

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 1/22
Bewertungsobjekt:	Einfamilien-Wohnhaus mit Garage Flurstraße 23, 86154 Augsburg
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Augsburg, Flurstück 4053
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Augsburg Grundbuch von Augsburg Blatt 43194
Auftraggeber:	Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht
Wertermittlungsstichtag:	12. Januar 2023
Verkehrswert:	210.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	3
2.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Fragen des Gerichts	5
3.	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	7
3.1	Lagebeschreibung	7
3.1.1	Überörtliche Lage	7
3.1.2	Innerörtliche Lage	7
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.2.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	8
3.2.2	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	8
3.2.3	Bauplanungsrecht	8
3.2.4	Bauordnungsrecht	8
3.2.5	Abgabenrechtliche Situation	8
3.2.6	Mietverträge	8
3.2.7	Energieeffizienz	8
3.3	Grundstücksbeschreibung	9
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße	9
3.3.2	Erschließung	9
3.3.3	Entwicklungszustand	9
3.3.4	Bodenbeschaffenheit	9
4.	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	10
4.1	Gebäudefeatures	10
4.2	Flächenangaben	10
4.3	Beurteilung der baulichen Anlagen	10
5.	WERTERMITTLUNG	12
5.1	Bodenwertermittlung	13
5.2	Sachwertverfahren	14
5.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	14
5.2.2	Grundstückssachwert	18
5.3	Ertragswertverfahren	19
5.3.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	19
5.3.2	Grundstücksertragswert	22
5.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
5.4.1	Instandhaltungsrückstände	23
5.4.2	Fehlende Innenbesichtigung	23
5.4.3	Zusammenfassung	23
5.5	Ableitung des Verkehrswertes	23
6.	VERKEHRSWERT	24
7.	ANLAGEN	25
7.1	Übersichtskarte	25
7.2	Stadtplan	26
7.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	27
7.4	Grundrisse / Schnitt	28
7.4.1	Erdgeschoss	28
7.4.2	Schnitt	29
7.4.3	Garage	30
7.5	Berechnung der Bruttogrundfläche	31
7.6	Fotodokumentation: Ortstermin am 12.01.2023	32

1. ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Einfamilien-Wohnhaus mit Garage
Wertermittlungstichtag	12. Januar 2023
Qualitätstichtag	12. Januar 2023
Ortstermin	12. Januar 2023
Bewertungsrelevantes Baujahr	ca. 1967
Nutzung	vermutlich Wohnnutzung
Wohnfläche	überschlägig rd. 100 qm
Stellplätze	Einzelgarage
Grundstückssachwert	246.792 €
Grundstücksertragswert	212.145 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-35.000 €
Verkehrswert	210.000 €

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 06.10.2022 beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaft Flurstraße 23 in 86154 Augsburg zu ermitteln.								
Zweck des Gutachtens	Wertermittlung des Grundstücks im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.								
Bewertungsobjekt	Mit einem Einfamilien-Wohnhaus und Garage bebautes Grundstück in Augsburg								
Grundbuchrechtliche Angaben	<ul style="list-style-type: none">• Amtsgericht Augsburg• Grundbuch von Augsburg• Blatt 43194								
Bestandsverzeichnis	<table border="1"><thead><tr><th>Nr.</th><th>Flurstück</th><th>Wirtschaftsart und Lage</th><th>Größe</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>4053</td><td>Flurstraße 23, Gebäude- und Freifläche</td><td>160 qm</td></tr></tbody></table>	Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe	1	4053	Flurstraße 23, Gebäude- und Freifläche	160 qm
Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe						
1	4053	Flurstraße 23, Gebäude- und Freifläche	160 qm						
Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	<table border="1"><thead><tr><th>lfd. Nr.</th><th>Lasten und Beschränkungen</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]</td></tr></tbody></table>	lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]				
lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen								
1	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 12. Januar 2023 statt. Anwesend waren: <ul style="list-style-type: none">• Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky Bei der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude von außen besichtigt. Die Eigentümer sind zum Ortstermin nicht erschienen. Das Gutachten wird nach äußerem Augenschein erstellt.								
Wertermittlungstichtag	Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. 12. Januar 2023								
Qualitätsstichtag	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. 12. Januar 2023								

Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen	<ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Grundbuch vom 20.10.2022• Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem der Stadt Augsburg, Stand 01.01.2022• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 18.10.2022• Einsichtnahme in das Bauaktenarchiv: Bauantrag "Änderung der Fassade" vom 09.02.1970 mit Grundrissen Bauantrag "Neubau einer Garage" mit Grundriss, Schnitt und Baugenehmigung vom 22.04.1975• Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Augsburg• Auskünfte beim Ortstermin• Geoport Stadtplan und Übersichtskarte
Rechtliche Grundlagen	<ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch (BauGB)• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)• Wertermittlungsrichtlinien (WertR)• Baunutzungsverordnung (BauNVO)• Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 -Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts- mit Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)• Erlass des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
Literatur	<ul style="list-style-type: none">• 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	Die Eigentümer sind zum Ortstermin nicht erschienen. Es konnte nicht recherchiert werden, ob Mietverträge bestehen.
Gewerbebetrieb	Die Eigentümer sind zum Ortstermin nicht erschienen. Es konnte nicht recherchiert werden, ob ein Gewerbebetrieb besteht.
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 nicht vorgelegen.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Stadt / Gemeinde	Augsburg, Stadtbezirk Links der Wertach-Nord
Einwohnerzahl	ca. 295.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 17 in ca. 2 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Gersthofen in ca. 4 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 85 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Augsburg-Oberhausen ca. 800 m entfernt ICE-Bahnhof Augsburg ca. 2 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus, Straßenbahn und Bahn) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	München ca. 70 km entfernt Ingolstadt ca. 80 km entfernt Ulm ca. 85 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

Wohnlage	Lage in einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Gebiet, Entfernung zum Stadtzentrum ca. 2 km Kindergärten, Grund- und Mittelschulen, weiterführende Schulen in Augsburg Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Allgemein- und Fachärzte in Augsburg, Krankenhaus in Augsburg Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind im Stadtteil vorhanden.
Umgebungsbebauung	überwiegend Wohnbebauung
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
Lagebeurteilung	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere Wohnlage ein.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

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

zu lfd. Nr. 1

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

3.2.2 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

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

3.2.3 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan

Das zu bewertende Objekt liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, es handelt sich um einen Bereich der nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu bebauen ist. Nach den Bestimmungen des § 34 BauGB sind Bebauungen zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung der Zulässigkeit nach § 34 BauGB entspricht.

3.2.4 Bauordnungsrecht

Die Baugenehmigung vom 22.04.1975 hat der Sachverständigen vorgelegen. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.2.5 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.

3.2.6 Mietverträge

Es konnte nicht recherchiert werden, ob ein Mietvertrag besteht.

3.2.7 Energieeffizienz

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Straßenfront	ca. 27 m (Eckgrundstück)
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 160 qm
Grundstücksform	annähernd rechtwinkliger Grenzverlauf
topogr. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.2 Erschließung

Straßenart	"Flurstraße" 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 der Stadtverwaltung Augsburg besteht kein Altlastenverdacht. Das Grundstück wird nicht im Altlastkataster der Stadt Augsburg geführt.

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.

Hinweis:

Die Besichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden.

Bauart	Eingeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist vermutlich ausgebaut, vermutlich nicht oder teilunterkellert
Baujahr	unbekannt ca. 1970 - Änderung Fassade ca. 1975 - Anbau Garage
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 10 Jahre geschätzt, Bewertungsrelevantes Baujahr = 1967

4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	vermutlich Massivbauweise
Umfassungswände	vermutlich Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Holzbalkendecken
Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	Flachziegeldeckung
Fenster	ältere Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Zuwegung
Stellplätze/Garagen	Einzelgarage

4.2 Flächenangaben

	Die Bruttogrundfläche wurden aus den Bauzeichnungen ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)
Bruttogrundfläche	rd. 169 qm
Wohnfläche	überschlägig ermittelt: rd. 100 qm in Erd- und Dachgeschoss

4.3 Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Innenbesichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden.

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand. Bei der Außenbesichtigung wurden folgende Instandhaltungsrückstände festgestellt:

- Putzabplatzungen an der Fassade
- Defekte Regenrinne

Der Werteinfluss durch die beschriebenen Instandhaltungsrückstände wird auf 10.000 € geschätzt. Die Wertminderung wegen Instandhaltungsrückständen erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Instandhaltungsrückstände 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.

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 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 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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung die Ersatzbeschaffungskosten im Vordergrund stehen. Zur Kontrolle wird der Ertragswert des Grundstücks ermittelt.

¹ §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

5.1 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 der Stadt Augsburg hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **920 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2022).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnbaunutzung
- Geschosszahl: 1
- wertrelevante Geschossflächenzahl: 0,7
- 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 160 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt
- Eckgrundstück

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **920 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	920 €/qm
Grundstücksgröße	160 qm
Bodenwert absolut gerundet	147.200 €

5.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassung) zu berücksichtigen.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert nach folgendem Schema berechnet.

	Kostenkennwert Gebäudetyp
x	Baupreisindex
x	Bruttogrundfläche
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
+	Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen
x	Alterswertminderungsfaktor
+	Besondere Bauteile
+	Bodenwert
=	vorläufiger Sachwert
x	Objektspezifischer Sachwertfaktor
=	vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert

5.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

Das Sachwertverfahren basiert auf durchschnittlichen Herstellungskosten, den sogenannten Normalherstellungskosten (NHK 2010). Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, so weit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Freistehende Einfamilienhäuser

Typ 1.21	Erd- und ausgebautes Dachgeschoss				
	<table border="1"> <tr> <td>Standardstufe 2</td> <td>875 €/qm BGF</td> </tr> </table> <p>Die Innenbesichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden. Für die Wertermittlung wird Standardstufe 2 unterstellt.</p> <table border="1"> <tr> <td>Grundflächenpreis</td> <td>875 €/qm BGF</td> </tr> </table>	Standardstufe 2	875 €/qm BGF	Grundflächenpreis	875 €/qm BGF
Standardstufe 2	875 €/qm BGF				
Grundflächenpreis	875 €/qm BGF				
Baupreisindex	Die Baupreissteigerung von 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag betrug laut dem Bericht des Statistischen Bundesamtes + 71,7 Prozent.				
	<table border="1"> <tr> <td>Baupreisindex</td> <td>1,717</td> </tr> </table>	Baupreisindex	1,717		
Baupreisindex	1,717				
Bruttogrundfläche	Die für die Wertermittlung relevante Fläche ist die Bruttogrundfläche. Dabei handelt es sich um die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. (Berechnung s. Anlage)				
	<table border="1"> <tr> <td>Bruttogrundfläche</td> <td>rd. 169 qm</td> </tr> </table>	Bruttogrundfläche	rd. 169 qm		
Bruttogrundfläche	rd. 169 qm				

Bauliche Außenanlagen Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich bauliche Außenanlagen, wie

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegung

Die Herstellungskosten für diese baulichen Außenanlagen werden regelmäßig pauschaliert angesetzt.

Bauliche Außenanlagen	3%
-----------------------	----

Alterswertminderung Die auf der Grundlage der NHK 2010 mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Dabei wird der für die jeweilige Gebäudeart angesetzten Gesamtnutzungsdauer die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierungen verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt.

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: rd. 65 Jahre
 wirtschaftliche Restnutzungsdauer: rd. 10 Jahre

Alterswertminderungsfaktor	0,15
----------------------------	------

Besondere Bauteile Die, in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten, werthaltigen besonderen Bauteile werden über pauschale Zeitwertzuschläge erfasst.

Besondere Bauteile	Zeitwert
Gauben, Zwerchgiebel	5.000 €

Zeitwert Garage Der Zeitwert der Garage wird pauschal auf 5.000 € geschätzt.

Zeitwert Garage	5.000 €
-----------------	---------

Marktanpassung Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. Bei der Ableitung des Verkehrswertes muss jedoch immer die Marktsituation berücksichtigt werden.

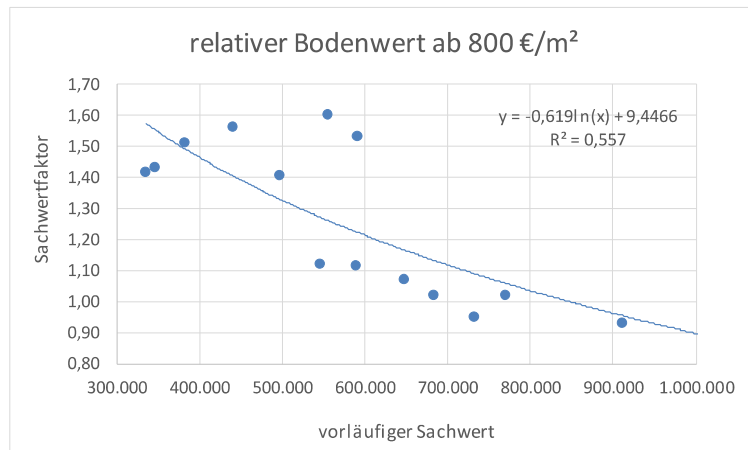
Mit Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sachwertfaktoren sind Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden.

Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg hat im Immobilienmarktbericht 2021 Sachwertfaktoren abgeleitet:

Ein- und Zweifamilienhäuser

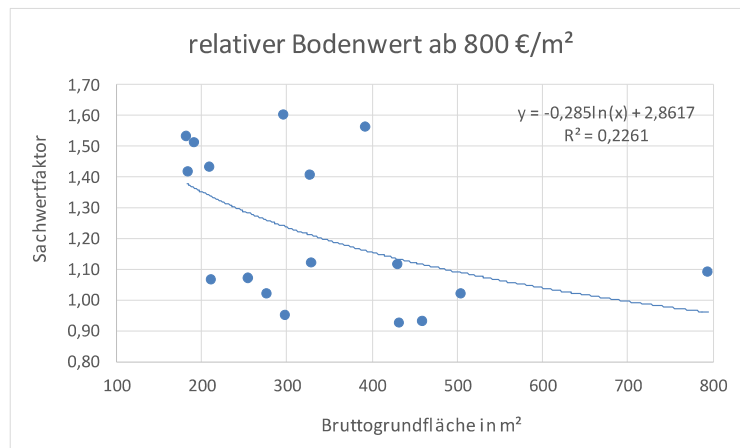
Mittelwert: 1,24
 Median: 1,19
 1. Quartil: 1,03
 3. Quartil: 1,41

In Abhängigkeit vom relativen Bodenwert



2021 - Sachwertfaktoren in Abhängigkeit zum relativen Bodenwert und vorläufigen Sachwert für Ein- und Zweifamilienhäuser im Stadtgebiet Augsburg

In Abhängigkeit von der Bruttogrundfläche



2021 - Sachwertfaktoren in Abhängigkeit zum relativen Bodenwert und Bruttogrundfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser im Stadtgebiet Augsburg

Im vorliegenden Bewertungsfall halte ich einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor in Höhe von 1,25 für sachgerecht.

Sachwertfaktor	1,25
----------------	------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

5.2.2 Grundstückssachwert

	Kostenkennwert Gebäudetyp 1.21		875 €
x	Baupreisindex	1,717	627 €
=	Normalherstellungskosten		1.502 €
x	Bruttogrundfläche		169 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		253.901 €
+	Herstellungswert bauliche Außenanlagen	3,00%	7.617 €
=	Zwischenwert		261.518 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,15	40.234 €
+	Besondere Bauteile / pauschal		5.000 €
+	Zeitwert Garage		5.000 €
=	Gebäudesachwert		50.234 €
+	Bodenwert		147.200 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		197.434 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		1,25
=	marktangepasster Verfahrenswert		246.792 €

5.3 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:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert

5.3.1 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 ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.
Das Bewertungsobjekt ist vermutlich nicht vermietet.

Beschaffenheitsfaktoren des Wohngebäudes

- Einfamilien-Wohnhaus, überschlägig ca. 100 qm Wohnfläche in Erd- und Dachgeschoss
- Garage

Marktüblicher Mietansatz In Anlehnung an den Mietspiegel Augsburg 2021 halte ich eine Nettokaltmiete in Höhe von 850 €/Monat, einschließlich Garage für marktüblich erzielbar.

Rohertrag	rd. 10.200 €/Jahr
-----------	-------------------

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:
312 € je Wohngebäude
43 €/jährlich je Garage oder Einstellplatz

Verwaltungskosten	rd. 355 €/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. 12,20 €/qm Wohnfläche/Jahr
 92 € jährlich je Garage oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten	rd. 1.312 €/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. 204 €/Jahr
-------------------	----------------

Zusammenfassung

Bewirtschaftungskosten	rd. 1.871 €/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.

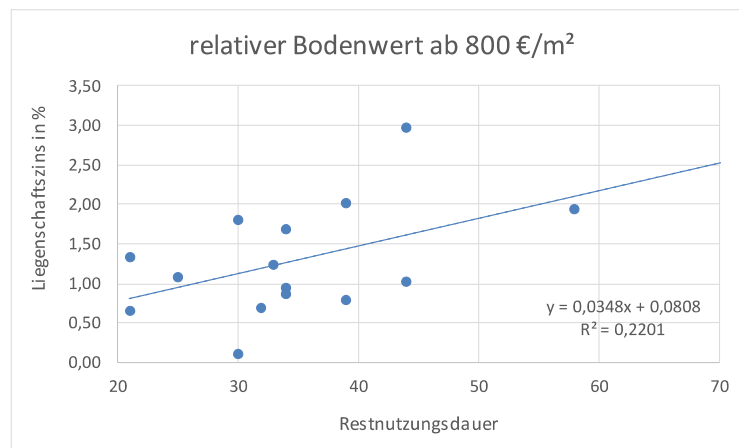
Immobilienmarktbericht 2021

Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg hat im Immobilienmarktbericht 2021 Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

Ein- und Zweifamilienhäuser

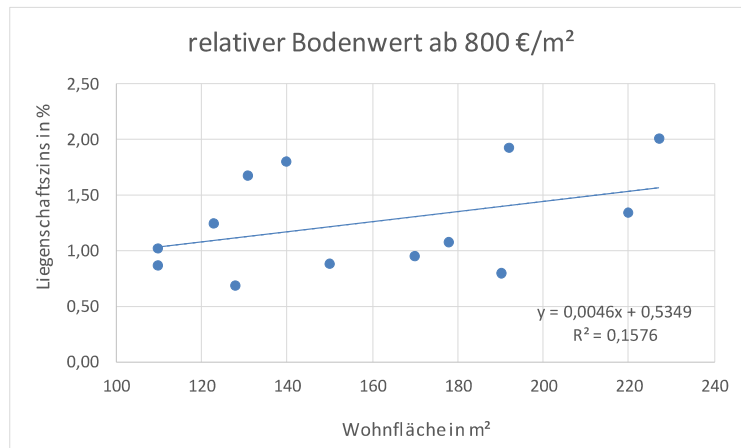
Mittelwert 1,21
 Median 1,06

In Abhängigkeit von Bodenwert und Restnutzungsdauer



2021 - Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit zum relativen Bodenwert und Restnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser im Stadtgebiet Augsburg

In Abhängigkeit von
Bodenwert und Wohnfläche



2021 - Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit zum relativen Bodenwert und Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser im Stadtgebiet Augsburg

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. 10 Jahre
-----------------------------------	--------------

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

Barwertfaktor	9,471
---------------	-------

Bodenwertverzinsung

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

1,00 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	1.472 €
--	---------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

5.3.2 Grundstücksertragswert

	Rohertrag	10.200 €
-	Bewirtschaftungskosten	1.871 €
=	Reinertrag	8.329 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	1.472 €
=	Gebäudereinertrag	6.857 €
x	Barwertfaktor	9,471
=	Gebäudeertragswert	64.945 €
+	Bodenwert	147.200 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	212.145 €

5.4 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.

5.4.1 Instandhaltungsrückstände

Der Werteinfluss durch Instandhaltungsrückstände wird pauschal auf 10.000 € geschätzt. (s. Pkt. 4.5 des Gutachtens)

5.4.2 Fehlende Innenbesichtigung

Die Besichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden. Die Wertermittlung erfolgte auf der Grundlage des äußeren Augenscheins. Ich halte einen Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10 %, rd. 25.000 € für angemessen.

5.4.3 Zusammenfassung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 35.000 €
---	------------

5.5 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufige Verfahrensergebnisse:

vorläufiger Grundstückssachwert	246.792 €
vorläufiger Grundstücksertragswert	212.145 €

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-35.000 €
---	-----------

Nachfolgend wird die Abweichung des Grundstückssachwertes zum Grundstücksertragswert dargestellt:

Grundstückssachwert	211.792 €
Grundstücksertragswert	177.145 €

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 Objekten, bei denen das Interesse des Nutzers nicht ertragsorientiert ist, am Sachwert.

Verkehrswert gerundet	210.000 €
------------------------------	------------------

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 wäre².

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 der Liegenschaft Flurstraße 23 in 86154 Augsburg am Wertermittlungstichtag 12. Januar 2023 geschätzt auf

210.000 €

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:

21 Seiten = 33.409 Zeichen (aufgerundet auf 34.000 Zeichen)

7 Blatt Anlagen

3 Seiten Fotodokumentation (6 Fotos)

Augsburg, den 07. Februar 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.

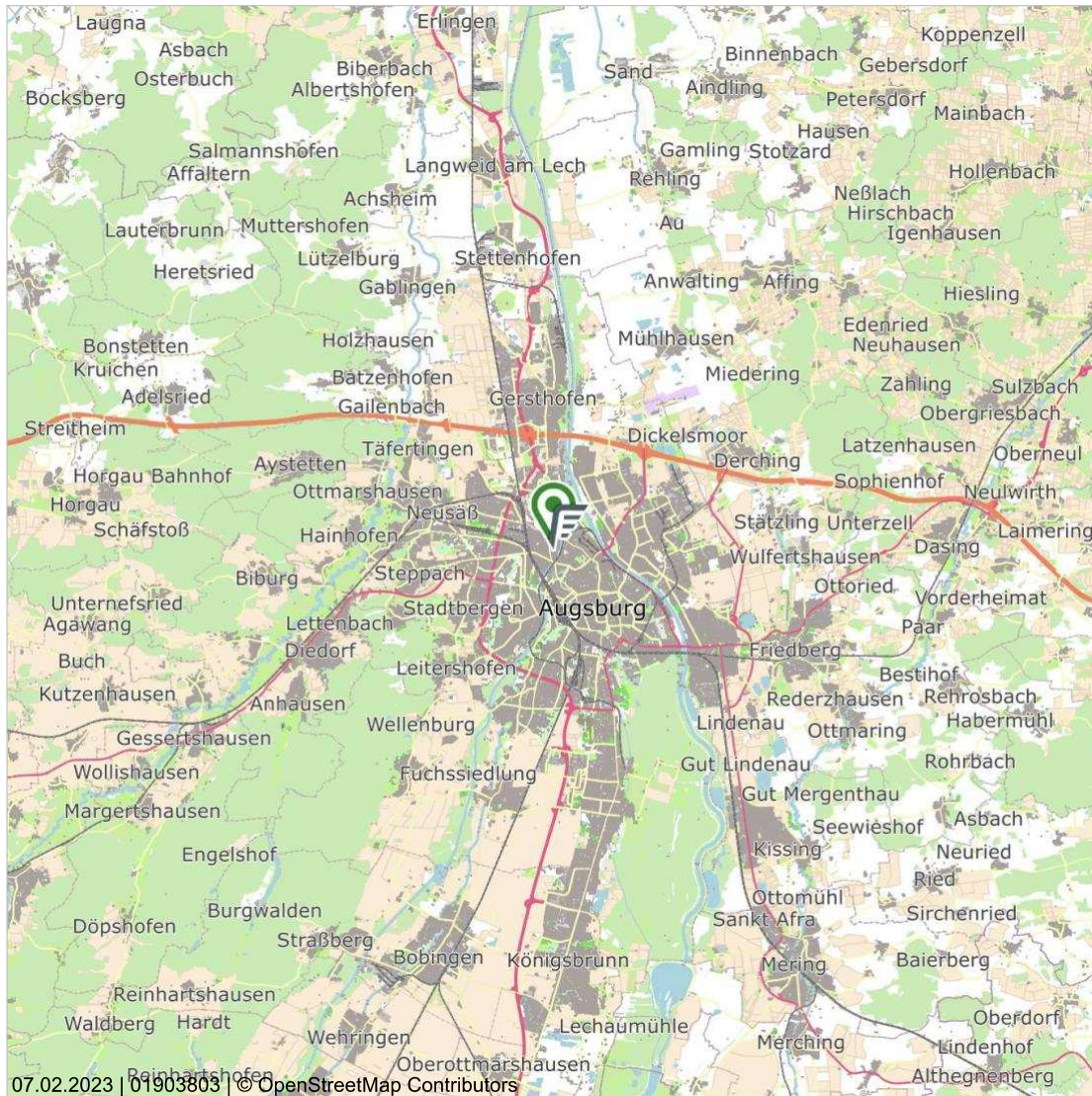
² § 194 BauGB

7. ANLAGEN

7.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

86154 Augsburg, Flurstr. 23



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.

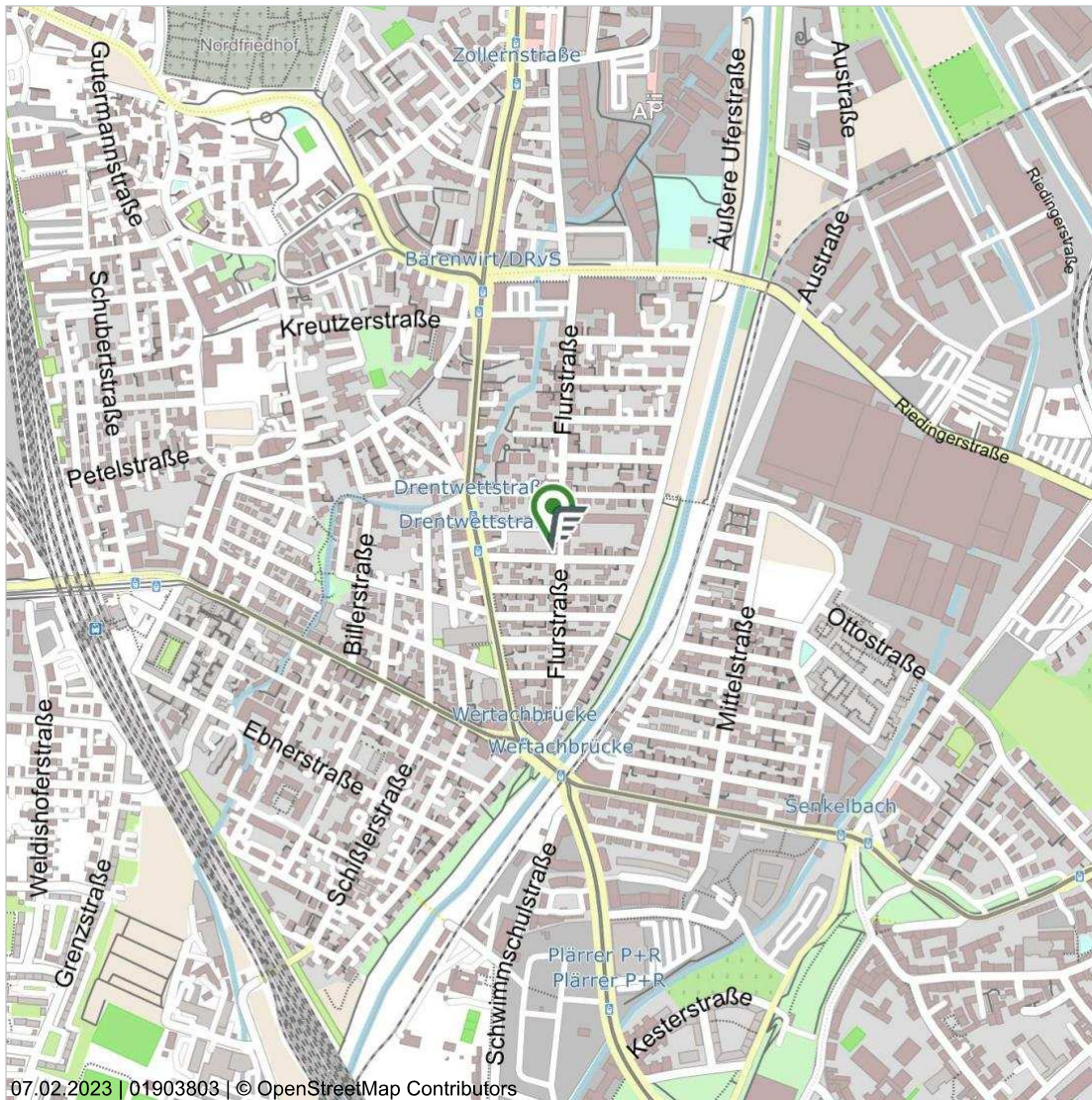
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

7.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

86154 Augsburg, Flurstr. 23



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



0



1.000 m

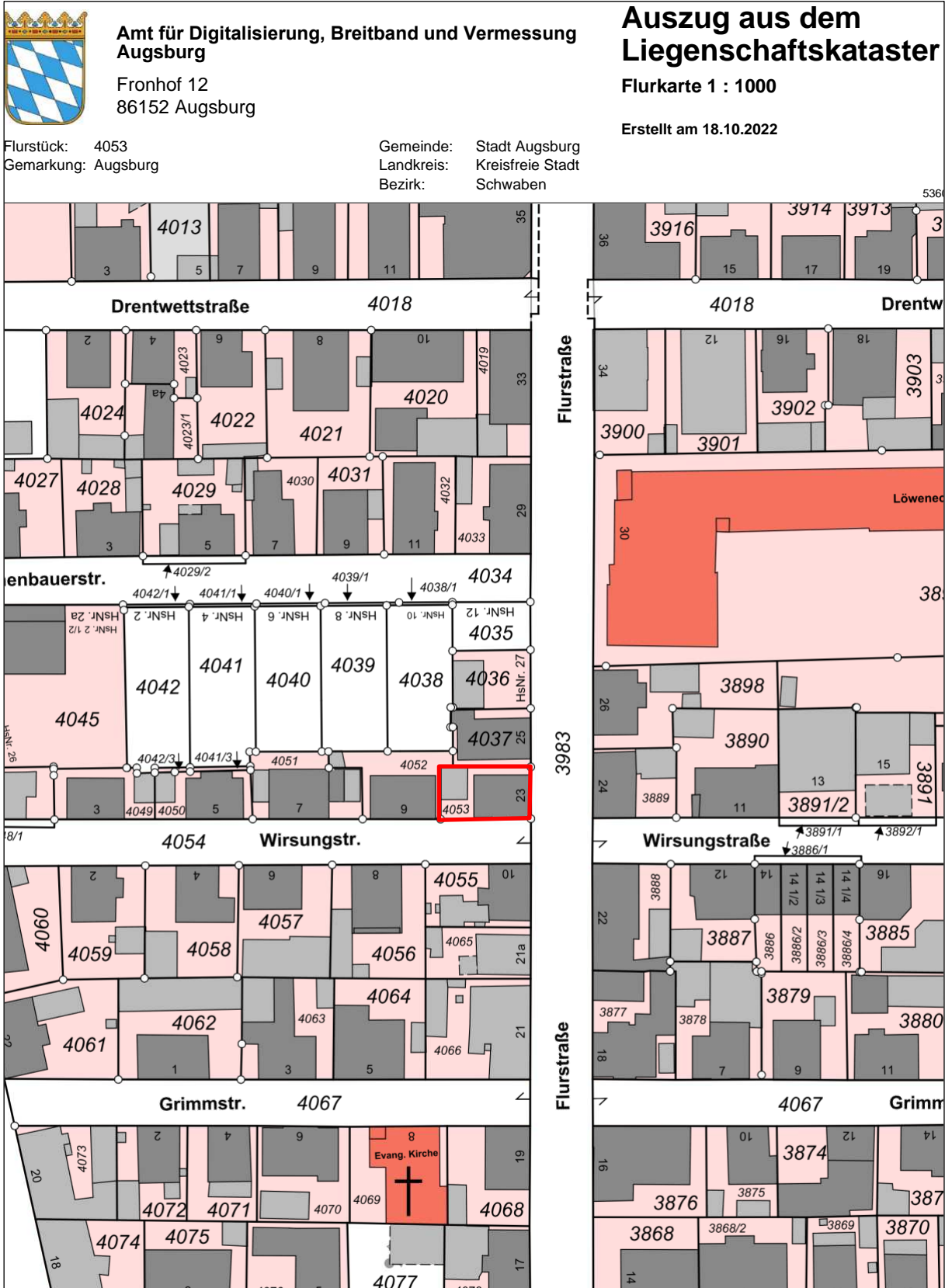
Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die 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

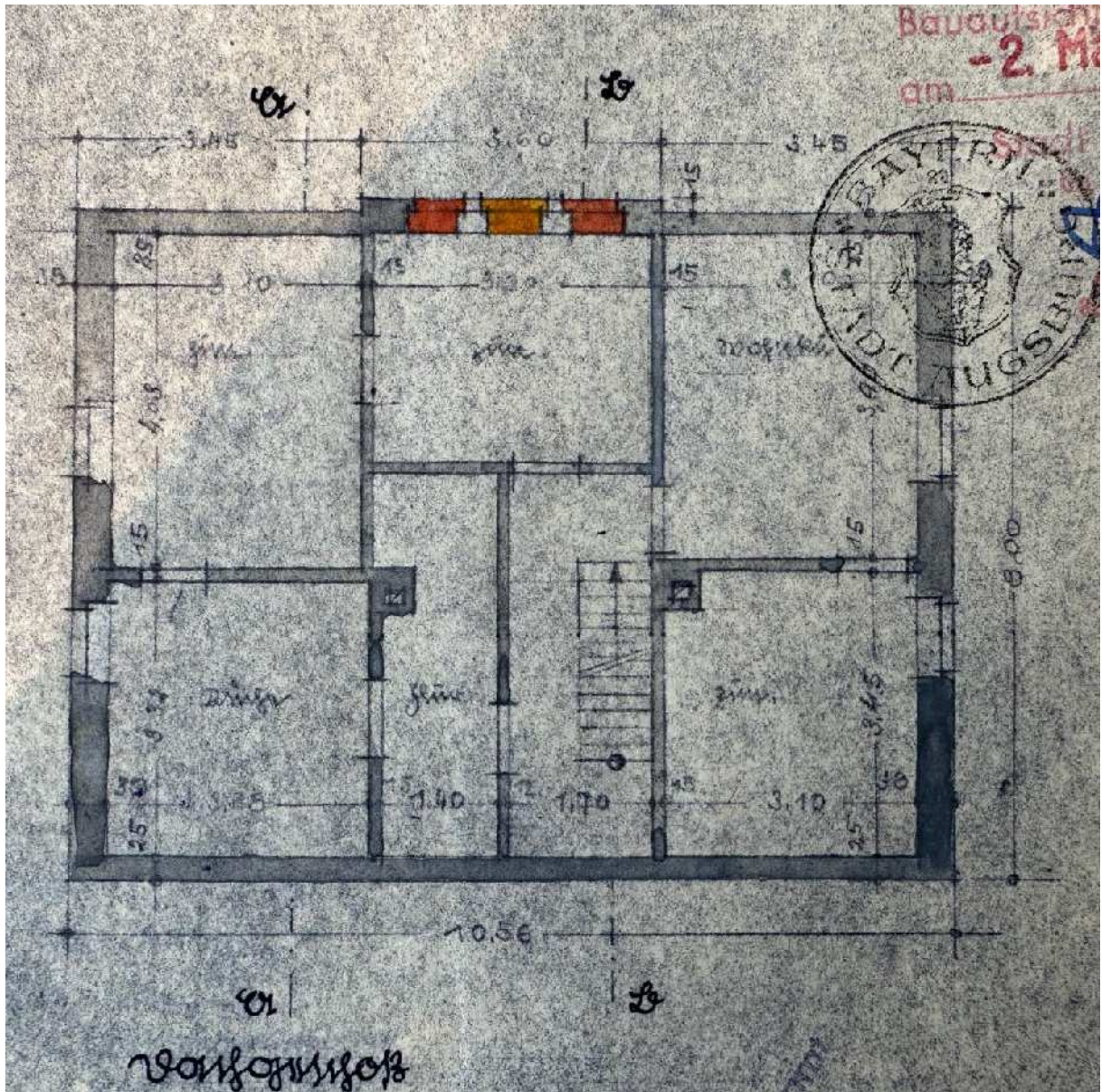


Auszug aus dem Liegenschaftskataster. © LVG. Nr. 2295/2009

7.4 Grundrisse / Schnitt

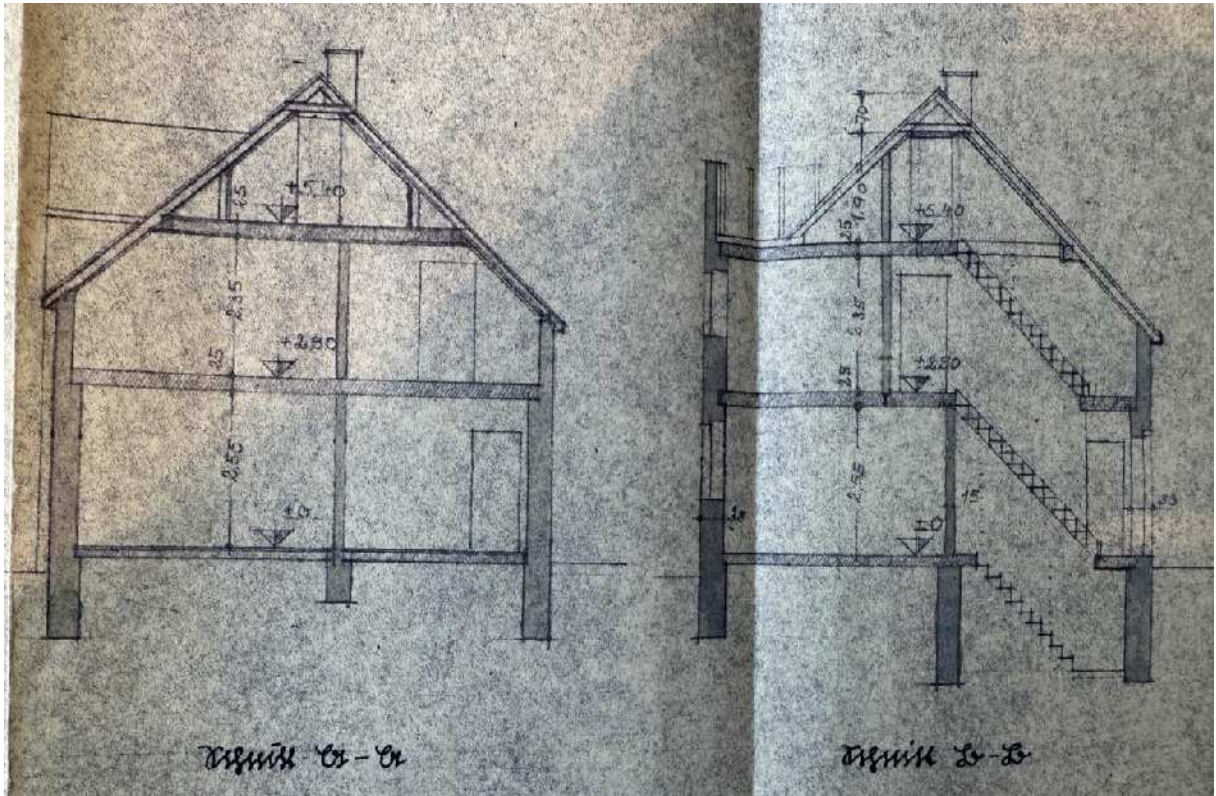
7.4.1 Erdgeschoss

(ohne Maßstab)



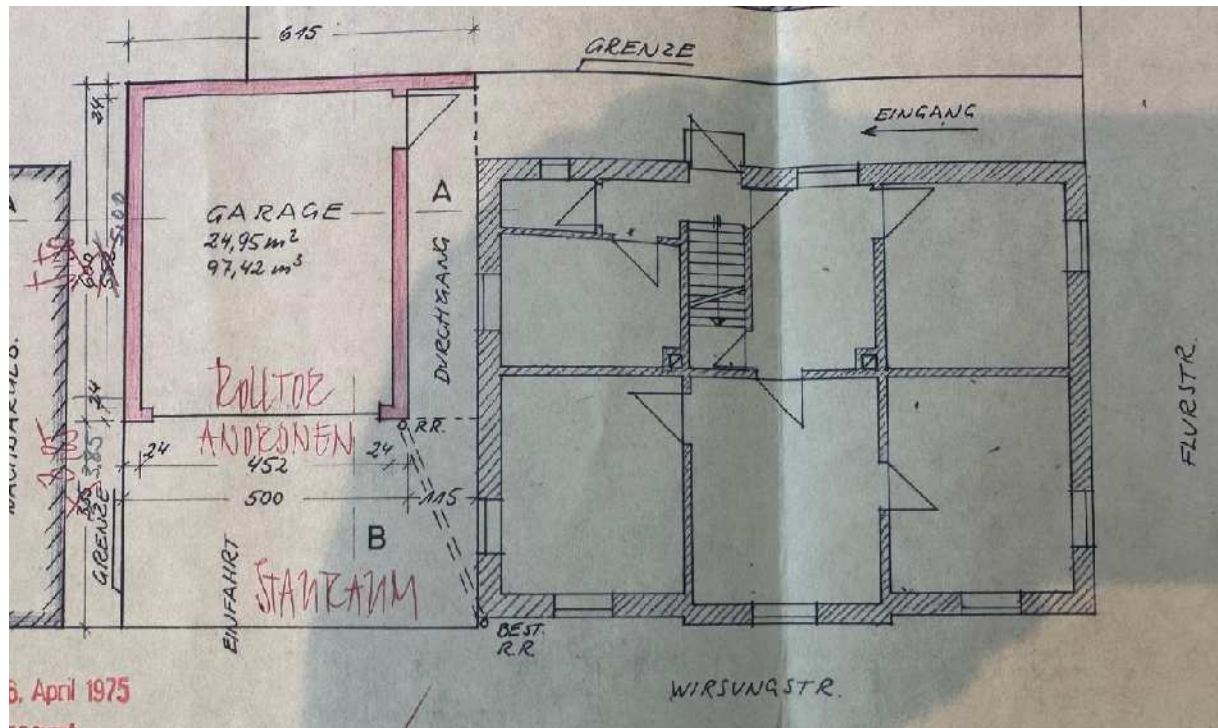
7.4.2 Schnitt

(ohne Maßstab)



7.4.3 Garage

(ohne Maßstab)



7.5 Berechnung der Bruttogrundfläche

Vorbemerkung:

Als Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, ^[1]_[SEP]

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, ^[1]_[SEP]

Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der Bruttogrundflächen nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Nicht zur Bruttogrundfläche gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen.

Geschoss		Länge (m)	Breite (m)	BGF (m²)
Erdgeschoss	+	10,560	8,000	84,48
Dachgeschoss	+	10,560	8,000	84,48
Summe	=			168,96

7.6 Fotodokumentation: Ortstermin am 12.01.2023



Foto 1 Ansicht von der Flurstraße



Foto 2 Zugang von der Flurstraße



Foto 3 Ansicht von der Wirsungstraße

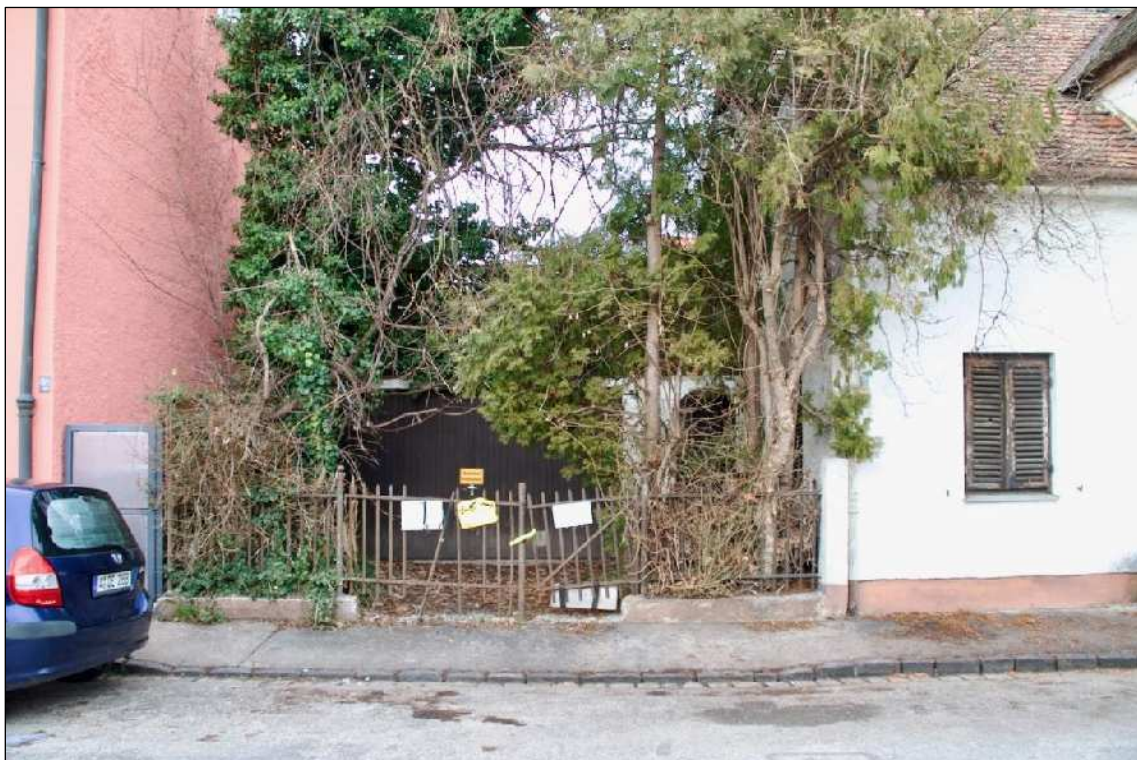


Foto 4 Zufahrt zur Garage



Foto 5 Detail Gaube mit defekter Regenrinne

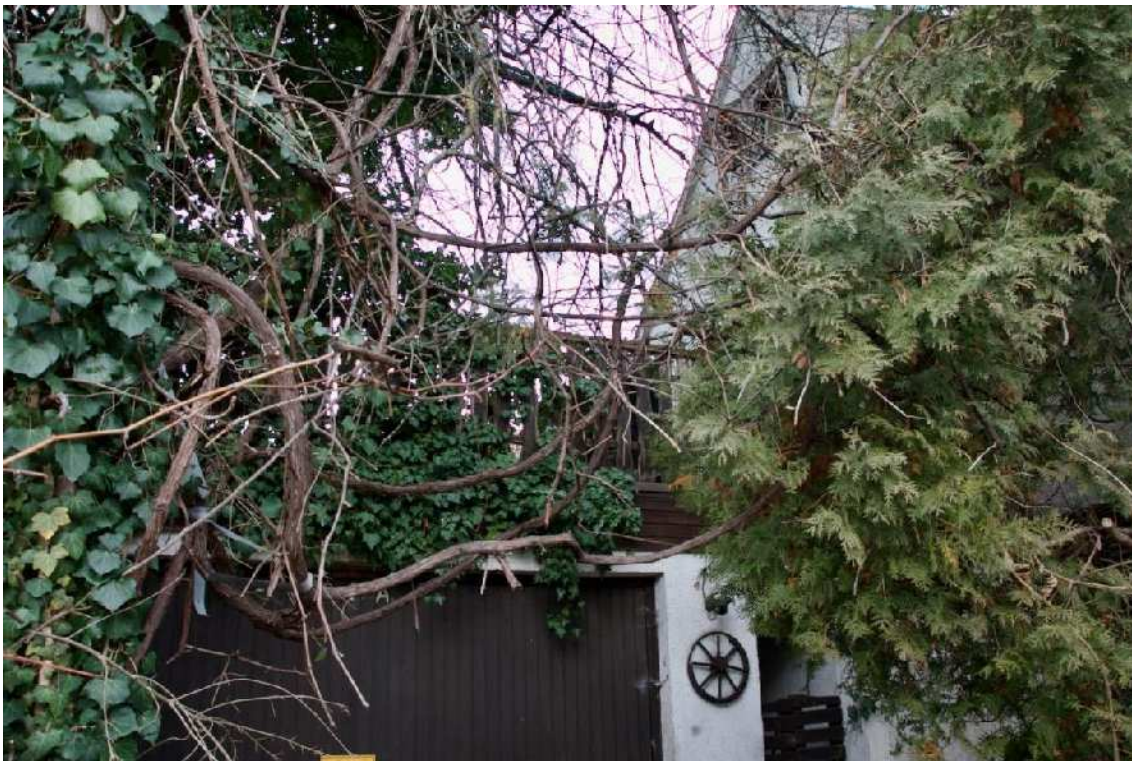


Foto 6 Detail Garage mit Dachterrasse