

Hypo Vereinsbank Januar 2023	
Augsburg, Wohnungsmieten nettokalt, Euro je m ² monatlich	
Neubau, neuwertig sanierter Altbau, ca. 75 m ² Wohnfläche	
Einfache Lage	
Einfache Lage	8,50 – 9,50 €/m ²
Mittlere Lage	9,50 – 11,50 €/m ²
Gute Lage	11,50 – 13,00 €/m ²
Sehr gute Lage	13,00 – 15,50 €/m ²

Der Homeday-Preisatlas weist für Wohnungen in der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts eine aktuelle durchschnittliche Angebotsmiete von 10,80 €/m² aus.

Im Preisatlas von Immobilienscout24 wird für Wohnungen in der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts für das 3. Quartal 2025 ein durchschnittlicher Angebotsmietpreis von 12,41 €/m² angegeben.

Gemäß dem Online-Mietspiegel 2023 ergibt sich für die Wohnung eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von 8,10 €/m² bei einer Spanne von 6,48 €/m² bis 9,72 €/m².

Angesetzte marktübliche Mieten

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

Marktübliche Mietansätze		
nettokalt, Euro je m ² bzw. Euro je Stellplatz		
Flächenkategorie	Vertragliche Miete	Angesetzte Miete
Wohnfläche	soweit bekannt eigengenutzt	10,00 €/m ²

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Kosten für die Verwaltung, Instandhaltung und das Mietausfallwagnis. Zusätzlich wird noch ein Zuschlag für nicht umgelegte Betriebskosten angesetzt. Insgesamt werden im vorliegenden Fall Bewirtschaftungskosten in Höhe von 19,44% des Jahresrohertrags angesetzt.

Verwaltungskosten

Die jährlichen Verwaltungskosten werden mit 430,00 € für die Wohnung angesetzt. Dieser Ansatz wird als marktüblich angesehen.

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 0,50% des Jahresrohertrags als angemessen erachtet.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird in Anlehnung an die ImmoWertV mit 2,00% des Rohertrags angesetzt.

Liegenschaftszinssatz

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

Vom örtlichen Gutachterausschuss der Stadt Augsburg werden im Immobilienmarktbericht 2024 folgende Angaben zu marktüblichen Liegenschaftszinssätzen für die vorliegende Objektart gemacht.

Liegenschaftszinssatz, Angaben Gutachterausschuss Stadt Augsburg	
Wohnungseigentum, Gemarkung Oberhausen, Anzahl Stichprobe: 69	
Mittelwert	1,61 %
Standardabweichung	0,69 %
1. Quartil	1,05 %
Median	1,60 %
3. Quartil	2,12 %

Es wird auf Grundlage der vom örtlichen Gutachterausschuss, im Immobilienmarktbericht 2024 angegebenen Spannen sowie eigener Erfahrungswerte ein Liegenschaftszinssatz von 1,75% als angemessen erachtet. Hierbei sind insbesondere die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort, die Lage und die derzeitige Eigennutzung, die Objektgröße, die vorhandene Nutzungskonzeption sowie die derzeitige allgemeine Marktlage in Augsburg berücksichtigt.

Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)

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

Der zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 ermittelte Kapitalisierungsfaktor beträgt 26,01.

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 01.10.2025:				
Angaben zum Gebäude				
Nutzfläche Wohnen		68	m ²	
Anzahl Wohneinheiten		1	WE	
(Fiktives) Baujahr der baulichen Anlagen		1980		
(Fiktives) Alter des Gebäudes zum Stichtag ca.		45	Jahre	
Gesamtnutzungsdauer (GND) ca.		80	Jahre	
Restnutzungsdauer (RND) ca.		35	Jahre	
Aufstellung der Erträge				
Nutzung und Lage	Fläche / Anzahl	Mietansatz je Monat	Anteil RoE	Jahresmiete
Wohnfläche	68 m ²	10,00 €/ m ²	100,00%	8.160 €
Jahresrohertrag (RoE)				8.160 €
Bewirtschaftungskosten pro Jahr				
Verwaltung			<i>Anteil RoE</i>	
Wohnen	430,00 €/ WE		5,27%	430 €
Instandhaltung				
Wohnen	14,00 €/ m ²		11,67%	952 €
Betriebskosten	0,50% des Rohertrags		0,50%	41 €
Mietausfallwagnis	2,00% des Rohertrags		2,00%	163 €
Summe			19,44%	1.586 €
Ansatz Bewirtschaftungskosten			19,44%	1.586 €
Jahresreinertrag				6.574 €
Bodenwertverzinsung				980 €
Bodenwert		56.000 €		
Liegenschaftszinssatz (LZ)		1,75%		
Reinertrag der baulichen Anlagen				5.594 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				145.485 €
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)		26,01		
Bodenwert				56.000 €
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks				201.485 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale				---
Ertragswert des bebauten Grundstücks				201.485 €
Gerundet				200.000 €
Kennzahlen	Wert je m² Nutzfläche	2.941 €		
	Vielfaches des Jahresrohertrags	24,51		
	Jahresrohertrag / Ertragswert	4,08%		
	Vielfaches des Jahresreinertrags	30,42		
	Jahresreinertrag / Ertragswert	3,29%		

6.7 Sachwertverfahren

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

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 2, 4 Red Book. Die vollständigen Definitionen sind in Anlage 10 des Gutachtens wiedergegeben.

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

Das Angebot an vergleichbaren Objekten in Augsburg 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 - Verkehrswernermittlung		
Vergleichswert		210.000 €
Ertragswert	(nachrichtlich)	200.000 €
Verkehrswert (Marktwert)		210.000 €
Kennzahlen	Wert je m ² Wohnfläche	3,088 €
	Vielfaches des Jahresrohertrags	25,74
	Jahresrohertrag / Wert	3,89%
	Vielfaches des Jahresreinertrags	31,94
	Jahresreinertrag / Wert	3,13%

Plausibilisierung der Bewertungsergebnisse

Im Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg werden folgende Angaben zu Gebädefaktoren für Wohnungseigentum gemacht.

Gebädefaktoren, Angaben Gutachterausschuss Stadt Augsburg	
Wohnungseigentum, Gemarkung Oberhausen	
ø Baujahr 1971, 34,2/1.000 MEA, ø Wohnfläche 64 m ² , 131 Verkaufsfälle	
1. Quartil	2.958 €/m ²
Median	3.378 €/m ²
3. Quartil	3.979 €/m ²

Im IVD-Wohnpreisspiegel Bayern Frühjahr 2025 werden folgende Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Bestand) in Augsburg angegeben.

IVD-Wohnpreisspiegel Bayern Frühjahr 2025	
Augsburg, Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Euro pro m ² Wohnfläche	
Bestandsobjekte, 3 Zimmer, 80 m ² Wohnfläche, ohne Stellplatz	
Einfacher Wohnwert	2.610 €/m ²
Mittlerer Wohnwert	3.270 €/m ²
Guter Wohnwert	4.090 €/m ²
Sehr guter Wohnwert	4.550 €/m ²
Spitzenwert	5.450 €/m ²

Der Homeday-Preisatlas weist für Wohnungen in der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts für das 3. Quartal 2025 einen durchschnittlichen Kaufpreis von 4.200 €/m².

Im Preisatlas von Immobilienscout24 wird für Wohnungen in der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts für das 3. Quartal 2025 auf Basis historischer Angebotspreise ein durchschnittlicher Kaufpreis von 4.325 €/m² angegeben.

Im Rahmen der Wertermittlung wurde ein Verkehrswert pro m² von 3.088 €/m² ermittelt. Der Verkehrswert pro m² liegt im unteren Bereich der oben genannten Spannen und erscheint unter Berücksichtigung der Objekt- und Lageeigenschaften sowie der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag plausibel.

Die Erstellung des vorliegenden Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und weisungsfrei. Für das Bewertungsobjekt wird zum Stichtag 01.10.2025 ein **Verkehrswert** von

210.000 €

(in Worten: zweihundertzehntausend Euro)

als angemessen angesehen.

Augsburg, den 9. Dezember 2025



Stefan PIOSCZYK

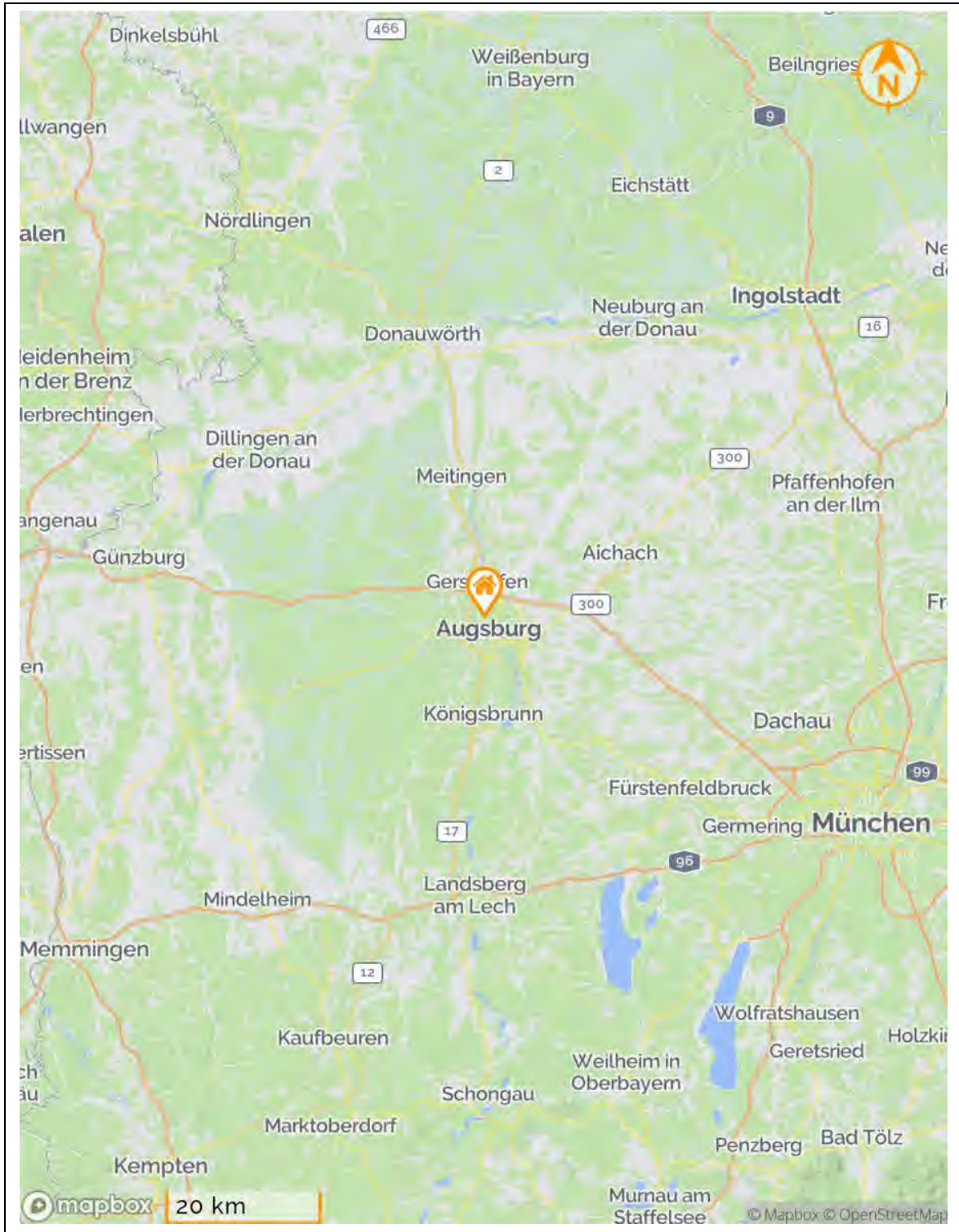
FRICS, Architekt

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

HypZert F

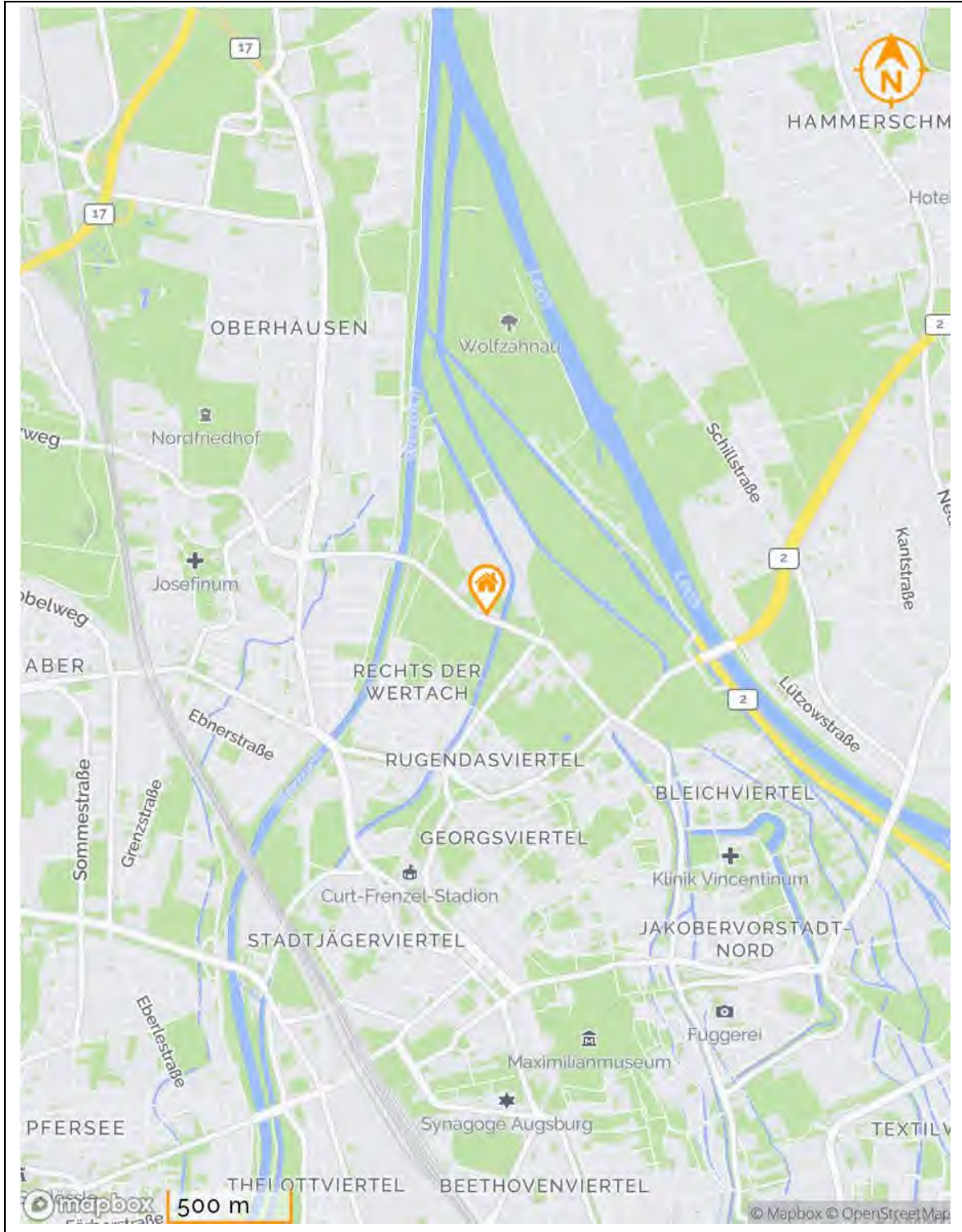
ö.b.u.v. IHK Schwaben

Anlage 1 Umgebungsplan



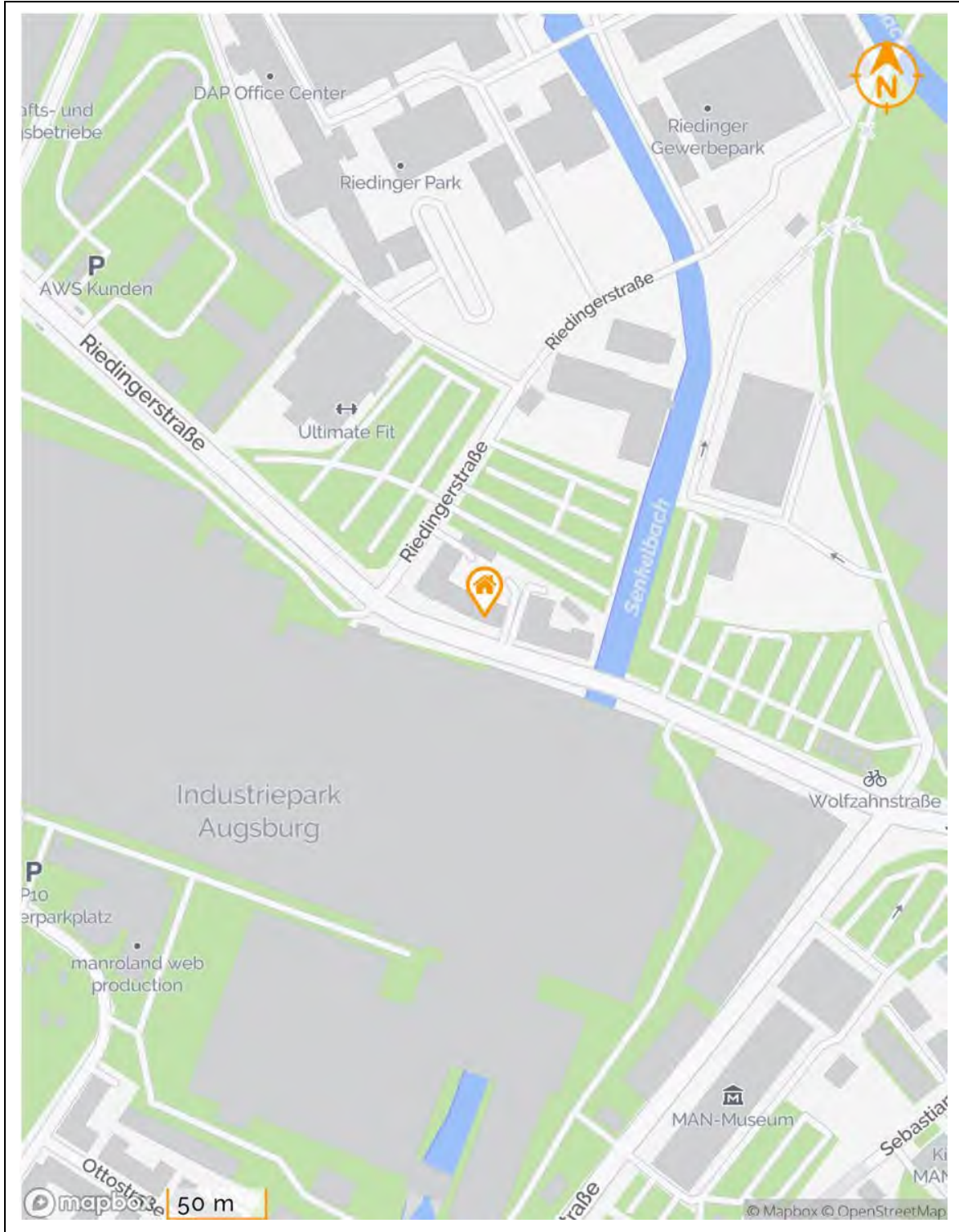
Kartendaten © OpenStreetMap contributors

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.

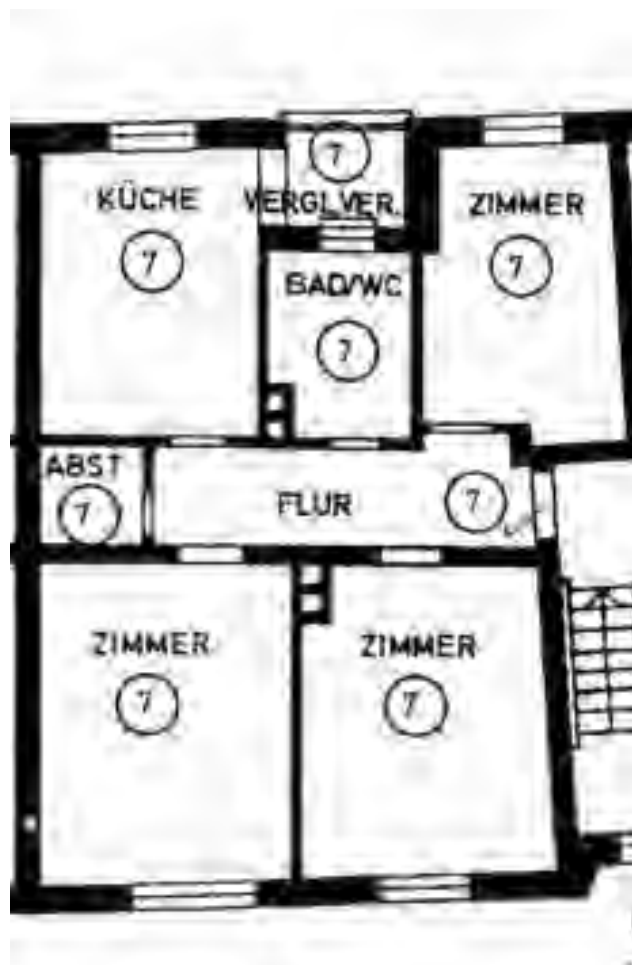


Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

Anlage 5 Grundriss

Die nachfolgend abgebildeten Planausschnitte sind nicht maßstäblich verkleinert. Der Grundriss datiert aus dem Jahr 1979.

Grundriss Wohnung Nr. 7 im 3. Obergeschoss



Anlage 6 Aufstellung der Mietfläche / Flächenberechnung

Ermittlung der Wohnfläche	
Grundlage der Flächenermittlung:	Angaben im Grundriss der Riedinger Jersey AG vom 05.04.1979
Maßgebliche Flächendefinition:	nicht bekannt
Anmerkungen zur Flächenberechnung:	Es liegt nur eine Angabe der gesamten Wohnfläche vor. Angaben der Flächen der einzelnen Räume bzw. ein vermaßter Grundriss, der eine eigene Flächenermittlung ermöglicht liegen nicht vor. Es wird vorausgesetzt, dass die zu bewertende Wohnung tatsächlich der mitgeteilten Fläche entspricht

Gliederung 1	Gliederung 2	Raumbezeichnung	Maß I [m]	Maß II [m]	Faktor	Fläche [m ²]	Nutzung
ETW Nr. 7		Küche					
ETW Nr. 7		Bad/WC					
ETW Nr. 7		Flur					
ETW Nr. 7		Abstellraum					
ETW Nr. 7		Veranda					
ETW Nr. 7		Abstellraum DG					
Gesamtsumme						68,00	

Anlage 7 Berechnung der Geschossfläche und der Bruttogrundfläche

Ermittlung von Geschossfläche und Bruttogrundfläche	
Grundlage der Flächenermittlung:	Lageplan, Grundrisse
Maßgebliche Flächendefinition:	k.A.
Anmerkungen zur Flächenberechnung:	Die ermittelte WGFZ kann von der GFZ im Sinne des § 20 BauNVO abweichen. Die Flächen des Dachgeschosses werden zu 75% als GF angesetzt.

Gliederung 1	Gliederung 2	Maß I [m]	Maß II [m]	Faktor	Fläche [m ²]	BGF [m ²]	Faktor GF	GF [m ²]
MFH	KG				400,00	400	0,00	0
MFH	EG				400,00	400	1,00	400
MFH	1. OG - 3. OG				1.200,00	1.200	1,00	1.200
MFH	DG				400,00	400	0,75	300
Gesamtsumme					2.400,00	2.400		1.900
Grundstücksgröße					1.141 m ²			
WGFZ					1,7			

Anlage 8 Fotodokumentation



Bewertungsobjekt, Ansicht von Südwesten



Bewertungsobjekt, Ansicht von Westen



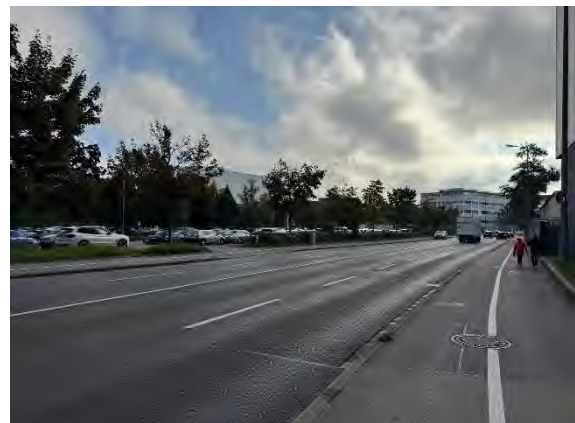
Bewertungsobjekt, Ansicht von Nordosten



Bewertungsobjekt, Ansicht von Osten



Hauseingangstür



„Riedingerstraße“ Blickrichtung Osten

Anlage 9 Literaturverzeichnis

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

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

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

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

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

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

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

CO₂KostAufG Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

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

- GEG** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 08. August 2020 (BGBl. I. S. 1728).
- ImmoWertA** Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise) vom 20.09.2023.
- ImmoWertV** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021.
- MF-GIF** Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude; Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) vom Februar 2023.
- PfandBG** Pfandbriefgesetz vom 22. Mai 2005 (BGBl. I S. 1373), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2017 (BGBl. I S. 1693).
- PlanzV** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Red Book** RICS Valuation – Global Standards: Globale Berufsgrundsätze für RICS-Bewertungen und -Wertermittlungen der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) unter Einbeziehung der internationalen Bewertungsstandards (IVS) des International Valuation Standards Committee (IVSC), herausgegeben im November 2021, gültig ab 31. Januar 2022.
- WertR** Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006).
- WoFIV** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

Anlage 10 Definitionen und Begriffe der Marktwertermittlung

1. Wertbegriffe

1.1 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts) nach § 194 BauGB

§ 194 BauGB: Verkehrswert (Marktwert)

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

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

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

VPS 4, 4 (RedBook): Marktwert

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

1.3 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

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

2. Begriffe zu den Verfahren der Wertermittlung nach ImmoWertV

2.1 Allgemeine Wertbegriffe

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte), Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen vorliegen. Sie werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

2.2 Begriffe zum Ertragswertverfahren

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

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

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

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