

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

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

Stadthägerstraße 4
86152 Augsburg

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB



Aktenzeichen:	K 53/23
Bewertungsobjekt:	Wohnhaus, Unbebautes Grundstück Nibelungenstraße 18, 86152 Augsburg
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Augsburg, Flurstück 4777/46 und 4777/47
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Augsburg Grundbuch von Augsburg Blatt 64791
Auftraggeber:	Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht
Wertermittlungstichtag:	27. Oktober 2023
Verkehrswert:	
Bebautes Grundstück Flurstück 4777/46	2.100.000 €
Unbebautes Grundstück Flurstück 4777/47	1.900.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	4
2	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1	Fragen des Gerichts	7
3	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	8
3.1	Lagebeschreibung	8
3.1.1	Überörtliche Lage	8
3.1.2	Innerörtliche Lage	8
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.2.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	9
3.2.2	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	9
3.2.3	Bauplanungsrecht	9
3.2.4	Bauordnungsrecht	9
3.2.5	Abgabenrechtliche Situation	9
3.2.6	Mietverträge	9
3.2.7	Denkmalschutz	9
3.2.8	Energieeffizienz	9
3.3	Grundstücksbeschreibung	10
3.3.1	Flurstück 4777/46 Gemarkung Augsburg	10
3.3.1.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße	10
3.3.2	Flurstück 4777/47 Gemarkung Augsburg	10
3.3.2.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße	10
3.3.3	Erschließung	10
3.3.4	Entwicklungszustand	10
3.3.5	Bodenbeschaffenheit	10
4	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	11
4.1	Gebäudemerkmale	11
4.2	Ausstattungsmerkmale	12
4.3	Aufteilung	12
4.4	Flächenangaben	13
4.5	Beurteilung der baulichen Anlagen	13
4.5.1	Bebautes Grundstück Flurstück 4777/46, Gemarkung Augsburg	13
4.5.2	Unbebautes Grundstück Flurstück 4777/47, Gemarkung Augsburg	13
5	WERTERMITTLUNG	15
5.1	Bebautes Grundstück Flurstück Flurstück 4777/46 Gemarkung Augsburg	16
5.1.1	Bodenwertermittlung	16
5.1.2	Sachwertverfahren	17
5.1.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	17
5.1.2.2	Grundstückssachwert	21
5.1.3	Ertragswertverfahren	22
5.1.3.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	22
5.1.3.2	Grundstücksertragswert	25
5.1.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
5.1.4.1	Bautechnische Beanstandungen	26
5.1.4.2	Denkmalschutz	26
5.1.5	Ableitung des Verkehrswertes	27
5.2	Unbebautes Grundstück Flurstück 4777/47 Gemarkung Augsburg	28
5.2.1	Bodenwertermittlung	28
5.2.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
5.2.2.1	Bautechnische Beanstandungen	28
5.2.2.2	Denkmalschutz	28
5.2.3	Ableitung des Verkehrswertes	28
6	VERKEHRSWERT	29

7	ANLAGEN.....	30
7.1	Übersichtskarte.....	30
7.2	Stadtplan.....	31
7.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	32
7.4	Grundrisse / Schnitt	33
7.4.1	Erdgeschoss.....	33
7.4.2	Obergeschoss.....	34
7.4.3	Dachgeschoss	35
7.4.4	Kellergeschoss	36
7.4.5	Schnitt.....	37
7.5	Berechnung der Bruttogrundfläche.....	38
7.6	Wohnflächenzusammenstellung.....	39
7.7	Schreiben des Landesamts für Denkmalpflege vom 18.12.2023	41
7.8	Fotodokumentation: Ortstermin am 27.10.2023	46
7.8.1	Bebautes Grundstück Flurstück 4777/46, Gemarkung Augsburg	46
7.8.2	Unbebautes Grundstück Flurstück 4777/47 Gemarkung Augsburg	58

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Wohnhaus, unbebautes Grundstück in Augsburg
---------------	--

Wertermittlungstichtag	27. Oktober 2023
Qualitätstichtag	27. Oktober 2023
Ortstermin	27. Oktober 2023

Baujahr	ca. 1924
Nutzung	Wohnnutzung
Wohnfläche	rd. 415 qm
Stellplätze	überdachter Stellplatz

Bebautes Grundstück Flurstück 4777/46 Gemarkung Augsburg

Grundstückssachwert	2.144.600 €
Grundstücksertragswert	2.095.504 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-40.000 €

Verkehrswert	2.100.000 €
---------------------	--------------------

Unbebautes Grundstück Flurstück 4777/47 Gemarkung Augsburg

Bodenwert	1.911.000 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-10.000 €

Verkehrswert	1.900.000 €
---------------------	--------------------

Qualitätsstichtag	<p>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.</p> <p>27. Oktober 2023</p>
Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen	<ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Grundbuch vom 26.09.2023• Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem der Stadt Augsburg, Stand 01.01.2022• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 21.09.2023• Einsichtnahme Bauaktenarchiv der Stadt Augsburg• Bauzeichnungen der Eigentümer• Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Augsburg• Nachtrag in die Denkmalliste, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege• Auskünfte beim Ortstermin• 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 Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 -Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts- mit Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)• 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

Miet- bzw. Pachtvertrag	Nach Auskunft der Eigentümer ist das Gebäude ab November 2023 nicht vermietet, es steht leer.
Wohnpreisbindung	Nach Auskunft der Eigentümer besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
Gewerbebetrieb	Nach Auskunft der Eigentümer ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Energieeffizienz	Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.
Altlasten	Nach Auskunft der Stadtverwaltung Augsburg, Umweltamt ist das Grundstück nicht im bayerischen Altlastenkataster erfasst.
Baubehörliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehörlichen 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 Stadtjägerviertel
Einwohnerzahl	ca. 300.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 17 in ca. 3 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Gersthofen in ca. 6 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 90 km entfernt
Bahnhof	ICE-Bahnhof Augsburg ca. 1 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. 1 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, Ein- bis Mehrfamilien-Wohnhäuser
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
Lagebeurteilung	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie gute Wohnlage ein.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Nießbrauch für [...], löschar bei Todesnachweis
2	Auflassungsvormerkung - Anspruch bedingt - für [...]
3	Auflassungsvormerkung - Anspruch bedingt - für [...]
4	Auflassungsvormerkung - Anspruch bedingt - für [...]
5	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]

Die Eintragungen werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

3.2.2 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

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

3.2.3 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan

Die Bewertungsobjekte liegen nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, es handelt sich um einen Bereich der nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu bebauen ist. Nach den Bestimmungen des § 34 BauGB sind Bebauungen zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung der Zulässigkeit nach § 34 BauGB entspricht.

3.2.4 Bauordnungsrecht

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

3.2.5 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.

3.2.6 Mietverträge

Das Bewertungsobjekt ist seit November 2023 nicht mehr vermietet.

3.2.7 Denkmalschutz

Gemäß Schreiben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 18.12.2023 wird das Gebäude Nibelungenstraße 18, als

"Wohnhaus, über Kellersockel gestelzter, zweigeschossiger Massivbau mit Walmdach, für Direktor Otto Fessmann, von Baugeschäft L. u. E. Gesswein 1924; mit Einfriedung. Fl.Nrn. 4777/46; 4777/47; 4777/87 [Gmkg. Augsburg]"

in die Denkmalliste nachgetragen.
(s. Schreiben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege in Anhang)

3.2.8 Energieeffizienz

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Flurstück 4777/46 Gemarkung Augsburg

3.3.1.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Straßenfront	ca. 22 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 850 qm
Grundstücksform	annähernd rechtwinkliger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.2 Flurstück 4777/47 Gemarkung Augsburg

3.3.2.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Straßenfront	ca. 22 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 910 qm
Grundstücksform	annähernd rechtwinkliger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.3 Erschließung

Straßenart	"Nibelungenstraße" als Wohnanliegerstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehweg vorhanden
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	elektrischer Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Nach Auskunft der Eigentümerin haben die Stadtwerke Augsburg mitgeteilt, dass das Gebäude ab dem Jahr 2024 an die neu gebaute Fernwärmetrasse "Klinkerberg" angebunden werden kann.

3.3.4 Entwicklungszustand

 Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

3.3.5 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 werden die Grundstücke nicht im Altlastkataster der Stadt Augsburg geführt.

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.

Bauart	zweigeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, Spitzboden das Gebäude ist unterkellert
Baujahr	ca. 1924
Modernisierung	ca. 2006 - Erneuerung der Dacheindeckung, einschließlich Lattung, Dachdämmung und Dachflächenfenster ca. 1982 - Erdgeschoss Bad ca. 1980er - teilweise Einbau von Holzfenstern mit 2-Scheiben- Isolierverglasung ca. 1972 - Renovierungsarbeiten nach Erwerb durch die damaligen Eigentümer, teilweise Erneuerung des Parkettbelags (Angaben der Eigentümer)
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 20 Jahre geschätzt, fiktives Baujahr = 1963

4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Holzbalkendecken
Treppen	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Holz, Holzgeländer; Massivtreppe ohne Belag zum Kellergeschoss
Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	Flachziegeldeckung
Fenster	Holzfenster mit Einfach-, 2-Scheiben-Verbund- oder 2-Scheiben-Iso- lierverglasung, überwiegend Holz-Rollläden mit Gurtzug

Türen	Hauseingangstür als Holztürelement, Innentüren als lackierte bauzeittypische Holztüren mit Holzzargen mit Türschwellen
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse, Stahlspindeltreppe zum Garten, Freisitz
Besondere Bauteile	Gauben
Stellplätze/Garagen	überdachter Stellplatz

4.2 Ausstattungsmkmale

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich oder Holzverklei- dung
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Parkettbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> Bad ausgestattet mit gefliestem Duschbereich und Waschtisch, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände; separates WC ausgestattet mit Stand-WC, Fußbodenbelag als PVC-Belag, Wände mit Anstrich; Waschtisch im Vorraum <u>Obergeschoss:</u> Bad ausgestattet mit Duschtasse mit Glasduschabtrennung, Fußbodenbelag keramisch; separates WC ausgestattet mit Stand-WC und Waschtisch, Fußbodenbelag als Fliesenbelag <u>Dachgeschoss:</u> separates WC ausgestattet mit Stand-WC, Fußbodenbelag als Parkettbelag; Bad ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch Fußbodenbelag als Fliesenbelag, Wände Tapete

Die Ausstattung der Sanitärräume wird als einfach beurteilt.

Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage, Rippenheizkörper in Heizkörpernischen, teilweise mit Thermostat- steuerung
Elektroinstallation	normale Ausstattung

4.3 Aufteilung

Erdgeschoss	4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Flur, Terrasse
Obergeschoss	5 Zimmer, Bad, WC, Diele, Flur
Dachgeschoss	4 Zimmer, Bad, Flur
Spitzboden	Dachraum
Kellergeschoss	Kellerräume, Heizraum, Flur

4.4 Flächenangaben Die Flächenangaben wurden den Bauzeichnungen entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.
(Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche	Erdgeschoss: rd. 165 qm zzgl. Terrasse Obergeschoss: rd. 155 qm Dachgeschoss: rd. 95 qm (überschlägig ermittelt)
Bruttogrundfläche	rd. 940 qm

4.5 Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als einfach bis mittel beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden 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 Dachkonstruktion konnte nicht eingesehen werden. Es wird davon ausgegangen, dass das Dach bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für die angenommene Restnutzungsdauer noch funktionsfähig ist.

Bei der Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

4.5.1 Bebautes Grundstück Flurstück 4777/46, Gemarkung Augsburg

Erdgeschoss	• Decken, teilweise Putzrisse
Obergeschoss	• Loggia, Durchfeuchtungsspuren an der Decke • Decken, teilweise Putzrisse
Dachgeschoss	• augenscheinlich Dachundichtigkeiten im Bereich der Gauben
Kellergeschoss	• Das genaue Alter der Heizungsanlage konnte nicht festgestellt werden. Gemäß § 72 GEG 2020 dürfen Eigentümer Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind nicht mehr betreiben. • Außenwände teilweise mit Feuchtigkeitsschäden

Die Auswirkungen vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt.

Der Werteinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird auf 40.000 € geschätzt. Die Wertminderung erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Kosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten können höher sein. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

4.5.2 Unbebautes Grundstück Flurstück 4777/47, Gemarkung Augsburg

Nach Auskunft der Eigentümerin befindet sich auf dem Grundstück ein betonierter Keller (ggf. Luftschutzraum). Die Größe des Kellerraums ist nicht bekannt.

Der Werteinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird auf 10.000 € geschätzt. Die Wertminderung erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Kosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten können höher sein.

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 bis 26 ImmoWertV2021 geregelt.

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

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in §§ 27 bis 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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung die Ersatzbeschaffungskosten im Vordergrund stehen. Zur Kontrolle wird der Ertragswert des Grundstücks ermittelt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist für mehrere Grundstücke jeweils ein eigener Wert zu ermitteln, auch wenn aus wirtschaftlicher Sicht deren kombinierte Versteigerung in Frage kommt.

¹ §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

5.1 Bebautes Grundstück Flurstück Flurstück 4777/46 Gemarkung Augsburg

5.1.1 Bodenwertermittlung

Gemäß ImmoWertV, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren 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 **2.100 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2022).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnbaunutzung
- Geschoszahl: III+D
- 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 850 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **2.100 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	2.100 €/qm
Grundstücksgröße	850 qm
Bodenwert absolut gerundet	1.785.000 €

5.1.2 Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassung) zu berücksichtigen.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert nach folgendem Schema berechnet.

	Kostenkennwert Gebäudetyp
x	Baupreisindex
x	Bruttogrundfläche
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
x	Alterswertminderungsfaktor
x	Regionalfaktor
+	Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen
+	Besondere werthaltige Bauteile
+	Bodenwert
=	vorläufiger Sachwert
x	Objektspezifischer Sachwertfaktor
=	vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert

5.1.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

Das Sachwertverfahren basiert auf durchschnittlichen Herstellungskosten, den sogenannten Normalherstellungskosten (NHK 2010). Normalherstellungskosten sind nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, so weit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Freistehende Einfamilienhäuser

Typ 1.01

Keller-, Erd- und Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe 1	655 €/qm BGF
Standardstufe 2	725 €/qm BGF
Standardstufe 3	835 €/qm BGF
Abweichende Merkmale	ausgebauter Spitzboden

Nach sachverständiger Würdigung wurde der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale ermittelt. Standardstufe: i.M. 2,5

Grundflächenpreis	780 €/qm BGF
-------------------	--------------

Baupreisindex

Nach § 36 (2) ImmoWertV sind die aus den Kostenkennwerten ermittelten Herstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Die Baupreissteigerung von 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag betrug laut dem Bericht des Statistischen Bundesamtes + 78,2 Prozent.

Baupreisindex	1,782
---------------	-------

Bruttogrundfläche

Die für die Wertermittlung relevante Fläche ist die Bruttogrundfläche. Dabei handelt es sich um die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. (Berechnung s. Anlage)

Bruttogrundfläche	rd. 940 qm
-------------------	------------

Regionalfaktor

Nach § 36 (1) sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor zu multiplizieren.

Der Regionalfaktor ist nach Absatz 3, § 36 ImmoWertV ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt.

Der örtliche Gutachterausschuss leitet keine Regionalfaktoren ab. Es wird von einem Regionalfaktor von 1,0 ausgegangen.

Regionalfaktor	1,0
----------------	-----

Alterswertminderung

Je älter eine bauliche Anlage wird, desto mehr verliert sie an Wert. Dieser Wertverlust wird als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

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	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. 20 Jahre
-----------------------------------	--------------

Alterswertminderungsfaktor	0,25
----------------------------	------

Bauliche Außenanlagen

Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich bauliche Außenanlagen, wie

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegung
- Terrasse, Freisitz
- überdachter Stellplatz
- Spindeltreppe zum Garten

Die Herstellungskosten für diese baulichen Außenanlagen werden regelmäßig pauschaliert angesetzt.

Bauliche Außenanlagen	7%
-----------------------	----

Nicht erfasste werthaltige Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zeitwertzuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Werthaltige Bauteile	Zeitwert
Gauben	10.000 €

Marktanpassung

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. Bei der Ableitung des Verkehrswertes muss jedoch immer die Marktsituation berücksichtigt werden.

Mit Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sachwertfaktoren sind Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden.

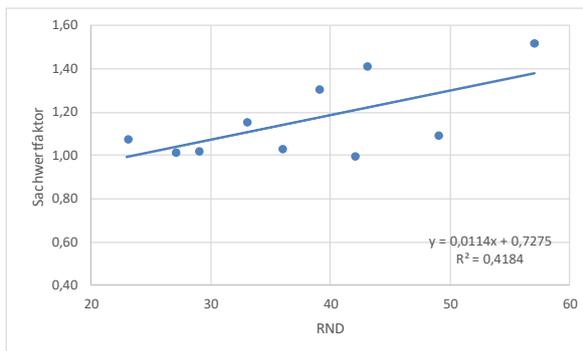
Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg hat im Immobilienmarktbericht 2022 Sachwertfaktoren abgeleitet:

Ein- und Zweifamilienhäuser

- Mittelwert: 1,25
- Median: 1,15
- 1. Quartil: 1,03
- 3. Quartil: 1,35

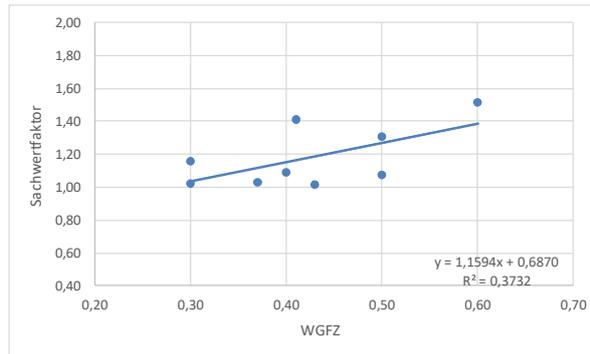
In Abhängigkeit vom relativen Bodenwert und der Restnutzungsdauer

Relativer Bodenwert ab 1.000 €/qm:



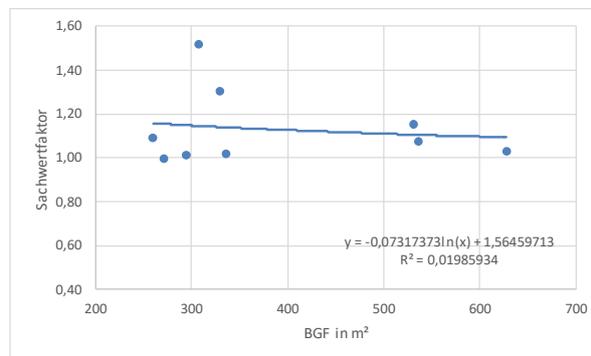
Sachwertfaktoren in Abhängigkeit zum relativen Bodenwert und der RND

In Abhängigkeit vom relativen Bodenwert und der WGFZ



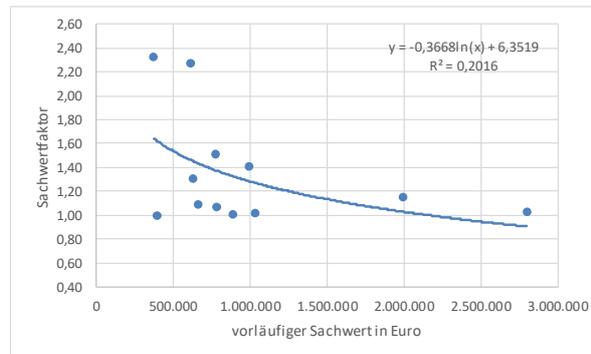
Sachwertfaktoren in Abhängigkeit zum relativen Bodenwert und der WGFZ

In Abhängigkeit vom relativen Bodenwert und der Bruttogrundfläche



Sachwertfaktoren in Abhängigkeit zum relativen Bodenwert und der BGF

In Abhängigkeit vom relativen Bodenwert und dem vorläufigen Sachwert



Sachwertfaktoren in Abhängigkeit zum relativen Bodenwert und dem vorläufigen Sachwert

Im vorliegenden Bewertungsfall halte ich einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor in Höhe von 1,0 für sachgerecht.

Sachwertfaktor	1,0
----------------	-----

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

5.1.2.2 Grundstückssachwert

	Kostenkennwert Gebäudety 1.01		780 €/qm
x	Baupreisindex	1,782	610 €/qm
=	Normalherstellungskosten		1.390 €/qm
x	Bruttogrundfläche		940 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		1.306.917 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,25	326.729 €
x	Regionalfaktor	1,00	326.729 €
+	Herstellungswert bauliche Außenanlagen	7,00%	22.871 €
=	Zwischenwert		349.600 €
+	Zeitwert Werthaltige Bauteile		10.000 €
=	Gebäudesachwert		359.600 €
+	Bodenwert		1.785.000 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		2.144.600 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		1,00
=	marktangepasster Verfahrenswert		2.144.600 €

5.1.3 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

5.1.3.1 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 Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

Beschaffenheitsfaktoren des Wohngebäudes

- Wohnhaus, ca. 415 qm Wohnfläche
- Zentralheizung
- Bad/WC in einfacher Ausstattung
- überdachter Stellplatz
- Terrasse, Gartennutzung

Marktüblicher Mietertrag

Einfamilienhäuser werden i.d.R. zu Pauschalpreisen vermietet. Ich halte einen Mietertrag von 3.000 €/Monat, einschließlich Stellplatz für marktüblich erzielbar.

Rohertrag	rd. 36.000 €/Jahr
-----------	-------------------

Tatsächlicher Mietertrag

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

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:
344 € je Wohngebäude
45 €/jährlich je Garage oder Einstellplatz

Verwaltungskosten	rd. 389 €/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
 102 € jährlich je Garage oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten	rd. 5.705 €/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

Mietausfallwagnis	rd. 720 €/Jahr
-------------------	----------------

Zusammenfassung

Bewirtschaftungskosten	rd. 6.814 €/Jahr
------------------------	------------------

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) nach § 21 ImmoWertV 2021 ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

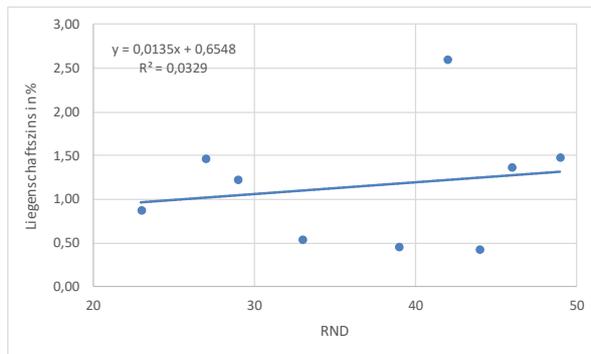
Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg hat im Immobilienmarktbericht 2022 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht:

Teilmarkt:
 Ein- und Zweifamilienhäuser

Mittelwert 1,23
 Median 1,26
 1. Quartil: 0,75
 3. Quartil: 1,63

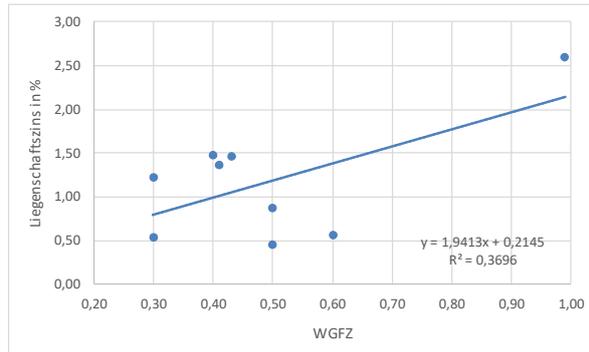
In Abhängigkeit vom relativen Bodenwert und der Restnutzungsdauer

Relativer Bodenwert ab 1.000 €/qm:



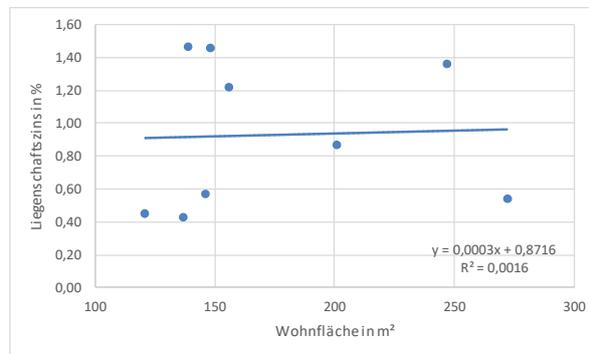
Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit zum relativen Bodenwert und der RND

In Abhängigkeit vom relativen Bodenwert und der WGFZ



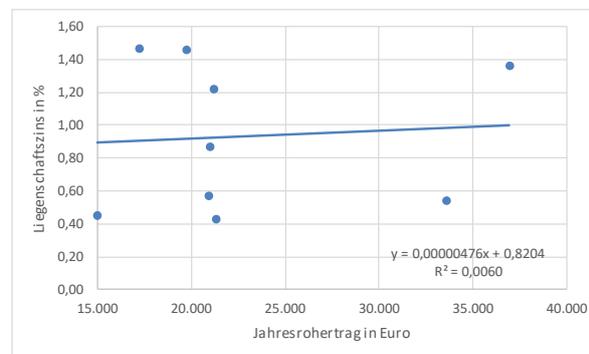
Liegenschaftszins in Abhängigkeit zum relativen Bodenwert und der WGFZ

In Abhängigkeit vom relativen Bodenwert und der Wohnfläche



Liegenschaftszins in Abhängigkeit zum relativen Bodenwert und der Wohnfläche

In Abhängigkeit vom relativen Bodenwert und dem Jahresrohertrag



Liegenschaftszins in Abhängigkeit zum relativen Bodenwert und dem vorläufigen Jahresrohertrag

Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 0,7 % 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. Ansatz gebracht.

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird der Zeitraum bezeichnet, indem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 20 Jahre
-----------------------------------	--------------

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

Barwertfaktor	18,603
---------------	--------

Bodenwertverzinsung

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

0,7 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	12.495 €
---	----------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

5.1.3.2 Grundstücksertragswert

	Rohertrag	36.000 €
-	Bewirtschaftungskosten	6.814 €
=	Reinertrag	29.187 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	12.495 €
=	Gebäudereinertrag	16.692 €
x	Barwertfaktor	18,603
=	Gebäudeertragswert	310.504 €
+	Bodenwert	1.785.000 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	2.095.504 €

5.1.4 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, bautechnischen Beanstandungen
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen 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.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Wertermittlung wird unter Zugrundelegung der Modellparameter des Gutachterausschusses durchgeführt. Abweichungen werden als Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

5.1.4.1 Bautechnische Beanstandungen

Der Werteeinfluss durch bautechnische Beanstandungen wird pauschal auf 40.000 € geschätzt. (s. Pkt. 4.5.1 des Gutachtens)

5.1.4.2 Denkmalschutz

Das Verfahren zur Eintragung in die Denkmalliste war am Wertermittlungsstichtag noch nicht abgeschlossen, die voraussichtliche Denkmaleigenschaft wird in der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt. Einwendungen gegen die Folgen der Denkmaleigenschaft sind erst im denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren zu würdigen.

Hinweis:

Bei Wertermittlungen für unter Denkmalschutz stehende Objekte wird i.d.R. eine Restnutzungsdauer von mindestens 100 Jahren angenommen. Dabei sind dann üblicherweise höhere Instandhaltungskosten für das auf Dauer angelegte Erhaltungsgebot zu berücksichtigen.

5.1.5 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufige Verfahrensergebnisse:

vorläufiger Grundstücksachwert	2.144.600 €
vorläufiger Grundstücksertragswert	2.095.504 €

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

Bautechnische Beanstandungen	-40.000 €
------------------------------	-----------

Nachfolgend wird die Abweichung des Grundstückssachwertes zum Grundstücksertragswert dargestellt:

Grundstückssachwert	2.104.600 €
Grundstücksertragswert	2.055.504 €

Das, für die Wertermittlung anzuwendende, Verfahren richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Interesse des Nutzers nicht ertragsorientiert ist, am Sachwert.

Verkehrswert gerundet	2.100.000 €
------------------------------	--------------------

5.2 Unbebautes Grundstück Flurstück 4777/47 Gemarkung Augsburg

5.2.1 Bodenwertermittlung

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 910 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt
- unbebautes Grundstück

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **2.100 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	2.100 €/qm
Grundstücksgröße	910 qm
Bodenwert absolut gerundet	1.911.000 €

5.2.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

5.2.2.1 Bautechnische Beanstandungen

Der Werteeinfluss durch bautechnische Beanstandungen wird pauschal auf 10.000 € geschätzt. (s. Pkt. 4.5.2 des Gutachtens)

5.2.2.2 Denkmalschutz

Das Verfahren zur Eintragung in die Denkmalliste war am Wertermittlungsstichtag noch nicht abgeschlossen, die voraussichtliche Denkmaleigenschaft wird in der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt. Einwendungen gegen die Folgen der Denkmaleigenschaft sind erst im denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren zu würdigen.

Hinweis:

Gemäß Schreiben des Bayerischen Landeamts für Denkmalpflege ist die Einfriedung in Form einer Gartenmauer mit gitterartig angeordneten Zaunelementen Teil des Baudenkmals.

5.2.3 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Bodenwert	1.911.000 €
-----------------------	-------------

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

Bautechnische Beanstandungen	-10.000 €
------------------------------	-----------

Verkehrswert gerundet	1.900.000 €
------------------------------	--------------------

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 wäre².

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 einzugrenzen, wurden marktübliche Vergleichswerte wie Bodenwerte oder Liegenschaftszinssätze angewendet.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert der Liegenschaften am Wertermittlungstichtag 27. Oktober 2023 geschätzt auf:

Bebautes Grundstück Flurstück 4777/46, Gem. Augsburg	2.100.000 €
Unbebautes Grundstück Flurstück 4777/47, Gem. Augsburg	1.900.000 €

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:
29 Seiten = 49.439 Zeichen (aufgerundet auf 50.000 Zeichen)
16 Blatt Anlagen
13 Seiten Fotodokumentation (26 Fotos)

Augsburg, den 02. Februar 2024

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.

² § 194 BauGB