

KAMPE & PARTNER

SACHVERSTÄNDIGE · IMMOBILIENBEWERTUNG

G U T A C H T E N

im Auftrag des Amtsgerichts Augsburg
(Gz.: K 64/23)

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

vom Wohnungseigentum SE-Nr. 17

(52/1.000 Miteigentumsanteil an dem
Grundstück Flurstück-Nr. 512, Gemarkung Lechhausen, verbunden
mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Altane im Auftei-
lungsplan mit Nr. 17 bezeichnet)

Anschrift: „Neuburger Straße 3, 86167 Augsburg“
und

vom Teileigentum SE-Nr. 22

(2/1.000 Miteigentumsanteil an dem
Grundstück Flurstück-Nr. 512, Gemarkung Lechhausen, verbunden
mit dem Sondereigentum an dem Keller im Aufteilungsplan mit Nr.
22 bezeichnet)

zum Wertermittlungsstichtag 5. Februar 2024



Gutachten erstellt von: Thorsten Kampe

Augsburg, den 25. April 2024

Auftrag-Nr.: 2-033-23

THORSTEN KAMPE

Dipl.-Kfm. (Univ.)

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Von der IHK für Augsburg und Schwaben
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
Immobiliengutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke

Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors (RICS)

ALEXANDER ADAM

Dipl.-Kfm., B.Sc.

Chartered Surveyor (FRICS)

Von der IHK für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
Immobiliengutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke

NIEDERLASSUNG AUGSBURG

Karwendelstraße 21a

86163 Augsburg

☎ 08 21 / 262 11 49

✉ augsburg@kampeundpartner.com

NIEDERLASSUNG MÜNCHEN

Marsstraße 46-48

80335 München

☎ 089 / 244 162 930

✉ muenchen@kampeundpartner.com



Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen	4
2. Grundlagen des Auftrages	6
2.1 Rechtliche Grundlagen.....	6
2.1.1 <i>Gesetze, Verordnungen und Richtlinien</i>	6
2.1.2 <i>Verkehrswert nach § 194 BauGB</i>	6
2.1.3 <i>Berücksichtigung von Rechten und Belastungen</i>	7
2.2 Annahmen und Hinweise.....	8
2.2.1 <i>Zustand des Grund und Bodens</i>	8
2.2.2 <i>Zustand der baulichen Anlagen</i>	8
2.2.3 <i>Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen</i>	9
2.2.4 <i>Angaben zu Gebäudedaten</i>	10
2.2.5 <i>Berücksichtigung von bestehenden Pacht- und Mietverträgen</i>	11
2.2.6 <i>Annahme zur Höhe von aufzubringenden Ausbaukosten</i>	11
2.2.7 <i>Hinweis zu eventuell vorhandenem Zubehör i.S. des § 97 BGB</i>	11
2.2.8 <i>Hinweis zum Energieausweis</i>	12
3. Grundbuch	14
3.1 Wohnungseigentum SE-Nr. 17	14
3.2 Teileigentum SE-Nr. 22	16
4. Grundstücksbeschreibung	18
4.1 Lagebeschreibung	18
4.1.1 <i>Überörtliche Lage</i>	18
4.1.2 <i>Örtliche Lage</i>	20
4.1.3 <i>Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation</i>	22
4.2 Grundstücksmerkmale	22
4.3 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten	24
4.3.1 <i>Bauplanungsrechtliche Situation</i>	24
4.3.2 <i>Entwicklungszustand</i>	24
4.3.3 <i>Besonderes Städtebaurecht</i>	25
4.4 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen	25
4.4.1 <i>Wesentliche Merkmale des Gemeinschaftseigentums</i>	25
4.4.2 <i>Wesentliche Merkmale vom Wohnungseigentum SE-Nr. 17</i>	28
4.4.3 <i>Wesentliche Merkmale vom Teileigentum SE-Nr. 22 (Keller)</i>	28
4.4.4 <i>Außen- und sonstige Anlagen</i>	28
4.5 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation	28
4.6 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen	29
4.6.1 <i>Rechte</i>	29
4.6.2 <i>Belastungen</i>	29
4.7 Zubehör der Sondereigentüme (§ 97 BGB)	29

5. Verkehrswertermittlung	30
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	30
5.2 Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV)	32
5.2.1 (<i>Anteiliger</i>) Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)	32
5.2.2 <i>Rohertrag</i> (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).....	37
5.2.3 <i>Bewirtschaftungskosten</i> (§ 32 ImmoWertV).....	41
5.2.4 <i>Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz</i>	42
5.2.5 <i>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</i>	45
5.2.6 <i>Ertragswert</i>	46
5.3 Verkehrswert des Wohnungseigentums SE-Nr. 17	47
5.4 Verkehrswert des Teileigentums SE-Nr. 22	48
6. Schlusswort	49

Anlagen

Anlage 1:	Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan	50
Anlage 2:	Aufstellung – Wohnfläche	53
Anlage 3:	Bilddokumentation	54

Das vorliegende Gutachten besteht aus 54 Seiten einschließlich Anlagen.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens oder einzelner Bestandteile ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Mit Schreiben vom 2. November 2023 hat das AG Augsburg - Vollstreckungsgericht - (Gz.: K 64/23) die Verkehrswertermittlung für:

- das **Wohnungseigentum SE-Nr. 17** (52/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 512, Gemarkung Lechhausen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit der Nr. 17 des Aufteilungsplanes) in der Wohnanlage „Neuburger Straße 3, 86167 Augsburg“ und
- das **Teileigentum SE-Nr. 22** (2/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 512, Gemarkung Lechhausen, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Keller Nr. 22 des Aufteilungsplanes)

in Auftrag gegeben.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB auftragsgemäß zum Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag¹ 5. Februar 2024 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird das Grundstück bzw. werden die jeweiligen Miteigentumsanteile mitsamt der gemäß § 94 Abs. 1 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen – ebenso auch deren wesentliche Bestandteile (vgl. § 94 Abs. 2 BGB) – und Anpflanzungen betrachtet.

Soweit vorhanden, werden im Rahmen dieses Gutachtens zusätzlich bewegliche Gegenstände in Form von Zubehör (§ 97 BGB) oder gewerblichem Inventar (§ 98 BGB) des Grundstücks bzw. des jeweiligen Sondereigentums mit einem eigenständigen Wertansatz bewertet.

Für die Bearbeitung des Auftrages wurden die nachfolgend dargestellten Unterlagen und Informationen verwendet.

- Ortsbesichtigung:
 - durchgeführt durch den Unterzeichner am 4. Dezember 2023 und 5. Februar 2024.

Hinweis:

Ein Zugang zum gegenständlichen Wohnungseigentum SE-Nr. 17 war zu beiden Ortsterminen nicht möglich, da weder der Eigentümer² noch möglicherweise vorhandene Mieter anwesend waren.

¹ Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 2 Abs. 5 S. 2 ImmoWertV).

² Die Beteiligten des Verfahrens werden gemäß Weisung des Gerichts nicht namentlich benannt.

- durch den Auftraggeber bereitgestellte Unterlagen:
 - keine;
- durch den Unterzeichner beschaffte Unterlagen:
 - Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Lechhausen, Blatt 31008, gefertigt durch das Grundbuchamt am Amtsgericht Augsburg, Abdruck vom 07.11.2003;
 - Auszug aus dem Teileigentumsgrundbuch von Lechhausen, Blatt 31013, gefertigt durch das Grundbuchamt am Amtsgericht Augsburg, Abdruck vom 07.11.2003;
 - Notarielle Urkunde „Begründung von Wohnungs- und Teileigentum“ URNr. 435/1998 UC, beurkundet durch Notar Bernhard Hille, Augsburg mit Datum vom 11.03.1998;
 - Auszug aus dem BayernAtlas-plus vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation, betreffend die digitale Flurkarte für die gegenständlichen Grundstücke, Abruf am 06.11.2023, als pdf-Datei;
 - Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan, betreffend das gegenständliche Wohnungseigentum SE-Nr. 17 und Teileigentum SE-Nr. 22, bestehend aus dem Grundrissplan für das Keller- und das Dachgeschoss, jeweils ohne, unbekannter Planfertiger, ohne Datum;
- durch die zuständige Hausverwaltung bereitgestellte Unterlagen:
 - Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2022;
 - Wirtschaftsplan für das Jahr 2023;
 - Protokolle der Eigentümerversammlungen für die Wirtschaftsjahre 2019, 2020, 2022 und 2023;
 - Energieausweis für die gegenständliche Wohnanlage, erstellt von Techem Energy Services GmbH, Gebäudeenergyberater M.eEm. Oliver Rausch mit Datum vom 13.04.2021;
- durch den Unterzeichner angestellte Recherchen:
 - beim Grundbuchamt des Amtsgerichtbezirks Augsburg, betreffend Auszüge aus den Grundakten der gegenständlichen Sondereigentüme;
 - beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Augsburg, betreffend den Bodenrichtwert;
 - beim Stadtplanungsamt der Stadt Augsburg, betreffend die bauplanungsrechtliche Situation der gegenständlichen Grundstücke;
 - beim Stadtplanungsamt der Stadt Augsburg, betreffend Informationen zu Festsetzungen des Besonderen Städtebaurechts;
 - bei der zum Wertermittlungstichtag zuständigen Hausverwaltung, betreffend Auskünfte und Informationen über die gegenständlichen Sondereigentüme

2. Grundlagen des Auftrages

2.1 Rechtliche Grundlagen

2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im vorliegenden Gutachten unter Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen, in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB);
- Baugesetzbuch (BauGB);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO);
- Bayerische Bauordnung (BayBO);
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG);
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG);
- Verordnung über einsparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV);
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG);

Außerdem kommen im vorliegenden Gutachten folgende Regelwerke zur Anwendung:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV);
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA);

2.1.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB

„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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die auf ungewöhnliche Verkaufssachverhalte (z. B. Notverkauf) zurückzuführen sind, dürfen ebenfalls nicht berücksichtigt werden. Die in diesen Fällen erzielten Preise weichen regelmäßig, je nach Objekttyp in unterschiedlicher Höhe, vom Verkehrswert ab.

Des Weiteren wird unterstellt, dass der Kaufpreis nicht durch besondere Beziehungen, die zwischen Verkäufer und Käufer bestehen können, beeinflusst wird. Derartige Beziehungen können aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Käufer und Verkäufer resultieren. Zu den persönlichen Verhältnissen zählt auch der Liebhaberwert, der im Verkehrswert nicht zu berücksichtigen ist.

2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Rechte und Belastungen des Grundeigentums entstehen aus zahlreichen, zum Teil sehr unterschiedlichen Gründen. Es ist dabei im Wesentlichen zwischen folgenden Arten zu unterscheiden:

- öffentlich-rechtliche Beschränkungen (Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht etc.);
- privatrechtliche Beschränkungen, die im Wesentlichen aus den Rechten und Beschränkungen des Nachbarrechts bestehen;
- beschränkt dingliche Rechte (Nutzungsrechte, Sicherungs- und Verwertungsrechte, Erwerbsrechte etc.);
- grundstücksgleiche Rechte (Erbaurecht, Bergrecht etc.).

Nicht alle diese Rechte und Belastungen dürfen in einer Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB berücksichtigt werden. Gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 12 ImmoWertV zählen zu den Grundstücksmerkmalen insbesondere auch die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV ggf. als sog. „Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen sind. In § 46 Abs. 2 ImmoWertV werden einige im Rahmen der Verkehrswertbeeinflussung in Betracht kommende Rechte und Belastungen aufgeführt, deren jeweiliger Einfluss im Rahmen der Verkehrswertbestimmung zu prüfen ist.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden grundsätzlich die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen (herrschenden) Rechte berücksichtigt.

Die etwaig am Eigentum lastenden Lasten und Beschränkungen, die den Verkehrswert beeinflussen können, sind dagegen bei der Verkehrswertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke grundsätzlich zu vernachlässigen (vgl. §§ 52 und 74 a ZVG)³.

³ § 6 Abs. 2 ImmoWertV (Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen) findet bei der Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung (vgl. Stöber „Kommentar zum ZVG, 20. Auflage, § 74 a, Rdn. 7.4. und 7.7.)

Sie werden lediglich berücksichtigt, wenn eine dahingehende Auftragsformulierung durch das Vollstreckungsgericht erfolgt. In diesem Fall wird der Werteinfluss für die erforderliche Festlegung des Ersatzwertes (vgl. §§ 50, 51 ZVG) bzw. Zuzahlungsbetrages durch das Vollstreckungsgericht im Versteigerungsverfahren benötigt. Hierzu erfolgt zunächst die Verkehrswertermittlung im lastenfreien Zustand. Danach wird der Wert der zu berücksichtigenden Lasten und Beschränkungen separat ermittelt.

Die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen Pfandrechte (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden), die in der Fachliteratur und der Rechtsprechung übereinstimmend als persönliche Verhältnisse im Sinne des § 194 BauGB aufgefasst werden, werden außer Acht gelassen.

2.2 Annahmen und Hinweise

2.2.1 Zustand des Grund und Bodens

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können grundsätzlich nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Daher wird im Regelfall unterstellt, dass die vorhandene Grundstücksbeschaffenheit keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Betrachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Ebenfalls wurde der Boden nicht auf eventuelle Verunreinigungen untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten durchgeführt werden.

Daher wird grundsätzlich ein altlastenfreies Grundstück angenommen. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrunde liegende Problematik besonders hingewiesen.

2.2.2 Zustand der baulichen Anlagen

Im Rahmen des Gutachtens können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Inaugenscheinnahme feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind. Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht;

- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt;

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

In der vorliegenden Wertermittlung wird außerdem im Regelfall davon ausgegangen, dass der bauliche Zustand des Gemeinschaftseigentums keinen besonders zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag hat bzw. die Behebung vorhandener Bauschäden und Baumängel durch die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft abgedeckt ist. Sofern bereits die grobe Betrachtung zu dem Ergebnis führt, dass die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft nicht ausreichend ist, wird gesondert auf diese Sachverhalte eingegangen.

Im vorliegenden Fall ist als Besonderheit zu berücksichtigen, dass keine Innenbesichtigung der gegenständlichen Wohnung durchgeführt werden konnte und Zweifel daran bestehen, ob das gegenständliche Wohnungseigentum zu Wohnraum ausgebaut ist. Auch hinsichtlich der Raumaufteilung sowie zu möglichen Bauschäden/Baumängel kann keine genaue Aussage getroffen werden.

Der nachfolgenden Wertermittlung wird daher die Annahme zugrunde gelegt, dass die Wohnung nicht ausgebaut ist bzw. sich im rohbauähnlichen Zustand befindet.

2.2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften bei den vorhandenen baulichen Anlagen (z.B. Abstandsflächen, Brandschutz, Stellplatznachweis, Aufenthaltsraumqualität) wurde nicht überprüft.

Ebenso wurde die Übereinstimmung der Bebauung mit den Baugenehmigungen und ggf. der Bauleitplanung keiner Detailkontrolle unterzogen. Die gegenständlichen Räume der baulichen Anlagen wurden vor Ort nur durch Inaugenscheinnahme darauf überprüft, ob zwischen der vorhandenen Bausubstanz (räumliche Aufteilung und Größe) und den zur Verfügung stehenden Bauplanunterlagen (vgl. Anlage 1) eine deutlich erkennbare Abweichung besteht.

Hierzu ist zunächst darauf hinzuweisen, dass ausschließlich die allgemeinen Gebäudebereiche besichtigt werden konnten. Das gegenständliche Wohnungseigentum SE-Nr. 17 und das Teileigentum SE-Nr. 22 konnten nicht besichtigt werden konnten, weshalb für diese Bereich keine Aussage möglich ist.

In den besichtigten Bereichen wurden keine nennenswerten Abweichungen festgestellt.

Bei der Wertermittlung wird insgesamt die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen angenommen.

2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten

Die im vorliegenden Gutachten gemachten Angaben über die Wohnfläche des Wohnungseigentums SE-Nr. 17 basieren auf dem vorliegenden Auszug aus dem Aufteilungsplan, der in Anlage 1/2 dargestellt ist. Der Grundriss des Aufteilungsplans liegt maßstabsgetreu vor. Zusätzlich sind Maß- und Flächenangaben für die einzelnen Räume der Sondererightumseinheit vorhanden. Aus diesen Daten lässt sich ableiten, dass es sich bei den Aufteilungsplänen um „Rohbaupläne“ handelt, die Bruttomaße (ohne Putzabzug) beinhalten. Die Flächenangaben im Aufteilungsplan wurden zudem einer Plausibilitätsbeurteilung unterzogen. Dabei konnten keine signifikanten Unterschiede festgestellt werden.

Die Wohnflächenangaben basieren auf den Flächendefinitionen des Artikel 1 der „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen (Wohnflächenverordnung – WoFlV)“ in der Fassung vom 25. November 2003.

Wenn der Wohnflächenermittlung Rohbaumaße zugrunde gelegt werden, erfolgt im Regelfall ein Putzabzug durch Multiplikation mit dem Faktor 0,97 (-3%).⁴ Abweichungen von dieser Vorgehensweise, die insbesondere bei in Fertigbauweise errichteten Gebäuden in Form einer Verringerung dieses Abschlages angemessen sind, werden explizit begründet.⁵

Sofern Balkon- oder Terrassenflächen vorhanden sind, werden diese – sofern keine Nordausrichtung, keine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit (z.B. Kleinstbalkon) und/oder keine überdurchschnittliche Größe vorhanden ist – mit der damit verbundenen Erhöhung des Wohnwertes zur Hälfte ihrer Grundfläche (Faktor 0,50) in die Wohnfläche eingerechnet. Dieses Vorgehen entspricht zudem dem Verhalten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Abweichungen von dieser Vorgehensweise werden im Gutachten explizit erwähnt und begründet.

⁴ Grundsätzlich wäre auch ein „echter“ Putzabzug möglich, was jedoch zu ähnlichen Ergebnissen führen würde.

⁵ vgl. hierzu Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 9. Auflage, 2020, S. 249, Rn. 716

Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass die verwendeten Maße mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen, bzw. auftretende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

2.2.5 Berücksichtigung von bestehenden Pacht- und Mietverträgen

Weder der Eigentümer der gegenständlichen Wohnung SE-Nr. 17, noch ein möglicher Mieter wurden beim Ortstermin angetroffen.

Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass für die zu bewertende Wohnung kein zu berücksichtigendes Mietverhältnis vorhanden ist.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass für ein möglicherweise vorhandenes Mietverhältnis ein (Sonder-)Kündigungsrecht nach § 57a ZVG (Kündigung nach gesetzlichen Kündigungsfristen) besteht. Dennoch bleibt die Begründungspflicht (Nachweis eines berechtigten Interesses, § 573 Abs. 2 BGB) bestehen.

2.2.6 Annahme zur Höhe von aufzubringenden Ausbaukosten

Im vorliegenden Gutachten werden Kosten für die Durchführung von Ausbauarbeiten veranschlagt.

Die tatsächliche Höhe der aufzubringenden Kosten lässt sich im Rahmen einer Ausführungsplanung vorab nur durch Einholung von mindestens drei Kostenanschlägen voneinander unabhängiger Ausführungsfirmen für die einzelnen Gewerke bestimmen. In der vorliegenden Bewertung werden durchschnittliche Erfahrungssätze zugrunde gelegt, die eine für die Verkehrswertermittlung ausreichende Sicherheit liefern.

In diesem Zusammenhang ist explizit darauf hinzuweisen, dass lediglich eine Kostenschätzung erfolgt, basierend auf durchschnittlichen Kostenkennwerten.⁶ Im vorliegenden Gutachten werden dabei durchschnittliche Erfahrungssätze zugrunde gelegt, die eine für die Verkehrswertermittlung ausreichende Sicherheit liefern.

2.2.7 Hinweis zu eventuell vorhandenem Zubehör i.S. des § 97 BGB

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung ist eine Aussage zu eventuell vorhandenem Zubehör i.S. des § 97 BGB nicht möglich.

Im vorliegenden Gutachten wird unterstellt, dass kein (werthaltiges) Zubehör vorhanden ist.

⁶ Die einzelnen Kostenermittlungsarten sind detailliert in der DIN 276 (2018) dargestellt.

2.2.8 Hinweis zum Energieausweis

Ein Energieausweis dient der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und soll einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen.

Er kann als Energiebedarfsausweis oder als Energieverbrauchsausweis nach Maßgabe der §§ 80 bis 86 Gebäudeenergiegesetz (GEG) ausgesellt werden. Gemäß § 80 Abs. 3 ist ein Energieausweis zu erstellen, wenn:

- ein bebautes Grundstück oder Wohnungs-/Teileigentum verkauft;
- ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet bzw. übertragen oder
- ein Gebäude, eine Wohnung oder sonstige selbständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast

wird.

Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude ist dem Käufer, Mieter oder Leasingnehmer ein Energieausweis, spätestens bei der Besichtigung oder nach Aufforderung, vorzulegen. Die Vorlagepflicht wird auch durch einen deutlich sichtbaren Aushang oder ein deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung erfüllt.

Von dieser Regelung sind lediglich unter Denkmalschutz stehende und kleine Gebäude (nicht mehr als 50 m² Nutzfläche) ausgenommen (vgl. § 79 Abs. 4 GEG).

Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutsamen baulichen Veränderungen stattfinden. Im vorliegenden Fall wurde dem Unterzeichner ein Energieausweis für das Gebäude vorgelegt, dessen Inhalte in der Baubeschreibung dargestellt werden.

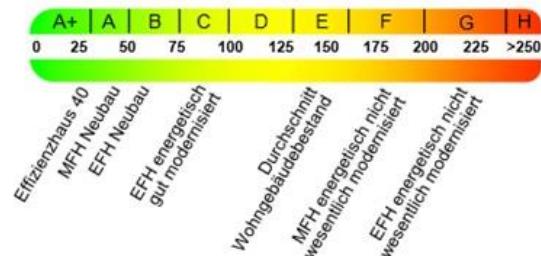
Der im Verbrauchsausweis ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird im Regelfall für das gesamte Gebäude und auf der Basis der Anrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei wird über Klimafaktoren der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen einerseits hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes, aber andererseits hat der dargestellte Kennwert (in kWh/m²·a; siehe nachfolgendes Schaubild) nur geringe Aussagekraft auf die energetische Qualität des Gebäudes und der Heizungsanlage.

Für Wohnanlagen ist ein Rückschluss für einzelne Wohneinheiten nicht möglich, da der tatsächliche Verbrauch von der Lage im Gebäude, von der Nutzung und vom individuellen (Heiz-)Verhalten des Nutzers abhängt und somit stark differieren kann.

Der nachfolgend dargestellte Energiekennwert bezieht sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird⁷.

⁷ Für den Fall, dass die Warmwasserbereitung dezentral über Durchlauferhitzer oder Elektro-Boiler erfolgt, ist beim Verbrauchsausweis zu beachten, dass hierauf je nach Gebäudegröße 20-40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Kleine Werte (grüner Bereich) signalisieren dabei einen geringen Verbrauch, hohe Werte (roter Bereich) einen hohen Verbrauch.



3. Grundbuch

3.1 Wohnungseigentum SE-Nr. 17

Grundbuchstelle:

Grundbuchauszug vom:	07.11.2023	Amtsgericht:	Augsburg
Wohnungsgrundbuch von:	Lechhausen	Band / Blatt:	-- / 31008

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
1	52/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
	Lechhausen	512	Neuburger Straße 3, Gebäude- und Freifläche	520 m ²
	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bl. 30992 bis Bl. 31029); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind begründet aufschiebend bedingt durch die Zuordnung: <ul style="list-style-type: none">- am Kfz-Stellplatz im Plan mit SNR 1 bezeichnet- am Balkon im 2. Obergeschoss im Plan mit SNR 2 bezeichnet- an den Kellerräumen im Plan mit A, B, C, D, und E bezeichnet; hier ist bislang zugeordnet: keines; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 11.03.1998, 02.07.1998 und 23.07.1998 -URNr. 435, 1199 und 1319, je Notar Hille, Augsburg-, Bezug genommen; übertragen aus Blatt 21436; eingetragen am 28.07.1998.			
2/ zu 1	Benützungsrecht an dem Grundstück FlNr. 515/2, eingetragen im Grundbuch für Lechhausen, Band 342 Blatt 13215 Abt. II Nr. 3 von Blatt 21436 hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 28.07.1998.			

Erste Abteilung / Eigentümer:

3) Andreas Brandl, geb. am 07.09.1967

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen:

Ifd. Nr. 1:

Anbaurecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlNr. 515 und FlNr. 515/2; gemäß Bewilligung vom 08.05.1914; eingetragen am 16.05.1914 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 28.07.1998.

Ifd. Nr. 2:

Anbaurecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlNr. 515 und FlNr. 515/2; gemäß Bewilligung vom 04.06.1914; eingetragen am 22.07.1914 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 28.07.1998.

Ifd. Nrn. 3 und 4:

- gelöscht -

Ifd. Nr. 5:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 64/23); eingetragen am 28.09.2023.

3.2 Teileigentum SE-Nr. 22

Grundbuchstelle:

Grundbuchauszug vom:	07.11.2023	Amtsgericht:	Augsburg
Wohnungsgrundbuch von:	Lechhausen	Band / Blatt:	-- / 31013

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
1	2/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück	Lechhausen	Neuburger Straße 3, Gebäude- und Freifläche	520 m ²
2/ zu 1	verbunden mit dem Sondereigentum an dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bl. 30992 bis Bl. 31029); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind begründet aufschiebend bedingt durch die Zuordnung: <ul style="list-style-type: none">- am Kfz-Stellplatz im Plan mit SNR 1 bezeichnet- am Balkon im 2. Obergeschoss im Plan mit SNR 2 bezeichnet- an den Kellerräumen im Plan mit A, B, C, D, und E bezeichnet; hier ist bislang zugeordnet: keines; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 11.03.1998, 02.07.1998 und 23.07.1998 -URNr. 435, 1199 und 1319, je Notar Hille, Augsburg-, Bezug genommen; übertragen aus Blatt 21436; eingetragen am 28.07.1998. Benützungsrecht an dem Grundstück FINr. 515/2, eingetragen im Grundbuch für Lechhausen, Band 342 Blatt 13215 Abt. II Nr. 3 von Blatt 21436 hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 28.07.1998.			

Erste Abteilung / Eigentümer:

3) Andreas Brandl, geb. am 07.09.1967

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen:

Ifd. Nr. 1:

Anbaurecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlNr. 515 und FlNr. 515/2; gemäß Bewilligung vom 08.05.1914; eingetragen am 16.05.1914 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 28.07.1998.

Ifd. Nr. 2:

Anbaurecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlNr. 515 und FlNr. 515/2; gemäß Bewilligung vom 04.06.1914; eingetragen am 22.07.1914 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 28.07.1998.

Ifd. Nrn. 3 und 4:

- gelöscht -

Ifd. Nr. 6:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 64/23); eingetragen am 28.09.2023.

4. Grundstücksbeschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Abschnitt „Grundstücksbeschreibung“ genannten Sachverhalte keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, sondern die wesentlichen wertbeeinflussenden Kriterien der zu bewertenden Immobilie zum Wertermittlungsstichtag in stichpunktartiger Form darstellen.

4.1 Lagebeschreibung

4.1.1 Überörtliche Lage



Abbildung 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte, ohne Maßstab

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Schwaben
Landkreis:	Stadt Augsburg (kreisfreie Stadt)
Gemeinde-/ Stadtinformation:	Stadt Augsburg, als kreisfreie Großstadt mit dem Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises; bestehend aus 42 Stadtbezirken

Überörtliche Lage (Fortsetzung)

Bevölkerungsdaten:	rd. 304.000 Einwohner, Ausländeranteil rd. 25%, (Stand: 12/2023)
	Wachstumsprognose bis zum Jahr 2030 rd. +5% (Stadt Augsburg)
Nahe gelegenes Ballungszentrum:	Stadt Augsburg, rd. 15 km nordwestlich
Raumordnerische Bedeutung:	Stadt Augsburg als Oberzentrum mit Umland bedienender Infrastruktur, sämtlichen zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen einer Großstadt (durch die Stadtteile meist in mehrfacher Ausführung), kulturelles Zentrum, allgemeinbildende Schulen aller Stufen, Universität und Fachhochschule, zahlreiche berufsbildende Schuleinrichtungen
Wirtschaftsstruktur:	Strukturwandel vom Textil- zum Maschinenbau- und Dienstleistungsstandort, Umweltkompetenzzentrum in Bayern, etwa 75% der Beschäftigten im tertiären Sektor (Handel, Dienstleistung, Verwaltung), nach wie vor 25% im produzierenden Bereich, einige Groß-Produktionsstätten von mittelständischen Großunternehmen
Wirtschaftskennzahlen:	Kaufkraftkennziffer: 95,6 (Stadt Augsburg) Arbeitslosenquote: 5,5% (Stadt Augsburg)
Straßenanbindung:	Bundesstraße B 16 mit Anschlüssen zur Bundesstraße B 10 und zu den Autobahnen A 7 und A 8
Straßenanbindung:	Autobahn A 8 und Bundesstraßen B 2, B 17 und B 300 mit Anschlüssen zu den Autobahnen A 9 und A 96
Schienenverkehr:	Hauptbahnhof als Haltepunkt für alle wichtigen ICE-, IC- und EC-Verbindungen; im weiteren Stadtgebiet Bahnhof Oberhausen und Bahnhof Hochzoll mit Haltepunkten von bedeutsamen Regionalbahnverbindungen in Richtung München, Ingolstadt und Ulm
Flughafen:	Verkehrsflughafen „München“ mit einer Vielzahl an Flugverbindungen im Inland, nach Kontinentaleuropa und in außer-europäische Länder, rd. 85 km entfernt

4.1.2 Örtliche Lage

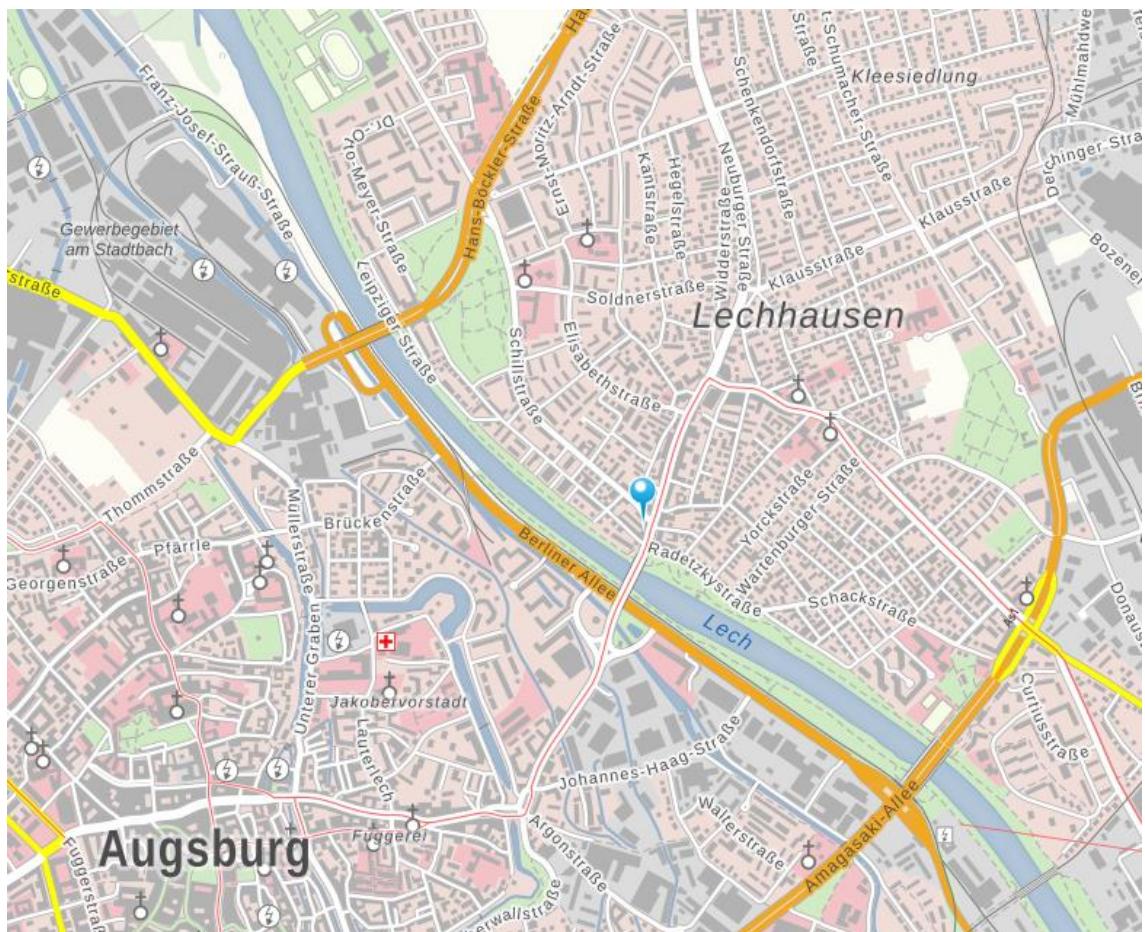


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Straßenkarte, ohne Maßstab

Lage im Stadtgebiet:

im südwestlichen Bereich des Stadtbezirks „Lechhausen“, rd. 2,0 km nordöstlich des Augsburger Zentrums, rd. 100 m vom südlichen Lechufer entfernt;

Straße / Art / Ausbauzustand:

Neuburger Straße, vierspurige Verbindungsstraße, mit mittig verlaufenden Straßenbahnenlinien und beidseitigem Geh- und Radweg

Lützowstraße, asphaltierte Anliegerstraße, zweispurig mit beidseitigem Gehweg;

Immissionsbelastungen:

Durch die Lage an der Hauptstraße sind Schienen- und Straßenlärmeinflüsse wahrnehmbar.

Parkplatzsituation:

Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden

Umgebungsbebauung:

verdichtete, überwiegend baugleiche drei- bis siebengeschossige Wohn- und Geschäftshäuser

Örtliche Lage (Fortsetzung)

Nahversorgung:

entlang der „Neuburger Straße“, „Blücherstraße“ und „Lechhauser Straße“ (jeweils rd. 500 m entfernt), im Gewerbegebiet „Lechhausen“ (rd. 1,5 km entfernt) und in der Citygalerie (rd. 2,0 km entfernt) ausreichende Grundversorgung mit Gütern des täglichen und tlw. aperiodischen Bedarfs;

darüber hinausgehendes Warenangebot im Stadtzentrum von Augsburg (rd. 2,0 km entfernt)

medizinische Versorgung:

Ärztezentrum „Schlössle“, rd. 2,0 km entfernt; im Innenstadtgebiet gute Versorgung mit Haus- und Fachärzten;

im weiteren Stadtgebiet zahlreiche Kliniken vorhanden (u.a. Klinikum Augsburg, Vincentinum und Josefinum)

Bildungseinrichtungen:

diverse Grund- und Mittelschulen im Stadtteil vorhanden;

im übrigen Stadtgebiet weiterführende und berufsbildende Schulen sowie Fachhochschule und Universität vorhanden

Anschlüsse Individualverkehr:

„Amagasaki-Allee“, als innerstädtische Umgehungsstraße, mit Anbindung an die Bundesstraße B 2, rd. 2,0 km entfernt;

Bundesstraße B 300, rd. 4,0 km entfernt;

Autobahn A 8, rd. 4,0 km entfernt

Anschlüsse ÖPNV:

Bus- und Straßenbahnhaltestelle „Ulrichsbrücke“ in rd. 100 m mit Anschluss an Buslinien 22 und 23, der Straßenbahnlinie 1 sowie die Regionalbus-Linien 211 und 301

Hauptbahnhof Augsburg in rd. 3,0 km Entfernung

Freizeitangebot:

Lechufer, rd. 100 m entfernt;

Stadtstrand Lechhausen / Flößerpark, rd. 150 m entfernt;

Lechhauser Freibad, rd. 350 m entfernt;

ansonsten gutes Angebot an Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten vorhanden

4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im südwestlichen Bereich des Stadtteils „Lechhausen-Süd“, rd. 3,0 km vom Augsburger Stadtzentrum entfernt. Es liegt dort an der „Neuburger Straße“, die als Hauptdurchgangsstraße fungiert.

Die Umgebungsbebauung besteht im Wesentlichen aus baugleichen, drei- bis siebengeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern verschiedener Baujahre.

Die Anbindung an den privaten Individualverkehr ist aufgrund der guten Anbindung an die Bundesstraße B 2 (Berliner Allee) mit Anschluss an die Autobahn A 8 in rd. 4, km Entfernung sehr gut. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die nahegelegene Straßenbahnhaltestelle „Ulrichsbrücke“ mit guter Straßenbahntaktung und den dadurch gut erreichbaren Hauptbahnhof gut.

Im gegenständlichen Stadtteil ist eine gute Nahversorgung (innerhalb rd. 1,0 km Entfernung), im benachbarten Gewerbegebiet (rd. 2,0 km entfernt) und im Stadtzentrum gewährleistet. Ein darüber hinausgehendes Angebot ist im weiteren Stadtgebiet von Augsburg und im Augsburger Umland vorhanden.

Darüber hinaus ist das gute Naherholungs- und Freizeitangebot hervorzuheben.

Trotz der guten Infrastruktur ist die Wohnlage aufgrund der verdichten, tlw. schmucklosen Wohnbebauung und der Lärmimmissionen „nur“ durchschnittlich.

4.2 Grundstücksmerkmale

Größe, lt. Grundbuchbeschrieb: 520 m² (vgl. Abschnitt 3)

Zuschnitt: annähernd trapezförmig,
mit Straßenfrontbreiten an der „Neuburger Straße“ rd. 23 m und an der „Lützowstraße“ rd. 27 m;

Ausrichtung: keine Hauptausrichtung

Oberflächenbeschaffenheit: die Oberfläche ist weitgehend eben;
nennenswerte Höhendifferenzen zum angrenzenden Gelände bestehen nicht

Untergrundbeschaffenheit: Hinweise auf hohe Grundwasserstände oder mangelnde Tragfähigkeit des Untergrundes wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Altlasten: Nach den vorliegenden Informationen besteht für das Grundstück kein Eintrag im Altlastenkataster.

Aus der historischen und aktuellen Nutzung haben sich keine Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten ergeben, weshalb ein altlastenfreier Grundstückszustand angenommen wird.

Grundstücksmerkmale (Fortsetzung I)

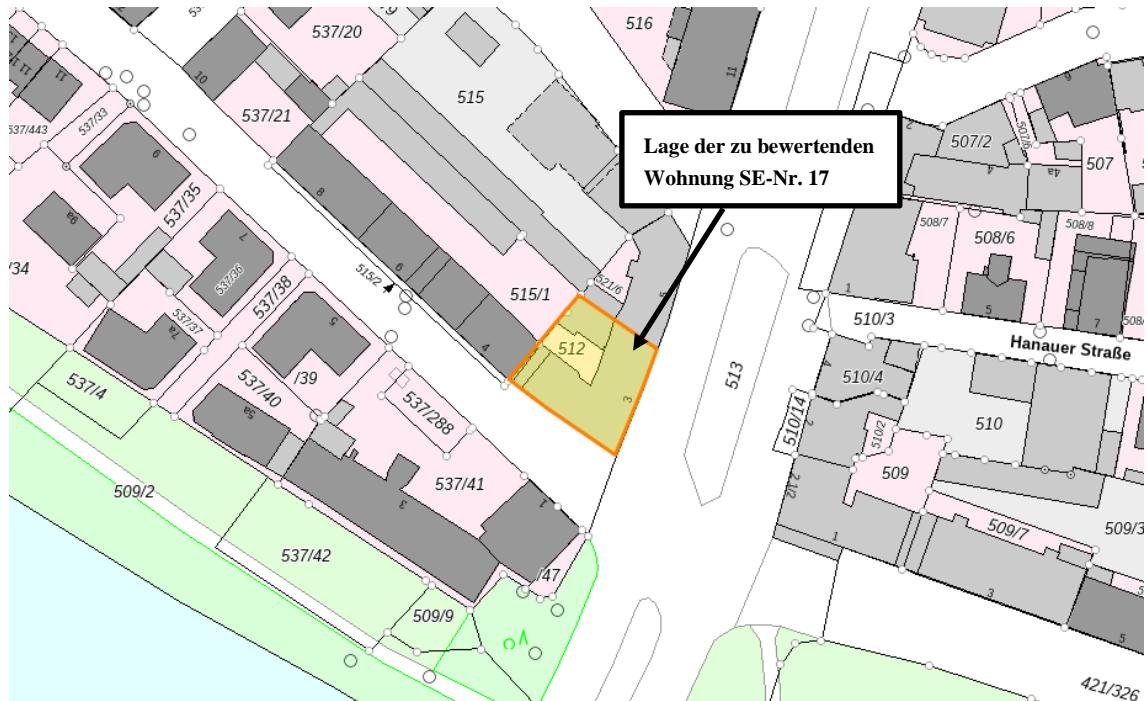


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Katasterkartenwerk, ohne Maßstab (gelb markierte Fläche = gegenständliches Grundstück)

Baulasten:

Im Bundesland Bayern wird kein Baulistenverzeichnis geführt (Baulisten werden im Regelfall als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der genehmigenden Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen).

Erschließungs(beitrags)situation:

Das gegenständliche Grundstück schließt direkt an öffentlich gewidmete Straßenflächen an. Es weist ansonsten einen ortsüblich erschlossenen Grundstückszustand auf.

Nach den vorliegenden Informationen der jeweiligen Erschließungsträger fallen für die vorhandene Bebauung keine Erschließungsbeiträge mehr nach BauGB an.

Denkmalschutz:

Nach den vorliegenden Informationen besteht weder ein Eintrag in die Denkmalschutzliste als Einzeldenkmal noch ist das Grundstück Teil eines Ensembles.

Besonderes Städtebaurecht:

Nach den vorliegenden Informationen liegt das Grundstück im Geltungsbereich einer Satzung des besonderen Städtebaurechts.

Grundstücksmerkmale (Fortsetzung II)

Archäologische Situation: Nach den vorliegenden Informationen und der objektspezifischen Lage des Grundstücks ist mit keiner relevanten archäologischen Schichtung bzw. Bodendenkmälern zu rechnen.

4.3 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten

4.3.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Grundlage der Erkenntnisse: Anfrage beim Bauamt der Stadt Augsburg
Flächennutzungsplan (FNP): aktueller Stand
Darstellung FNP⁸: W – Wohnbauflächen
Bebauungsplan: nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans
Beurteilungsgrundlage: Die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks hat nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu erfolgen.⁹

4.3.2 Entwicklungszustand

Das Grundstück Flurstück-Nr. 512, Gemarkung Lechhausen hat nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV den Entwicklungszustand

„Baureifes Land“¹⁰.

⁸ Zur rechtlichen Wirkung der Darstellungen im Flächennutzungsplan ist anzumerken, dass der Flächennutzungsplan lediglich als vorbereitende Bauleitplanung Auskunft über die Absichten der Kommune bezüglich der städtebaulichen Entwicklung gibt. Er entfaltet somit für den einzelnen Grundstückseigentümer keine Rechtsverbindlichkeit im Hinblick auf die bauliche Nutzung der Grundstücke.

⁹ § 34 Abs. 1 BauGB: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. [...]“.

¹⁰ § 3 Abs. 4 ImmoWertV: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

4.3.3 Besonderes Städtebaurecht

Das gegenständliche Grundstück liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Lechhausen Nr. 1 „Lechhausen-Zentrum““, in Kraft getreten am 10.02.2012.

Es handelt sich um eine im sog. „vereinfachten Verfahren“, unter Berücksichtigung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften, durchgeführte Sanierungsmaßnahme. Somit wäre grundsätzlich die Abschöpfung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen durch die Stadt Augsburg möglich.

Laut Auskunft des Stadtplanungsamts Augsburg sind für das gegenständliche Grundstück bereits alle Beiträge beglichen, so dass kein Werteinfluss besteht.

4.4 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen

Die Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen erfolgt in Stichworten. Beschrieben werden nur dominierende, bewertungsrelevante Bau- und Ausstattungsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag. Die Baubeschreibung erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Angaben zu den beschädigungsfrei nicht feststellbaren Sachverhalten stützen sich im Wesentlichen auf die zur Verfügung stehenden Planunterlagen.

4.4.1 Wesentliche Merkmale des Gemeinschaftseigentums

4.4.1.1 Allgemeine Gebäudedaten

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus in Massivbauweise
Baujahr:	1906
Modernisierung / Sanierung:	1998 – Heizung vmtl. um 2000 – Dach, Fenster und Türen
Unterkellerung:	vollständig unterkellert
Anzahl oberirdische Geschosse:	EG und drei Obergeschosse
Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten:	lt. Teilungserklärung 20 Stück
Anzahl der Teileigentumseinheiten:	lt. Teilungserklärung 18 Stück (Keller + Garage)
Sondernutzungsrechte:	es sind keine Sondernutzungsrechte zugeordnet
Instandhaltungsrücklage:	nach den vorliegenden Unterlagen der Hausverwaltung war zum 31.12.2023 eine anteilige Instandhaltungsrücklage in Höhe von rd. 600 € für die Wohnung vorhanden
Wohngeld (Whg. + Keller):	laut Jahresabrechnung für das Jahr 2022 rd. 2.400 €, davon sind rd. 740 € umlagefähig

4.4.1.2 Konstruktive Bauteile

Fundamente / Gründungen:	Einzel- und Streifenfundamente
Umfassungswände, KG:	Ziegel- und Backsteinmauerwerk, 58,0 cm
Umfassungswände, ab EG:	Ziegelmauerwerk, 40 cm;
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, zwischen 10,0 cm und 25,0 cm
Decken:	Holzbalkenkonstruktion
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzbalkenkonstruktion
Dacheindeckung:	Eindeckung mit Betondachsteinen
Regenableitung:	Regenrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Balkone / Terrassen:	vorgesetzte Stahlbalkone mit Stahlbrüstungsgeländer

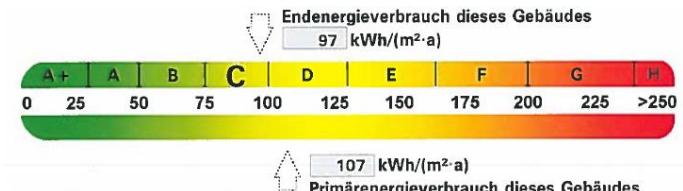
4.4.1.3 Gebäudeausstattung

Fassadengestaltung:	mehrlagiger Rauputz, mit Dispersionsfarbe gestrichen; im Sockelbereich und im DG farblich abgesetzt
Geschosstreppe:	zweiläufige Holztreppe mit Zwischenpodest, Holzgeländer und Holzhandlauf im Eingangsbereich und dem Keller massive Treppe
Gebäudeeingang:	bestehend aus Kunststoffrahmentür mit Glasausschnitten, Türgriffe aus Kunststoff
Fenster / Fenstertüren:	weiße Kunststoffrahmenfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, Fenstergriffe aus Leichtmetall, Kunststoffrollläden mit manuell bedienbarem Textilgurtzug
Heizungsinstallation:	vmtl. Gaseinzelöfen
Warmwasserversorgung:	über elektrischen Durchlauferhitzer
Elektroinstallation:	ausreichende Anzahl von Brennstellen und Steckdosen, Lichtschaltern und Telekommunikationsanschlüssen, moderne Nullung (ohne FI-Absicherung); elektrische Klingelanlage mit Gegensprechanlage

Die Ausstattungsmerkmale des Sondereigentums werden in Abschnitt 4.4.2 gesondert beschrieben.

4.4.1.4 Gesamtbeurteilung und Erhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums

Baujahr:	1906
Modernisierung / Sanierung:	1998 – Heizung vmtl. um 2000 – Dach, Fenster und Türen
architektonische Gestaltung:	durchschnittliche architektonische Gestaltung einer Wohnanlage von Anfang des 20. Jahrhunderts
Baukonstruktion:	baujahrestypisch, standardisierte Bauweise
Schalldämmung:	trotz neuerer Fenster dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den bauordnungsrechtlichen Anforderungen nur mit starken Einschränkungen entsprechend (Trittschall!)
Wärmedämmung:	trotz neuerer Fenster in keiner Weise mehr dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bau-technik bzw. den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechend
Daten Energieausweis:	Ausstellungsdatum 13.04.2021: Energieverbrauch von 97,0 kWh/(m ² a), ohne Energieverbrauch für Warmwasser



Erhaltungszustand:	insgesamt durchschnittlich
Instandhaltungsstau:	kein nennenswerter, soweit ersichtlich und/oder bekannt (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.2)
Baumängel/-schäden:	nichts erkennbar, soweit ersichtlich (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.6)

4.4.2 Wesentliche Merkmale vom Wohnungseigentum SE-Nr. 17

4.4.2.1 Lage und Raumaufteilung

Lage im Gebäude:	Rückeingang „Neuburger Straße 3“, DG, Mitte
Grundriss:	3-Zimmer-Wohnung (vgl. Grundriss in Anlage 1/2); bestehend aus Küche, Bad, Abstellraum, 2 Wohn- und Schlafräume sowie einem Arbeitszimmer von dem der Balkon begehbar ist
Wohnfläche:	rd. 77 m ² (vgl. Wohnflächenaufstellung in Anlage 2)

4.4.2.2 Ausstattung

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird angenommen, dass das Wohnungseigentum SE-Nr. 17 nicht ausgebaut ist bzw. sich im rohbaühnlichen Zustand befindet.

Die bewertungsrelevanten Folgen dieser Situation werden im Rahmen der Wertermittlung näher erläutert.

4.4.3 Wesentliche Merkmale vom Teileigentum SE-Nr. 22 (Keller)

Nutzfläche:	rd. 7 m ²
Wandbeläge:	Betonkellerwände unverputzt und gestrichen
Bodenbeläge:	glatt gestrichener Betonboden
Ausstattung:	einfacher Holzverschlag

4.4.4 Außen- und sonstige Anlagen

Einfriedungen:	Innenhof mit zweiflüglichen Holztor
Geländebefestigungen:	Kopfsteinpflaster
Freiflächengestaltung:	keine nennenswerte Freiflächengestaltung

4.5 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Die zu bewertenden Sondereigentüme stehen zum Wertermittlungsstichtag leer.

4.6 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen

4.6.1 Rechte

Mit dem Eigentum an den zu bewertenden Sondereigentümen sind keine dinglich gesicherten Rechte verbunden.

4.6.2 Belastungen

Mit dem Eigentum an den zu bewertenden Sonder- und Teileigentümen bzw. dem Grundstück sind zwei Anbaurechte für die Eigentümer des Grundstücks FlNr. 515 und 515/2 verbunden.

Darüber hinaus ist im Grundbuch die Anordnung der Zwangsversteigerung eingetragen.

Diese Eintragungen werden bei der vorliegenden Wertermittlung auftragsgemäß vernachlässigt (vgl. Abschnitt 2.1.3). Sie wären aber ohnehin ohne nennenswerten Einfluss auf den Verkehrswert der Sondereigentüme.

4.7 Zubehör der Sondereigentüme (§ 97 BGB)

Da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat, können keine Angaben über eventuell vorhandenes Grundstückszubehör gemacht werden (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.7).

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach dem Verhalten der Marktteilnehmer, wie es im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu beobachten ist, d.h. die von den Marktteilnehmern für die Kaufpreis-/Investitionsentscheidung herangezogenen maßgeblichen Entscheidungsgründe sind heranzuziehen. Dabei ist das Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gegebenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (vgl. § 6 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV).

Als normierte Wertermittlungsverfahren nach **ImmoWertV 2021** kommen das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur **Bodenwertermittlung** (§§ 40 bis 45), das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 bis 34) und/oder das **Sachwertverfahren** (§§ 35 bis 39) für die Ableitung des Verkehrswertes in Betracht. In Fällen, in denen es vorstellbar ist, dass potenzielle Kaufinteressenten Überlegungen hinsichtlich einer Ersatzbebauung anstellen, ist zusätzlich die Anwendbarkeit des sog. „**Liquidationswertverfahrens**“ als Sonderform der Bodenwertermittlung (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 **ImmoWertV 2021**) zu prüfen. Zur Ermittlung des marktgerechten Verkehrswertes ist in Abhängigkeit vom Bewertungsobjekt die Anwendung eines oder mehrerer der o.g. Wertermittlungsverfahren vorzunehmen.

Grundsätzlich gilt, dass im Falle einer geeigneten Vergleichsgrundlage das **Vergleichswertverfahren** (als favorisiertes Verfahren) zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden soll, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt auf den im Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen beruht. Es wird regelmäßig bei der Ermittlung des Bodenwertes (auch bei bebauten Grundstücken), bei Wohnungs- und Teileigentum (z.B. Eigentumswohnungen, Tiefgaragenstellplätzen), aber auch bei gleichartigen Immobilien, wie z.B. Reihenhäusern, angewendet. Dabei wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet.

Sofern das Vergleichswertverfahren nicht anwendbar ist, verbleiben das **Sachwertverfahren** und/oder das **Ertragswertverfahren**, für deren (marktgerechte) Auswahl entscheidend ist, ob potenzielle Käufer eine renditeorientierte Betrachtung der gegenständlichen Immobilie zur Grundlage ihrer Kaufentscheidung machen, oder ob der individuelle Nutzungswert im Vordergrund steht. Das **Ertragswertverfahren** kommt dabei im Regelfall bei Büro- oder Mehrfamilienhausgrundstücken und das **Sachwertverfahren** insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern zur Anwendung.

Das **Sachwertverfahren** scheidet bei der Bewertung von Wohnungseigentum grundsätzlich aus, da bei der Ermittlung des Bauwertes die Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum nur sehr schwer durchführbar ist. Darüber hinaus ist nicht erkennbar, dass sich Kaufpreise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Abhängigkeit von den Gebäudeherstellungskosten und den Bodenwerten der jeweiligen Grundstücke bilden.

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert für das Wohnungseigentum SE-Nr. 17 zu ermitteln, das aufgrund der Lage und Merkmale grundsätzlich zweifelsfrei vom Grundstücksmarkt für Eigennutzungszwecke nachgefragt wird. Der Verkehrswert von **Wohnungseigentum** wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in aller Regel nach Preisen je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Daher ist grundsätzlich für die Verkehrswertableitung am besten das **Vergleichswertverfahren** heranzuziehen.

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt über alle Verkäufe im Stadt- bzw. Landkreisgebiet eine Kaufpreissammlung. Der Unterzeichner hat in seiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger die Möglichkeit, Auskünfte aus dieser Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu beantragen.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt voraus, dass die zum Preisvergleich verwendeten Vergleichswohnungen hinlänglich mit den wertbestimmenden Eigenschaften des Bewertungsobjektes vergleichbar sind. Da im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen wird, dass es sich um eine im Bereich der Innenausstattung nicht ausgebaut bzw. im Rohbau befindliche Wohnung handelt, ist eine Recherche in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses nicht zielführend.

Im Hinblick darauf, dass Verkaufsabschlüsse insbesondere bei Gebrauchtsobjekten auch unter Renditegesichtspunkten getätigt werden (Kapitalanleger), ist neben dem Vergleichswertverfahren auch das **Ertragswertverfahren** anwendbar. Die Brauchbarkeit seines Ergebnisses ist im Wesentlichen von der ortsüblichen Vergleichsmiete und dem zur Kapitalisierung der Erträge herangezogenen Liegenschaftszinssatz abhängig.

Aufgrund dieser Sachverhalte erfolgt die Verkehrswertermittlung auf Basis des **Ertragswertverfahrens**.

Da im vorliegenden Gutachten ein nicht ausgebauter Wohnungszustand zugrunde gelegt wird, wird bei der Durchführung des Ertragswertverfahrens zunächst von einem zeitgemäß ausgebauten und mängelfreien Wohnungszustand ausgegangen. Die zum Erreichen dieses Zustandes aufzuwendenden Kosten werden als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ (siehe Abschnitt 5.2.5) gesondert dargestellt und berücksichtigt.

Darüber hinaus ist das **Teileigentum SE-Nr. 22** in Form eines (einfachen) Kellerraums zu bewerten, für den keine Vergleichspreise erlangt werden konnten, so dass grundsätzlich das Vergleichswertverfahren nicht anwendbar ist. Die Anwendung des Ertrags- und/oder Sachwertverfahrens ist mangels erforderlicher Daten (Liegenschaftszinssatz / Miete) bzw. wegen der notwendigen Berechnungsgrundlage in Form der (anteiligen) Brutto-Grundfläche beim Sachwertverfahren, nicht anwendbar. Daher erfolgt die Verkehrswertableitung für den Kellerraum unter Heranziehung von **Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses** im Wege der freien sachverständigen Schätzung.

5.2 Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der Ertragswert ergibt sich im **Regelfall** nach dem sog. „**Allgemeinen Ertragswertverfahren**“ aus dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV ermittelten **Bodenwert** und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts (Bodenwertverzinsung) verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag¹¹ (§ 27 Abs. 2 i.V.m. § 28 ImmoWertV), dem sog. „**Gebäudeertragswert**“.

Bei Sondereigentum (Wohnungs- oder Teileigentum) wird dabei lediglich der nach Miteigentumsanteilen berechnete **anteilige Bodenwert** berücksichtigt.

Für die Bodenwertverzinsung ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) zugrunde zu legen. Eventuell vorhandene selbständig nutzbare Teilflächen¹² sind bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags nicht zu berücksichtigen, sondern als „unrentierlicher Anteil“ beim Bodenwert einzubeziehen.

Der sich somit aus Bodenwert und Gebäudeertragswert als Summe ergebende **vorläufige Ertragswert des Grundstücks** berücksichtigt noch nicht „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“, die mit einem separaten Ansatz einzubeziehen sind.

5.2.1 (Anteiliger) Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)

Der Bodenwert soll vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV abgeleitet werden. Dabei ist der unmittelbare Preisvergleich mit Vergleichspreisen zu favorisieren. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt eine Kaufpreissammlung über die Verkäufe im Stadt- bzw. Landkreisgebiet, die der Unterzeichner in seiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger Auskünfte beantragen kann (Vergleichspreise).

Sofern direkte Vergleichsverkäufe nicht zu Verfügung stehen, ist ein indirekter Vergleich über Vergleichskauffälle, die eine hinreichende Übereinstimmung hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale aufweisen, möglich.

Liegen keinerlei vergleichsgeeignete Verkaufsfälle vor oder sind die Anzahl und Qualität der Vergleichskauffälle für die alleinige Anwendung des Vergleichswertverfahrens unzureichend, können (ergänzend) Bodenrichtwerte verwendet werden.

¹¹ Der Reinertrag ergibt sich aus dem bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV).

¹² Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann (vgl. § 41 ImmoWertV).

5.2.1.1 Vergleichskauffälle

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg sind im Zeitraum 1. Januar 2022 bis zum Wertermittlungsstichtag 5. Februar 2024 für Wohnbaugrundstücke im gegenständlichen Stadtbezirk mit einer ähnlichen Grundstücksgröße und Nutzungsintensität bei vergleichbarer Lage keine verwertbaren Vergleichskauffälle registriert.

5.2.1.2 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Stadtgebiet Augsburg hat zum Wertermittlungsstichtag letztmalig zum **01.01.2022** Bodenrichtwerte ermittelt.

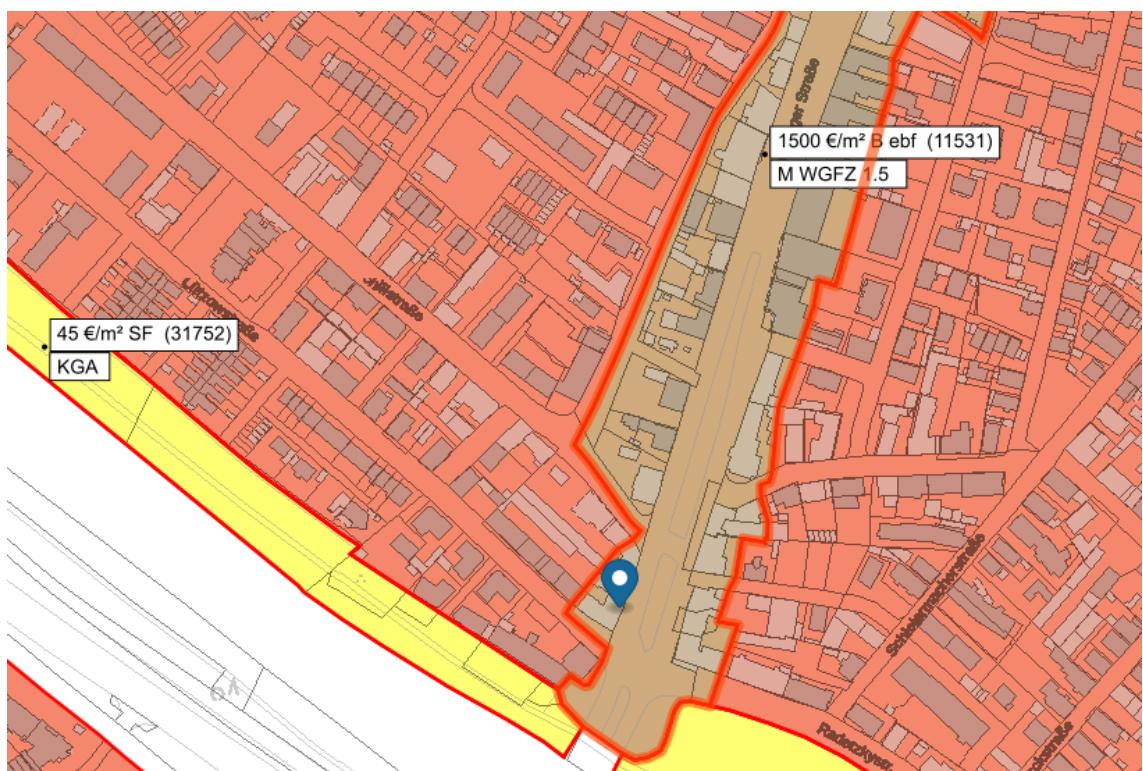


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Zonenübersicht der Bodenrichtwertkarte, Stand: 01.01.2022

Für das zu bewertende Grundstück ist der **Bodenrichtwert Nr. 11531** heranzuziehen, der für (fiktiv) unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Mischbauflächen bei einer durchschnittlichen **WGFZ von 1,50** mit

1.500 €/m²

ermittelt wurde.

Weitere Lagemerkmale oder wertbeeinflussende Eigenschaften der Grundstücke werden zu den Bodenrichtwerten nicht veröffentlicht. Nach Kenntnis des Unterzeichners liegen die Grundstücksgrößen im Bodenrichtwertgebiet im Mittel bei 500 m² (+/- 100 m²).

5.2.1.3 Bodenwertableitung

Ausgangsbasis für die Bodenwertableitung

Das zu bewertende Grundstück weist eine **Größe von 520 m²** bei einer **WGFZ von rd. 3,56** auf.

Die Auswahl von Vergleichskauffällen bzw. Vergleichsdaten für die Bodenwertableitung hat unter Berücksichtigung folgender Faktoren zu erfolgen:

- Die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke sind in ihrer Aussagekraft eindeutig und zuverlässig.
- Die Vergleichsgrundstücke müssen mit dem zu bewertenden Grundstück in den wertbildenden Faktoren hinreichend übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall liegen keine vergleichsgeeigneten Vergleichskaufpreise vor. Der Bodenwert wird daher allein auf Basis des vorliegenden Bodenrichtwertes in Höhe von **1.500 €/m²** abgeleitet. Dieser Bodenrichtwert bzw. Ausgangswert ist nachfolgend im Hinblick auf die wertbildenden Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks anzupassen.

Anpassung des Ausgangswertes

Bei der Bodenwertableitung für baureifes Land kommt den folgenden Grundstücksmerkmalen besondere Bedeutung zu (vgl. Nrn. 24.(2) und 40.(5).1 ImmoWertA):

- Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen privat-rechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art;
- Pflicht zur Entrichtung von öffentlich-rechtlichen Beiträgen und nichtsteuerlichen Abgaben;
- Lagemerkmale wie Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage, Umwelteinflüsse;
- Grundstücksgröße, Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit, Umwelteinflüsse, tatsächliche Nutzung und Nutzbarkeit sowie schädliche Bodenveränderungen;
- Voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der Voraussetzungen für die bauliche Nutzung.

Das zu bewertende Grundstück weist hinsichtlich Verkehrsanbindung, Nachbarschaft und Wohnlage in der Summe insgesamt durchschnittliche Lagemerkmale auf. Somit sind keine Anpassungen in Bezug auf abweichende **Lagemerkmale** vorzunehmen.

Allerdings sind beim Bewertungsgrundstück im Vergleich zum durchschnittlichen „Bodenrichtwert-Grundstück“ folgende wertbeeinflussende Unterschiede durch marktgerechte Zu- und Abschläge bei der Ableitung des Bodenwertes zu berücksichtigen:

- Abweichungen bei der Bodenpreisentwicklung;
- Unterschiede hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität (WGFZ);

Die daraus resultierende Anpassung des Ausgangswertes wird nachfolgend dargestellt.

Anpassung an die Bodenpreisentwicklung

Allerdings ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 abgeleitet worden, basierend auf Verkäufen aus dem Jahr 2021. Wertermittlungsstichtag ist der 5. Februar 2024, rund zwei Jahre später.

Seit Anfang des Jahres 2022 kam es zu unterschiedlichen weltwirtschaftlichen Entwicklungen mit massiven Auswirkungen auf den (deutschen) Immobilienmarkt (u. a. Krieg in der Ukraine, Inflationsanstieg, deutlicher Anstieg der Darlehenszinsen). Diese Ereignisse haben zu negativen Entwicklungen in der (Gesamt-)Wirtschaft im Allgemeinen und auf den Immobilienmarkt im Speziellen geführt, da mit den Zinserhöhungen die Zeit des „billigen Geldes“ geendet hat. Die Folge dieser Situation sind eine starke Kaufzurückhaltung und, in den wenigen Transaktionsfällen (Rückgang von bis zu 80%), deutliche Preisabschläge von bis zu 35%, bezogen auf das Höchstpreisniveau im I. Quartal 2022.

Insgesamt herrscht im Immobilienmarkt zum Wertermittlungsstichtag 5. Februar 2024 eine negative Grundstimmung, da mit weiteren Preisrückgängen gerechnet wird, was zu einer spürbaren Unsicherheit der Marktteilnehmer führt.

Potentielle Käufer von Geschosswohnungsbaugrundstücken überlegen sich daher genauer, ob der Erwerb der Immobilie für sie wirtschaftlich sinnvoll und finanziell möglich ist. Aus diesem Grund bringen Käufer eine stark reduzierte Zahlungsbereitschaft mit als sie bis Anfang des Jahres 2022 noch vorzufinden war. Insbesondere besteht de facto auf Seiten der Projektentwickler kein nennenswertes Kaufinteresse mehr, nicht einmal zu deutlich reduzierten Preisen. Mit dieser Situation geht ein deutlicher Rückgang der Bauaktivität einher, was sich u.a. durch den deutlichen Rückgang der Baugenehmigungen belegen lässt, die im II. Quartal 2023 – im Vergleich zum Vorjahr – um rd. ein Drittel eingebrochen sind. Im Jahr 2022 war bereits ein Rückgang um rd. 7% zu verzeichnen.

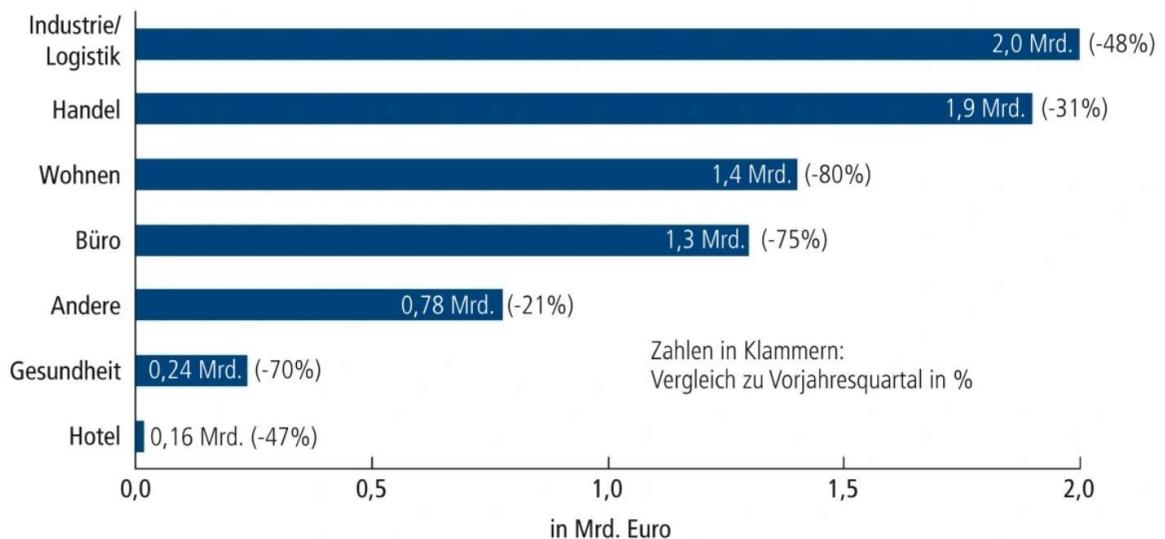


Abbildung 5: Anteil Assetklassen am Investmentumsatz in Deutschland III/2023
(Quelle: IZ, Ausgabe vom 19.10.2023)

Im Augsburger Immobilienmarkt hat sich hieraus ein deutlicher Preisrückgang bei Grundstücken des Geschosswohnungsbau von **im Mittel -15%** ergeben, was zu einem **Zwischenwert** von

$$1.500 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = \mathbf{1.275 \text{ €/m}^2}$$

führt.

Anpassung aufgrund der abweichenden baulichen Nutzungsintensität

Insbesondere in städtischen Lagen beeinflusst das realisierbare **Maß der baulichen Nutzung** den Bodenwert baureifer Flächen. Entsprechend dem Verhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs wird dabei im Regelfall auf die Höhe der Geschossflächenzahl (WGFZ) abgestellt.

Dem Bodenrichtwert liegt ein Maß der baulichen Nutzung von WGFZ = 1,50 zugrunde, während das zu bewertende Grundstück eine WGFZ von rd. 3,56.

Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg veröffentlicht WGFZ-Umrechnungsfaktoren für Mischbauland und Geschosswohnungsbau, allerdings nur in einem Bereich bis zu einer WGFZ von 3,00. Demzufolge ist für eine WGFZ von 3,56 kein Umrechnungskoeffizient vorhanden.

Bei Extrapolation der statistischen Daten ergibt sich für die WGFZ = 3,56 ein Faktor von rd. 2,20. Für die WGFZ der Bodenrichtwertzone stellt der Gutachterausschuss einen Faktor von 1,29 dar.

Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor bzw. Zuschlag von:

$$\frac{2,20}{1,29} = \text{rd. } 1,71 \Rightarrow +\mathbf{71\%}$$

Somit ergibt sich ein **Bodenwert** von

$$1.275 \text{ €/m}^2 \times 1,71 = \text{rd. } \mathbf{2.180 \text{ €/m}^2}$$

Weitere Anpassungen sind nicht vorzunehmen, so dass sich für das Grundstück Flurstück-Nr. 512, Gemarkung Lechhausen, zum Wertermittlungsstichtag 5. Februar 2024 ein **Bodenwert** von

$$\mathbf{2.180 \text{ €/m}^2}$$

ergibt.

Berechnung des (anteiligen) Bodenwertes

Aus dem abgeleiteten Bodenwert, der Größe der Fläche und dem ideellen Miteigentumsanteil errechnet sich folgender (anteiliger) Wert des Grund und Bodens für das Sondereigentum:

Bodenwert pro m ²	2.180 €/m ²
×	×
Grundstücksfläche	520 m ²
×	×
Miteigentumsanteile 52/1.000)	0,052
=	=
Anteiliger Bodenwert	58.947 €
Anteiliger Bodenwert, gerundet	58.900 €

5.2.2 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Ertragswertermittlung ist der jährliche Rohertrag zugrunde zu legen, der über die gesamte angesetzte Restnutzungsdauer aus Sicht des Wertermittlungsstichtages marktüblich erzielbar ist.

Bei eigengenutzten oder zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages leer stehenden Einheiten ist dabei auf den Mietertrag abzustellen, der bei einer Neuvermietung der jeweiligen Einheit erzielt werden könnte.

Liegen bei vermieteten Nutzungseinheiten, die nach Wohnraummietrecht zu behandeln sind, Mieteinnahmen vor, die unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 2 BGB liegen, so werden diese unter Berücksichtigung der Begründungs- bzw. Feststellungsmöglichkeiten gemäß § 558a BGB:

- eines qualifizierten Mietspiegels;
- Auskunft aus einer Mietdatenbank;
- Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen und / oder
- Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen (mind. 3 Stück),

an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst.

Hierbei sind bei der Höhe der Mieterhöhungen die rechtlichen „Rahmenbedingungen“ hinsichtlich auf die **Kappungsgrenze**, **Mietpreisbremse** und **Mieterhöhungsmöglichkeiten nach Modernisierung** zu berücksichtigen.

Kappungsgrenze

Bei Wohnungen, bei denen keine Index- oder Staffelmietvereinbarung getroffen wurde, kann die Miete nach § 558 Abs. 3 BGB innerhalb von drei Jahren grundsätzlich um bis zu 20% (sog. „Kappungsgrenze“) erhöht werden. Allerdings hat die bayerische Landesregierung eine Verordnung erlassen, aus der eine Absenkung der Kappungsgrenze in Augsburg auf maximal 15% folgt. Ferner ist zu beachten, dass eine Mieterhöhung frühestens nach einem Jahr bzw. die Erhöhung nach 15 Monaten der letzten Veränderung bzw. des Mietbeginns verlangt werden kann (vgl. § 558 Abs. 1 Sätze 1 und 2).

Ausgenommen hiervon sind Mieterhöhungsverlangen nach § 559 BGB „Mieterhöhung nach Modernisierung“ und § 560 BGB „Veränderung von Betriebskosten“.

Mietpreisbremse

Den insbesondere in städtischen Ballungsräumen steigenden Mieten wurde zuletzt mit der sog. „Mietpreisbremse“ entgegengewirkt, die von der bayerischen Landesregierung ab dem 7. August 2019 (wieder) eingeführt wurde. Diese hat im Wesentlichen folgende Inhalte:

Die Mietpreisbremse kann von den jeweiligen Landesregierungen für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt verordnet werden. Im Geltungsbereich der Mietpreisbremse darf bei einer Neuvermietung gemäß § 556d BGB die Miete nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Ausgeschlossen sind hiervon Neubauten, die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt oder vermietet wurden. Hierunter fallen auch Wohnungen, die zu diesem Zeitpunkt schon fertiggestellt aber noch nicht vermietet waren oder anderweitig genutzt wurden. Auch Wohnungen, die umfassend modernisiert bzw. saniert wurden (wird ab 1/3 der Neubaukosten angenommen), unterliegen bei der ersten Neuvermietung nach der Modernisierung nicht der Mietpreisbremse. Des Weiteren gibt es gemäß § 556e BGB einen Bestandsschutz, wenn die Vorvermietung bereits eine Miethöhe über der ortsüblichen Miete aufgewiesen hat.

Mieterhöhung nach Modernisierung

Bei Modernisierungen, die den Gebrauchswert¹³ erhöhen, sind Mieterhöhungsmöglichkeiten nach dem § 559 BGB „Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen“ einzubeziehen.

Gemäß § 559 BGB Abs. 1 kann dann die jährliche Miete um 8% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöht werden. Hierbei sind allerdings die sog. „Sowieso-Kosten“ (§ 559 BGB Abs. 2), die den Erhaltungsaufwand widerspiegeln, herauszurechnen.

Zudem ist zu beachten, dass, falls die Modernisierungsmaßnahmen mehrere Wohnungen betreffen, die Kosten auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen sind (§ 559 BGB Abs. 3).

¹³ Eine Erhöhung des Gebrauchswertes tritt ein, wenn die allgemeinen Wohnverhältnisse merklich verbessert werden und/oder die Einsparung von Energie erzielt wird.

Darüber hinaus wurde durch den § 559 BGB Abs. 3a eine „Deckelung“ des Mieterhöhungsverlangens eingeführt. Die Miete darf sich innerhalb von sechs Jahren, von den Erhöhungen nach § 558 BGB oder § 560 BGB abgesehen, um nicht mehr als 3,00 €/m² Wohnfläche erhöhen. Beträgt die Miete vor Mieterhöhung weniger als 7,00 €/m² darf sich die Miete um nicht mehr als 2,00 €/m² erhöhen.

Liegen dagegen bei Nutzungseinheiten, die nach Wohnraummietrecht zu behandeln sind, Mieteinnahmen vor, die über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, so ist zu prüfen, ob die tatsächliche Miete den Mieteinnahmen entspricht, die man zum Wertermittlungsstichtag bei einer Neuvermietung der jeweiligen Einheit erzielen könnte. Liegt die tatsächlich erzielte Miete über der bei einer Neuvermietung erzielbaren Mieteinnahme, so ist nicht die tatsächliche Miete, sondern (maximal) die bei einer Neuvermietung erzielbare Mieteinnahme anzusetzen.

Differenzen zwischen den tatsächlichen und den marktüblichen Mieteinnahmen, die aufgrund vertraglicher Vereinbarungen oder mietrechtlicher Vorschriften nicht sofort angepasst werden können, sind bei den „Besonderen objektsspezifischen Grundstücksmerkmalen“ zu erfassen.

5.2.2.1 Voraussetzung für eine nachhaltige Ertragserzielung

Wie in Abschnitt 2.2.6 bereits dargestellt, wird davon ausgegangen, dass die gegenständliche Wohnung nicht ausgebaut ist. Daher wird der vollständige Neu-Innenausbau der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

Die für die Durchführung des Innenausbaus aufzuwendenden Kosten werden getrennt vom Gebäudeertragswert als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt (vgl. Abschnitt 5.2.5).

5.2.2.2 Mietniveau zum Wertermittlungsstichtag

Tatsächliche Mieteinnahmen

Das zu bewertende Wohnungseigentum SE-Nr. 17 ist, soweit bekannt, zum Wertermittlungsstichtag leerstehend.

Marktübliches Neuvertragsmietniveau zum Wertermittlungsstichtag

Zur Ermittlung der marktüblichen Neuvertragsmieten hat der Unterzeichner folgende Primär- und Sekundärquellen herangezogen:

- IVD Süd Preisspiegel Bayern, Herbst 23;
- Recherche in internetbasierten Immobilienanzeigen;
- eigene Gutachten und Mietdaten;

Aus den o.g. Quellen lassen sich Neuvertragsmieten zum Wertermittlungsstichtag 5. Februar 2024 für Wohnungen in vergleichbaren Lagen von Augsburg mit Größen um 80 m² +/- 10 m², in vergleichbaren Wohnanlagen aus (fiktiven) Baujahren um 1985 und

mit einer mittleren Ausstattung (im mängelfreien Zustand) von monatlich 12,00 €/m² bis 14,00 €/m² ableiten.

Ortsübliches Vergleichsmietenniveau nach § 558 Abs. 2 BGB

Auf der Grundlage des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Augsburg ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 5. Februar 2024 für die zu bewertende Wohnung ein ortsbüchliches Vergleichsmietenniveau in einer Spanne von rd. 7,70 €/m² bis rd. 11,60 €/m². In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Wohnung, nach dem noch durchzuführenden Innenausbau nicht an den Mietspiegel der Stadt Augsburg gebunden ist.

Im Rahmen eines Mietwertgutachtens ist ein Mietwert von etwa 11,00 €/m² +/- 1,00 €/m² zu erwarten.

5.2.2.3 Festlegung des Rohertrages

Der Ertragswertermittlung ist der jährliche Rohertrag zugrunde zu legen, der über die gesamte angesetzte Restnutzungsdauer aus Sicht des Wertermittlungsstichtages nachhaltig erzielbar erscheint.

Die Wohnanlage befindet sich im südwestlichen Bereich des Augsburger Stadtbezirks „Lechhausen“. Sie liegt dort an der Neuburger Straße, die als Hauptverkehrsstraße fungiert. Auf der Neuburger Straße verlaufen mittig Straßenbahnschienen. Eine ausreichende Nahversorgung ist im gegenständlichen Stadtteil sowie im Bereich jenseits des Lechs gewährleistet. Vorteilhaft ist die Nähe zum Lechstrand „Floßlände“ mit den dortigen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten. Der Anschluss an den privaten Individualverkehr und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind jeweils gut bis sehr gut.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Wohnung im Dachgeschoss einer Wohnanlage mit 17 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten, die ursprünglich im Jahre 1920 errichtet wurde. Im Zeitraum 1998 bis 2000 wurden (Teil-)Modernisierungen/Sanierungen, vor allem im Bereich der Fenster und Türen, sowie der Heizung durchgeführt. Die gebäudetechnischen Einrichtungen entsprechen daher zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen.

Die Wohnung weist infolge ihres langgestreckten Grundrisses leichte Funktionsstörungen (tlw. gefangene Räume) auf.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Marktdaten ist aufgrund der wertbestimmenden Eigenschaften des Wohngebäudes und der individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Wohnung (Lage, Ausstattung, Größe und Grundrissgestaltung) nach durchgeföhrtem Innenausbau zum Wertermittlungsstichtag 5. Februar 2024 für das Wohnungseigentum SE-Nr. 17 ein Rohertrag von

13,00 €/m²

marktgerecht.

Aus diesem Mietansatz ergibt sich insgesamt ein **Jahresrohertrag** von

$$(77 \text{ m}^2 \times 13,00 \text{ €/m}^2) \times 12 = \mathbf{12.012 \text{ €/Jahr.}}$$

Auf den Mieter gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) umlegbare Nebenkosten sind in diesen Ansätzen nicht enthalten.

5.2.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Die durch den Eigentümer im Regelfall zu tragenden nachhaltigen Bewirtschaftungsaufwendungen bestehen aus Kosten für **Verwaltung, Instandhaltung** und kalkulatorischem **Mietausfallwagnis**.

Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass der Vermieter alle nach BetrKV umlagefähigen Nebenkosten auf den Mieter umlegt, und dass der Mieter die Kosten der kleinen Instandhaltungen und für Schönheitsreparaturen trägt.

Die tatsächlich angefallenen **Kosten der Verwaltung** für die gegenständliche Wohnung liegen bei rd. 390 €/Wohneinheit. Dieser Betrag liegt innerhalb der am Markt zum Wertermittlungsstichtag in vergleichbaren Wohnanlagen ortsüblichen Verwaltungskostenspanne von rd. 350 € bis rd. 480 €. Daher werden die tatsächlichen Verwaltungskosten von **390 €/Jahr** in der Ertragswertermittlung berücksichtigt, was rd. 3,2% des Rohertrages entspricht und marktüblich ist.

Die **Instandhaltungskosten** berücksichtigen den Kostenaufwand, der notwendig ist, um die Wohnung einschließlich des gemeinschaftlichen Eigentums an der Wohnanlage über die gesamte Restnutzungsdauer in einem Zustand zu halten, der eine Erzielung der angesetzten Roherträge gewährleistet. Dabei werden neben der Größe der Wohnung, die vorhandene Bausubstanz und Ausstattung einbezogen. Unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße von rd. 77 m² bei (unterstellt) neu ausgebautem zeitgemäßen Ausstattungsstandard¹⁴ ist, basierend auf Erfahrungswerten des Unterzeichners und unter Verwendung der Anlage 3 ImmoWertA, des regionalen Baukostenniveaus (BKI-Regionalfaktor) und der Baukostenentwicklung (Baupreisindex), ein Kostenansatz von **17,00 €/m²** sachgerecht.

Die kalkulatorischen Kosten des **Mietausfallwagnisses** berücksichtigen das Risiko von Ertragsausfällen, das der Eigentümer durch möglichen Leerstand der Wohnung oder Insolvenz eines Mieters zu tragen hat. Die Höhe dieses Risikos wird vorwiegend durch die

¹⁴ In diesen Kostenansatz ist berücksichtigt, dass sich das gegenständliche Gebäude in einem sanierten Zustand befindet und somit in den nächsten Jahren mit einem verminderten Instandhaltungsaufwand (Gewährleistung auf die sanierten Gebäudeteile) zu rechnen ist.

Nutzungsart und die Lage eines Objektes bestimmt. Im vorliegenden Fall ist ein jährliches Mietausfallwagnis von **2%** des nachhaltig erzielbaren Rohertrages marktgerecht.

Somit ergeben sich insgesamt folgende jährliche Bewirtschaftungskosten:

BWK-Bestandteil	Wertansatz			% des RoE
Betriebskosten	vollständig umgelegt			0,0%
Verwaltungskosten	Wohnungen:	1 Stück	390 €	3,2%
Instandhaltungskosten	Wohnfläche:	77 m ²	17,00 €	10,9%
Mietausfallwagnis	2,0% aus RoE	12.012 €	240 €	2,0%
Bewirtschaftungskosten, rd.:			1.939 €	16,1%

5.2.4 Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz

Der Jahresreinertrag, der sich aus der Differenz von Jahresrohertrag und Bewirtschaftungskosten ergibt, ist über die geschätzte Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen mit dem Liegenschaftszinssatz zu kapitalisieren, mit dem der Verkehrswert von vergleichbaren Immobilien marktüblich im Durchschnitt verzinst wird (§ 33 ImmoWertV). Die Kapitalisierung erfolgt durch Verwendung des Barwertfaktors (für nachschüssig jährliche Renten), der sich für die vorliegende Restnutzungsdauer und den Liegenschaftszinssatz ergibt.

5.2.4.1 Restnutzungsdauer

Die **Gesamtnutzungsdauer** ergibt sich nach Anlage 1 ImmoWertV für Wohnhäuser mit Mischnutzung **mit 80 Jahren**.

Das Gebäude weist in seiner Grundsubstanz zum Wertermittlungstichtag ein Alter von rd. 100 Jahren auf. In den Jahren 1998 bis 2010 erfolgten sukzessive (Teil-)Modernisierungen/Sanierungen, überwiegend im Bereich der Haustechnik, sowie der Fenster und Türen. Die Wohnung weist, nach (unterstelltem) Neu-Innenausbau, einen zeitgemäßen Standard auf. Der Erhaltungszustand des Gebäudes ist insgesamt – bezogen auf das Ursprungsbaujahr – als durchschnittlich zu beurteilen. Ein neuwertiger Zustand wird unterstellt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden ansonsten am Gemeinschaftseigentum keine nennenswerten Bauschäden bzw. Baumängel festgestellt.

Die Restnutzungsdauer wird daher mit **40 Jahre** in Ansatz gebracht, was bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer dem fiktiven Baujahr 1984 entspricht.¹⁵

¹⁵ Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere bei älteren Gebäuden eine rechnerische Ermittlung der Restnutzungsdauer – ausgehend von der Gesamtnutzungsdauer – unüblich ist. Vielmehr erfolgt die Abschätzung überschlägig in 5-Jahres-Schritten.

5.2.4.2 Liegenschaftzinssatz

Der Liegenschaftzinssatz ist nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem sich der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst. Er wird aus Grundstücksverkäufen gleichartiger bebauter und genutzter Grundstücke über den Kaufpreis, die marktübliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer und den erzielten Erträgen, ermittelt. Die Höhe des für die Kapitalisierung zu verwendenden Liegenschaftzinssatzes richtet sich nach den am Wertermittlungsstichtag herrschenden Verhältnissen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt.

Wesentlichen Einfluss auf die Höhe des Liegenschaftzinssatzes, der auch als Risikogröße betrachtet werden kann, üben die Lage, das nachhaltig erzielbare Mietniveau und das (Wert-) Entwicklungspotential der Immobilie aus. Der Liegenschaftzinssatz wird außerdem durch die Ausstattungsqualität der Wohnung bestimmt. Zunehmende Lage- und Wohnqualität führen dabei zu einem Absinken des Liegenschaftzinssatzes und umgekehrt. Des Weiteren wirkt sich die Größe der jeweiligen Wohnanlage aus, wobei bei zunehmender Größe ein höherer Liegenschaftszins zu beobachten ist.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Wohnanlage mit 17 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten aus dem Baujahr um 1906. Die Wohnanlage befindet sich im südwestlichen Bereich des Augsburger Stadtteils „Lechhausen“, in der Nähe des Lechs. Die Umgebungsbebauung ist von einer hohen Verdichtung gekennzeichnet und besteht im Wesentlichen aus Mehrfamilienhäusern in ähnlicher Bauweise wie die gegenständliche Wohnanlage. Die Lage ist insgesamt als „durchschnittlich“ einzustufen. Die Grundriss situation der Wohnung ist unterdurchschnittlich mit Funktionsstörungen. Die Wohnungsgröße spricht in erster Linie kinderlose Paare oder Kleinfamilien an. Die Vermietung ist zu den dargestellten Ansätzen mit einem durchschnittlichen Risiko verbunden.

Der Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Augsburg veröffentlicht in seinem Marktbericht 2023 Liegenschaftzinssätze für Wohnungseigentum, unterteilt für die einzelnen Stadtteile: Für den Stadtteil Lechhausen wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer, der Wohnfläche, des Jahresrohertrags und des tatsächlichen Baujahrs eine mittlere Liegenschaftzinssatzspanne von rd. **1,00% bis 1,50%** benannt.

Unter Berücksichtigung der Lage- und Gebäude Merkmale des Bewertungsobjekts wäre auf Basis der Daten des Gutachterausschuss für Grundstückswerte ein (**Ausgangs-**)**Liegenschaftzinssatz** von **1,25%** angemessen.

Seit Anfang des Jahres 2022 gab es verschiedene Entwicklungen am Immobilienmarkt bzw. Geschehnisse in der Weltwirtschaft (u.a. Ukraine-Krieg, Warenstrom-Engpässe mit Lieferprobleme, Wirtschaftssanktionen zwischen den Großmächten, Gas-Liefer-„Krieg“ mit Russland, Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen für private Wohnbaudarlehen in Form eines Zinsanstieges, Inflationsanstieg). Hierbei hat insbesondere der Anstieg der Finanzierungszinsen von rd. 1,00% zum Jahresanfang 2022 auf rd. 4,00% zum Wertermittlungsstichtag in Verbindung mit den stark gestiegenen Baukosten zu einer starken Kaufzurückhaltung geführt. Aufgrund dieser Entwicklungen kam es auf dem Immobilienmarkt (nahezu) zu einem Stillstand.

Die Auswertungen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte basieren auf Datenmaterial der Jahre 2018 bis 2022, so dass die o.g. Entwicklungen nur in sehr geringem Umfang abgebildet sind.

Zunächst ist festzustellen, dass durch verschiedene Veröffentlichungen (u.a. HPX-Hauspreisindex des Statistischen Bundesamtes / vdp Research) dokumentiert wird, dass im Bereich des Wohnungsmarktes in den Top-7-Standorten seit Anfang des Jahres 2022 bis zum II. Quartal 2023 insgesamt ein Preisrückgang in einer Spanne von -5% bis -15% stattgefunden hat. Im III. Quartal sind bestenfalls erste Anzeichen für eine leichte Beruhigung dieser rückläufigen Tendenz zu erkennen. Hierbei ist aber auch festzuhalten, dass die Transaktionszahlen um bis zu 75% eingebrochen, auf ein Umsatzvolumen, das in der Mitte der 2000er Jahre vorhanden war.

Die im Markt für Wohnungseigentum o.g. Anzeichen für eine Beruhigung sind vor allem darauf zurückzuführen, dass ein erheblicher Wohnraum- bzw. Wohnungsmangel besteht und daraus resultierend ein erheblicher Mietpreisanstieg erfolgt ist, nämlich um bis zu -20% (!!) in den letzten 18 Monaten. Im Augsburger Stadtgebiet liegt die Mietsteigerungsrate bei im Mittel rd. +10%.

Darüber hinaus ist aber ein weiterhin schlechtes Investitionsklima gegeben, da die Europäische Zentralbank im Kampf gegen die (Kern-)Inflation weiterhin keine Zinssenkungen in Aussicht gestellt hat.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr wird eine Investition in die gegenständliche Immobilie nur vornehmen, wenn über die Zinskosten (aktuell in Höhe von ca. 3,5% zu erwarten) hinaus, ein positiver Cashflow verbleibt. Insofern würde im Rahmen einer 100%-Finanzierung eine Netto-Anfangsrendite von mindestens 4% erwartet, was einen Ansatz beim **Liegenschaftszinssatz von mindestens rd. 3,00%** erfordert.

Lage und Wohnqualität schlagen sich auch im Bodenwert nieder. Tendenziell ist der Anteil des Bodenwertes am Verkehrswert umso höher, je höher das Bodenwertniveau ist. Da der Bodenwert dauerhaft und unabhängig von der aktuellen Nutzungssituation besteht, werden Investitionen in Immobilien mit einem hohen Bodenwertanteil als weniger riskant beurteilt, als solche mit einem geringen Bodenwertanteil. Daher führt ein hoher Bodenwertanteil am Verkehrswert zu einem Absinken des Liegenschaftszinses, während ein geringer Anteil zu einer Erhöhung führt. Somit wird der Liegenschaftszinssatz sehr stark durch den Anteil des Bodenwertes am Gesamtwert beeinflusst. Im vorliegenden Fall macht der Bodenwertanteil – bezogen auf einen Liegenschaftszinssatz von 3,00% – etwa 23% des vorläufigen Ertragswertes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) aus, was leicht unterdurchschnittlich für die vorliegende Lage und Nutzungssituation ist. Darüber hinaus handelt es sich um ein Wohnungseigentum in einem in die Jahre gekommenen Wohn- und Geschäftshaus mit verdichteter Umgebung und Lärmeinfluss.

Gleichzeitig sind die Nähe zum Lech und die gute Nahversorgung positiv.

Unter Berücksichtigung der o.g. Markterwartungen sowie des bereits im Rahmen der Ertragswertermittlung vorgenommenen Bodenwertabschlags und des Ansatzes einer marktgerechten Miete, ist für das Wohnungseigentum SE-Nr. 17 ein **Liegenschaftszinssatz von**

3,50%

marktgerecht.

5.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In diesem Abschnitt ist zu untersuchen, ob Sachverhalte vorliegen, die den Ertragswert der zu bewertenden Immobilie in einer Form beeinflussen, die in den bisherigen Verfahrensschritten noch nicht berücksichtigt wurden.

Derartige Sachverhalte können vorliegen, wenn

- eine zeitlich befristete Abweichung evtl. vorhandener tatsächlicher Roherträge von den als nachhaltig angesetzten Roherträgen erwartet wird oder aufgrund vertraglicher Vereinbarungen sicher angenommen werden kann;
- für den im Rahmen des Ertragswertes der baulichen Anlagen unterstellten Gebäudezustand bestimmte bauliche Veränderungen oder Renovierungen notwendig sind;
- sonstige Einflussfaktoren existieren, die zu bisher nicht berücksichtigten Einnahmen oder Ausgaben führen.

Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass sich das zu bewertende Wohnungseigentum im nicht-ausgebauten bzw. Rohbauzustand befindet. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden daher die zu erwartenden Kosten für die notwendigen Ausbauarbeiten kalkuliert und vom ermittelten vorläufigen Ertragswert abgezogen.

Für eine nachhaltige Ertragserzielung ist eine durchgreifende Modernisierung/Sanierung der Wohnungsausstattung (inklusive Beseitigung des Instandhaltungsstaus) durchzuführen. Die Kosten für die durchzuführenden Arbeiten werden überschlägig, basierend auf Erfahrungswerten des Unterzeichners und Literaturangaben, mit 800 €/m² WF ermittelt. Daraus ergeben sich für das gesamte Wohnungseigentum Ausbaukosten von

$$800 \text{ €/m}^2 \times 77 \text{ m}^2 = \mathbf{61.600 \text{ €.}}$$

Dieser Betrag führt in voller Höhe zu einer Minderung des Ertragswertes.

Ansonsten liegen keine weiteren zu berücksichtigenden, besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vor.

5.2.6 Ertragswert

Die Verwendung der oben dargestellten Parameter im Ertragswertverfahren führt für das Wohnungseigentum SE-Nr. 17 zum Wertermittlungsstichtag 5. Februar 2024 zu folgendem Ertragswert:

Lage	Nutzung	Fläche	nachhaltige Miete	jährliche Nettokaltniete
EG	Wohnung	77 m ²	13,00 €/m ²	x 12 12.012 €
			Jahresrohertrag	= 12.012 €
			/. Bewirtschaftungskosten lt. Kalkulation	= -1.939 €
			Jahresreinertrag	= 10.073 €
			/. Bodenwertverzinsung 3,50% aus	= -2.062 €
			Jährlicher Gebäudereinertrag	= 8.011 €
				×
			Barwertfaktor bei Zinssatz 3,50% und RND 40 Jahre:	21,36
				=
			Gebäudeertragswert	= 171.115 €
			+ Bodenwert	= 58.900 €
			vorläufiger Ertragswert	= 230.015 €
			+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Ausbaukosten)	= -61.600 €
			+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Sanierung)	=
			Ertragswert	= 168.415 €
			Ertragswert, gerundet	= 168.000 €

Der **vorläufige Ertragswert** (vor Abzug der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“) liegt bei einem m²-Preis von rd. **3.000 €/m² WFL**, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Marktdaten in vergleichbaren Lagen bzw. Marktberichten aus Researchquellen für plausibel gehalten wird.

5.3 Verkehrswert des Wohnungseigentums SE-Nr. 17

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde für das Wohnungseigentum SE-Nr. 17 mit der Adresse „Neuburger Straße 3, 86167 Augsburg“, zum Wertermittlungsstichtag 5. Februar 2024 ein **Ertragswert** von **168.000 €** ermittelt.

Sowohl die Bestimmungen der ImmoWertV (vgl. § 6 Abs. 3 Nr. 2 i.V. m. § 24 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV) als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung eines Verkehrswertes eine Überprüfung der bis dahin ermittelten Werte hinsichtlich der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Angebots- und Nachfragesituation bei vergleichbaren Immobilien im örtlichen Grundstücksmarkt.

Im vorliegenden Fall konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Dadurch liegen erhebliche Unsicherheiten in Bezug auf die vorhandene Ausstattung und den Erhaltungszustand der gegenständlichen Wohnung vor. Auch hinsichtlich der tatsächlichen Raumaufteilung der Wohnung sowie zu möglichen Bauschäden/Baumängel können keine genauen Aussagen getroffen werden. Dieser Sachverhalt wird durch den unterstellten Rohbauzustand unter gleichzeitiger Berücksichtigung von Ausbaukosten als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmale bereits ausreichend berücksichtigt, so dass kein (zusätzlicher) Abschlag vorzunehmen ist.

Aufgrund der vorangegangenen Wertableitungen und unter Verweis auf die Hinweise und Annahmen in Abschnitt 2.2 dieses Gutachtens wird für das **Wohnungseigentum SE-Nr. 17** (52/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 512, Gemarkung Lechhausen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Altane im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet) **in der Neuburger Straße 3, 86167 Augsburg** zum **Wertermittlungsstichtag 5. Februar 2024** ein **Verkehrswert** von

168.000 €

(in Worten: einhundertachtundsechzigtausend Euro)

ermittelt.

5.4 Verkehrswert des Teileigentums SE-Nr. 22

Wie bereits in Abschnitt 5.1 dargestellt wurde, richtet sich die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens nach dem Verhalten der Marktteilnehmer, wie es im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu beobachten ist.

Der Verkehrswert von **Kellerräumen** wird – auch in Verbindung mit Wohnungseigen-
tum – im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in aller Regel nach seinem m²-Preise gehandelt
und vom Markt hinsichtlich seines Wertes eingeschätzt. Somit ist für die Verkehrswert-
ableitung am besten das **Vergleichswertverfahren** heranzuziehen, sofern eine ausrei-
chende Anzahl von Vergleichspreisen vorhanden ist. Wenn es an derartigen Daten fehlt,
sind ergänzende Sekundärdaten (z.B. Vergleichsfaktoren des örtlichen Gutachteraus-
schusses, Veröffentlichungen von Maklerhäusern oder Immobilien-Consulting-Firmen)
heranzuziehen. Ebenso bieten die am Markt beobachtbaren üblichen Spannenwerte für
derartige Immobilien eine gute Datenergänzung.

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt
Augsburg sind keine vergleichsgeeigneten Daten vorhanden. Allerdings veröffentlicht
der Gutachterausschuss in seinem Marktbericht 2022 für Kellerräume im gesamten Stadt-
gebiet von Augsburg einen Wert von durchschnittlich 13.900 €/Stück (bei einer Spanne
von 6.100 €/Stück bis 22.000 €/Stück), basierend auf 9 Kauffällen, ohne Angabe einer
Größe. Das durchschnittliche Baujahr dieser Daten ist hierbei 1972.

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert für ein (normales) Kellerabteil mit einfacherem
Holzverschlag und einer Größe von rd. 7 m² zu ermitteln (vgl. Abschnitt 4.4.3).

Unter Berücksichtigung der Lage, der einfachen Ausstattung, des Baujahrs, der unter-
durchschnittlichen Größe und der Marktentwicklung zwischen der Veröffentlichung des
Marktberichts und dem Wertermittlungsstichtag 5. Februar 2024, wird für den Kellerraum
(2/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 512, Gemarkung
Lechhausen, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerraum im Aufteilungsplan
mit Nr. 22 bezeichnet) mit einer Größe von rd. 7 m² zum Wertermittlungsstichtag 5. Feb-
ruar 2024, auf Basis von Erfahrungswerten des Unterzeichners, im Wege der freien sach-
verständigen Schätzung ein Vergleichswert von

4.000 €

(in Worten: viertausend Euro)

ermittelt.

6. Schlusswort

Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Urheberschutz des Unterzeichners. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Verwendungszweck bestimmt. Für eine anderweitige Verwendung ist die Zustimmung des Unterzeichners erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass nur der Auftraggeber und der Unterzeichner aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen können. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung des Unterzeichners gestattet.

Der Unterzeichner ist von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Das vorstehende Gutachten wurde persönlich nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Augsburg, den 25. April 2024

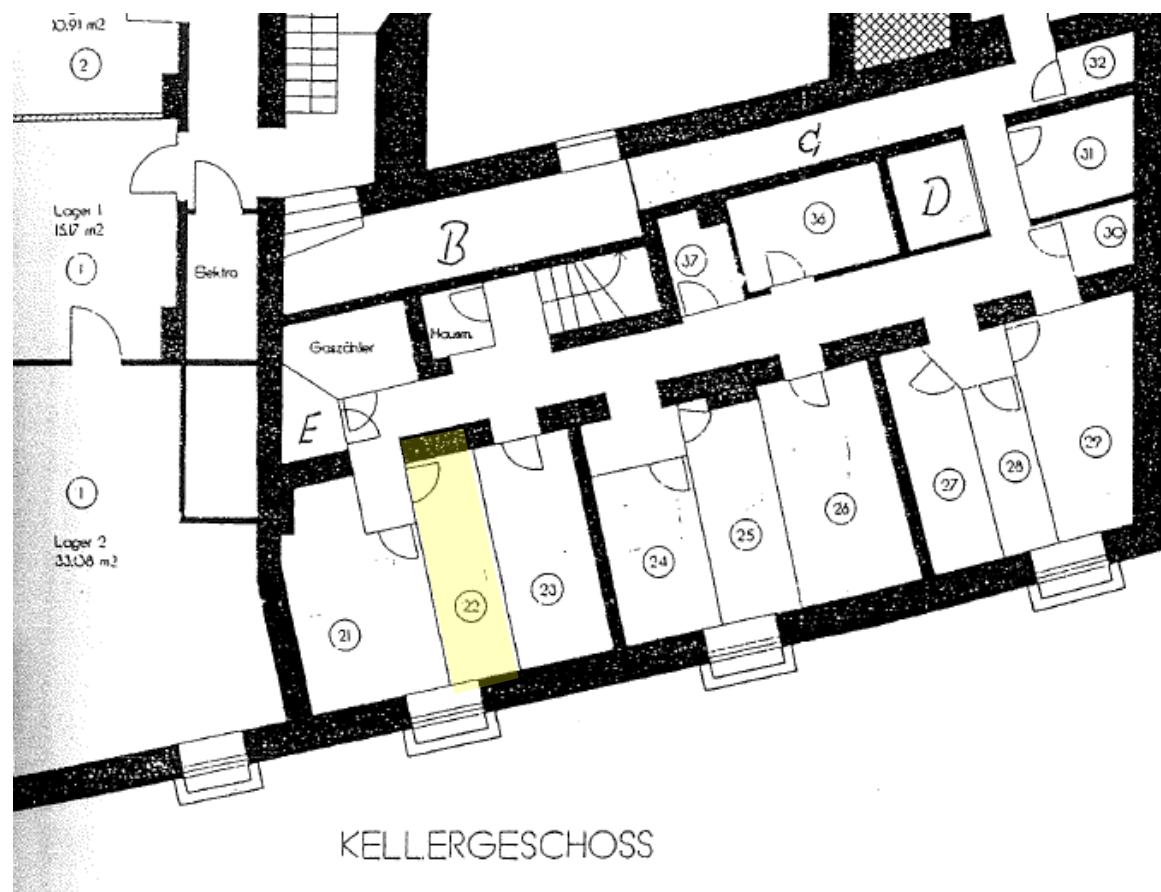


Das vorliegende Gutachten besteht aus 54 Seiten einschließlich Anlagen.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens oder einzelner Bestandteile ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

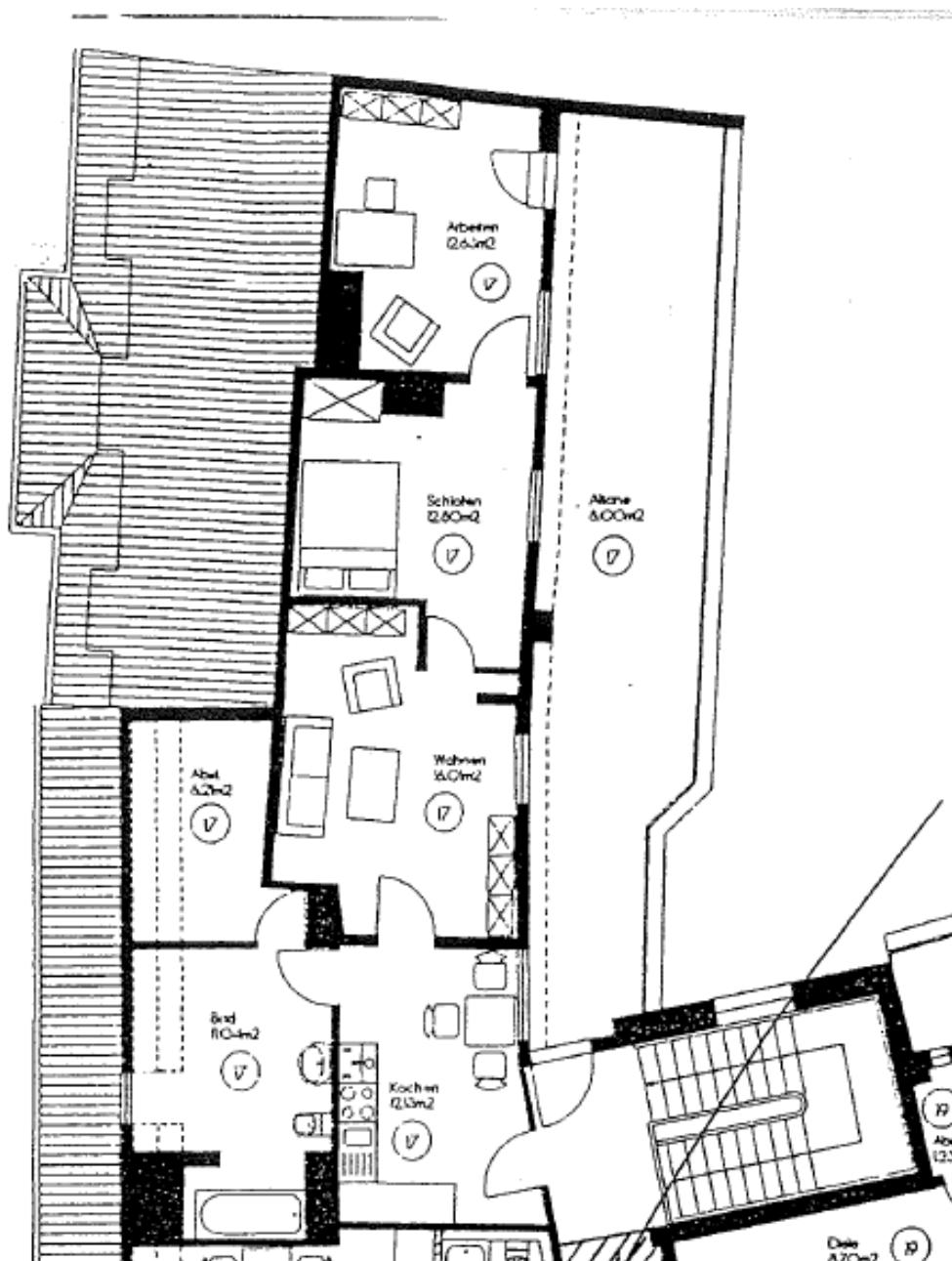
Anlage 1/1: Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan – Kellergeschoß

Ohne Maßstab



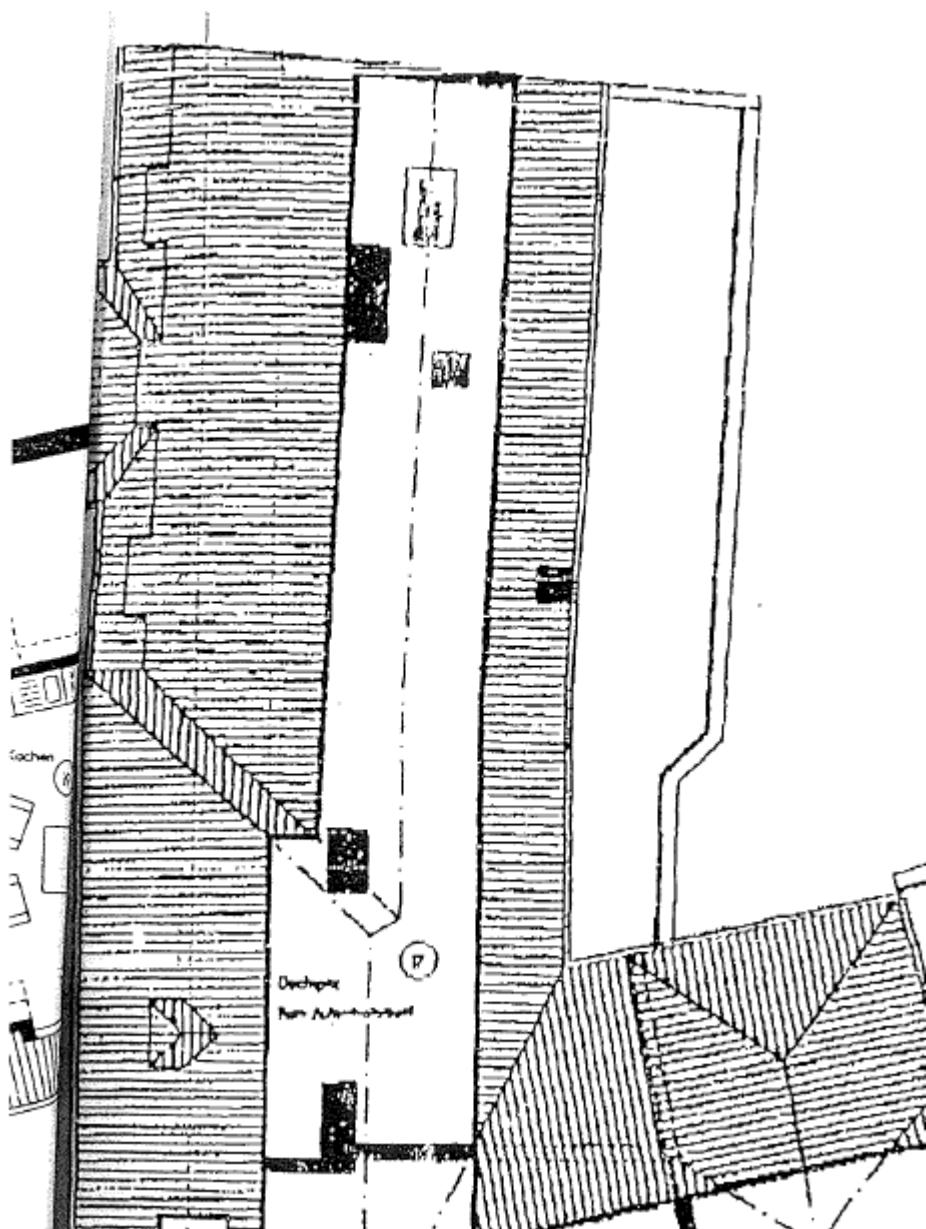
Anlage 1/2: Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan – Dachgeschoss

Ohne Maßstab



Anlage 1/3: Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan – Dachspitz

Ohne Maßstab



Anlage 2: Aufstellung – Wohnfläche

nach WoFlV

Lage	Bezeichnung (lt. Planunterlagen)	Wohnfläche *
DG, mitte	Kochen	12,13 m ²
	Bad	11,04 m ²
	Wohnzimmer	16,01 m ²
	Abstellraum	6,20 m ²
	Schlafen	12,80 m ²
	Arbeiten	12,63 m ²
Zwischensumme:		70,81 m ²
abzgl. 3% Putz:		-2,12 m ² **
Balkon (zu 1/4)		8,00 m ²
Nettowohnfläche, insgesamt:		76,69 m ²

* dem vorliegenden Grundriss entnommen

** grundsätzlich wäre auch ein „echter“ Putzabzug möglich,
was jedoch zu ähnlichen Ergebnissen führen würde.

Wohnfläche, gerundet: 77,00 m²

Anlage 3/1: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 5. Februar 2024



Außenansicht: Mehrfamilienhaus Nordwesten
(roter Pfeil = ungefähre Lage der zu bewertenden Wohnung)



Innenansicht: Zugang zur Wohnung