



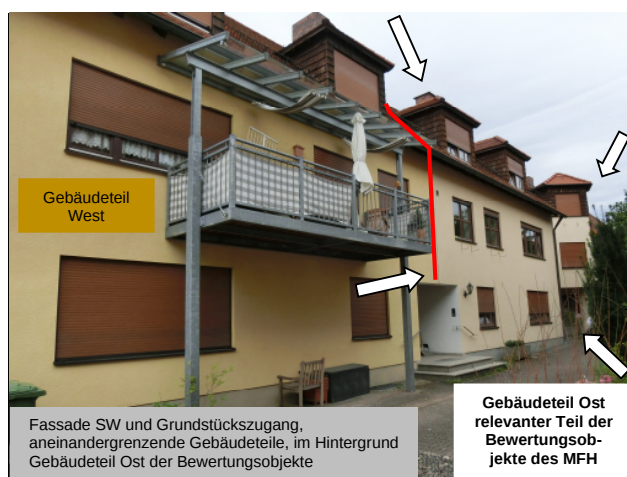
Verkehrswertgutachten

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

für folgendes Sondereigentum

- A) 2-Zimmer-Eigentumswohnung im EG lt. ATP Nr. 1
- B) 4-1/2-Zimmer-Maisonette-Eigentumswohnung im OG/DG lt. ATP Nr. 2
- C) 3-Zimmer-Maisonette-Eigentumswohnung im OG/DG lt. ATP Nr. 3
- D) Garage im EG lt. ATP Nr. 6
- E) Garage im EG lt. ATP Nr. 7

in einem Mehrfamilienhaus (Gebäudeteil Ost)



Brunnenstraße 14 | 86165 Augsburg - Lechhausen

VERKEHRSWERTE

zum 27. Juli 2023

A) rd. 270.000 €

- für das SE ATP Nr. 1 -

B) rd. 430.000 €

- für das SE ATP Nr. 2 -

C) rd. 340.000 €

- für das SE ATP Nr. 3 -

D) rd. 20.000 €

- für das SE ATP Nr. 6 -

E) rd. 20.000 €

- für das SE ATP Nr. 7 -

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	10
3	Allgemeine Angaben.....	11
3.1	Auftraggeber.....	11
3.2	Auftrag	11
3.3	Zweck des Gutachtens.....	11
3.4	Wertermittlungstichtag, Ortsbesichtigung und Teilnehmer der Ortsbesichtigung	12
3.5	Anzahl der Gutachteraufbereitungen	12
3.6	Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen.....	12
3.7	Hausverwaltung.....	13
4	Objektbeschreibung.....	13
4.1	Grundbuch.....	13
4.2	Ortsangaben / Lage	14
4.3	Bodenbeschaffenheit / Grundstücksgestalt und Form	15
4.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	16
4.5	Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks.....	16
4.6	Bau- / Planungsrecht.....	16
4.7	Denkmalschutz.....	17
4.8	Bauliche Angaben	17
4.9	Nebengebäude.....	22
4.10	Flächen, Maße	22
5	Objektbeurteilung.....	24
5.1	Grundrissaufteilung	24
5.2	Besonnung und Belichtung	25
5.3	Zustand der baulichen Anlagen	25
6	Zur Verfahrenswahl	27
6.1	Allgemein.....	27
6.2	Bewertungsmethoden	28
6.3	Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.....	28
6.4	Umstände des Einzelfalls / Vorgehensweise	28
6.5	Darstellung der Bewertungssystematik.....	29
7	Bewertung.....	30
7.1	Bodenwert	30
7.2	Ermittlung der Ertragswerte zu A) bis E).....	37
7.3	Plausibilitätskontrolle der marktangepassten vorläufigen Ertragswerte	49
8	Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswerts.....	52
9	Schlussbemerkung	57
10	Versicherung.....	57
11	Wesentliche Literatur	58
12	Gesetzliche Grundlagen	58
13	Anlagen.....	58

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekte	Bewertungsgegenstand sind drei Eigentumswohnungen in diesem Gutachten mit A); B) und C) bezeichnet sowie zwei Garagen in diesem Gutachten mit D) und E) bezeichnet. Auf dem Bewertungsgrundstück sind zwei unmittelbar aneinandergebaute Gebäudeteile (West und Ost) errichtet. Im westlichen Gebäudeteil befinden sich zwei Wohnungen, im östlichen Gebäudeteil positionieren sich neben drei Wohnungen (Bewertungsobjekt zu A) bis C)) - zusätzlich weiter östlich - zwei Garagen im Erdgeschoss (Bewertungsobjekt zu D) und E)). A) 2 - Zimmer - Eigentumswohnung (=141/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 260, Brunnenstraße 14, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG von Gebäudeteil Ost samt den Kellerräumen im ATP mit NR. 1 bezeichnet nebst SNR an Grundstücks- und Terrassenflächen). im Aufteilungsplan (ATP) mit Nr. 1 bezeichnet bestehend aus: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Tageslicht-Bad und Diele nebst Terrassenfläche im Erdgeschoss. Der Wohnung ist gemäß der Teilungserklärung (TE) vom 20.06.1983 (s. a. Anlagenteil des Gutachtens) das Sondernutzungsrecht (SNR) zur alleinigen Nutzung an einer im beigehefteten Lageplan zur TE grün gekennzeichneten Grundstücksfläche (Terrasse) unmittelbar vor dem Fassadenbereich NO der Wohnung (Zugang vom Wohn-Esszimmer) zugeordnet. Ferner ist der Wohnung die im beigehefteten Lageplan zur TE braun gekennzeichnete Grundstücksfläche zur gemeinsamen Nutzung mit den Eigentümern der SE-Einheiten Nr. 2, 3, 6 und 7 zugewiesen. Im Kellergeschoss sind der Wohnung lt. Aufteilungsplan zwei Abstellräume – im ATP ebenfalls mit Nr. 1 bezeichnet – zugeordnet. Lt. der TE sind auf dem Bewertungsgrundstück zwei unmittelbar aneinandergebaute Gebäudeteile (West und Ost) errichtet. Der Hauszugangsbereich sowie die Gebäudeerschließung/Treppenhaus ist mittig zwischen beiden Gebäudeteilen – innerhalb eines als Zweispänner konzipierten Grundrisses – angeordnet. Gemeinsam mit der gegenständlichen Wohneinheit Nr. 1 werden drei weitere Wohnungen (zwei davon in Gebäudeteil West) innerhalb der Geschosse EG bis DG, über das an der Nordwest-Fassade gelegene Treppenhaus erschlossen.
-------------------	---

Die Bewertungswohnung befindet sich lt. ATP und TE im **Erdgeschoss** des in der TE bezeichneten **östlichen gelegenen Gebäudeteils** (Mittelbau).

B) 4 1/2 - Zimmer - Maisonette-Wohnung

(=262/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 260, Brunnenstraße 14, verbunden mit dem Sondereigentum an der Maisonette-Wohnung im OG, DG von Gebäudeteil Ost samt den Kellerräumen im ATP mit NR. 2 bezeichnet nebst SNR an Grundstücks- und Terrassenflächen).

im Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. 2** bezeichnet

bestehend aus:

Wohn-Esszimmer, Küche, Büro, Tageslicht-WC, Diele nebst Terrassenfläche im Obergeschoss; Schlafzimmer, Kinderzimmer, Tageslicht-Bad und Flur im Dachgeschoss.

Der Wohnung ist gemäß der Teilungserklärung (TE) vom 20.06.1983 (s. a. Anlagenteil des Gutachtens) das Sondernutzungsrecht (SNR) zur alleinigen Nutzung an der im Grundriss des ATP blau gekennzeichneten Terrassenfläche unmittelbar vor dem Fasadensbereich NO der Wohnung (Zugang vom Wohnzimmer) zugeordnet. Ferner ist der Wohnung die im beigehefteten Lageplan zur TE braun gekennzeichnete Grundstücksfläche zur gemeinsamen Nutzung mit den Eigentümern der SE-Einheiten Nr. 1, 3, 6 und 7 zugewiesen.

Im Kellergeschoss sind der Wohnung lt. Aufteilungsplan drei Abstellräume – im ATP ebenfalls mit Nr. 2 bezeichnet – zugeordnet.

Die Bewertungswohnung erstreckt sich lt. ATP über das **Ober- und Dachgeschoss** des in der TE bezeichneten **östlichen gelegenen Gebäudeteils** (Mittelbau). Gemeinsam mit der gegenständlichen **Wohneinheit Nr. 2** werden drei weitere Wohnungen (zwei davon im Gebäudeteil West) innerhalb der Geschosse EG bis DG, über das an der Nordwest-Fassade gelegene Treppenhaus erschlossen.

C) 3 - Zimmer - Maisonette-Wohnung

(=192/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 260, Brunnenstraße 14, verbunden mit dem Sondereigentum an der Maisonette-Wohnung im OG, DG von Gebäudeteil Ost samt den Kellerräumen im ATP mit NR. 3 bezeichnet nebst SNR an Grundstücksflächen).

im Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. 3** bezeichnet

bestehend aus:

Wohn-/Esszimmer, Küche, Kinderzimmer, Tageslicht-WC, Diele nebst Balkon (Anmerkung: im ATP nicht dargestellt) im Obergeschoss; Schlafzimmer, Tageslicht-Bad und Diele im Dachgeschoss.

Der Wohnung ist die im beigehefteten Lageplan zur TE braun gekennzeichnete Grundstücksfläche zur gemeinsamen Nutzung mit den Eigentümern der SE-Einheiten Nr. 1, 2, 6 und 7 zugewiesen.

Im Kellergeschoss ist der Wohnung ein Abstellraum sowie die Treppenhaus- und Flurfläche KG, EG, OG – im ATP ebenfalls mit Nr. 3 bezeichnet – zugeordnet.

Die Bewertungswohnung erstreckt sich lt. ATP über das **Ober- und Dachgeschoss** des in der TE bezeichneten **östlichen gelegenen Gebäudeteils** (Hinterbau). Die gegenständliche **Wohneinheit Nr. 3** befindet sich als einzige Wohnung des - am Ende (von der Straße aus betrachtet) - östlichen Gebäudeteils und wird über ein ausschließlich genutztes, an der Nordwest-Fassade gelegenes Treppenhaus erschlossen. Östlich dieses Treppenhauses erstrecken sich erdgeschossig zwei Garagen.

D) Pkw-Garage im Erdgeschoss

(= 1 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 260, verbunden mit dem Sonder-eigentum an der Garage im EG von Gebäudeteil Ost im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet nebst SNR an Grundstücksflächen)

im Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. 6** bezeichnet.

Die Garage befindet sich als eine von zwei Garagen im Erdgeschoss, am Ende des (von der Straße aus betrachtet) - östlichen Gebäudeteils (Hinterbau), im unmittelbaren Anschluss an das Treppenhaus.

Das Bewertungsobjekt ist eine in sich geschlossene Garage im EG des Wohngebäudes. Lt. ATP handelt es sich um den linken Garagenplatz.

Der Garage ist die im beigehefteten Lageplan zur TE braun gekennzeichnete Grundstücksfläche zur gemeinsamen Nutzung mit den Eigentümern der SE-Einheiten Nr. 1, 2, 3 und 7 zugewiesen.

E) Pkw-Garage im Erdgeschoss

(= 1 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 260, verbunden mit dem Sonder-eigentum an der Garage im EG von Gebäudeteil Ost im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet nebst SNR an Grundstücksflächen)

im Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. 7** bezeichnet.

Die Garage befindet sich als eine von zwei Garagen im Erdgeschoss, am Ende des (von der Straße aus betrachtet) - östlichen Gebäudeteils (Hinterbau), im unmittelbaren Anschluss an das Treppenhaus.

Das Bewertungsobjekt ist eine in sich geschlossene Garage im EG des Wohngebäudes. Lt. ATP handelt es sich um den rechten Garagenplatz.

Der Garage ist die im beigehefteten Lageplan zur TE braun gekennzeichnete Grundstücksfläche zur gemeinsamen Nutzung mit den Eigentümern der SE-Einheiten Nr. 1, 2, 3 und 6 zugewiesen.

Objektanschrift	Brunnenstraße 14 86165 Augsburg - Lechhausen
Grundbücher	Zu A) Amtsgericht: Augsburg Grundbuch von: Lechhausen Blatt 20528: Wohnungsgrundbuch 141 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 260 Brunnenstraße 14 Gebäude- und Freifläche zu 746 m² verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an Wohnung mit Keller- räumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1. <u>Hier zugeordnete Sondernutzungsrechte:</u> Im beigehefteten Lage- plan zur TE grün gekennzeichnete Grundstücksfläche zur alleinigen Nutzung sowie im beigehefteten Lageplan zur TE braun gekenn- zeichnete Grundstücksfläche zur gemeinsamen Nutzung mit den Eigentümern der SE-Einheiten Nr. 2, 3, 6 und 7. Zu B) Amtsgericht: Augsburg Grundbuch von: Lechhausen Blatt 20529: Wohnungsgrundbuch 262 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 260 Brunnenstraße 14 Gebäude- und Freifläche zu 746 m² verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an Wohnung mit Keller- räumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2. <u>Hier zugeordnete Sondernutzungsrechte:</u> Im ATP zur TE blau ge- kennzeichnete Terrassenfläche im OG zur alleinigen Nutzung sowie im beigehefteten Lageplan zur TE braun gekennzeichnete Grund- stücksfläche zur gemeinsamen Nutzung mit den Eigentümern der SE-Einheiten Nr. 1, 3, 6 und 7. Zu C) Amtsgericht: Augsburg Grundbuch von: Lechhausen Blatt 20530: Wohnungsgrundbuch 192 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 260 Brunnenstraße 14 Gebäude- und Freifläche zu 746 m² verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an Wohnung mit Keller- räumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3. <u>Hier zugeordnete Sondernutzungsrechte:</u> Im beigehefteten Lage- plan zur TE braun gekennzeichnete Grundstücksfläche zur gemein- samen Nutzung mit den Eigentümern der SE-Einheiten Nr. 1, 2, 6 und 7.

	Zu D) Amtsgericht: Augsburg Grundbuch von: Lechhausen Blatt 20533: Teileigentumsrundbuch 1 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 260 Brunnenstraße 14 Gebäude- und Freifläche zu 746 m² verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Garage, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6. <u>Hier zugeordnete Sondernutzungsrechte:</u> Im beigehefteten Lageplan zur TE braun gekennzeichnete Grundstücksfläche zur gemeinsamen Nutzung mit den Eigentümern der SE-Einheiten Nr. 1, 2, 3 und 7. Zu E) Amtsgericht: Augsburg Grundbuch von: Lechhausen Blatt 20534: Teileigentumsrundbuch 1 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 260 Brunnenstraße 14 Gebäude- und Freifläche zu 746 m² verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Garage, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 7. <u>Hier zugeordnete Sondernutzungsrechte:</u> Im beigehefteten Lageplan zur TE braun gekennzeichnete Grundstücksfläche zur gemeinsamen Nutzung mit den Eigentümern der SE-Einheiten Nr. 1, 2, 3 und 6.
WEG-Verwaltung (WEG = Wohnungseigentumsgesetz)	Die Bewertungsobjekte zu A) bis E) sind laut Auskunft der Beteiligten eigenverwaltet und unterstehen keiner professionellen WEG-Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz.
Baujahr (lt. Bauverwaltung, TE, ATP)	- Ca. 1984 - Aufteilung nach § 8 WEG mit TE am 20.06.1983
Nutzung	Die Bewertungswohnung zu A) stand zum Bewertungsstichtag leer, ein Mietvertrag war nicht bekannt. Die Bewertungswohnungen zu B) und C) waren zum Bewertungsstichtag vermietet und bewohnt. Dem Sachverständigen wurde der Mietvertrag für Wohnung zu C), lt. ATP Nr. 3 vorgelegt. Der Mietvertrag für das Bewertungsobjekt zu B) wurde dem Sachverständigen (auch nach Rückfrage bei dem Mieter) nicht vorgelegt, es wurden seitens der Antragsgegnerin zu 2) lediglich diverse Angaben zum

	Inhalt des Mietvertrags gemacht. Die Garage, Bewertungsobjekt zu D), war lt. Auskunft der Beteiligten im Rahmen des Wohnungsmietvertrags zu B) und Garage, Bewertungsobjekt zu E), war im Rahmen des Wohnungsmietvertrags zu C) genutzt.
Wohnfläche / Nutzfläche (lt. TE nebst tlw. bemaßten Aufteilungsplänen)	Zu A) 2-Zimmer-Eigentumswohnung Wohnung lt. ATP Nr. 1 im EG: ca. 78 m² Wfl. <i>Der Wohnung lt. ATP zugeordnet</i> Kellerraum I lt. ATP Nr. 1 im KG: ca. 13 m² Nfl. Kellerraum II lt. ATP Nr. 1 im KG: ca. 16 m² Nfl. <i>Im Zusammenhang der Wohnnutzung tatsächlich genutzt</i> Kellerraum I lt. ATP Nr. 2 im KG: ca. 7 m² Nfl. Kellerraum II lt. ATP Nr. 2 im KG: ca. 7 m² Nfl. SNR an Terrassenfläche EG: ca. 10 m² Wfl. * * als 50 %-Ansatz mit 10 m² in ausgewiesener Wohnfläche enthalten Zu B) 4 ½ -Zimmer-Maisonette-Wohnung Wohnung lt. ATP Nr. 2 im OG/DG: ca. 127 m² Wfl. <i>Der Wohnung lt. ATP zugeordnet</i> Kellerraum I lt. ATP Nr. 2 im KG: ca. 7 m² Nfl. Kellerraum II lt. ATP Nr. 2 im KG: ca. 7 m² Nfl. Kellerraum III lt. ATP Nr. 2 im KG: ca. 15 m² Nfl. <i>Im Zusammenhang der Wohnnutzung tatsächlich genutzt</i> Kellerraum III lt. ATP Nr. 2 im KG: ca. 15 m² Nfl. SNR an Terrassenfläche OG: ca. 9 m² Wfl. * * als 50 %-Ansatz mit 9 m² in ausgewiesener Wohnfläche enthalten Zu C) 3 -Zimmer-Maisonette-Wohnung Wohnung lt. ATP Nr. 3 im OG/DG: ca. 100 m² Wfl. Kellerraum lt. ATP Nr. 3 im KG: ca. 22 m² Nfl. Zu D) Pkw-Garage im Erdgeschoss Garage lt. ATP Nr. 6 im KG: ca. 25 m² Nfl. Zu E) Pkw-Garage im ATP Nr. 7 im Erdgeschoss Garage lt. ATP Nr. 7 im KG: ca. 25 m² Nfl. Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben siehe auch Ziff. 4.10.

Grundstücksgröße	ca. 746 m ² (siehe Grundbuchangaben oben)
Vorhandenes Zubehör gemäß § 97 BGB	Vorbemerkung: Ob eine Zubehör- oder Bestandteileigenschaft im rechtlichen Sinne vorliegt, kann durch den Sachverständigen aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht beurteilt werden. Gemäß Auftrag werden derartige Sachen nach sachverständigem Ermessen frei bewertet. Ggf. geschätztes Zubehör ist hier im Verkehrswert nicht berücksichtigt und hier ggf. gesondert ausgewiesen. Zu A) Die Wohnung war zum Bewertungsstichtag nicht bewohnt und stand leer. Außer einer Kücheneinrichtung war die Wohnung nicht möbliert. Es handelt sich um eine gebrauchte rustikale Einbauküche mit handelsüblicher Ausstattung (z. B. E-Herd, Massekochfelder, Spüle, Kühlschrank). Der Rest- bzw. Zeitwert dieser Kücheneinrichtung wird überschlägig auf etwa 500 € geschätzt. Zu B) Die Wohnung war zum Bewertungsstichtag bewohnt. In der Küche befand sich eine gebrauchte L-förmige Einbauküche handelsüblicher Ausstattung (z. B. E-Herd, Cerankochfeld, Spüle, Geschirrspülmaschine, freistehender Kühlschrank). Die Küche befindet sich lt. Auskunft des Mieters in dessen Eigentum. Der Rest- bzw. Zeitwert dieser Kücheneinrichtung wird überschlägig auf etwa 1.500 € geschätzt. Zu C) Die Wohnung war zum Bewertungsstichtag bewohnt. In der Küche befand sich eine gebrauchte Einbauküche (in L-Form) handelsüblicher Ausstattung (z. B. E-Herd, Cerankochfeld, Spüle, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank). Die Küche befindet sich lt. Auskunft der Mieter in deren Eigentum. Rest-/Zeitwert ca. 900 €. Zu D) Nicht gegeben. Zu E) Nicht gegeben.
Besonderheiten	Vereinzelt waren Abweichungen innerhalb der Grundrisse nebst tlw. un schlüssigen Flächenangaben sowie Flächensummen der Aufteilungspläne zu den tatsächlichen Gegebenheiten ersichtlich. Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben siehe auch Ziff. 4.10.

2 Gesonderte Fragestellungen laut gerichtlichem Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage?

Siehe Punkt 4.2

**Baulicher Zustand und ggf.
Reparaturen?**

Siehe Punkt 5.3

**Baubehördliche Beschränkungen
oder Beanstandungen?**

Siehe Punkt 4.6 und 4.7

**Hausschwamm bzw. Verwendung um-
weltschädlicher Stoffe?**

Nicht bekannt, nicht ersichtlich.

Verdacht auf ökologische Altlasten?

Siehe Punkt 4.3

**Verwalter und Höhe des Wohngeldes?
(bei WE u. TE)**

Siehe Punkt 3.7

Mieter oder Pächter?

Das Bewertungsobjekt zu A) stand leer.
Nähere personenbezogene Angaben zu
den Mietern zu B), C), D) und E) gehen
der Auftraggeberin mit gesondertem
Schreiben zu.

Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?

Soweit bekannt nicht gegeben.

Gewerbebetrieb?

Nicht bekannt und nicht ersichtlich.

Maschinen oder Betriebseinrichtungen?

Nicht bekannt und nicht ersichtlich.

Besteht ein Energieausweis?

Dem SV wurde ein Energieausweis vor-
gelegt.

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 11.07.2023 (Eingang am 12.07.2023).

3.3 Zweck des Gutachtens

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

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

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

3.4 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 Wertermittlungstichtag und wird für den **27. Juli 2023** festgelegt. An diesem Tag fand die Ortsbesichtigung statt.

Anwesend waren:

- Laut Angaben Antragsteller, im Zeitraum der Besichtigung des Bew.- Objekts zu A), sonst vor dem MFH wartend, absprachegemäß nicht bei Besichtigung der übrigen Bewertungsobjekte teilnehmend
- Laut Angaben Antragsgegner zu 1), vor dem MFH wartend, absprachegemäß nicht bei Besichtigung der Bewertungsobjekte teilnehmend
- Mieter Bewertungsobjekt zu B), im Zeitraum der Besichtigung des Bew.- Objekts zu B)
- Mieter Bewertungsobjekt zu C) im Zeitraum der Besichtigung des Bew.- Objekts zu C)
- Mitarbeiterin im SV-Büro Stielke & Kollegen, Susanne Novak
- 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.

Wichtiger Hinweis zur Kriegssituation in der Ukraine:

Die im Zeitraum der Bewertung bestehende Kriegssituation in der Ukraine kann zu Veränderungen in nahezu allen Lebensbereichen und damit auch zu komplexen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt führen. Die konkreten Effekte auf die wertbestimmenden Merkmale können aufgrund der derzeit vorliegenden Informations- und Sachlage nicht genau beurteilt werden. Schlussfolgerungen zu aktuellen und damit verbundenen Werteeinflüssen auf den Grundstücksmarkt sind mit größeren Unsicherheiten verbunden.

3.5 Anzahl der Gutachtenaufwertigungen

Das Verkehrswertgutachten wurde auf Antrag in **6-facher Aufwertigung** 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 jeweiligen Wohnungsgrundbuch, Druck v. 17.07.2023
- Aktuelle Auszüge (Kopien) aus dem jeweiligen Teileigentumsgrundbuch, Druck v. 17.07.2023
- Auszug (Kopie) aus dem Katasterkartenwerk, Maßstab 1:1000, erstellt am 13.07.2023
- Schriftliche Auskünfte der zuständigen Behörden
- Informationen zum aktuellen Planungsrecht der Stadt Augsburg: Internetseite geportal.augsburg.de
- Angaben des Gutachterausschusses
- Auszüge aus der Teilungserklärung vom 20.06.1983 nebst Aufteilungsplänen nach Akteneinsicht des Sachverständigen

Abschluss der Recherchen: 13.11.2023

3.7 Hausverwaltung

Soweit bekannt besteht keine externe, professionelle Hausverwaltung, lt. Auskunft der Eigentümer wird das Mehrfamilienhaus eigenverwaltet. Ferner bestehen gemäß Auskunft keine Instandhaltungsrücklagen. Seitens der Antragsgegnerin zu 2) wurde ein Energieverbrauchsausweis (gültig bis 29.11.2030) vorgelegt.

4 Objektbeschreibung

4.1 Grundbuch

Zu A)

Amtsgericht: Augsburg
Grundbuch von: Lechhausen
Blatt 20528: Wohnungsgrundbuch
141 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flst.-Nr. 260 Brunnenstraße 14, Gebäude- und Freifläche zu 746 m²

verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an Wohnung mit Kellerräumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1.

Hier zugeordnete Sondernutzungsrechte: Im beigehefteten Lageplan zur TE grün gekennzeichnete Grundstücksfläche zur alleinigen Nutzung sowie im beigehefteten Lageplan zur TE braun gekennzeichnete Grundstücksfläche zur gemeinsamen Nutzung mit den Eigentümern der SE-Einheiten Nr. 2, 3, 6 und 7.

Zu B)

Amtsgericht: Augsburg
Grundbuch von: Lechhausen
Blatt 20529: Wohnungsgrundbuch
262 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flst.-Nr. 260 Brunnenstraße 14, Gebäude- und Freifläche zu 746 m²

verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an Wohnung mit Kellerräumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2.

Hier zugeordnete Sondernutzungsrechte: Im ATP zur TE blau gekennzeichnete Terrassenfläche im OG zur alleinigen Nutzung sowie im beigehefteten Lageplan zur TE braun gekennzeichnete Grundstücksfläche zur gemeinsamen Nutzung mit den Eigentümern der SE-Einheiten Nr. 1, 3, 6 und 7.

Zu C)

Amtsgericht: Augsburg
Grundbuch von: Lechhausen
Blatt 20530: Wohnungsgrundbuch
192 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flst.-Nr. 260 Brunnenstraße 14, Gebäude- und Freifläche zu 746 m²

verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an Wohnung mit Kellerräumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3.

Hier zugeordnete Sondernutzungsrechte: Im beigehefteten Lageplan zur TE braun gekennzeichnete Grundstücksfläche zur gemeinsamen Nutzung mit den Eigentümern der SE-Einheiten Nr. 1, 2, 6 und 7.

Zu D)

Amtsgericht: Augsburg
Grundbuch von: Lechhausen
Blatt 20533: Teileigentumsrundbuch
1 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flst.-Nr. 260 Brunnenstraße 14, Gebäude- und Freifläche zu 746 m²

verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Garage, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6.

Hier zugeordnete Sondernutzungsrechte: Im beigehefteten Lageplan zur TE braun gekennzeichnete Grundstücksfläche zur gemeinsamen Nutzung mit den Eigentümern der SE-Einheiten Nr. 1, 2, 3 und 7.

Zu E)

Amtsgericht: Augsburg
Grundbuch von: Lechhausen
Blatt 20534: Teileigentumsrundbuch
1 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flst.-Nr. 260 Brunnenstraße 14, Gebäude- und Freifläche zu 746 m²

verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Garage, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 7.

Hier zugeordnete Sondernutzungsrechte: Im beigehefteten Lageplan zur TE braun gekennzeichnete Grundstücksfläche zur gemeinsamen Nutzung mit den Eigentümern der SE-Einheiten Nr. 1, 2, 3 und 6.

Bestandsverzeichnis / Erste und zweite Abteilung

Ein etwaiger Herrschvermerk ist im jeweiligen Bestandsverzeichnis nicht eingetragen. Neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft unter lfd. Nr. 3, besteht für das Bewertungsgrundstück Flst. Nr. 260 unter der lfd. Nr. 1 eine weitere Eintragung in Abteilung II. Genaue Eintragungen und textliche Formulierungen innerhalb der einzelnen Abteilungen können dem Grundbuchauszug entnommen werden. Auszüge aus dem Grundbuch wurden dem Gutachten auftragsgemäß nicht beigelegt. Ferner waren auftragsgemäß keine Rechte gesondert zu bewerten. Bewilligungsurkunden wurden durch den Sachverständigen nicht eingesehen. Soweit durch den Sachverständigen an Hand der Grundbucheintragungen erkennbar, stehen die eingetragenen Rechte und Belastungen der gegenwärtigen Nutzung und Bebauung nicht maßgeblich entgegen. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf Ziffer 3.3 verwiesen.

Dritte Abteilung

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

4.2 Ortsangaben / Lage

Ort: Die 304.105 Einwohner (Stand: zum 31.12.2022 Internetseite Stadt Augsburg) zählende Stadt Augsburg ist die drittgrößte Stadt Bayerns. Als Universitätsstadt und Sitz der Regierung von Schwaben ist Augsburg ein bedeutender Wirtschaftsstandort. Das Stadtgebiet von Augsburg ist in 17 Pla-

nungs-räume gegliedert, die ihrerseits in 42 Stadtbezirke aufgeteilt sind. Dabei handelt es sich teilweise um ehemals selbständige Gemeinden, die im Laufe der Geschichte nach Augsburg eingegliedert wurden, teilweise aber auch um neue Stadtteile, die aus Wohngebieten hervorgegangen sind. Über die Auto-bahn A 8 München-Stuttgart ist Augsburg vom Westen, Norden oder Osten gut angebunden.

Nähere Umgebung:	Struktur:	Gemischte Lage, Stadtbezirk Nummer 26, Lechhausen Ost, übergeordneter Planungsraum VI Lechhausen; teils Wohnnutzung, teils gewerblich genutzte Grundstücke; teils Grundstücke öffentlicher und sozialer Bauten und Einrichtungen
	Prägung:	MFH, unmittelbar angrenzende Wohnbebauung
	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 wie auch für den mittel- und langfristigen Bedarf sind in der Nähe vorhanden. Öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen sind ebenfalls vorhanden. Insgesamt betrachtet ist von einer mittleren Wohnlage auszugehen.	

4.3 Bodenbeschaffenheit / Grundstücksgestalt und Form

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

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

Altlastenverdacht:	Lt. schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde liegen zum Bewertungsgrundstück keine konkreten Hinweise auf Altlasten oder Grundwasserverunreinigungen vor. Das Grundstück wird derzeit nicht im Altlastenkataster der Stadt Augsburg geführt.	
Topographie:	Weitgehend eben	
Form:	Langgestreckter, polygonaler Zuschnitt, von W nach O verjüngend	
Größe lt. GB:	746 m ² , mittlere Breite (NS-Richtung) ca. 14 Meter, mittlere Tiefe (WO-Richtung) ca. 53 Meter	

4.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Straße:	Erschließungsstraße:	Ortsüblich ausgebaut, befestigt, asphaltiert
	Gehweg:	Beidseitig vorhanden
	Parkmöglichkeiten:	Im öffentlichen Straßenbereich teils vorhanden
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 Mehrfamilienhaus bebaut. Die Grundstücksgröße mit 746 m² 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

Gemäß den baubehördlichen Informationen (Internetveröffentlichung) zum aktuellen Planungsrecht des Geoportals der Stadt Augsburg richtet sich das Baurecht für das zu bewertende Grundstück 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 Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

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

Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung in der Fassung der 2. Neubekanntmachung vom 15.01.2021), rechtswirksam seit 09.04.2021, ist das Gebiet als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.

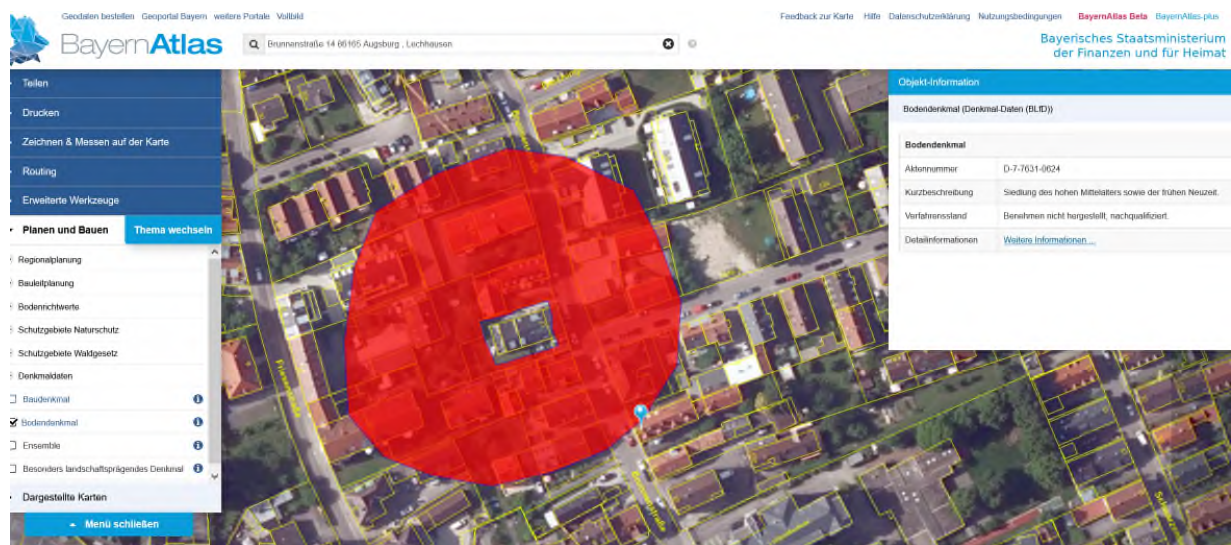
Ein Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich liegt - lt. behördlichem Verweis auf das Geoportal der Stadt Augsburg für Informationen zum aktuellen Planungsrecht - nicht vor, weitere Untersuchungen wurden nicht betrieben.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück befindet sich lt. BayernAtlas nicht im Bereich etwaiger Hochwassergefahrenflächen.

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 online-Auskunft BayernAtlas (Kartenviewer des bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung) besteht für das bewertungsgegenständliche Objekt ein Denkmalschutz hinsichtlich eines Bodendenkmals. Lt. der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Regierungsbezirk Schwaben, kreisfreie Stadt Augsburg), Aktennummer **D-7-7631-0624** befindet sich das Bewertungsgrundstück mit einer geringfügigen Fläche der nordwestlichen Grundstücksecke in dem markierten Bereich für Bodendenkmäler. Denkmalbeschreibung: Siedlung des hohen Mittelalters sowie der frühen Neuzeit; Verfahrensstand: Benehmen nicht herge stellt.



Quelle: geoportal Bayern, BayernAtlas

© Daten: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Denkmalschutzrechtliche Bestimmungen am Gebäude sind nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass weitere Untersuchungen hinsichtlich des Denkmalschutzes nicht vorgenommen wurden und hierfür auch keine Haftung übernommen wird. Dies würde den Auftragsumfang bei weitem übersteigen.

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 (bestehend aus zwei aneinandergebauten Gebäudeteilen West und Ost) - soweit bekannt und ersichtlich - massiver Bauart mit Satteldach. Der Gebäudeteil Ost (Mittel- und Hinterbau), in welchem sich die Bewertungsobjekte befinden, besteht insgesamt - soweit bekannt und ersichtlich - aus 4 Geschossen, davon ein Dachgeschoss und ein Kellergeschoss.

Konstruktion

Fundament	Nicht genau bekannt, vmtl. Streifenfundamente
Außenwände	Nicht genau bekannt, soweit anhand der Planunterlagen ersichtlich massiv
Innenwände	Nicht genau bekannt, soweit anhand der Planunterlagen ersichtlich massiv
Böden/Decken	Nicht genau bekannt, soweit anhand der Planunterlagen ersichtlich Stahlbetondecken
Dach	Nicht genau bekannt, soweit anhand der Planunterlagen ersichtlich Satteldach in Holzkonstruktion mit Gauben, Eindeckung: Biberschwanz
Dachentwässerung	Vorhanden
Fenster	Soweit bekannt und ersichtlich baujahreszeitliche Holzfenster, isolierverglast
Terrasse/Balkon/Loggia	Vorhanden
Hauseingangsbereich Bewertungsobjekte zu A) und B) im Mittel- bau	Soweit ersichtlich, nicht barrierefreier Hauseingang - gemeinsam mit Gebäudeteil West - über zweistufiges Treppeneingangspodest; überdachter (im Grundriss eingezogener) Hauseingangsbereich, Außenbeleuchtung, Klingel-/Sprechanlage, Briefkastenanlage vorhanden
Hauseingangsbereich Bewertungsobjekt zu C) im Hinterbau	Soweit ersichtlich, nicht barrierefreier Hauseingang über einstufiges Treppeneingangspodest; geringfügig überdachter Hauseingangsbereich (Auskrantung im OG), Außenbeleuchtung, Video-Klingel-/Sprechanlage vorhanden
Treppen/-haus; Aufzug	Jeweils massive Treppenläufe mit Natursteinbelag, Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf, kein Aufzug vorhanden
Heizung / Warmwasser	Soweit bekannt gasbefeuerte Zentralheizung mit WW-Versorgung, Bj. 2003 (lt. Energieausweis)
Gemeinschaftsräume	Soweit bekannt Waschküche (im ATP Keller ATP Nr. 1, davorstehend rechts)
Außenanlagen	Soweit ersichtlich, der Baujahreszeit, den baulichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbeschaffenheit entsprechend üblich
Zustandsmerkmale	Soweit ersichtlich, dem Alter entsprechender, weitgehend gepflegter Zustand, tlw. bestehen Instandhaltungs- und Modernisierungserfordernisse

Zu A) Bewertungswohnung im ATP Nr. 1

Lage und Gliederung der Wohnung lt. ATP Gebäudeteil Ost (Mittelbau) EG, links: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Tageslicht-Bad und Diele nebst Terrassenfläche im Erdgeschoss

Nutzung der Wohnung Die Wohnung stand zum Bewertungsstichtag leer

Ausstattung Wohnung

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

Böden	-
Wände	-
Decken	-
Fenster	Soweit ersichtlich Holzfenster, 2-scheibenisolierverglast
Türen	-
Heizung / WW	Soweit ersichtlich und bekannt Flachheizkörper mit Thermostat; im Bad Schalter mit Aufkleber „Fußbodenheizung“ vorhanden
Elektro	Sprechanlage vorhanden
Sanitär	Tageslicht-Bad: Badewanne, Duschtasse, Waschtisch, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten
Ausstattungsstandard	Baujahresgemäßer, mittlerer Standard
Zustandsmerkmale	Durchschnittlicher, tlw. Instandhaltungs- und instandsetzungsbedürftiger Zustand
Sondernutzungsrecht Alleinige Nutzung Terrasse EG	Der Wohnung ist gemäß der TE das Sondernutzungsrecht (SNR) zur alleinigen Nutzung an einer im beigehefteten Lageplan zur TE grün gekennzeichneten Grundstücksfläche unmittelbar vor dem Fassadenbereich NO der Wohnung (Zugang vom Wohn-Esszimmer) zugeordnet.
Nutzungsrecht Gemeinschaftliche Nutzung von Grund- stücksflächen	Der Wohnung ist gemäß der im beigehefteten Lageplan zur TE braun gekennzeichnete Grundstücksfläche zur gemeinsamen Nutzung mit den Eigentümern der SE-Einheiten Nr. 2, 3, 6 und 7 zugewiesen.
Der Wohnung zugeordnete Keller- räume (lt. ATP zwei Räume jeweils mit Nr. 1 bezeichnet)	Von den Planunterlagen abweichende Gegebenheiten im KG am Tag der Besichtigung: Die beiden lt. ATP mit Nummer 1 bezeichneten Kellerräume zeigten sich zum Bewertungsstichtag als ein als Waschküche genutzter Raum (lt. Auskunft Mieter, gemeinsam genutzt im Zusammenhang der Einheiten im ATP Nr. 1, 2 und 3). Der Bewertungswohnung zu A) sind lt. Auskunft des Mieters die beiden Keller-räume im ATP jeweils mit Nr. 2 bezeichnet zugeordnet.
Kfz-Stellplatz / Garage	nicht bekannt

Zu B) Bewertungswohnung im ATP Nr. 2

Lage und Gliederung der Wohnung lt. ATP Gebäudeteil Ost (Mittelbau) Maisonette-Wohnung im OG und DG, links: Wohn-Esszimmer, Küche, Büro, Tageslicht-WC, Diele nebst Terrassenfläche im Obergeschoss; Schlafzimmer, Kinderzimmer, Tageslicht-Bad und Flur im Dachgeschoss.

Nutzung der Wohnung Die Wohnung war zum Bewertungsstichtag vermietet und bewohnt

Ausstattung Wohnung

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

Böden	-
Wände	-
Decken	-
Fenster	Soweit ersichtlich Holzfenster 2-scheibenisolierverglast
Türen	-
Heizung / WW	Soweit ersichtlich und bekannt Flachheizkörper mit Thermostat; WW-Bereitung: in Küche über Boiler, sonst zentral
Elektro	Sprechanlage vorhanden
Sanitär	Tageslicht-Bad: Badewanne, Duschtasse mit Duschwand, Waschtisch, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten und Bidet Tageslicht-WC: Waschbecken mit Kaltwasseranschluss, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten
Ausstattungsstandard	Baujahresgemäßer, mittlerer Standard
Zustandsmerkmale	Durchschnittlicher, tlw. Instandhaltungs- und instandsetzungsbedürftiger Zustand
Sondernutzungsrecht Alleinige Nutzung Terrasse	Der Wohnung ist gemäß der TE das Sondernutzungsrecht (SNR) zur alleinigen Nutzung an der im Grundriss des ATP blau gekennzeichneten Terrassenfläche unmittelbar vor dem Fassadenbereich NO der Wohnung (Zugang vom Wohnzimmer) zugeordnet.
Nutzungsrecht Gemeinschaftliche Nutzung von Grund- stücksflächen	Der Wohnung ist gemäß der im beigehefteten Lageplan zur TE braun gekennzeichnete Grundstücksfläche zur gemeinsamen Nutzung mit den Eigentümern der SE-Einheiten Nr. 1, 3, 6 und 7 zugewiesen.
Der Wohnung zugeordnete Keller- räume (lt. ATP jeweils mit Nr. 2 be- zeichnet)	Von den Planunterlagen abweichende Gegebenheiten im KG am Tag der Besichtigung: Zwei der drei lt. ATP mit Nummer 2 bezeichneten Kellerräume wurden zum Bewertungsstichtag lt. Auskunft Mieter im Zusammenhang der Einheit im ATP Nr. 1 genutzt. Der Bewertungswohnung zu B) sind lt. Auskunft des Mieters der größte der drei mit Nr. 2 bezeichneten Kellerräume zugeordnet.
Kfz-Stellplatz/ Garage	Lt. Auskunft der Eigentümer ist die Pkw-Garage lt. ATP Nr. 6 (Bewertungsobjekt zu D) im Rahmen des bestehenden Mietverhältnisses der Bewertungswohnung zu B) vermietet und genutzt.

Zu C) Bewertungswohnung im ATP Nr. 3

Lage und Gliederung der Wohnung lt. ATP Gebäudeteil Ost (Hinterbau), Maisonette-Wohnung im KG, EG, OG und DG: Wohnzimmer, Küche, Zimmer, Tageslicht-WC, Diele nebst Balkon (Anmerkung: Balkon im ATP nicht dargestellt) im Obergeschoss; Schlafzimmer, Tageslicht-Bad und Diele im Dachgeschoss.

Nutzung der Wohnung Die Wohnung war zum Bewertungsstichtag vermietet und bewohnt

Ausstattung Wohnung

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

Böden	-
Wände	-
Decken	-
Fenster	Soweit ersichtlich Holzfenster 2-scheibenisolierverglast
Türen	-
Heizung / WW	Soweit ersichtlich und bekannt Flachheizkörper mit Thermostat, WW teils über Durchlauferhitzer
Elektro	Videoklingel vorhanden
Sanitär	Tageslicht-Bad: Badewanne, Duschtasse mit Duschwand, Waschtisch, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten, Handtuchheizkörper Tageslicht-WC: Waschbecken mit Kaltwasseranschluss, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten
Ausstattungsstandard	Baujahresgemäßer, mittlerer Standard
Zustandsmerkmale	Durchschnittlicher, tlw. Instandhaltungs- und instandsetzungsbedürftiger Zustand
Sondernutzungsrecht	-
Nutzungsrecht Gemeinschaftliche Nutzung von Grund- stücksflächen	Der Wohnung ist gemäß der im beigehefteten Lageplan zur TE braun gekennzeichnete Grundstücksfläche zur gemeinsamen Nutzung mit den Eigentümern der SE-Einheiten Nr. 1, 2, 6 und 7 zugewiesen.
Der Wohnung zugeordneter Keller- raum lt. ATP Nr. 3	Einsehbarkeit aufgrund der zugestellten Flächen nicht möglich
Kfz-Stellplatz/ Garage	Lt. Auskunft der Eigentümer ist die Pkw-Garage lt. ATP Nr. 7 (Bewertungsobjekt zu E) im Rahmen des bestehenden Mietverhältnisses der Bewertungswohnung zu C) vermietet und genutzt.

Zu D) Pkw-Garage im EG im ATP Nr. 6

Lage und Gliederung der Garage lt. ATP	Gebäudeteil Ost (Hinterbau), EG: Die Garage ist die westliche Garage der beiden im EG des Wohnhauses integrierten Garagen.
Tor	Abschließbares Seitensektionaltor
Ausstattung	Nicht genau bekannt, konnte von innen nicht besichtigt werden

Zu E) Pkw-Garage im EG im ATP Nr. 7

Lage und Gliederung der Garage lt. ATP	Gebäudeteil Ost (Hinterbau), EG: Die Garage ist die östliche Garage der beiden im EG des Wohnhauses integrierten Garagen.
Tor	Abschließbares Seitensektionaltor
Ausstattung	Einfache zweckdienliche Ausführung, Strom-/Lichtanschluss augenscheinlich vorhanden, Deckenuntersicht mit Wärmedämmung

4.9 Nebengebäude

Soweit ersichtlich, befanden sich neben dem Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Flst. 260 keine 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. Zubehörräumen wie Keller oder Dachräume, von Räumen, die den Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht genügen sowie von Geschäfts- und Wirtschaftsräumen.

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

Die Wohnfläche (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 Geschäftsräume. Diese Räume werden innerhalb des Gutachtens gesondert als Nutzflächen (Nutzfl.) ausgewiesen.

Zu A) 2-Zimmer-Eigentumswohnung

Wohnung lt. ATP Nr. 1 im EG: **ca. 78 m² Wfl.**

Der Wohnung lt. ATP zugeordnet

Kellerraum I lt. ATP Nr. 1 im KG: ca. 13 m² Nfl.

Kellerraum II lt. ATP Nr. 1 im KG: ca. 16 m² Nfl.

Im Zusammenhang der Wohnnutzung tatsächlich genutzt

Kellerraum I lt. ATP Nr. 2 im KG: ca. 7 m² Nfl.

Kellerraum II lt. ATP Nr. 2 im KG: ca. 7 m² Nfl.

SNR an Terrassenfläche EG: ca. 10 m² Wfl. *

* als 50 %-Ansatz mit 10 m² in ausgewiesener Wohnfläche enthalten

Zu B) 4 ½ -Zimmer-Maisonette-Wohnung

Wohnung lt. ATP Nr. 2 im OG/DG: **ca. 127 m² Wfl.**

Der Wohnung lt. ATP zugeordnet

Kellerraum I lt. ATP Nr. 2 im KG: ca. 7 m² Nfl.

Kellerraum II lt. ATP Nr. 2 im KG: ca. 7 m² Nfl.

Kellerraum III lt. ATP Nr. 2 im KG: ca. 15 m² Nfl.

Im Zusammenhang der Wohnnutzung tatsächlich genutzt

Kellerraum III lt. ATP Nr. 2 im KG: ca. 15 m² Nfl.

SNR an Terrassenfläche OG: ca. 9 m² Wfl. *

* als 50 %-Ansatz mit 9 m² in ausgewiesener Wohnfläche enthalten

Zu C) 3 -Zimmer-Maisonette-Wohnung

Wohnung lt. ATP Nr. 3 im OG/DG: **ca. 100 m² Wfl.**

Kellerraum lt. ATP Nr. 3 im KG: ca. 22 m² Nfl.

Zu D) Pkw-Garage im Erdgeschoss

Garage lt. ATP Nr. 6 im KG: **ca. 25 m² Nfl.**

Zu E) Pkw-Garage im ATP Nr. 7 im Erdgeschoss

Garage lt. ATP Nr. 7 im KG: **ca. 25 m² Nfl.**

Wichtiger Hinweis:

Dem Sachverständigen lag weder eine Wohn- und Nutzflächenberechnung noch eine Flächenaufstellung im Zeitraum der Gutachtenerstellung vor. Die Wohnflächenangaben zu den Wohnungen in den Grundrissen des ATP sowie die jeweiligen Nutzflächen wurde anhand der vorliegenden, teilweise bemaßten Aufteilungspläne (ATP) überschlägig ermittelt bzw. auf Plausibilität überprüft. Vereinzelt waren Abweichungen innerhalb der Grundrisse nebst tlw. ungeschl.

sigen Flächenangaben sowie Flächensummen der Aufteilungspläne zu den tatsächlichen Gegebenheiten ersichtlich. Bei den Wohnflächenangaben aus den vorliegenden Aufteilungsplanunterlagen ist – soweit erkennbar – ein Putzabzug von 3% vmtl. berücksichtigt. Die im Gutachten ausgewiesene und der Bewertung zugrunde gelegte Wohnfläche von Bewertungswohnung zu C), Whg. lt. ATP Nr. 3 mit rd. 100 m² weicht von der dargestellten Summe im ATP nach oben ab. Nach überschlägiger Ermittlung dieser Wohnfläche auf Basis der tlw. bemaßten Grundrisse und Schnitte, wird der Flächenansatz mit rd. 100 m² für die Wertermittlung als hinreichend genau unterstellt. Vom Sachverständigen wurde kein Aufmaß vorgenommen. Die Flächenangaben sind weitgehend plausibel und für die Wertermittlung hinreichend genau. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Vor einer vermögensmäßigen Disposition kann ein Aufmaß empfohlen werden.

5 Objektbeurteilung

5.1 Grundrissaufteilung

zu A) Bewertungswohnung im ATP Nr. 1 im EG

2-Zimmer-Wohnung, (s. a. Planunterlagen sowie Fotodokumentation im Anlagenteil):

- Regelmäßiger Umriss
- Treppenhaus im Grundriss räumlich neben Schlafzimmer und Bad gelegen
- Wohnungseingang vom Treppenhaus kommend aus links
- Grundriss durchwohnbare
- Wohnräume zumeist südostausgerichtet
- Südostausgerichtete Terrasse (SNR) über das Wohn- /Esszimmer erreichbar
- Gemeinsames (mit weiteren Miteigentümern) Nutzungsrecht an einer näher definierten Grundstücks- (und Gartenfläche)

Beurteilung der Raumaufteilung:

- Weitgehend zeitgemäß, funktional

zu B) Bewertungswohnung im ATP Nr. 2 im OG und DG

4 1/2-Zimmer-Maisonette-Wohnung, (s. a. Planunterlagen sowie Fotodokumentation im Anlagenteil):

- Überwiegend regelmäßiger Umriss
- Treppenhaus im Grundriss räumlich neben Büro gelegen
- Wohnungseingang vom Treppenhaus kommend aus links
- Wohnräume zumeist südostausgerichtet
- Südostausgerichtete Terrasse (SNR) über das Wohnzimmer erreichbar
- Spindeltreppe im Dielenbereich zur Erschließung der DG-Ebene

Beurteilung der Raumaufteilung:

- Nicht barrierefrei, sonst weitgehend zeitgemäß

zu C) Bewertungswohnung im ATP Nr. 3 im OG und DG

3-Zimmer-Maisonette-Wohnung, (s. a. Planunterlagen sowie Fotodokumentation im Anlagenteil):

- Tlw. unregelmäßiger Umriss
- Treppenhaus im Grundriss räumlich neben Wohnungseingangsbereich gelegen
- Wohnungseingang vom Treppenhaus kommend aus geradeaus
- Wohnräume zumeist südostausgerichtet
- Nordostausgerichteter Balkon über das Bad erreichbar
- Spindeltreppe im Dielenbereich zur Erschließung der DG-Ebene

Beurteilung der Raumaufteilung:

- Nicht barrierefrei, unökonomischer Grundriss / Raumeinteilung

5.2 Besonnung und Belichtung

Durchschnittliche Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse der Bewertungswohnung zu **A)** lt. ATP Nr. 1, aufgrund ausreichender Fensteröffnungen- und Größen in gegebener Himmelsrichtung mit vorhandener Durchwohnbarkeit in Erdgeschosslage mit jedoch relativ geringem Abstand zur Nachbarbebauung.

Durchschnittliche bis gute Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse der Bewertungswohnungen zu **B)** lt. ATP Nr. 2 und zu **C)** lt. ATP Nr. 3 aufgrund der der Geschosslage sowie der Fensteröffnungen- und Größen in gegebener 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.

Das Mehrfamilienwohnhaus (östlicher Gebäudeteil), in welchem sich die gegenständlichen Wohnungen zu A), zu B) und zu C) sowie die Garagen zu E) und F) befinden sowie auch die Außenanlagen machten einen dem Alter entsprechenden und weitgehend gepflegten Gesamteindruck. In Teilbereichen besteht Pflege- sowie Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf.

Die Gebäudeaußenflächen (z. B. Dachflächen) zeigten teilweise Spuren von alters- und witterungsbedingten Abnutzungserscheinungen.

Folgende bauliche Auffälligkeiten waren u. a. ersichtlich:

MFH allgemein:

- Übliche gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen
- Tlw. Instandhaltungserfordernisse an Holzbauteilen der Außenfassade
- Fenster noch der Baujahreszeit entstammend, tlw. (laut Mieter) undicht
- Gebäudedämmung, nicht zeitgemäße energetische Gebäudehülle
- Modernisierungsbedarf der Heizungsanlage

- Instandhaltungs- und Instandsetzungserfordernisse am Bodenbelag Balkon O

Außenanlagen:

- Tlw. altersentsprechend verwitterte / vermooste Oberflächen im Bereich der Wohngebäude-Zuwegung
- Pflegebedarf des Gartens im Grundstücksbereich NO

Wohnung zu A) im ATP Nr. 1:

- Tlw. Gebrauchsspuren an den Bodenbelägen
- Teils Instandsetzungsbedarf an Arbeitsfugen Anschluss Boden / Wand
- Nicht einheitlicher Terrassenbelag; Ausbröselung/Instandsetzungserfordernis an Fliesenfugen horizontal sowie an den Arbeitsfugen Anschluss Boden/Wand
- Fehlende/entfernte Duschkabine auf bestehender Duschtasse, allgemeiner Modernisierungsbedarf an Sanitärobjekten im Bad
- Allgemeiner Pflegebedarf an den Oberflächen der Heizflächen

Wohnung zu B) im ATP Nr. 2:

- Tlw. Gebrauchsspuren an den Bodenbelägen (Parkett, Teppich, Fliesen)
- Teils Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf an Arbeitsfugen Anschluss Boden / Wand, Wand / Wand
- Allgemeiner Modernisierungsbedarf an Sanitärobjekten im Bad
- Austauschwürdiger Heizkörper im Schlafzimmer

Wohnung zu C) im ATP Nr. 3:

- Tlw. Gebrauchsspuren an den Bodenbelägen (Parkett, Teppich, Fliesen)
- Teils Instandsetzungsbedarf an Arbeitsfugen Anschluss Boden / Wand; Anschluss Leibung / Fensterbrett
- Teils Instandhaltungsbedarf an Holzbauteilen der Dachflächenfenster
- Allgemeiner Modernisierungsbedarf an Sanitärobjekten im Bad; Aufputz verlegte Kabelführung im Bad
- Austauschwürdiger Heizkörper im Schlafzimmer (HK wurde abmontiert), allgemeiner Pflegebedarf an den Oberflächen der Heizflächen

Am jeweiligen Sondereigentum:

Für die an den jeweiligen Wohnungen zu A) bis C) bzw. an dem **Sondereigentum** zum Bewertungsstichtag gegebenen baulichen Auffälligkeiten hält der Sachverständige nach freier Schätzung einen pauschalen Abschlag wie folgt für angemessen und gerechtfertigt:

Wohnung zu **A)** im ATP Nr. 1:

rund 5.000 €

(Kostenkennwert ca. 74 €/m² bei ca. 78 m² Wfl.)

Wohnung zu **B)** im ATP Nr. 2:

rund 10.000 €

(Kostenkennwert ca. 79 €/m² bei ca. 127 m² Wfl.)

Wohnung zu **C)** im ATP Nr. 3:

rund 7.000 €

(Kostenkennwert ca. 70 €/m² bei ca. 100 m² Wfl.)

Garage zu **D**) im ATP Nr. 6: -

Garage zu **E**) im ATP Nr. 7: -

Am Gemeinschaftseigentum:

Gewöhnliche alters- und witterungsbedingte Abnutzungen am Gemeinschaftseigentum werden in der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, den Bewirtschaftungskosten und dem Liegenschaftszinssatz in angemessener Weise gewürdigt. Lt. Auskunft der Eigentümer bestehen zum Bewertungsstichtag **keine** gemeinschaftlichen Rücklagen, dies wurde im **Ansatz der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes** (oaLSZ) entsprechend gewürdigt.

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

6 Zur Verfahrenswahl

6.1 Allgemein

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

Der Verkehrswert 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 Wertermittlungsobjektes 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 Vergleichs-

wertverfahrens 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 01.01.2022 mit **1.100 €/m²** Grundstücksfläche (Bodenrichtwertzone 11577) für unbebaute Grundstücke angegeben. Der BRW bezieht sich auf Wohnbauflächen (W). Als weitere wertrelevante Kennzahl bezogen auf den Bodenrichtwert wurden seitens des Gutachterausschusses die Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) 0,7 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.

WGFZ-Anpassung (abweichende Grundstücksauslastung):

Die vorhandene, ermittelte WGFZ des Bewertungsgrundstückes beträgt rd. 1,0. Vom Gutachterausschuss wurden für den heranzuziehenden Richtwert der Bodenrichtwertzone 11577 eine WGFZ von 0,7 zu Grunde gelegt. Ferner gibt der Gutachterausschuss WGFZ-Umrechnungskoeffizienten für Geschossbauflächen und Mischnutzung zur Anpassung an das jeweilige Maß der baulichen Nutzung an. Als Anpassung für das abweichende Grundstücksmerkmal des Maßes der baulichen Nutzung hält der Sachverständige in Anlehnung an die Angaben des GAA einen **Zuschlag** von insgesamt **15 %** für angemessen und gerechtfertigt (Anpassungsfaktor somit **1,15**).

Anpassung an die konjunkturelle Entwicklung:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2022. Der Bewertungsstichtag für das gegenständliche Grundstück hingegen datiert zum 27.07.2023. Aufgrund der aktuell teils verhaltenen Nachfrage, ausgelöst durch die Kriegssituation in der Ukraine, gestiegener Bauzinsen, der überdurchschnittlich hohen Inflation sowie der zu erwartenden Preiserhöhungen im Bereich der Energiekosten (Gas, Öl, Strom) geht der Sachverständige von einer insgesamt gedämpften Bodenwertentwicklung zum Stichtag aus. Insofern hält der Sachverständige den Bodenrichtwert als Grundlage für die weitere Bewertung als marktgerecht (**Faktor** somit **1,00**).

Anpassung Grundstückszuschnitt:

Für den Nachteil des unregelmäßigen, schmalen und - von der Straße aus gesehen - tiefen Zuschnitts des Bewertungsgrundstücks wird seitens des Sachverständigen ein **Abschlag** von insgesamt **10 %** für angemessen und gerechtfertigt (Anpassungsfaktor somit **0,90**) erachtet.

Der **anteilige Bodenwert** der jeweiligen Bewertungsobjekte **zu A) bis E)** errechnet sich somit aus dem angepassten Bodenrichtwert, der Grundstücksgröße und den entsprechenden Miteigentumsanteilen (MEA):

zu A) Bewertungswohnung im ATP Nr. 1 im Erdgeschoss

Bodenrichtwert (BRW, ebf)		1.100 €/m²		
WGFZ-Anpassung	x	1,15		
Anpassung konjunkturelle Entwicklung	x	1,00		
Anpassung Grundstückszuschnitt	x	0,90		
Objektspezifisch angepasster BRW	=	1.139 €/m²		
Grundstücksfläche	x	746 m²		
Bodenwert (absolut)	=	849.321 €		
Bodenwert anteilig nach MEA für Whg. Nr. 1	=	119.800 €	141	zu 1.000 MEA

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

Der Abzinsungsfaktor bei einem Liegenschaftszins (LZS) von ca. **1,4 %** (LSZ siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) beläuft sich bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) mit etwa **39 Jahren** (Ansatz RND siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) auf **0,5815**.

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

Bodenwert anteilig nach MEA für Whg. Nr. 1	=			119.800 €
Abzinsfaktor	1,40%	Dauer 39 Jahre	=	0,5815
Abgezinsten anteiliger Bodenwert gerundet				= 69.700 €

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

Der Bodenwert wird daher wie folgt zum Ansatz gebracht.

Anteiliger Bodenwert für das Sondereigentum zu A) im ATP-Nr. 1

rd. 69.700 €

zu B) Bewertungswohnung im ATP Nr. 2 im Ober-/ und Dachgeschoss

Bodenrichtwert (BRW, ebf)		1.100 €/m²		
WGFZ-Anpassung	x	1,15		
Anpassung konjunkturelle Entwicklung	x	1,00		
Anpassung Grundstückszuschnitt	x	0,90		
Objektspezifisch angepasster BRW	=	1.139 €/m²		
Grundstücksfläche	x	746 m²		
Bodenwert (absolut)	=	849.321 €		
Bodenwert anteilig nach MEA für Whg. Nr. 2	=	222.500 €	262	zu 1.000 MEA

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

Der Abzinsungsfaktor bei einem Liegenschaftszins (LZS) von ca. **1,7 %** (LSZ siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) beläuft sich bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) mit etwa **39 Jahren** (Ansatz RND siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) auf **0,5182**.

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

Bodenwert anteilig nach MEA für Whg. Nr. 2 =				222.500 €
Abzinsfaktor	1,70%	Dauer 39 Jahre	=	0,5182
Abgezinst anteiliger Bodenwert gerundet				= 115.300 €

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

Der Bodenwert wird daher wie folgt zum Ansatz gebracht.

Anteiliger Bodenwert für das Sondereigentum zu **B)** im ATP-Nr. 2

rd. 115.300 €

zu C) Bewertungswohnung im ATP Nr. 3 im Ober- und Dachgeschoss

Bodenrichtwert (BRW, ebf)		1.100 €/m²		
WGFZ-Anpassung	x	1,15		
Anpassung konjunkturelle Entwicklung	x	1,00		
Anpassung Grundstückszuschnitt	x	0,90		
Objektspezifisch angepasster BRW	=	1.139 €/m²		
Grundstücksfläche	x	746 m²		
Bodenwert (absolut)	=	849.321 €		
Bodenwert anteilig nach MEA für Whg. Nr. 3	=	163.100 €	192	zu 1.000 MEA

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

Der Abzinsungsfaktor bei einem Liegenschaftszins (LZS) von ca. **1,6 %** (LSZ siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) beläuft sich bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) mit etwa **39 Jahren** (Ansatz RND siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) auf **0,5385**.

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

Bodenwert anteilig nach MEA für Whg. Nr. 3	=			163.100 €
Abzinsfaktor	1,60%	Dauer 39 Jahre	=	0,5385
Abgezinster anteiliger Bodenwert gerundet			=	87.800 €

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

Der Bodenwert wird daher wie folgt zum Ansatz gebracht.

Anteiliger Bodenwert für das Sondereigentum zu C) im ATP-Nr. 3

rd. 87.800 €

zu D) Pkw-Garage im ATP Nr. 6 im Erdgeschoss

Bodenrichtwert (BRW, ebf)		1.100 €/m²		
WGFZ-Anpassung	x	1,15		
Anpassung konjunkturelle Entwicklung	x	1,00		
Anpassung Grundstückszuschnitt	x	0,90		
Objektspezifisch angepasster BRW	=	1.139 €/m²		
Grundstücksfläche	x	746 m²		
Bodenwert (absolut)	=	849.321 €		
Bodenwert anteilig nach MEA für Garage Nr. 6	=	800 €	1,000	zu 1.000 MEA

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

Der Abzinsungsfaktor bei einem Liegenschaftszins (LZS) von ca. **2,5 %** (LSZ siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) beläuft sich bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) mit etwa **39 Jahren** (Ansatz RND siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) auf **0,3817**.

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

Bodenwert anteilig nach MEA für Garage Nr. 6 =				800 €
Abzinsfaktor	2,50%	Dauer 39 Jahre	=	0,3817
Abgezinster anteiliger Bodenwert gerundet =				300 €

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

Der Bodenwert wird daher wie folgt zum Ansatz gebracht.

Anteiliger Bodenwert für das Sondereigentum zu **D)** im ATP-Nr. **6**

rd. 300 €

zu E) Pkw-Garage im ATP Nr. 7 im Erdgeschoss

Bodenrichtwert (BRW, ebf)		1.100 €/m²		
WGFZ-Anpassung	x	1,15		
Anpassung konjunkturelle Entwicklung	x	1,00		
Anpassung Grundstückszuschnitt	x	0,90		
Objektspezifisch angepasster BRW	=	1.139 €/m²		
Grundstücksfläche	x	746 m²		
Bodenwert (absolut)	=	849.321 €		
Bodenwert anteilig nach MEA für Whg. Nr. 7	=	800 €	1,000	zu 1.000 MEA

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

Der Abzinsungsfaktor bei einem Liegenschaftszins (LZS) von ca. **2,5 %** (LSZ siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) beläuft sich bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) mit etwa **39 Jahren** (Ansatz RND siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) auf **0,3817**.

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

Bodenwert anteilig nach MEA für Whg. Nr. 7	=	800 €
Abzinsfaktor	2,50% Dauer 39 Jahre =	0,3817
Abgezinster anteiliger Bodenwert gerundet		= 300 €

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

Der Bodenwert wird daher wie folgt zum Ansatz gebracht.

Anteiliger Bodenwert für das Sondereigentum zu **E)** im ATP-Nr. 7

rd. 300 €

7.2 Ermittlung der Ertragswerte zu A) bis E)

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

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

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

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

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

Rohertrag

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

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).

Tatsächlich vorhandene Wohnungsmieten zum Bewertungsstichtag:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bestanden an den Bewertungswohnungen zu B) und zu C) laut Auskunft der Eigentümer, folgende Mietverhältnisse:

Zu B) Maisonette-Wohnung im OG/DG: Miete 7 €/m² = Netto-Miete 889 € monatlich, exklusive Garagenstellplatz und Kellerraum

Zu C) Maisonette-Wohnung im OG/DG: Miete 8 €/m² = Netto-Miete 800 € monatlich, inklusive Garagenstellplatz und Kellerraum

Der für die Bewertungswohnung zu C) bestehende Mietvertrag wurde dem Sachverständigen vorgelegt. Es handelt sich um ein unbefristetes Mietverhältnis seit Mietbeginn am 01.10.2018 mit einer Wohnfläche von ca. 100 m². Mietgegenstand ist eine 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung nebst Kellerraum, Gartenanteil und Garagenstellplatz. Die Nebenkosten betragen gesamt 170 €.

Ein Mietvertrag zu B) wurde dem SV im Zeitraum der Bewertung nicht vorgelegt. Lt. Auskunft der Eigentümer ist bei dem angegebenen Mietzins der Garagenstellplatz sowie die Nutzung des Kellerraums nicht inkludiert.

Marktübliche Wohnungsmieten

Der Augsburger Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30.11.2017 den ersten Augsburger Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) anerkannt. Zum Bewertungsstichtag 27.07.2023 war der aktuelle qualifizierte Augsburger Mietspiegel 2021 gültig, der den bisher gültigen Mietspiegel 2019 zum 01.12.2021 ablöste. Der Mietspiegel wird nach einem Zeitraum von 2 Jahren mit dem deutschen Verbraucherpreisindex regelmäßig fortgeschrieben.

In Orientierung zu den zum Stichtag noch aktuellen, veröffentlichten Mietspiegel der Stadt Augsburg 2021 liegt die Basismiete für Wohnungen (Bewertungsobjekt zu A)) mit Größen von 70 bis 80 m² bei durchschnittlich 8,18 €/m², für Wohnungen (Bewertungsobjekt zu B)) zwischen 121 und 130 m² wird eine durchschnittliche Basismiete von 7,81 €/m² angegeben und für Wohnungen (Bewertungsobjekt zu C)) zwischen 96 und 100 m² wird eine durchschnittliche Basismiete von 8,00 €/m² angegeben.

Wohnfläche m ²	Basismiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete €/m ²
20	13,39	39	9,23	59-60	8,28
21	12,94	40	9,14	61-63	8,24
22	12,54	41	9,06	64-66	8,21
23	12,18	42	8,98	67-69	8,18
24	11,85	43	8,91	70-80	8,16
25	11,55	44	8,85	81-83	8,15
26	11,28	45	8,79	84-86	8,11
27	11,03	46	8,73	87-89	8,08
28	10,80	47	8,68	90-92	8,06
29	10,60	48	8,63	93-95	8,03
30	10,40	49	8,59	96-100	8,00
31	10,23	50	8,55	101-105	7,96
32	10,07	51	8,51	106-110	7,93
33	9,92	52	8,47	111-115	7,89
34	9,78	53	8,44	116-120	7,86
35	9,65	54	8,41	121-130	7,81
36	9,53	55	8,38	131-140	7,72
37	9,42	56	8,36	141-145	7,65
38	9,32	57-58	8,32	146-150	7,60

In Grenzbereichen bei der Wohnfläche gilt die kaufmännische Rundung.

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen in der Stadt Augsburg beträgt 8,78 Euro/m².

(Graphik aus dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Augsburg 2022)

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

Aufgrund der Lage der Wohnung zu **A**) im Stadtbezirk Lechhausen - Ost (Wohnbereich 1, Brunnenstraße) ergibt sich gem. dem onlinebasierten Mietspiegel 2021 unter Berücksichtigung des zum Bewertungsstichtag vorhandenen Ausstattungsgrades ein Zuschlag von insgesamt 8 % auf die Basismiete ($8,16 \text{ €} \times 1,08 = 8,81 \text{ €/m}^2$).

Summe der Zu- und Abschläge:	+8 %
Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung	
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² :	8,81 €/m²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete:	687,18 €
Preisspanne ±20%:	549,74 € — 824,62 €
Preisspanne in € pro m ² :	7,05 € — 10,57 €

Aufgrund der Lage der Wohnung zu **B**) im Stadtbezirk Lechhausen - Ost (Wohnbereich 1, Brunnenstraße) ergibt sich gem. dem onlinebasierten Mietspiegel 2021 unter Berücksichtigung des zum Bewertungsstichtag vorhandenen Ausstattungsgrades ein Zuschlag von insgesamt 13 % auf die Basismiete ($7,81 \text{ €} \times 1,13 = 8,83 \text{ €/m}^2$).

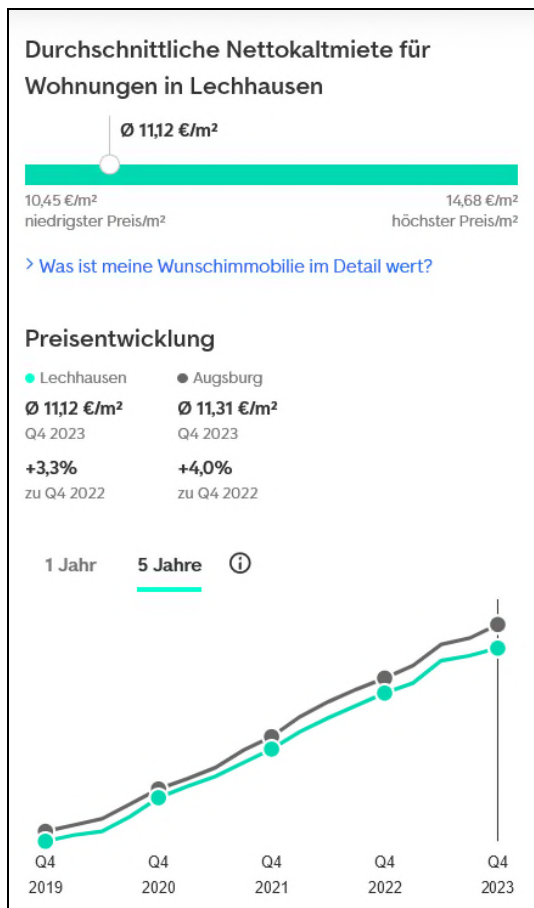
Summe der Zu- und Abschläge:	+13 %
Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung	
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² :	8,83 €/m²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete:	1.112,58 €
Preisspanne ±20%:	890,06 € — 1.335,10 €
Preisspanne in € pro m ² :	7,06 € — 10,60 €

Aufgrund der Lage der Wohnung zu **C**) im Stadtbezirk Lechhausen - Ost (Wohnbereich 1, Brunnenstraße) ergibt sich gem. dem onlinebasierten Mietspiegel 2021 unter Berücksichtigung des zum Bewertungsstichtag vorhandenen Ausstattungsgrades ein Zuschlag von insgesamt 13 % auf die Basismiete ($8,00 \text{ €} \times 1,13 = 9,04 \text{ €/m}^2$).

Summe der Zu- und Abschläge:	+13 %
Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung	
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² :	9,04 €/m²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete:	904,00 €
Preisspanne ±20%:	723,20 € — 1.084,80 €
Preisspanne in € pro m ² :	7,23 € — 10,85 €

Nach den aktuellen Auswertungen des Internetportals „Capital - Immobilien-Kompass-Karte“ wird für die Mikrolage Augsburg für das Jahr 2023 eine Durchschnittsmiete von 11,81 €/m² angegeben. Die Mietspanne liegt zwischen 9 bis 16 €/m².

Laut den Veröffentlichungen der Internet-Maklerplattform „ImmoScout24“ liegt der durchschnittliche Angebotspreis für Wohnungen zur Miete im vierten Quartal 2023 in Augsburg - Lechhausen bei 11,12 €/m² Wohnfläche.



Mietansatz:

Aus sachverständiger Sicht können im Abgleich zum Augsburger Mietspiegel in Verbindung mit dem vorhandenen baulichen Zustand nebst dem Ausstattungs- und Modernisierungsgrad, die zum Bewertungsstichtag gegebenen tatsächlichen Mieten der Bewertungseinheiten zu B) und zu C) als „unter dem marktüblichen Niveau liegend“ beurteilt werden. Eine entsprechende Mietanpassung auf das marktübliche Niveau der Bewertungseinheiten kann nicht sofort erfolgen. Marktübliche Erträge aufgrund einer Mietanpassung (jew. 15% Anpassung innerhalb von drei Jahren) der Bewertungswohnungen können erst innerhalb der nächsten drei Jahre (bis zum Jahr 2026) realisiert werden.

In der weiteren Bewertung tragen die unter Ziffer 5.3 aufgeführten notwendigen Investitionen als Abschlag dafür Rechnung, kurzfristige, jedoch dringend notwendige Reparatur- und Modernisierungsarbeiten zu kalkulieren. Dies stellt einen Mindestaufwand zur Sicherung der nachhaltig erzielbaren Erträge dar. In diesen unter Ziffer 5.3 aufgeführten Aufwendungen ist ein Abschlag aufgrund der zum Bewertungsstichtag tatsächlich vorhandenen Mindermiete (sog. Underrent) für Bewertungsobjekt zu B) und zu C) entsprechend gewürdigt.

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

- der o. g. Markt-Auswertungen, Mietspiegel der Stadt Augsburg 2021
- eigener Auswertungen, Marktbeobachtungen sowie Vergleichsmieten

folgende Miete für angemessen und nachhaltig erzielbar.

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

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

Für Garagen-Stellplätze in Augsburg sowie im unmittelbaren Umkreis von Augsburg liegen die Stellplatzmieten nach den Erfahrungswerten des Sachverständigen in einer üblichen Spanne von ca. 70 bis 100 € pro Stellplatz und Monat. Für den gegenständlichen Garagen-Stellplatz hält der Sachverständige eine Stellplatzmiete in Höhe von rund 80 € pro Platz und Monat für angemessen und gerechtfertigt.

zu A) Bewertungswohnung im ATP Nr. 1 im Erdgeschoss

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
Wohneinheit im ATP Nr. 1 im EG einschl. Sondernutzungsrecht (SNR)	ca. 78 m²	8,90 €	694,20 €	8.330,40 €
Rohertrag gesamt (JRoE)			694,20 €	8.330,40 €

zu B) Bewertungswohnung im ATP Nr. 2 im Ober- und Dachgeschoss

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
Wohneinheit im ATP Nr. 2 im OG u. DG einschl. Sondernutzungsrecht (SNR)	ca. 127 m²	8,90 €	1.130,30 €	13.563,60 €
Rohertrag gesamt (JRoE)			1.130,30 €	13.563,60 €

zu C) Bewertungswohnung im ATP Nr. 3 im Ober- und Dachgeschoss

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
Wohneinheit im ATP Nr. 3 im OG u. DG einschl. Sondernutzungsrecht (SNR)	ca. 100 m²	9,00 €	900,00 €	10.800,00 €
Rohertrag gesamt (JRoE)			900,00 €	10.800,00 €

zu D) Pkw-Garage im ATP Nr. 6 im Erdgeschoss

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
Garage im ATP Nr. 6 im EG einschl. Sondernutzungsrecht (SNR)	ca. 25 m ²	80,00 €	80,00 €	960,00 €
Rohrertrag gesamt (JRoE)			80,00 €	960,00 €

zu E) Pkw-Garage im ATP Nr. 7 im Erdgeschoss

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
Garage im ATP Nr. 7 im EG einschl. Sondernutzungsrecht (SNR)	ca. 25 m ²	80,00 €	80,00 €	960,00 €
Rohrertrag gesamt (JRoE)			80,00 €	960,00 €

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 ImmoWertV setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen. 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 der Stadt Augsburg - nach § 32 ImmoWertV 2021, Anlage 3.

zu A) Bewertungswohnung im ATP Nr. 1 im Erdgeschoss

Bezeichnung	Fläche/Anzahl	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
Wohneinheit im ATP Nr. 1 im EG einschl. Sondernutzungsrecht (SNR)	ca. 78 m ²	373,00 €	12,20 €	ca. 2,00 % des RoE
Summen	RoE: 8.330 €	ca. 373 € p.a.	ca. 952 € p.a.	ca. 167 € p.a.
Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt:			ca. 1.491 € p.a.	17,9% v. RoE

zu B) Bewertungswohnung im ATP Nr. 2 im Ober- und Dachgeschoss

Bezeichnung	Fläche/Anzahl	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
Wohneinheit im ATP Nr. 2 im OG und DG einschl. Sondernutzungsrecht (SNR)	ca. 127 m ²	373,00 €	12,20 €	ca. 2,00 % des RoE
Summen	RoE: 13.564 €	ca. 373 € p.a.	ca. 1.549 € p.a.	ca. 271 € p.a.
Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt:			ca. 2.194 € p.a.	16,2% v. RoE

zu C) Bewertungswohnung im ATP Nr. 3 im Ober- und Dachgeschoss

Bezeichnung	Fläche/Anzahl	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
Wohneinheit im ATP Nr. 3 im OG und DG einschl. Sondernutzungsrecht (SNR)	ca. 100 m ²	373,00 €	12,20 €	ca. 2,00 % des RoE
Summen	RoE: 10.800 €	ca. 373 € p.a.	ca. 1.220 € p.a.	ca. 216 € p.a.
Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt:			ca. 1.809 € p.a.	16,8% v. RoE

zu D) Pkw-Garage im ATP Nr. 6 im Erdgeschoss

Bezeichnung	Fläche/Anzahl	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
Garage im ATP Nr. 6 im EG einschl. Sondernutzungsrecht (SNR)	ca. 25 m ²	41,00 €	90,00 €	ca. 2,00 % des RoE
Summen	RoE: 960 €	ca. 41 € p.a.	ca. 90 € p.a.	ca. 19 € p.a.
Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt:			ca. 150 € p.a.	15,6% v. RoE

zu E) Pkw-Garage im ATP Nr. 7 im Erdgeschoss

Bezeichnung	Fläche/Anzahl	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
Garage im ATP Nr. 7 im EG einschl. Sondernutzungsrecht (SNR)	ca. 25 m ²	41,00 €	90,00 €	ca. 2,00 % des RoE
Summen	RoE: 960 €	ca. 41 € p.a.	ca. 90 € p.a.	ca. 19 € p.a.
Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt:			ca. 150 € p.a.	15,6% v. RoE

Restnutzungsdauer (RND)

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

Grundsätzlich ist am Wertermittlungsstichtag die Restnutzungsdauer des Objekts sachverständig einzuschätzen. Aufgrund der Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV i. V. m. den Modellparametern des zuständigen Gutachterausschusses sowie eigenen Erfahrungssätzen wird für das Objekt folgende Restnutzungsdauer angenommen. Der Restnutzungsdauer liegt ein angenommenes Baujahr **um etwa 1984** und eine Gesamtnutzungsdauer von ca. **80 Jahren** zu Grunde.

Wie vorstehend bereits ausgeführt, bestehen lt. Auskunft der Eigentümer zum Bewertungsstichtag **keine** gemeinschaftlichen Rücklagen, dies wurde im **Ansatz der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes** (oaLSZ) entsprechend gewürdigt.

angenommene Restnutzungsdauer im Jahr 2023	rd. 39 Jahre
---	---------------------

Liegenschaftszinssatz

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

Der zuständige Gutachterausschuss der Stadt Augsburg hat Liegenschaftszinssätze (LSZ) für Sondereigentum in Form von Wohnungseigentum mit seinem Marktbericht 2022 veröffentlicht.

Lechhausen	Mittel	1 Quartil	Median	3 Quartil	tatsächl. Baujahr
	1,22	0,70	1,07	1,46	1972
	RND	Wohn-/ Nutzfläche	WGFZ	Jahres- rohertrag	Anzahl
	42	59,0	1,23	7.500	135

(Quelle: GMB Augsburg 2022; S. 96)

Für ausgewählte Gemarkungen im Stadtgebiet Augsburg wurden für die Gemarkung Lechhausen aus insgesamt 135 beurkundeten Verkäufen von Eigentumswohnungen (ETW) im Jahre 2022 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (LSZ) in Höhe von **1,22 %** empirisch abgeleitet. Der LSZ bezieht sich auf eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 42 Jahren und eine durchschnittliche Wohnfläche von 59 m².

Ferner wurden LSZ in Abhängigkeit zur/zum

- Gemarkung
- Restnutzungsdauer
- Wohnfläche
- vorläufigen Rohertrag
- tatsächlichen Baujahr

abgeleitet.

Bezogen auf das jew. Bewertungsobjekt ergibt sich für die Gemarkung Lechhausen in Abhängigkeit zu einer Restnutzungsdauer von 39 Jahren ein Liegenschaftszinssatz (LSZ) von etwa 1,05 %. Bei einer Wohnfläche von etwa 78 m² ist ein LSZ von etwa 1,13 % ablesbar, bei einer Wohnfläche von etwa 127 m² wurde kein LSZ ausgewertet und bei einer Wohnfläche von etwa 100 m² ist ein LSZ von etwa 1,24 % ablesbar. Aufgrund der mit dem jeweiligen Sondereigentum (Wohnungsei-

gentum) verbundenen Risiken, der Lageverhältnisse, der gegebenen Objektstruktur, den aktuellen Marktverhältnissen, dem Alter und dem hier unterstellten schadensfreien Zustand erscheint ein **objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (oaLSZ) für das Bewertungsobjekt zu A) in Höhe von 1,4 % und für das Bewertungsobjekt zu B) in Höhe von 1,7 % und zu C) in Höhe von 1,6 %** als angemessen und geht daher jeweils in nachfolgende Ertragswertermittlungen ein.

Für die beiden **Pkw-Garagen, Teileigentum zu D) und zu E)** wird aufgrund der einfacheren Nutzungsform ein höherer Liegenschaftszinssatz (LSZ) und somit ein LSZ in Höhe von rund **2,5 %** als angemessen und gerechtfertigt angesehen. Dieser LSZ berücksichtigt hierbei eine nicht zu Wohnzwecken dienende Nutzung und kann aufgrund der vorgegebenen und speziellen Nutzung sowie dem hieraus resultierenden durchschnittlichen Risiko als plausibel und üblich angesehen werden. Es wird von einer gleichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen.

Zu A) Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts für die Wohneinheit im ATP-Nr. 1 nebst Sondernutzungsrecht (SNR):

Wohnungseigentum		
<i>Rohertrag gem. Aufstellung</i>		<i>Mieten p.a.</i>
Rohertrag aus Wfl.		8.330 €
Roherträge Gesamt (JRoE)		8.330 €
- <i>Bewirtschaftungskosten</i>	<i>%-Sätze der Roherträge bzw. pauschal</i>	
siehe obige Aufstellung		1.491 €
= Jahresreinertrag (JRE)		6.839 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (oaLSZ)	1,40%	
Restnutzungsdauer	Jahre:	39
x Rentenbarwertfaktor / Vervielfältiger *	V:	29,90
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		204.463 €
+ abgezinster anteiliger Bodenwert		69.700 €
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)		274.163 €
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert rd.		274.000 €
= entspricht € pro m ²	78,00 m ² Wohnfläche	3.513 €/m ² Wfl.

(* Rentenbarwertfaktor: gem. § 34 ImmoWertV)

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW) zu A)

- ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale -

rd. 274.000 €

Zu B) Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts für die Wohneinheit im ATP-Nr. 2 nebst Sondernutzungsrecht (SNR):

Wohnungseigentum		
<i>Rohertrag gem. Aufstellung</i>		<i>Mieten p.a.</i>
Rohertrag aus Wfl.		13.564 €
Roherträge Gesamt (JRoE)		13.564 €
- Bewirtschaftungskosten	%-Sätze der Roherträge bzw. pauschal	
siehe obige Aufstellung		2.194 €
= Jahresreinertrag (JRE)		11.370 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (oaLSZ)	1,70%	
Restnutzungsdauer	Jahre:	39
x Rentenbarwertfaktor / Vervielfältiger *	V:	28,34
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		322.249 €
+ abgezinster anteiliger Bodenwert		115.300 €
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)		437.549 €
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert rd.		438.000 €
= entspricht € pro m ²	127,00 m ² Wohnfläche	3.449 €/m ² Wfl.

(* Rentenbarwertfaktor: gem. § 34 ImmoWertV)

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW) zu B)

- ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale -

rd. 438.000 €

Zu C) Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts für die Wohneinheit im ATP-Nr. 3 nebst Sondernutzungsrecht (SNR):

Wohnungseigentum		
<i>Rohertrag gem. Aufstellung</i>		<i>Mieten p.a.</i>
Rohertrag aus Wfl.		10.800 €
Roherträge Gesamt (JRoE)		10.800 €
- <i>Bewirtschaftungskosten</i>	<i>%-Sätze der Roherträge bzw. pauschal</i>	
siehe obige Aufstellung		1.809 €
= Jahresreinertrag (JRE)		8.991 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (oaLSZ)	1,60%	
Restnutzungsdauer	Jahre:	39
x Rentenbarwertfaktor / Vervielfältiger *	V:	28,85
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		259.362 €
+ abgezinster anteiliger Bodenwert		87.800 €
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)		347.162 €
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert rd.		347.000 €
= entspricht € pro m ²	100,00 m ² Wohnfläche	3.470 €/m ² Wfl.

(* Rentenbarwertfaktor: gem. § 34 ImmoWertV)

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW) zu C)

- ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale -

rd. 347.000 €

Zu D) Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts für die Pkw-Garage im ATP-Nr. 6 nebst Sondernutzungsrecht (SNR):

Teileigentum		
<i>Rohertrag gem. Aufstellung</i>		<i>Mieten p.a.</i>
Rohertrag aus Wfl.		960 €
Roherträge Gesamt (JRoE)		960 €
- Bewirtschaftungskosten	%-Sätze der Roherträge bzw. pauschal	
siehe obige Aufstellung		150 €
= Jahresreinertrag (JRE)		810 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (oaLSZ)	2,50%	
Restnutzungsdauer	Jahre:	39
x Rentenbarwertfaktor / Vervielfältiger *	V:	24,73
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		20.027 €
+ abgezinster anteiliger Bodenwert		300 €
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)		20.327 €
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert rd.		20.000 €
= entspricht € pro m ²	25,00 m ² Nutzfläche	800 €/m ² Nfl.

Zu E) Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts für die Pkw-Garage im ATP-Nr. 7 nebst Sondernutzungsrecht (SNR):

Teileigentum		
<i>Rohertrag gem. Aufstellung</i>		<i>Mieten p.a.</i>
Rohertrag aus Wfl.		960 €
Roherträge Gesamt (JRoE)		960 €
- Bewirtschaftungskosten	%-Sätze der Roherträge bzw. pauschal	
siehe obige Aufstellung		150 €
= Jahresreinertrag (JRE)		810 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (oaLSZ)	2,50%	
Restnutzungsdauer	Jahre:	39
x Rentenbarwertfaktor / Vervielfältiger *	V:	24,73
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		20.027 €
+ abgezinster anteiliger Bodenwert		300 €
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)		20.327 €
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert rd.		20.000 €
= entspricht € pro m ²	25,00 m ² Nutzfläche	800 €/m ² Nfl.

7.3 Plausibilitätskontrolle der marktangepassten vorläufigen Ertragswerte

Der jeweilige marktangepasste vorläufige Ertragswert der Bewertungsobjekte zu A) bis E) unter Berücksichtigung eines schadensfreien und unbelasteten Grundstückszustands zeigt folgende Kennzahlen:

zu A) Bewertungswohnung im ATP Nr. 1 im Erdgeschoss

	Ertrags- und Gebädefaktoren	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)	274.000 €	3.513 €/m² Wfl.
Multiplikator der Jahresroherträge (mvEW : JRoE, somit 274.000 € : 8.330 €)	32,89-fache	
Liegenschaftszinssatz	1,40%	
Netto-Anfangsrendite (JRE : mvEW, somit 6.839 € : 274.000 € x 100)	2,50%	
Brutto-Anfangsrendite (JRoE : mvEW, somit 8.330 € : 274.000 € x 100)	3,04%	

zu B) Bewertungswohnung im ATP Nr. 2 im Ober- und Dachgeschoss

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)	438.000 €	3.449 €/m² Wfl.
Multiplikator der Jahresroherträge (mvEW : JRoE, somit 438.000 € : 13.564 €)	32,29-fache	
Liegenschaftszinssatz	1,70%	
Netto-Anfangsrendite (JRE : mvEW, somit 11.370 € : 438.000 € x 100)	2,60%	
Brutto-Anfangsrendite (JRoE : mvEW, somit 13.564 € : 438.000 € x 100)	3,10%	

zu C) Bewertungswohnung im ATP Nr. 3 im Ober- und Dachgeschoss

	Ertrags- und Gebädefaktoren	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)	347.000 €	3.470 €/m² Wfl.
Multiplikator der Jahresroherträge (mvEW : JRoE, somit 347.000 € : 10.800 €)	32,13-fache	
Liegenschaftszinssatz	1,70%	
Netto-Anfangsrendite (JRE : mvEW, somit 8.991 € : 347.000 € x 100)	2,59%	
Brutto-Anfangsrendite (JRoE : mvEW, somit 10.800 € : 347.000 € x 100)	3,11%	

zu D) Pkw-Garage im ATP Nr. 6 im Erdgeschoss

	Ertrags- und Gebädefaktoren	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)	20.000 €	800 €/m² Nfl.
Multiplikator der Jahresroherträge (mvEW : JRoE, somit 20.000 € : 960 €)	20,83-fache	
Liegenschaftszinssatz	1,70%	
Netto-Anfangsrendite (JRE : mvEW, somit 810 € : 20.000 € x 100)	4,05%	
Brutto-Anfangsrendite (JRoE : mvEW, somit 960 € : 20.000 € x 100)	4,80%	

zu E) Pkw-Garage im ATP Nr. 7 im Erdgeschoss

Ertrags- und Gebädefaktoren

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)

20.000 €

800 €/m² Nfl.

Multiplikator der Jahresroherträge

20,83-fache

(mvEW : JRoE, somit 20.000 € : 960 €)

Liegenschaftszinssatz

2,50%

Netto-Anfangsrendite

(JRE : mvEW, somit 810 € : 20.000 € x 100) 4,05%

Brutto-Anfangsrendite

(JRoE : mvEW, somit 960 € : 20.000 € x 100) 4,80%

Der jeweilige ermittelte marktangepasste vorläufige Ertragswert basiert auf einem schadensfreien Zustand des jeweiligen Wohnungseigentums zu A) bis C) mit einer meist baujahresgemäßen mittleren Ausstattung sowie des Teileigentums zu D) und E).

Marktlage:

Nach dem onlinebasierten Preisspiegel 2022 der LBS „Markt für Wohnimmobilien“ werden in Augsburg für Bestands-Wohnungen mit drei Zimmern und einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 80 m², ohne Garage/ Stellplatz, in mittleren bis guten Wohnlagen Preise von ca. 3.000 bis 5.500 €/m² Wfl. beobachtet. Der häufigste Wert wird mit 4.400 €/m² Wfl. angegeben.

	NEUBAUMARKT			GEBRAUCHT-WOHNUNGS-MARKT			PREISSPIEGEL 2023																	
	Baugrundstücke [€/m ²]			Reiheneigenheime [in 1000 €]			Eigentumswohnungen [€/m ² Wohnfläche]			Eigenheime [in 1000 €]			Reiheneigenheime [in 1000 €]			Eigentumswohnungen [€/m ² Wohnfläche]								
Stadt	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert	von	bis	häufigster Wert
Augsburg	490	1.300	800	600	850	730	5.300	8.000	6.600	560	1.200	850	440	800	620	3.000	6.500	5.000						

LBS Preisspiegel 2023, Erhebungszeitraum: Anfang 2023

Nach den aktuellen Auswertungen des Internetportals „Capital - Immobilien-Kompass-Karte“ wird für die Mikrolage Augsburg im Jahr 2023 ein Durchschnittskaufpreis von rd. 4.706 €/m² angegeben. Die Spanne liegt zwischen 3.667 bis 6.137 €/m².

2022 Gebäudefaktoren für Wohnungseigentum für ausgewählte Gemarkungen im Stadtgebiet Augsburg					
Lechhausen	Mittel	1 Quartil	Median	3 Quartil	MEA in m ²
	4.312	3.748	4.377	4.863	56,5
	tatsächl. Baujahr	RND	WGFZ	Wohn/Nutzfläche	Anzahl
	1970	37	1,26	58	223

(Quelle: GMB Augsburg 2022; S. 135)

Für **wiederverkaufte Eigentumswohnungen** (Gebrauchtwohnungen) ausgewählter Gemarkungen, hier die Gemarkung Lechhausen mit einem Baujahr zwischen 1970 und 1989 und einer Wohnfläche von 70 m² hat der hiesige **Gutachterausschuss der Stadt Augsburg** für das **Jahr 2022** einen durchschnittlichen Verkaufspreis von **4.163 €/m²** empirisch ausgewertet. Für die gleiche Baujahresklasse und einer Wohnfläche von 90 m² ist ein durchschnittlicher Verkaufspreis von **3.880 €/m²** veröffentlicht. Für eine Wohnfläche von 120 m² bei selbiger Baujahresklasse wurde kein Gebäudefaktor ausgewertet.

In Abhängigkeit zum tatsächlichen Baujahr und zur Restnutzungsdauer ist ein Gebäudefaktor von **4.319 €/m²** ablesbar.

Die hier ermittelten marktangepassten vorläufigen Ertragswerte für die gegenständlichen Bewertungseinheiten zu **A)** mit ca. **3.513 €/m² Wfl.** bzw. absolut **274.000 €**, zu **B)** mit ca. **3.449 €/m² Wfl.** bzw. absolut **438.000 €** und zu **C)** mit rund **3.470 €/m² Wfl.** bzw. absolut **347.000 €** liegen im Vergleich zu den aufgeführten Vergleichsfaktoren und Preisen in Bezug auf die wertrelevanten preisbestimmenden Merkmale - insbesondere unter Zugrundelegung der aktuellen, weitgehend gedämpften Marktlage auf dem Immobilienmarkt - im plausiblen Bereich für annähernd einzuordnende Baujahresklassen, Wohnungsgrößen, Wohnlagen und Ausstattungen. Ferner zeigen die ermittelten Ertragsfaktoren, insbesondere im Vergleich des Liegenschaftszinssatzes zur Nettoanfangsrendite, plausible Wertgrößen.

8 Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV):

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

ten Zu- oder Abschlägen kann daher abgesehen werden.

Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV):

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

Bauliche Auffälligkeiten, Mindererträge:

Wie bereits vorstehend erläutert, können aus sachverständiger Sicht die zum Bewertungsstichtag gegebenen tatsächlichen Mieten der Bewertungseinheit zu B) und zu C) als „unter dem marktüblichen Niveau liegend“ beurteilt werden. In der weiteren Bewertung tragen die unter Ziffer 5.3 aufgeführten notwendigen Investitionen als Abschlag dafür Rechnung, kurzfristige, jedoch dringend notwendige Reparatur- und Modernisierungsarbeiten zu kalkulieren. Dies stellt einen Mindestaufwand zur Sicherung der nachhaltig erzielbaren Erträge dar. In diesen unter Ziffer 5.3 aufgeführten Aufwendungen ist ein Abschlag aufgrund der zum Bewertungsstichtag tatsächlich vorhandenen Mindermiete (sog. Underrent) für Bewertungsobjekt zu B) und zu C) entsprechend gewürdigt.

Bewertungswohnung zu **A)** im ATP Nr. 1:

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert zu A)	274.000 €	3513 €/m² Wfl.
./. Bauliche Auffälligkeiten, Abschlag pauschal	5.000 €	
= Ertragswert zu A)	269.000 €	3449 €/m² Wfl.

Bewertungswohnung zu **B)** im ATP Nr. 2:

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert zu B)	438.000 €	3449 €/m² Wfl.
./. Bauliche Auffälligkeiten, Abschlag pauschal	10.000 €	
= Ertragswert zu B)	428.000 €	3370 €/m² Wfl.

Bewertungswohnung zu **C)** im ATP Nr. 3:

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert zu C)	347.000 €	3470 €/m² Wfl.
./. Bauliche Auffälligkeiten, Abschlag pauschal	7.000 €	
= Ertragswert zu C)	340.000 €	3400 €/m² Wfl.

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

Bewertungswohnung zu **A)** im ATP Nr. 1:

Verkehrswert rund: 270.000 € (ca. 3.462 €/m² Wfl.)

Bewertungswohnung zu **B)** im ATP Nr. 2:

Verkehrswert rund: 430.000 € (ca. 3.386 €/m² Wfl.)

Bewertungswohnung zu **C)** im ATP Nr. 3:

Verkehrswert rund: 340.000 € (ca. 3.400 €/m² Wfl.)

Pkw-Garage zu **E)** im ATP Nr. 6:

Verkehrswert rund: 20.000 € (ca. 800 €/m² Nfl.)

Pkw-Garage zu **D)** im ATP Nr. 7:

Verkehrswert rund: 20.000 € (ca. 800 €/m² Nfl.)

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

Zur Eingrenzung des Ermessensspielraums:

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

Abschließendes Ergebnis:

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

Das vorliegende Gutachten wurde unter den besonderen Bedingungen im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt und kann hinsichtlich bestehender Grundstücksbelastungen abweichende Betrachtungen zu § 8 Absatz 3, §§ 46 bis 52 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) aufweisen. Der vorliegende jeweilige 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:

Wohneigentum zu A) lt. ATP Nr. 1 (=141/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 260, Brunnenstraße 14, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG von Gebäudeteil Ost samt den Kellerräumen im ATP mit NR. 1 bezeichnet nebst SNR an Grundstücks- und Terrassenflächen).	V e r k e h r s w e r t 2 7 0 . 0 0 0 € (i. W.: zweihundertsiebzigttausend Euro)
Wohneigentum zu B) lt. ATP Nr. 2 (=262/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 260, Brunnenstraße 14, verbunden mit dem Sondereigentum an der Maisonette-Wohnung im OG, DG von Gebäudeteil Ost samt den Kellerräumen im ATP mit NR. 2 bezeichnet nebst SNR an Grundstücks- und Terrassenflächen).	V e r k e h r s w e r t 4 3 0 . 0 0 0 € (i. W.: vierhundertdreißigttausend Euro)

Wohneigentum zu C) lt. ATP Nr. 3 (=192/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 260, Brunnenstraße 14, verbunden mit dem Sondereigentum an der Maisonette-Wohnung im OG, DG von Gebäudeteil Ost samt den Kellerräumen im ATP mit NR. 3 bezeichnet nebst SNR an Grundstücksflächen).	V e r k e h r s w e r t 3 4 0 . 0 0 0 € (i. W.: dreihundertvierzigtausend Euro)
Teileigentum zu D) lt. ATP Nr. 6 (= 1 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 260, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage im EG von Gebäudeteil Ost im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet nebst SNR an Grundstücksflächen)	V e r k e h r s w e r t 2 0 . 0 0 0 € (i. W.: zwanzigtausend Euro)
Teileigentum zu E) lt. ATP Nr. 7 (= 1 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 260, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage im EG von Gebäudeteil Ost im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet nebst SNR an Grundstücksflächen)	V e r k e h r s w e r t 2 0 . 0 0 0 € (i. W.: zwanzigtausend Euro)

9 Schlussbemerkung

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

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

10 Versicherung

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

Augsburg, 22. November 2023

.....
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
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) - teilw. nunmehr in ImmoWertV 2021
- Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) - nunmehr in ImmoWertV 2021
- Vergleichswertrichtlinien (VW-RL) - nunmehr in ImmoWertV 2021
- Sachwertrichtlinien (SW-RL) - nunmehr in ImmoWertV 2021
- Ertragswertrichtlinien (EW-RL) - nunmehr in ImmoWertV 2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in aktueller Fassung
- Landesbauordnung in aktueller Fassung
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in aktueller Fassung

13 Anlagen

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