

Az.: K 66/25

GUTACHTEN

ÜBER DEN VERKEHRSWERT|MARKTWERT



- 1) **50,7006/1000 Miteigentumsanteil,
am Grundstück der Gemarkung Friedberg,
Fl.Nr. 973/2, Bozener Str. 82
Wohnhaus, Hofraum zu 0,0360 ha**

**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im
Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. III 12, samt Kellerraum
Aufteilungsplan Nr. 12**

- 2) **50,7006/7000 Miteigentumsanteil,
am Grundstück der Gemarkung Friedberg,
Fl.Nr. 973/4, Nähe Rothenbergstraße
Gebäude- und Freifläche zu 0,4291 ha**

zum Bewertungsstichtag 29. August 2025

INHALTSVERZEICHNIS**SEITE**

1.0	ALLGEMEINES	3
1.1	Auftraggeber.....	3
1.2	Auftrag	3
1.3	Objekte	3
1.4	Unterlagen	3
1.5	Ortsbesichtigung	3
1.6	Recherchen.....	3
1.7	Technische Daten	4
2.0	GRUNDSTÜCK	5
2.1	Wohnungsgrundbuch.....	5
2.2	Teilungserklärung.....	6
2.3	Boden- und Grundstücksbeschreibung.....	9
2.4	Ort Lage.....	9
2.5	Erschließung	10
2.6	Bodenrichtwert	10
2.7	Vergleichspreise	11
3.0	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	12
3.1	Allgemeines	12
3.2	Einteilung Wohn-/Nutzfläche	12
3.3	Baubeschreibung.....	12
3.4	Bauschäden Baumängel.....	15
3.5	Gesamtbeurteilung Gebäude/Wohnung	15
4.0	ALLGEMEINE ANGABEN	16
4.1	Einrichtung Möblierung	16
4.2	Nutzung	16
4.3	Informationen der Hausverwaltung und der Beteiligten.....	16
4.4	Energieausweis	16
5.0	WERTERMITTLUNG WOHNUNG NR. III 12	18
5.1	Allgemeine Grundlage Wertermittlungsverfahren.....	18
5.2	Bodenwert	19
5.3	Vergleichswertverfahren	20
5.4	Ertragswertverfahren.....	22
	5.4.1 Allgemeines.....	22
	5.4.2 Ertragswertberechnung	24
5.5	Verkehrswert	24

Anlagen: Fotodokumentation | Ortsplan | Lageplan | Aufteilungspläne

1.0 ALLGEMEINES

- 1.1 AUFTRAGGEBER** Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)
Am Alten Einlaß 1, 86150 Augsburg
- 1.2 AUFTRAG** Az.: K 66/25
Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert | Marktwert der Objekte zu ermitteln.
- 1.3 OBJEKTE** 1) 50,7006/1000 Miteigentumsanteil, an dem Grundstück der Gemarkung Friedberg, Fl.Nr. 973/2, Bozener Str. 82,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. III 12, samt Kellerraum Aufteilungsplan Nr. 12
2) 50,7006/7000 Miteigentumsanteil, an dem Grundstück der Gemarkung Friedberg, Fl.Nr. 973/4, Nähe Rothenbergstraße

in 86316 Friedberg
- 1.4 UNTERLAGEN** • Lageplan M 1:1000 vom Juli 2025
• Grundbuchauszug vom 08.07.2025
• Teilungserklärung vom 17.10.1972 mit Aufteilungsplan
- 1.5 ORTSBESICHTIGUNG** Am 29. August 2025
- 1.6 RECHERCHEN** Landratsamt Aichach-Friedberg, Gutachterausschuss:
• Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024
• Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 03.09.2025

Grundbuchamt:
• Teilungserklärung und Aufteilungspläne

Unterlagen Hausverwaltung:
• Informationen zum Gebäude/Hausgeld etc.,
Nebenkostenabrechnung, Energieausweis
- 1.7 TECHNISCHE DATEN** 1) Fl.Nr. 973/2, Grundstücksgröße 360 m²

Baujahr Gebäude ca. 1973

Wohnung Nr. III 12:

Art der Wohnung: 2-Zimmer-Wohnung mit kleiner
Küche und Bad/WC

Lage im Gebäude: 2. OG, Ostseite

Wohnfläche: ca. 53 m²

Kellerraum Nr.: 12 ca. 4 bis 5 m²

Miteigentumsanteil: 50,7006/1000

2) Fl.Nr. 973/4, Grundstücksgröße 4.291 m²

Miteigentumsanteil: 50,7006/7000

2.0 GRUNDSTÜCK

2.1 WOHNUNGSGRUNDBUCH Amtsgericht Aichach, von Friedberg, Blatt 6127

Bestandsverzeichnis:

1) 50,7006/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr. 973/2, Bozener Str. 82, Wohnhaus, Hofraum zu 0,0360 ha;

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Gebäude „R 13“ gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. III 12 bezeichnet, samt Kellerraum Aufteilungsplan Nr. 12

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (Bl. 6048-6153) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 17.10.1972 Bezug genommen.

2) 50,7006/7000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr. 973/4, Nähe Rothenbergstraße, Gebäude und Freifläche zu 0,4291 ha;

Zweite Abteilung:

Nr. 2 – Wasserleitungsduldungs- und -belassungsverpflichtung zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers

a) der Fl.Nr. 973/1 Gem. Friedberg,

b) der Fl.Nr. 973/5 Gem. Friedberg,

c) der Fl.Nr. 973/7 Gem. Friedberg,

d) der Fl.Nr. 973/8 Gem. Friedberg,

e) der Fl.Nr. 973/9 Gem. Friedberg,

jeweils gem. Bewilligung vom 1. März 1974;

Gleichrang untereinander und mit Abt. II/3;

Nr. 3 – Heizungsleitungsduldungs- und belassungsverpflichtung zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers

a) der Fl.Nr. 973/1 Gem. Friedberg,

b) der Fl.Nr. 973/5 Gem. Friedberg,

c) der Fl.Nr. 973/6 Gem. Friedberg,

d) der Fl.Nr. 973/7 Gem. Friedberg,

e) der Fl.Nr. 973/8 Gem. Friedberg,

jeweils gem. Bewilligung vom 7. Februar 1974;

Gleichrang untereinander und mit Abt. II/2;

Nr. 4 – Wasserleitungsduldungs- und -belassungsverpflichtung zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers

a) der Fl.Nr. 973/1 Gem. Friedberg,

b) der Fl.Nr. 973/2 Gem. Friedberg,

c) der Fl.Nr. 973/5 Gem. Friedberg,

d) der Fl.Nr. 973/7 Gem. Friedberg,

e) der Fl.Nr. 973/8 Gem. Friedberg,

f) der Fl.Nr. 973/9 Gem. Friedberg,

jeweils gem. Bewilligung vom 1. März 1974;

Gleichrang untereinander und mit Abt. II/5;

Nr. 5 – Heizungsleitungsduldungs- und belassungsverpflichtung zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers

a) der Fl.Nr. 973/1 Gem. Friedberg,

b) der Fl.Nr. 973/2 Gem. Friedberg,

c) der Fl.Nr. 973/5 Gem. Friedberg,

d) der Fl.Nr. 973/6 Gem. Friedberg,

e) der Fl.Nr. 973/7 Gem. Friedberg,

f) der Fl.Nr. 973/8 Gem. Friedberg,

jeweils gem. Bewilligung vom 7. Februar 1974;

Gleichrang untereinander und mit Abt. II/4;

Vermerk:

Die Bewilligungen lagen nicht vor. Es handelt sich um Leitungsrechte. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinträchtigung besteht.

Dritte Abteilung:

Eintragungen in der Dritten Abteilung werden im Gutachten nicht angegeben. Sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objekts.

2.2 TEILUNGSERKLÄRUNG

Auszug aus der Teilungserklärung vom 17. Oktober 1972:

...

§ 3 Gegenstand des Wohnungseigentums

1.) Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 3 dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Insbesondere gehören zum Sondereigentum:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume und bei Doppelfenstern die Innenfenster,
- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,
- f) die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an,
- g) die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung am Zähler an,
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Falleitung,
- i) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- und Falleitung an,
- k) Klappläden und Rollläden;

2.) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Absatz 1 zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden.

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen insbesondere die Instandhaltungsrückstellung.

...

§ 5 Nutzung

1.) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und neben den übrigen Miteigentümern auch das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu nutzen, die nicht die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben vermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder den Bestimmungen dieser Teilungserklärung widerspricht. Der Umfang der Nutzungsbefugnis ergibt sich ferner aus der Hausordnung.

2.) Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Eigentumswohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters berechtigt; diese kann unter Auflagen erteilt werden. Der Verwalter kann die Einwilligung nur aus einem wichtigen Grund verweigern. Als wichtiger Grund ist insbesondere anzusehen, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der Woh-

nungseigentümer oder einer übermäßigen Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt. Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn nachträglich eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums eintritt oder Auflagen nicht beachtet werden. Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümerversammlung ersetzt werden.

3.) Die Gebrauchsüberlassung an Dritte ist nur zulässig, soweit sich deren Nutzung im Rahmen dieser Teilungserklärung hält. Für Verletzungen der Gemeinschafts- und der Hausordnung durch nutzungsberechtigte Dritte sowie für die von Dritten der Gemeinschaft oder einzelnen Wohnungseigentümern verursachten Schäden haftet der Wohnungseigentümer der Gemeinschaft und den anderen Wohnungseigentümern neben den Dritten als Gesamtschuldner.

...

§ 8 Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums

1.) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen; die Vornahme von Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung, d.h. das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, der Innenanstrich der Außenfenster und der Wohnungsabschlusstür, das Streichen der übrigen Fenster, Türen, Fußböden und Heizkörper, steht im Ermessen der Wohnungseigentümer.

Die Instandhaltung und Instandsetzung der Außenfenster und anderer Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand erforderlich sind, sowie von Anlagen und Einrichtungen, die gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, obliegen, wenn sie sich im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, dem Wohnungseigentümer insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Wohnungseigentümer seine Angehörigen oder Personen, denen er die Wohnung oder einzelne Räume überlassen hat, nötig werden; das gilt auch für Wohnungsabschlusstüren (Außentüren). Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume obliegt jedoch ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer.

...

§9 Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums

1.) Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich; sie ist vom Verwalter auszuführen.

2.) Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum hat jeder Wohnungseigentümer unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen. Jeder Wohnungseigentümer hat, soweit es ihm möglich und zumutbar ist, bis zur Abhilfe durch den Verwalter durch vorläufige Maßnahmen für die Abwendung unmittelbarer Gefahren zu sorgen.

...

(Auszug ohne Gewähr, weiteres siehe Teilungserklärung)

2.3 BODEN- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Grundstücksform siehe Lageplan.

Das Gebäude Bozener Straße 82 bildet in seinen Umrissen das Grundstück Fl.Nr. 973/2. Beim Grundstück Fl.Nr. 973/4 handelt es sich um Freiflächen bzw. Außenanlagen.

Baugrund- und Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass es sich um tragfähigen Baugrund handelt und das Grundwasser keinen Einfluss auf das Gebäude hat.

Es wird vorausgesetzt, dass es sich um ein altlastenfreies Grundstück handelt.

Die Zufahrt zum Gebäude Haus-Nr. 82 erfolgt von der Rothenbergstraße. Es bestehen verschiedene Leitungsrechte für die umgebenden Grundstücke.

2.4 ORT | LAGE

Friedberg, die altbayerische Herzogstadt an der romantischen Straße hat heute über 30.500 Einwohner (mit Stadtteilen). Die Stadt Friedberg hat einen historisch-romantischen Stadtkern, behagliche Wohngebiete und maßvolle Gewerbe- und Industrieausweisungen. Trotz der Nähe zur Fuggerstadt Augsburg hat Friedberg seine Eigenständigkeit bewahrt. Um den historischen Stadtkern entstanden im Laufe der Zeit gehobene Wohngebiete.

Die Wohnung befindet sich in einem Wohngebiet im Nordwesten von Friedberg, in einer großen Eigentumswohnanlage. Die Anlage hat insgesamt sieben Wohnblöcke und ein Seniorenheim. Die Anlage ist von unterschiedlicher Wohnbebauung umgeben (Wohnblöcke, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Einfamilienhäuser).

In der Stadt Friedberg sind alle Versorgungseinrichtungen vorhanden.
Die Entfernung zum Stadtzentrum (Rathaus) beträgt ca. 1,5 km.
Es handelt sich um eine gute Wohnlage in einer älteren Wohnanlage.

2.5 ERSCHLISSUNG

Bei der Bewertung wird zugrunde gelegt, dass das Grundstück voll erschlossen ist (nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz).

2.6 BODENRICHTWERT

Gutachterausschuss Landratsamt Aichach-Friedberg, Bodenrichtwertkarte Stand 01.01.2024:

Friedberg, Zone 11301271, Wohnbaufläche: 1.000 €/m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:
beitragsfrei

Die Bodenrichtwerte wurden als durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken (Flurstücken) innerhalb eines abgegrenzten Bereiches (Bodenrichtwertzone) für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Nutzungs- und Werteverhältnisse vorliegen, ermittelt. Sie werden in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben und bilden nach sachverständiger Einschätzung die allgemeine Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt ab.

Die Bodenrichtwerte sind Ausgangswerte zur fachkundigen Ableitung des Bodenwertes eines Grundstücks. Individuelle Grundstücksmerkmale sind bei der Ermittlung des Bodenwerts stets zu berücksichtigen.

Für bebaute Grundstücke, die nach dem Bewertungsgesetz (BewG) zu bewerten sind, hat der Gutachterausschuss Vergleichsfaktoren (Gebäudefaktoren) abgeleitet.

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die rechtlichen bzw. baurechtlichen Verhältnisse sind stets individuell zu prüfen. Sie sind grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

Denkmalrechtliche Auswirkungen wurden nicht berücksichtigt. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im umfassenden Verfahren sind im Landkreis derzeit nicht vorhanden.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich in der Regel auf unbebautes baureifes Land. Der tatsächliche Entwicklungszustand ist stets nach den Gegebenheiten des Einzelfalls zu bewerten. Baureifes Land sind gemäß § 3 (4) ImmoWertV (2021) Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Bei abweichenden Nutzungsarten muss der Richtwert sachverständig angepasst werden.

Die vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen beziehen sich in der Regel auf klassische Gewerbeflächen. Für die Umrechnung zu höherwertigem Gewerbe wurde Umrechnungskoeffizient abgeleitet.

Wertrelevante Zusammenhänge zwischen den Grundstücksflächen, den Maßen der baulichen Nutzungen (z. B. WGFZ) und den jeweiligen Bodenrichtwertzonen, waren zum Stichtag 01.01.2022 zahlenmäßig nicht auswertbar. Sie sind daher individuell sachverständig zu bewerten.

In den einzelnen Bodenrichtwerten sind die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch enthalten. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch sind z.B. Grunderwerb, Straßenbau, Straßenentwässerung, Beleuchtung, Lärmschutzwand, Bepflanzung, Begrünung und erforderlicher naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen nach Kommunalabgabenbesetz (KAG) bis zur Grundstücksgrenze sind enthalten. Nicht enthalten sind Kosten für Hauselektrizität, Fernmeldekabel, Erdgas und Stellplätze etc. .

2.7 VERGLEICHSPREISE

Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 03.09.2025 – siehe Gutachten 5.3.

3.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 ALLGEMEINES

Das Mehrfamiliengebäude mit ca. 16 Wohnungen wurde ca. 1973 errichtet.

Die Wohnung Nr. III 12 befindet sich im 2. Obergeschoss, mit Aufzug.

Die Belichtung erfolgt über drei Fenster an der Ostseite. An der Ostseite ist ein Balkon vorhanden. Das Bad ist innenliegend (ohne Fenster). Eine mechanische Be- und Entlüftung im Bad konnte bei der Besichtigung nicht festgestellt werden.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabstellraum.

Die Wohnung hat keinen PKW-Stellplatz.

3.2 EINTEILUNG WOHN-/NUTZFLÄCHE

WOHNUNG NR. III 12, 2. OG

Flur	ca.	3,14 m ²
Bad/WC	ca.	5,28 m ²
Küche	ca.	4,93 m ²
Wohnraum	ca.	23,51 m ²
Eltern	ca.	16,47 m ²
Balkon (anteilig)	ca.	1,26 m ²
	ca.	54,59 m ²
abzüglich 3 % Putz	ca.	1,64 m ²
	ca.	52,95 m ²

Wohnfläche ca. 53 m²

Kellerraum ca. 4 bis 5 m²

Die Wohn- und Nutzflächen wurden aus der vorliegenden Aufteilungsplan entnommen.

3.3 BAUBESCHREIBUNG

ALLGEMEIN

Die Beschreibung erfolgt nach dem Eindruck bei der Ortsbesichtigung. Im Aufteilungsplan sind keine Baumaterialien angegeben. Nicht einsehbare Bauteile und Baumaterialien werden angenommen.

Untersuchungen über Art und Güte der verwendeten Materialien, sowie die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wurden nicht vorgenommen.

BAUKONSTRUKTION/DACH/FASSADE

Fundamente, Bodenplatte und Kelleraußenwände aus Beton. Außen- und Innenwände aus Ziegelmauerwerk verputzt.

Decken und Balkone aus Stahlbeton.

Flachdach mit Abdichtung und Kiesschüttung (Wärmedämmung nicht bekannt). Dachränder mit Blecheinfassung.

Außenputz und Balkon mit erneuertem Anstrich.

Balkon mit Fliesenbelag.

Im Schlafzimmer erneuertes großes Kunststofffensterelement weiß/braun, mit Isolierverglasung, Leichtmetall-drücker (kein Rollladen).

Zwei alte Holzfenster (aus ca. 1973) mit altem Isolierglas, ohne Dichtungen, mit außenliegenden Blech-Rollladenkästen. (Undichtigkeiten bei alten Fenstern.)

Altes Hauseingangselement aus Leichtmetall (aus ca. 1973) mit Einfach-Ornamentverglasung.

Alte Haussprech-/Klingelanlage und Briefkastenanlage.

INNENAUSBAU WOHNUNG NR. III 12

Allgemein –

Wände und Decken verputzt, mit Altanstrich. In Wohnzimmer und Windfang grober Rauputz an Wänden. Im Schlafzimmer alter Teppichboden, im Wohnzimmer alter Parkettboden, in Küche und Windfang alter dunkler Fliesenboden (Bodenbeläge mit Abnutzungen und Schadstellen). Alte Rippen-Heizkörper. Alte, braune Holztüren (mit Abnutzung und Schadstellen).

Bad (aus ca. 1973) –

Helle Boden- und Wandfliesen, Wandputz mit Altanstrich, helle Paneeldecke. Weiße Sanitärreinrichtungsgegenstände – Badewanne und Waschbecken mit alten schadhafte Armaturen, Stand-WC mit Kunststoffspülkasten. Absperrventile für Kalt- und Warmwasser mit Wasserzählern.

(alte Wasserleitungen innen rostig, aus Waschbeckenarmatur fließt bräunliches Wasser.)

TREPPENHAUS/AUFZUG

Stahlbetonpodesttreppe und Treppenpodeste mit hellem Marmorbelag, lackiertem Metallgeländer mit Holzhandlauf. Wände und Decken verputzt mit Anstrich. (Dunkles Treppenhaus, in oberen Geschossen kein natürliches Licht.)

Personenaufzug (5 Personen, aus ca. 1973). Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass der Aufzug regelmäßig überprüft/gewartet wurde und noch funktionsfähig ist, der Aufzug und die Aufzugstechnik jedoch veraltet sind.

KELLERRÄUME/KELLERABSTELLRAUM

Kellerräume mit verputzten Wänden, mit Altanstrich. Böden mit Estrich. Betondecke mit Altanstrich, an Decke alte Installationsrohre (gedämmte Heizrohre, Gussabflussrohre etc.). Feuchtigkeitsschaden im Trockenraum im Bereich des Bodengullys. Abstellräume mit Holzlattenrosten abgetrennt. (Im Keller konnten nicht alle Räume besichtigt werden.)

GEBÄUDETECHNIK ALLGEMEIN

Gas-Zentralheizung mit Heizkörper in den Wohnräumen. Der Heizraum im KG konnte nicht besichtigt werden.

Sanitäreinrichtung Bad siehe Baubeschreibung. Alte Unterputzinstallationen nicht bekannt. Alte Rohrinstallationen unter Kellerdecken ersichtlich.

Elektroraum mit Stromzählern und alten Sicherungen im KG.

Im Windfang der Wohnung alte Elektrounterverteilung und erneuerte Haussprechanlage.

Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass die Elektroinstallation noch den Vorschriften des VDE (Verband deutscher Elektriker) entspricht. Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen kann im Rahmen der Gutachtererstellung nicht überprüft werden.

AUSSENANLAGEN

Zufahrt, Zugänge aus altem, schadhaftem Asphaltbelag (viele Setzungen/Unebenheiten und Risse). Bei Hauseingang Haus-Nr. 82 alter Granitbelag (mit Schadstellen).

Es wird davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück in funktionsfähigem Zustand sind. Untersuchungen diesbezüglich wurden nicht durchgeführt. Schächte für die Entwässerung werden nicht angegeben. Die Lage von unterirdischen Rohren und Leitungen im Grundstück ist nicht bekannt.

3.4 BAUSCHÄDEN | BAUMÄNGEL

Die bei der Besichtigung festgestellten Bauschäden und Baumängel sind in der Baubeschreibung 3.3 erwähnt.

Für die Vollständigkeit der aufgeführten Mängel und Schäden, sowie für verdeckte Mängel und Schäden, kann keine Gewähr übernommen werden. Zur besonderen Feststellung von Mängeln und Schäden am Gebäude ist eine spezielle Schadensbegutachtung erforderlich, diese kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht erstellt werden.

3.5 GESAMTBEURTEILUNG GEBÄUDE/WOHNUNG

Die Baukonstruktion des Gebäudes (Wände, Decken) befindet sich nach dem Eindruck bei der Besichtigung noch in einem intakten Zustand.

Das Alter der Flachdachabdichtung konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

Ein Teil der Fensterelemente im Haus Nr. 82 ist veraltet (aus ca. 1973). In der Wohnung wurde vor einigen Jahren ein neues Fensterelement eingebaut (im Schlafzimmer).

Der Innenausbau der Wohnung entspricht einer einfachen bis mittleren Qualität, der Innenausbau ist veraltet und renovierungsbedürftig (Bad aus ca. 1973).

Das Gebäude hat eine unzureichende Wärmedämmung (siehe Energieausweis).

4.0 ALLGEMEINE ANGABEN

4.1 EINRICHTUNG | MÖBLIERUNG

Keine Einrichtung/Möblierung.
Kleine alte Einbauküche vorhanden.

4.2 NUTZUNG

Leerstehend
Wohnung ist laut Auskunft seit ca. 3 Jahren unbewohnt.

4.3 INFORMATIONEN DER HAUSVERWALTUNG UND DER BETEILIGTEN

Fassade wurde ca. 2024 renoviert.
Vermutlich wurde vor 6 bis 7 Jahren eine neue Gasheizung eingebaut.

Auszug aus Protokoll Eigentümerversammlung vom 17.07.2025:

Beschlussfassung über Erneuerung der Aufzüge in den Gebäuden Rothenbergstr. 31, 33 und Bozener Str. 80, 86.

Beschlussfassung über Malerarbeiten in den Treppenhäusern der Gebäude Bozener Str. 80 und 82.

(Weitere Beschlussfassungen siehe Protokoll.)

Hausgeldabrechnung (01.01.2024 - 31.12.2024) vom 16.04.2025:

- Umlagefähige Betriebskosten: 1.121,39 €
 - nicht umlagefähige Betriebskosten: 472,28 €
 - Hausgeld aktuell: 247,28 €
 - Instandhaltungsrücklage Gebäude: 117.432,30 €
 - Instandhaltungsrücklage Wohnung III 12: 5.953,89
- (Weitere Informationen siehe Hausgeldabrechnung.)

4.4 ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis vom 20.02.2017
(gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013):

Objektdaten:

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus

Adresse: Bozener Str. 80, 82, 86, Rothenbergstr. 31-35,
Friedberg

Baujahr Gebäude: 1973

Baujahr Wärmeerzeuger: 2007

Anzahl Wohnungen: 107
Gebäudenutzfläche: 8.924,4 m²
Energieträger für Heizung und Warmwasser: Erdgas LL
Art der Lüftung/Kühlung: Fensterlüftung

Energiebedarf:

Endenergiebedarf: 1,774 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf: 195,1 kWh/(m²·a)
Verbrauchserfassung Heizung und Warmwasser:
01.01.2013 – 31.12.2015

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen:

Wände/Fassade: WDVS Fassade - 14 cm/WLG 0,30
Fenster: Fenster 1,3 W/m²K oder nach
KfW mit 0,95 W/m²K
Kellerdecke: Dämmen Kellerdecke 5 cm WLG 0,32
Lüftung: Dezentrale Lüftungsanlage
Rollläden: Dämmen Rolllädenkästen

5.0 WERTERMITTLUNG WOHNUNG NR. III 12

5.1 ALLGEMEINE GRUNDLAGE | WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Grundlagen für die Wertermittlung sind

- Baugesetzbuch -BauGB- (§§ 192 bis 199 von 2004, zuletzt geändert 2015)
- die Immobilienwertverordnung 2021 -ImmoWertV 2021- am 01.01.2022 in Kraft getreten
- die ImmoWertV-Muster-Anwendungshinweise vom 20.09.2023

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 28 - 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39) 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.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (nach § 6 ImmoWertV).

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktpassung).
2. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden).

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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Das Vergleichswertverfahren kann angewendet werden, wenn Vergleichsobjekte vorliegen (z.B. bei Eigentumswohnungen). Das Ertragswertverfahren eignet sich für Geschäfts- und Gewerbegrundstücke. Das Sachwertverfahren kommt in erster Linie bei eigengenutzten Wohnhäusern zur Anwendung.

Das Sachwertverfahren eignet sich nicht für die Wertermittlung.

Es wird das Vergleichswertverfahren durchgeführt. Der vorläufige Vergleichswert wird aus dem Mittel der vorliegenden Vergleichspreise ermittelt. Zusätzlich wird das Ertragswertverfahren durchgeführt.

Es ist Aufgabe des Sachverständigen, den marktgerechten Wert der Wohnung zu ermitteln.

Bei der Bodenwertermittlung dient der Richtwert als Grundlage.

5.2 BODENWERT

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gutachterausschuss Landratsamt Aichach-Friedberg, Bodenrichtwertkarte Stand 01.01.2024:

Friedberg, Zone 11301271, Wohnbaufläche: 1.000 €/m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei

Berechnung des Bodenwertanteils der Wohnung Nr. III 12:

Fl.Nr. 973/2 - Grundstücksgröße 360 m² x 1.000 € = 360.000 €

Miteigentumsanteil 50,7006/1000 aus 360.000 € = 18.252 €

Fl.Nr. 973/4 - Grundstücksgröße 4.291 m² x 1.000 € = 4.291.000 €

Miteigentumsanteil 50,7006/7000 aus 4.291.000 € = 31.079 €

49.331 €

5.3 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

ALLGEMEIN:

Das Vergleichswertverfahren kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in erster Linie nur bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend gleichartigen Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Zu nennen sind insbesondere Einfamilienhäuser, Doppel-/ Reihenhäuser, Eigentumswohnungen und Garagen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind zu berücksichtigen.

Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses:

Nach dem Immobilienmarktbericht (Berechnungstool für Gebäudefaktoren) des Gutachterausschusses Augsburg und Aichach-Friedberg ergibt sich für diese Zone in Friedberg zum Stichtag 01.01.2025 ein Gebäudefaktor von 3.588 €/m².

WOHNUNG NR. III 12:

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Aichach-Friedberg liegen 7 Verkaufspreise von Wohnungen in Friedberg vor.

Die Verkäufe fanden 2023 und 2024 statt.

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 52 und 73 m².

Die Verkaufspreise liegen im Durchschnitt bei 3.395 €/m². Der Kaufpreis pro m²-Wohnfläche wurde bereinigt. Zahlungen für Stellplätze, Inventar wurden in Abzug gebracht.

Es handelt sich um vergleichbare Mehrfamilienhäuser in ähnlicher Lage.

Vergleichsverkäufe:

Nr.	Kaufdatum	Baujahr	Etage	Standard- stufe	Wohnfläche	€/m ² Wfl.
1	12/2023	1964		2,19	68 m ²	2.897 €/m ²
2	7/2024	1968	2	2,04	56 m ²	3.214 €/m ²
3	10/2024	1975	1	2,49	73 m ²	3.973 €/m ²
4	10/2024	1985	1	2,27	52 m ²	3.173 €/m ²
5	12/2024	1976	3	2,61	73 m ²	3.973 €/m ²
6	12/2024	1976	2	2,47	71 m ²	3.310 €/m ²
7	12/2024	1967	1	2,51	69 m ²	3.225 €/m ²

i.D. 3.395 €/m²

Nach sachverständiger Beurteilung blieb das Preisniveau für Eigentumswohnungen (Zweitverkäufe) in Friedberg im Jahr 2025 unverändert. Eine Marktanpassung auf den Stichtag ist nicht erforderlich.

Der durchschnittliche Vergleichswert liegt bei ca. 3.400 €/m².

Der Vergleichswert ist Grundlage für die Wertermittlung.

Es liegen folgende objektspezifische Merkmale vor:

- Die Wärmedämmung des Gebäudes ist unzureichend.
- Der Innenausbau der Wohnung ist veraltet und schadhaft (Sondereigentum).
- Es ist ein Aufzug und ein Balkon vorhanden.

(Erneuerungsmaßnahmen beim Gemeinschaftseigentum sind von der Hausgemeinschaft zu tragen.)

Die negativen Wertmerkmale überwiegen.

Nach Abwägung der Wertmerkmale wird die Wertminderung mit 200 €/m² Wohnfläche festgelegt.

Vergleichswert	3.400 €
<u>abzüglich Wertminderung</u>	<u>200 €</u>
objektspezifischer Vergleichswert	3.200 €

Der Vergleichswert wird sachverständig mit 3.200 €/m² ermittelt.

Wertberechnung:

$$\text{Wohnfläche } 53 \text{ m}^2 \times 3.200 \text{ €} = 169.600 \text{ €}$$

Vergleichswert 170.000 €

5.4 ERTRAGSWERTVERFAHREN

5.4.1 ALLGEMEINES

IMMOBILIENWERTVERORDNUNG 2021 ABSCHNITT 2 - ERTRAGSWERTVERFAHREN

§ 27 GRUNDLAGEN DES ERTRAGSWERTVERFAHRENS

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwertes und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinnsatzes ermittelt.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 28 ALLGEMEINES ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. den kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Bezug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

§ 31 REINERTRAG; ROHERTRAG

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§ 32 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

§ 33 LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich das im Verkehrswert gebundene Kapital verzinst, wobei sich der Zinssatz nach dem aus der Liegenschaft marktüblich erzielbaren Reinertrag im Verhältnis zum Verkehrswert bemisst.

Der Liegenschaftszinssatz ist nach der Art des Grundstücks (z.B. Mietwohngrundstück, gemischt genutztes Grundstück, Geschäftsgrundstück, gewerbliches Grundstück oder ähnliches) und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen. Dabei soll auf dem vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssatz zurückgegriffen werden. Ist für das Grundstück kein marktorientierter Liegenschaftszinssatz feststellbar, so kann auf Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten, die auch in anderen Gemeinden liegen können, zurückgegriffen werden.

§ 34 BARWERTFAKTOR

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

5.4.2 ERTRAGSWERTBERECHNUNG

Für diese Wohnung wird eine marktgerechte Kaltmiete von 11,50 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Der Liegenschaftszinssatz wird sachverständig mit 2,0 % festgelegt. Die Bewirtschaftungskosten (Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten) betragen ca. 18 %.

Jahresrohertrag

Wohnfläche 53 m² x 11,50 € = 610 € x 12 = 7.314 €

abzüglich Bewirtschaftungskosten 18% = 1.317 €

(Instandhaltungskosten 10%, Verwaltungskosten 6%, Mietausfallwagnis 2%)

Jahresreinertrag (Nettokaltmiete) = 5.997 €

abzüglich Bodenwertverzinsung

Bodenwertanteil: 49.331 € davon 2,0% = 987 €

5.011 €

Baujahr 1973

Alter 52 Jahre

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer 28 Jahre

Restnutzungsdauer verl. 38 Jahre (wegen Modernisierung)

Rentenwertfaktor 38 Jahre/2,0 % = 26,44

5.011 € x 26,44 = 132.487 €

Bodenwertanteil = 49.331 €

181.818 €

abzüglich dringende Renovierungskosten 14.000 €

167.818 €

Ertragswert 168.000 €

5.5 VERKEHRSWERT

Im Wertermittlungsverfahren sind die Verhältnisse am Immobilienmarkt und die objektspezifischen Merkmale zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV). Dies wurde beim Vergleichswert- und Ertragswertverfahren berücksichtigt.

Es ist Aufgabe des Sachverständigen einen marktgerechten Wert zu ermitteln.

Der Vergleichswert ist Grundlage für die Wertermittlung.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Bau-/Grundstücksmarkt und bei Beachtung der vorbeschriebenen Wertmerkmale wird der

VERKEHRSWERT | MARKTWERT

für

- 1) **50,7006/1000 Miteigentumsanteil,
am Grundstück der Gemarkung Friedberg,
Fl.Nr. 973/2, Bozener Str. 82
Wohnhaus, Hofraum zu 0,0360 ha
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit
Nr. III 12, samt Kellerraum Aufteilungsplan Nr. 12**

- 2) **50,7006/7000 Miteigentumsanteil,
am Grundstück der Gemarkung Friedberg,
Fl.Nr. 973/4, Nähe Rothenbergstraße
Gebäude- und Freifläche zu 0,4291 ha**

festgelegt mit

170.000 €

=====

(in Worten: einhundert-siebzigttausend)



Meitingen, 2. Oktober 2025

Rudolf Ziegler Dipl.-Ing. (FH)



Ansicht Osten Haus-Nr. 82 und 80



Teilansicht Ostseite



Zugang



Hauseingang



Treppe



Kochecke



Wohnraum



Schlafzimmer



Bad/WC



Bad/WC



Innentüre



Heizkörper/Fliesenboden Kochecke



Balkon



Abstellraum KG



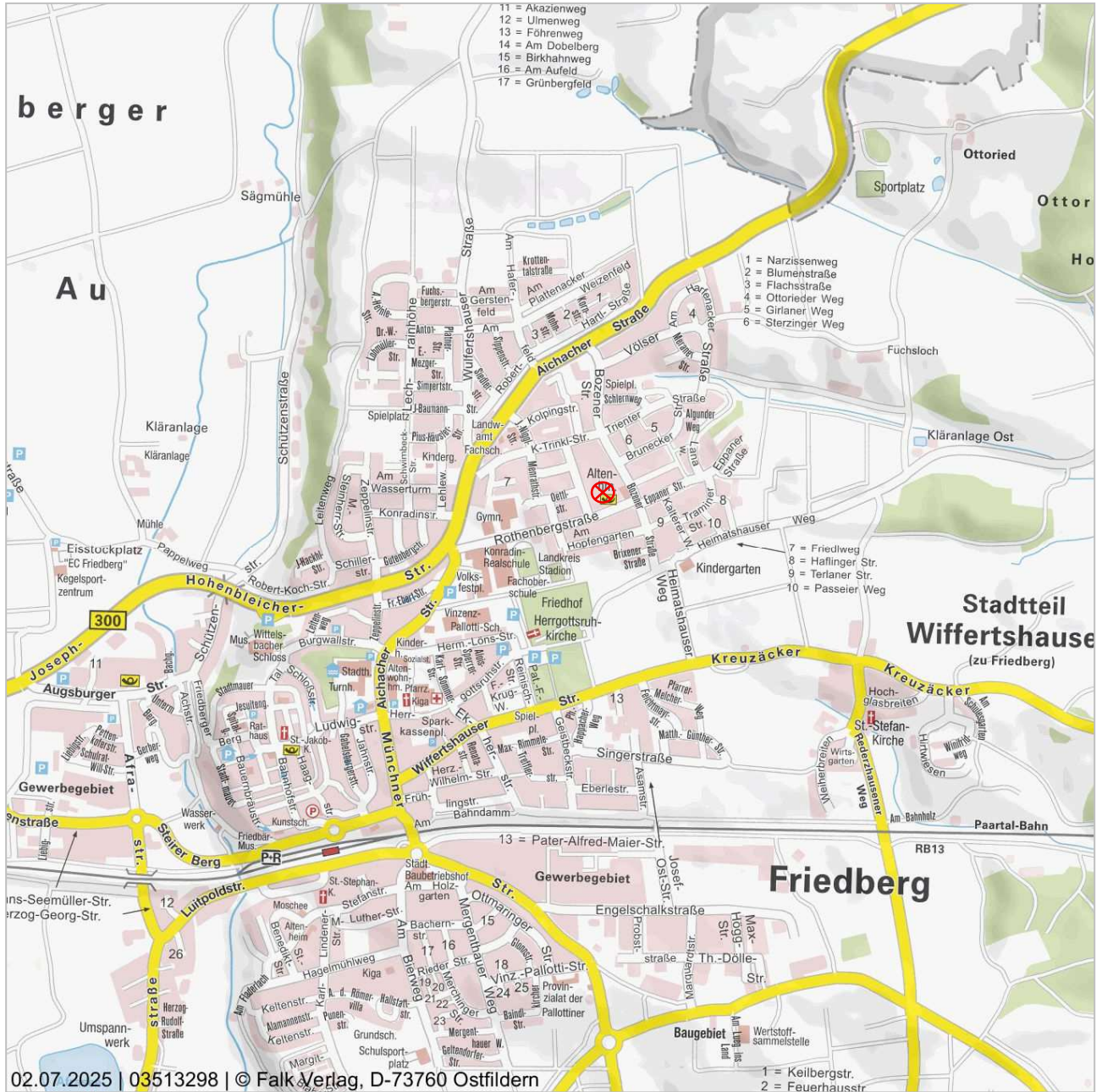
Technikraum KG



Feuchtigkeitsschaden KG

Regionalkarte MairDumont

86316 Friedberg, Bay, Bozener Str. 82



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzien.)

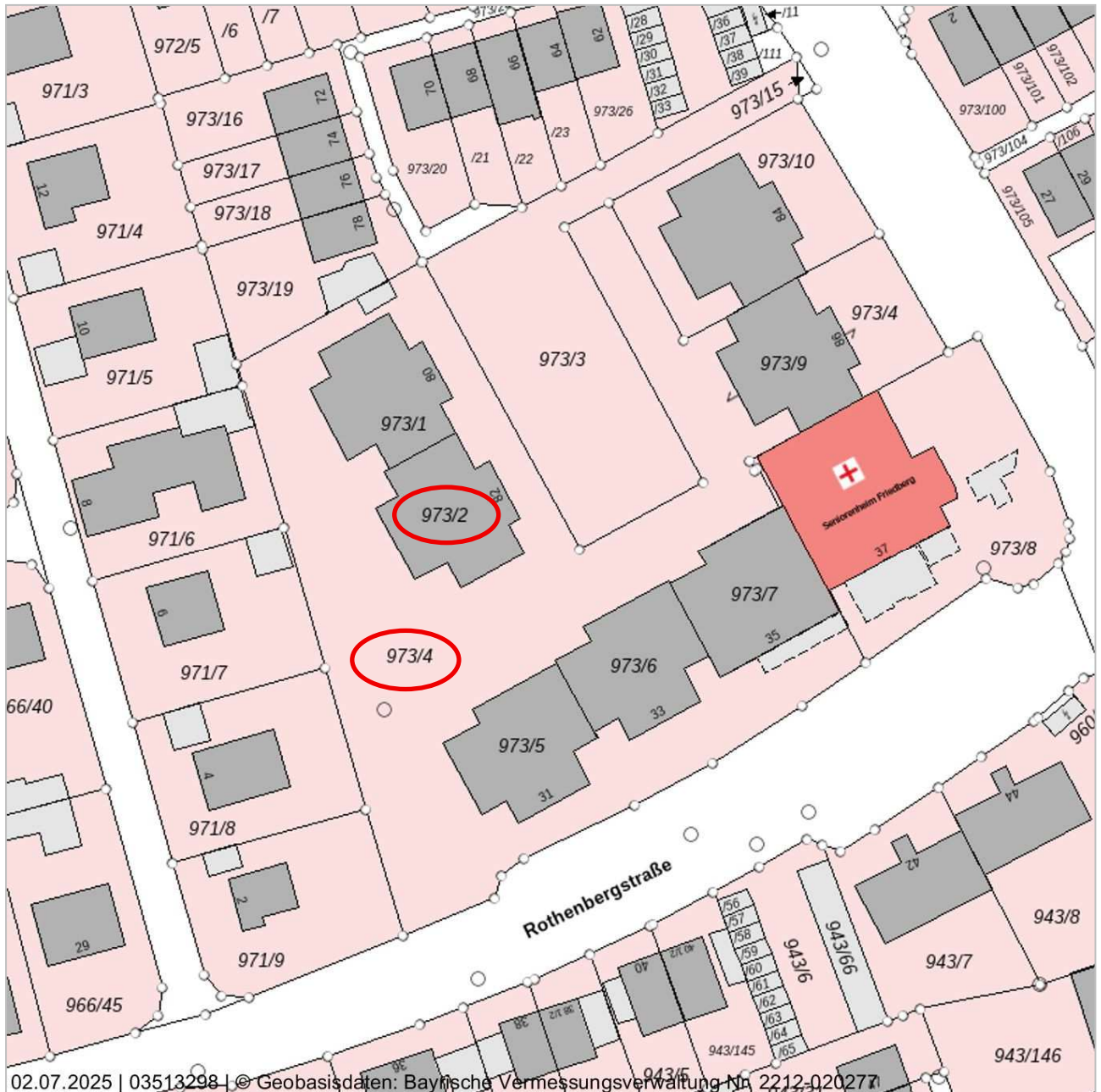
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Flurkarte Bayern

86316 Friedberg , Bay, Bozener Str. 82



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstücksdaten

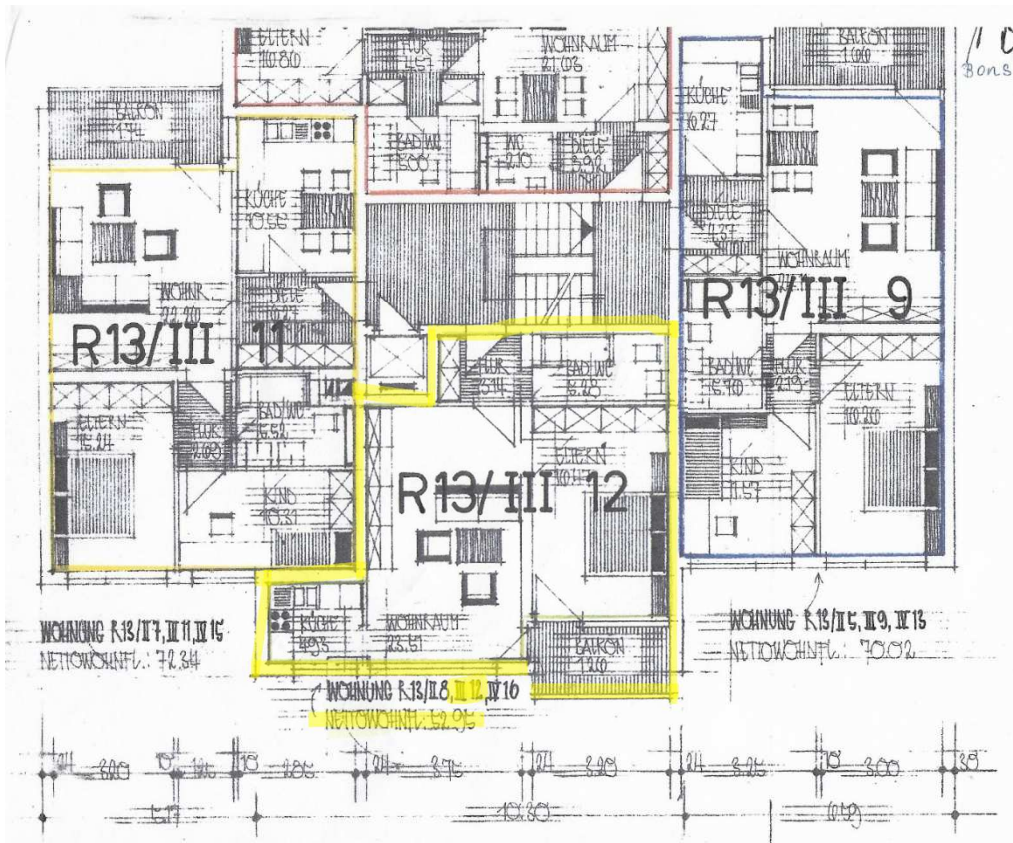
Die Flurkarte zeigt die Grundstücksdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Sie enthält u.a. Flurstücksgrenzen, Flurstücknummern, Gebäude, Straßennamen und Hausnummern und liegt flächendeckend für Bayern in den Maßstabsbereichen 1:500 bis 1:2000 vor. Bitte beachten: Dies ist eine Präsentationsgrafik aus der Flurkarte (DFK, ALKIS®). Auszüge aus dem Liegenschaftskataster sind den katasterführenden Behörden vorbehalten. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Datenquelle

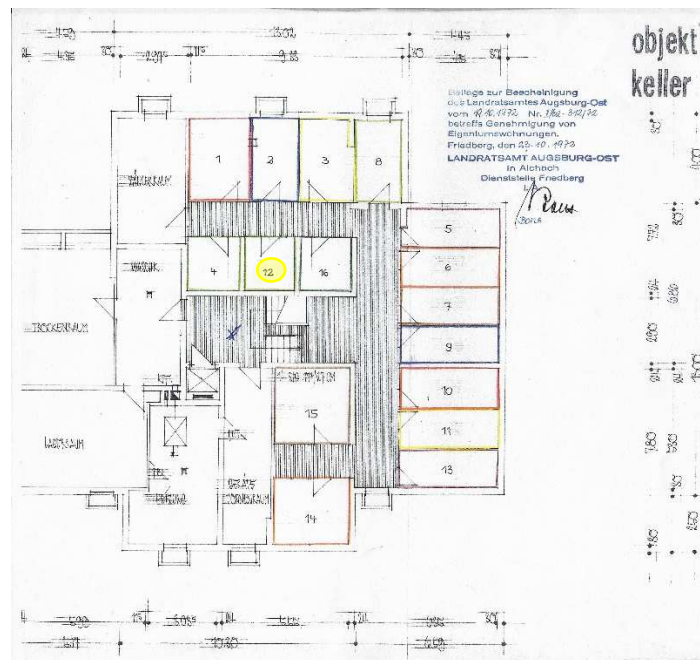
Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: Juli 2025

Aufteilungspläne

2. Obergeschoss



Kellergeschoss



1 Berechnungs-Tool

Eingabebereich:	11,50	38	77	01.01.25	2,3	53	Bestand
	Monatskaltmiete je m ² Wohnfläche	Restnutzungsdauer	Lagepunkte	Bewertungstichtag	Standardstufe	Wohnfläche	Kategorie

Ergebnis:

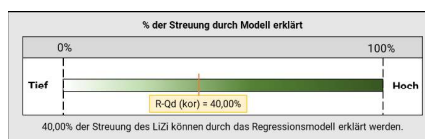
vorläufig objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz ETW = 2,2

Hinweise:

Bitte überprüfen Sie das Ergebnis mit der Stichproben-Beschreibung und dem Konturdiagramm

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

2,0 - 2,5



1 Berechnungs-Tool

Eingabebereich:

77	2,3	Nein	01.01.25	51-60	Nein	53	nur Wohnen	Ja	Ja
<u>Lagepunkte</u>	<u>Standard- stufe</u>	Vermietet?	Stichtag	tatsächliches Gebäudealter <small>(Stichtag – Baujahr)</small>	Teil einer Pflege- immobilie?	Wohnfläche	Gebäudetyp <small>(Wohnhaus oder gemischte Nutzung?)</small>	Balkon oder Garten vor- handen?	Keller vor- handen?

Ergebnis:

objektspezifisch angepasster Gebäudefaktor ETW = 3.588

angepasster, vorläufiger Vergleichswert = 190.189 €

Hinweise:

Alle Ergebnisse ohne Wertanteil für PKW-Stellplätze

Bitte überprüfen Sie das Ergebnis mit der Stichproben-Beschreibung und dem Konturdiagramm

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

3.495 - 3.682

