

KAMPE & PARTNER

SACHVERSTÄNDIGE · IMMOBILIENBEWERTUNG

GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts Augsburg
(Gz.: K 42/24)

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

vom Wohnungseigentum SE-Nr. 13

(24.80/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flurstück-Nrn. 370, 370/2, 370/3, 370/4, 370/5, 370/7, 370/8
und 370/9, Gemarkung Oberhausen, verbunden mit dem
Sondereigentum an der Wohnung Nr.13 nebst
Sondernutzungsrechten am Keller K13 und an Stellplatz Nr. 1)

Anschrift: „Auerstraße 10a, 86157 Augsburg“

zum Wertermittlungstichtag 9. September 2024



Gutachten erstellt von: Thorsten Kampe

Augsburg, den 28. Oktober 2024

THORSTEN KAMPE

Dipl.-Kfm. (Univ.)
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Von der IHK für Augsburg und Schwaben
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
Immobilien Gutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke
Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors (RICS)

ALEXANDER ADAM

Dipl.-Kfm., B.Sc.
Chartered Surveyor (FRICS)

Von der IHK für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
Immobilien Gutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke

NIEDERLASSUNG AUGSBURG

Karwendelstraße 21a
86163 Augsburg
☎ 08 21 / 262 11 49
✉ augsburg@kampeundpartner.com

NIEDERLASSUNG MÜNCHEN

Marsstraße 46-48
80335 München
☎ 089 / 244 162 930
✉ muenchen@kampeundpartner.com



Auftrag-Nr.: 4-003-13

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen	4
2. Grundlagen des Auftrages.....	7
2.1 Rechtliche Grundlagen.....	7
2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien.....	7
2.1.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB.....	7
2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen.....	8
2.2 Annahmen und Hinweise	9
2.2.1 Zustand des Grund und Bodens	9
2.2.2 Zustand der baulichen Anlagen.....	9
2.2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen.....	10
2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten.....	11
2.2.5 Annahme zur Höhe von aufzubringenden Beseitigungskosten bei Instandhaltungsstau und Baumängeln/Bauschäden.....	12
2.2.6 Hinweis zum Energieausweis	12
3. Grundbuch	14
4. Grundstücksbeschreibung.....	17
4.1 Lagebeschreibung	17
4.1.1 Überörtliche Lage	17
4.1.2 Örtliche Lage	19
4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation.....	21
4.2 Grundstücksmerkmale	21
4.3 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen	24
4.3.1 Wesentliche Merkmale des Gemeinschaftseigentums	24
4.3.2 Wesentliche Merkmale des Wohnungseigentums SE-Nr. 13.....	27
4.3.3 Außen- und sonstige Anlagen.....	29
4.4 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation.....	29
4.5 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen	29
4.5.1 Rechte.....	29
4.5.2 Belastungen.....	30
4.6 Zubehör des Sondereigentums (§ 97 BGB).....	30
5. Verkehrswertermittlung.....	31
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	31
5.2 Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV)	32
5.2.1 (Anteiliger) Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)	33
5.2.2 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).....	39
5.2.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV).....	43
5.2.4 Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz	44
5.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	47
5.2.6 Ertragswert	48
5.3 Verkehrswert.....	49

6. Schlusswort 50

Anlagen

Anlage 1:	Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan	31
Anlage 2:	Aufstellung – Wohnfläche	53
Anlage 3:	Bilddokumentation	55

Das vorliegende Gutachten besteht aus 57 Seiten einschließlich Anlagen.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens oder einzelner Bestandteile ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Mit Schreiben vom 10. Juni 2024 hat das Amtsgericht Augsburg (Gz.: K 42/24), die Verkehrswertermittlung für das **Wohnungseigentum SE-Nr. 13** (24,80/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nrn. 370, 370/2, 370/3, 370/4, 370/5, 370/7, 370/8 und 370/9, Gemarkung Oberhausen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 13 nebst Sondernutzungsrechten am Keller Nr. K13 und Stellplatz Nr. 1) in der Wohnanlage „Auerstraße 10a, 86157 Augsburg“ in Auftrag gegeben.

Das Gutachten dient der Verwendung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB auftragsgemäß zum Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag¹ 9. September 2024 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird das Grundstück bzw. werden die jeweiligen Miteigentumsanteile mitsamt der gemäß § 94 Abs. 1 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen – ebenso auch deren wesentliche Bestandteile (vgl. § 94 Abs. 2 BGB) – und Anpflanzungen betrachtet.

Soweit vorhanden, werden im Rahmen dieses Gutachtens zusätzlich bewegliche Gegenstände in Form von Zubehör (§ 97 BGB) oder gewerblichem Inventar (§ 98 BGB) des Grundstücks bzw. des jeweiligen Sondereigentums mit einem eigenständigen Wertansatz bewertet.

Für die Bearbeitung des Auftrages wurden die nachfolgend dargestellten Unterlagen und Informationen verwendet.

- Ortsbesichtigung:
 - durchgeführt am 9. September 2024 unter Teilnahme eines Vertreters der Hausverwaltung².

Hinweis:

Das Grundstück konnte in den frei zugänglichen Bereichen in Augenschein genommen werden.

Das Wohnungseigentum SE-Nr. 13 und das zugehörige Kellerabteil konnte nahezu in allen Bereichen – soweit nicht durch Mobiliar und Einrichtungsgegenstände verdeckt und frei zugänglich – in Augenschein genommen werden. Vom Gemeinschaftseigentum konnten nur die frei zugänglichen Bereiche des Gebäudes „Auerstraße 10 a“ besichtigt werden. Die ebenfalls zur Wohnanlage zählenden Gebäude „Auerstraße 10, 12, 14, 16, 18, 20,“ wurden nicht besichtigt.

¹ Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 2 Abs. 5 S. 2 ImmoWertV).

² Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert dargestellt.

- durch den Unterzeichner beschaffte Unterlagen:
 - Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Oberhausen, Blatt 13356, gefertigt durch das Grundbuchamt am Amtsgericht Augsburg, Abdruck vom 12.06.2024;
 - Notarielle Urkunde „Teilungserklärung“, Notar Dr. Peer Koch, Augsburg, URNr. 1582/07, gefertigt am 25.05.2007;
 - Nachtrag zur Urkunde URNr. 1582/07 (Teilungserklärung), URNr. 2084/07, Notar Dr. Peer Koch, Augsburg, gefertigt am 05.07.2007;
 - 2. Nachtrag zur Urkunde URNr. 1582/07 (Teilungserklärung) und diesamtlichem Nachtrag URNr. 2084/07, URNr. 2353/07, Notar Dr. Peer Koch, Augsburg, gefertigt am 25.07.2007;
 - Auszug aus dem BayernAtlas-plus vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation, betreffend die digitale Flurkarte für das gegenständliche Grundstück, Abruf am 12.06.2024;
 - Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan des gegenständlichen Mehrfamilienhauses, betreffend das gegenständliche Wohnungseigentum SE-Nr. 13, bestehend aus dem Grundrissplan für das Keller- und das Dachgeschoss, jeweils im Maßstab 1 : 100, gefertigt von Planungsbüro Augsburg GmbH, Augsburg, mit Datum vom 05.2007;
- durch die zum Wertermittlungsstichtag zuständige Hausverwaltung mit E-Mail vom 11.09.2024 übersandte Unterlagen:
 - Protokolle der Eigentümerversammlungen der gegenständlichen Wohnanlage für die Wirtschaftsjahre 2022 bis 2024;
 - Energieausweis für die gegenständliche Wohnanlage, erstellt von den Stadtwerke Augsburg Energie GmbH, mit Datum vom 17.02.2020;
 - Jahresabrechnungen der Wirtschaftsjahre 2021 bis 2023 für die gegenständliche Wohnanlage;
 - Wirtschaftsplan für die Jahre 2022 und 2023 für das Objekt Auerstraße 10a;
- durch den Unterzeichner angestellte Recherchen:
 - beim Grundbuchamt des Amtsgerichtbezirks Augsburg, betreffend Auszüge aus den Grundakten der gegenständlichen Sondereigentume;
 - beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Augsburg, betreffend den Bodenrichtwert und vergleichsgerechte Auszüge aus der Kaufpreissammlung;

- durch den Unterzeichner angestellte Recherchen (Fortsetzung):
 - beim Stadtplanungsamt der Stadt Augsburg, betreffend die bauplanungsrechtliche Situation des gegenständlichen Grundstücks;
 - bei der zum Wertermittlungstichtag zuständigen Hausverwaltung, betreffend Auskünfte und Informationen über das gegenständliche Sondereigentum;
 - beim Stadtplanungsamt der Stadt Augsburg, betreffend Informationen zu Festsetzungen des Besonderen Städtebaurechts;

2. Grundlagen des Auftrages

2.1 Rechtliche Grundlagen

2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im vorliegenden Gutachten unter Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen, in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB);
- Baugesetzbuch (BauGB);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO);
- Bayerische Bauordnung (BayBO);
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG);
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG);
- Verordnung über einsparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV);
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG);

Außerdem kommen im vorliegenden Gutachten folgende Regelwerke zur Anwendung:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV);
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA);

2.1.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB

„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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die auf ungewöhnliche Verkaufssachverhalte (z. B. Notverkauf) zurückzuführen sind, dürfen ebenfalls nicht berücksichtigt werden. Die in diesen Fällen erzielten Preise weichen regelmäßig, je nach Objekttyp in unterschiedlicher Höhe, vom Verkehrswert ab.

Des Weiteren wird unterstellt, dass der Kaufpreis nicht durch besondere Beziehungen, die zwischen Verkäufer und Käufer bestehen können, beeinflusst wird. Derartige Beziehungen können aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Käufer und Verkäufer resultieren. Zu den persönlichen Verhältnissen zählt auch der Liebhaberwert, der im Verkehrswert nicht zu berücksichtigen ist.

2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Rechte und Belastungen des Grundeigentums entstehen aus zahlreichen, zum Teil sehr unterschiedlichen Gründen. Es ist dabei im Wesentlichen zwischen folgenden Arten zu unterscheiden:

- öffentlich-rechtliche Beschränkungen (Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht etc.);
- privatrechtliche Beschränkungen, die im Wesentlichen aus den Rechten und Beschränkungen des Nachbarrechts bestehen;
- beschränkt dingliche Rechte (Nutzungsrechte, Sicherungs- und Verwertungsrechte, Erwerbsrechte etc.);
- grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurecht, Bergrecht etc.).

Nicht alle diese Rechte und Belastungen dürfen in einer Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB berücksichtigt werden. Gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 12 ImmoWertV zählen zu den Grundstücksmerkmalen insbesondere auch die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV ggf. als sog. „Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen sind. In § 46 Abs. 2 ImmoWertV werden einige im Rahmen der Verkehrswertbeeinflussung in Betracht kommende Rechte und Belastungen aufgeführt, deren jeweiliger Einfluss im Rahmen der Verkehrswertbestimmung zu prüfen ist.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden grundsätzlich die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen (herrschenden) Rechte berücksichtigt.

Die etwaig am Eigentum lastenden Lasten und Beschränkungen, die den Verkehrswert beeinflussen können, sind dagegen bei der Verkehrswertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke grundsätzlich zu vernachlässigen (vgl. §§ 52 und 74a ZVG)³.

³ § 6 Abs. 2 ImmoWertV (Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen) findet bei der Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung (vgl. Stöber „Kommentar zum ZVG“, 20. Auflage, § 74a, Rdn. 7.4. und 7.7.)

Sie werden lediglich berücksichtigt, wenn eine dahingehende Auftragsformulierung durch das Vollstreckungsgericht erfolgt. In diesem Fall wird der Werteinfluss für die erforderliche Festlegung des Ersatzwertes (vgl. §§ 50, 51 ZVG) bzw. Zuzahlungsbetrages durch das Vollstreckungsgericht im Versteigerungsverfahren benötigt. In jedem Fall erfolgt hierzu zunächst (im ersten Schritt) die Verkehrswertermittlung im lastenfrien Zustand und erst nachgeordnet (zweiter Schritt) die Berücksichtigung der Werteinflüsse durch die (zu berücksichtigenden) Lasten und Beschränkungen.

Die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen Pfandrechte (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden), die in der Fachliteratur und der Rechtsprechung übereinstimmend als persönliche Verhältnisse im Sinne des § 194 BauGB aufgefasst werden, werden außer Acht gelassen.

2.2 Annahmen und Hinweise

2.2.1 Zustand des Grund und Bodens

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können grundsätzlich nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Daher wird im Regelfall unterstellt, dass die vorhandene Grundstücksbeschaffenheit keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Betrachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Ebenfalls wurde der Boden nicht auf eventuelle Verunreinigungen untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten durchgeführt werden.

Daher wird grundsätzlich ein altlastenfreies Grundstück angenommen. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrunde liegende Problematik besonders hingewiesen.

2.2.2 Zustand der baulichen Anlagen

Im Rahmen des Gutachtens können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Inaugenscheinnahme feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt;

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

In der vorliegenden Wertermittlung wird außerdem im Regelfall davon ausgegangen, dass der bauliche Zustand des Gemeinschaftseigentums keinen besonders zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag hat bzw. die Behebung vorhandener Bauschäden und Baumängel durch die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft abgedeckt ist. Sofern bereits die grobe Betrachtung zu dem Ergebnis führt, dass die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft nicht ausreichend ist, wird gesondert auf diese Sachverhalte eingegangen.

2.2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

Die Übereinstimmung der Bebauung mit den Baugenehmigungen und ggf. der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Die gegenständlichen Räume des Sondereigentums wurden vor Ort nur durch Inaugenscheinnahme darauf überprüft, ob zwischen der vorhandenen Bausubstanz (räumliche Aufteilung und Größe) und den zur Verfügung stehenden Bauplanunterlagen (vgl. Anlage 1) eine weitgehende Übereinstimmung besteht.

Im Rahmen des Ortstermins konnten beim Wohnungseigentum SE-Nr. 13 keine nennenswerten Abweichungen festgestellt werden.

Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen angenommen.

2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten

Die im vorliegenden Gutachten gemachten Angaben über die Wohnfläche vom Wohnungseigentum SE-Nr. 13 basieren auf dem vorliegenden Auszug aus dem Aufteilungsplan, der in Anlage 1/2 dargestellt ist. Der Grundriss des Aufteilungsplans liegt maßstabsgetreu vor. Zusätzlich sind Maß- und Flächenangaben für die einzelnen Räume der Sondereigentumseinheit vorhanden. Aus diesen Daten lässt sich ableiten, dass es sich bei den Aufteilungsplänen um „Rohbaupläne“ handelt, die Bruttomaße (ohne Putzabzug) beinhalten. Die Flächenangaben im Aufteilungsplan wurden zudem einer Plausibilitätsbetrachtung unterzogen. Dabei konnten keine signifikanten Unterschiede festgestellt werden.

Bis zur Einführung der Wohnflächenverordnung (WoFlV) zum 01.01.2004 ist nach § 43 Abs. 3 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) bei der Berechnung der Wohnfläche auf Basis von Grundrissen mit Rohbaumaßen ein Putzabzug von -3% erfolgt. Der sich über die Jahrzehnte veränderten Bauweise Rechnung tragend, wurde in der Wohnflächenverordnung auf den Putzabzug verzichtet. Daraus resultiert, dass für Gebäude bis Baujahr 2003, sofern Grundrisse mit Rohbaumaßen verwendet werden, grundsätzlich ein Putzabzug in Höhe von 3% (Faktor 0,97) erfolgt⁴. Bei Gebäude mit Baujahr ab 2004 wird kein Putzabzug vorgenommen⁵.

Sofern Balkon- oder Terrassenflächen vorhanden sind, werden diese – sofern keine Nordausrichtung, keine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit (z.B. Kleinstbalkon) und/oder keine überdurchschnittliche Größe vorhanden ist – mit der damit verbundenen Erhöhung des Wohnwertes zur Hälfte ihrer Grundfläche (Faktor 0,50) in die Wohnfläche eingerechnet. Dieses Vorgehen entspricht zudem dem Verhalten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Abweichungen von dieser Vorgehensweise werden im Gutachten explizit erwähnt und begründet.

Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass die verwendeten Maße mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen, bzw. auftretende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

⁴ Abweichungen von dieser Vorgehensweise, die insbesondere bei in Fertigbauweise errichteten Gebäuden in Form einer Verringerung dieses Abschlages angemessen sind, werden explizit begründet.

⁵ vgl. Kleiber, Wolfgang: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 9. Auflage, 2023, Abschnitt 2.5.2.3 (Wohnraum vergleichbarer Größe)

2.2.5 Annahme zur Höhe von aufzubringenden Beseitigungskosten bei Instandhaltungsstau und Baumängeln/Bauschäden

Im vorliegenden Gutachten werden Kosten für die Beseitigung vorhandener Baumängel/Bauschäden und/oder eines vorhandenen Instandhaltungsstaus veranschlagt.

Die tatsächliche Höhe der aufzubringenden Kosten lässt sich vorab nur durch Einholung von mindestens drei Kostenvoranschlägen voneinander unabhängiger Ausführungsfirmen für die einzelnen Gewerke bestimmen.

In diesem Zusammenhang ist explizit darauf hinzuweisen, dass lediglich eine Kostenschätzung erfolgt, basierend auf durchschnittlichen Kostenkennwerten.⁶ Im vorliegenden Gutachten werden dabei durchschnittliche Erfahrungssätze zugrunde gelegt, die eine für die Verkehrswertermittlung ausreichende Sicherheit liefern.

2.2.6 Hinweis zum Energieausweis

Ein Energieausweis dient der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und soll einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen.

Er kann als Energiebedarfsausweis oder als Energieverbrauchsausweis nach Maßgabe der §§ 80 bis 86 Gebäudeenergiegesetz (GEG) ausgestellt werden. Gemäß § 80 Abs. 3 ist ein Energieausweis zu erstellen, wenn

- ein bebautes Grundstück oder Wohnungs-/Teileigentum verkauft,
- ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet bzw. übertragen oder
- ein Gebäude, eine Wohnung oder sonstige selbständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast

wird.

Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude ist dem Käufer, Mieter oder Leasingnehmer ein Energieausweis, spätestens bei der Besichtigung oder nach Aufforderung, vorzulegen. Die Vorlagepflicht wird auch durch einen deutlich sichtbaren Aushang oder ein deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung erfüllt.

Von dieser Regelung sind lediglich unter Denkmalschutz stehende und kleine Gebäude (nicht mehr als 50 m² Nutzfläche) ausgenommen (vgl. § 79 Abs. 4 GEG).

Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutsamen baulichen Veränderungen stattfinden.

Der im Verbrauchsausweis ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird im Regelfall für das gesamte Gebäude und auf der Basis der Anrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt.

⁶ Die einzelnen Kostenermittlungsarten sind detailliert in der DIN 276 (2018) dargestellt.

Dabei wird über Klimafaktoren der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen einerseits hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes, aber andererseits hat der dargestellte Kennwert (in kWh/m²·a) nur geringe Aussagekraft auf die energetische Qualität des Gebäudes und der Heizungsanlage.

Für Wohnanlagen ist ein Rückschluss für einzelne Wohneinheiten nicht möglich, da der tatsächliche Verbrauch von der Lage im Gebäude, von der Nutzung und vom individuellen (Heiz-)Verhalten des Nutzers abhängt und somit stark differieren kann.

Im vorliegenden Fall wurde dem Unterzeichner ein Energieausweis für das Gebäude vorgelegt, dessen Inhalte in der Baubeschreibung dargestellt werden.

3. Grundbuch

Grundbuchstelle:

Grundbuchauszug vom:	12.06.2024	Amtsgericht:	Augsburg
Wohnungsgrundbuch von:	Oberhausen	Band / Blatt:	-- / 13356

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
1	24.80/1000 Miteigentumsanteil an dem vereinigt Grundstück			
	Oberhausen	370	Nähe Auerstr., Landwirtschaftsfläche	5968
	Oberhausen	370/2	Auerstr. 10, Gebäude- und Freifläche	135
	Oberhausen	370/3	Auerstr. 12, Gebäude- und Freifläche	90
	Oberhausen	370/4	Auerstr. 14, Gebäude- und Freifläche	90
	Oberhausen	370/5	Auerstr. 16, Gebäude- und Freifläche	112
	Oberhausen	370/7	Auerstr. 10 a, Gebäude- und Freifläche	318
	Oberhausen	370/8	Auerstr. 18, Gebäude- und Freifläche	263
	Oberhausen	370/9	Auerstr. 20, Gebäude- und Freifläche	195
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 13; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 13344 bis Blatt 13380); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte an 39 Kellerräumen, an 39 oberirdischen Kfz-Stellplätzen und an 18 Schrebergärten sind aufschiebend bedingt begründet mit Zuweisung. wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 25.05.2007 URNr. 1582/07, Notar Dr. Koch, Augsburg, vom 05.07.2007 URNr. 2084/07, Notar Dr. Koch, Augsburg und vom 25.07.2007 URNr. 2353/07, Notar Dr. Koch, Augsburg Bezug genommen; übertragen aus Blatt 13165; eingetragen am 27.07.2007.</p>				

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
			Der hier vorgetragenen Einheit ist das Sondernutzungsrecht an dem Keller Nr. K 13 und das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Stellplatz Nr. 1 zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 31.08.2007 URNr. 2606/07, Notar Porath, München und vom 05.10.2007 URNr. 2920/07, Notar Porath, München; eingetragen am 12.10.2007.	

Erste Abteilung / Eigentümer⁷:

3) Eigentümer

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1:

Grunddienstbarkeit (Immissionsduldungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 367 der Gemarkung Oberhausen (Blatt 13050 BVNr. 8); gemäß Bewilligung vom 21.06.2006 URNr. 1711/06 Notar Dr. Koch, Augsburg; Gleichrang mit Abt. II/2, Abt. II/3, Abt. II/4 und Abt. II/5; eingetragen am 21.08.2006 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuch-blätter übertragen am 27.07.2007.

lfd. Nr. 2:

Grunddienstbarkeit (Immissionsduldungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 367/23 der Gemarkung Oberhausen (Blatt 13050 BVNr. 10); gemäß Bewilligung vom 21.06.2006 URNr. 1711/06 Notar Dr. Koch, Augsburg; Gleichrang mit Abt. II/1, Abt. II/3, Abt. II/4 und Abt. II/5; eingetragen am 21.08.2006; hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 27.07.2007.

lfd. Nr. 3:

Lasten an FlNr. 370:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für Stadtwerke Augsburg Wasser GmbH, Augsburg; gemäß Bewilligung vom 21.06.2006 URNr. 1712/06 Notar Dr. Koch, Augsburg; Gleichrang mit Abt. II/1, Abt. II/2, Abt. II/4 und Abt. II/5; eingetragen am 21.08.2006 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 27.07.2007.

⁷ Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert dargestellt.

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen (Fortsetzung):

lfd. Nr. 4:

Lastend an FlNr. 370:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht, Stromkabelleitungsrecht) für Stadtwerke Augsburg Energie GmbH, Augsburg; gemäß Bewilligung vom 21.06.2006 URNr. 1713/06 Notar Dr. Koch, Augsburg; Gleichrang mit Abt. II/1, Abt. II/2, Abt. II/3 und Abt. II/5; eingetragen am 21.08.2006 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 27.07.2007.

lfd. Nr. 5:

Lastend an FlNr. 370:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Eisenbahngleisanlagenrecht) für Stadtwerke Augsburg Energie GmbH, Augsburg; gemäß Bewilligung vom 21.06.2006 URNr. 1714/06 Notar Dr. Koch, Augsburg; Gleichrang mit Abt. II/1, Abt. II/2, Abt. II/3 und Abt. II/4; eingetragen am 21.08.2006 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 27.07.2007.

lfd. Nrn. 6 und 7:

-gelöscht-

lfd. Nr. 8:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 42/24); eingetragen am 14.05.2024.

4. Grundstücksbeschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Abschnitt „Grundstücksbeschreibung“ genannten Sachverhalte keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, sondern die wesentlichen wertbeeinflussenden Kriterien der zu bewertenden Immobilie zum Wertermittlungsstichtag in stichpunktartiger Form darstellen.

4.1 Lagebeschreibung

4.1.1 Überörtliche Lage



Abbildung 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte, ohne Maßstab

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Schwaben
Landkreis:	Stadt Augsburg (kreisfreie Stadt)
Gemeinde-/ Stadtinformation:	Stadt Augsburg als kreisfreie Großstadt mit dem Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises; bestehend aus Innenstadt und 42 Stadtbezirken
Bevölkerungsdaten:	rd. 305.000 Einwohner, Ausländeranteil rd. 50%, Stadtteil Oberhausen / rd. 28.000 Einwohner Wachstumsprognose bis zum Jahr 2030 rd. +5,0% (Stadt Augsburg)

Überörtliche Lage (Fortsetzung)

Raumordnerische Bedeutung:	Oberzentrum mit Umland bedienender Infrastruktur, sämtlichen zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen einer Großstadt (durch die Stadtteile meist in mehrfacher Ausführung), kulturelles Zentrum, allgemein bildende Schulen aller Stufen, Universität und Fachhochschule, zahlreiche berufsbildende Schuleinrichtungen
Wirtschaftsstruktur:	Strukturwandel vom Textil- zum Maschinenbau- und Dienstleistungsstandort, Umweltkompetenzzentrum in Bayern, etwa 75% der Beschäftigten im tertiären Sektor (Handel, Dienstleistung, Verwaltung), nach wie vor 25% im produzierenden Bereich, einige Groß-Produktionsstätten von mittelständischen und Großunternehmen
Wirtschaftskennzahlen:	Kaufkraftkennziffer: 95,0 (Stadt Augsburg, Stand 2024) Arbeitslosenquote: 6,4% (Stadt Augsburg, Stand 8/2024)
Straßenanbindung:	Autobahn A 8 und Bundesstraßen B 2, B 17 und B 300 mit Anschlüssen zu den Autobahnen A 9 und A 96
Schienenverkehr:	Hauptbahnhof als Haltepunkt für alle wichtigen ICE-, IC- und EC-Verbindungen; im weiteren Stadtgebiet Bahnhof Oberhausen und Bahnhof Hochzoll mit Haltepunkten von bedeutsamen Regionalbahnverbindungen in Richtung München, Ingolstadt und Ulm
Flughafen:	Verkehrsflughafen „München“ mit einer Vielzahl von Flugverbindungen im Inland, nach Kontinentaleuropa und in außereuropäische Länder, rd. 90 km entfernt Regionalflughafen „Allgäu Airport Memmingen“, mit Flugverbindungen ins Inland, nach Kontinentaleuropa und in außereuropäische Länder, rd. 95 km entfernt;

4.1.2 Örtliche Lage

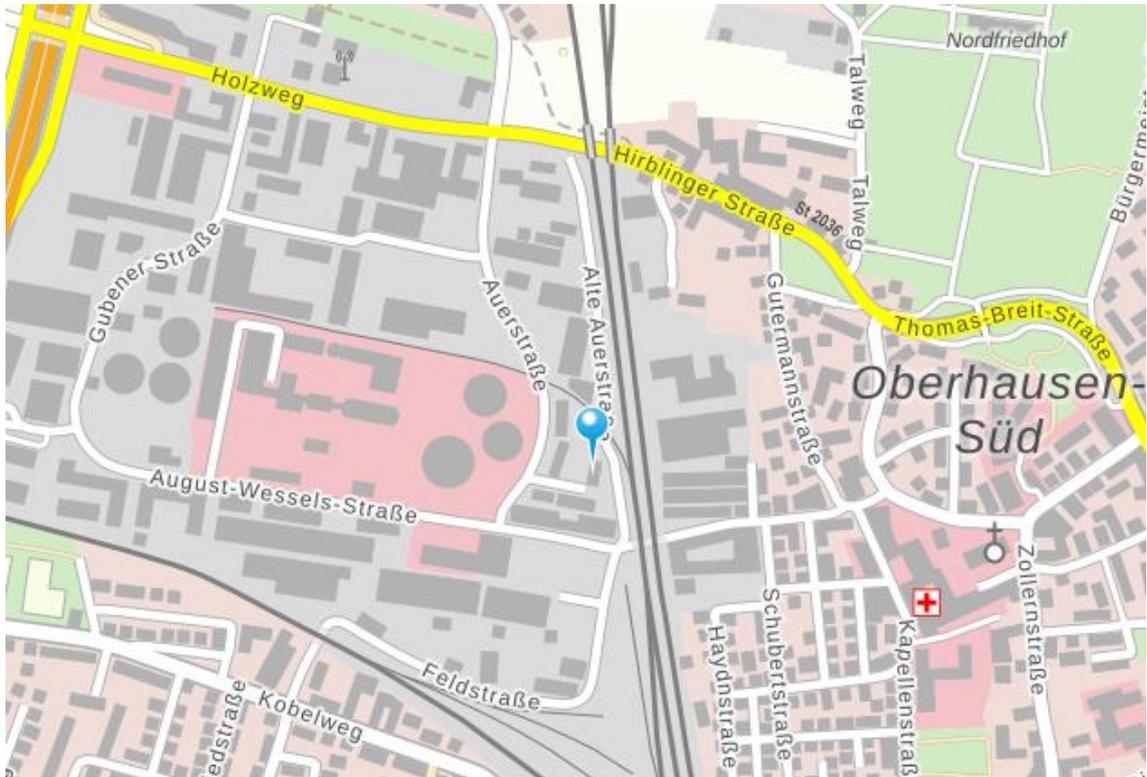


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Straßenkarte, ohne Maßstab

Lage im Stadtgebiet:	Stadtteil Oberhausen, rd. 4,0 km nordwestlich des Augsburger Zentrums
Straße / Art / Ausbauzustand:	Auerstraße, asphaltierte Anliegerstraße, zweispurig mit beidseitigem Gehweg
Immissionsbelastungen:	im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden Lärm-Immissionen infolge der östlich verlaufenden Bahntrasse festgestellt.
Parkplatzsituation:	Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum ausreichend vorhanden
Umgebungsbebauung:	direkt benachbart liegt westlich das Gelände des ehem. „Gaswerk Augsburg“; ansonsten befinden sich im Umfeld neben einzelnen Mehrfamilienwohnhäusern überwiegend eingeschossige einfach-gewerbliche Produktionshallen, neben vereinzelt Einzelhandelnutzungen; östlich verläuft die fünf-gleisige Nord-Haupt-Bahntrasse;

Örtliche Lage (Fortsetzung)

Nahversorgung:	direkt benachbart in Form eines Lebensmittel-Discounters; weiteres Angebot im Bereich „Bahnhof Oberhausen“ bzw. entlang der Ulmer Straße; darüber hinausgehendes Warenangebot im Stadtzentrum von Augsburg (rd. 2,8 km entfernt)
medizinische Versorgung:	im Stadtteil ausreichende Versorgung mit Allgemein- und Fachärzten; Klinikum „Josefinum“, rd. 1,00 km entfernt; im weiteren Stadtgebiet weitere Kliniken vorhanden (u.a. Vincentinum und Universitätsklinikum)
Bildungseinrichtungen:	sämtliche allgemeinbildenden Schulen im Stadtteil vorhanden; Berufsfachschule (Technikerschule) rd. 150 m entfernt. sämtliche weiterführende und berufsbildende Schulen sowie Fachhochschule und Universität im Stadtgebiet von Augsburg vorhanden
Anschlüsse Individualverkehr:	Bundesstraße B 17, rd. 700 m westlich; Autobahnanschluss „Augsburg – West“ (Autobahn A 8) über Bundesstraße B 17, rd. 7 km nördlich
Anschlüsse ÖPNV:	Bushaltestellen „Auerstraße“ (500 m nördlich) und „Gaswerk“ (400 m westlich) Bahnhof „Oberhausen“; rd. 800 südöstlich; Hauptbahnhof Augsburg; rd. 2,3 km entfernt
Freizeitangebot:	umfangreiches Freizeitangebot im Stadtteil vorhanden (u.a. Brechtbühne)

4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation

Die zu bewertende Immobilie befindet sich im südöstlichen Bereich von Augsburg-Oberhausen, rd. 4,0 km vom Stadtzentrum (Rathausplatz) entfernt. Sie liegt dort zwischen der Auerstraße, einer wenig befahrenen Nebenstraße, und der östlich verlaufenden Nord-Haupt-Bahntrasse. Mit der Lage direkt am Bahngleis wirken Lärmimmissionen auf das Grundstück ein.

Durch die Lage nahe der Bundesstraße B 17 besteht ein guter Anschluss an den privaten Individualverkehr. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durchschnittlich.

In der unmittelbaren Umgebung befindet sich das ehem. Gaswerk-Gelände, welches heute als Kunst- und Veranstaltungsstätte genutzt wird. Hier befinden sich gastronomische Betriebe und die Brechtbühne des Staatstheaters Augsburg, neben einzelnen künstlerischen Ateliers.

Durch die im Umfeld vorhandenen gewerblichen Betriebe ist ein negativer Repräsentationswert für die Wohnnutzung festzustellen und es entstehen darüber hinaus zusätzlich Lärmimmissionen, z.B. durch Lieferverkehr.

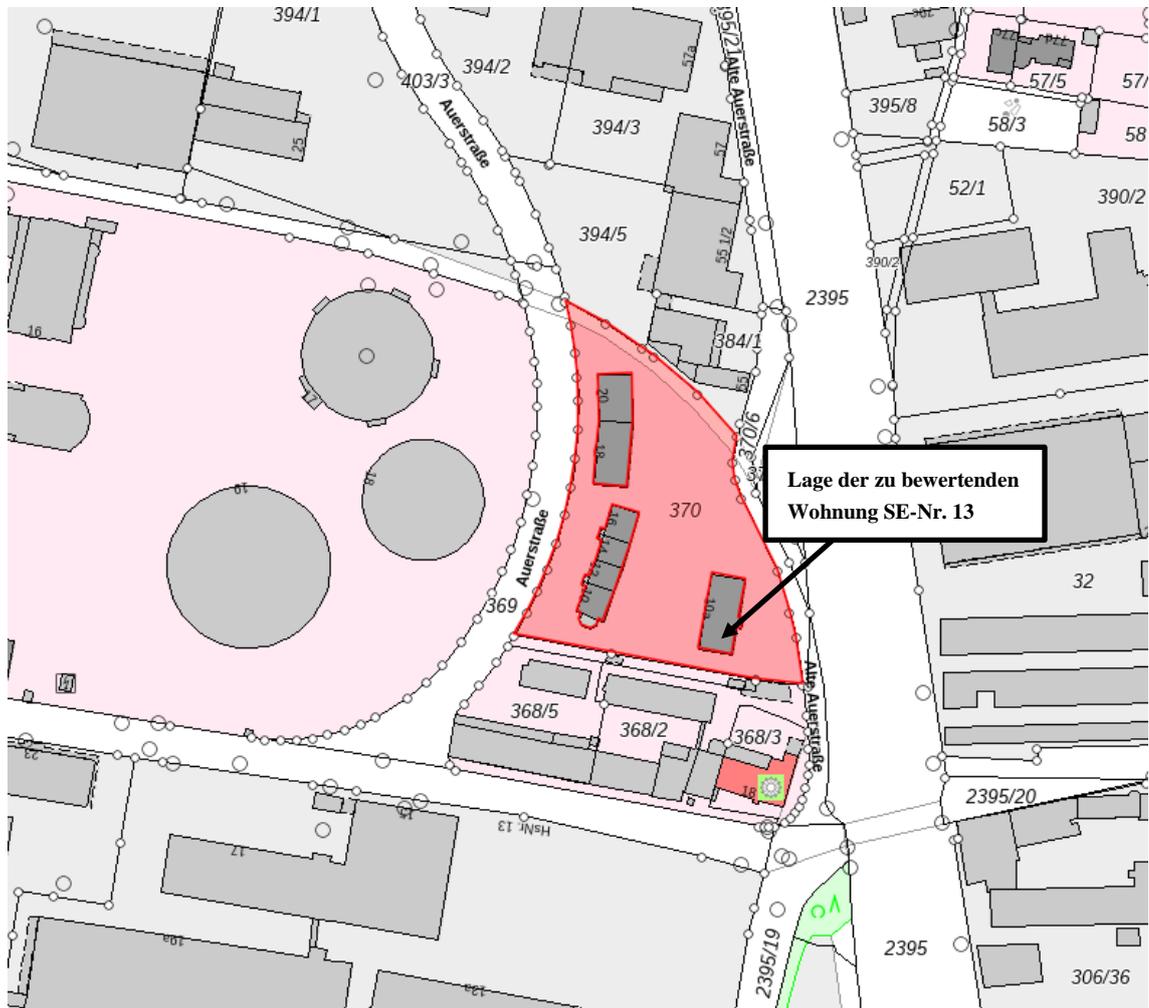
Im gegenständlichen Bereich des Augsburger Stadtteils Oberhausen ist eine gute Nahversorgung gewährleistet. Des Weiteren sind sämtliche allgemeinbildende Schulen und eine gute medizinische Versorgung vorhanden.

Aufgrund der dargestellten Merkmale ist die Wohnlage – bezogen auf das Stadtgebiet von Augsburg – insgesamt als unterdurchschnittlich einzustufen.

4.2 Grundstücksmerkmale

Größe, lt. Grundbuchbescrieb:	Flurstück Nr. 370:	5968 m ² ;
	Flurstück Nr. 370/2:	135 m ²
	Flurstück Nr. 370/3:	90 m ²
	Flurstück Nr. 370/4:	90 m ²
	Flurstück Nr. 370/5:	112 m ²
	Flurstück Nr. 370/7:	318 m ²
	Flurstück Nr. 370/8:	263 m ²
	Flurstück Nr. 370/9:	195 m ²
		<hr/>
	insgesamt:	7.171 m ²
Zuschnitt:	gebogen trapezförmig, Straßenfrontbreite an der „Auerstraße“ rd. 120 m, und an der „alten Auerstraße“ rd. 90 m;	
Ausrichtung:	in Längsrichtung von Norden nach Süden	
Oberflächenbeschaffenheit:	die Oberfläche ist weitgehend eben; nennenswerte Höhendifferenzen zum angrenzenden Gelände bestehen nicht	

Grundstücksmerkmale (Fortsetzung I)



**Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Katasterkartenwerk, ohne Maßstab
(rot markierte Fläche = gegenständliches Grundstück)**

Untergrundbeschaffenheit: Hinweise auf hohe Grundwasserstände oder mangelnde Tragfähigkeit des Untergrundes wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Altlasten: Nach den vorliegenden Informationen besteht für das Grundstück kein Eintrag im Altlastenkataster. Aus der historischen und aktuellen Nutzung haben sich keine Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten ergeben, weshalb ein altlastenfreier Grundstückszustand angenommen wird.

Grundstücksmerkmale (Fortsetzung II)

- Baulasten:** Im Bundesland Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt (Baulasten werden im Regelfall als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der genehmigenden Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen).
- Erschließungs(betrags)situation:** Das gegenständliche Grundstück schließt direkt an öffentlich gewidmete Straßenflächen an. Es weist ansonsten einen ortsüblich erschlossenen Grundstückszustand auf.
- Nach den vorliegenden Informationen der jeweiligen Erschließungsträger fallen für die vorhandene Bebauung keine Erschließungsbeiträge mehr nach BauGB an.
- Denkmalschutz:** Nach den vorliegenden Informationen besteht weder ein Eintrag in die Denkmalschutzliste als Einzeldenkmal noch ist das Grundstück Teil eines Ensembles.
- Besonderes Städtebaurecht:** Nach den vorliegenden Informationen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich einer Satzung des besonderen Städtebaurechts.
- Archäologische Situation:** Nach den vorliegenden Informationen und der objektspezifischen Lage des Grundstücks ist mit keiner relevanten archäologischen Schichtung bzw. Bodendenkmälern zu rechnen.

4.3 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen

Die Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen erfolgt in Stichworten. Beschrieben werden nur dominierende, bewertungsrelevante Bau- und Ausstattungsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag. Die Baubeschreibung erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Angaben zu den beschädigungsfrei nicht feststellbaren Sachverhalten stützen sich im Wesentlichen auf die zur Verfügung stehenden Planunterlagen.

4.3.1 Wesentliche Merkmale des Gemeinschaftseigentums

Die im Folgenden beschriebenen Merkmale treffen lediglich auf das Gebäude „Auerstraße 10 a“ zu. Die Gebäude „Auerstraße 10, 12, 14, 16, 18 und 20“ konnten nicht berücksichtigt werden. Es ist allerdings davon auszugehen, dass diese Gebäude vergleichbare Merkmale aufweisen.

4.3.1.1 Allgemeine Gebäudedaten

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus in Massivbauweise
Baujahr:	ca. 1914
Erweiterung / Umbau:	ca. 1980 Dachgeschossausbau
Modernisierung / Sanierung:	ca. 1980 Dacheindeckung ca. 2010 Kellerfenster 2024 Fenster und Haustür
Unterkellerung:	vollständig unterkellert
Anzahl oberirdische Geschosse:	EG, 1. OG, 2. OG und ausgebautes DG
Anzahl der Wohneinheiten:	lt. Teilungserklärung 36 Stück
Sondernutzungsrechte:	Sondernutzungsrechte an 18 Gartenflächen (Schrebergärten), 37 Kellerräumen und 18 oberirdischen Stellplätzen
Instandhaltungsrücklage:	nach den vorliegenden Unterlagen der Hausverwaltung war zum 31.12.2023 für die Wohnung SE-Nr. 13 eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von anteilig rd. 820 € vorhanden
Sonstiges:	die neuen Fenster und der Fassadenanstrich wurden durch Sonderumlage finanziert

4.3.1.2 Konstruktive Bauteile

Fundamente / Gründungen:	vmtl. Streifenfundamente aus Stahlbeton
--------------------------	---

Konstruktive Bauteile (Fortsetzung)

Umfassungswände, KG:	Stapfbeton, 47,0 cm
Umfassungswände, ab EG:	Ziegelmauerwerk, zwischen rd. 42,0 und 57,0 cm
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, zwischen 10,0 cm und 29,0 cm
Decken:	über KG: massiv; ab EG: Holzbalkendecken
Dachkonstruktion:	Walmdach in Holzbalkenkonstruktion
Dacheindeckung:	Biberschwanzdoppeleindeckung
Regenableitung:	Regenrinnen und Fallrohre aus Stahlblech
Balkone / Terrassen:	keine

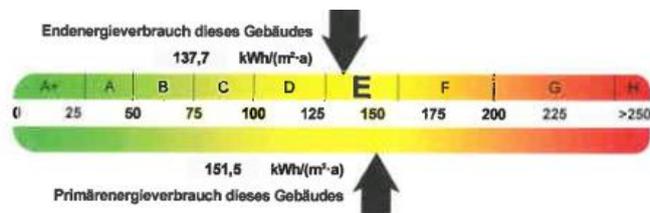
4.3.1.3 Gebäudeausstattung

Fassadengestaltung:	mehrlagiger Rauputz, mit Dispersionsfarbe gestrichen; Sockel farblich abgesetzt
Geschosstreppe:	<i>in den Keller:</i> einläufige Stahlbetontreppe, ohne Belag; mit wandmontiertem Stahlhandlauf; <i>im Eingangsbereich:</i> Stahlbetontreppe bzw. -sockel mit keramischem Fliesenbelag und wandmontiertem Holzhandlauf; <i>ab Sockel EG:</i> Holzwangentreppe mit eingestemmtten Holztrittstufen; Zwischenpodest mit Eiche-Fischgrät-Parkett, Holzgeländer und -handlauf;
Gebäudeeingang:	weiße Aluminiumtür mit Glasausschnitt (Bj. 2024), Türgriffe aus poliertem Edelstahl; Briefkastenanlage im Innenbereich eingemauert;
Fenster / Fenstertüren:	<i>im KG:</i> Kunststoffrahmen mit 2-fach-Verglasung in Milchglasausführung (Bj. ca. 2010); <i>im Treppenhaus und in den Wohnungen:</i> weiße Kunststoffrahmenfenster (Bj. 2024) mit Dreh- und Kippbeschläge, Fenstergriffe aus Kunststoff und Leichtmetall, vorgesetzte Kunststoffrollläden mit manuell bedienbarem Textilgurtzug
Heizungsinstallation:	überwiegend Gas-Etagenheizung
Warmwasserversorgung:	überwiegend dezentrale über Elektro-Boiler bzw. Durchlauferhitzer

Die Ausstattungsmerkmale des Sondereigentums werden in Abschnitt 4.3.2 gesondert beschrieben.

4.3.1.4 Gesamtbeurteilung und Erhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums

Baujahr:	1914
Modernisierung / Sanierung:	vereinzelt in den 1980er Jahren und 2024
architektonische Gestaltung:	einfache Siedlungsarchitektur aus Anfang des 20 Jhdt.
Baukonstruktion:	baujahrtypisch, standardisierte Bauweise
Schalldämmung:	grundsätzlich dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen nicht mehr entsprechend; im Bereich der Fenster ertüchtigt, u.a. durch Schallschutzverglasung zur Bahntrassen Seite
Wärmedämmung:	trotz erneuerter Fenster insbesondere im Bereich der Fassade in keiner Weise mehr dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechend
Daten Energieausweis:	Ausstellungsdatum 17.02.2020: Energieverbrauch von 137,7 kWh/(m ² a), ohne Energieverbrauch für Warmwasser.



Erhaltungszustand:	bezogen auf das Baujahr insgesamt durchschnittlich
Instandhaltungsstau und Baumängel/-schäden:	mit Ausnahme einzelner Kleinschäden im Bereich der Gehwegplatten, des Kellers (Putz) und Treppenhaus (Anstrich) nichts erkennbar, soweit ersichtlich (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.2)

4.3.2 Wesentliche Merkmale des Wohnungseigentums SE-Nr. 13

4.3.2.1 Lage und Raumaufteilung

Lage im Gebäude:	Eingang „Auerstraße 10 a“, DG rechts
Grundriss:	3 Zimmer-Wohnung (vgl. Grundriss in Anlage 1/2); bestehend aus einem langgestreckten Flur, von welchem die Küche, das Bad/WC, das Wohnzimmer sowie zwei Aufenthalts-/Schlafräume erschlossen werden; darüber hinaus sind zwei Speicherbereiche als Abstellflächen vorhanden;
Wohnfläche:	rd. 67 m ² (vgl. Wohnflächenaufstellung in Anlage 2)
Nutzfläche:	Kellerabteil mit rd. 21 m ²

4.3.2.2 Ausstattung

Modernisierung / Sanierung:	um 2000 einzelne Sanitärelemente/-armaturen um 2015 Elektroinstallation und Haustür
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> furnierte Vollspantür mit Türspion in Holzzarge, Leichtmetalltürgriffe; <u>Wohnungsinnentüren:</u> weiß lackierte Holzrahmentüren in Holzzargen
Sanitärausstattung:	Bad/WC, bestehend aus Badewanne mit Einhebelmischbatterie und Brauseschlauch, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Standklosett mit Vorwand-Spülkasten; ⇒ im Standard aus den Baujahren 1980 und 2000
Bodenbeläge:	im Bad/WC keramischer Fliesenbelag, ansonsten Korkboden.
Wand- / Deckenbeläge:	zum Teil verputzt und gestrichen bzw. tapeziert; Wohn-/Schlafräume ca. 1 m hoch mit Nut-Feder-Bretter-Verkleidung; Bad/WC ca. 1,5 m hoch gefliest, Küche mit keramischem Fliesenspiegel in Arbeitshöhe
Heizversorgung:	keine gebäudeseitige Heizungsversorgung (nicht realisierbar!)

Ausstattung (Fortsetzung)

Warmwasserversorgung:	Elektro-Durchlauferhitzer
Elektroinstallation:	geringe Anzahl an Steckdosen, ansonsten durchschnittliche Ausstattung an Lichtauslässen; moderne Sicherungsinstallation (FI-Absicherung); elektrische Klingelanlage mit Gegensprechanlage
Sonstiges:	Beheizung über elektrische Infrarotplattenheizkörper Kellerabteil mit Betonierten Wänden

4.3.2.3 Gesamtbeurteilung und Erhaltungszustand des Wohnungseigentums

Ausstattungsqualität:	einfacher Ausstattungsstandard
Raumaufteilung:	insgesamt weitgehend sinnvolle Raumaufteilung, infolge der Wohnungsgröße für ein kinderloses Paar oder eine Kleinfamilie geeignet
Ausrichtung / Belichtung:	nach Westen und Süden ausgerichtet mit verhältnismäßig kleinen Fensterflächen; keine natürliche Belichtung im Flur; ⇒ insgesamt durchschnittliche Belichtungssituation
Aussichtslage:	in Richtung Westen und Süden von der umliegenden Mehrfamilienhausbebauung geprägt; in Richtung Osten von der Bahntrasse mit dahinterliegender Gewerbeansiedlung (Postverteilzentrum) geprägt
Erhaltungszustand:	unterdurchschnittlich
Instandhaltungsstau und Baumängel/-schäden:	Boden- und Wandbeläge überwiegend heruntergewirtschaftet (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.2) => Austausch bzw. Anbringen von Putz und Anstrich erforderlich

4.3.3 Außen- und sonstige Anlagen

Einfriedigungen:	entlang der Auerstraße überwiegend durch Heckenbewuchs, alle anderen Grundstücksgrenzen mit Maschendrahtzaun;
Geländebefestigungen:	asphaltierte bzw. mit Betonsteinen gepflasterte Anliegerstraßen, Wege und Stellplätze.
Freiflächen-/Gartengestaltung:	Gartenbereiche mit Rasenflächen, diversen heimischen Laubbäumen und Sträuchern, Kinderspielplatz, sowie eine Tischtennisplatte und einen Freisitz
Nebengebäude:	keine
Sonstiges:	Im Innenbereich des Grundstücks sind 18 Schrebergärten angelegt

4.4 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Das Wohnungseigentum SE-Nr. 13 steht zum Wertermittlungsstichtag leer.

4.5 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen

4.5.1 Rechte

Mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Wohnungseigentum SE-Nr. 13 sind Sondernutzungsrechte an dem Stellplatz Nr. 1 und dem Keller K13 verbunden.

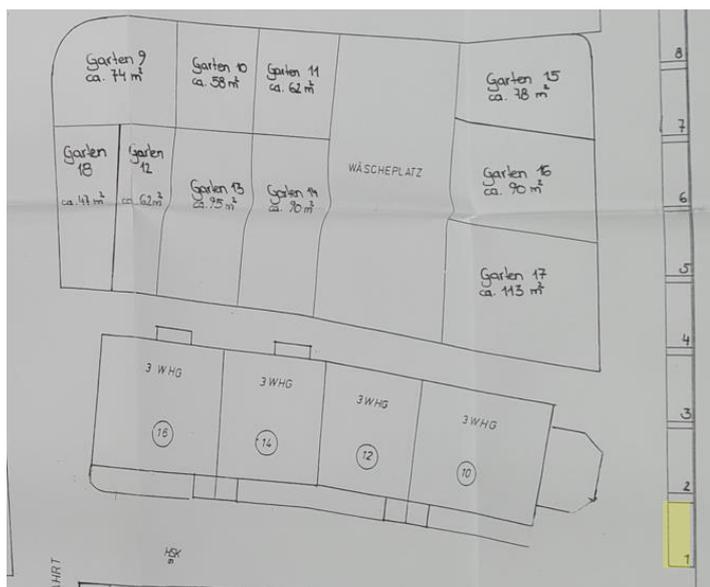


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Außenanlagenplan

Dieses Sondernutzungsrecht werden in der vorliegenden Wertermittlung berücksichtigt.

4.5.2 Belastungen

An dem zu bewertenden Wohnungseigentum SE-Nr. 13 bzw. an den jeweiligen Grundstücken lastet ein Anspruch auf Einräumung von Ver- und Entsorgungseinrichtungsdienstbarkeiten und ein Eisenbahngleisanlagenrecht für die Stadtwerke Augsburg Energie GmbH und die Stadtwerke Augsburg Wasser GmbH, sowie ein Immissionsduldungsrecht für die jeweiligen Eigentümer des benachbarten Gaswerk Augsburg (Flst.-Nrn.: 367 und 367/23, Gmkg. Oberhausen).

Die genannten Eintragungen sind alle vorrangig, bezogen auf die Zwangssicherungshypothek, aus der die Zwangsversteigerung betrieben wird.

Sie werden im Rahmen der Bodenwertableitung berücksichtigt bzw. sind ohne nennenswerten Werteeinfluss.

4.6 Zubehör des Sondereigentums (§ 97 BGB)

Das Wohnungseigentum SE-Nr. 13 verfügt über kein Zubehör.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach dem Verhalten der Marktteilnehmer, wie es im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu beobachten ist, d.h. die von den Marktteilnehmern für die Kaufpreis-/Investitionsentscheidung herangezogenen maßgeblichen Entscheidungsgründe sind heranzuziehen. Dabei ist das Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (vgl. § 6 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV).

Als normierte Wertermittlungsverfahren nach **ImmoWertV 2021** kommen das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26)** einschließlich des Verfahrens zur **Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45)**, das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)** und/oder das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)** für die Ableitung des Verkehrswertes in Betracht. In Fällen, in denen es vorstellbar ist, dass potenzielle Kaufinteressenten Überlegungen hinsichtlich einer Ersatzbebauung anstellen, ist zusätzlich die Anwendbarkeit des sog. „**Liquidationswertverfahrens**“ als Sonderform der Bodenwertermittlung (**§ 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV 2021**) zu prüfen. Zur Ermittlung des marktgerechten Verkehrswertes ist in Abhängigkeit vom Bewertungsobjekt die Anwendung eines oder mehrerer der o.g. Wertermittlungsverfahren vorzunehmen.

Grundsätzlich gilt, dass im Falle einer geeigneten Vergleichsgrundlage das **Vergleichswertverfahren** (als favorisiertes Verfahren) zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden soll, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt auf den im Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen beruht. Es wird regelmäßig bei der Ermittlung des Bodenwertes (auch bei bebauten Grundstücken), bei Wohnungs- und Teileigentum (z.B. Eigentumswohnungen, Tiefgaragenstellplätzen), aber auch bei gleichartigen Immobilien, wie z.B. Reihenhäusern, angewendet. Dabei wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet.

Sofern das Vergleichswertverfahren nicht anwendbar ist, verbleiben das **Sachwertverfahren** und/oder das **Ertragswertverfahren**, für deren (marktgerechte) Auswahl entscheidend ist, ob potenzielle Käufer eine renditeorientierte Betrachtung der gegenständlichen Immobilie zur Grundlage ihrer Kaufentscheidung machen, oder ob der individuelle Nutzungswert im Vordergrund steht. Das **Ertragswertverfahren** kommt dabei im Regelfall bei Büro- oder Mehrfamilienhausgrundstücken und das **Sachwertverfahren** insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern zur Anwendung.

Das **Sachwertverfahren** scheidet bei der Bewertung von Wohnungseigentum grundsätzlich aus, da bei der Ermittlung des Bauwertes die Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum nur sehr schwer durchführbar ist. Darüber hinaus ist nicht erkennbar, dass sich Kaufpreise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Abhängigkeit von den Gebäudeherstellungskosten und den Bodenwerten der jeweiligen Grundstücke bilden.

Der Verkehrswert von **Wohnungseigentum** wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in aller Regel nach Preisen je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Somit ist für die Verkehrswertableitung am besten das **Vergleichswertverfahren** heranzuziehen.

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert für das Wohnungseigentum SE-Nr. 13 zu ermitteln, das aufgrund der Lage und Merkmale grundsätzlich zweifelsfrei vom Grundstücksmarkt für Eigennutzungszwecke nachgefragt wird. Der Verkehrswert von **Wohnungseigentum** wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in aller Regel nach Preisen je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Somit ist für die Verkehrswertableitung am besten das **Vergleichswertverfahren** heranzuziehen.

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt über alle Verkäufe im Stadt- bzw. Landkreisgebiet eine Kaufpreissammlung. Der Unterzeichner hat in seiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger die Möglichkeit, Auskünfte aus dieser Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu beantragen.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt voraus, dass die zum Preisvergleich verwendeten Vergleichswohnungen hinlänglich mit den wertbestimmenden Eigenschaften des Bewertungsobjektes vergleichbar sind.

Eine Recherche in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg nach vergleichsgerechten Wohnungen aus dem gegenständlichen Stadtgebiet hat für den Zeitraum 1. Januar 2022 bis zum Wertermittlungstichtag 9. September 2024 zu **keinen vergleichsgerechten Kauffällen** geführt.

Im Hinblick darauf, dass Verkaufsabschlüsse insbesondere bei Gebrauchsgütern auch unter Renditegesichtspunkten getätigt werden (Kapitalanleger), ist neben dem Vergleichswertverfahren auch das **Ertragswertverfahren** anwendbar. Die Brauchbarkeit seines Ergebnisses ist im Wesentlichen von der ortsüblichen Vergleichsmiete und dem zur Kapitalisierung der Erträge herangezogenen Liegenschaftszinssatz abhängig.

Aufgrund dieser Sachverhalte erfolgt die Verkehrswertermittlung auf Basis des **Ertragswertverfahrens**. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bei den Wertermittlungsansätzen im Ertragswertverfahren von mängelfreiem Wohnungszustand ausgegangen wird. Die zum Erreichen dieses Zustandes aufzuwendenden Kosten werden als „besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale“ gesondert dargestellt und berücksichtigt.

5.2 Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der Ertragswert ergibt sich **im Regelfall** nach dem sog. „**Allgemeinen Ertragswertverfahren**“ aus dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV ermittelten **Bodenwert** und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts (Bodenwertverzinsung) verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag⁸ (§ 27 Abs. 2 i.V.m. § 28 ImmoWertV), dem sog. „**Gebäudeertragswert**“.

Bei Sondereigentum (Wohnungs- oder Teileigentum) wird dabei lediglich der nach Miteigentumsanteilen berechnete **anteilige Bodenwert** berücksichtigt.

Für die Bodenwertverzinsung ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) zugrunde zu legen. Eventuell vorhandene selbständig nutzbare Teilflächen⁹ sind bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags nicht zu berücksichtigen, sondern als „unrentierlicher Anteil“ beim Bodenwert einzubeziehen.

Der sich somit aus Bodenwert und Gebäudeertragswert als Summe ergebende **vorläufige Ertragswert des Grundstücks** berücksichtigt noch nicht „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“, die mit einem separaten Ansatz einzubeziehen sind.

5.2.1 (Anteiliger) Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)

Der Bodenwert soll vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV abgeleitet werden. Dabei ist der unmittelbare Preisvergleich mit Vergleichspreisen zu favorisieren. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt eine Kaufpreissammlung über die Verkäufe im Stadt- bzw. Landkreisgebiet, die der Unterzeichner in seiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger Auskünfte beantragen kann (Vergleichspreise).

Sofern direkte Vergleichsverkäufe nicht zu Verfügung stehen, ist ein indirekter Vergleich über Vergleichskauffälle, die eine hinreichende Übereinstimmung hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale aufweisen, möglich.

Liegen keinerlei vergleichsg geeignete Verkaufsfälle vor oder sind die Anzahl und Qualität der Vergleichskauffälle für die alleinige Anwendung des Vergleichswertverfahrens unzureichend, können (ergänzend) Bodenrichtwerte verwendet werden.

⁸ Der Reinertrag ergibt sich aus dem bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV).

⁹ Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann (vgl. § 41 ImmoWertV).

5.2.1.1 Vergleichskauffälle

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg sind im Zeitraum 1. Januar 2022 bis zum Wertermittlungstichtag 9. September 2024 für Wohnbaugrundstücke im gegenständlichen Stadtbezirk mit einer ähnlichen Grundstücksgröße und Nutzungsintensität bei vergleichbarer Lage keine verwertbaren Vergleichskauffälle registriert.

5.2.1.2 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Augsburg hat – bezogen auf den Wertermittlungstichtag 9. September 2024 – letztmalig zum **01.01.2024** Bodenrichtwerte festgestellt.

Grundsätzlich befindet sich das zu bewertende Grundstück im Gebiet Nr. 10145, in dem ein Bodenrichtwert nur für Grundstücke mit klassisch-gewerblicher Nutzung festgestellt wurde. Dieser Bodenrichtwert ist nicht für die Bodenwertableitung geeignet.

Den Merkmalen des gegenständlichen Grundstücks, mit Geschosswohnungsbebauung bei einer WGFZ von rd. 0,55 – ist am besten der Bodenrichtwert geeignet, der für das nordöstlich liegende **Bodenrichtwertgebiet Nr. 10153** festgestellt wurde, zumal dieses Richtwertgebiet auch von Lärmeinflüssen betroffen ist.

Für dieses Bodenrichtwertgebiet ist zum **Stichtag 01.01.2024** ein Bodenrichtwert von **780 €/m²** für erschließungsbeitragsfreies **Wohnbauland** mit einer durchschnittlichen **WGFZ von 1,00** ermittelt worden.

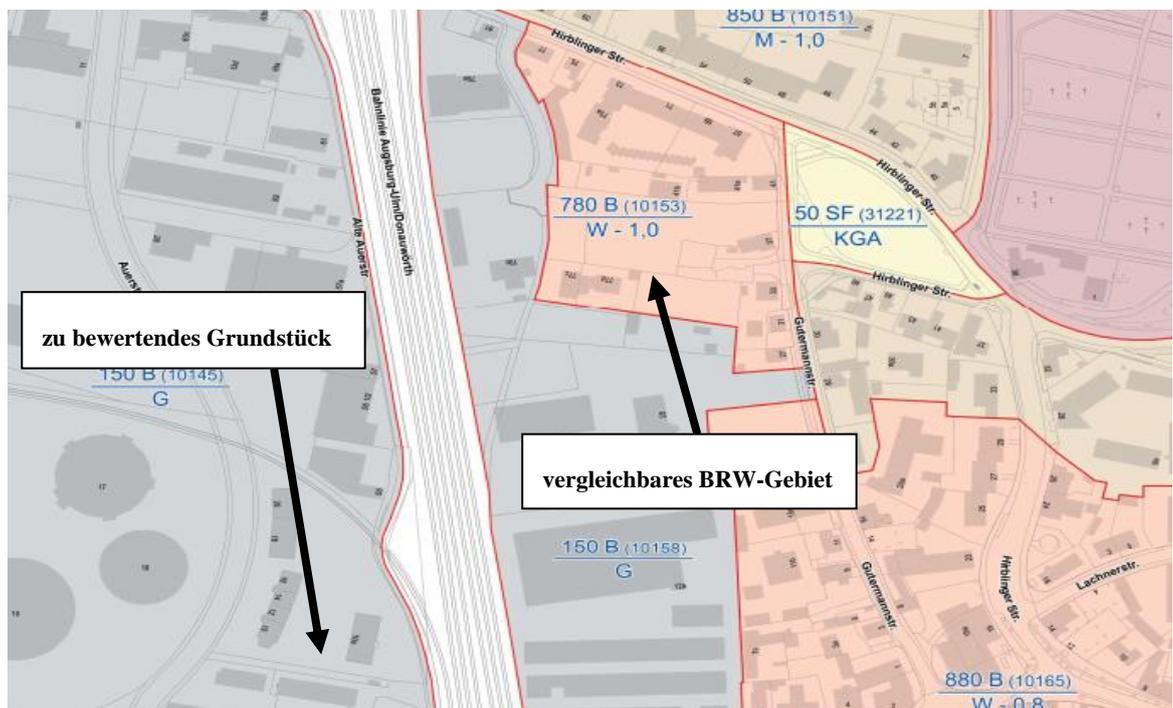


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Zonenübersicht der Bodenrichtwertkarte, Stand: 01.01.2024

Weitere Lagemerkmale oder wertbeeinflussende Eigenschaften des Grundstücks werden zum Bodenrichtwert nicht veröffentlicht.

Nach Kenntnis des Unterzeichners beläuft sich im gegenständlichen Richtwertgebiet die Grundstücksgröße auf etwa 2.000 m² (± 300 m²).

5.2.1.3 Bodenwertableitung

Ausgangsbasis für die Bodenwertableitung

Das zu bewertende Grundstück weist eine **Größe von rd. 7.170 m²** bei einer **WGFZ von 0,55** auf.

Im vorliegenden Fall liegen keine vergleichsgerechten Vergleichskaufpreise vor. Der Bodenwert wird daher allein auf Basis des vorliegenden Bodenrichtwertes in Höhe von **780 €/m²** abgeleitet. Dieser Bodenrichtwert bzw. Ausgangswert ist nachfolgend im Hinblick auf die wertbildenden Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks anzupassen.

Anpassung des Ausgangswertes

Bei der Bodenwertableitung für baureifes Land kommt den folgenden Grundstücksmerkmalen besondere Bedeutung zu (vgl. Nrn. 24.(2) und 40.(5).1 ImmoWertA):

- Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen privat-rechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art;
- Pflicht zur Entrichtung von öffentlich-rechtlichen Beiträgen und nichtsteuerlichen Abgaben;
- Lagemerkmale wie Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage, Umwelteinflüsse;
- Grundstücksgröße, Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit, Umwelteinflüsse, tatsächliche Nutzung und Nutzbarkeit sowie schädliche Bodenveränderungen;
- Voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der Voraussetzungen für die bauliche Nutzung.

Darüber hinaus ist eventuell der konjunkturellen bzw. zeitabhängigen Preisentwicklung und auch wirtschaftlichen Einflüssen, die sich eventuell durch die Auferlegung einer Inhalts- und Schrankenbestimmung ergeben (z.B. Denkmalschutz), durch Zu- und Abschläge Rechnung zu tragen.

Der herangezogene Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Lage, die hinsichtlich der Entfernung zur örtlichen Infrastruktur weitgehend vergleichbar ist.

Allerdings sind beim Bewertungsgrundstück im Vergleich zum durchschnittlichen „Bodenrichtwert-Grundstück“ folgende wertbeeinflussende Unterschiede durch marktgerechte Zu- und Abschläge bei der Ableitung des Bodenwertes zu berücksichtigen:

- Bodenwertentwicklung (seit Richtwertfestsetzung);
- Unterschiede bei der baulichen Nutzungsintensität (WGFZ);
- Abweichungen hinsichtlich der Beschaffenheitsmerkmale, insbesondere die Größe betreffend;
- Unterschiede bei der Lagesituation, insbesondere die Lärmeinflüsse betreffend.

Die daraus resultierenden Anpassungen des Bodenrichtwertes stellen sich wie folgt dar:

Anpassung Bodenpreisentwicklung

Der Bodenrichtwert ist zum 01.01.2024, basierend auf Verkäufen aus den Jahren 2022 und 2023, abgeleitet worden. Wertermittlungsstichtag ist der 9. September 2024, rd. 9 Monate später.

Die Daten, aus denen der Bodenrichtwert 2024 abgeleitet wurde, sind noch tlw. von der Zeit vor der Immobilienkrise, die im II. Quartal 2022 ihre volle Ausprägung gezeigt hat, geprägt, also von den Höchstpreisen Anfang des Jahres 2022 (nach 12 Jahren Immobilienboom). Im Jahr 2024 herrscht nach wie vor eine starke Kaufzurückhaltung am Immobilienmarkt vor (Rückgang der Transaktionszahlen bis zu rd. 60%, in einzelnen Assetklassen bis zu 80%).

Zum Wertermittlungsstichtag 9. September 2024 ist eine leicht Aufhellung der Stimmung festzustellen. Allerdings ist die Nachfrage nach Grundstücken des Geschosswohnungsbaus nach wie vor sehr gering, bei ausreichendem Angebot. Es herrscht ein Käufermarkt vor.

Dieser Marktsituation wird mit einem **Abschlag von -5%** auf den Bodenrichtwert Rechnung getragen, wodurch sich ein **angepasster Bodenrichtwert** von

$$780 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = \text{rd. } 741 \text{ €/m}^2$$

ergibt.

Anpassung wegen abweichender baulicher Nutzungsintensität

Insbesondere in städtischen Lagen beeinflusst das realisierbare **Maß der baulichen Nutzung** den Bodenwert baureifer Flächen. Entsprechend dem Verhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs wird dabei im Regelfall auf die Höhe der Geschossflächenzahl (WGFZ) abgestellt.

Dem Bodenrichtwert liegt ein Maß der baulichen Nutzung von WGFZ = 1,00 zugrunde, während das zu bewertende Grundstück eine realisierbare WGFZ von 0,55 aufweist.

Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg veröffentlicht WGFZ-Umrechnungsfaktoren für Mischbauland und Geschosswohnungsbau, allerdings nur in einem Bereich ab einer WGFZ von 0,70. Bei Extrapolation der statistischen Daten ergibt sich für die WGFZ = 0,55 ein Umrechnungskoeffizient von 0,72. Für die WGFZ von 1,00 ist ein Umrechnungskoeffizient von 1,00 anzuwenden. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor bzw. Zuschlag von

$$\frac{0,72}{1,00} = \text{rd. } 0,72 \Rightarrow -28\%,$$

was zu einem **Zwischenwert** von $741 \text{ €/m}^2 \times 0,72 = \text{rd. } 534 \text{ €/m}^2$ führt.

Anpassung Beschaffenheitsmerkmale

Bei den **Beschaffenheitsmerkmalen** „Zuschnitt“ und „Topographie“ sind im Vergleich zum „Bodenrichtwert-Grundstück“ weitgehend durchschnittliche Verhältnisse vorhanden, so dass hierfür keine Anpassungen vorzunehmen sind.

Allerdings ist das Grundstück mit einer Größe von insgesamt 7.170 m² deutlich größer als die Grundstücke im Bodenrichtwertgebiet mit Größen von im Mittel etwa 2.000 m².

Der Kaufpreis von Grundstücken nimmt im Regelfall mit geringerer Größe zu und umgekehrt bei größerer Fläche vermindert er sich (größenabhängige Preisdegression), was darauf zurückzuführen ist, dass mit der kleineren Fläche auch der absolute Kaufpreis sinkt und sich somit die Zahl der Kaufinteressenten, die sich das Grundstück „leisten können“ zunimmt, was zu einer erhöhten Nachfrage führt. Mit größerer Fläche steigt der absolute Kaufpreis und die Nachfrage von (zahlungsfähigen) Interessenten reduziert sich im Regelfall.

Für Geschosswohnungsbau-Grundstücke liegen kaum statistische Auswertungen¹⁰ vor, was auch darauf zurückzuführen ist, dass die Preisreaktion in diesem Segment bei Größenabweichungen nur mit geringer Signifikanz erfolgen. Mangels weiterer statistischer Daten wird im Zuge der freien Sachverständigenabschätzung ein **Abschlag von -5%** vorgenommen, was zu einem **angepassten Zwischenwert** von

$$534 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = \text{rd. } 507 \text{ €/m}^2$$

führt.

¹⁰ Verlässliches Datenmaterial ist nur für Grundstücksgröße bis 2.000 m² verfügbar. Dabei zeigen die vorliegenden Daten mit zunehmender Größe eine stark „abflachende“ Degressionskurve.

Anpassung Lagemerkmale (Lärm)

Das zu bewertende Grundstück weist hinsichtlich Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit der örtlichen Infrastrukturen grundsätzlich weitgehend durchschnittliche **Lagemerkmale** auf, so dass hierfür keine Anpassungen erforderlich sind.

Das zu bewertende Grundstück grenzt direkt an eine vielbefahrene Bahntrasse und ist darüber hinaus ausschließlich von Gewerbebebauung umgeben. Insgesamt herrscht gegenüber dem herangezogenen Richtwertgebiet eine erhöhte Lärmbelastung und eine schlechtere Lagenqualität vor.

Diesen nachteiligen Lagemerkmale, wird im Wege der freien sachverständigen Schätzung, basierend auf Erfahrungswerten des Unterzeichners und Literaturangaben, durch einen **Abschlag von -15%** Rechnung getragen, was zu einem **angepassten Zwischenwert** von

$$507 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = \text{rd. } \mathbf{431 \text{ €/m}^2}$$

führt.

Weitere Sachverhalte sind nicht zu berücksichtigen, so dass sich für das Grundstück Flurstück-Nrn. 370, 370/2, 370/3, 370/4, 370/5, 370/7, 370/8 und 370/9, Gemarkung Oberhausen zum Wertermittlungsstichtag 9. September 2024 ein **Bodenwert von marktgerecht gerundet**

$$\mathbf{430 \text{ €/m}^2}$$

ergibt.

Berechnung des (anteiligen) Bodenwertes

Aus dem abgeleiteten Bodenwert, der Größe der Fläche und dem ideellen Miteigentumsanteil errechnet sich folgender (anteiliger) Wert des Grund und Bodens für das Sondereigentum:

Bodenwert pro m ² , gerundet	430 €/m ²
×	×
Grundstücksfläche	7.171 m ²
×	×
Miteigentumsanteil (24,8/1.000stel)	0,02480
=	=
Anteiliger Bodenwert	76.472 €
Anteiliger Bodenwert, gerundet	76.500 €

5.2.2 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Ertragswertermittlung ist der jährliche Rohertrag zugrunde zu legen, der über die gesamte angesetzte Restnutzungsdauer aus Sicht des Wertermittlungsstichtages marktüblich erzielbar ist.

Bei eigengenutzten oder zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages leerstehenden Einheiten ist dabei auf den Mietertrag abzustellen, der bei einer Neuvermietung der jeweiligen Einheit erzielt werden könnte.

Liegen bei vermieteten Nutzungseinheiten, die nach Wohnraummietrecht zu behandeln sind, Mieteinnahmen vor, die unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 2 BGB liegen, so werden diese unter Berücksichtigung der Begründungs- bzw. Feststellungsmöglichkeiten gemäß § 558a BGB:

- eines qualifizierten Mietspiegels;
- Auskunft aus einer Mietdatenbank;
- Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen
- und / oder
- Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen (mind. 3 Stück),
- an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst.

Hierbei sind bei der Höhe der Mieterhöhungen die rechtlichen „Rahmenbedingungen“ hinsichtlich auf die **Kappungsgrenze, Mietpreisbremse und Mieterhöhungsmöglichkeiten nach Modernisierung** zu berücksichtigen.

Kappungsgrenze

Bei Wohnungen, bei denen keine Index- oder Staffelmietvereinbarung getroffen wurde, kann die Miete nach § 558 Abs. 3 BGB innerhalb von drei Jahren grundsätzlich um bis zu 20% (sog. „Kappungsgrenze“) erhöht werden. Allerdings hat die bayerische Landesregierung eine Verordnung erlassen, aus der eine Absenkung der Kappungsgrenze in Augsburg auf maximal 15% folgt. Ferner ist zu beachten, dass eine Mieterhöhung frühestens nach einem Jahr bzw. die Erhöhung nach 15 Monaten der letzten Veränderung bzw. des Mietbeginns verlangt werden kann (vgl. § 558 Abs. 1 Sätze 1 und 2).

Ausgenommen hiervon sind Mieterhöhungsverlangen nach § 559 BGB „Mieterhöhung nach Modernisierung“ und § 560 BGB „Veränderung von Betriebskosten“.

Mietpreisbremse

Den insbesondere in städtischen Ballungsräumen steigenden Mieten wurde zuletzt mit der sog. „Mietpreisbremse“ entgegengewirkt, die von der bayerischen Landesregierung ab dem 7. August 2019 (wieder) eingeführt wurde. Diese hat im Wesentlichen folgende Inhalte:

Die Mietpreisbremse kann von den jeweiligen Landesregierungen für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt verordnet werden. Im Geltungsbereich der Mietpreisbremse

darf bei einer Neuvermietung gemäß § 556d BGB die Miete nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Ausgeschlossen sind hiervon Neubauten, die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt oder vermietet wurden. Hierunter fallen auch Wohnungen, die zu diesem Zeitpunkt schon fertiggestellt aber noch nicht vermietet waren oder anderweitig genutzt wurden.

Auch Wohnungen, die umfassend modernisiert bzw. saniert wurden (wird ab 1/3 der Neubaukosten angenommen), unterliegen bei der ersten Neuvermietung nach der Modernisierung nicht der Mietpreisbremse. Des Weiteren gibt es gemäß § 556e BGB einen Bestandsschutz, wenn die Vorvermietung bereits eine Miethöhe über der ortsüblichen Miete aufgewiesen hat.

Mieterhöhung nach Modernisierung

Bei Modernisierungen, die den Gebrauchswert¹¹ erhöhen, sind Mieterhöhungsmöglichkeiten nach dem § 559 BGB „Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen“ einzubeziehen.

Gemäß § 559 BGB Abs. 1 kann dann die jährliche Miete um 8% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöht werden. Hierbei sind allerdings die sog. „Sowieso-Kosten“ (§ 559 BGB Abs. 2), die den Erhaltungsaufwand widerspiegeln, herauszurechnen.

Zudem ist zu beachten, dass, falls die Modernisierungsmaßnahmen mehrere Wohnungen betreffen, die Kosten auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen sind (§ 559 BGB Abs. 3).

Darüber hinaus wurde durch den § 559 BGB Abs. 3a eine „Deckelung“ des Mieterhöhungsverlangens eingeführt. Die Miete darf sich innerhalb von sechs Jahren, von den Erhöhungen nach § 558 BGB oder § 560 BGB abgesehen, um nicht mehr als 3,00 €/m² Wohnfläche erhöhen. Beträgt die Miete vor Mieterhöhung weniger als 7,00 €/m² darf sich die Miete um nicht mehr als 2,00 €/m² erhöhen.

Liegen dagegen bei Nutzungseinheiten, die nach Wohnraummietrecht zu behandeln sind, Mieteinnahmen vor, die über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, so ist zu prüfen, ob die tatsächliche Miete den Mieteinnahmen entspricht, die man zum Wertermittlungsstichtag bei einer Neuvermietung der jeweiligen Einheit erzielen könnte. Liegt die tatsächlich erzielte Miete über der bei einer Neuvermietung erzielbaren Mieteinnahme, so ist nicht die tatsächliche Miete, sondern (maximal) die bei einer Neuvermietung erzielbare Mieteinnahme anzusetzen.

Differenzen zwischen den tatsächlichen und den marktüblichen Mieteinnahmen, die aufgrund vertraglicher Vereinbarungen oder mietrechtlicher Vorschriften nicht sofort angepasst werden können, sind bei den „Besonderen objektsspezifischen Grundstücksmerkmalen“ zu erfassen.

¹¹ Eine Erhöhung des Gebrauchswertes tritt ein, wenn die allgemeinen Wohnverhältnisse merklich verbessert werden und/oder die Einsparung von Energie erzielt wird.

5.2.2.1 Voraussetzung für eine nachhaltige Ertragserzielung

Die zu bewertende Wohnung wurde nach den vorliegenden Informationen im Zuge der im Jahr 1980 erfolgten Dachsanierung ausgebaut. Im Jahr 2000 wurden vereinzelt die Sanitärelemente und im Jahr 2024 die Fenster ausgetauscht. Außerdem ist die Elektroinstallation im Jahr 2015 modernisiert worden.

Allerdings sind die Boden- und Wandbeläge stark „abgewohnt“ bzw. unzeitgemäß mit Holzverkleidungen gestaltet. Darüber hinaus verfügt die Wohnung – neben dem Umstand, dass nur dezentrale elektrische Wandheizkörper vorhanden sind – nicht in allen Räume über eine Heizungsversorgung.

Zur nachhaltigen Ertragserzielung sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Erneuerung bzw. Überarbeitung der Boden- und Wandbeläge;
- Einbau von dezentralen Elektroheizkörpern;

Die für die Durchführung der beschriebenen Maßnahmen aufzuwendenden Kosten werden getrennt vom Gebäudeertragswert als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt (vgl. Abschnitt 5.2.5).

Daher wird bei den übrigen Ansätzen der Ertragswertermittlung von einem Wohnungszustand nach Durchführung dieser Maßnahmen ausgegangen.

5.2.2.2 Mietniveau zum Wertermittlungsstichtag

Tatsächliche Mieteinnahmen

Es werden keine Mieteinnahmen erzielt, da das Wohnungseigentum SE-Nr. 13 leer steht.

Marktübliches Neuvertragsmietniveau zum Wertermittlungsstichtag

Zur Ermittlung der marktüblichen Neuvertragsmieten hat der Unterzeichner folgende Primär- und Sekundärquellen herangezogen:

- IVD Süd Preisspiegel Bayern, Frühjahr 2024
- Auswertungen der vdpResearch GmbH;
- Recherche im IMV-Datenpool¹²;
- Recherche in internetbasierten Immobilienanzeigen;
- eigene Gutachten und Mietdaten;

¹² Software zu Immobilien-Marktbeobachtungen und Immobilienakquise

Aus den o.g. Quellen lassen sich Neuvertragsmieten zum Wertermittlungsstichtag 9. September 2024 für Dachgeschosswohnungen in vergleichbaren Lagen von Augsburg mit Größen um 70 m² +/- 10 m², in vergleichbaren Wohnanlagen aus (fiktiven) Baujahren um 1970 und mit einer einfachen Ausstattung (im mängelfreien Zustand) von monatlich **8,00 €/m² bis 11,00 €/m²** ableiten.

Das Mietniveau für oberirdische Kfz-Stellplätze bewegt sich, bei ausreichendem Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum, bei im Mittel **20 €/Monat**.

Ortsübliches Vergleichsmietenniveau nach § 558 Abs. 2 BGB

Auf der Grundlage des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Augsburg ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 9. September 2024 für die zu bewertende Wohnung ein ortsübliches Vergleichsmietenniveau in einer Spanne von rd. 7,00 €/m² bis 8,00 €/m².

Im Rahmen eines Mietwertgutachtens ist ein Mietwert von etwa 7,50 €/m² +/- 1,00 €/m² zu erwarten.

5.2.2.3 Festlegung des Rohertrages

Der Ertragswertermittlung ist der jährliche Rohertrag zugrunde zu legen, der über die gesamte angesetzte Restnutzungsdauer aus Sicht des Wertermittlungsstichtages nachhaltig erzielbar erscheint.

Die Wohnanlage befindet sich im westlichen Bereich des Augsburger „Stadtbezirks Oberhausen“, rd. 3,9 km vom Stadtzentrum entfernt. Sie liegt dort im Randbereich des Gewerbegebiets an der Auerstraße, direkt an der Bahntrasse. Eine ausreichende Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist gewährleistet. Der Anschluss an den privaten Individualverkehr und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind jeweils gut.

Das gegenständliche Wohnungseigentum SE-Nr. 13 befindet sich im Dachgeschoss der im Jahre 1914 errichteten Wohnanlage mit 36 Wohneinheiten. Der Ausbau des Dachgeschosses ist im Jahr 1980 erfolgt. Es sind vereinzelte Modernisierungen/Sanierungen erfolgt. Dem abgewohnten Zustand bzw. den zur nachhaltigen Ertragserzielung notwendigen Maßnahmen wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale Rechnung getragen, so dass ein mängelfreier Zustand unterstellt werden kann. Insgesamt liegt ein einfacher Standard vor, der neben den baukonstruktiven Schwächen (trotz erneuerter Fenster) auch auf die gebäudetechnischen Merkmale (nur dezentrale Heiz- und Warmwasserversorgung) zurück zu führen ist.

Die Wohnung weist infolge ihrer Konzeption als 3-Zimmer-Wohnung eine durchschnittliche Wohnungsgröße mit rd. 67 m² auf. Sie ist insbesondere für ein kinderloses Paar oder eine Kleinfamilie geeignet.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Marktdaten ist aufgrund der mietwertbestimmenden Eigenschaften des Gebäudes und vom Wohnungseigentum SE-Nr. 13 (Lage, Ausstattung, Größe und Grundrissgestaltung) zum Wertermittlungsstichtag 9. September 2024 ein Rohertrag von

8,00 €/m²

marktgerecht.

Für den oberirdischen Kfz-Stellplatz ist ein Mietansatz von **20 €/Stellplatz** marktgerecht.

Aus diesen Mietansätzen ergibt sich insgesamt ein **Jahresrohertrag** von

$$(67 \text{ m}^2 \times 8,00 \text{ €/m}^2 + 20 \text{ €}) \times 12 = \mathbf{6.672 \text{ €/Jahr.}}$$

Auf den Mieter gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) umlegbare Nebenkosten sind in diesen Ansätzen nicht enthalten.

5.2.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Die durch den Eigentümer im Regelfall zu tragenden nachhaltigen Bewirtschaftungsaufwendungen bestehen aus Kosten für **Verwaltung, Instandhaltung** und kalkulatorischem **Mietausfallwagnis**.

Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass der Vermieter alle nach BetrKV umlagefähigen Nebenkosten auf den Mieter umlegt, und dass der Mieter die Kosten der kleinen Instandhaltungen und für Schönheitsreparaturen trägt.

Die tatsächlich jährlichen angefallenen **Kosten der Verwaltung** liegen für die Wohnung samt Kfz-Stellplatz bei rd. 320 €. Dieser Betrag liegt unterhalb der am Markt zum Wertermittlungsstichtag in vergleichbaren mittelgroßen Wohnanlagen ortsüblichen Verwaltungskostenpanne von 350 € bis 400 €. Daher erfolgt ein Ansatz von jährlich **360 €/Jahr** (330 €/Jahr + 30 €/Jahr).

Die **Instandhaltungskosten** berücksichtigen den Kostenaufwand, der notwendig ist, um die Wohnung einschließlich des gemeinschaftlichen Eigentums an der Wohnanlage über die gesamte Restnutzungsdauer in einem Zustand zu halten, der eine Erzielung der angesetzten Roherträge gewährleistet. Dabei werden neben der Größe der Wohnung, die vorhandene Bausubstanz und Ausstattung einbezogen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz, einer Wohnfläche von rd. 67 m² und der einfachen Ausstattung erfolgt auf Basis von Erfahrungswerten des Unterzeichners und unter Einbeziehung der Anlage 3 ImmoWertV, des regionalen Baukostenniveaus (BKI-Regionalfaktor) und der Baukostenentwicklung (Baupreisindex) ein Ansatz für die jährlichen Instandhaltungskosten von **15,00 €/m²** bei der Wohnung und von **40 €** für den **Stellplatz**.

Die kalkulatorischen Kosten des **Mietausfallwagnisses** berücksichtigen das Risiko von Ertragsausfällen, das der Eigentümer durch möglichen Leerstand der Wohnung oder Insolvenz eines Mieters zu tragen hat. Die Höhe dieses Risikos wird vorwiegend durch die Nutzungsart und die Lage eines Objektes bestimmt. Im vorliegenden Fall ist ein jährliches Mietausfallwagnis von **2%** des nachhaltig erzielbaren Rohertrages marktgerecht.

Somit ergeben sich insgesamt folgende jährliche Bewirtschaftungskosten:

BWK-Bestandteil	Wertansatz	% des RoE
Betriebskosten	vollständig umgelegt	0,0%
Verwaltungskosten	Wohnungen: 1 Stück × 330 € = 330 € Stellplatz 1 Stück × 30 € = 30 € <hr style="width: 100px; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> 360 €	5,4%
Instandhaltungskosten	Wohnfläche: 67 m ² × 15 €/m ² = 1.005 € Stellplatz 1 Stück × 40 €/St. = 40 € <hr style="width: 100px; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> 1.045 €	15,7%
Mietausfallwagnis	2,0% aus RoE i.H.v. 6.672 € = 133 € <hr style="width: 100px; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> SUMME: 133 €	2,0%
	Bewirtschaftungskosten, rd.: 1.538 €	23,1%

5.2.4 Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz

Der Jahresreinertrag, der sich aus der Differenz von Jahresrohertrag und Bewirtschaftungskosten ergibt, ist über die geschätzte Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen mit dem Liegenschaftszinssatz zu kapitalisieren, mit dem der Verkehrswert von vergleichbaren Immobilien marktüblich im Durchschnitt verzinst wird (§ 33 ImmoWertV). Die Kapitalisierung erfolgt durch Verwendung des Barwertfaktors (für nachschüssig jährliche Renten), der sich für die vorliegende Restnutzungsdauer und den Liegenschaftszinssatz ergibt.

5.2.4.1 Restnutzungsdauer

Die **Gesamtnutzungsdauer** ergibt sich nach Anlage 1 ImmoWertV für Mehrfamilienhäuser **mit 80 Jahren**.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Wohnung im Dachgeschoss einer Wohnanlage, die 1914 errichtet wurde. Somit liegt zum Wertermittlungsstichtag 9. September 2024 bei der Grundsubstanz ein Alter von rd. 110 Jahren vor.

Die Wohnanlage hat in den Jahren 1980 und 2024 vereinzelte Modernisierungen/Sanierung erfahren. Die gegenständliche Wohnung wurde nach den vorliegenden Information im Jahr 1980 beim Dachgeschossausbau geschaffen. Sie verfügt über einen einfachen

Ausstattungsstandard, mit dezentraler Heizungs- und Warmwasserversorgung. Die Beleuchtung ist durchschnittlich. Die Größe und Gestaltung lassen eine funktionelle Nutzung zu.

Der Erhaltungszustand des Gebäudes ist – bezogen auf das Ursprungsbaujahr – durchschnittlich. Beim Wohnungseigentum SE-Nr. 13 liegt, nach Durchführung der unterstellten Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen (vgl. Abschnitt 5.2.5) ein einfacher, mangelfreier Zustand vor.

Die Restnutzungsdauer wird daher mit **30 Jahre** in Ansatz gebracht, was bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer dem fiktiven Baujahr 1974 entspricht.¹³

5.2.4.2 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem sich der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst. Er wird aus Grundstücksverkäufen gleichartiger bebauter und genutzter Grundstücke über den Kaufpreis, die marktübliche wirtschaftlicher Restnutzungsdauer und den erzielten Erträgen, ermittelt.

Die Höhe des für die Kapitalisierung zu verwendenden Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach den am Wertermittlungsstichtag herrschenden Verhältnissen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt.

Die Gutachterausschüsse ermitteln Liegenschaftszinssätze – bei ausreichender Datenbasis – aus Grundstücksverkäufen, durch Rückrechnung (sog. „Iteration“) der Kaufpreise unter Berücksichtigung marktüblicher Mieterträge und gebäudetypischer Restnutzungsdauer, für unterschiedlichste renditeorientierte Grundstücksnutzungen.

Der Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Augsburg hat in seinem Marktbericht 2023 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum abgeleitet: Für das Stadtgebiet (ohne Innenstadt) wurde aus 181 Kauffällen ein **mittlerer Liegenschaftszinssatz von 1,37% (+/-0,86%)** abgeleitet. Für den Stadtteil Oberhausen (57 Kauffälle) ist ein mittlere Liegenschaftszinssatz von **1,44% (+/- 0,77%)** ermittelt worden. Diesem Liegenschaftszinssatz liegt eine Restnutzungsdauer von 41 Jahren bzw. das tatsächliche Baujahr 1974, eine Wohnfläche von 61 m² und ein Mietertrag von rd. 9,70 €/m² Jahresrohertrag zugrunde.

Die Auswertungen des Gutachterausschusses basieren auf Datenmaterial der Jahre 2022 und 2023, so dass die Marktbedingungen vor der Immobilienkrise, die seit dem II. Quartal 2022 vorliegt, eingeflossen sind. Darüber hinaus ist die Entwicklung im Jahr 2024 nicht herrscht berücksichtigt, die nach wie vor von einer starken Kaufzurückhaltung am Immobilienmarkt gekennzeichnet ist, insbesondere bei Immobilien mit energetischen Schwächen. Außerdem wirkt sich der Anstieg der Finanzierungszinsen von rd. 1,00% zum

¹³ Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere bei älteren Gebäuden eine rechnerische Ermittlung der Restnutzungsdauer – ausgehend von der Gesamtnutzungsdauer – unüblich ist. Vielmehr erfolgt die Abschätzung überschlägig in 5-Jahres-Schritten.

Jahresanfang 2022, auf rd. 3,60% zum Wertermittlungsstichtag aus, weshalb der Grundstücksmarkt nur noch zu deutlich erhöhten Liegenschaftszinssätzen bzw. besseren Renditebedingungen bereit ist, einen Kauf vorzunehmen.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr wird eine Investition in die gegenständliche Immobilie nur vornehmen, wenn über die Zinskosten, ein positiver Cashflow verbleibt. Insofern würde im Rahmen einer 100%-Finanzierung eine Netto-Anfangsrendite von mindestens 4% erwartet, was einen Ansatz beim **Liegenschaftszinssatz von mindestens rd. 3,00%** erfordert.

Unter Berücksichtigung der o.g. Marktentwicklung ist für vergleichbares Wohnungseigentum eine **Ausgangsspanne für den Liegenschaftszinssatz von 3,50% bis 4,50%** marktgerecht.

Neben den allgemeinen Einflussfaktoren, wie der Lage des Grundstückes, den Nutzungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen sowie der geschätzten Restnutzungsdauer, spielt auch die Einschätzung der allgemeinen Nachfrageentwicklung im örtlichen Bereich eine erhebliche Rolle, wobei zu beachten ist, dass diese Einschätzung erheblich von der Marktpositionierung des jeweiligen Objektes abhängt (Raumaufteilung, Flexibilität, Ausstattung). Je größer dabei die Risiken für die im Rahmen des Ertragswertverfahrens als nachhaltig angesetzten Parameter eingeschätzt werden, desto höher ist der Liegenschaftszins zu erwarten. Der Liegenschaftszinssatz wird außerdem durch die Ausstattungsqualität des Gebäudes bestimmt. Zunehmende bzw. marktgerechte Lage- und Ausstattungsqualität führen dabei zu einem Absinken des Liegenschaftszinssatzes und umgekehrt.

Bei Wohnungseigentum wird der Liegenschaftszinssatz außerdem durch die Ausstattungsqualität bestimmt. Eine hohe Wohnqualität führt zu einem Absinken des Liegenschaftszinssatzes und umgekehrt. Des Weiteren wirkt sich die Größe der jeweiligen Wohnanlage aus, wobei bei zunehmender Größe ein höherer Liegenschaftszins zu beobachten ist.

Lage und Wohnqualität schlagen sich auch im Bodenwert nieder. Tendenziell ist der Anteil des Bodenwertes am Verkehrswert umso höher, je höher das Bodenwertniveau ist. Da der Bodenwert dauerhaft und unabhängig von der aktuellen Nutzungssituation besteht, werden Investitionen in Immobilien mit einem hohen Bodenwertanteil als weniger riskant beurteilt, als solche mit einem geringen Bodenwertanteil. Daher führt ein hoher Bodenwertanteil am Verkehrswert zu einem Absinken des Liegenschaftszinses, während ein geringer Anteil zu einer Erhöhung führt. Somit wird der Liegenschaftszinssatz sehr stark durch den Anteil des Bodenwertes am Gesamtwert beeinflusst. Im vorliegenden Fall macht der Bodenwertanteil – bezogen auf die o.g. Liegenschaftszinssatzspanne – im Mittel etwa 65% des vorläufigen Ertragswertes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) aus, was stark überdurchschnittlich für die vorliegende Lage und Nutzungssituation ist.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Wohnung, die sich in einer Wohnanlage aus Baujahr 1914, in einem Gewerbegebiet, direkt benachbart zu einer Bahntrasse befindet. Die gegenständliche Dachgeschosswohnung, die 1980 ausgebaut wurde, weist insgesamt

den (fiktiven) Zustand der 1970er Jahre auf. Sie ist einfach ausgestattet, ohne Balkon und ohne Aufzugsanlage im Gebäude.

Unter Berücksichtigung der o.g. Marktdaten und der gegebenen Objekt- und Lagemerkmale, insbesondere wegen des hohen Bodenwertanteils, ist für das Wohnungseigentum SE-Nr. 13 ein **Liegenschaftszinssatz von**

3,75%

marktgerecht.

5.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In diesem Abschnitt ist zu untersuchen, ob Sachverhalte vorliegen, die den Ertragswert der zu bewertenden Immobilie in einer Form beeinflussen, die in den bisherigen Verfahrensschritten noch nicht berücksichtigt wurden.

Derartige Sachverhalte können vorliegen, wenn

- eine zeitlich befristete Abweichung evtl. vorhandener tatsächlicher Roherträge von den als nachhaltig angesetzten Roherträgen erwartet wird oder aufgrund vertraglicher Vereinbarungen sicher angenommen werden kann;
- für den im Rahmen des Ertragswertes der baulichen Anlagen unterstellten Gebäudezustand bestimmte bauliche Veränderungen oder Renovierungen notwendig sind;
- sonstige Einflussfaktoren existieren, die zu bisher nicht berücksichtigten Einnahmen oder Ausgaben führen.

Wie bereits in Abschnitt 5.2.2.1 sind zur nachhaltigen Ertragserzielung folgende Maßnahmen erforderlich:

- Erneuerung bzw. Überarbeitung der Boden- und Wandbeläge;
- Einbau von dezentralen Elektroheizkörpern;

Die hierfür erforderlichen Kosten werden auf **6.000 €** geschätzt (vgl. Abschnitt 2.2.5).

Dieser Betrag führt in voller Höhe zu einer Minderung des Ertragswertes.

Ansonsten liegen keine weiteren zu berücksichtigenden, besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vor.

5.2.6 Ertragswert

Die Verwendung der oben dargestellten Parameter führt für das Wohnungseigentum SE-Nr. 13 zum Wertermittlungsstichtag 9. September 2024 zu folgendem Ertragswert:

Lage	Nutzung	Fläche	nachhaltige Miete	jährliche Nettokaltmiete	
EG	Wohnung	67 m ²	8,00 €/m ²	× 12	6.432 €
oberirdisch	Stellplatz	1 Stück	20,00 €/St.	× 12	240 €
Jahresrohertrag					= 6.672 €
./.. Bewirtschaftungskosten lt. Kalkulation			23,1%	=	-1.538 €
Jahresreinertrag					= 5.134 €
./.. Bodenwertverzinsung		3,75% aus	76.500 €	=	-2.869 €
Jährlicher Gebäudereinertrag					= 2.265 €
×					
Barwertfaktor bei Zinssatz 3,75%			und RND 30 Jahre:		17,83
=					
Gebäudeertragswert					= 40.385 €
+ Bodenwert					= 76.500 €
vorläufiger Ertragswert					= 116.885 €
+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Sanierung)					= -6.000 €
Ertragswert					= 110.885 €
Ertragswert, gerundet					= 111.000 €

Der **vorläufige Ertragswert** (vor Abzug der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“) liegt bei einem m²-Preis von rd. **1.750 €/m² WFL**, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Lage- und Objektmerkmale plausibel ist.

5.3 Verkehrswert

Die vorgenommene Wertermittlung führt für das Wohnungseigentum SE-Nr. 13, Auerstraße 10a, 86157 Augsburg, zum Wertermittlungstichtag 9. September 2024 zu einem **Ertragswert von 111.000 €**.

Sowohl die Bestimmungen der ImmoWertV (vgl. § 6 Abs. 3 Nr. 2 i.V. m. § 27 Abs. 3 ImmoWertV) als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung eines Verkehrswertes eine Überprüfung der bis dahin ermittelten Werte hinsichtlich der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen Angebots- und Nachfragesituation bei vergleichbaren Immobilien im örtlichen Grundstücksmarkt.

Da bereits in der Wertableitung marktconforme Ansätze gewählt wurden, die auf relativ zeitnahen Marktdaten zum Wertermittlungstichtag beruhen, ist keine weitere Marktanpassung erforderlich.

Aufgrund der vorangegangenen Wertableitungen und unter Verweis auf die Hinweise und Annahmen in Abschnitt 2.2, wird für das **Wohnungseigentum SE-Nr. 13** (24,80/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nrn. 370, 370/2, 370/3, 370/4, 370/5, 370/7, 370/8 und 370/9, Gemarkung Oberhausen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet, nebst Sondernutzungsrechten am Keller K13 und an Stellplatz Nr. 1) **in der Auerstraße 10a, 86157 Augsburg**, zum Wertermittlungstichtag **9. September 2024** ein Verkehrswert von

111.000 €

(in Worten: einhundertelftausend Euro)

ermittelt.

6. Schlusswort

Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Urheberschutz des Unterzeichners. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Verwendungszweck bestimmt. Für eine anderweitige Verwendung ist die Zustimmung des Unterzeichners erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass nur der Auftraggeber und der Unterzeichner aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen können. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung des Unterzeichners gestattet.

Der Unterzeichner ist von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Das vorstehende Gutachten wurde persönlich nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Augsburg, den 28. Oktober 2024

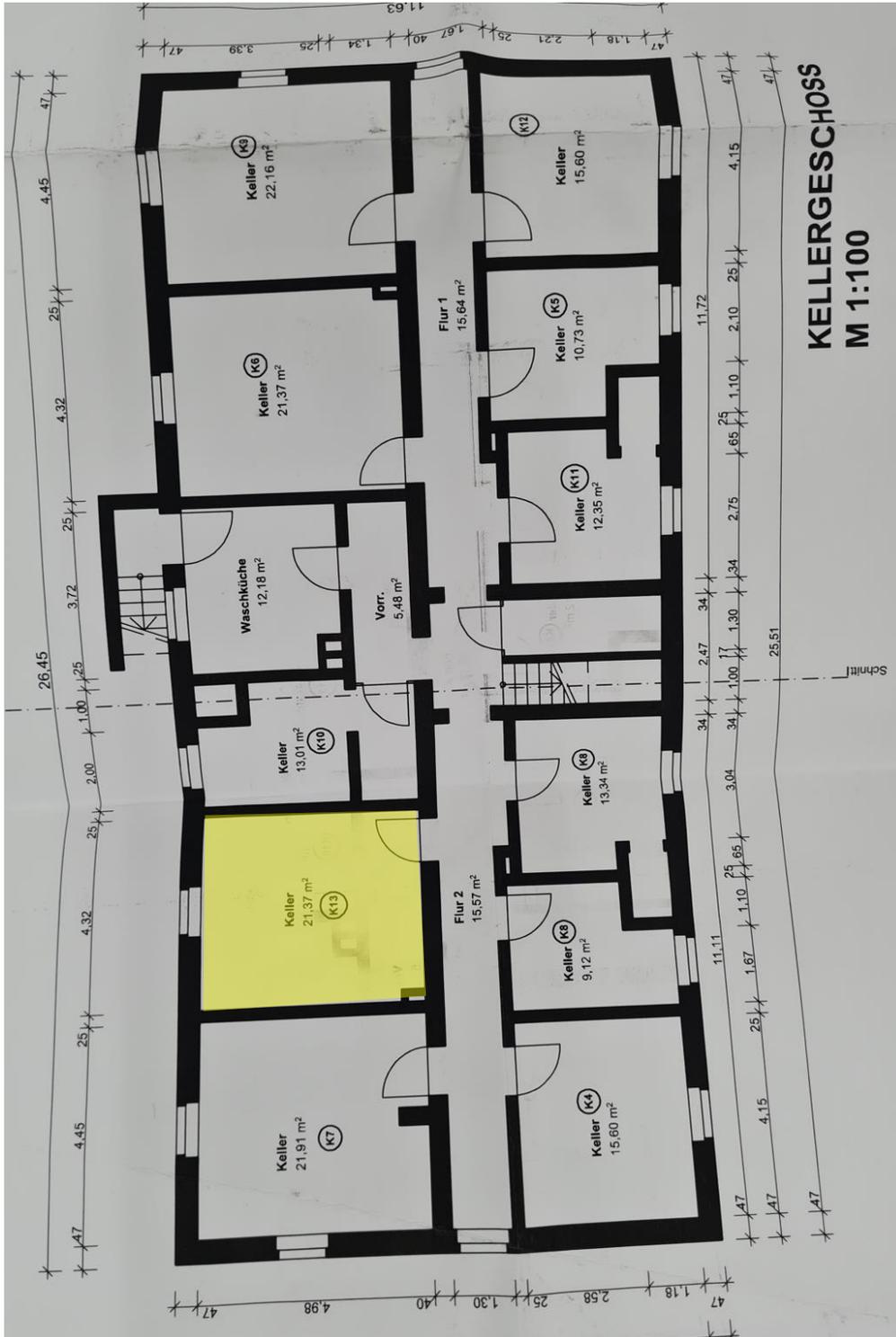


Thorsten Kampe

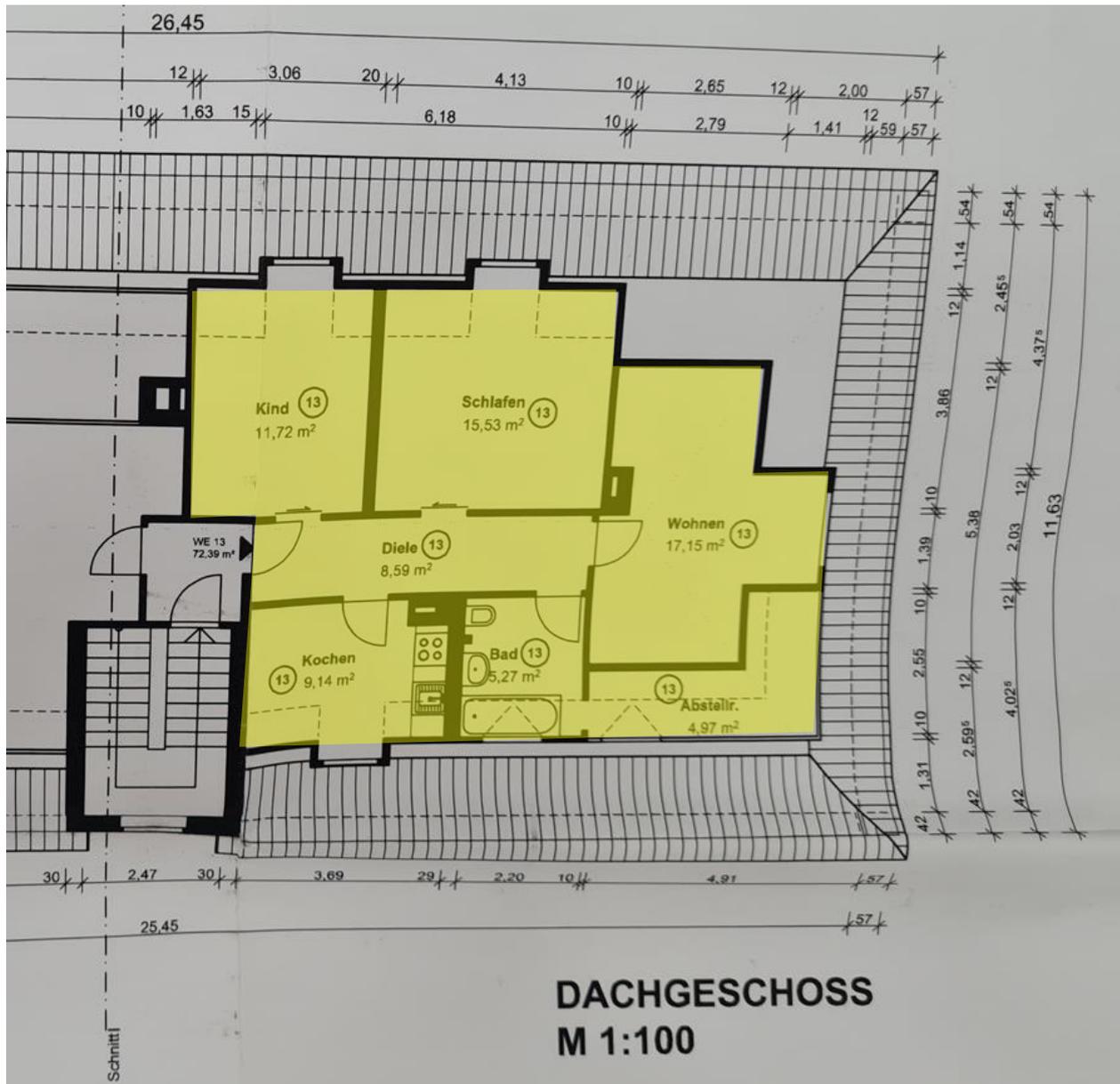
Das vorliegende Gutachten besteht aus 57 Seiten einschließlich Anlagen.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens oder einzelner Bestandteile ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

Anlage 1/1: Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan – Kellergeschoss
ohne Maßstab



Anlage 1/2: Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan – Dachgeschoss
ohne Maßstab



Anlage 2/1: Aufstellung – Wohnfläche

nach WoFIV

Lage	Bezeichnung (lt. Planunterlagen)	Wohnfläche
DG, rechts	Diele	8,59 m ²
	Kochen	9,14 m ²
	Bad/WC	5,27 m ²
	Wohnen	17,15 m ²
	Schlafen	15,53 m ²
	Kind	11,72 m ²
	Zwischensumme:	67,40 m ²
	Wohnfläche, insgesamt:	67,40 m ²
	Wohnfläche, gerundet:	67,00 m²

Anlage 2/2: Ermittlung – Geschossflächenzahl

nach §20 BauNVO (1977)

Gebäude / Geschoss	Fläche*	Geschosse/ Faktor	Geschossfläche
HNr. 18-20 / EG	451,00 m ²	1,00	451,00 m ²
1. OG	451,00 m ²	1,00	451,00 m ²
2. OG	451,00 m ²	1,00	451,00 m ²
DG	451,00 m ²	0,75	338,25 m ²
Summe:			1.691,25 m ²
Geschossfläche, gerundet:			1.691,00 m²

Gebäude / Geschoss	Fläche*	Geschosse/ Faktor	Geschossfläche
HNr. 10-16 / EG	370,00 m ²	1,00	370,00 m ²
OG	370,00 m ²	1,00	370,00 m ²
DG	370,00 m ²	0,75	277,50 m ²
Summe:			1.017,50 m ²
Geschossfläche, gerundet:			1.018,00 m²

Gebäude / Geschoss	Fläche*	Geschosse/ Faktor	Geschossfläche
HNr. 10a / EG	308,00 m ²	1,00	308,00 m ²
1. OG	308,00 m ²	1,00	308,00 m ²
2. OG	308,00 m ²	1,00	308,00 m ²
DG	308,00 m ²	0,75	231,00 m ²
Summe:			1.155,00 m ²
Geschossfläche, gerundet:			1.155,00 m²

*Über BayernAtlas-plus im Maßstab 1:1000 ermittelt

Geschossfläche, gesamt: 3.864,00 m²

Grundstücksgröße: 7.171 m²

WGFZ, gerundet:

0,55

Anlage 3/1: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 9. September 2024



Außenansicht: Mehrfamilienhaus von Nordwesten



Innenansicht: Mehrfamilienhaus von Nordosten

Anlage 3/2: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 9. September 2024



Innenansicht: Eingangsbereich – des Mehrfamilienhauses



Innenansicht: Wohnung der Eingangsbereich (links) Gegensprechanlage (rechts)

Anlage 3/3: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 9. September 2024



Innenansicht: Bad/WC



Innenansicht: Küche (links) und Wohnzimmer (rechts)