

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky
Dipl.-Ing. Architektin

Stadtjägerstraße 4
86152 Augsburg

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken und Mieten und Pachten

Tel. 0 821 - 79 64 92 12
Fax. 0 821 - 79 63 92 07

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB
nach äußerem Augenschein



Aktenzeichen:	K 50/23
Bewertungsobjekt:	Sondereigentum 5 im Dachgeschoss Hirblinger Straße 120, 86156 Augsburg
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Oberhausen, Flurstück 747
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Augsburg Grundbuch von Oberhausen Blatt 7722
Auftraggeber:	Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht
Wertermittlungsstichtag:	27. Oktober 2023
Verkehrswert:	95.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	3
2.	ALLGEMEINE ANGABEN.....	4
2.1	Fragen des Gerichts.....	6
3.	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	7
3.1	Lagebeschreibung.....	7
3.1.1	Überörtliche Lage	7
3.1.2	Innerörtliche Lage	7
3.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	8
3.2.1	Teilungserklärung	8
3.2.2	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	8
3.2.3	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	8
3.2.4	Bauplanungsrecht.....	8
3.2.5	Bauordnungsrecht	8
3.2.6	Abgabenrechtliche Situation.....	8
3.2.7	Mietverträge.....	8
3.2.8	Energieeffizienz	8
3.2.9	Erhaltungsrücklage	8
3.2.10	Hausgeld	8
3.3	Grundstücksbeschreibung	9
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße.....	9
3.3.2	Erschließung.....	9
3.3.3	Entwicklungszustand	9
3.3.4	Bodenbeschaffenheit.....	9
4.	GEBÄUDEBESCHREIBUNG.....	10
4.1	Gebäudemerkmale.....	10
4.2	Aufteilung Sondereigentum 5.....	11
4.3	Flächenangaben	11
4.4	Beurteilung der baulichen Anlagen	11
5.	WERTERMITTLUNG	12
5.1	Bodenwertermittlung	13
5.2	Ertragswertverfahren.....	14
5.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	14
5.2.2	Grundstücksertragswert	16
5.2.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	17
5.3	Ableitung des Verkehrswertes	17
5.4	Plausibilisierung	18
6.	VERKEHRSWERT.....	19
7.	ANLAGEN	20
7.1	Übersichtskarte	20
7.2	Stadtplan	21
7.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	22
7.4	Lärmbelastungskataster	23
7.5	Grundrisse.....	24
7.5.1	Dachgeschoß	24
7.5.2	Kellergeschoß	25
7.6	Wohnflächenzusammenstellung	26
7.7	Fotodokumentation: Ortstermin am 27.10.2023.....	27

1. ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Sondereigentum 5, Hirblinger Straße 120, Augsburg
Wertermittlungsstichtag	27. Oktober 2023
Qualitätsstichtag	27. Oktober 2023
Ortstermin	27. Oktober 2023
Baujahr	ca. 1954
Nutzung	vermutlich Wohnnutzung
Wohnfläche	rd. 42 qm
Ertragswert	108.681 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-15.000 €
Verkehrswert	95.000 €

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 04.08.2023 beauftragt den Verkehrswert des Sondereigentums 5, Hirblinger Straße 120 in 86156 Augsburg zu ermitteln.		
Zweck des Gutachtens	Wertermittlung des Grundstücks im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.		
	Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.		
Bewertungsobjekt	Sondereigentum 5 im Dachgeschoss des Hauses Hirblinger Straße 120, Augsburg-Oberhausen		
Grundbuchrechtliche Angaben	<ul style="list-style-type: none">• Amtsgericht Augsburg• Wohnungsgrundbuch von Oberhausen• Blatt 7722		
Bestandsverzeichnis	Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage
	1	60/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Oberhausen Hirblinger Str. 120, 122 747	1.029 qm Wohngebäude, Nebengebäude (tlw. auf Flst. 746/3, überbaute Fläche = 1,3 qm), Hofraum verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im Hausanwesen Hirblinger Straße 120, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5; [...] Sondernutzungsrechte sind vereinbart; diesem Sondereigentum ist kein Sondernutzungsrecht eingeräumt [...] Geh- und Fahrtrecht an dem Grundstück FINr. 748 der Gemarkung Oberhausen [...]
	2 zu1		
Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	Ifd. Nr.	Lasten und Beschränkungen	
	2	Grunddienstbarkeit am ganzen Grundstück (Geh- und Fahrtrecht [...])	
	10	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]	
Abteilung III	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.		
Ortsbesichtigung	<p>Mit Schreiben vom 21.08.2023 wurde zum Besichtigungstermin am 05.10.2023 eingeladen. Die Eigentümer sind zum Termin nicht erschienen.</p> <p>Mit Einschreiben vom 05.10.2023 wurde zum Termin am 27.10.2023 eingeladen. Die Einschreiben wurden mit dem Postvermerk "Empfänger unter der angegebenen Anschrift nicht zu ermitteln" zurückgesandt.</p> <p>Die Ortsbesichtigung fand am 27. Oktober 2023 statt.</p> <p>Anwesend waren:</p> <ul style="list-style-type: none">• Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky <p>Bei der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude von außen besichtigt.</p> <p>Das Gutachten wird nach äußerem Augenschein erstellt.</p>		

Wertermittlungsstichtag	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. 27. Oktober 2023
Qualitätsstichtag	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. 27. Oktober 2023
Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen	<ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Grundbuch vom 22.08.2023• Teilungserklärung vom 22.04.1985 mit Aufteilungsplänen und Abgeschlossenheitsbescheinigung• Nachtrag vom 14.06.1985 zur Teilungserklärung vom 22.04.1985• Nachtrag vom 05.07.1985 zur Teilungserklärung vom 22.04.1985• Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem der Stadt Augsburg Stand 01.01.2022• Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Augsburg• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 21.08.2023• Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Augsburg• Unterlagen der Hausverwaltung: Energieausweis vom 18.04.2013 Beschlusssammlung bis 24.07.2017 Angaben über Höhe des Hausgelds und der Instandhaltungsrücklage• Geoport Stadtplan und Übersichtskarte
Rechtliche Grundlagen	<ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch (BauGB)• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)• Wertermittlungsrichtlinien (WertR)• Baunutzungsverordnung (BauNVO)• Erlass des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
Literatur	<ul style="list-style-type: none">• Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag• Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung• Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage

2.1 Fragen des Gerichts

Verwalter nach WEG	s. Begleitschreiben
Miet- bzw. Pachtvertrag	Es konnte nicht recherchiert werden, ob das Sondereigentum vermietet ist.
Wohnpreisbindung	Es konnte nicht recherchiert werden, ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht.
Gewerbebetrieb	Es konnte nicht recherchiert werden, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Energieeffizienz	Ein Energieausweis hat vorgelegen.
Altlasten	Nach Auskunft der Stadt Augsburg, Umweltamt liegen keine konkreten Hinweise auf Altlasten vor. Das Grundstück wird derzeit nicht im Altlastenkataster der Stadt Augsburg geführt.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.
Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Stadt / Gemeinde	Augsburg, Stadtbezirk Oberhausen-Süd
Einwohnerzahl	ca. 300.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 17 in ca. 1 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Gersthofen in ca. 4 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 85 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Oberhausen ca. 1,5 km entfernt ICE-Bahnhof Augsburg ca. 4 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus, Straßenbahn und Bahn) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	München ca. 70 km entfernt Ingolstadt ca. 85 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

Wohnlage	Lage in einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Gebiet, Entfernung zum Stadtzentrum ca. 4 km Kindergärten, Grund-, Mittel- und weiterführende Schulen in Augsburg Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Allgemein- und Fachärzte in Augsburg, Krankenhaus in Augsburg Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Augsburg vorhanden.
Umgebungsbebauung	überwiegend Wohnbebauung, Mehrfamilien-Wohnhäuser
Immissionen	Mit leichten Lärmimmissionen muss gerechnet werden. (s. Lärmbelastungskataster im Anhang)
Lagebeurteilung	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere Wohnlage ein.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Teilungserklärung

Mit Urkunde vom 22.04.1985 wurde das mit zwei Wohnhäusern besetzte Grundstück in Sondereigentum geteilt.

Auszug aus der Teilungserklärung

"5) Miteigentumsanteil zu verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten, im Dachgeschoss links gelegenen Wohnung mit Keller im Hausanwesen Hirblinger Straße 120" 60/1000

3.2.2 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

Ifd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
2	Grunddienstbarkeit am ganzen Grundstück (Geh- und Fahrtrecht [...])
10	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]

zu Ifd. Nr. 2

Die Eintragung wird auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

zu Ifd. Nr. 10

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

3.2.3 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nach den Feststellungen der Sachverständigen nicht vorhanden.

3.2.4 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan

Das zu bewertende Objekt liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Für das Gebiet zwischen den Holzweg, dem Oberen Schleisweg und der Bahnlinie Augsburg-Ulm". Im Bebauungsplan ist für das Baugebiet beiderseits der Hirblinger Straße folgendes festgesetzt:

- Mischgebiet
- Die Gebäude sind als Bestand gekennzeichnet

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung den planungsrechtlichen Festsetzungen entspricht.

3.2.5 Bauordnungsrecht

Die Baugenehmigung hat der Sachverständigen nicht vorgelegen. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.2.6 Abgabenrechtliche Situation

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Beiträge für die erstmalige Erschließung oder sonstige Beiträge nach dem kommunalen Abgabenrecht mehr anfallen.

3.2.7 Mietverträge

Es konnte nicht recherchiert werden, ob ein Mietvertrag besteht.

3.2.8 Energieeffizienz

Der Energieausweis vom 18.04.2013 hat vorgelegen.
Endenergiebedarf des Gebäudes: 235,8 kWh/(qm*a)

3.2.9 Erhaltungsrücklage

Verwaltungsabrechnung mit Stand 31.12.2022:
Erhaltungsrücklage für Sondereigentum 5: 10.246,68 €.

3.2.10 Hausgeld

Das aktuelle Hausgeld beträgt lt. Auskunft der Hausverwaltung:
Sondereigentum 5: 217 €/Monat

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Straßenfront	keine
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 1.029 qm
Grundstücksform	annähernd rechtwinkeliger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.2 Erschließung

Straßenart	"Hirblinger Straße " als Erschließungsstraße mit lebhaftem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehwege vorhanden
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

3.3.3 Entwicklungszustand Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

3.3.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrunds, noch eine Untersuchung auf Altlasten bzw. Altablagerungen durchgeführt. Aus den eingesehenen Unterlagen und der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf bewertungsrelevante Besonderheiten des Baugrunds. Es wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt. Nach Auskunft der Stadtverwaltung Augsburg besteht kein Altlastenverdacht.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Die Angaben beziehen sich auf wesentliche Merkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, bauzeittypischen Ausführungen. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich insoweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren.

Hinweis:

Die Innenbesichtigung des Gebäudes und des Sondereigentums konnte nicht durchgeführt werden.

Bauart	zweigeschossiges Mehrfamilien-Wohnhaus das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert, 2 Eingänge, Haus Nr. 120 und 122
Baujahr	ca. 1954
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Nutzungsdauer wird auf 30 Jahre geschätzt, bewertungsrelevantes Baujahr = 1973

4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	vermutlich Massivbauweise
Fundamente	vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	vermutlich Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Massivdecken
Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	Flachziegeldeckung
Fenster	Holzfenster mit Anstrich
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

4.2 Aufteilung Sondereigentum 5

Dachgeschoss Wohnung links: 2 Zimmer, Wohnküche, Bad, Flur

4.3 Flächenangaben

Die Flächenangaben wurden der Teilungserklärung entnommen. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche rd. 42 qm

4.4 Beurteilung der baulichen Anlagen

Der bauliche Zustand wird im Wesentlichen als bauzeittypisch durchschnittlich beurteilt. Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Die Beschlusssammlung der Hausverwaltung (Stand 2017) enthält keine Hinweise auf geplante Sonderumlagen. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Anmerkung:

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, in dem lediglich der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise ermittelt wird. Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen, vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes, soweit diese gemäß ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind; die Feststellungen im Gutachten haben hingegen keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich ein Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung berufen oder verlassen kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch die Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben; so wirken sich geringfügige Mängel u.U. gar nicht auf den Verkehrswert aus, zugleich sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten.

Auch können bei der Ermittlung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig in Abzug gebracht werden. Das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wieder, dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschläge vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen.

5. WERTERMITTlung

Vorgehensweise

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen¹. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 – 26 ImmoWertV2021 geregelt.

Gemäß ImmoWertV2021 sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücksgrundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in §§ 27 – 34 ImmoWertV2021 geregelt.

Das Ertragswertverfahren kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 geregelt.

Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Nutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Ertragswertverfahren wird seit einiger Zeit generell angewandt und bietet sich besonders bei Wohnungs- und Teileigentum an. Da Eigentumswohnungen auch als Anlageobjekte gehalten werden und somit vermietet sind, lassen sich die Mieteinnahmen als Vergleichskomponente heranziehen. Zur Plausibilisierung werden Vergleichspreise des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Augsburg herangezogen.

¹ §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

5.1 Bodenwertermittlung

Gemäß ImmoWertV, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Augsburg hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **560 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2022).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Gemischte Baufläche
- Wertrelevante Geschossflächenzahl: 0,6
- erschließungsbeitragsfrei

Anpassung des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert je nach Beschaffenheit abweichen. Er ist unter Einbeziehung objektspezifischer Beschaffenheitsfaktoren zu ermitteln.

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 1.029 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt
- Wertrelevante Geschossflächenzahl: ca. 0,7

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **590 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	590 €/qm
Grundstücksgröße	1.029 qm
Bodenwert absolut	607.110 €
Miteigentumsanteil	60/1000
Bodenwertanteil	36.427 €

5.2 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert umfasst den Gebäudeertragswert sowie den getrennt ermittelten Bodenwert. Dabei wird der Gebäudeertragswert durch Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils ermittelt.

Der Ertragswert hängt von verschiedenen Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert

5.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV 2021).

Rohertrag

Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

Beschaffenheitsfaktoren des Sondereigentums

- Wohnung im Dachgeschoss, ca. 42 qm Wohnfläche
- Zentralheizung
- Bad/WC vermutlich in mittlerer Ausstattung

Für die Ermittlung des marktüblichen Mietniveaus wurden nachstehende Informationen herangezogen:

Mietspiegel Augsburg 2021

In Anlehnung an den Mietspiegel Augsburg 2021 halte ich eine Netto-Kaltmiete in Höhe von 350 €/Monat für marktüblich erzielbar.

Rohertrag	rd. 4.200 €/Jahr
-----------	------------------

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.
Sie setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.
In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
412 € je Eigentumswohnung

Verwaltungskosten	rd. 412 €/Jahr
-------------------	----------------

Instandhaltungskosten	Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie: rd. 13,50 €/qm Wohnfläche/Jahr		
	<table border="1"><tr><td>Instandhaltungskosten</td><td>rd. 540 €/Jahr</td></tr></table>	Instandhaltungskosten	rd. 540 €/Jahr
Instandhaltungskosten	rd. 540 €/Jahr		
Mietausfallwagnis	Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie: Wohnnutzung: 2 Prozent		
	<table border="1"><tr><td>Mietausfallwagnis</td><td>rd. 84 €/Jahr</td></tr></table>	Mietausfallwagnis	rd. 84 €/Jahr
Mietausfallwagnis	rd. 84 €/Jahr		
Zusammenfassung	<table border="1"><tr><td>Bewirtschaftungskosten</td><td>rd. 1.036 €/Jahr</td></tr></table> Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.	Bewirtschaftungskosten	rd. 1.036 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten	rd. 1.036 €/Jahr		
Liegenschaftszinssatz	Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) nach § 21 ImmoWertV 2021 ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.		
Immobilienmarktbericht 2022	Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg hat im Immobilienmarktbericht 2022 Liegenschaftszinssätze für Wohnungs- oder Sondereigentum veröffentlicht:		
Teilmarkt Wohnungseigentum	Mittelwert 1,32 Median 1,20		
Gemarkung Oberhausen: in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer - rd. 30 Jahre	Mittelwert 0,6		
Gemarkung Oberhausen: in Abhängigkeit zur Wohnfläche - rd. 40 qm	Mittelwert 1,00		
Gemarkung Oberhausen: in Abhängigkeit zum tats. Baujahr - 1954	Mittelwert 0,8		
	Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,00 % für marktkonform und angemessen.		

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	rd. 80 Jahre
-------------------------------------	--------------

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Dauer verlängern oder verkürzen.

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 30 Jahre
-----------------------------------	--------------

Der Ertragswert eines Gebäudes ergibt sich durch Multiplikation des Gebäudereinertrages mit dem Barwertfaktor, der wiederum vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer abhängig ist.

Barwertfaktor	25,828
---------------	--------

Bodenwertverzinsung

Der Reinertragsanteil des Bodenwertes ergibt sich aus dem Verzinsungsbetrag des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz.

1,00 % Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	364 €
---	-------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

5.2.2 Grundstücksertragswert

	Rohertrag	4.200 €
-	Bewirtschaftungskosten	1.036 €
=	Reinertrag	3.164 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	364 €
=	Gebäudereinertrag	2.800 €
x	Barwertfaktor	25,808
=	Gebäudeertragswert	72.255 €
+	Bodenwert	36.427 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	108.681 €

5.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzten sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Fehlende Innenbesichtigung

Die Besichtigung des Sondereigentums konnte nicht durchgeführt werden. Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des äußereren Augenscheins.

Ich halte einen Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 15 % für angemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-15.000 €
---	-----------

5.3 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Ertragswert	108.681 €
-------------------------	-----------

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts, die nicht in die Wertermittlungsverfahren bereits einbezogen waren, berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-15.000 €
---	-----------

Verkehrswert gerundet	95.000 €
-----------------------	----------

5.4 Plausibilisierung

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Augsburg wurden Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in Objekten der näheren Umgebung zur Verfügung gestellt (Verkaufszeitraum 2022 / 2023). Die Vergleichspreise werden zur Plausibilisierung herangezogen, die Beurteilung des Modernisierungsgrads und des Ausstattungsstandards ist nicht möglich.

Nr.	Verkaufsdatum	Wohnfläche	ber. Verkaufspreis ²	Preis pro qm
1	08.09.22	48 qm	165.000 €	3.438 €/qm
2	21.12.22	62 qm	194.000 €	3.129 €/qm
3	13.06.23	42 qm	107.000 €	2.548 €/qm
4	20.07.23	35 qm	87.000 €	2.486 €/qm
5	28.07.23	51 qm	125.000 €	2.451 €/qm
6	03.08.23	82 qm	291.000 €	3.549 €/qm
7	03.08.23	51 qm	168.000 €	3.294 €/qm
8	24.08.23	48 qm	150.000 €	3.125 €/qm
Mittelwert				3.003 €/qm
Median				3.127 €/qm
Minimum				2.451 €/qm
Maximum				3.549 €/qm

Der vorläufige Ertragswert wurde mit 108.681 € bzw. 2.717 €/qm Wohnfläche ermittelt. Er liegt in der Spannbreite der Vergleichspreise und ist plausibel.

² nach Bereinigung sonst. Verkaufsbestandteile

6. VERKEHRSWERT

Definition

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre³.

Die Ermittlung dieses Wertes ist das Ziel des vorliegenden Gutachtens, der Verkehrswert ist somit eine Prognose auf den wahrscheinlich zu erzielenden Preis.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt einem gewissen Ermessensspielraum. Um diesen Spielraum so weit wie möglich einzuschränken, wurden marktübliche Vergleichswerte wie Bodenwerte oder Liegenschaftszinssätze angewendet.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert des Sondereigentums 5, Hirblinger Straße 120 in 86156 Augsburg am Wertermittlungstichtag 27. Oktober 2023 geschätzt auf

95.000 €

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

Das vorliegende Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt und umfasst:

19 Seiten = 32.949 Zeichen (aufgerundet auf 33.000 Zeichen)

7 Blatt Anlagen

3 Seiten Fotodokumentation (6 Fotos)

Augsburg, den 13. Dezember 2023

Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin gestattet. Die Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung des Gutachtens / der gestempelten, unterschriebenen Handexemplare durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

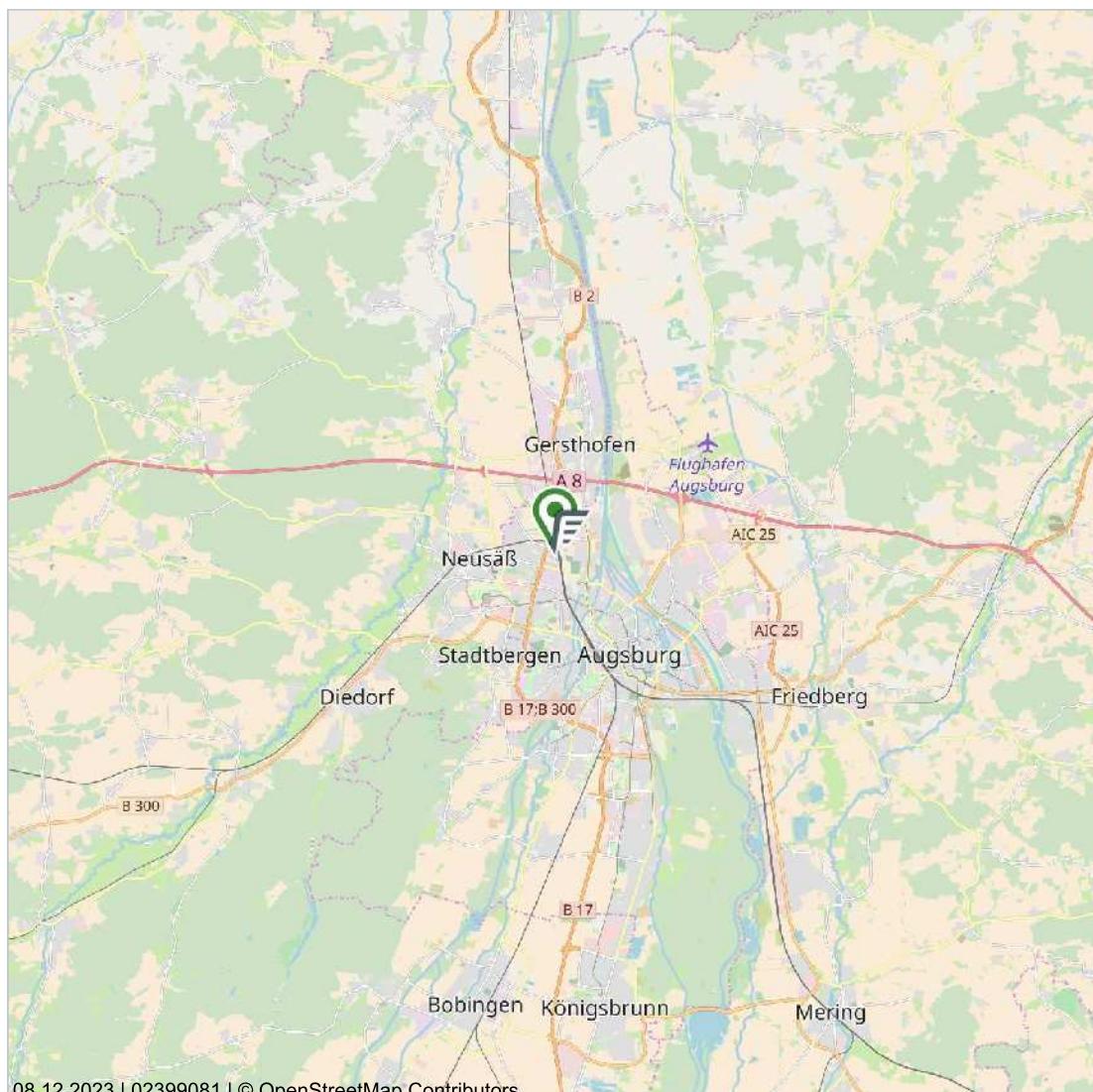
³ § 194 BauGB

7. ANLAGEN

7.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

86156 Augsburg, Hirblinger Str. 120



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

7.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

86156 Augsburg, Hirblinger Str. 120



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

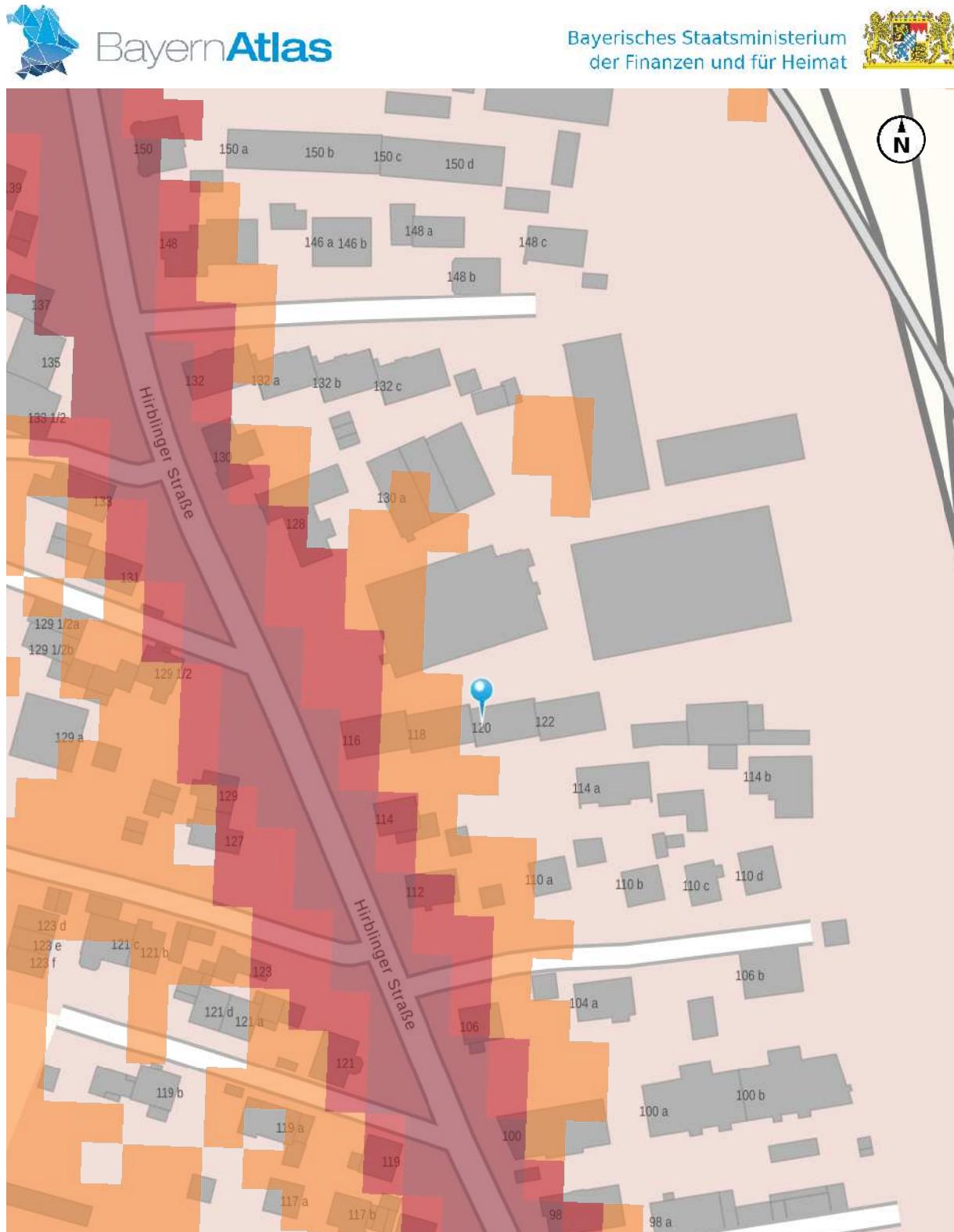
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

7.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Auszug aus dem Liegenschaftskataster; © LVG, Nr. 2295/2009

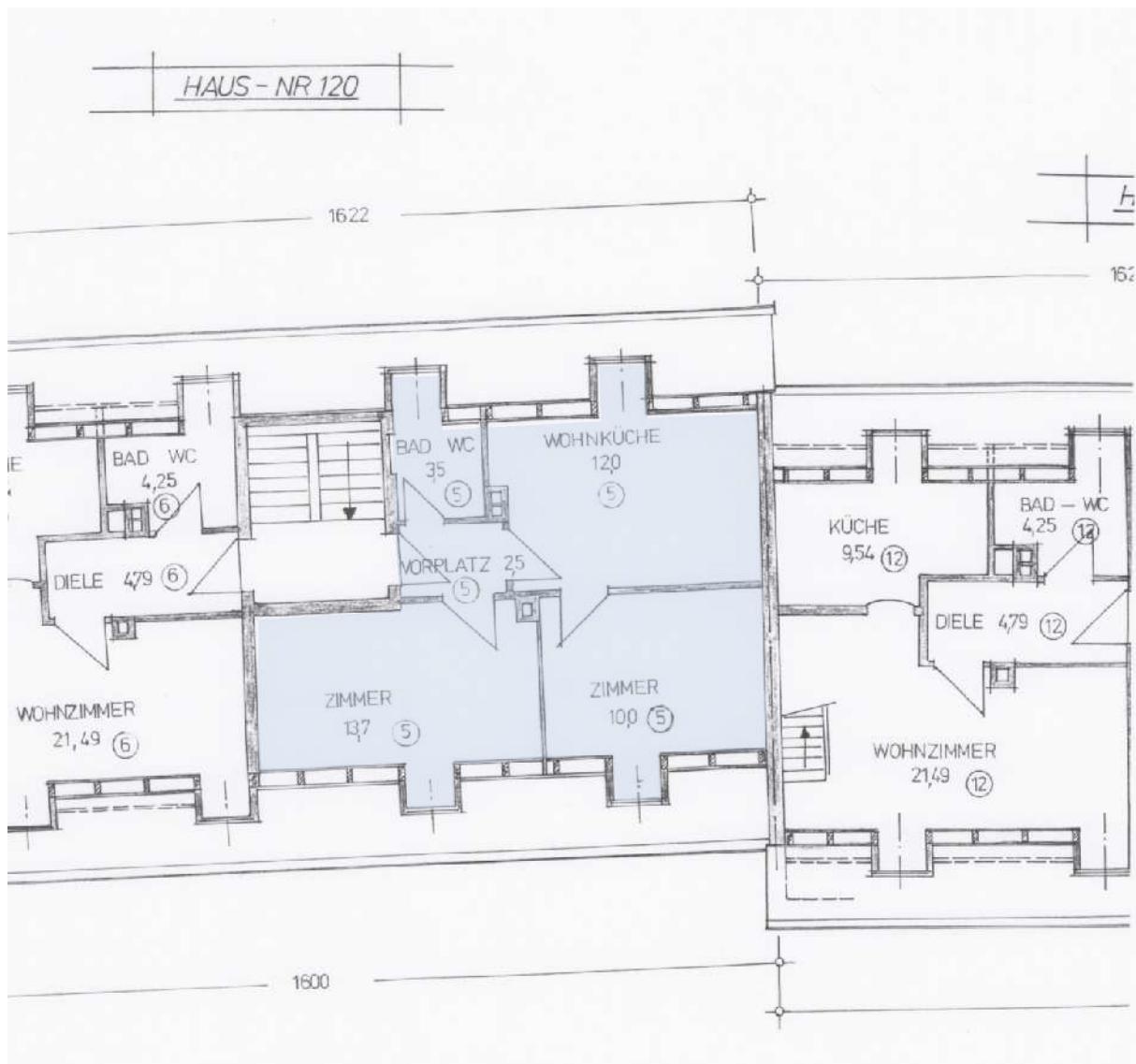
7.4 Lärmbelastungskataster



7.5 Grundrisse

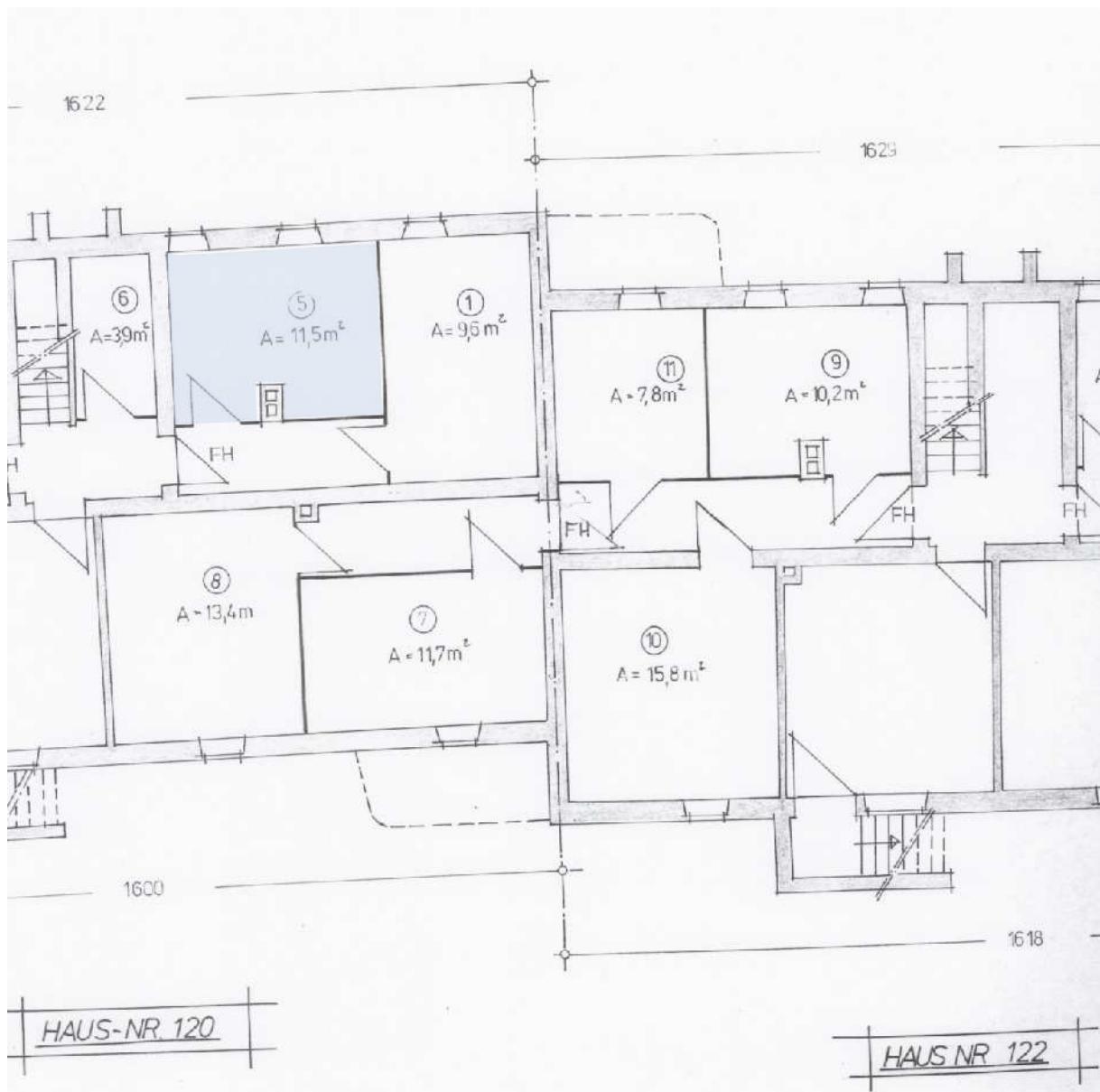
7.5.1 Dachgeschoss

(ohne Maßstab)



7.5.2 Kellergeschoss

(ohne Maßstab)



7.6 Wohnflächenzusammenstellung

Die Flächenangaben wurden der Teilungserklärung entnommen, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Geschoss	Raumbezeichnung		WF (qm)
Dachgeschoß	Bad/WC	+	3,50
	Wohnküche	+	12,00
	Vorplatz	+	2,50
	Zimmer	+	13,70
	Zimmer	+	10,00
	Sondereigentum 5	=	41,70

7.7 Fotodokumentation: Ortstermin am 27.10.2023



Foto 1 Hirblinger Straße 120 - Eingangsansicht



Foto 2 Hirblinger Straße 120 - Ansicht von Norden



Foto 3 Hirblinger Straße 122 - Ansicht von Norden



Foto 4 Garagenhof



Foto 5 Zufahrt über Flurstück 748 und 748/3



Foto 6 Hirblinger Straße 120 - Ansicht von Süden