

Persönlich / Vertraulich

Amtsgericht Augsburg

Vollstreckungsgericht

Am Alten Einlaß 1

86150 Augsburg

24-0752-GA

Verkehrswertgutachten

Eigentumswohnung „Wohnung Nr.-SE 43, 6. OG“

Wilhelm-Hauff-Straße 28, 86161 Augsburg



Das Gutachten wurde durch den Sachverständigen erstellt:

Stefan PIOSCZYK, FRICS, Architekt, Dipl. Ing., Dipl. Wirtsch.-Ing., Dipl. Immobilienökonom (ADI), HypZert F, von der IHK Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

24-0752-GA
15.10.2024

Gutachtenausfertigungen:

2 gebunden
1 PDF-Datei

Anzahl der Seiten: 51
Anzahl der Anlagen: 17

Dr. Helge Ludwig, FRICS, HypZert M/F, Melanie Mittler, B. Sc., MRICS, HypZert F, Dipl. Ing. Dipl. Wirtsch.-Ing. Stefan Piosczyk, FRICS, Architekt, HypZert F und Dipl. Ing. Dipl. Wirtsch.-Ing. Markus Preiß, MRICS, HypZert F sind von der IHK Schwaben öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl. Ing. Christof Schuster, MRICS ist von der IHK Nürnberg für Mittelfranken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNG

Bewertungsanlass

Gerichtsgutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung der Immobilie. Auftrag vom 10.06.2024.

Hinweise und besondere Annahmen

Keine.



Bewertungsergebnisse

Angaben zu Grundstück und Gebäude			
Grundstücksgröße	6.236 m ²	(fiktives) Baujahr	1978
Miteigentumsanteil	2,378/1.000 MEA	übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Wohnfläche (WF)	40 m ²	angesetzte Restnutzungsdauer (RND)	34 Jahre

Ertragswert			130.000 EUR
Aktueller Jahresrohertrag	7.200 EUR	einschließlich kalkulatorisch angesetztem Leerstand	
Tatsächliche Jahresmiete	7.200 EUR	vermieteter Ertragsanteil	100,00%
		Leerstandsanteil	0,00%
Marktüblicher Jahresrohertrag	5.738 EUR		
Bewirtschaftungskosten	1.071 EUR	entsprechen vom JRoE	18,67%
Jahresreinertrag	4.667 EUR		
Liegenschaftszinssatz	2,00%		
vorläufiger Ertragswert	120.000 EUR	ermittelt auf Basis marktüblicher Erträge	
Summe der Sonderwerte	8.500 EUR		
Ertragswert zum Stichtag	130.000 EUR		

Anteiliger Bodenwert		20.000 EUR
entspricht	16,00% des Verkehrswerts (Bodenwertanteil)	

Vergleichswert		125.000 EUR
Arithmetisches Mittel der Vergleichskaufpreise nach Anpassung	2.920 EUR/m ²	

Verkehrswert zum Stichtag 30.07.2024			125.000 EUR
entspricht	17,36 tatsächlichen Jahresmieten in Höhe von 7.200 EUR		
	21,78 marktüblichen Jahresmieten in Höhe von 5.738 EUR		
	3.137 EUR/m ² bezogen auf eine Wohnfläche von 40 m ²		
Renditekennzahlen nach gif e.V.			
Bruttoanfangsrendite	tatsächliche Jahresmiete / Verkehrswert		5,76%
Bruttorendite	marktübliche Jahresmiete / Verkehrswert		4,59%
Nettoanfangsrendite	$\frac{\text{tatsächliche Jahresmiete abzgl. 13,3\% Bewirtschaftungskosten}}{\text{Verkehrswert zzgl. 7,5\% Erwerbsnebenkosten}}$		4,65%
Nettorendite	$\frac{\text{marktübliche Jahresmiete abzgl. 16,7\% Bewirtschaftungskosten}}{\text{Verkehrswert zzgl. 7,5\% Erwerbsnebenkosten}}$		3,56%

**INHALTSVERZEICHNIS**

1	ALLGEMEINE ANGABEN	9
1.1	Auftraggeber	9
1.2	Datum des Auftrags.....	9
1.3	Auftragsinhalt / Verwendungszweck	9
1.4	Interessenskonflikte	9
1.5	Verfasser des Gutachtens	10
1.6	Bewertungsobjekt.....	10
1.7	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.....	10
1.8	Objektbesichtigung	10
1.9	Grundbuchangaben.....	11
1.10	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	11
1.11	Recherchen.....	12
1.12	Allgemeine Annahmen / Vorbemerkung	12
1.13	Besondere Annahmen	13
1.14	Besondere Annahmen zur rechtlichen Situation.....	14
1.15	Berechnungen	14
2	BESCHREIBUNG DER LAGE	15
2.1	Makrolage.....	15
2.2	Würdigung der Makrolage	16
2.3	Mikrolage.....	16
2.4	Verkehrsanbindung	16
2.5	Verkehrerschließung.....	17
2.6	Straßenart und -ausbau	17
2.7	Immissionen.....	17
2.8	Würdigung der Mikrolage	17
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	18
3.1	Grenzverhältnisse	18
3.2	Topographie	18
3.3	Grundstücksgestalt	18
3.4	Grundstücksgröße	18
3.5	Baugrund	18
3.6	Grund- und Oberflächenwasser.....	18
3.7	Altlasten.....	19
3.8	Bebauung.....	19



3.9	Erschließungszustand.....	19
3.10	Erschließungsbeiträge.....	19
4	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION DES GRUNDSTÜCKS	20
4.1	Flächennutzungsplan	20
4.2	Bebauungsplan	20
4.3	Entwicklungszustand.....	20
4.4	Art und Maß der baulichen Nutzung: Festsetzungen	20
4.5	Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	21
4.6	Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung	21
4.7	Denkmalschutz / Bodendenkmal	22
5	GEBÄUDEBESCHREIBUNG.....	23
5.1	Art des Gebäudes	23
5.2	Baujahr	23
5.3	Alter.....	23
5.4	Restnutzungsdauer	23
5.5	Gesamtnutzungsdauer	24
5.6	Mietflächen	24
5.7	Aktuelle Nutzungen.....	24
5.8	Hausverwaltung.....	24
5.9	Rücklagen / Kautionen	25
5.10	Bauwerksbeschreibung	25
5.11	Außenanlagen	27
5.12	Zubehör	27
5.13	Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden	28
5.14	Energetische Eigenschaften.....	28
5.15	Innere Erschließung / Grundrisszonierung	29
5.16	Würdigung des Gebäudes	30
5.17	Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben	30



6	VERKEHRSWERT- (MARKTWERT-) ERMITTLUNG.....	31
6.1	Auswahl des / der Wertermittlungsverfahren	31
6.2	Wertmindernde Lasten / werterhöhende Rechte	31
6.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
6.4	Vergleichswertverfahren	34
6.5	Bodenwertermittlung	39
6.6	Ertragswertverfahren	41
6.7	Sachwertverfahren.....	47
7	ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE.....	48



ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1 Umgebungsplan	1
Anlage 2 Stadtplan	2
Anlage 3 Stadtteilplan	3
Anlage 4 Lageplan / Flurkartenausschnitt	4
Anlage 5 Grundriss	5
Anlage 6 Aufstellung der Wohnfläche / Flächenberechnung	6
Anlage 7 Mieterliste	7
Anlage 8 Fotodokumentation	8
Anlage 9 Literaturverzeichnis	11
Anlage 10 Definitionen und Begriffe der Marktwertermittlung	13

**ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS**

II. BV	Zweite Berechnungsverordnung	GRZ	Grundflächenzahl
BauGB	Baugesetzbuch	GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert
BauNVO	Baunutzungsverordnung	ImmoWertA	Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungs- verordnung
BBP	Bebauungsplan	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungs- verordnung
BEHG	Brennstoffemissionshandels- gesetz	IVD	Immobilienverband Deutschland
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	KAG	Kommunalabgabengesetz
BGBI	Bundesgesetzblatt	KapZ	Kapitalisierungszinssatz
BGF	Bruttogrundfläche	LZ	Liegenschaftszinssatz
BKI	Baukosteninformations- zentrum	MEA	Miteigentumsanteil
BMZ	Baumassenzahl	MF-GIF	Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude der gif e.V.
BRI	Bruttorauminhalt	NHK	Normalherstellungskosten
BRW	Bodenrichtwert	OG	Obergeschoss
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungs- gesetz	RND	Restnutzungsdauer
DG	Dachgeschoss	ROE	Rohertrag
DGNB	Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen	UG	Untergeschoss
EBeV	Emissionsberichterstattungs- verordnung	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
EG	Erdgeschoss	WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
Fl.	Flur	WoFIV	Wohnflächenverordnung
Flst.	Flurstück		
FNP	Flächennutzungsplan		
GEG	Gebäudeenergiegesetz		
GFZ	Geschossflächenzahl		
GND	Gesamtnutzungsdauer		



1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht
Am Alten Einlaß 1
86150 Augsburg

1.2 Datum des Auftrags

10.06.2024

1.3 Auftragsinhalt / Verwendungszweck

Gerichtsgutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung der Immobilie.

Amtsgericht Augsburg
Aktenzeichen: K 50/24

Zusammenfassung des Beweisbeschlusses:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts zu schätzen.

1.4 Interessenskonflikte

Im Zuge der Auftragsannahme erfolgte eine interne Überprüfung, ob Interessenskonflikte bestehen, die sich in Form von persönlichen Verhältnissen zu Auftraggebern, anderen Beteiligten oder aus dem Verhältnis zu dem Untersuchungsobjekt ergeben könnten. Solche Interessenskonflikte bestehen nicht. Neben dem vereinbarten Honorar für die Erstellung dieses Berichts ziehen weder der Unterzeichner noch die L+P Immobilienbewertung GmbH einen Nutzen aus dem Auftrag.



1.5 Verfasser des Gutachtens

Dieser Bericht wurde unparteiisch und weisungsfrei durch

- Stefan PIOSCZYK, FRICS, Architekt, Dipl. Ing., Dipl. Wirtsch.-Ing., Dipl. Immobilienökonom (ADI), HypZert F, RICS registered valuer, von der IHK Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

maßgeblich erstellt. Der Verfasser verfügt über die fachlichen Kenntnisse und Erfahrungen, um den vorliegenden Bericht zu erstellen. Nebentätigkeiten wie Schreibarbeiten, Recherchen, Anfragen bei Behörden etc. wurden durch hierfür qualifizierte Mitarbeiter ausgeführt.

1.6 Bewertungsobjekt

Eigentumswohnung „Wohnung Nr.-SE 43, 6. OG“
Wilhelm-Hauff-Straße 28
86161 Augsburg

1.7 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag ist der 30.07.2024.

1.8 Objektbesichtigung

Das Objekt wurde am 30.07.2024 von innen und außen besichtigt. Bei der Besichtigung konnten die Räumlichkeiten der bewertungsgegenständlichen Wohnung, das zugehörige Speicherabteil im 20. OG sowie Teilflächen des Gemeinschaftseigentums in Augenschein genommen werden.

An der Objektbesichtigung haben nachfolgend aufgeführte Personen teilgenommen:

Mieter

Herr Stefan Piosczyk (Gutachter, L + P Immobilienbewertungen GmbH)

Frau Sonja Wilhelm (Mitarbeiterin, L + P Immobilienbewertungen GmbH)



1.9 Grundbuchangaben

Die wesentlichen Inhalte aus dem Grundbuch sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Wohnungsgrundbuch, Band 457, Blatt 12780	
Amtsgericht	Augsburg
Grundbuch von	Augsburg
Band	457
Blatt	12780
Flurstücke	5747/10, 5747/11 und 5747/12
Wirtschaftsart und Lage	<u>Flst. 5747/10</u> Wilhelm-Hauff-Straße 30, Einkaufszentrum, Hofraum <u>Flst. 5747/11</u> Wilhelm-Hauff-Straße 28, Wohngebäude, Hofraum <u>Flst. 5747/12</u> Wilhelm-Hauff-Straße 26, Einkaufszentrum, Hofraum
Miteigentumsanteil	2,378/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 43 bezeichneten Wohnung.
Grundstücksgröße	6.236 m ²
Eigentümer	Privatperson
Auszugsdatum	17.09.2024

1.10 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Sämtliche Hinweise in Bezug auf die Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden sowie alle Angaben zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern im Gutachten nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wird, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften.

Dem Gutachter lagen zur Wertermittlung die im Folgenden aufgeführten Unterlagen vor.



Grundbuchauszug	17.09.2024
Teilungserklärung	30.07.1971
Bewilligungsurkunden	Diverse Daten
Energieausweis	09.11.2018
Exemplarischer Grundriss (1-Zimmer-Wohnung Typ G)	Ohne Datum
Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters	12.06.2024
Betriebskostenabrechnung 2022	15.05.2023
Betriebskostenabrechnung 2023	06.06.2024
WEG-Wirtschaftsplan 2023	14.12.2022
WEG-Wirtschaftsplan 2024	18.12.2023
WEG-Versammlungsprotokoll 2022	27.09.2022
WEG-Versammlungsprotokoll 2023	27.07.2023

1.11 Recherchen

Auskunft der Stadt Augsburg zu Altlasten (18.09.2024) und Erschließungsbeiträgen (09.09.2024)
Online-Auskünfte aus dem Geoportal der Stadt Augsburg zu Flächennutzungsplan und Bebauungsplan sowie Sanierungs-, Entwicklungs- und Erhaltungssatzung
Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024, dem Immobilienmarktbericht 2023 sowie der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg
Online-Auskünfte aus dem Geoportal Bayern (Bayern Atlas) zu Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrengebieten sowie Denkmalschutz
Recherchen zum Immobilienmarkt (IVD – Marktbericht, Homeday Preisatlas, Preisatlas von Immobilienscout24, IZ-Research)
Mietspiegel 2023 der Stadt Augsburg
Auswertungen zur Lage über PropTechTools.de
Einschlägige Fachliteratur
Internetrecherche
Gesetzestexte (siehe Anlage 9)

1.12 Allgemeine Annahmen / Vorbemerkung

Die im Gutachten aufgeführte Wohnungs- und Gebäudebeschreibung gibt - soweit dies für die Bewertung erforderlich ist – im Wesentlichen den anlässlich der Ortsbesichtigung vorgefundenen Zustand wieder, jedoch ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Gleiches gilt



für die augenscheinlich festgestellten Baumängel und Bauschäden, die berücksichtigt wurden, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.

Verdeckt liegende Bauteile und das Holzwerk wurden nicht besichtigt. Angaben zur Güte und Beschaffenheit der verwendeten Baumaterialien sowie eventuell verdeckter und/oder versteckter Mängel können nicht gemacht werden.

Zerstörende Untersuchungen und Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Ein örtliches Aufmaß hat nicht stattgefunden und war auftragsgemäß auch nicht geschuldet.

Es wird die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Weitere ergänzende Informationen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung durch eine rein visuelle Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden eingeholt.

Bei dieser Wertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Darüber hinaus erfolgten auch keine Untersuchungen hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder eventuell im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Die in diesem Wertgutachten enthaltenen Aussagen bezüglich Altlasten und Kontaminationen sind lediglich im Sinne eines Hinweises zu verstehen. Zur abschließenden Klärung der Altlastensituation sind gegebenenfalls entsprechende Spezialgutachten einzuholen.

1.13 Besondere Annahmen

Besondere Annahmen können beispielsweise die Eigentumsverhältnisse, den Vermietungsstand, aber auch die Fertigstellung eines Gebäudes zum Inhalt haben.

Im vorliegenden Gutachten werden neben den unter Punkt 1.14 aufgeführten besonderen Annahmen zur rechtlichen Situation die im Gutachten auf Seite 2 beschriebenen weiteren besonderen Annahmen getroffen.



1.14 Besondere Annahmen zur rechtlichen Situation

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht durchgeführt. Darüber hinaus wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung des gesamten Anwesens unterstellt.

Dem Gutachter liegen keine Informationen zu anderen als den im Gutachten genannten Rechten oder Belastungen vor. Für die Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass diesbezüglich keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten bestehen.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Eine Einsichtnahme in die Bauakte ist nicht erfolgt.

Die Berechnungen wurden auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen durchgeführt. Es wird hierbei unterstellt, dass die vorgefundene Bebauung mit der derzeitigen Nutzung durch das Bauaufsichtsamt genehmigt wurde und dessen eventuelle Auflagen erfüllt worden sind.

1.15 Berechnungen

Die Darstellung der im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte erfolgt zur besseren Lesbarkeit ohne bzw. mit wenigen Nachkommastellen. Interne Folgeberechnungen werden dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen durchgeführt. Dies hat zur Folge, dass die im Gutachten ausgewiesenen Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.



2 BESCHREIBUNG DER LAGE

2.1 Makrolage

Die kreisfreie Großstadt Augsburg liegt im Regierungsbezirk Schwaben und befindet sich circa 57 km nordwestlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Die Stadt beherbergt rund 303.000 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und ist Teil der Metropolregion München. Augsburg ist weiterhin Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises, übernimmt innerhalb der ebenfalls gleichnamigen Planungsregion die Funktion einer Metropole und ist zudem Universitäts- und internationaler Messestandort. Darüber hinaus mündet die Wertach bei Augsburg in den Lech.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Augsburg insgesamt circa 130.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rund 150.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 20.411 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 7.664 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Augsburg wird dabei neben dem Hauptbranchencluster des Maschinen- und Anlagenbaus auch maßgeblich vom Branchencluster Informationstechnik & Kommunikation sowie von der Luft- und Raumfahrt geprägt.

Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Augsburg bis zum Jahr 2039 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 5,6 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Augsburg derzeit 6,4 % (zum Vergleich: Bayern: 3,9 % und Deutschland: 6,1 %, Stand: August 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 89,8 Punkten für Augsburg, welcher unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommunitypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Augsburg als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt die Stadt Augsburg den 119. Rang von insgesamt 400 Rängen.



2.2 Würdigung der Makrolage

Großraumlage	gut
Infrastruktur	gut
Überregionale Verkehrsanbindung	gut

Die Makrolage wird insgesamt als gut angesehen.

2.3 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Herrenbach', circa 2,3 km südöstlich des Stadtzentrums von Augsburg in einem gemischt genutzten Gebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich durch Mehrfamilienhäuser, wohnwirtschaftlich genutzte Hochhäuser sowie gewerblich genutzte Objekte aus. Das Hochhaus, in dem sich die zu bewertende Eigentumswohnung befindet, ist Bestandteil des Einkaufszentrums Schwabencenter, einem länglichen Gebäuderiegel mit drei Hochhäusern und diversen, zwischenzeitlich nicht mehr in nennenswertem Umfang genutzten, Verkaufsflächen im Erdgeschoss.

Als Großstadt profitiert Augsburg von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von circa 1,1 km um das Bewertungsobjekt sind neben den Verkaufsflächen des Schwabencenters zwei Lebensmittelmärkte (Aldi, Lidl) sowie einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Augsburg über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben.

Bedingt durch die Nähe zu zwei Gewässern ('Lech', 'Wertach') sowie dem nahe gelegenen „Siebentischwald“ existieren gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist, trotz der straßenbegleitend zur Verfügung stehenden Stellplätze, angespannt.

2.4 Verkehrsanbindung

Augsburg ist über die Bundesstraßen B300, B2 und B17 sowie über die Autobahn A8 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rund 7,5 km nördlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Augsburg-Ost'. Sowohl die Bushaltestelle 'Schwabencenter West' als auch die Straßenbahnstation 'Wilhelm-Hauff-Straße' befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zum gesamten übrigen Stadtgebiet,



welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen circa 3 km zum ICE-Bahnhof 'Augsburg Hbf' bzw. rund 65 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'München'.

2.5 Verkehrserschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ein Mittelgrundstück und für Kfz und Fußgänger von Norden durch die „Wilhelm-Hauff-Straße“ sowie von Osten und Westen mittels einer Privatstraße über benachbarte Flurstücke erschlossen. Darüber hinaus ist das Grundstück für Fußgänger von der südlich gelegenen „Friedberger Straße“ (B 300) zugänglich.

2.6 Straßenart und -ausbau

Die „Wilhelm-Hauff-Straße“ ist eine vollständig ausgebaute und befestigte öffentliche Straße mit einer Fahrspur in jede Richtung sowie beidseitigen Gehwegen. Straßenbegleitend stehen Parkmöglichkeiten für Pkw zur Verfügung. Bei der „Friedberger Straße“ (B 300) handelt es sich um vollständig ausgebaute und befestigte öffentliche Straße mit zwei Fahrspuren in jede Richtung sowie mit Geh- und Fahrradwegen auf beiden Straßenseiten.

2.7 Immissionen

Immissionen sind störende Einwirkungen auf das Grundstück, die zum Beispiel in Form von Lärm, Erschütterungen, Schwingungen, Abgasen, Rauch, Staub, Gerüchen und ähnlichem auftreten können. Immissionen können ständig auftreten, aber auch in unregelmäßigen Zeitabständen.

Im Rahmen der Objektbesichtigung am 30.07.2024 wurden erhöht Immissionen auf das Grundstück durch die vorbeiführende „Friedberger Straße“ (B 300) festgestellt.

2.8 Würdigung der Mikrolage

Lage innerhalb des Orts	unterdurchschnittlich bis durchschnittlich
Verkehrsaufkommen	hoch
Immissionen	hoch
Eindruck der Umgebungsbebauung	durchschnittlich gepflegt
Qualität der Wohnlage	unterdurchschnittlich bis durchschnittlich

Die Mikrolage wird insgesamt als unterdurchschnittlich bis durchschnittlich angesehen.



3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Grenzverhältnisse

Gemäß vorliegender Flurkarte ist das Grundstück vermessen und abgemarkt. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit dem Katasternachweis wurden vom Sachverständigen nicht überprüft.

3.2 Topographie

Das Grundstück ist weitgehend eben.

3.3 Grundstücksgestalt

Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt. Ein Ausschnitt aus der Flurkarte ist in Anlage 4 abgebildet.

Nord-Süd-Expansion (Maximum)	ca. 70 m
Ost-West-Expansion (Maximum)	ca. 90 m
Straßenfront „Wilhelm-Hauff-Straße“	ca. 90 m
Straßenfront „Friedberger Straße“ (B300)	ca. 90 m

3.4 Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 6.236 m².

3.5 Baugrund

Der Baugrund ist soweit augenscheinlich ersichtlich normal. Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Aus den vorliegenden Unterlagen und den Erkenntnissen aus der Objektbesichtigung gibt es keine Hinweise, die auf eine fehlende Tragfähigkeit des Bodens oder der Gründung deuten. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird von einem normalen, tragfähigen Baugrund ausgegangen.

3.6 Grund- und Oberflächenwasser

Gemäß Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (Bayern Atlas) liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Auch handelt es sich bei Bewertungsgrundstück nicht um eine Hochwassergefahrenfläche mit den Eintrittswahrscheinlichkeiten HQhäufig (häufiges



Hochwasser im Mittel alle 5 bis 20 Jahre) oder HQ100 (100-jährliches-Hochwasser), jedoch um eine Hochwassergefahrenfläche mit der Eintrittswahrscheinlichkeit HQextrem (Extremhochwasser, entspricht in etwa einem 1000-jährlichen Hochwasser). Aufgrund der äußerst geringen Eintrittswahrscheinlichkeit wird der Umstand, dass für den Bereich des Bewertungsgrundstück eine Hochwassergefahrenfläche (HQextrem) ausgewiesen ist, im Rahmen der Wertermittlung als vernachlässigbar angesehen und als nicht nennenswert wertbeeinflussend beurteilt. Ein mindernder Wertansatz wird daher nicht vorgenommen.

Es wird davon ausgegangen, dass keine Grund- und Oberflächenwasserprobleme bestehen.

3.7 Altlasten

Gemäß Auskunft der Stadt Augsburg vom 18.09.2024 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster geführt.

Hinweis: Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt oder beauftragt. Im Rahmen dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt!

3.8 Bebauung

Das Grundstück ist derzeit mit einem 21-stöckigen Hochhaus sowie daran östlich und westlich anschließenden zweigeschossigen Gebäudeteilen (Ladenpassage mit Hanggeschoss) bebaut.

3.9 Erschließungszustand

Das Grundstück ist voll erschlossen. Der Anschluss an das kommunale Kanalsystem, an Strom-, Fernwärme-, Wasser- und Telefonnetz besteht. Die Abwässer werden im Mischsystem in das kommunale Kanalsystem eingeleitet.

Ausbaukosten nach KAG werden in Bayern nicht erhoben.

3.10 Erschließungsbeiträge

Gemäß Auskunft der Stadt Augsburg sind die Erschließungsbeiträge abgerechnet und bezahlt.



4 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION DES GRUNDSTÜCKS

4.1 Flächennutzungsplan

Name	Flächennutzungsplan der Stadt Augsburg
Fassung	2. Neubekanntmachung
Rechtsverbindlich seit	09.04.2021
Darstellung	Gemischte Baufläche, Bereich mit Marktfunktion

4.2 Bebauungsplan

Name	Zwischen der Friedberger Straße, dem Schäfflerbach und dem Alten Heuweg
Nummer	422 A
Rechtsverbindlich seit	19.12.1969
Art des BBP	Qualifizierter BBP
Festsetzung	Kerngebiet (MK)

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks ist ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Plannummer 479) in Aufstellung. Das Verfahren befindet sich derzeit im Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung. Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 422 A teilweise aufgehoben werden.

4.3 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV: baureifes Land

4.4 Art und Maß der baulichen Nutzung: Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks gelten gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 422 A folgende Festsetzungen:



Art der baulichen Nutzung	Kerngebiet (MK)
Maß der baulichen Nutzung	
GRZ	1,0
GFZ	2,4
BMZ	3,5-fache GFZ
Weitere Festsetzungen	
Anzahl der Vollgeschosse	XX bzw. II
Bauweise	geschlossene Bauweise
Baugrenzen	vorhanden

Es liegt ein Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 09.03.2017 vor. Die für den Bereich des Bewertungsgrundstücks vorgesehenen Festsetzungen werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich dieser Vorhabenbezogenen Bebauungsplans noch in der Aufstellung befindet.

Art der baulichen Nutzung	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel/Dienstleistung/Wohnen (SOEDW)
Maß der baulichen Nutzung	
GRZ	max. 0,6
Oberkante baulicher Anlagen	max. 66 m bzw. max. 7,5 m (Bezugspunkt 483,4 m ü NN.)
Weitere Festsetzungen	
Dachform	Flachdach (FD)
Verkaufsfläche	max. 14.670 m ²
Baugrenzen	vorhanden

4.5 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück nicht in Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren eingebunden ist.

4.6 Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung

Das Objekt befindet sich gemäß Auskunft aus dem Geoportal der Stadt Augsburg nicht in einem Gebiet mit einer Sanierungs-, Entwicklungs- oder Erhaltungssatzung, jedoch im Stadtumbaugebiet „Textilviertel - Herrenbach“. In der Endfassung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts aus dem Jahr 2020 werden die Maßnahmen, die im Zuge des Stadtumbaus durchgeführt werden sollen, konkretisiert und festgeschrieben.



Aus den vorliegenden Unterlagen gehen keine Informationen hervor, woraus sich wertbeeinflussende Auswirkungen auf das Bewertungsobjekt erkennen lassen.

4.7 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Denkmalschutz besteht gemäß Auskunft aus dem Geoportal Bayern (Bayern Atlas) nicht. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich auch nicht um ein Bodendenkmal.



5 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Art des Gebäudes

Das Grundstück ist mit einem Hochhaus sowie daran östlich und westlich anschließenden zweigeschossigen Gebäudeteilen (Ladenpassage mit Hanggeschoss) bebaut. Das mit einem Flachdach versehene Hochhaus verfügt über ein Kellergeschoss (Hanggeschoss), ein Erdgeschoss sowie 20 Obergeschosse und ist Bestandteil des Einkaufszentrums Schwabencenter. Gemäß vorliegender Teilungserklärung sind auf dem Bewertungsgrundstück insgesamt 162 Wohnungen, diverse Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und 44 Garagenstellplätze im Untergeschoss (Hanggeschoss) vorhanden. Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus und zwei Personenaufzüge

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 43 befindet sich im 6. Obergeschoss und ist eine 1-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur, Loggia sowie einem Speicherabteil im 20. Obergeschoss.

5.2 Baujahr

Das Gebäude wurde im Jahr 1972 errichtet. Unter Berücksichtigung des bei der Besichtigung vorgefundenen Objektzustands wird ein fiktives Baujahr gebildet. Das fiktive Baujahr ist das Jahr 1978.

Tatsächliches Ursprungsbaujahr	1972
Fiktives Baujahr	1978

5.3 Alter

Tatsächliches Alter	52 Jahre
Fiktives Alter	46 Jahre

5.4 Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist unter Berücksichtigung des Alters, der künftigen Nutzungsmöglichkeiten und des Grades der im Gebäude durchgeführten Modernisierungen (einschließlich durchgreifender Instandsetzungen und Verbesserungen im Hinblick auf den Energieverbrauch) sachgerecht zu schätzen.



Im vorliegenden Fall beträgt die angesetzte Restnutzungsdauer 34 Jahre.

5.5 Gesamtnutzungsdauer

Der Begriff der Gesamtnutzungsdauer wird in § 4 ImmoWertV erläutert und ist im Gutachten in Anlage 10 dargestellt.

Für den vorliegenden Gebäudetyp werden in der Literatur folgende Spannen für die übliche Gesamtnutzungsdauer angegeben:

Gebäudetyp Eigentumswohnungen bzw. Mehrfamilienhäuser	
ImmoWertV, Anlage 1	80 Jahre
IVD, Stand Januar 2024	60 bis 80 Jahre
GuG 2024	30 bis 80 Jahre

Im vorliegenden Fall wird unter der Würdigung der baulichen Gegebenheiten, der Grundrissgestaltung, des Bewertungsmodells des örtlichen Gutachterausschusses (Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für die vorliegende Objektart von 80 Jahren) sowie der im Rahmen der Nutzungskonzeption gegebenen Drittverwendungsfähigkeit eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren als angemessen erachtet.

5.6 Mietflächen

Die Ermittlung der Wohnfläche anhand des vorliegenden exemplarischen Grundrisses einer 1-Zimmer Wohnung (Typ G) ist in Anlage 6 dargestellt.

Flächenkategorie	
Wohnfläche	40 m ²

5.7 Aktuelle Nutzungen

Das Bewertungsobjekt ist seit dem 26.02.2022 an eine Privatperson zu 750 € pro Monat zzgl. Nebenkosten vermietet.

5.8 Hausverwaltung

Das Objekt wird durch die Hausverwaltung Karl Kirchberger, Leharstraße 10 in 86179 Augsburg verwaltet.



5.9 Rücklagen / Kautionen

Die Höhe der Gesamtrücklagen ist den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Gemäß Angaben im vorliegenden Wirtschaftsplan 2024 beträgt die monatliche Vorauszahlung (Hausgeld) rd. 217,00 €. Davon entfallen 31,45 € auf die Instandhaltungsrücklage. Die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage wurde gemäß dem vorliegenden WEG-Versammlungsprotokoll vom 27.09.2022 für das Wirtschaftsjahr 2023 einmalig ausgesetzt. Es liegen keine Informationen über die Höhe der Gesamtrücklagen für das Jahr 2023 vor. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird von einer üblichen Instandhaltungsrücklage ausgegangen. Im Jahr 2022 belief sich die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage gemäß der vorliegenden Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2022 auf 277,36 € p.a. (entspricht rd. 31,45 € p.m.).

Laut Angaben im Inbesitznahmebericht wurde eine Mietkaution in Höhe von 2.250 € vereinbart.

5.10 Bauwerksbeschreibung

Gemäß Inaugenscheinnahme vor Ort am 30.07.2024 sowie gemäß Aussagen der Beteiligten der Objektbesichtigung. Die nachfolgende Bauwerksbeschreibung erfasst nicht jedes Detail, sondern nur die wesentlichen Merkmale.

Rohbau	
Tragkonstruktion	Großtafelbauweise
Material Außenwände	Stahlbeton
Material Innenwände	Stahlbeton, Mauerwerk

Fassade	
Konstruktion	Massiv
Material	Waschbeton-Fassadenplatten, Beton-Fertigteileplatten



Fenster	
Material	Kunststofffenster
Verglasung	Isolierverglasung
Sonnenschutz	Innen liegender Sonnenschutz (Jalousien)

Türen	
Hauseingangstüre	Verglaste Aluminiumtüre
Wohnungseingangstüre	Holztüre mit Holzzarge
Innentüren	Holztüren (tlw. mit Verglasung) mit Holzzargen

Wände	
Eingangsbereich	Verputzt und gestrichen
Treppenhaus	Verputzt und gestrichen
Wohnung: Wohnräume	Verputzt und gestrichen
Wohnung: Küche	Verputzt und gestrichen

Decken	
Konstruktion	Stahlbetondecken
Untersichten	In der Wohnung verputzt und gestrichen

Bodenbeläge	
Hauseingangsbereich	Naturstein
Treppenhaus	Betonoberfläche
Wohnung: Wohnräume	Vinyl
Wohnung: Flur	Vinyl

Sanitärbereich / Bad	
Ausstattung	Dusche, WC, Waschbecken
Wände	Fliesen (raumhoch)
Bodenbelag	Fliesen



Küche	
Ausstattung	Einbauküche mit durchschnittlicher Ausstattung
Bodenbelag	Fliesen

Treppenhaus	
Konstruktion	Stahlbetontreppe
Belag	Betonoberfläche
Geländer	Metall
Handlauf	Metall

Heizung	
Heizungskonzept	Zentrale Wärmeverteilung mit Radiatoren in den einzelnen Räumen
Befuerung	Fernwärme
Regelung	Thermostatventile an den Heizkörpern

Wasser / Abwasser	
Warmwasserbereitung	Zentral

Elektroinstallation	
Konzept	Unter Putz
Ausstattungsstandard	Durchschnittlich

5.11 Außenanlagen

Zuwegung	Verbundsteinpflaster, asphaltierte Straßenflächen
Versiegelte Flächen	Verbundsteinpflaster, asphaltierte Straßenflächen

5.12 Zubehör

Der Begriff des Zubehörs ist im § 97 BGB definiert und im Gutachten in Anlage 10 wiedergegeben.



Gemäß Auskunft im Rahmen der Objektbesichtigung wird die Wohnung, zusätzlich zur Einbauküche, teilweise möbliert vermietet.

Im Rahmen der Wertermittlung wird der Mietanteil, der auf die Einbauküche und die teilweise vorhandene Möblierung entfällt, sachverständig geschätzt und als Barwert werterhöhend angesetzt.

5.13 Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden

Die Begriffe „Baumangel“ und „Bauschaden“ werden in Anlage 10 erläutert.

Insgesamt zeigte sich das Bewertungsobjekt bei der Objektbesichtigung in einem dem Gebäudealter entsprechenden durchschnittlich gepflegten Instandhaltungszustand. Wesentliche Baumängel / Bauschäden waren im Rahmen der Besichtigung nicht ersichtlich. Für die Bewertung wird ein dem Alter entsprechender Zustand frei von wesentlichen Bauschäden und Baumängeln unterstellt.

5.14 Energetische Eigenschaften

Für die Verkehrswertermittlung wird die Annahme getroffen, dass sich aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der Fassung vom 08.08.2020 bei dem vorliegenden Objekt keine wertmäßige Beeinträchtigung ergibt.

Die Energieeffizienz und die Nachhaltigkeit des Bewertungsobjekts werden bei der Wertermittlung üblicherweise mit den Bewertungsparametern berücksichtigt. Bei der Ertragswertermittlung sind die hier maßgeblichen Parameter der Mietansatz und der Liegenschaftszinssatz. Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird die Annahme getroffen, dass die Vergleichsobjekte hinsichtlich der Energieeffizienz und der Nachhaltigkeit keine signifikanten Abweichungen zu Bewertungsobjekt aufweisen.

In dem vorgelegten Energieausweis ist das Gebäude in die Energieeffizienzklasse D eingeordnet.

Die Eintragungen im vorliegenden Energieausweis sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt.



Primärenergieverbrauch	79,4 kWh/(m ² · a)
Endenergieverbrauch	113,4 kWh/(m ² · a)
Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung	
Außenwände: Dämmung der Außenwände prüfen	
Dach: Dämmung des Daches / der obersten Geschossdecke prüfen	
Keller: Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses prüfen	
Fenster: energetische Qualität der Fenster prüfen	

Das Gebäude ist hinsichtlich seiner Nachhaltigkeit nicht zertifiziert.

5.15 Innere Erschließung / Grundrisszonierung

Gebäude	
Zuwegung	Erfolgt über Verbundsteinpflaster und asphaltierte Straßenflächen
Eingänge	1 Haupteingang (Hanggeschoss) sowie Eingänge zu den Gewerbeeinheiten (EG)
Vertikale Erschließung	1 Treppenhaus und 2 Aufzüge
Nutzungszonierung	UG (Hanggeschoss): Lagernutzung, Garagen EG: Gewerbe (Ladenpassage) 1. OG: Gewerbe (Büro) 2. OG bis 19. OG: Wohnnutzung 20. OG: Speicherabteile für die Wohnungsnutzer

Wohnung	
Anzahl Zimmer	1-Zimmer-Wohnung
Lichte Raumhöhen	Ca. 2,50 m
Würdigung der Raumgrößen	Für die vorliegende Nutzungsart angemessen.
Orientierung	Wohn- und Aufenthaltsräume sind nach Osten orientiert.
Belichtungssituation	Für die vorliegende Nutzungsart ausreichend; das Bad und das WC sind innenliegend.
Private Freiflächen	Die Wohnung ist mit einer Loggia ausgestattet, die nach Osten orientiert ist.

**5.16 Würdigung des Gebäudes**

Grundrissgestaltung	zweckgemäß
Ausstattungsstandard	mittel
Belichtung und Belüftung für die vorliegende Nutzungsart	angemessen
Eindruck des Gebäudes von außen	durchschnittlich gepflegt
Eindruck der Innenräume	durchschnittlich gepflegt
Nutzwert	mittel
Drittverwendungsfähigkeit	gegeben

5.17 Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben

Bauauflagen	nicht bekannt
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	nicht bekannt
Verdacht auf Hausschwamm	nicht bekannt
Höhe des Wohngelds (gem. Wirtschaftsplan 2024)	217,00 € p.m.
Mieter	vermietet an Privatperson
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	besteht nicht
Gewerbebetrieb	nicht vorhanden
Maschinen und Betriebseinrichtungen	nicht vorhanden
Energieausweis	liegt vor



6 VERKEHRSWERT- (MARKTWERT-) ERMITTLUNG

6.1 Auswahl des / der Wertermittlungsverfahren

Entsprechend § 6 (1) ImmoWertV sind zur Ermittlung des Marktwerts

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV),
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV),
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das **Vergleichswertverfahren** findet Anwendung, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert, z.B. bei der Bewertung von unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen.

Das **Ertragswertverfahren** wird normalerweise dann angewendet, wenn Immobilien üblicherweise unter Ertragskriterien (so genannte Renditeobjekte, z.B. Mehrfamilienhäuser, Bürogebäude, Handelsobjekte, etc.) auf dem Markt gehandelt werden.

Das **Sachwertverfahren** kommt in der Regel dann zur Anwendung, wenn eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung (z.B. Einfamilienhaus) die Wertfindung dominiert.

Infolge der angewandten Wertermittlungsmethodik wird eine getrennte Betrachtung von Boden und Gebäude vorgenommen. Daher ist für die Ermittlung des Ertragswertes und des Sachwertes auch die Ermittlung des anteiligen **Bodenwertes** erforderlich. Die Ermittlung des Bodenwerts wird in den §§ 40 bis 45 ImmoWertV geregelt.

6.2 Wertmindernde Lasten / werterhöhende Rechte

Es wurden keine Verhältnisse außerhalb des Grundbuchs geprüft.

Grundbucheintragungen

Es liegen folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs vor.



Eintragung	
Lfd. Nr. 2: Geh- und Fahrrechte für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 5747/5, 5747/7, 5747/8, 5747/9, 5747/13, 5747/14 und für den jeweiligen Erbbauberechtigten in Bd. 419 Bl. 11473 BVNr. 1.	
Lfd. Nr. 3: Gehrechte für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 5747/6, 5747/7, 5747/8, 5747/9, 5747/13, 5747/14 und für den jeweiligen Erbbauberechtigten in Bd. 419 Bl. 11473 BVNr. 1.	
Lfd. Nr. 4: Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst. 5747/9.	
Lfd. Nr. 5: Geh- und Fahrrechte für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 5747/15 und Flst. 5747/16.	
Würdigung	
<p>Die Bewilligungsurkunden liegen vor. Von den unter den lfd. Nrn. 2, 4 und 5 eingetragenen Geh- und Fahrrechten sind die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Außenanlagen nördlich und südlich des Gebäudes betroffen. Diese Flächen sind überwiegend Teil einer um das Einkaufszentrum Schwabencenter führenden Privatstraße. Die unter der lfd. Nr. 3 eingetragenen Gehrechte beziehen sich auf die Ladenstraße des Einkaufszentrums Schwabencenter, die durch das auf dem Bewertungsgrundstück vorhandene Gebäude verläuft. Bei den o.g. begünstigten Flurstücken handelt es sich überwiegend um Grundstücke, auf denen sich ebenfalls Gebäudeteile des Einkaufszentrums Schwabencenter befinden. Die Geh- und Fahrrechte bzw. Gehrechte wurden wechselseitig vereinbart und dienen der Sicherung der Erschließung der einzelnen Flurstücke über die Privatstraße sowie der Sicherstellung des Betriebs des Einkaufszentrums. Unter Würdigung der bestehenden Bebauung und Nutzung des Bewertungsgrundstücks sowie des wechselseitigen Charakters der Rechte wird davon ausgegangen, dass mit den Eintragungen keine nennenswerte Nutzungseinschränkung verbunden ist. Somit erfolgt im Rahmen dieser Wertermittlung kein wertmindernder Ansatz.</p>	
Wertansatz	0 €



Eintragung	
Lfd. Nr. 9: Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Vollstreckungsgericht Augsburg, AZ: L 7/24).	
Lfd. Nr. 10: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Vollstreckungsgericht Augsburg, AZ: K 50/24).	
Würdigung	
Diese Eintragungen werden bei der Eigentumsübertragung gelöscht und sind im vorliegenden Fall mit keiner Wertminderung verbunden.	
Wertansatz	0 €

Einträge in Abteilung III des Grundbuchs finden bei der Wertermittlung keine Berücksichtigung. Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Baulasten

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bundesland Bayern. In Bayern wird üblicherweise kein Baulastenverzeichnis geführt. Entsprechende Rechte und Belastungen sind daher in den entsprechenden Abteilungen des Grundbuchs aufgeführt. Nach Auskunft durch den Markt Kipfenberg bestehen keine Baulasten

Privatrechtliche Vereinbarungen

Es sind keine privatrechtlichen Vereinbarungen bekannt.

Mietpreisbindung / öffentliche Förderung

Mietpreisbindung / öffentliche Förderung sind nicht bekannt.

6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wird in § 6 und § 8 ImmoWertV erläutert und im Gutachten in Anlage 10 dargestellt.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören zum Beispiel eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.



Gemäß Inbesitznahmebericht vom 12.06.2024 bestehen keine Grundsteuerrückstände, jedoch gegenüber der Eigentümergemeinschaft. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Rahmen der Zwangsversteigerung ausgeglichen werden und insofern nicht wertmindernd zu berücksichtigen sind.

Gemäß Auskunft im Rahmen der Objektbesichtigung wird die Wohnung, zusätzlich zur Einbauküche, teilweise möbliert vermietet.

Im Rahmen der Wertermittlung wird der Mietanteil, der auf die Einbauküche und die teilweise vorhandene Möblierung entfällt, sachverständig mit 150 € pro Monat geschätzt und über einen sachverständig geschätzten Zeitraum von 5 Jahren als Barwert werterhöhend angesetzt.

Ermittlung des Barwerts der Mieteinnahmen für die Möblierung		
Mieteinnahmen für die Möblierung monatlich, sachverständig geschätzt	150 €	
Mietinnahmen für die Möblierung gesamt, jährlich		1.800 €
Angenommene Lebensdauer der Möblierung in Jahren	5,00	
Kapitalisierungszinssatz	2,00%	
Vervielfältiger	4,71	
Barwert der Mieteinnahmen für die Möblierung		8.484 €
Barwert der Mieteinnahmen für die Möblierung (gerundet)		8.500 €

6.4 Vergleichswertverfahren

Die Ermittlungsgrundlagen des Vergleichswertverfahrens werden in den §§ 24 und 25 der ImmoWertV dargelegt. Bei Anwendung dieses Verfahrens sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die in Bezug auf die ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Liegt keine ausreichende Anzahl an Vergleichskaufpreisen vor, so können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel durch Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Der Vergleichswert von bebauten Grundstücken kann zudem durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder einer sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit einem nach § 20 ImmoWertV ermittelten und nach § 26 ImmoWertV angepassten Vergleichsfaktor errechnet werden.



Das Vergleichswertverfahren ist grundsätzlich in den Fällen das geeignete Verfahren zur Wertermittlung, in denen eine ausreichend große Anzahl von Vergleichsfällen hinreichend vergleichbarer und zeitnah gehandelter Objekte vorliegt. Aufgrund der Heterogenität sowohl von Immobilien und deren Lagen als auch im Hinblick auf den deutschen Immobilienmarkt ist dies jedoch regelmäßig nur bei Eigentumswohnungen und unbebauten Grundstücken gegeben.

Vom Gutachterausschuss der Stadt Augsburg wurden 13 Vergleichskaufpreise zur Verfügung gestellt. Alle Vergleichsobjekte befinden sich in den drei Hochhäusern des sogenannten Schwabencenters (Wilhelm-Hauff-Straße 28 und 34). Im Gutachten dürfen die Wohnungen entsprechend den Vorgaben des Gutachterausschusses nur anonymisiert wiedergegeben werden.

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung werden nachfolgend aufgeführte Merkmale betrachtet und ggf. Anpassungen vorgenommen.



Baujahr	Es erfolgt keine Anpassung, da die Baujahre der Vergleichsobjekte nicht signifikant vom Baujahr des Bewertungsobjekts abweichen.
Lage	Die Vergleichsobjekte befinden sich, wie das Bewertungsobjekt, in den drei Hochhäusern des Schwabencenters. Die Wohnlageneinstufung des Bewertungsobjekts und der Vergleichswohnungen ist vergleichbar. Eine Anpassung erfolgt daher nicht
Größe	Die Größenanpassung erfolgt entsprechend der Anpassungsfaktoren gemäß „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ (Kleiber, 9. Auflage).
Lage im Gebäude (Geschoss)	Grundsätzlich werden Wohnungen im Erdgeschoss zu geringeren Preisen gehandelt als Wohnungen in den Obergeschossen (höhere Einsehbarkeit, schlechtere Belichtungssituation, Immissionen etc.). Im vorliegenden Fall befinden sich sowohl das Bewertungsobjekt als auch die Vergleichsobjekte in Obergeschossen. Durch Lage in unterschiedlichen Obergeschossen wird kein nennenswerter Werteeinfluss gesehen. Eine Anpassung wird daher nicht vorgenommen.
Zeitpunkt der Transaktion	Die Anpassung im Hinblick auf den Zeitpunkt der Transaktion berücksichtigt die Preisentwicklung bzgl. Eigentumswohnungen zwischen Transaktion und Bewertungsstichtag. Auf Grundlage vorliegender Marktdaten sowie eigenen Erfahrungswerten wird eine sachverständige Markteinschätzung und eine entsprechende Anpassung der Vergleichspreise vorgenommen.
Vermietungssituation	Vermietete Wohnungen werden im Vergleich zu nicht vermieteten Wohnungen üblicherweise zu geringeren Preisen gehandelt. Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Daher wird bei nicht vermieteten Wohnungen ein Abschlag vorgenommen.

Nach Anpassung der Vergleichspreise wurden die Vergleichspreise Nr. 3, 7, 8 und 10 als Ausreißer identifiziert und aus der Stichprobe entfernt. Nach der Ausreißerbereinigung



liegen alle angepassten Vergleichspreise innerhalb einer Spanne von $\pm 25\%$, ausgehend vom arithmetischen Mittel.

Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

§ 6 (2) der ImmoWertV fordert im ersten Schritt die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt.

Im Zuge der Vergleichswertermittlung werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bereits durch die Auswahl geeigneter Vergleichsobjekte sowie durch Zu- und Abschläge, die Veränderungen am Markt angemessen würdigen, berücksichtigt. Ein eigener Marktanpassungsfaktor wird deshalb nicht angewendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Anschluss an die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu würdigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind sofern bestehend unter Punkt 8.3 dargestellt und werden entsprechend ihrer Höhe bei der Vergleichswertermittlung berücksichtigt.



Vergleichswertberechnung (Verkehrswertermittlung) zum Stichtag 30.07.2024:

Angaben zum Bewertungsobjekt	
Baujahr der baulichen Anlagen	1972
Wohnfläche	40 m ²
Wohnlage	einfach
Geschoss	6. OG
Jahr der Wertermittlung	2024
Vermietung	ja

Angaben zu den Vergleichsobjekten								
Nr.	Adresse	Baujahr	Lage	Größe	Geschoss	Transaktion	Vermietung	Verkaufspreis
1	Wilhelm-Hauff-Straße	1970	vergleichbar	39 m ²	15. OG	Q1 2023	nein	2.949 €/m ²
2	Wilhelm-Hauff-Straße	1970	vergleichbar	37 m ²	3. OG	Q1 2023	nein	3.459 €/m ²
3	Wilhelm-Hauff-Straße	1970	vergleichbar	39 m ²	15. OG	Q2 2023	nein	5.385 €/m ²
4	Wilhelm-Hauff-Straße	1972	vergleichbar	85 m ²	10. OG	Q2 2023	ja	2.665 €/m ²
5	Wilhelm-Hauff-Straße	1972	vergleichbar	40 m ²	4. OG	Q2 2023	nein	2.813 €/m ²
6	Wilhelm-Hauff-Straße	1970	vergleichbar	68 m ²	17. OG	Q3 2023	ja	2.779 €/m ²
7	Wilhelm-Hauff-Straße	1972	vergleichbar	40 m ²	4. OG	Q3 2023	nein	4.500 €/m ²
8	Wilhelm-Hauff-Straße	1970	vergleichbar	68 m ²	12. OG	Q1 2024	nein	2.294 €/m ²
9	Wilhelm-Hauff-Straße	1970	vergleichbar	37 m ²	12. OG	Q1 2024	ja	2.838 €/m ²
10	Wilhelm-Hauff-Straße	1972	vergleichbar	40 m ²	7. OG	Q1 2024	nein	2.125 €/m ²
11	Wilhelm-Hauff-Straße	1972	vergleichbar	85 m ²	12. OG	Q1 2024	ja	2.171 €/m ²
12	Wilhelm-Hauff-Straße	1972	vergleichbar	40 m ²	18. OG	Q2 2024	ja	3.625 €/m ²
13	Wilhelm-Hauff-Straße	1972	vergleichbar	40 m ²	9. OG	Q3 2024	ja	3.250 €/m ²

Mittelwert	3.143 €/m ²	25% Spanne	Standardabweichung	936 €/m ²
Maximum	5.385 €/m ²	3.928 €/m ²	Variationskoeffizient	29,79%
Minimum	2.125 €/m ²	2.357 €/m ²		

Angaben zu den Anpassungsfaktoren								
Nr.	Adresse	Anpassungsfaktoren						angepasster Verkaufspreis
		Baujahr	Lage	Größe	Geschoss	Transaktion	Vermietung	
1	Wilhelm-Hauff-Straße	1,000	1,000	1,000	1,000	0,950	0,950	2.661 €/m ²
2	Wilhelm-Hauff-Straße	1,000	1,000	1,000	1,000	0,950	0,950	3.122 €/m ²
3	Wilhelm-Hauff-Straße	Als Ausreißer identifiziert, aus Stichprobe entfernt.						
4	Wilhelm-Hauff-Straße	1,000	1,000	1,093	1,000	0,980	1,000	2.854 €/m ²
5	Wilhelm-Hauff-Straße	1,000	1,000	1,000	1,000	0,980	0,950	2.619 €/m ²
6	Wilhelm-Hauff-Straße	1,000	1,000	1,056	1,000	1,000	1,000	2.934 €/m ²
7	Wilhelm-Hauff-Straße	Als Ausreißer identifiziert, aus Stichprobe entfernt.						
8	Wilhelm-Hauff-Straße	Als Ausreißer identifiziert, aus Stichprobe entfernt.						
9	Wilhelm-Hauff-Straße	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	2.838 €/m ²
10	Wilhelm-Hauff-Straße	Als Ausreißer identifiziert, aus Stichprobe entfernt.						
11	Wilhelm-Hauff-Straße	1,000	1,000	1,093	1,000	1,000	1,000	2.372 €/m ²
12	Wilhelm-Hauff-Straße	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	3.625 €/m ²
13	Wilhelm-Hauff-Straße	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	3.250 €/m ²

Mittelwert	2.920 €/m ²	25% Spanne	Standardabweichung	373 €/m ²
Maximum	3.625 €/m ²	3.649 €/m ²	Variationskoeffizient	12,79%
Minimum	2.372 €/m ²	2.190 €/m ²		

Arithmetisches Mittel 2.920 €

Vorläufiger Vergleichswert 116.342 €
 Wohnungsgröße 40 m²

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale 8.500 €
 Barwert der Mieteinnahmen für das Mobilier 8.500 €

Vergleichswert 124.842 €
 gerundet **125.000 €**

Kennzahlen Wert je m² Wohnfläche 3.137 €



6.5 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleiche zu ermitteln, wobei geeignete Vergleichsfälle aus der Kaufpreissammlung herangezogen werden. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, die vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung festgestellt wurden. Bodenrichtwerte sind dann als geeignet anzusehen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte werden unter Berücksichtigung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks durch die Gutachterausschüsse im Zuge des mittelbaren Preisvergleichs ermittelt. Die Bodenrichtwerte stellen durchschnittliche Lagewerte dar und müssen im Zuge der Einzelbewertung gegebenenfalls objektbezogen angepasst werden. Anpassungen können unter anderem im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Größe, die Bodenbeschaffenheit, den Erschließungszustand und die Belastung durch Immissionen erforderlich sein.

Im vorliegenden Fall stützt sich die Bodenwertermittlung auf den mitgeteilten Bodenrichtwert, der gegebenenfalls durch Zu- und Abschläge an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks angepasst wird.

Bodenrichtwert	1.300 €/m ²
WGFZ	---
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	Baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Auskunft gemäß	Gutachterausschuss der Stadt Augsburg
Sonstige Merkmale des BRW	
Nutzungsart	Gemischte Baufläche (M)

Die Bodenrichtwertzone umfasst ausschließlich die zum Einkaufszentrum Schwabencenter zugehörigen Gebäudeteile inklusiver der drei Hochhäuser. Der Bodenrichtwert spiegelt somit die Merkmale des Bewertungsgrundstücks angemessen wider und wird ohne Anpassungen der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt.



Der anteilige Bodenwert der Wohnung Nr. 43 entspricht rund 16% des Verkehrswerts und liegt damit im üblichen Rahmen des Bodenwertanteils vergleichbarer Nutzungen.

Bodenwertermittlung zum Stichtag 30.07.2024:			
Grundstücksgröße			
Flurstücke	5747/10, 5747/11,3 5747/100	6.236 m ²	
Gesamte Grundstücksgröße		6.236 m ²	
Bodenrichtwert			
Gemäß Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte des GAA der Stadt Augsburg			
Nutzung	Gemischte Baufläche (M)		
Stichtag	01.01.2024	Bodenrichtwertzone Nr. 11365	
Bodenrichtwert (BRW)	1.300 €/ m ²		
Erschließungssituation	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei		
Merkmale	WGfZ:	---	
	Sonstige:	---	
WGfZ - Anpassung			
Der Bodenrichtwert ist nicht an eine WGfZ gekoppelt. Eine Anpassung wird daher nicht vorgenommen.			
WGfZ des Bodenrichtwerts	---	Umrechnungskoeffizient	---
WGfZ des Grundstücks	---	Umrechnungskoeffizient	---
		Anpassungsfaktor	---
Bodenrichtwert nach WGfZ-Anpassung		1.300 €	
Konjunkturanpassung			
Es wird von einer stabilen Marktentwicklung seit dem Stichtag des Bodenrichtwerts ausgegangen.			
Entwicklung des Markts im Vergleich zum Stichtag des BRW:		stabil	
Bodenrichtwert nach Konjunkturanpassung		1.300 €	
Lageanpassung			
Verkehrslage	0,0%	0,00 €	
Wohnlage	0,0%	0,00 €	
Immissionen	0,0%	0,00 €	
Orientierung	0,0%	0,00 €	
Größe	0,0%	0,00 €	
Form	0,0%	0,00 €	
Erschließungszustand	0,0%	0,00 €	
Sonstige	0,0%	0,00 €	
Summe Lageanpassung		0,00 €	
Bodenrichtwert nach Lageanpassung gerundet		1.300 €	
Bodenwert		8.106.800 €	
Anteiliger Bodenwert		19.278 €	
Miteigentumsanteile		2,378 tausendstel	
Bodenwert gerundet		20.000 €	



6.6 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert des bebauten Grundstückes wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die bei der Ertragswertermittlung relevanten Begrifflichkeiten sind in Anlage 10 erläutert.

Nachfolgend werden die maßgeblichen Eingangsgrößen hergeleitet bzw. dargelegt.

Flächenkategorien

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit folgenden Flächenkategorien.

Flächenkategorie	
Wohnfläche	40 m ²

Mietverhältnisse

Das Objekt ist an eine Privatperson zu monatlich 750 € zzgl. Nebenkosten vermietet. Der Mietvertrag liegt nicht vor. Gemäß Angaben während der Objektbesichtigung ist die Wohnung neben der Einbauküche teilweise möbliert vermietet. Für diese Wertermittlung wird ein Betrag von 150 € pro Monat für die mitvermietete Einbauküche und die Möblierung sachverständig geschätzt. Der Mietanteil, der auf die Wohnräume entfällt, liegt somit bei 600 € pro Monat bzw. 15,06 €/m² pro Monat. Im Übrigen werden marktübliche Vertragskonditionen unterstellt.

Eine detaillierte Mieterliste mit einer Darstellung der vereinbarten Miete ist in Anlage 7 abgebildet.

Marktübliche Mieten

Die Marktrecherche von Vermietungsangeboten für vergleichbare **Wohnflächen** ergab nachfolgend abgebildete Mieten.



Marktrecherche von Vermietungsangeboten	
Quelle: www.immoscout24.de	
Wohnflächen, Umkreis 1 km, 9 Angebote	
Minimum	ca. 11,00 €/m ²
Mittelwert	ca. 15,10 €/m ²
Maximum	ca. 21,10 €/m ²

Die laut IVD Wohnpreisspiegel Bayern für Frühjahr 2024 in Augsburg monatlich zu erzielende marktüblichen Nettokaltmieten für Wohnungen (Bestand) sind in nachfolgender Tabelle abgebildet.

IVD Wohnpreisspiegel Bayern Frühjahr 2024	
Augsburg, Wohnungsmieten nettokalt, Euro je m ² monatlich	
Bestand (Baujahr ab 1950), 3 Zimmer, 70 m ² Wohnfläche, ohne Stellplatz	
Einfacher Wohnwert	9,00 €/m ²
Mittlerer Wohnwert	10,80 €/m ²
Guter Wohnwert	12,00 €/m ²
Sehr guter Wohnwert	13,20 €/m ²

Der Homeday-Preisatlas weist für Wohnungen in der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts für das 2. Quartal 2023 eine durchschnittliche Angebotsmiete von 11,60 €/m² aus.

Im Preisatlas von Immobilienscout24 wird für Wohnungen in der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts für das 3. Quartal 2024 ein durchschnittlicher Angebotsmietpreis von 12,02 €/m² angegeben.

Gemäß der IZ-Wohnmarktanalyse liegen Angebotsmieten für Wohnungen der Baujahresklasse 1970 bis 1976 (8 Angebote, durchschnittliche Wohnfläche 38 m²) in der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes in einer Spanne von 9,70 €/m² bis 15,10 €/m² bei einem Median von 12,90 €/m². Der Auswertung liegen Angebotspreise aus den vergangenen 18 Monaten zugrunde.

Gemäß dem Online-Mietspiegel Augsburg 2023 ergibt sich für die Wohnung eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von 9,24 m² bei einer Spanne von 7,39 €/m² bis 11,09 €/m².



Angesetzte marktübliche Mieten

Die angesetzten Mieten beinhalten nicht die Umlagen für Betriebskosten (Kaltmiete). Im gewerblichen Bereich ist die Umsatzsteuer in den Mietansätzen nicht enthalten. Folgende Mietansätze werden als marktüblich angesehen und bei der Ertragswertermittlung angesetzt.

Marktübliche Mietansätze		
nettokalt, Euro je m ² bzw. Euro je Stellplatz		
Flächenkategorie	Vertragliche Miete	Angesetzte Miete
Wohnfläche	18,82 €/m ² inkl. Möblierung bzw.	12,00 €/m ²
	15,06 €/m ² ohne Möblierung	

Die aktuell vereinbarte Miete befindet sich im oberen Bereich der recherchierten Mieten. Unter Berücksichtigung der Mietrecherche sowie der unterdurchschnittlichen bis durchschnittlichen Wohnlage wird die aktuell vereinbarte Miete als nicht marktüblich angesehen. Im Rahmen der Wertermittlung wird ein Mietzins im mittleren Bereich der recherchierten Spannen in Höhe von 12,00 €/m² als marktüblich gesehen und angesetzt. Aufgrund der Kündigungsfrist von 3 Monaten für den Mieter, erfolgt keine Berücksichtigung eines Overrents.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Kosten für die Verwaltung, Instandhaltung und das Mietausfallwagnis. Insgesamt werden im vorliegenden Fall Bewirtschaftungskosten in Höhe von 18,67% des Jahresrohertrags angesetzt.

Verwaltungskosten

Die jährlichen Verwaltungskosten werden mit 370,00 € je Wohneinheit angesetzt. Dieser Ansatz wird als marktüblich angesehen.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit 14,00 €/m² Wohnfläche pro Jahr angesetzt. Dieser Ansatz wird als marktüblich angesehen.

Betriebskosten

In den angesetzten Nettokaltmieten sind die Betriebskosten nicht enthalten. Üblicherweise werden die Betriebskosten als Umlage erhoben und sind somit nicht Teil des Jahresrohertrags.



Im vorliegenden Fall werden Betriebskosten in Höhe von 0,50% des Jahresrohertrags für ggf. zukünftig nicht mehr umlagefähige Heizkosten bzw. für den Vermieteranteil der CO₂-Abgabe angesetzt.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird in Anlehnung an die ImmoWertV mit 2% des Rohertrags angesetzt.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist finanzmathematisch ein Kapitalisierungszinssatz und ist in § 21 (2) ImmoWertV definiert und wird im Gutachten in der Anlage 10 dargestellt.

Vom Gutachterausschuss der Stadt Augsburg werden im Immobilienmarktbericht 2023 folgende Angaben zu marktüblichen Liegenschaftszinssätzen für die vorliegende Objektart gemacht.

Liegenschaftszinssatz, Angaben Gutachterausschuss Stadt Augsburg	
Wohnungseigentum, Stadtgebiet Augsburg (ohne Innenstadt)	
Tatsächliches Baujahr 1973, Ø RND 40 Jahre, Ø Wohnfläche 62 m ² , 81 Verkaufsfälle	
Mittelwert	1,37 %
1. Quartil / Median / 3. Quartil	0,87 % / 1,41 % / 1,98 %

Es wird auf Grundlage der vom örtlichen Gutachterausschuss im Immobilienmarktbericht 2023 angegebenen Spanne sowie eigener Erfahrungswerte ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % als angemessen erachtet. Hierbei sind insbesondere die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort, die Objektgröße, die Lage und Situation am Schwabencenter, die Höhe der angesetzten Miete, die vorhandene Nutzungskonzeption, die aktuelle Situation am Augsburger Wohnungsmarkt sowie die derzeitige allgemeine Marktlage berücksichtigt.

Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)

Bei dem Kapitalisierungsfaktor handelt es sich um den Rentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente. Gemäß Nr. 3.5.7 der WertR kann dieser Rentenbarwertfaktor auch im Falle einer monatlich vorschüssigen Zahlungsweise Anwendung finden. Maßgebend ist derjenige Barwertfaktor, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.



Der zum Wertermittlungstichtag 30.07.2024 ermittelte Kapitalisierungsfaktor beträgt 24,50.

Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

§ 6 (2) der ImmoWertV fordert im ersten Schritt die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt.

Im Zuge der Ertragswertermittlung werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch die Bewertungsansätze, insbesondere die marktüblichen Erträge sowie den Liegenschaftszinssatz abgebildet. Ein gesonderter Marktanpassungsfaktor ist daher nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Anschluss an die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu würdigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind, sofern bestehend, unter Punkt 6.3 dargestellt und werden entsprechend ihrer Höhe bei der Ertragswertermittlung berücksichtigt.



Ertragswertberechnung (Verkehrswertermittlung) zum Stichtag 30.07.2024:				
Angaben zum Gebäude				
Nutzfläche Wohnen		40	m ²	
(Fiktives) Baujahr der baulichen Anlagen		1978		
(Fiktives) Alter des Gebäudes zum Stichtag ca.		46	Jahre	
Gesamtnutzungsdauer (GND) ca.		80	Jahre	
Restnutzungsdauer (RND) ca.		34	Jahre	
Aufstellung der Erträge				
Nutzung und Lage	Fläche / Anzahl	Mietansatz je Monat	Anteil RoE	Jahresmiete
Wohnfläche	40 m ²	12,00 € / m ²	100,00%	5.738 €
Jahresrohertrag (RoE)				5.738 €
Bewirtschaftungskosten pro Jahr				
Verwaltung			Anteil RoE	
Wohnen	370,00 € / WE		6,45%	370 €
Instandhaltung				
Wohnen	14,00 € / m ²		9,72%	558 €
Betriebskosten	0,50% des Rohertrags		0,50%	29 €
Mietausfallwagnis	2,00% des Rohertrags		2,00%	115 €
Summe			18,67%	1.071 €
Ansatz Bewirtschaftungskosten			18,67%	1.071 €
Jahresreinertrag				4.667 €
Bodenwertverzinsung				400 €
Bodenwert		20.000 €		
Liegenschaftszinssatz (LZ)		2,00%		
Reinertrag der baulichen Anlagen				4.267 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				104.536 €
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)			24,50	
Bodenwert				20.000 €
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks				124.536 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale				8.500 €
Barwert der Mieteinnahmen für das Mobiliar			8.500 €	
Ertragswert des bebauten Grundstücks				133.036 €
Gerundet				130.000 €
Kennzahlen	Wert je m ² Nutzfläche	3.262 €		
	Vielfaches des Jahresrohertrags	22,65		
	Jahresrohertrag / Ertragswert	4,41%		
	Vielfaches des Jahresreinertrags	27,85		
	Jahresreinertrag / Ertragswert	3,59%		



6.7 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Die bei der Sachwertermittlung maßgeblichen Begriffe sind in Anlage 10 erläutert.

Im vorliegenden Fall findet das Sachwertverfahren keine Anwendung.



7 ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE

Gegenstand dieses Gutachtens ist die Ermittlung des **Verkehrswerts** des Grundstücks. Der ausgewiesene Verkehrswert berücksichtigt die Definitionen nach § 194 BauGB und nach VPS 4, 4 Red Book. Die vollständigen Definitionen sind in Anlage 10 des Gutachtens wiedergegeben.

Bei dieser Art von Immobilien spielen die Situation auf dem Grundstücksmarkt sowie der erzielbare Preis eine Rolle. Renditegesichtspunkte sind in diesem Fall von untergeordneter Bedeutung. Deshalb wird der Verkehrswert auf Grundlage des Vergleichswertes abgeleitet. Der Ertragswert stützt den Vergleichswert und wird nachrichtlich ausgewiesen.

Das Angebot an vergleichbaren Objekten in Augsburg wird als durchschnittlich bis gut beurteilt. Die Vermietbarkeit von Objekten dieser Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Größe und Lage wird derzeit als gut beurteilt. Die Marktgängigkeit (Verwertbarkeit) von vergleichbaren Objekten wird zurzeit als durchschnittlich beurteilt.

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale wird der Verkehrswert wie folgt dargestellt.

Zusammenstellung der Werte - Verkehrswertermittlung		
Ertragswert	(nachrichtlich)	130.000 €
Vergleichswert		125.000 €
Verkehrswert (Marktwert)		125.000 €
Kennzahlen	Wert je m ² Wohnfläche	3.137 €
	Vielfaches des Jahresrohertrags	21,78
	Jahresrohertrag / Wert	4,59%
	Vielfaches des Jahresreinertrags	26,78
	Jahresreinertrag / Wert	3,73%



Plausibilisierung der Bewertungsergebnisse

Im Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg werden folgende Angaben zu **Gebäundefaktoren** für Wohnungseigentum gemacht.

Gebäundefaktoren, Angaben Gutachterausschuss Stadt Augsburg	
Wohnungseigentum, Gemarkung Augsburg (ohne Innenstadt)	
tatsächliches Baujahr 1972, Ø RND 37 Jahre, Ø Wohnfläche 60 m ² , 278 Verkaufsfälle	
Min	2.188 €/m ²
1. Quartil	3.125 €/m ²
Median	3.708 €/m ²
3. Quartil	4.399 €/m ²
Max	7.224 €/m ²

Der Gutachterausschusses der Stadt Augsburg hat darüber hinaus die Gebäundefaktoren in Abhängigkeit zur Gemarkung, dem tatsächlichen Baujahr und der Wohnfläche ausgewertet. Für die Merkmale Gemarkung Augsburg ohne Innenstadt, Baujahresklasse 1970 bis 1989 und rd. 40 m² Wohnfläche wird ein Gebäundefaktor von 4.079 €/m² angegeben.

Im IVD-Wohnpreisspiegel Bayern Frühjahr 2024 werden folgende Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Bestand) in Augsburg angegeben.

IVD-Wohnpreisspiegel Bayern Frühjahr 2024	
Augsburg, Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Euro pro m ² Wohnfläche	
Bestandsobjekte, 3 Zimmer, 80 m ² Wohnfläche, ohne Stellplatz	
Einfacher Wohnwert	2.630 €/m ²
Mittlerer Wohnwert	3.270 €/m ²
Guter Wohnwert	3.970 €/m ²

Gemäß der IZ-Wohnmarktanalyse liegen Angebotspreise für Wohnungen der Baujahresklasse 1970 bis 1976 (8 Angebote, durchschnittliche Wohnfläche 38 m²) in der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes in einer Spanne von 3.003 € bis 5.125 € bei einem Median von 3.946 €. Der Auswertung liegen Angebotspreise aus den vergangenen 18 Monaten zugrunde.



Der Homeday-Preisatlas weist für Wohnungen in der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts für das 2. Quartal 2023 einen durchschnittlichen Kaufpreis von 3.700 €/m² aus.

Im Preisatlas von Immobilienscout24 wird für Wohnungen in der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts für das 3. Quartal 2024 auf Basis historischer Angebotpreise ein durchschnittlicher Kaufpreis von 4.237 €/m² angegeben.

Eine eigene Recherche von Angebotspreisen für Eigentumswohnungen in Augsburg (Bestandswohnungen) in einem Umkreis von 1 km um das Bewertungsobjekt ergab eine Spanne von ca. 2.500 €/m² bis ca. 5.210 €/m² bei einem Mittelwert von ca. 3.940 €/m² (15 Angebote).

Im Rahmen der Wertermittlung wurde für die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung Nr. 43 ein Verkehrswert von 3.137 €/m² ermittelt.

Der Verkehrswert pro m² liegt im unteren bis mittleren Bereich der recherchierten Spannen, erscheint jedoch unter Berücksichtigung der Objekt- und Lageeigenschaften sowie unter Würdigung der vorliegenden Angaben zu den letzten tatsächlichen Verkäufen von Wohnungen in den Hochhäusern des Schwabencenters im derzeitigen Marktumfeld plausibel.



Die Erstellung des vorliegenden Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und weisungsfrei.
Für das Bewertungsobjekt wird zum Stichtag 30.07.2024 ein **Verkehrswert** von

125.000 €

(in Worten: einhundertfünfundzwanzigtausend Euro)

als angemessen angesehen.

Augsburg, den 15. Oktober 2024



Stefan PIOSCZYK

FRICS, Architekt

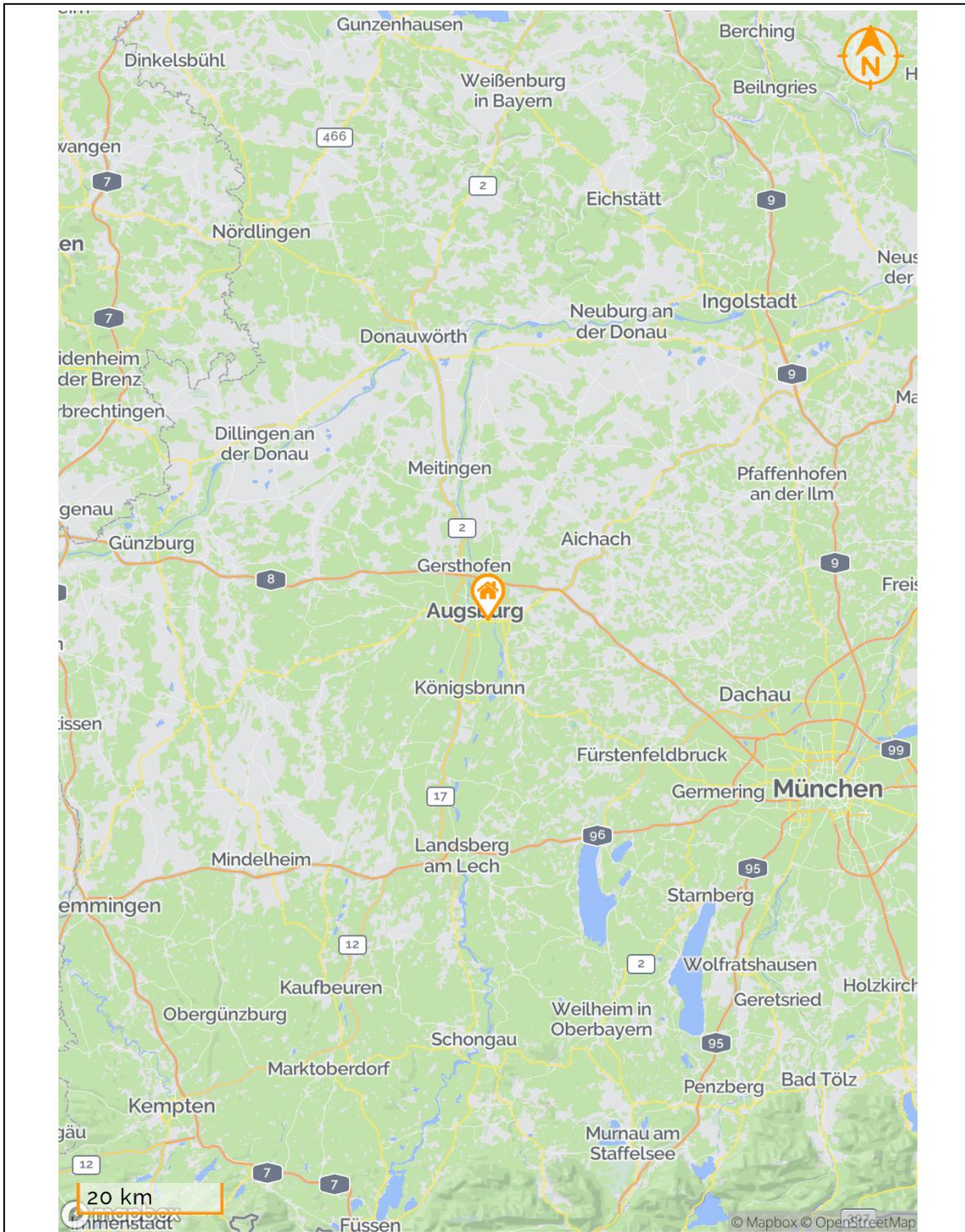
Dipl. Ing. Dipl. Wi.-Ing. Dipl. Immobilienökonom (ADI)

HypZert F

ö.b.u.v. IHK Schwaben



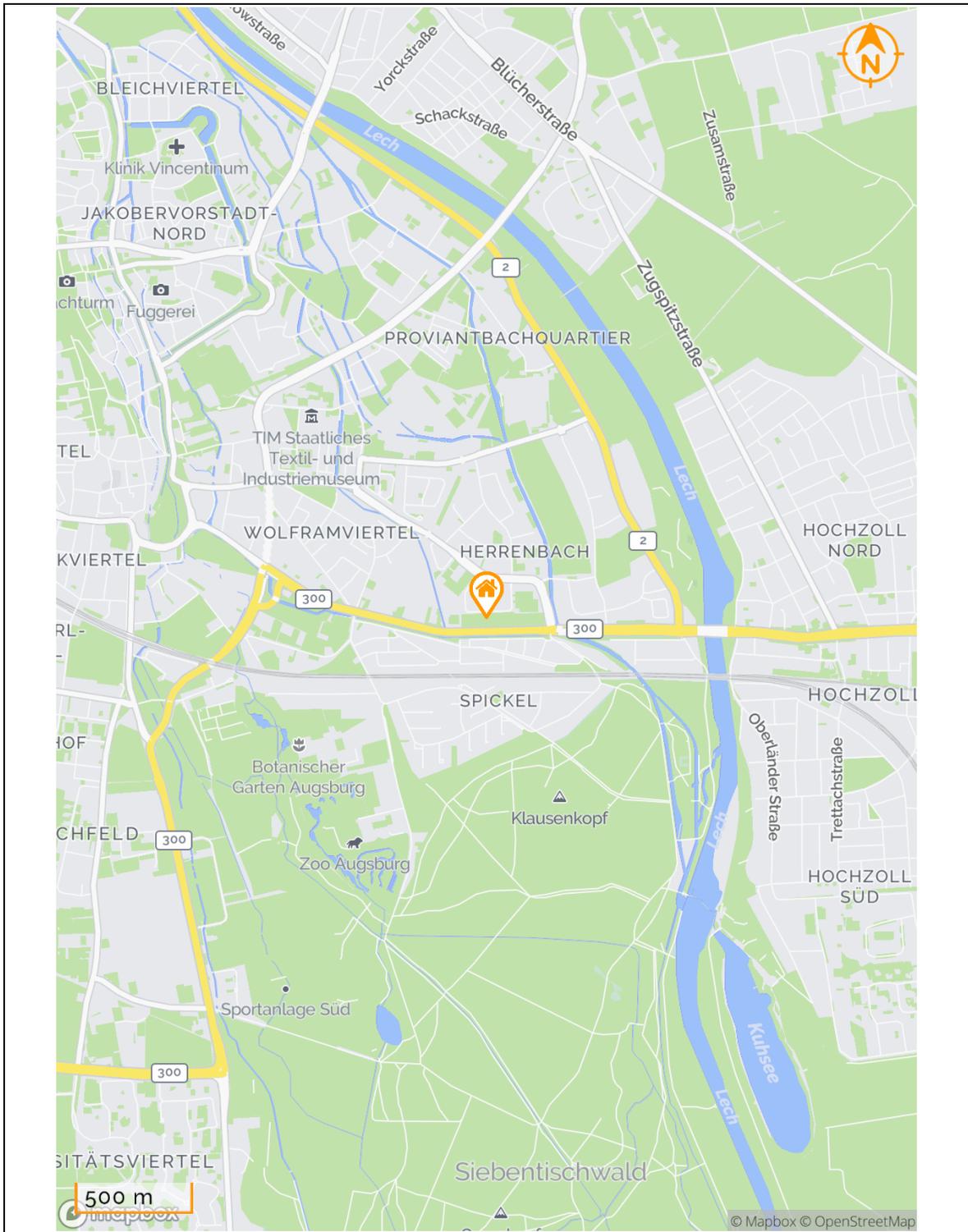
Anlage 1 Umgebungsplan



Kartendaten © OpenStreetMap contributors



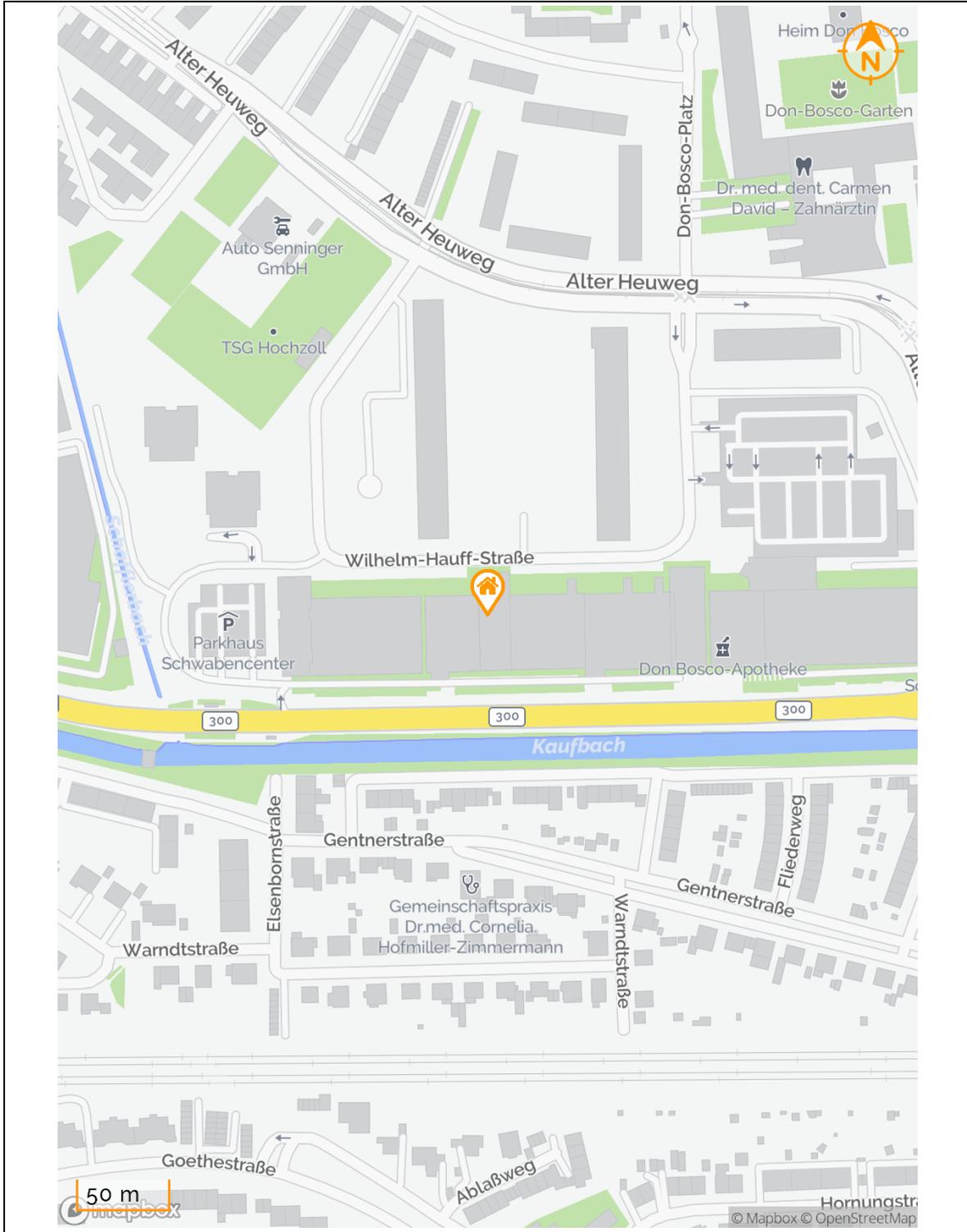
Anlage 2 Stadtplan



Kartendaten © OpenStreetMap contributors



Anlage 3 Stadtteilplan

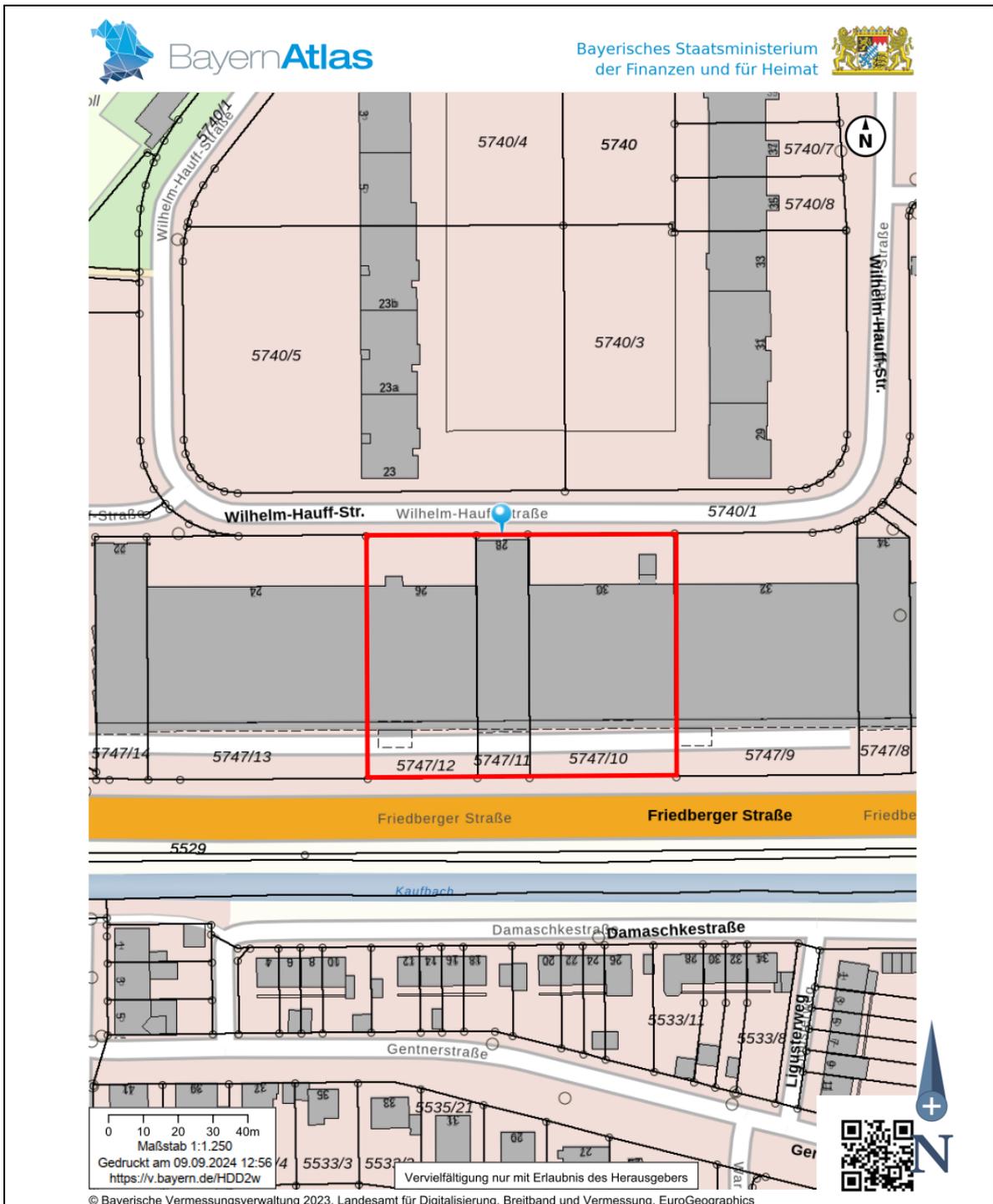


Kartendaten © OpenStreetMap contributors



Anlage 4 Lageplan / Flurkartenausschnitt

Der nachfolgend abgebildete Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist nicht maßstäblich verkleinert.



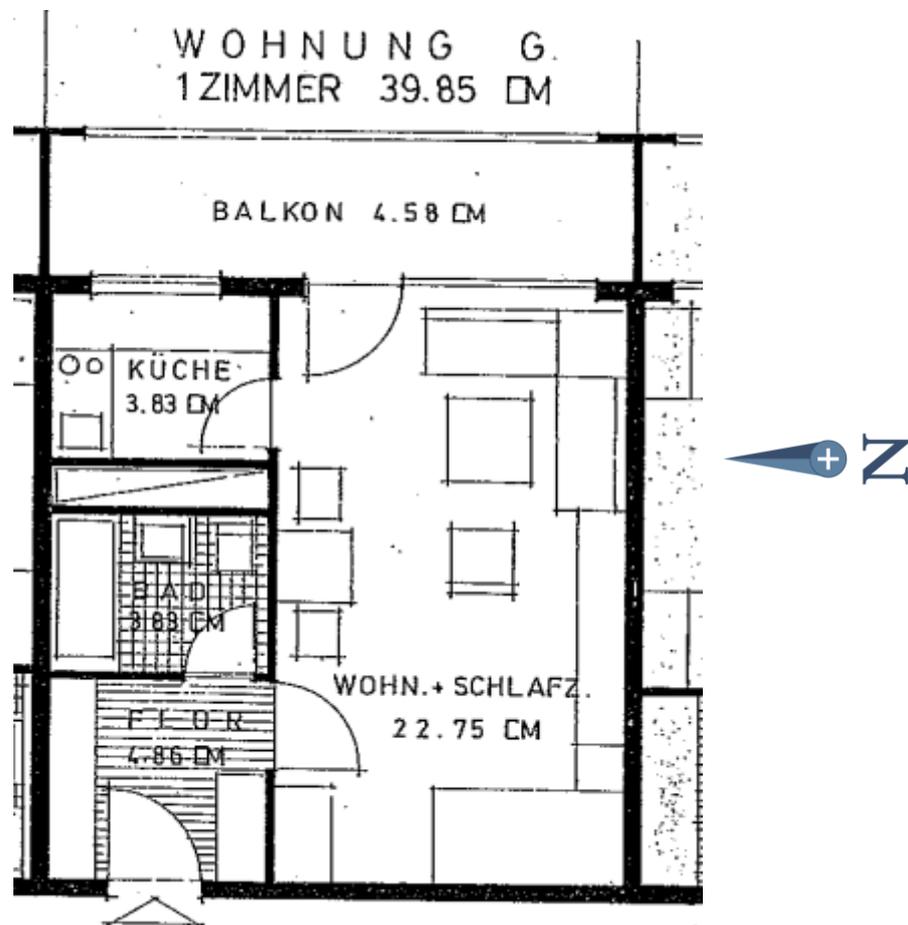
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Anlage 5 Grundriss

Der abgebildete Planausschnitt ist nicht maßstäblich verkleinert. Die zu bewertende Eigentumswohnung (1-Zimmer-Wohnung Typ G) befindet sich im 6. Obergeschoss. Bei der nachfolgenden Darstellung handelt es sich um einen Auszug aus einem exemplarischen Grundriss, der für mehrere Geschosse angelegt wurde.

Exemplarischer Grundriss einer 1-Zimmer-Wohnung Typ G



**Anlage 6 Aufstellung der Wohnfläche / Flächenberechnung**

Ermittlung der Nutzfläche	
Grundlage der Flächenermittlung:	Exemplarischer Grundriss einer 1-Zimmer Wohnung (Typ G) mit Flächenangabe
Maßgebliche Flächendefinition:	WoFIV
Anmerkungen zur Flächenberechnung:	Sämtliche Flächen sind in der nachfolgenden Berechnung mit zwei Nachkommastellen angegeben. Aufgrund der Flächenermittlung anhand der vorliegenden Flächenaufstellung sowie der Planunterlagen können die tatsächlichen Flächen von den ermittelten Flächen abweichen.

Gliederung 1	Fläche [m ²]	
Wohn-/Schlafzimmer	22,75	
Küche	3,83	
Bad	3,83	
Flur	4,86	
Balkon/Loggia (zu 50%)	4,58	
Gesamtsumme	39,85	

**Anlage 7 Mieterliste**

Mieterliste	
Grundlage der Mieterliste:	Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters vom 12.06.2024 Teilungserklärung vom 03.08.1971
Anmerkungen zur Mieterliste:	Gemäß Auskunft im Rahmen der Objektbesichtigung wird die Wohnung, zusätzlich zur Einbauküche, teilweise möbliert vermietet. Für die Wertermittlung werden daher pauschal 150 € pro Monat von der Monatsmiete in Abzug gebracht, um die reine Kaltmiete zu erhalten.

Mieter	Fläche	Miete		
		pro Jahr	pro Monat	
Wohnfläche				
Mietfläche gesamt	40 m ²	9.000 €	750 €	18,82 €/m ²
davon Wohnung Nr. 43 (ohne Möblierung)	40 m ²	7.200 €	600 €	15,06 €/m ²



Anlage 8 Fotodokumentation



Gebäudeansicht von Nordwesten



Gebäudeansicht von Südosten



Gebäudeeingang



Hauseingangsbereich



Erschließungsfläche, exemplarisch



Erschließungsflur 6. OG



Wohn-/Schlafzimmer



Wohn-/Schlafzimmer



Bad



Küche



Loggia



Speicherabteil im 20. OG



Wilhelm-Hauff-Straße, Blickrichtung Osten



Privatstraße, Blickrichtung Osten



Friedberger Straße (B 300), Blickrichtung Osten



Anlage 9 Literaturverzeichnis

II. BV Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663).

BEHG Brennstoffemissionshandelsgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2728), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. November 2022 (BGBl. I S. 2006).

BetrKV Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958).

BGB Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54).

CO₂KostAufg Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

EBeV Emissionsberichterstattungsverordnung vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2728), zuletzt geändert durch Artikel 1 Nummer 3 des Gesetzes vom 3. November 2020 (BGBl. I S. 2291).

GEG Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).



ImmoWertA Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise) vom 20.09.2023.

ImmoWertV Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021.

PlanzV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Red Book RICS Valuation – Global Standards: Globale Berufsgrundsätze für RICS-Bewertungen und -Wertermittlungen der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) unter Einbeziehung der internationalen Bewertungsstandards (IVS) des International Valuation Standards Committee (IVSC), herausgegeben im November 2021, gültig ab 31. Januar 2022.

WertR Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006).

WoFIV Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).



Anlage 10 Definitionen und Begriffe der Marktwertermittlung

1. Wertbegriffe

1.1 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts) nach § 194 BauGB

§ 194 BauGB: Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert 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 wäre.

1.2 Definition des Marktwerts nach VPS 4, 4 (Red Book)

Das Red Book der RICS hat die Standards des IVSC übernommen und definiert den Marktwert in Anlehnung an die Definition in den International Valuation Standards 2017 wie folgt.

VPS 4, 4 (RedBook): Marktwert

[Der Marktwert ist] der geschätzte Betrag, für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem verkaufsbereiten Verkäufer im Rahmen eines marktüblichen Geschäfts nach ordnungsgemäßer Vermarktung an einen kaufbereiten Käufer verkauft werden könnte, wobei Käufer und Verkäufer sachkundig, umsichtig und ohne Zwang handeln.

1.3 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

Zur Ermittlung der Werte sind entsprechend des International Accounting Standards Board (IASB) grundsätzlich alle anerkannten Marktwertermittlungsmethoden zulässig. In Deutschland wird die Verkehrswertermittlung von Immobilien in der ImmoWertV geregelt. Die ImmoWertV wird als Grundlage dieser Verkehrswertermittlung herangezogen.

2. Begriffe zu den Verfahren der Wertermittlung nach ImmoWertV

2.1 Allgemeine Wertbegriffe

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gesamtnutzungsdauer (GND) Die technische Lebensdauer kann höchstens die oberste Grenze der wirtschaftlichen Nutzungsdauer darstellen. Anhaltspunkte für die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden sind in der ImmoWertV, allgemeiner Fachliteratur (GuG) oder der BelWertV zu finden.



Baujahr Das Jahr, in dem ein Bauwerk errichtet wurde. Für Gebäude, die überdurchschnittlich instandgehalten, instandgesetzt oder durchgreifend modernisiert wurden, kann zur Berücksichtigung der durchgeführten Maßnahmen ein fiktives Baujahr gebildet werden. Das fiktive Baujahr soll den Standard widerspiegeln, dem das Gebäude aufgrund der überdurchschnittlichen Instandhaltung oder der Modernisierungen entspricht. Umgekehrt kann aufgrund von unterlassener Instandhaltung ein älteres als das tatsächliche Baujahr gebildet werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) 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 bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte), Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen vorliegen. Sie werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

2.2 Begriffe zum Ertragswertverfahren

Ertragsverhältnisse Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) Dies sind Kosten, welche zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen **Betriebskosten**, die **Instandhaltungskosten**, die **Verwaltungskosten** und das **Mietausfallwagnis**. Anhaltspunkte für die Bewirtschaftungskosten bietet unter anderem die Anlage 3 der ImmoWertV.

Betriebskosten Die umlagefähigen Betriebskosten (vgl. hierzu II. BV und BetrKV) werden üblicherweise im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks in Form von Vorauszahlungen von den Mietern erhoben und jährlich abgerechnet. Im Zuge der Wertermittlung



werden lediglich diejenigen Betriebskosten berücksichtigt, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) Der Liegenschaftszinssatz stellt die marktübliche Verzinsung des im Verkehrswert einer Immobilie gebundenen Kapitals dar. Liegenschaftszinssätze werden idealerweise aus abgeschlossenen Transaktionen durch die Gutachterausschüsse abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz bildet das Risiko einer Immobilie ab. So steht ein vergleichsweise geringer Liegenschaftszinssatz üblicherweise für ein geringeres Risiko. Umgekehrt steht ein hoher Zinssatz für ein vergleichsweise höheres Risiko.

2.3 Begriffe zum Sachwertverfahren

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) Der Sachwert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu multiplizieren.

Normalherstellungskosten Die Normalherstellungskosten (NHK) sind nach Erfahrungssätzen zu wählen. Zu den NHK gehören auch die Baunebenkosten. Hierzu gehören üblicherweise die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten werden in der Regel als Prozentsatz der Normalherstellungskosten angegeben.

Übliche NHK finden sich zum Beispiel in Anlage 4 der ImmoWertV. Der Baukosteninformationsdienst der Architektenkammern (BKI) veröffentlicht jährlich Kennzahlen, die ebenfalls übliche Baukosten für zahlreiche Gebäudearten ausweisen. Die herangezogenen Kennzahlen sind anhand von Korrekturfaktoren an die lokalen Gegebenheiten und mittels Baupreisindizes an den jeweiligen Wertermittlungsstichtag anzupassen.

In der Regel beinhalten die in den Werken ausgewiesenen Kennzahlen die zum angegebenen Basisjahr geltende gesetzliche Umsatzsteuer. Bei rein gewerblich genutzten Objekten kann deshalb die Bereinigung des Herstellungswerts um die Umsatzsteuer erforderlich sein.

Wertminderung wegen Alters (§ 38 ImmoWertV) Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.



Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV) Mit Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sie werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Idealerweise werden solche Sachwertfaktoren von den lokalen Gutachterausschüssen ermittelt.

3. Weitere Begriffe

Baumangel / Bauschaden Als Baumangel wird üblicherweise ein Fehler infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung angesehen, der die Tauglichkeit eines Gebäudes einschränkt. Als Bauschäden werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden) oder äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z.B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung definiert.

Grundstück Ein Grundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen, die im Grundbuch auf einem gesonderten Grundbuchblatt oder unter einer eigenen Nummer im Bestandsverzeichnis auf einem gemeinschaftlichen Grundbuchblatt verzeichnet sind. Ein Flurstück ist ein amtlich vermessener und in der Regel örtlich abgemarkter Teil der Erdoberfläche. Es ist in Flurkarten eingezeichnet und in Liegenschaftskatastern nachgewiesen.

Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks sind die mit dem Boden fest verbundenen Sachen, also insbesondere die Gebäude aber auch Pflanzen, sofern sie in den Boden gepflanzt sind. Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören auch Rechte, die mit dem Eigentum verbunden sind wie zum Beispiel Grunddienstbarkeiten, Reallasten oder Jagdrechte.

Unwesentliche Bestandteile eines Grundstücks sind solche, die von dem Grundstück getrennt werden können, ohne dass das Grundstück bei der Entfernung des Bestandteils beschädigt wird.

Scheinbestandteile eines Grundstücks sind Bestandteile, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Boden verbunden sind. Ebenfalls sind Gebäude, die auf fremden Grund, auf einem Erbbaurecht oder auf einem sonstigen Recht errichtet wurden nur Scheinbestandteile des Grundstücks.

Zubehör sind definitionsgemäß bewegliche Sachen, die nicht Bestandteil der Hauptsache sind, aber dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen und zur Hauptsache in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nur dann Zubehör, wenn sie von den Marktteilnehmern üblicherweise auch als Zubehör angesehen wird. Zubehör sind zum Beispiel die Mülltonnen, die



dem Eigentümer eines Grundstücks gehören. Zubehör kann auch gewerbliches Inventar wie Maschinen sein, sofern Grundstück und Betriebsgegenstände im gleichen Eigentum sind.