



GUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

der 2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 2 (Haus D)

mit Loggia und Kellerabteil

in

86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6

und

des Stellplatzes Nr. 64 im Parkhaus

in

86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 16

(Amtsgericht Augsburg: Aktenzeichen K 115/22)



Dieses Gutachten besteht aus 56 Seiten und einem Anhang. Es wurde in vier schriftlichen Ausfertigungen und als PDF-Datei für das Amtsgericht Augsburg erstattet.



Inhalt

I	Zusammenfassung	3
1.1	Objekt	3
1.2	Markt	3
1.3	Ergebnis zum Wertermittlungsstichtag 15.12.2022	4
1.4	Weitere Fragen aus dem Gerichtsbeschluss	5
2	Gegenstand der Wertermittlung und Auftrag	6
2.1	Gegenstand, Zweck und Inhalt des Auftrags, Auftraggeber	6
2.2	Wertbegriff und Methodik der Wertermittlung	6
2.3	Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	7
2.4	Zeitpunkte	7
3	Tatsächliche Eigenschaften	8
3.1	Lage und Standort	8
3.2	Bodenbeschaffenheit, Grundstück	10
3.3	Beschreibung baulicher Anlagen	12
4	Rechtliche Gegebenheiten	16
4.1	Grundbuch	16
4.2	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	21
4.3	Zivilrechtliche Gegebenheiten	23
5	Wirtschaftliche Gegebenheiten	27
6	Bewertung	30
6.1	Verfahrenswahl	30
6.2	Vergleichswertverfahren	31
6.3	Ertragswertverfahren	40
7	Bemessung des Verkehrswertes	53
7.1	Definition	53
7.2	Lage auf dem Grundstücksmarkt	53
7.3	Ergebnis	54
8	Schlussbemerkungen	55
	Anhang	



I Zusammenfassung

I.1 Objekt

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um die 2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 2 (Haus D) im Erdgeschoss samt Loggia und Kellerabteil in 86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6 und den Stellplatz Nr. 64 im Parkhaus in 86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 16.

Lfd. Nr.	Art	GB-Heft/ BV Nr. Flst. Nr.	Bereich/ Fläche
1	2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 2 (Haus D)	Band 229/ Blatt 8145 BV I; Flst. 1823/4, 1823/10, 1823/11, 1823/12, 1823/13, 1823/14, 1823/15, 1823/16	Wohnfläche 42,64 m ² MEA 3,65/1000 Grundstück 14.931 m ²
2	Stellplatz Nr. 64 im Parkhaus	Band 234/ Blatt 8334 BV I; Flst. 1823/4, 1823/10, 1823/11, 1823/12, 1823/13, 1823/14, 1823/15, 1823/16	Anzahl 1 Pkw MEA 0,51/1000 Grundstück 14.931 m ²

I.2 Markt

Lfd. Nr.	Art	Verkäuflichkeit	Vermietbarkeit
1	2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 2 (Haus D)	gut	gut
2	Stellplatz Nr. 64 im Parkhaus	gut	gut



I.3 Ergebnis zum Wertermittlungsstichtag 15.12.2022

2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 2 (Haus D)	
Relativer Vergleichspreis	3.950,00 €
Ergebnis des Vergleichswertverfahrens	150.000,00 €
Rohertrag, jährlich	4.500,00 €
Bewirtschaftungskosten, jährlich	980,00 €
Reinertrag, jährlich	3.520,00 €
Liegenschaftszinssatz	0,40 %
Restnutzungsdauer	36 Jahre
Bodenwert	49.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 18.000,00 €
Ergebnis des Ertragswertverfahrens	140.000,00 €
Verkehrswert Wohnung Nr. 2 (Haus D)	150.000,00 €

Stellplatz Nr. 64 im Parkhaus	
Vergleichspreis Stellplatz	17.000,00 €
Ergebnis des Vergleichswertverfahrens	3.000,00 €
Rohertrag, jährlich	720,00 €
Bewirtschaftungskosten, jährlich	145,00 €
Reinertrag, jährlich	575,00 €
Liegenschaftszinssatz	2,00 %
Restnutzungsdauer	30 Jahre
Bodenwert	7.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (Wohnung)	- 14.000,00 €
Ergebnis des Ertragswertverfahrens	3.000,00 €
Verkehrswert Stellplatz Nr. 64 im Parkhaus	3.000,00 €



I.4 Weitere Fragen aus dem Gerichtsbeschluss

Über die Verkehrs- und Geschäftslage wird in Abschnitt 3.1 berichtet.

Der bauliche Zustand wird in Abschnitt 3.3 wie folgt zusammengefasst:

Eher einfach ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung in Süd-West-Ausrichtung mit für Singles oder jungen Paaren funktionalem Grundriss in Mehrfamilienhaus mit augenscheinlich geringem Instandsetzungsbedarf in kleinstädtischer, dabei zentrumsnaher Lage. Nach Übernahme der Verwaltung durch die derzeitige Hausverwaltung zeichnen sich ggf. Sonderumlagen ab.

Behördliche Beanstandungen wurden nicht festgestellt.

Im Hinblick auf Hausschwamm konnten Feststellungen nicht getroffen werden.



2 Gegenstand der Wertermittlung und Auftrag

2.1 Gegenstand, Zweck und Inhalt des Auftrags, Auftraggeber

Mit Beschluss des Amtsgerichts Augsburg, Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen), Schaezlerstraße 13, 86150 Augsburg vom 23.11.2022 wurde der Sachverständige Dipl.-Kfm. Horst Santihanser, zertifizierter Immobiliengutachter DIA-Zert (LF) – DIN EN ISO/IEC 17024, für die Erstattung eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes des Grundbesitzes gemäß § 74a Abs. 5 ZVG zugezogen (Aktenzeichen K 115/22).

Bei dem Grundbesitz handelt es sich um die 2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 2 (Haus D) im Erdgeschoss mit Loggia und Kellerabteil in 86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6 und den Stellplatz Nr. 64 im Parkhaus in 86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 16.

Teilnehmerin am Ersttermin (15.12.2022, Wertermittlungstichtag) war die Mieterin (Besichtigung des Kellers). Am Zweittermin (12.01.2023) zur Innenbesichtigung der Wohnung war ebenfalls die Mieterin zugegen.

Anmerkung:

Die Mieterin bat zur Wahrung ihrer Privatsphäre die Darstellung der Innenräume auf das notwendigste zu reduzieren. Die im Anhang beigefügten Fotos zeigen deshalb lediglich Ausstattungsdetails; auf die Beifügung von Übersichtsbilder im Gutachten wurde verzichtet.

2.2 Wertbegriff und Methodik der Wertermittlung

Der Ermittlung des Verkehrswertes für den Grundbesitz liegt nach geltender Auffassung § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zugrunde.



2.3 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlage	Zur Verfügung gestellt von	Datum
Grundbuchauszüge	Amtsgericht Augsburg	29.11.2022
Teilungserklärung, Nebenkostenabrechnung, Wirtschaftsplan, Protokolle der Eigentümerversammlungen, Energieausweis, Grundrissplan	Hausverwaltung	diverse
Auskünfte zu Bebauungsplan, Erschließungskosten, Sanierungsgebiet und Vorkaufsrechtsatzung	Stadt Schwabmünchen	diverse
Lageplan	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	07.02.2022
Auskunft Altlasten	Landratsamt Augsburg	16.12.2022
Auskunft zum Bodenrichtwert	GAA Landkreis Augsburg	31.12.2020
Auskunft zu Vergleichspreisen	GAA Landkreis Augsburg	18.01.2023

2.4 Zeitpunkte

Beschlussdatum:	23.11.2022
Datum des Gerichtsschreibens	24.11.2022
Tag der Objektbegehung:	15.12.2022/ 12.01.2023
Abschluss der Unterlagenbeschaffung:	18.01.2023
Qualitätsstichtag*:	15.12.2022
Wertermittlungsstichtag**:	15.12.2022

* Es wird der Grundstücks- und Gebäudezustand an diesem Tag zugrunde gelegt.

** Es werden die Wert- und Preisverhältnisse an diesem Tag zugrunde gelegt.



3 Tatsächliche Eigenschaften

3.1 Lage und Standort

Anschrift: 86830 Schwabmünchen
Peter-Dörfler-Straße 6 (Wohnung)
Peter-Dörfler-Straße 16 (Parkhaus)

Bundesland: Bayern
Landkreis: Augsburg
Gemarkung: Schwabmünchen

Makrolage

Schwabmünchen ist eine Stadt im südlichen Bereich des Landkreises Augsburg. Die Flüsse Wertach und Singold durchfließen das Stadtgebiet. Die Stadt besteht neben dem Hauptort aus vier weiteren Stadtteilen und beherbergt insgesamt rd. 14.500 Einwohner. Das Bayrische Landesamt für Statistik prognostiziert für den Landkreis Augsburg bis 2040 gegenüber dem Basisjahr 2020 einen Bevölkerungszuwachs von 8,9 %, wobei die Wanderungsbewegung die natürliche Bevölkerungsentwicklung überkompensiert. Augsburg und die Region gelten als Zuzugsgebiet.

Der Landkreis ist wirtschaftlich mit national und international präsenten Unternehmen breit aufgestellt und schafft ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot. Schwabmünchen selbst verfügt über mehrere Gewerbegebiete, in welchen sich neben Mittelstand und großflächigem Einzelhandel auch international agierende Unternehmen angesiedelt haben.

Die Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz wird als gut bewertet. Die in diesem Bereich autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße B17 (Augsburg – Landsberg – Füssen) ist von Schwabmünchen aus in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Von hier aus gelangt man zu den Autobahnen A96 (München – Bodenseeregion) und A8 (Stuttgart – München – Salzburg) jeweils in ca. 15 Fahrminuten. Vom Bahnhof Schwabmünchen aus bestehen regelmäßige Verbindungen ins Allgäu (u.a. Kempten, Buchloe, Füssen) sowie an den Augsburger Hauptbahnhof, von welchem aus ICE-Anschluss besteht. Die Anbindung an die umliegenden Ortschaften erfolgt über verschiedene ÖPNV-Linien des Augsburger Verkehrsbundes AVV.

In Schwabmünchen sind Kinderkrippen und Kindergärten sowie alle Regelschulformen vertreten. Der Besuch von Universität und Hochschule ist im nahegelegenen Augsburg möglich.

Allgemein- und fachärztliche Versorgung bestehen vor Ort. Darüber hinausgehend ist mit der Wertachklinik Schwabmünchen auch eine klinische Versorgung verfügbar. Das Uniklinikum Augsburg sowie mehrere Kliniken mit teils spezialisierter Ausrichtung befinden sich in Augsburg.

Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sind unter anderem durch ein Museum, verschiedene kulturelle Veranstaltungen, ein Freibad, einen Niedrigseilklettergarten sowie ein breites Vereinsleben gesichert.



Entfernungen:	Augsburg	30 km
	München	74 km
	Stuttgart	171 km
	München Flughafen	92 km
	Ammersee, Stegen	46 km

Mikrolage

Die Bewertungswohnung liegt in fußläufiger Entfernung östlich des Stadtzentrums. Die Umgebung ist geprägt von Geschosswohnungsbau bei guter Durchgrünung. Westlich der Bewertungswohnung befindet sich ein größerer Parkplatz, der am letzten Septemberwochenende als Festplatz Teil des Michaeli-Jahrmarktes ist. Jenseits der Holzheyastraße befinden sich der Friedhof, die Evangelische Kirche, die Stadtbücherei und ein Teil der Grundschule.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte befinden sich innerhalb fußläufiger Entfernung. Die Bushaltestelle Schwabmünchen Festplatz liegt nur ca. 100 m vom Bewertungsobjekt entfernt, der Bahnhof ist knapp außerhalb fußläufiger Entfernung gelegen.

Während des Ortstermins konnten nennenswerte Immissionen nicht festgestellt werden.

Entfernungen:	Stadtverwaltung Schwabmünchen	600 m
	Rewe	200 m
	Haltestelle Schwabmünchen, Festplatz	100 m
	Bahnhof Schwabmünchen	850 m
	Wertachklinik Schwabmünchen	1.800 m

Lage im Gebäude

Der Gebäudezugang erfolgt von Norden her. Die 2-Zimmer-Wohnung Nr. 2 (Haus D) liegt im Erdgeschoss. Weitere Geschosse samt Kellergeschoss werden über das Treppenhaus und einen Personenaufzug erschlossen.

Die Wohnung besteht aus einem nach Westen ausgerichteten Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, einer Küche, einem Schlafzimmer mit Südausrichtung sowie einem innenliegenden Bad mit WC, einem Abstellraum und einem Flur.

Abweichungen zum beigefügten Grundrissplan wurden nicht festgestellt

Das Kellerabteil befindet sich im Kellergeschoss.

Der Stellplatz Nr. 64 befindet sich im Parkhaus im nordöstlichen Bereich der Gesamtanlage, ca. 100 Meter entfernt.



3.2 Bodenbeschaffenheit, Grundstück

Baugrund

Zu einer Untersuchung des Baugrundes, wie sie von einem Fachgutachter durchgeführt wird, wurde ein Auftrag nicht erteilt. Im Zuge der Ortsbegehung wurden keine Anhaltspunkte für Besonderheiten des Baugrundes festgestellt. Für diese Wertermittlung wird von einer normalen Bebaubarkeit und einer statisch einwandfrei erfolgten Gründung ausgegangen.

Topographische Lage des Grundstücks

Nahezu eben.

Erschließung

Der Zugang zur Bewertungswohnung kann über die Rudolf-Diesel-Straße, die Holzheystraße oder von der Peter-Dörfler-Straße her erfolgen, das Grundstück ist aus allen Richtungen zugänglich. Die Zufahrt zum Bewertungsstellplatz im Parkhaus erfolgt von der am Parkhaus nördlich anliegenden Peter-Dörfler-Straße aus. Zugang besteht nördlich und südlich jeweils in Treppenhäuser. Die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft.

Grundstücksausnutzung

Durchschnittliche Ausnutzung des nahezu rechteckig geschnittenen Gesamtgrundstücks mit abgerundeten Ecken im Rahmen der lagetypischen Bebauung.

Flst. 1823/4	
Flurstücksfläche	2.696 m ²
Flst. 1823/10	
Flurstücksfläche	1.660 m ²
Flst. 1823/11	
Flurstücksfläche	1.649 m ²
Flst. 1823/12	
Flurstücksfläche	1.561 m ²
Flst. 1823/13	
Flurstücksfläche	1.411 m ²
Flst. 1823/14	
Flurstücksfläche	2.094 m ²
Flst. 1823/15	
Flurstücksfläche	2.248 m ²
Flst. 1823/16	
Flurstücksfläche	1.612 m ²
Grundstücksfläche gesamt	14.931 m ²



Die überbaute Fläche konnte nicht ermittelt werden, die Pläne der Gesamtanlage lagen nicht vor.

Die Flurstücksflächen wurden ungeprüft dem vorgelegten Grundbuchauszug entnommen. Ein Aufmaß vor Ort erfolgte nicht. Es wird zugrunde gelegt, dass die Werte eine für die Bewertung hinreichende Genauigkeit besitzen. Die Angabe dient ausschließlich als Grundlage für die vorliegende Bewertung.



3.3 Beschreibung baulicher Anlagen

Grundlage der Beschreibung

Der Gebäudebeschreibung liegen die Objektbegehung sowie die vorgelegten Bauunterlagen zugrunde. Die Beschreibung erfolgt nur insoweit, wie es als Grundlage für die Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Abweichungen in einzelnen Bereichen oder dem gesamten Gebäude können auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen teilweise auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung wurde nicht überprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, falls nicht anders vermerkt. Baumängel und Bauschäden wurden lediglich augenscheinlich aufgenommen.

Bauwerk

Art:	Wohnanlage, bestehend aus mehreren Wohnblöcken, einem Parkhaus, einer Tiefgarage und Freiflächen. Das Bewertungsobjekt liegt in einem fünfgeschossigen, unterkellerten Mehrfamilienhaus mit Flachdach. Hieran Miteigentum zu 3,65/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 (Haus D) bezeichneten 2-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss nebst dazugehörigem Kellerraum. Dazu Miteigentum zu 0,51/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz im Parkhaus, im Aufteilungsplan bezeichnet mit der Nr. 64.
Nutzung:	Wohnnutzung
Baujahr:	1976 (lt. Energieausweis)
Außenanlage:	Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen. Einfahrten und Zuwegungen mit Betonstein; Außenstellplätze über das Grundstück verteilt mit Rasengitter; ansonsten Rasenfläche und vereinzelt Bepflanzung mit Büschen und Bäumen. An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Trafohaus. Grundstück überwiegend ohne Einfriedung.
Raumaufteilung:	Die beigelegten Pläne zeigen die genehmigte Raumsituation. Zum Ortstermin wurden Abweichungen hiervon nicht festgestellt.



Baukörper

Baukonstruktion:	Massivbauweise
Fundament:	unbekannt
Außenwände:	massiv
Innenwände:	überwiegend massiv
Geschossdecken:	massiv
Treppen:	Betontreppe mit Werksteinbelag, Stahlgeländer mit Handlauf.
Dach:	Flachdach (nicht eingesehen)
Hauseingang:	Haustüre aus Aluminium mit großem Isolierglaslichtausschnitt, Klingel- und Türsprechanlage samt Lichttascher im Festteil, dieser ebenfalls aus Aluminium mit großem Isolierglaslichtausschnitt; Eingangsbeleuchtung zusätzlich mit Bewegungsmelder. Zugang ebenerdig.
Außenansicht:	Verputz mit hellem Farbanstrich

Technische Ausrüstung

Wasser/ Abwasser, und Stromversorgung:	Das Grundstück ist an die jeweiligen Versorgungsnetze angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt über das Ortsnetz zur Sammelkläranlage. Die Funktion der Leitungen sowie der Anschluss an die Ortskanalisation konnte nicht überprüft werden.
Heizung, Warmwasser:	Wesentlicher Energieträger ist Nah-/Fernwärme (lt. Energieausweis). Wärmeabgabe in der Wohnung über Heizkörper mit Thermostatventil.

Ausstattung

Gemeinschaftseigentum	Das Gemeinschaftseigentum betreffend wird auf die Fotodokumentation verwiesen.
-----------------------	--

Eigentumswohnung Nr. 2 (Haus D)

Fenster:	Holzisolierglasfenster, bauzeitlich, mit manuell bedienten Kunststoffrollläden.
Türen:	Wohnungstüre in Holz mit Türspion; Zimmertüren in Holz mit Anstrich, teils mit Lichtausschnitt; Umfassungszargen in Holz mit Anstrich sowie teils Dichtlippe.
Fußböden:	Überwiegend Laminat, Bad mit Fliesen, Küche mit Linoleum. Balkon mit Betonboden.



Wände:	Überwiegend Tapete oder Raufaser, im Bad bis ca. 1,50 Meter mit Fliesen, Küche mit Fliesenspiegel.
Decken:	Überwiegend verputzt.
Sanitäre Ausstattung:	1 Bad mit Wanne, Waschbecken, Stand-WC mit Aufputzpülkasten und Waschmaschinenanschluss.
Elektrische Anlage:	Mit Kippsicherungen und FI-Schutzschaltern ausgeführt, vermutlich bauzeitlich.
Zubehör/ Inventar:	Die Einbauküche steht nach Angabe im Eigentum der Mieterin.

Zustandsbeschreibung:

Schäden und Mängel:	Tapeten stellenweise wellig verklebt, Laminat im Flur zeigt Schleifspuren einer Türe, die Laminatkanten zeigen stellenweise Spuren zu feuchten Wischens. Die Rollladengurte sind teils verbraucht. Der Anstrich der Fenster blättert stellenweise ab. Im Schlafzimmer bestehen um Bohrlöcher geringfügige Putzabplatzungen. Stellenweise zeigen sich geringfügig Risse. Der Deckenanstrich im Wohnzimmer ist erneuerungswürdig. Hinsichtlich Wärme- und Schallschutz entspricht das Objekt heutigen Ansprüchen nicht mehr. Die Fassade zeigt kleinere Beschädigungen.
Gesamteindruck:	Eher einfach ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung in Süd-West-Ausrichtung mit für Singles oder jungen Paaren funktionalem Grundriss in Mehrfamilienhaus mit augenscheinlich geringem Instandsetzungsbedarf in kleinstädtischer, dabei zentrumsnaher Lage. Nach Übernahme der Verwaltung durch die derzeitige Hausverwaltung zeichnen sich ggf. Sonderumlagen ab.
<i>Stellplatz Nr. 64</i>	Den Stellplatz im Parkhaus betreffend wird hinsichtlich Ausstattung sowie Schäden und Mängel auf die Fotodokumentation verwiesen.

Baumängel und Bauschäden wurden lediglich augenscheinlich aufgenommen.



Quantitäten

Grundstück (insgesamt)	14.931 m ²
Wohnfläche 2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 2 (Haus D)	42,64 m ²
Miteigentumsanteile	3,65/1000stel
Stellplatz Nr. 64 im Parkhaus	1 Pkw
Miteigentumsanteile	0,51/1000stel

Grundstücksfläche und Miteigentumsanteile wurden ungeprüft den vorliegenden Grundbuchauszügen entnommen. Die Wohnflächen wurde dem vorgelegten Grundriss entnommen, die Gesamtfläche neu ermittelt. Die Fläche der Loggia wurde hierbei zu einem Viertel als Wohnfläche gewertet. Ferner wurde auf das ermittelte Rohbaumaß ein verkehrsüblicher sog. Putzabzug vorgenommen. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt. Es wird zugrunde gelegt, dass die Werte eine für die Bewertung hinreichende Genauigkeit besitzen. Die Angaben dienen lediglich als Grundlage für die vorliegende Bewertung und keinem anderen Zweck.



4 Rechtliche Gegebenheiten

4.1 Grundbuch

Eigentumswohnung Nr. 2 (Haus D)

Grundbuch von: Amtsgericht Augsburg
Zweigstelle Schwabmünchen
Grundbuch von Schwabmünchen
Band 229 Blatt 8145
Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. des Grundstücks I

3,65/1000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück

Flurstück 1823/4	Peter-Dörfler-Straße 2, 4, Gebäude- und Freifläche	2.696 m ²
Flurstück 1823/10	Rudolf-Diesel-Straße 2, 4, Gebäude- und Freifläche	1.660 m ²
Flurstück 1823/11	Holzheystraße 19, 21, Gebäude- und Freifläche	1.649 m ²
Flurstück 1823/12	Holzheystraße 27, Peter-Dörfler-Straße 6, Gebäude- und Freifläche	1.561 m ²
Flurstück 1823/13	Peter-Dörfler-Straße 16, Gebäude- und Freifläche	1.411 m ²
Flurstück 1823/14	Holzheystraße 31, Gebäude- und Freifläche	2.094 m ²
Flurstück 1823/15	Holzheystraße 27, Peter-Dörfler-Straße 8, 18, Gebäude- und Freifläche	2.248 m ²
Flurstück 1823/16	Holzheystraße 27, 29, Gebäude- und Freifläche	1.612 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung nebst dazugehörigem Kellerraum je im Hause D (Peter-Dörfler-Straße 6) im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2;

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bände 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234 und 235 Blätter 8070 bis 8374). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.



Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Eintragungsbewilligung vom 06.11.1992 URNr. 3141 nebst Anlagen des Not. Dr. Richter, Augsburg, Bezug genommen.

Der Miteigentumsanteil ist unter Vereinigung der Grundstücke von Band 171 Bl. 6125 (FINr. 1823/4), Band 171 Bl. 6127 (FINr. 1823/10), Band 171 Bl. 6126 (FINr. 1823/11), Band 121 Bl. 4380 (FINr. 1823/12 und FINr. 1823/13), Band 124 Bl. 4499 (FINr. 1823/14), Band 133 Bl. 4809 (FINr. 1823/15) und Band 133 Bl. 4808 (FINr. 1823/16) übertragen;
hier eingetragen am 08.03.1993.

Eigentümer

Entsprechend den Vorgaben des Gerichts unterbleiben personenbezogene Angaben.

Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1

Stromleitungsrecht – lastend nur auf FINr. 1823/4 – für die Lech-Elektrizitätswerke AG in Augsburg; auf die Bewilligung vom 31.10.1974 URNr. 2586 W des Not. Dr. Weigl, Augsburg wird Bezug genommen; eingetragen am 14.03.1975 und von Band 171 Blatt 6125 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter Bände 227 bis 235 Blätter 8070 bis 8374 übertragen am 08.03.1993.

Dauernde unentgeltliche Rechte zum Abstellen von Kraftfahrzeugen sowie Geh- und Fahrrecht – lastend je nur auf FINr. 1823/13 – für die jeweiligen Eigentümer der fr. Grundstücke – vgl. BVNr. 1 hier:-

lfd. Nr. 2: FINr. 1823/4 Gemarkung Schwabmünchen,

lfd. Nr. 3: FINr. 1823/11 Gemarkung Schwabmünchen,

lfd. Nr. 4: FINr. 1823/10 Gemarkung Schwabmünchen,

lfd. Nr. 5: FINr. 1823/14 Gemarkung Schwabmünchen und

lfd. Nr. 6: FINr. 1823/12 Gemarkung Schwabmünchen.

Auf die Bewilligung vom 22.10.1980 URNr. 3027 W wird Bezug genommen; eingetragen im Gleichrange unter sich am 07.11.1980 und von Band 121 Bl. 4380 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter (Bd. 227 bis 235 Bl. 8070 bis 8374) übertragen am 08.03.1993.

Lfd. Nr. 7

Unentgeltliches Gehrecht - lastend an einer Teilfläche von FINr. 1823/14 - für die Stadt Schwabmünchen. Auf die Bewilligung vom 28.03.1980 URNr. 1816/T/80 Not. Thalhofer, München, wird Bezug genommen; eingetragen am 20.05.1981 und von Band 124 Bl. 4499 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter Bände 227 bis 235 Bl. 8070 bis 8374 übertragen am 08.03.1993.

Lfd. Nr. 15

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 115/22); eingetragen am 03.11.2022.



Anmerkungen:

Die Eintragungen lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 7 bilden Regelungen im Hinblick auf Infrastruktur und Erschließung ab. Die zugrundeliegenden Bewilligungen wurden nicht eingesehen. Teilnehmer am gewöhnlichen Grundstücksverkehr nehmen hierfür üblicherweise keine Wertabschläge vor.

Die Eintragung lfd. Nr. 15 ist im Zuge des laufenden Verfahrens erfolgt und wird nach Abschluss gelöscht. Nach den Erfahrungen des Sachverständigen geht hiervon ein Werteinfluss nicht aus.

Grundpfandrechte

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs beeinflussen möglicherweise den Kaufpreis, nicht jedoch den Verkehrswert und werden deshalb nicht wiedergegeben und nicht berücksichtigt.

Stellplatz Nr. 64 im Parkhaus

Grundbuch von: Amtsgericht Augsburg
Zweigstelle Schwabmünchen
Grundbuch von Schwabmünchen
Band 234 Blatt 8334
Teileigentumsgrundbuch

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. des Grundstücks I

0,51/1000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück

Flurstück 1823/4	Peter-Dörfler-Straße 2, 4, Gebäude- und Freifläche	2.696 m ²
Flurstück 1823/10	Rudolf-Diesel-Straße 2, 4, Gebäude- und Freifläche	1.660 m ²
Flurstück 1823/11	Holzheystraße 19, 21, Gebäude- und Freifläche	1.649 m ²
Flurstück 1823/12	Holzheystraße 27, Peter-Dörfler-Straße 6, Gebäude- und Freifläche	1.561 m ²
Flurstück 1823/13	Peter-Dörfler-Straße 16, Gebäude- und Freifläche	1.411 m ²
Flurstück 1823/14	Holzheystraße 31 Gebäude- und Freifläche	2.094 m ²



Flurstück 1823/15	Holzheystraße 27, Peter-Dörfler-Straße 8, 18, Gebäude- und Freifläche	2.248 m ²
Flurstück 1823/16	Holzheystraße 27, 29, Gebäude- und Freifläche	1.612 m ²

verbunden mit Sondereigentum an Stellplatz im Parkhaus (FINr. 1823/13) im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 64;

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bände 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234 und 235 Blätter 8070 bis 8374). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Eintragungsbewilligung vom 06.11.1992 URNr. 3141 nebst Anlagen des Not. Dr. Richter, Augsburg, Bezug genommen.

Der Miteigentumsanteil ist unter Vereinigung der Grundstücke von Band 171 Bl. 6125 (FINr. 1823/4), Band 171 Bl. 6127 (FINr. 1823/10), Band 171 Bl. 6126 (FINr. 1823/11), Band 121 Bl. 4380 (FINr. 1823/12 und FINr. 1823/13), Band 124 Bl. 4499 (FINr. 1823/14), Band 133 Bl. 4809 (FINr. 1823/15) und Band 133 Bl. 4808 (FINr. 1823/16) übertragen;
hier eingetragen am 08.03.1993.

Eigentümer

Entsprechend den Vorgaben des Gerichts unterbleiben personenbezogene Angaben.

Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1

Stromleitungsrecht – lastend nur auf FINr. 1823/4 – für die Lech-Elektrizitätswerke AG in Augsburg; auf die Bewilligung vom 31.10.1974 URNr. 2586 W des Not. Dr. Weigl, Augsburg wird Bezug genommen; eingetragen am 14.03.1975 und von Band 171 Blatt 6125 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter Bände 227 bis 235 Blätter 8070 bis 8374 übertragen am 08.03.1993.

Dauernde unentgeltliche Rechte zum Abstellen von Kraftfahrzeugen sowie Geh- und Fahrtrecht – lastend je nur auf FINr. 1823/13 – für die jeweiligen Eigentümer der fr. Grundstücke – vgl. BVNr. 1 hier -:

lfd. Nr. 2: FINr. 1823/4 Gemarkung Schwabmünchen,

lfd. Nr. 3: FINr. 1823/11 Gemarkung Schwabmünchen,

lfd. Nr. 4: FINr. 1823/10 Gemarkung Schwabmünchen,

lfd. Nr. 5: FINr. 1823/14 Gemarkung Schwabmünchen und

lfd. Nr. 6: FINr. 1823/12 Gemarkung Schwabmünchen.

Auf die Bewilligung vom 22.10.1980 URNr. 3027 W wird Bezug genommen; eingetragen im Gleichrange unter sich am 07.11.1980 und von Band 121 Bl. 4380 hierher



sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter (Bd. 227 bis 235 Bl. 8070 bis 8374) übertragen am 08.03.1993.

Lfd. Nr. 7

Unentgeltliches Gehrecht - lastend an einer Teilfläche von FINr. 1823/14 - für die Stadt Schwabmünchen. Auf die Bewilligung vom 28.03.1980 URNr. 1816/T/80 Not. Thalhofer, München, wird Bezug genommen; eingetragen am 20.05.1981 und von Band 124 Bl. 4499 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter Bände 227 bis 235 Bl. 8070 bis 8374 übertragen am 08.03.1993.

Lfd. Nr. 15

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 115/22); eingetragen am 03.11.2022.

Anmerkungen:

Die Eintragungen lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 7 bilden Regelungen im Hinblick auf Infrastruktur und Erschließung ab. Die zugrundeliegenden Bewilligungen wurden nicht eingesehen. Teilnehmer am gewöhnlichen Grundstücksverkehr nehmen hierfür üblicherweise keine Wertabschläge vor.

Die Eintragung lfd. Nr. 15 ist im Zuge des laufenden Verfahrens erfolgt und wird nach Abschluss gelöscht. Nach den Erfahrungen des Sachverständigen geht hiervon ein Werteinfluss nicht aus.

Grundpfandrechte

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs beeinflussen möglicherweise den Kaufpreis, nicht jedoch den Verkehrswert und werden deshalb nicht wiedergegeben und nicht berücksichtigt.



4.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft der Stadt Schwabmünchen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Nördlich der Holzheystraße“ vom 26.10.1972 mit zwei Änderungen, sowie einem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan.

Die wesentlichen Festsetzungen hierzu lauten wie folgt:

Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO vom 26.06.1962 in der Fassung vom 26.11.1968
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl 0,4 Geschossflächenzahl 1,1 zwingend vier Vollgeschosse
Bauweise:	geschlossene Bauweise; zwingend mit Flachdach

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Nach Auskunft der Stadt Schwabmünchen ist das Objekt bereits abgerechnet. Es sind keine Erschließungs- oder Anschlusskosten offen.

Entwicklungszustand

Baureifes Land.

Bauordnungsrecht

Ein Auftrag zur Prüfung einer baurechtlichen Baugenehmigung wurde nicht erteilt. Für die Bewertung wird von einem genehmigten Bauvorhaben ausgegangen.

Baulastenverzeichnis

In Bayern wird ein Baulastenverzeichnis nicht geführt.

Umgangs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren

Nach Auskunft der Stadt Schwabmünchen ist das Grundstück nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Ein Umgangs- oder Sanierungsgebiet liegt ebenfalls nicht vor.



Abstandsflächen

Abstandsflächen wurden nicht erhoben. Entsprechende Eintragungen im Grundbuch sind nicht vorhanden. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass wertrelevante Abstandsflächenübernahmen zulasten des Bewertungsgrundstücks nicht bestehen.

Denkmalschutz

Das Bewertungsgrundstück ist in der bayerischen Denkmalliste nicht verzeichnet. Kartierungen hinsichtlich Bau- oder Bodendenkmälern liegen für das Bewertungsgrundstück im Geoportal Bayern nicht vor. Aufgrund des Baujahrs in Kombination mit Gebäudeart und Bauweise wird für die Bewertung davon ausgegangen, dass Denkmalschutz nicht besteht.

Hochwasser

Im Geoportal Bayern ist ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet für das Bewertungsgrundstück nicht kartographiert. Eine Auskunft hierzu wurde nicht eingeholt. Für die Bewertung wird zugrunde gelegt, dass ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet nicht vorliegt.

Altlasten

Das Landratsamt Augsburg teilt mit, dass für das Bewertungsgrundstück derzeit kein Eintrag im Altlastenkataster vorliegt. Des Weiteren sind dem Landratsamt Augsburg zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung bekannt. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass Altlasten nicht bestehen.

Vorkaufsrechtssatzungen

Nach Auskunft der Stadt Schwabmünchen besteht eine Vorkaufsrechtssatzung nicht.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte konnten vom Sachverständigen nicht in Erfahrung gebracht werden. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass nicht eingetragene oder sonstige Lasten und Rechte nicht bestehen.



4.3 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse

Die Bewertungswohnung und der Bewertungsstellplatz sind zusammen vermietet.

Bei dem Mietvertrag handelt es sich um einen BOORBERG CertiFORM Formularmietvertrag. Die wesentlichen Inhalte werden nachfolgend wiedergegeben:

Das Mietverhältnis beginnt zum 01.05.2010 oder 01.06.2010. Der handschriftliche Eintrag im Formularmietvertrag wurde überschrieben, die Leserlichkeit ist an dieser Stelle eingeschränkt.

Es handelt sich um einen allgemeinen Mietvertrag von unbestimmter Dauer.

Vermietet werden die 2-ZKB-Eigentumswohnung im Erdgeschoss, Peter-Dörfler-Straße 6, 86380 Schwabmünchen und der Kfz-Stellplatz Nr. 64 im Parkhaus.

Als Miete für die Wohnung wurde vereinbart:	200,00 €
Als Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser wurde vereinbart:	125,00 €
Als Miete für den Stellplatz im Parkhaus wurde vereinbart:	25,00 €

Auf Mietsicherheit wird vom Eigentümer verzichtet.

Zum Ortstermin legt die Mieterin ein Schreiben vom 04.02.2021 hinsichtlich einer Anpassung der Mietzahlung vor. Zum 01.06.2021 wurde als neue Mietzahlung vereinbart

für die Wohnung	215,00 €,
für den Stellplatz im Parkhaus	40,00 €.

Verwalter

Entsprechend den Vorgaben des Gerichts unterbleibt diese Angabe im Gutachten.

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung vom 06.11.1992 wurde eingesehen. Es liegen überwiegend grundstücksverkehrsübliche Vereinbarungen vor. Eine Instandhaltungsrücklage wird lt. Teilungserklärung seit 01.01.1994 angesammelt. Jedes Gebäude verfügt über eine eigene Heizanlage. Soweit gesetzlich zulässig, bestehen im Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer der verschiedenen Baukörper zueinander keine Verpflichtungen zum Wiederaufbau, zur Versicherung, zur Instandhaltung und Instandsetzung, zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage, zur Aufstellung eines Wirtschaftsplanes und dergleichen, was wirtschaftlich das Bestehen eines gemeinschaftlichen Eigentums voraussetzt (§7 Abs. 2 der Teilungserklärung). Klargestellt wird, dass gemeinsam genutzte Bauteile mehrerer Baukörper (...) von den Eigentümern dieser Baukörper und die Außenanlagen aller Baukörper von allen Eigentümern gemeinsam zu pflegen und zu erhalten sind (...) (§7 Abs. 3 Teilungserklärung).

Die eingesehenen Nachträge zur Teilungserklärung regeln überwiegend die Zuweisung von Sondernutzungsrechten.



Protokolle der Eigentümerversammlung

Eingesehen wurden die Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 21.10.2019, 25.11.2020, 15.09.2021 und 04.10.2022. Aus dem Protokoll 2019 geht hervor, dass ein Verwalterwechsel stattgefunden hat. Beim Übergang an die neue Hausverwaltung wurden mehrere Versäumnisse der alten Hausverwaltung festgestellt, rechtliche Schritte werden nicht beschlossen, jedoch offengehalten. Im Protokoll 2020 wurden die Erhaltungsrücklagen deutlich erhöht, da die Rücklagen nicht ausreichen um den Instandhaltungsstau bzw. -bedarf der kommenden Jahre zu decken. Dies wurde auch im Jahr 2021 nochmals genauer erläutert. Bei allen Baukörpern besteht eine Unterdeckung der vorhandenen Instandhaltungsrücklage ggü. dem Investitionsplan. Weitere Anhebungen der Zuführung zur Instandhaltungsrücklagen können deshalb nicht ausgeschlossen werden.

Die Verwalterbestellung wurde auf Grundlage der seit 2019 bestehenden, guten Zusammenarbeit um weitere drei Jahre verlängert. Aus den Protokollen lässt sich eine konsensorientierte Vorgehensweise der Verwaltung erkennen, insbesondere auch im Hinblick auf die Abarbeitung des Instandhaltungstaus.

Die Versammlung in 2022 konnte ohne Corona-Einschränkungen stattfinden; die Belegprüfung erfolgte gemeinschaftlich und es erfolgte eine Begehung der Anlage. Zur kurzfristigen Überwindung eines Finanzierungsengpasses wurden Rücklagen dem laufenden Haushalt zugeführt (Zustimmung des Beirats lag vor). Es wurde klargestellt, dass Eigentümer für Fenster ihrer Sondereigentumseinheit bei Austausch und Reparatur die Kosten selbst tragen, selbst wenn Fenster Gemeinschaftseigentum sind. Die Wiedererrichtung zweier Spielplätze wurde mit einer Kostenobergrenze von 15.000,00 € zu Lasten Erhaltungsrücklage beschlossen. Andere Beschlüsse betrafen nicht die Liegenschaft Peter-Dörfler-Straße 6.

Ebenfalls eingesehen wurde das Protokoll zur außerordentlichen Teileigentümerversammlung vom 13.07.2022. Hierbei wurden die Ergebnisse einer Untersuchung des Parkhauses vorgestellt. Eine Betonsanierung wird lt. beauftragtem Sachverständigen als erforderlich erachtet. Die einfachste Ausführung der Sanierungsarbeiten ist eine sog. partielle Sanierung (Wand-/ Stützenfüße und Decken) für kalkulierte 721.000,00 €. Die nächste Stufe wäre die sog. Teilsanierung; diese beinhaltet weitere Arbeiten, u.a. auch Sanierungsarbeiten im Bereich der Treppenhäuser und der Fassade und wird mit rd. 1.415.000,00 € kalkuliert. Das Kostensteigerungsrisiko wurde für die sog. partielle Sanierung mit „leicht erhöht“, für die Teilsanierung mit „erhöht“ beurteilt. Eine Fassadensanierung sei innerhalb der nächsten zehn Jahre in jedem Falle zu empfehlen. Daneben wurden umfangreichere Sanierungspakete vorgestellt, die bei rd. 2,8 Mio. € bzw. rd. 1,9 Mio. € bei höheren jährlichen Wartungskosten lagen. Die Bausachverständigen empfahlen aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und unter Berücksichtigung der Inspektions- und Wartungsaufwendungen die Teilsanierung. Von der Versammlung wurde der Auftrag zu Planung und Ausschreibung der sog. partiellen Sanierung (Mindestumfang) erteilt. Diskutiert wurde auch ein zwischen den beiden hier benannten Maßnahmenpaketen liegender Sanierungsumfang (inhaltlich nicht weiter spezifiziert) für ca. 1.0 Mio. €. Ferner wurde die Option einer vollständig oder teilweise kreditfinanzierten Sanierungsmaßnahme erörtert. Beschlussfassungen über Umfang und Vergabe der Maßnahme



sowie die Form der Finanzierung sollen früh in 2023 bei einer weiteren außerordentlichen Teileigentümerversammlung erfolgen.

Nebenkostenabrechnung

Die Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2021 (01.01.2021 – 31.12.2021) weist folgende Werte auf:

Betriebskosten umlagefähig	1.647,89 €
davon Wasser-/ Heizkosten	999,75 €
Betriebskosten nicht umlagefähig	529,33 €
davon Verwaltergebühr Wohnung	228,48 €
und Verwaltergebühr Parkhaus	28,56 €
Zuführung Erhaltungsrücklage Wohnung	255,44 €
Zuführung Erhaltungsrücklage Parkhaus	91,25 €
Einnahmen/ Erträge	15,09 €
Hausgeld Soll in 2021 (lt. Wirtschaftsplan)	2.280,00 €
Abrechnungsgesamtbetrag 2021	2.503,08 €
Abrechnungsspitze 2021 (Nachzahlung)	- 223,08 €

Im Hinblick auf die Abrechnung der Heizkosten für das Jahr 2021 ist anzumerken, dass Aufgrund des Untergangs der Zählerendwerte des Altzählers anlässlich eines Zählertausches, die Verteilung der Heizkosten auf Grundlage der Messwerte für 2020 erfolgte. Die Abrechnung entspricht lt. Protokoll 2022 den Maßgaben der Heizkostenverordnung. Die Abrechnung der Kosten für die Warmwasserversorgung erfolgte auf Basis aktueller Messwerte.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung kommen Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie zum Ansatz.

Rücklagenentwicklung

	Peter-Dörfler-Straße 6	Wohnung Nr. 2
MEA	105,74	3,65
Anfangsbestand 2021	31.991,37	1.104,30
Kontoführung	-4,40	-0,15
Entnahme	0,00	0,00
Zuführung	7.400,00	255,44
Zinsen	0,00	0,00
Kapitalertragssteuer	0,00	0,00
Einnahmen	0,00	0,00
Verwarentgelt	- 95,19	- 3,29
Endbestand 2021	39.291,78	1.356,30



Im Hinblick auf das Alter der Wohnanlage und den durch den Verwalter identifizierten Instandhaltungsstau wird die Rücklagenausstattung als zu gering bewertet. Die weitere Erörterung erfolgt im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

	Parkhaus	Stellplatz Nr. 64
MEA	55,89	0,51
Anfangsbestand 2021	77.815,46	710,07
Kontoführung	-4,40	-0,04
Entnahme	0,00	0,00
Zuführung	10.000,00	91,25
Zinsen	0,00	0,00
Kapitalertragssteuer	0,00	0,00
Verwahrenrgelt	- 247,14	- 2,26
Endbestand 2021	87.563,92	799,03

Im Hinblick auf den vorgefundenen Zustand, den Bestand der Erhaltungsrücklage und das vorliegende Gutachten zur Sanierung des Parkhauses, wird die Rücklagenausstattung als zu gering bewertet. Die weitere Erörterung erfolgt im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2023 (01.01.2023 – 31.12.2023) weist für die Wohnung Nr. 2 (Haus D) und den Stellplatz Nr. 64 im Parkhaus folgende Werte auf:

Betriebskosten umlagefähig	1.622,73 €
davon Heizkosten	865,32 €
Betriebskosten nicht umlagefähig	507,05 €
davon Verwaltergebühr Wohnung	242,76 €
und Verwaltergebühr Parkhaus	28,56 €
Zuführung Erhaltungsrücklage Wohnung	255,44 €
Zuführung Erhaltungsrücklage Parkhaus	91,25 €

Die monatliche Hausgeldzahlung wurde ab Januar 2023 mit 206,00 € festgelegt.



5 Wirtschaftliche Gegebenheiten

Wirtschaftliche Situation

Die bei privaten Haushalten zunehmend ankommenden hohen Energiepreise belasten die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland, auch wenn Energiepreisbremsen beschlossen und in der Umsetzungsphase sind. Zusätzlich sorgen steigende Zinsen und die bestehende Unsicherheit hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung für Investitionszurückhaltung. Allerdings mehren sich die Zeichen, dass die Rezession milder ausfallen dürfte, als bislang erwartet worden ist. Die Industrie ist schwach ins vierte Quartal gestartet und die Aussichten bleiben eher trüb. Insbesondere energieintensive Wirtschaftszweige haben ihren Ausstoß erneut zum Teil deutlich heruntergefahren. Auch am Bau verlief die Entwicklung in den letzten drei Monaten erkennbar schwach; Bau- und Finanzierungskosten sorgen für eine deutliche Verteuerung im Zeitablauf. Die Inflationsrate ermäßigt sich zwar etwas von Monat zu Monat; dennoch ist die Preissteigerung zu den Vorjahresmonaten nach wie vor auf ungewohnt hohem Niveau. Die Lage am Arbeitsmarkt gilt als noch stabil, jedoch nehmen die Anzeichen für Kurzarbeit zu.

Die Metropolregion München, zu welcher der Landkreis Augsburg mit Schwabmünchen und die Stadt Augsburg zählen, zeichnet sich generell durch ihre Wirtschafts- und Innovationskraft aus. Zusammen mit dem Landkreis Augsburg und dem Landkreis Aichach-Friedberg bildet die Stadt Augsburg den Wirtschaftsraum A³. Die regionale Wirtschaft ist breit gefächert aufgestellt und national und international gut vernetzt. Bayern wird allgemein für seine hohe Lebensqualität geschätzt. Durch jüngst abgeschlossene oder derzeit laufende Projekte entwickelt sich Augsburg nachhaltig zu einem attraktiven Standort. Dies wirkt auch positiv auf den Immobilienmarkt. Die Rahmenbedingungen für eine positive zukünftige Entwicklung der Region scheinen gegeben. Stadt und Kreis Augsburg gelten als Zuzugsgebiet, auch für Einzelpersonen und Familien aus der Landeshauptstadt.

Am Wohnimmobilienmarkt zeigt sich derzeit eine gewisse Zurückhaltung der Nachfrager, die jedoch noch nicht zu größeren Preisnachteilen führt. Aufgrund der stark gestiegenen Neubaukosten bleiben die Bestandspreise weitgehend stabil. Klarere Perspektiven werden bereits zum Frühjahr hin erwartet. Aufgrund der jüngsten Entwicklung am Energiemarkt nimmt das Gewicht der Themen Energie und Nachhaltigkeit am Immobilienmarkt weiter zu.

Vermietbarkeit

Die Vermietbarkeit des Bewertungsobjektes wird mit **gut** bewertet. Grundsätzlich besteht laufend gute Nachfrage nach Wohnungen zur Miete bei geringem Angebot, auch in der Lage des Bewertungsobjekts. Aufgrund nachlassender Neubauzahlen wird eine steigende Nachfrage auf dem Mietmarkt erwartet.



Verkäuflichkeit

Die Veräußerbarkeit des Bewertungsobjektes wird grundsätzlich mit **gut** bewertet. Zum Bewertungsstichtag besteht aufgrund verschiedener Einflussfaktoren nur eine geringe Nachfrage, sowohl seitens Eigennutzern als auch seitens Anlegern. Eine Stabilisierung der Nachfrage wird in wenigen Monaten erwartet.

Energieeinsparverordnung

Der vorgelegte Energieausweis enthält folgende Angaben:

Ausstellungsdatum	05.09.2018
Gültig bis	05.09.2028
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude
Adresse	Peter-Dörfler-Straße 2-8, Holzheystraße 19-21, Rudolf-Diesel-Str. 2-4, 86830 Schwabmünchen
Baujahr Gebäude	1976
Baujahr Anlagentechnik	2006
Anzahl der Wohnungen	102
Gebäudenutzfläche (A _N)	7.875,19 m ² (nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt)
Wesentliche Energieträger	Nah-/Fernwärme
Art der Lüftung	Fensterlüftung
Anlass der Ausstellung	Sonstiges (freiwillig)

Der Energieausweis wurde auf Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Datenerhebung erfolgte durch Eigentümer.

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 108 kWh/(m²a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: 76 kWh/(m²a)

Der Endenergieverbrauch entspricht der Klasse D (Skalenendwert: 250 kWh/(m²a)).



Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung:

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich.

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen:

Nr.	Bau- oder Anlagenteil	Maßnahmenbeschreibung
1	Sonstiges	Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke bzw. der Bauteile gegen Erdreich. Dämmung zugänglicher Wärmeverteilungs- und ggf. vorhandener Warmwasserleitungen sowie Armaturen (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.
2	Außenwand gg. Außenluft	Energetische Modernisierung der Fassade bzw. Einsatz zusätzlicher Wärmedämmverbundsysteme (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.
3	Dach	Nachträgliche Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.
4	Heizung	Energetische Optimierung der Heizanlagentechnik (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.

Anmerkung:

Der vorgefundene energetische Standard ist in den gewählten Wertansätzen des Gutachtens angemessen berücksichtigt.

Umsatzsteuer

Bei sämtlichen Werten – einschließlich der Mieten und Pachten, der Bewirtschaftungskosten, der Vergleichspreise und des Verkehrswertes – wurde zugrunde gelegt, dass eine eventuell mögliche Umsatzsteueroption nicht gewählt wurde. Der Verkehrswert beinhaltet daher keine Vorsteuer.

Bekannte Werte

keine



6 Bewertung

6.1 Verfahrenswahl

Bei Eigentumswohnungen erfolgt der Preisvergleich auf Basis bekannter Vergleichspreise pro Quadratmeter Wohnfläche. Deshalb kommt bei Eigentumswohnungen das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Grundlage hierbei bilden Quadratmetervergleichspreise, die den Marktteilnehmern bekannt sind und teilweise von den regionalen Gutachterausschüssen ausgewertet werden. Die Vergleichspreise werden auf die besonderen Eigenschaften des Bewertungsobjektes mittels Anpassungsfaktoren umgerechnet, so dass beispielsweise Lage und Ausstattung angemessen berücksichtigt werden.

Ferner kann für Eigentumswohnungen der Preisvergleich auch auf Basis der Erträge erfolgen. Deshalb kommt ergänzend das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Grundlage bilden hierbei die marktüblich aus der Immobilie zu erzielenden Reinerträge, also gemindert um die Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag wird in einen auf den Grund und Boden entfallenden Teil (sog. Bodenwertverzinsung), dessen Zufluss „ewig“ zugrunde gelegt wird, und in einen auf das Bauwerk entfallenden Teil (sog. Gebäudereinertrag), der nur bis zum Ablauf der Restnutzungsdauer fließt, aufgeteilt. Die Summe aus Bodenwert und Barwert baulicher Anlagen (Gebäudereinertrag multipliziert mit dem Barwertfaktor) ergeben den Ertragswert der Immobilie.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können bei beiden Verfahren durch zusätzliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden, soweit diese verkehrszüblich sind.



6.2 Vergleichswertverfahren

Sondereigentumseinheit Nr. 2 Haus D

Ermittlung des Vergleichspreises

Wohnungseigentum wird in der Regel nach Quadratmeterpreisen gehandelt, so dass ein mittelbarer Vergleich (in Abhängigkeit von der Wohnfläche) möglich ist. Auf Anfrage erteilte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg die nachstehende Auskunft aus der Kaufpreissammlung. Es handelt sich hierbei um übliche Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen, d.h. bei den der nachfolgenden Wertermittlung zugrundeliegenden Kaufpreisen kann angenommen werden, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind (§ 9 Abs. 2 ImmoWertV). Bei mitverkauften Garagen, Tiefgaragenstellplätzen oder oberirdischen Stellplätzen wurden die Vertragspreise durch den Gutachterausschuss bereits pauschaliert preisbereinigt. Auch bei mitverkauftem Inventar oder Zubehör wurde der Vertragspreis entsprechend bereinigt, wenn diesbezügliche Angaben vorlagen. Die Auswahl der Vergleichsobjekte erfolgte nach geographischen und kalendarischen Kriterien.

	Bewertungs- wohnung	Vergleichs- wohnung 1	Vergleichs- wohnung 2	Vergleichs- wohnung 3	Vergleichs- wohnung 4	Vergleichs- wohnung 5	Vergleichs- wohnung 6	Vergleichs- wohnung 7	Vergleichs- wohnung 8
Vergleichspreis	-	191.000,00 €	182.500,00 €	160.000,00 €	235.000,00 €	288.000,00 €	299.000,00 €	273.500,00 €	190.000,00 €
Wohnfläche in m²	42,64	54,96	44,09	44,00	63,45	82,00	77,00	63,00	44,00
relativer Vergleichspreis (gerundet)	-	3.475,00 €	4.139,00 €	3.636,00 €	3.704,00 €	3.512,00 €	3.883,00 €	4.341,00 €	4.318,00 €

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zwischen Kaufvertragsdatum der Vergleichsobjekte und dem Wertermittlungstichtag des Bewertungsobjektes, sind üblicherweise durch Indexierung zu berücksichtigen. Die Indexierung erfolgt auf Grundlage der dargestellten Entwicklung des Preisniveaus im Immobilienmarktbericht 2021 für den Landkreis Augsburg und der allgemeinen Marktbeobachtung des Sachverständigen. Wie den unten dargestellten Kalenderdaten der Kaufverträge entnommen werden kann, befinden sich alle Vergleichskäufe in einem soweit engen zeitlichen Kontext zum Bewertungsstichtag von bis zu ca. 21 Monaten.

	Bewertungs- wohnung	Vergleichs- wohnung 1	Vergleichs- wohnung 2	Vergleichs- wohnung 3	Vergleichs- wohnung 4	Vergleichs- wohnung 5	Vergleichs- wohnung 6	Vergleichs- wohnung 7	Vergleichs- wohnung 8
Stichtag/ Kauf- vertragsdatum		19.03.2021	29.03.2021	21.07.2021	29.07.2021	30.08.2021	30.08.2021	02.11.2021	13.12.2021
Indexierung	-	1,076	1,076	1,048	1,048	1,042	1,042	1,028	1,022
indexierter relativer Ver- gleichspreis (gerundet)	-	3.739,00 €	4.454,00 €	3.811,00 €	3.882,00 €	3.660,00 €	4.046,00 €	4.463,00 €	4.413,00 €

Bewertungswohnung und Vergleichswohnungen unterscheiden sich in verschiedenen wertbeeinflussenden Ausstattungs- und Zustandsmerkmalen.



Wohnfläche

Kleinere Wohnungen werden tendenziell eher mit höheren Quadratmeterpreisen gehandelt. Dies rührt zum einen vom höheren Infrastrukturanteil (Bad, Küche) und damit den höheren Herstellungskosten, die auch an nachfolgende Erwerber weitergegeben werden. Zum anderen sind kleinere Wohnungen absolut geringer im Gesamtpreis und somit für eine höhere Anzahl von Interessenten erschwinglich. Je nach Größe der Vergleichswohnungen erfolgen Anpassungen zwischen 0 % und 2 %. Die Ableitung erfolgt auf Grundlage des Gebädefaktorenrechners des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg.

Alter zum Stichtag oder Verkaufszeitpunkt

Alle Vergleichsobjekte sind zum Verkaufszeitpunkt nahezu so alt wie das Bewertungsobjekt; das Alter der Vergleichswohnungen liegt zum Kaufvertragsdatum zwischen 43 und 48 Jahren, das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag 46 Jahre alt. Eine Anpassung wird daher als nicht erforderlich erachtet.

Lage im Ort

Neben generellen Lageunterschieden können auch Faktoren wie ein Blick „ins Grüne“, die Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen oder die verkehrliche Anbindung Auswirkungen im Hinblick auf das Kaufinteresse der Marktteilnehmer haben. Die Vergleichsobjekte befinden sich teils in engem geographischen Kontext, einige jedoch liegen in anderen Bereichen der Stadt. Die Entfernungsunterschiede zum Zentrum sind aufgrund der Größe der Stadt eher gering. Die Bewertung der Korrekturfaktoren erfolgt sachverständig.

Lage im Gebäude

Nach Erfahrungswerten des Sachverständigen treffen Wohnungen im Erdgeschoss ohne Garten auf etwas geringere Nachfrage, woraus ein etwas geringerer Preis resultiert. Für Wohnungen, die im Erdgeschoss liegen, wird ein Abschlag von ca. 2% begutachtet. Die Korrektur erfolgt sachverständig.

Gebäudenutzung

In Objekten mit gemischter Nutzung können durch die im Hause ansässigen Geschäfte und Büros sowie den auftretenden Geschäftsverkehr Beeinträchtigungen auftreten. Bei Wohnungen in reinen Wohnobjekten sind derartige Einflüsse kaum zu erwarten. Alle Vergleichsobjekte stammen aus reinen Wohnobjekten. Ein nutzungsbedingter Zu- oder Abschlag ist deshalb nicht erforderlich.

Verfügbarkeit

Bezugsfreie Wohnungen können bei gewünschter Selbstnutzung üblicherweise sofort und ohne weitere Klärungen durch den Eigentümer bezogen werden. Bei einer Neuvermietung ist die Anpassung der Miete an aktuelle Marktgegebenheiten uneingeschränkt möglich. Für vermieteten Wohnraum begutachte ich deshalb einen Abschlag von ca. 4% in Anlehnung an den Gebädefaktorenrechner des Gutachterausschusses.



Die Bewertungen der Ausstattungs- und Zustandsmerkmale werden nachfolgend zusammengefasst:

Ausstattungs- und Zustandsmerkmale	Bewertungs- wohnung	Vergleichs- wohnung 1	Vergleichs- wohnung 2	Vergleichs- wohnung 3	Vergleichs- wohnung 4	Vergleichs- wohnung 5	Vergleichs- wohnung 6	Vergleichs- wohnung 7	Vergleichs- wohnung 8
Wohnfläche in m ²	42,64	54,96	44,09	44,00	63,45	82,00	77,00	63,00	44,00
Anpassungsfaktor	1,00	1,01	1,00	1,00	1,01	1,02	1,02	1,01	1,00
Alter zum Stichtag/ Verkaufszeitpunkt	46 Jahre	48 Jahre	44 Jahre	45 Jahre	45 Jahre	45 Jahre	46 Jahre	45 Jahre	43 Jahre
Anpassungsfaktor	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Lage im Ort	noch zentral	dezentral	noch zentral	noch zentral	noch zentral	noch zentral	etwas dezentral	noch zentral	etwas dezentral
Anpassungsfaktor	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,01
Lage im Gebäude	EG	EG	3. OG	4. OG	3. OG	EG	3. OG	1. OG	3. OG
Anpassungsfaktor	1,00	1,00	0,98	0,98	0,98	1,00	0,98	0,98	0,98
Gebäudenutzung	wohnen	wohnen	wohnen	wohnen	wohnen	wohnen	wohnen	wohnen	wohnen
Anpassungsfaktor	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Verfügbarkeit	vermietet	bezugsfrei	vermietet	vermietet	vermietet	bezugsfrei	bezugsfrei	bezugsfrei	bezugsfrei
Anpassungsfaktor	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	0,96	0,96	0,96	0,96
Anpassungsfaktor gesamt (gerundet)	1,00	0,99	0,98	0,98	0,99	0,98	0,97	0,95	0,95
indexierter, ange- passter relativer Vergleichspreis (gerundet)	-	3.702,00 €	4.365,00 €	3.735,00 €	3.843,00 €	3.587,00 €	3.925,00 €	4.240,00 €	4.192,00 €

Anmerkung:

Ist eine der Vergleichswohnungen hinsichtlich eines Ausstattungs- und Zustandsmerkmals „besser“ oder „teurer“ als die Bewertungswohnung, wird der Preis der Vergleichswohnung auf die Ausstattung oder den Zustand der Bewertungswohnung heruntergerechnet, der Anpassungsfaktor ist in diesem Fall kleiner als 1,00. Der Gesamtanpassungsfaktor ergibt sich als Produkt der merkmalsbezogenen Anpassungsfaktoren.

Aufgrund der Spannweite der indexierten, angepassten relativen Vergleichspreise erfolgt die Prüfung, ob in der Menge der Vergleichsobjekte ein sog. Ausreißer vorliegt. Ein Ausreißer darf für die Wertermittlung nicht herangezogen werden (§9 (2) ImmoWertV). Als Prüfmaßstab wird die sog. 2-Sigma-Regel zugrunde gelegt.

Als Durchschnittswert über alle acht Vergleichswohnungen wird ein Wert von 3.949,00 € ermittelt. Als Sigma errechnet sich ein Wert von 266,00; daraus leitet sich das Intervall zulässiger Werte von 3.417,00 € bis 4.481,00 € ab. Alle indexierten, angepassten relativen Vergleichspreise liegen innerhalb des Intervalls. Für die Mittelwertbildung werden deshalb die indexierten und angepassten relativen Vergleichspreise der Vergleichswohnungen Nrn. 1 bis 8 herangezogen.

Mittelwert (gerundet)

3.950,00 €/m²

Der relative Vergleichspreis der Bewertungswohnung zum Wertermittlungsstichtag wird begutachtet mit

3.950,00 €/ m².



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Grundstücksverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Schäden und Mängel

Die in Abschnitt 3.3 des vorliegenden Gutachtens dargestellten, augenscheinlich aufgenommenen Schäden und Mängel sind im Vergleichswertverfahren über die Auswahl altersgerechter Vergleichsobjekte, im Ertragswertverfahren über die bewertete Restnutzungsdauer hinreichende erfasst. Eine gesonderte, darüber hinausgehende Berücksichtigung wird als nicht erforderlich erachtet.

Rücklagenausstattung

Im Abschnitt 4.3 wurde bereits auf die unzureichende Rücklagenausstattung der Bewertungswohnung hingewiesen. Einige Vergleichswohnungen stammen aus der relevanten Wohnanlage und verfügen demzufolge ebenfalls nur über eine unzureichende Rücklagenausstattung; deren Vergleichspreise spiegeln also den Rücklagenstand bereits wider und schlagen sich somit anteilig bereits im Vergleichspreis nieder. Eine alters- und zustandsadäquate Rücklagenausstattung liegt gemäß den Erfahrungswerten des Sachverständigen für die Bewertungswohnung bei rd. 3.500,00 €.

Auf diesen Grundlagen wird für die unzureichende Rücklagenausstattung der Bewertungswohnung ein Wertabschlag begutachtet in Höhe von 1.000,00 €.

Underrent

Die derzeitige Kaltmiete von 215,00 €/Monat liegt deutlich unter der für die Wohnung marktüblich anzusetzende Miete. Aufgrund bestehender Gesetzgebung ist eine unmittelbare Anpassung der Miete an Marktverhältnisse nicht möglich. Vielmehr kann die verlangte Kaltmiete nur bei über die Jahre hinweg fortlaufender Anpassung auf die entsprechend den bestehenden Prognosen ebenfalls kontinuierlich steigenden Marktmiete aufholen.

Schwabmünchen gehört nicht zu den Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt, somit richtet sich die Kappungsgrenze nach § 558 (3) Satz 1 BGB (20 % in drei Jahren); für die Ermittlung des sog. Underrents wird eine jährlich Erhöhung um 6,27 % angenommen. Im Hinblick auf die durchschnittliche Erhöhung der marktüblichen Miete wird eine jährliche Zunahme der Kaltmiete in Höhe von 3,50 % zugrunde gelegt. Dieser Wert wird aus den Mietsteigerungen der vergangenen Jahre, allgemeinen Prognosen zum Mietmarkt und eigenen Markteinschätzungen abgeleitet. Im Hinblick auf die grundsätzliche Planungsunsicherheit langfristiger Planungen und Prognosen sowie des bereits deutlich verringerten Unterschiedsbetrags zwischen



tatsächlicher und marktüblicher Kaltmiete wird die Betrachtung über den Zeitraum von fünfzehn Jahren hinaus nicht fortgesetzt.

Die Ermittlung des Underrents ist nachfolgend dargestellt:

lfd. Jahr	Jahr	Miete	Vergleichs-miete	Differenz p.m.	Differenz p.a.	Barwert-faktor	Barwert
1	2023	228,48 €	375,00 €	146,52 €	1.758,23 €	0,9615	1.690,54 €
2	2024	242,81 €	388,13 €	145,32 €	1.743,83 €	0,9246	1.612,34 €
3	2025	258,03 €	401,71 €	143,68 €	1.724,15 €	0,8890	1.532,77 €
4	2026	274,21 €	415,77 €	141,56 €	1.698,73 €	0,8548	1.452,07 €
5	2027	291,40 €	430,32 €	138,92 €	1.667,03 €	0,8219	1.370,14 €
6	2028	309,67 €	445,38 €	135,71 €	1.628,52 €	0,7903	1.287,02 €
7	2029	329,09 €	460,97 €	131,88 €	1.582,58 €	0,7599	1.202,60 €
8	2030	349,72 €	477,10 €	127,38 €	1.528,58 €	0,7307	1.116,94 €
9	2031	371,65 €	493,80 €	122,15 €	1.465,84 €	0,7026	1.029,90 €
10	2032	394,95 €	511,09 €	116,13 €	1.393,60 €	0,6756	941,52 €
11	2033	419,72 €	528,97 €	109,26 €	1.311,10 €	0,6496	851,69 €
12	2034	446,03 €	547,49 €	101,46 €	1.217,47 €	0,6246	760,43 €
13	2035	474,00 €	566,65 €	92,65 €	1.111,82 €	0,6006	667,76 €
14	2036	503,72 €	586,48 €	82,76 €	993,18 €	0,5775	573,56 €
15	2037	535,30 €	607,01 €	71,71 €	860,50 €	0,5553	477,84 €
Summe							16.567,12 €

Im Hinblick auf die aktuell vereinbarte Kaltmiete für die Bewertungswohnung wird wegen des bestehenden Underrent ein Wertabschlag bewertet in Höhe von 17.000,00 €.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Schäden und Mängel	0,00 €
Rücklagenausstattung	- 1.000,00 €
Underrent	-17.000,00 €
Summe	-18.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden begutachtet mit insgesamt -18.000,00 €.

Die pauschalierten Wertansätze entsprechen nicht in jedem Fall den Reparatur- oder Wiederbeschaffungskosten. Aufgrund der derzeitigen allgemeinen Situation auf dem Grundstücksmarkt messen Kaufinteressenten vorhandenen Schäden und Mängeln nicht die Kosten der Beseitigung, sondern einen hiervon abweichenden Wert bei.



Ermittlung des Vergleichswertes

2-Zimmer-Wohnung Nr. 2 (Haus D)

	Relativer Vergleichspreis	Fläche/ Stück	
Wohnung Nr. 2	3.950,00 €	42,64 m ²	rd. 168.000,00 €
± Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale			-18.000,00 €
= Vergleichswert (gerundet)			150.000,00 €



Teileigentumseinheit Nr. 64 im Parkhaus

Ermittlung des Vergleichspreises

Für den vorhandenen Stellplatz im Parkhaus wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Augsburg ebenfalls Auszüge aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt. Kaufverträge aus 2018 und 2021 wurden jeweils über einen Preis von 15.000,00 € geschlossen. In den Urkunden zu zwei Verkäufen aus 2022 wurde auf die bevorstehende Sanierung des Parkhauses hingewiesen; die anstehende Sonderumlage wurde mit rd. 7.000,00 € beziffert (Anmerkung: Dieser Betrag für eine bevorstehende Sonderumlage kann auch aus den kalkulierten Kosten der Maßnahme abgeleitet werden. Auf die Ausführungen zur außerordentlichen Teileigentümerversammlung in Abschnitt 4.3 wird verwiesen). Die Summen von vereinbartem Kaufpreis und Sonderumlage betragen bei den beiden Kaufverträgen aus dem Jahr 2022 rd. 13.000,00 € und 15.000,00 €.

Nach den Erfahrungswerten des Sachverständigen kann am Grundstücksmarkt nach einer Sanierung ein höherer Preis für einen Parkhaus- oder Tiefgaragenstellplatz erzielt werden. Diesbezüglich sei darauf hingewiesen, dass im Umfeld der Wohnbauflächen nicht bewirtschafteter Parkraum in größerem Umfang zur Verfügung steht. Nach den Kenntnissen des Sachverständigen bestehen lediglich im September für einen Zeitraum von ca. zehn Tagen Einschränkungen bei der Nutzbarkeit des westlich der Wohnanlage gelegenen Parkplatzes. Ferner ist bei der sachverständigen Bewertung des möglichen Wertzuwachses das Ertragsniveau bei vermieteten Kfz-Stellplätzen zu berücksichtigen.

Auf diesen Grundlagen wird der relative Vergleichspreis des Stellplatzes im Parkhaus begutachtet mit

17.000,00 €.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Grundstücksverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Ein Pufferbetrag für Kostensteigerungen ist in der zur Parkhaussanierung vorgelegten Kalkulation nicht enthalten. Ferner ist es üblich, dass der Aufwand der Hausverwaltung für die Begleitung der Maßnahme vergütet wird; diese Kosten sind bisher ebenfalls nicht berücksichtigt. Als Kostenpuffer für die Sanierungsmaßnahme (Mindestumfang) sowie die vom Eigentümer zu tragenden Kosten für die Begleitung der Sanierungsmaßnahme durch die Hausverwaltung wird sachverständig ein Betrag bewertet in Höhe von

2.000,00 €.

Fassade und Treppenhäuser sind bei dem in Ausschreibung befindlichen Sanierungsumfang nicht enthalten. Gleichwohl sind lt. Protokoll der außerordentlichen Teileigentümerversammlung mittelfristig entsprechende Aufwände zu erwarten. Ferner sei auf die Fotodokumentation verwiesen. Bei einer zukünftigen Beauftragung der Arbeiten können nach den Erfahrungswerten des Sachverständigen höhere Preise



erwartet werden. Ein Kaufinteressent berücksichtigt dies üblicherweise durch einen Preisabschlag. Auf Grundlage eigener Erfahrungswerte und der Kalkulation des Sanierungsumfangs „Teilsanierung“ bewerte ich einen Wertabschlag in Höhe von
rd. 5.000,00 €.

Für den Mindestumfang der Sanierungsarbeiten wurde bereits ein Betrag kalkuliert in Höhe von
rd. 7.000,00 €.

Derzeit ist ein Beschluss über den Umfang der Sanierungsarbeiten noch nicht gefasst. Eine Mehrung des Sanierungsumfangs und damit der Sanierungskosten ist somit denkbar. Der Sachverständige nimmt einen Risikoabschlag hierfür nicht vor. Der Bietinteressent sei darauf hingewiesen, ggf. eigene Risikoerwägungen anzustellen. Darüber hinaus könnte eine umfangreichere Sanierung geeignet sein, den Wert des Parkhausstellplatzes zu steigern.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Sanierungsmaßnahmen (Mindestumfang)	- 7.000,00 €
Pufferbetrag	- 2.000,00 €
Zu erwartende Fassadensanierung (innerhalb 10 Jahren)	- 5.000,00 €
Summe	- 14.000,00 €

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Kfz-Stellplatzes im Parkhaus werden bewertet mit
- 14.000,00 €.

Die pauschalierten Wertansätze entsprechen nicht in jedem Fall den Reparatur- oder Wiederbeschaffungskosten. Aufgrund der derzeitigen allgemeinen Situation auf dem Grundstücksmarkt messen Kaufinteressenten vorhandenen Schäden und Mängeln nicht die Kosten der Beseitigung, sondern einen hiervon abweichenden Wert bei.



Ermittlung des Vergleichswertes

Stellplatz Nr. 64 im Parkhaus

	Relativer Vergleichspreis	Fläche/ Stück	
Stellplatz Nr. 64	17.000,00 €	I	17.000,00 €
± Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale			- 14.000,00 €
= Vergleichswert (gerundet)			3.000,00 €



6.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren stellt sich nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV im Schema wie folgt dar:

- Rohertrag, jährlich
- Bewirtschaftungskosten, jährlich
- = Reinertrag, jährlich
- Bodenwertverzinsung
- = Reinertragsanteil der baulichen Anlagen
- x Barwertfaktor
- = vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen
- + Bodenwert
- = vorläufiger Ertragswert
- ± Berücksichtigung besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Ertragswert

Die Bodenwertverzinsung errechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und dem Bodenwert des Grundstücks ohne selbständig nutzbare Teilflächen. Der Barwertfaktor errechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer. Die Eingangsgrößen für das Ertragswertverfahren sind demnach:

- Rohertrag, jährlich,
- Bewirtschaftungskosten, jährlich,
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
- Liegenschaftszinssatz,
- Bodenwert,
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Die Werte werden nachfolgend im Einzelnen bewertet.



Sondereigentumseinheit Nr. 2 Haus D

Rohrertrag

Grundlage für die Bewertung des Rohertrags sind die Wohn- und Nutzflächen, die die den vorliegenden Plänen entnommen und plausibilisiert wurden. Die Grundfläche der Loggia wird dabei zu einem Viertel als Wohnfläche bewertet. Die Angaben dienen nur als Grundlage für die vorliegende Bewertung.

Raum	Anr.	Breite	Länge	Fläche
SE-Nr. 2 (Haus D)				
Flur				2,90 m ²
Bad/ WC				4,38 m ²
Abstellraum				2,61 m ²
Wohnen				20,20 m ²
Schlafen				7,36 m ²
Küche				5,20 m ²
Loggia				1,31 m ²
Summe Erdgeschoss				43,96 m ²
abz. Putz 3%				1,32 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss				42,64 m ²

Ein qualifizierter Mietspiegel steht für die Stadt Schwabmünchen oder den Landkreis Augsburg nicht zur Verfügung. Zur Bewertung der marktüblich erzielbaren Miete wird deshalb auf verschiedene u.a. online verfügbare Quellen zurückgegriffen.

Der Immobilienatlas des Immobilienportals Immobilienscout24 gibt für Wohnungen in Schwabmünchen im vierten Quartal 2022 einen durchschnittlichen Mietpreis von 9,56 €/m² Wohnfläche bekannt. Es handelt sich um Angebotsmieten, eine Differenzierung nach Größe, Ausstattung, Alter oder Lage erfolgt nicht.

Das Immobilienportal wohnungsboerse.net gibt für 2022 bei 30 m² Wohnfläche einen Preis von 12,10 €/m² und bei 60 m² Wohnfläche einen Preis von 10,77 €/m² für Wohnungen in Schwabmünchen an. Eine Differenzierung nach Lage, Alter oder Ausstattung erfolgt nicht; es handelt sich um Angebotsmieten.

Auf wohnpreis.de wird für Bestandswohnungen in Schwabmünchen eine Mietpreisspanne von 8,30 €/m² Wohnfläche bis 11,73 €/m² Wohnfläche ausgewiesen; als mittlerer Wert werden 9,95 €/m² Wohnfläche dargestellt. Eine Differenzierung nach Größe, Alter, Ausstattung oder Lage erfolgt nicht; es handelt sich um Angebotsmieten.

Die Bewertungswohnung verfügt über eine eher kleinere Wohnfläche. Nach den Erfahrungswerten des Sachverständigen liegt die Quadratmetermiete bei kleineren Wohnungen höher als bei größeren Wohnungen, weil die Gesamtkaltmiete dennoch niedriger liegt als bei größeren Wohnungen. Sachverständig und auf Basis umfangreicher eigener Erfahrungswerte wird die marktübliche Miete für das Bewertungsobjekt begutachtet mit

8,75 €/m².



Ermittlung des Rohertrages:

Bereich		mtl. Kaltmiete	jährl. Kaltmiete
Wohnung Nr. 2	42,64 m ² x 8,75 €/m ²	rd. 375,00 €	4.500,00 €
Summe		375,00 €	4.500,00 €

Der jährl. Rohertrag für die Bewertungswohnung im Erdgeschoss wird begutachtet mit
rd. 4.500,00 €.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§ 19 Abs. 1 ImmoWertV).

Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind:

- Verwaltungskosten,
- Instandhaltungskosten,
- Mietausfallwagnis,
- Betriebskosten.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit (§ 32 (2) ImmoWertV). Die Verwaltungskosten decken somit eigene und Fremdkosten (z.B. des WEG-Verwalters oder des Steuerberaters) ab. Die Kalkulation erfolgt in Anlehnung an Anlage 3 der ImmoWertV.

	Verwaltungskosten p.a.
2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 2 (Haus D)	370,00 €

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten (§ 32 (3) ImmoWertV). Die Instandhaltungskosten beinhalten damit auch in geringem Umfang Modernisierungen, die sich im Zuge von Instandhaltungen ergeben können. Die Kalkulation erfolgt auf Basis von Erfahrungswerten und in Anlehnung an Anlage 3 der ImmoWertV.

Ermittlung der Instandhaltungskosten

2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 2	42,64 m ² x 12,20 € =	rd. 520,00 €
Summe Instandhaltungskosten		520,00 €

Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vo-



rübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; sie umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 (4) ImmoWertV). Das Mietausfallwagnis wird in Abhängigkeit vom Objekttypus und Lage sowie der weiteren Eigenschaften wie folgt bewertet:

	Ansatz in % des Rohertrages	Mietausfallwagnis p.a.
2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 2	2% aus 4.500,00 €	rd. 90,00 €

Betriebskosten (§32 (I) ImmoWertV) sind anhand von Erfahrungssätzen zu bewerten, soweit sie sich nicht ermitteln lassen. Sie werden berücksichtigt, soweit sie nicht üblicherweise auf den Mieter umgelegt werden. Der Modellrahmen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen legt eine vollständige Tragung durch den Mieter zugrunde.

	Betriebskosten p.a.
2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 2 (Haus D)	0,00 €

Insgesamt werden die Bewirtschaftungskosten wie folgt bewertet:

2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 2 (Haus D)	
Verwaltungskosten	370,00 €
Instandhaltungskosten	520,00 €
Mietausfallwagnis	90,00 €
Betriebskosten	0,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten	980,00 €
Bewirtschaftungskosten in % des Jahresrohertrages	21,78 %

Mit rd. 22,00 % liegt der Anteil der Bewirtschaftungskosten im etwas erhöhten Bereich. Hierin nicht berücksichtigt sind mögliche Sonderumlagen.

Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts



können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. (§ 4 (3) ImmoWertV).

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer ist auf das rechnerische Baujahr abzustellen. Das tatsächliche Baujahr des Gebäudes ist 1976. Am Gebäude fanden kleinere Modernisierungsmaßnahmen (u.a. teilweiser Austausch der Fenster im Gemeinschaftseigentum, Austausch der Hauseingangsanlage, Austausch der Heizungsanlage, Modernisierung des Aufzugs, etc.) statt; allerdings liegen diese bereits einige Jahre zurück. In der Wohnung selbst sind Bad und Fenster bauzeitlich. Allerdings zeigen sich Wohnung und Mehrfamilienhaus in einem augenscheinlich soweit ordentlichen Pflegezustand. Als rechnerisches Baujahr wird auf diesen Grundlagen 1978 bewertet. Die übliche Gesamtnutzungsdauer für den vorliegenden Objekttyp entspricht nach Anlage I ImmoWertV 80 Jahre.

Im Hinblick auf den Objekttyp und den vorgefundenen Objektzustand begutachte ich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit **36 Jahren.**

Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke abzuleiten (§ 21 (2) ImmoWertV).

Liegenschaftszinssätze werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg über ein rechnendes PDF-Formular bereitgestellt.

Folgende Faktoren mit der für die Bewertungswohnung jeweiligen Ausprägung werden im Liegenschaftszinsrechner erfasst:

Merkmal	Ausprägung
Monatskaltmiete je m ² Wohnfläche	8,75
Restnutzungsdauer	36
Lagepunkte	54
Bewertungsstichtag	31.03.2021
Kategorie	Bestand
Standardstufe	2,0
Balkon / Terrasse vorhanden	Ja
Aufzug vorhanden	Ja
Wohnfläche	43

Die Modellgrundlagen sind durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg dokumentiert.

Der Liegenschaftszinsrechner ermittelt aus den zugrundeliegenden Merkmalen einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 0,8 % bei einem 95%-Vertrauensintervall von



0,6 % – 1,1 %. Der gesamte Streubereich liegt zwischen -1,4 % und 6,0 %, es liegen also auch Kaufverträge vor, deren daraus abgeleiteter Liegenschaftszinssatz darüber oder darunter liegen. Das Ende des Auswertungszeitraums liegt bereits rd. 21 Monate zurück.

Zur Überprüfung und ggf. Anpassung erfolgt der Vergleich der Objektdaten des Bewertungsobjekts mit den Daten der Vergleichs- und Auswertungsstichprobe. Hinsichtlich der Lagepunkte liegt das Bewertungsobjekt noch knapp oberhalb des Wertes für das erste Quartil; dies führt zu einem eher steigenden Liegenschaftszinssatz, weil Lagen unterhalb dem Median der Lagepunkte schlechter und damit risikoreicher sind. Ein höheres Risiko führt zu höheren Liegenschaftszinssätzen. Die Wohnfläche liegt deutlich unterhalb des ersten Quartils der Vergleichsstichprobe; dies führt zu einem eher sinkenden Liegenschaftszinssatz. Die Kaltmiete liegt mit 8,75 €/m² Wohnfläche etwas über dem Median der Vergleichsstichprobe; dies würde zu einem eher höheren Liegenschaftszinssatz führen, da eine höhere Miete ein höheres Risiko impliziert. Allerdings haben sich die Mieten seit dem Auswertungszeitraum deutlich nach oben entwickelt; auch die Prognosen für die kommenden Monate und Jahre lassen aufgrund der reduzierten Neubautätigkeit weiter steigende Mieten erwarten. Somit kann zugrunde gelegt werden, dass sich der Median der Monatskaltmieten erkennbar nach oben verschiebt. Der Sachverständige bewertet die für das Bewertungsobjekt bewertete Kaltmiete je m² Wohnfläche daher zum Bewertungsstichtag als etwas unter dem Median der Vergleichsmieten liegend, was zu einem eher sinkenden Liegenschaftszinssatz führt. Bezüglich der Restnutzungsdauer liegen die für die Bewertungswohnung begutachteten 36 Jahre unterhalb des ersten Quartils; eine kürzere Restnutzungsdauer bedeutet nach herrschender Meinung ein geringeres Risiko und damit einen geringeren Liegenschaftszinssatz. Der vorgefundene Ausstattungsstandard liegt etwas unterhalb des 1. Quartils und führt damit zu einem etwas höheren Liegenschaftszinssatz.

Nach den Beobachtungen des Sachverständigen sind die Liegenschaftszinssätze im Zeitraum zwischen Auswertungsstichtag und Bewertungsstichtag etwas gefallen.

Sachverständig und auf Basis eigener umfangreicher Erfahrung wird der Liegenschaftszinssatz für die Bewertungswohnung bewertet mit **0,40%.**

Bodenwertermittlung

Nach der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten im Bereich des Landkreises Augsburg beträgt der Bodenrichtwert für die relevante Bodenrichtwertzone in Schwabmünchen (Wohnnutzung) zum Stichtag 01.01.2022 680,00 €/m² in erschließungsbeitrags- und abgabenfreiem Zustand.

Die Bodenrichtwertzone enthält sowohl Grundstücke mit Einfamilienhäusern als auch Grundstücke mit Geschosswohnungsbau. Das baureife Land im Bereich der Bewertungswohnung weist aufgrund der Bebauung eine deutlich höhere Maß der baulichen Nutzung auf als im Bereich der Einfamilienhäuser; hierfür wird verkehrsüblich ein Zuschlag auf den Bodenrichtwert bewertet. Sachverständig wird auf Grundlage eigener Marktbeobachtung deshalb ein Zuschlag bewertet in Höhe von **25,00 %.**



Zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwertfestsetzung und dem Wertermittlungstichtag sind ca. 12 Monate vergangen. In diesem Zeitraum haben sich die Bodenwerte nach den Beobachtungen des Sachverständigen nicht im gleichen Maß entwickelt wie in den Jahren zuvor. Eine Indexierung des Bodenrichtwertes von ca. 5 % wird in der Lage des Bewertungsgrundstücks deshalb als angemessen erachtet.

$$680,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,25 \quad \times \quad 1,05 \quad = \quad 892,50 \text{ €/m}^2$$

Der relative Bodenwert wird bewertet mit **895,00 €/m².**

Auf Grundlage der Miteigentumsanteile wird der Bodenwert nachfolgend ermittelt:

Anteiliger Bodenwert der 2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 2 (Haus D)

$$14.931 \text{ m}^2 \quad \times \quad 3,65 / 1000 \text{ MEA} \quad \times \quad 895,00 \text{ €} \quad = \quad 48.775,84 \text{ €}$$

Bodenwert (gerundet) 49.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Grundstücksverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Auf die diesbezüglichen Ausführungen zum Vergleichswertverfahren wird verwiesen. Dort wurden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bewertet mit insgesamt **- 18.000,00 €.**

Die pauschalierten Wertansätze entsprechen nicht in jedem Fall den Reparatur- oder Wiederbeschaffungskosten. Aufgrund der derzeitigen allgemeinen Situation auf dem Grundstücksmarkt messen Kaufinteressenten vorhandenen Schäden und Mängeln nicht die Kosten der Beseitigung, sondern einen hiervon abweichenden Wert bei.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 18.000,00 €



Ermittlung des Ertragswertes

2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 2 (Haus D)

Rohertrag, jährlich	4.500,00 €
- Bewirtschaftungskosten, jährlich	980,00 €
= Reinertrag, jährlich	3.520,00 €
- Bodenwertverzinsung (49.000,00 € / 0,40 %)	rd. 195,00 €
= Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	3.325,00 €
x Barwertfaktor (0,40 % / 36 Jahre)	33,4659
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	rd. 111.000,00 €
+ Bodenwert	49.000,00 €
= vorläufiger Ertragswert	160.000,00 €
± Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 18.000,00 €
= Ertragswert (gerundet)	140.000,00 €



Teileigentumseinheit Nr. 64 im Parkhaus

Rohertrag

Die Bewertung der Miete für den Stellplatz im Parkhaus basiert auf Erfahrungswerten des Sachverständigen. Als monatliche Kaltmiete werden bewertet **60,00 €.**

Ermittlung des Rohertrages:

Bereich		mtl. Kaltmiete	jährl. Kaltmiete
Stellplatz 64	I Stück x 60,00 €/m ²	60,00 €	720,00 €
Summe		60,00 €	720,00 €

Der jährl. Rohertrag für die Bewertungswohnung im Erdgeschoss wird begutachtet mit
rd. 720,00 €.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§ 19 Abs. 1 ImmoWertV).

Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Betriebskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit (§ 32 (2) ImmoWertV). Die Verwaltungskosten decken somit eigene und Fremdkosten (z.B. des WEG-Verwalters oder des Steuerberaters) ab. Die Kalkulation erfolgt in Anlehnung an Anlage 3 der ImmoWertV.

	Verwaltungskosten p.a.
Stellplatz Nr. 64 im Parkhaus	40,00 €

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten (§ 32 (3) ImmoWertV). Die Instandhaltungskosten beinhalten damit auch in geringem Umfang Modernisierungen, die sich im Zuge von Instandhaltungen ergeben können. Die Kalkulation erfolgt auf Basis von Erfahrungswerten und in Anlehnung an Anlage 3 der ImmoWertV.



Ermittlung der Instandhaltungskosten

Stellplatz Nr. 64 im Parkhaus	I	x	90,00 €	=	90,00 €
Summe Instandhaltungskosten					90,00 €

Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; sie umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 (4) ImmoWertV). Das Mietausfallwagnis wird in Abhängigkeit vom Objekttypus und Lage sowie der weiteren Eigenschaften wie folgt bewertet:

	Ansatz in % des Rohertrages	Mietausfallwagnis p.a.
Stellplatz Nr. 64 im Parkhaus	2% aus 720,00 €	rd. 15,00 €

Betriebskosten (§32 (1) ImmoWertV) sind anhand von Erfahrungssätzen zu bewerten, soweit sie sich nicht ermitteln lassen. Sie werden berücksichtigt, soweit sie nicht üblicherweise auf den Mieter umgelegt werden. Der Modellrahmen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen legt eine vollständige Tragung durch den Mieter zugrunde.

	Betriebskosten p.a.
Stellplatz Nr. 64 im Parkhaus	0,00 €

Insgesamt werden die Bewirtschaftungskosten wie folgt bewertet:

	Stellplatz Nr. 64 im Parkhaus
Verwaltungskosten	40,00 €
Instandhaltungskosten	90,00 €
Mietausfallwagnis	15,00 €
Betriebskosten	0,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten	145,00 €
Bewirtschaftungskosten in % des Jahresrohertrages	20,14 %

Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gege-



benheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. (§ 4 (3) ImmoWertV).

Die übliche Gesamtnutzungsdauer für den vorliegenden Objekttyp entspricht nach Anlage I ImmoWertV 40 Jahre; diese sind bereits überschritten. Derzeit befindet sich die Sanierung des Parkhauses in der Ausschreibungsphase. Das die Ausschreibung durchführende Ingenieurbüro gibt an, dass bei Durchführen der sog. partiellen Sanierung, also dem geringsten Sanierungsumfang, in ca. 30 Jahren abermals mit Sanierungsmaßnahmen gerechnet werden kann.

Im Hinblick auf den Objekttyp und den derzeitiger laufenden Beratungen der Eigentümergemeinschaft des Parkhauses wird die Restnutzungsdauer bewertet mit
30 Jahren.

Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke abzuleiten (§ 21 (2) ImmoWertV).

Liegenschaftszinssätze für nicht gewerbliche Parkhäuser werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg nicht veröffentlicht. Üblicherweise werden für Parkhäuser Liegenschaftszinssätze zwischen 4,5 % und 6,5 % zum Ansatz gebracht. Aufgrund der ausschließlich wohnraumbegleitenden Nutzung der Stellplätze werden vom Sachverständigen deutlich geringere Liegenschaftszinssätze zugrunde gelegt. Für den Stellplatz im Parkhaus wird ein Liegenschaftszinssatz bewertet in Höhe von
2,00 %.

Bodenwertermittlung

Nach der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten im Bereich des Landkreises Augsburg beträgt der Bodenrichtwert für die relevante Bodenrichtwertzone in Schwabmünchen (Wohnnutzung) zum Stichtag 01.01.2022 680,00 €/m² in erschließungsbeitrags- und abgabenfreiem Zustand.

Die Bodenrichtwertzone enthält sowohl Grundstücke mit Einfamilienhäusern als auch Grundstücke mit Geschosswohnungsbau. Das baureife Land im Bereich der Bewertungswohnung weist aufgrund der Bebauung eine deutlich höheres Maß der baulichen Nutzung auf als im Bereich der Einfamilienhäuser; hierfür wird verkehrsüblich ein Zuschlag auf den Bodenrichtwert bewertet. Sachverständig wird auf Grundlage eigener Marktbeobachtung deshalb ein Zuschlag bewertet in Höhe von
25,00 %.



Zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwertfestsetzung und dem Wertermittlungstichtag sind ca. 12 Monate vergangen. In diesem Zeitraum haben sich die Bodenwerte nach den Beobachtungen des Sachverständigen nicht im gleichen Maß entwickelt wie in den Jahren zuvor. Eine Indexierung des Bodenrichtwertes von ca. 5 % wird in der Lage des Bewertungsgrundstücks deshalb als angemessen erachtet.

$$680,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,25 \quad \times \quad 1,05 \quad = \quad 892,50 \text{ €/m}^2$$

Der relative Bodenwert wird bewertet mit **895,00 €/m².**

Auf Grundlage der Miteigentumsanteile wird der Bodenwert nachfolgend ermittelt:

Anteiliger Bodenwert der 2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 2 (Haus D)

$$14.931 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,51 / 1000 \text{ MEA} \quad \times \quad 895,00 \text{ €} \quad = \quad 6.815,25 \text{ €}$$

Bodenwert (gerundet) 7.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Grundstücksverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Auf die diesbezüglichen Ausführungen zum Vergleichswertverfahren wird verwiesen. Dort wurden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bewertet mit insgesamt **- 14.000,00 €.**

Die pauschalierten Wertansätze entsprechen nicht in jedem Fall den Reparatur- oder Wiederbeschaffungskosten. Aufgrund der derzeitigen allgemeinen Situation auf dem Grundstücksmarkt messen Kaufinteressenten vorhandenen Schäden und Mängeln nicht die Kosten der Beseitigung, sondern einen hiervon abweichenden Wert bei.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 14.000,00 €



Ermittlung des Ertragswertes

Stellplatz Nr. 64 im Parkhaus

	Rohertrag, jährlich	720,00 €
-	Bewirtschaftungskosten, jährlich	145,00 €
=	Reinertrag, jährlich	575,00 €
-	Bodenwertverzinsung (7.000,00 € / 2,00 %)	140,00 €
=	Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	435,00 €
x	Barwertfaktor (2,00 % / 30 Jahre)	22,3965
=	vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	rd. 10.000,00 €
+	Bodenwert	7.000,00 €
=	vorläufiger Ertragswert	17.000,00 €
±	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 14.000,00 €
=	Ertragswert (gerundet)	3.000,00 €



7 Bemessung des Verkehrswertes

7.1 Definition

Der Verkehrswert ist in §194 Baugesetzbuch definiert:

„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.“

Der Verkehrswert ist somit als Prognose des wahrscheinlichsten Preises bei einem verkehrsgewöhnlichen Verkauf in angemessener Zeit zu sehen.

7.2 Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Zur Bewertung der 2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 2 (Haus D) mit Loggia und Kellerabteil in 86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6 und dem Stellplatz Nr. 64 im Parkhaus in 86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 16 wurden das Vergleichs- und das Ertragswertverfahren angewandt. Den Verfahren liegen marktkonforme, im Detail erläuterte Ansätze zugrunde. Die Ergebnisse der Verfahren sind insofern marktkonform und bedürfen grundsätzlich keiner weiteren Anpassung.

Beide Verfahren gelangen für die Wohnung zu ähnlichen, hinsichtlich des Stellplatzes im Parkhaus zu identischen Ergebnissen. Beiden Verfahren liegt eine gute Datenbasis zugrunde. Für die Bemessung des Verkehrswertes orientiere ich mich entsprechend den Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt am Vergleichswertverfahren.



7.3 Ergebnis

Der Verkehrswert der Bewertungsobjekte wird zum Wertermittlungstichtag
15.12.2022 wie folgt ermittelt:

86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6
3,65/1000 MEA an den vereinigten Flurstücken
verbunden mit dem Sondereigentum an der
2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 2 (Haus D)
mit Loggia und Kellerraum

Verkehrswert

150.000,00 €

und

86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 16
0,51/1000 MEA an den vereinigten Flurstücken
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Stellplatz Nr. 64 im Parkhaus

Verkehrswert

3.000,00 €



8 Schlussbemerkungen

Der oben angegebene Verkehrswert ist reell und angemessen, unterliegt aber den allgemeinen wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

Das Gutachten des Sachverständigen ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den Zweck, der im Vertrag bestimmt wurde, verwendet werden. Eine – auch auszugsweise – Weitergabe, Vervielfältigung oder Verwendung des Gutachtens für andere als im Vertrag bzw. im Gutachten angegebene Zwecke, sowie eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet und bedarf der schriftlichen Genehmigung des Sachverständigen.

Vervielfältigung und Verwendung durch Dritte ist nicht zulässig. Schlüsse können von Dritten nicht gezogen werden.

Der Sachverständige haftet für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn er oder sein Erfüllungsgehilfe die Schäden durch eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden, die der Sachverständige bei der Vorbereitung seines Gutachtens verursacht hat sowie für Schäden, die nach erfolgter Nacherfüllung entstanden sind. §639 BGB bleibt unberührt. Alle darüberhinausgehenden Schadenersatzansprüche werden ausgeschlossen. Eine Haftung gegenüber Dritten ist in jedem Falle ausgeschlossen.

Die Aktualität des zur Verfügung gestellten Grundbuchauszuges und die Richtigkeit hinsichtlich Wirtschaftsart, Lage und Größe werden vorausgesetzt und sind Grundlage des Gutachtens. Eventuell vorhandene Grundakten wurden nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Andere als im Gutachten aufgeführte Rechte und Belastungen sind nicht bekannt und wurden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Äußerungen und Auskünfte von Auftraggeberseite, Eigentümern, Mietern und Amtspersonen können gemäß geltender Rechtsprechung nicht als verbindlich betrachtet werden. Bei Übernahme solcher Auskünfte in dieses Gutachten übernimmt der Sachverständige keine Gewährleistung.

Die Gebäudebeschreibung enthält erkennbare Ausstattungsmerkmale und Zustände, erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es werden nur die überwiegenden Bauteile beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen, Angaben und Auskünften von Beteiligten oder auf plausiblen Annahmen.

Eine fachspezifische Untersuchung etwaiger Bauschäden oder Baumängel erfolgte nicht. Sofern im Gutachten Angaben über Kosten von Baumaßnahmen oder Wertminderungen wegen Bauschäden oder Baumängeln enthalten sind, beruhen diese auf überschlägig geschätzten, durchschnittlichen Erfahrungswerten.

Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien sowie Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Einrichtungen wurden nicht vorgenommen. Soweit im Gutachten nichts



anderes angegeben ist, wird dieser Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass diesbezüglich keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind.

Verdeckt liegende Bauteile konnten nicht untersucht werden. Insbesondere konnten nicht die Funktion der Installation, der Abwasserleitung, sowie der Anschluss an die Ortskanalisation überprüft werden.

Für augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der statischen Konstruktion, an Rohr- und Elektroleitungen sowie anderen, nicht ohne Untersuchung zu prüfenden Bauteilen, kann nicht gehaftet werden.

Es kann keine Aussage über evtl. vorhandene Altlasten bezüglich Baustoffen getroffen werden, ebenso wurde der Boden auf eventuell vorhandene Kontaminationen nicht untersucht. Diese Wertermittlung beruht auf der Annahme eines schadstofffreien Objektes. Zu einer evtl. vorhandenen gesundheitlichen Gefährdung kann keine Aussage gemacht werden.

Eine lageübliche Baugrundsituation wurde insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und ähnliches) wurde nicht geprüft. Es wurde ungeprüft unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren und ähnliches, das möglicherweise wertbeeinflussend sein kann, erhoben und bezahlt sind. Ebenso wird ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch Angemessenheit der Höhe der Versicherungssumme.

Zur Einhaltung brandschutztechnischer Bestimmungen und bezüglich eventuell vorliegender Auflagen und deren Einhaltung kann keinerlei Aussage getroffen werden.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen und frei von jeder Bindung oder persönlichem Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Aufgestellt:

Augsburg, den 01. Februar 2023

Der Sachverständige

Im Original gestempelt und unterzeichnet.



Verzeichnis der Anlagen

1. Fotodokumentation
2. Übersichtspläne
3. Lageplan
4. Wohnungsgrundriss



**86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6 u.a., Flst. 1823/12 u.a;
Aufnahmen vom 15.12.2022**

Ansicht



Ansicht



Ansicht





86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6 u.a., Flst. 1823/12 u.a;
Aufnahmen vom 15.12.2022

Fassade, Zustand



Fassade, Zustand



Holzisolierglasfenster,
Zustand





**86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6 u.a., Flst. 1823/12 u.a;
Aufnahmen vom 15.12.2022**

**Holzisolierglasfenster,
Zustand**



Balkon zur Wohnung



Eingangsbereich



86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6 u.a., Flst. 1823/12 u.a;
Aufnahmen vom 15.12.2022

Beleuchtungs-
schnitt der Eingangs-
überdachung, Zustand



Eingangsbereich
Putzschaden



Eingangsbereich





86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6 u.a., Flst. 1823/12 u.a;
Aufnahmen vom 15.12.2022

Aufzug, Ansicht



Aufzug



Treppenhaus EG





**86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6 u.a., Flst. 1823/12 u.a;
Aufnahmen vom 15.12.2022**

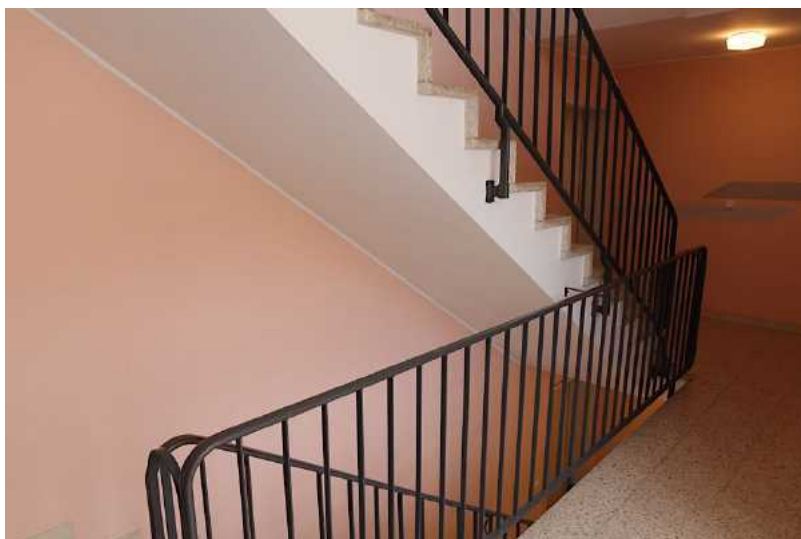
Wohnungstüre



**Fensterfront im
Treppenhaus,
Einfachverglasung**



Treppenhaus Ansicht





86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6 u.a., Flst. 1823/12 u.a;
Aufnahmen vom 15.12.2022

Treppenhaus, Zustand



Fensterfronten,
Zustand



Treppenhaus, Zustand





86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6 u.a., Flst. 1823/12 u.a;
Aufnahmen vom 15.12.2022

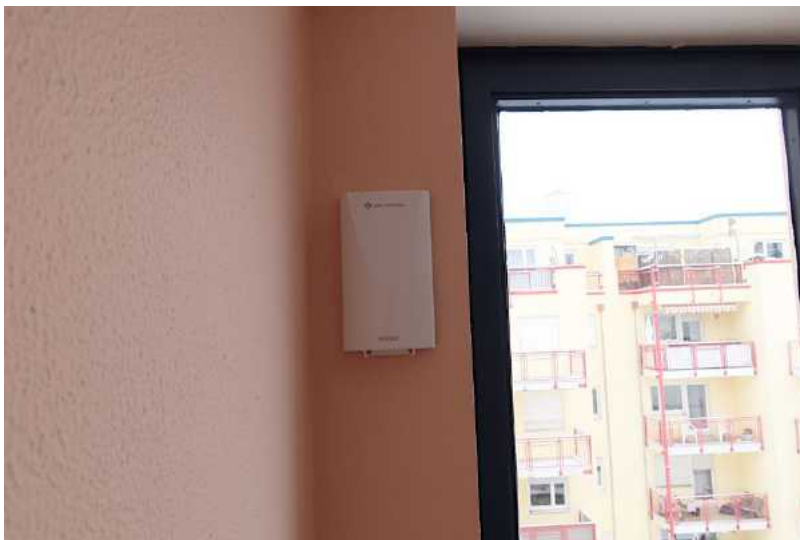
Treppenhaus, Zustand



Fahrrad im 3. OG



Detail



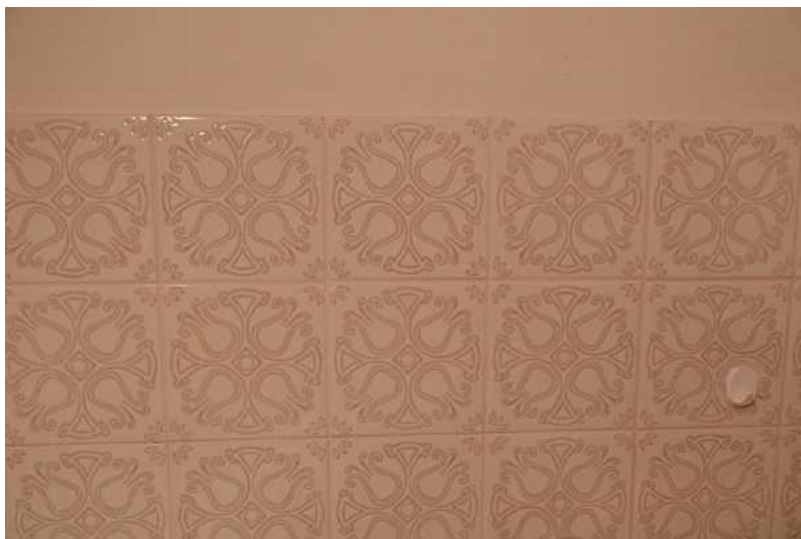


**86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6 u.a., Flst. 1823/12 u.a;
Aufnahmen vom 12.01.2023**

Badezimmer mit WC



**Wandfliesen
Badezimmer**



Laminat Flur, Zustand





86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6 u.a., Flst. 1823/12 u.a;
Aufnahmen vom 12.01.2023

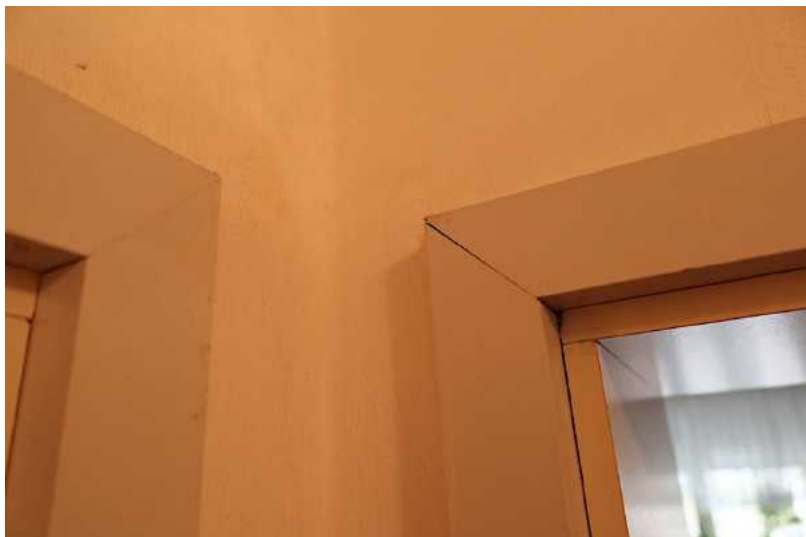
Türsprechanlage



Elektroinstallation,
Detail



Umfassungszarge, teils
mit umlaufender
Gummidichtung,
bauzeitlich



86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6 u.a., Flst. 1823/12 u.a;
Aufnahmen vom 12.01.2023

Elektroarmaturen,
Ansicht u. Zustand



Holzisolierglasfenster
bauzeitlich, Zustand



Rollladengurte,
Zustand



**86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6 u.a., Flst. 1823/12 u.a;
Aufnahmen vom 12.01.2023**

**Holzisolierglasfenster
bauzeitlich, Zustand**



Aussicht vom Balkon





86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6 u.a., Flst. 1823/12 u.a;
Aufnahmen vom 15.12.2022

Keller zur Wohnung



Kellerflur



Kellerflur



86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6 u.a., Flst. 1823/12 u.a;
Aufnahmen vom 15.12.2022

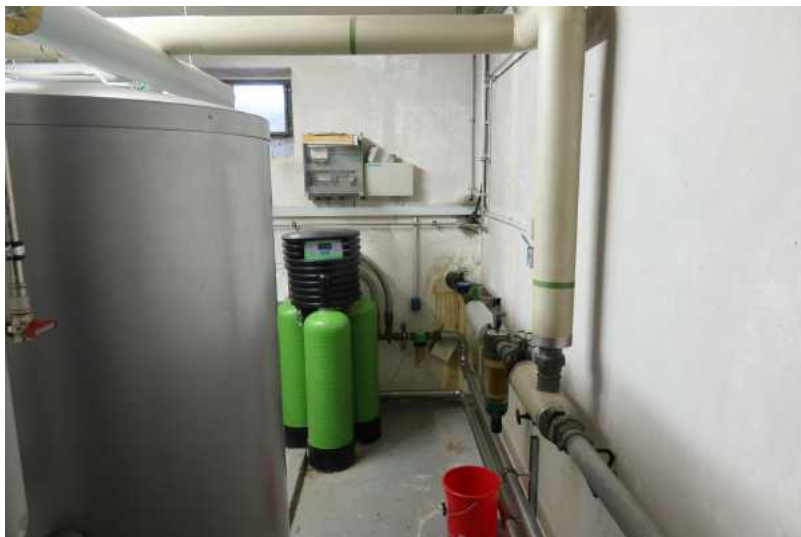
Zählerraum



Rissbildung



Heizungskeller mit
Entkalkungsanlage und
Standspeicher



86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6 u.a., Flst. 1823/12 u.a;
Aufnahmen vom 15.12.2022

Fernwärmearmaturen



Treppenhaus KG



Trockenraum





86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6 u.a., Flst. 1823/12 u.a;
Aufnahmen vom 15.12.2022

Fahrradabstellplatz mit
Außenzugang



Kelleraußenzugang
mit Fahrradrampe



Umgebung





Sachverständige
**Penschke &
Santihanser**

Dipl.-Kaufmann (Univ.) Horst Santihanser, zert. Immobiliengutachter
Dipl.-Betriebswirt (FH) Werner Penschke, ö.b.u.v. Sachverständiger
86152 Augsburg, Auf dem Kreuz 22, sv@penschke-santihanser.de
Tel. 0821/ 50874060, Fax 50874062 www.penschke-santihanser.de

**86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6 u.a., Flst. 1823/12 u.a;
Aufnahmen vom 15.12.2022**

Umgebung



**86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 16 u.a., Flst. 1823/13 u.a;
Aufnahmen vom 15.12.2022**

Parkhaus, Ansicht



Parkhaus, Ansicht



**Freiliegende
Armierung**





**86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 16 u.a., Flst. 1823/13 u.a;
Aufnahmen vom 15.12.2022**

Ansicht



Ansicht



Ansicht



**86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 16 u.a., Flst. 1823/13 u.a;
Aufnahmen vom 15.12.2022**

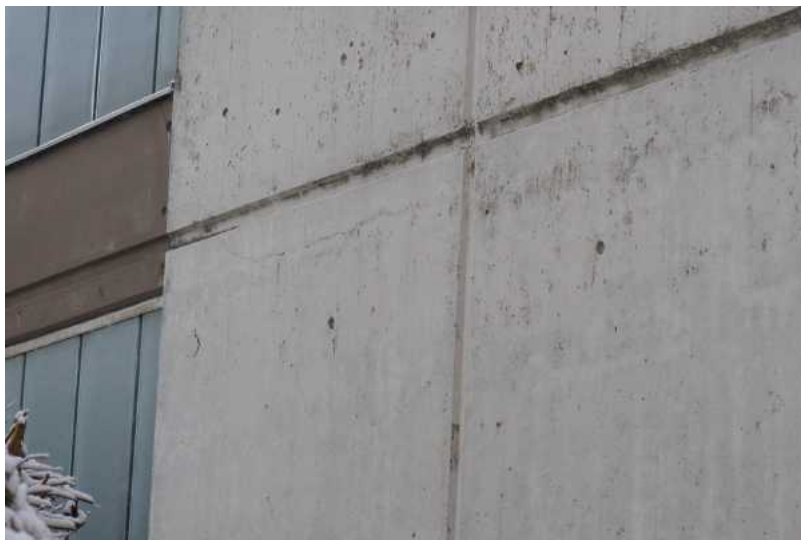
Ansicht



Rissbildung



Rissbildung





86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 16 u.a., Flst. 1823/13 u.a;
Aufnahmen vom 15.12.2022

Fahrweg



Fahrweg



Industrieverglasung



**86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 16 u.a., Flst. 1823/13 u.a;
Aufnahmen vom 15.12.2022**

**Abplatzungen,
freiliegende
Armierung**



Zustand



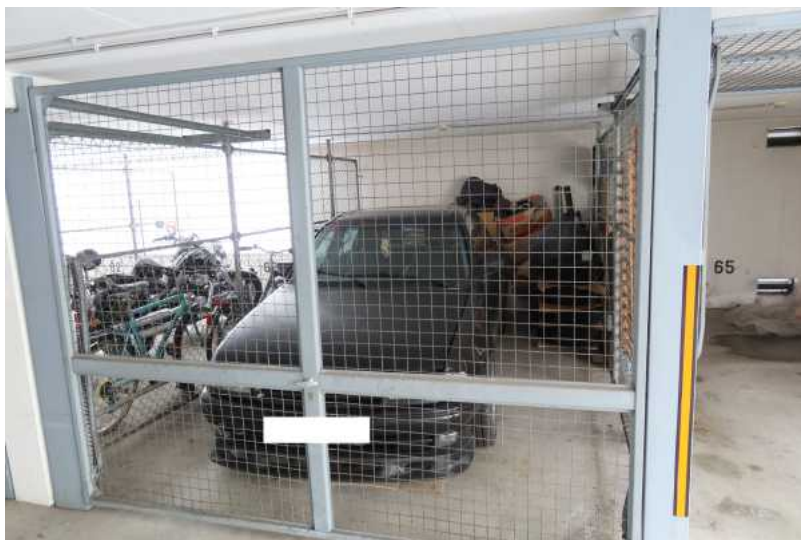
Zustand





86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 16 u.a., Flst. 1823/13 u.a;
Aufnahmen vom 15.12.2022

Stellplatz Nr. 64
Parkhausetage 1 ½



Zustand



Zustand





**86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 16 u.a., Flst. 1823/13 u.a;
Aufnahmen vom 15.12.2022**

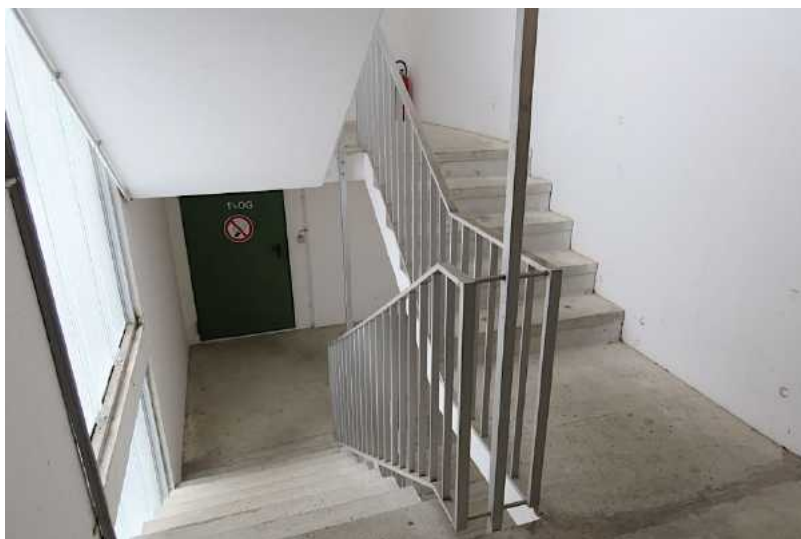
**Auf und Abfahrt,
separat**



**Zugangstüre in das
nördliche
Treppenhaus**



**Nördliches
Treppenhaus**



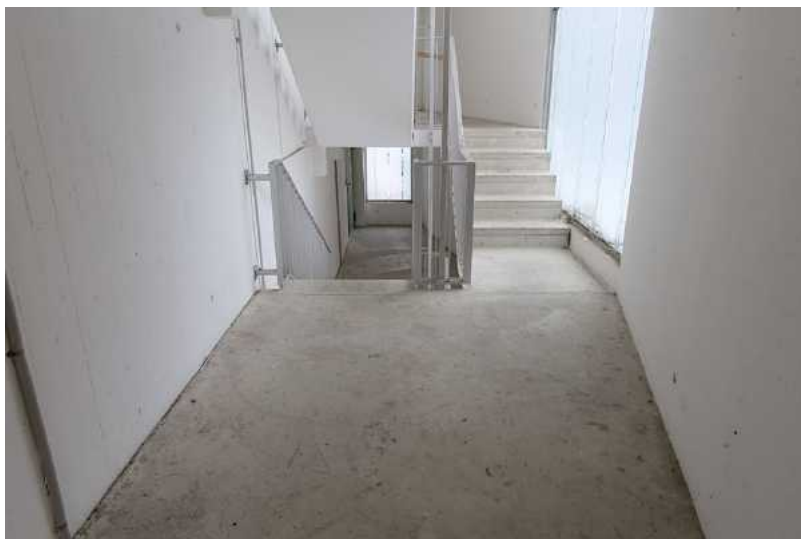


**86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 16 u.a., Flst. 1823/13 u.a;
Aufnahmen vom 15.12.2022**

Zustand



**Südliches
Treppenhaus**



Zustand





86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 16 u.a., Flst. 1823/13 u.a;
Aufnahmen vom 15.12.2022

Zugangstüre in das
Parkkdeck



Zustand



Außenzugang in das
südliche Treppenhaus





Sachverständige
**Penschke &
Santihanser**

Dipl.-Kaufmann (Univ.) Horst Santihanser, zert. Immobiliengutachter
Dipl.-Betriebswirt (FH) Werner Penschke, ö.b.u.v. Sachverständiger
86152 Augsburg, Auf dem Kreuz 22, sv@penschke-santihanser.de
Tel. 0821/ 50874060, Fax 50874062 www.penschke-santihanser.de

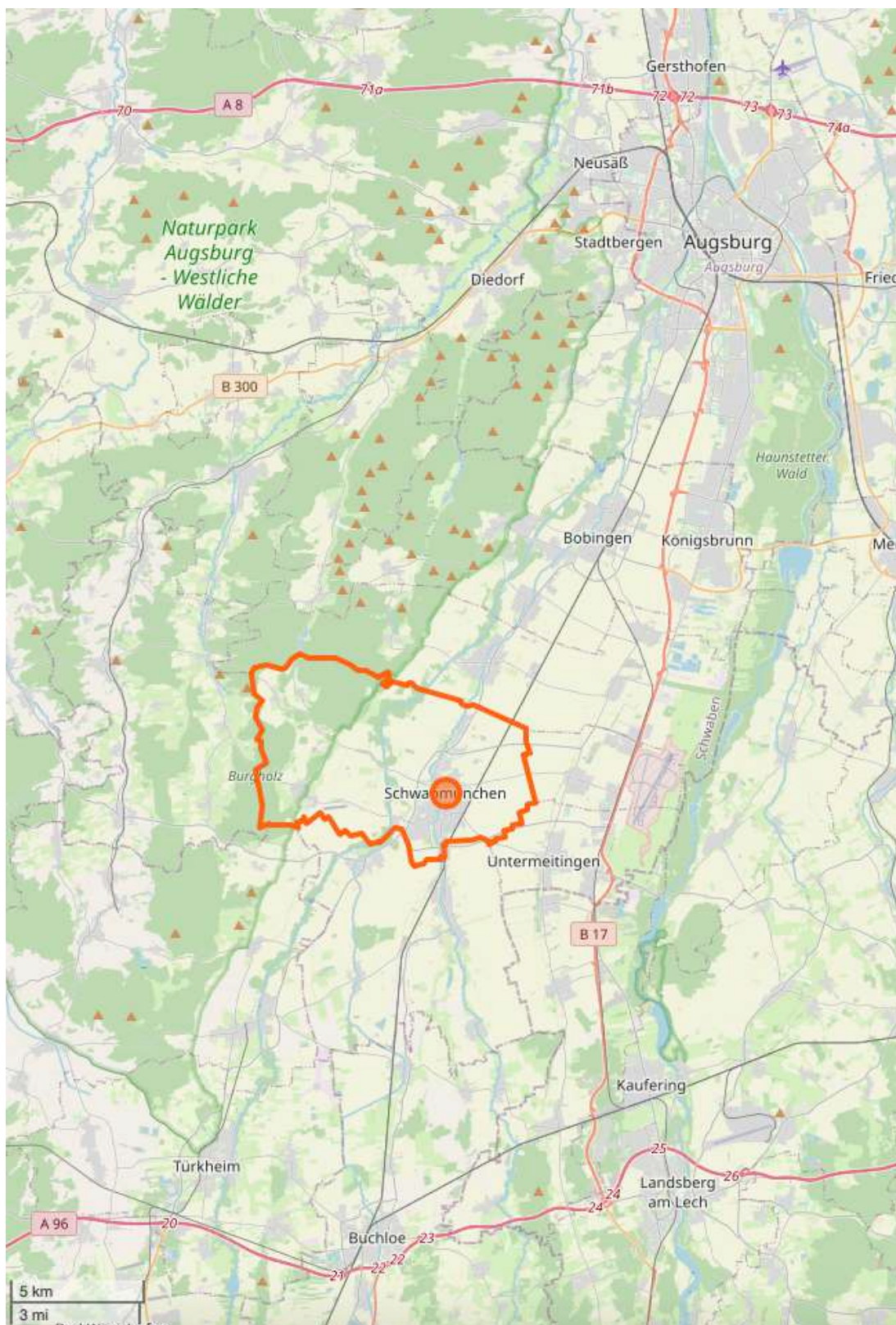
**86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 16 u.a., Flst. 1823/13 u.a;
Aufnahmen vom 15.12.2022**

Zustand



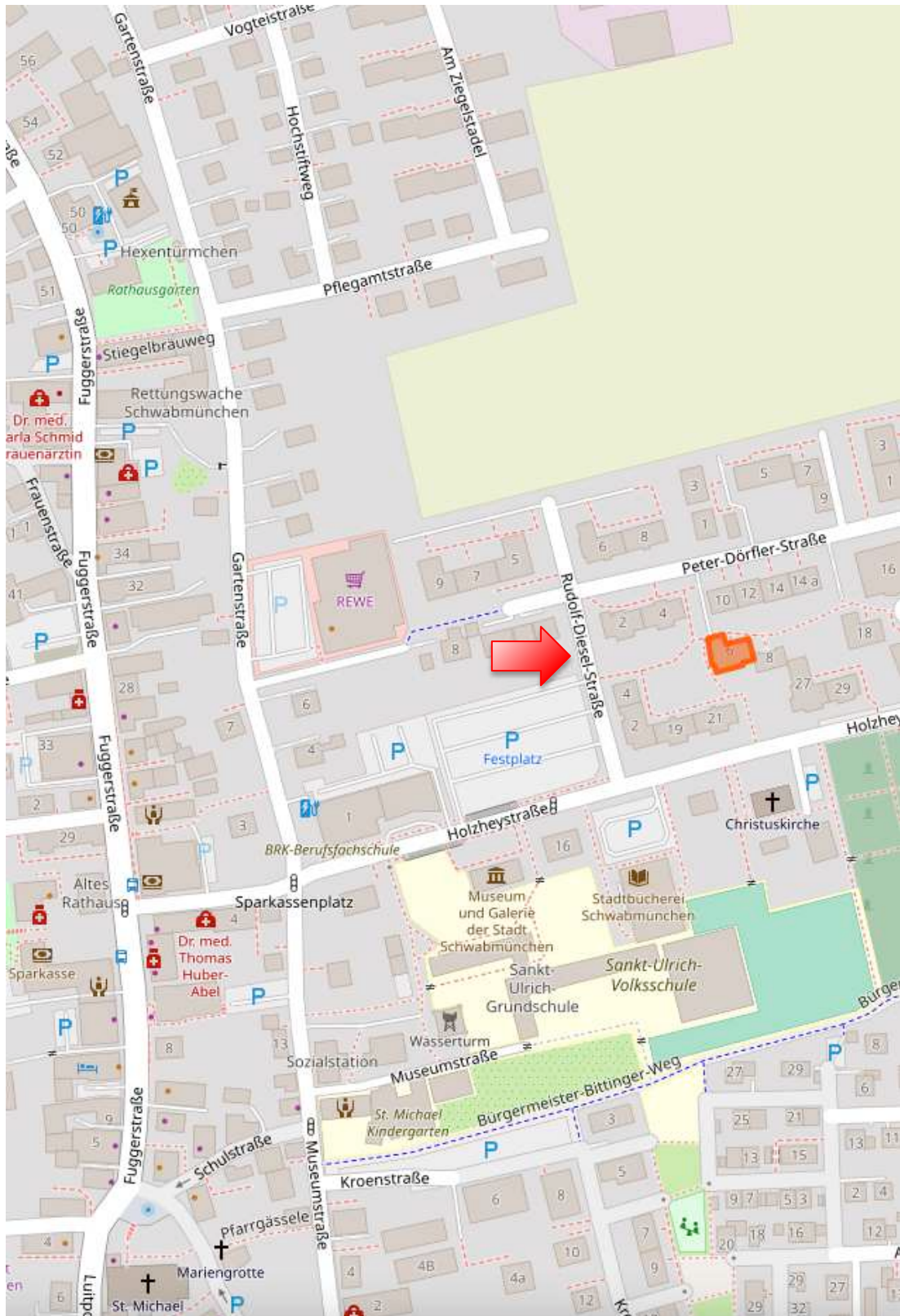


86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6 u.a., Flst. 1823/12 u.a.;
Übersichtsplan Großraum





**86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6 u.a., Flst. 1823/12 u.a;
Übersichtsplan Kleinraum**





Sachverständige
**Penschke &
Santihanser**

Dipl.-Kaufmann (Univ.) Horst Santihanser, zert. Immobiliengutachter
Dipl.-Betriebswirt (FH) Werner Penschke, ö.b.u.v. Sachverständiger
86152 Augsburg, Auf dem Kreuz 22, sv@penschke-santihanser.de
Tel 0821/ 50874060, Fax 50874062 www.penschke-santihanser.de

86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6 u.a., Flst. 1823/12 u.a.; Lageplan

Anmerkung: Für die Ausgabe wurde das Querformat gewählt, deshalb liegt der Norden in der Darstellung links.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Augsburg

Fronhof 12
86152 Augsburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

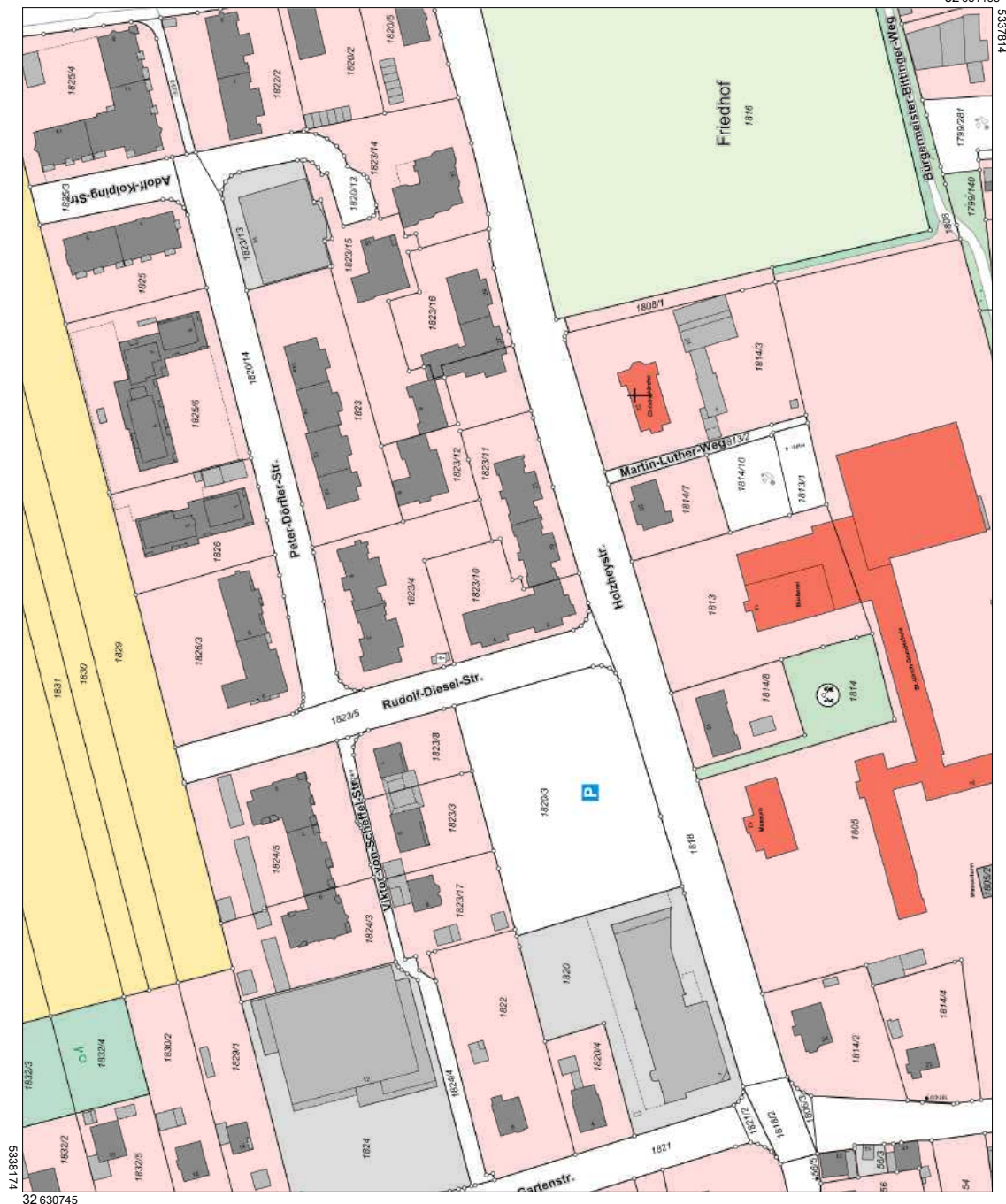
Flurkarte 1 : 2000

Erstellt am 07.02.2022

Flurstück: 1823/10
Gemarkung: Schwabmünchen

Gemeinde: Stadt Schwabmünchen
Landkreis: Augsburg
Bezirk: Schwaben

32 631185



Maßstab 1:2000 0 10 30 60 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

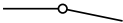
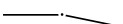


86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6 u.a., Flst. 1823/12 u.a.; Lageplan



Legende zur Flurkarte

Flurstück

-  Flurstücksgrenze
- 3285** Flurstücksnummer
-  Zusammengehörende Flurstücksteile
-  Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
-  Abgemarkter Grenzpunkt
-  Grenzpunkt ohne Abmarkung
-  Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gesetzliche Festlegung

-  Bodenordnungsverfahren

Gebäude

-  Wohngebäude
-  Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
-  Umspannstation
-  Gebäude für öffentliche Zwecke
-  Gebäude mit Hausnummer
- HsNr. 20** Lagebezeichnung mit Hausnummer;
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,
bzw. noch nicht gebaut

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite **Universale Transversale Mercator-System – UTM**

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80
mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33;
32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender
Zonenangabe

5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Gebietsgrenze

-  Grenze der Gemarkung
-  Grenze der Gemeinde
-  Grenze des Landkreises
Grenze der kreisfreien Stadt

Tatsächliche Nutzung

-  Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung
Fläche besonderer funktionaler Prägung
-  Industrie- und Gewerbefläche
-  Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
Friedhof
-  Landwirtschaft
Ackerland
-  Landwirtschaft
Grünland
-  Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr,
Schiffsverkehr, Platz
-  Wald
-  Gehölz
-  Fließgewässer
-  Stehendes
Gewässer
-  Unkultivierte
Fläche
-  Hafenbecken
-  Sumpf
-  Moor
-  Spielplatz /
Bolzplatz
-  Wildpark
-  Flugverkehr /
Segelfluggelände
-  Parkplatz
-  Campingplatz
-  Park

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter

<https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf>

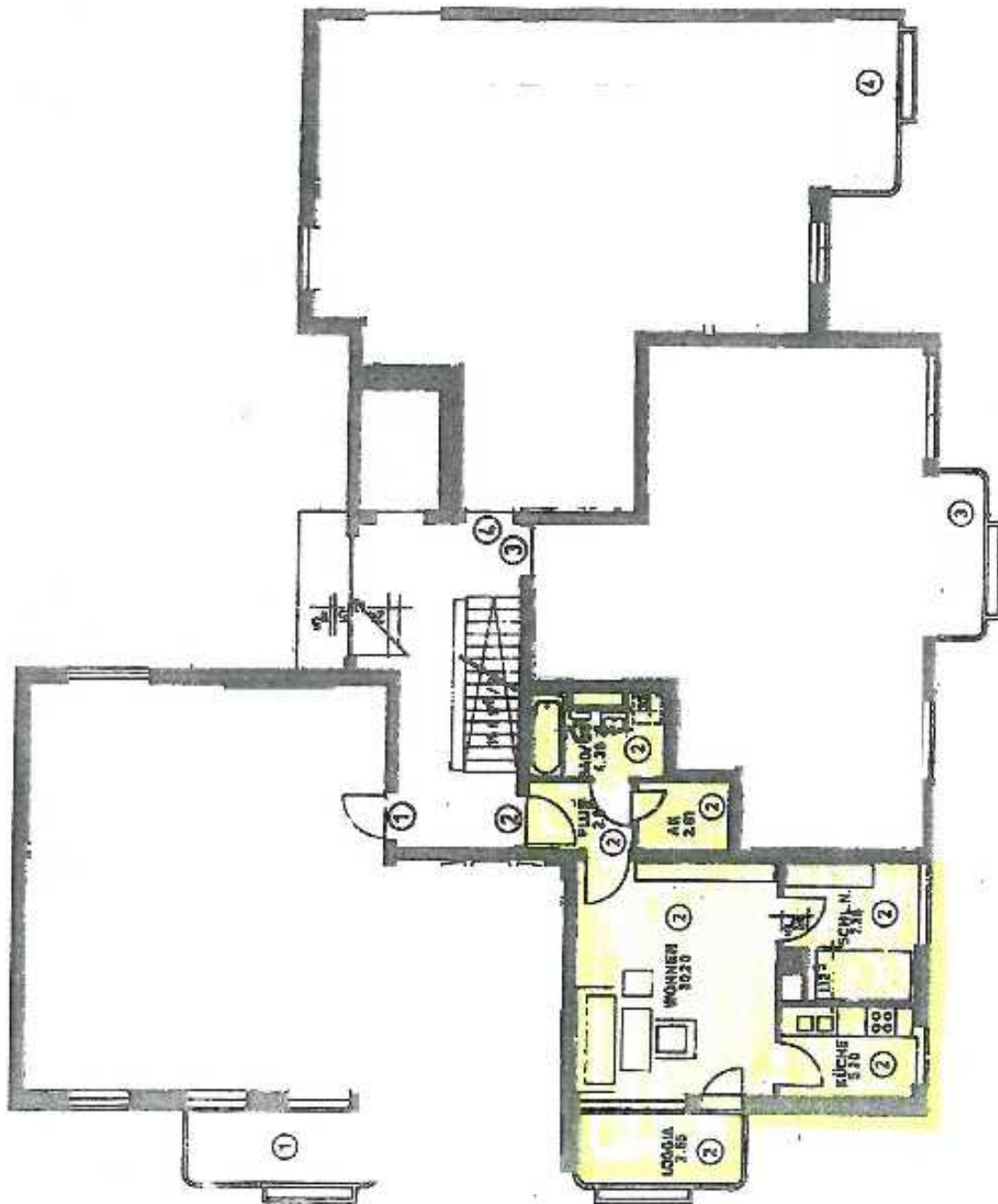
oder schnell und einfach mit unserem
QR-Code.

Ein Service der
Bayerischen Vermessungsverwaltung.





86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6 u.a., Flst. 1823/12 u.a;
Wohnungsgrundriss Wohnung 2 Haus D



Westbalkon



86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6 u.a., Flst. 1823/12 u.a;
Wohnungsgrundriss Wohnung 2 Haus D

