

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

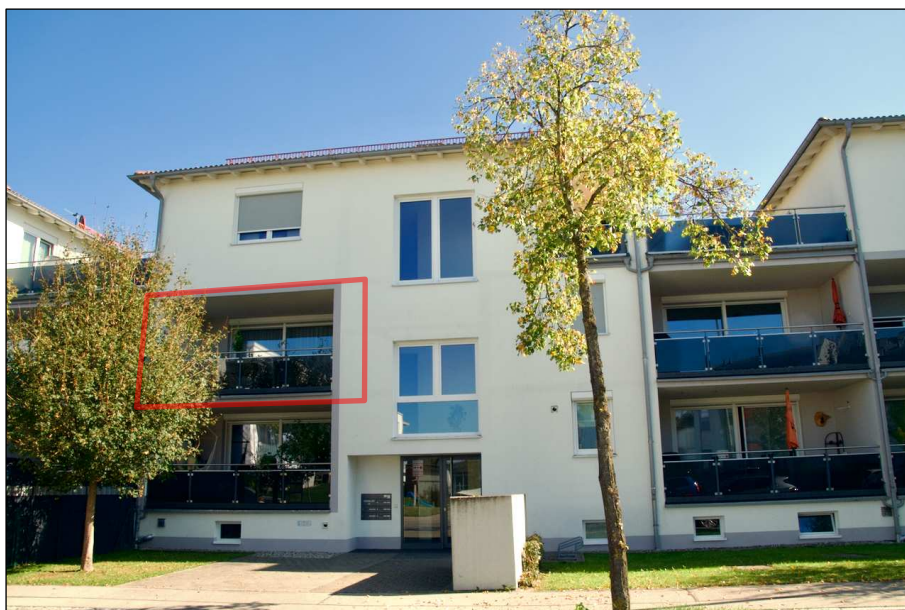
Stadthägerstraße 4
86152 Augsburg

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

GUTACHTEN

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

nach äußerem Augenschein



Aktenzeichen:

K 153/22

Bewertungsobjekt:

**Wohnungseigentum B3,
Teileigentum 7 (Tiefgaragen-Stellplatz)
Lechallee 43, 86399 Bobingen**

Katasterbezeichnung:

**Gemarkung Bobingen,
Flurstück 3350/107 und 3350/29**

Grundbuchbezeichnung:

**Amtsgericht Augsburg
Grundbuch von Bobingen
Blatt 10057 und 10076**

Auftraggeber:

**Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht**

Wertermittlungsstichtag:

27. September 2023

Verkehrswert:

**Wohnungseigentum B 3
Teileigentum Stellplatz 7**

**290.000 €
15.000 €**

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	4
2	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1	Fragen des Gerichts	8
3	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	9
3.1	Lagebeschreibung	9
3.1.1	Überörtliche Lage	9
3.1.2	Innerörtliche Lage	9
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	10
3.2.1	Teilungserklärung	10
3.2.2	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	10
3.2.3	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	10
3.2.4	Bauplanungsrecht	10
3.2.5	Bauordnungsrecht	10
3.2.6	Abgabenrechtliche Situation	10
3.2.7	Mietverträge	10
3.2.8	Energieeffizienz	10
3.2.9	Instandhaltungsrücklage	11
3.2.10	Hausgeld	11
3.3	Grundstücksbeschreibung	11
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße	11
3.3.2	Erschließung	11
3.3.3	Entwicklungszustand	11
3.3.4	Bodenbeschaffenheit	11
4	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	12
4.1	Gebäudemerkmale	12
4.2	Aufteilung Wohnungseigentum B 3	13
4.3	Aufteilung Teileigentum 7	13
4.4	Flächenangaben	13
4.5	Beurteilung der baulichen Anlagen	13
5	WERTERMITTLUNG	14
5.1	Wohnungseigentum B 3	15
5.1.1	Bodenwertermittlung	15
5.1.2	Ertragswertverfahren	16
5.1.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	16
5.1.2.2	Ertragswert	18
5.1.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
5.1.4	Ableitung des Verkehrswertes	19
5.1.5	Plausibilisierung	20
5.2	Teileigentum Stellplatz 7	21
5.2.1	Bodenwertermittlung	21
5.2.2	Ertragswertverfahren	21
5.2.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	21
5.2.2.2	Ertragswert	22
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	Grundrisse	27
7.4.1	1. Obergeschoss	27
7.4.2	Kellergeschoss	28
7.5	Fotodokumentation: Ortstermin am 27.09.2023.....	29

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Wohnungseigentum B 3, Teileigentum Stellplatz 7, Lechallee 43, 86399 Bobingen
---------------	---

Wertermittlungstichtag	27. September 2023
Qualitätstichtag	27. September 2023
Ortstermin	27. September 2023

Baujahr	2013
Nutzung	Wohnnutzung
Wohnfläche	rd. 71 qm
Stellplätze	Tiefgaragenstellplatz 7

Wohnungseigentum B 3:

Ertragswert	318.645 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-30.000 €

Verkehrswert	290.000 €
---------------------	------------------

Teileigentum Stellplatz 7:

Ertragswert	17.579 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-2.000 €

Verkehrswert	15.000 €
---------------------	-----------------

2 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber Amtsgerecht Augsburg
Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 11.07.2023 beauftragt den Verkehrswert des Wohnungseigentums B 3, Teileigentum 7, Landrat-Dr.-Frey-Platz 7, Lechallee 43, 43 a, 43b zu ermitteln.

Zweck des Gutachtens Wertermittlung des Grundstücks im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Bewertungsobjekt Wohnungseigentum B 3 im Hause Lechallee 43, Bobingen, Tiefgaragenstellplatz 7

Grundbuchrechtliche Angaben

- Amtsgerecht Augsburg
- Wohnungsgrundbuch von Bobingen
- Blatt 10057

Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	33,11/1000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück	
	3350/107	Landrat-Dr.-Frey-Platz 7, Lechallee 43, 43a, 43b, Gebäude- und Freifläche	2.856 qm
	3350/29	Nähe Dietrich-Bonhoeffer-Straße, Gebäude- und Freifläche	38 qm
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. B 3 [...]	

**Abteilung II
(Lasten und
Beschränkungen)**

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Gegenseitiges Anbaurecht entlang der Süd- und Ostgrenze des Grundstücks FINr. 3350/107 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 3350/108 der Gemarkung Bobingen; [...]
2	Grunddienstbarkeit, (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 3350/48 der Gemarkung Bobingen [...]
4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

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

- Grundbuchrechtliche Angaben
- Amtsgericht Augsburg
 - Teileigentumsgrundbuch von Bobingen
 - Blatt 100476

Bestandsverzeichnis

Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	2/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
	3350/107 Landrat-Dr.-Frey-Platz 7, Lechallee 43, 43a, 43b, Gebäude- und Freifläche		2.856 qm
	3350/29 Nähe Dietrich-Bonhoeffer-Straße, Gebäude- und Freifläche		38 qm
	verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. STP 7		
	[...]		

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Gegenseitiges Anbaurecht entlang der Süd- und Ostgrenze des Grundstücks FINr. 3350/107 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 3350/108 der Gemarkung Bobingen; [...]
2	Grunddienstbarkeit, (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 3350/48 der Gemarkung Bobingen; [...]
4	Die Zwangsversteigerung 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 27. September 2023 statt.
Anwesend waren:

- Vertreter des Beirats der Eigentümergemeinschaft
- Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky

Mit Schreiben vom 17.07.2023 wurde zum Besichtigungstermin am 05.09.2023 eingeladen. Der Eigentümer hat den Termin kurzfristig abgesagt.

Mit Schreiben vom 04.09.2023 wurde zum 2. Besichtigungstermin am 27.09.2023 eingeladen. Der Eigentümer ist zum Termin nicht erschienen.

Bei der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude von außen besichtigt.

Das Gutachten wird nach äußerem Augenschein erstellt.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

27. September 2023

Qualitätsstichtag

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

27. September 2023

Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 22.08.2023
- Teilungserklärung vom 18.06.2013 mit aufteilungsplan und Baubeschreibung
- Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem des Landkreises Augsburg Stand 01.01.2022
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Augsburg
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 15.07.2023
- 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, 10. Auflage 2023, 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

Verwalter nach WEG	s. Begleitschreiben
Miet- bzw. Pachtvertrag	Nach Auskunft des Beirats der Eigentümergemeinschaft ist das Wohnungs- und Teileigentum vermietet.
Wohnpreisbindung	Es konnte nicht recherchiert werden, ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht.
Gewerbebetrieb	Es konnte nicht recherchiert werden, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Energieeffizienz	Der Energieausweis hat vorgelegen.
Altlasten	Nach Auskunft des Landratsamts Augsburg liegt für die Grundstücke Flur-Nrn. 3350/107 und 3350/29 der Gemarkung Bobingen derzeit kein Eintrag im Altlastenkataster vor. Des Weiteren sind dem Landratsamt Augsburg zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung bekannt.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.
Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.

3 GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Augsburg
Stadt / Gemeinde	Bobingen
Einwohnerzahl	ca. 18.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 17 in ca. 3 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München - Stuttgart), Anschlussstelle Gersthofen in ca. 20 km Entfernung Auffahrt zur BAB 96 (München - Memmingen), Anschlussstelle Landsberg a. Lech in ca. 30 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 90 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Bobingen ca. 1 km entfernt ICE-Bahnhof Augsburg ca. 15 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus und Bahn) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Augsburg ca. 15 km entfernt München ca. 80 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

Wohnlage	Lage in einem ruhigen Wohngebiet, Ortsrandlage Kindergärten, Grund- und Mittelschule in Bobingen, weiterführende Schulen in Augsburg, Schwabmünchen und Diedorf Hochschulen in Augsburg, München, Ulm Allgemein- und Fachärzte in Bobingen, Krankenhaus in Bobingen und Schwabmünchen Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Bobingen vorhanden.
Umgebungsbebauung	überwiegend Wohnbebauung, Geschosswohnungsbau
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
Lagebeurteilung	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie gute Wohnlage ein.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Teilungserklärung

Mit Urkunde vom 18.06.2013 wurde das Grundstück in Sondereigentum aufgeteilt. Auf dem Grundstück wurden 22 Wohnungen mit Stellplätzen errichtet.

Auszug aus der Teilungserklärung

"§ 2 Nutzung

Der jeweilige Eigentümer einer Wohnungseigentumseinheit ist zur Ausübung eines nicht störenden Gewerbes oder Berufes in der jeweiligen Eigentumswohnung (Büro, Arztpraxis o.ä.) nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters berechtigt; diese kann unter Auflagen. Verteilt werden."

Auszug Anlage 2:

*Eingang B, Wohnung Nr. B 3, 1. OG, 2-Zimmer-Wohnung, Wohnfläche 71,19 qm
Stellplatz 7*

3.2.2 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Gegenseitiges Anbaurecht entlang der Süd- und Ostgrenze des Grundstücks FINr. 3350/107 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 3350/108 der Gemarkung Bobingen; [...]
2	Grunddienstbarkeit, (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 3350/48 der Gemarkung Bobingen; [...]
4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

zu lfd. Nr. 1, 2

Die Eintragungen werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

zu lfd. Nr. 4

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 "Nr. 45".
Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung den planungsrechtlichen Festsetzungen entspricht.

3.2.5 Bauordnungsrecht

Die Baugenehmigung hat der Sachverständigen nicht vorgelegen. 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 Bewertungsobjekt ist vermietet.

3.2.8 Energieeffizienz

Ein Energieausweis vom 26.08.2013 hat vorgelegen.
Endenergiebedarf: 67,3 kWh/(qm*a)

3.2.9 Instandhaltungsrücklage Laut Verwaltungsabrechnung mit Stand 31.12.2022 beträgt die Instandhaltungsrücklage (Soll Vermögen der WEG) für das Gesamtobjekt: 49.323,33 €

3.2.10 Hausgeld Das aktuelle Hausgeld beträgt lt. Auskunft der Hausverwaltung:
Wohnungseigentum B 3: 232 €/Monat
Teileigentum Stellplatz 7: 16 €/Monat

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgroße

Straßenfront ca. 109 m (Eckgrundstück)
Grundstücksgroße lt. Grundbuchauszug: 2.894 qm
Grundstücksform unregelmäßiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage annähernd eben

3.3.2 Erschließung

Straßenart "Lechallee" als Wohnanliegerstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehwege 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

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Die Angaben beziehen sich auf wesentliche Merkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, bauzeittypischen Ausführungen. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich insoweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren.

Hinweis:

Die Innenbesichtigung des Wohnungseigentums konnte nicht durchgeführt werden.

Bauart	Dreigeschossiges Mehrfamilienhaus, Kellergeschoss mit Tiefgarage 4 Eingänge, insgesamt 22 Wohnungen
Baujahr	ca. 2013

4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Kellerwände	Stahlbetonwände (Tiefgarage)
Umfassungswände	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Treppen	Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Naturstein
Dachkonstruktion	Walmdach
Dachdeckung	Betondachsteine
Fenster	Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, Vorbau-Rollläden mit elektrischem Antrieb
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
Besondere Bauteile	Balkon
Stellplätze/Garagen	Teileigentum 7, Stellplatz in Tiefgarage

4.2 Aufteilung Wohnungseigentum B 3

1. Obergeschoss	2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Diele, Abstellraum, Balkon
Kellergeschoss	Kellerraum B 3

4.3 Aufteilung Teileigentum 7

Tiefgarage	Stellplatz in Tiefgarage
------------	--------------------------

4.4 Flächenangaben

Die Wohnflächenangabe wurde der Teilungserklärung entnommen.
Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Wohnfläche	rd. 71,19 qm
------------	--------------

4.5 Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als gut beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als durchschnittlich beurteilt. Die Beschlussammlung der Hausverwaltung enthält keine Hinweise auf geplante Sonderumlagen. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

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, gesundheits-schädliche 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 begründen¹. 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 in §§ 24 – 26 ImmoWertV2021 geregelt.

Gemäß ImmoWertV2021 sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in §§ 27 – 34 ImmoWertV2021 geregelt.

Das Ertragswertverfahren kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 geregelt.

Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Nutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet.

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 beim Landkreis Augsburg herangezogen.

¹ §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

5.1 Wohnungseigentum B 3

5.1.1 Bodenwertermittlung

Gemäß ImmoWertV, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Augsburg hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **720 €/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 2.894 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **720 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	720 €/qm
Grundstücksgröße	2.894 qm
Bodenwert absolut gerundet	2.083.680 €
Miteigentumsanteil	33,11/1000
Bodenwertanteil	68.991 €

5.1.2 Ertragswertverfahren

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:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert

5.1.2.1 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 nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

Beschaffenheitsfaktoren des Wohnungseigentums

- Wohnung im 1. Obergeschoss
- ca. 71 qm Wohnfläche
- Zentralheizung
- Bad/WC in guter Ausstattung
- Kellerraum
- Balkon

Marktüblicher Mietertrag

Ich halte einen Mietertrag in Höhe von 800 €/Monat für marktüblich erzielbar:

Rohertrag	rd. 9.600 €/Jahr
-----------	------------------

Tatsächlicher Mietertrag

Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Der Mietvertrag hat nicht vorgelegen.

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:

412 € je Eigentumswohnung

Verwaltungskosten	rd. 412 €/Jahr
-------------------	----------------

Instandhaltungskosten

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. 13,50 €/qm Wohnfläche/Jahr

Instandhaltungskosten	rd. 959 €/Jahr
-----------------------	----------------

Mietausfallwagnis

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

Mietausfallwagnis	rd. 192 €/Jahr
-------------------	----------------

Zusammenfassung

Bewirtschaftungskosten	rd. 1.563 €/Jahr
------------------------	------------------

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) nach § 21 ImmoWertV 2021 ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Die Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes erfolgt über ein Berechnungstool für Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Augsburg.

Eingangsgrößen

Monatskaltmiete je qm Wohnfläche: rd. 11,00 €/qm
Restnutzungsdauer: 70 Jahre
Lagepunkte: 65
Bewertungstichtag: 01.01.2023
Kategorie: Bestand
Standardstufe: 3,0
Wohnfläche: 71 qm

Ergebnis

Geschätzter Streubereich: 2,2 bis 2,8

Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,00 % für marktkonform und angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	rd. 80 Jahre
-------------------------------------	--------------

Restnutzungsdauer

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

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 70 Jahre
-----------------------------------	--------------

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

Barwertfaktor	37,499
---------------	--------

Bodenwertverzinsung

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

2,00 % Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	1.380 €
---	---------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

5.1.2.2 Ertragswert

	Rohertrag	9.600 €
-	Bewirtschaftungskosten	1.563 €
=	Reinertrag	8.038 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	1.380 €
=	Gebäudereinertrag	6.658 €
x	Barwertfaktor	37,499
=	Gebäudeertragswert	249.654
+	Bodenwert	68.991 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	318.645 €

5.1.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Fehlende Innenbesichtigung

Die Besichtigung des Wohnungs- und Teileigentums konnte nicht durchgeführt werden. Die Wertermittlung erfolgte auf der Grundlage des äußeren Augenscheins.

Ich halte einen Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10 % für angemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-30.000 €
---	-----------

5.1.4 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Ertragswert	318.645 €
-------------------------	-----------

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-30.000 €
---	-----------

Verkehrswert gerundet	290.000 €
------------------------------	------------------

5.1.5 Plausibilisierung

Vom Gutachterausschuss wurden Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in Objekten der näheren Umgebung zur Verfügung gestellt (Verkaufszeitraum 2020 bis 2023). Die Vergleichspreise werden zur Plausibilisierung herangezogen, die Beurteilung des Modernisierungsgrads und des Ausstattungsstandards ist nicht möglich.

Nr.	Verkaufsdatum	Baujahr	Wohnfläche	ber. Verkaufspreis ²	Preis pro qm
1	04/2023	2014	95 qm	454.000 €	4.779 €/qm
2	05/2023	2019	91 qm	440.500 €	4.841 €/qm
3	07/2023	2020	84 qm	409.000 €	4.869 €/qm
4	02/2020	2015	86 qm	345.500 €	4.017 €/qm
5	08/2020	2013	81 qm	351.000 €	4.333 €/qm
Mittelwert					4.568 €/qm
Median					4.779 €/qm
Minimum					4.017 €/qm
Maximum					4.869 €/qm

Der vorläufige Ertragswert wurde mit 318.645 € bzw. 4.488 €/qm Wohnfläche ermittelt. Er liegt in der Größenordnung der Vergleichspreise und ist plausibel.

² nach Bereinigung sonst. Verkaufsbestandteile

5.2 Teileigentum Stellplatz 7

5.2.1 Bodenwertermittlung

angepasster Bodenwert relativ	720 €/qm
Grundstücksgröße	2.894 qm
Bodenwert absolut gerundet	2.083.680 €
Miteigentumsanteil	2/1000
Bodenwertanteil	4.167 €

5.2.2 Ertragswertverfahren

5.2.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

Rohertrag

Beschaffenheitsfaktoren	• Stellplatz in Tiefgarage
Marktüblicher Mietertrag	Ich halte einen Mietertrag in Höhe von 50 €/Monat für marktüblich erzielbar:

Rohertrag	rd. 600 €/Jahr
-----------	----------------

Tatsächlicher Mietertrag	Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Der Mietvertrag hat nicht vorgelegen.
--------------------------	---

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie: 45 €/jährlich je Garage oder Einstellplatz
-------------------	--

Verwaltungskosten	rd. 45 €/Jahr
-------------------	---------------

Instandhaltungskosten	In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie: 102 € jährlich je Garage oder Einstellplatz
-----------------------	---

Instandhaltungskosten	rd. 102 €/Jahr
-----------------------	----------------

Mietausfallwagnis	In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie: Wohnnutzung: 2 Prozent
-------------------	--

Mietausfallwagnis	rd. 12 €/Jahr
-------------------	---------------

Zusammenfassung	Bewirtschaftungskosten rd. 159 €/Jahr
-----------------	---------------------------------------

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Liegenschaftszinssatz	Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,25 % für marktkonform und angemessen.
-----------------------	--

Gesamtnutzungsdauer	wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer rd. 80 Jahre
---------------------	--

Restnutzungsdauer wirtschaftliche Restnutzungsdauer rd. 70 Jahre

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

Barwertfaktor 37,499

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

2,00 % Reinertragsanteil des Bodenwertanteils 83 €

Bodenwert s. Bodenwertermittlung

5.2.2.2 Ertragswert

	Rohertrag	600 €
-	Bewirtschaftungskosten	159 €
=	Reinertrag	441 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	83 €
=	Gebäudereinertrag	358 €
x	Barwertfaktor	37,499
=	Gebäudeertragswert	13.411 €
+	Bodenwert	4.167 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	17.579 €

5.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Fehlende Innenbesichtigung

Die Besichtigung des Wohnungs- und Teileigentums konnte nicht durchgeführt werden. Die Wertermittlung erfolgte auf der Grundlage des äußeren Augenscheins.

Ich halte einen Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10 % für angemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -2.000 €

5.2.4 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Ertragswert 17.579 €

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 €

Verkehrswert gerundet 15.000 €

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 wäre³.

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 des Sondereigentums, Lechallee 43 in 86399 Bobingen Wertermittlungsstichtag 27. September 2023 geschätzt auf

Wohnungseigentum B 3 **290.000 €**

Teileigentum Stellplatz 7 **15.000 €**

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 = 37.078 Zeichen (aufgerundet auf 38.000 Zeichen)

5 Blatt Anlagen

1 Seite Fotodokumentation (2 Fotos)

Augsburg, den 09. November 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.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin gestattet. Die Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung des Gutachtens / der gestempelten, unterschriebenen Handexemplare durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

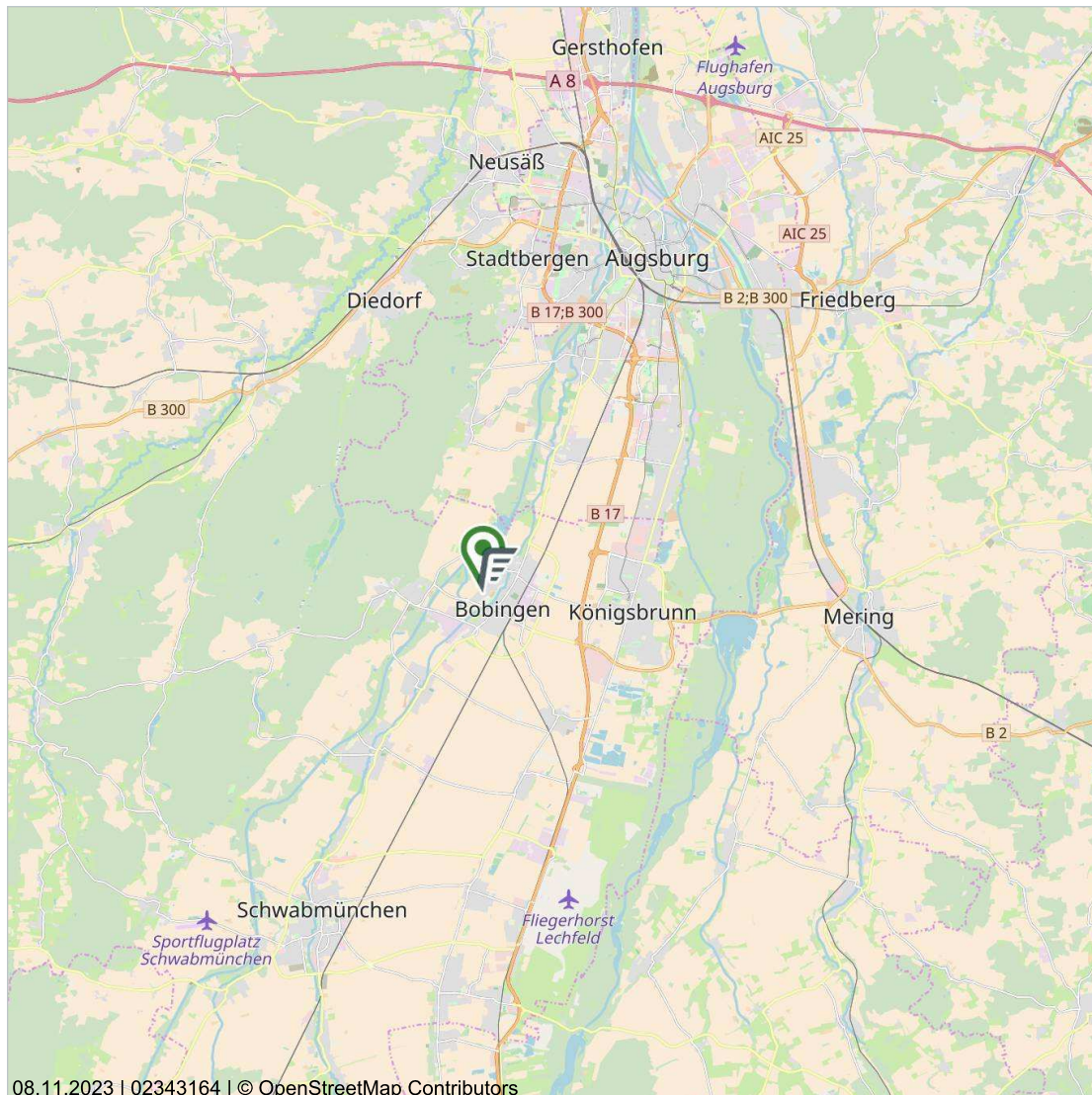
³ § 194 BauGB

7 ANLAGEN

7.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

86399 Bobingen, Lechallee 43



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.

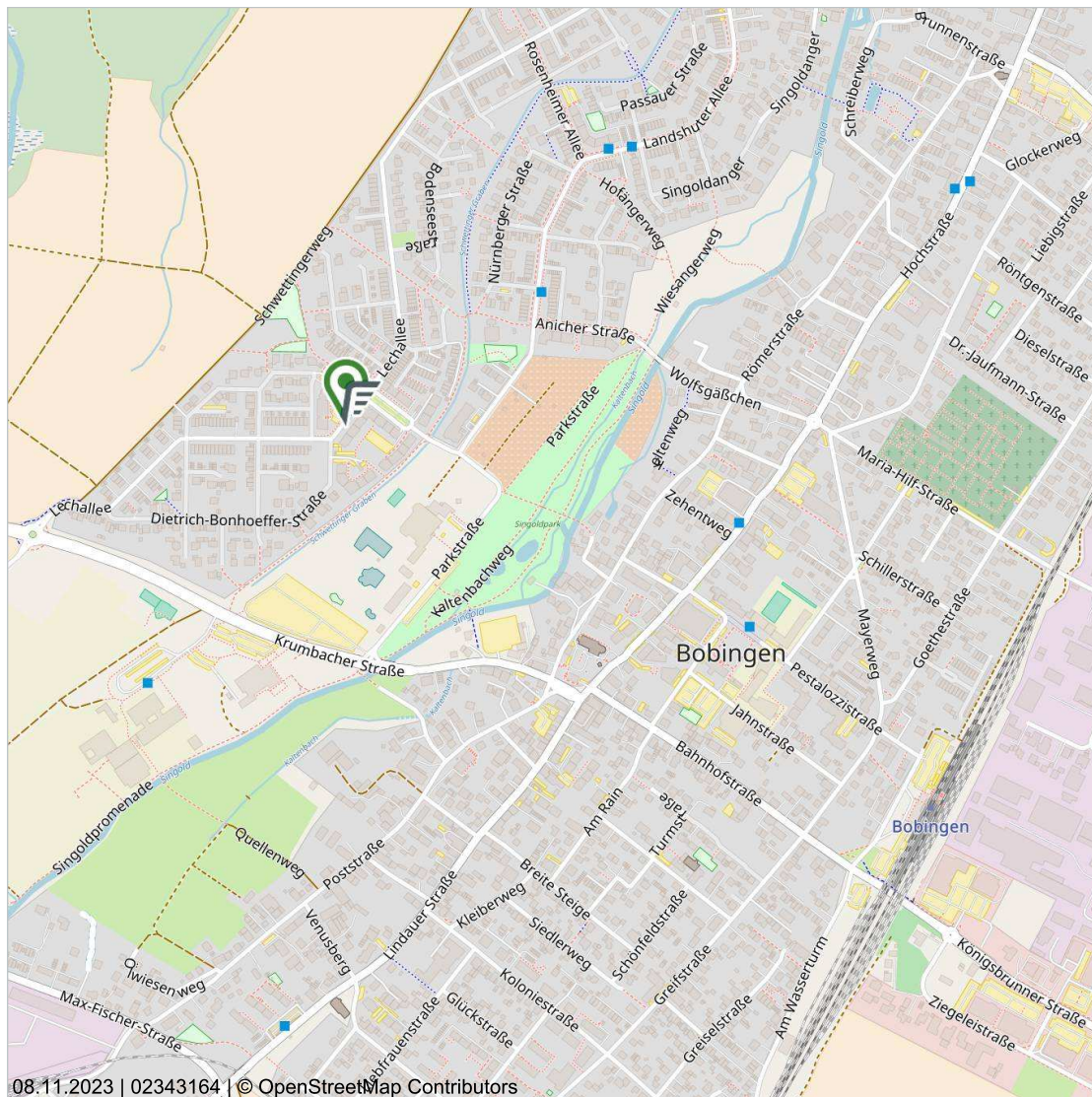
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

7.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

86399 Bobingen, Lechallee 43



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



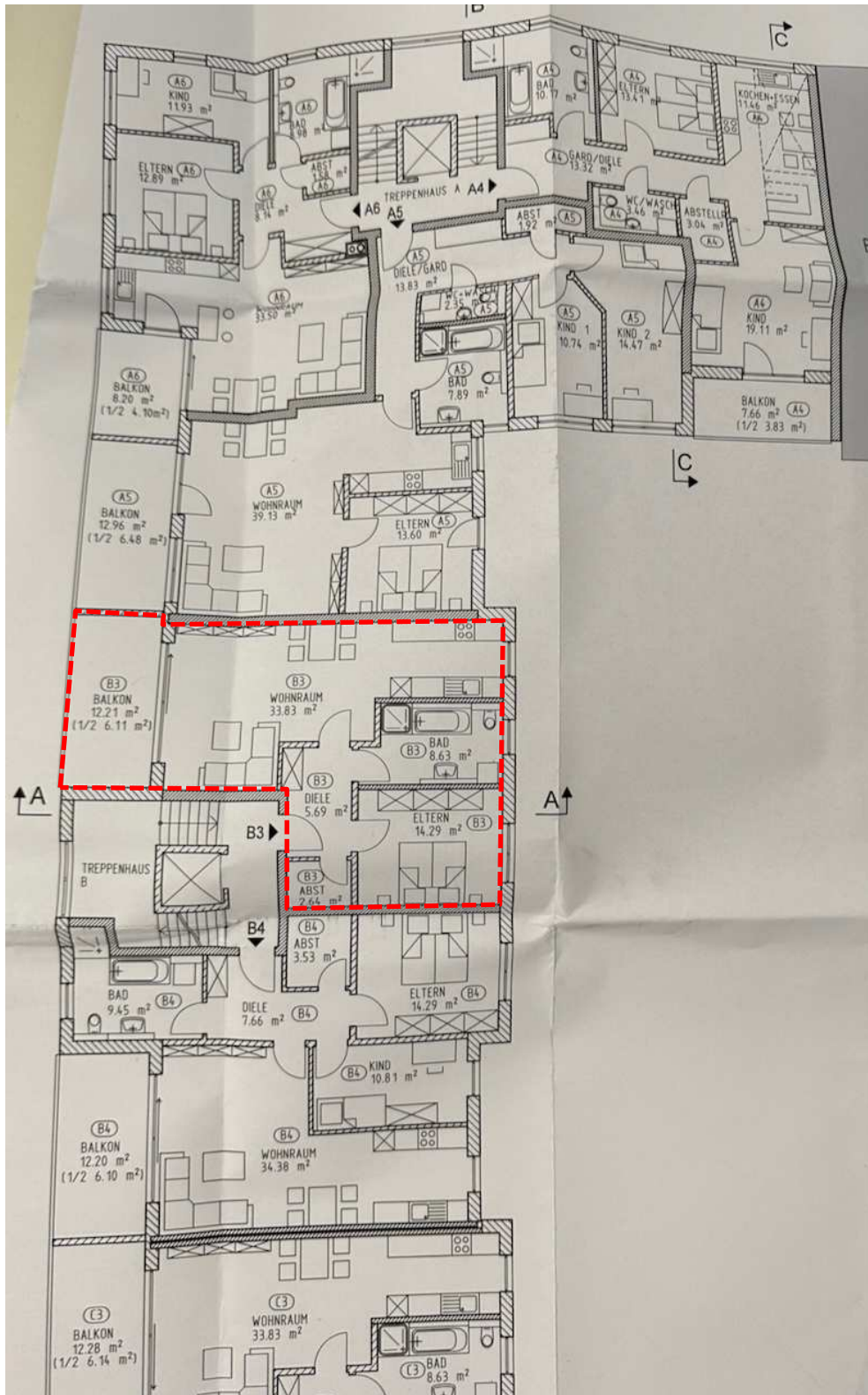
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02343164 vom 08.11.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite 1

7.4 Grundrisse

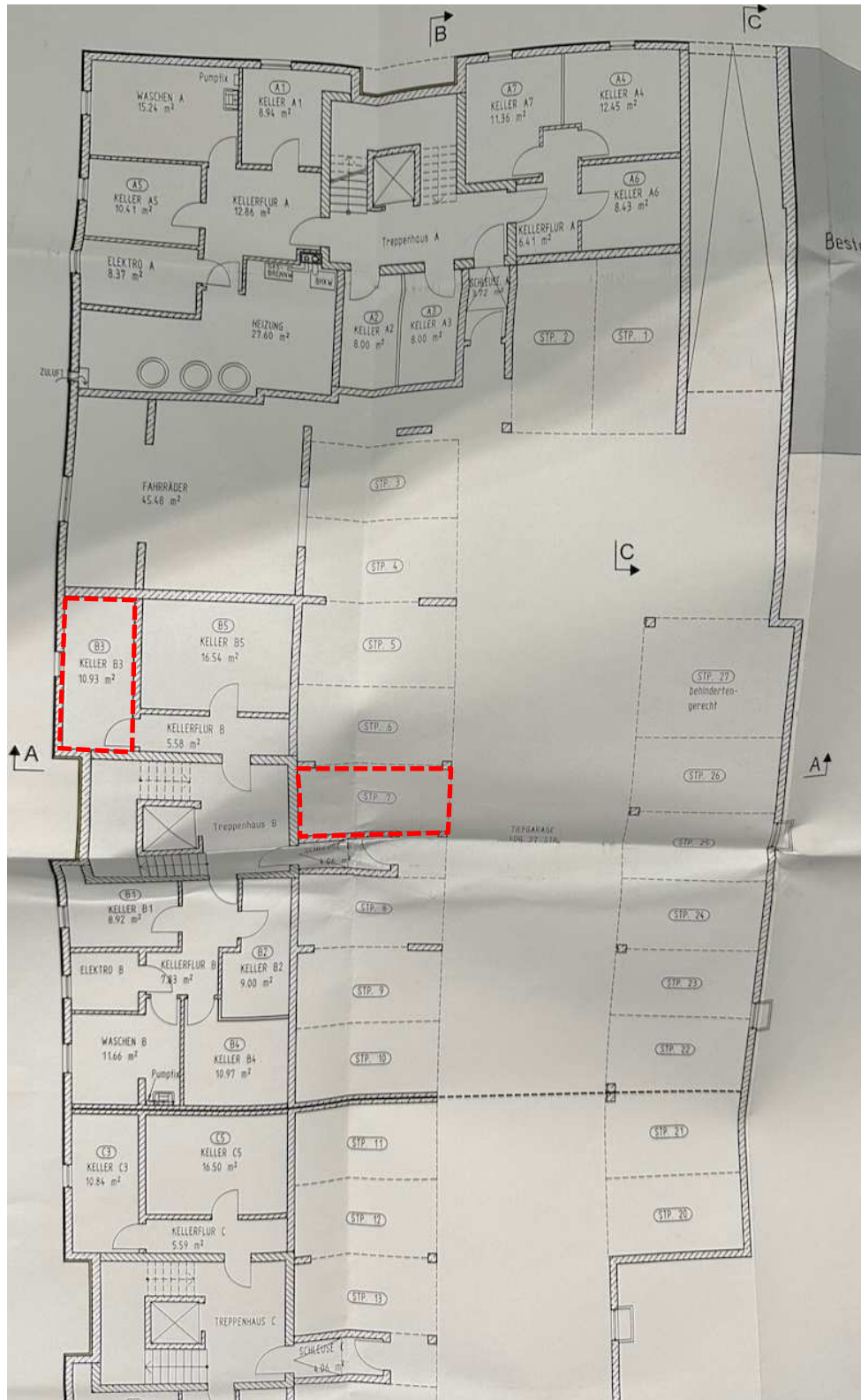
7.4.1 1. Obergeschoss

(ohne Maßstab)



7.4.2 Kellergeschoss

(ohne Maßstab)



7.5 Fotodokumentation: Ortstermin am 27.09.2023



Foto 1 Eingangsansicht von Nord-Westen



Foto 2 Ansicht von Süd-Osten