

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

## Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB  
der Eigentumswohnung Nr. 4 samt Keller und  
dem Sondernutzungsrecht am KFZ-Stellplatz Nr. 13  
Mulzerstr. 178 in 86836 Untermeitingen-Lagerlechfeld

Dieses Gutachten umfasst 53 Seiten inklusive Deckblatt.

**Aktenzeichen des Amtsgerichts Augsburg**

K 126/21

**Gutachten-Nr.**

21-000075G



**Verkehrswert (lastenfrei)**

**178.000 EUR**

Wertermittlungstichtag

11.01.2022

Qualitätstichtag

11.01.2022

Objektbesichtigung

11.01.2022

Erstellt am

10.02.2022

Sachverständige

Marlies Pöll-Denzl

Von der Industrie- und Handelskammer München  
und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken



1. Ausfertigung von 6, davon eine für die Akte der Sachverständigen

## Inhaltsverzeichnis

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Übersichtsblatt .....</b>                           | <b>3</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Allgemeine Angaben .....</b>                        | <b>4</b>  |
| 2.1       | Wertdefinitionen .....                                 | 4         |
| 2.2       | Konkretisierung des Bewertungsauftrags .....           | 4         |
| 2.3       | Rechtliche Grundlagen .....                            | 5         |
| 2.4       | Verwendete Literatur .....                             | 5         |
| 2.5       | Vorliegende Unterlagen .....                           | 6         |
| 2.6       | Ladung, Objektbesichtigung .....                       | 7         |
| 2.7       | Urheberrecht .....                                     | 7         |
| 2.8       | Abgrenzung des Auftrages .....                         | 8         |
| 2.9       | Auswirkungen der Corona-Krise .....                    | 8         |
| 2.10      | Besonderheiten, Bewertung nach äußerem Anschein .....  | 9         |
| <b>3</b>  | <b>Grundbuch .....</b>                                 | <b>9</b>  |
| 3.1       | Wohnungsgrundbuch .....                                | 9         |
| 3.2       | Identifizierung Bewertungsobjekt .....                 | 11        |
| 3.3       | Sonstige Wertbeeinflussungen .....                     | 12        |
| <b>4</b>  | <b>Beschreibung und Beurteilung .....</b>              | <b>13</b> |
| 4.1       | Immobilienmarkt .....                                  | 13        |
| 4.2       | Makrolage .....  | 13        |
| 4.3       | Mikrolage .....  | 15        |
| 4.4       | Grundstück .....                                       | 16        |
| 4.5       | Gebäude .....  | 18        |
| 4.6       | Wohnung Nr. 4 .....                                    | 22        |
| 4.7       | Bewirtschaftungskosten, Rücklagen, Wohngeld .....      | 24        |
| <b>5</b>  | <b>Zusammenfassende Beurteilung .....</b>              | <b>25</b> |
| <b>6</b>  | <b>Verkehrswert .....</b>                              | <b>26</b> |
| 6.1       | Verfahrenswahl .....                                   | 26        |
| 6.2       | Vergleichswertverfahren .....                          | 26        |
| 6.3       | Ableitung Verkehrswert .....                           | 34        |
| <b>7</b>  | <b>Plausibilisierung .....</b>                         | <b>34</b> |
| 7.1       | Auskunft aus der Kaufpreissammlung .....               | 34        |
| 7.2       | Preisniveau pro Gemeinde .....                         | 34        |
| <b>8</b>  | <b>Positive und negative Objekteigenschaften .....</b> | <b>35</b> |
| <b>9</b>  | <b>Ergebnis .....</b>                                  | <b>35</b> |
| <b>10</b> | <b>Anhang .....</b>                                    | <b>36</b> |

## 1 Übersichtsblatt

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>Aktenzeichen des Gerichts</b> | K 126/21  |
| <b>Gutachten-Nr.</b>             | 21-000075G  |
| <b>Objektart</b>                 | Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss rechts samt Kellerabteil (im Aufteilungsplan mit Nr. 4 (Haus 178) bezeichnet) und Sondernutzungsrecht am oberirdischen KFZ-Stellplatz Nr. 13  |
| <b>Objektadresse</b>             | Mulzerstr. 178 in 86836 Untermeitingen-Lagerlechfeld  |
| <b>Flurstücke</b>                | 1439/35 und 1439/206 der Gemarkung Untermeitingen   |
| <b>Wertermittlungsstichtag</b>   | 11.01.2022  |
| <b>Qualitätsstichtag</b>         | 11.01.2022  |
| <b>Ortstermin</b>                | 11.01.2022  |
| <b>Baujahr Wohnanlage</b>        | ca. 1960  |
| <b>Wohnfläche</b>                | rd. 58 m <sup>2</sup>   |
| <b>Zubehör</b>                   | Konnte nicht festgestellt werden  |
| <b>Nutzung</b>                   | Wohnung vermietet   |
| <b>Besonderheiten</b>            | <b>Keine Innenbesichtigung ermöglicht.</b> Bewertung nach äußerem Anschein und nach Aktenlage. Hausgeldrückstände sind möglich. Das <b>Ergebnis ist mit einem erhöhten Risiko behaftet.</b> <b>Tatsächliche Objekteigenschaften können abweichen.</b> |
| <b>Immissionslage</b>            | <b>Immissionen vorhanden</b> (u.a. Fluglärm durch Fliegerhorst Lechfeld, Straßenverkehrslärm durch B17)   |
| <b>Verkehrswert (lastenfrei)</b> | <b>178.000 €</b>  |

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Wertdefinitionen

#### 2.1.1 Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB wie folgt 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.“

### 2.2 Konkretisierung des Bewertungsauftrags

#### 2.2.1 Auftraggeber und Auftragserteilung

|                           |   |                       |
|---------------------------|---|-----------------------|
| Auftraggeber              | Amtsgericht Augsburg,<br>(unbewegliches Vermögen) | Vollstreckungsgericht |
| Adresse des Auftraggebers | Schätzlerstr. 13, 86150 Augsburg                  |                       |
| Auftragserteilung         | 17.11.2021  |                       |

#### 2.2.2 Wertermittlungsobjekt

Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) sind:

- Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
- grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

Im vorliegenden Fall ist Bewertungsgegenstand:

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Objektart             | Eigentumswohnung samt Kellerraum                   |
| Wohnungseigentums-Nr. | 4 (Haus 178)                                       |
| Geschosslage          | 1. Obergeschoss rechts                             |
| Adresse               | Mulzerstr. 178, 86836 Untermeitingen-Lagerlechfeld |

Zudem ist der Wohnung das Sondernutzungsrecht am oberirdischen PKW-Stellplatz Nr. 13 zugeordnet. Der Stellplatz befindet sich im westlichen Bereich von Flurstück 1439/35.

Es wird auf die Aufteilungspläne in den Anlagen verwiesen.

#### 2.2.3 Anlass der Bewertung

Zwangsversteigerungsverfahren.

#### 2.2.4 Beweisbeschluss

Gemäß Beweisbeschluss vom 17.11.2021 ist zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

### **2.2.5 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag**

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Im vorliegenden Fall ist dies der 11.01.2022.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, es liegen besondere Umstände vor, die eine Abweichung begründen.

Der Qualitätsstichtag ist der 11.01.2022.

### **2.3 Rechtliche Grundlagen**

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB, den Maßgaben der ImmoWertV nebst ergänzender Richtlinien und weitergehender anerkannter Methoden ermittelt. Eventuelle künftige Entwicklungen wurden berücksichtigt, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Maßgebliche, wichtige Gesetze, Verordnungen und Richtlinien:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- DIN 277 Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken
- DIN 276 Kosten im Hochbau

Falls keine andere Angabe gemacht wurde, gilt jeweils die gültige bzw. für die Wertermittlung relevante Fassung der Veröffentlichung.

### **2.4 Verwendete Literatur**

- Kleiber, Wolfgang, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, aktuelle Digitalversion

- Kleiber, Wolfgang, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage, Köln (2012)
- Petersen, Hauke; Schnoor, Jürgen; Seitz, Wolfgang; Vogel, Roland, Verkehrswertermittlung von Immobilien, 2. Auflage, München (2013)
- Simon, Jürgen, Wertermittlungsverfahren, Köln (2016)
- Kleiber, Wolfgang, Tillmann, Hans-Georg, Seitz, Wolfgang, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Köln 2017

## **2.5 Vorliegende Unterlagen**

Der Sachverständigen wurden vom Auftraggeber folgende Unterlagen überlassen:

Beweisbeschluss vom 17.11.2021.

Von der Sachverständigen wurden folgende Unterlagen beschafft:

- Wohnungseigentumsgrundbuch Abdruck vom 29.11.2021
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 29.11.2021
- historische Baupläne aus dem Staatsarchiv aus dem Jahr 1937 (nicht verwertbar, da nicht mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmend)
- Teilungserklärung vom 29.07.1998 mit Aufteilungsplänen  
(Die Aufteilungspläne wurden vom Grundbuchamt nur auszugsweise für die zu bewertende Wohnung zur Verfügung gestellt.)
- 1. Nachtrag zur Teilungserklärung vom 19.12.2014
- Nachtrag zur Teilungserklärung vom 19.08.2019
- Grundstückskaufvertrag vom 07.09.2015
- Protokolle der Eigentümerversammlung 2019, 2020 und 2021
- Hausgeldabrechnungen 2018, 2019 und 2020
- Auskünfte der Hausverwaltung vom 18.01.2022
- Energieausweis für den Gebäudekomplex Mulzerstraße 178/178a vom 15.09.2014
- Auskunft zum Baurecht und den Erschließungsbeiträgen durch die Verwaltungsgemeinschaft Lechfeld vom 30.11.2021
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 29.11.2021
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Augsburg vom 26.01.2022
- Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses beim Landkreis Augsburg (Stand 2021)
- Denkmalschutzabfrage vom 18.01.2022

- Hochwasserrisikoabfrage vom 18.01.2022
- diverses Kartenmaterial (Luftbild, Regionalkarte, Stadtplan)

Das Gutachten ist unter der Annahme erstellt, dass alle uns überlassenen Unterlagen sowie die mir gegenüber gemachten mündlichen Angaben richtig, vollständig und aktuell sind. Augenscheinliche Abweichungen konnten nicht festgestellt werden. Die Angaben erscheinen plausibel.

Die Recherchen wurden am 26.01.2022 abgeschlossen.

## 2.6 Ladung, Objektbesichtigung

Die Parteien und deren Prozessbevollmächtigte wurden ordnungsgemäß mit Schreiben vom 03.12.2021 geladen.

Es fand eine **Außenbesichtigung** am 11.01.2021 statt. **Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.** Am Ortstermin wurde die Wohnungstüre nicht geöffnet.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung waren:

- Frau Marlies Pöll-Denzl (ö.b.v. Sachverständige)

Das Ergebnis der Ortsbesichtigung wurde für die Arbeitsakte protokolliert und durch digitale Fotoaufnahmen dokumentiert.

## 2.7 Urheberrecht

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtauftrag zugrunde liegt.

Die Verfasserin des Gutachtens behält an den von ihr erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrages gefertigte Wertgutachten inklusive aller sonstigen Anlagen nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Dazu zählt auch die Veröffentlichung im Zwangsversteigerungsportal.

Für jede anderweitige Verwendung bedarf es der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin. Eine weitere Veröffentlichung, ganz oder teilweise, auch im Internet, ist nicht gestattet. Ein Haftungsanspruch gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Die in diesem Gutachten abgedruckten Karten und Luftbilder sind ebenfalls urheberrechtlich geschützt. Es handelt sich dabei um lizenzierte Daten, die vom Verfasser bei den jeweiligen Lieferanten (entgeltlich) erworben wurden. Soweit die Informationen im Internet abgerufen wurden, bestehen Nutzungseinschränkungen. Die selbst angefertigten Fotos unterliegen ebenfalls dem Urheberrecht. Gegebenenfalls sind Persönlichkeitsrechte Dritter zu beachten. Die Empfänger dieses Gutachtens sind auf bestehende Urheberrechte und Publikationsverbote hinzuweisen, sofern keine andere Angabe gemacht wurde.

Eine Weitergabe oder Nutzung der Karten, Luftbilder und Fotos außerhalb des Verwendungszwecks des Gutachtens ist ausdrücklich nicht gestattet, auch nicht durch Dritte bei Weitergabe des Gutachtens.



## **2.8 Abgrenzung des Auftrages**

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder eventuell im Boden vorhandener Altlasten, Kontaminationen oder Sprengstoffe. Es fanden weder Untersuchungen zur Standsicherheit, zu Schall- und Wärmeschutzeigenschaften, bauphysikalischen Sachverhalten noch zur Dampf- und Winddichtigkeit statt.

Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. Demzufolge kann das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind, nicht ausgeschlossen werden. In diesem Wertgutachten eventuell enthaltene Aussagen sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten. Für das Vorhandensein von verdeckten bzw. verschwiegenen Baumängeln wird keine Haftung übernommen.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt. Aussagen zum Gebäudezustand sowie zu eventuellen Mängeln oder Schäden waren nur soweit möglich, wie sie durch Augenschein erkennbar waren und zerstörungsfrei begutachtet werden konnten. Vorliegende Baumängel- und Bauschäden wurden nur pauschal berücksichtigt. Etwaige Mängel wurden der Sachverständigen nicht mitgeteilt.

Alle Hinweise zu Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt. Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (wie Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz etc.) eingehalten worden sind.

Soweit nicht anders dargestellt, wird davon ausgegangen, dass die Baulichkeiten eine baurechtliche Genehmigung aufweisen und nach allgemein geltenden Grundsätzen, Baunormen, bauordnungsrechtlichen Vorschriften und sonstigen rechtlichen Vorgaben errichtet wurden.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist der Unterzeichnerin nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

## **2.9 Auswirkungen der Corona-Krise**

Der Bewertungsstichtag liegt innerhalb des Zeitraums der sogenannten „Corona-Krise“. Die Auswirkungen der Krise auf dem Immobilienmarkt können zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschließend eingeschätzt werden. Innerhalb dieser Bewertung werden teilweise noch Marktdaten herangezogen, die sich u.a. auf einen Zeitraum vor der Corona-Krise beziehen. Für den in Kapitel 3.1 beschriebenen Immobilienmarkt sind Auswirkungen nicht völlig auszuschließen. Die Sachverständige übernimmt keine Haftung für Wertungen, die sich durch nicht vorhersehbare Ereignisse als überholt darstellen können.

Das Bewertungsobjekt ist dem Marktsegment der Standardimmobilien zuzuordnen. Laut Einschätzung der Sachverständigen ist in diesem Bereich nach derzeitigem Kenntnisstand im Allgemeinen keine wesentliche Änderung des Marktverhaltens feststellbar. Eine Änderung der in



Kapitel 3.1 beschriebenen Rahmenbedingungen, welche seit Jahren die anhaltend hohe Nachfrage begründet, ist noch nicht zu erkennen.

Es wird angemerkt, dass Einschnitte in der Wirtschaftstätigkeit und eine anhaltende ungünstige Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt zu einem veränderten Verhalten auf dem Immobilienmarkt und damit zu einem abweichenden Preismechanismus führen könnten.

## 2.10 Besonderheiten, Bewertung nach äußerem Anschein

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht (siehe Kapitel 2.6). Die zu bewertende Wohnung war zum Bewertungsstichtag nicht zugänglich. Der tatsächliche Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Instandhaltungszustand des Bewertungsobjekts sind der Sachverständigen nicht bekannt.

In der gerichtlichen Schätzungsanordnung wurde vermerkt: „Falls eine Innenbesichtigung nicht zugelassen wird, ist das Gutachten nach äußerem Eindruck zu erstellen.“

Diese Wertermittlung erfolgt daher überwiegend auf Basis der Aktenlage und verfügbarer Informationen. Sie stützt sich im Wesentlichen auf die vorliegenden Unterlagen (siehe Kapitel 2.5) und die am Ortstermin gewonnenen Erkenntnisse. **Tatsächliche Objekteigenschaften können abweichen.**

Aufgrund der unsicheren Objektanalyse und der Bewertung nach äußerem Eindruck ist der ausgewiesene Verkehrswert mit einem **erhöhten Risiko** behaftet.

# 3 Grundbuch

## 3.1 Wohnungsgrundbuch

### 3.1.1 Deckblatt

Amtsgericht Augsburg, Zweigstelle Schwabmünchen, Grundbuch (Wohnungseigentumsgrundbuch) von Untermeitingen, Band 178 Blatt 6224, Abdruck vom 29.11.2021.

### 3.1.2 Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis werden das Grundstück und die mit dem Grundstück verbundenen Rechte definiert. Das Bestandsverzeichnis wurde in den wesentlichen Bereichen dargestellt.

Es liegt eine Eintragung eines Herrschvermerks vor (siehe lfd. Nr. 2 zu 1).

| Lfd. Nr. der Grundstücke  | Flurstück  | Wirtschaftsart und Lage  | Größe    |
|---|--|--|----------|
| 1   | 34,04/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück |  |          |
|   | 1439/35  | Lagerlechfeld, Mulzerstraße 178, 178a, 179, 180, Gebäude- und Freifläche | 2.372 m² |
|   | 1439/206   | Lagerlechfeld, Nähe Mulzerstraße, Gebäude- und Freifläche                | 586 m²   |
| <b>verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 (Haus Nr. 178) bezeichnet;</b> |  |  |          |

für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 178 Blatt 6202 bis Blatt 6230);

der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

mit den Wohnungen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1,2,7,8,13,14,19,20 bezeichnet, ist das Sondernutzungsrecht an der jeweils vor der Wohnung gelegenen Terrasse und dem Gartenanteil verbunden.

wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 29.07.1998 URNr. 1568/98, Notar Dr. Bernhard, Augsburg, Bezug genommen;

2 zu 1 Wegerecht eingetragen in Bd. 81 Blatt 2814 an BVNr. 1 in Abt. II/1; hier sowie auf den für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter vermerkt.

zu 1 Teilungserklärung ist geändert: Weitere Sondernutzungsrechte an den oberirdischen KFZ-Stellplätzen mit den Nummern 1 bis 17 sind aufschiebend bedingt durch die Zuordnung begründet; **hier zugeordnet: keines**;

Die Gemeinschaftsordnung ist geändert; gemäß Bewilligung vom 19.12.2014 URNr. 1885 Notar Dr. Erkki Bernhard, Augsburg; eingetragen am 12.03.2015.

zu 1 **Der hier vorgetragenen Einheit ist das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen KFZ-Stellplatz Nr. 13 zugeordnet**; gemäß Bewilligung vom 07.09.2015 URNr. 2220 Notar Dr. Manuel Straßer, Augsburg; eingetragen am 11.09.2015

zu 1 Die Teilungserklärung wurde geändert: Die aufschiebend bedingt begründeten Sondernutzungsrechte an den oberirdischen KFZ-Stellplätzen Stpl. 25, Stpl. 26, Stpl. 27, Stpl. 28, Stpl. 29 wurden aufgehoben; die Lage der oberirdischen KFZ-Stellplätze Nr. 6 und Nr. 7 wurde geändert; aufschiebend bedingt durch die Zuordnung werden weitere Sondernutzungsrechte an den oberirdischen KFZ-Stellplätzen Nr. 18 bis Nr. 28 begründet; **hier zugeordnet: keines**. Gemäß Bewilligung vom 31.05.2016 URNr. 745 Notar Dr. Erkki Bernhard, Augsburg, eingetragen am 19.10.2016.

zu 1 Die Teilungserklärung wurde geändert: Die Speicherräume Nrn. 25,26,27,28,29 sind unter Zusammenlegung der Einheiten Nrn. 26 und 29 (mit Wegfall der Einheit 29) umgewandelt in Wohnungen Nrn. 25,26,27,28; der hier vorgetragene Miteigentumsanteil ist nun nicht mehr beschränkt durch die Eintragungen von Sondereigentum in Blatt 6228; gemäß Bewilligung vom 19.08.2019 URNr. S1871 Notar Michael Grob, Schwabmünchen; eingetragen am 10.09.2019.

Gemäß Beweisbeschluss vom 17.11.2021 wurde kein Auftrag zur Bewertung des Herrschvermerks erteilt. Die Bewilligung wurde nicht eingesehen. Die Eintragung bleibt unberücksichtigt.

### 3.1.3 Abteilung I (Eigentumsverhältnisse)

Herr xxx<sup>1</sup>, geb. am xxx, zu ½ und Frau xxx, geb. am xxx, jeweils zur Hälfte.

### 3.1.4 Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs vorhanden.

| Lfd. Nr. der Eintragungen | Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen  |
|---------------------------|---|--|
| 1,2                       | 1   | gelöscht   |
| 3                         | 1   | lastend an der FINr. 1439/206: Schmutzwasserkanal- und Revisionsschachtunterhaltungsrecht für die Gemeinde Untermeitingen; Gemäß Bewilligung vom 02.05.1991; eingetragen am 06.09.1991; hierher und auf alle weiteren Miteigentumsanteile im Rang vor Abt. III Nr. 2 übertragen am 12.03.2015. |
| 4                         | 1,2   | gelöscht   |
| 5                         | 1,2,  | Die <b>Zwangsversteigerung</b> ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K126/21); eingetragen am 19.10.2021   |

Gemäß Beweisbeschluss vom 17.11.2021 wurde kein Auftrag zur Bewertung der Belastungen erteilt. Die Eintragungsbewilligung wurde nicht eingesehen. Die Eintragungen bleiben unberücksichtigt.

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird üblicherweise bei Erteilung des Zuschlags gelöscht.

### 3.1.5 Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden)

Eintragungen in Abt. III des Grundbuches werden bei der Bewertung üblicherweise nicht berücksichtigt. Nach vorherrschender Auffassung sollen Finanzierungskosten die Höhe des Marktwerts (Verkehrswerts) nicht beeinflussen.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

## 3.2 Identifizierung Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt konnte anhand des Grundbuchs und der Flurkarte eindeutig identifiziert werden.

---

<sup>1</sup> Daten für Gerichtsgutachten anonymisiert.

### **3.3 Sonstige Wertbeeinflussungen**

#### **3.3.1 Baulasten**

Im Bundesland Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Entsprechende Eintragungen befinden sich innerhalb des Grundbuchs. Es sind keine Einträge dieser Art vorhanden.

#### **3.3.2 Miet- und Pachtverträge**

Laut schriftlicher Mitteilung der Hausverwaltung vom 18.01.2022 ist die zu bewertende Wohnung vermietet. Ein Mietvertrag lag der Bewertung nicht vor. Angaben zum Mietverhältnis sind unbekannt.

#### **3.3.3 Öffentliche Förderung**

Es ergaben sich keine Hinweise auf eine öffentliche Förderung des Objektes. Es wird daher unterstellt, dass die gesetzlichen Vorgaben des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) nicht zum Tragen kommen.

#### **3.3.4 Denkmalschutz**

Laut Online-Abfrage im Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 18.01.2022 liegen keine Eintragungen bezüglich einer Denkmaleigenschaft (Baudenkmal, Ensemble, Bodendenkmal, landschaftsprägendes Denkmal) am Bewertungsobjekt vor.

#### **3.3.5 Hochwasser**

Laut Online-Abfrage im Geoportal Bayern vom 18.01.2022 liegt das Bewertungsobjekt nicht innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche. Zudem ist weder eine Eintragung als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet noch als festgesetztes Überschwemmungsgebiet vorhanden.

#### **3.3.1 Naturschutz**

Laut Online-Abfrage im Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 10.02.2022 liegt das Bewertungsobjekt weder innerhalb eines Naturschutzgebietes noch innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets. Zudem ist keine Eintragung als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet vorhanden.

#### **3.3.2 Bergbau**

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass sich das Objekt innerhalb eines Bergbaugebietes befindet. Es wird davon ausgegangen, dass kein Risiko vorhanden ist.

#### **3.3.3 Weitere Rechte und Belastungen außerhalb des Grundbuchs**

Es sind keine weiteren Rechte, Lasten oder Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Abstandsflächenübernahmen, altrechtliche Dienstbarkeiten sowie sonstige Rechte nicht vorhanden sind. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 4 Beschreibung und Beurteilung

### 4.1 Immobilienmarkt

Der Landkreis Augsburg gehört zur Metropolregion München. Die Region München gehört zu den erfolgreichsten und zukunftssträchtesten Regionen bundesweit. Zudem ist München der drittgrößte Beschäftigungsstandort in Deutschland. Das Münchener Umland verzeichnet kräftige Bevölkerungszuwächse, die sich auch auf die umliegenden Landkreise auswirken (Zuzug).

Der Landkreis Augsburg teilt sich in Bezug auf den Immobilienmarkt grob auf in einen eher ländlichen geprägten Bereich (z.B. Bereich westliche Wälder, Langenneufnach, Ustersbach, Altenmünster) einen zentralen, ländlichen Bereich, zu dem auch Untermeitingen gehört und in einen stadtnahen Bereich (rund um die Stadt Augsburg).

Der Landkreis Augsburg profitiert durch die Nähe zur Stadt Augsburg. Die Stadt Augsburg verzeichnet seit Jahren im Allgemeinen deutliche Preissteigerungen im Bereich Wohnen. Diese Tendenz ist auch in abgeschwächter Form im Landkreis Augsburg erkennbar. Die Kaufpreise für Wohnimmobilien zeigen stärkere Entwicklungen nach oben als die Mietpreise für Wohnen. Wohnbauland ist knapp.

Es besteht im Allgemeinen ein Nachfrageüberhang nach Wohnimmobilien. Die Vermarktungszeiten für Wohnimmobilien sind überwiegend kurz. Die anhaltende Niedrigzinsphase und die Einführung von Negativzinsen auf Spareinlagen haben die Preisentwicklung noch verschärft. Es handelt sich um einen Verkäufermarkt.

### 4.2 Makrolage

#### 4.2.1 Statistische Basisdaten<sup>2</sup>

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| Bundesland:              | Bayern                           |
| Regierungsbezirk:        | Schwaben                         |
| Landkreis:               | Augsburg                         |
| Verwaltungsgemeinschaft: | Lechfeld                         |
| Gemeinde:                | Untermeitingen                   |
| Gemeindegliederung:      | 3 Gemeindeteile                  |
| Fläche:                  | 16,02 km <sup>2</sup>            |
| Einwohner:               | 7.310 (Stand 31.12.2020)         |
| Bevölkerungsdichte:      | 456 Einwohner je km <sup>2</sup> |

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gemeindeteil Lagerlechfeld (südlicher Teil).

<sup>2</sup> Quelle: Wikipedia (Abruf vom 18.01.2021).

#### **4.2.2 Geographische Lage**

Lagerlechfeld liegt rund 20 km südlich von Augsburg und nördlich von Klosterlechfeld, auf dem Lechfeld und an der Bundesstraße 17. Rund 15 km südlich befindet sich Landsberg am Lech. Rund 5 km westlich Schwabmünchen. Die Gemeinde ist im südlichen Landkreis Augsburg gelegen.

Lagerlechfeld ist teils ein Ortsteil von Graben (Lagerlechfeld nördlicher Teil), teils von Untermeitingen (südlicher Teil). Das Bewertungsobjekt befindet sich in Lagerlechfeld (südlicher Teil), der zu Untermeitingen gehört.

Der Ortsteil ist vom Militärstützpunkt „Lechfeld-Kaserne“, der unmittelbar an den Ort angrenzt, geprägt. Der Stützpunkt verfügt über einen Flughafen („Fliegerhorst Lechfeld“), der militärisch genutzt wird (Kampfflugzeuge).

Nach Augsburg sind es ca. 25 km und nach München ca. 80 km.

#### **4.2.3 Wirtschaft und Arbeitsmarkt**

Der größte Arbeitgeber auf dem Lechfeld ist die Bundeswehr. Darüber hinaus gibt es zwei Gewerbegebiete in Lagerlechfeld.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Augsburg beträgt im Dezember 2021 2,4 %. Im Vergleich dazu liegt die Arbeitslosenquote in Bayern zeitgleich bei 2,9 % und in Deutschland bei 5,1 %. Die Beschäftigungslage im Landkreis ist gut.

#### **4.2.4 Infrastruktur und Freizeit**

Der nächste Discounter befindet sich in Untermeitingen. Zudem gibt es einen Supermarkt zwischen Lagerlechfeld (nördlicher Teil) und Graben.

Das Freizeitangebot wird überwiegend durch örtliche Vereine geprägt. Untermeitingen verfügt über ein Hallenbad.

#### **4.2.5 Verkehrsanbindung**

Lagerlechfeld liegt an der vierspurig ausgebauten Bundesstraße 17. Im Ortsbereich ist diese tiefergelegt. Lagerlechfeld erreicht man von der B 17 über zwei Ausfahrten (Kleinaitingen / Lagerlechfeld-Nord und Lagerlechfeld Süd / Untermeitingen).

Lagerlechfeld liegt an der Strecke Bahnstrecke Bobingen–Kaufering, auf der Züge im Stundentakt zwischen Augsburg Hauptbahnhof und Landsberg am Lech verkehren. Lagerlechfeld verfügt über einen eigenen Bahnhof an der Strecke.

Lagerlechfeld gehört zudem zum Augsburger Verkehrsverbund (AVV) und ist an mehrere Buslinien angeschlossen, die in Richtung Augsburg, Schwabmünchen und Landsberg am Lech fahren. Für Senioren gibt es einen Fahrdienst.

Die Anbindung kann insgesamt als mittel bis gut bezeichnet werden.

#### **4.2.6 Betreuung – Bildung**

In Untermeitingen gibt es ein grundlegendes schulisches Angebot (Grundschule, Mittelschule, sonderpädagogisches Förderzentrum). Die Betreuung von Kleinkindern kann in Kindergärten und in Kindertagesstätten vorgenommen werden.

#### 4.2.7 Demographie

Laut dem Internetportal [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) der Bertelsmann Stiftung (Abruf vom 19.01.2022) wird Untermeitingen dem Demographietyp Nr. 9 „Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden“ zugeordnet. Die Bevölkerung ist von 2011 bis 2019 um rund 11 % gestiegen. Die Kommune wächst.

#### 4.2.8 Einkommen und Kaufkraft

Der landkreisweite Kaufkraftindex wird für den Landkreis Augsburg mit 108,4 (Deutschland = 100) für das Jahr 2021 angegeben. Im Vergleich dazu betrug der Kaufkraftindex in Bayern zeitgleich bei 108,8 und im Nachbarlandkreis Landsberg am Lech bei 114,3.

Insgesamt ist die Kaufkraft im Landkreis Augsburg als durchschnittlich einzustufen.

#### 4.2.9 Fliegerhorst Lagerlechfeld

Lagerlechfeld (südlicher Teil) liegt im Umfeld des militärisch genutzten Flugplatzes „Fliegerhorst Lagerlechfeld“. Der Fliegerhorst wurde bisher von Kampffjets genutzt. Laut Lokalpresse ist eine zukünftige Nutzung durch Transportflugzeuge geplant.

Trotz Nachfrage bei der Verwaltungsgemeinschaft Lechfeld und zweifacher Anfrage beim Bürgermeister wurde keine Auskunft erteilt, in welcher Lärmschutzzone sich das Bewertungsobjekt aktuell befindet.

Im Gemeindegebiet ist mit einem fluglärmbedingten Schallpegel zu rechnen.

#### 4.2.10 Zusammenfassung

Die Makrolage ist durchschnittlich.

### 4.3 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im nördlichen Bereich von Lagerlechfeld (südlicher Teil). Die B 17 verläuft rund 50 m in westlicher Richtung vom Bewertungsobjekt entfernt und war trotz einer Lärmschutzwand und des tieferen Verlaufs der Straße in diesem Bereich am Ortstermin im Außenbereich deutlich wahrnehmbar. Die Mulzerstraße ist von der Abfahrt der B 17 in wenigen Minuten mit dem PKW erreichbar.

Zudem verläuft in rund 125 m Luftlinie in westlicher Richtung die Bahnlinie Kaufering-Augsburg. Am Ortstermin konnte diese nicht wahrgenommen werden. Immissionen können jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden.

Rund 70 m Luftlinie in nördlicher Richtung grenzt ein militärisch genutzter Bereich an, der zur Lechfeldkaserne und zum dortigen Fliegerhorst gehört. Am Ortstermin konnten keine Immissionen aus der militärischen Nutzung (Fluglärm o.ä.) wahrgenommen werden. Da der Stützpunkt noch aktiv ist, ist im Gemeindegebiet mit einem **fluglärmbedingten Schallpegel** zu rechnen. Es wird auch auf Kapitel 4.2.9 verwiesen.

Die Mulzerstraße bildet im Bereich des Bewertungsobjekts eine Sackgasse. Eine Wendemöglichkeit ist vorhanden. Die Mulzerstraße ist eine Anliegerstraße und asphaltiert. Ein Gehweg ist vorhanden. Zudem sind begrenzte Parkmöglichkeiten (Parkbuchten) im öffentlichen Raum vorhanden.

Vom Hauseingang Mulzerstraße 178 ist in rund 70 Metern Luftlinie in nordöstlicher Richtung ein Funkmast zu sehen.



Im Süden grenzt eine Förderschule mit Kindergarten und einem Spielplatz direkt an das Bewertungsgrundstück an. Am Ortstermin waren Geräusche durch spielende Kinder wahrnehmbar. Zwischen der Wohnanlage und dem Kindergarten verläuft ein Gehweg am südlichen Grundstücksrand.

Der Bahnhof Lagerlechfeld liegt rund 1,5 km in nördlicher Richtung entfernt und kann in rund 17min fußläufig erreicht werden.

Das direkte nachbarschaftliche Umfeld ist durch einförmige Wohnblöcke der 1960er Jahre geprägt. Die Durchgrünung im Bereich des Bewertungsobjekts ist durchschnittlich.

Bedingt durch die Historie der Siedlung ist im weiteren Umfeld (südlicher Bereich) des Bewertungsobjekts der kasernenartige Charakter der Wohnblöcke noch wahrnehmbar. Es handelt sich in diesem Bereich um ehemalige „Offizierswohnungen“ bzw. ehemalige Wohnungen für Militärpersonal und deren Angehörige.

Es handelt sich um eine einfache Wohnlage.

#### **4.4 Grundstück**

##### **4.4.1 Größe, Zuschnitt, Topografie**

Die zu bewertende Wohnung befindet sich innerhalb einer Wohnanlage, die aus zwei Gebäudekomplexen besteht (178/178a und 179/180). Die Wohnanlage befindet sich auf dem Grundstück Flurstück 1439/35 der Gemarkung Untermeitingen. Zur Wohnanlage gehört ferner ein unbebautes Grundstück, Flurstück 1439/206 der Gemarkung Untermeitingen, das als Parkplatz dient (oberirdische KFZ-Stellplätze) und sich gegenüber der Wohnanlage befindet.

Das Flächenausmaß des Grundstücks Flurstück 1439/35 beträgt laut Grundbuch 2.372 m<sup>2</sup>. Das Bewertungsgrundstück hat einen rechteckigen, langgestreckten Zuschnitt.

Die Wohnanlage auf Flurstück 1439/35 befindet sich im Vergleich zum Straßenniveau auf einer leicht erhöhten Ebene. Im südlichen Teil des Bewertungsgrundstücks Flurstück 1439/35 fällt das Grundstück im Bereich der Gartenanteile leicht ab.

Das Flächenausmaß des Grundstücks Flurstück 1439/206 beträgt laut Grundbuch 586 m<sup>2</sup>. Es weist einen trapezförmigen Zuschnitt auf.

Die Anbindungslänge des Flurstücks 1439/35 an die Mulzerstraße beträgt rund 111 m und bei Flurstück 1439/206 rund 34 m. Die Grundstücke sind aufgrund des Zuschnitts und der Topografie für die bauliche Nutzung geeignet.

Der Grundstückszuschnitt ist dem Lageplan in den Anlagen zu entnehmen.

##### **4.4.2 Erschließung**

Das Bewertungsobjekt wird über die Mulzerstraße verkehrstechnisch erschlossen. Laut schriftlicher Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Lechfeld vom 30.11.2021 ist die Mulzerstraße als öffentliche Straße gewidmet.

Das Grundstück ist voll erschlossen. Es ist an die öffentliche Wasserversorgung und an den Kanal angeschlossen. Zudem sind Anschlüsse für Strom und Telekommunikation vorhanden.

Die Verwaltungsgemeinschaft Lechfeld teilte uns am 30.11.2021 schriftlich mit, dass im Bereich der Mulzerstraße derzeit keine weiteren Erschließungsmaßnahmen geplant sind. Das Bewertungsgrundstück ist bereits erstmalig abgerechnet worden. Beiträge sind nicht mehr offen.

Es wird daher innerhalb der weiteren Bewertung von einem erschließungsbeitragsfreiem Zustand ausgegangen.

#### **4.4.3 Orientierung**

Das Grundstück Flurstück 1439/35 ist mit zwei Gebäudekomplexen (Mulzerstraße 178/178a und Mulzerstraße 179/180) bebaut worden. Es handelt sich um eine Wohnanlage mit rund 28 Wohneinheiten. Nachträglich wurden um 2019 die Speicher (Dachgeschoss) zu Wohnungen umgebaut.

Die Zugänge zu den einzelnen Häusern befinden sich im Norden. Die Wohnanlage hat eine überwiegende Nord-Süd-Ausrichtung. Im Bereich Mulzerstraße 178 handelt es sich um einen Zweispänner.

Die oberirdischen PKW-Stellplätze befinden sich auf dem separaten Flurstück 1439/206. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt von Süden.

#### **4.4.4 Baurechtliche Situation, Entwicklungszustand**

Laut schriftlicher Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Lechfeld vom 30.11.2021 liegt das Bewertungsgrundstück (mit den Flurstücken 1439/35 und 1439/206) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 „Offizierssiedlung“, welcher am 21.06.1996 in Kraft getreten ist. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 30 BauGB.

Der Bebauungsplan enthält folgende, wesentlichen Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Besondere Wohngebiete (WB)
- Maß der baulichen Nutzung: maximal drei Vollgeschosse (III)
- Bauweise: offene Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan ist das Bewertungsgrundstück als Wohnbaufläche gekennzeichnet.

Die Verwaltungsgemeinschaft teilte nicht mit, dass das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich einer städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme liegt.

#### **4.4.5 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Es liegt ein qualifizierter Bebauungsplan vor. Es wird auf die Ausführung in Kapitel 4.4.4 verwiesen.

Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt in einer Wohnanlage. Es wird davon ausgegangen, dass die vorherrschende Nutzung Wohnen ist.

#### **4.4.6 Satzungen**

Laut schriftlicher Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Lechfeld vom 30.11.2021 gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Untermeitingen (Stand 15.03.2017).

#### **4.4.7 Grund- und Bodenbeschaffenheit**

Die Prüfung der Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Tragfähigkeit etc.) sind nicht Teil der Verkehrswertermittlung im Sinne dieses Gutachtens. Untersuchungen dieser Art werden von Spezialisten durchgeführt. Konkrete Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrunds sowie den Grundwasserstand werden daher nicht getroffen. Es wird davon ausgegangen, dass sich aus der Beschaffenheit des Untergrunds und den Grundwasserverhältnissen keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen ergeben. Ein Bodengutachten lag zur Bewertung nicht vor.

#### **4.4.8 Altlasten - Kontaminierungen**

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Standorteigenschaften sowie der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung besteht kein Verdacht auf Altlasten. Eine Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehört nicht zum Gutachtenauftrag und wurde nicht weiter geprüft. Im Rahmen der Erstattung dieses Gutachtens wurden lediglich die vorgelegten Unterlagen gesichtet und am Ortstermin auf Auffälligkeiten geachtet.

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamts Augsburg (Abfall- und Bodenschutzrecht) vom 29.11.2021 bestehen für das Flurstück 1439/35 als auch für das Flurstück 1439/206 der Gemarkung Untermeitingen keine Eintragungen im Altlastenkataster. Des Weiteren sind dem Landratsamt Augsburg zum Zeitpunkt der Auskunft keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung bekannt.

Im Rahmen des Gutachtens wird von Altlastenfreiheit ausgegangen.

#### **4.5 Gebäude**

Die Gebäudebeschreibung und die Beschreibung der Wohnung vermitteln einen Gesamteindruck und können nicht als vollständig und abschließend betrachtet werden. Die Beschreibung stützt sich im Wesentlichen auf die am Ortstermin gewonnen Erkenntnisse und auf die vorliegenden Unterlagen. Abweichungen in Teilbereichen können gegeben sein.

##### **4.5.1 Art – Nutzung**

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich in einer Wohnanlage, die aus zwei Gebäudekomplexen besteht (Mulzerstraße 178-178a und 179-180). Zur Wohnanlage gehört ein oberirdischer Parkplatz mit KFZ-Stellplätzen.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Wohnanlage bebaut. Laut Teilungserklärung vom 29.07.1998 besteht die Wohnanlage aus 24 Wohnungen in den Vollgeschossen. Laut Protokoll der Eigentümerversammlung vom 22.07.2020 sind im Jahr 2020 die Dachgeschosse ausgebaut worden. Dort wurden weitere vier Wohnungen untergebracht. Insgesamt sind demnach 28 Wohnungen in der Wohnanlage untergebracht. Die Wohnungen sind auf zwei separate Gebäudekomplexe bzw. auf vier Häuser verteilt. Jeweils zwei Häuser grenzen aneinander.

Das Bewertungsobjekt wird gebildet aus der Eigentumswohnung Nr. 4 (Wohnungseigentum samt Kellerraum/Kellerabteil<sup>3</sup>) und dem Sondernutzungsrecht am oberirdischen PKW-Stellplatz Nr. 13.

---

<sup>3</sup> Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Ob es sich um einen Kellerraum oder um ein Kellerabteil handelt, konnte nicht festgestellt werden.

Laut Aufteilungsplan befindet sich die Eigentumswohnung Nr. 4 befindet im Haus Mulzerstr. 178, im 1. Obergeschoss rechts. Der oberirdische KFZ-Stellplatz befindet sich laut Aufteilungsplan am westlichen Grundstücksrand von Flurstück 1439/35. Es wird auf die Grundrisse bzw. den Aufteilungsplan in den Anlagen verwiesen.

Laut schriftlicher Angabe der Hausverwaltung ist die zu bewertende Eigentumswohnung vermietet.

#### **4.5.2 Baujahr**

Das Baujahr der Wohnanlage konnte nicht exakt ermittelt werden. Laut Angabe der Hausverwaltung wurde das Baujahr um das Jahr 1960 datiert. Zudem ist das Baujahr des Gebäudekomplexes Mulzerstraße 178/178a auf dem Energieausweis vom 15.09.2014 ebenfalls mit dem Jahr 1960 datiert. Die Angabe erscheint in Abgleich mit dem Baustil und der Bausubstanz plausibel.

Es wurde daher das Jahr 1960 als Baujahr (im Sinne der Fertigstellung) für die weitere Bewertung zugrunde gelegt.

#### **4.5.3 Konstruktion, Ausstattung**

Die Wohnanlage Mulzerstraße 178 wurde augenscheinlich in Massivbauweise errichtet und ist unterkellert.

Das Gebäude Mulzerstr. 178 besitzt Satteldach mit Ziegeldeckung. Die Entwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre. Der Zugang zum Haus Mulzerstr. 178 erfolgt traufseitig und über Stufen.

Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. An der Westfassade (Haus 178a) ist eine ältere Wetterschutzverkleidung angebracht, die ebenfalls gestrichen wurde. Es ist keine Außendämmung (Wärmedämmverbundsystem) vorhanden.

In den oberirdischen Geschossen wurden die Fenster überwiegend erneuert. Im Treppenhaus sind noch ältere Holzfenster vorhanden, die der Bauzeit zugeordnet werden können. Am Ortstermin konnten Jalousien nur im Bereich der Wohnungen im Erdgeschoss festgestellt werden.

Man betritt den gemeinschaftlichen Hausflur über den Hauseingang. Die Hauseingangstüre wurde modernisiert und besteht aus Kunststoff mit Lichtausschnitten und aus einem Seitenteil mit Lichtausschnitt. Der Hauseingang ist überdacht und verfügt über eine Beleuchtung. Vor dem Hauseingang sind sieben Briefkästen angebracht. Neben der Haustüre befindet sich die Klingelanlage. Am Ortstermin war der Hauseingang nicht verschlossen.

Das Treppenhaus verfügt über eine massive Treppe, die mit einem grauem Steinbelag versehen ist. Das Treppengeländer besteht aus Metall. Der Handlauf besteht aus Kunststoff. Das Treppenhaus weist Gebrauchs- und Abnutzungsspuren auf und macht einen in die Jahre gekommenen Eindruck. Der Zeitgeist der 1960er Jahre ist erkennbar. Ein Personenaufzug ist nicht vorhanden.

Die Wohnungseingangstüren bestehen aus rot gestrichenen Türzargen aus Metall und grauen Türblättern.

Laut Unterlagen ist eine Zentralheizung vorhanden. Aus der Aufstellung zur Jahresrechnung 2019 ist von einem Heizölrestbestand die Rede. Zudem ist auf dem Energieausweis Heizöl als Energieträger angegeben. Es wird daher angenommen, dass es sich um eine Öl-Zentralheizung handelt.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt laut Teilungserklärung dezentral. Zudem ist dem Protokoll der Eigentümerversammlung aus dem Jahr 2019 zu entnehmen, dass die Durchlauferhitzer in den Wohnungen den jeweiligen Eigentümern gehören und auch von diesen instand zu setzen oder

auszutauschen sind. Es wird daher angenommen, dass die Warmwasserbereitung nach wie vor dezentral vorgenommen wird.

Die Wohnanlage vermittelt insgesamt einen einfachen bis durchschnittlichen Eindruck. Die Zugangssituation über den allgemeinen Hausflur und zu den Wohnungen ist wenig repräsentativ.

#### **4.5.4 Außenanlagen**

Die Außenanlagen im Gemeinschaftseigentum bestehen überwiegend aus befestigten Bereichen (Zugang zu den Häusern) und Rasenflächen. Der Südgarten wurde überwiegend den jeweiligen Wohnungen im Erdgeschoss zugeordnet und umzäunt.

Die Außenanlagen sind einfach und durchschnittlich gepflegt.

#### **4.5.5 Verwaltung**

Die Wohnanlage wird zum Bewertungsstichtag von der Gehmacher Hausverwaltung in Augsburg verwaltet.

#### **4.5.6 Bewirtschaftung**

Laut Teilungserklärung vom 29.07.1998 sind die von der Eigentümergemeinschaft zu tragenden Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums, sowie die Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung, sonstiger Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, wenn nichts anderes bestimmt ist, von den Eigentümern nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen.

Jeder Wohnungseigentümer zahlt ein Hausgeld an den Verwalter. Dieses enthält u.a. die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten und die Instandhaltungsrücklage, die Verwaltungskosten und die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage. Das Hausgeld ist in monatlichen Raten am Ersten jeden Monats im Voraus in der vom Verwalter bestimmten Form von jedem Wohnungseigentümer zu erbringen.

Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sind, wenn entsprechende Messgeräte vorhanden sind, soweit rechtlich zulässig nach dem tatsächlichen Verbrauch und im Übrigen nach Wohn- bzw. Nutzflächen auf die Wohnungseigentümer umzulegen.

#### **4.5.7 Energetische Eigenschaften**

Zur Erstattung dieses Gutachtens wurde ein Energieausweis (Stand 15.09.2014) für den Gebäudekomplex Mulzerstraße 178-178a vorgelegt. Der Energieausweis wurde auf Basis des Energieverbrauchs erstellt.

Aus diesem ergibt sich ein Endenergieverbrauch von 146 kWh / (m<sup>2</sup> a), was laut Legende dem „Durchschnitt Wohngebäudebestand“ entspricht. Der Primärenergieverbrauch wird mit 161 kWh / (m<sup>2</sup> a) angegeben.

#### **4.5.8 Barrierefreiheit**

Die Barrierefreiheit baulicher Anlagen im Sinne des § 4 Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) wird wie folgt definiert: „Barrierefrei sind bauliche Anlagen, die für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.“

Die zu bewertende Wohnanlage hat keinen Aufzug. Die Wohnungen sind nur über das Treppenhaus erreichbar. Zudem ist der Zugang zum Haus Mulzerstraße 178 nur über Stufen möglich. Barrierefreiheit, wie oben definiert, konnte nicht festgestellt werden.

#### **4.5.9 Zustand**

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich die Wohnanlage im Bereich Mulzerstraße 178 in einem teilrenovierten Zustand befindet. Teilweise sind die Maßnahmen bereits wieder veraltet.

Im Bereich des gemeinschaftlich genutzten Eigentums (Hausflur) sind Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen zu beobachten, die über den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Sache hinausgehen. Instandhaltungsstau liegt vor.

#### **4.5.10 Modernisierungen**

In Anlage 3 (Sanierungs- und Renovierungsbeschreibung Untermeitingen, Mulzerstraße) der Teilungserklärung vom 29.07.1998 wurde beschrieben: „Einbau einer Zentralheizung mit komplett neuen Versorgungsleitungen, Heizkörpern und entsprechender Heizzentrale. Alle Heizkörper werden mit Thermostaten bestückt. Die Messeräte zur Ermittlung der Heizkosten werden angemietet. Die Warmwasserversorgung bleibt im bisherigen Umfang bestehen. Diese erfolgt dezentral.“

Von der Hausverwaltung wurden am 18.01.2022 folgende Modernisierungsmaßnahmen schriftlich mitgeteilt: Heizung 1998, Dach, Fassadenanstrich, teilweise neue Fenster.

Aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 27.03.2019 bzw. vom 22.07.2020 ist zu entnehmen, dass zahlreiche Fenster in der Wohnanlage ausgetauscht wurden. Die Kosten wurden aus den Rücklagen bezahlt. Inwieweit die Fenster in der zu bewertenden Wohnung erneuert wurden, konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht geklärt werden. Dem äußerem Anschein nach kann eine Erneuerung angenommen werden.

Zudem ist dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 27.03.2019 zu entnehmen, dass die Heizungen in den Häusern zwischen 21 und 28 Jahre alt sind (Stand 2019) und ein Ausfall erwartet wird. Der Austausch sollte planmäßig 2020 erfolgen, außer ein früherer Austausch ist unumgänglich.

Im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 22.07.2020 ist zu entnehmen, dass die Heizungsanlage noch nicht erneuert wurde. Es wurde der Beschluss gefasst, dass die Verwaltung im Bedarfsfall (Komplettausfall der Heizung) eine neue Heizungsanlage beauftragen und einbauen lassen kann. Es lag der Hausverwaltung ein Angebot in Höhe von rund 22.000 € vor. Die Finanzierung der Maßnahme per Sonderumlage wurde beschlossen.

Die Hausverwaltung teilte am 18.01.2022 schriftlich mit, dass die Erneuerung der Heizungsanlage ansteht. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Maßnahme zum Bewertungsstichtag noch nicht umgesetzt wurde.

#### **4.5.11 Baumängel – Bauschäden**

Unter Baumängeln werden Fehler des Bauwerkes verstanden, die bei der Bauausführung entstanden sind. Sie erweisen sich meist als nachhaltig und sind teilweise irreparabel. Dazu gehören beispielsweise die fehlende oder unzureichende Dämmung gegen Feuchtigkeit, Kälte, Wärme, Geräusche, Verwendung ungeeigneter Baustoffe sowie Fundamentierungs- und Bewehrungsfehler.



Unter Bauschäden versteht man solche Schäden, die durch gewaltsame äußere Einwirkung oder durch Vernachlässigung der Instandhaltung (z.B. unterlassene oder unzureichende Reparaturen) entstanden sind. Sie können auch infolge von Baumängeln (Mangelfolgeschäden) entstehen.

Wertminderungen aufgrund von Baumängeln oder Bauschäden müssen bei der Bewertung entsprechend gesondert berücksichtigt werden.

Am Ortstermin konnten nach rein äußerem Anschein folgende Baumängel/Bauschäden bzw. Abweichungen vom Soll-Zustand festgestellt werden. Es wird auch auf die Fotodokumentation in den Anlagen verwiesen.

- Putz-/Farbabplatzungen am Sockel Nordfassade und Westfassade Haus Mulzerstraße 178/178a
- Wandanstrich im Treppenhaus mit Verschmutzungen und Kratzer
- Zargen der Wohnungseingangstüren verschrammt
- Anstriche (Wände Treppenhaus, Treppengeländer, Türzargen) erneuerungsbedürftig
- Unfachmännische Abdeckung von Elektroinstallation im Hausflur
- Es werden teilweise Schuhe/Gegenstände/Unrat vor den Wohnungseingangstüren gelagert. Ob die Fluchtwege damit beeinträchtigt werden, ist aus brandschutzrechtlicher Sicht zu prüfen.

#### **4.6 Wohnung Nr. 4**

##### **4.6.1 Art und Lage**

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich laut Grundriss um eine Wohnung mit drei Zimmern (Elternschlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer), Küche und Badezimmer.

Das Schlafzimmer und das Wohnzimmer sind nach Süden ausgerichtet. Vom Wohnzimmer aus besteht Zugang zum Südbalkon. Kinderzimmer, Badezimmer und Küche zeigen nach Norden. Alle Wohnräume sind vom Wohnungsflur aus zu erreichen. Bis auf den Wohnungsflur verfügen alle Räume innerhalb der zu bewertenden Wohnung über ein Fenster.

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss rechts (Haus 178).

##### **4.6.2 Wohnflächen – Nutzflächen**

Für die Ermittlung von Wohnflächen von nicht preisgebundenem Wohnraum liegt keine bindende Verordnung vor. Die Wohnflächenverordnung ist lediglich bei der Ermittlung von Wohnflächen nach dem Wohnraumförderungsgesetz zwingend anzuwenden. Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt überschlägig und fachüblich in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Eine Wohnflächenberechnung lag der Bewertung nicht vor. Die Wohnfläche wurde überschlägig aus den Grundrissen ermittelt. Da die Angaben auf den Grundrissen in der Regel Rohbaumasse darstellen, wurde ein Putzabzug in Höhe von 3 % vorgenommen. Die Grundfläche des Balkons wurde ebenfalls überschlägig aus dem Grundriss abgegriffen. Der Balkon wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung zu einem Viertel der Grundfläche als Wohnfläche angerechnet.

Somit ergeben sich folgende Wohnflächen:



| WFL Whg. Nr. 4  |                      |
|-----------------|----------------------|
| Flur            | 5,04 m <sup>2</sup>  |
| Eltern          | 13,60 m <sup>2</sup> |
| Wohnen          | 16,16 m <sup>2</sup> |
| Kind            | 12,60 m <sup>2</sup> |
| Bad             | 4,87 m <sup>2</sup>  |
| Küche           | 7,16 m <sup>2</sup>  |
| Balkon 1/4      | 0,81 m <sup>2</sup>  |
| Summe EG        | 60,24 m <sup>2</sup> |
| abzgl. 3 % Putz | -1,81 m <sup>2</sup> |
| Total EG        | 58,43 m <sup>2</sup> |

Damit ergibt sich eine Wohnfläche von rund 58 m<sup>2</sup>.

#### 4.6.3 Teilungserklärung

Der Bewertung lag die Teilungserklärung vom 29.07.1998, der 1. Nachtrag zur Teilungserklärung vom 29.07.1998 sowie der Nachtrag zur Teilungserklärung vom 19.08.2019 vor.

Die Teilungserklärung enthält folgende, wesentlichen Vereinbarungen.

##### 4.6.3.1 Aufteilung

Die Aufteilung ist wie folgt erfolgt:

- 34,04/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 1439/35 (Lagerlechfeld, Mulzerstr. 178, 178a, 179, 180) und 1439/206 (Nähe Mulzerstraße), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht am oberirdischen KFZ-Stellplatz Nr. 13

##### 4.6.3.2 Gemeinschaftseigentum, Sondereigentum

Eine Definition von Gemeinschaftseigentum bzw. von Sondereigentum ist innerhalb der Teilungserklärung vom 29.07.1998 nicht erfolgt.

##### 4.6.3.3 Veräußerungsbeschränkung

Gemäß § 3 Anlage 2 zur Teilungserklärung vom 29.07.1998 ist das Wohnungseigentum frei veräußerlich und vererblich.

##### 4.6.3.4 Sondernutzungsrechte

Siehe Kapitel 4.6.3.1.

#### 4.6.4 Grundriss

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Der Grundriss ist aus den Anlagen des Gutachtens zu entnehmen.

#### 4.6.5 Ausstattung, Modernisierung

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Aussagen zur Ausstattung und zum Modernisierungsgrad der Wohnung können nicht getroffen werden und waren aus den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Es wird daher für die weitere Bewertung ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard sowie ein durchschnittlicher Modernisierungsgrad unterstellt.

#### 4.6.6 Zustand

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Aussagen zum Zustand der Wohnung können nicht getroffen werden und waren aus den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Es wird daher für die weitere Bewertung ein durchschnittlicher Zustand unterstellt.

### 4.7 Bewirtschaftungskosten, Rücklagen, Wohngeld

#### 4.7.1 Zahlungsrückstände

Laut schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung vom 18.01.2022 ist der Eigentümer des Bewertungsobjekts seit Jahren mit Hausgeldzahlungen im Rückstand. Die Hausverwaltung hat diesbezüglich einen Anwalt eingeschaltet.

Laut Hausgeldabrechnung vom 02.05.2021 für das Abrechnungsjahr 2020 wurde für die zu bewertende Wohnung eine Unterzahlung von 2.220,00 € sowie von 539,41 € Altschulden aus dem Vorjahr ausgewiesen.

Die zuletzt bekannten Rückstände werden von der Hausverwaltung überschlägig mit rund 2.300 € beziffert. Ob noch Zahlungsrückstände und in welcher Höhe zum Bewertungsstichtag bestehen, konnte die Hausverwaltung nicht mitteilen, da die Rückmeldung des Anwalts ausstehend ist.

Es besteht für einen potenziellen Erwerber das Risiko, dass Rückstände vorhanden sein können. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf Kapitel 6.2.7 verwiesen.

#### 4.7.2 Bewirtschaftungskosten Wohnung Nr. 4

Von der Hausverwaltung wurden die Hausgeldabrechnungen für die Jahre 2018 bis 2020 vorgelegt.

Laut Jahresabrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 sind folgende, anteilige Kosten entstanden:

| <b>Umlagefähige Kosten</b>  | <b>€/Jahr</b>          |
|---|------------------------|
| Betriebskosten (ohne Heizkosten)  | 932,60 €               |
| Heizkosten  | 283,29 €               |
| Summe   | 1.215,89 €             |
|   |                        |
| <b>Nicht umlagefähige Kosten</b>  | <b>€/Jahr</b>          |
| Summe   | 690,64 €               |
|   |                        |
| <b>Summe Bewirtschaftungskosten</b><br>(umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten) | <b>1.906,53 €/Jahr</b> |

Die Bewirtschaftungskosten für die zu bewertende Wohnung samt KFZ-Stellplatz betrugen im Jahr 2020 1.906,53 € pro Jahr bzw. 158,88 € pro Monat.

#### 4.7.3 Rücklagen Wohnung

Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage (ehemals Instandhaltungskostenrücklage) für die Wohnung Nr. 4 betrug im Jahr 2020 insgesamt 279,82 € pro Jahr bzw. 23,32 € pro Monat.

Die Zuweisung der Instandhaltungsrücklage für die Gemeinschaft (Wohnungseigentümergeinschaft Mulzerstr. 178-180) betrug 8.000,00 € für das Jahr 2020.

Als „Festgeld für Rücklage“ wurde für die Gemeinschaft in der Jahresabrechnung für das Jahr 2020 ein Betrag in Höhe von 19.061,77 € angegeben. Anteilig entfallen hierbei zeitgleich auf die Wohnung 666,73 €.

Laut Protokoll der Eigentümerversammlung vom 19.07.2021 wurden die Rücklagen auf 10.000 € pro Jahr (vorher 8.000 € pro Jahr) erhöht.

#### 4.7.4 Vorauszahlungen

Als Vorauszahlung wurden rund 2.220 € pro Jahr bzw. 185 € pro Monat für die zu bewertende Eigentumswohnung für das Jahr 2020 veranschlagt.

#### 4.7.5 Hausgeld

Das Hausgeld im Jahr 2020 für die Wohnung Nr. 4 samt KFZ-Stellplatz setzt sich wie folgt zusammen:

| Kosten / Ausgaben         | €/Jahr            |
|---------------------------|-------------------|
| Umlagefähige Kosten       | 1.215,89 €        |
| Nicht umlagefähige Kosten | 690,64 €          |
| Instandhaltungsrücklage   | 279,82 €          |
| <b>Hausgeld gesamt</b>    | <b>2.186,35 €</b> |

#### 4.7.6 Beschlüsse

Die Modernisierung der Heizungsanlage steht an. Es wird auf Kapitel 4.5.10 verwiesen.

### 5 Zusammenfassende Beurteilung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einer älteren Wohnanlage (Baujahr um 1960) und in einer einfachen bis durchschnittlichen Wohnlage.

Durch die Nähe zur B17 und zum Fliegerhorst Lechfeld sind Immissionen zu erwarten. Von einem Schallpegel aufgrund von Fluglärm ist auszugehen. Am Ortstermin konnte trotz einer Lärmschutzwand zur B17 im Außenbereich Straßenlärm deutlich wahrgenommen werden.

Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Küche-Bad-Wohnung mit Kelleranteil und oberirdischem KFZ-Stellplatz. Eine Wohnfläche von rund 58 m<sup>2</sup> ist bei einer 3-Zimmer-Wohnung als unterdurchschnittlich einzustufen. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Angaben zum Ausstattungstandard der Wohnung liegen nicht vor. Laut Grundriss hat die Wohnung eine Nord-Süd-Ausrichtung.

Die Wohnanlage weist von außen einen teilrenovierten Standard auf. Im Hausflur und im Treppenhaus des Gebäudes Mulzerstraße 178 ist das Baujahr noch deutlich wahrnehmbar. Instandhaltungstau kann festgestellt werden.

Das direkte Wohnumfeld ist homogen und besteht aus weiteren Wohnanlagen, die vom Baustil augenscheinlich ebenfalls der Baualtersklasse der 1960er Jahre zuzuordnen sind. Im Süden grenzt direkt ein Kindergarten mit Spielplatz und eine Förderschule an.

Es besteht das Risiko, dass Zahlungsrückstände für das Hausgeld vorhanden sind.

## **6 Verkehrswert**

### **6.1 Verfahrenswahl**

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschreibt für die Ermittlung von Verkehrswerten drei normierte Wertermittlungsverfahren. Dort finden sich das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) sowie das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Eigentumswohnungen werden in der Regel im Vergleichswertverfahren (direkter Vergleich) bewertet, sofern hierfür eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten zur Verfügung steht. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg lieferte auf Anfrage keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen. Dies ist insbesondere auf die ländliche Lage mit wenig Geschosswohnungsbau und das Baujahr zurückzuführen.

§ 24 ImmoWertV 2021 sieht jedoch neben oder anstelle von Vergleichspreisen bei bebauten Grundstücken zur Ableitung Vergleichswertes auch die Heranziehung eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors im Sinne des § 26 Abs. 1 ImmoWertV 2021 vor.

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Augsburg veröffentlicht in seinem Immobilienmarktbericht (Stand 2021) entsprechende Vergleichsfaktoren (Gebäudedefaktoren) für Eigentumswohnungen. Es kommt daher das Vergleichswertverfahren (indirekter Vergleich) zur Anwendung.

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt aus dem Vergleichswertverfahren. Die vom Gutachterausschuss gelieferten Kaufpreise sowie weitere Veröffentlichungen wurden zur Plausibilitätskontrolle herangezogen.

### **6.2 Vergleichswertverfahren**

#### **6.2.1 Erläuterungen zum Verfahren**

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Augsburg veröffentlicht in seinem Immobilienmarktbericht (Stand 2021) einen Rechner, der die Ableitung eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors auf Basis der ImmoWertV 2021 ermöglicht.

Zur Ableitung des Vergleichsfaktors werden Daten aus den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg herangezogen. Zur Abbildung des Grundstücksmarktes wurde vom Gutachterausschuss die multiple Regressionsanalyse angewendet. Bei der Auswertung konnte festgestellt werden, dass eine Reihe von Merkmalen einen Einfluss auf den Vergleichsfaktor haben. Als Merkmal mit großem Einfluss konnte die Lage identifiziert werden. Für die weiteren Merkmale (siehe Kapitel 6.2.3) konnte ein mittlerer bis geringer Einfluss festgestellt werden.

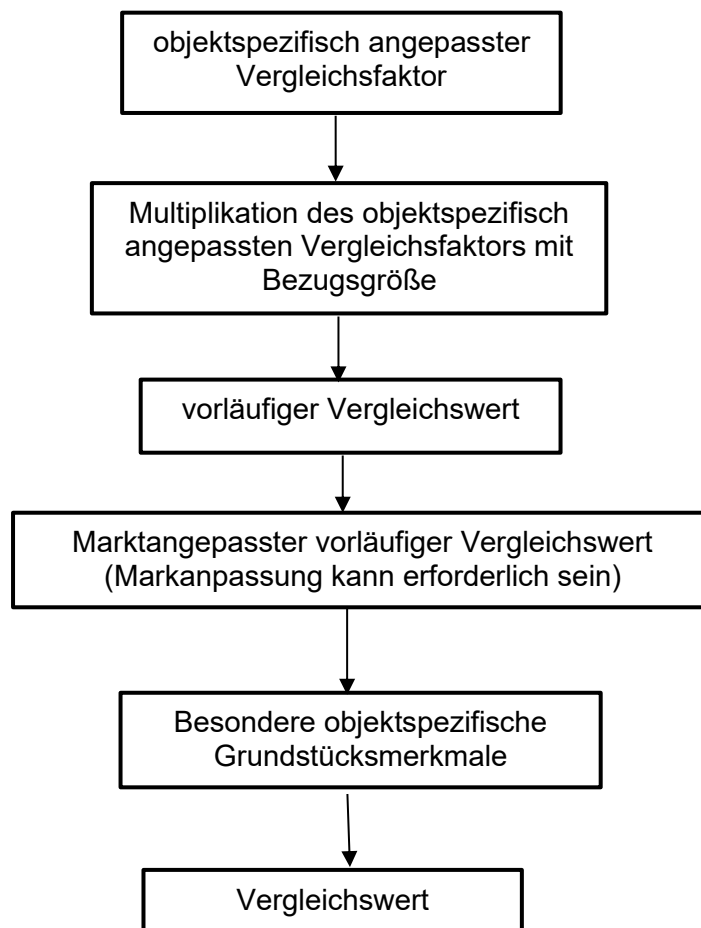
Die Merkmale des Bewertungsobjekts werden erhoben und dem Rechner zur Ableitung des Vergleichsfaktors zugrunde gelegt. Der Vergleichsfaktor (Gebäudefaktor) wurde mit der Stichprobe abgeglichen (Ergebnisprüfung).

Durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts (hier der Wohnfläche) wird der vorläufige Vergleichswert ermittelt.

Der vorläufige Vergleichswert wird ggf. einer Marktanpassung unterzogen. Somit erhält man den marktangepassten vorläufigen Vergleichswert. Des Weiteren sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Zuletzt erhält man den Vergleichswert.

Es wird zur Veranschaulichung auf das Ablaufschema in Abbildung Nr. 1 verwiesen.

Abbildung Nr. 1:



### 6.2.2 Modellparameter

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Augsburg veröffentlicht in seinen Immobilienmarktbericht 2021 Modellparameter zur Ableitung des Gebäudefaktors für Eigentumswohnungen. Diese werden wie folgt angegeben:

|  |  |            |                |            |                             |                            |                             |                               |                             |         |                            |                          |                            |
|--|--|------------|----------------|------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|---------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| <b>Rechtliche Grundlage</b>                            | ImmoWertV (2021)   |            |                |            |                             |                            |                             |                               |                             |         |                            |                          |                            |
| <b>Rechenvorschrift</b>                                | GF = KP / WF<br><u>Erläuterungen:</u><br>GF = Gebädefaktor [Euro / m²]<br>KP = bereinigter Kaufpreis, aus Kaufpreis ± boG [Euro]<br>WF = Wohnfläche [m²]   |            |                |            |                             |                            |                             |                               |                             |         |                            |                          |                            |
| <b>bereinigter Kaufpreis</b>                           | Kaufpreisbereinigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen sowie von KFZ-Stellplätzen, sofern Wert bekannt. Ansonsten Berechnung nach § 36 ImmoWertV oder Verwendung von Pauschalen* (je nach Alter, Typ und Kaufzeitpunkt) <table> <tr> <td><i>Typ</i></td><td><i>Spannen</i></td></tr> <tr> <td>Tiefgarage</td><td>zwischen 7.500€ bis 20.000€</td></tr> <tr> <td>Duplex- und Mehrfachparker</td><td>zwischen 7.500€ bis 16.000€</td></tr> <tr> <td>Einzelgarage als Nebengebäude</td><td>zwischen 7.500€ bis 15.000€</td></tr> <tr> <td>Carport</td><td>zwischen 3.000€ bis 8.000€</td></tr> <tr> <td>oberirdischer Stellplatz</td><td>zwischen 2.500€ bis 6.000€</td></tr> </table> <p style="text-align: right;"><small>*Pauschalen wurden regelmäßig marktgerecht angepasst</small></p> | <i>Typ</i> | <i>Spannen</i> | Tiefgarage | zwischen 7.500€ bis 20.000€ | Duplex- und Mehrfachparker | zwischen 7.500€ bis 16.000€ | Einzelgarage als Nebengebäude | zwischen 7.500€ bis 15.000€ | Carport | zwischen 3.000€ bis 8.000€ | oberirdischer Stellplatz | zwischen 2.500€ bis 6.000€ |
| <i>Typ</i>   | <i>Spannen</i>   |            |                |            |                             |                            |                             |                               |                             |         |                            |                          |                            |
| Tiefgarage   | zwischen 7.500€ bis 20.000€  |            |                |            |                             |                            |                             |                               |                             |         |                            |                          |                            |
| Duplex- und Mehrfachparker                             | zwischen 7.500€ bis 16.000€  |            |                |            |                             |                            |                             |                               |                             |         |                            |                          |                            |
| Einzelgarage als Nebengebäude                          | zwischen 7.500€ bis 15.000€  |            |                |            |                             |                            |                             |                               |                             |         |                            |                          |                            |
| Carport  | zwischen 3.000€ bis 8.000€   |            |                |            |                             |                            |                             |                               |                             |         |                            |                          |                            |
| oberirdischer Stellplatz                               | zwischen 2.500€ bis 6.000€   |            |                |            |                             |                            |                             |                               |                             |         |                            |                          |                            |
| <b>Bodenwert im Kaufpreis enthalten</b>                |  |            |                |            |                             |                            |                             |                               |                             |         |                            |                          |                            |
| <b>Wohnfläche</b>                                      | Wohnfläche laut Bauakte, Fragebögen, Kaufvertrag oder Berechnung   |            |                |            |                             |                            |                             |                               |                             |         |                            |                          |                            |
| <b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> | entsprechende Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt (z.B. PV-Anlagen, Solaranlagen, mobile Gegenstände, Inventar etc.)   |            |                |            |                             |                            |                             |                               |                             |         |                            |                          |                            |

Zudem wurde im selben Bericht die Angabe gemacht, dass rund 5.300 auswertbare Fälle aus den Geschäftsjahren 01.01.2017 bis 30.09.2021 vorgelegen haben, wobei Kauffälle ab 01.07.2021 unter Vorbehalt analysiert wurden. Die Stichprobe wurde begrenzt auf geprüfte und plausibilisierte Kauffälle. Zudem lagen in der Stichprobe keine ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse vor. Ferner wurde angabegemäß eine Ausreißer-Prüfung mit Boxplot-Methode und 2,5facher Sigma-Regel vorgenommen.

### 6.2.3 Wertbeeinflussende Merkmale

Zur Ableitung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors sind wertbeeinflussende Merkmale zu bestimmen und zu erfassen. Hierzu zählen die Lage, die Vermietungssituation, der Modernisierungsgrad, der Bewertungsstichtag, das Gebäudealter, die Tatsache, ob ein PKW-Stellplatz vorhanden ist oder nicht, der Gebäudetyp, die Wohnfläche und die Angabe, ob die Wohnung Bestandteil einer Pflegeimmobilie ist und ob ein Balkon/Garten vorhanden ist.

#### 6.2.3.1 Lage

Die Lage wurde bereits in Kapitel 4.2 und 4.3 beschrieben. Zur Würdigung der Lage wurden innerhalb des Immobilienmarktberichts (Stand 2021) des Gutachterausschusses beim Landkreis Augsburg die Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg mittels eines Punktesystems von 0 bis 100 Punkte in vergleichbare Lagen klassifiziert. Je höher die Punktzahl, desto besser ist die Lage.

Für Lagerlechfeld (südlicher Teil) wurden 27 Lagepunkte<sup>4</sup> vergeben (siehe Abbildung Nr. 2). Laut telefonischer Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landkreis Augsburg am 26.01.2022 wurde uns mitgeteilt, dass die Lagepunkte in Anlehnung an die Bodenrichtwerte ermittelt wurden. Somit sind die in dem Bereich Lagerlechfeld (südlicher Teil) vorhandenen Immissionen (B17, Fliegerhorst) bereits in den Lagepunkten berücksichtigt worden. Eine weitere Anpassung ist nicht notwendig.

<sup>4</sup> Quelle: <https://gaa.landkreis-fuer-alle.de/lagepunkte/gmb2021/#15/48.1697/10.8471>



Laut Erläuterungen zu den Lagepunkten liegt der Mittelwert bei rund 62 Punkten (Minimum 15 Punkte, Maximum 96 Punkte). Das 95 % Konfidenzintervall<sup>5</sup> für den Mittelwert wird mit rund 62 bis 63 Punkten angegeben. Somit stellt sich eine Lagequalität mit 27 Punkten deutlich unter dem Durchschnitt dar.

Abbildung Nr. 2:



#### **6.2.3.2 Vermietungssituation**

Es wird auf Kapitel 3.3.2 verwiesen. Es wird von einer vermieteten Wohnung ausgegangen.

#### **6.2.3.3 Modernisierung**

Es wird auf Kapitel 4.5.10 und 4.6.5 verwiesen. Es wird ein mittlerer Modernisierungsgrad angenommen.

#### **6.2.3.4 Bewertungsstichtag**

Bewertungsstichtag ist der 11.01.2022. Innerhalb des Berechnungstools ist der 15.08.2021 die jüngste Eingabe. Jedoch wird beim Stichtag 15.08.2021 die Angabe gemacht, dass der objektspezifisch angepasste Gebädefaktor unter Vorbehalt und nur als Indiz zu verstehen ist, da noch nicht alle Kauffälle von 2021 ausgewertet werden konnten.

Es wurde daher der 31.03.2021 als Stichtag gewählt. Die Wertentwicklung bis zum Bewertungsstichtag wird in Kapitel 6.2.6 erfasst.

#### **6.2.3.5 Gebäudealter**

Das tatsächliche Gebäudealter ist anzugeben. Dieses errechnet sich wie folgt:

---

<sup>5</sup> Auch 95 % Vertrauensintervall genannt. Es handelt sich um einen Wertebereich, welcher aus der Stichprobe statistisch abgeleitet wird. Dieser gibt an, in welcher Spanne sich 95 von 100 Kauffällen der Grundgesamtheit befinden.



Gebäudealter = Stichtag – ursprüngliches Baujahr = 2022 – 1960 = 62 Jahre.

#### **6.2.3.6 PKW-Stellplatz**

Ein oberirdischer PKW-Stellplatz ist vorhanden. Laut Modellbeschreibung zur Ableitung des Gebäudefaktors (siehe Kapitel 6.2.2) wurde der Gebäudefaktor um den KFZ-Stellplatz bereinigt.

Die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum sind im näheren Umfeld des Bewertungsobjekts begrenzt (siehe Kapitel 4.3). Zudem bietet sich durch die Nähe zur B17 und die Anbindung über diese an den überregionalen Verkehr die Nutzung eines KFZs beim Bewertungsobjekt an.

In Anlehnung an die o.g. Auswertungen wird das Sondernutzungsrecht am oberirdischen KFZ-Stellplatz Nr. 13 zum Bewertungsstichtag auf 4.000 € geschätzt.

Dies deckt sich auch mit den Angaben im Immobilienmarktbericht (Stand 2021) für den Landkreis Augsburg. Dort wird für einen oberirdischen Stellplatz eine Preisspanne von 1.250 € (Minimum) bis 12.500 € (Maximum) – im Mittel 4.000 € - veranschlagt. Zudem wird laut Modellbeschreibung zum Gebäudefaktor ein oberirdischer KFZ-Stellplatz in einer üblichen Spanne von 2.500 € bis 6.000 € eingeordnet.

Der Wertansatz für den KZF-Stellplatz erfolgt in Kapitel 6.2.7.

#### **6.2.3.7 Gebäudetyp**

Es handelt sich um ein Wohnhaus.

#### **6.2.3.8 Wohnfläche**

Es wird auf Kapitel 4.6.2 verwiesen. Es liegen rund 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche vor.

#### **6.2.3.9 Pflegeimmobilie**

Es konnte nicht festgestellt werden, dass das Wertermittlungsobjekt Teil einer Pflegeimmobilie ist.

#### **6.2.3.10 Balkon / Garten**

Die Wohnung verfügt über einen Balkon. Es wird auf Kapitel 4.6.1 verwiesen.

### **6.2.4 Ableitung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors**

Mittels des PDF-Rechners des Gutachterausschusses beim Landkreis Augsburg wurde unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale zum Stichtag 31.03.2021 folgender objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor für Eigentumswohnungen ermittelt: 2.851 €/m<sup>2</sup> (siehe nachfolgende Abbildung Nr. 3).

### Abbildung Nr. 3:

Eingabebereich:

|            |            |                |                    |   |                                 |  |            |                             |                               |
|------------|------------|----------------|--------------------|---|---------------------------------|--|------------|-----------------------------|-------------------------------|
| 27         | Ja         | saniert        | 31.03.21           | >60   | vorhanden                       | nur Wohnen                                       | 58         | Nein                        | Ja                            |
| Lagepunkte | Vermietet? | Modernisierung | Bewertungsstichtag | tatsächl. Gebäudealter<br>(Nichtag – Baugahr) | Abstellplatz für PKW vorhanden? | Gebäudetyp<br>(Wohnhaus oder gemischte Nutzung?) | Wohnfläche | Teil einer Pflegeimmobilie? | Balkon oder Garten vorhanden? |

Ergebnis:

objektspezifisch angepasster Gebädefaktor ETW = **2.851**

angepasster, vorläufiger Vergleichswert = **165.357 €**

Das 95 % - Vertrauensintervall wurde mit 2.731 €/m<sup>2</sup> WFL bis 2.971 €/m<sup>2</sup> WFL angegeben. Zudem wird die Angabe gemacht, dass alle Ergebnisse ohne Wertanteil für PKW-Stellplätze ausgewiesen werden.

#### 6.2.5 Vorläufiger Vergleichswert

Somit ergibt sich folgender vorläufige Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung: 2.851 €/m<sup>2</sup> WFL x 58 m<sup>2</sup> WFL = rd. 165.358 €<sup>6</sup>.

#### 6.2.6 Marktanpassung

Der Gebädefaktor wurde zum Stichtag 31.03.2021 ermittelt. Die Wertentwicklung bis zum Bewertungsstichtag (11.01.2022, siehe Kapitel 2.2.5) ist daher zusätzlich zu berücksichtigen.

§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 2021 sieht vor, dass zur Abbildung der allgemeinen Wertverhältnisse, sofern noch nicht vorgenommen, eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich ist.

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Augsburg veröffentlicht in seinem Immobilienmarktbericht (Stand 2021) Indexreihen für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern (Bestand). Die Indexreihen beziehen sich rechnerisch auf den 30.06. eines Jahres (Ausnahme 2021 als vorläufige Prognose, hier 30.04.).

Laut Index hat die durchschnittliche jährliche Wertentwicklung (2010 bis 2021) rund 10 % betragen (siehe Tabelle Nr. 1).

<sup>6</sup> Differenz von 1 € zur Ableitung mit dem Rechner des Gutachterausschusses aufgrund Rundungsdifferenzen entstanden.

Tabelle Nr. 1:

| Jahr             | €/m² Median | Wertsteigerung zum Vorjahr |
|------------------|-------------|----------------------------|
| 2010             | 1.306       |                            |
| 2011             | 1.412       | 8%                         |
| 2012             | 1.500       | 6%                         |
| 2013             | 1.574       | 5%                         |
| 2014             | 1.767       | 12%                        |
| 2015             | 1.969       | 11%                        |
| 2016             | 2.203       | 12%                        |
| 2017             | 2.574       | 17%                        |
| 2018             | 2.873       | 12%                        |
| 2019             | 3.094       | 8%                         |
| 2020             | 3.469       | 12%                        |
| 2021 (Schätzung) | 3.739       | 8%                         |
|                  | Mittelwert  | 10%                        |

Der Gebädefaktor wurde zudem zum Stichtag 15.08.2021 abgeleitet (alle weiteren Rahmenparameter bleiben gleich. Somit hat sich ein angepasster vorläufiger Vergleichswert in Höhe von 181.355 € ergeben (siehe Abbildung Nr. 4).

Abbildung Nr. 4:

16 Gebäudefaktoren Eigentumswohnungen im Landkreis Augsburg und Landkreis Aichach-Friedberg

**Eingabebereich:**

27Ja - saniert15.08.21 >60 - vorhanden - nur Wohnen58NeinJa

LagepunkteVermietet?ModernisierungBewertungsstichtagtatsächl. Gebäudealter (Baujahr - Bauepoche)Abstellplatz für PKW vorhanden?Gebäudetyp (Wohnhaus oder gewerbliche Nutzung?)WohnflächeTeil einer Pflegeimmobilie?Balkon oder Garten vorhanden?

**Ergebnis:**

objektspezifisch angepasster Gebädefaktor ETW = 3.127

angepasster, vorläufiger Vergleichswert = 181.355 €

**Hinweise:** Bitte überprüfen Sie das Ergebnis mit der Stichproben-Beschreibung und dem Konturdiagramm. Alle Ergebnisse ohne Wertanteil für PKW-Stellplätze

Stichtag 15.08.2021 nur als Indiz und unter Vorbehalt (noch nicht alle Kauffälle von 2021 vorhanden)

95%-Vertrauensintervall: Von 100 Kauffällen befinden sich 95 Kauffälle der Grundgesamtheit in dieser Spanne.

2.977 - 3.277

Webkarte Lagepunkte

% der Streuung durch Modell erklärt

TiefHoch

R-Quadrat (R²) = 78,81%

Damit hat die Wertentwicklung im Zeitablauf zwischen dem 31.03.2021 und dem 15.08.2021 bereits rund 10 % betragen (= 181.355 € / 165.358 €).

Es wurde daher eine Anpassung an die Wertentwicklung im Zeitablauf in Höhe von rund 15 % vorgenommen. Der Korrekturfaktor beträgt 1,15.

Somit ergibt sich folgender marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:  $165.358 \text{ €} \times 1,15 = 190.162 \text{ €}$  (entspricht rund  $3.279 \text{ €/m}^2 \text{ WFL}$ ).

Alle weiteren wertbeeinflussenden Merkmale wurden bereits hinreichend erfasst. Es erfolgt keine weitere Marktanpassung

### 6.2.7 Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Der Wert des KFZ-Stellplatzes in Höhe von 4.000 € (siehe Kapitel 5.2.3.6) ist zu berücksichtigen.

Laut Information der Hausverwaltung steht die Erneuerung der Heizungsanlage aufgrund von Überalterung an (siehe Kapitel 4.5.11). Die Maßnahme soll per Sonderumlage finanziert werden (siehe Kapitel 4.7.6 und 4.5.10). Es lag ein Kostenvoranschlag in Höhe von 22.000 € (Stand 2020) für die Maßnahme vor. Es werden daher ein Abschlag von rund 1.000 € ( $= 22.000 \text{ €} \times 34,04/1000$ ) für die anstehende Renovierungsmaßnahme anteilig in Ansatz gebracht. Dieser Ansatz berücksichtigt auch etwaige Kostensteigerungen im Bereich Handwerkerleistungen.

Für die Beseitigung des Instandhaltungsstaus und der in Kapitel 4.5.11 genannten Baumängel/Bauschäden wird davon ausgegangen, dass diese aus der Erhaltungsrücklage getätigt werden können.

Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit über den Ausbaugrad, die Ausstattung und den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, wird ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

Ein rational handelnder Marktteilnehmer wird für das Risiko, dass die Wohnung sich schlechter darstellt als angenommen, in der Regel einen Abschlag vornehmen. Dieser wird unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße überschlägig auf rund 10.000 € bis 20.000 € geschätzt. Es wurde daher ein Abschlag im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von 15.000 € (entspricht rund 8 % des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes) vorgenommen. Der Abschlag berücksichtigt auch das Risiko von ggf. noch bestehenden Hausgeldrückständen (siehe Kapitel 4.7.1).

### 6.2.8 Vergleichswert

|   |                  |
|---|------------------|
| Vorläufiger Vergleichswert (siehe Kapitel 5.2.5)                      | 165.358 €        |
| Marktanpassungsfaktor   | 1,15             |
| <hr/>   |                  |
| Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert (siehe Kapitel 5.2.6)     | 190.162 €        |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Kapitel 5.2.7) |                  |
| Wert des KFZ-Stellplatzes   | 4.000 €          |
| Abschlag für Heizungserneuerung (anteilig)                            | - 1.000 €        |
| Risikoabschlag  | - 15.000 €       |
| <hr/>   |                  |
| Vergleichswert (= Verfahrenswert)                                     | 178.162 €        |
| <b>Vergleichswert (= Verfahrenswert) – gerundet</b>                   | <b>178.000 €</b> |

### 6.3 Ableitung Verkehrswert

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet und beträgt gerundet 178.000 €.

## 7 Plausibilisierung

### 7.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Auf Anfrage wurden vom örtlichen Gutachterausschuss trotz Ausweitung des Abfragegebiets lediglich sieben vergleichbare Kauffälle aus den Jahren 2019 bis zum Bewertungsstichtag geliefert. Die Kaufpreise wurden anhand der Preisindices für Eigentumswohnungen<sup>7</sup> an den Bewertungsstichtag angepasst.

Es ergab sich eine angepasste Kaufpreisspanne von rund 2.576 €/m<sup>2</sup> WFL bis 4.811 €/m<sup>2</sup> WFL (im Mittel 3.444 €/m<sup>2</sup> WFL). Es wird angemerkt, dass das obere Ende der Preisspanne nur bei Erdgeschosswohnungen mit Terrasse und Gartenanteil bzw. bei Dachgeschosswohnungen erreicht wurde, die einen neueren Ausbaustandard aufgewiesen haben (nachträglicher Dachgeschossausbau).

Der in diesem Gutachten ausgewiesene marktangepasste vorläufiger Vergleichswert wird mit rund 3.279 €/m<sup>2</sup> WFL angegeben und liegt damit rund 5 % unter dem o.g. Durchschnittswert.

Eine Ansiedlung unterhalb des Durchschnittswerts ist plausibel, da die Vergleichspreise auch Daten enthalten, die eine höherwertigere Nutzung (z.B. Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil) ausgewiesen haben.

Das Ergebnis ist plausibel. Die Bewertung wird gestützt.

### 7.2 Preisniveau pro Gemeinde

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Augsburg veröffentlicht in seinem Immobilienmarktbericht (Stand 2021) durchschnittliche Preisniveaus von Eigentumswohnungen je Gemeinde.

Für Untermeitingen wird ein durchschnittlicher Kaufpreis von rund 260.000 € angegeben. Zudem wird das Baujahr mit dem Jahr 1970 und eine Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup>, unvermieteter Zustand, angegeben. Damit ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von rund 3.467 €/m<sup>2</sup> WFL.

Der in diesem Gutachten ausgewiesene marktangepasste vorläufiger Vergleichswert wird mit rund 3.279 €/m<sup>2</sup> WFL angegeben und liegt damit rund 5 % unter dem im Marktbericht genannten Preisniveau.

Die zu bewertende Eigentumswohnung wird mit dem Baujahr 1960 angegeben und ist damit älter. Zudem verfügt Untermeitingen über 42 Lagepunkte und stellt sich damit gegenüber Lagerlechfeld besser dar. Ferner werden vermietete Wohnungen im Allgemeinen zu niedrigeren Preisen gehandelt als bezugsfreie Wohnungen.

Eine Ansiedlung unterhalb des durchschnittlichen Kaufpreises laut Marktbericht ist daher nachvollziehbar. Das Ergebnis wird gestützt.

---

<sup>7</sup> Quelle: Immobilienmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses beim Landkreis Augsburg

## 8 Positive und negative Objekteigenschaften

Positive Objekteigenschaften:

- gute Anbindung an Individualverkehr
- kleinere Wohnanlage
- Wohnung mit Kelleranteil und KFZ-Stellplatz
- Kindergarten im näheren Umfeld

Negative Objekteigenschaften:

- Immissionslage vorhanden (B17, Fliegerhorst)
- einfache Mikrolage
- ältere Wohnanlage ohne Aufzug
- Instandhaltungsstau vorhanden
- keine Innenbesichtigung erfolgt
- ggf. Hausgeldrückstände vorhanden

## 9 Ergebnis

Unter Berücksichtigung der wertbildenden Faktoren wird

dem 34,04 / 1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 1439/35, Mulzerstraße 178,178a,179,180 in 86836 Untermeitingen-Lagerlechfeld und dem Flurstück 1439/206, Nähe Mulzerstraße in 86836 Untermeitingen-Lagerlechfeld, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 (Haus 178) samt Kellerraum und dem Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen KFZ-Stellplatz Nr. 13 zum Wertermittlungstichtag 11.01.2022, **ohne Berücksichtigung von Belastungen in Abt. II des Grundbuchs**, ein Verkehrswert von

**178.000 EUR**

(einhundertachtundsiebzigtausend Euro)

beigemessen.

Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Datum: 10.02.2022

Marlies Pöll-Denzl (ö.b.v. Sachverständige)

## **10 Anhang**

Anlage 1 Fotodokumentation

Anlage 2 Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern

Anlage 3 Digitales Orthophoto (DOP) Bayern

Anlage 4 Übersichtskarte 1:800.000

Anlage 5 Übersichtskarte 1:200.000

Anlage 6 Stadtplan 1:20.000

Anlage 7 Grundrisse

Anlage 8 Abkürzungsverzeichnis

**Die Anlagen 2 bis 7 sind nicht maßstabsgetreu.**



### Anlage 1: Fotodokumentation



Ansicht von Nordwesten mit Kennzeichnung der zu bewertenden Wohnung



Wohnanlage gesamt – Ansicht von Nordwesten



Detailansicht Nordfassade Haus 178/178a mit Putzabplatzungen



Westfassade Haus Mulzerstraße 178a



Westfassade



Westfassade mit Stellplatz Nr. 13





Wohnanlage gesamt – Ansicht von Südwesten



Südansicht mit Kennzeichnung der zu bewertenden Wohnung



Hauseingangstüre Haus Mulzerstraße 178



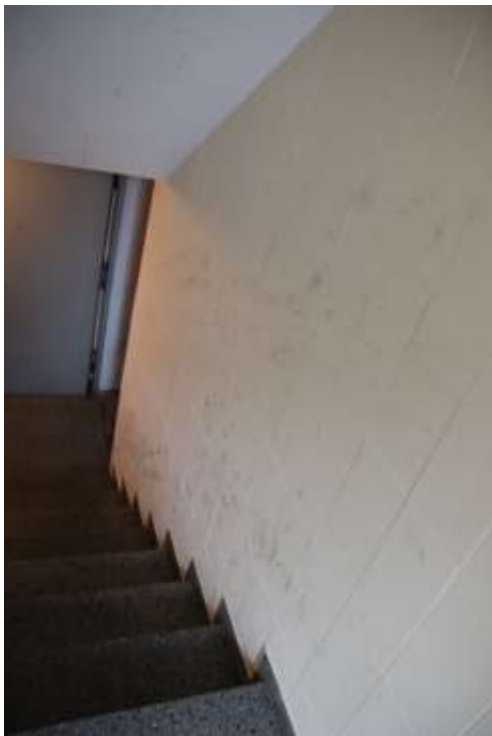
Detailansicht unfachmännische Abdeckungen Hausflur



Treppenhaus



Keller exemplarisch



Beschmutzungen an Wand Hausflur



Wohnungseingangstür exemplarisch





Wohnumfeld



Zur Wohnanlage gehörender Parkplatz mit KFZ-Stellplätzen. Lärmschutzwand zur B17 im Hintergrund.



Lärmschutzwand zur B17



Spielplatz südlich der Wohnanlage



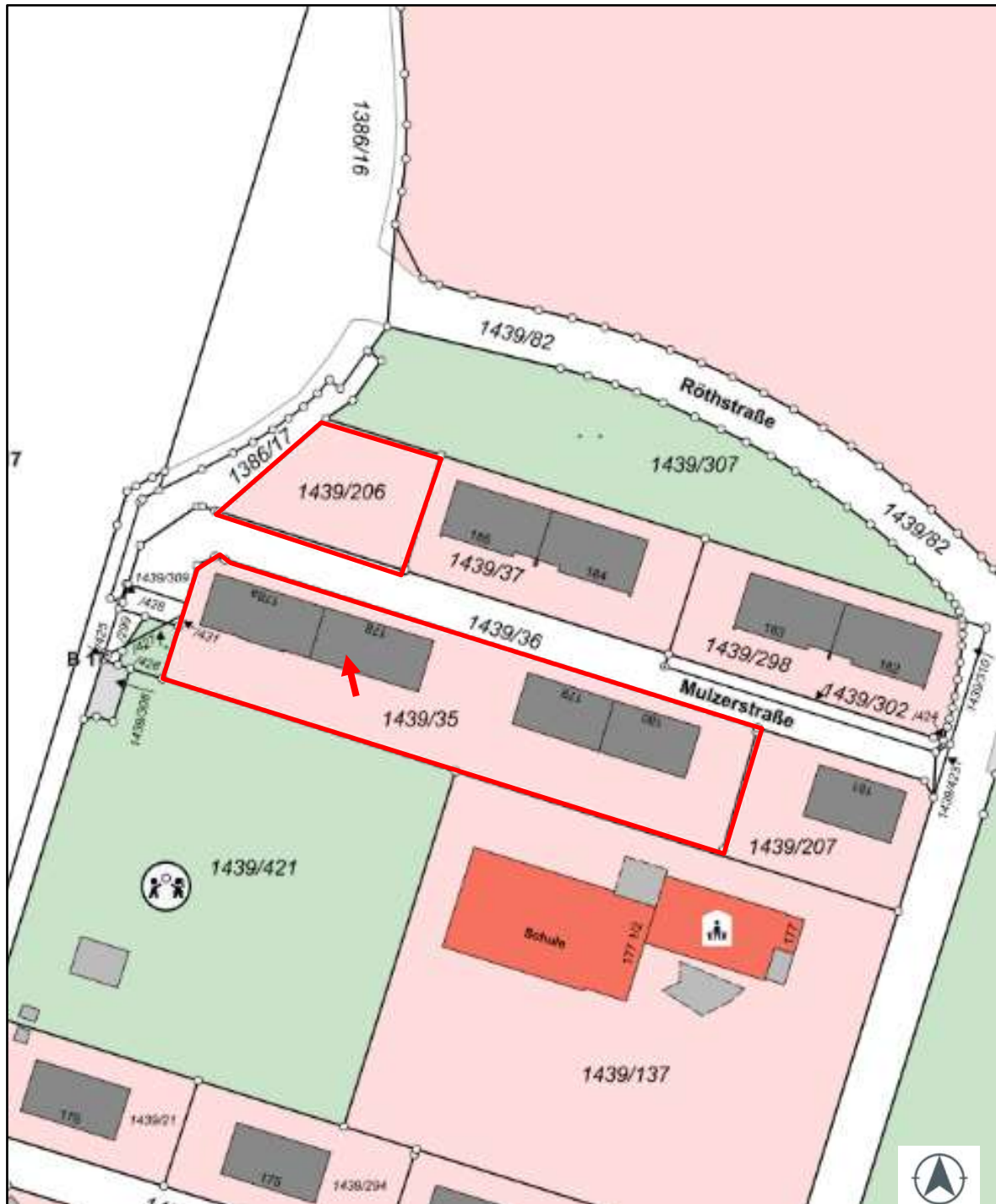


Mulzerstraße Richtung Osten



Mulzerstraße Richtung Westen

**Anlage 2: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster<sup>8</sup>**



Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

<sup>8</sup> Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung



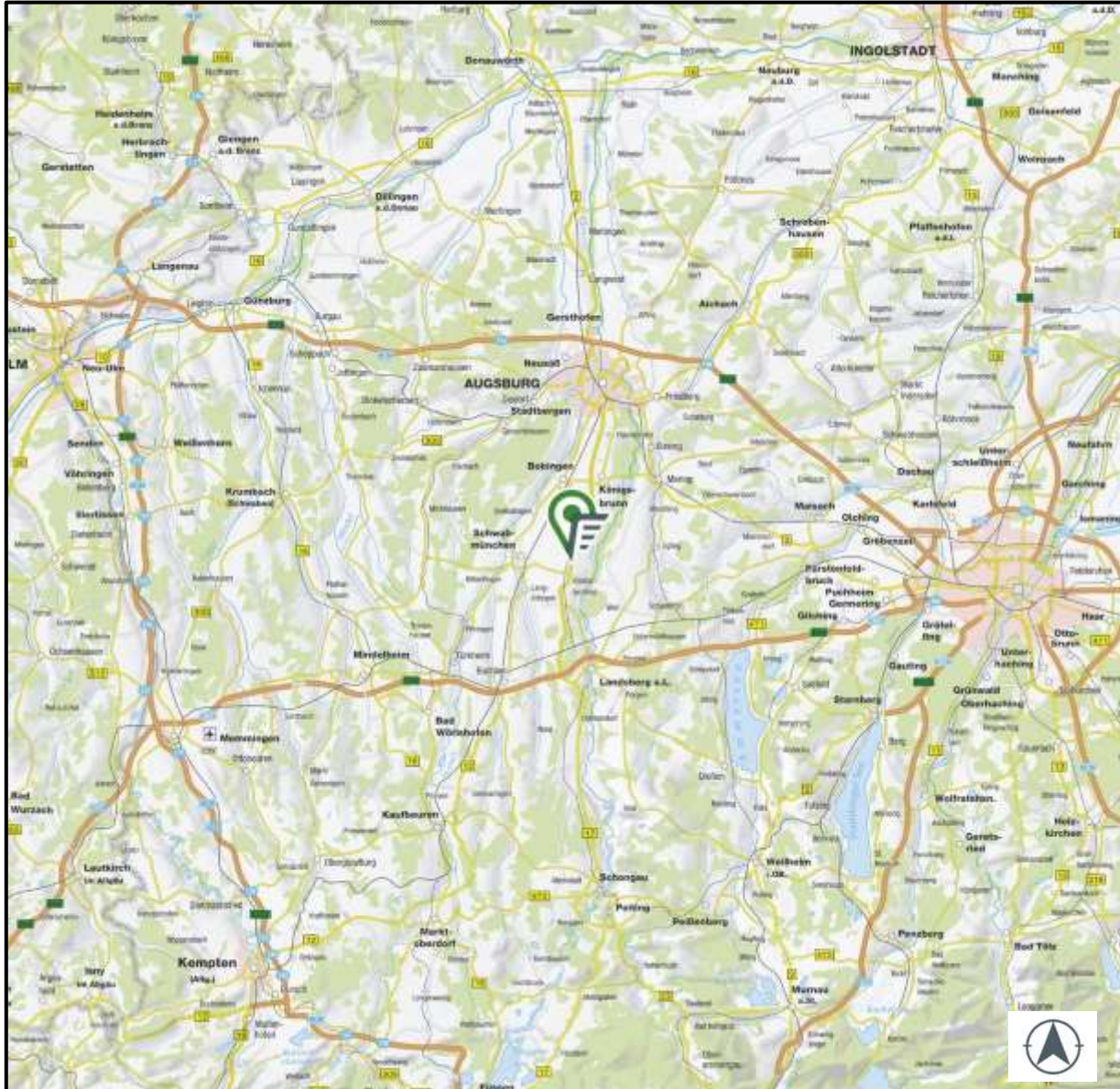
### Anlage 3: Digitales Orthofoto Bayern<sup>9</sup>



---

<sup>9</sup> Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

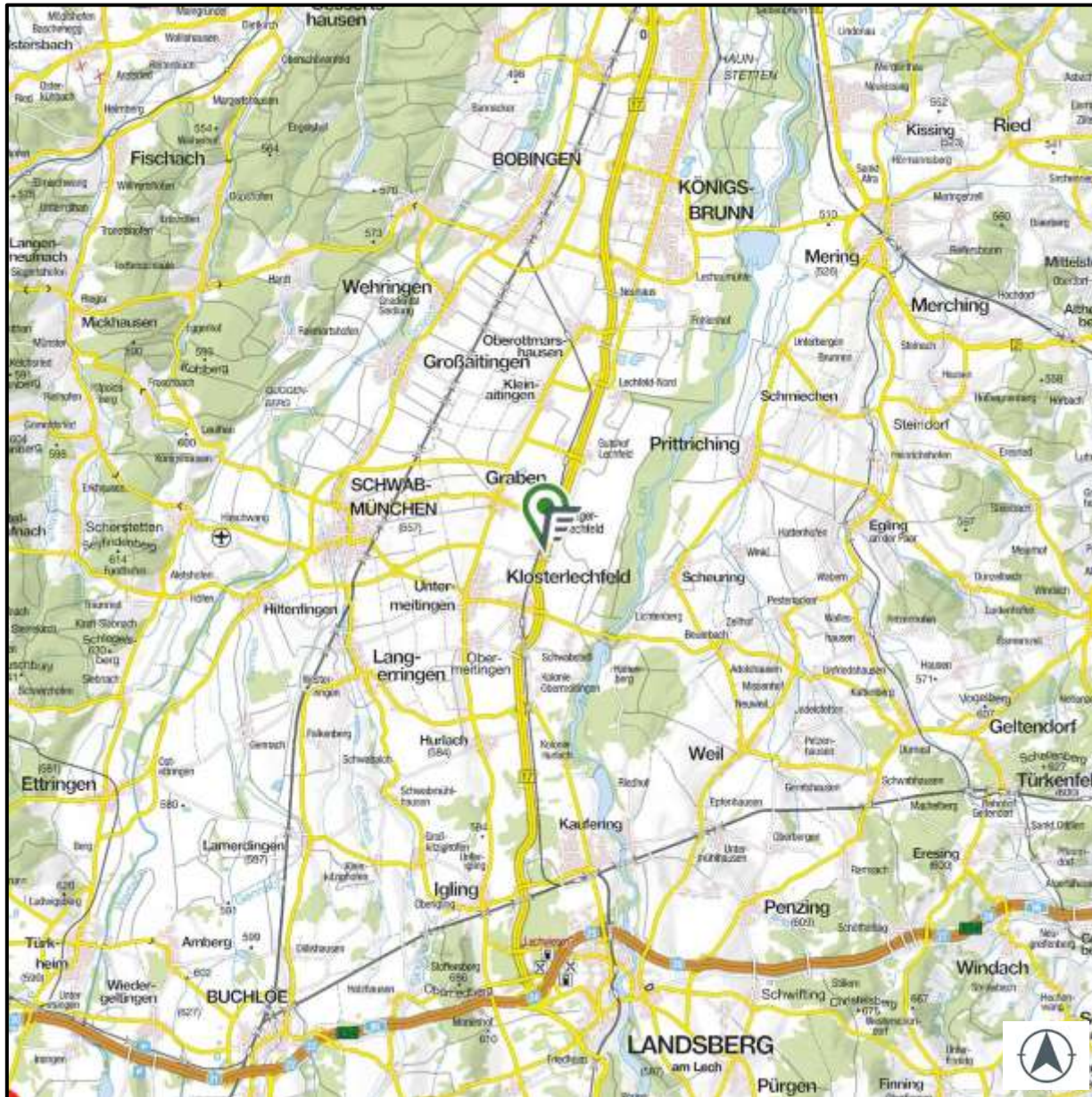
**Anlage 4: Übersichtskarte 1:800.000<sup>10</sup>**



<sup>10</sup> Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2018. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

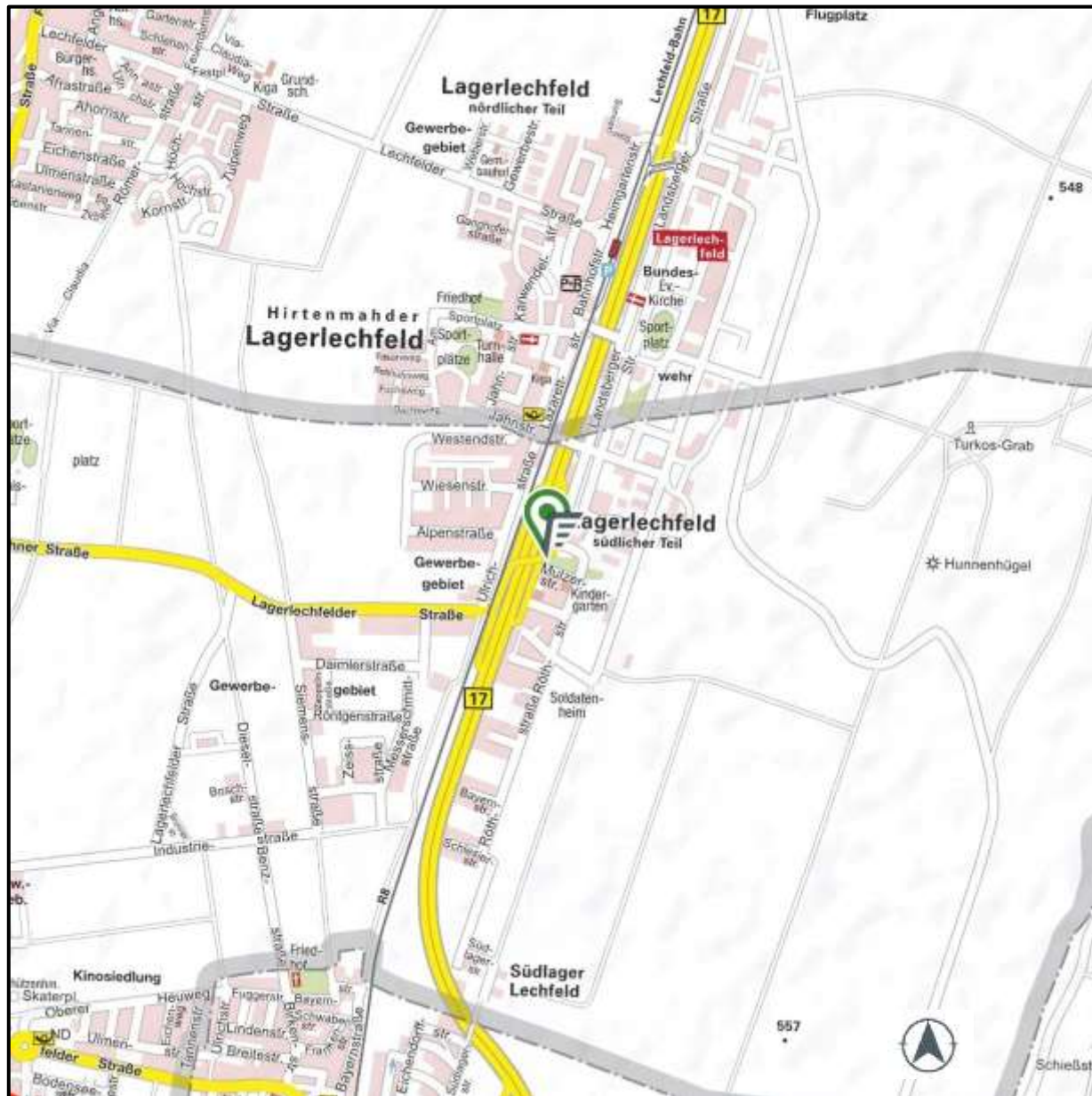


Anlage 5: Übersichtskarte 1:200.000<sup>11</sup>



<sup>11</sup> Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2018. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

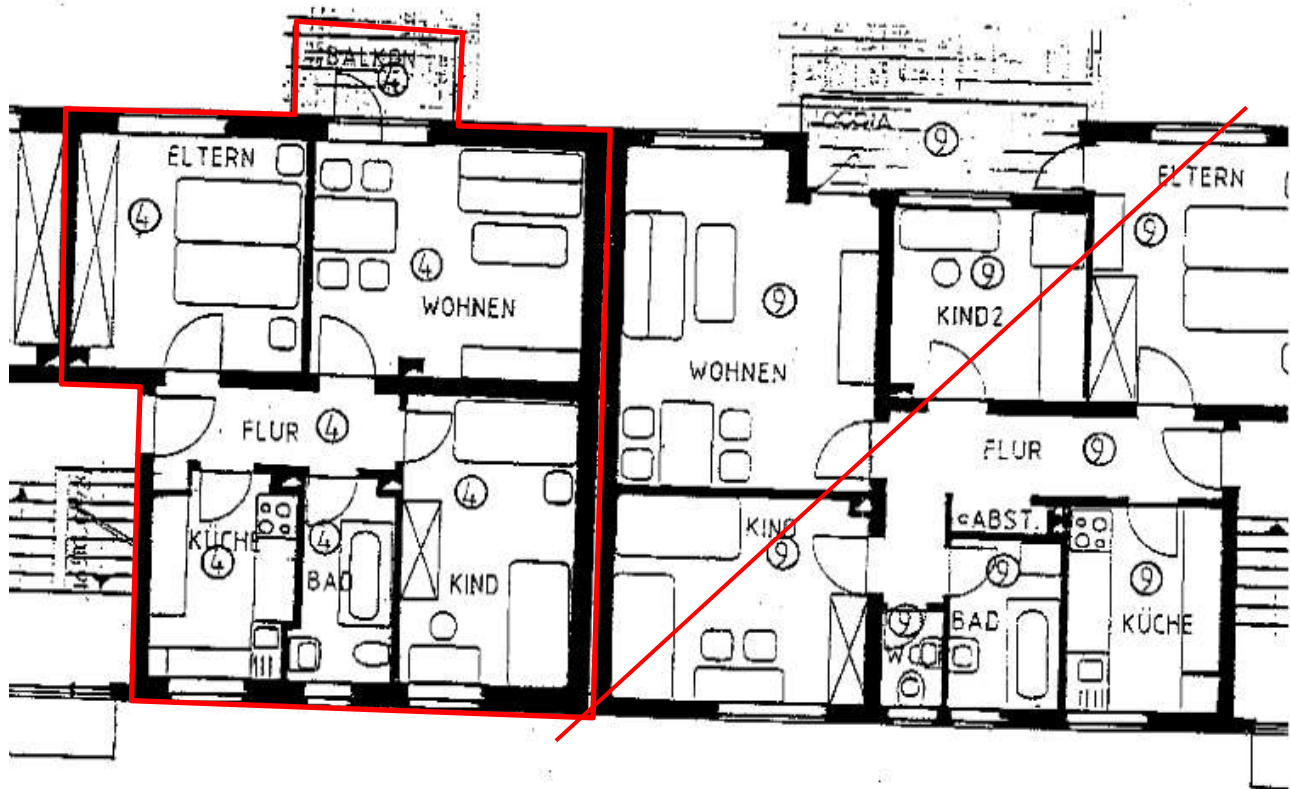
Anlage 6: Regionalkarte 1:20.000<sup>12</sup>



<sup>12</sup> Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2018. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

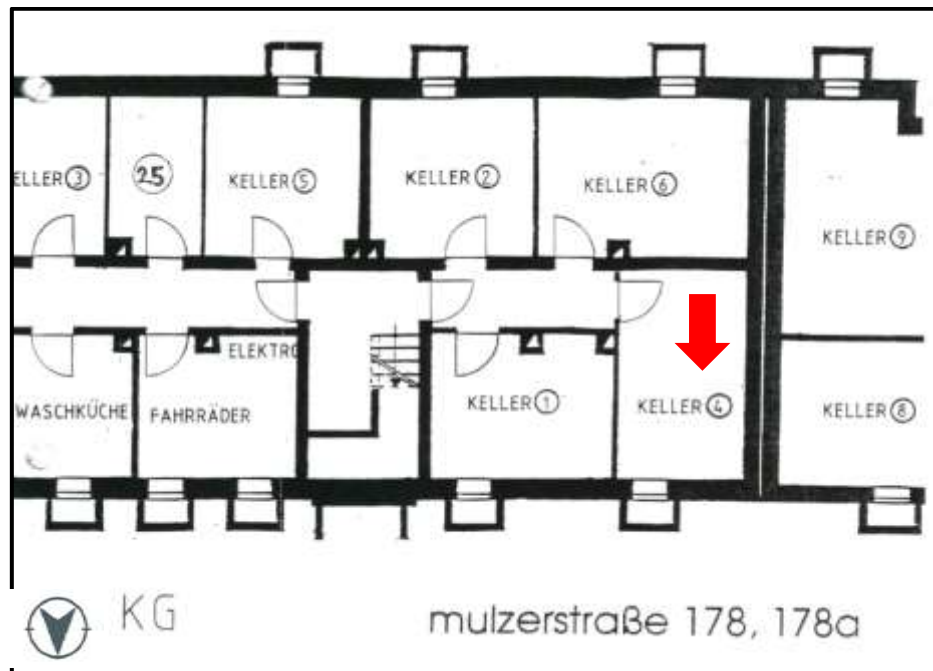


Anlage 7: Grundrisse<sup>13</sup>

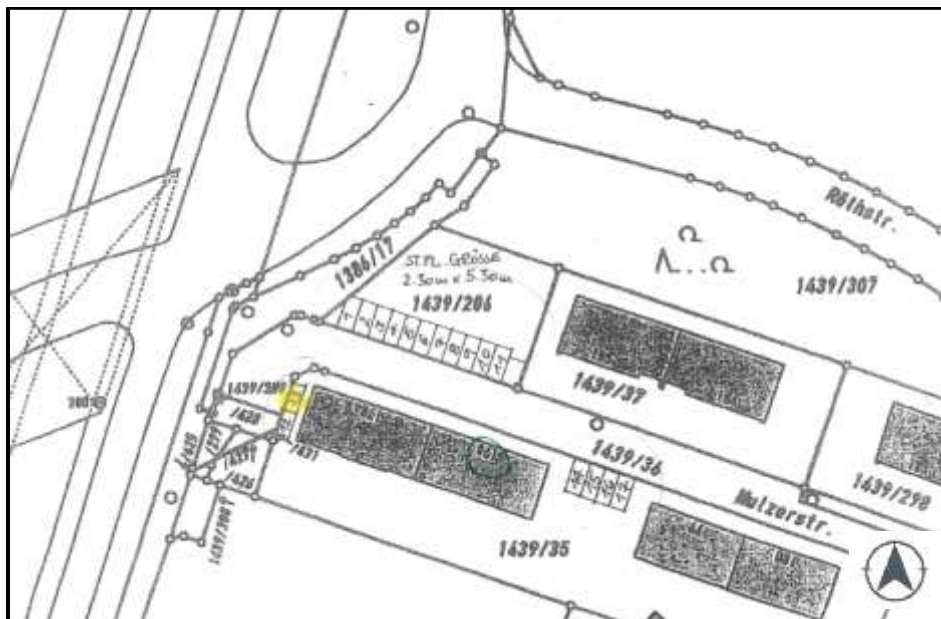


Grundriss (ohne Bemaßung) Wohnung Nr. 4 (. OG rechts)

<sup>13</sup> Datenquelle: Teilungserklärung



Grundriss (ohne Bemaßung) Keller Nr. 4<sup>14</sup>



Lage Stellplatz Nr. 13 mit gelber Kennzeichnung (ohne Bemaßung)<sup>15</sup>

Trotz intensiver Recherche bei der Gemeinde und beim Staatsarchiv waren keine verwertbaren Gebäudepläne (Ansichten, Querschnitte) verfügbar.

<sup>14</sup> <sup>14</sup> aus Teilungserklärung

## Anlage 8: Abkürzungsverzeichnis

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Abt.                     | Abteilung   |
| AG                       | Amtsgericht   |
| BauGB                    | Baugesetzbuch   |
| BauNVO                   | Baunutzungsverordnung                                   |
| BayBO                    | Bayerische Bauordnung                                   |
| BGF                      | Brutto-Grundfläche                                      |
| BGB                      | Bürgerliches Gesetzbuch                                 |
| BRW                      | Bodenrichtwert  |
| BWF.                     | Barwertfaktor   |
| BWK                      | Bewirtschaftungskosten                                  |
| DG                       | 2. Obergeschoss   |
| DIN                      | Deutsche Industrienorm                                  |
| ebf                      | erschließungsbeitragsfrei                               |
| ebp                      | erschließungsbeitragspflichtig                          |
| EBR                      | Erbbaurecht   |
| EG                       | Erdgeschoss   |
| EK                       | Erschließungskosten                                     |
| EnEV                     | Energieeinsparverordnung                                |
| ETW                      | Eigentumswohnung  |
| FNP                      | Flächennutzungsplan                                     |
| GAA                      | Gutachterausschuss                                      |
| GB                       | Grundbuch   |
| Geb.                     | Gebäude   |
| GF                       | Geschossfläche  |
| GFZ                      | Geschossflächenzahl                                     |
| GND                      | Gesamtnutzungsdauer                                     |
| GRZ                      | Grundflächenzahl  |
| HK                       | Herstellungskosten                                      |
| ImmoWertV                | Immobilienwertermittlungsverordnung                     |
| i.D.                     | im Durchschnitt   |
| i.d.F.                   | in der Fassung  |
| IVD                      | Immobilienverband Deutschland                           |
| k.A.                     | keine Angabe  |
| KAG                      | Kommunalabgabengesetz                                   |
| KG                       | Kellergeschoß   |
| LBO                      | Landesbauordnung  |
| Lfd. Nr.                 | Laufende Nummer   |
| LGIS                     | Geoinformationssystem des Landkreises Weilheim-Schongau |
| LSZ bzw. LZ              | Liegenschaftszinssatz                                   |
| MAW                      | Mietausfallwagnis                                       |
| MEA                      | Miteigentumsanteil                                      |
| MHG                      | Miethöhengesetz   |
| MM                       | Monatsmieten  |
| MWT                      | Marktwert   |
| NBW                      | Neubauwert  |
| NF                       | Nutzfläche  |
| OG                       | Obergeschoss  |
| o.g.                     | oben genannt  |
| p.a.                     | pro Jahr  |
| ReE                      | Jahresreinertrag  |
| RoE                      | Jahresrohertrag   |
| RND                      | Restnutzungsdauer                                       |
| SNR                      | Sondernutzungsrecht                                     |
| TE                       | Teileigentum  |
| VWT                      | Verkehrswert  |
| WE                       | Wohneinheit   |
| WertR                    | Wertermittlungsrichtlinien                              |
| WFL bzw. Wfl. bzw. WoFl. | Wohnfläche  |
| WGF                      | Wertrelevante Geschossfläche                            |
| WGFZ                     | Wertrelevante Geschossflächenzahl                       |
| WoFIV                    | Wohnflächenverordnung                                   |