

Verkehrswertgutachten

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

für eine

A) 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Dachgeschoss lt. ATP Nr. B7 mit Kellerabstellraum

in einem Mehrfamilienhaus

nebst einem

B) Garagengrundstück

sowie für einen

C) 1/16 Miteigentumsanteil an einer Garagenhoffläche



Innstraße 6 | 86179 Augsburg

VERKEHRSWERT

zum 11. April 2024

- nach dem überwiegend äußeren Eindruck -

A) 248.000 €

44,50/1.000 MEA an Grundstück Flst.
624/4 verbunden mit dem SE an der
Wohnung im DG lt. ATP Nr. B7

B) 17.000 €

Grundstück Flurstück 624/12
bebaut mit einer
Garage

C) 8.800 €

1/16 Miteigentumsanteil (MEA) an
Grundstück Flst. 627/3,
Verkehrsfläche/Garagenhof

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 Gutachtenausfertigungen	8
3.6	Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen.....	8
3.7	Hausverwaltung.....	8
4	Objektbeschreibung.....	9
4.1	Grundbuch.....	9
4.2	Ortsangaben / Lage	10
4.3	Bodenbeschaffenheit / Grundstücksgestalt und Form	10
4.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	11
4.5	Qualitätsbestimmung und Nutzung der Grundstücke	11
4.6	Bau- / Planungsrecht.....	12
4.7	Denkmalschutz.....	12
4.8	Bauliche Angaben	13
4.9	Nebengebäude.....	15
4.10	Flächen, Maße	15
5	Objektbeurteilung.....	16
5.1	Grundrissaufteilung	16
5.2	Besonnung und Belichtung	16
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 zu A) und zu B)	25
7.3	Plausibilitätskontrolle des jeweiligen marktangepassten vorläufigen Ertragswerts	34
8	Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswerts	36
9	Schlussbemerkung	39
10	Versicherung.....	39
11	Wesentliche Literatur Gesetzliche Grundlagen	40
12	Gesetzliche Grundlagen	40
13	Anlagen.....	40

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekte

A) 3-Zimmer-Eigentumswohnung

(= 44,50/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 624/4 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. B7 bezeichnet); Innstraße 4 und 6, Wohnblock, Garten

im Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. B7** bezeichnet

bestehend aus:

Diele, Kinderzimmer, Tageslicht-Bad, Küche, Schlafzimmer, innenliegendes WC, Wohnzimmer und Dachloggia

Zur Wohnung gehört laut Teilungserklärung ein Abstellraum im Kellergeschoss, welcher im ATP der Wohnungsnummer entsprechend mit der Nummer 7 bezeichnet ist.

Soweit bekannt und anhand der Planunterlagen ersichtlich, erstreckt sich die gegenständliche Wohnung über den südlichen Teil des Dachgeschosses von **Haus B** der **Wohnanlage Hsnr. 6** auf dem Grundstück Flurstück 624/4 (s. a. Planunterlagen im Anlagen teil).

Die Bewertungswohnung ist innerhalb eines – als Dreispänner konzipierten Grundrisses – W/O-ausgerichtet und wird vom Treppenhauseingang kommend links erschlossen. Über diesen Flur werden zwei weitere Wohnungen erschlossen. Zur bewertungsgegenständlichen Wohneinheit gehört lt. TE ein Kellerraum, welcher mit Nr. 7 bezeichnet ist. Dieser Raum befindet sich im nordwestlichen Bereich des Kellergeschosses von Haus B.

Die Wohnanlage besteht aus zwei versetzt aneinander gebauten Häusern, „Haus A“ mit der Hausnummer 4 und „Haus B“ mit der Hausnummer 6. Die Gebäude bestehen aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Die Anlage umfasst laut Teilungserklärung (TE) insgesamt 19 Wohnungseigentumsrechte (im ATP Nrn. A1 bis B9). Im Kellergeschoss von Haus A und Haus B befinden sich jeweils Gemeinschaftsräume, wie z. B. der Fahrradabstellraum, die Waschküche, der Heizungsraum, der Hausanschlussraum, sowie die den Wohnungen zugeordneten Kellerabstellräume.

Das jeweilige Treppenhaus der beiden Häuser positioniert sich nahezu zentral im Grundriss. Der Hauseingang von „Haus B“ befindet sich an der Fassade SO und ist von der Innstraße zu erreichen.

B) Grundstück Flurstück 624/12 bebaut mit einer Garage

Bei der Innstraße, Nebengebäude, Hof- und Gebäudefläche

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist mit einer Garage bebaut, als Teil einer Reihe von 9 baulich zusammenhängenden Reihengaragen. Gegenüberliegend (westlich) positioniert sich eine

	<p>weitere Garagenreihe bestehend aus 10 zusammenhängenden Garagen. Bei den Garagen handelt es sich um Fertiggaragen auf Straßen-Ebene in eingeschossiger Bauweise mit Flachdach.</p> <p>C) Grundstück Flurstück 627/3 1/16 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flst. 627/3, An der Innstraße, Hofraum, Hof- und Gebäudefläche</p> <p>Das Grundstück - befestigte Garagenhoffläche und Geh- und Fahrweg - dient als funktionsgebundene Erschließung der jeweiligen Garagen, somit der Nutzung als Verkehrsfläche (s. a. Anlagen). Hierbei handelt es sich um eine Privatfläche, an der Bruchteilseigentum begründet ist.</p> <p>Für die zu bewertenden Grundstücke A) bis C) ist auftragsgemäß jeweils ein gesonderter Wert zu bestimmen.</p>
Objektanschrift	Innstraße 6 86179 Augsburg
Grundbuch als Wohnungsgrundbuch	<p>Amtsgericht Augsburg Grundbuch von Haunstetten Band 202 Blatt 6436</p> <p><u>Grundstücke:</u></p> <p>A) Lfd.-Nr.1; 44,50/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 624/4, Innstraße 4 und 6, Wohnblock, Garten zu 2.447 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. B7 bezeichnet</p> <p>B) Lfd.-Nr.2; Flst. 624/12, Bei der Innstraße, Nebengebäude, Hof- und Gebäudefläche zu 15 m²</p> <p>C) Lfd.-Nr.3 zu 2; 1/16 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 627/3, An der Innstraße, Hofraum, Hof- und Gebäudefläche zu 370 m²</p>
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)	<p>- ca. 1979</p> <p>- Aufteilung nach § 8 WEG am 27.10.1978</p>
Jeweilige Nutzung	Soweit bekannt, war das Bewertungsobjekt zu A) zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung unbewohnt. Die Nutzung von Bewertungsobjekt zu B) ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

<p>Wohnfläche / Nutzfläche (lt. Ausk. HVW nebst Angaben tlw. bemaßter Aufteilungspläne)</p>	<p>A) Wohneinheit 3-Zimmer-Wohnung im ATP Nr. B7 im DG: etwa rd. 73 m² Wfl. Kellerraum im ATP Nr. 7 im KG: etwa rd. 11 m² Nfl.</p> <p>B) Reihengarage Ein Pkw-Stellplatz in der Reihengarage lt. ATP Nr. 10 etwa rd. 14,5 m² Nfl</p> <p>Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben siehe auch Ziff. 4.10.</p>
<p>Grundstücksgrößen</p>	<p>A) 44,50/1.000 MEA an Flst. 624/4, Innstraße 4 und 6, zu 2.447 m² (= Wohnhausgrundstück)</p> <p>B) Flst. 624/12, Bei der Innstraße, zu 15 m² (= Garagengrundstück)</p> <p>C) 1/16 MEA an Flst. Nr. 627/3, An der Innstraße zu 370 m² (= Garagenhof als Verkehrsfläche)</p> <p>(lt. Grundbuch siehe oben)</p>
<p>Vorhandenes Zubehör gemäß § 97 BGB</p>	<p>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 genau bekannt. Eine Innenbesichtigung des Sachverständigen war zum Bewertungsstichtag nicht möglich.</p>
<p>Besonderheiten</p>	<p>1. Zwangsverwaltung Das Bewertungsobjekt steht unter Zwangsverwaltung. Dem Sachverständigen lag zum Bewertungsstichtag der Inbesitznahmebericht der Zwangsverwaltung vom 20.03.2024 vor. Die daraus hervorgehenden Informationen sind in diesem Gutachten entsprechend gekennzeichnet dargestellt (s. a. auszugsweise Fotodokumentation aus dem Inbesitznahmebericht im Anlagenteil des Gutachtens).</p> <p>2. Fehlende Innenbesichtigung Die bewertungsgegenständliche Wohneinheit zu A) und die Garage zu B) konnten von innen nicht besichtigt werden. Die Angaben zu den jeweiligen Bewertungsobjekten in diesem Gutachten basieren daher auf Grundlage der Teilungserklärung nebst teilweise bemaßten Planunterlagen, den Auskünften seitens der Behörden, dem äußeren Erscheinungsbild am Besichtigungstag sowie insbesondere</p>

	<p>re basierend auf den schriftlichen Informationen und der Dokumentation des Inbesitznahmeberichts der zuständigen Zwangsverwaltung. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die tatsächlich vorhandene Bauausführung den Planunterlagen insgesamt entspricht. Möglichen Kaufinteressenten wird vor einer vermögensmäßigen Disposition dringend empfohlen, weiterführende Untersuchungen - insbesondere was den inneren baulichen Zustand der Räumlichkeiten angeht - in Eigenregie anzustellen. Haftung für hieraus resultierende Risiken wird ausgeschlossen.</p>
--	---

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?	Siehe Punkt 4.3 und 4.6
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?	Nicht bekannt.
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?	Nicht bekannt.
Gewerbebetrieb?	Nicht bekannt.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen?	Nicht bekannt.
Besteht ein Energieausweis?	Liegt lt. Auskunft WEG-Verwaltung vor.

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 29.02.2024 (Eingang am 05.03.2024).

3.3 Zweck des Gutachtens

Laut Beschluss soll zum Wertermittlungsstichtag 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 Gruppenangebote gem. § 63 Abs. 1 und Abs. 2 ZVG) und deren unterschiedlichen Wertauswirkungen der Grundstücke untereinander im Gutachten vollumfänglich dargestellt werden können.

3.4 Wertermittlungsstichtag, Ortsbesichtigung und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

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

bend ist. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag und wird für den **11. April 2024** festgelegt. An diesem Tag fand die Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung des Sachverständigen) 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 **4-facher Ausfertigung** 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 Grundbuch, Ausdruck vom 10.04.2024
- Auszug (Kopie) aus dem Katasterkartenwerk erstellt am 14.03.2024, Maßstab 1:1000
- Schriftliche Auskünfte der zuständigen Bauverwaltung
- Angaben des Gutachterausschusses
- Auszüge in Kopie aus der Teilungserklärung bezogen auf die Bewertungsobjekte vom 27.10.1978 nebst vorliegenden Anlagen zur Teilungserklärung
- Inbesitznahmebericht (8 Seiten) vom 20.03.2024 der zuständigen Zwangsverwaltung nebst Fotodokumentation (4 Seiten)

Abschluss der Recherchen: 20.05.2024

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: 51.049,49 €

anteilig für Wohneinheit, zum Zeitpunkt der Recherche: 2.271,60 €

Höhe Hausgeld, monatlich: 262,00 €

Höhe Hausgeldrückstand: 10.825,51 €

Anstehende beschlossene

Reparaturmaßnahmen, noch nicht in

Instandhaltungsrücklage berücksichtigt: Einbau Gasbrennwertgerät mit WW-Speicher einschl.

Energieberater 50.000,00 €

Streichen Fenster außen 9.000,00 €

Sanierung Balkonuntersicht 12.000,00 €

Reparaturstau

am Gemeinschaftseigentum:

Lt. Auskunft derzeit kein Reparaturstau

Modernisierungsmaßnahmen:

Keine benannt

Energieausweis:

Liegt lt. Auskunft vor

4 Objektbeschreibung

4.1 Grundbuch

Amtsgericht Augsburg

Grundbuch von Haunstetten

Band 202 Blatt 6436

Grundstücke:

A) Lfd.-Nr.1

44,50/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flst. 624/4, Innstraße 4 und 6, Wohnblock, Garten zu 2.447 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. B7 bezeichnet

B) Lfd.-Nr.2

Flst. 624/12, Bei der Innstraße, Nebengebäude, Hof- und Gebäudefläche zu 15 m²

C) Lfd.-Nr.3 zu 2

1/16 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flst. 627/3, An der Innstraße, Hofraum, Hof- und Gebäudefläche zu 370 m²

Bestandsverzeichnis / Erste und zweite Abteilung

Genauere Eintragungen und textliche Formulierungen innerhalb der einzelnen Abteilungen sind dem jeweiligen Grundbuchblatt zu entnehmen. Der Auftraggeberin sind die Grundbucheintragungen bekannt. Grundbuchauszüge wurden diesem Gutachten auftragsgemäß nicht beigelegt. Auftragsgemäß wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf Ziffer 3.3 verwiesen.

In Abteilung II ist lastend an den Bewertungsgrundstücken zu A) bis C) neben der Eintragung unter lfd. Nr. 1 (Zwangsversteigerungsvermerk), unter lfd. Nr. 2 die Anordnung der Zwangsverwaltung eingetragen. Bewilligungsurkunden wurden nicht untersucht. Auf Ziffer 3.3 - Zweck des Gutachtens - wird entsprechend verwiesen. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

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.bayernportal.de/dokumente/behoerde](https://www.bayernportal.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 Planungs-räume 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: | Gem. Wohngebietslage, Gemarkung Haunstetten Stadtbezirk Nr. 35, Haunstetten-Ost; übergeordneter Planungsraum XIII, Haunstetten-Siebenbrunn |
| Prägung: | Gemischte Nutzungen, teils Geschosswohnungsbau, teils EFH / ZFH teils als RH, vereinzelt gewerblich genutzte Grundstücke |
| Besonderheit: | Stadtwald Augsburg unmittelbar an Stadtteil angrenzend; Medizincampus, Universitätsklinikum in etwa 300 Meter LL Entfernung |
- Verkehrsanbindung:** Insgesamt gute Verkehrslage zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen sowie zum öffentlichen Nahverkehr.
- Immissionen:** Im Zeitraum des Ortstermins vom Sachverständigen nicht wahrnehmbar.
- 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 ist von einer durchschnittlichen Wohnlage auszugehen.

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. schriftlicher Auskunft Behörde keine Erfassung der Bewertungsgrundstücke zu A) bis C) im Altlastenkataster; derzeit keine schädlichen Bodenverunreinigungen bekannt	
Topographie:	Soweit einsehbar überwiegend eben	
Form:	Zu A) Flurstück 624/4, Wohnhausgrundstück: unregelmäßiger, polygonförmiger Zuschnitt Mittlere Breite ca. 37 m, Mittlere Tiefe ca. 68 m Zu B) Flurstück 624/12, Garagengrundstück: rechteckiger Zuschnitt Mittlere Breite ca. 2,7 m, Mittlere Tiefe ca. 5,5 m Zu C) Flurstück 627/3, Garagenhof mit Geh -und Fahrweg: L-förmiger Zuschnitt, Hoffläche: Mittlere Breite ca. 8 m, Mittlere Tiefe ca. 28 m Zufahrt: Mittlere Breite ca. 3,5 m, Mittlere Tiefe ca. 41 m	
Größen lt. GB:	Zu A) Flurstück 624/4, Wohnhausgrundstück:	2.447 m ²
	Zu B) Flurstück 624/12, Garagengrundstück:	15 m ²
	Zu C) Flurstück 627/3, Garagenhof mit Geh -und Fahrweg:	370 m ²

4.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Straße:	Wohngebiets- erschließungsstraße: Ortsüblich ausgebaut, asphaltiert und befestigt	
Gehweg:	Beidseitig vorhanden	
Parkmöglichkeiten:	Im öffentlichen Straßenbereich, eingeschränkt	
Leitungen zur Ver- / Entsorgung:	Anschlüsse vermutlich ausreichend vorhanden	

Das Grundstück scheint bereits seit längerer Zeit voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei (ebf) zu sein. Es wurde vom Sachverständigen nicht detailliert überprüft, ob zum Zeitpunkt der Bewertung Erschließungsbeiträge oder Abgaben (nach dem BauGB oder KAG) fällig gestellt bzw. offen waren. Es wird vom SV daher empfohlen, ggf. vor einer Vermögensdisposition diesbezüglich eigene vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen. Es wird von einem erschließungsbeitrags- und abgabefreien Zustand ausgegangen; der Bodenwert bezieht sich auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand.

4.5 Qualitätsbestimmung und Nutzung der Grundstücke

Das Grundstück zu A), Flst. 624/4, ist mit einer Wohnanlage, Grundstück zu C), Flst. 624/12 ist mit einer Garage - als Teil einer Reihengaragenanlage - bebaut. Die Größen der jeweiligen Grundstücke – zu A), Wohnhausgrundstück mit 2.447 m² und zu C), Gargagengrundstück mit 15 m² - sind für derartige Bebauungen in der gegebenen Lage ortsüblich. Die jeweilige Erschließung der Grundstücke ist gesichert und die Grundstücksflächen sind nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Die Grundstücke sind somit nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als Bauland zu qualifizieren.

Das Grundstück zu B), Flst. 627/3 – befestigte Garagenhoffläche und Geh- und Fahrweg - dient als funktionsgebundene Erschließung der Garagen, somit der Nutzung als Verkehrsfläche (s. a. Anlagen). Hierbei handelt es sich um eine Privatfläche, an der Bruchteilseigentum begründet ist.

4.6 Bau- / Planungsrecht

Nach Auskunft der zuständigen Behörde in Verbindung mit den Informationen (Internetveröffentlichung geoportal.augsburg.de) zum aktuellen Planungsrecht der Stadt Augsburg liegt das zu bewertende Grundstück im Geltungsbereich des seit 28.02.1992 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 864 I „Haunstetten-Ost (Teil 1)“. Demnach besteht Baurecht nach §30 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans), Bauvorhaben sind zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und die Erschließung gesichert ist.

Im Bereich des Bewertungsgrundstückes sind u.a. folgende Festsetzungen relevant:

- | | |
|------------------------------|---|
| - Art der baulichen Nutzung: | reines Wohngebiet (WR) |
| - Maß der baulichen Nutzung: | Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,3
Zahl der Vollgeschosse max. II |
| - Baufenster: | Baugrenzen vorhanden |

Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan wird das umliegende Gebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt, ferner befindet sich das Bewertungsgrundstück lt. den Darstellungen im FNP in der weiteren Trinkwasser-Schutzzone „Willa1“.

Lt. den Veröffentlichungen im Geoportal der Stadt Augsburg befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Stadtumbaugebiets „Haunstetten 1“, Rechtsstand: Festlegungsbeschluss mit Datum der Rechtskraft vom 11.12.2020. Unter „Stadtumbau“ sind städtebauliche Maßnahmen in Stadtteilen zu verstehen, die von erheblichen Funktionsverlusten betroffen sind. Die Ursache für solche Funktionsverluste können die Bevölkerungsentwicklung, der wirtschaftliche Strukturwandel (Abwanderung der Textilindustrie, Verlagerung vom stationären Handel zum Onlinehandel, etc.) oder das Brachfallen großer Areale (Kasernen, Bahnflächen, etc.) sein. Durch Maßnahmen des Stadtumbaus sollen in Stadtteilen mit solchen Funktionsverlusten wieder nachhaltige städtebauliche Strukturen entstehen. Die Kommune legt das Gebiet, in dem Stadtumbaumaßnahmen umgesetzt werden sollen, per Ratsbeschluss fest. Grundlage für diesen Beschluss ist ein „integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept“ (kurz: ISEK), das gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern erarbeitet wurde. Durch das Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ unterstützen Bund und Länder die Kommunen bei der Umsetzung von Maßnahmen des Stadtumbaus.

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 den Veröffentlichungen im Onlineportal BayernAtlas besteht für das betreffende Grundstück 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 (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 offensichtlich 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.

Gebäude zu A)

Gebäudetyp	Wohnanlage (Haus A und Haus B) - soweit bekannt und ersichtlich - massiver Bauart mit Satteldach. Der Gebäudeteil „Haus B“ in dem sich die bewertungsgegenständliche Wohneinheit befindet, besteht lt. Angabe TE nebst vorhandener Aufteilungsplanunterlagen aus Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss und ist gesamt unterkellert.
------------	--

Konstruktion

Fundament	Vmtl. Streifenfundamente
Außenwände	Vmtl. Mauerwerk
Innenwände	Vmtl. Mauerwerk und Trockenbauwände
Böden/Decken	Vmtl. Stahlbeton-Massivdecken
Dach	Satteldach mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten (Dachloggien)
Balkone	Vorhanden
Dachentwässerung	Vorhanden
Fenster	Nicht genau bekannt
Hauseingangsbereich	Überdachung, Hauseingangstüre mit Drahtornament-Glasfüllung, feststehendes Seitenteil und integrierter Klingel-/Sprechanlage und Briefkastenanlage, Außenbeleuchtung vorhanden
Treppen/-haus	Vmtl. zwei gegenläufige Massiv-Treppenläufe mit Zwischenpodest
Heizung / Warmwasser	Nicht genau bekannt

Gemeinschaftsräume	Lt. Teilungserklärung und ATP, Technikräume, Fahrradabstellraum, Wasch-/Trockenraum
Außenanlagen	Soweit einsehbar, der Baujahreszeit, den baulichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbeschaffenheit entsprechend üblich
Zustandsmerkmale	Soweit von außen ersichtlich, dem Alter entsprechender Zustand; Unterstellung eines schadensfreien Gebäudezustands

Zu A) Bewertungswohnung im ATP Nr. B 7

Lage und Gliederung der Wohnung lt. ATP	MFH im DG; Diele, Kinderzimmer, Tageslicht-Bad, Küche, Schlafzimmer, innenliegendes WC, Wohnzimmer und Dachloggia
Nutzung der Wohnung	Die Wohnung war zum Bewertungsstichtag unbewohnt

Ausstattung Wohnung

Dem Baujahr und den baulichen Gegebenheiten vermutlich nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt (s. a. auszugsweise Fotodokumentation aus dem Inbesitznahmebericht im Anlagenteil des Gutachtens):

Böden	-
Wände	-
Decken	-
Fenster	Vmtl. isolierverglast, Außenverschattung / Außenfensterbänke vorhanden
Dachloggia	Nicht bekannt
Türen	-
Heizung / WW	-
Elektro	-
Sanitär	Nicht genau bekannt
Ausstattungsstandard	Nicht genau bekannt; Auf Grundlage der Fotodokumentation des Inbesitznahmeberichts der Zwangsverwaltung, Annahme eines insgesamt mittleren Standards
Zustandsmerkmale	Nicht genau bekannt; Auf Grundlage der Fotodokumentation des Inbesitznahmeberichts der Zwangsverwaltung, Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands
Abstellraum im KG Lt. ATP Nr. 7	Nicht genau bekannt

Gebäude zu B)

Gebäudetyp	Reihengarage
Konstruktionsart:	Soweit von außen ersichtlich, Fertiggarage
Boden:	Nicht bekannt
Dach:	Flachdach
Tor/Tür/Fenster:	Abschließbares Metallschwingtor
Ausstattung:	Nicht bekannt
Zustandsmerkmale:	Nicht bekannt Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands

4.9 Nebengebäude

Auf dem Wohnhausgrundstück zu A) Flurstück 624/4 befand sich – außer der Wohnanlage soweit einsehbar – kein weiteres Gebäude.

Das Garagengrundstück zu B) Flurstück 624/12 ist gesamtflächig mit dem Hauptbaukörper Reihengarage überbaut - weitere bauliche Anlagen bzw. Nebengebäude sind nicht vorhanden.

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. Zubehörräumen wie Keller oder Dachräume, von Räumen, die den Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht genügen sowie von Geschäfts- und Wirtschaftsräumen.

Die Wohnfläche wurde in der Vergangenheit nach unterschiedlichen Maßstäben und Verordnungen berechnet. Bei der Ermittlung der Wohnfläche, auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung (§§ 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 zwischen 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 Aufhebung der DIN 283 im Jahr 1983 aber auch Anwendung für die Ermittlung der Wohnfläche im freifinanzierten 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 (WoFI) wird aktuell in der Wohnflächenverordnung (WoFIV) von 2004 definiert. Die Wohnflächenverordnung ist zwingend bei der Berechnung der Wohnfläche nach Wohnraumförderungsgesetz anzuwenden. Ihr Ansatz der Wohnfläche hat sich auch im nicht geförderten Wohnungsbau 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 Zubehörräumen, insbesondere Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen bzw. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie Geschäftsräume. Diese Räume werden innerhalb des Gutachtens gesondert als Nutzflächen (Nutzfl.) ausgewiesen.

Zu A) Wohneinheit

3-Zimmer-Wohnung
im ATP Nr. B7 im DG: etwa rd. 73 m² Wfl.

Kellerraum
im ATP Nr. 7 im KG: etwa rd. 12 m² Nfl.

Zu B) Reihengarage

Ein Pkw-Stellplatz in der
Reihengarage lt. ATP Nr. 10 etwa rd. 14 m² Nfl

Wichtiger Hinweis: Die bewertungsgegenständlichen Räumlichkeiten zu A) und zu B) konnten von innen nicht besichtigt werden. Die Wohnflächenangaben sowie die jeweiligen Nutzflächen wurde anhand der vorliegenden, teilweise bemaßten Planunterlagen nebst den Flächeneintragungen in den Grundrissen der ATPs überschlägig ermittelt bzw. auf Plausibilität überprüft. Die Flächenangaben sind augenscheinlich plausibel und für die Wertermittlung hinreichend genau. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Vor einer vermögensmäßigen Disposition kann ein Aufmaß empfohlen werden.

5 Objektbeurteilung

5.1 Grundrissaufteilung

Zu A) Bewertungswohnung im ATP Nr. B7

3-Zimmer-Wohnung, gemäß dem vorliegenden Grundrissplan (s. a. Planunterlagen im Anlagen-
teil):

- Verhältnismäßig regelmäßiger Umriss im DG links von Haus B der Wohnanlage
- Treppenhaus und der Hauseingangsbereich positionieren sich an der Südostfassade
- Wohnung durchwohnbare, Wohnräume nordwest- und südostausgerichtet
- Dachloggia über Wohnzimmer an der NW-Fassade erreichbar

Beurteilung der jeweiligen Raumaufteilung anhand der vorliegenden Planunterlagen:

- weitestgehend zeitgemäß und funktional

5.2 Besonnung und Belichtung

Vermutlich durchschnittliche Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse aufgrund der Lage der Wohnung im Dachgeschoss mit ausreichenden Fensteröffnungen (Dachgauben) und gegebener Ausrichtung (Nord-West; Süd-Ost).

5.3 Zustand der baulichen Anlagen

Wichtiger Hinweis:

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 Beurteilung oder Kostenermittlung für die Herstellung eines baulich ordentlichen und mangelfreien Zustands ist nicht Auftragsgegenstand.

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 gegenständlichen Räumlichkeiten der Wohneinheit zu A) sowie die Garage zu B) konnten von innen nicht besichtigt werden. Dem SV lag zum Bewertungsstichtag der Inbesitznahmebericht der Zwangsverwaltung vom 20.03.2024 vor. Die daraus hervorgehenden Informationen sind in diesem Gutachten entsprechend gekennzeichnet dargestellt (s. a. auszugsweise Fotodokumentation aus dem Inbesitznahmebericht im Anlagenteil des Gutachtens).

Der Sachverständige empfiehlt in diesem Zusammenhang, vor einer vermögensmäßigen Disposition weiterführende Recherchen über den tatsächlichen inneren Zustand der jeweiligen Räumlichkeiten anzustellen. Für die hiermit verbundenen Risiken übernimmt der Sachverständige keine Haftung.

Der Gebäudebestand zu A) und B) nebst den Außenanlagen machten – soweit von der Straße aus einseh- und erkennbar – über allgemeine alters-, gebrauchts- und witterungsbedingten Abnutzungserscheinungen hinaus einen überwiegend gepflegten, instandgehaltenen und dem Baujahr entsprechenden durchschnittlichen Gesamteindruck. Die Oberflächen der Außenfassaden des MFH zeigten sich – seit der ursprünglichen Baujahreszeit – in einem weitgehend instandgehaltenen Zustand. Am Garagengebäude zu B) waren teils Fassadenverfärbungen vorhanden. Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung ist aktuell kein erheblicher Reparaturstau am Gemeinschaftseigentum bekannt.

Gemäß dem **Inbesitznahmebericht** hat die **Zwangsverwaltung** die Wohnung nebst Kellerraum zu A) in einem geräumten Zustand mit durchschnittlicher Ausstattung sowie in einem **baujahresgemäßen guten Zustand** vorgefunden. Das Absperrventil der Kaltwasserzufuhr saß fest, eine Beurteilung, ob die Versorgungsleitung dicht ist, konnte abschließend nicht erfolgen. Möglicherweise müssten zwei Eckventile in der Küche erneuert werden. Ferner sei ein Rollladen im Wohnzimmer nicht voll funktionstüchtig. Sonstige Mängel wurden im Rahmen der Inbesitznahme nicht festgestellt.

Für die oben aufgeführten, nebst ggf. vorhandener weiterer kleinerer Mängel innerhalb der Wohnung hält der Sachverständige in freier Schätzung einen Reparatur-Abschlag in Höhe von

rund 2.000 €

für angemessen.

Gewöhnliche alters- und witterungsbedingte Abnutzungen am Gemeinschaftseigentum werden in der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, den Bewirtschaftungskosten und dem Liegenschaftszinssatz in angemessener Weise gewürdigt. Der Sachverständige geht in diesem Zusammenhang davon aus, dass derartige finanzielle Aufwendungen aus den bestehenden gemeinschaftlichen Rücklagen getragen werden können. Im weiteren Verlauf der Wertermittlung wird von einem überwiegend schadens- und mängelfreien Zustand des gegenständlichen Bewertungsobjekts ausgegangen.

Die oben aufgeführten Auffälligkeiten zählen im Sinne des § 8 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zu den sogenannten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BoG). Diese sind innerhalb des Gutachtens daher ggf. gesondert zu erfassen und vom unbelasteten, schadensfreien vorläufigen Verkehrswert am Ende der weiteren Bewertung in Abzug zu bringen (s. Ziffer 8, Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswertes).

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 der Bewertungsobjekte 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 auch unter Renditegesichtspunkten getätigt werden (Kapitalanleger), ist neben dem Vergleichswertverfahren auch 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 Gemeinschaftseigentum 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 oben 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 Bodenrichtwertgrundstücks“. 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.

Im Rahmen der Bodenrichtwertabfrage wurden gemäß der Auskunft des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS-Bayern für verschiedene Nutzungen unterschiedliche Bodenrichtwerte ermittelt. Demnach wird der zuletzt veröffentlichte durchschnittliche, erschließungsbeitragsfreie (ebf) Bodenrichtwert (BRW) zum 01.01.2022 mit **1.100 €/m²** Grundstücksfläche (Bodenrichtwertzone 11042) für unbebaute Grundstücke angegeben. Der BRW bezieht sich auf Wohnbaunutzung (W) mit einer zugrunde gelegten wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 1,0. Weiter ist in der Bodenrichtwertzone 11041 der zuletzt veröffentlichte durchschnittliche, erschließungsbeitragsfreie (ebf) Bodenrichtwert (BRW) zum 01.01.2022 mit **780 €/m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke angegeben. Dieser BRW bezieht sich auf Wohnbaunutzung (W) mit einer zugrunde gelegten wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,5. Weitere wertrelevante Kennzahlen bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert wurden seitens des Gutachterausschusses nicht angegeben. Für die Bewertungsgrundstücke zu A) bis C) ist im Rahmen des verdichteten Geschosswohnungsbaus der BRW der Zone 11042 heranzuziehen.

Die Grundstücke sind ortsüblich bebaut und entsprechen überwiegend den Angaben zum BRW. Besondere wertbeeinflussende Vor- oder Nachteile sind nicht erkennbar. Der Sachverständige hält diesen BRW für die gegebene Lage als jeweiligen Ausgangswert zunächst für angemessen.

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:

Bei genauerer Betrachtung des BRW-Grundstücks der BRW-Zone 11042 zu den jeweiligen Wertermittlungsgrundstücken zu A) bis C) sind Abweichungen ersichtlich. Diese Abweichungen rechtfertigen die Anpassung des BRW-Grundstücks an die tatsächlichen Beschaffenheitsmerkmale der jeweiligen Grundstücke wie folgt:

Zu A) bis C) Anpassung konjunkturelle Entwicklung:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2022. Der Bewertungsstichtag für das gegenständliche Grundstück hingegen datiert zum 11.04.2024. Aufgrund der aktuell verhaltenen Nachfrage, ausgelöst durch die Kriegssituation in der Ukraine, gestiegener Bauzinsen, der überdurchschnittlich hohen Inflation sowie der gegebenen Preiserhöhungen im Bereich der Energiekosten (Gas, Öl, Strom) geht der Sachverständige von einer insgesamt gedämpften Bodenwertentwicklung zum Stichtag aus. Nach Rücksprache mit dem zuständigen GAA hält der Sachverständige eine Anpassung an die gegebene konjunkturelle Entwicklung von rd. 5% für angemessen und gerechtfertigt (**Faktor** somit **1,05**).

Zu A) Anteiliger Bodenwert der Wohneinheit im ATP-Nr. B7 am Grundstück Flst. 624/4

WGFZ-Anpassung:

Die vorhandene, ermittelte WGFZ des Bewertungsgrundstückes beträgt etwa 0,85. Vom Gutachterausschuss wurde für den heranzuziehenden Richtwert der Bodenrichtwertzone 11042 eine WGFZ von 1,0 zu Grunde gelegt. Ferner gibt der Gutachterausschuss WGFZ-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland (für Geschossbauflächen und Mischnutzung) zur

Anpassung an das jeweilige Maß der baulichen Nutzung an. Als Anpassung für das abweichende Grundstücksmerkmal des Maßes der baulichen Nutzung hält der Sachverständige einen **Abschlag** von etwa **10 %** für angemessen und gerechtfertigt (Anpassungsfaktor somit **0,90**).

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

Bodenrichtwert (BRW, ebf)		1.100 €/m²		
WGFZ-Anpassung	x	0,90		
Anpassung konjunkturelle Entwicklung	x	1,05		
Objektspezifisch angepasster BRW	=	1.040 €/m ²		
Grundstücksfläche	x	2.447 m ²		
Bodenwert (absolut) rund	=	2.543.657 €		
Bodenwert anteilig nach MEA für Whg. Nr. B7	=	113.200 €	44,500	zu 1.000 MEA

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

Der Abzinsungsfaktor bei einem Liegenschaftszins (LZS) von ca. **1,5 %** (LSZ siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) beläuft sich bei einer angenommenen Restnutzungsdauer (RND) mit etwa **35 Jahren** (Ansatz RND siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) auf **0,5939**.

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. B7	=			113.200 €
Abzinsfaktor	1,50%	Dauer 35 Jahre	=	0,5939
Abgezinsten anteiliger Bodenwert gerundet				= 67.200 €

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 zu A) im ATP-Nr. B7

rd. 67.200 €

Zu B) Garagengrundstück Flst. 624/12

Das betreffende Garagengrundstück befindet sich südwestlich der Wohnanlage und ist in ca. 95 Metern fußläufig vom Hauseingangsbereich von Haus B zu erreichen.

Anpassung abweichende Nutzung:

Der vorstehend aufgeführte Bodenrichtwert bezieht sich auf reine Wohnbauflächen mit einer höherwertigeren Nutzungsqualität, hingegen zeigt sich das Bewertungsgrundstück als reines Garagengrundstück mit einer im Vergleich zu Wohnbaugrundstücken minderen Nutzungsqualität. Der hier aufgeführte BRW kann hinsichtlich seiner Nutzungs-Qualität daher nicht unmittelbar für die

Bewertung dieses Grundstücks (Garagennutzung) übernommen werden. Aufgrund von Erfahrungswerten des Sachverständigen werden derartige Grundstücke mit etwa 1/3 bis 1/2, ausgehend vom vollen Bodenwert, am Markt gehandelt. Der Sachverständige hält in freier Schätzung einen Bodenwert für dieses Flurstück - einschließlich der Befestigungen - i. H. v. etwa **40 %** vom vollen Bodenrichtwert – ausgehend von Wohnbauflächen - für angemessen und gerechtfertigt (Faktor somit **0,40**).

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks errechnet sich somit aus dem anzusetzenden Bodenwert, den Anpassungen und der vorhandenen Grundstücksfläche wie folgt:

Bodenrichtwert (BRW, ebf)		1.100 €/m²
Anpassung Abweichende Nutzung	x	0,40
Anpassung konjunkturelle Entwicklung	x	1,05
Objektspezifisch angepasster BRW	=	462 €/m ²
Grundstücksfläche	x	15 m ²
Bodenwert	=	6.930 €
Bodenwert gerundet	=	6.900 €

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

Der Abzinsungsfaktor bei einem Liegenschaftszins (LZS) von ca. **2,5 %** (LSZ siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) beläuft sich bei einer angenommenen Restnutzungsdauer (RND) mit etwa **35 Jahren** (Ansatz RND siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) auf **0,4214**.

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 gerundet	=	6.900 €
Abzinsfaktor	2,50% Dauer 35 Jahre =	0,4214
Abgezinsten Bodenwert gerundet	=	2.900 €

Abgezinsten Bodenwert zu B) Garagengrundstück Flurstück 624/12

rd. 2.900 €

Zu C) Befestigte Garagenhoffläche, Geh- und Fahrweg; 1/16 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flurstück 627/3

Das Grundstück – als befestigte Garagenhoffläche und Geh- und Fahrweg – dient als funktionsgebundene Erschließung der jeweiligen Garagen, somit der Nutzung als Verkehrsfläche (s. a. Anlagen). Hierbei handelt es sich um eine Privatfläche, an der Bruchteilseigentum begründet ist.

Anpassung abweichende Nutzung:

Bei der hier gegenständlichen Verkehrsfläche besteht im Vergleich zu Wohnbaugrundstücken eine mindere Nutzungsqualität. Der hier aufgeführte BRW bezieht sich auf höherwertigere Wohnbauflächen und kann daher hinsichtlich seiner Nutzungs-Qualität nicht unmittelbar für die Bewertung dieses Grundstückes (Nutzung als Geh- und Fahrweg) übernommen werden. Aufgrund von Erfahrungswerten des Sachverständigen werden derartige Grundstücke mit etwa 1/3 bis 1/2, ausgehend vom vollen Bodenwert, am Markt gehandelt. Der Sachverständige hält in freier Schätzung einen Bodenwert für dieses Flurstück i. H. v. etwa **33 %** einschließlich der Wegbefestigungen vom vollen Bodenrichtwert – ausgehend von Wohnbauflächen - für angemessen und gerechtfertigt (Faktor somit **0,33**).

Bodenrichtwert (BRW, ebf)		1.100 €/m²		
Anpassung Abweichende Nutzung	x	0,33		
Anpassung konjunkturelle Entwicklung	x	1,05		
Objektspezifisch angepasster BRW	=	381 €/m ²		
Grundstücksfläche	x	370 m ²		
Bodenwert absolut	=	141.026 €		
Bodenwert anteilig nach ME-Anteilen	=	8.800 €	1,000	zu 16 MEA

**Bodenwert zu C) Befestigte Hoffläche, Geh- und Fahrweg, 1/16 MEA
an dem Grundstück Flurstück 627/3**

rd. 8.800 €

7.2 Ermittlung des Ertragswertes zu A) und zu B)

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. Zum Zeitpunkt der Bewertung waren – laut den Erkenntnissen der zuständigen Zwangsverwaltung (ZV) – keine Mietverhältnisse bekannt. Laut Auskunft der ZV befindet sich die gegenständliche Wohnung in einem vermietbaren Zustand. Auskünfte zur Garage liegen nicht vor.

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 ablöste. Der Mietspiegel wird im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt.

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 Haunstetten-Ost (Wohnbereich 1, Innstraße) ergibt sich gem. dem onlinebasierten Mietspiegel 2023 unter Berücksichtigung des zum Bewertungsstichtag angenommenen Ausstattungsgrades ein Zuschlag von insgesamt +6 % auf die Basismiete ($8,57 \text{ €} \times 1,06 = 9,08 \text{ €/m}^2$).

Summe der Zu- und Abschläge: +6 %

Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² :	9,08 €/m²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete:	662,84 €
Preisspanne ±20%:	530,27 € – 795,41 €
Preisspanne in € pro m ² :	7,26 € – 10,90 €

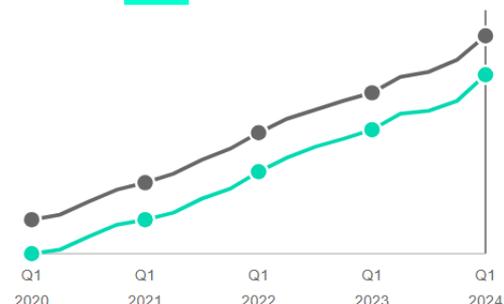
Nach den aktuellen Auswertungen des Internetportals „Capital - Immobilien-Kompass-Karte“ wird für Augsburg für das Jahr 2024 eine Durchschnittsmiete von 12,03 €/m² angegeben. Die Mietspanne liegt zwischen 8 bis 20 €/m². Für Haunstetten-Ost wird eine Durchschnittsmiete von 11,25 €/m² angegeben.

Laut den Veröffentlichungen der Internet-Maklerplattform „ImmoScout24“ lag der durchschnittliche Angebotspreis für Wohnungen zur Miete im ersten Quartal 2024 in Augsburg – Haunstetten-Ost bei 11,14 €/m² Wohnfläche.

Entwicklung der Mietpreise in Haunstetten-Ost

● Haunstetten-Ost	● Augsburg
Ø 11,14 €/m ² Q1 2024	Ø 11,53 €/m ² Q1 2024
+5,2% zu Q1 2023	+5,2% zu Q1 2023

1 Jahr 5 Jahre ⓘ



Mietspiegel für Haunstetten-Ost

Erfahre, wie sich die Mietpreise in Haunstetten-Ost in den letzten Jahren entwickelt haben und welche durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahr 2024 für Wohnungen zu erwarten ist.

Ø 11,14 €/m²
durchschnittlicher Preis

Wohnungsmieten ▾

10,91 €/m²
niedrigster Preis

14,35 €/m²
höchster Preis

Mietansatz:

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

- der o. g. Markt-Auswertungen
- eigener Erfahrungswerte und Marktbeobachtungen

folgende Miete für angemessen, marktüblich und nachhaltig erzielbar.

Es wird 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.

Zu A) Wohneinheit im ATP Nr. B7

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
Wohneinheit im ATP Nr. B7 im DG	ca. 73 m ²	9,50 €	693,50 €	8.322,00 €
Rohrertrag gesamt (JRoE)			693,50 €	8.322,00 €

Im Ansatz des jeweiligen Rohertrages sind bereits sämtliche Nutzflächen bzw. deren Nutzwerte sowie allgemeine Abstellflächen oder sonstige Gemeinschaftsflächen wertmäßig berücksichtigt.

Die jeweilige ermittelte Gesamtmiete geht nachfolgend als marktüblich erzielbarer Rohertrag in die jeweilige Ertragswertermittlung ein.

Zu B) Garagengrundstück Flst. 624/12

Für Garagen-Stellplätze in Augsburg liegen nach den Erfahrungswerten des Sachverständigen die Garagenmieten in einer üblichen Spanne von ca. 40 bis 80 € pro Stellplatz und Monat. Für den gegenständlichen Kfz-Stellplatz in der Reihengarage hält der Sachverständige eine Stellplatzmiete in Höhe von rund 65 € pro Platz und Monat für angemessen und gerechtfertigt.

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
Reihengarage im ATP Nr. 10	1 Stck.	65,00 €	65,00 €	780,00 €
Rohrertrag gesamt (JRoE)			65,00 €	780,00 €

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 be-

wertungsgegenständlichen Falle in Anlehnung an Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV 2021 gemäß den Modellparametern des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes.

Zu A) Wohneinheit im ATP Nr. B7

Bezeichnung	Fläche/Anzahl	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
Wohneinheit im ATP Nr. B7 im DG	ca. 73 m ²	412,00 €	13,50 €	ca. 2,00 % des RoE
Summen	RoE: 8.322 €	ca. 412 € p.a.	ca. 986 € p.a.	ca. 166 € p.a.
		Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt:	ca. 1.564 € p.a.	18,8% v. RoE

Zu B) Garagengrundstück Flst. 624/12

Bezeichnung	Fläche/Anzahl	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
Reihengarage im ATP Nr. 10	1 Stck.	45,00 €	102,00 €	ca. 2,00 % des RoE
Summen	RoE: 780 €	ca. 45 € p.a.	ca. 102 € p.a.	ca. 16 € p.a.
		Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt:	ca. 163 € p.a.	20,8% 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 Bewertungsobjekt zu A) folgende Restnutzungsdauer angenommen. Der Restnutzungsdauer liegt ein Baujahr von etwa **1979** und eine Gesamtnutzungsdauer von ca. **80 Jahren** zu Grunde.

Besonderheit Garage:

Garagen oder garagenähnliche Nebengebäude (Wirtschaftsgebäude) weisen aufgrund ihrer Nutzungs- und Baustruktur i. d. R. geringere Gesamtnutzungszeiträume auf als Wohnhäuser. Die Garage steht in diesem Falle allerdings räumlich wie funktionell im Zusammenhang mit der Wohnhausbebauung. Es wird daher davon ausgegangen, dass das Garagengebäude im Zusammen-

hang der Reihengaragenbebauung während des Nutzungszeitraumes der Wohnanlage parallel und zeitgleich erhalten wird (gemeinsame Restnutzungsdauer).

Restnutzungsdauer im Jahr 2024	rd. 35 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. 79)

Für ausgewählte Gemarkungen im Stadtgebiet Augsburg wurden für die Gemarkung Haunstetten aus insgesamt 94 beurkundeten Verkäufen von Eigentumswohnungen (ETW) im Jahre 2023 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (LSZ) in Höhe von **1,64 %**, der Median mit **1,60 %** empirisch abgeleitet. Der LSZ bezieht sich auf eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 43 Jahren, ein tatsächliches Baujahr von 1982 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 Haunstetten in Abhängigkeit zur Wohnfläche von etwa 73 m² ein LSZ von etwa 1,52 % ablesbar. Zum tatsächlichen Baujahr 1979 ist ein LSZ von etwa 1,52 %, zur Restnutzungsdauer von etwa 35 Jahren ist ein LSZ von etwa 1,38 % und in Abhängigkeit zum jährlichen Rohertrag von rd. 8.100 € ist ein LSZ von etwa 1,52 % ablesbar.

Im Kontext zur aktuell verhaltenen Nachfrage, u. a. aufgrund gestiegener Bauzinsen, der überdurchschnittlich hohen Inflation, Preiserhöhungen aufgrund von Energiekosten (Gas, Öl, Strom) und der mit dem **Wohnungseigentum** verbundenen Risiken, der Lageverhältnisse, der gegebenen Objektstruktur, dem Alter und dem gegebenen Zustand erscheint ein **objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (oaLSZ)** in Höhe von ca. **1,5 %** als angemessen und geht daher in nachfolgende Ertragswertermittlung ein.

Für die **Reihengarage zu B)** wird aufgrund der einfacheren Nutzungsform ein höherer Liegenschaftszinssatz (LSZ) und somit ein LSZ in Höhe von rund **2,5 %** als angemessen und gerechtfertigt angesehen. Dieser LSZ berücksichtigt hierbei eine nicht zu Wohnzwecken dienende Nutzung und kann aufgrund der vorgegebenen und speziellen Nutzung sowie dem hieraus resultierenden durchschnittlichen Risiko als plausibel und üblich angesehen werden.

Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts für die Wohneinheit zu A) im ATP-Nr. B7:

Wohnungseigentum		
<i>Rohrertrag gem. Aufstellung</i>		<i>Mieten p.a.</i>
Rohrertrag aus Wfl.		8.322 €
<hr/>		
Rohrerträge Gesamt (JRoE)		8.322 €
- <i>Bewirtschaftungskosten</i>	<i>%-Sätze der Roherträge bzw. pauschal</i>	
siehe obige Aufstellung		1.564 €
<hr/>		
= Jahresreinertrag (JRE)		6.758 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (oaLSZ)	1,50%	
<hr/>		
Restnutzungsdauer	Jahre:	35
x Rentenbarwertfaktor / Vervielfältiger *	V:	27,08
<hr/>		
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		182.978 €
+ abgezinster anteiliger Bodenwert		67.200 €
<hr/>		
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)		250.178 €
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert rd.		250.000 €
= <i>entspricht € pro m²</i>	<i>73,00 m² Wohnfläche</i>	<i>3.425 €/m² Wfl.</i>

(* Rentenbarwertfaktor: gem. § 34 ImmoWertV)

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)**für die Wohneinheit zu A) im ATP-Nr. B7:**

- ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale -

rd. 250.000 €

Ermittlung des marktangepassten vorl. Ertragswerts für das Garagengrundstück zu B) im ATP-Nr. 10:

Reihengarage			
	<i>Rohrertrag gem. Aufstellung</i>		<i>Mieten p.a.</i>
	Rohrertrag aus Wfl.		780 €
	Rohrerträge Gesamt (JRoE)		780 €
-	<i>Bewirtschaftungskosten</i>	<i>%-Sätze der Roherträge bzw. pauschal</i>	
	siehe obige Aufstellung		163 €
=	Jahresreinertrag (JRE)		617 €
	objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (oaLSZ)	2,50%	
	Restnutzungsdauer	Jahre:	35
x	Rentenbarwertfaktor / Vervielfältiger *	V:	23,15
=	vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		14.290 €
+	abgezinster Bodenwert		2.900 €
=	marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)		17.190 €
=	marktangepasster vorläufiger Ertragswert rd.		17.000 €

(* Rentenbarwertfaktor: gem. § 34 ImmoWertV)

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)**für das Garagengrundstück zu B) im ATP-Nr. 10:**

- ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale -

rd. 17.000 €

7.3 Plausibilitätskontrolle des jeweiligen marktangepassten vorläufigen Ertragswerts

Der jeweilige marktangepasste vorläufige Ertragswert zu A) und zu B) unter Berücksichtigung eines schadensfreien und unbelasteten Grundstückszustands zeigt folgende Kennzahlen:

Zu A) Wohneinheit im ATP Nr. B7

	Ertrags- und Gebädefaktoren	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)	250.000 €	3.425 €/m² Wfl.
Multiplikator der Jahresroherträge (mvEW : JRoE, somit 250.000 € : 8.322 €)	30,04-fache	
Liegenschaftszinssatz	1,50%	
Netto-Anfangsrendite (JRE : mvEW, somit 6.758 € : 250.000 € x 100)	2,70%	
Brutto-Anfangsrendite (JRoE : mvEW, somit 8.322 € : 250.000 € x 100)	3,33%	

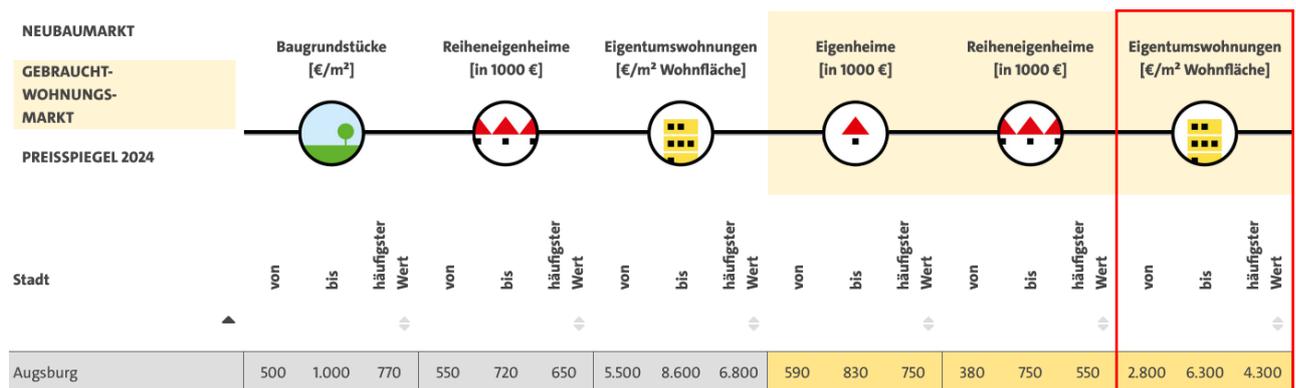
Zu B) Garagengrundstück Flst. 624/12

	Ertrags- und Gebädefaktoren	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)	17.000 €	
Multiplikator der Jahresroherträge (mvEW : JRoE, somit 17.000 € : 780 €)	21,79-fache	
Liegenschaftszinssatz	2,50%	
Netto-Anfangsrendite (JRE : mvEW, somit 617 € : 17.000 € x 100)	3,63%	
Brutto-Anfangsrendite (JRoE : mvEW, somit 780 € : 17.000 € x 100)	4,59%	

Der ermittelte marktangepasste vorläufige Ertragswert basiert auf einem schadensfreien Zustand des Wohnungseigentums zu A) mit einer - in diesem Falle angenommenen - insgesamt 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.



LBS Preisspiegel 2024, Erhebungszeitraum: Anfang 2024

Nach den aktuellen Auswertungen (Datengrundlage Stichtag 01.01.2024; Preishistorie der vergangenen 12 Monate) des Internetportals „Capital - Immobilien-Kompass-Karte“ wird für Augsburg im Jahr 2024 ein Durchschnittskaufpreis von 4.379,54 €/m² angegeben. Die Spanne liegt zwischen 2.543 bis 6.920 €/m², Preisentwicklung fallend.

Für **wiederverkaufte Eigentumswohnungen** (Gebrauchtwohnungen) für ausgewählte Gemarkungen, hier die Gemarkung Haunstetten mit einem tatsächlichen Baujahr zwischen 1970 und 1989 und einer Wohnfläche von 70 m² hat der hiesige **Gutachterausschuss der Stadt Augsburg** für das **Jahr 2023** einen durchschnittlichen Verkaufspreis von **3.785 €/m²** und bei einer Wohnfläche von 80 m² einen durchschnittlichen Verkaufspreis von **3.613 €/m²** empirisch ausgewertet (Immobilienmarktbericht Stadt Augsburg Seite 102). Für die gleiche Baujahresklasse und einer RND von 35 Jahren ist ein durchschnittlicher Verkaufspreis von **3.939 €/m²** veröffentlicht.

Der hier ermittelte marktangepasste vorläufige Ertragswert für die gegenständliche Bewertungseinheit zu **A)** mit rund **3.425 €/m² Wfl.** bzw. absolut **250.000 €**, 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 seit einiger Zeit verhaltenen Nachfrage, ausgelöst durch die Kriegssituation in der Ukraine, gestiegener Bauzinsen, der überdurchschnittlich hohen Inflation sowie der zu erwartenden Preiserhöhungen im Bereich der Energiekosten (Gas, Öl, Strom) innerhalb der angegebenen Gebäudedefaktoren 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.

Auch der Ertragswert zu **B)** des **Garagengrundstück mit rund 17.000 €** zeigt unter Würdigung der zum Stichtag gegebenen Nachfrage unter Berücksichtigung der Lageverhältnisse, dem Alter

sowie der von außen ersichtlichen zweckmäßigen Ausstattung der baulichen Anlage insgesamt ein plausibles Wertverhältnis. Bei der bewertungsgegenständlichen Wohneinheit zu A) sowie bei dem Garagengrundstück zu B) wurde jeweils von einem schadensfreien Zustand ausgegangen.

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 jeweiligen Ertragswertverfahrens zu A) und zu B) 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 jeweils von einem schadensfreien Bewertungsobjekt ausgegangen. Bisher nicht erfasste sonstige Umstände wie z. B. Mängel oder Schäden sind gesondert zu berücksichtigen.

Pauschal-Abschlag aufgrund Kleinreparaturen:

Für die unter Ziffer 5.3 aufgeführten Mängel, nebst ggf. vorhandener weiterer kleinerer Mängel innerhalb der Wohnung hält der Sachverständige in freier Schätzung einen Reparatur-Abschlag in Höhe von **rund 2.000 €** für angemessen. Vorgenannte Darstellungen und Erkenntnisse der Innenräumlichkeiten beruhen auf den Ausführungen und der Fotodokumentation des Inbesitznahmeberichts des Zwangsverwalters vom 20.03.2024.

Zu A) Wohneinheit im ATP Nr. B7

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert	250.000 €	3425 €/m ² Wfl.
Pauschalabschlag wg. Kleinreparaturen	2.000 €	
Ertragswert rund	248.000 €	3397 €/m ² Wfl.

Nachfolgend wird der jeweilige Verkehrswert zu A) und zu B) aus dem jeweiligen ermittelten Ertragswert abgeleitet, der Verkehrswert zu C) wird aus dem Bodenwert abgeleitet und gerundet aufgeführt:

Zu A) Wohneinheit im ATP Nr. B7

Verkehrswert aus dem Ertragswert: rund **248.000 €** (ca. 3.397 €/m² Wfl.)

Zu B) Garagengrundstück Flst. 624/12

Verkehrswert aus dem Ertragswert: rund **17.000 €**

**Zu C) Befestigte Garagenhoffläche, Geh- und Fahrweg
1/16 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flurstück 627/3**

Verkehrswert aus dem Bodenwert: rund **8.800 €**

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Wohneinheit zu A) und des Garagengrundstücks zu B) 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 Wertermittlungsstichtag 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 jeweils ermittelten Ertragswert in einer hinreichenden Genauigkeit und deutet darauf hin, dass diese Werte dem zum Wertermittlungsstichtag erzielbaren Marktpreisniveau unter Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entsprechen und somit keine weitere Marktanpassung erforderlich ist.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich bei der unbebauten Verkehrsfläche bzw. Erschließungs- und Garagenhoffläche zu C) vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert ist deshalb aus dem ermittelten Vergleichswert bzw. dem angepassten Bodenrichtwert (Bodenrichtwertverfahren) abzuleiten. Da auch hier als Eingangsgrößen im Vergleichswertverfahren bzw. Bodenrichtwertverfahren marktnahe Vergleichsdaten auf Basis von aktuellen Bodenrichtwerten gewählt wurden und diese weiterführend angepasst wurden, spiegelt sich in dem hier ermittelten Bodenwert weitgehend die Marktsituation wider. Eine gesonderte Marktanpassung ist daher nicht mehr erforderlich.

Ziel:

Für die zu begutachtenden Objekte 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 jeweiliger Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag für angemessen gehalten:

<p>Verkehrswert zu A)</p> <p>44,50/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 624/4 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss von Haus B, im Aufteilungsplan mit Nr. B7 bezeichnet; Innstraße 6</p>	<p>rd. 248.000 €</p> <p>(i. W.: zweihundertachtundvierzigtausend Euro)</p>
<p>Verkehrswert zu B)</p> <p>Grundstück Flurstück 624/12 bebaut mit einer Garage</p>	<p>rd. 17.000 €</p> <p>(i. W.: siebzehntausend Euro)</p>
<p>Verkehrswert zu C)</p> <p>1/16 Miteigentumsanteil (MEA) an Grundstück Flst. 627/3, Verkehrsfläche</p>	<p>rd. 8.800 €</p> <p>(i. W.: achttausendachthundert Euro)</p>

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, 03. Juni 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 Gesetzliche Grundlagen

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
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) - teilw. nunmehr in ImmoWertV 2021
- Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) - nunmehr in ImmoWertV 2021
- Vergleichswertrichtlinien (VW-RL) - nunmehr in ImmoWertV 2021
- Sachwertrichtlinien (SW-RL) - nunmehr in ImmoWertV 2021
- Ertragswertrichtlinien (EW-RL) - nunmehr in ImmoWertV 2021
- 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 (TE) nebst zugehörigen Anlagen
- Auszüge aus dem Anlagenteil des Inbesitznahmeberichts der Zwangsverwaltung