

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken und Mieten und Pachten

Stadthägerstraße 4  
86152 Augsburg

Tel. 0 821 - 79 64 92 12  
Fax. 0 821 - 79 63 92 07

## GUTACHTEN

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



<b>Aktenzeichen:</b>	<b>K 138/22</b>
<b>Bewertungsobjekt:</b>	<b>Wohnungseigentum 13, Teileigentum 7 Sudetenstraße 10, 86707 Westendorf</b>
<b>Katasterbezeichnung:</b>	<b>Gemarkung Westendorf, Flurstück 628/3</b>
<b>Grundbuchbezeichnung:</b>	<b>Amtsgericht Augsburg Grundbuch von Westendorf Blatt 1753 und 1487</b>
<b>Auftraggeber:</b>	<b>Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht</b>
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>10. Februar 2023</b>
<b>Verkehrswert:</b>	
<b>Wohnungseigentum 13</b>	<b>165.000 €</b>
<b>Teileigentum 7 (Kellerraum)</b>	<b>3.000 €</b>

**INHALTSVERZEICHNIS**

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE .....	4
2.	ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
2.1	Fragen des Gerichts .....	7
3.	GRUNDSTÜCKSMERKMALE .....	8
3.1	Lagebeschreibung .....	8
3.1.1	Überörtliche Lage.....	8
3.1.2	Innerörtliche Lage .....	8
3.2	Rechtliche Gegebenheiten .....	9
3.2.1	Teilungserklärung .....	9
3.2.2	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs .....	9
3.2.3	Nicht eingetragene Rechte und Lasten .....	9
3.2.4	Bauplanungsrecht .....	9
3.2.5	Bauordnungsrecht.....	9
3.2.6	Abgabenrechtliche Situation .....	9
3.2.7	Mietverträge .....	9
3.2.8	Energieeffizienz .....	10
3.2.9	Instandhaltungsrücklage.....	10
3.2.10	Hausgeld .....	10
3.3	Grundstücksbeschreibung.....	10
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße.....	10
3.3.2	Erschließung .....	10
3.3.3	Entwicklungszustand .....	10
3.3.4	Bodenbeschaffenheit .....	10
4.	GEBÄUDEBESCHREIBUNG .....	11
4.1	Gebäudemerkmale .....	11
4.2	Wohnungseigentum 13.....	11
4.2.1	Ausstattungsmerkmale .....	11
4.2.2	Aufteilung .....	12
4.2.3	Flächenangaben .....	12
4.3	Teileigentum 7 .....	12
4.3.1	Ausstattungsmerkmale .....	12
4.4	Beurteilung der baulichen Anlagen .....	12
5.	WERTERMITTLUNG.....	14
5.1	Wohnungseigentum 13.....	15
5.1.1	Bodenwertermittlung .....	15
5.1.2	Ertragswertverfahren .....	16
5.1.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	18
5.1.4	Plausibilisierung .....	19
5.1.5	Ableitung des Verkehrswertes .....	19
5.2	Teileigentum 7 .....	20
5.2.1	Bodenwertermittlung .....	20
5.2.2	Ertragswertverfahren .....	21
5.2.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	22
5.2.4	Ableitung des Verkehrswertes .....	22
6.	VERKEHRSWERT .....	23

7.	ANLAGEN.....	24
7.1	Übersichtskarte.....	24
7.2	Stadtplan.....	25
7.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	26
7.4	Auszug aus dem Lärmbelastungskataster .....	27
7.5	Grundrisse .....	28
7.5.1	Wohnungseigentum 13 im Untergeschoss.....	28
7.5.2	Wohnungseigentum 13 - Sondernutzungsrechte .....	29
7.5.3	Kellergeschoss - Teileigentum 7.....	30
7.6	Wohnflächenzusammenstellung .....	31
7.7	Fotodokumentation: Ortstermin am 10.02.2023.....	32

**1. ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE**

<b>Objekt</b>	Wohnungseigentum 13, Teileigentum 7, Sudetenstraße 10, 86707 Westendorf
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	10. Februar 2023
<b>Qualitätsstichtag</b>	10. Februar 2023
<b>Ortstermin</b>	10. Februar 2023
<b>Baujahr</b>	ca. 1980
<b>Nutzung</b>	Wohnnutzung
<b>Wohnfläche</b>	rd. 60 qm
<b>Stellplätze</b>	Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz

**Wohnungseigentum 13:**

<b>Ertragswert</b>	167.341 €
<b>Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-2.000 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>165.000 €</b>

**Teileigentum 7 (Kellerraum):**

<b>Ertragswert</b>	3.002 €
<b>Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	0 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>3.000 €</b>



	Sondernutzungsrechte sind vereinbart: hier ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet; [...]	
Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
	6	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]

Abteilung III  
Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs  
verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht  
berücksichtigt.

Ortsbesichtigung  
Die Ortsbesichtigung fand am 10. Februar 2023 statt.  
Anwesend waren:  

- Eigentümerin Abt. I, lfd. Nr. 6.2
- die Mieter
- Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky

Bei der Ortsbesichtigung wurden das Wohnungs- und das  
Teileigentum innen und außen besichtigt.

Wertermittlungsstichtag  
Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wert-  
ermittlung bezieht.  
10. Februar 2023

Qualitätsstichtag  
Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wert-  
ermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht  
dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder  
sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen  
Zeitpunkt maßgebend ist.  
10. Februar 2023

Bewertungsrelevante  
Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 09.02.2023
- Begründung von Wohnungs- und Teileigentum durch Selbstteilung  
vom 29.12.1989
- Nachtrag vom 23.10.1990 zur Teilungserklärung vom 29.12.1989
- Nachtrag vom 25.06.1996 zur Teilungserklärung vom 29.12.1989
- Nachtrag vom 09.11.2007 zur Teilungserklärung vom 29.12.1989
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses  
des Landkreises Augsburg
- Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem des  
Landkreises Augsburg Stand 01.01.2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 11.01.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Augsburg
- Auskünfte beim Ortstermin
- Geoport Stadtplan und Übersichtskarte

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Erlass des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und  
Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 - Richtlinie zur  
Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**Literatur**

- Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag
- Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage

**2.1 Fragen des Gerichts**

Miet- bzw. Pachtvertrag	Das Wohnungs- und Teileigentum ist seit 01.12.2020 mit einem Wohnraummietvertrag vermietet. Der Mietvertrag hat nicht vorgelegen.
Verwalter nach WEG	s. Begleitschreiben
Gewerbebetrieb	Nach Auskunft der Eigentümerin ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.
Energieeffizienz	Ein Energieausweis hat vorgelegen. Endenergieverbrauch des Gebäudes: 122,8 kWh/(qm*a)

### **3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE**

#### **3.1 Lagebeschreibung**

##### **3.1.1 Überörtliche Lage**

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Augsburg
Stadt / Gemeinde	Westendorf
Einwohnerzahl	ca. 1.600 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 2 in ca. 1 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Gersthofen in ca. 20 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 100 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Westendorf ca. 500 m entfernt ICE-Bahnhof Augsburg ca. 25 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus und Bahn) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Augsburg ca. 25 km entfernt München ca. 90 km entfernt

##### **3.1.2 Innerörtliche Lage**

Wohnlage	Lage in einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Gebiet, Entfernung zum Ortszentrum ca. 500 m Kindergarten und Grundschule in Westendorf, Mittelschule in Meitingen, weiterführende Schulen in Donauwörth und Gersthofen Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Allgemein- und Fachärzte in Meitingen, Krankenhaus in Donauwörth und Wertingen Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Westendorf und Meitingen und vorhanden.
Umgebungsbebauung	Wohnbebauung, Ein - bis kleinere Mehrfamilienhäuser
Immissionen	Mit leichten Lärmimmissionen muss gerechnet werden. (s. Lärmbelastungskataster im Anhang)
Lagebeurteilung	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere Wohnlage ein.



## 3.2 Rechtliche Gegebenheiten

### 3.2.1 Teilungserklärung

Mit Urkunde vom 29.12.1989 wurde das Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum geteilt:  
7 Wohnungen,  
7 Kellerräumen,  
1 Kellerraum (Nr. 12),  
mit Nr. 13 und 14 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen,  
mit Nr. 8 - 10 bezeichneten Garagen  
mit Nr. 11 bezeichneten Garage mit Geräteraum  
Sondernutzungsrecht wurden eingeräumt.

Mit Nachtrag vom 25.06.1996 zur Teilungserklärung wurde aus den zuvor gebildeten Teileigentumseinheiten Nr. 13 und Nr. 14 das Wohnungseigentum Nr. 13 geschaffen.

Mit Nachtrag vom 09.11.2007 zur Teilungserklärung wurde der mit dem Wohnungseigentum Nr. 13 verbundene Kellerraum Nr. 13 abgespalten und dem Wohnungseigentum Nr. 5 zugeordnet.

### 3.2.2 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
6	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 6

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

### 3.2.3 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nach den Feststellungen der Sachverständigen nicht vorhanden.

### 3.2.4 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan

Das zu bewertende Objekt liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Westl. der Bahnlinie". Im Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück folgendes festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet
- 2 Vollgeschosse
- offene Bauweise

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung den planungsrechtlichen Festsetzungen entspricht.

### 3.2.5 Bauordnungsrecht

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

### 3.2.6 Abgabenrechtliche Situation

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Beiträge für die erstmalige Erschließung oder sonstige Beiträge nach dem kommunalen Abgabenrecht mehr anfallen.

### 3.2.7 Mietverträge

Das Wohnungs- und Teileigentum ist nach Angabe der Mieter seit 1.12.2020 vermietet. Der Mietvertrag hat der Sachverständigen nicht vorgelegen.

Die aktuelle Miethöhe beträgt nach Auskunft der Mieter: 520,80 €/Monat (netto-kalt).

- 3.2.8 Energieeffizienz** Der Energieausweis vom 29.10.2019 hat vorgelegen.  
Endenergieverbrauch des Gebäudes: 122,8 kWh/(qm\*a)
- 3.2.9 Instandhaltungsrücklage** Laut Verwaltungsabrechnung mit Stand 31.12.2021 beträgt die Instandhaltungsrücklage für Wohnungseigentum 13: 795,96 €.  
Für Teileigentum 7 (Kellerraum) wurde keine Instandhaltungsrücklage ausgewiesen.
- 3.2.10 Hausgeld** Das aktuelle Hausgeld beträgt lt. Auskunft der Hausverwaltung:  
Wohnungseigentum 13: 260 €/Monat  
Für Teileigentum 7 (Kellerraum) wurde kein Hausgeld ausgewiesen.

### **3.3 Grundstücksbeschreibung**

#### **3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße**

Straßenfront	ca. 60 m (Eckgrundstück)
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 960 qm
Grundstücksform	annähernd rechteckiger Grenzverlauf
topogr. Grundstückslage	annähernd eben

#### **3.3.2 Erschließung**

Straßenart	"Sudetenstraße" als Wohnanliegerstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehweg vorhanden
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

**3.3.3 Entwicklungszustand** Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

#### **3.3.4 Bodenbeschaffenheit**

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrunds, noch eine Untersuchung auf Altlasten bzw. Altablagerungen durchgeführt. Aus den eingesehenen Unterlagen und der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf bewertungsrelevante Besonderheiten des Baugrunds. Es wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt. Nach Auskunft des Landratsamtes Augsburg besteht kein Altlastenverdacht.

## 4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf wesentliche Merkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften des Ortstermins, eingesehenen Unterlagen oder Annahmen.

Funktionsprüfungen der Haustechnik und Ausstattung, Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bauart Zweigeschossiges Mehrfamilien-Wohnhaus,  
insgesamt 8 Wohnungen

Baujahr ca. 1980 (lt. Energieausweis)

### 4.1 Gebäudemerkmale

Fassade Putzfassade, teilweise Verkleidung mit Faserzementplatten

Konstruktionsart Massivbauweise

Fundamente vermutlich Streifenfundamente

Kellerwände Massivkeller

Umfassungswände vermutlich Mauerwerkswände

Geschossdecken vermutlich Stahlbetondecken

Treppen Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Naturstein

Dachkonstruktion Satteldach ohne Aufbauten

Dachdeckung Betondachsteine

Türen Hauseingangstür als bauzeittypisches Metalltürelement mit Glaseinsätzen und Durchwurfbriefkästen

Heizung Ölbefeuerte Zentralheizungsanlage,  
Baujahr Wärmerzeuger: 1999 (lt. Energieausweis)

Außenanlagen Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

### 4.2 Wohnungseigentum 13

#### 4.2.1 Ausstattungsmerkmale

Wände in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich

Decken in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich

Fußböden in Wohnräumen als Fliesenbelag

Fenster Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung  
überwiegend motorisch betriebene Rollläden

Türen Wohnungseingangstür als Standardinnentür ohne Absenkichtung,  
Innentüren als furnierte Standardtüren mit Holzzargen

San. Ausstattung	innenliegendes Bad ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und WC, Waschmaschinenanschluss Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest Die Ausstattung wird als mittel beurteilt.
Heizung	Ölbefeuerte Zentralheizungsanlage, Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Elektroinstallation	normale Ausstattung
Stellplätze/Garagen	Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz und Freisitz

#### **4.2.2 Aufteilung**

Untergeschoss 2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Freisitz

**4.2.3 Flächenangaben** Die Wohnfläche wurde aus dem Aufteilungsplan ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Wohnfläche rd. 60 qm

#### **4.3 Teileigentum 7**

##### **4.3.1 Ausstattungsmerkmale**

innenliegender Kellerraum als Lattenverschlag

#### **4.4 Beurteilung der baulichen Anlagen**

Die Ausstattung des Wohnungseigentums wird insgesamt als mittel beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als durchschnittlich beurteilt. Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz. Die Beschlussammlung der Hausverwaltung enthält keine Hinweise auf geplante Instandhaltungsmaßnahmen, für die eine Sonderumlage erforderlich wäre.

Bei der Begehung wurden folgende Unterhaltungsrückstände festgestellt:

- Nach Wasserschaden in der darüber liegenden Wohnung wurden die Malerarbeiten an Wand und Decke noch nicht ausgeführt.
- leichter Schimmelbefall im Bad

Der Werteinfluss durch die beschriebenen Unterhaltungsrückstände wird auf 2.000 € geschätzt. Die Wertminderung wegen Unterhaltungsrückständen erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Unterhaltungsrückstände am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten können höher sein. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Hinweis:

Die Fassadenverkleidung wurden im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht auf Asbest untersucht. Es ist wahrscheinlich, dass es sich bei den Faserzementplatten um asbesthaltiges Material handelt. Prinzipiell gibt es aus bautechnischer Sicht keine Einwände gegen derartige Verkleidungen. Solange asbestzementgebundene Baustoffe im Außenbereich nicht bearbeitet werden, stellen sie nach heutigem Kenntnisstand keine Gesundheitsgefährdung dar. Es ergeben sich u.U. erhöhte Kosten mit asbestzementgebundenen Baustoffen, wenn diese saniert oder erneuert werden.

**Anmerkung:**

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, in dem lediglich der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise ermittelt wird. Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen, vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes, soweit diese gemäß ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind; die Feststellungen im Gutachten haben hingegen keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich ein Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung berufen oder verlassen kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch die Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben; so wirken sich geringfügige Mängel u.U. gar nicht auf den Verkehrswert aus, zugleich sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten.

Auch können bei der Ermittlung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig in Abzug gebracht werden. Das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wieder, dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschläge vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen.

## **5. WERTERMITTLUNG**

### **Vorgehensweise**

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen<sup>1</sup>. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### **Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:**

#### **Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren ist im Prinzip für die Beurteilung von bebauten und unbebauten Grundstücken das am besten geeignete Verfahren, vorausgesetzt es liegt eine ausreichend große Anzahl von Objekten mit hinreichender Vergleichbarkeit der wertbestimmenden Merkmale vor.

#### **Ertragswertverfahren**

Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile, bei denen eine Ertragserzielung im Vordergrund steht, kommt in vorrangig das Ertragswertverfahren in Betracht.

#### **Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren ist in erster Linie für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser geeignet, da diese Objekte in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt werden. Diese Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Baukosten oder Vergleichspreisen bewertet.

### **Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Das Ertragswertverfahren wird seit einiger Zeit generell angewandt und bietet sich besonders bei Wohnungs- und Teileigentum an. Da Eigentumswohnungen auch als Anlageobjekte gehalten werden und somit vermietet sind, lassen sich die Mieteinnahmen als Vergleichskomponente heranziehen. Zur Plausibilisierung werden Vergleichspreise des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Augsburg herangezogen.

---

<sup>1</sup> §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

## 5.1 Wohnungseigentum 13

### 5.1.1 Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 24-26 ImmoWertV 2021) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Augsburg hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **410 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2022).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnbaufläche
- erschließungsbeitragsfrei

#### Anpassung des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert je nach Beschaffenheit abweichen. Er ist unter Einbeziehung objektspezifischer Beschaffenheitsfaktoren zu ermitteln.

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 960 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **410 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	410 €/qm
Grundstücksgröße	960 qm
Bodenwert absolut	393.600 €

Miteigentumsanteil Wohnungseigentum 13	25/1000
Bodenwertanteil	9.840 €

### 5.1.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 30 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Ertragswert umfasst den Gebäudeertragswert sowie den getrennt ermittelten Bodenwert. Dabei wird der Gebäudeertragswert durch Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils ermittelt.

Der Ertragswert hängt von verschiedenen Eingangsgrößen ab:

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Rohertrag</li><li>• Bewirtschaftungskosten</li><li>• Restnutzungsdauer</li><li>• Liegenschaftszinssatz</li><li>• Bodenwert</li></ul> |
|--|

### Erläuterung der Eingangsgrößen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV 2021).

**Rohertrag** Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.  
Das Bewertungsobjekt ist vermietet.

**Beschaffenheitsfaktoren des Wohnungseigentums**

- 2 Zimmer-Wohnung im Untergeschoss, ca. 60 qm Wohnfläche, zzgl. Sondernutzungsrecht an Freisitz
- Zentralheizung
- Bad/WC in mittlerer Ausstattung
- Sondernutzungsrecht an Stellplatz

**Marktüblicher Mietansatz** Ich halte folgende Mietansätze für marktüblich erzielbar:

Wohnung	rd. 480 €/Monat
Stellplatz	rd. 40 €/Monat
<b>Rohertrag</b>	<b>rd. 6.240 €/Jahr</b>

**Tatsächlicher Mietertrag** Nach Angabe der Mieter: 520 €/Monat für Wohnungseigentum 13 mit Teileigentum 7, einschließlich Stellplatz und Freisitz

**Bewirtschaftungskosten** Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.  
Sie setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis.

**Verwaltungskosten** Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.  
In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:  
357 € je Eigentumswohnung  
39 €/jährlich je Garage oder Einstellplatz



Instandhaltungskosten	<table border="1"><tr><td>Verwaltungskosten</td><td>rd. 396 €/Jahr</td></tr></table>	Verwaltungskosten	rd. 396 €/Jahr
	Verwaltungskosten	rd. 396 €/Jahr	
Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie: rd. 12,20 €/qm Wohnfläche/Jahr 92 € jährlich je Garage oder Einstellplatz			
Mietausfallwagnis	<table border="1"><tr><td>Instandhaltungskosten</td><td>rd. 824 €/Jahr</td></tr></table>	Instandhaltungskosten	rd. 824 €/Jahr
	Instandhaltungskosten	rd. 824 €/Jahr	
Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie: Wohnnutzung: 2 Prozent			
Zusammenfassung	<table border="1"><tr><td>Mietausfallwagnis</td><td>rd. 125 €/Jahr</td></tr></table>	Mietausfallwagnis	rd. 125 €/Jahr
	Mietausfallwagnis	rd. 125 €/Jahr	
<table border="1"><tr><td>Bewirtschaftungskosten</td><td>rd. 1.345 €/Jahr</td></tr></table> Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.	Bewirtschaftungskosten	rd. 1.345 €/Jahr	
Bewirtschaftungskosten	rd. 1.345 €/Jahr		
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) nach § 21 ImmoWertV 2021 ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg hat ein Berechnungstool für Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern abgeleitet:		
Eingangsgrößen	Monatskaltmiete je qm Wohnfläche: rd. 8,00 €/qm Restnutzungsdauer: 40 Jahre Lagepunkte: 29 Bewertungstichtag: 31.03.2021 Kategorie: Bestand Standardstufe: 2,5 Terrasse: vorhanden Aufzug: nein Wohnfläche: 60 qm		
Ergebnis	Geschätzter Streubereich: 0,9 bis 1,3  Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,00 % für marktkonform und angemessen.		

**Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer wird der Zeitraum bezeichnet, indem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 40 Jahre
-----------------------------------	--------------

Der Ertragswert eines Gebäudes ergibt sich durch Multiplikation des Gebäudereinertrages mit dem Barwertfaktor, der wiederum vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer abhängig ist.

Barwertfaktor	32,835
---------------	--------

**Bodenwertverzinsung**

Der Reinertragsanteil des Bodenwertes ergibt sich aus dem Verzinsungsbetrag des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz.

1,0 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	98 €
---	------

**Bodenwert**

s. Bodenwertermittlung

**Grundstücksertragswert**

	Rohertrag	6.240 €
-	Bewirtschaftungskosten	1.345 €
=	Reinertrag	4.895 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	98 €
=	Gebäudereinertrag	4.797 €
x	Barwertfaktor	32,835
=	Gebäudeertragswert	157.501 €
+	Bodenwert	9.840 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	167.341 €

**5.1.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

**Unterhaltungsrückstände**

Der Werteeinfluss durch die Unterhaltungsrückstände wird pauschal auf 2.000 € geschätzt (s. Pkt. 4.4 des Gutachtens).

**Zusammenfassung**

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-2.000 €
--	----------

### 5.1.4 Plausibilisierung

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Augsburg wurden Kaufpreise von Eigentumswohnungen in Objekten der näheren Umgebung zur Verfügung gestellt (Verkaufszeitraum 2020 bis 2022). Die Kaufpreise werden zur Plausibilisierung herangezogen, die Beurteilung des Modernisierungsgrads und des Ausstattungsstandards ist nicht möglich.

Nr.	Verkaufsdatum	Wohnfläche	Geschoss	Baujahr	ber. Verkaufspreis <sup>2</sup>	Preis pro qm <sup>3</sup>
1	03/2020	67 qm	2. OG	1995	179.000 €	2.939 €/qm
2	08/2021	76 qm	OG	1980	165.000 €	2.388 €/qm
3	09/2021	65 qm	DG	1993	153.000 €	2.589 €/qm
4	11/2021	79 qm	EG	1980	272.000 €	3.787 €/qm
5	03/2022	72 qm	OG	1996	250.000 €	3.472 €/qm
6	05/2022	100 qm	EG	1980	330.000 €	3.300 €/qm
7	08/2022	76 qm	OG	1980	249.000 €	3.276 €/qm
Mittelwert						3.107 €/qm
Median						3.276 €/qm
Minimum						2.388 €/qm
Maximum						3.787 €/qm

Der vorläufige Ertragswert wurde mit 167.000 € bzw. 2.789 €/qm Wohnfläche ermittelt. Er liegt in der Spannbreite der Vergleichspreise und ist plausibel.

### 5.1.5 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Ertragswert	167.341 €
-------------------------	-----------

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts, die nicht in die Wertermittlungsverfahren bereits einbezogen waren, berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-2.000 €
---	----------

Ertragswert	165.341 €
-------------	-----------

Das, für die Wertermittlung anzuwendende, Verfahren richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert von Wohnungs- und Teileigentum am Ertragswert.

<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>165.000 €</b>
------------------------------	------------------

<sup>2</sup> nach Bereinigung sonst. Verkaufsbestandteile

<sup>3</sup> die Verkaufspreise aus 2020 und 2021 wurden sachverständig um +10 Prozent angepasst.

## 5.2 Teileigentum 7

### 5.2.1 Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV 2021) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Augsburg hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **410 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2022).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnbaufläche
- erschließungsbeitragsfrei

#### **Anpassung des Bodenrichtwertes**

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert je nach Beschaffenheit abweichen. Er ist unter Einbeziehung objektspezifischer Beschaffenheitsfaktoren zu ermitteln.

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 960 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **410 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	410 €/qm
Grundstücksgröße	960 qm
Bodenwert absolut	393.600 €

Miteigentumsanteil Teileigentum 7	2/1000
Bodenwertanteil	787 €

## 5.2.2 Ertragswertverfahren

### Erläuterung der Eingangsgrößen

<b>Rohertrag</b>	Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Das Bewertungsobjekt ist gemeinsam mit Wohnungseigentum 13 vermietet.				
Beschaffenheitsfaktoren des Teileigentums	<ul style="list-style-type: none"><li>• separater Kellerraum</li></ul>				
Marktüblicher Mietansatz	Ich halte folgende Mietansätze für marktüblich erzielbar: <table border="1" data-bbox="587 725 1410 824"><tr><td>Kellerraum</td><td>rd. 8 €/Monat</td></tr><tr><td>Rohertrag</td><td>rd. 96 €/Jahr</td></tr></table>	Kellerraum	rd. 8 €/Monat	Rohertrag	rd. 96 €/Jahr
Kellerraum	rd. 8 €/Monat				
Rohertrag	rd. 96 €/Jahr				
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Die Bewirtschaftungskosten werden, analog zu dem Ansatz bei Wohnungseigentum 13, prozentual in Höhe von rd. 21,5% angesetzt.				
Zusammenfassung	<table border="1" data-bbox="587 1128 1410 1160"><tr><td>Bewirtschaftungskosten</td><td>rd. 21 €/Jahr</td></tr></table> <p>Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.</p>	Bewirtschaftungskosten	rd. 21 €/Jahr		
Bewirtschaftungskosten	rd. 21 €/Jahr				
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,00 % für marktkonform und angemessen.				
<b>Restnutzungsdauer</b>	<table border="1" data-bbox="587 1438 1410 1469"><tr><td>wirtschaftliche Restnutzungsdauer</td><td>rd. 40 Jahre</td></tr></table> <p>Der Ertragswert eines Gebäudes ergibt sich durch Multiplikation des Gebäudereinertrages mit dem Barwertfaktor, der wiederum vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer abhängig ist.</p> <table border="1" data-bbox="587 1626 1410 1657"><tr><td>Barwertfaktor</td><td>32,835</td></tr></table>	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 40 Jahre	Barwertfaktor	32,835
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 40 Jahre				
Barwertfaktor	32,835				
<b>Bodenwertverzinsung</b>	Der Reinertragsanteil des Bodenwertes ergibt sich aus dem Verzinsungsbetrag des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz. <table border="1" data-bbox="587 1783 1410 1814"><tr><td>1,0 % Reinertragsanteil des Bodenwertes</td><td>8 €</td></tr></table>	1,0 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	8 €		
1,0 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	8 €				
<b>Bodenwert</b>	s. Bodenwertermittlung				

**Grundstücksertragswert**

	Rohertrag	96 €
-	Bewirtschaftungskosten	21 €
=	Reinertrag	75 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	8 €
=	Gebäudereinertrag	67 €
x	Barwertfaktor	32,835
=	Gebäudeertragswert	2.214 €
+	Bodenwert	787 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	3.002 €

**5.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Instandhaltungsrückstände Bei der Begehung wurden keine wesentlichen Unterhaltungsrückstände festgestellt. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

**5.2.4 Ableitung des Verkehrswertes**

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Ertragswert	3.002 €
-------------------------	---------

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts, die nicht in die Wertermittlungsverfahren bereits einbezogen waren, berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
---	-----

Ertragswert	3.002 €
-------------	---------

Das, für die Wertermittlung anzuwendende, Verfahren richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert von Wohnungs- und Teileigentum am Ertragswert.

<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>3.000 €</b>
------------------------------	----------------

## 6. VERKEHRSWERT

### Definition

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<sup>4</sup>.

Die Ermittlung dieses Wertes ist das Ziel des vorliegenden Gutachtens, der Verkehrswert ist somit eine Prognose auf den wahrscheinlich zu erzielenden Preis.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt einem gewissen Ermessensspielraum. Um diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen, wurden marktübliche Vergleichswerte wie Bodenwerte oder Liegenschaftszinssätze angewendet.

### Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert von Wohnungseigentum 13 und Teileigentum 7, Sudetenstraße 10 in 86707 Westendorf am Wertermittlungstichtag 10. Februar 2023 geschätzt auf

<b>Wohnungseigentum 13</b>	<b>165.000 €</b>
<b>Teileigentum 7</b>	<b>3.000 €</b>

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

Das vorliegende Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt und umfasst:  
23 Seiten = 38.514 Zeichen (aufgerundet auf 39.000 Zeichen)  
8 Blatt Anlagen  
6 Seiten Fotodokumentation (12 Fotos)

Augsburg, den 24. März 2023

Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

---

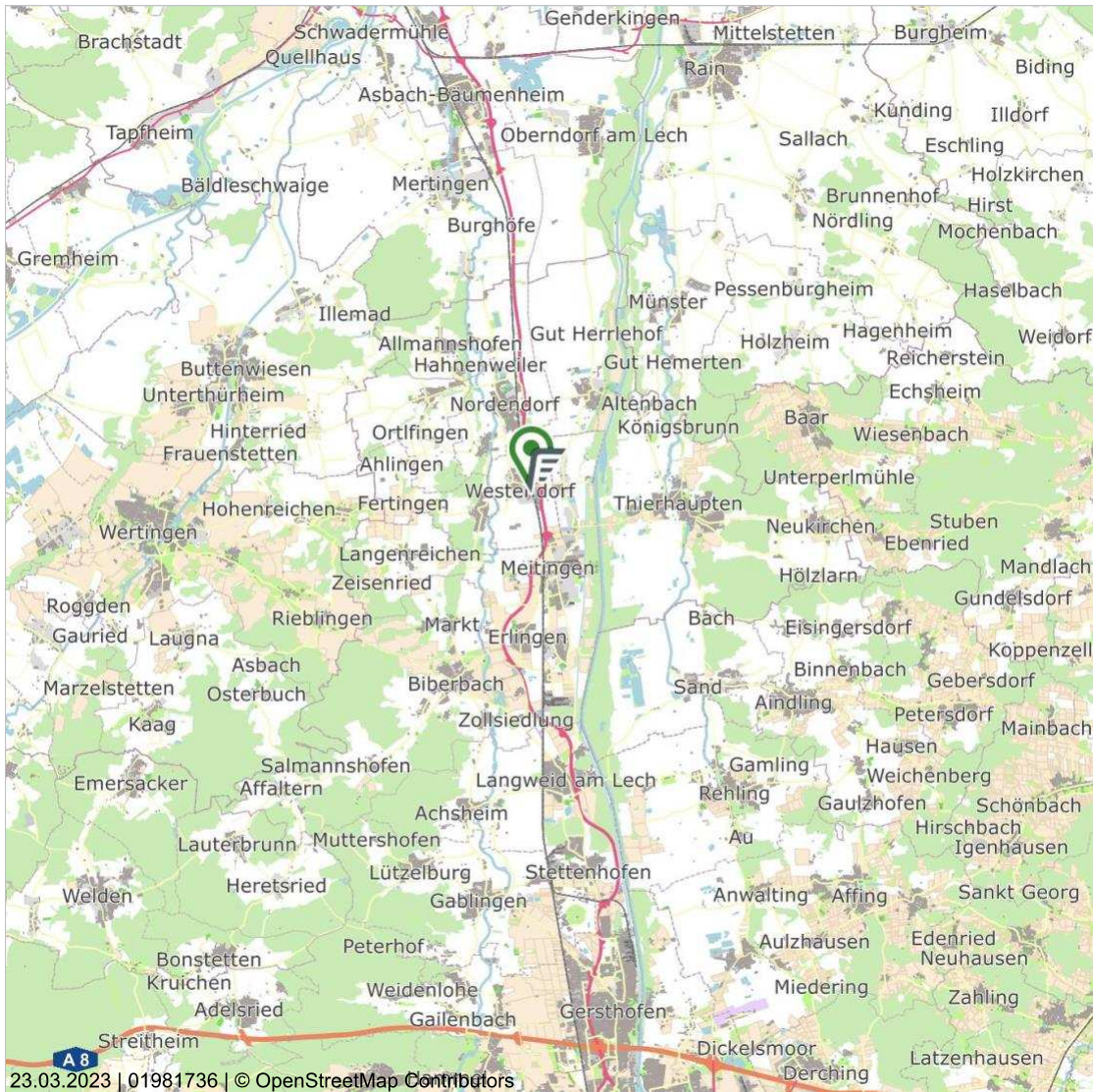
<sup>4</sup> § 194 BauGB

## 7. ANLAGEN

### 7.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

86707 Westendorf b Donauwörth, Sudetenstr. 10



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000  
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar  
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

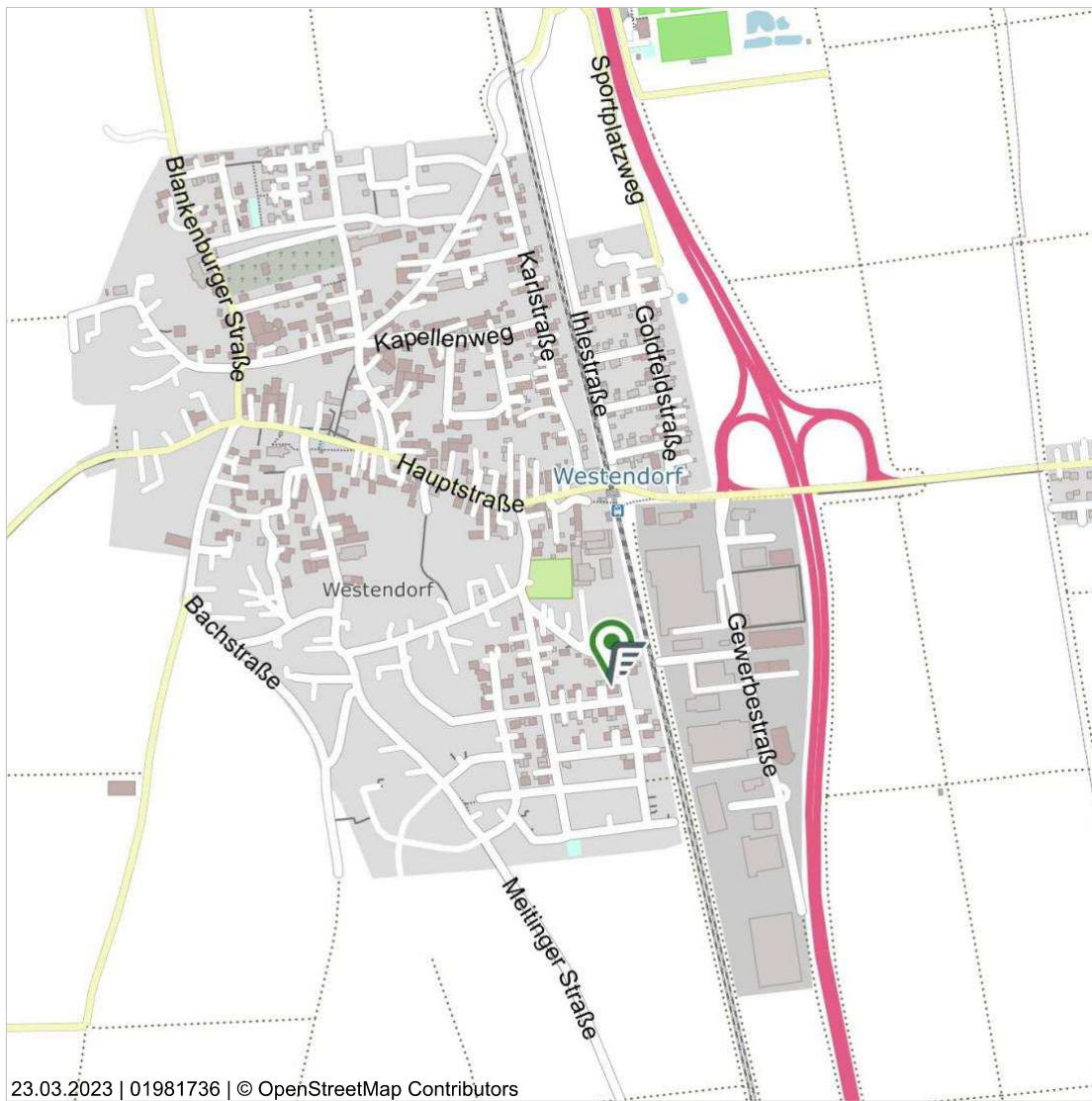
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023



## 7.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

86707 Westendorf b Donauwörth, Sudetenstr. 10



23.03.2023 | 01981736 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar  
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle  
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

7.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



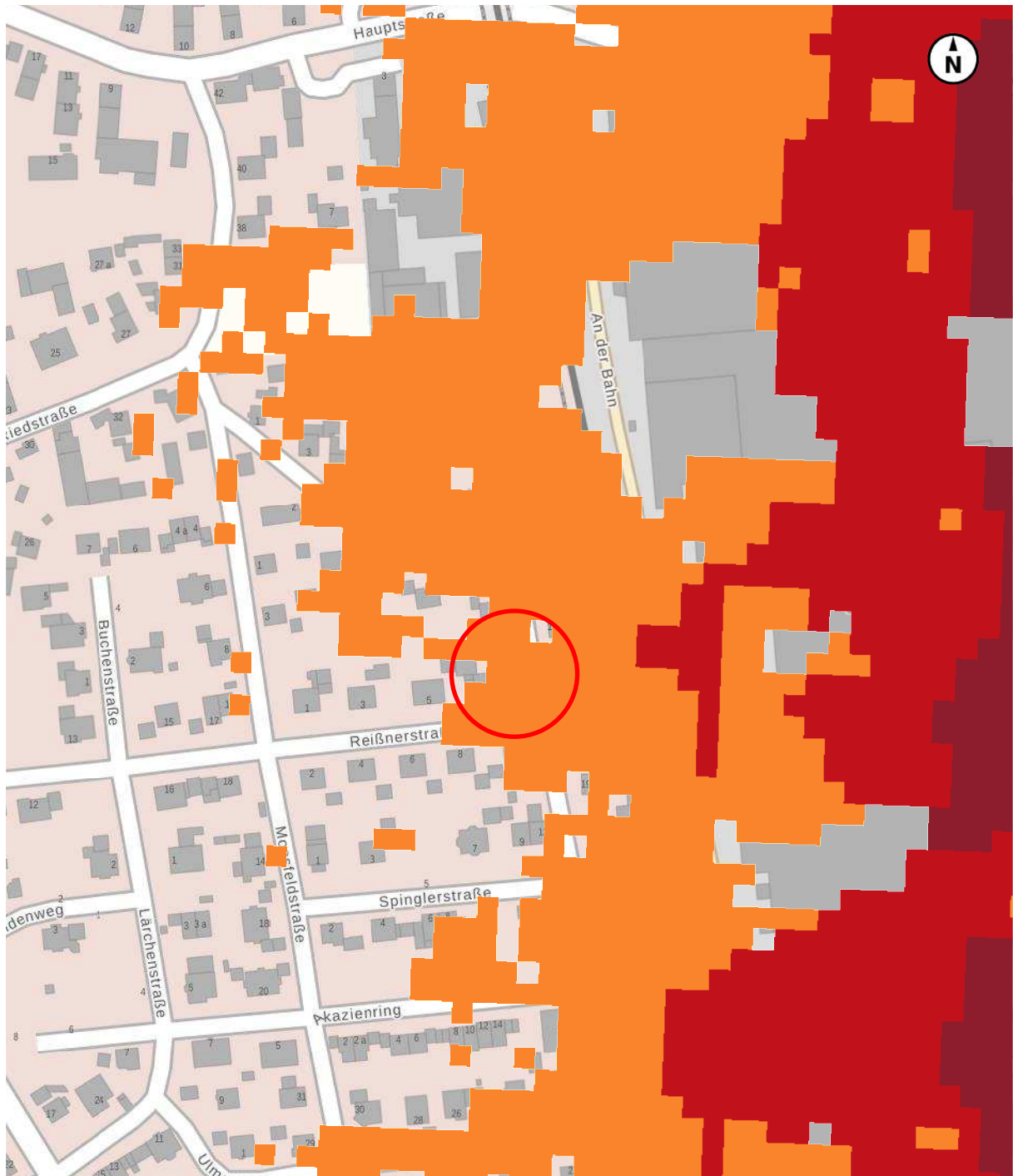
Auszug aus dem Liegenschaftskataster: © LVG, Nr. 2295/2009

## 7.4 Auszug aus dem Lärmbelastungskataster



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



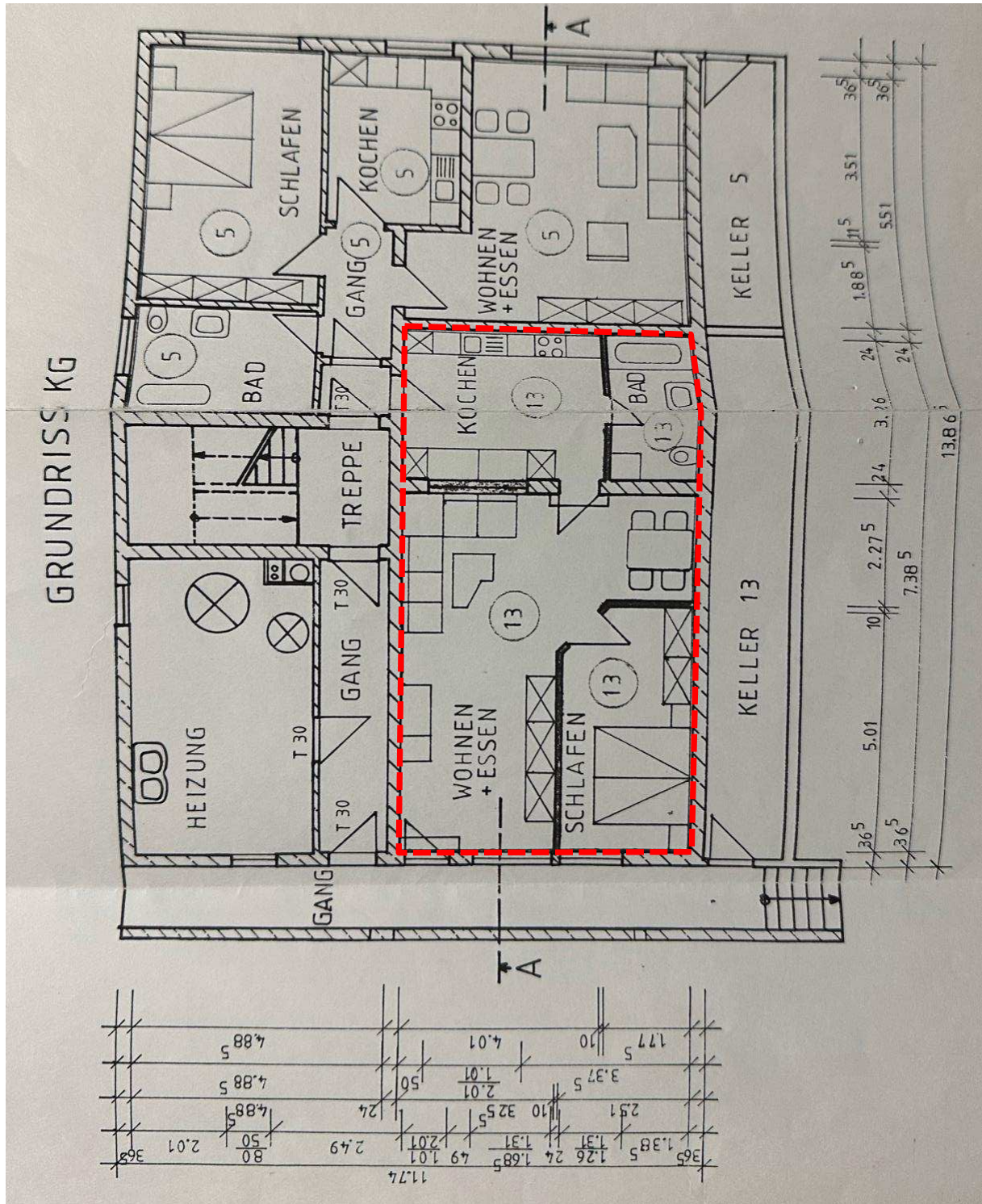
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, Bayerisches Landesamt für Umwelt, EuroGeographics



7.5 Grundrisse

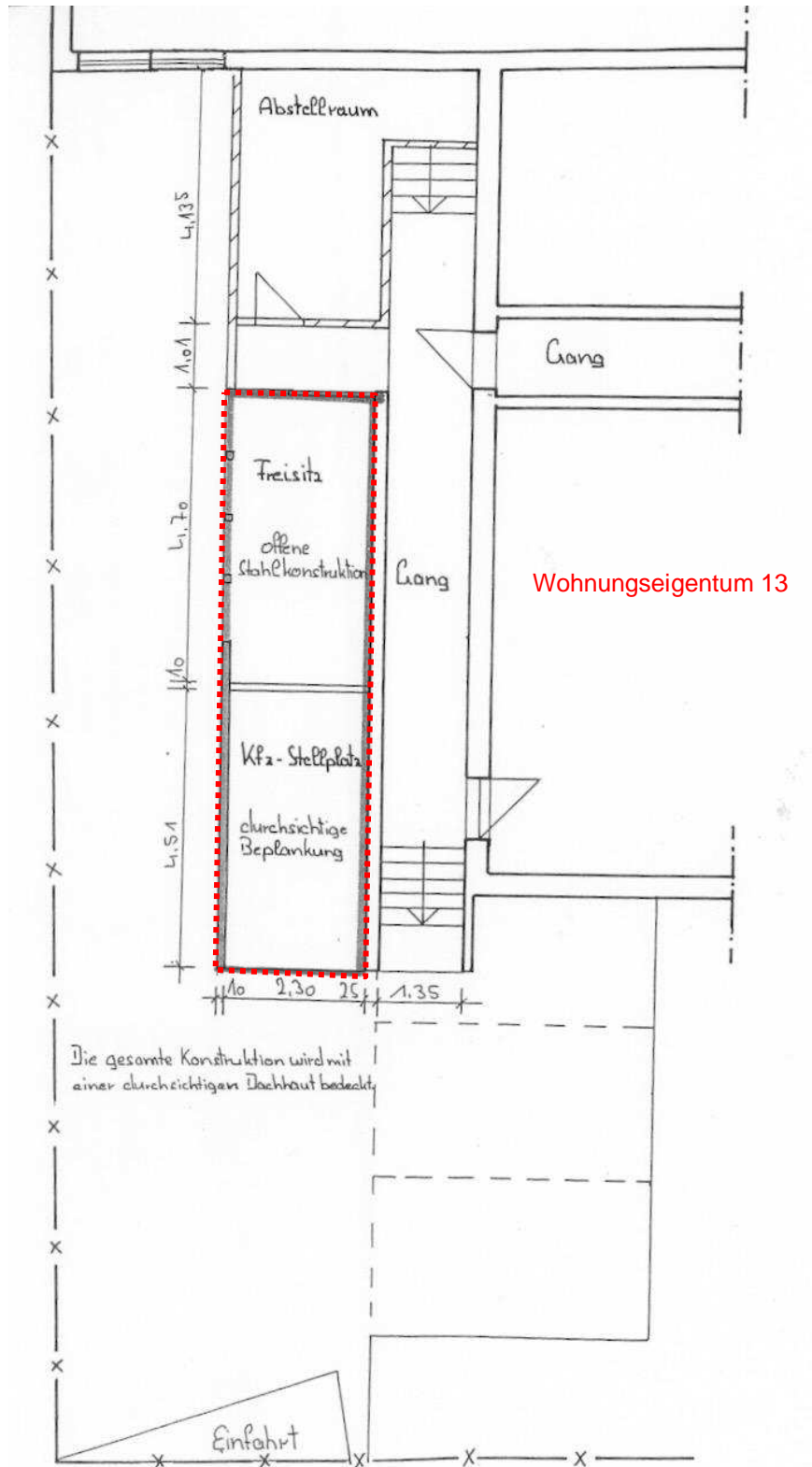
7.5.1 Wohnungseigentum 13 im Untergeschoss

(ohne Maßstab)



### 7.5.2 Wohnungseigentum 13 - Sondernutzungsrechte

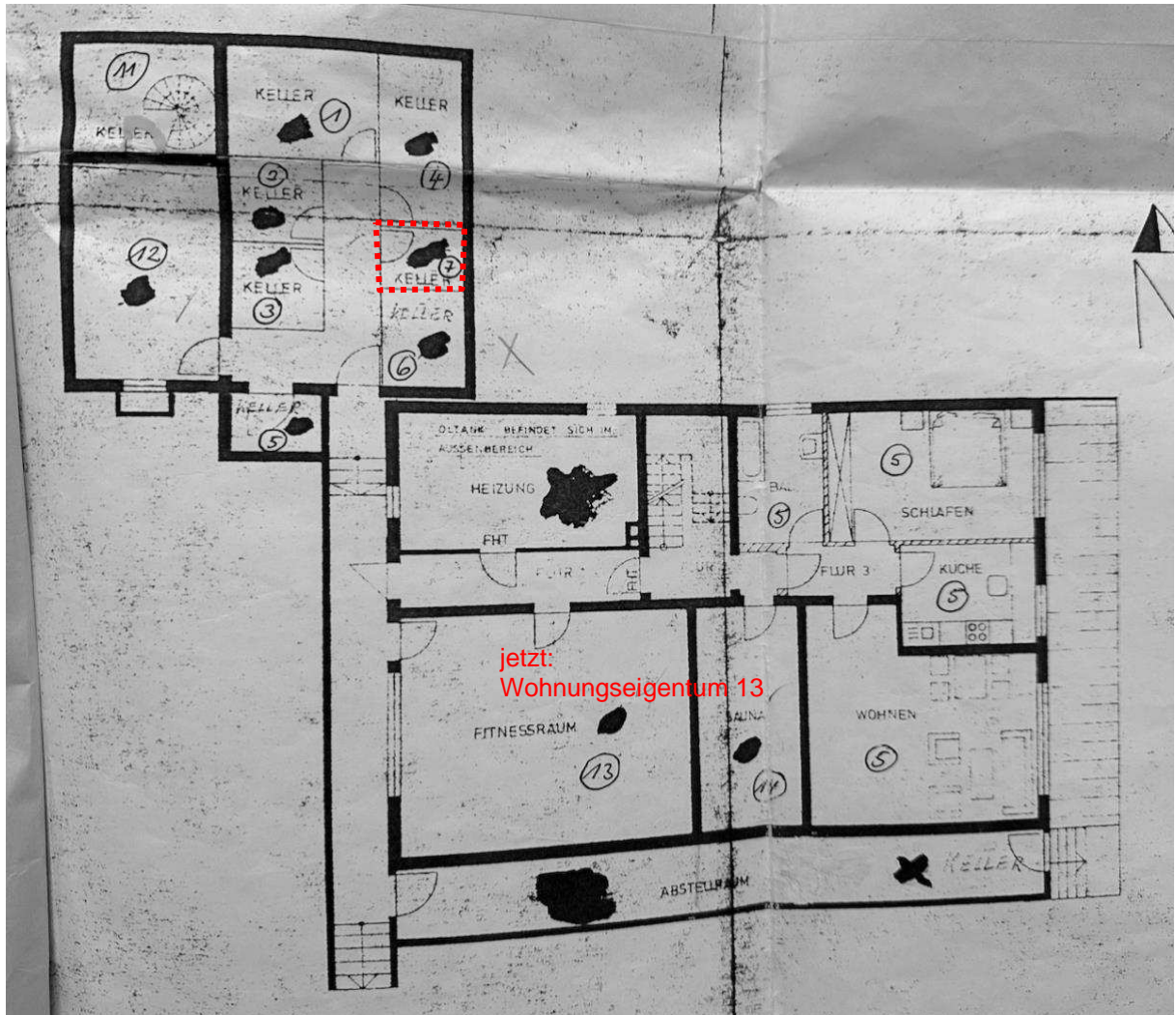
(ohne Maßstab)





7.5.3 Kellergeschoss - Teileigentum 7

(ohne Maßstab)



## 7.6 Wohnflächenzusammenstellung

Die Wohnfläche wurde aus dem Aufteilungsplan ermittelt, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

<b>Geschoss</b>	<b>Raumbezeichnung</b>		<b>Länge (m)</b>	<b>Breite (m)</b>	<b>Teilfläche (qm)</b>	<b>Wohnfläche (qm)</b>
UG	Wohnen/Essen	+	7,385	3,255	24,04	
UG		+	2,275	2,610	5,94	29,98
UG	Schlafen	+	5,010	2,510	12,58	12,58
UG	Kochen	+	3,260	4,010	13,07	13,07
UG	Bad	+	3,260	1,775	5,79	5,79
Summe		=				61,41
./ 3 % Putzabzug		-				-1,84
<b>Wohnfläche Wohnungseigentum 13</b>		=				<b>59,57</b>

### 7.7 Fotodokumentation: Ortstermin am 10.02.2023



Foto 1    Eingangsansicht von Westen



Foto 2    Ansicht von Süden





Foto 3 Ansicht von Süd-Westen



Foto 4 Gang (Gemeinschaftseigentum), Zugang zu Freisitz und Stellplatz



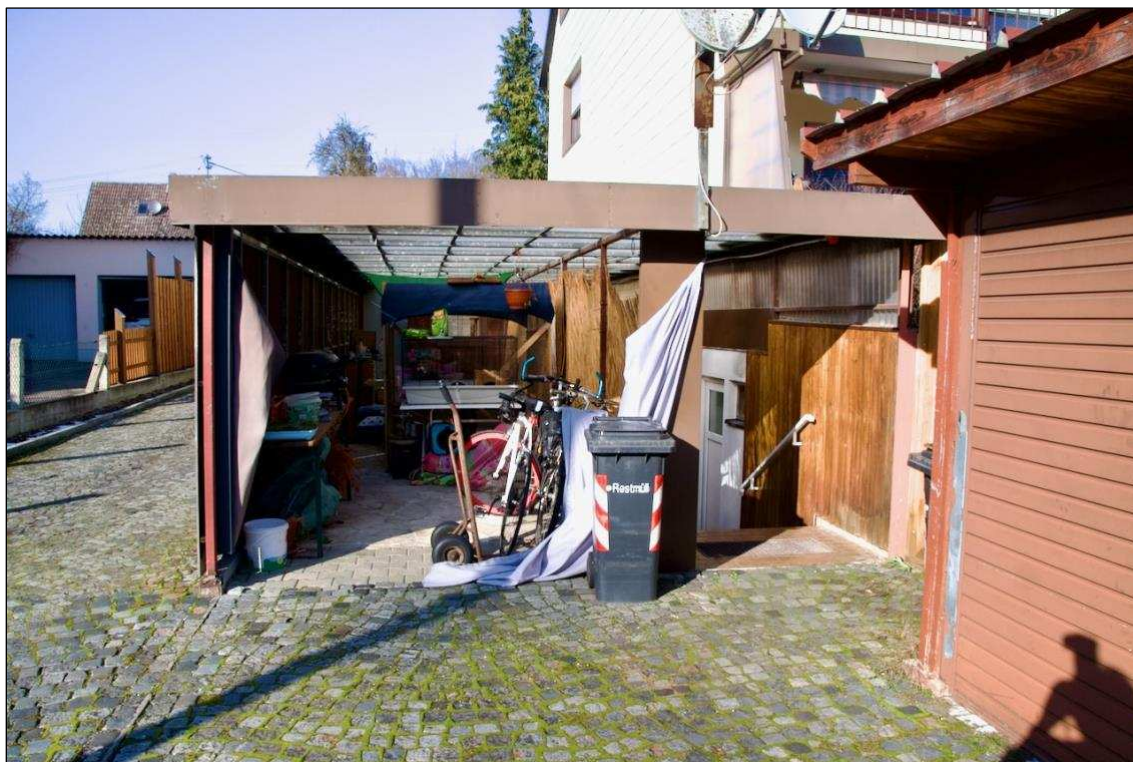


Foto 5 Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz

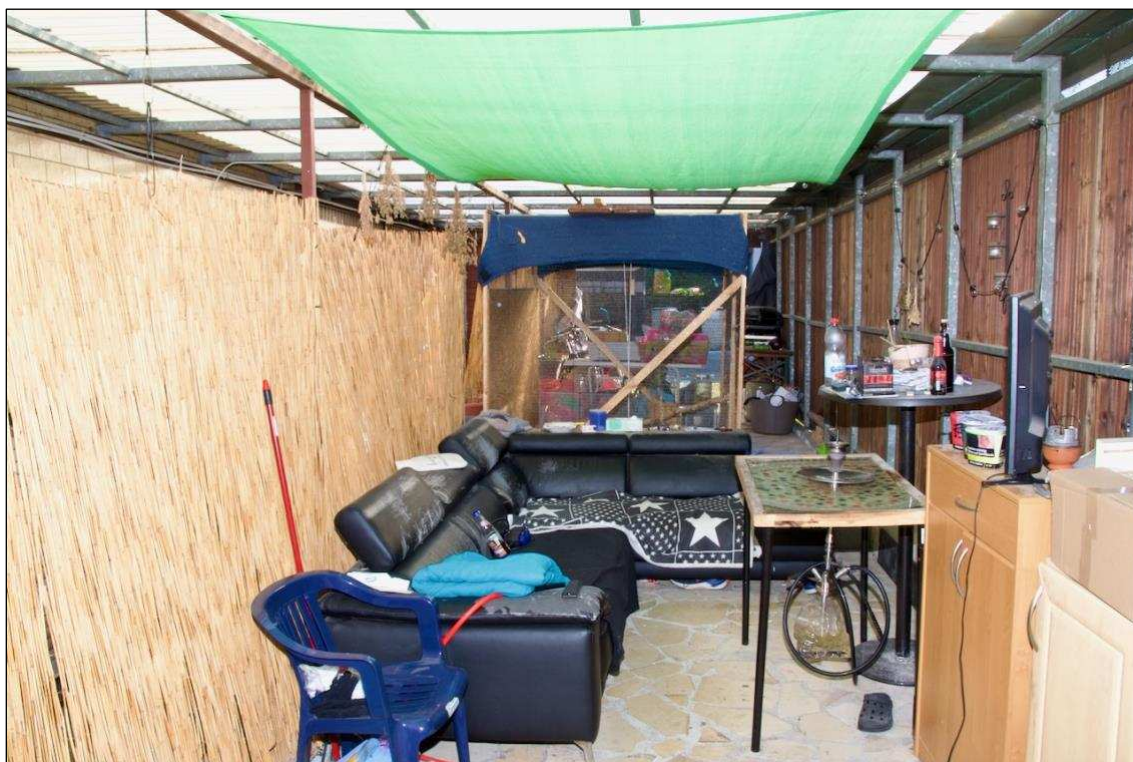


Foto 6 Sondernutzungsrecht an Freisitz





Foto 7 Wohnungseigentum 13 - Küche mit Zugang zur Wohnung

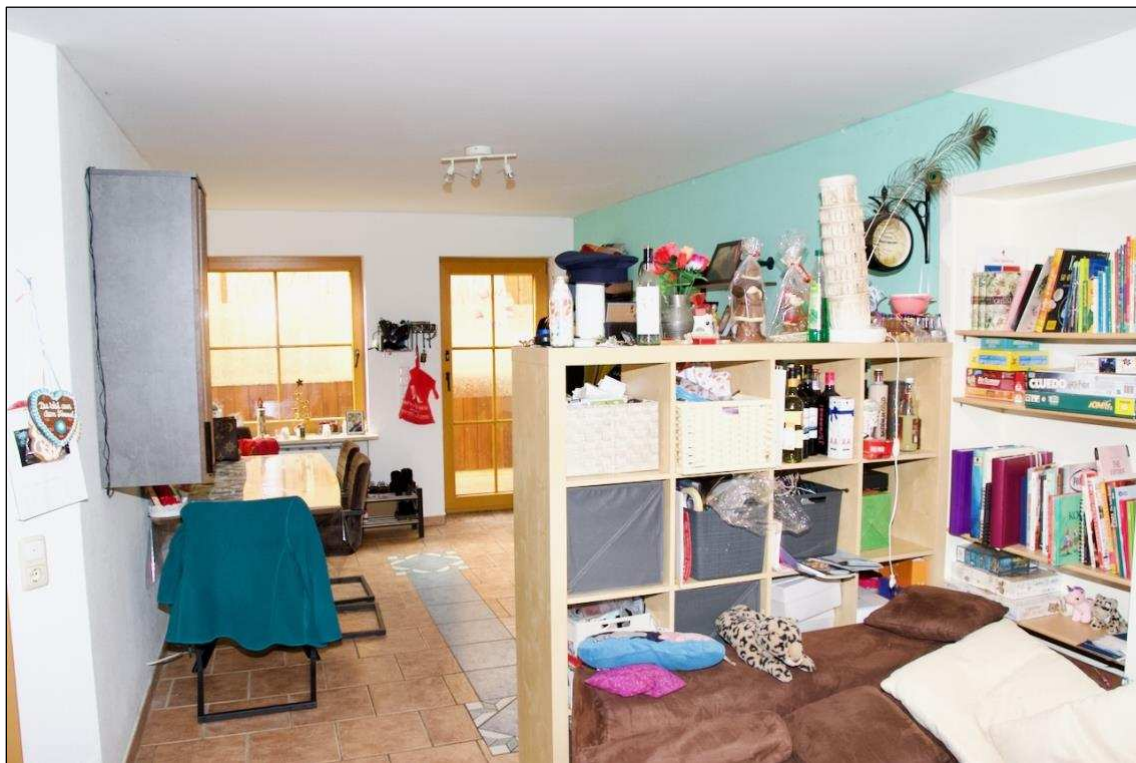


Foto 8 Wohnungseigentum 13 - Wohnraum mit Zugang zum Gang

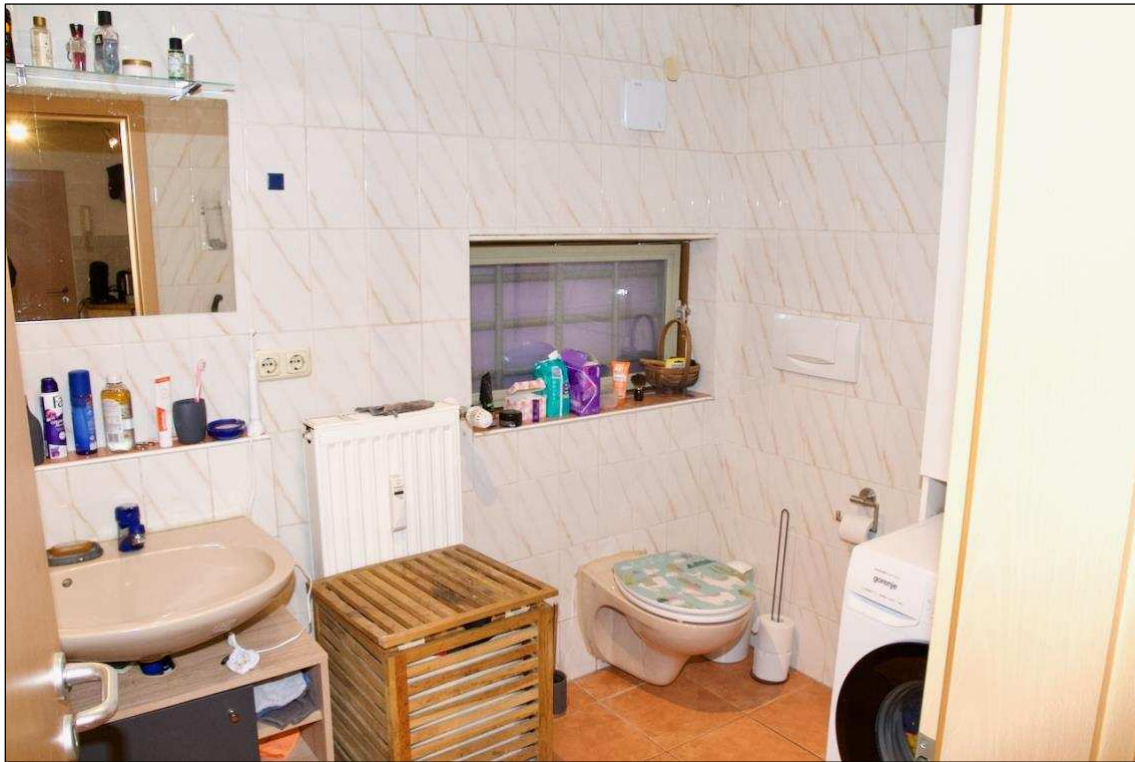


Foto 9 Wohnungseigentum 13 - Bad



Foto 10 Gemeinschaftseigentum - Treppenhaus



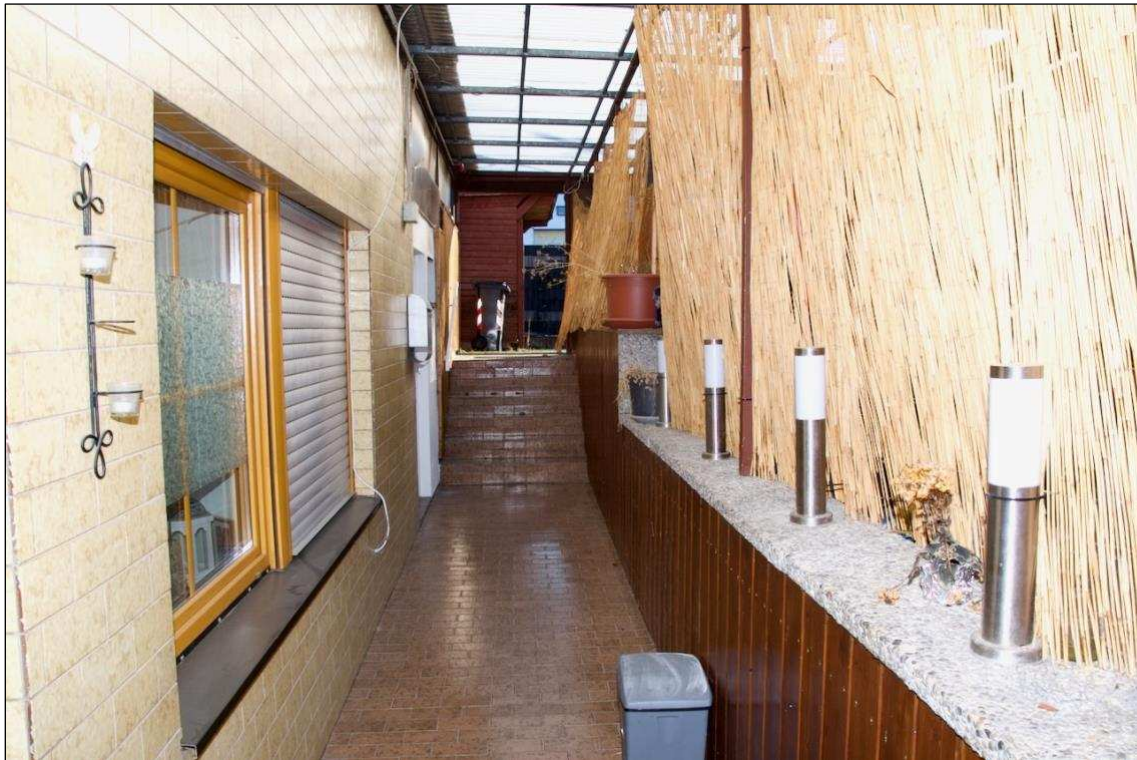


Foto 11 Gemeinschaftseigentum - Gang zwischen Wohnungseigentum 13 und  
Sondernutzungsrecht (Freisitz und Stellplatz)

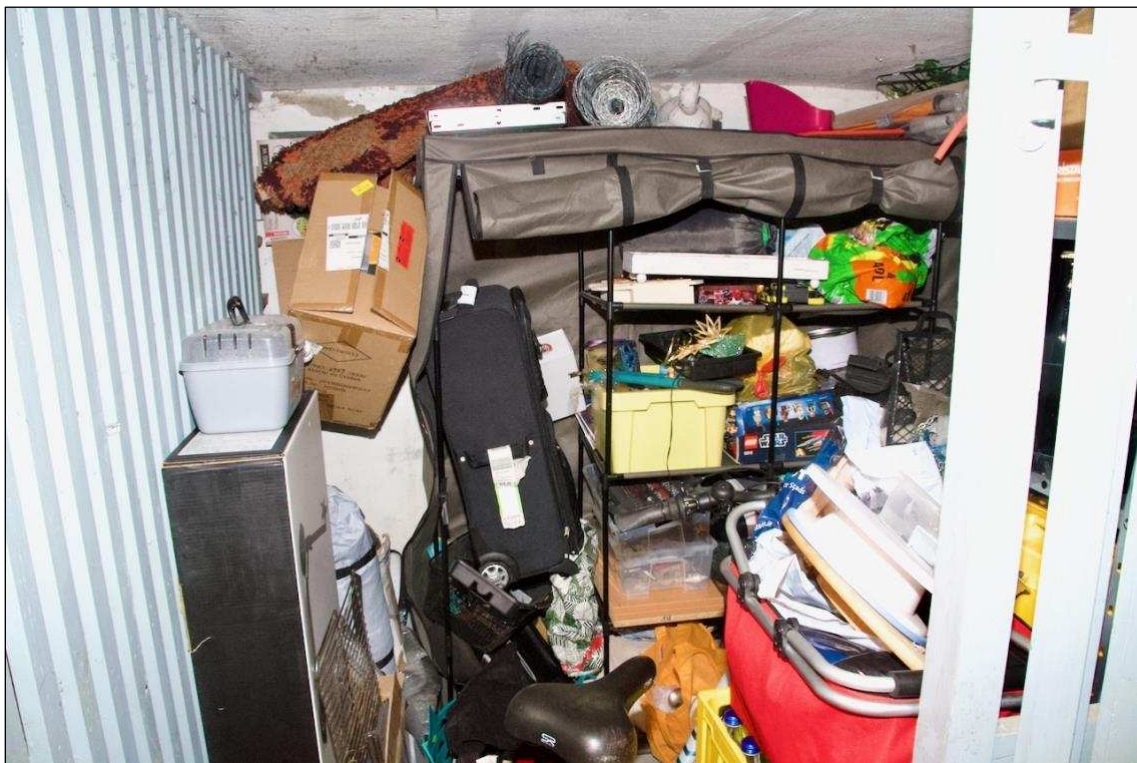


Foto 12 Teileigentum 7 - Kellerraum