

Persönlich / Vertraulich

Amtsgericht Augsburg

Vollstreckungsgericht

Am Alten Einlaß 1

86150 Augsburg

24-0884-GA; AZ: K 55/24

Verkehrswertgutachten

Eigentumswohnung Nr. 27 im 2. OG mit 2 Zimmern, Küche, Bad, Flur,
Balkon sowie Kellerabteil

Berliner Straße 10, 86368 Gersthofen



Das Gutachten wurde durch den Sachverständigen erstellt:

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

24-0884-GA
22.01.2025

Gutachtenausfertigungen:

3 gebunden, 1 lose
1 PDF-Datei

Anzahl der Seiten: 54
Anzahl der Anlagen: 15

Dr. Helge Ludwig, FRICS, HypZert M/F, Melanie Mittler, B. Sc., MRICS, HypZert F, Dipl. Ing. Dipl. Wirtschaft.-Ing. Stefan Piosczyk, FRICS, Architekt, HypZert F und Dipl. Ing. Dipl. Wirtschaft.-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 05.07.2024.

Hinweise und besondere Annahmen

1. Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Zwar konnten kleine Bereiche der Allgemeinflächen (Treppenhaus und Flurbereich im UG) in Augenschein genommen werden, jedoch war eine Innenbesichtigung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung Nr. 27 nicht möglich. Die Wertermittlung basiert somit auf den Erkenntnissen der erfolgten Außenbesichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen. Im Rahmen der Wertermittlung wird für die Eigentumswohnung von einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard und einem baujahrestypischen, durchschnittlichen Instandhaltungszustand ausgegangen.
2. Es liegen keine Unterlagen zur aktuellen Nutzung der Eigentumswohnung sowie zu einem möglicherweise bestehenden Mietverhältnis vor. Unter Berücksichtigung der Klingel- und Briefkastenbeschriftung ist davon auszugehen, dass die Wohnung derzeit vermietet ist. Im Rahmen der Wertermittlung wird zum Wertermittlungsstichtag eine Vermietung zu marktüblichen Konditionen unterstellt.
3. In der vorliegenden Hausgeldabrechnung für das Jahr 2023 vom 05.02.2024 sind neben den anteiligen Bewirtschaftungskosten und Beiträgen zur Instandhaltungsrücklage (Gebäude) für die Wohnung Nr. 27 auch anteilige Bewirtschaftungskosten und Beiträge zur Instandhaltungsrücklage (Tiefgarage) für einen Stellplatz mit der Nr. 17 enthalten. Gemäß der Teilungserklärung handelt es sich bei dem Stellplatz Nr. 17 um einen Vierfachparker-Stellplatz, dem mit den Stellplätzen Nrn. 15, 16 und 18 gemeinsam 4 / 1.000 MEA zugeordnet sind. Die Miteigentumsanteile sind in einem Grundbuchblatt verzeichnet, das nicht vorliegt und dessen Blatt Nr. nicht bekannt ist. Gemäß dem Beschluss des Amtsgerichts Augsburg sind Versteigerungsobjekt 27,252 /1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller (SE-Nr. 27), eingetragen im Grundbuch Blatt 10087. Es wird dementsprechend davon ausgegangen, dass der Stellplatz Nr. 17 nicht Bewertungsgegenstand ist. In dem im Rahmen dieses Gutachtens ermittelten Verkehrswert ist somit kein Tiefgaragenstellplatz enthalten.



4. Das Bewertungsgrundstück ist von der südlich gelegenen „Berliner Straße“ über die Nachbarflurstücke 1385/179 und 1385/110 mittels einer Fußgängerpassage zugänglich. Es wird davon ausgegangen, dass für das Bewertungsgrundstück entsprechende Wegerechte dinglich gesichert sind.

Bewertungsergebnisse

| Angaben zu Grundstück und Gebäude | | | |
|-----------------------------------|----------------------|------------------------------------|----------|
| Grundstücksgröße | 1.504 m ² | Baujahr | 1998 |
| Miteigentumsanteil | 27,252/1.000 MEA | übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) | 80 Jahre |
| Wohnfläche (WF) | 51 m ² | angesetzte Restnutzungsdauer (RND) | 54 Jahre |

| Ertragswert | | | 190.000 EUR |
|-------------------------------|-------------|---|-------------|
| Marktüblicher Jahresrohertrag | 6.732 EUR | | |
| Bewirtschaftungskosten | 1.312 EUR | entsprechen vom JRoE | 19,49% |
| Jahresreinertrag | 5.420 EUR | | |
| Liegenschaftszinssatz | 2,00% | | |
| vorläufiger Ertragswert | 190.000 EUR | ermittelt auf Basis marktüblicher Erträge | |
| Summe der Sonderwerte | 0 EUR | | |
| Ertragswert zum Stichtag | 190.000 EUR | | |

| Anteiliger Bodenwert | | 49.000 EUR |
|----------------------|--|------------|
| entspricht | 25,79% des Verkehrswerts (Bodenwertanteil) | |

| Vergleichswert | | 190.000 EUR |
|---|--------------------------|-------------|
| Arithmetisches Mittel der Vergleichskaufpreise nach Anpassung | 3.760 EUR/m ² | |

| Verkehrswert zum Stichtag 01.08.2024 | | | 190.000 EUR |
|--------------------------------------|--|--|-------------|
| entspricht | 28,22 marktüblichen Jahresmieten in Höhe von 6.732 EUR 3.725 EUR/m ² bezogen auf eine Wohnfläche von 51 m ² | | |
| Renditekennzahlen nach gif e.V. | | | |
| Bruttorendite | marktübliche Jahresmiete / Verkehrswert | | 3,54% |
| Nettorendite | $\frac{\text{marktübliche Jahresmiete abzgl. 17,5\% Bewirtschaftungskosten}}{\text{Verkehrswert zzgl. 7,5\% Erwerbsnebenkosten}}$ | | 2,72% |



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 | 9 |
| 1.6 | Bewertungsobjekt..... | 10 |
| 1.7 | Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag..... | 10 |
| 1.8 | Objektbesichtigung | 10 |
| 1.9 | Grundbuchangaben..... | 10 |
| 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..... | 13 |
| 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 | 18 |
| 3 | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG | 19 |
| 3.1 | Grenzverhältnisse | 19 |
| 3.2 | Topographie | 19 |
| 3.3 | Grundstücksgestalt | 19 |
| 3.4 | Grundstücksgroße | 19 |
| 3.5 | Baugrund | 19 |
| 3.6 | Grund- und Oberflächenwasser..... | 19 |
| 3.7 | Altlasten..... | 20 |
| 3.8 | Bebauung..... | 20 |



| | | |
|----------|---|-----------|
| 3.9 | Erschließungszustand..... | 20 |
| 3.10 | Erschließungsbeiträge..... | 20 |
| 4 | PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION DES GRUNDSTÜCKS | 21 |
| 4.1 | Flächennutzungsplan | 21 |
| 4.2 | Bebauungsplan | 21 |
| 4.3 | Entwicklungszustand..... | 21 |
| 4.4 | Art und Maß der baulichen Nutzung: Festsetzungen | 21 |
| 4.5 | Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren | 21 |
| 4.6 | Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung | 22 |
| 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..... | 25 |
| 5.9 | Rücklagen / Hausgeld..... | 25 |
| 5.10 | Bauwerksbeschreibung | 25 |
| 5.11 | Außenanlagen | 28 |
| 5.12 | Zubehör | 28 |
| 5.13 | Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden | 28 |
| 5.14 | Energetische Eigenschaften / Nachhaltigkeit..... | 29 |
| 5.15 | CO ₂ -Abgabe..... | 29 |
| 5.16 | Innere Erschließung / Grundrisszonierung | 32 |
| 5.17 | Würdigung des Gebäudes | 32 |
| 5.18 | Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben..... | 33 |



| | | |
|----------|---|-----------|
| 6 | VERKEHRSWERT- (MARKTWERT-) ERMITTLUNG..... | 34 |
| 6.1 | Auswahl des / der Wertermittlungsverfahren | 34 |
| 6.2 | Wertmindernde Lasten / werterhöhende Rechte | 34 |
| 6.3 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 39 |
| 6.4 | Vergleichswertverfahren | 40 |
| 6.5 | Bodenwertermittlung | 44 |
| 6.6 | Ertragswertverfahren | 46 |
| 6.7 | Sachwertverfahren..... | 51 |
| 7 | ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE..... | 52 |



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 Mietfläche / Flächenberechnung | 6 |
| Anlage 7 Fotodokumentation | 7 |
| Anlage 8 Literaturverzeichnis | 9 |
| Anlage 9 Definitionen und Begriffe der Marktwertermittlung | 11 |

**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

05.07.2024

1.3 Auftragsinhalt / Verwendungszweck

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

Amtsgericht Augsburg
Aktenzeichen: K 55/24

Zusammenfassung des Beweisbeschlusses:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte 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 neoshare Valuation 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. Wirtschaft.-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 Schreibaarbeiten, Recherchen, Anfragen bei Behörden etc. wurden durch hierfür qualifizierte Mitarbeiter ausgeführt.

1.6 Bewertungsobjekt

Eigentumswohnung Nr. 27
im 2. OG mit 2 Zimmern, Küche, Bad, Flur, Balkon sowie Kellerabteil
Berliner Straße 10
86368 Gersthofen

1.7 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag ist der 01.08.2024.

1.8 Objektbesichtigung

Das Objekt wurde am 01.08.2024 von außen besichtigt. Zwar konnten kleine Bereiche der Allgemeinflächen (Treppenhaus und Flurbereich im UG) in Augenschein genommen werden, jedoch war eine Innenbesichtigung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung Nr. 27 nicht möglich. Es wird auf die Annahme Nr. 1 auf Seite 2 des Gutachtens verwiesen.

An der Objektbesichtigung haben nachfolgend aufgeführte Personen teilgenommen:

Herr Stefan Piosczyk (Gutachter, L + P Immobilienbewertungs GmbH)
Herr Julian Stein (Mitarbeiter, L + P Immobilienbewertungs GmbH)

1.9 Grundbuchangaben

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



| Grundbuch Band 303, Blatt 10087, Flurstück 1385/42 | |
|---|---|
| Amtsgericht | Augsburg |
| Grundbuch von | Gersthofen |
| Band | 303 |
| Blatt | 10087 |
| Flurstück | 1385/42 |
| Wirtschaftsart und Lage | Gebäude- und Freifläche; Berliner Straße 10, Erfurter Straße 1 und 3 |
| Grundstücksgröße | 1.504 m ² |
| Miteigentumsanteile | 27,252 / 1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichnet. |
| Eigentümer | An dieser Stelle nicht genannt. |
| Auszugsdatum | 29.07.2024 |

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 vorliegenden Unterlagen und Auskünften.

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

| | |
|--|------------|
| Grundbuchauszug | 29.07.2024 |
| Teilungserklärung | 23.08.1994 |
| Ergänzung der Teilungserklärung | 16.09.1994 |
| Teilweise Änderung der Teilungserklärung | 01.08.1995 |
| Lageplan | 29.07.2024 |
| Grundriss (Wohnung Nr. 27) | Ohne Datum |
| Energieausweis | 27.03.2017 |
| Jahresabrechnung 2022 | 23.02.2023 |
| Jahresabrechnung 2023 | 05.02.2024 |
| WEG-Versammlungsprotokoll 2023 | 20.03.2023 |
| WEG-Versammlungsprotokoll 2024 | 05.03.2024 |



1.11 Recherchen

| |
|--|
| Auskünfte der Stadt Gersthofen vom 12.11.2024 zu: <ul style="list-style-type: none">- Erschließungssituation- Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren- Sanierungs-, Modernisierungs- undhaltungssatzung |
| Online-Auskünfte aus dem Geoportal der Stadt Gersthofen zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan |
| Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024 sowie der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Augsburg |
| Berechnungs-Tool zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen der Gutachterausschüsse der Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg |
| Online-Auskünfte aus dem Geoportal Bayern (Bayern Atlas) zu Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrengebieten sowie Denkmalschutz |
| Eigene Marktdaten |
| Auswertungen zur Lage über PropTechTools.de |
| Einschlägige Fachliteratur |
| Internetrecherche |
| Gesetzestexte (siehe Anlage 8) |

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 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 Stadt Gersthofen liegt im Landkreis Augsburg (Regierungsbezirk Schwaben) und befindet sich ca. 6 km nördlich von Augsburg bzw. rd. 60 km nordwestlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Gersthofen beherbergt rd. 23.500 Einwohner (Stand: 31.12.2023), ist Teil der Metropolregion München und übernimmt innerhalb der Planungsregion Augsburg zusammen mit Langweid am Lech die Funktion eines Mittelzentrums

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Gersthofen insgesamt ca. 10.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 17.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 7.200 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 852 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Gersthofen wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Informationstechnik & Kommunikation, Verkehr & Logistik sowie von der Textilindustrie geprägt.

Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Gersthofen bis zum Jahr 2039 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 7,5 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Augsburg derzeit 3,0 % (zum Vergleich: Bayern: 3,8 % und Deutschland: 6,0 %, Stand: Dezember 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 110,0 Punkten für den Landkreis Augsburg, welcher über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Gersthofen als Wirtschaftsstandort mit sozioökonomischen Herausforderungen (Demographietyp 6) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit durchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Augsburg den 125. 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 ca. 1,2 km nördlich des Stadtzentrums von Gersthofen in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich durch Wohngebäude in Form von Mehrfamilienhäusern aus.

In einem Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Edeka') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum 'City-Center Gersthofen' rd. 1,3 km südlich des Objektstandorts. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Gersthofen bis auf eine Realschule über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der straßenbegleitend zur Verfügung stehenden Stellplätze weitgehend entspannt.

2.4 Verkehrsanbindung

Gersthofen ist über die Bundesstraßen B2 und B17 sowie über die Autobahn A8 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 3,7 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Kreuz Augsburg-West'. Die Bushaltestelle 'Gersthofen Berliner Platz' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen, stadt-eigenen Bahnhof 'Gersthofen' mit Regionalzuganbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 8 km zum IC(E)-Bahnhof 'Augsburg Hbf' bzw. rd. 68 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'München'.



2.5 Verkehrserschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück und ist von Norden durch die „Erfurter Straße“ für Kfz (Tiefgaragenzufahrt) und Fußgänger sowie von Osten durch den „Dessauer Weg“ für Fußgänger erschlossen.

Darüber hinaus ist das Bewertungsgrundstück von der südlich gelegenen „Berliner Straße“ über die Nachbarflurstücke 1385/179 und 1385/110 mittels einer Fußgängerpassage zugänglich. Es wird davon ausgegangen, dass für das Bewertungsgrundstück entsprechende Wegerechte dinglich gesichert sind.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft die „Leipziger Straße“. Eine Zuwegung für Kfz oder Fußgänger besteht nicht.

2.6 Straßenart und -ausbau

Der „Dessauer Weg“ und die „Erfurter Straße“ sind vollständig ausgebaute und befestigte öffentliche Straßen mit jeweils einer Fahrspur und ein- bzw. beidseitigen Gehwegen. Beide Straßen sind als Spielstraße ausgewiesen und verfügen über straßenbegleitende Parkmöglichkeiten für Pkw. Beim „Dessauer Weg“ handelt darüber hinaus im Bereich des Bewertungsobjekts um eine Einbahnstraße.

Bei der „Berliner Straße“ und der „Leipziger Straße“ handelt es sich jeweils um vollständig ausgebaute und befestigte öffentliche Straßen mit einer Fahrspur in jede Richtung, beidseitigen Gehwegen und straßenbegleitenden Parkmöglichkeiten für Pkw.

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 01.08.2024 wurden keine nennenswerten Immissionen auf das Grundstück festgestellt.

**2.8 Würdigung der Mikrolage**

| | |
|--------------------------------|---------------------------|
| Lage innerhalb des Orts | durchschnittlich |
| Verkehrsaufkommen | durchschnittlich |
| Immissionen | durchschnittlich |
| Eindruck der Umgebungsbebauung | durchschnittlich gepflegt |
| Qualität der Wohnlage | durchschnittlich |

Die Mikrolage wird insgesamt als 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 eben.

3.3 Grundstücksgestalt

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

| | |
|---------------------------------|----------|
| Nord-Süd-Expansion (Maximum) | ca. 50 m |
| Ost-West-Expansion (Maximum) | ca. 40 m |
| Straßenfront „Erfurter Straße“ | ca. 40 m |
| Straßenfront „Dessauer Weg“ | ca. 30 m |
| Straßenfront „Leipziger Straße“ | ca. 50 m |

3.4 Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 1.504 m² (Bewertungsgegenstand: 27,252/1.000 MEA).

3.5 Baugrund

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 festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Darüber hinaus ist das Bewertungsgrundstück nicht als Hochwassergefahrenfläche ausgewiesen.



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

3.7 Altlasten

Es liegen keine Informationen zu Altlasten vor.

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 mit drei in geschlossener Bauweise errichteten Mehrfamilienhäusern sowie einem Teilbereich einer gemeinsamen Tiefgarage, die sich über das Bewertungsgrundstück Flurstück 1385/42 sowie über die Nachbarflurstücke 1385/110, 1385/179 und 1385/108 erstreckt, bebaut.

3.9 Erschließungszustand

Das Grundstück ist voll erschlossen. Der Anschluss an das kommunale Kanalsystem, an Strom-, Gas-, 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 Gersthofen wurden die Erschließungsbeiträge im Jahr 2014 abgerechnet. Offene Beiträge sind dem Beitragswesen der Stadt Gersthofen nicht bekannt.



4 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION DES GRUNDSTÜCKS

4.1 Flächennutzungsplan

| | |
|------------------------|--|
| Name | Flächennutzungsplan der Stadt Gersthofen |
| Rechtsverbindlich seit | 20.02.1986 |
| Darstellung | Wohnbaufläche (W) |

4.2 Bebauungsplan

| | |
|------------------------|--|
| Name / Nummer | Bebauungsplan Nr. 12 für das Gebiet zwischen der Via Claudia und der Ludwig-Hermann-Straße |
| Rechtsverbindlich seit | 10.05.1990 |
| Art des Bebauungsplan | Qualifizierter Bebauungsplan |
| Festsetzung | Allgemeines Wohngebiet (WA) |

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 folgende Festsetzungen:

| | |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Allgemeines Wohngebiet (WA) |
| Maß der baulichen Nutzung | |
| GRZ | max. 0,5 |
| GFZ | max. 1,3 |
| Weitere Festsetzungen | |
| Anzahl der Vollgeschosse | III (zwingend) |
| Bauweise | geschlossene Bauweise |
| Dachform | Satteldach mit 25-28° Dachneigung |

4.5 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren bestehen nach Aussage durch die Stadt Gersthofen nicht.



4.6 Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung

Das Objekt befindet sich laut Auskunft durch die Stadt Gersthofen nicht in einem Gebiet mit einer Sanierungs-, Modernisierungs- oder Erhaltungssatzung.

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 drei in geschlossener Bauweise errichteten Mehrfamilienhäusern sowie einem Teilbereich einer gemeinsamen Tiefgarage, die sich über das Bewertungsgrundstück Flurstück 1385/42 sowie über die Nachbarflurstücke 1385/110, 1385/179 und 1385/108 erstreckt, bebaut.

Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung befindet sich in dem Mehrfamilienhaus „Berliner Straße 10“ (Haus 3 gemäß Teilungserklärung). Das Gebäude verfügt über ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss sowie zwei Obergeschosse und ist mit einem Satteldach versehen. Je Geschoss sind 3 Wohneinheiten untergebracht (Dreispanner Erschließung). Die vertikale Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Gemäß vorliegender Teilungserklärung sind auf dem Bewertungsgrundstück Flurstück 1385/42 insgesamt 28 Wohneinheiten und 32 Tiefgaragenstellplätze, davon sechs Vierfachparker und vier Doppelparker, vorhanden.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 27 mit rund 51 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss und ist eine 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur, Balkon und zugehörigem Kellerabteil im Untergeschoss.

5.2 Baujahr

Das Gebäude wurde im Jahr 1998 errichtet. Im Rahmen der Wertermittlung wird unter Berücksichtigung des vorgefundenen Objektzustands das Ursprungsbaujahr zugrunde gelegt.

| | |
|------------------|------|
| Ursprungsbaujahr | 1998 |
|------------------|------|

5.3 Alter

| | |
|-------|----------|
| Alter | 26 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 54 Jahre.

5.5 Gesamtnutzungsdauer

Der Begriff der Gesamtnutzungsdauer wird in § 4 ImmoWertV erläutert und ist im Gutachten in Anlage 9 dargestellt.

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

| Gebäudetyp | |
|--|-----------------|
| ImmoWertV, Anlage 1 (Mehrfamilienhäuser) | 80 Jahre |
| GuG 2024 (Mehrfamilienhäuser) | 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 ist in Anlage 6 dargestellt. Die Wohnflächen wurden dem vorliegenden Grundriss entnommen.

| Flächenkategorie | |
|-------------------------|-------------------|
| Wohnfläche | 51 m ² |

5.7 Aktuelle Nutzungen

Es liegen keine Unterlagen zur aktuellen Nutzung der Eigentumswohnung sowie zu einem möglicherweise bestehenden Mietverhältnis vor. Unter Berücksichtigung der Klingel- und Briefkastenbeschriftung ist davon auszugehen, dass die Wohnung derzeit vermietet ist. Im Rahmen der Wertermittlung wird zum Wertermittlungstichtag eine Vermietung zu marktüblichen Konditionen unterstellt.



5.8 Hausverwaltung

Die Angaben zur Hausverwaltung werden an dieser Stelle nicht genannt.

5.9 Rücklagen / Hausgeld

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage für die Gebäude der WEG (ohne Tiefgarage) beträgt gemäß vorliegender Hausgeldabrechnung der Hausverwaltung zum 31.12.2023 insgesamt 76.196,10 €. Dies entspricht bezogen auf die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 27 einem Betrag von 2.152,69 €.

In der vorliegenden Hausgeldabrechnung für das Jahr 2023 vom 05.02.2024 sind neben den anteiligen Bewirtschaftungskosten und Beiträgen zur Instandhaltungsrücklage (Gebäude) für die Wohnung Nr. 27 auch anteilige Bewirtschaftungskosten und Beiträge zur Instandhaltungsrücklage (Tiefgarage) für einen Stellplatz mit der Nr. 17 enthalten. Gemäß der Teilungserklärung handelt es sich bei dem Stellplatz Nr. 17 um einen Vierfachparker-Stellplatz, dem mit den Stellplätzen Nrn. 15, 16 und 18 gemeinsam 4 / 1.000 MEA zugeordnet sind. Die Miteigentumsanteile sind in einem Grundbuchblatt verzeichnet, das nicht vorliegt und dessen Blatt Nr. nicht bekannt ist. Gemäß dem Beschluss des Amtsgerichts Augsburg sind Versteigerungsobjekt 27,252 /1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller (SE-Nr. 27), eingetragen im Grundbuch Blatt 10087. Es wird dementsprechend davon ausgegangen, dass der Stellplatz Nr. 17 nicht Bewertungsgegenstand ist. In dem im Rahmen dieses Gutachtens ermittelten Verkehrswert ist somit kein Tiefgaragenstellplatz enthalten.

Gemäß Hausgeldabrechnung für das Jahr 2023 vom 05.02.2024 betrug die monatliche Vorauszahlung (Hausgeld) 209,42 €. Hiervon entfallen 58,50 € auf die Instandhaltungsrücklage. Es wird darauf hingewiesen, dass in den Beträgen der Anteil des nicht bewertungsgegenständlichen Tiefgaragenstellplatzes Nr. 17 (Vierfachparker) enthalten ist.

5.10 Bauwerksbeschreibung

Gemäß Inaugenscheinnahme vor Ort am 01.08.2024 sowie gemäß der vorliegenden Baubeschreibung (Anlage 6 der Teilungserklärung). Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich (siehe Hinweis auf Seite 2 des Gutachtens). Die nachfolgende Bauwerksbeschreibung erfasst nicht jedes Detail, sondern nur die wesentlichen Merkmale.



| Rohbau | |
|--------------------------|------------------|
| Tragkonstruktion | Massivbau |
| Material Außenwände (UG) | Stahlbeton |
| Material Außenwände | Mauerwerk |
| Material Innenwände | Mauerwerk, Beton |

| Fassade | |
|----------------|-------------------------|
| Konstruktion | Massiv |
| Material | Verputzt und gestrichen |

| Dach | |
|------------------|------------------------------------|
| Dachform | Satteldach |
| Dachkonstruktion | Holzdachstuhl |
| Dacheindeckung | Pfannen |
| Dämmung | Dämmung der obersten Geschossdecke |

| Fenster | |
|----------------|-------------------|
| Material | Holzfenster |
| Verglasung | Isolierverglasung |
| Sonnenschutz | Rollläden |

| Türen | |
|----------------------|-------------------------|
| Hauseingangstüre | Verglaste Holztüre |
| Wohnungseingangstüre | Holztüre mit Stahlzarge |
| Innentüren (Wohnung) | Nicht bekannt |

| Wände | |
|----------------------------------|-------------------------|
| Hauseingangsbereich, Treppenhaus | Verputzt und gestrichen |
| Wohnung | Nicht bekannt |



| Decken | |
|---|-------------------------|
| Konstruktion | Stahlbetondecken |
| Untersicht (Hauseingangsbereich, Treppenhaus) | Verputzt und gestrichen |
| Untersicht (Wohnung) | Nicht bekannt |

| Bodenbeläge | |
|--------------------|------------------|
| Eingangsbereich | Fliesen |
| Treppenhaus | Fliesen, Teppich |
| Wohnung | Nicht bekannt |

| Sanitärbereich / Bad | |
|-----------------------------|--|
| Ausstattung | Badewanne, WC, Waschbecken (gemäß vorliegendem Grundriss) |

| Treppenhaus | |
|--------------------|------------------|
| Konstruktion | Stahlbetontreppe |
| Belag | Fliesen, Teppich |
| Geländer | Metall |
| Handlauf | Kunststoff |

| Heizung (gem. Energieausweis) | |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Heizungskonzept | Zentrale Wärmeverteilung |
| Befuerung | Gas |
| Baujahr | 1998 |

| Wasser / Abwasser | |
|--------------------------|---------|
| Warmwasserbereitung | Zentral |



| Elektroinstallation | |
|----------------------------|------------------------------------|
| Konzept | Unter Putz (Annahme) |
| Ausstattungsstandard | Dem Baujahr entsprechend (Annahme) |

5.11 Außenanlagen

| | |
|---------------------|--|
| Zuwegung | Erfolgt über gepflasterte Flächen |
| Versiegelte Flächen | Pflaster |
| Bewuchs | Anpflanzungen mit Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasenflächen |

5.12 Zubehör

Der Begriff des Zubehörs ist im § 97 BGB definiert und im Gutachten in Anlage 9 wiedergegeben.

Es wird davon ausgegangen, dass kein Zubehör vorhanden ist, das bei der Wertermittlung zu berücksichtigen wäre.

5.13 Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden

Die Begriffe „Baumangel“ und „Bauschaden“ werden in Anlage 9 erläutert.

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Zwar konnten kleine Bereiche der Allgemeinflächen (Treppenhaus und Flurbereich im UG) in Augenschein genommen werden, jedoch war eine Innenbesichtigung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung Nr. 27 nicht möglich.

Gemäß Inaugenscheinnahme vor Ort waren keine nennenswerten Baumängel / Bauschäden ersichtlich. Insgesamt zeigte sich das Bewertungsobjekt bei der Objektbesichtigung von außen und in den besichtigten Allgemeinflächen in einem dem Gebäudealter entsprechenden, durchschnittlich gepflegten Zustand. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass dies auch auf die bewertungsgegenständliche Wohnung Nr. 27 zutrifft.



5.14 Energetische Eigenschaften / Nachhaltigkeit

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 separate zu erfassende 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.

Es liegt ein Energieausweis für die Wohnanlage „Erfurter Straße 1 und 3/ Berliner Straße 4-10 (gerade)“. Die Gebäude sind in die Energieeffizienzklasse E eingeordnet.

Die Eintragungen im Energieausweis sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

| Energieausweis (gültig bis 26.03.2027) | |
|---|--------------------------------|
| Primärenergieverbrauch | 162,0 kWh/(m ² · a) |
| Endenergieverbrauch | 147,3 kWh/(m ² · a) |
| Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung | |
| Fenster: Erneuerung der Fensteranlagen U_w 1,3 W/m ² K | |
| Heizungsanlage: Optimierung der Heizungsanlage | |

Das Gebäude ist hinsichtlich seiner Nachhaltigkeit nicht zertifiziert.

5.15 CO₂-Abgabe

Seit dem 01.01.2023 greift mit dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) ein neues Gesetz, welches regelt, dass die CO₂-Abgabe im Gebäudesektor nicht mehr allein vom Mieter, sondern anteilig auch vom Vermieter zu tragen ist. Dieser vermierterseitig zu tragende Anteil der CO₂-Abgabe ist den nicht umlagefähigen Betriebskosten zuzuordnen. Die CO₂-Kosten können erst im Rahmen der jährlichen Heizkostenabrechnung exakt beziffert werden. Die anteiligen Kosten lassen sich vorerst jedoch näherungsweise ermitteln.

Die CO₂-Kosten werden auf fossile Brennstoffe und Kraftstoffe (u. a. Heizöl, Erdgas, Flüssiggas) erhoben. Bei Stromheizungen, Holzbrennstoffen (z. B. Pellets), Solarwärme und Wärmepumpen fallen keine CO₂-Kosten an. Bei nachhaltigem Biogas muss ein



entsprechender Nachweis vom Erzeuger vorliegen, dass das Gas aus echten Abfällen oder Pflanzen von bestimmten Ackerflächen gewonnen wurde. Bei Fernwärme fallen CO₂-Kosten an, sofern fossile Energieträger eingesetzt werden.

Zur Bestimmung der potenziellen CO₂-Emissionen werden für die Energieträger Heizöl, Erdgas und Flüssiggas die Emissionsfaktoren gemäß Emissionsberichterstattungsverordnung (EBeV) herangezogen. Bei Fernwärme (fossile Energieträger) können die konkreten CO₂-Emissionsfaktoren beim Versorger nachgefragt oder es kann auf den deutschen Durchschnittswert für Fernwärme (0,2553 kg CO₂/kWh) zurückgegriffen werden.

Zur Bestimmung der potenziellen CO₂-Emissionen wird der Endenergiekennwert für den Bereich Wärme/Warmwasser aus dem Energieausweis (Verbrauchs- oder Bedarfsausweis) herangezogen.

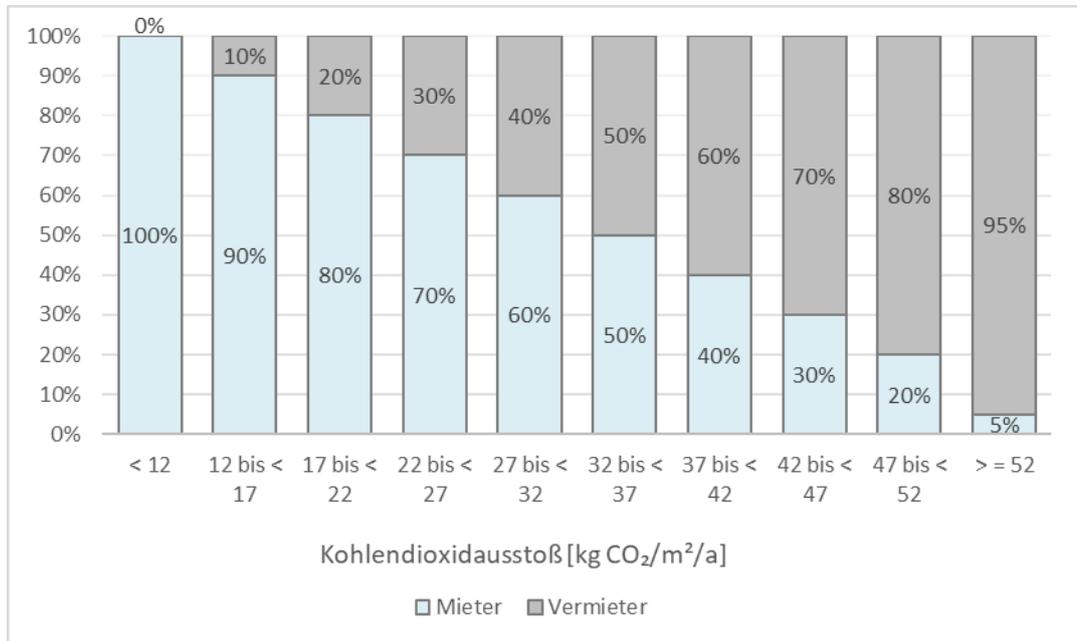
Gemäß Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG, 2. Novelle) werden die Zertifikatspreise je Tonne CO₂ bis zum Jahr 2025 kontinuierlich auf bis zu 45 €/Tonne ansteigen. Ab 2026 werden die Emissionszertifikate versteigert, der Preiskorridor wird für das Jahr 2026 mit einem Mindestpreis von 55 € und einem Höchstpreis von 65 € pro Emissionszertifikat festgelegt. Daher erscheint es aus heutiger Sicht für die Berechnung der längerfristig nicht umlegbaren CO₂-Kosten sachgerecht, von CO₂-Kosten in Höhe von 60 €/t (Mittelwert des Preiskorridors im Jahr 2026) zzgl. USt. auszugehen.

Ein nicht umlagefähiger Betriebskostenanteil aus der CO₂-Umlage errechnet sich wie folgt in zwei Schritten:

1. Heizwertbezogener Emissionsfaktor [kg CO₂/kWh] x Endenergieverbrauch [kWh/m²a]
= Menge CO₂ pro m² im Jahr [kg CO₂/m²a]

2. Menge CO₂ pro m² im Jahr [kg CO₂/m²a] / 1.000 kg x CO₂ -Kosten in €/t x 1,19 (USt.) x Vermieteranteil in %
= nicht umlagefähiger BWK-Anteil aus der CO₂-Umlage [€/m²a]

Für Wohngebäude gilt ein Stufenmodell, bei dem der Anteil des Vermieters vom Effizienzgrad des Gebäudes abhängig ist. Der Anteil kann zwischen 0 % und 95 % betragen. Je schlechter der energetische Zustand eines Gebäudes, desto höher ist der Kostenanteil für den Vermieter.



Für Nichtwohngebäude gilt zunächst die hälftige Teilung der CO₂-Kosten, bis ein Stufenmodell für Nichtwohngebäude eingeführt wird.

Berechnung:

| | Emissionsfaktor Erdgas | | Endenergieverbrauch | | Menge CO ₂ | | Preis CO ₂ (60 €/t + USt) | | Anteil Vermieter | | nicht umlagefähige BWK aus CO ₂ -Umlage |
|--------|---------------------------|---|------------------------|---|--|---|--------------------------------------|---|------------------|---|--|
| | [kg CO ₂ /kWh] | x | [kWh/m ² a] | = | [kg CO ₂ /m ² a] | x | [€/kg] | x | | = | [€/m ² a] |
| Erdgas | 0,2016 | x | 147,30 | = | 29,70 | x | 0,0714 | x | 40,00% | = | 0,85 |

Der errechnete Anteil aus der CO₂-Umlage beträgt 0,85 €/m²a. Dies entspricht bei einer Fläche von 51 m² Kosten in Höhe von 43 € pro Jahr, die bei den nicht umlagefähigen Betriebskosten berücksichtigt werden.



5.16 Innere Erschließung / Grundrisszonierung

| Gebäude (Haus 3, Berliner Straße 10) | |
|---|---|
| Zuwegung | Erfolgt über gepflasterte Flächen |
| Eingänge | 1 gemeinschaftlicher Hauseingang |
| Vertikale Erschließung | 1 Treppenhaus |
| Nutzungszonierung | UG: Tiefgarage, Kellernutzung, Technik EG bis 2. OG: Wohnnutzung |
| Einheiten pro Geschoss | 3 Stück (Dreispanner) |

| Wohnung Nr. 27 (2. OG) | |
|-------------------------------|---|
| Anzahl Zimmer | 2-Zimmer-Wohnung |
| Würdigung der Raumgrößen | Für die vorliegende Nutzungsart angemessen. |
| Orientierung | Wohn- und Aufenthaltsräume sind nach Westen orientiert. |
| Belichtungssituation | Für die vorliegende Nutzungsart ausreichend; das Bad ist innenliegend. |
| Private Freiflächen | Die Wohnung ist mit einem Balkon ausgestattet, der nach Westen orientiert ist. |

5.17 Würdigung des Gebäudes

| | |
|--|--|
| Grundrissgestaltung | zweckgemäß |
| Ausstattungsstandard (Annahme) | mittel |
| Belichtung und Belüftung für die vorliegende Nutzungsart (auf Grundlage des Grundrisses) | angemessen |
| Eindruck des Gebäudes von außen | durchschnittlich gepflegt |
| Eindruck der Innenräume (Annahme) | durchschnittlich gepflegt |
| Nutzwert (Annahme) | mittel |
| Drittverwendungsfähigkeit | im Rahmen der Nutzungskonzeption gegeben |

**5.18 Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben**

| | |
|--|--|
| Bauauflagen | nicht bekannt |
| Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen | nicht bekannt |
| Verdacht auf Hausschwamm | nicht bekannt |
| Höhe des Hausgeldes | 209,42 € pro Monat (gem. Abrechnung 2023) |
| Mieter und Pächter | nicht bekannt, vermutlich vermietet |
| 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. 1: Grunddienstbarkeit (Übernahme einer Abstandsfläche) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks BVNr. 1 in Band 247 bis 250 Blatt 8113 bis 8227 (= FINr. 1385/41 Gemarkung Gersthofen); gemäß Bewilligung vom 08.07.1992 -URNr. 1792, Notar Dr. Richter, Augsburg-; eingetragen am 11.08.1992 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 14.02.1995. | |
| Lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Übernahme einer Abstandsfläche) für den Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 08.07.1992 -URNr. 1792, Notar Dr. Richter, Augsburg-; eingetragen am 11.08.1992 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 14.02.1995. | |
| Würdigung | |
| Die Bewilligungsurkunde zu den Eintragungen liegt nicht vor. Es handelt sich bei den Eintragungen um eine Abstandsflächenübernahme zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 1385/41, das sich westlich des Bewertungsgrundstücks, auf der gegenüberliegenden Seite der „Leipziger Straße“ befindet, sowie zugunsten des Freistaats Bayern als Bauaufsichtsbehörde. Es wird angenommen, dass sich die übernommene Abstandsfläche im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze entlang der „Leipziger Straße“ befindet. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung mit angemessener Grundstücksausnutzung sowie der ausgeübten Nutzung sind durch die Abstandsflächenübernahme keine nennenswerten Einschränkungen oder keine sonstigen Nachteile erkennbar. Ein mindernder Wertansatz erfolgt daher nicht. | |
| Wertansatz | 0 € |



| Eintragung |
|--|
| <p>Lfd. Nr. 3:</p> <p>Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks BVNr. 13 in Band 176 Blatt 5631 (= FINr. 1385/108 Gemarkung Gersthofen); gemäß Bewilligung vom 23.08.1994 -URNr. 2389, Notar Dr. Richter, Augsburg-; Gleichrang mit Abt. II Nrn. 4, 5, 6, 7; hier sowie auf den für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern eingetragen am 14.02.1995.</p> |
| <p>Lfd. Nr. 4:</p> <p>Grunddienstbarkeit (Recht zur Mitbenutzung der Tiefgaragenzufahrt und von Verkehrsflächen in der Tiefgarage) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks BVNr. 13 in Band 176 Blatt 5631 (= FINr. 1385/108 Gemarkung Gersthofen); gemäß Bewilligung vom 23.08.1994 -URNr. 2389, Notar Dr. Richter, Augsburg-; Gleichrang mit Abt. II Nrn. 3, 5, 6, 7; hier sowie auf den für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern eingetragen am 14.02.1995.</p> |
| <p>Lfd. Nr. 7:</p> <p>Grunddienstbarkeit (Kinderspielplatz-, Zugangsflächen- und Gartenmitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks BVNr. 13 in Band 176 Blatt 5631 (= FINr. 1385/108 Gemarkung Gersthofen); gemäß Bewilligung vom 23.08.1994 -URNr. 2389, Notar Dr. Richter, Augsburg-; Gleichrang mit Abt. II Nrn. 3, 4, 5, 6; hier sowie auf den für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern eingetragen am 14.02.1995.</p> |
| Würdigung |
| <p>Die Bewilligungsurkunde zu den Eintragungen liegt nicht vor. Die Grunddienstbarkeiten (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht; Recht zur Mitbenutzung der Tiefgaragenzufahrt und von Verkehrsflächen in der Tiefgarage; Kinderspielplatz-, Zugangsflächen- und Gartenmitbenutzungsrecht) bestehen jeweils zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 1385/108. Gemäß dem Lageplan in Anlage 5 der Teilungserklärung vom 23.08.1994 wurden aus dem ehemaligen Flurstück 1385/108 die heutigen Flurstücken 1385/110 1385/179 und 1385/108 gebildet, die sich südlich und südöstlich des Bewertungsgrundstücks befinden. Die Gebäude auf diesen Flurstücken bilden mit den Gebäuden auf dem Bewertungsgrundstück die Wohnanlage „Erfurter Straße 1 und 3/ Berliner Straße 4-10 (gerade)“ mit gemeinsamer Tiefgarage. Es handelt sich bei den Eintragungen um Grunddienstbarkeiten zur Regelung der gemeinsamen Nutzung von Verkehrs- und Allgemeinflächen sowie der gemeinsamen Nutzung von Ver- und Entsorgungsanlagen. Derartige Eintragungen sind für vergleichbare Wohnanlagen üblich. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und Nutzung des Bewertungsgrundstücks werden durch Eintragungen</p> |



| | |
|---|-----|
| keine nennenswerten Nutzungseinschränkungen oder keine sonstigen Nachteile gesehen. Ein mindernder Wertansatz wird daher nicht vorgenommen. | |
| Wertansatz | 0 € |

| | |
|--|-----|
| Eintragung | |
| Lfd. Nr. 5: Grunddienstbarkeit (Abstandsflächenduldungsverpflichtung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks BVNr. 13 in Band 176 Blatt 5631 (= FINr. 1385/108 Gemarkung Gersthofen); gemäß Bewilligung vom 23.08.1994 -URNr. 2389, Notar Dr. Richter, Augsburg-; Gleichrang mit Abt. II Nrn. 3, 4, 6, 7; hier sowie auf den für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern eingetragen am 14.02.1995. | |
| Lfd. Nr. 6: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abstandsflächenduldungsverpflichtung) für den Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 23.08.1994 -URNr. 2389, Notar Dr. Richter, Augsburg-; Gleichrang mit Abt. II Nrn. 3, 4, 5, 7; hier sowie auf den für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern eingetragen am 14.02.1995. | |
| Würdigung | |
| Die Bewilligungsurkunde zu den Eintragungen liegt nicht vor. Es handelt sich bei den Eintragungen um eine Abstandsflächenduldung zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 1385/108 sowie zugunsten des Freistaats Bayern als Bauaufsichtsbehörde. Gemäß dem Lageplan in Anlage 5 der Teilungserklärung vom 23.08.1994 wurden aus dem ehemaligen Flurstück 1385/108 die heutigen Flurstücken 1385/110 1385/179 und 1385/108 gebildet, die sich südlich und südöstlich des Bewertungsgrundstücks befinden. Die Gebäude auf diesen Flurstücken bilden mit den Gebäuden auf dem Bewertungsgrundstück die Wohnanlage „Erfurter Straße 1 und 3/ Berliner Straße 4-10 (gerade)“ mit gemeinsamer Tiefgarage. Die Lage der übernommenen Abstandsfläche ist nicht bekannt. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung mit angemessener Grundstücksausnutzung sowie der ausgeübten Nutzung sind durch die Abstandsflächenübernahme keine nennenswerten Einschränkungen oder keine sonstigen Nachteile erkennbar. Ein mindernder Wertansatz erfolgt daher nicht. | |
| Wertansatz | 0 € |



| | |
|--|-----|
| Eintragung | |
| Lfd. Nr. 10: Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für [Privatperson]; gemäß Bewilligung vom 26.11.2019 URNr. 1674 Notar Michael Deutrich Friedberg; eingetragen am 13.02.2020 | |
| Würdigung | |
| Die Bewilligungsurkunde liegt nicht vor. Es handelt sich um ein Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall. Es wird davon ausgegangen, dass das Vorkaufsrecht nur ohne Preisabschläge und zu marktüblichen Konditionen ausgeübt werden kann. Das Vorkaufsrecht ist im vorliegenden Fall mit keiner Wertminderung verbunden. | |
| Wertansatz | 0 € |

| | |
|--|-----|
| Eintragung | |
| Lfd. Nr. 11: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 55/24); eingetragen am 29.05.2024. | |
| Würdigung | |
| Diese Eintragung wird bei der Eigentumsübertragung gelöscht und ist 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.

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 9 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.

Es bestehen keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die zu berücksichtigen sind.



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 des Landkreises Augsburg wurden 12 Vergleichskaufpreise von Eigentumswohnungen aus dem Zeitraum September 2023 bis Juli 2024 zur Verfügung gestellt. Die Vergleichskaufpreise wurden um etwaige Stellplätze und andere Positionen, wie z.B. Inventar und Einbauküchen bereinigt. Im Gutachten dürfen die Wohnungen entsprechend den Vorgaben des Gutachterausschusses nur anonymisiert wiedergegeben werden.

Die Stichprobe wurde um 2 Vergleichskaufpreise, bei denen es sich gemäß Angaben um einen Notverkauf und um eine renovierungsbedürftige Wohnung handelt, bereinigt.

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 überwiegend in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt bzw. in einem Umkreis von maximal 1,5 km Luftlinie. Die Lage der einzelnen Objekte wird als mit dem Bewertungsobjekt weitgehend vergleichbar eingestuft. Eine Anpassung erfolgt daher nicht. |
| Größe | Die Größenanpassung erfolgt entsprechend der Anpassungsfaktoren gemäß „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ (Kleiber, 10. Auflage). |
| Lage im Gebäude (Geschoss) | Grundsätzlich werden Wohnungen im Erdgeschoss zu geringeren Preisen gehandelt als Wohnungen in Obergeschossen (höhere Einsehbarkeit, schlechtere Belichtungssituation, Immissionen). Wohnungen im Dachgeschoss werden ebenfalls aufgrund der Eigenschaften (Dachschrägen, je nach Dämmung größere Hitze- / Kälteentwicklungen in den Räumen, etc.) regelmäßig zu geringeren Preisen gehandelt. Durch die Lage in unterschiedlichen Obergeschossen wird kein nennenswerter Werteeinfluss gesehen. Anpassungsfaktoren für eine Geschosslagenanpassung liegen nicht vor. Die Anpassung an die Geschosslage erfolgt daher anhand von sachverständigen Erfahrungswerten. |
| Zeitpunkt der Transaktion | Die Anpassung im Hinblick auf den Zeitpunkt der Transaktion berücksichtigt die Preisentwicklung bzgl. Eigentumswohnungen zwischen Transaktionszeitpunkt und dem Bewertungsstichtag. Auf Grundlage von Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses 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. Es wird davon ausgegangen, dass |



| | |
|--|---|
| | das Bewertungsobjekt zum Stichtag vermietet ist (siehe Annahme Nr. 2 auf Seite 2 des Gutachtens). Daher wird bei nicht vermieteten Wohnungen ein sachverständiger Abschlag vorgenommen. |
|--|---|

Alle angepassten Vergleichspreise liegen innerhalb einer Spanne von $\pm 20\%$, ausgehend vom arithmetischen Mittel. Es sind somit keine Ausreißer enthalten, die zu bereinigen wären.

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 01.08.2024:

| Angaben zum Bewertungsobjekt | |
|-------------------------------|-------------------|
| Baujahr der baulichen Anlagen | 1998 |
| Wohnfläche | 51 m ² |
| Wohnlage | durchschnittlich |
| Geschoss | 2. OG |
| Jahr der Wertermittlung | 2024 |
| Vermietung | ja (Annahme) |

| Angaben zu den Vergleichsobjekten | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-------------------|---------|------------------------|------------------------|----------|-----------------------|------------|------------------------|
| Nr. | Adresse | Baujahr | Lage | Größe | Geschoss | Transaktion | Vermietung | Verkaufspreis |
| 1 | Leipziger Straße | 1995 | vergleichbar | 55 m ² | 1. OG | Sep 23 | nein | 4.050 €/m ² |
| 2 | Berliner Straße | 1999 | vergleichbar | 57 m ² | EG | Okt 23 | ja | 3.649 €/m ² |
| 3 | Lortzinger Straße | 1990 | vergleichbar | 50 m ² | EG | Dez 23 | ja | 4.000 €/m ² |
| 4 | Chemnitzstraße | 1993 | vergleichbar | 50 m ² | 2. OG | Dez 23 | ja | 3.940 €/m ² |
| 5 | Rotkreuzstraße | 1996 | vergleichbar | 46 m ² | 1. OG | Mrz 24 | ja | 3.444 €/m ² |
| 6 | Feldstraße | 1992 | vergleichbar | 58 m ² | 2. OG | Jun 24 | ja | 3.524 €/m ² |
| 7 | Leipziger Straße | 1993 | vergleichbar | 51 m ² | 2. OG | Jun 24 | ja | 3.431 €/m ² |
| 8 | Leipziger Straße | 1993 | vergleichbar | 60 m ² | 2. OG | Jul 24 | ja | 3.275 €/m ² |
| 9 | Sportallee | 1994 | vergleichbar | 59 m ² | DG | Jul 24 | nein | 4.000 €/m ² |
| 10 | Leipziger Straße | 1993 | vergleichbar | 57 m ² | EG | Jul 24 | nein | 3.912 €/m ² |
| Mittelwert | | | 3.723 €/m ² | 20% Spanne | | Standardabweichung | | 289 €/m ² |
| Maximum | | | 4.050 €/m ² | 4.467 €/m ² | | Variationskoeffizient | | 7,77% |
| Minimum | | | 3.275 €/m ² | 2.978 €/m ² | | | | |

| Angaben zu den Anpassungsfaktoren | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-------------------|------------------------|-------|------------------------|----------|-----------------------|------------|---------------------------|
| Nr. | Adresse | Anpassungsfaktoren | | | | | | angepasster Verkaufspreis |
| | | Baujahr | Lage | Größe | Geschoss | Transaktion | Vermietung | |
| 1 | Leipziger Straße | 1,000 | 1,000 | 1,008 | 1,000 | 1,025 | 0,950 | 3.974 €/m ² |
| 2 | Berliner Straße | 1,000 | 1,000 | 1,012 | 1,050 | 1,000 | 1,000 | 3.876 €/m ² |
| 3 | Lortzinger Straße | 1,000 | 1,000 | 0,998 | 1,050 | 0,975 | 1,000 | 4.087 €/m ² |
| 4 | Chemnitzstraße | 1,000 | 1,000 | 0,998 | 1,000 | 0,975 | 1,000 | 3.834 €/m ² |
| 5 | Rotkreuzstraße | 1,000 | 1,000 | 0,990 | 1,000 | 1,025 | 1,000 | 3.496 €/m ² |
| 6 | Feldstraße | 1,000 | 1,000 | 1,014 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 3.572 €/m ² |
| 7 | Leipziger Straße | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 3.431 €/m ² |
| 8 | Leipziger Straße | 1,000 | 1,000 | 1,018 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 3.333 €/m ² |
| 9 | Sportallee | 1,000 | 1,000 | 1,016 | 1,050 | 1,000 | 0,950 | 4.052 €/m ² |
| 10 | Leipziger Straße | 1,000 | 1,000 | 1,012 | 1,050 | 1,000 | 0,950 | 3.948 €/m ² |
| Mittelwert | | 3.760 €/m ² | | 20% Spanne | | Standardabweichung | | 277 €/m ² |
| Maximum | | 4.087 €/m ² | | 4.513 €/m ² | | Variationskoeffizient | | 7,35% |
| Minimum | | 3.333 €/m ² | | 3.008 €/m ² | | | | |

Arithmetisches Mittel 3.760 €

Vorläufiger Vergleichswert 191.783 €
 Wohnungsgröße 51 m²

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale 0 €

Vergleichswert 191.783 €
 gerundet **190.000 €**

Kennzahlen Wert je m² Wohnfläche 3.725 €



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 | 1.200 €/m ² |
| WGFZ | --- |
| Stichtag | 01.01.2024 |
| Entwicklungszustand | Baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei |
| Auskunft gemäß | Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg |
| Sonstige Merkmale des BRW | |
| Art der Nutzung | Wohnbauflächen (W) |
| Ergänzung zur Art der Nutzung | Mehrfamilienhäuser (MFH) |

Die Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks hinreichend überein. Im Rahmen der Bodenwertermittlung werden daher keine Anpassungen vorgenommen.



| Bodenwertermittlung zum Stichtag 01.08.2024: | | |
|--|--|---------------------------------|
| Grundstücksgröße | | |
| Flurstück | 1385/42 | 1.504 m ² |
| Gesamte Grundstücksgröße | | 1.504 m ² |
| Bodenrichtwert | | |
| Gemäß Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte des GAA des Landkreises Gersthofen. | | |
| Nutzung | Wohnbauflächen (W), Mehrfamilienhäuser (MFH) | |
| Stichtag | 01.01.2024 | Bodenrichtwertzone Nr. 21471018 |
| Bodenrichtwert (BRW) | 1.200 €/ m ² | |
| Erschließungssituation | erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei | |
| Merkmale | WGfZ: | --- |
| | Sonstige: | --- |
| WGfZ - Anpassung | | |
| Der Bodenrichtwert ist nicht auf eine WGfZ bezogen. Eine WGfZ-Anpassung erfolgt daher nicht. | | |
| WGfZ des Bodenrichtwerts | --- | Umrechnungskoeffizient --- |
| WGfZ des Grundstücks | --- | Umrechnungskoeffizient --- |
| | | Anpassungsfaktor --- |
| Bodenrichtwert nach WGfZ-Anpassung | | 1.200 € |
| 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 | | 1.200 € |
| 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 | 0,0% | 0,00 € |
| Bodenrichtwert nach Lageanpassung gerundet | | 1.200 € |
| Bodenwert | | 1.804.800 € |
| Anteiliger Bodenwert | | 49.184 € |
| Miteigentumsanteile | | 27,252 tausendstel |
| Bodenwert gerundet | | 49.000 € |

Der anteilige Bodenwert der Wohnung Nr. 27 entspricht rund 26% des Verkehrswertes und liegt damit im üblichen Rahmen des Bodenwertanteils vergleichbarer Nutzungen.



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 9 erläutert.

Nachfolgend werden die maßgeblichen Eingangsgrößen hergeleitet bzw. dargelegt.

Flächenkategorien

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

| Flächenkategorie | |
|------------------|-------------------|
| Wohnfläche | 51 m ² |

Mietverhältnisse

Es liegen keine Unterlagen zu einem möglicherweise bestehenden Mietverhältnis vor. Unter Berücksichtigung der Klingel- und Briefkastenbeschriftung ist davon auszugehen, dass die Wohnung derzeit vermietet ist. Im Rahmen der Wertermittlung wird zum Wertermittlungsstichtag eine Vermietung zu marktüblichen Konditionen unterstellt.

Marktübliche Mieten

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

| Marktrecherche von Vermietungsangeboten | |
|--|----------------------------|
| Quelle: www.immoscout24.de, Stand 15.01.2025 | |
| Wohnflächen, Umkreis 4 km, 6 Angebote | |
| Minimum | ca. 10,90 €/m ² |
| Mittelwert | ca. 12,00 €/m ² |
| Maximum | ca. 13,70 €/m ² |

Im IVD Wohnpreisspiegel werden keine marktüblichen Nettokaltmieten für Wohnnutzungen in Gersthofen angegeben. Daher werden zur Orientierung die für die nahegelegene Stadt Augsburg angegebenen Mieten herangezogen. Die laut IVD



Wohnpreisspiegel Bayern Frühjahr 2024 in Augsburg monatlich zu erzielenden marktüblichen Nettokaltmieten für Wohnungen (Bestand) sind in der nachfolgenden Tabellen 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 |

In dem Wohnimmobilien-Marktbericht Augsburg Stadt und Umland der Hypo Vereinsbank von Januar 2023 werden keine Bestandsmieten für Eigentumswohnungen ausgewiesen. Zur Orientierung werden die Mietpreise für Neuvermietungen (Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m² Wohnfläche) zitiert.

| Wohnimmobilien-Marktbericht Augsburg Stadt und Umland, Januar 2023 (Hypo Vereinsbank) | |
|--|--|
| Landkreis Augsburg, Gersthofen | |
| Mietpreise (Neuvermietung), nettokalt, Euro je m ² monatlich | |
| Mietpreisspanne | 9,50 €/m ² - 14,00 €/m ² |

Im Preisatlas von Immobilienscout24 wird für Wohnungen in der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts für das 2. Quartal 2024 ein durchschnittlicher Angebotsmietpreis von 11,27 €/m² angegeben.

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 | Annahme: vermietet; Miete nicht bekannt | 11,00 €/m ² |

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Kosten für die Verwaltung, Instandhaltung und das Mietausfallwagnis. Insgesamt werden im vorliegenden Fall Bewirtschaftungskosten in Höhe von 19,49% des Jahresrohertrags angesetzt.

Verwaltungskosten

Die jährlichen Verwaltungskosten werden mit 420,00 € je Wohneinheit angesetzt.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit 14,00 €/m² Wohnfläche pro Jahr angesetzt.

Betriebskosten

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

Als nicht umlagefähige Betriebskosten werden im vorliegenden Fall und unter Berücksichtigung der CO₂-Umlage 0,65% des Jahresrohertrags als angemessen erachtet.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis für die wohnwirtschaftlich genutzten Flächen 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 9 dargestellt.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg hat mit dem benachbarten Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg Bewertungs-Tools zur Ermittlung von Gebäude-, Ertrags- und Sachwertfaktoren sowie Liegenschaftszinssätzen veröffentlicht. Aus dem Tool „Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen“ ergibt sich



unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjekts zum Stichtag 01.01.2023 eine Spanne von 1,4 % bis 2,0 %.

Es wird auf Grundlage der Auswertungen der Gutachterausschüsse der Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg sowie eigener Erfahrungswerte ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % als angemessen erachtet. Hierbei sind insbesondere die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort, die Objektgröße, die vorhandene Nutzungskonzeption, die Situation am lokalen Grundstücksmarkt sowie die allgemeine Marktlage zum Wertermittlungsstichtag berücksichtigt. Der angesetzte Liegenschaftszinssatz liegt im oberen Bereich der gemäß Berechnungs-Tool des örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Spanne. Dies erscheint unter Berücksichtigung der rückläufigen Marktentwicklung seit dem Stichtag der Auswertung (01.01.2023) sachgerecht.

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 Wertermittlungsstichtag 01.08.2024 ermittelte Kapitalisierungsfaktor beträgt 32,84.

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 01.08.2024: | | | | |
|---|-----------------------------------|----------------------------|-------------------|--------------------|
| Angaben zum Gebäude | | | | |
| Wohnfläche | | 51 | m ² | |
| Anzahl Wohneinheiten | | 1 | WE | |
| (Fiktives) Baujahr der baulichen Anlagen | | 1998 | | |
| (Fiktives) Alter des Gebäudes zum Stichtag ca. | | 26 | Jahre | |
| Gesamtnutzungsdauer (GND) ca. | | 80 | Jahre | |
| Restnutzungsdauer (RND) ca. | | 54 | Jahre | |
| Aufstellung der Erträge | | | | |
| Nutzung und Lage | Fläche / Anzahl | Mietansatz je Monat | Anteil RoE | Jahresmiete |
| Wohnfläche | 51 m ² | 11,00 €/ m ² | 100,00% | 6.732 € |
| Jahresrohertrag (RoE) | | | | 6.732 € |
| Bewirtschaftungskosten pro Jahr | | | | |
| Verwaltung | | | <i>Anteil RoE</i> | |
| Wohnen | 420,00 € / WE | | 6,24% | 420 € |
| Instandhaltung | | | | |
| Wohnen | 14,00 € / m ² | | 10,61% | 714 € |
| Betriebskosten | 0,65% des Rohertrags | | 0,65% | 44 € |
| Mietausfallwagnis | 2,00% des Rohertrags | | 2,00% | 135 € |
| Summe | | | 19,49% | 1.312 € |
| Ansatz Bewirtschaftungskosten | | | 19,49% | 1.312 € |
| Jahresreinertrag | | | | 5.420 € |
| Bodenwertverzinsung | | | | 980 € |
| Bodenwert | | 49.000 € | | |
| Liegenschaftszinssatz (LZ) | | 2,00% | | |
| Reinertrag der baulichen Anlagen | | | | 4.440 € |
| Ertragswert der baulichen Anlagen | | | | 145.789 € |
| Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor) | | | 32,84 | |
| Bodenwert | | | | 49.000 € |
| Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks | | | | 194.789 € |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | | | | 0 € |
| Ertragswert des bebauten Grundstücks | | | | 194.789 € |
| Gerundet | | | | 190.000 € |
| Kennzahlen | Wert je m ² Wohnfläche | 3.725 € | | |
| | Vielfaches des Jahresrohertrags | 28,22 | | |
| | Jahresrohertrag / Ertragswert | 3,54% | | |
| | Vielfaches des Jahresreinertrags | 35,06 | | |
| | Jahresreinertrag / Ertragswert | 2,85% | | |



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 9 erläutert.

Das Sachwertverfahren findet im vorliegenden Fall 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 9 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 wird deshalb nur nachrichtlich ausgewiesen.

Das Angebot an vergleichbaren Objekten in Gersthofen wird als durchschnittlich 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) | 190.000 € |
| Vergleichswert | | 190.000 € |
| Verkehrswert (Marktwert) | | 190.000 € |
| Kennzahlen | Wert je m ² Wohnfläche | 3.725 € |
| | Vielfaches des Jahresrohertrags | 28,22 |
| | Jahresrohertrag / Wert | 3,54% |
| | Vielfaches des Jahresreinertrags | 35,06 |
| | Jahresreinertrag / Wert | 2,85% |



Plausibilisierung der Bewertungsergebnisse

Im IVD Wohnpreisspiegel werden keine Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Gersthofen angegeben. Folgende Kaufpreise werden für Eigentumswohnungen (Bestand) in der nahegelegenen Stadt Augsburg angegeben ausgewiesen.

| 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 |
| Sehr guter Wohnwert | 4.420 €/m ² |
| Spitzenwert | 5.340 €/m ² |

Laut dem Wohnimmobilien-Marktbericht Augsburg Stadt und Umland der Hypo Vereinsbank vom Januar 2023 liegen Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf (bezugsfrei, Gebäudealter 10 bis 20 Jahre, ca. 75 m² Wohnfläche) in Gersthofen in einer Spanne von 3.400 €/m² bis 5.100 €/m².

Im Preisatlas von Immobilienscout24 wird für Wohnungen in der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts für das 2. Quartal 2024 auf Basis historischer Angebotpreise ein durchschnittlicher Kaufpreis von 4.102 €/m² angegeben.

Im LBS Preisspiegel 2024 werden Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Gersthofen (Bestand, mittlere bis gute Wohnlage, 3 Zimmer, Wohnfläche ca. 80 Quadratmeter, ohne Garage/Stellplatz) in einer Spanne von 3.100 €/m² bis 5.100 €/m² angegeben. Der häufigste Wert ist mit 3.900 €/m² angegeben.

Eine eigene Recherche von Angebotspreisen für Eigentumswohnungen in Gersthofen in einem Umkreis von 3 km um das Bewertungsobjekt ergab eine Spanne von ca. 3.130 €/m² bis ca. 4.620 €/m² bei einem Mittelwert von ca. 3.910 €/m² (13 Angebote, Stand 15.01.2025).

Im Rahmen der Wertermittlung wurde ein Verkehrswert pro m² von 3.725 €/m² ermittelt. Dieser Wert liegt innerhalb der recherchierten Spannen und erscheint zum Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung der Objekt- und Lageeigenschaften plausibel.



Die Erstellung des vorliegenden Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und weisungsfrei.
Für das Bewertungsobjekt wird zum Stichtag 01.08.2024 ein **Verkehrswert** von

190.000 €

(in Worten: einhundertneunzigtausend Euro)

als angemessen angesehen.

Augsburg, den 22. Januar 2025



Stefan PIOSCZYK

FRICS, Architekt

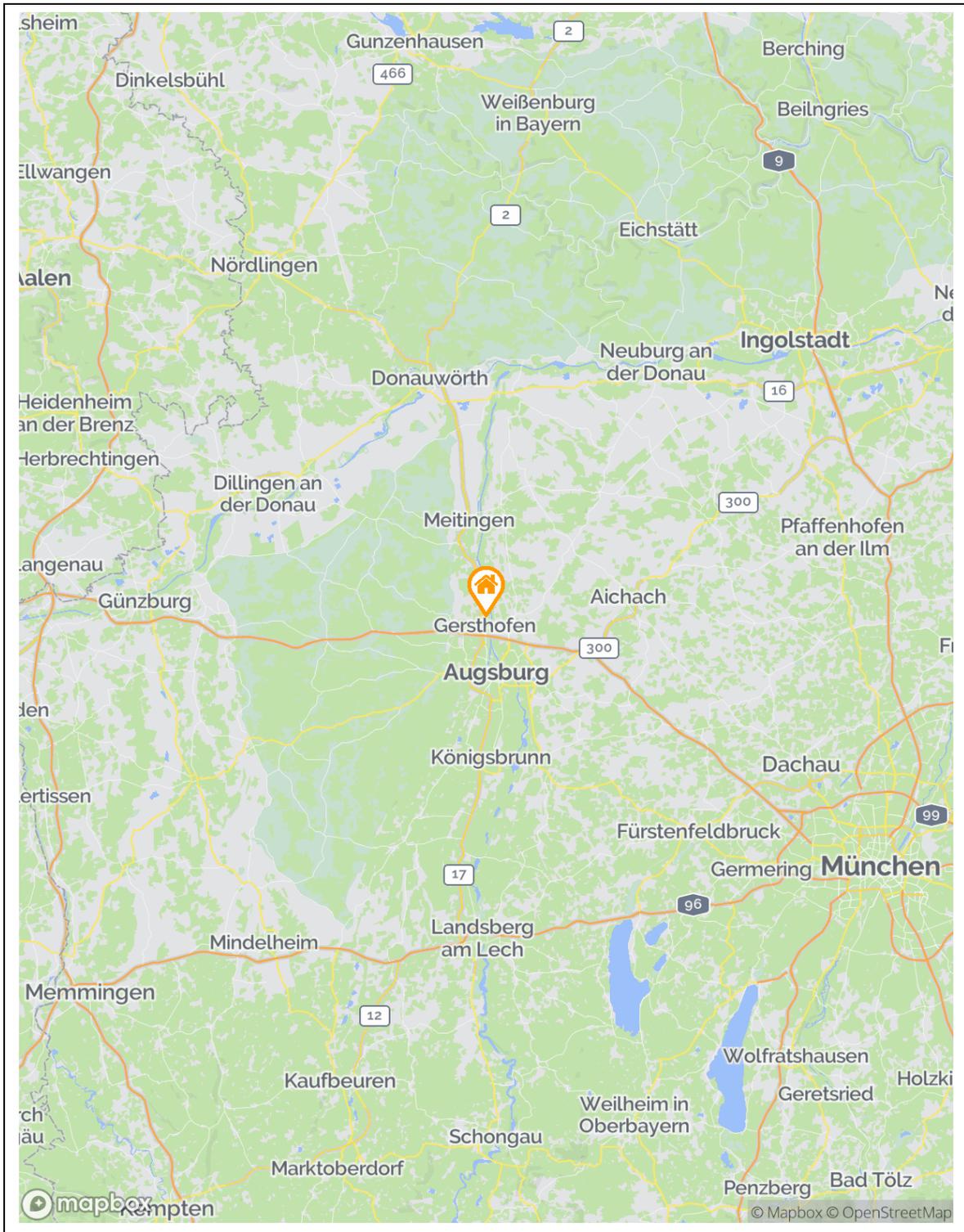
Dipl. Ing. Dipl. Wi.-Ing. Dipl. Immobilienökonom (ADI)

HypZert F

ö.b.u.v. IHK Schwaben



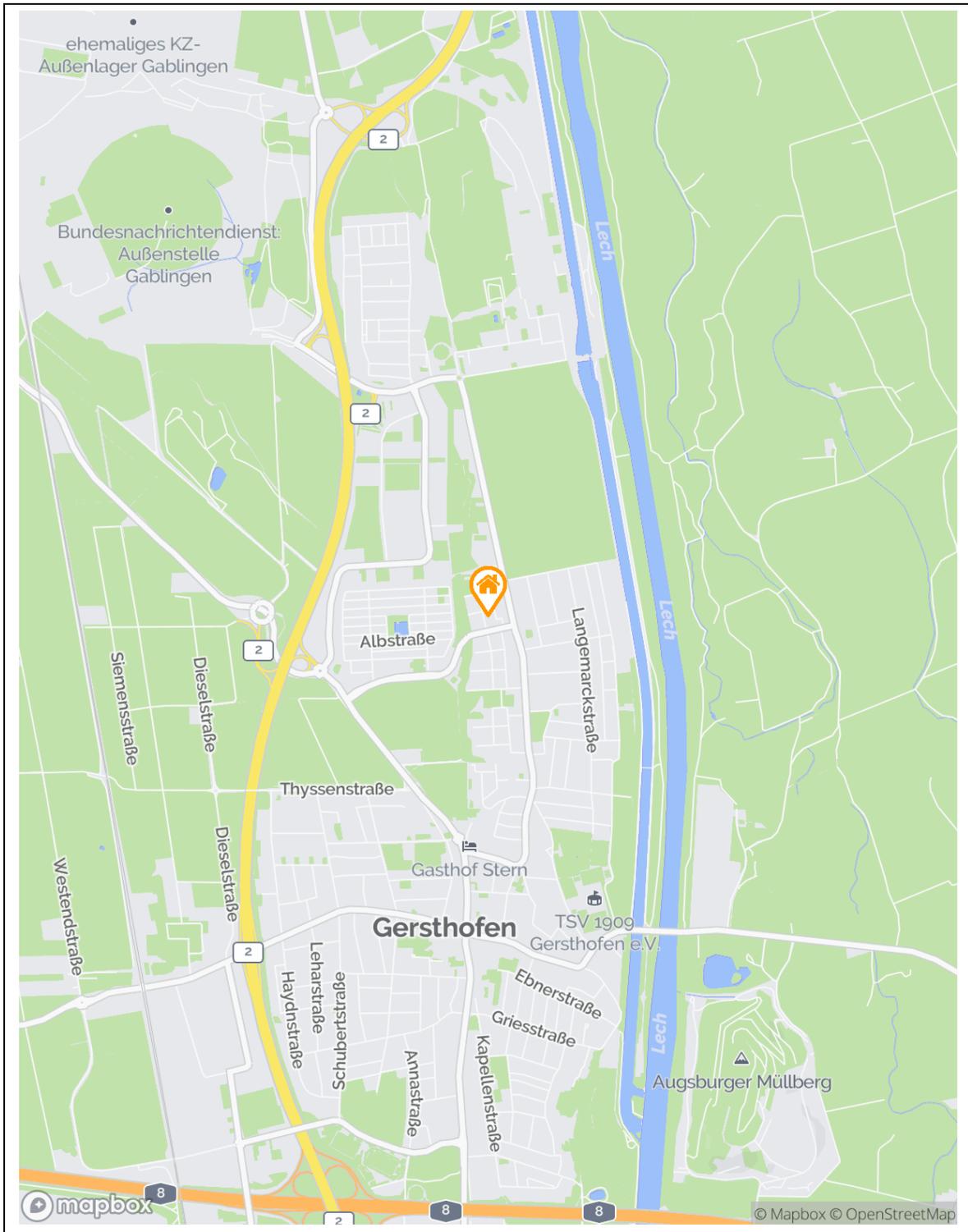
Anlage 1 Umgebungsplan



Kartendaten © OpenStreetMap contributors



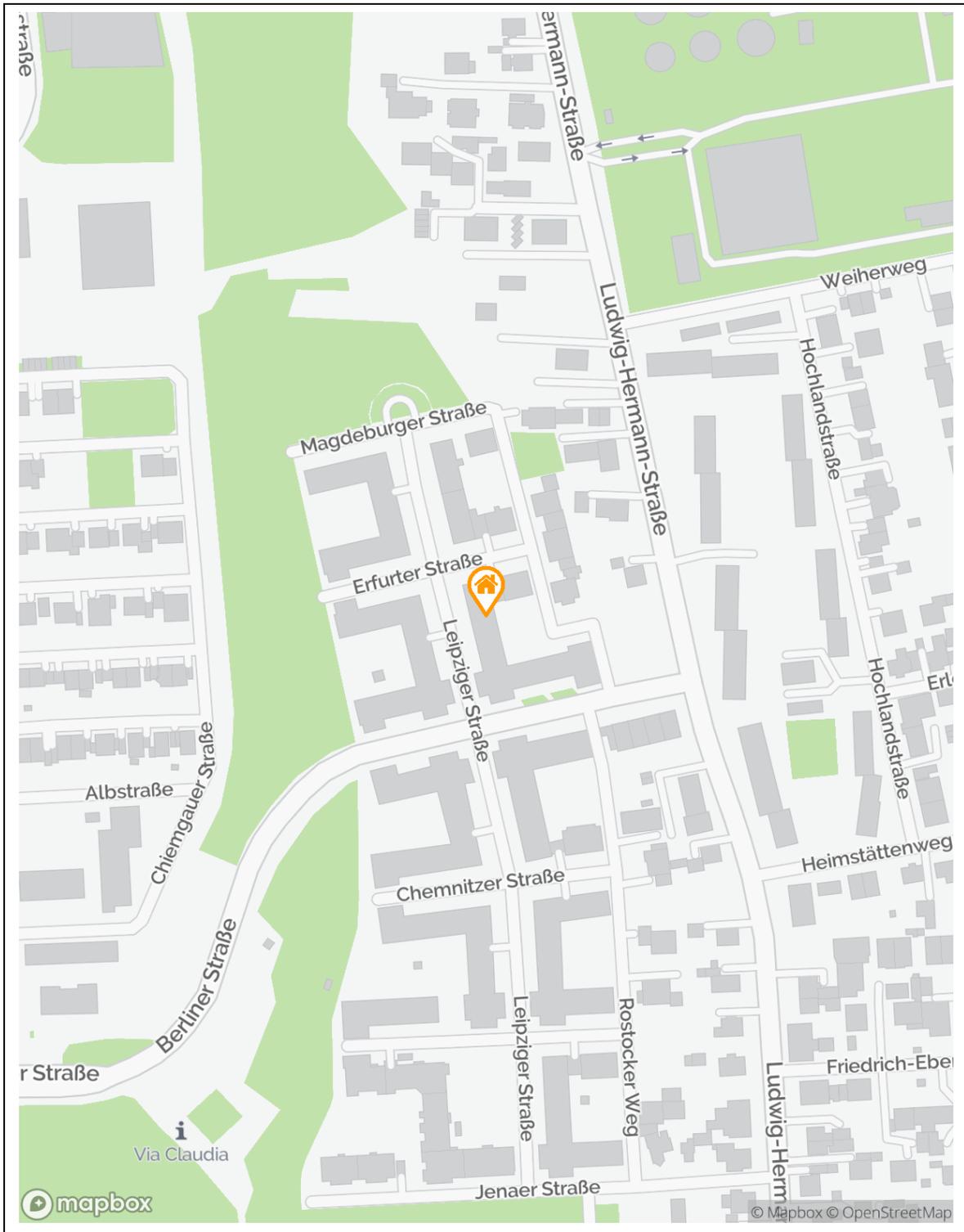
Anlage 2 Stadtplan



Kartendaten © OpenStreetMap contributors



Anlage 3 Stadtteilplan

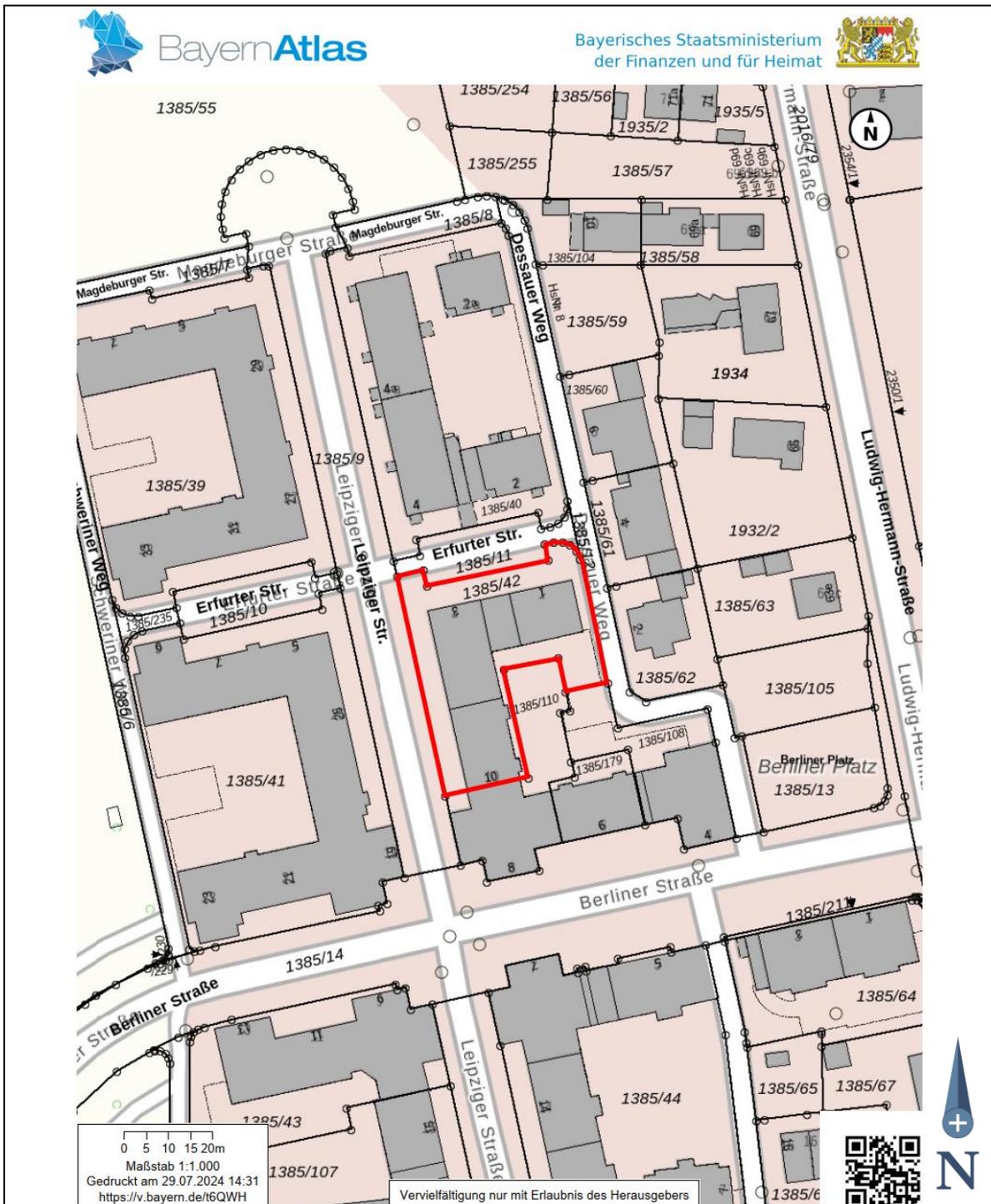


Kartendaten © OpenStreetMap contributors



Anlage 4 Lageplan / Flurkartenausschnitt

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

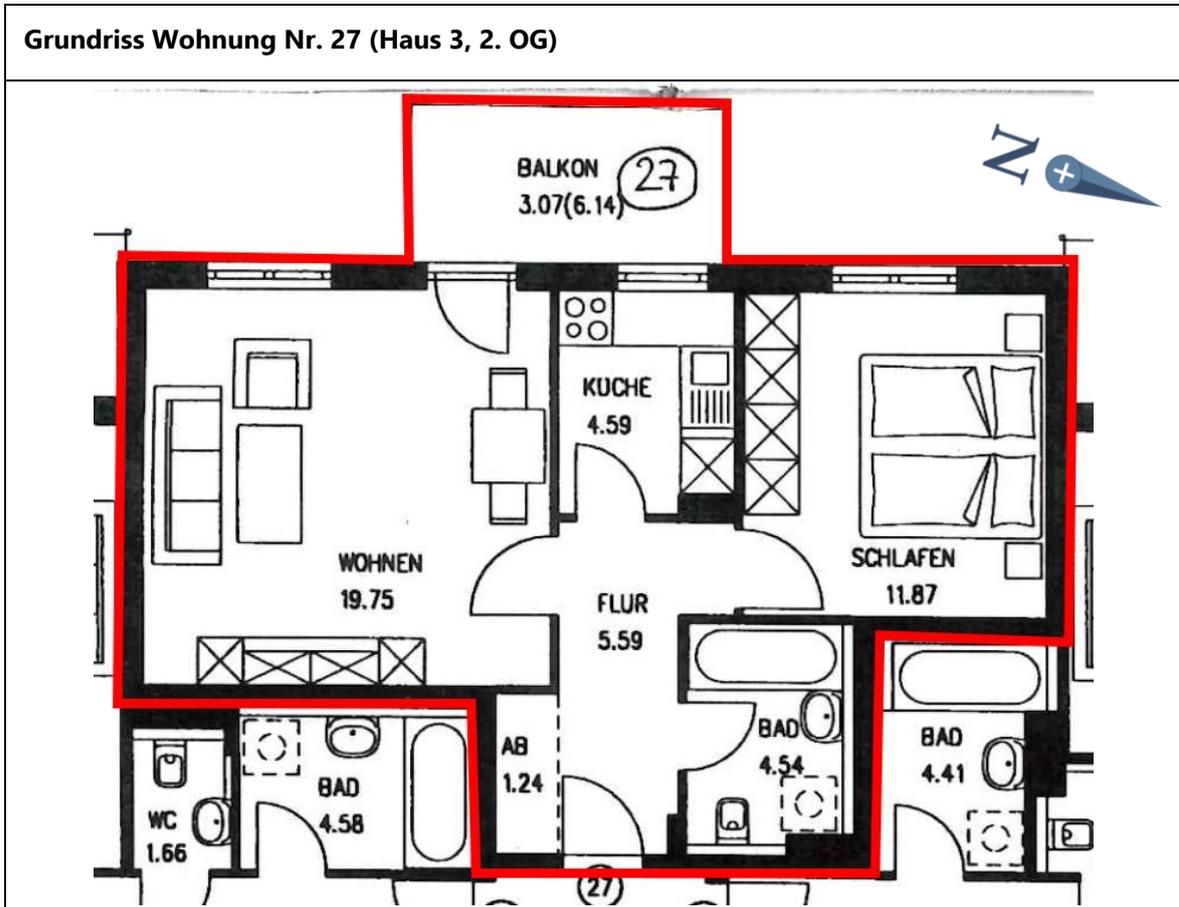


Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Anlage 5 Grundriss

Der nachfolgend abgebildete Planausschnitt ist nicht maßstäblich verkleinert.



**Anlage 6 Aufstellung der Mietfläche / Flächenberechnung**

| Ermittlung der Wohnfläche | |
|------------------------------------|---|
| Grundlage der Flächenermittlung: | Grundriss mit Wohnflächenangaben (ohne Datum) |
| Maßgebliche Flächendefinition: | nicht bekannt |
| Anmerkungen zur Flächenberechnung: | <p>Sämtliche Flächen sind in der nachfolgenden Berechnung mit zwei Nachkommastellen angegeben. Aufgrund der Flächenentnahme aus dem vorliegenden Grundriss können die tatsächlichen Flächen von den übernommenen Flächen abweichen.</p> <p>Die Fläche des Balkons ist zu 50% als Wohnfläche berücksichtigt.</p> |

| Wohnung Raum | Fläche [m ²] | Nutzung |
|------------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Eigentumswohnung Nr. 27 | | |
| Wohnen | 19,75 | Wohnfläche |
| Schlafen | 11,87 | Wohnfläche |
| Küche | 4,59 | Wohnfläche |
| Bad | 4,54 | Wohnfläche |
| Flur | 5,59 | Wohnfläche |
| Abstellnische | 1,24 | Wohnfläche |
| Balkon (zu 50%) | 3,07 | Wohnfläche |
| Gesamtsumme | 50,65 | Wohnfläche |
| Eigentumswohnung Nr. 27 (gerundet) | 51 m ² | Wohnfläche |



Anlage 7 Fotodokumentation



Gebäude (Berliner Straße 10), Ansicht von Osten



Gebäude (Berliner Straße 10), Ansicht von Westen



Gebäudeeingang (Berliner Straße 10)



Gebäude (Erfurter Straße 1 und 3) mit Tiefgaranzufahrt



Treppenhaus (Berliner Straße 10)



Wohnungseingangstür (Whg. Nr. 27), 2. OG



Flurbereich, UG (exemplarisch)



Kellerabteil Nr. 27



„Dessauer Straße“, Blickrichtung Norden



„Leipziger Straße“, Blickrichtung Süden



„Erfurter Straße“, Blickrichtung Westen



„Berliner Straße“, Blickrichtung Westen



Anlage 8 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).

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).

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 am 31. Januar 2024, gültig ab 31. Januar 2025.
- 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 9 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.