



# Verkehrswertgutachten

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

für ein mit einem

**Wohnhaus nebst Gewerbeeinheit (Eiscafé) im Erdgeschoss**

bebautes Grundstück



Blick auf das Bewertungsgrundstück Flst. Nr. 132/4 von Südwesten  
Unmittelbar südlich angrenzendes Nachbar-Grundstück Flst 132 (rot gekreuzt)

Münchener Straße 1 | 86415 Mering

VERKEHRSWERT

zum 09. Juli 2025

**735.000€**

- für das unbelastete Grundstück Flst. 132/4 i. S. d. § 74a ZVG -

**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	Wertermittlungstichtag, Ortsbesichtigung und Teilnehmer der Ortsbesichtigung.....	7
3.5	Anzahl der Gutachtenausfertigungen .....	8
3.6	Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen.....	8
4	Beschreibung des Grundstücks.....	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 des Grundstücks.....	11
4.6	Bau- / Planungsrecht.....	11
4.7	Denkmalschutz.....	12
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	12
5.1	Vorbemerkung.....	12
5.2	Baubeschreibung allgemein und innen .....	13
5.3	Nebengebäude.....	14
5.4	Außenanlagen.....	14
5.5	Flächen und Maße .....	15
5.6	Zustand der baulichen Anlagen .....	16
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.....	20
7.1	Ermittlung des Bodenwertes .....	20
7.2	Ermittlung des Ertragswertes .....	23
7.3	Plausibilitätskontrolle des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes.....	31
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	<p>Grundstück Flurstück Nr. 132/4 bebaut mit einem</p> <p><b>Wohnhaus nebst Gewerbeeinheit (Eiscafé) im Erdgeschoss.</b></p> <p>Das Gebäude wurde – soweit bekannt – in Massivbauweise hergestellt und besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss mit gastronomischer Nutzung, einem 1. und 2. Obergeschoss sowie einem Dachboden.</p>
Objektanschrift	Münchener Straße 1   86415 Mering
Grundbuch	<p>Amtsgericht Aichach Grundbuch von Mering Blatt-Nr. 5503 BV: Flurstück 132/4, Münchner* Straße 1 Wohn- und Geschäftshaus zu 168 m²</p> <p><small>*Anmerkung: Straßenname hier gemäß Schreibweise BV Grundbuch; Schreibweise Liegenschaftskataster: Münchener Straße</small></p>
Baujahre	<p>Zu der im Laufe der Jahre entstandenen und sich teilweise veränderten Gebäudenutzung sind der gemeindlichen Baubehörde folgende Baugesuche nebst Datierung bekannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Ursprungsbaujahr</b> nicht bekannt</li> <li>- <b>1957</b> Erweiterung und Aufstockung der Zweigstelle Mering der Stadtsparkasse Friedberg</li> <li>- <b>1967</b> Bauliche Veränderungen am Anwesen der Zweigstelle Mering der Stadtsparkasse Friedberg</li> <li>- <b>1988</b> Einbau einer Eisdiele, Nutzungsänderung und Fassadenänderung</li> </ul>
Nutzung	<p>Teils Wohn- teils Gewerbenutzung zum Bewertungsstichtag.</p> <p>Erdgeschoss: <b>Eiscafé</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Obergeschoss: <b>Eine Wohneinheit</b> als Pächterwohnung (im Gutachten mit <b>W1</b> bezeichnet)</li> <li>2. Obergeschoss: <b>Zwei Wohneinheiten</b> (im Gutachten mit <b>W2</b> und <b>W3</b> bezeichnet)</li> </ol> <p>Dem Sachverständigen wurde im Ortstermin ein Gewerberaum-Mietvertrag (Mietobjekte: Räume im EG (Eiscafé), Wohnung im 1. OG, Kellerräume, sonstige Kellerräume) vorgelegt.</p> <p>Von den zwei Wohnungen im 2. Obergeschoss lagen dem Sachverständigen keine Mietverträge vor.</p>

Bruttogrundfläche	<div>BruttogrundflächeWohnflächeNutzfläche</div>			
Nutzfläche	<div>Wohn- und Geschäftshaus(BGF)(Wfl.)(Nfl.)</div>			
Wohnfläche  (Flächen anhand der vorl. Planunterlagen ermittelt)	Kellergeschoss	ca. 159 m²	-	ca. 87 m²
	Erdgeschoss	ca. 159 m²	-	ca. 113 m²
	1. Obergeschoss	ca. 159 m²	ca. 120 m²	-
	2. Obergeschoss	ca. 159 m²	ca. 120 m²	-
	Dachboden	ca. 159 m²	-	(ca. 90 m²) *
	Gesamt:	ca. 795 m²	ca. 240 m²	ca. 200 m²
Wichtige Hinweise zu Flächen siehe Ziffer 5.5, Flächen und Maße				
Grundstücksgröße	168 m² (lt. Grundbuch siehe oben)			
Vorhandenes Zubehör oder gewerbliches Inventar 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>Die Liegenschaft war zum Zeitpunkt der Bewertung – soweit bekannt und ersichtlich neben wohnwirtschaftlicher Nutzung (1. OG, 2. OG) – im EG gewerblich als Eiscafé genutzt und als solches betrieben.</p> <p>Im Erdgeschoss und teilweise im Kellergeschoss waren die zum gastronomischen Betrieb, resp. zum Betrieb eines Eiscafés, typischen Einbauten und Anlagen (z. B. Eismaschinen, Gefrier- / Kühltruhen, Eisvitrinen, Thekeneinrichtung, Sitzgruppen, sonstiges gastronomisches Mobiliar) ersichtlich.</p> <p>In der Wohnung im 1. OG befand sich eine zweizeilige gebrauchte Einbauküche (mit handels- und gebrauchsfähigen Einbaugeräten wie z. B. Elektroherd mit Ceran-Kochfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspülmaschine) nebst freistehendem Kühlschrank.</p> <p>Geschätzter Zeit- bzw. Restwert ca. 700 €.</p> <p>In der besichtigten Wohnung im 2. OG waren überwiegend einfachere, eingebaute Küchenelemente vorhanden. Von einem nennenswerten Zeit- bzw. Restwert ist diesbezüglich nicht mehr auszugehen.</p> <p>Sämtliches ggf. vorhandenes Zubehör, Inventar, Betriebseinrichtungen oder Betriebsmaterial etc., konnte seitens des Sachverständigen nicht bewertet werden. Eine genaue eigentumsrechtliche Zuordnung dieser Sachen war ebenfalls nicht möglich.</p>			

Besonderheiten	<p><b>Grunddienstbarkeit, Belassung von Kastanienbäumen auf Flst 132:</b></p> <p>Für das unmittelbar südlich angrenzende Nachbargrundstück Flst 132 ist gemäß dem Grundbuch in Abteilung II unter der laufenden Nummer 1 eine Grunddienstbarkeit mit Bezug auf die Bewilligungen vom 11.12.1924 und 08. Januar 1926 eingetragen. Gemäß Auftrag wurde die Belastung im Gutachten unter Ziffer 4.1 gesondert dargestellt. Der Verkehrswert wird hier als unbelasteter und schadensfreier Verkehrswert ausgewiesen. Auf Ziffer 3.3 des Gutachtens wird ausdrücklich verwiesen.</p> <p>Von einer Löschbarkeit dieses Rechts aus dem Grundbuch kann vermutlich ausgegangen werden. Aus sachverständiger Sicht ist die zum Bewertungsstichtag bestehende Belastung als <b>nicht wertbeeinflussend</b> zu betrachten (siehe auch Ziffer 4.1, Grundbuch).</p>
----------------	---

## 2 Gesonderte Fragestellungen laut gerichtlichem Auftrag

<b>Verkehrs- und Geschäftslage ?</b>	Siehe Punkt 4.2
<b>Baulicher Zustand und ggf. Reparaturen ?</b>	Siehe Punkt 5.6
<b>Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen ?</b>	Siehe Punkt 4.6
<b>Verdacht auf Hausschwamm?</b>	War nicht ersichtlich, wurde nicht explizit überprüft, kann nicht ausgeschlossen werden.
<b>Verdacht auf ökologische Altlasten ?</b>	Siehe Punkt 4.5
<b>Verwalter und Höhe des Wohngeldes? (bei WE u. TE)</b>	Entfällt
<b>Mieter oder Pächter ?</b>	Siehe oben, Zusammenstellung wesentlicher Daten unter „Nutzungen“. Nähere personenbezogene Angaben zu den Mietern gehen der Auftraggeberin – soweit bekannt und wie im Umfang dem SV vorgelegt – mit gesondertem Schreiben zu.
<b>Wohnpreisbindung § 17 WoBindG ?</b>	Entfällt
<b>Gewerbebetrieb ?</b>	Siehe oben, Zusammenstellung wesentlicher Daten unter „Nutzungen“.
<b>Maschinen oder Betriebseinrichtungen ?</b>	Siehe oben, Zusammenstellung wesentlicher Daten unter „Vorhandenes Zubehör“.
<b>Besteht ein Energieausweis?</b>	Nicht bekannt, lag nicht vor.

### **3 Allgemeine Angaben**

#### **3.1 Auftraggeber**

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

#### **3.2 Auftrag**

Der Auftrag für die Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert des Wohnungs- und Teileigentums im Sinne des § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) wurde erteilt mit dem Schreiben - nebst Beschluss - des Amtsgerichts Augsburg vom 12.05.2025 (Posteingang 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 Pkt. 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 maßge-

bend ist. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag und wird für den **09. Juli 2025** festgelegt. An diesem Tag fand die Ortsbesichtigung statt.

Anwesend waren:

- Lt. Auskunft der Mieter der Einheiten im EG und im 1. OG
- Der Sachverständige Uwe K. Stielke

Allgemeine Hinweise zum Auftrag:

Die Gutachtenstätigkeit ist gemäß Auftrag 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- oder Mieterangaben, welche als korrekt und wahrheitsgetreu angenommen werden sowie für sonstige bei der Besichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen. Bei dem Gutachten handelt es sich ferner nicht um ein Mängel- oder Bauschadensgutachten.

### **3.5 Anzahl der Gutachtenaufbereitungen**

Das Verkehrswertgutachten wurde auf Antrag in **3-facher Ausfertigung** erstellt (jeweils 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:

- Auszug (Kopie) aus dem Grundbuch, Ausdruck vom 26.05.2025
- Auszug (Kopie) aus dem Katasterkartenwerk vom 16.05.2025, Maßstab 1:1000
- Schriftliche Auskünfte der entsprechend zuständigen Bauverwaltung
- Kopien der vorhandenen Genehmigungsunterlagen aus der Bauakte (von der zuständigen Bauverwaltung übersandt)
- Mietvertrag (Mietgegenstand: Einheit EG und 1. OG nebst Kellerräumen)
- Angaben des Gutachterausschusses
- Daten aus der Ortsbesichtigung

Abschluss der Recherchen: 06.08.2025



## 4 Beschreibung des Grundstücks

### 4.1 Grundbuch

Amtsgericht Aichach  
Grundbuch von Mering  
Blatt-Nr. 5503  
BV: Flurstück 132/4, Münchner\* Straße 1  
Wohn- und Geschäftshaus zu 168 m<sup>2</sup>

\*Anmerkung: Straßename hier gemäß Schreibweise BV Grundbuch; Schreibweise Liegenschaftskataster: Münchener Straße

#### Bestandsverzeichnis (BV) / Erste und zweite Abteilung

Genaue Eintragungen und textliche Formulierungen innerhalb der einzelnen Abteilungen können dem Grundbuchauszug entnommen werden. Auszüge aus dem Grundbuch wurden dem Gutachten auftragsgemäß nicht beigelegt.

Im Bestandsverzeichnis des betreffenden Grundstücks ist – insbesondere hinsichtlich eines eventuellen Geh- / Betretungsrechtes zur Erschließung des Wohngebäude-Zugangs an der Ost-Fassade im EG, auf dem östlich unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstück – kein Herrschvermerk eingetragen. Weitere Recherchen diesbezüglich wurden nicht betrieben. In diesem Zusammenhang wird auf Ziffer 3.3 des Gutachtens verwiesen, die Gutachtenstätigkeit ist - gem. Auftrag - auf das zur Erfüllung des Auftrags Notwendige zu beschränken.

In Abteilung II ist - neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft - unter lfd. Nr. 1 eine Grunddienstbarkeit an einer Teilfläche (diese früher bezeichnet als Pl. Nr. 132 ¼ entsprechend dem Bestand vor Vollzug des Mess.Verz.Nr.99/35) laut der bei den Grundakten Ordnungsnummer 8 befindlichen Karte zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst. Nr. 132 Gem. Mering, bestehend in der Belassung der auf dem herrschenden Grundstück bestehenden Kastanienbäume - gemäß Bewilligungen vom 11.12.1924 und 08. Januar 1926.

Gemäß Auskunft des zuständigen Grundbuchamts Aichach, konnten die dem eingetragenen Recht zu Grunde liegenden Bewilligungen nicht gefunden werden. Darüber hinaus war auf dem betreffenden Grundstück Flst. 132 zum Bewertungsstichtag kein Kastanienbaum-Bestand mehr ersichtlich. Lediglich die Lage der Bäume war anhand der knapp über der Oberkante des befestigten Bodens abgesägten Baumstümpfe identifizierbar.

Von einer Löscharkeit dieses Rechts aus dem Grundbuch kann vermutlich ausgegangen werden. Für eine Löschung ist die Zustimmung des aktuellen Berechtigten notwendig um die Belastung aus dem Grundbuch des dienenden Grundstücks zu entfernen. Weiterführende Recherchen wurden in diesem Rahmen nicht betrieben, zur Prüfung einer möglichen Löscharkeit, kann eine Anfrage bei dem Berechtigten aus der Dienstbarkeit empfohlen werden.

Aus sachverständiger Sicht ist die zum Bewertungsstichtag bestehende Belastung als **nicht wertbeeinflussend** zu betrachten.

#### 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

Lage / Ort:	Mering ist eine mit rund 15.000 Einwohnern [Stand: Zeitraum der Bewertung lt. Internetseite Markt Mering] große Marktgemeinde, welche sich im Landkreis Aichach-Friedberg befindet. Der Markt mit seinen Gemeindeteilen St. Afra, Baierberg, Meringerzell und Reifersbrunn liegt im Osten des bayerischen Regierungsbezirks Schwaben und positioniert sich ca. 15 km südöstlich von Augsburg. Nordwestlich in ca. 3 km Entfernung befindet sich das Naturschutzgebiet „Kissinger Heide“ sowie der „Stadtwald Augsburg“.	
Nähere Umgebung:	Struktur:	Innenstadt-, Wohn- und Geschäftslage
	Prägung:	Innerstädtische Kleinstadtlage mit straßenorientierter Geschäftshausbebauung
Besonderheit:	-	
Verkehrsanbindung:	Mit der nahegelegenen, etwa 20 Minuten entfernten, Autobahn A8 (München / Stuttgart), der vorbeiführenden B2 und den in jeweils 15 Minuten erreichbaren Bundesstraßen B17 und B300 hat Mering insgesamt eine gute Verkehrsanbindung zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen sowie über die durch Mering führende Bahnstrecke München-Augsburg zum öffentlichen Nahverkehr.	
Immissionen:	Aufgrund der Lage im Zentrum der Marktgemeinde ist mit entsprechend üblichen ggf. erhöhten Beeinträchtigungen auszugehen (z. B. Feinstaub, Verkehrslärm etc.).	
Geschäftslage:	Bedingt durch die vorteilhafte Innenstadtlage und der Bahnhofsnähe ist von einer guten Geschäftslage auszugehen. Für die zum Bewertungsstichtag gegebenen Nutzungen ist die Lage insofern als gut zu beurteilen.	
Wohnlage:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen sowie mittel- und langfristigen Bedarf sind in Mering vorhanden. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung ebenfalls vorhanden. Insgesamt betrachtet ist von einer durchschnittlichen Wohnlage im Stadtzentrum 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:	Laut schriftlicher Behördenauskunft befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht in einem altlastenverdächtigen Gebiet.
Topographie:	Umgriff weitgehend ebenerdig;

Das Grundstück ist nahezu gesamt überbaut (mit Ausnahme eines etwa 0,7 Meter breiten Grundstücksstreifens entlang der straßenseitigen West-Grenze)

Form: Annähernd trapezförmiger Grundstückszuschnitt

Größe: gem. Grundbuch 168 m<sup>2</sup>  
Mittlere Breite: rund 18 m  
Mittlere Tiefe: rund 9 m

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

Straßen: Münchener Straße:  
Erschließungsstraße: Ortsüblich ausgebaut, befestigt, asphaltiert  
Gehweg: Beidseitig vorhanden  
Parkmöglichkeiten: Im öffentlichen Straßenbereich eingeschränkt vorhanden

Bürgermeister-Wohlgeschaffen-Straße:  
Erschließungsstraße: Einbahnstraße, ortsüblich ausgebaut, befestigt, asphaltiert  
Gehweg: Beidseitig vorhanden  
Parkmöglichkeiten: Im öffentlichen Straßenbereich eingeschränkt vorhanden

Leitungen zur Ver- / Entsorgung: Anschlüsse soweit ersichtlich und bekannt vorhanden

Beiträge / Abgaben: Lt. schriftlicher Auskunft der Behörde, keine Außenstände von Erschließungsbeiträgen/kommunalen Abgaben

Das Grundstück scheint ausreichend erschlossen zu sein. Der Bodenwert wird erschließungsbeitragsfrei (ebf) und somit im erschlossenen Zustand ermittelt.

#### 4.5 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus nahezu vollständig überbaut mit Ausnahme eines schmalen Streifens (etwa 0,8 Meter breit) entlang der westlichen Grundstücksgrenze zur Münchener Straße. Die Grundstücksgröße ist für eine derartige Bebauung und Lage ausreichend bemessen und ortsüblich. Die Erschließung ist gesichert und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften im Sinne des Bauplanungsrechts baulich nutzbar. Das Grundstück ist somit gemäß ihren genehmigten Nutzungen nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als Bauland zu qualifizieren.

#### 4.6 Bau- / Planungsrecht

Nach Auskunft der zuständigen Behörde richtet sich das Baurecht des zu bewertende Grundstücks nach § 34 Baugesetzbuch BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Eine evtl. Bebauung ist dann zulässig, wenn das Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt und es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Um-

gebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 79 „Mering Zentrum“ befindet sich lt. Behördenauskunft zum Bewertungsstichtag im Aufstellungsverfahren.

Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan ist das Gebiet laut baubehördlicher Auskunft als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Aufgrund der bestehenden Bebauung kann von einem Bestandsschutz der aufstehenden Gebäude ausgegangen werden.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich lt. Auskunft der zuständigen Baubehörde in einem Sanierungsgebiet. Gemäß der Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets „Mering Zentrum“, in der Fassung vom 15.05.2017 (Datum der Rechtskraft 17.05.2017), wird das Verfahren im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen. Als Durchführungszeitraum sind gemäß der Satzung 15 Jahre, bis voraussichtlich 16.05.2032, vorgesehen. Ein Sanierungsvermerk ist zum Bewertungsstichtag nicht im Grundbuch eingetragen.

Besondere bauplanungsrechtliche Beschränkungen z. B. Wasser-, Natur-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiet sind nicht bekannt.

#### 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 schriftlicher Auskunft der Behörde besteht für das bewertungsgegenständliche Objekt kein Denkmalschutz.

## **5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

### **5.1 Vorbemerkung**

#### Allgemeine Hinweise:

Laut dem Gerichtsauftrag ist die Gutachtenstätigkeit auf das zur Erfüllung des Auftrags Notwendige zu beschränken. 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 Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile konnte nicht überprüft werden. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel, -schäden sowie Reparaturstau werden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar und bekannt sind. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Zu der im Laufe der Jahre entstandenen und sich teilweise veränderten Gebäudenutzung sind der gemeindlichen Baubehörde folgende Baugesuche nebst Datierung bekannt:

- **Ursprungsbaujahr** nicht bekannt
- **1957** Erweiterung und Aufstockung der Zweigstelle Mering der Stadtparkasse Friedberg
- **1967** Bauliche Veränderungen am Anwesen der Zweigstelle Mering der Stadtparkasse Friedberg
- **1988** Einbau einer Eisdiele, Nutzungsänderung und Fassadenänderung

Die Darstellung des Baukörpers mit den wesentlichen Gebäudeabmessungen kann den anliegenden Planunterlagen (Ansichten, Schnitte, Grundrisspläne etc.) entnommen werden.

## 5.2 Baubeschreibung allgemein und innen

Gebäudetyp                      Wohn- und Geschäftshaus, soweit bekannt in Massivbauweise, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachboden.

### Konstruktion

Fundament	Soweit bekannt, vmtl. Streifenfundamente
Außenwände	Soweit bekannt, massiv
Innenwände	Soweit bekannt, tlw. massiv, tlw. Trockenbau
Böden/Decken	Soweit bekannt, Massivdecken
Dach	Soweit ersichtlich Satteldach in Holzkonstruktion, Eindeckung: Dachpfannen
Dachentwässerung	Vorhanden
Fenster	Soweit bekannt und ersichtlich, teilweise bereits ausgetauschte Fenster, Kunststoff-Fenster, isolierverglast
Terrasse/Balkon/Loggia	-
Eingangsbereich, Treppenhaus, Gebäude-Fassade O	Haupt-Hauseingang, Gebäudezugang über unmittelbar östlich angrenzendes Nachbargrundstück (s. a. Lageplan). Metall-Glas-Türe mit Oberlicht, Überdachung aufgrund Grenzbebauung mit unmittelbarem Gebäudeanschluss von Nachbargrundstück Flst 132/3; Klingel / Sprech-, Briefkastenanlage und Außenlicht vorhanden
Eingangsbereich und Straßenverkauf Eiscafé, Gebäude-Fassade N	Überdachter Eingang Eiscafé aufgrund Fassaden-Einzug im Grundriss, Markise vorhanden
Treppen/-haus Eingangsbereich O	KG-Dachboden: Massivtreppe mit Trittstufen-Belag; Metallgeländer mit Kunststoff-Handlauf
Treppen/-haus Gewerbeeinheit, Eiscafé	Im Bereich des Grundriss-Ecks SW: EG-KG, Massivtreppe mit Fliesenbelag (Tritt- und Setzstufen), Metall-Handlauf auf massiver Brüstung im Treppenauge

Heizung / Warmwasser	Gasbefeuerte Zentralheizung; elektrisch betriebene WW-Bereitung; WW-Speicher nur für Gewerbeeinheit Eiscafé im EG
Außenanlagen	Grundstücksfläche nahezu gesamt überbaut
Zustandsmerkmale	<p>Soweit ersichtlich, meist der Bauzeit bzw. Umbauzeit entsprechender durchschnittlicher, teils einfacher baulicher Gesamtzustand KG bis EG mit Sanierungs- / Modernisierungserfordernissen.</p> <p>Soweit ersichtlich, meist der Bauzeit bzw. Umbauzeit entsprechender einfacher baulicher Gesamtzustand 1. OG bis Dachboden mit Sanierungs- / Modernisierungserfordernissen.</p>

### Ausstattung:

Die Ausstattung der **Gewerbeeinheit im Erdgeschoss** entspricht überwiegend der der Umbauzeit und zeigt sich den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich. Der Ausstattungsstandard ist als teilweise gut bis durchschnittlich zu bezeichnen.

Die Ausstattung der **Wohneinheit im 1. OG** (im Gutachten mit **W1** bezeichnet) kann teilweise der Entstehungs- und Umbauzeit (etwa 60 / 70er Jahre) sowie teils vereinzelt Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen (zuletzt etwa im Jahr 2018) zugeschrieben werden.

Von den beiden Wohnungen im 2. Obergeschoss konnte lediglich die Wohnung (vom Treppenhaus kommend rechts, im Gutachten mit W2 bezeichnet) besichtigt werden. Lt. Auskunft des Mieters der Gewerbeeinheit im EG und der Wohnung im 1. OG, haben die beiden Wohnungen W2 und W3 miteinander vergleichbare Ausstattungs- und Zustandsmerkmale.

Die Ausstattung der im Ortstermin besichtigten **Wohnung W2**, kann teilweise der Entstehungs- und Umbauzeit und teils vereinzelt Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen zugeschrieben werden. Die Wohnung zeigte sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem teils erheblich ungepflegten, schadhaften und vermehrt sanierungsbedürftigem Zustand (z. B. deutlicher Schimmelbefall hauptsächlich im innenliegenden Bad sowie auch in den Wohnräumen). Eindrücke und weitere Details von den Ausstattungsmerkmalen können der anliegenden Fotodokumentation entnommen werden.

### 5.3 Nebengebäude

Das Grundstück Flst 132/4 ist nahezu gesamt überbaut, Nebengebäude sind nicht vorhanden.

### 5.4 Außenanlagen

Außenanlagen sind die mit dem Grundstück fest verbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen und Gartenanlagen.

Das Grundstück Flst 132/4 ist nahezu gesamt überbaut, Ver- und Entsorgungsanlagen sind soweit bekannt vorhanden. Die Liegenschaft ist nicht eingefriedet, sonstige Außenanlagen – mit Ausnahme der Wegbefestigung entlang der Westgrenze und einer Kanalschachtabdeckung – sind nicht vorhanden.

Soweit ersichtlich befindet sich auf dem nicht überbauten Grundstücksstreifen eine Ampelmast und ein Stromkasten.

## 5.5 Flächen und Maße

Die **Wohnfläche** (WoFl) wird 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.

Die **Nutzfläche** wird in der DIN 277 (2005) definiert. Unter Nutzfläche (NF) versteht man den Anteil der Grundfläche eines Gebäudes, der der Nutzung des Bauwerks auf Grund seiner Zweckbestimmung dient. Nicht zur Nutzfläche gehören Verkehrsflächen (wie z. B. Treppenhäuser, Gemeinschaftsflure, Aufzüge) und technische Funktionsflächen (wie z. B. Heizungsräume, Maschinenräume, technische Betriebsräume).

Die vermietbaren Flächen und Größenangaben wurden aus den baubehördlich genehmigten Unterlagen der Bauakte sowie den teilweise vorliegenden Flächenberechnungen entnommen und über Maßkontrollen aus den Grundrissplänen und dem Katasterplan auf Plausibilität geprüft. Nach überschlägiger Kontrolle erscheinen die nachfolgenden Flächenangaben plausibel. Aus den vorliegenden Flächenberechnungen der Eingabepfanungen wurden o. g. Verkehrsflächen (z. B. Treppenhäuser) und Funktionsflächen entsprechend herausgerechnet (z. B. Heizungsraum) und somit nicht berücksichtigt. Es wurde eine auf dem Markt vermietungsrelevante Nutzfläche angenommen. Ein Aufmaß vor Ort wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt. Nach den vorliegenden Flächenberechnungen und Flächenaufstellungen kann für die bauliche Anlage von folgenden vermietbaren Nutzflächen ausgegangen werden.

	<i>Bruttogrundfläche</i>	<i>Wohnfläche</i>	<i>Nutzfläche</i>
<b>Wohn- und Geschäftshaus</b>	<i>(BGF)</i>	<i>(Wfl.)</i>	<i>(Nfl.)</i>
Kellergeschoss	ca. 159 m <sup>2</sup>	-	ca. 87 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	ca. 159 m <sup>2</sup>	-	ca. 113 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss	ca. 159 m <sup>2</sup>	ca. 120 m <sup>2</sup>	-
2. Obergeschoss	ca. 159 m <sup>2</sup>	ca. 120 m <sup>2</sup>	-
<i>Dachboden</i>	<i>ca. 159 m<sup>2</sup></i>	-	<i>(ca. 90 m<sup>2</sup>) *</i>
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 795 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 240 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 200 m<sup>2</sup></b>

Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben:

\* Die oben aufgeführte Fläche des Dachbodens wurde über einen üblichen Flächenfaktor aus der darunterliegenden Wohnfläche im 2. OG überschlägig ermittelt, diese ist als Nutzfläche in der Aufstellung lediglich nachrichtlich dargestellt. Zur Würdigung des baulichen Zustands (bauliche Auffälligkeiten, z. B. erforderliche Brandschutzmaßnahmen) im Dachboden, bleibt die Fläche von etwa 90 m<sup>2</sup> im Ansatz der Gesamt-Nutzfläche unberücksichtigt. Das Ergebnis der ausgewiesenen Nutzfläche versteht sich insofern als Summe exklusiv der Fläche

des Dachbodens. Im Rahmen der vorliegenden Bewertung werden ca. 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche als Anteil der Gesamtmietfläche für das anzuwendende Ertragswertverfahren als Basis angenommen.

Die seitens der Eigentümer benannten Wohnflächen-Angaben (den Wohneinheiten W2 und W3 jeweils zugewiesene Wohnflächen-Summe), konnten nach Berechnung des Sachverständigen auf Basis baubehörlich genehmigter Unterlagen nicht bestätigt werden.

Die Wohnflächen- und Nutzflächenangaben obiger Flächenaufstellung basieren auf den teilweise bemaßten Baugenehmigungs-Unterlagen der vorliegenden Bauakten unterschiedlicher Genehmigungs- und Baujahre. Nicht berücksichtigt in der Nutzfläche des Kellergeschosses sind Heizungs- / Technikräume. Ein Putzabzug von 3% ist in den Flächenangaben enthalten. Die aus den Unterlagen entnommenen Flächen und Maße erschienen dem Sachverständigen - soweit ersichtlich - im Vergleich zu den Gegebenheiten am Ortstermin insgesamt plausibel und werden für den Bewertungszweck als Grundlage unterstellt. Ein Aufmaß wurde vor Ort auftragsgemäß nicht durchgeführt. Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit, insbesondere für die der seitens der Eigentümer mitgeteilten, sonstigen Flächen wird nicht übernommen.

## 5.6 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, so dass der bauliche Zustand nur pauschal aufgenommen wurde. 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, Falschauskünften 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 im Rahmen des Ortstermins erkennbare Bausubstanz zeigte im Bereich der äußeren Fassadenflächen, neben üblichen alters- und witterungsbedingten Abnutzungserscheinungen, einen in Teilbereichen instandsetzungsbedürftigen baulichen Zustand.

Aufgrund von lediglich vereinzelt und bereits einige Jahre zurückliegenden, durchgeführten baulichen Erhaltungsmaßnahmen, zeigte sich das Gebäude mit Ausnahme der Einheit im Erdgeschoss innen – außen wie innen – in einem vermehrt sanierungs- und modernisierungswürdigen baulichen Zustand. Die Grundrissgestaltung, die Raumaufteilung sowie die Raumhöhen und die Belichtungsmöglichkeiten des Gebäudes sind den Ansprüchen für wohnwirtschaftliche sowie für gastronomische Zwecke als gerecht werdend zu beurteilen.

Der Stand der Haustechnik wie z. B. die sanitären Steigleitungen, Abwasserleitungen; Elektroleitungen sowie die energetische Ausstattung des Gebäudes genügt – soweit für den Sachverständigen ersichtlich und bekannt – heutigen Anforderungen vermutlich nicht mehr vollumfänglich. Ein Energieausweis i. S. d. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag dem Sachverständigen nicht vor.

Folgende dominierende bauliche Auffälligkeiten waren im Ortstermin u. a. ersichtlich, Aufzählung nicht abschließend:

### Wohngebäude mit Gewerbeeinheit allgemein:

- Übliche gebrauchs- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen
- Spuren von Feuchtigkeit und Farb- / Putzabblätterungen sowie Fehlstellen an den Sockelbereichen sowie teilweise auch an der Gebäudeaußenfassade der aufgehenden Geschosse (z. B. Fassade S, 1. OG: Brüstungsbereich mit Feuchtigkeitsspuren und Fehlstellen im Oberputz; Fassade W: unfachmännisch ausgeführte bzw. nicht vollendete Ausbesserungen am Oberputz)
- Ungepflegte, instandhaltungsbedürftige Außenfassade O, EG- / Eingangsbereich; Verklebte / zugeschmierte Fenster und Hauseingangstüre



- Tlw. Instandhaltungserfordernisse an Holzbauteilen der Außenfassade (z. B. noch nicht ausgetauschte Holzfenster)
- Austauschwürdige Klingel / Sprech- und Briefkastenanlage
- Vermooste Markise Gebäudefassade N
- Verschiedene Bereiche / bauliche Ausführungen der baulichen Anlage nicht den geltenden Brandschutz-Anforderungen genügend
- Diverse bauliche Auffälligkeiten aufgrund von Feuchtigkeit im Kellergeschoss
- In Teilbereichen nicht abschließend hergestellte Bauteilverschlussarbeiten bzw. Innenputzarbeiten
- Sanierungserfordernisse am Rohr- und Leitungssystem
- Austauschwürdige Elektroinstallation (Schraubsicherungen, Zwischenzähler, nicht zeitgemäße Verteilung und Unterputzinstallation sowie Schalter und Steckdosen)
- Mangels Verteiler / Zähler lassen sich genaue anteilige Verbrauchskosten (Heizung, WW, Strom) auf jeweilige Einheiten nicht ermitteln / zuordnen

#### Gewerbeeinheit im EG (Eiscafé):

- Austauschwürdige Elektroinstallation (Sicherungen, Zwischenzähler, nicht zeitgemäße Verteilung und Unterputzinstallation sowie Schalter und Steckdosen)
- Feuchtigkeit an Innenseite Außenwand im Bereich des Kellergeschoss-Abgangs (zu den sanitären Anlagen) des Eiscafé

#### Wohnung W1 im 1. OG:

- Austauschwürdige Klingeltaster, Schalter und Steckdosen
- Alte, teils abgewohnte Innentüren (Türzargen und Türblätter)
- Unsauber / unfachmännisch hergestellte Bauteilanschlüsse (Boden/Wand; Boden/Boden)
- Unfachmännisch verlegte Bodenbeläge (z. B. klaffende Spalten zwischen Einzelplatten im Laminatbodenbelag); tlw. stark abgenutzte Flächenbereiche
- Überwiegend modernisierungswürdige Sanitärbereiche
- Instandsetzungsbedürftige / austauschwürdige Heizflächen
- Ansätze von Schimmelbildung auf Fensterdichtung

#### Wohnung W2 (rechts) im 2. OG:

- Austauschwürdige Klingeltaster, Schalter und Steckdosen
- Alte, teils abgewohnte Innentüren (Türzargen und Türblätter)
- Unsauber / unfachmännisch hergestellte Bauteilanschlüsse (Boden/Wand; Boden/Boden)
- Instandsetzungsbedürftige / austauschwürdige Heizflächen
- Allgemeiner Sanierungsbedarf im innenliegenden Dusch-Bad: z. B. nicht fachmännisch hergestellter Einbau der Duschtasse; maroder Zustand der abgehängten Trockenbaudecke mit massivem Schimmelbefall; vermutlich nicht funktionstüchtige Zwangsentlüftung; Loch in Raumwand
- Allgemeiner Sanierungsbedarf in den Wohnräumen wegen Schimmelbefall, insbesondere in den Raumecken; Löcher /Fehlstellen in Raumabschlüssen
- Offenliegende Wand-Steckdosen mit heraushängenden Kabeln

#### Wohnung W3 (links) im 2. OG:

Eine Innenbesichtigung der Wohnung war am Bewertungsstichtag nicht möglich. Lt. Auskunft des Mieters (Gewerbeeinheit EG u. Wohnung 1. OG) im Ortstermin, ist die Ausstattung und der bauliche Zustand vergleichbar mit der von Wohnung W2.

Die o. g. aufgeführten baulichen Auffälligkeiten und Mängel sind nach Einschätzung des Sachverständigen teilweise als disponibel einzuschätzen. Disponible Investitionserfordernisse dienen dem mittel- und langfristigen Erhalt der Gebrauchsfähigkeit einer Immobilie, schränken die Gebrauchsfähigkeit jedoch in der Regel nicht unmittelbar ein. Die Instandsetzungskosten für disponible Schäden und Mängel sind daher nicht in ihrer vollen Höhe in Abzug zu bringen, da der Wertminderungsbetrag insbesondere bei älterer Gebäudesubstanz im Allgemeinen nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils. Die Würdigung des vorstehend-überschlägig beschriebenen Istzustandes der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag, wird im Rahmen vorliegender Verkehrswertermittlung im Ansatz der Mieten, der Restnutzungsdauer sowie der Wahl des objekt-spezifischen Liegenschaftszinses entsprechend gewürdigt. Ein zusätzlicher Abschlag im Rahmen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale i. S. d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV wird insofern nicht in Ansatz gebracht.

## 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**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem **Wohngebäude mit einer Gewerbeeinheit im EG** bebaut ist. Bei derartig bebauten Grundstücken scheitert die Anwendung des Vergleichswertverfahrens in der Regel an einer hinreichend vergleichsgerechten Datenbasis, da auf Grund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen sowie der individuellen Ausführungen (Gestaltung / Ausstattung) und der unterschiedlichen Erhaltungszustände der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ein direkter Preisvergleich in der Regel nicht möglich ist. Dies gilt auch im vorliegenden Fall. Somit beschränkt sich die Auswahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens auf das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren.

Für die Auswahl aus dem Sach- und Ertragswertverfahren ist entscheidend, ob sich die Kaufpreisüberlegungen potentieller Käufer auf eine rentierliche Vermietbarkeit der gegenständlichen Immobilie stützen oder nicht. Während Kaufinteressenten, die eine rentierliche Vermietbarkeit zum Ausgangspunkt ihrer Wertüberlegungen machen, sich nahezu ausschließlich am Ertragswert orientieren, steht bei Kaufinteressenten, die derartige Überlegungen nicht anstellen, der individuelle Nutzungswert im Vordergrund. Derartige Kaufinteressenten gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen zumeist von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären und bestimmen, ausgehend von diesen Kosten und unter zusätzlicher Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters, ihren individuellen Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens nachvollziehbar darzustellen.

Im gegenständlichen Fall ist allerdings bei der zu bewertenden Immobilie mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass Kaufinteressenten ihre Wertüberlegungen nahezu ausschließlich an Renditeüberlegungen ausrichten, da bei derartigen Objekten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i. d. R. eine rentierliche Vermietung beabsichtigt wird.

Aufgrund dieses Sachverhaltes wird für das zu bewertende Grundstück das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen.

Bei der Ermittlung des Bodenwerts wird das (indirekte) Vergleichswertverfahren herangezogen (Bodenrichtwertverfahren).

## **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.

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 Ermittlung des Bodenwertes**

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 ist ein unmittelbarer Preisvergleich von Grund und Boden mangels vergleichbarer Objekte nicht möglich, daher ist der Bodenwert aus den vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerten abzuleiten.

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 für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Aichach-Friedberg, gemäß des Abrufs der Online-Bodenrichtwertkarte im Auskunftsportale BORIS Bayern – wird der vom zuständigen Gutachterausschuss zuletzt veröffentlichte durchschnittliche, erschließungsbeitragsfreie (ebf) Bodenrichtwert (BRW) zum 01.01.2024 mit **930 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche (Bodenrichtwertzone 11461078) für unbebaute Grundstücke angegeben. Der BRW bezieht sich auf gemischte Bauflächen (M). Weitere wertrelevante Kennzahlen bezogen auf den Bodenrichtwert (z. B. WGFZ) wurden seitens des Gutachterausschusses nicht angegeben.

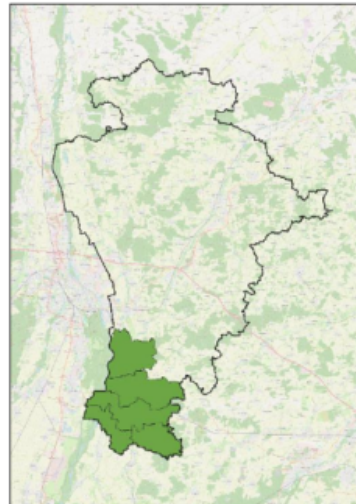
Nach telefonischer Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses (GAA) im Bereich des Landkreises Aichach-Friedberg, ist zur Ableitung der konjunkturellen Entwicklung des Bodenrichtwertes zum Bewertungsstichtag noch keine hinreichende Anzahl von Verkäufen vorhanden. In dem vom GAA veröffentlichten ersten Zwischenbericht zum Immobilienmarkt für die Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg sind Ergebnisse ausgewerteter Verkäufe bis zum dritten Quartal 2024 dargestellt – für das Bewertungsgrundstück relevant und einzuordnen wie folgt:

#### Süd

Die südlichen Gemeinden im Landkreis Aichach-Friedberg sind durch die Bundesstraße 2 hervorragend an die Stadt Augsburg sowie an die Metropolregion München angebunden, was diese Regionen insbesondere für Pendler äußerst attraktiv macht. Diese Tatsache spiegelt sich auch in der Bevölkerungsentwicklung des Marktes Mering wider, der in den letzten zwei Jahren einen Zuwachs von mehr als 500 Einwohnern auf über 16.000 Ansässige zu verzeichnen hat.

Aufgrund dieser vorteilhaften Lage finden sich in den Gemeinden Kissing und Mering die höchsten Bodenrichtwerte im Landkreis, welche teilweise vierstellige Werte erreichen. Im Vergleich zu den letzten Richtwertermittlungen sind die Preise relativ stabil geblieben und nur geringfügig in den Zentren, wie Mering und Merching, angestiegen. Dennoch gab es in den Jahren 2022 bis 2024 marktbedingt regelmäßig Verkäufe, die deutlich über dem angesetzten Bodenrichtwertniveau lagen.

Die Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen haben im Vergleich zu Wohnbauland eine Preissteigerung aufzuweisen und wurden, wie im restlichen Landkreis, ebenfalls um 5 bis 10 Euro angehoben.



Auszug aus dem Zwischenbericht zum Immobilienmarkt, Seite 10

Das Grundstück zeigt hinsichtlich der o.g. betrachteten zugrunde gelegten Merkmale der relevanten Bodenrichtwertzone weitgehend vergleichbare gebietstypische Lage- und Nutzungsmerkmale mit einer ortsüblichen Bebauung. Der Sachverständige hält die Zugrundelegung des Bodenrichtwerts in Höhe von **930 €/m²** Grundstücksfläche zunächst für angemessen und kann daher als Ausgangswert für den jeweiligen anzusetzenden Bodenwert übernommen werden.

#### Anpassung an die konjunkturelle Entwicklung:

Der Stichtag des BRW datiert zum 01.01.2024, der Bewertungsstichtag hingegen datiert zum 05. Juni 2025. Aufgrund eigener Beobachtungen und Erfahrungswerte sowie nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss hält der Sachverständige in Orientierung zu den veröffentlichten Daten des Gutachterausschusses im Segment von Mischgebiets- und Kerngebietsgrundstücken einen **Zuschlag von insgesamt rund 2 %** für angemessen und gerechtfertigt (**Faktor somit 1,02**).

#### Anpassung Grundstücksgröße und Grundstücksauslastung:

Das Grundstück mit der vorhandenen Grundstücksgröße von 168 m² zeigt sich im Vergleich zur durchschnittlichen Größe innerhalb der relevanten BRW-Zone relativ klein. Darüber hinaus ist es nahezu vollständig mit dem Wohn- und Geschäftshaus überbaut. Aufgrund statistischer Untersuchungen nebst Kommentaren aus der einschlägigen Fachliteratur wurde nachgewiesen, dass Grundstücke mit abnehmenden Größen tendenziell mit höheren Bodenwerten bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche gehandelt werden und umgekehrt. Aufgrund vorstehend ausgeführter Abweichungen des gegenständlichen Grundstücks zum durchschnittlichen BRW-Grundstück, hält der Sachverständige nach sachverständigem Ermessen eine Anpassung für das o. g. objektspezifische Grundstücksmerkmal (einen **Zuschlag** von gesamt etwa **5 %** für angemessen und gerechtfertigt (Anpassungsfaktor somit **1,05**).

#### Anpassung Lage, Eckgrundstückssituation, erhöhte Immissionen:

Der Werteinfluss der erhöhten Immissionsbelastung auf das zu einem großen Teil auch zu Wohnzwecken, gemischt genutzte Bewertungsgrundstück, aufgrund der unmittelbaren Straßen-/Zentrums Lage in Form eines Eckgrundstücks, kommt im durchschnittlichen Bodenrichtwert der relevanten und verhältnismäßig großen BRW-Zone nicht ausreichend zum Ausdruck. Die über die üblichen Beeinträchtigungen hinausgehenden zusätzlichen Belastungen (Lärm, Erschütterungen,

Staub etc.) werden als nachteilig betrachtet und mit einem **Wertabschlag** von rund -5 % für angemessen und gerechtfertigt (**Faktor** somit **0,95**) angenommen.

Der Bodenwert errechnet sich somit aus dem anzusetzenden objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert und der vorhandenen Grundstücksfläche.

<b>zugrunde gelegter Bodenrichtwert</b>		<b>930 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Konjunkturelle Anpassung</b>	<b>x</b>	<b>1,02</b>
<b>Anpassung Grundstücksgröße und Auslastung</b>	<b>x</b>	<b>1,05</b>
<b>Anpassung Lage und erhöhte Immissionen</b>	<b>x</b>	<b>0,95</b>
<b>objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert</b>	<b>=</b>	<b>946 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>x</b>	<b>168 m<sup>2</sup></b>
<b>Bodenwert (absolut)</b>	<b>=</b>	<b>158.966 €</b>
<b>Bodenwert gerundet</b>	<b>=</b>	<b>159.000 €</b>

**Bodenwert rd. 159.000 €**

## 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. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

### 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“). Mering 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.

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 Gewerbemieten:*

Der gegenständliche Standort ist für eine gastronomische Nutzung als **durchschnittlich bis gut** zu beurteilen. Das Objekt in innerstädtischer Lage kann fußläufig von Passanten gut erreicht werden. Allerdings besteht – trotz Parkplatzangeboten im weiteren öffentlichen Umfeld – insgesamt eine eingeschränkte und teils schwierige Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum in unmittelbarer Objektnähe.

Ein Mietspiegel für Gastronomieflächen wird seitens des Marktes Mering nicht geführt. Für ebenerdige Ladenlokale in Augsburg werden laut dem IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2024/2025 in städtischen Nebenkernen in 1B-Lagen Mieten zwischen ca. 8,20 bis 9,70 €/m<sup>2</sup> und in 1A-Lagen Mieten zwischen ca. 14,80 bis 19 €/m<sup>2</sup> aufgeführt.

### *Marktübliche Wohnmieten:*

Der Markt Mering verfügt über keinen eigenen Wohnungsmietspiegel. Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Zentrum der Gemeinde Mering. Laut der onlinebasierten Wohnlagenkarte des „iib-institut.de“ befindet sich das Bewertungsobjekt innerhalb eines Gebietes einer guten Wohnlage. Nach den aktuellen Auswertungen des Internetportals „Capital - Immobilien-Kompass-Karte“ wird für die Mikrolage in Mering im Zeitraum der Bewertung eine Mietzinsspanne von rd. 9 €/m<sup>2</sup> bis 18 €/m<sup>2</sup> (Durchschnittspreis 12 €/m<sup>2</sup>) angegeben, Preisentwicklung steigend.



Laut den Veröffentlichungen der Internet-Maklerplattform „ImmoScout24“ lag der durchschnittliche Angebotspreis für Wohnungen zur Miete im Bewertungszeitraum in Mering bei 12,15 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Bei Betrachtung einer reinen Wohnnutzung kann in der gegebenen innerstädtischen Lage aufgrund der fehlenden Freiflächen, der verdichteten Bebauung sowie der gegebenen Lärmimmissionen von einer Wohnlage mit Einschränkungen bzw. Nachteilen ausgegangen werden.

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 09.07.2025 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.

Gemäß dem - für den Bewertungsstichtag aktuellen - **Online-Mietspiegel der Stadt Augsburg 2023** können folgende Angaben und Auswertungen entnommen werden:

<b>Wohnungsgröße:</b>	<b>120 m<sup>2</sup></b>
Durchschnittliche Basismiete:	8,08 €/m <sup>2</sup>

Angepasste durchschn. ortsübliche Vergleichsmiete:	<b>7,84 €/m<sup>2</sup></b>
mit folgenden zugrunde gelegten objektspezifischen Kriterien:	

- Baujahr 1949 bis 1979
- Wohnungsausstattung keine Besonderheiten
- Modernisierungsmaßnahmen (seit 2006, partiell), Fußböden, Fenster erneuert
- Mittlere Wohnlage

<b>Wohnungsgröße:</b>	<b>40 m<sup>2</sup></b>
Durchschnittliche Basismiete:	9,94 €/m <sup>2</sup>

Angepasste durchschn. ortsübliche Vergleichsmiete:	<b>9,64 €/m<sup>2</sup></b>
mit o.g. zugrunde gelegten objektspezifischen Kriterien	

<b>Wohnungsgröße:</b>	<b>80 m<sup>2</sup></b>
Durchschnittliche Basismiete:	8,57 €/m <sup>2</sup>

Angepasste durchschn. ortsübliche Vergleichsmiete:	<b>8,31 €/m<sup>2</sup></b>
mit o.g. zugrunde gelegten objektspezifischen Kriterien	

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.

### Tatsächliche Mieteinnahmen

Laut schriftlicher Auskunft der Antragstellerin bestand für die Nutzung des **Eiscafé im EG** und der **Pächterwohnung im 1. OG** (im Gutachten mit W1 bezeichnet) zum Zeitpunkt der Bewertung ein Mietverhältnis. Der Mietvertrag (**Gewerberaummietvertrag**) wurde dem Sachverständigen im Ortstermin vorgelegt. Folgende wesentliche Vereinbarungen auszugsweise:

*Mietobjekt:*

„ ... §1 Mietobjekt:

Kellerräume 21,54 m<sup>2</sup>Sonstige Kellerräume 64,58 m<sup>2</sup>Erdgeschossräume 112,73 m<sup>2</sup>Räume im 1. Stock 118,67 m<sup>2</sup>, genutzt als Wohnung

Die Flächenangaben dienen wegen nur überschlägiger Ermittlung und möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietobjekts und stellen daher keine zugesicherte Eigenschaft dar. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Anzahl und dem Zuschnitt der überlassenen Räume. ...“

*Mietdauer:*

Mietverhältnis besteht bereits seit 01.01.2011 (MV alt v. 12.12.2010)

Neuer Gewerberaummietvertrag: vom 21.11.2018

Mietverhältnis vereinbart bis: 30.04.2024

Option auf Mietverlängerung: zweimal je 5 Jahre

*Miete monatlich:*

Die monatliche Miete beträgt:

Raum	Größe	Preis pro m <sup>2</sup>	Summe	USt.	Summe
Keller	21,54 m <sup>2</sup>	10,00 €	215,40 €	40,93 €	256,33 €
Sonstige Keller	64,58 m <sup>2</sup>	5,00 €	322,90 €	61,35 €	384,25 €
Erdgeschoss	112,73 m <sup>2</sup>	10,00 €	1.127,30 €	214,19 €	1.341,49 €
1. Stock	118,67 m <sup>2</sup>	7,00 €	830,69 €	0,00 €	830,69 €
<b>Summen</b>	<b>317,52 m<sup>2</sup></b>		<b>2.496,29 €</b>	<b>474,30 €</b>	<b>2.812,76 €</b>

Die Umsatzsteuer ist in der jeweilig gesetzlich geltenden Höhe zu bezahlen.

Laut schriftlicher Auskunft der Antragstellerin bestand für die Nutzung der **Wohnungen im 2. OG** (im Gutachten mit W2 und W3 bezeichnet) zum Zeitpunkt der Bewertung jeweils ein Mietverhältnis. Die jeweiligen Mietverträge wurden dem Sachverständigen im Ortstermin nicht vorgelegt. Die Antragstellerin macht folgende Angaben zu den Mietverhältnissen:

*Wohnung rechts (W2):*40 m<sup>2</sup>; ca. 800 € (Warm-Miete)*Wohnung links (W3):*90 m<sup>2</sup>; ca. 850 € (Warm-Miete)

Sonstige Vereinbarungen resp. Einzelheiten der jeweiligen Vertragsgestaltungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Bei Heranziehung der vom Sachverständigen zugrunde gelegten vermietbaren Wohnfläche von ca. 40 m<sup>2</sup> (W2) ergibt sich ein tatsächlicher Mietzins von rd. 20 €/m<sup>2</sup> (Warmmiete, einschließlich Nebenkosten), für die ca. 80 m<sup>2</sup> große Wohnung (W3) errechnet sich die tatsächliche Miethöhe von 9,44 €/m<sup>2</sup> (Warmmiete, einschließlich Nebenkosten).

Entsprechend vorstehender Ausführungen, kann die zum Bewertungsstichtag gegebenen tatsächliche Miete der Gewerbeeinheit als marktüblich und die der Wohnung im 1. OG 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.

Die seitens der Antragstellerin angegebene – tatsächliche Miete für die Wohnung W2 – kann aus sachverständiger Sicht zum Bewertungsstichtag als „über dem marktüblichen Niveau liegend“ beurteilt werden. Ein Mietvertrag lag dem Sachverständigen im Zeitraum der Bewertung nicht vor, vertragliche Vereinbarungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Ob eine zulässigerweise vertraglich vereinbarte Miete vorliegt, kann seitens des Sachverständigen insofern nicht festgestellt werden.

Das höhere Risiko eines Mietausfalls wegen überhöhter Mietzinsvereinbarung auf der Grundlage eines gegebenenfalls bestehenden Mietvertrages, wird im Rahmen der folgenden Bewertung im anzuwendenden Ertragswertverfahren im Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinses entsprechend gewürdigt. Von einer darüber hinaus gehenden zusätzlichen Berücksichtigung wegen einer etwaigen Mehr- /oder Mindermiete (sog. overrent / underrent) wird in diesem Zusammenhang abgesehen.

#### **Ansatz marktüblicher Mieten:**

Auf Grund der gegebenen Art, Größe und Lage des hier gegenständlichen gemischt genutzten Grundstücks, hält der Sachverständige unter Berücksichtigung des Alters der baulichen Anlagen mit der jeweiligen gegebenen Ausstattung unter Einbeziehung der vorliegenden Datengrundlage

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

folgende Mieten für angemessen und marktüblich erzielbar.

Hierbei wird insgesamt von einem schadensfreien Zustand der Baulichkeiten ausgegangen.

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
<b>Nutzflächen:</b>				
Gewerbeeinheit EG mit KG (Eiscafé)	ca. 135 m <sup>2</sup>	10,00 €	1.350,00 €	16.200,00 €
Abstellflächen KG	ca. 65 m <sup>2</sup>	5,00 €	325,00 €	3.900,00 €
<b>Wohnflächen:</b>				
Einheit W1, 1. OG	ca. 120 m <sup>2</sup>	8,00 €	960,00 €	11.520,00 €
Einheit W2, 2. OG	ca. 40 m <sup>2</sup>	10,00 €	400,00 €	4.800,00 €
Einheit W3, 2. OG	ca. 80 m <sup>2</sup>	8,50 €	680,00 €	8.160,00 €
<b>Rohertrag gesamt (JRoE)</b>	<b>ca. 440 m<sup>2</sup></b>		<b>3.715,00 €</b>	<b>44.580,00 €</b>

Im Ansatz der Gewerbe- und Wohnungsmieten, welche Durchschnittsmieten darstellen, sind bereits sonstige Nutzflächen des Gebäudes, wie z. B. Abstellräume, mitberücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

Bezeichnung	Fläche/Anzahl	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
Wohnhaus mit Gewerbe-EH im EG	ca. 440 m <sup>2</sup> Wfl. /Nfl.	ca. 2,5%	ca. 13,80 €/m <sup>2</sup> p.a.	ca. 3,0%
Summen	RoE: 44.580 €	ca. 1.115 € p.a.	ca. 6.072 € p.a.	ca. 1.337 € p.a.
<b>Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt:</b>			<b>ca. 8.524 € p.a.</b>	<b>19,1% v. RoE</b>

Liegenschaftszinssatz (LSZ)

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 Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Augsburg leitet keine Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Grundstücke ab.

Das Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes veröffentlicht seit dem Jahre 2000 die Spannen von Liegenschaftszinssätzen als Empfehlungen und Orientierungshilfen, sofern keine bessere Datengrundlage vorliegt. Die „mittlere Spanne“ unterstellt hierbei einen ausgeglichenen und funktionierenden Immobilienmarkt. Bundesweit kann laut IVD festgestellt werden, dass die Immobilienmärkte teilweise deutlich auseinanderdriften. Bei entsprechenden Käufermärkten (höherer LSZ) bzw. Verkäufermärkten (niedrigerer LSZ) sind die ausgewiesenen LSZ entsprechend höher oder niedriger festzusetzen. Nach der letzten Veröffentlichung gem. dem IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2024/2025 (Grundlage der Auswertungen: Verkäufe des ersten Hj. 2024) liegt die mittlere Spanne von LSZ für Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Flächenanteil von 20 bis 80 % bei 4,0 bis 7,5 %.

Aufgrund der gegebenen grundstücks- und objektspezifischen Gegebenheiten, der gemischten Nutzung des Grundstücks - gewerblicher Flächenanteil (etwa rd. 47 %, gewerblicher Flächenanteil mit ca. 113 m<sup>2</sup> nur aus EG-Fläche ohne KG-Flächen) im Rahmen des Eiscafé's nebst Wohnflächenanteil, dem angenommenen (schadensfreien) Zustand, dem Alter unter Berücksichtigung der gegebenen Standort- und Marktkriterien wird ein **objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (oaLSZ) in Höhe von 3,8%** als angemessen und marktgerecht erachtet. Von weiteren marktbedingten Zu- oder Abschlägen kann abgesehen werden.

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 Unter-

schiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie z.B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem o.g. Unterschiedsbetrag (zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag) ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Grundsätzlich ist am Wertermittlungsstichtag die Restnutzungsdauer des Objekts sachverständig einzuschätzen. Aufgrund der Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV i. V. m. den Modellparametern des zuständigen Gutachterausschusses sowie eigenen Erfahrungssätzen wird für das Objekt folgende Restnutzungsdauer des gemischt genutzten Grundstückes angenommen. Der Restnutzungsdauer liegt ein (fiktives) Baujahr der baulichen Gesamtanlage von etwa **1980** und eine übliche Gesamtnutzungsdauer von etwa **80 Jahren** zu Grunde. Hierbei wird von einem schadensfreien Zustand ausgegangen.

**Restnutzungsdauer (RND): ca. 35 Jahre**

Ertragswertberechnung

Mit den aufgeführten Eingangsfaktoren wird der marktangepasste vorläufige Ertragswert wie folgt ermittelt:

<i>Roherträge</i>		<i>Mieten p.a.</i>
Rohertrag aus Wfl. und Nfl. gemäß Aufstellung		44.580 €
Roherträge Gesamt (JRoE)		44.580 €
- Bewirtschaftungskosten (BWK)	%-Sätze der Roherträge bzw. pauschal	
siehe obige Aufstellung		8.524 €
= Jahresreinertrag (JRE)		36.056 €
- Bodenwertverzinsung (Bodenwert x LSZ)	159.000 €	6.042 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (oaLSZ)	3,80%	
= Gebäudejahresreinertrag (JRE)		30.014 €
Restnutzungsdauer	Jahre: 35	
x Rentenbarwertfaktor / Vervielfältiger **	V: 19,18	
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		575.736 €
+ Bodenwert		159.000 €
= Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)		734.736 €
= <b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert rd.</b>		<b>735.000 €</b>
= entspricht € pro m <sup>2</sup> (ohne Garagen)	<b>440,00 m<sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche</b>	1.670 €/m <sup>2</sup>

(\*\* Rentenbarwertfaktor: gem. Anlage I zu § 20 ImmoWertV)

**Marktangepasster Vorläufiger Ertragswert (mvEW)**

- ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale -

**rd. 735.000 €**

### 7.3 Plausibilitätskontrolle des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert unter Berücksichtigung eines schadensfreien und unbelasteten Grundstückszustands zeigt für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft folgende Kennzahlen:

Ertrags- und Gebäudedefaktoren / Kennzahlen			
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)</b>	<b>735.000 €</b>	<b>1.670 €/m² Nfl./Wfl.</b>	
<b>Multiplikator der Jahresroherträge</b>	<b>16,49-fache</b>		
(mvEW : JRoE, somit      735.000 €    :    44.580 €)			
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	<b>3,80%</b>		
<b>Netto-Anfangsrendite</b>			
(JRE : mvEW, somit      36.056 €    :    735.000 €    x 100)	<b>4,91%</b>		
<b>Brutto-Anfangsrendite</b>			
(JRoE : mvEW, somit      44.580 €    :    735.000 €    x 100)	<b>6,07%</b>		

Für das mit einem Wohngebäude mit Gewerbeeinheit (Eiscafé) im Erdgeschoss bebaute, gemischt genutzte Grundstück liegen dem Sachverständigen keine heranziehbaren direkten Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses oder Vergleichspreise aus Marktpublikationen bzw. Marktberichten vor.

Der ermittelte marktangepasste vorläufige Ertragswert für das Bewertungsobjekt in Höhe von **735.000 €** zeigt unter Berücksichtigung der dort gegebenen gemischten Lagesituation in Mering, der Größe des Grundstücks mit den gegebenen Nutz- und Wohnflächen, dem Alter der baulichen Anlage, der gegebenen jeweiligen Ausstattung und des in Teilbereichen sanierungs- und modernisierungswürdigen Zustands des Gebäudes insgesamt ein plausibles und angemessenes Wertverhältnis.

## 8 Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

### Allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV):

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens wurden aus marktnahen Daten und den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungstichtag, der gegebenen wirtschaftlichen Lage und Marktentwicklung, marktüblich erzielbaren Erträgen, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssätzen ermittelt. Es spiegeln sich somit in dem ermittelten Ertragswert die aktuelle Marktsitua-

tion 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 unter Ziffer 5.6, Zustand der baulichen Anlagen, bereits dargestellt, sind die o. g. aufgeführten baulichen Auffälligkeiten und Mängel nach Einschätzung des Sachverständigen teilweise als disponibel einzuschätzen. Die Würdigung des vorstehend überschlägig beschriebenen Istzustandes der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag, wurde im Rahmen vorliegender Verkehrswertermittlung im Ansatz der jeweiligen Mieten, der Restnutzungsdauer sowie der Wahl des objektspezifischen Liegenschaftszinses bereits ausreichend gewürdigt. Ein zusätzlicher Abschlag im Rahmen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale i. S. d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV wird im Folgenden daher nicht in Ansatz gebracht.

Der Ertragswert ist im vorliegenden Bewertungsfall somit aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert zu ermitteln. Von einer zusätzlichen Korrektur wird abgesehen.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich an den in die **Ertragswertermittlung** einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird daher aus dem ermittelten Ertragswert (Verfahrenswert) 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 Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielenden Preises zu verstehen.

#### Zur Eingrenzung des Ermessensspielraums:

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



Abschließendes Ergebnis:

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Das vorliegende Gutachten wurde unter den besonderen Bedingungen im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt und kann hinsichtlich bestehender Grundstücksbelastungen abweichende Betrachtungen zu § 8 Absatz 3, §§ 46 bis 52 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) aufweisen. Der vorliegende Verkehrswert wird für den Verfahrenszweck der Zwangsversteigerung ohne Grundstücksbelastungen aus Abteilung II des Grundbuches (unbelastet) i. S. d. § 74a ZVG ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Wert beeinflussenden Merkmale wird folgender unbelasteter Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag für angemessen gehalten:

<b>Verkehrswert</b> für das unbelastete Grundstück Flst. 132/4 i. S. d. § 74a ZVG	<b>rd. 735.000 €</b> (i. W.: siebenhundertfünfunddreißigtausend Euro)
---	--

## 9 Schlussbemerkung

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

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

## 10 Versicherung

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

Augsburg, 13. August 2025



Uwe K. Stielke MRICS

- Chartered Valuation Surveyor MRICS
- Immobilienökonom (IRE/BS)
- Diplom-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 und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, aktuelle 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- und Gewerberaum, aktuelle 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 und Bodenpolitik (Herausgeber 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
- Relevante Auszüge (Planunterlagen, Berechnungen, etc.) aus der Bauakte