



Aktualisierung Verkehrswertgutachten

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

für eine

A) 3-Zimmer-Eigentumswohnung lt. ATP Nr. 10

sowie einem

B) Kellerraum lt. ATP Nr. K10



Teil der Südfassade MFH Kolbergstr. 4,
Lage der Whg. ATP Nr. 10 im EG



Teil der Nordfassade Kolbergstr. 4,
Lage der Whg. ATP Nr. 10 im EG

Kolbergstraße 4 | 86167 Augsburg / Lechhausen

VERKEHRSWERTE

zum 13. August 2024

nach dem äußeren Eindruck

A) rd. 160.000 €

B) rd. 5.500 €

9,03/1.000 MEA an Grundstück Flst. 577,
verbunden mit dem SE an
der Wohnung im EG lt. ATP Nr. 10

0,52/1.000 MEA an Grundstück Flst. 577
verbunden mit dem SE an
dem Keller lt. ATP Nr. K10

STIELKE & KOLLEGEN
Sachverständige für Immobilienbewertung

Stielke & Kollegen | Uwe K. Stielke MRICS | Chartered Surveyor | Immobilienökonom (IRE|BS)
Dipl.-Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten (DIA)
Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK) | Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)
Werner-Haas-Str. 8 | D-85153 Augsburg | Germany | Telefon 0821 / 455564-580 | Telefax 0821 / 455564-581 | info@stielke-kollegen.de

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Gesonderte Fragestellungen laut gerichtlichem Auftrag	6
3	Allgemeine Angaben.....	7
3.1	Auftraggeber.....	7
3.2	Auftrag	7
3.3	Zweck des Gutachtens.....	7
3.4	Wertermittlungsstichtag, Ortsbesichtigung und Teilnehmer der Ortsbesichtigung	7
3.5	Anzahl der Gutachteraufstellungen	8
3.6	Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen.....	8
3.7	Hausverwaltung.....	9
4	Objektbeschreibung.....	10
4.1	Grundbuch.....	10
4.2	Ortsangaben / Lage	11
4.3	Bodenbeschaffenheit / Grundstücksgestalt und Form	11
4.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	12
4.5	Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks.....	12
4.6	Bau- / Planungsrecht.....	13
4.7	Denkmalschutz.....	13
4.8	Bauliche Angaben	13
4.9	Nebengebäude.....	16
4.10	Flächen, Maße	16
5	Objektbeurteilung.....	17
5.1	Grundrissaufteilung	17
5.2	Besonnung und Belichtung	17
5.3	Zustand der baulichen Anlagen	17
6	Zur Verfahrenswahl	18
6.1	Allgemein.....	18
6.2	Bewertungsmethoden	18
6.3	Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.....	19
6.4	Umstände des Einzelfalls / Vorgehensweise	19
6.5	Darstellung der Bewertungssystematik.....	20
7	Bewertung.....	21
7.1	Bodenwert	21
7.2	Ermittlung des Ertragswertes	24
7.3	Plausibilitätskontrolle des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes	32
8	Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswerts.....	34
9	Schlussbemerkung	37
10	Versicherung.....	37
11	Wesentliche Literatur	38
12	Gesetzliche Grundlagen	38
13	Anlagen.....	38

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wichtige Vorbemerkung	Für das bewertungsgegenständliche Grundstück wurde vom Sachverständigen bereits ein Verkehrswertgutachten im Auftrag des Amtsgerichts Augsburg mit Datum vom 25.06.2018 und Stichtag zum 24.05.2018 (AZ: K 6/18) gefertigt. Mit Schreiben vom 02.07.2024 des Amtsgerichts wurde eine Aktualisierung des vorbezeichneten Gutachtens beauftragt. Die Durchführung einer Aktualisierung - wie in diesem Falle - hat zu Folge, dass alle wertrelevanten Merkmale einer erneuten Prüfung zu unterziehen sind, welche ggf. vom „alten“ Stichtag abweichen können. Beide Gutachten - sowohl das hier vorliegende wertfortgeschriebene, als auch das Gutachten vom 25.06.2018 - gelten somit zu den jeweiligen unterschiedlichen Bewertungsstichtagen.
Bewertungsobjekte	A) 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss (= 9,03 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 577 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohnung) lt. Aufteilungsplan (ATP) bestehend aus: 3 Zimmern, Flur, Bad/WC, Küche, Loggia und Balkon B) 1 Kellerraum (= 0,52 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 577 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. K 10 bezeichneten Keller) im Kellergeschoss im ATP mit Nr. K 10 bezeichnet. Die Wohnung laut ATP Nr. 10 befindet sich - gemäß Teilungserklärung - im Haus Kolbergstr. 4 im Erdgeschoss (EG) vom Treppenhaus kommend rechts in einem Mehrfamilienwohnhaus, das zu einer größeren Wohnanlage gehört. Der Wohnkomplex besteht laut Teilungserklärung aus den Häusern Schellingstr. 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 und 27; Kolbergstr. 4 und 6 sowie Linke Brandstr. 25. Die Gebäude (mit Ausnahme Linke Brandstr. 25) bestehen jeweils aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss sowie – nachträglich - ausgebautem Dachgeschoss und umfassen – lt. ATP - je Haus insgesamt 6 Wohnungen (Zweispänner – pro Geschoss 2 Wohnungen) sowie 6 Kellerräume (insgesamt somit 96 Wohnungen und 96 Kellerräume). Das Gebäude Linke Brandstr. 25 ist ein separater eingeschossiger Gebäudkörper mit - soweit bekannt - einer Gewerbeinheit.
Objektanschrift	Kolbergstraße 4 86167 Augsburg / Lechhausen

Grundbücher	Amtsgericht: Augsburg Grundbuch von: Lechhausen A) Band Nr. 743, Blatt Nr. 27240 Wohnungsgrundbuch: 9,03 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 577 Schellingstr. 9,11,13,15,17,19,21,23,25,27 Kolbergstr. 4, 6 Linke Brandstr. 25 Gebäude- und Freifläche zu 6.882 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet. B) Band Nr. 746, Blatt Nr. 27337 Teileigentumsgrundbuch: 0,52 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 577 Schellingstr. 9,11,13,15,17,19,21,23,25,27 Kolbergstr. 4, 6 Linke Brandstr. 25 Gebäude- und Freifläche zu 6.882 m² verbunden mit dem Sondereigentum an dem Keller im Aufteilungsplan mit Nr. K 10 bezeichnet.
WEG-Verwaltung (WEG = Wohnungseigentumsgesetz)	Das Bewertungsobjekt untersteht einer WEG-Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Nähere Angaben zum Verwalter gehen der Auftraggeberin in gesondertem Schreiben zu (siehe auch Punkt 3.7).
Baujahr (lt. WEG-Verwaltung)	- Ursprungsbaujahr ca. 1936 - Aufteilung nach dem WEG am 07.04.1993 - Ausbau des Dachgeschosses und Anbau von Balkonen ca. 1993
Nutzung	Inwieweit die Wohnung zum Stichtag der Bewertung bewohnt war, ist nicht bekannt. Mietverhältnisse sind dem SV ebenfalls nicht bekannt.
Wohnfläche / Nutzfläche (lt. ATP / TE))	A) Wohnung im ATP Nr. 10 / EG rechts: ca. 53,00 m² Wfl. B) Kellerraum im ATP Nr. K 10 / KG: ca. 4,00 m² Nfl. Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben siehe auch Ziff. 4.10
Grundstücksgröße (siehe Grundbuchangaben oben)	6.882 m ² (siehe Grundbuchangaben oben)

Vorhandenes Zubehör gemäß § 97 BGB	Vorbemerkung: Ob eine Zubehör- oder Bestandteileigenschaft im rechtlichen Sinne vorliegt, kann durch den Sachverständigen aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht beurteilt werden. Gemäß Auftrag werden derartige Sachen nach sachverständigem Ermessen frei bewertet. Ggf. geschätztes Zubehör ist hier im Verkehrswert nicht berücksichtigt und hier ggf. gesondert ausgewiesen. Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Besonderheiten	Die bewertungsgegenständliche Wohneinheit nebst Keller- raum konnte von innen nicht besichtigt werden. Die Angaben zu dem Bewertungsobjekt in diesem Gutachten basieren lediglich auf Grundlage der Teilungserklärung nebst Planunterlagen, den Auskünften seitens von Behörden und Angaben der Hausverwaltung sowie aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes am Besichtigungstag. Möglichen Kaufinteressenten wird vor einer vermögensmäßigen Disposition dringend empfohlen, weiterführende Untersuchungen in Eigenregie anzustellen. Ein angemessener Sicherheitsabschlag wurde aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung am Ende des Gutachtens berücksichtigt (siehe auch Ziff. 5.3 und Ziff. 8).

2 Gesonderte Fragestellungen laut gerichtlichem Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage?	Siehe Punkt 4.2
Baulicher Zustand und ggf. Reparaturen?	Siehe Punkt 5.3
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	Nicht bekannt
Hausschwamm bzw. Verwendung umweltschädlicher Stoffe?	Nicht bekannt.
Verdacht auf ökologische Altlasten?	Siehe Punkt 4.3
Verwalter und Höhe des Wohngeldes? (bei WE u. TE)	Siehe Punkt 3.7
Mieter oder Pächter?	Inwieweit ein Mietverhältnis besteht, ist nicht bekannt.
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?	Nicht bekannt.
Gewerbebetrieb?	Nicht bekannt.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen?	Nicht bekannt.
Besteht ein Energieausweis?	Wurde dem SV von der WEG-Verwaltung vorgelegt.

3 Allgemeine Angaben

3.1 Auftraggeber

Amtsgericht Augsburg - Vollstreckungsgericht -, Schaezlerstraße 13, 86150 Augsburg.

3.2 Auftrag

Der Auftrag für die Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert des Wohnungseigentums im Sinne des § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) wurde erteilt mit dem Schreiben - nebst Beschluss - des Amtsgerichts Augsburg vom 02.07.2024 (Eingang am 04.07.2024).

3.3 Zweck des Gutachtens

Laut Beschluss soll zum Wertermittlungstichtag der Verkehrswert gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) unter Berücksichtigung der Maßgaben des § 74a ZVG ermittelt werden. Der ermittelte Verkehrswert dient als Grundlage im Zwangsversteigerungsverfahren (gem. § 74a ZVG). Laut Beauftragung ist der Verkehrswert jedes einzelnen Grundstücks bzw. Miteigentumsanteils gesondert zu ermitteln und auszuweisen. Es wurde beauftragt, gesonderte Detailfragen gemäß dem gerichtlichen Auftrag zu beantworten (siehe hierzu Ziffer 2). Sonstige Untersuchungen und Nachforschungen wurden nur insoweit betrieben, wie sie für den Zweck des Gutachtens im Sinne des Auftrages unmittelbar und augenscheinlich erforderlich waren. Die Gutachtenstätigkeit ist - gem. Auftrag - auf das zur Erfüllung des Auftrages Notwendige zu beschränken.

Das vorliegende Gutachten erfolgt unter den besonderen Bedingungen im Zwangsversteigerungsverfahren und ist auf diesen Bestimmungszweck der Auftraggeberin beschränkt. In der Wertermittlung können daher abweichende Betrachtungen zu § 8 Absatz 2 und 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) hinsichtlich bestehender Grundstücksbelastungen erfolgen, da der Verkehrswert für den Verfahrenszweck der Zwangsversteigerung ohne Grundstücksbelastungen der Abteilung II des Grundbuches (unbelastet) ausgewiesen wird. Des Weiteren sind, aufgrund der Maßgaben des § 57 a und § 57 b ZVG, Regelungen in eventuell bestehenden Miet- oder Pachtverträgen (Mietvorauszahlungen, Baukostenzuschüsse etc.) in der Wertermittlung nicht zwingend zu berücksichtigen. Wertminderungen hieraus sind ggf. gesondert bei Angebotsabgabe zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Verfahrenszweck der Zwangsversteigerung jedes im Grundbuch eingetragene Grundstück auftragsgemäß gesondert bewertet und separat ausgewiesen wird. Es können sich hierbei Wertunterschiede im Vergleich zu einer Gesamtbewertung ergeben aufgrund gegenseitiger, grundstückübergreifender Wertbeeinflussungen (z. B. durch Zugangswege, Ver- und Entsorgungsmedien, Grenzüberbauungen etc.). Auf eine Ausweisung eines Gesamtverkehrswertes wird auftragsgemäß verzichtet, da bei mehreren Einzelgrundstücken nicht mehr alle verfahrensmöglichen Versteigerungskombinationen (Einzel-, Gesamt- oder Gruppenausgebote gem. § 63 Abs. 1 und Abs. 2 ZVG) und deren unterschiedlichen Wertauswirkungen der Grundstücke untereinander im Gutachten vollumfänglich dargestellt werden können.

3.4 Wertermittlungstichtag, Ortsbesichtigung und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtli-

chen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag und wird für den **13. August 2024** festgelegt. An diesem Tag fand die Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) statt.

Anwesend war:

- der Sachverständige Uwe K. Stielke

Allgemeine Hinweise:

Die Gutachtenstätigkeit ist laut dem Gerichtsauftrag auf das zur Erfüllung des Auftrages Notwendige zu beschränken. Die Aufnahme der wertrelevanten Details des Grundstücks wurde am Ortstermin mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen. Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen, Eigentümer-, Mieter- oder Verwalterangaben, welche als korrekt und wahrheitsgetreu angenommen werden sowie für sonstige bei der Besichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.

3.5 Anzahl der Gutachtenaufbereitungen

Das Verkehrswertgutachten wurde auf Antrag in **2-facher Aufbereitung** erstellt.

3.6 Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

Folgende Dokumente und Informationen standen bei den Recherchen der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes unter anderem zur Verfügung:

- Aktuelle Auszüge (Kopien) aus dem Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch, Ausdruck vom 29.07.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (erstellt am 15.05.2018, Maßstab 1:1000)
- Auskünfte der zuständigen Behörden
- Schriftliche Angaben der zuständigen Hausverwaltung
- Angaben des Gutachterausschusses
- Auszüge in Kopie aus der Teilungserklärung vom 07.04.1993 samt Nachträgen und Aufteilungsplänen bezogen auf das Bewertungsobjekt

Abschluss der Recherchen: 07.10.2024

3.7 Hausverwaltung

Eine Hausverwaltung nach dem WEG-Gesetz besteht zum Bewertungsstichtag: Nähere Angaben zum Hausverwalter (Firma, Adresse etc.) gehen der Auftraggeberin mit gesondertem Schreiben zu.

Wirtschaftliche Eckdaten laut Auskunft der WEG-Verwaltung zum Zeitpunkt der Bewertung:

Höhe Instandhaltungsrücklage gesamt, 530.234,11 € (Stand: 31.12.2023)

anteilig für Bewertungsobjekte zu A) und zu B): 5.429,47 € (Stand: 31.12.2023)

Höhe Hausgeld, monatlich: 185 € (Stand: 20.08.2024)

Höhe Hausgeldrückstand: 7.172,34 € (Stand: 20.08.2024)

Anstehende beschlossene
Reparaturmaßnahmen, noch nicht in
Instandhaltungsrücklage berücksichtigt: Keine

Reparaturstau am Gemeinschaftseigentum: Lt. Auskunft derzeit nichts bekannt und beschlossen

Modernisierungsmaßnahmen: Lt. Auskunft von Recherchen im Rahmen des Gutachtens v. 25.06.2018: Treppenhaussanierung im Jahr 2018

Energieausweis: Von der WEG-Verwaltung wurde ein Energieverbrauchsausweis, gültig bis 22.05.2028 vorgelegt

Hinweis:

Die vorstehenden Angaben macht der Sachverständige i. d. R. auf Grundlage der Angaben der WEG-Verwaltung. Es wird keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernommen. Ein Verwerter dieses Gutachtens hat sich ggf. über den Stand der Dinge selbst zu vergewissern. Sonderumlagen für Instandhaltungs-Maßnahmen, die zwar bereits beschlossen sind, die Höhe und der Zahlungs-Zeitpunkt der Aufwendungen heute aber noch nicht bekannt sind, wurden in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

4 Objektbeschreibung

4.1 Grundbuch

Amtsgericht: Augsburg
Grundbuch von: Lechhausen

A) Band Nr. 743, Blatt Nr. 27240 Wohnungsgrundbuch:

9,03 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 577	Schellingstr. 9,11,13,15,17,19,21,23,25,27 Kolbergstr. 4, 6 Linke Brandstr. 25 Gebäude- und Freifläche zu	6.882 m ²
---------------	--	----------------------

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet.

B) Band Nr. 746, Blatt Nr. 27337 Teileigentumsgrundbuch:

0,52 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 577	Schellingstr. 9,11,13,15,17,19,21,23,25,27 Kolbergstr. 4, 6 Linke Brandstr. 25 Gebäude- und Freifläche zu	6.882 m ²
---------------	--	----------------------

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Keller im Aufteilungsplan mit Nr. K 10 bezeichnet.

Bestandsverzeichnis / Erste und zweite Abteilung

Auszüge aus dem Grundbuch wurden dem Gutachten auftragsgemäß nicht beigelegt. Ferner waren auftragsgemäß keine Rechte gesondert zu bewerten. In Abt. II des Grundbuchs waren neben dem Zwangsversteigerungsvermerk verschiedene Grunddienstbarkeiten betreffend Geh- und Fahrrecht, Recht auf Verlegung und Belassung von Hoch- und Niederspannungsleitungen und Unterlassungsverpflichtung eingetragen. Bewilligungsurkunden wurden durch den Sachverständigen nicht eingesehen. Soweit durch den Sachverständigen an Hand der Grundbucheinträge erkennbar, stehen die eingetragenen Rechte und Belastungen der gegenwärtigen Nutzung und Bebauung nicht maßgeblich entgegen. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. In diesem Zusammenhang wird auf Ziff. 3.3 verwiesen.

Dritte Abteilung

Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Schätzung unbeachtlich.

4.2 Ortsangaben / Lage

Ort:	Die 302.116 Einwohner (Stand: 30. Sept. 2023, https:// www.bayern-portal.de/dokumente/behoerde) zählende Stadt Augsburg ist die drittgrößte Stadt Bayerns. Als Universitätsstadt und Sitz der Regierung von Schwaben ist Augsburg ein bedeutender Wirtschaftsstandort. Das Stadtgebiet von Augsburg ist in 17 Planungsräume gegliedert, die ihrerseits in 42 Stadtbezirke aufgeteilt sind. Dabei handelt es sich teilweise um ehemals selbständige Gemeinden, die im Laufe der Geschichte nach Augsburg eingegliedert wurden, teilweise aber auch um neue Stadtteile, die aus Wohngebieten hervorgegangen sind. Über die Autobahn A 8 München-Stuttgart ist Augsburg vom Westen, Norden oder Osten gut angebunden.	
Nähere Umgebung:	Struktur:	Gemischte Lage, Stadtbezirk Nummer 27, „Lechhausen West“, übergeordneter Planungsraum VI, Lechhausen
	Prägung:	Geschosswohnungsbau und MFH, sowie teils EFH und vereinzelt Gewerbe
	Besonderheit:	Gegenüber liegender Straßenseite der Kolbergstraße befindet sich die Pfarrei St. Elisabeth mit Kirche
Verkehrsanbindung:	Insgesamt gute Verkehrsanbindung zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen sowie zum öffentlichen Nahverkehr	
Immissionen:	Auf Grund der gemischten Lage ist mit üblichen und normalen Beeinträchtigungen bezogen auf die Wohnqualität zu rechnen. Im Zeitbereich der Ortsbesichtigung konnten keine erheblichen Immissionen festgestellt werden. Gegebenenfalls sind Beeinträchtigungen durch die direkt gegenüber gelegene St. Elisabeth-Kirche durch „Glockenläuten“ zu erwarten.	
Wohnlage:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen wie auch für den mittel- und langfristigen Bedarf sind in der Nähe vorhanden. Öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen sind ebenfalls vorhanden. Insgesamt betrachtet kann von einer mittleren Wohnlage ausgegangen werden.	

4.3 Bodenbeschaffenheit / Grundstücksgestalt und Form

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Altlastenverdacht: Lt. Umweltamt der Stadt Augsburg, Abteilung Bodenschutz und Abfallrecht, liegen keine konkreten Hinweise auf Altlasten vor. Das Grundstück wird aktuell nicht im Altlastkataster der Stadt Augsburg geführt.

Laut den vom Umweltamt ausgewerteten historischen Karten (seit 1808) und den nachfolgenden amtlichen Stadtplänen verlief im 19. Jahrhundert in der Nähe der südwestlichen Grundstücksseite der Brunnbach. Nach den vorliegenden Informationen des Umweltamtes wurde das Grundstück bis mindestens 1941 landwirtschaftlich genutzt. Ab 1943 ist auf Luftbildaufnahmen, die dem Umweltamt vorliegen, die heutige Bebauung des Grundstücks erkennbar. Die restlichen Flächen werden als Grünflächen und teilweise als Durchfahrtswege dargestellt. Auf den Luftbildern von 1945 sind keine offensichtlichen Kriegseinwirkungen zu erkennen.

Das Umweltamt weist jedoch darauf hin, dass aufgrund des früheren Bachlaufs nicht ausgeschlossen werden kann, dass auf dem Grundstück unnatürliches Bodenmaterial oder Auffüllungen, die möglicherweise schadstoffbelastet sein könnten, vorhanden sind.

Topographie:	Grundstück überwiegend eben
Form:	Ungleichmäßiger polygonaler Zuschnitt
Größe:	Grundstück gesamt 6.882 m ² lt. GB; Mittlere Breite (WO-Richtung) ca. 35 Meter, Mittlere Tiefe (NS-Richtung) ca. 196 Meter

4.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Straßen:	Wohngebiets- erschließungs- / Anliegerstraßen:	Fahrbahn jeweils voll ausgebaut, asphaltiert und befestigt
	Gehweg:	Beidseitig vorhanden
	Parkmöglichkeiten:	Im öffentlichen Straßenbereich teils eingeschränkt vorhanden
	Ver-/Entsorgung:	Anschlüsse an Versorgungsleitungen sind vermutlich – soweit von außen ersichtlich – vorhanden.

Das Grundstück scheint voll erschlossen zu sein. Im Rahmen der Recherchen der Gutachtenerstattung vom 25.06.2018 waren lt. schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde keine Erschließungsbeiträge oder Abgaben (nach dem BauGB oder KAG) fällig gestellt bzw. offen. Im Rahmen der Werfortschreibung dieses Gutachtens wird ebenfalls ein erschließungsbeitrags- und abgabefreier Zustand unterstellt. Für das Grundstück wird ein erschließungsbeitragsfreier Bodenwert angenommen.

4.5 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück ist mit 12 baulich miteinander verbundenen Mehrfamilienwohnhäusern sowie einem weiteren separaten Gebäude, das nicht zu Wohnzwecken dient, bebaut. Die Grundstücksgröße ist für eine derartige Bebauung ausreichend bemessen und in dieser Lage als ortsüblich anzusehen. Die Erschließung des Grundstücks ist soweit ersichtlich und bekannt gesichert und

die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Das Grundstück ist somit nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Wohnbauland zu qualifizieren.

4.6 Bau- / Planungsrecht

Nach Einsichtnahme in das Geoportal der Stadt Augsburg und lt. Auskunft der Behörde besteht für das zu bewertende Grundstück kein Bebauungsplan. Somit richtet sich das Baurecht für das zu bewertende Grundstück nach § 34 Baugesetzbuch BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Eine eventuelle Neubebauung ist dann zulässig, wenn das Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt und es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund der zum Stichtag bestehenden Bebauung ist von einem Bestandsschutz des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude auszugehen.

Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung in der Fassung der 2. Neubekanntmachung vom 23.02.2024) ist das Gebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nach onlinebasierter Veröffentlichung über das Geoportal der Stadt Augsburg (<https://geoportal.augsburg.de>) nicht in einem Sanierungs- oder Umlegungsgebiet.

Hinweis: Die Einhaltung eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen sowie öffentlich-rechtliche Bestimmungen, das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht detailliert überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

4.7 Denkmalschutz

Laut dem Online-Kartendienst BayernAtlas besteht für das bewertungsgegenständliche Objekt kein Denkmalschutz.

4.8 Bauliche Angaben

Allgemeine Hinweise

Die nachfolgende Beschreibung der baulichen Anlage basiert auf Beobachtungen während des Ortstermins sowie Angaben aus der Grundakte bzw. Teilungserklärung sowie den Angaben der WEG-Verwaltung und der Baubehörde (im Falle einer Außenbesichtigung weitestgehend unter Zugrundelegung der vorliegenden Aktenlage).

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Überprüfung der Funktionsfähigkeit der baulichen Gegebenheiten, insbesondere Bauteile, technische Anlagen und anderes ist nicht Auftragsgegenstand; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel, -schäden sowie Reparaturstau werden insoweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei und of-

fensichtlich erkennbar sind. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Wichtiger Hinweis:

Die Wohnung im ATP-Nr. 10 sowie der Kellerraum im ATP Nr. K 10 konnte von innen nicht besichtigt werden. Grundlage für diese Wertermittlung war das am Bewertungsstichtag gegebene äußere Erscheinungsbild, Angaben der Bauverwaltung, der WEG-Verwaltung sowie die vorliegenden Planunterlagen aus der Grundakte.

Die Ausstattung der Wohnung wird in diesem Gutachten als weitgehend einfach bis durchschnittlich und dem Baujahr entsprechend mit partiellen Teilmodernisierungen angenommen. Ferner wird von einem schadensfreien Zustand der Wohnung ausgegangen. Haftung für hieraus resultierende Risiken wird ausgeschlossen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wurde am Ende des Gutachtens ein angemessener Sicherheitsabschlag berücksichtigt (siehe Ziff. 8). **Einem interessierten Erwerber wird vor einer vermögensmäßigen Disposition ausdrücklich empfohlen, weiterführende Untersuchungen in Eigenregie anzustellen.**

Baubeschreibung - soweit ersichtlich -

Gebäude

Gebäudetyp Mehrfamilienwohnhaus - soweit ersichtlich und bekannt - in massiver Bauart, lt. Teilungserklärung bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. - 2. Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss

Konstruktion

Fundament	Nicht bekannt, vermtl. als Einzel- oder Streifenfundamente
Außenwände	Nicht bekannt, vermutl. weitgehend Mauerwerk, Fassade verputzt und gestrichen (kein WDVS)
Innenwände	Vermutl. Mauerwerk, ggf. Leichtbauwände
Böden/Decken	Nicht bekannt
Dach	Satteldach, Eindeckung mit Betondachpfannen; soweit ersichtlich verzinkte Regenrinnen und Fallrohre
Balkone	An Südfassade der Kolbergstraße, soweit ersichtlich nachträglich in verzinkter Stahlkonstruktion in Ständerbauweise errichtet; Stahlbrüstung mit gelochten Sichtschutzplatten
Fenster	Soweit ersichtlich teils ausgetauschte isolierverglaste Kunststofffenster, teils Holzrahmenfenster; teils Außenverschattung vorhanden
Hauseingangsbereich	Südlich: Beton-Eingangspodest (mit integr. Fußabstreifer) vor zurückversetztem Eingangsportal in Rundbogen-Konstruktion; ursprüngl. Holz-Haustüre; rechts an Hauswand Klingel- und Sprechanlage; Außenbeleuchtung vorhanden

Treppen/-haus	Informationen aus dem Vorgutachten vom 25.06.2018: Vom EG zum Parterre massive Betonstufen mit Kunststeinplatten, vom EG bis DG ursprüngl. Holztreppe; Böden vor den Wohnungen sowie Zwischenpodeste als Holzdielenböden; Geländer und Handläufe in Holz. Massive Kellertreppe (Trittstufen Kunststeinbelag); Metallhandlauf an Wand. Treppenhauswände verputzt und gestrichen, im Eingangsbereich tlw. mit Klinker in Keramik gekachelt.
Aufzug	Nicht vorhanden
Heizung/Warmwasser	Nicht bekannt (soweit ersichtlich Versorgung durch Gas)
Gemeinschaftsräume	Lt. ATP Waschküche sowie Fahrradabstellraum im KG; weiterhin Treppenhaus und Hausflure.
Außenanlagen	Zuwegung Südseite Betonverbundsteine; Westseite überwiegend asphaltiert mit markierten Kfz-Stellplätzen; Einfriedung meist durch niedrigen Betonsockel; Außenbereich angelegt mit Rasen, einige Laubbäume; westlich kleiner Spielplatz; Mülltonnenabstellplatz; Kelleraußentreppenschacht an Nordfassade der Kolbergstr. 4 (bzw. alle Häuser der Wohnanlage mit rückwärtigen Kelleraußentreppenschächten).
Zustandsmerkmale	Das Gebäude wie auch die Außenanlagen zeigten, soweit von außen ersichtlich, einen baulich durchschnittlich gepflegten sowie auch teilmodernisierten Zustand; witterungs- und altersbedingte Abnutzungserscheinungen waren im üblichen Umfang vorhanden

A) Wohnung lt. ATP Nr. 10 und B) Kellerraum im UG lt. ATP Nr. K10

Lage und Gliederung der Wohnung	Die 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss (vom Treppenhaus kommend rechts) besteht gem. der TE bzw. ATP aus 3 Zimmern, Flur, Küche, Bad/WC, Balkon und Loggia (siehe auch beiliegenden Aufteilungsplan).
---------------------------------	--

Ausstattung der Whg. im ATP 10

Böden	Nicht bekannt
Wände	Nicht bekannt
Decken	Nicht bekannt
Fenster	Nicht genau ersichtlich (Holz- oder Kunststoffrahmenfenster)
Türen	Innentüren nicht bekannt
Heizung / Warmwasser	Nicht bekannt
Elektro	Nicht bekannt. Informationen aus dem Vorgutachten vom 25.06.2018: im KG Sicherungskasten (mit Schraubsicherungen)
Sanitär	Nicht bekannt
Ausstattungsstandard	Nicht bekannt, im Rahmen der Bewertung wird von einer weitgehend einfachen bis mittleren Ausstattung ausgegangen
Zustandsmerkmale	Nicht bekannt, im Rahmen der Bewertung wird von einem

durchschnittlichen baulichen Zustand ausgegangen

Kellerraum im UG
lt. ATP Nr. K 10

Nicht bekannt. Informationen aus dem Vorgutachten vom 25.06.2018: Mit Bügel-
schloss abschließbarer Holzlatenverschlag

4.9 Nebengebäude

Außer der Wohnanlage, bestehend aus 12 Mehrfamilienwohnhäusern und dem separaten Gebäu-
dekörper, der als Gewerbeeinheit genutzt wird, waren keine Nebengebäude ersichtlich.

4.10 Flächen, Maße

Begriff der Wohnfläche:

Die Wohnfläche bezeichnet allgemein die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume,
die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von
sog. Zuhörräumen wie Keller oder Dachräume, von Räumen, die den Anforderungen des Bau-
ordnungsrechts nicht genügen sowie von Geschäfts- und Wirtschaftsräumen.

Die Wohnfläche wurde in der Vergangenheit nach unterschiedlichen Maßstäben und Verordnun-
gen berechnet. Bei der Ermittlung der Wohnfläche, auf der Grundlage der II. Berechnungsverord-
nung (§§ 42-44; Verkündungstag 17. Oktober 1957), sind die Grundflächen von Räumen und
Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern voll, mit einer lichten Höhe zw-
ischen ein und zwei Metern zur Hälfte und mit einer lichten Höhe von weniger als einem Meter nicht
anzurechnen. Zum Wohnbereich zählende Balkone, Loggien, Terrassen können mit bis zu 50
Prozent ihrer Fläche der Gesamtwohnfläche zugerechnet werden. Die Grundflächen der Räume
können wahlweise aus den Rohbau- oder Fertigmaßen ermittelt werden. Werden die Rohbaumaße
für die Berechnung zu Grunde gelegt, so sind die errechneten Flächen um drei Prozent zu kürzen.
Die II. BV galt rechtlich nur für preisgebundenen Wohnraum. Ihre §§ 42-44 fanden nach Aufhe-
bung der DIN 283 im Jahr 1983 aber auch Anwendung für die Ermittlung der Wohnfläche im freifi-
nanzierten Wohnungsbau. Diese Berechnungsmethode wird für Neubau seit dem 31. Dezember
2003 nicht mehr verwendet und wurde durch die Wohnflächenverordnung vom 1. Januar 2004
abgelöst.

Die Wohnfläche (WoFl) wird aktuell in der Wohnflächenverordnung (WoFIV) von 2004 definiert. Die
Wohnflächenverordnung ist zwingend bei der Berechnung der Wohnfläche nach Wohnraumförde-
rungsgesetz anzuwenden. Ihr Ansatz der Wohnfläche hat sich auch im nicht geförderten Woh-
nungsbau als Standarddefinition der Wohnfläche durchgesetzt. Als Wohnflächen gelten gem.
WoFIV die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zur betreffenden Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche nach WoFIV gehören nicht die Grundflächen von Zuhörräumen, insbesondere
Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Boden-
räume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen bzw. Räume, die nicht den an ihre Nutzung
zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie Geschäftsräu-
me. Diese Räume werden innerhalb des Gutachtens gesondert als Nutzflächen (Nutzfl.) ausge-
wiesen.

A) Wohnung im ATP Nr. 10 / EG rechts: ca. 53,00 m² Wfl.

B) Kellerraum im ATP Nr. K 10 / KG: ca. 4,00 m² Nfl.

Wichtige Hinweise:

Die Wohn- und Nutzflächenangaben in diesem Gutachten wurden vom Sachverständigen aus den vermaßten Auftei-
lungsplänen entnommen und durch planimetrische Maßentnahmen plausibilisiert. Von den Wohnflächen wurde ein

üblicher Putzabzug von 3 % vorgenommen. Die Annehmlichkeit der Balkonnutzung wurde im Mietzins bzw. in der Miethöhe bereits berücksichtigt. Vom Sachverständigen wurde kein Aufmaß vorgenommen. Wohnflächenberechnungen zur Wohnung lagen dem Sachverständigen nicht vor. Die Flächenangaben sind im Abgleich mit den Grundflächen des Gebäudes und den Aufteilungsplänen insgesamt plausibel und für die Wertermittlung hinreichend genau. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Ein genaues Aufmaß kann empfohlen werden.

5 Objektbeurteilung

5.1 Grundrissaufteilung

Das betreffende Sondereigentum (Whg. Nr. 10) weist lt. dem vorliegenden Grundriss einen weitgehend gleichmäßigen, rechteckigen Zuschnitt auf. Vom Flur sind alle Räume zu begehen, lediglich die kleine Loggia von der Küche. Zwei Zimmer – eines davon mit vorgelagertem Balkon – sind nach Süden ausgerichtet, alle übrigen Räume nach Norden. Die Grundrissaufteilung kann weitgehend als funktional und zweckmäßig beurteilt werden.

Der Kellerraum laut ATP-Nr. K 10 weist lt. ATP ebenfalls einen gleichmäßigen, rechteckigen Zuschnitt auf.

5.2 Besonnung und Belichtung

Die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse können aufgrund der Lage im EG mit ausreichenden Abstandsflächen zur umgebenden Bebauung weitgehend als durchschnittlich angesehen werden. Allerdings wird in den Sommermonaten wegen des Laubbaumbestandes unmittelbar südlich vor den Gebäuden Kolbergstraße 4 und 6 der Balkon verschattet.

5.3 Zustand der baulichen Anlagen

Wichtige Hinweise:

Bei dem im Verkehrswertgutachten dargestellten Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf handelt es sich nicht um eine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und detaillierte Kostenschätzung. Der bauliche Zustand wird pauschal aufgenommen und dargestellt. Es wurden keine Detailuntersuchungen durchgeführt, da dies nicht Auftragsgegenstand war. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Die zur Herstellung eines baulich ordentlichen und mangelfreien Zustands erforderlichen Aufwendungen wurden nur überschlägig und pauschal berücksichtigt.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde bei der Einsichtnahme der vorgelegten Unterlagen und im Zuge des durchgeführten Ortstermins auf mögliche Indikatoren für vorhandene Besonderheiten geachtet - soweit diese bekannt oder aus der Datenlage ersichtlich waren. Dies wurde in ausreichendem Maße, wie es für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist, durchgeführt. Ein vorhandener Reparaturstau, Mängel oder Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Dies schließt das Vorhandensein von, durch den Eigentümer verschwiegenen oder nicht einsehbarer und unzugänglicher Mängel bzw. Bauschäden nicht aus. Es wird vom Sachverständigen daher empfohlen, ggf. vor einer Vermögensdisposition diesbezüglich eigene vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

Die hier ggf. angegebenen Kostenansätze sind lediglich als pauschale Aufwendungen, auf Grundlage einer nach sachverständigem Ermessen freien Schätzung im Rahmen der Wertermittlung anzusehen. Tatsächlich anfallende Instandsetzungs-, Reparatur- oder Freilegungskosten können je nach Ausführung höher oder niedriger ausfallen. Für eine exakte Ermittlung derartiger Kosten sind vor einer Vermögensdisposition entsprechende Angebote von Fachfirmen einzuholen.

Die Wohnung im ATP-Nr. 10 sowie der Kellerraum Nr. K 10 konnten von innen nicht besichtigt werden.

Das Wohngebäude und die Außenanlagen machten einen dem Alter entsprechenden meist durchschnittlich gepflegten Gesamteindruck. Alters- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen waren im üblichen Umfang vorhanden.

Erheblicher Reparaturstau war seitens des Sachverständigen an der äußeren Gebäudehülle nicht ersichtlich und seitens der zuständigen Hausverwaltung ferner nicht bekannt. Gewöhnliche und witterungsbedingte Abnutzungen werden in der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, den Bewirtschaftungskosten und dem Liegenschaftszinssatz in angemessener Weise gewürdigt.

Hinweis:

Reparaturstau wird soweit aufgenommen, wie er zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar ist. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Etwaiger Reparaturstau und zeitlich bedingte Abnutzungserscheinungen gehen auch als wichtige Faktoren in den Ansatz einer angepassten Restnutzungsdauer, der nachhaltigen Mieterträge, in den Ansatz des Liegenschaftszinses sowie in den Ansatz der ggf. pauschalierten Instandhaltungskosten (Bestandteil der Bewirtschaftungskosten) ein. Es wurden keine Detailuntersuchungen durchgeführt, da dies nicht Auftragsgegenstand war.

6 Zur Verfahrenswahl

6.1 Allgemein

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) oder das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) für die Wertermittlung vorgesehen. Der Verkehrswert wird abgeleitet aus dem Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren. Im Folgenden wird die Wahl der Wertermittlungsverfahren begründet. Die Begründung der Verfahrenswahl ist nach § 6 zwingend vorgeschrieben. Nach den Vorschriften der ImmoWertV ist zur 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 Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

6.2 Bewertungsmethoden

Vergleichswertverfahren:

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens findet die Grundstücksmarktlage vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise Eingang in die Wertermittlung. Das Vergleichswertverfahren wird dann angewandt, wenn zwischen dem Bewertungsobjekt und den entsprechenden Vergleichsobjekten eine unmittelbare Vergleichbarkeit besteht.

Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren wird seit geraumer Zeit generell angewandt und bietet sich insbesondere bei Wohnungs- und Teileigentum, Mehrfamilienwohnhäusern sowie Gewerbeobjekten und -einheiten an. Die Wertigkeit wird am besten durch die Miete oder Pacht zum Ausdruck gebracht. Da Wohnungs- und Teileigentum, Mehrfamilienwohnhäuser sowie Gewerbeobjekte und -einheiten zum größten Teil als Anlageobjekte gehalten werden und damit auch vermietet sind, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen. Demzufolge muss auch bei der Verkehrswertermittlung der erzielbare Ertrag im Vordergrund stehen, was im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Ertragswertverfahren möglich ist. Als Plausibilitätskontrolle empfiehlt es sich, aufgrund der Marktlage Vergleichswerte heranzuziehen.

Sachwertverfahren:

Grundstücke, die z. B. mit Einfamilienwohnhäusern, Doppelhäusern oder Reihenhäusern bebaut sind, werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen bewertet. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Grundstücken im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwertverfahren möglich. Als Plausibilitätskontrolle empfiehlt es sich, aufgrund der Marktlage Vergleichswerte heranzuziehen.

6.3 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs

Im vorliegenden Fall gibt es keine Hinweise auf Umstände, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen könnten. Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben.

6.4 Umstände des Einzelfalls / Vorgehensweise

Die Auswahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens hat sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer zu orientieren, d. h. es ist den Einflüssen Rechnung zu tragen, welche die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren.

Der Kaufpreis von Wohnungseigentum / Teileigentum wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in aller Regel nach Preisen je Quadratmeter Wohnfläche / Nutzfläche gehandelt. Demnach kann der angemessene Kaufpreis von Eigentumswohnungen gewöhnlich am besten im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens als alleiniges Bewertungsverfahren setzt allerdings voraus, dass die zum direkten Preisvergleich verwendeten Vergleichswohnungen dem Unterzeichner in ihren wertbestimmenden Merkmalen hinreichend vorliegen und möglichst genau bekannt sind. Dem Sachverständigen liegt keine ausreichende Anzahl von zeitnah angefallenen Vergleichspreisen, welche hinreichend geeignet wären, vor. Ferner ist der Zustand sowie die Ausstattung etwaig vorhandener veräußerter Vergleichswohnungen zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung in der Regel nicht bekannt. Die Anwendung des direkten Vergleichswertverfahrens erweist sich daher als nicht hinreichend belastbar. An dieser Stelle weist der Sachverständige ferner darauf hin, dass die Gutachtenstätigkeit gemäß diesem Gerichts-Auftrag auf das zur Erfüllung des Auftrages Notwendige zu beschränken war.

Im Hinblick darauf, dass Verkaufsabschlüsse insbesondere bei vermieteten Wohnungen regelmäßig auch unter Renditegesichtspunkten getätigt werden (Kapitalanleger), ist neben dem Vergleichswertverfahren jedoch das Ertragswertverfahren anwendbar.

Das Sachwertverfahren scheidet bei der Ableitung des Verkehrswerts von Wohnungseigentum ebenfalls aus, da bei der Ermittlung des Bauwertes die Aufteilung in Sonder- und Gemeinschafts-

eigentum nur schwer durchführbar ist. Einerseits ist nicht erkennbar, dass sich Kaufpreise bei Eigentumswohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Abhängigkeit von den Gebäudeherstellungskosten und den Bodenwerten der jeweiligen Grundstücke bilden. Ferner liegen dem Sachverständigen keine Marktanpassungsfaktoren zur Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwertverfahren für Eigentumswohnungen vor. Das Sachwertverfahren ist daher auch zum Zwecke der Kontrollrechnung unter Substanzgesichtspunkten nicht geeignet.

Aufgrund der dargestellten Situation wird es für sachgerecht erachtet, für die Ermittlung des angemessenen Verkehrswertes primär das **Ertragswertverfahren** anzuwenden und zusätzlich aus ggf. vorliegenden indirekten Vergleichspreisen bestehender Marktpublikationen und ggf. aktueller Angebotspreise ergänzende Rückschlüsse auf die Plausibilität des aus dem Ertragswertverfahren ermittelten Werts zu ziehen. Ferner stehen für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (z. B. Liegenschaftszinssatz und nachhaltige Mieten) erforderliche Daten und Erfahrungswerte zur Verfügung.

6.5 Darstellung der Bewertungssystematik

Im Ertragswertverfahren setzt sich der Wert der zu bewertenden Immobilie im Regelfall aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Die beiden Werte werden zunächst getrennt voneinander ermittelt und unter einer eventuell notwendigen Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 ImmoWertV Abs. 3; z. B. Bauschäden, Mängel) zum Ertragswert der Immobilie zusammengefasst.

Bei Wohnungseigentumsanteilen und Teileigentumsanteilen kann dabei auf eine Trennung zwischen Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen verzichtet werden, da potentielle Kaufinteressenten in der Regel nicht von einer Trennung des unvergänglichen Grund und Bodens und der zeitlich begrenzt nutzbaren baulichen Anlagen ausgehen (sog. gespaltenes Verfahren). Für den Markt steht in der Regel der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche oder Nutzfläche im Vordergrund.

Ausgangspunkt für die Kapitalisierung bildet daher der ungeteilte Reinertrag der Immobilie, der über den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erwarteten Nutzungszeitraum kapitalisiert wird. Der anzusetzende Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag nach Abzug der Bewirtschaftungskosten. Da in diesem Falle das sogenannte vereinfachte Ertragswertverfahren gemäß § 27 Abs. 5, Ziffer 2 ImmoWertV zur Anwendung kommt, ist der anteilige Bodenwert über die anzunehmende Restnutzungsdauer abzuzinsen und dem Gebäudeertragswert am Ende der Berechnung zuzuschlagen.

In den Wertermittlungsverfahren im Sinne von § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV, z. B. allgemeine Wirtschaftslage, Verhältnisse auf dem Kapitalmarkt, demographische Entwicklung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV, z. B. Baumängel, Bauschäden)

Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts (vEW)
In der nachfolgenden Bewertung wird somit zunächst der vorläufige – schadensfreie und unbelastete – Ertragswert ermittelt.
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts (mvEW)

Im zweiten Schritt ist zu prüfen, inwieweit das Ergebnis an den Markt anzupassen ist

3. Ermittlung des Ertragswerts (EW)

In einem dritten Schritt sind „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ i. S. d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV sachgerecht zu berücksichtigen (z. B. besondere Ertragsverhältnisse; Baumängel, Schäden etc.).

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

7 Bewertung

7.1 Bodenwert

Wie oben aufgeführt, kann bei Wohnungseigentumsanteilen und Teileigentumsanteilen auf eine Trennung zwischen Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen verzichtet werden, da der Markt in der Regel nicht vom (unvergänglichen) Boden und der (vergänglichen) baulichen Anlagen unterscheidet (= vereinfachtes Verfahren). Auch wenn Marktteilnehmer bei Wohnungs- oder Teileigentum primär auf Preise pro Quadratmeter Wohnfläche abstellen und hiernach vergleichen, ist der Bodenwert als ein Teil des Bewertungsgegenstandes entsprechend wertmäßig zu berücksichtigen. Wie unter Ziffer 6.5 aufgeführt, wird zunächst der Bodenwert anteilig für die Miteigentumsanteile berechnet und anschließend auf den Wertermittlungstichtag im Sinne des § 29 ImmoWertV Abs. 2 abgezinst.

Der Bodenwert (Bezeichnung für den Wert des reinen Bodens, im Gegenteil zum Grundstückswert; dieser beinhaltet auch aufstehende Baulichkeiten) eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Insbesondere folgende Merkmale können den Wert eines Grundstücks beeinflussen:

- Lage, wie z. B. Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage
- Nutzbarkeit nach öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften
- Beschaffenheit, wie z. B. Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit
- Erschließungszustand

Es kommt in der Wertermittlungspraxis jedoch häufig vor, dass keine Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen, vorliegen. Dies ist auch bei der hier vorliegenden Wertermittlung der Fall.

In diesem Fall kann auf die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Insofern wird für das zu bewertende Grundstück der Bodenwert aus einem geeigneten Bodenrichtwert abgeleitet. Diese gängige Praxis, den Bodenwert eines Grundstücks aus Bodenrichtwerten abzuleiten, basiert auf der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Dort heißt es in § 40 Abs. 2: „Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein **objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert** verwendet werden.“

Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert aus dem vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert abgeleitet.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück:

Im Sinne des § 13 Abs. 1 der ImmoWertV ist der Bodenrichtwert wie folgt beschrieben: „Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrund-

stücks“. Das Bodenrichtwertgrundstück gemäß Abs. 2 ist hierbei ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 ImmoWertV gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben.

Laut Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses wird der zuletzt veröffentlichte durchschnittliche, erschließungsbeitragsfreie (ebf) Bodenrichtwert (BRW) zum 01.01.2024 mit **920 €/m²** Grundstücksfläche (Bodenrichtwertzone 11658) für unbebaute Grundstücke angegeben. Der BRW bezieht sich auf Wohnbauflächen bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl von 0,8. Das Grundstück ist ortsüblich bebaut. Besondere wertbeeinflussende Vor- oder Nachteile sind nicht erkennbar. Weitere Anpassungen des Bodenwerts hält der Sachverständige daher für nicht erforderlich.

Das Grundstück ist ortsüblich bebaut und entspricht überwiegend den Angaben zum BRW. Besondere wertbeeinflussende Vor- oder Nachteile sind nicht erkennbar. Der Sachverständige hält diesen BRW für die gegebene Lage als Ausgangswert zunächst für angemessen.

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:

Bei genauerer Betrachtung des BRW-Grundstücks zum Wertermittlungsgrundstück sind Abweichungen ersichtlich. Diese Abweichungen rechtfertigen die Anpassung des BRW-Grundstücks an die tatsächlichen Beschaffenheitsmerkmale des Grundstücks wie folgt:

Anpassung an die konjunkturelle Entwicklung:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Der Bewertungsstichtag für das gegenständliche Grundstück hingegen datiert zum 13.08.2024. Aufgrund der teils noch verhaltenen Nachfrage, ausgelöst durch die Kriegssituation in der Ukraine, gestiegener Bauzinsen, der überdurchschnittlich hohen Inflation - maßgeblich beeinflusst durch die Preiserhöhungen im Bereich der Energiekosten (Gas, Öl, Strom) - geht der Sachverständige von einer insgesamt gedämpften Bodenwertentwicklung zum Stichtag aus. Aufgrund eigener Beobachtungen und Erfahrungswerte hält der Sachverständige den Bodenrichtwert als Grundlage für die weitere Bewertung als marktgerecht (Faktor somit 1,00).

Zu A) Anteiliger Bodenwert der Wohnung im ATP-Nr. 10 am Grundstück Flst. 577:

Der anteilige Bodenwert der Bewertungswohnung errechnet sich somit aus dem angepassten Bodenrichtwert, der Grundstücksgröße und den entsprechenden Miteigentumsanteilen (MEA):

Bewertungswohnung im ATP Nr. 10 im Erdgeschoss

Bodenrichtwert (BRW, ebf)		920 €/m²		
Anpassung konjunkturelle Entwicklung	x	1,00		
Objektspezifisch angepasster BRW	=	920 €/m ²		
Grundstücksfläche	x	6.882 m ²		
Bodenwert (absolut) rund	=	6.331.440 €		
Bodenwert anteilig nach MEA für Whg. Nr. 10	=	57.200 €	9,030	zu 1.000 MEA

Wie oben aufgeführt, ist der anteilige Bodenwert i. S. d. § 29 ImmoWertV Abs. 2 ImmoWertV auf den Wertermittlungsstichtag wie folgt abzutinsen:

Der Abzinsungsfaktor bei einem Liegenschaftszins (LZS) von ca. **1,3 %** (LSZ siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) beläuft sich bei einer angenommenen Restnutzungsdauer (RND) mit etwa **41 Jahren** (Ansatz RND siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) auf **0,5889**.

Der anteilige Bodenwert ist mit diesem Faktor über o. g. Zeitraum (da der Bodenwert erst nach dieser Zeit wieder voll realisiert werden kann) wie folgt abzuzinsen:

Bodenwert anteilig nach MEA für Whg. Nr. 10	=			57.200 €
Abzinsfaktor	1,30%	Dauer 41 Jahre	=	0,5889
Abgezinster anteiliger Bodenwert gerundet				= 33.700 €

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert basiert auf aktuellen bereits angepassten und objektbezogenen Marktdaten, so dass weitere zusätzliche Anpassungen nicht mehr anzustellen sind.

Der Bodenwert wird daher wie folgt zum Ansatz gebracht.

Anteiliger Bodenwert für das Sondereigentum im ATP-Nr. 10

rd. 33.700 €

Zu B) Anteiliger Bodenwert des Kellerraums im ATP-Nr. K 10 am Grundstück Flst. 577:

Der anteilige Bodenwert des Kellerraums ergibt sich somit aus dem angepassten Bodenrichtwert, der Grundstücksgröße und den entsprechenden Miteigentumsanteilen (MEA):

Bodenrichtwert (BRW, ebf)		920 €/m²		
Anpassung konjunkturelle Entwicklung	x	1,00		
Objektspezifisch angepasster BRW	=	920 €/m²		
Grundstücksfläche	x	6.882 m²		
Bodenwert (absolut) rund	=	6.331.440 €		
Bodenwert anteilig nach MEA für Keller Nr. K 10	=	3.300 €	0,520	zu 1.000 MEA

Wie oben aufgeführt, ist der anteilige Bodenwert i. S. d. § 29 ImmoWertV Abs. 2 ImmoWertV auf den Wertermittlungsstichtag wie folgt abzuzinsen:

Der Abzinsungsfaktor bei einem Liegenschaftszins (LZS) von ca. **1,3 %** (LSZ siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) beläuft sich bei einer angenommenen Restnutzungsdauer (RND) mit etwa **41 Jahren** (Ansatz RND siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) auf **0,5889**.

Der anteilige Bodenwert ist mit diesem Faktor über o. g. Zeitraum (da der Bodenwert erst nach dieser Zeit wieder voll realisiert werden kann) wie folgt abzuzinsen:

Bodenwert anteilig nach MEA für Keller Nr. K 10	=			3.300 €
Abzinsfaktor	1,30%	Dauer 41 Jahre	=	0,5889
Abgezinster anteiliger Bodenwert gerundet				= 1.900 €

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert basiert auf aktuellen bereits angepassten und objektbezogenen Marktdaten, so dass weitere zusätzliche Anpassungen nicht mehr anzustellen sind.

Der Bodenwert wird daher wie folgt zum Ansatz gebracht.

Anteiliger Bodenwert für das Sondereigentum im ATP-Nr. K 10

rd. 1.900 €

7.2 Ermittlung des Ertragswertes

Im Ertragswertverfahren, wie es in der Immobilienwertermittlungsverordnung im Sinne des §§ 27 bis 34 ImmoWertV normiert ist, wird gem. § 27 Abs. 1 ImmoWertV der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Hierbei wird der sogenannte vorläufige Ertragswert gem. § 27 Abs. 2 auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Abs. 1 ImmoWertV, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Abs. 3 ImmoWertV und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ImmoWertV ermittelt.

Schematisch dargestellt hängt der resultierende Ertragswert im Allgemeinen i.d.R. von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Bodenwert
- Rohertrag (Nettokaltmiete)
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis)
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszinssatz
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Die aufgezählten Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt. Wie unter Ziffer 6.5 dargestellt, kann auf eine Aufspaltung der Grundstückserträge in die Bereiche der Bodenwertverzinsung und der Gebäudereinerträge verzichtet werden.

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge. Für die betreffende Einheit ist eine orts- und objektüblich angemessene, marktgerecht erzielbare Miete zu schätzen, welche als durchschnittlich und marktüblich anzunehmen ist.

Mietverhältnisse waren dem Sachverständigen nicht bekannt.

Hinweis: Die tatsächlich erzielten Mieterträge werden ggf. hier aufgeführt, bleiben bei der Ertragswertermittlung jedoch unberücksichtigt, da der Ersteher einer Immobilie im Zwangsversteigerungsverfahren berechtigt ist, bestehende Miet- und Pachtverhältnisse unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen (§ 57a Satz 1 ZVG; mit Ausnahme von Teilungsversteigerungen).

Marktübliche Wohnungsmieten

Der Augsburger Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30.11.2017 den ersten Augsburger Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) anerkannt. Zum Bewertungsstichtag 11.04.2024 war der aktuelle qualifizierte Augsburger Mietspiegel

2023 gültig, der den bisher gültigen Mietspiegel 2021 zum 30.11.2023 ablöst. Der Mietspiegel wird im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt.

In Orientierung zu dem zum Stichtag aktuell veröffentlichten Mietspiegel der Stadt Augsburg 2023 liegt die Basismiete für Wohnungen mit einer Größe von rund 53 m² bei durchschnittlich 9,00 €/m².

Tabelle 1

Basismiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Die Basismiete enthält die nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche ermittelten Durchschnittsmieten (Basismiete) in Euro/m² ohne Berücksichtigung von Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung.

Wohnfläche m ²	Basismiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete €/m ²
20	15,58	39	10,06	59-60	8,78
21	14,98	40	9,94	61-63	8,72
22	14,45	41	9,83	64-66	8,66
23	13,97	42	9,73	67-69	8,62
24	13,53	43	9,64	70-80	8,57
25	13,14	44	9,55	81-83	8,53
26	12,78	45	9,47	84-86	8,48
27	12,45	46	9,40	87-89	8,44
28	12,15	47	9,33	90-92	8,40
29	11,87	48	9,26	93-95	8,36
30	11,62	49	9,20	96-100	8,31
31	11,39	50	9,14	101-105	8,26
32	11,17	51	9,09	106-110	8,20
33	10,97	52	9,04	111-115	8,14
34	10,79	53	9,00	116-120	8,08
35	10,62	54	8,96	121-130	7,98
36	10,46	55	8,92	131-140	7,83
37	10,32	56	8,88	141-145	7,71
38	10,18	57-58	8,83	146-150	7,62

In Grenzbereichen bei der Wohnfläche gilt die kaufmännische Rundung.

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen in der Stadt Augsburg beträgt 9,28 Euro/m².

(Graphik aus dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Augsburg 2023)

Nach der Bewertungssystematik des online Mietspiegels sind individuell prozentuale Zu- oder Abschläge auf die Basismiete vorzunehmen. Unterstellt werden nicht vorhandene Modernisierungsmaßnahmen, der Ausstattungsgrad innerhalb der Wohnung wird ebenfalls überwiegend - dem Baujahr entsprechend - als durchschnittlich angenommen. Ferner wird ein schadensfreier Zustand der Wohnung unterstellt.

Aufgrund der Lage der Wohnung im Stadtbezirk Lechhausen West (Wohnbereich 2, Kolbergstraße) ergibt sich gem. dem onlinebasierten Mietspiegel 2023 unter Berücksichtigung des zum Bewertungsstichtag angenommenen Ausstattungsgrades ein Abschlag von insgesamt -1 % auf die Basismiete (9,00 € x 0,99 = 8,91 €/m²).

Summe der Zu- und Abschläge:

-1 %

Endergebnis der VergleichsmietenberechnungDurchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m²:8,91 €/m²

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete:

472,23 €

Preisspanne ±20%:

377,78 € – 566,68 €

Preisspanne in € pro m²:

7,13 € – 10,69 €

Nach den aktuellen Auswertungen des Internetportals „Capital-Immobilien-Kompass-Karte“ wird für Augsburg für das Jahr 2024 eine Durchschnittsmiete von 12,21 €/m² angegeben. Die Mietspanne liegt zwischen 8 bis 22 €/m². Für Lechhausen West wird eine Durchschnittsmiete von 11,55 €/m² angegeben.

Laut den Veröffentlichungen der Internet-Maklerplattform „ImmoScout24“ lag der durchschnittliche Angebotspreis für Wohnungen zur Miete im dritten Quartal 2024 in Augsburg-Lechhausen bei 11,56 €/m² Wohnfläche.

Mietansatz:

Auf Grund der gegebenen Art, Größe und Lage der Wohnung hält der Sachverständige unter Berücksichtigung des Alters der baulichen Anlage resp. des Bewertungsobjektes in Verbindung mit einer baujahresgemäßen Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung unter Einbeziehung der vorliegenden Datengrundlage

- der o. g. Markt-Auswertungen, Mietspiegel der Stadt Augsburg 2023
- eigener Auswertungen, Marktbeobachtungen sowie Vergleichsmieten

folgende Miete für angemessen und nachhaltig erzielbar.

Es wurde von einem schadensfreien Zustand der Wohnung mit einer baujahresgemäßen mittleren Ausstattung ausgegangen.

Wichtiger Hinweis: An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der nachfolgenden Mietwertbestimmung um kein Mietwertgutachten zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete im rechtlichen Sinne des § 558 Abs. 2 BGB handelt. Die o.g. Wertparameter dienen lediglich zum Zwecke der Orientierung über das Marktgefüge einer im Gutachten im Sinne der ImmoWertV als marktüblich anzusetzenden Miete (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).

Zu A) Wohnung im ATP-Nr. 10:

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
Wohnung im ATP Nr. 10 im EG	ca. 53 m ²	9,00 €	477,00 €	5.724,00 €
Rohrertrag gesamt (JRoE)			477,00 €	5.724,00 €

Zu B) Kellerraum im ATP-Nr. K 10

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
Keller Nr. K10	1 Stck.	pauschal	15,00 €	180,00 €
Rohrertrag gesamt (JRoE)			15,00 €	180,00 €

Im Ansatz des jeweiligen Rohertrages sind bereits sämtliche Nutzflächen bzw. deren Nutzwerte, allgemeine Abstellflächen oder sonstige Gemeinschaftsflächen wertmäßig berücksichtigt. Die ermittelte Gesamtmiete geht nachfolgend als marktüblich erzielbarer Rohertrag in die jeweilige Ertragswertermittlung ein.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 ImmoWertV setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen. Im bewertungsgegenständlichen Falle in Anlehnung an Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV 2021.

Zu A) Wohnung im ATP-Nr. 10:

Bezeichnung	Fläche/Anzahl	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
Wohnung im ATP Nr. 10 im EG	ca. 53,00 m²	412,00 €	13,50 €	ca. 2,00 % des RoE
Summen	RoE: 5.724 €	ca. 412 € p.a.	ca. 716 € p.a.	ca. 114 € p.a.
Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt:			ca. 1.242 € p.a.	21,7% v. RoE

Zu B) Kellerraum im ATP-Nr. K 10

Bezeichnung	Fläche/Anzahl	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
Keller Nr. K10	1 Stck.	7,00 €	33,00 €	ca. 2,00 % des RoE
Summen	RoE: 180 €	ca. 7 € p.a.	ca. 33 € p.a.	ca. 4 € p.a.
Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt:			ca. 44 € p.a.	24,2% v. RoE

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. 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 z.B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem o.g. Unterschiedsbetrag (zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag) ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Grundsätzlich ist am Wertermittlungsstichtag die Restnutzungsdauer des Objekts sachverständig einzuschätzen. Aufgrund der Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV i. V. m. den Modellparametern des zuständigen Gutachterausschusses sowie eigenen Erfahrungssätzen wird für das Objekt folgende Restnutzungsdauer angenommen. Der Restnutzungsdauer liegen aufgrund des ursprünglichen Baujahres von etwa **1936** und der bis heute durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein fiktives

Baujahr von 1985 und eine Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienwohnhäuser von ca. 80 Jahren zu Grunde.

angenommene Restnutzungsdauer im Jahr 2024	rd. 41 Jahre
--	---------------------

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist der Zins, mit dem sich der Verkehrswert von Immobilien durchschnittlich und marktüblich verzinst. Er ist der im Modell des Ertragswertverfahrens für bebaute Grundstücke anzusetzende Zinssatz, mit dem der Ertragswert in der Regel unmittelbar zum Verkehrswert führt. Der im Sinne des § 33 ImmoWertV zu ermittelnde objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz (oaLSZ) ist nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach der Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der zuständige Gutachterausschuss der Stadt Augsburg hat Liegenschaftszinssätze (LSZ) für Sondereigentum in Form von Wohnungseigentum für ausgewählte Gemarkungen im Stadtgebiet mit seinem Marktbericht 2023 veröffentlicht.

6.3.4.3 Übersicht der Liegenschaftszinssätze für Wohneigentum für ausgewählte Gemarkungen

Die nachfolgenden Tabelle stellt die Liegenschaftszinssätze für die einzelnen Gemarkungen im Stadtgebiet Augsburg dar. Durch die geringe Anzahl von Verkäufen für die Gemarkung Bergheim und Inningen werden diese nur nachrichtlich dargestellt.

Gemarkung	Mittel	StAbw	1.Quartil	Median	3.Quartil	Wohnfläche	Baujahr	Anzahl
Augsburg ohne Innenstadt	1,37	0,86	0,87	1,41	1,98	61	1975	181
Augsburg nur Innenstadt	1,34	0,87	0,77	1,31	1,96	69	1973	168
Bergheim				0,60		140	1977	2 (*)
Göggingen	1,73	0,76	1,18	1,82	2,34	61	1973	85
Haunstetten	1,64	0,85	1,08	1,60	2,16	63	1983	94
Hochzoll	1,53	0,74	0,89	1,46	2,11	67	1972	60
Inningen				1,36		65	1991	3 (*)
Kriegshaber	1,48	0,56	1,17	1,47	1,92	66	1971	37
Lechhausen	1,43	0,72	0,99	1,46	1,89	61	1974	128
Oberhausen	1,44	0,77	0,73	1,25	2,07	60	1971	57
Pfersee	1,40	0,92	0,82	1,47	1,90	63	1973	74

(*) statistisch nicht gesicherter Wert

(Quelle: GMB Augsburg 2023; S. 76 und 79)

Für ausgewählte Gemarkungen im Stadtgebiet Augsburg wurden für die Gemarkung Lechhausen aus insgesamt 128 beurkundeten Verkäufen von Eigentumswohnungen (ETW) im Jahre 2023 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (LSZ) in Höhe von **1,43 %**, der Median mit **1,46 %** empirisch abgeleitet. Der LSZ bezieht sich auf eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren, ein tatsächliches Baujahr von 1975 und eine durchschnittliche Wohnfläche von 63 m².

Ferner wurden LSZ für Wohnungseigentum in Abhängigkeit zur Gemarkung und ausgewählten Größen

- Wohnfläche
- Tatsächliches Baujahr
- Restnutzungsdauer
- Jährlicher Rohertrag

abgeleitet.

Bezogen auf das Bewertungsobjekt ist für die Gemarkung Lechhausen in Abhängigkeit zur Wohnfläche von etwa 53 m² ein LSZ von etwa 1,45 % ablesbar. Zum tatsächlichen Baujahr 1936 ist ein LSZ von etwa 1,3 %, zur Restnutzungsdauer von etwa 41 Jahren ist ein LSZ von etwa 1,45 % und in Abhängigkeit zum jährlichen Rohertrag von rd. 5.700 € ist ein LSZ von etwa 1,3 % ablesbar.

Aufgrund der mit dem **Sondereigentum (Wohnungseigentum) zu A)** verbundenen, weitgehend durchschnittlichen Risiken, der Lageverhältnisse, der gegebenen Objektstruktur, den aktuellen Marktverhältnissen, dem Alter und dem hier unterstellten schadensfreien Zustand erscheint ein **objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (oaLSZ) in Höhe von 1,3 %** als angemessen und geht daher in nachfolgende Ertragswertermittlung ein.

Für den gegenständlichen Kellerabstellraum **zu B)** hält der Sachverständige aufgrund der funktionsgebundenen und zusammenhängenden Nutzung (gemeinsames Schicksal) ebenfalls einen LSZ von **1,3 %** für angemessen.

Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts**Bewertungsobjekt zu A) im ATP Nr. 10:**

Wohnungseigentum		
<i>Rohertrag gem. Aufstellung</i>		<i>Mieten p.a.</i>
Rohertrag aus Wfl.		5.724 €
Roherträge Gesamt (JRoE)		5.724 €
- Bewirtschaftungskosten	% - Sätze der Roherträge bzw. pauschal	
siehe obige Aufstellung		1.242 €
= Jahresreinertrag (JRE)		4.482 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (oaLSZ)	1,30%	
Restnutzungsdauer	Jahre:	41
x Rentenbarwertfaktor / Vervielfältiger *	V:	31,63
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		141.749 €
+ abgezinster anteiliger Bodenwert		33.700 €
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)		175.449 €
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert rd.		175.000 €
= entspricht € pro m ²	53,00 m ² Wohnfläche	3.302 €/m ² Wfl.

(* Rentenbarwertfaktor: gem. § 34 ImmoWertV)

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)

- ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale -

rd. 1 7 5. 0 0 0 €

Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts**Bewertungsobjekt zu B) Kellerraum im ATP Nr. K 10:**

Teileigentum			
<i>Rohertrag gem. Aufstellung</i>		<i>Mieten p.a.</i>	
Rohertrag aus Wfl.			180 €
Roherträge Gesamt (JRoE)			180 €
-	<i>Bewirtschaftungskosten</i>	<i>%-Sätze der Roherträge bzw. pauschal</i>	
	siehe obige Aufstellung		44 €
=	Jahresreinertrag (JRE)		136 €
	objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (oaLSZ)	1,30%	
	Restnutzungsdauer	Jahre:	41
x	Rentenbarwertfaktor / Vervielfältiger *	V:	31,63
=	vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		4.314 €
+	abgezinster anteiliger Bodenwert		1.900 €
=	marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)		6.214 €
=	marktangepasster vorläufiger Ertragswert rd.		6.000 €

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)

- ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale -

rd. 6.000 €

7.3 Plausibilitätskontrolle des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert der Bewertungseinheit unter Berücksichtigung eines schadensfreien und unbelasteten Grundstückszustands zeigt folgende Kennzahlen:

Zu A) Wohnungseigentum im ATP Nr. 10

	Ertrags- und Gebädefaktoren	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)	175.000 €	3.302 €/m² Wfl.
Multiplikator der Jahresroherträge (mvEW : JRoE, somit 175.000 € : 5.724 €)	30,57-fache	
Liegenschaftszinssatz	1,30%	
Netto-Anfangsrendite (JRE : mvEW, somit 4.482 € : 175.000 € x 100)	2,56%	
Brutto-Anfangsrendite (JRoE : mvEW, somit 5.724 € : 175.000 € x 100)	3,27%	

Zu B) Teileigentum im ATP Nr. K 10

	Ertrags- und Gebädefaktoren	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)	6.000 €	
Multiplikator der Jahresroherträge (mvEW : JRoE, somit 6.000 € : 180 €)	33,33-fache	
Liegenschaftszinssatz	1,30%	
Netto-Anfangsrendite (JRE : mvEW, somit 136 € : 6.000 € x 100)	2,27%	
Brutto-Anfangsrendite (JRoE : mvEW, somit 180 € : 6.000 € x 100)	3,00%	

Der jeweilige ermittelte marktangepasste vorläufige Ertragswert basiert auf einem schadensfreien Zustand des Wohnungseigentums sowie des Teileigentums (Keller) je im ATP-Nr. 10 bezeichnet, bei einer angenommenen baujahresgemäßen, meist einfachen bis mittleren Ausstattung.

Marktlage:

Nach dem onlinebasierten Preisspiegel 2024 der LBS „Markt für Wohnimmobilien“ werden in Augsburg für Bestands-Wohnungen mit drei Zimmern mit einer Wohnfläche von ca. 80 m², ohne Garage/Stellplatz, in mittleren bis guten Wohnlagen Preise von ca. 2.800 bis 6.300 €/m² Wfl. beobachtet. Der häufigste Wert wird mit 4.300 €/m² Wfl. angegeben.

NEUBAUMARKT GEBRAUCHT- WOHNUNGS- MARKT PREISSPIEGEL 2024	Baugrundstücke [€/m ²]			Reiheneigenheime [in 1000 €]			Eigentumswohnungen [€/m ² Wohnfläche]			Eigenheime [in 1000 €]			Reiheneigenheime [in 1000 €]			Eigentumswohnungen [€/m ² Wohnfläche]		
	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert
Augsburg	500	1.000	770	550	720	650	5.500	8.600	6.800	590	830	750	380	750	550	2.800	6.300	4.300

LBS Preisspiegel 2024, Erhebungszeitraum: Anfang 2024

In dem Marktspiegel für Bayern der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH 2024 werden für die Stadt Augsburg für gebrauchte Eigentumswohnungen durchschnittliche Preise mit 2.800 €/m² bis 5.700 €/m² Wfl. beziffert. Der häufigste Wert wird mit 3.900 €/m² Wfl. angegeben.

Stadt / Landkreis / Raum	freistehendes EFH in 1.000 €			DHH / RH in 1.000 €			Eigentumswohnung in € / m ² Wohnfläche		
	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert
Aichach-Friedberg									
Aichach	290	850	690	360	720	580	3.000	4.500	3.500
Dasing-Friedberg	350	1.000	550	290	660	490	2.400	4.500	3.300
Kissing-Mering	400	1.100	600	320	690	550	2.600	4.700	3.500
Augsburg									
Augsburg, Stadt	450	1.600	700	350	720	590	2.800	5.700	3.900

Für **wiederverkaufte Eigentumswohnungen** (Gebrauchtwohnungen) für ausgewählte Gemarkungen, hier die Gemarkung Lechhausen mit einem tatsächlichen Baujahr zwischen 1920 und 1945 und einer Wohnfläche von 50 m² hat der hiesige **Gutachterausschuss der Stadt Augsburg** für das **Jahr 2023** einen durchschnittlichen Verkaufspreis von **3.839 €/m²** und bei einer Wohnfläche von 60 m² einen durchschnittlichen Verkaufspreis von **3.416 €/m²** empirisch ausgewertet. Für die gleiche Baujahresklasse und einer RND von 40 Jahren ist ein durchschnittlicher Verkaufspreis von **3.259 €/m²** und bei einer RND von 45 Jahren ist ein durchschnittlicher Verkaufspreis von **3.613 €/m²** veröffentlicht.

Der hier ermittelte marktangepasste vorläufige Ertragswert für das gegenständliche Wohnungseigentum zu **A)** mit rund **3.302 €/m² Wfl.** bzw. absolut **175.000 €** sowie für das Kellerabteil zu **B)** in Höhe von rund **6.000 €**, liegt im Vergleich zu den aufgeführten Vergleichsfaktoren und Preisen (aus dem betrachteten Geschäftsjahr des Gutachterausschusses 2023) in Bezug auf die wertrelevanten preisbestimmenden Merkmale sowie aufgrund der teils noch anhaltend verhaltenen Nachfrage, ausgelöst durch die Kriegssituation in der Ukraine innerhalb der angegebenen Gebädefaktoren in einem zum Stichtag - aus vorgenannten den Preis beeinflussenden Gründen - plausiblen Bereich für annähernd einzuordnende Baujahresklassen, Wohnungsgrößen, Wohnlagen und Ausstattungen. Ferner zeigen die ermittelten Ertragsfaktoren, insbesondere im Vergleich des Liegenschaftszinssatzes zur Nettoanfangsrendite, plausible Wertgrößen.

Bei den Bewertungsobjekten zu A) und zu B) wurde jeweils von einem schadensfreien Zustand ausgegangen. Der jeweilige ermittelte marktangepasste vorläufige Ertragswert beinhaltet in seinem Wert jedoch noch keine Berücksichtigung von sonstigen Umständen.

8 Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswerts

Wie bei der Darstellung der Bewertungssystematik unter Ziffer 6.5 aufgeführt, sind folgende Besonderheiten in nachstehender Reihenfolge gesondert zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV):

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens wurden aus marktnahen Daten und den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungstichtag, der gegebenen wirtschaftlichen Lage und Marktentwicklung, marktüblich erzielbaren Erträgen, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssätzen ermittelt. Es spiegeln sich somit in dem ermittelten Ertragswert die aktuelle Marktsituation und die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der Bewertung wider. Von marktbedingten Zu- oder Abschlägen kann daher abgesehen werden.

Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV):

Wie vorstehend erläutert, wurde bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts von einem schadensfreien Bewertungsobjekt ausgegangen. Bisher nicht erfasste sonstige Umstände wie z. B. Mängel oder Schäden sind gesondert zu berücksichtigen.

Fehlende Innenbesichtigung:

Wie aufgeführt, konnte zwar das Gebäude von außen, nicht jedoch die Wohnung und der Kellerraum von innen besichtigt werden. Die baulichen Gegebenheiten sowie der tatsächliche Zustand des gegenständlichen Objekts sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Für die hiermit verbundenen Risiken hält der Sachverständige, gemessen an dem äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes sowie der Allgemeinflächen im Gebäude, einen **Risiko-Abschlag in Höhe von rund 8 %** vom vorläufigen Ertragswert für angemessen und gerechtfertigt.

Zu A) Wohnungseigentum im ATP Nr. 10

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert	175.000 €	3302 €/m² Wfl.
Risiko-Abschlag wg. fehlend. Innenbesichtigung 8%	14.000 €	
Ertragswert rund	161.000 €	3038 €/m² Wfl.

Zu B) Teileigentum im ATP Nr. K 10

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert	6.000 €
Risiko-Abschlag wg. fehlend. Innenbesichtigung 8%	480 €
Ertragswert rund	5.500 €

Nachfolgend wird der jeweilige Verkehrswert aus dem jeweiligen ermittelten Ertragswert abgeleitet und gerundet aufgeführt:

Zu A) Wohnungseigentum im ATP Nr. 10

Verkehrswert rund: 160.000 € (rd. 3.019 €/m² Wfl.)

Zu B) Teileigentum im ATP Nr. K 10

Verkehrswert rund: 5.500 €

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich an den in die **Ertragswertermittlung** einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird daher aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet. Sowohl die Bestimmungen der ImmoWertV als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung des Verkehrswertes eine Überprüfung der bis dahin ermittelten Werte hinsichtlich der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen Angebots- und Nachfragesituation bei vergleichbaren Immobilien am örtlichen Grundstücksmarkt.

Die Überprüfung des Ertragswerts erfolgte bereits mittels einer Plausibilitätsprüfung, die sich auf geeignete Vergleichszahlen stützte. Diese Plausibilitätsprüfung bestätigt den ermittelten Ertragswert in einer hinreichenden Genauigkeit und deutet darauf hin, dass dieser dem zum Wertermittlungstichtag erzielbaren Marktpreisniveau unter Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht und somit keine weitere Marktanpassung des Ertragswertes erforderlich ist.

Ziel:

Für das zu begutachtende Objekt ist gemäß der bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt der Schätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielenden Preises zu verstehen.

Zur Eingrenzung des Ermessensspielraums:

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Es wurden deswegen örtliche Vergleichswerte, wie zum Beispiel Mieten und Liegenschaftszinssätze, herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird auch ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgeschrieben, was auch in amtlichen Hinweisen festgeschrieben wurde. Insofern ist der Ermessensspielraum geringer geworden. Der Verkehrswert hat sich schließlich am Ergebnis des angewandten Verfahrens zu orientieren. Es ist also ein Verfahren für den besonderen Bewertungsfall begründet auszuwählen. Auch dies wurde zur Eingrenzung des Ermessensspielraums vorgenommen.

Abschließendes Ergebnis:

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Das vorliegende Gutachten wurde unter den besonderen Bedingungen im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt und kann hinsichtlich bestehender Grundstücksbelastungen abweichende Betrachtungen zu § 8 Absatz 3, §§ 46 bis 52 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) aufweisen. Der vorliegende Verkehrswert wird für den Verfahrenszweck der Zwangsversteigerung ohne Grundstücksbelastungen aus Abteilung II des Grundbuches (unbelastet) i. S. d. § 74a ZVG ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der Wert beeinflussenden Merkmale wird folgender unbelasteter Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag für angemessen gehalten:

Wohnungseigentum zu A) lt. ATP Nr. 10

(= 9,03 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 577 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohnung im EG)

V e r k e h r s w e r t**1 6 0 . 0 0 0 €**

(i. W.: einhundertsechzigtausend Euro)

Teileigentum zu B) lt. ATP Nr. K 10

(= 0,52 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 577 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. K 10 bezeichneten Keller im KG)

V e r k e h r s w e r t**5 . 5 0 0 €**

(i. W.: fünftausendfünfhundert Euro)

9 Schlussbemerkung

Dieser Wert gilt ohne eventuelle hypothekarische Belastungen und ohne etwaige Altlasten. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie die bei der Besichtigung nicht feststellbaren Grundstücksgegebenheiten werden ausdrücklich ausgeschlossen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Gutachter keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen vorgenommen wurden.

Das Gutachten ist nur für die Auftraggeberin bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Hierzu zählt auch die gerichtliche Veröffentlichung im Internet der Landesjustizverwaltungen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das im Internet veröffentlichte Sachverständigengutachten urheberrechtlich geschützt ist. Es handelt sich um ein wissenschaftliches Sprachwerk im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 1 UrhG. Ferner genießen die ggf. veröffentlichten Fotos den Lichtbildschutz gemäß § 72 UrhG. Die Nutzung (insbesondere Weitergabe oder Veröffentlichung) des Verkehrswertgutachtens (ganz oder auszugsweise, des Textes oder der Fotos) zu kommerziellen Zwecken durch Dritte (z. B. Makler, von dem Versteigerungsgericht nicht autorisierte private Zwangsversteigerungsportale etc.) ohne Erlaubnis des Rechteinhabers ist ausdrücklich untersagt. Erfolgt eine solche unzulässige Nutzung zu eigenen wirtschaftlichen Zwecken, werden Verwertungsrechte, insbesondere das Vervielfältigungsrecht (§ 16 UrhG) und das Recht der öffentlichen Zugänglichmachung (§ 19a UrhG) des Rechteinhabers verletzt. Hieraus ergeben sich für den Rechteinhaber Unterlassungs- und auch Schadensersatzansprüche.

10 Versicherung

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

Augsburg, 22. Oktober 2024

.....
Uwe K. Stielke MRICS

- Chartered Valuation Surveyor MRICS
- Immobilienökonom (IRE/BS)
- Dipl.-Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten (DIA)
- Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)
- Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

11 Wesentliche Literatur

Neben den zitierten Quellen zu Spezialfragen liegen der Wertermittlung zugrunde:

- Wolfgang Kleiber, Jürgen Simon und Gustav Weyers. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten, alle Fassungen; Novellierung zur ImmoWertV: Wolfgang Kleiber, Roland Fischer, Karsten Schröter: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten
- Rössler/Langer fortgeführt von Simon/Kleiber. Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, aktuelle Fassung
- Ralf Kröll. Rechte u. Belastungen bei d. Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, akt. Fassung
- Jürgen Simon und Wilfried Reinhold. Wertermittlung von Grundstücken, aktuelle Fassung
- Sommer, Goetz und Jürgen Piehler. Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis
- Zimmermann, Peter und Robert E. Heller. Grundstücksbewertung – Prüfung von Verkehrswertgutachten in der gerichtlichen und außergerichtlichen Praxis
- Hubertus Hildebrandt. Grundstückswertermittlung, aktuelle Fassung
- Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- u. Gewerberaum, akt. Fassung
- Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, aktuelle Fassung
- Wolfgang Usinger. Immobilien - Recht und Steuern
- Dorothee Hennings. Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches, aktuelle Fassung
- Hans Dieter Matschke. Immobilienversteigerung: Zwangs- und Teilungsversteigerung, Zwangsverwaltung, Bieterinformation, aktuelle Fassung
- Sandner, Weber. Lexikon der Immobilienbewertung, aktuelle Fassung
- Peter Holzner und Ulrich Renner. Ross - Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, aktuelle Fassung
- Kurt Stöber: Zwangsversteigerungsgesetz - Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland, aktuelle Fassung
- Brachmann/Holzner: Bauwert von Industriebauten, Verkehrswert von Fabrikgrundstücken, Gebäude-Versicherungswerte, aktuelle Fassung
- Vogels, Manfred: Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht, aktuelle Fassung
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, aktuelle Fassung
- GUG, Fachzeitschrift für Immobilienwirtschaft u. Bodenpolitik (Hrsg. Dipl.Ing. Wolfgang Kleiber)

12 Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in aktueller Fassung
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in aktueller Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in aktueller Fassung
- Landesbauordnung in aktueller Fassung
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in aktueller Fassung

13 Anlagen

- Fotodokumentation
- Makrolage / Mikrolage
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk
- Wesentliche Auszüge aus der Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen