



# Verkehrswertgutachten

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

für eine - soweit bekannt -

**2-Zimmer-Eigentumswohnung lt. ATP Nr. 19 im DG**

nebst

**Sondernutzungsrecht (SNR) an einem Kfz-Stellplatz im Freien**



St.-Johannes-Straße 28, **30** | 86343 Königsbrunn (Lkr. Augsburg)

## VERKEHRSWERT

zum 05. Juni 2025

**nach dem äußeren Eindruck**

**1 4 5 . 0 0 0 €**

- für die 2-Zimmer-ETW im ATP-Nr. 19 im DG nebst SNR -

**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](mailto:info@stielke-kollegen.de)

## Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Gesonderte Fragestellungen laut gerichtlichem Auftrag .....	7
3	Allgemeine Angaben.....	8
3.1	Auftraggeber.....	8
3.2	Auftrag .....	8
3.3	Zweck des Gutachtens.....	8
3.4	Wertermittlungsstichtag, Ortsbesichtigung und Teilnehmer der Ortsbesichtigung.....	8
3.5	Anzahl der Gutachteraufstellungen .....	9
3.6	Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen.....	9
3.7	Hausverwaltung.....	10
4	Objektbeschreibung.....	10
4.1	Grundbuch.....	10
4.2	Ortsangaben / Lage .....	11
4.3	Bodenbeschaffenheit / Grundstücksgestalt und Form .....	12
4.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand .....	12
4.5	Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks.....	13
4.6	Bau- / Planungsrecht.....	13
4.7	Denkmalschutz.....	13
4.8	Bauliche Angaben .....	14
4.9	Nebengebäude.....	16
4.10	Flächen, Maße .....	16
5	Objektbeurteilung.....	17
5.1	Grundrissaufteilung .....	17
5.2	Besonnung und Belichtung .....	17
5.3	Zustand der baulichen Anlagen .....	18
6	Zur Verfahrenswahl .....	19
6.1	Allgemein.....	19
6.2	Bewertungsmethoden .....	19
6.3	Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.....	20
6.4	Umstände des Einzelfalls / Vorgehensweise .....	20
6.5	Darstellung der Bewertungssystematik.....	21
7	Bewertung.....	22
7.1	Bodenwert .....	22
7.2	Ermittlung des Ertragswertes .....	24
7.3	Plausibilitätskontrolle des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes.....	30
8	Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswerts.....	31
9	Schlussbemerkung .....	34
10	Versicherung.....	34
11	Wesentliche Literatur .....	35
12	Gesetzliche Grundlagen .....	35
13	Anlagen.....	35

## 1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

### Bewertungsobjekt

#### 2-Zimmer-Eigentumswohnung im Dachgeschoss

(= 28,62 / 1.000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flst. 496, St. Johannes-Straße 28, **30**, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im ATP mit Nr. 19 bezeichnet mit Kellerraum K19 nebst SNR an einem Pkw-Stellplatz im Freien im Aufteilungsplan ebenfalls mit Nr. 19 bezeichnet).

im Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. 19** bezeichnet

soweit aus den vorliegenden Planunterlagen ersichtlich, bestehend aus:

Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Tageslicht-Bad und Flur im Dachgeschoss.

Das Grundstück Flst. 496, ist mit zwei aneinander gebauten Mehrfamilienwohnhäusern (Hausnummern 28 und 30) bebaut. Die betreffende Eigentumswohnung lt. ATP Nr. 19, befindet sich - soweit anhand der Planunterlagen ersichtlich, im Dachgeschoss des östlichen Gebäudeteils, St. Johannes-Straße 30 (s. a. Planunterlagen im Anlagenteil).

Der Wohnung ist gemäß der Teilungserklärung (TE) vom 08. September 2015 nebst Aufteilungsplan als Anlage 1 zur TE sowie dem 1. Nachtrag vom 13.07.2016 zur Teilungserklärung, der Kellerraum K19 im Kellergeschoss und das jeweilige Sondernutzungsrecht (SNR) an einem Kfz-Stellplatz ST19 im Freien zugeordnet.

Lt. den vorliegenden Unterlagen positioniert sich der Außenstellplatz nahe des Hauseingangsbereichs von MFH Hsnr. 28, im nordwestlichen, straßenseitigen Grundstücksteil. Der Kfz-Stellplatz ST19 ist demnach einer von gesamt 20 Außenstellplätzen (s. a. Planunterlagen im Anlagenteil).

Lt. ATP und TE, befindet sich die Bewertungswohnung neben einer gegenüberliegenden weiteren Wohnung als ursprünglicher, nachträglich ausgebauter Dachspeicherraum auf der Dachgeschoss-Ebene des Mehrfamilienhauses. Die gegenständliche Wohneinheit Nr. 19 sowie die übrigen acht Wohnungen der darunter befindlichen Geschosse EG bis 3. OG - innerhalb eines als Zweispänner konzipierten Grundrisses - werden über das etwas außermittig im Bereich der Nord-Fassade gelegene Treppenhaus erschlossen.

Das Mehrfamilienwohnhaus Hausnummer 30, in welchem sich die Bewertungswohnung im DG befindet, besteht insgesamt - soweit bekannt und anhand der Planunterlagen ersichtlich - aus 6 Geschossen, davon ein Dachgeschoss und ein Kellergeschoss.

Die Eigentumswohnanlage St.-Johannes-Straße 28, 30 auf dem Grundstück Flurstück 496, ist an ihrer östlichen Grundstücksgrenze an die - in ähnlicher Bauweise weiter Richtung Osten fortsetzende Wohnanlage auf Grundstück Flst 496/4 - versetzt gegengebaut.

	<p><u>Hinweis zur Nummerierung der Wohneinheit:</u>  Die im Grundbuch, der Teilungserklärung und dem Aufteilungsplan mit <b>Nummer 19</b> bezeichnete <b>Bewertungswohnung</b> im Dachgeschoss, <b>vom Treppenhaus kommend rechts mit rund 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>, ist in den dem Sachverständigen von der WEG-Verwaltung übersandten Unterlagen (Wohnungs-Grundriss DG nebst Wohnflächenberechnung) fälschlicherweise mit Nummer 20 und die auf selbigem Geschoss befindliche, gegenüberliegende Wohnung mit Nummer 19 bezeichnet. Darüber hinaus ist auch der Mietgegenstand in dem Mietvertrag (seitens des Eigentümers dem Sachverständigen übersandt) fälschlicherweise mit Wohnung links (Nr. 20) bezeichnet. Nach Rücksprache mit dem Eigentümer und lt. Auskunft der zuständigen Hausverwaltung ist bekannt, dass die Wohnungsbezeichnungen an dieser Stelle vertauscht sind;</p> <p><b>Klarstellung:</b> Bei dem Bewertungsobjekt mit der Nummer 19 handelt es sich um die Wohnung vom Treppenhaus kommend rechts im DG, analog der TE nebst ATP.</p>
Objektanschrift	St.-Johannes-Straße 30   86343 Königsbrunn (Lkr. Augsburg)
Grundbücher	<p>Amtsgericht: Augsburg  Grundbuch von: Königsbrunn</p> <p>Blatt 20549: Wohnungsgrundbuch  28,62 / 1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück</p> <p>Flst.-Nr. 496 St.-Johannes-Straße 28, 30,  Gebäude- und Freifläche zu 1.897 m<sup>2</sup></p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 19 mit Kellerraum K19.</p> <p>Sondernutzungsrechte sind begründet</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>an Garten- und Terrassenflächen,</li> <li>an den Kfz-Stellplätzen ST 1 bis ST 20 und den mit derselben Nummer bezeichneten Wohnungen zugeordnet,</li> <li>aufschiebend bedingt durch die Zuordnung durch den teilenden Eigentümer oder die Umwandlung der Einheit 20 in Wohnungseigentum an dem Keller „Reserve“ (Res.) für die Einheit Nr. 20</li> </ol>
WEG-Verwaltung (WEG = Wohnungseigentumsgesetz)	Das Bewertungsobjekt untersteht einer WEG-Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Nähere Angaben zum Verwalter gehen der Auftraggeberin in gesondertem Schreiben zu (siehe auch Punkt 3.7).
Baujahr (lt. Auskunft WEG-Verwaltung und lt. Unterlagen Bauakte)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ursprungsbaujahr ca. 1961</li> <li>- Ausbau Dachgeschoss zu Wohnraum ca. 2015/2016</li> <li>- Aufteilung nach § 8 WEG mit TE am 08. September 2015</li> </ul>

	- 1. Nachtrag vom 13.07.2016 zur TE
Nutzung	Soweit bekannt, vermutlich zu Wohnzwecken
Wohnfläche / Nutzfläche (lt. Auskunft WEG-Verwaltung)	<p>2-Zimmer-Wohnung im ATP Nr. 19 im DG: etwa rd. 40 m<sup>2</sup> Wfl.</p> <p>Kellerraum im ATP Nr. K 19 etwa rd. 6,5 m<sup>2</sup> Nfl.</p> <p>Kfz-Stellplatz im ATP Nr. ST 19 im Freien: etwa rd. 13 m<sup>2</sup> Nfl.</p> <p>Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben siehe Ziff. 4.10.</p>
Grundstücksgröße (siehe Grundbuchangaben oben)	ca. 1.897 m <sup>2</sup> (siehe Grundbuchangaben oben)
Vorhandenes Zubehör gemäß § 97 BGB	<p>Vorbemerkung:</p> <p>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.</p> <p>Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.</p>
Besonderheiten	<p><b>Fehlende Innenbesichtigung:</b></p> <p><b>Die bewertungsgegenständlichen Räumlichkeiten konnten seitens des Sachverständigen am Tag des Ortstermins von innen nicht besichtigt werden. Im Zeitraum der Bewertung hat der Eigentümer dem Sachverständigen Unterlagen (Wohnungsgrundriss, Fotos der Wohnung im DG) übersandt.</b></p> <p>Die Angaben zu den jeweiligen Bewertungsobjekten in diesem Gutachten basieren insofern lediglich auf der Grundlage der Teilungserklärung nebst den teilweise bemaßten Aufteilungsplänen, den Auskünften seitens der Behörden, der WEG-Verwaltung und den Angaben des Eigentümers sowie auf der Grundlage des äußeren Erscheinungsbildes am Besichtigungstag. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die tatsächlich vorhandene Bauausführung den Planunterlagen insgesamt entspricht. Die auf den - vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Fotos - ersichtliche Wohnungsbeschaffenheit kann nur für den Eindruck eines möglicherweise vorhandenen Zustands des Bewertungsobjekt genügen und in vorliegendem Gutachten entsprechend als Vermutung verwendet werden. Der zum Bewertungsstichtag tatsächlich vorhandene Zustand der gesamten Bewertungseinheit konnte mangels Innenbesichti-</p>

gung der Räumlichkeiten vom Sachverständigen selbst nicht festgestellt werden. Möglichen Kaufinteressenten wird vor einer vermögensmäßigen Disposition dringend empfohlen, weiterführende Untersuchungen in Eigenregie anzustellen. Haftung für hieraus resultierende Risiken wird ausgeschlossen. Ein angemessener Sicherheitsabschlag wurde aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung am Ende des Gutachtens berücksichtigt (siehe auch Ziff. 5.3 und Ziff. 8).

Hinweis zur Nummerierung der Wohneinheit:

Die im Grundbuch, der Teilungserklärung und dem Aufteilungsplan mit **Nummer 19** bezeichnete **Bewertungswohnung** im Dachgeschoss, **vom Treppenhaus kommend rechts mit rund 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, ist in den dem Sachverständigen von der WEG-Verwaltung übersandten Unterlagen (Wohnungs-Grundriss DG nebst Wohnflächenberechnung) fälschlicherweise mit Nummer 20 und die auf selbigem Geschoss befindliche, gegenüberliegende Wohnung mit Nummer 19 bezeichnet. Darüber hinaus ist auch der Mietgegenstand in dem Mietvertrag (seitens des Eigentümers dem Sachverständigen übersandt) fälschlicherweise mit Wohnung links (Nr. 20) bezeichnet. Nach Rücksprache mit dem Eigentümer und lt. Auskunft der zuständigen Hausverwaltung ist bekannt, dass die Wohnungsbezeichnungen an dieser Stelle vertauscht sind;

**Klarstellung:** Bei dem Bewertungsobjekt mit der Nummer 19 handelt es sich um die Wohnung vom Treppenhaus kommend rechts im DG, analog der TE nebst ATP.

Soweit bekannt, wurde der seinerzeit ursprüngliche Speicherraum im DG des MFH in Wohnungseigentum umgewandelt. Von einem späteren (Bau-) Entstehungsjahr der Bewertungswohnung im Dachgeschoss des Mehrfamilienwohnhauses - losgelöst vom Ursprungsbaujahr - kann demnach ausgegangen werden. Gemäß den Unterlagen aus der Bauakte sowie der Auskunft der zuständigen WEG-Verwaltung ist der Dachgeschoss-Ausbau zu Wohnraum etwa mit dem Jahr 2016 anzunehmen.

## **2      Gesonderte Fragestellungen laut gerichtlichem Auftrag**

<b>Verkehrs- und Geschäftslage?</b>	Siehe Punkt 4.2
<b>Baulicher Zustand und ggf. Reparaturen?</b>	Siehe Punkt 5.3
<b>Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?</b>	Siehe Punkt 4.6 und 4.7
<b>Hausschwamm bzw. Verwendung umweltschädlicher Stoffe?</b>	Nicht bekannt, eine Besichtigung der Innenräume war nicht möglich.
<b>Verdacht auf ökologische Altlasten?</b>	Siehe Punkt 4.3
<b>Verwalter und Höhe des Wohngeldes? (bei WE u. TE)</b>	Siehe Punkt 3.7
<b>Mieter oder Pächter?</b>	Soweit bekannt besteht ein Mietverhältnis. Nähere Angaben gehen der Auftraggeberin in gesondertem Schreiben zu.
<b>Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?</b>	Nicht bekannt.
<b>Gewerbebetrieb?</b>	Nicht bekannt.
<b>Maschinen oder Betriebseinrichtungen?</b>	Nicht bekannt.
<b>Besteht ein Energieausweis?</b>	Nicht bekannt.

### **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 13.05.2025 (Eingang am 15.05.2025).

#### **3.3 Zweck des Gutachtens**

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

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

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

#### **3.4 Wertermittlungstichtag, Ortsbesichtigung und Teilnehmer der Ortsbesichtigung**

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



Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag und wird für den **05. Juni 2025** festgelegt. An diesem Tag fand die Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) statt.

Anwesend war:

- Der Sachverständige Uwe K. Stielke

Allgemeine Hinweise:

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

### **3.5 Anzahl der Gutachtenaufbereitungen**

Das Verkehrswertgutachten wurde auf Antrag in **2-facher Ausfertigung** erstellt (beide gebunden) nebst digitaler Ausfertigung im PDF-Format 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 Wohnungsgrundbuch, Ausdruck vom 18.06.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 15.05.2025, Maßstab 1:1000
- Auskünfte der zuständigen Behörden
- Schriftliche Angaben und Unterlagen (Grundriss der Wohnung im DG, Wohnflächenberechnung) der zuständigen Hausverwaltung
- Angaben und Unterlagen vom Eigentümer übersandt: Mietvertrag des best. Mietverhältnisses; Zu Verkaufszwecken erstellte Wohnmarktanalyse (Stichtag 12.01.2024) der Sparkasse Augsburg; Wohnungsgrundriss, Fotos der Wohnung von Innen
- Angaben des Gutachterausschusses
- Auszüge aus der Teilungserklärung vom 08.09.2015 nebst Aufteilungsplänen und 1. Nachtrag vom 13.07.2016 zur Teilungserklärung nach Akteneinsicht des Sachverständigen

Abschluss der Recherchen: 01.08.2025

### 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:	118.123,49 €
anteilig für Bewertungsobjekt:	- €

Höhe Hausgeld, monatlich:	338,00 €
---------------------------	----------

Höhe Hausgeldrückstand:	17.187,84 €
-------------------------	-------------

Anstehende beschlossene Reparaturmaßnahmen, noch nicht in Instandhaltungsrücklage berücksichtigt:	Keine
---	-------

Reparaturstau am Gemeinschaftseigentum:	Sanierungen v. Heizung, Dach stehen im Laufe der kommenden Jahre vermutlich an
---	--

Modernisierungsmaßnahmen:	2015: Vermutlich mind. Teilbereiche der Gebäudehülle (Dach) im Zuge der DG-Ausbauten zu Wohnraum
---------------------------	---

Energieausweis:	Nicht bekannt.
-----------------	----------------

#### Hinweis:

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

## 4 Objektbeschreibung

### 4.1 Grundbuch

Amtsgericht:	Augsburg
Grundbuch von:	Königsbrunn
Blatt 20549:	Wohnungsgrundbuch
28,62 / 1.000	Miteigentumsanteil an Grundstück
Flst.-Nr. 496	St.-Johannes-Straße 28, 30, Gebäude- und Freifläche zu 1.897 m <sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 19 mit Kellerraum K19.

Sondernutzungsrechte sind begründet

d) an Garten- und Terrassenflächen,

e) an den Kfz-Stellplätzen ST 1 bis ST 20 und den mit derselben Nummer bezeichneten Wohnungen zugeordnet,

aufschiebend bedingt durch die Zuordnung durch den teilenden Eigentümer oder die Umwandlung der Einheit 20 in Wohnungseigentum an dem Keller „Reserve“ (Res.) für die Einheit Nr. 20

#### Bestandsverzeichnis / Erste und zweite Abteilung

Genaue Eintragungen und textliche Formulierungen innerhalb der einzelnen Abteilungen sind dem Grundbuchblatt zu entnehmen. Grundbuchauszüge wurden diesem Gutachten auftragsgemäß jedoch nicht beigelegt. Ein Herrschvermerk ist im Bestandsverzeichnis nicht eingetragen. In Abteilung II bestehen neben dem Zwangsversteigerungsvermerk unter der lfd. Nr. 4 folgende weitere Eintragungen:

*Laufende Nummer 1:* Stromleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 6 in Langweid Blatt 480 (Flst. 950 1/10a mit k Gemarkung Langweid), Flst. 2016 1/66 a mit c Gemarkung Gersthofen und für Lechwerke AG, Augsburg; gemäß Bewilligung vom 27.03.1925 und 17.07.1925.

*Laufende Nummer 3:* Insolvenzvermerk

Der Auftraggeberin sind die Grundbucheintragungen bekannt. Auftragsgemäß wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf Ziffer 3.3 verwiesen, die Gutachtenstätigkeit gem. Auftrag auf das zur Erfüllung des Auftrages Notwendige zu beschränken.

#### 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: Königsbrunn ist mit rd. 29.500 Einwohner [Stand: 31.10.2024, einschl. Zweitwohnsitz, lt. Internetseite Stadt Königsbrunn] die größte Stadt im schwäbischen Landkreis Augsburg. Die Stadt liegt im Osten des bayerischen Regierungsbezirks Schwaben und grenzt im Südosten an Oberbayern und ca. 12 km südlich von Augsburg am Rand des Naturschutzgebietes „Königsbrunner Heide“ sowie ca. 10 km westlich vom Naturpark „Augsburg-Westliche Wälder“.

Nähere Umgebung:	Struktur:	Wohngebietslage
	Prägung:	teils MFH, teils EFH
	Besonderheit:	-

Verkehrsanbindung: Insgesamt gute Verkehrsanbindung zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen sowie zum öffentlichen Nahverkehr

Immissionen:	Vom Sachverständigen am Ortstermin keine wesentlichen Immissionen wahrnehmbar.
Wohnlage:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen, mittel- und langfristigen Bedarf vorhanden; öffentliche Einrichtungen wie z. B. Schulen und Kindergärten vorhanden; mittlere Wohnlage.

#### 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:	Etwaige Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht recherchiert. Auf Ziffer 3.3 des Gutachtens wird verwiesen.
Topographie:	Soweit einsehbar, weitgehend eben
Form:	Polygonaler Zuschnitt
Größe lt. GB:	Ca. 1.897 m <sup>2</sup> Mittlere Breite (WO-Richtung) ca. 50 Meter, Mittlere Tiefe (NS-Richtung) ca. 38 Meter

#### 4.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Straßen:	St.-Johannes-Straße:	
	Erschließungs-/	
	Verbindungsstraße:	Ortsüblich ausgebaut, befestigt, asphaltiert
	Gehweg:	Im Bewertungsbereich einseitig vorhanden
	Parkmöglichkeiten:	Im öffentlichen Straßenbereich, eingeschränkt
	Röntgenstraße:	
	Wohngebiets-	
	Erschließungsstraße	
	Als Tempo-30-Zone:	Ortsüblich ausgebaut, befestigt, asphaltiert
	Gehweg:	Im Bewertungsbereich beidseitig vorhanden
	Parkmöglichkeiten:	Teilweise im öffentlichen Straßenbereich
Leitungen zur		
Ver- / Entsorgung:	nicht genau bekannt, 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 des Grundstücks**

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut, ferner befindet sich auf dem nord-westlichen Grundstücksbereich eine oberirdische Kfz-Stellplatzfläche. Die Grundstücksgröße mit 1.897 m<sup>2</sup> ist für eine derartige Bebauung und Lage ausreichend bemessen und ortsüblich. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Das Grundstück ist somit nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als Bauland zu qualifizieren.

#### **4.6 Bau- / Planungsrecht**

Die Bebauung richtet sich nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB). Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie den Festsetzungen im Bebauungsplan nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Laut Auskunft der zuständigen Behörde existiert der Bebauungsplan „Nr. 7 für das Gebiet zwischen der Rathaus- und der Pettenkoferstraße“, rechtsverbindlich seit Februar 1967.

Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich als „Wohnbaufläche (W)“ dargestellt. Das Bewertungsgrundstück befindet sich nach Behördenauskunft weder in einem Sanierungs- oder Umlegungsgebiet.

Im Hinblick auf mögliche sonstige bestehende bauplanungsrechtliche Beschränkungen (z.B. Wasser-, Natur-, Landschafts-, Überschwemmungsgebiet) wurde seitens der Baubehörde Königsbrunn auf ein bestehendes Trinkwasserschutzgebiet und die damit eventuell verbundenen Bauauflagen verwiesen. Hinsichtlich konkreter Beschränkungen kann einem potentiellen Ersterher weiterführende eigene Recherche empfohlen werden.

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

#### **4.7 Denkmalschutz**

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

## 4.8 Bauliche Angaben

### Allgemeine Hinweise

Die nachfolgende Beschreibung der baulichen Anlage basiert auf Beobachtungen während des Ortstermins sowie Angaben aus der Grundakte bzw. Teilungserklärung (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**

Gebäudetyp	Mehrfamilienwohnhaus - soweit bekannt und ersichtlich - massiver Bauart mit Satteldach; an seiner östlichen Grundstücksgrenze an die - in ähnlicher Bauweise weiter Richtung Osten fortsetzende Wohnanlage auf Grundstück Flst 496/4 - versetzt gegengebaut. Das Mehrfamilienwohnhaus Hausnummer 30, in welchem sich die Bewertungswohnung im DG befindet, besteht insgesamt - soweit bekannt und anhand der Planunterlagen ersichtlich - aus 6 Geschossen, davon ein Dachgeschoss und ein Kellergeschoss.
------------	--

### **Konstruktion**

Fundament	Nicht genau bekannt, vmtl. Streifenfundamente (Planunterlagen)
Außenwände	Nicht genau bekannt, vmtl. massiv (Planunterlagen)
Innenwände	Nicht genau bekannt, vmtl. massiv (Planunterlagen)
Böden/Decken	Nicht genau bekannt, vmtl. Stahlbetondecken (Planunterlagen)
Dach	Satteldach
Dachentwässerung	Vorhanden
Fenster	Nicht bekannt
Loggia /Balkon	Soweit von der Straße aus einsehbar, an der Gebäude-Südfassade (EG bis 3. OG) vorhanden
Hauseingangsbereich	Soweit ersichtlich, nicht barrierefreier Hauseingang; Überdachte Hauseingangstüre, Außenbeleuchtung, Klingel-/Sprechanlage, Briefkastenanlage vorhanden
Treppen/-haus; Aufzug	Nicht genau bekannt; Aufzug lt. Planunterlagen nicht vorhanden

Heizung / Warmwasser	Nicht bekannt
Gemeinschaftsräume	Nicht genau bekannt, soweit aus der TE nebst ATP entnehmbar, vmtl. Fahrradraum, Heizungs- / Technikräume
Außenanlagen	Soweit einsehbar, der Baujahreszeit, den baulichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbeschaffenheit entsprechend üblich
Zustandsmerkmale	Soweit von außen ersichtlich, dem Alter entsprechender, weitgehend gepflegter, Zustand

### **Bewertungswohnung im ATP Nr. 19**

Lage und Gliederung der Wohnung lt. ATP	Whg. im DG (ursprünglicher, nachträglich ausgebauter Dachspeicherraum); Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Tageslicht-Bad und Flur im Dachgeschoss.
Nutzung der Wohnung	Soweit bekannt, vmtl. zu Wohnzwecken

### **Ausstattung Wohnung**

Dem Baujahr und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden	Nicht genau bekannt; soweit anhand der v. Eigentümer überlassenen Fotos ersichtlich, vmtl. Laminat
Wände	Nicht genau bekannt; soweit anhand der v. Eigentümer überlassenen Fotos ersichtlich, vmtl. geputzt / gespachtelt und gestrichen
Decken	Nicht genau bekannt; soweit anhand der v. Eigentümer überlassenen Fotos ersichtlich, vmtl. geputzt / gespachtelt und gestrichen
Fenster	Nicht genau bekannt; soweit anhand der v. Eigentümer überlassenen Fotos ersichtlich, vmtl. Kunststoff-Dachflächenfenster
Türen	Nicht bekannt
Heizung / WW	Nicht genau bekannt; soweit anhand der v. Eigentümer überlassenen Fotos ersichtlich, vmtl. Flachheizkörper im Wohn- Schlafrum, Handtuchheizkörper im Bad
Elektro	Nicht bekannt
Sanitär	Nicht genau bekannt; soweit anhand der v. Eigentümer überlassenen Fotos ersichtlich, vmtl. Waschtisch, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten in Vorwandinstallation, Badewanne und Waschmaschinen-Anschluss vorhanden
Loggia	-
Ausstattungsstandard	Nicht bekannt Annahme eines insgesamt baujahresgemäßen, mittleren Standards
Zustandsmerkmale	Nicht bekannt Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands

Abstellraum  
im Keller K19

Nicht bekannt

Kfz-Stellplatz  
im Freien ST19

Der Wohnung ist gemäß der Teilungserklärung (TE) vom 08. September 2015 nebst Aufteilungsplan als Anlage 1 zur TE sowie dem 1. Nachtrag vom 13.07.2016 zur Teilungserklärung, das jeweilige Sondernutzungsrecht (SNR) an einem Kfz-Stellplatz ST19 im Freien zugeordnet. Lt. den vorliegenden Unterlagen positioniert sich der Außenstellplatz nahe des Hauseingangsbereichs von MFH Hsnr. 28, im nordwestlichen, straßenseitigen Grundstücksteil. Der Kfz-Stellplatz ST19 ist demnach einer von gesamt 20 Außenstellplätzen (s. a. Planunterlagen im Anlagenteil).

#### 4.9 Nebengebäude

Nicht genau bekannt. Soweit von den anliegenden Straßen einsehbar befanden sich auf dem Grundstück Flst. 496 keine weiteren Nebengebäude.

#### 4.10 Flächen, Maße

Begriff der Wohnfläche:

Die Wohnfläche bezeichnet allgemein die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von sog. Zuhörräumen wie Keller oder Dachräume, von Räumen, die den Anforderungen des 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 (WoFl) 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 Zuhörräumen, 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 Geschäftsräu-



me. Diese Räume werden innerhalb des Gutachtens gesondert als Nutzflächen (Nutzfl.) ausgewiesen.

2-Zimmer-Wohnung  
im ATP Nr. 19 im DG: etwa rd. 40 m<sup>2</sup> Wfl.

Kellerraum  
im ATP Nr. K 19 etwa rd. 6,5 m<sup>2</sup> Nfl.

Kfz-Stellplatz  
im ATP Nr. ST 19 im Freien: etwa rd. 13 m<sup>2</sup> Nfl.

Wichtiger Hinweis:

Dem Sachverständigen wurde seitens der zuständigen WEG-Verwaltung ein teilweise bemaßter Grundriss der Bewertungswohnung (Ausschnitt aus Gesamt-Grundriss der DG-Ebene) sowie eine Wohnflächenberechnung vorgelegt. Die Wohnflächenangabe wurde überschlägig, soweit möglich, anhand der vorliegenden Planunterlagen auf Plausibilität überprüft. Die Flächenangaben sind insgesamt 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**

#### **Bewertungswohnung im ATP Nr. 19 im DG**

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

- Verhältnismäßig regelmäßiger Umriss
- Treppenhaus an der Gebäude-Nordfassade, räumlich an Schlafzimmer, Flur und Bad angrenzend
- Grundriss durchwohnbare
- Wohnung / Wohnräume nordsüd-ausgerichtet

Beurteilung der Raumaufteilung anhand der vorliegenden Planunterlagen:

- Weitestgehend zeitgemäß
- Weitestgehend funktional

#### **Kellerraum im ATP K 19**

Aussagen über die genaue Position, sowie die Beurteilung der Raumaufteilung des bewertungsgegenständlichen Abstellraumes, können mangels Innenbesichtigung nicht getroffen werden. Lt. Aufteilungsplan befindet sich der Kellerraum in der nordwestlichen Gebäudeecke von MFH Hsnr. 28.

### **5.2 Besonnung und Belichtung**

Vermutlich durchschnittliche bis gute Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse aufgrund der Geschosslage mit - gem. der Planunterlagen und anhand der auf den Fotos ersichtlichen - gegebenen Fensteröffnungen (Dachflächenfenster) und Größen in der gegebenen Himmelsrichtung.

### 5.3 Zustand der baulichen Anlagen

#### Wichtige Hinweise:

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

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

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

Die bewertungsgegenständlichen Räumlichkeiten konnten seitens des Sachverständigen am Tag des Ortstermins **von innen nicht besichtigt** werden. Im Zeitraum der Bewertung hat der Eigentümer dem Sachverständigen Unterlagen (Wohnungsgrundriss, Fotos der Wohnung im DG) übersandt.

Die Angaben zu den jeweiligen Bewertungsobjekten in diesem Gutachten basieren insofern lediglich auf der Grundlage der Teilungserklärung nebst den teilweise bemaßten Aufteilungsplänen, den Auskünften seitens der Behörden, der WEG-Verwaltung und den Angaben des Eigentümers sowie auf der Grundlage des äußeren Erscheinungsbildes am Besichtigungstag. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die tatsächlich vorhandene Bauausführung den Planunterlagen insgesamt entspricht. Die auf den - vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Fotos - ersichtliche Wohnungsbeschaffenheit kann nur für den Eindruck eines möglicherweise vorhandenen Zustands des Bewertungsobjekt genügen und in vorliegendem Gutachten als Vermutung entsprechend verwendet werden. Der zum Bewertungsstichtag tatsächlich vorhandene Zustand der gesamten Bewertungseinheit konnte mangels Innenbesichtigung der Räumlichkeiten vom Sachverständigen selbst nicht festgestellt werden. In diesem Zusammenhang empfiehlt der Sachverständige, 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. Ein **angemessener Risikoabschlag** wurde am Ende des Gutachtens berücksichtigt.

Der Gebäudebestand nebst Außenanlagen machte - soweit zum Zeitpunkt der Besichtigung von außen erkennbar - unter Berücksichtigung des Alters einen weitestgehend instandgehaltenen, gepflegten Eindruck. Teilweise waren übliche alters-, gebrauch- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen an den Fassaden ersichtlich.

Gewöhnliche alters- und witterungsbedingte Abnutzungen am Gemeinschaftseigentum werden in der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, den Bewirtschaftungskosten und dem Liegenschaftszinssatz in angemessener Weise gewürdigt. Der Sachverständige unterstellt in diesem Zusammenhang, dass derartige finanzielle Aufwendungen sowie auch ggf. anstehende Reparaturen - soweit nichts anderes bekannt - aus den bestehenden gemeinschaftlichen Rücklagen getragen werden können. Die oben genannten Besonderheiten und Auffälligkeiten zählen im Sinne des § 8 Abs. 3

der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zu den sogenannten besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen (BoG). Diese sind innerhalb des Gutachtens daher gesondert zu erfassen und vom unbelasteten, schadensfreien vorläufigen Verkehrswert am Ende der weiteren Bewertung in Abzug zu bringen.

## **6 Zur Verfahrenswahl**

### **6.1 Allgemein**

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

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

### **6.2 Bewertungsmethoden**

#### Vergleichswertverfahren:

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

#### Ertragswertverfahren:

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

#### Sachwertverfahren:

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

### 6.3 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs

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

### 6.4 Umstände des Einzelfalls / Vorgehensweise

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

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

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

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

Laut Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses wird der zuletzt veröffentlichte durchschnittliche erschließungsbeitragsfreie (ebf) Bodenrichtwert (BRW) zum 01.01.2024 mit **1.000 €/m²** Grundstücksfläche (Bodenrichtwertzone 21631005) für unbebaute Grundstücke angegeben. Der

BRW bezieht sich auf Wohnbauflächen (W) mit Ergänzung zur Art der Nutzung (Mehrfamilienhaus) MFH. Weitere wertrelevante Kennzahlen bezogen auf den Bodenrichtwert (z. B. WGFZ) wurden seitens des Gutachterausschusses nicht angegeben. Das Grundstück ist ortsüblich bebaut und entspricht überwiegend den Angaben zum BRW. Besondere wertbeeinflussende Vor- oder Nachteile sind nicht erkennbar. Der Sachverständige hält diesen BRW für die gegebene Lage als Ausgangswert zunächst für angemessen.

#### Anpassung an die konjunkturelle Entwicklung:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Der Bewertungsstichtag für das gegenständliche Grundstück hingegen datiert zum 05.06.2025. Aufgrund der teils noch verhaltenen Nachfrage, geht der Sachverständige von einer insgesamt gedämpften Bodenwertentwicklung zum Stichtag aus. Aufgrund eigener Beobachtungen und Erfahrungswerte sowie auf Basis der Veröffentlichungen im Zwischenbericht 2024 des zuständigen Gutachterausschusses (veröffentlicht am 20. Februar 2025) hält der Sachverständige den Bodenrichtwert als Grundlage für die weitere Bewertung als marktgerecht (Faktor somit **1,00**).

#### **Anteiliger Bodenwert der Wohnung im ATP-Nr. 19 am Grundstück Flst. 496:**

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

Bewertungswohnung im ATP Nr. 19 im Dachgeschoss:

<b>Bodenrichtwert (BRW, ebf)</b>		<b>1.000 €/m²</b>
<b>Anpassung konjunkturelle Entwicklung</b>	<b>x</b>	<b>1,00</b>
<b>Objektspezifisch angepasster BRW</b>	<b>=</b>	<b>1.000 €/m²</b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>x</b>	<b>1.897 m²</b>
<b>Bodenwert (absolut)</b>	<b>=</b>	<b>1.897.000 €</b>
<b>Bodenwert anteilig nach MEA für Whg. Nr. 19</b>	<b>=</b>	<b>54.300 € 28,620 zu 1.000 MEA</b>

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

Der Abzinsungsfaktor bei einem Liegenschaftszins (LZS) von ca. **1,4 %** (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 **0,6147**.

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:

<b>Bodenwert anteilig nach MEA für Whg. Nr. 19</b>	<b>=</b>	<b>54.300 €</b>
<b>Abzinsfaktor</b>	<b>1,40%    Dauer 35 Jahre    =</b>	<b>0,6147</b>
<b>Abgezinsten anteiliger Bodenwert gerundet</b>	<b>=</b>	<b>33.400 €</b>

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert basiert auf aktuellen bereits angepassten und objektbezogenen Marktdaten, so dass weitere zusätzliche Anpassungen nicht mehr anzustellen sind. Der Bodenwert wird daher wie folgt zum Ansatz gebracht:

Anteiliger Bodenwert für das Sondereigentum im ATP-Nr. 19

**rd. 33.400 €**

## 7.2 Ermittlung des Ertragswertes

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

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

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

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

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

### Rohertrag

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge. Bei eigengenutzten oder zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages leerstehenden Einheiten ist dabei auf den Mietertrag abzustellen, der bei einer Neuvermietung der jeweiligen Einheit erzielt werden könnte.

Bei tatsächlichen Wohnraummieten über der ortsüblichen Vergleichsmiete ist zu prüfen, ob die Miete bei einer Neuvermietung erzielbar wäre. Liegt die tatsächlich erzielte Miete über der bei einer Neuvermietung erzielbaren Mieteinnahme, so ist nicht die tatsächliche Miete, sondern die bei einer Neuvermietung erzielbare Mieteinnahme anzusetzen.

Bei tatsächlichen Wohnraummieten unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete ist zu prüfen, in welchem Zeitraum die tatsächliche Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete unter Würdigung der gesetzlichen Grundlagen angepasst werden kann. Gemäß § 558 Abs. 3 BGB i. V. m. der Kappungsgrenzensenkungsverordnung vom 03.05.2013 darf die Miete in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren bis zu 15 % an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst bzw. erhöht werden (sog. „Kappungsgrenze“). Die Stadt Königsbrunn im Lkr. Augsburg zählt zu den Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt.

Differenzen zwischen den tatsächlichen und den nachhaltigen Mieteinnahmen, die aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nicht sofort angepasst werden können, sind getrennt vom Ertragswert der baulichen Anlagen als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zu erfassen.



### Tatsächliche Mieteinnahmen

Laut Auskunft des Eigentümers ist die gegenständliche Wohnung in dem Mehrfamilienwohnhaus zum Zeitpunkt der Bewertung vermietet. Dem Sachverständigen wurde der Mietvertrag vom 22.11.2016 vorgelegt. Mietgegenstand ist demgemäß die betreffende Wohnung, ein Kellerabteil sowie ein Stellplatz. Das Mietverhältnis besteht seit dem 01.12.2016 und läuft auf unbestimmte Zeit. Der Mietzins ist wie folgt vereinbart:

§ 4. Miete		
(1) Die Miete beträgt monatlich	€	384,00
zuzüglich		
Stellplatz	€	20,00
Vorauszahlung für Heizung u. Warmwasser mtl.	€	61,00
Vorauszahlung für die übrigen Betriebskosten lt. Betriebskostenverordnung vom 10.05.2012	€	40,00
<b>Gesamtmiete monatlich</b>	<b>€</b>	<b>505,00</b>

Hinweis: Die tatsächlich erzielten Mieterträge werden ggf. hier aufgeführt, bleiben bei der Ertragswertermittlung jedoch unberücksichtigt, da der Ersterher 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

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der **Stadt Königsbrunn** und ist mit rd. 29.500 Einwohner [Stand: 31.10.2024, einschl. Zweitwohnsitz, lt. Internetseite Stadt Königsbrunn] die größte Stadt im schwäbischen Landkreis Augsburg. Die Stadt liegt im Osten des bayerischen Regierungsbezirks Schwaben und grenzt im Südosten an Oberbayern und ca. 12 km südlich von Augsburg am Rand des Naturschutzgebietes „Königsbrunner Heide“ sowie ca. 10 km westlich vom Naturpark „Augsburg-Westliche Wälder“.

Königsbrunn verfügt über keinen eigenen Wohnungsmietspiegel.

Laut der onlinebasierten Wohnlagenkarte des „iib-institut.de“ befindet sich das Bewertungsobjekt in einer mittleren Wohnlage. Aufgrund der direkten Lage an einer Erschließungsstraße ist mit Einschränkungen zu rechnen. Nach den Online-Auswertungen des Internetportals „Capital - Immobilien-Kompass-Karte“ werden Wohnungsmieten in Königsbrunn im Zeitraum der Bewertung in einer Spanne von rd. 8 bis 18 €/m<sup>2</sup> angegeben (Durchschnittspreis: 12,04 €/m<sup>2</sup>), Preisentwicklung steigend.

Laut den Veröffentlichungen der Internet-Maklerplattform „ImmoScout24“ lag der durchschnittliche Angebotspreis für Wohnungen zur Miete im dritten Quartal 2025 in Königsbrunn bei 11,91 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

## Entwicklung der Mietpreise in Königsbrunn

Ø 11,91 €/m²

durchschnittlicher Preis

10,07 €/m²

niedrigster Preis

15,69 €/m²

höchster Preis

● Königsbrunn      ● Augsburg (Kreis)

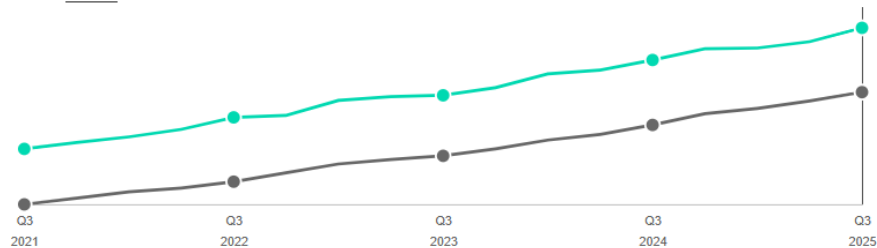
Ø 11,91 €/m²      Ø 10,89 €/m²

Q3 2025      Q3 2025

+4,5%      +5,0%

zu Q3 2024      zu Q3 2024

1 Jahr 5 Jahre ⓘ



## IVD:

Auf Basis des Wohn-Preisspiegels des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) für 2024 (S. 28) liegen die durchschnittlichen Wohnungsmieten bei einer Wiedervermietung für Bestandswohnungen in Augsburg für Wohnungen mit einem mittleren Wohnwert bei 10,75 €/m².

## Mietspiegel Augsburg:

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 05.06.2025 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.

In Orientierung zu dem zum Stichtag aktuell veröffentlichten Mietspiegel der Stadt Augsburg 2023 liegt die Basismiete für Wohnungen mit einer Größe von rund 40 m² bei durchschnittlich 9,94 €/m² (Basismieten, d. h. ohne Berücksichtigung individueller Besonderheiten).

**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/m<sup>2</sup> ohne Berücksichtigung von Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung.

Wohnfläche m <sup>2</sup>	Basismiete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Basismiete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Basismiete €/m <sup>2</sup>
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/m<sup>2</sup>.

(Graphik aus dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Augsburg 2023)

### Mietansatz:

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

- der o. g. Markt-Auswertungen
- eigener Auswertungen, Marktbeobachtungen sowie Vergleichsmieten

folgende Miete für angemessen und nachhaltig erzielbar.

Es wurde von einem schadensfreien Zustand der Wohnung mit mittlerer Ausstattung und einem zugrunde gelegten fiktiven Baujahr von etwa 1980 ausgegangen.

Gemäß dem vom Eigentümer vorgelegten Mietvertrag aus dem Jahre 2016, beträgt die Netto-Kalt-Miete für die Wohnung einschließlich des Außenstellplatzes monatlich 404 €. Eine bisherige Mietanpassung ist dem Sachverständigen zum Bewertungsstichtag nicht bekannt.

Entsprechend vorstehender Ausführungen, kann die zum Bewertungsstichtag gegebenen tatsächliche Miete der Wohneinheit als sofort anpassbar beurteilt werden. Von einer etwaigen Differenz zwischen der tatsächlich vorhandenen und einer nachhaltigen Miete ist nicht auszugehen, eine Anpassung im Rahmen einer Korrektur als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ ist demnach nicht erforderlich.

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

**Bewertungswohnung im ATP Nr. 19**

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
Wohneinheit im ATP Nr. 19 nebst SNR an Pkw-Stpl. im ATP ST19	ca. 40 m <sup>2</sup>	11,50 €	460,00 €	5.520,00 €
<b>Rohrertrag gesamt (JRoE)</b>			<b>460,00 €</b>	<b>5.520,00 €</b>

Im Ansatz des Rohertrages sind bereits sämtliche Nutzflächen bzw. deren Nutzwerte, allgemeine Abstellflächen (z. B. Abstellraum im KG, Kfz-Außenstellplatz) oder sonstige Gemeinschaftsflächen wertmäßig berücksichtigt.

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

**Bewirtschaftungskosten (BWK)**

Die Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 ImmoWertV setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen. Anzusetzen sind Bewirtschaftungskosten in der Höhe, wie diese - unter Beachtung der Modellkonformität - seitens der von den zuständigen Gutachterausschüssen veröffentlichten Daten zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen entsprechen.

In diesem Falle - gemäß der Modellparameter zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen, veröffentlicht vom Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg - nach § 32 ImmoWertV 2021, Anlage 3.

**Wohnungseigentum im ATP-Nr. 19:**

Bezeichnung	Fläche/Anzahl	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
Wohneinheit im ATP Nr. 19 nebst SNR an Pkw-Stpl. im ATP ST 19	ca. 40 m <sup>2</sup>	420,00 €	13,80 €	ca. 2,00 % des RoE
<b>Summen</b>	<b>RoE: 5.520 €</b>	<b>ca. 420 € p.a.</b>	<b>ca. 552 € p.a.</b>	<b>ca. 110 € p.a.</b>
<b>Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt:</b>			<b>ca. 1.082 € p.a.</b>	<b>19,6% v. RoE</b>

**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 Wertermittlungstichtag die Restnutzungsdauer des Objekts sachverständig einzuschätzen. Aufgrund der Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV i. V. m. den Modellparametern des zuständigen Gutachterausschusses sowie eigenen Erfahrungssätzen wird für das Objekt folgende Restnutzungsdauer angenommen. Der Restnutzungsdauer liegt ein angenommenes (fiktives) Baujahr von etwa **1980** und eine Gesamtnutzungsdauer von ca. **80 Jahren** zu Grunde.

angenommene Restnutzungsdauer im Jahr <b>2025</b>	<b>rd. 35 Jahre</b>
--	---------------------

### 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 für den Landkreis Augsburg hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 Auswertungen zu Liegenschaftszinssätzen (LSZ) für Sondereigentum in Form von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern angestellt. Nach einer Regressionsanalyse gibt der GAA in seinem Bericht übliche LSZ-Spannen im Landkreis mit einer räumlichen Verteilung von Stichproben an.

Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze basiert laut dem Grundstücksmarktbericht auf folgender Stichprobe für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern (Beschreibung der Stichprobe):

Anzahl der auswertbaren Fälle:	1.127
Betrachtete Geschäftsjahre:	10/2017 bis 03/2023
Stichprobenbegrenzung:	nur geprüfte und plausibilisierte Kauffälle keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, Ausreißer-Prüfung mit Boxplot-Methode Bodenwert nicht größer als Kaufpreis Stichprobe umfasst keine ETW in ZFH

Als vorläufiger objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz ETW wird für den Bereich von Königsbrunn ein LSZ von 0,9 (Bewertungstichtag GAA 01.01.2023) ausgewertet, die Spanne (95%-Vertrauensintervall) reicht hier von etwa 0,6 bis 1,2.

Aufgrund der mit dem **Sondereigentum (Wohnungseigentum)** verbundenen, weitgehend durchschnittlichen Risiken, der Lageverhältnisse, der gegebenen Objektstruktur, den aktuellen Marktverhältnissen, dem Alter und dem hier unterstellten schadensfreien Zustand erscheint ein **objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (oaLSZ) in Höhe von 1,4 %** als angemessen und geht daher in nachfolgende Ertragswertermittlung ein.

Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts für die Wohnung im ATP-Nr. 19 nebst Sondernutzungsrecht (SNR) an Pkw-Stpl. im Freien im ATP ST19:

<b>Wohnungseigentum</b>			
<i>Rohertrag gem. Aufstellung</i>		<i>Mieten p.a.</i>	
Rohertrag aus Wfl.			5.520 €
Roherträge Gesamt (JRoE)			5.520 €
- Bewirtschaftungskosten	%-Sätze der Roherträge bzw. pauschal		
siehe obige Aufstellung			1.082 €
= Jahresreinertrag (JRE)			4.438 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (oaLSZ)	1,40%		
Restnutzungsdauer	Jahre:	35	
x Rentenbarwertfaktor / Vervielfältiger *	V:	27,52	
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			122.125 €
+ abgezinster anteiliger Bodenwert			33.400 €
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)			155.525 €
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert rd.			156.000 €
= entspricht € pro m <sup>2</sup>	40,00 m <sup>2</sup> Wohnfläche		3.900 €/m <sup>2</sup> Wfl.

(\* Rentenbarwertfaktor: gem. § 34 ImmoWertV)

**Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)**

- ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale -

**rd. 1 5 6. 0 0 0 €**

**7.3 Plausibilitätskontrolle des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes**

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

**Wohnungseigentum im ATP-Nr. 19:**

	<b>Ertrags- und Gebädefaktoren</b>	
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)</b>	<b>156.000 €</b>	<b>3.900 €/m<sup>2</sup> Wfl.</b>
<b>Multiplikator der Jahresroherträge</b>	<b>28,26-fache</b>	
(mvEW : JRoE, somit 156.000 € : 5.520 €)		
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	<b>1,40%</b>	
<b>Netto-Anfangsrendite</b>		
(JRE : mvEW, somit 4.438 € : 156.000 € x 100)	<b>2,84%</b>	
<b>Brutto-Anfangsrendite</b>		
(JRoE : mvEW, somit 5.520 € : 156.000 € x 100)	<b>3,54%</b>	

Der ermittelte marktangepasste vorläufige Ertragswert basiert auf einem schadensfreien Zustand des Wohnungseigentums im ATP Nr. 19 mit einer - in diesem Falle angenommenen - insgesamt durchschnittlichen Ausstattung.

Für **Eigentumswohnungen** hat der hiesige **Gutachterausschuss für den Landkreis Augsburg** in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 Gebädefaktoren innerhalb eines Auswertungszeitraums vom 01.10.2017 bis 31.03.2023 empirisch ausgewertet.

Die Ableitung der Gebädefaktoren basiert laut dem Grundstücksmarktbericht auf folgender Stichprobe für Eigentumswohnungen (Beschreibung der Stichprobe):

Anzahl der auswertbaren Fälle:	5.422
Betrachtete Geschäftsjahre:	10/2017 bis 03/2023
Stichprobenbegrenzung:	nur geprüfte und plausibilisierte Kauffälle keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, Ausreißer-Prüfung mit Boxplot-Methode Bodenwert nicht größer als Kaufpreis

Als vorläufig objektspezifisch angepasster Gebädefaktor ETW wird für den Bereich von Königsbrunn ein Wert von etwa 4.092 €/m<sup>2</sup> (Bewertungsstichtag GAA 01.01.2023) ausgewertet, die Spanne der Gebädefaktoren reicht hier von etwa 3.955 €/m<sup>2</sup> bis 4.229 €/m<sup>2</sup>.

Der hier ermittelte marktangepasste vorläufige Ertragswert für das gegenständliche Wohnungseigentum im ATP-Nr. 19 mit rund **3.900 €/m<sup>2</sup> Wfl.** bzw. absolut rd. **156.000 €** weicht im Vergleich zu den aufgeführten Vergleichsfaktoren und Preisen (aus den betrachteten Geschäftsjahren des Gutachterausschusses von 10/2017 bis 03/2023) in Bezug auf die wertrelevanten preisbestimmenden Merkmale um rd. 1,4 % vom untersten Wert der o. g. Spanne nach unten ab und zeigt sich aufgrund der seit einiger Zeit bestehenden und teilweise noch verhaltenen Nachfrage, in einem zum Bewertungsstichtag plausiblen Bereich für annähernd einzuordnende Baujahresklassen, Wohnungsgrößen, Wohnlagen und Ausstattungen. Ferner zeigen die ermittelten Ertragsfaktoren, insbesondere im Vergleich des Liegenschaftszinssatzes zur Nettoanfangsrendite, plausible Wertgrößen.

Bei der bewertungsgegenständlichen Wohnung wurde jeweils von einem schadensfreien Zustand ausgegangen. Der ermittelte marktangepasste vorläufige Ertragswert beinhaltet in seinem Wert jedoch noch keine Berücksichtigung von sonstigen Umständen.

## **8 Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswerts**

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

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

### Allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV):

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens wurden aus marktnahen Daten und den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag, der gegebenen wirtschaftlichen Lage und Marktentwicklung, marktüblich erzielbaren Erträgen, Bewirtschaftungskosten und Liegenschafts-

zinssätzen 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 jeweiligen marktangepassten vorläufigen Ertragswerts von einem schadensfreien Bewertungsobjekt ausgegangen. Bisher nicht erfasste sonstige Umstände wie z. B. Mängel oder Schäden sind gesondert zu berücksichtigen.

Risiko wegen fehlender Innenbesichtigung:

Die **fehlende Innenbesichtigung** ist für einen potentiellen Erwerber mit einem nicht unerheblichen Risiko verbunden, da der Zustand und die Ausstattung der gegenständlichen Wohnung dem Sachverständigen nicht bekannt sind. Für dieses Risiko hält der Sachverständige - gemessen an dem allgemeinen äußeren Erscheinungsbild einen **Abschlag von rund 7 % vom vorläufigen Ertragswert** für angemessen und gerechtfertigt.

<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>156.000 €</b>	<b>3900 €/m² Wfl.</b>
<b>./.</b> Risiko-Abschlag wg. fehlender Innenbesichtigung 7%	<b>10.920 €</b>	
<b>= Ertragswert rund</b>	<b>145.000 €</b>	<b>3625 €/m² Wfl.</b>

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

**Wohnungseigentum im ATP Nr. 19 einschließlich SNR an dem Kfz-Stellplatz im Freien ST 19**

**Verkehrswert rund: 145.000 €** (ca. 3.625 €/m² Wfl.)

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich an den in die **Ertragswertermittlung** einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird daher aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet. Sowohl die Bestimmungen der ImmoWertV als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung des Verkehrswertes eine Überprüfung der bis dahin ermittelten Werte hinsichtlich der zum 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 ermittelten Ertragswert in einer hinreichenden Genauigkeit und deutet darauf hin, dass dieser dem zum Wertermittlungsstichtag erzielbaren Marktpreisniveau unter Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht und somit keine weitere Marktanpassung des Ertragswertes erforderlich ist.

Ziel:

Für das zu begutachtende Objekt ist gemäß der bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt der Schätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhält-



nisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielenden Preises zu verstehen.

#### Zur Eingrenzung des Ermessensspielraums:

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

#### Abschließendes Ergebnis:

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

<p><b>Wohnungseigentum</b> <b>lt. ATP Nr. 19</b></p> <p>(= 28,62 / 1.000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flst. 496, St. Johannes-Straße 28, <b>30</b>, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im ATP mit Nr. 19 bezeichnet mit Kellerraum K19 nebst SNR an einem Pkw-Stellplatz im Freien im Aufteilungsplan ebenfalls mit Nr. 19 bezeichnet)</p>	<p><b>V e r k e h r s w e r t</b></p> <p><b>1 4 5 . 0 0 0 €</b></p> <p>(i. W.: einhundertfünfundvierzigtausend 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, 12. August 2025



Uwe K. Stielke MRICS

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

## 11 Wesentliche Literatur

Neben den zitierten Quellen zu Spezialfragen liegen der Wertermittlung zugrunde:

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

## 12 Gesetzliche Grundlagen

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

## 13 Anlagen

- Fotodokumentation (Außenbesichtigung)
- Makrolage / Mikrolage
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk
- Wesentliche Auszüge aus der Teilungserklärung nebst Nachtrag und Aufteilungsplänen
- Von der WEG-Verwaltung übersandter Grundriss der Wohnung sowie Wohnflächenberechnung