

Persönlich / Vertraulich

Amtsgericht Augsburg

Am Alten Einlaß 1

86150 Augsburg

24-1089-GA

Verkehrswertgutachten

Eigentumswohnung Nr. 1 im EG mit Keller
mit 3 Zimmern, Diele, Küche, Bad und Terrasse
Von-Richthofen-Straße 6, 86356 Neusäß



Das Gutachten wurde durch den Sachverständigen erstellt und plausibilisiert:

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

24-1089-GA
03.12.2024

Gutachtenaufbereitungen:

1 gebunden
1 PDF-Datei

Anzahl der Seiten: 49
Anzahl der Anlagen: 13

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

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

L+P Immobilienbewertungs GmbH, Augsburg | Amtsgericht Augsburg HRB 22511 | Geschäftsführer:innen: Carolin Berhalter, Dr. Helge Ludwig, Melanie
Mittler, Stefan Piosczyk | www.LplusP.com



ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNG

Bewertungsanlass

Gerichtsgutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung der Immobilie. Auftrag vom 13.08.2024.

Hinweise und besondere Annahmen

1. Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden, eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich. Die Wertermittlung basiert somit lediglich auf den Erkenntnissen der Außenbesichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen. Für die Wertermittlung wird insgesamt von einem durchschnittlichen Standard ausgegangen und ein dem Baulter entsprechender Zustand ohne nennenswerte Bauschäden und Baumängel unterstellt. Angaben zu eventuell bestehenden Baumängeln bzw. Bauschäden konnten nicht gemacht werden. Weiterhin wird unterstellt, dass die tatsächliche Bauausführung und der tatsächliche Grundriss den Planzeichnungen entsprechen.

**Bewertungsergebnisse**

Angaben zu Grundstück und Gebäude		Wohnung Nr. 1	
Grundstücksgröße	830 m ²	(fiktives) Baujahr	1993
Miteigentumsanteil	161/1.000 MEA	übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Wohnfläche (WF)	67 m ²	angesetzte Restnutzungsdauer (RND)	49 Jahre

Ertragswert		230.000 EUR	
Marktüblicher Jahresrohertrag	9.187 EUR		
Bewirtschaftungskosten	1.614 EUR	entsprechen vom JRoE	17,56%
Jahresreinertrag	7.573 EUR		
Liegenschaftszinssatz	2,75%		
vorläufiger Ertragswert	230.000 EUR	ermittelt auf Basis marktüblicher Erträge	
Ertragswert zum Stichtag	230.000 EUR		

Anteiliger Bodenwert		120.000 EUR	
entspricht	52,17% des Verkehrswerts (Bodenwertanteil)		

Vergleichswert		230.000 EUR	
Arithmetisches Mittel der Vergleichskaufpreise nach Anpassung	3.413	EUR/m ²	

Verkehrswert zum Stichtag 16.09.2024		230.000 EUR	
entspricht	25,04 marktüblichen Jahresmieten in Höhe von 9.187 EUR 3.455 EUR/m ² bezogen auf eine Nutzfläche von 67 m ²		
Renditekennzahlen nach gif e.V.			
Bruttorendite	marktübliche Jahresmiete / Verkehrswert		3,99%
Nettorendite	$\frac{\text{marktübliche Jahresmiete abzgl. 15,6\% Bewirtschaftungskosten}}{\text{Verkehrswert zzgl. 7,5\% Erwerbsnebenkosten}}$		3,14%

**INHALTSVERZEICHNIS**

1	ALLGEMEINE ANGABEN	8
1.1	Auftraggeber	8
1.2	Datum des Auftrags.....	8
1.3	Auftragsinhalt / Verwendungszweck	8
1.4	Interessenskonflikte	8
1.5	Verfasser des Gutachtens	8
1.6	Bewertungsobjekt.....	9
1.7	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.....	9
1.8	Objektbesichtigung.....	9
1.9	Grundbuchangaben.....	9
1.10	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	10
1.11	Recherchen.....	11
1.12	Allgemeine Annahmen / Vorbemerkung	12
1.13	Besondere Annahmen.....	12
1.14	Besondere Annahmen zur rechtlichen Situation	13
1.15	Berechnungen	13
2	BESCHREIBUNG DER LAGE.....	14
2.1	Makrolage.....	14
2.2	Würdigung der Makrolage	15
2.3	Mikrolage.....	15
2.4	Verkehrsanbindung.....	15
2.5	Verkehrerschließung.....	16
2.6	Straßenart und -ausbau	16
2.7	Immissionen.....	16
2.8	Würdigung der Mikrolage.....	16
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	17
3.1	Grenzverhältnisse.....	17
3.2	Topographie	17
3.3	Grundstücksgestalt.....	17
3.4	Grundstücksgröße	17
3.5	Baugrund.....	17
3.6	Grund- und Oberflächenwasser.....	17
3.7	Altlasten.....	18
3.8	Bebauung.....	18



3.9	Erschließungszustand.....	18
3.10	Erschließungsbeiträge.....	18
4	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION DES GRUNDSTÜCKS.....	19
4.1	Flächennutzungsplan	19
4.2	Bebauungsplan	19
4.3	Entwicklungszustand	19
4.4	Art und Maß der baulichen Nutzung: Festsetzungen	19
4.5	Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	20
4.6	Städtebauliche Satzungen.....	20
4.7	Denkmalschutz / Bodendenkmal.....	20
5	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	21
5.1	Art des Gebäudes	21
5.2	Baujahr	21
5.3	Alter.....	21
5.4	Restnutzungsdauer	21
5.5	Gesamtnutzungsdauer.....	22
5.6	Mietflächen.....	22
5.7	Aktuelle Nutzungen	22
5.8	Hausverwaltung.....	22
5.9	Rücklagen	23
5.10	Bauwerksbeschreibung.....	23
5.11	Außenanlagen	25
5.12	Zubehör	25
5.13	Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden	25
5.14	Energetische Eigenschaften.....	26
5.15	CO ₂ -Abgabe.....	26
5.16	Innere Erschließung / Grundrisszonierung	29
5.17	Würdigung des Gebäudes	29
5.18	Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben	30
6	VERKEHRSWERT- (MARKTWERT-) ERMITTLUNG	31
6.1	Auswahl des / der Wertermittlungsverfahren	31
6.2	Wertmindernde Lasten / werterhöhende Rechte	31
6.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	32
6.4	Vergleichswertverfahren	33
6.5	Bodenwertermittlung	37



6.6	Ertragswertverfahren	39
6.7	Sachwertverfahren.....	45
7	ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE	46

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1	Umgebungsplan	1
Anlage 2	Stadtplan	2
Anlage 3	Stadtteilplan	3
Anlage 4	Lageplan / Flurkartenausschnitt.....	4
Anlage 5	Grundrisse / Ansichten / Schnitte.....	5
Anlage 6	Aufstellung der Mietfläche / Flächenberechnung.....	6
Anlage 7	Fotodokumentation	7
Anlage 8	Literaturverzeichnis.....	8
Anlage 9	Definitionen und Begriffe der Marktwertermittlung.....	10

**ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS**

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



1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Augsburg
Am Alten Einlaß 1
86150 Augsburg

1.2 Datum des Auftrags

13.08.2024

1.3 Auftragsinhalt / Verwendungszweck

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

Amtsgericht Augsburg
Aktenzeichen: K 64/24

Zusammenfassung des Beweisbeschlusses:

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

1.4 Interessenskonflikte

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

1.5 Verfasser des Gutachtens

Dieser Bericht wurde unparteiisch und weisungsfrei durch

- Stefan PIOSCZYK, FRICS, Architekt, Dipl. Ing., Dipl. Wirtsch.-Ing., Dipl. Immobilienökonom (ADI), zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024 - HypZert F, RICS registered valuer, von der IHK Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



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

1.6 Bewertungsobjekt

Eigentumswohnung Nr. 1 im EG mit Keller
Von-Richthofen-Straße 6
86356 Neusäß

1.7 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag ist der 16.09.2024.

1.8 Objektbesichtigung

Das Objekt wurde am 16.09.2024 von außen besichtigt. Bei der Besichtigung konnten der Eingangsbereich und die Außenanlagen, soweit diese vom öffentlichen Straßenraum ersichtlich waren, besichtigt werden. Die Eigentumswohnung war nicht zugänglich. An der Objektbesichtigung haben nachfolgend aufgeführte Personen teilgenommen:

Herr Stefan PIOSZYK (Gutachter, L + P Immobilienbewertungen GmbH)
Mitarbeiter des Sachverständigen

1.9 Grundbuchangaben

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



Grundbuch Blatt 2046, Flurstück 277/10	
Amtsgericht	Augsburg
Grundbuch von	Westheim
Band	68
Blatt	2046
Flurstück	277/10
Wirtschaftsart und Lage	Von-Richthofen-Straße 6, Gebäude- und Freifläche
Grundstücksgröße	830 m ²
Miteigentumsanteile	161/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1.
Eigentümer	Privatperson
Auszugsdatum	18.09.2024

Gemäß Angaben in der Teilungserklärung sind die Miteigentumsanteile von 161/1.000 mit dem Sondereigentum an der oben genannten Wohnung sowie dem dazugehörigen Kelleranteil verbunden. Weiterhin ist der Wohnung gemäß Grundbuch das Sondernutzungsrecht an einer Terrasse und an einer Gartenfläche zugeordnet.

1.10 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

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

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



Wohnungsgrundbuchauszug	18.09.2024
Teilungserklärung	10.12.1992
Nachtrag zur Teilungserklärung	19.05.1993
Lageplan	23.01.1990
Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)	04.06.1992
Wohnflächenberechnung	04.06.1992
Wirtschaftsplan 2024	19.04.2024
Energieausweis	10.10.2018
Betriebskostenabrechnungen 2021, 2022, 2023	Verschiedene Daten
Entwurf Baugenehmigung	02.12.1991
Diverse Nachtragsbauanträge	Verschiedene Daten

1.11 Recherchen

Auskünfte der Stadt Neusäß zu: - Flächennutzungsplan und Bebauungsplan (18.09.2024) - Denkmalschutz (18.09.2024) - Erschließungssituation (18.09.2024) - Grund- und Oberflächenwasserprobleme (18.09.2024) - Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren (18.09.2024) - Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung (18.09.2024)
Auskünfte des Landratsamtes Augsburg zu: - Altlasten (23.09.2024)
Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte, der Kaufpreissammlung und dem Marktbericht des lokalen Gutachterausschusses
Online-Auskunft aus dem Geoportal Bayern (Bayern Atlas) zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten
Eigene Marktdaten
IVD Wohnpreisspiegel Bayern Frühjahr 2024
Wohnimmobilien-Marktbericht Augsburg Stadt und Umland der HypoVereinsbank vom Januar 2023
Auswertungen zur Lage über PropTechTools.de
Einschlägige Fachliteratur
Internetrecherche
Gesetzestexte (siehe Anlage 8)



1.12 Allgemeine Annahmen / Vorbemerkung

Die im Gutachten aufgeführte Wohnungs- und Gebäudebeschreibung gibt - soweit dies für die Bewertung erforderlich ist - im Wesentlichen den anlässlich der Ortsbesichtigung vorgefundenen Zustand wieder, jedoch ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Gleiches gilt für die augenscheinlich festgestellten Baumängel und Bauschäden, die berücksichtigt wurden, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.

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

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

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

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

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

1.13 Besondere Annahmen

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



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

1.14 Besondere Annahmen zur rechtlichen Situation

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

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

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

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

1.15 Berechnungen

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



2 BESCHREIBUNG DER LAGE

2.1 Makrolage

Die Mittelstadt Neusäß liegt im Landkreis Augsburg (Regierungsbezirk Schwaben) und befindet sich circa 5 km nordwestlich von Augsburg bzw. rund 62 km nordwestlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Neusäß beherbergt rund 23.300 Einwohner (Stand: 31.12.2023), ist Teil der Metropolregion München und übernimmt innerhalb der Planungsregion Augsburg die Funktion eines Grundzentrums. Darüber hinaus wird Neusäß von der Schmutter durchquert und weiterhin verläuft der Lech östlich der Stadt.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Neusäß insgesamt circa 8.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rund 7.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -1.730 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 617 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Neusäß wird dabei neben dem Hauptbranchencluster der Handelsindustrie auch maßgeblich vom Branchencluster Dienstleistung & Handwerk geprägt.

Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Neusäß bis zum Jahr 2039 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 5,4 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Augsburg derzeit 3,2 % (zum Vergleich: Bayern: 3,9 % und Deutschland: 6,1 %, Stand: August 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 106,8 Punkten für den Landkreis Augsburg, welcher leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommuntypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Neusäß als wohlhabende Gemeinde im Umfeld eines Wirtschaftszentrums (Demographietyp 10) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit durchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Augsburg den 125. Rang von insgesamt 400 Rängen.



2.2 Würdigung der Makrolage

Großraumlage	gut
Infrastruktur	gut
Überregionale Verkehrsanbindung	gut

Die Makrolage wird insgesamt als gut angesehen.

2.3 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Westheim b. Augsburg', circa 1,4 km südwestlich des Stadtzentrums von Neusäß in einem reinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus.

In einem Umkreis von circa 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Norma', 'Kaufland', 'Alnatura') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Neusäß verfügt weiterhin über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort ebenfalls gewährleistet. Auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs ist zumindest teilweise gegeben, wobei sich ergänzende Einrichtungen im Stadtgebiet von Augsburg befinden.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist trotz der Lage in einer Anliegerstraße leicht angespannt. Das Bewertungsobjekt verfügt jedoch über jeweils 10 zugehörige Außen- und Tiefgaragenstellplätze. Gemäß Wohnlagenkarte des Capital Immobilienkompass wird der Objektstandort als 'sehr gute Wohnlage' klassifiziert.

2.4 Verkehrsanbindung

Neusäß ist über die Bundesstraßen B17 und B2 sowie über die Autobahn A8 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rund 5 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der stadteigenen Anschlussstelle 'Neusäß'. Sowohl die Bushaltestelle 'Westheim Bahnhof' als auch der ebenfalls stadteigene Bahnhof 'Westheim (Schwab)' mit Regionalzugesanbindung befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen circa 5,6 km zum



IC(E)-Bahnhof 'Augsburg Hbf' bzw. rund 72 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'München'. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

2.5 Verkehrserschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück und ist von Süden durch die „Von-Richthofen-Straße“ für Kfz und Fußgänger erschlossen. Die „Lohwaldstraße“ verläuft östlich. Eine Erschließung des Grundstücks erfolgt hierüber nicht.

2.6 Straßenart und -ausbau

Die „Von-Richthofen-Straße“ ist eine vollständig ausgebaute und befestigte öffentliche Straße mit einer Fahrspur in jede Richtung und mit einem einseitigen Gehweg. Die „Lohwaldstraße“ ist eine vollständig ausgebaute und befestigte öffentliche Straße mit einer Fahrspur in jede Richtung sowie beidseitigen Gehwegen.

2.7 Immissionen

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

Der Objektstandort ist aufgrund der räumlichen Nähe zur Bahnlinie Augsburg - Ulm und der Lage im Kreuzungsbereich von „Lohwaldstraße“ und „Von-Richthofen-Straße“ von leicht erhöhten Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt.

2.8 Würdigung der Mikrolage

Lage innerhalb des Orts	gut
Verkehrsaufkommen	durchschnittlich
Immissionen	leicht erhöht
Eindruck der Umgebungsbebauung	gut gepflegt
Qualität der Wohnlage	gut

Die Mikrolage wird insgesamt als gut angesehen.



3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Grenzverhältnisse

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

3.2 Topographie

Das Grundstück ist weitgehend eben.

3.3 Grundstücksgestalt

Das Grundstück hat einen weitgehend rechteckigen Zuschnitt mit der Grundstücksachse von Nordwesten nach Südosten. Ein Ausschnitt aus der Flurkarte ist in Anlage 4 abgebildet.

Nordwest-Südost-Expansion (Maximum)	ca. 35 m
Nordost-Südwest-Expansion (Maximum)	ca. 22 m
Straßenfront „Von-Richthofen-Straße“	ca. 30 m
Straßenfront „Lohwaldstraße“	ca. 25 m

3.4 Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 830 m².

3.5 Baugrund

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

3.6 Grund- und Oberflächenwasser

Grund- und Oberflächenwasserprobleme bestehen gemäß Auskunft durch die Stadt Neusäß nicht. Gemäß Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (Bayern Atlas) liegt das Bewertungsobjekt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.



3.7 Altlasten

Dem Landratsamt Augsburg liegen keine Informationen zu Altlasten vor.

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

3.8 Bebauung

Das Grundstück ist derzeit mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut.

3.9 Erschließungszustand

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

Ausbaukosten nach KAG werden in Bayern nicht erhoben.

3.10 Erschließungsbeiträge

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



4 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION DES GRUNDSTÜCKS

4.1 Flächennutzungsplan

Name	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neusäß
Fassung	Neuaufstellung
Rechtsverbindlich seit	25.10.2019
Darstellung	Wohnbaufläche (W)

4.2 Bebauungsplan

Nummer	Nr. 003
Fassung	2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Von-Richthofen-Straße“
Rechtsverbindlich seit	02.04.2008
Art des BBP	Qualifizierter BBP
Festsetzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)

4.3 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV: baureifes Land

4.4 Art und Maß der baulichen Nutzung: Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks gelten folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Maß der baulichen Nutzung	
GRZ	0,25
GFZ	0,6
Weitere Festsetzungen	
Anzahl der Vollgeschosse	III (II + D)
Bauweise	Nur Einzelhäuser zulässig
Dachform	SD/WD/ZD
Dachneigung	DN 38° - 45°



4.5 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Es liegen keine Informationen zu Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren vor. Es wird davon ausgegangen, dass keine Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren bestehen.

4.6 Städtebauliche Satzungen

Das Objekt befindet sich im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Ortsmitte Neusäß“. Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Ausgleichsbeträge für eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung gemäß § 154 BauGB fallen somit nicht an. Ein Werteinfluss ist mit dieser Eintragung demzufolge nicht verbunden.

4.7 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Denkmalschutz besteht laut Auskunft der Stadt Neusäß vom 18.09.2024 nicht.



5 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Art des Gebäudes

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten bebaut. Das mit einem Walmdach versehene Mehrfamilienhaus verfügt über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein Dachgeschoss. Gemäß vorliegender Teilungserklärung sind auf dem Bewertungsgrundstück insgesamt 5 Wohnungen und 7 Tiefgaragenstellplätze im Untergeschoss vorhanden. Gemäß Besichtigungseindruck sind auf dem Bewertungsgrundstück zusätzlich 3 Stellplätze im Freien vorhanden. Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss und ist eine 3-Zimmer-Wohnung mit Diele, Küche, Bad und Terrasse sowie einem Kellerabteil im Untergeschoss.

5.2 Baujahr

Gemäß Energieausweis wurde das Gebäude 1993 errichtet. Unter Berücksichtigung des bei der Besichtigung vorgefundenen Objektzustands wird das Ursprungsbaupjahr für die Wertermittlung herangezogen.

Tatsächliches Ursprungsbaupjahr	1993
---------------------------------	------

5.3 Alter

Tatsächliches Alter	31 Jahre
---------------------	----------

5.4 Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall beträgt die errechnete Restnutzungsdauer 49 Jahre.



5.5 Gesamtnutzungsdauer

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

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

Gebäudetyp	
ImmoWertV, Anlage 1	80 Jahre

Im vorliegenden Fall wird unter der Würdigung der baulichen Gegebenheiten, der Grundrissgestaltung, des Bewertungsmodells des örtlichen Gutachterausschusses sowie im Rahmen der Nutzungskonzeption gegebenen Drittverwendungsfähigkeit eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren als angemessen erachtet.

5.6 Mietflächen

Die Wohnflächen wurden der vorliegenden Flächenberechnung durch den Bauherr LE WOBAU GmbH entnommen und anhand der vorliegenden Pläne plausibilisiert.

Zur Wohnung gehört kein Stellplatz. Unter Berücksichtigung der Stellplatzsituation in den angrenzenden Straßen sowie der Anbindung an den ÖPNV erscheint dies als vertretbar.

Flächenkategorie	
Wohnfläche	67 m ²

5.7 Aktuelle Nutzungen

Das Bewertungsobjekt wird derzeit vom Eigentümer zu wohnwirtschaftlichen Zwecken genutzt.

5.8 Hausverwaltung

Das Objekt wird durch die Helmhof Hausverwaltungen GmbH, Donauwörther Str. 3b in 86368 Gersthofen verwaltet.



5.9 Rücklagen

Die Gemeinschaft kann gemäß dem WEG-Versammlungsprotokoll vom 18.04.2024 über eine verfügbare Erhaltungsrücklage von 19.783,47 € verfügen.

Gemäß Angaben im vorliegenden Wirtschaftsplan 2024 beträgt die monatliche Vorauszahlung (Hausgeld) 300,00 €. Davon entfallen 1.141 € p.a. (entspricht rd. 95,08 € p.m.) auf die Instandhaltungsrücklage. Gemäß dem vorliegenden WEG-Versammlungsprotokoll vom 18.04.2024 wurde die Zuführung zur Erhaltungsrücklage ab dem Wirtschaftsjahr 2024 auf 1.141 € erhöht. In den Jahren 2021, 2022 und 2023 belief sich die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage gemäß vorliegenden Betriebskostenabrechnungen jeweils auf 815 € p.a. (entspricht rd. 67,92 € p.m.).

5.10 Bauwerksbeschreibung

Gemäß Inaugenscheinnahme vor Ort am 16.09.2024 (Außenbesichtigung). Die nachfolgende Bauwerksbeschreibung erfasst nicht jedes Detail, sondern nur die wesentlichen Merkmale.

Rohbau	
Tragkonstruktion	Massivbauweise
Material Außenwände	Mauerwerk
Material Innenwände	Mauerwerk

Fassade	
Konstruktion	Massiv
Material	Verputzt und gestrichen
Dämmung	Nicht vorhanden

Dach	
Dachform	Walmdach
Dachkonstruktion	Pfettendach
Dacheindeckung	Betonpfannen
Dämmung	Nicht bekannt



Fenster	
Material	Holzfenster
Verglasung	Isolierverglasung
Sonnenschutz	Rollläden

Türen	
Hauseingangstür	Holztür mit Glaseinsätzen mit Holzzarge
Wohnungseingangstür	Holztür mit Holzzarge

Wände	
Eingangsbereich / Treppenhaus	Verputzt und gestrichen

Bodenbeläge	
Eingangsbereich / Treppenhaus	Kunststein

Treppenhaus	
Konstruktion	Stahlbetontreppe
Belag	Kunststein
Geländer	Metall
Handlauf	Metall

Heizung / Lüftung / Klimatisierung	
Heizungskonzept	Gasheizung
Befuerung	Erdgas
Baujahr	Nicht bekannt
Regelung	Nicht bekannt
Lüftungskonzept	Nicht bekannt
Klimatisierung	Nicht bekannt



Wasser / Abwasser	
Warmwasserbereitung	Nicht bekannt

Elektroinstallation	
Konzept	Nicht bekannt
Ausstattungsstandard	Nicht bekannt

5.11 Außenanlagen

Zuwegung	Pflasterung
Versiegelte Flächen	Pflasterung
Außenstellplätze	Rasenpflaster
Bewuchs	Anpflanzungen mit Bäumen und Bodendeckern, Rasenflächen
Einfriedung	Heckenbewuchs, Mauer, Maschendrahtzaun

5.12 Zubehör

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

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

5.13 Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden

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

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Die Eigentumswohnung war nicht zugänglich.

Für die Wertermittlung wird ein durchschnittlicher Standard und ein baujahrestypischer Zustand ohne signifikante Baumängel, Bauschäden bzw. Instandhaltungsschäden unterstellt.



5.14 Energetische Eigenschaften

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

Die Energieeffizienz und die Nachhaltigkeit des Bewertungsobjekts werden bei der Wertermittlung üblicherweise mit den Bewertungsparametern berücksichtigt. Bei der Ertragswertermittlung sind die hier maßgeblichen Parameter der Mietansatz und der Liegenschaftszinssatz, bei der Sachwertermittlung die Herstellungskosten.

Die Eintragungen im vorliegenden Energieausweis sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Primärenergieverbrauch	176 kWh/(m ² · a)
Endenergieverbrauch	160 kWh/(m ² · a)
Empfehlungen zur Verbesserung der Energieeffizienz	
Dachdämmung, Dämmung der obersten Geschossdecke, Fenster, Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses, Erneuerung Heizungsanlage	

Das Gebäude ist hinsichtlich seiner Nachhaltigkeit nicht zertifiziert.

5.15 CO₂-Abgabe

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

Die CO₂-Kosten werden auf fossile Brennstoffe und Kraftstoffe (u. a. Heizöl, Erdgas, Flüssiggas) erhoben. Bei Stromheizungen, Holzbrennstoffen (z. B. Pellets), Solarwärme und Wärmepumpen fallen keine CO₂-Kosten an. Bei nachhaltigem Biogas muss ein entsprechender Nachweis vom Erzeuger vorliegen, dass das Gas aus echten Abfällen oder Pflanzen von bestimmten Ackerflächen gewonnen wurde. Bei Fernwärme fallen CO₂-Kosten an, sofern fossile Energieträger eingesetzt werden.



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

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

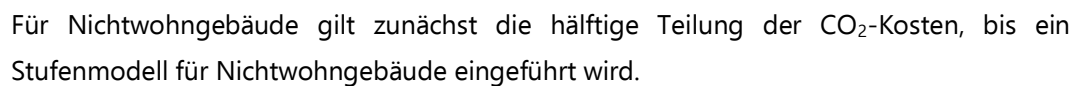
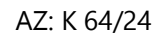
Gemäß Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG, 2. Novelle) werden die Zertifikatspreise je Tonne CO₂ bis zum Jahr 2025 kontinuierlich auf bis zu 45 €/Tonne ansteigen. Ab 2026 werden die Emissionszertifikate versteigert, der Preiskorridor wird für das Jahr 2026 mit einem Mindestpreis von 55 € und einem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

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

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

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

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



Erdgas	Emissionsfaktor Erdgas		Endenergieverbrauch		Menge CO ₂		Preis CO ₂ (60 €/t + USt)		Anteil Vermieter		nicht umlagefähige BWK aus CO ₂ -Umlage	
	[kg CO ₂ /kWh]		[kWh/m ² a]		[kg CO ₂ /m ² a]		[€/kg]				[€/m ² a]	
	0,2016	x	160,00	=	32,26	x	0,0714	x	50,00%	=	1,15	

28/49

**5.16 Innere Erschließung / Grundrisszonierung**

Gebäude	
Zuwegung	Erfolgt über einen Vorplatz
Eingänge	1 Haupteingang
Vertikale Erschließung	1 Treppenhaus
Nutzungszonierung	UG: Tiefgarage, Kellerabteile (Annahme) EG bis DG: Wohnnutzung (Annahme)
Einheiten pro Geschoss	EG und 1. OG: 2 Stück (Zweispänner) DG: 1 Stück (Einspänner)

Wohnung Nr. 1	
Lichte Raumhöhen	Ca. 2,50 m
Raumtiefen	Maximal ca. 4,60 m
Würdigung der Raumgrößen	Gemäß Grundriss überwiegend für die vorliegende Nutzungsart angemessen.
Orientierung	Wohn- und Aufenthaltsräume sind überwiegend nach Westen orientiert.
Belichtungssituation	Gemäß Grundriss für die vorliegende Nutzungsart ausreichend.
Private Freiflächen	Terrasse nach Westen und Balkon nach Süden (zur Straße und den Außenstellplätzen)

5.17 Würdigung des Gebäudes

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

**5.18 Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben**

Bauauflagen	nicht bekannt
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	nicht bekannt
Verdacht auf Hausschwamm	nicht bekannt (Außenbesichtigung)
Höhe des Wohngeldes	300 € p.m.
Mieter und Pächter	nicht bekannt, vermutlich durch Eigentümer genutzt
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	nicht bekannt
Gewerbebetrieb	nicht bekannt
Maschinen und Betriebseinrichtungen	nicht bekannt
Energieausweis	liegt vor



6 VERKEHRSWERT- (MARKTWERT-) ERMITTLUNG

6.1 Auswahl des / der Wertermittlungsverfahren

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

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

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

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

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

6.2 Wertmindernde Lasten / werterhöhende Rechte

Es wurden keine Verhältnisse außerhalb des Wohnungsgrundbuchs geprüft.

Grundbucheintragungen

Es liegen folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs vor.



Eintragung	
Lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 64/24); eingetragen am 19.07.2024.	
Würdigung	
Diese Eintragung wird bei der Eigentumsübertragung gelöscht und ist mit keiner Wertminderung verbunden.	
Wertansatz	0 €

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

Baulasten

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bundesland Bayern. In Bayern wird üblicherweise kein Baulastenverzeichnis geführt. Entsprechende Rechte und Belastungen sind daher in den entsprechenden Abteilungen des Grundbuchs aufgeführt.

Privatrechtliche Vereinbarungen

Es sind keine privatrechtlichen Vereinbarungen bekannt.

Mietpreisbindung / öffentliche Förderung

Mietpreisbindung / öffentliche Förderung sind nicht bekannt.

6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wird in § 6 und § 8 ImmoWertV erläutert und im Gutachten in Anlage 9 dargestellt.

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

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



6.4 Vergleichswertverfahren

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

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

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

Vom Gutachterausschuss des LK Augsburg wurden acht Vergleichspreise orts- und zeitnaher Verkäufe von Objekten dieser Art zur Verfügung gestellt. Im Gutachten dürfen die Wohnungen entsprechend den Vorgaben des Gutachterausschusses nur anonymisiert wiedergegeben werden.

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



Baujahr	Es erfolgt keine Anpassung, da die Baujahre der Vergleichsobjekte nicht signifikant vom Baujahr des Bewertungsobjekts abweichen.
Lage	Die Vergleichsobjekte befinden sich in nicht vergleichbarer Wohnlage. Es erfolgt eine Anpassung nach sachverständigem Ermessen.
Größe	Die Größenanpassung erfolgt entsprechend der Anpassungsfaktoren gemäß „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ (Kleiber, 9. Auflage).
Lage im Gebäude (Geschoss)	Wohnungen im Erdgeschoss werden aufgrund der höheren Einsehbarkeit sowie der Lärmbelastung durch den Hauseingangsbereich zu geringeren Preisen gehandelt als Wohnungen in den oberen Geschossen. Es erfolgt eine Anpassung nach sachverständigem Ermessen.
Zeitpunkt der Transaktion	Die Anpassung im Hinblick auf den Zeitpunkt der Transaktion berücksichtigt die Preisentwicklung bzgl. Eigentumswohnungen zwischen Transaktion und Bewertungsstichtag. Auf Grundlage vorliegender Marktdaten sowie eigenen Erfahrungswerten wird eine sachverständige Markteinschätzung und eine entsprechende Anpassung der Vergleichspreise vorgenommen.
Vermietungssituation	Vermietete Wohnungen werden im Vergleich zu nicht vermieteten Wohnungen üblicherweise zu geringeren Preisen gehandelt. Daher wird bei vermieteten Wohnungen ein entsprechender Zuschlag vorgenommen.

Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

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

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



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

**Vergleichswertberechnung (Verkehrswertermittlung) zum Stichtag 16.09.2024:****Angaben zum Bewertungsobjekt**

(Fiktives) Baujahr der baulichen Anlagen	1993
Wohnfläche	67 m ²
Wohnlage	gut
Geschoss	EG
Jahr der Wertermittlung	2024
Vermietung	nein

Angaben zu den Vergleichsobjekten

Nr.	Adresse	Baujahr	Lage	Größe	Geschoss	Transaktion	Vermietung	Verkaufspreis
1	Deuterstraße	1990	etwas besser	75 m²	HP	Q2 2022	nein	4.507 €/m²
2	Hauptstraße	1995	vergleichbar	73 m²	2. OG	Q3 2023	nein	3.301 €/m²
3	Ottmarshauser Straße	1990	einfacher	56 m²	OG	Q3 2023	ja	2.911 €/m²
4	Alte Reichsstraße	1990	vergleichbar	56 m²	2. OG	Q1 2023	nein	3.679 €/m²
5	Ulmer Straße	1994	vergleichbar	70 m²	1. OG	Q1 2022	ja	4.014 €/m²
6	Kreppenstraße	1999	vergleichbar	75 m²	1. OG	Q3 2023	nein	4.013 €/m²
7	Meraner Straße	1985	einfacher	58 m²	EG	Q2 2024	nein	3.638 €/m²
8	Meraner Straße	1988	einfacher	56 m²	EG/2. OG	Q3 2022	nein	4.321 €/m²
Mittelwert			3.798 €/m²	20% Spanne		Standardabweichung		527 €/m²
Maximum			4.507 €/m²	4.558 €/m²		Variationskoeffizient		13,87%
Minimum			2.911 €/m²	3.038 €/m²				

Angaben zu den Anpassungsfaktoren

Nr.	Adresse	Anpassungsfaktoren						angepasster Verkaufspreis
		Baujahr	Lage	Größe	Geschoss	Transaktion	Vermietung	
1	Deuterstraße	1,000	0,950	1,008	1,000	0,800	1,000	3.453 €/m ²
2	Hauptstraße	1,000	1,000	1,004	0,950	1,000	1,000	3.148 €/m ²
3	Ottmarshauser Straße	1,000	1,050	0,971	0,950	1,000	1,050	2.960 €/m ²
4	Alte Reichsstraße	1,000	1,000	0,971	0,950	0,950	1,000	3.223 €/m ²
5	Ulmer Straße	1,000	1,000	1,002	0,950	0,800	1,050	3.210 €/m ²
6	Kreppenstraße	1,000	1,000	1,008	0,950	1,000	1,000	3.843 €/m ²
7	Meraner Straße	1,000	1,050	0,975	1,000	1,000	1,000	3.723 €/m ²
8	Meraner Straße	1,000	1,050	0,971	1,000	0,850	1,000	3.744 €/m ²

Mittelwert	3.413 €/m ²	20% Spanne	Standardabweichung	326 €/m ²
Maximum	3.843 €/m ²	4.096 €/m ²	Variationskoeffizient	9,56%
Minimum	2.960 €/m ²	2.730 €/m ²		

Arithmetisches Mittel	3.413 €
-----------------------	---------

Vorläufiger Vergleichswert	227.209 €
Wohnungsgröße	67 m ²

Vergleichswert	227.209 €
gerundet	230.000 €

Kennzahlen	Wert je m ² Wohnfläche	3.455 €
------------	-----------------------------------	---------



6.5 Bodenwertermittlung

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

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

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

Bodenrichtwert	880 €/m ²
WGFZ	-
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	Baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Auskunft gemäß	Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg
Sonstige Merkmale des BRW	
Nutzungsart	Wohnbauflächen (W)

Der Bodenwert entspricht 52% des Verkehrswertes und liegt damit noch im üblichen Rahmen des Bodenwertanteils.



Bodenwertermittlung zum Stichtag 16.09.2024:			
Grundstücksgröße			
Flurstück	277/10	830	m ²
Gesamte Grundstücksgröße		830	m ²
Bodenrichtwert			
Gemäß Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte des GAA des Landkreises Augsburg			
Nutzung	Wohnbauflächen (W)		
Stichtag	01.01.2024	Bodenrichtwertzone Nr.	21841125
Bodenrichtwert (BRW)	880 €/ m ²		
Erschließungssituation	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei		
Merkmale	WGFZ:	-	
	Sonstige:	---	
WGFZ - Anpassung			
Die BRW-Zone bezieht sich ausschließlich auf das zu bewertende Grundstück. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.			
WGFZ des Bodenrichtwerts	-	Umrechnungskoeffizient	-
WGFZ des Grundstücks	-	Umrechnungskoeffizient	-
		Anpassungsfaktor	1,000
Bodenrichtwert nach WGFZ-Anpassung		880 €	
Konjunkturanpassung			
Durch den GAA wurden keine Angaben zur Marktentwicklung im Vergleich zu dem letzten ausgewiesenen BRW gemacht. Es wird von einer stabilen Preisentwicklung ausgegangen.			
Entwicklung des Markts im Vergleich zum Stichtag des BRW:		n.b.	
Bodenrichtwert nach Konjunkturanpassung		880 €	
Lageanpassung			
Verkehrslage, Zentralität	0,0%	0,00 €	
Wohnlage, Eckgrundstück	0,0%	0,00 €	
Immissionen	0,0%	0,00 €	
Orientierung	0,0%	0,00 €	
Größe	0,0%	0,00 €	
Form	0,0%	0,00 €	
Erschließungszustand	0,0%	0,00 €	
Sonstige	0,0%	0,00 €	
Summe Lageanpassung	0,0%	0,00 €	
Bodenrichtwert nach Lageanpassung gerundet		880 €	
Bodenwert		730.400 €	
Anteiliger Bodenwert Wohnung Nr. 1		117.594 €	
Miteigentumsanteile	161,00 tausendstel		
Bodenwert gerundet		120.000 €	



6.6 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert des bebauten Grundstückes wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die bei der Ertragswertermittlung relevanten Begrifflichkeiten sind in Anlage 9 erläutert.

Nachfolgend werden die maßgeblichen Eingangsgrößen hergeleitet bzw. dargelegt.

Flächenkategorien

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

Flächenkategorie	
Wohnfläche	67 m ²

Marktübliche Mieten

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

Marktrecherche von Vermietungsangeboten	
Quelle: www.immoscout24.de	
Umkreis 4 km, 60-80 m ² WF, Bj. 1980-2010	
Minimum	ca. 10,60 €/m ²
Mittelwert	ca. 12,50 €/m ²
Maximum	ca. 15,70 €/m ²

Der IVD-Wohnpreisspiegel veröffentlicht keine marktüblichen Nettokaltmieten für Wohnnutzungen in Neusäß. Daher werden die Wohnungsmieten von Augsburg angepasst. Die laut IVD-Wohnpreisspiegel für Frühjahr 2024 in Augsburg monatlich zu erzielenden marktüblichen Nettokaltmieten für Wohnungen sind in nachfolgender Tabelle abgebildet.



IVD Wohnpreisspiegel Frühjahr 2024 Bayern	
In Anlehnung an Augsburg, Wohnungsmieten nettokalt, Euro je m ² monatlich	
Bestand, 3 Zimmer, 70 m ² Wohnfläche	
Einfacher Wohnwert	9,00 €/m ²
Mittlerer Wohnwert	10,80 €/m ²
Guter Wohnwert	12,00 €/m ²
Sehr guter Wohnwert	13,20 €/m ²

Die nachfolgende Tabelle führt die Mietwerte für Wohnungen gemäß Marktbericht der Hypo Vereinsbank vom Januar 2023 auf.

Hypo Vereinsbank Januar 2023	
Augsburg Stadt und Umland, Wohnungsmieten nettokalt, Euro je m ² monatlich	
Neubau, neuwertig sanierter Altbau, ca. 75 m ² Wohnfläche	
Neusäß/Stadtbergen	9,50 – 14,50 €/m ²

Angesetzte marktübliche Mieten

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

Marktübliche Mietansätze		
nettokalt, Euro je m ²		
Flächenkategorie	Vertragliche Miete	Angesetzte Miete
Wohnfläche	vermutlich eigengenutzt	11,50 €/m ²

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Kosten für die Verwaltung, Instandhaltung und das Mietausfallwagnis. Zusätzlich wird noch ein Zuschlag für nicht umgelegte Betriebskosten angesetzt. Insgesamt werden im vorliegenden Fall Bewirtschaftungskosten in Höhe von 17,56% des Jahresrohertrags angesetzt.

Verwaltungskosten

Die jährlichen Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV mit 360,00 € je Wohneinheit angesetzt.

**Instandhaltungskosten**

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

Betriebskosten

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

Als nicht umlagefähige Betriebskosten werden im vorliegenden Fall und unter Berücksichtigung der CO₂-Umlage 1,5% des Jahresrohertrags als angemessen erachtet.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis für die wohnwirtschaftlich genutzten Flächen wird in Anlehnung an die ImmoWertV mit 2% des Rohertrags angesetzt.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist finanzmathematisch ein Kapitalisierungszinssatz und ist in § 21 (2) ImmoWertV definiert und wird im Gutachten in der Anlage 9 dargestellt.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Augsburg weist für Eigentumswohnungen keine aktuellen Liegenschaftszinssätze aus. Hilfsweise werden die Liegenschaftszinssätze vom Gutachterausschuss der Stadt Augsburg herangezogen. Dieser weist folgende Liegenschaftszinssätze im Immobilienmarktbericht 2023 (Stichtag 31.12.2023) für die vorliegende Objektart aus.

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

Die im Rahmen einer bundesweiten Erhebung der Sachverständigen im Immobilienverband Deutschland (IVD) angegebene Spanne für marktübliche Liegenschaftszinssätze ist nachfolgend dargestellt.



Liegenschaftszinssatz, Angaben IVD Januar 2024	
Objektart Eigentumswohnung	
Spanne	1,5 – 4,5 %

Der von der Zeitschrift GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert vorgeschlagene marktübliche Liegenschaftszinssatz ist nachfolgend dargestellt.

Liegenschaftszinssatz, Angaben GuG 2023	
Objektart Eigentumswohnung	
Vorschlag in den nicht ländlichen Gemeinden	2,5 %

Es wird auf Grundlage der vom örtlichen Gutachterausschuss, vom IVD und GuG 2023 angegebenen Spannen sowie eigener Erfahrungswerte ein Liegenschaftszinssatz von 2,75 % als angemessen erachtet. Hierbei sind insbesondere die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort, die Objektgröße, die vorhandene Nutzungskonzeption, die aktuelle Situation am lokalen Grundstücksmarkt sowie die derzeitige allgemeine Marktlage berücksichtigt.

Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)

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

Der zum Wertermittlungstichtag 16.09.2024 ermittelte Kapitalisierungsfaktor beträgt 26,74.

Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

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

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



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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



Ertragswertberechnung (Verkehrswertermittlung) zum Stichtag 16.09.2024:				
Angaben zum Gebäude				
Nutzfläche Wohnen	67	m ²		
Nutzfläche Gewerbe	0	m ²		
Anzahl Wohneinheiten	1	WE		
Anzahl Stellplätze (gesamt)	0	Stpl.		
Baujahr der baulichen Anlagen	1993			
Alter des Gebäudes zum Stichtag ca.	31	Jahre		
Gesamtnutzungsdauer (GND) ca.	80	Jahre		
Restnutzungsdauer (RND) ca.	49	Jahre		
Aufstellung der Erträge				
Nutzung und Lage	Fläche / Anzahl	Mietansatz je Monat	Anteil RoE	Jahresmiete
Wohnfläche	67 m ²	11,50 € / m ²	100,00%	9.187 €
Jahresrohertrag (RoE)				9.187 €
Bewirtschaftungskosten pro Jahr				
Verwaltung			Anteil RoE	
Wohnen	360,00 € / WE		3,92%	360 €
Instandhaltung				
Wohnen	14,00 € / m ²		10,14%	932 €
Betriebskosten	1,50% des Rohertrags		1,50%	138 €
Mietausfallwagnis	2,00% des Rohertrags		2,00%	184 €
Summe			17,56%	1.614 €
Ansatz Bewirtschaftungskosten			17,56%	1.614 €
Jahresreinertrag				7.573 €
Bodenwertverzinsung				
				3.300 €
Bodenwert		120.000 €		
Liegenschaftszinssatz (LZ)		2,75%		
Reinertrag der baulichen Anlagen				4.273 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				114.265 €
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)		26,74		
Bodenwert				120.000 €
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks				234.265 €
Ertragswert des bebauten Grundstücks				234.265 €
Gerundet				230.000 €
Kennzahlen	Wert je m ² Nutzfläche	3.455 €		
	Vielfaches des Jahresrohertrags	25,04		
	Jahresrohertrag / Ertragswert	3,99%		
	Vielfaches des Jahresreinertrags	30,37		
	Jahresreinertrag / Ertragswert	3,29%		
Kennzahlen ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
	Wert je m ² Nutzfläche	3.519 €		
	Vielfaches des Jahresrohertrags	25,50		
	Jahresrohertrag / Ertragswert	3,92%		
	Vielfaches des Jahresreinertrags	30,93		
	Jahresreinertrag / Ertragswert	3,23%		



6.7 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Die bei der Sachwertermittlung maßgeblichen Begriffe sind in Anlage 9 erläutert.

Im vorliegenden Fall findet das Sachwertverfahren keine Anwendung.



7 ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE

Gegenstand dieses Gutachtens ist die Ermittlung des **Verkehrswerts** des Grundstücks. Der ausgewiesene Verkehrswert berücksichtigt die Definitionen nach § 194 BauGB und nach VPS 4, 4 Red Book. Die vollständigen Definitionen sind in Anlage 9 des Gutachtens wiedergegeben.

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

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

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

Zusammenstellung der Werte - Verkehrswertermittlung			
Vergleichswert			230.000 €
Ertragswert	(nachrichtlich)		230.000 €
Verkehrswert (Marktwert)			230.000 €
Kennzahlen	Wert je m ² Nutzfläche	3.455 €	
	Vielfaches des Jahresrohertrags	25,04	
	Jahresrohertrag / Wert	3,99%	
	Vielfaches des Jahresreinertrags	30,37	
	Jahresreinertrag / Wert	3,29%	

**Plausibilisierung der Bewertungsergebnisse**

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses im Landkreis Augsburg werden im vorläufigen Zwischenbericht 2024 für die Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg folgende Angaben zu Gebädefaktoren für Wohnungseigentum gemacht:

Gebädefaktoren, Angaben Gutachterausschuss Landkreis Augsburg	
Wohnungseigentum, Landkreis Augsburg	
Jahrgang 2024, 75 Verkaufsfälle	
5% Perzentil	2.380 €/m ²
1. Quartil	3.063 €/m ²
Median	3.431 €/m ²
3. Quartil	3.953 €/m ²
95% Perzentil	4.891 €/m ²

In Anlehnung an den Immobilienmarktbericht 2023 (Stichtag 31.12.2023) des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg werden folgende Angaben zu Gebädefaktoren für Wohnungseigentum gemacht.

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

In Anlehnung an den IVD-Wohnpreisspiegel Bayern Frühjahr 2024 werden folgende Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Bestand) in Augsburg angegeben.



IVD-Wohnpreisspiegel Bayern Frühjahr 2024	
Augsburg, Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Euro pro m ² Wohnfläche	
Bestandsobjekte, 3 Zimmer, 80 m ² Wohnfläche	
Einfacher Wohnwert	2.630 €/m ²
Mittlerer Wohnwert	3.270 €/m ²
Guter Wohnwert	3.970 €/m ²
Sehr guter Wohnwert	4.420 €/m ²
Spitzenwert	5.340 €/m ²

In Anlehnung an den Marktspiegel 2023 für Schwaben der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs GmbH werden folgende Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Stadtgebiet Augsburg aufgeführt.

Sparkassen Marktspiegel für Schwaben 2023	
Stadt Augsburg, Kaufpreise für Eigentumswohnungen am Gebrauchtmkt	
Spanne	2.900 – 5.900 €/m ²
Häufigster Wert	4.300 €/m ²

Im Wohnimmobilien-Marktbericht Augsburg Stadt und Umland der HypoVereinsbank vom Januar 2023 wird für die Lage des Bewertungsobjekts (Neusäß/Stadtbergen) eine Kaufpreisspanne (Wiederverkauf) von 3.400 bis 5.500 €/m² angegeben. Hierbei handelt es sich um Objekte mit einem Gebäudealter von 10 bis 20 Jahren und einer Wohnfläche von ca. 75 m².

Die Marktrecherche von Angeboten für vergleichbare Wohnflächen ergab nachfolgend abgebildete Kaufpreise.

Marktrecherche von Verkaufsangeboten	
Quelle: www.immoscout24.de	
Umkreis 2 km zum Bewertungsobjekt	
Minimum	ca. 3.320 €/m ²
Mittelwert	ca. 3.990 €/m ²
Maximum	ca. 4.470 €/m ²

Im Rahmen der Wertermittlung wurde ein Verkehrswert pro m² von 3.455 €/m² ermittelt. Der Verkehrswert pro m² liegt im unteren bis mittleren Bereich der oben genannten Spannen und erscheint unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften plausibel.



Die Erstellung des vorliegenden Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und weisungsfrei.
Für das Bewertungsobjekt wird zum Stichtag 16.09.2024 ein **Verkehrswert** von

230.000 €

(in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro)

als angemessen angesehen.

Augsburg, den 3. Dezember 2024



Stefan PIOSCZYK

FRICS, Architekt

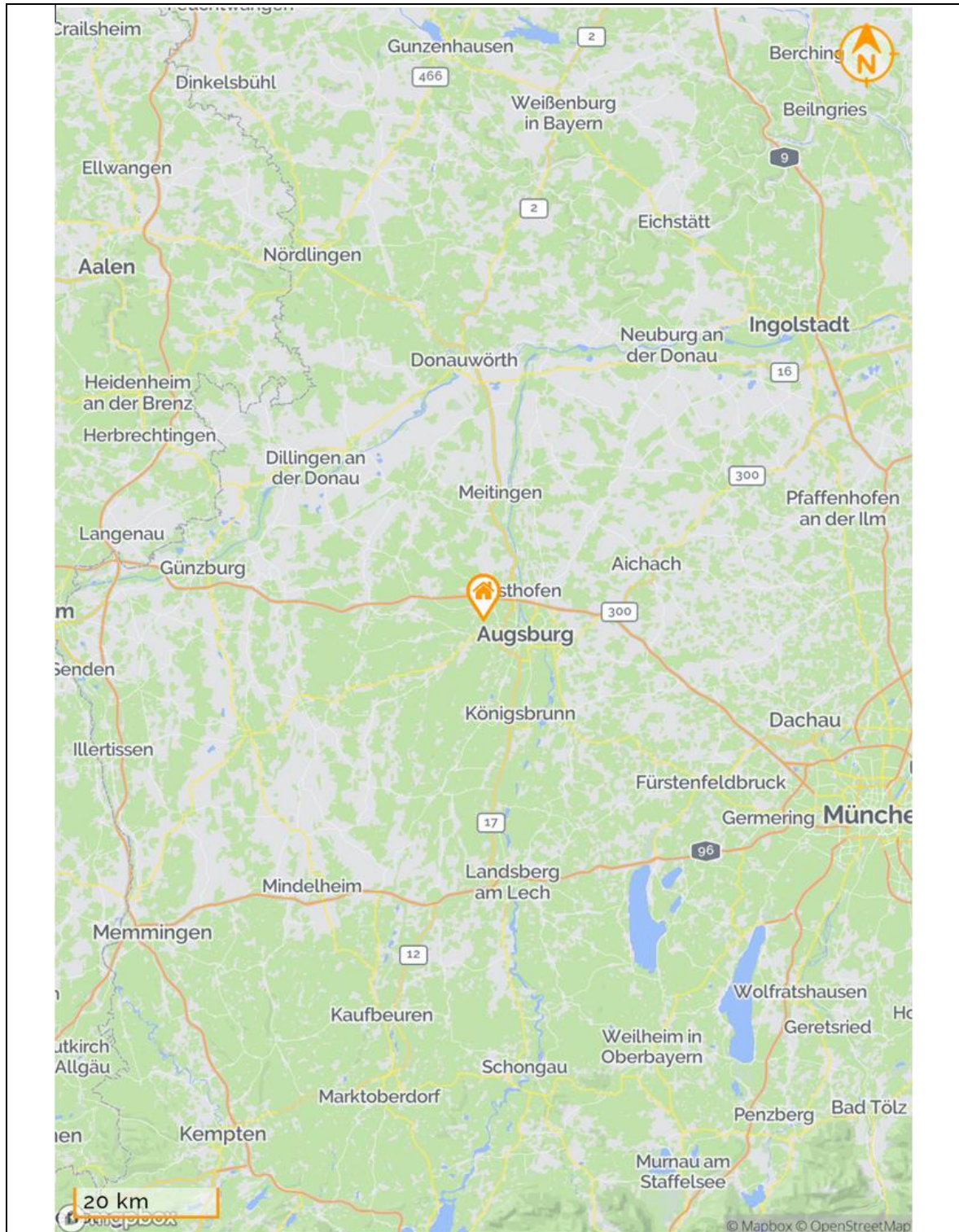
Dipl. Ing. Dipl. Wi.-Ing. Dipl. Immobilienökonom (ADI)

HypZert F

ö.b.u.v. IHK Schwaben



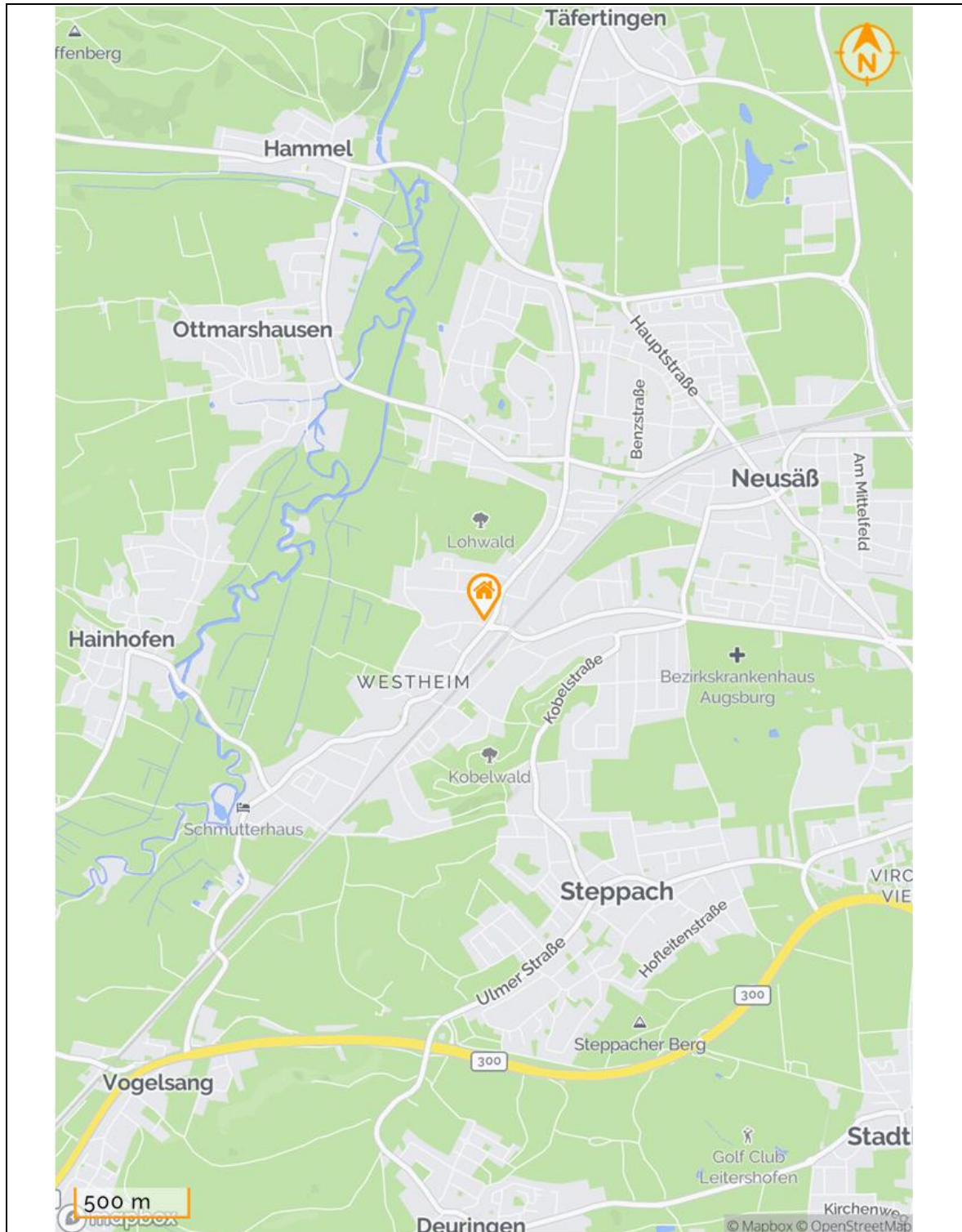
Anlage 1 Umgebungsplan



Kartendaten © OpenStreetMap contributors



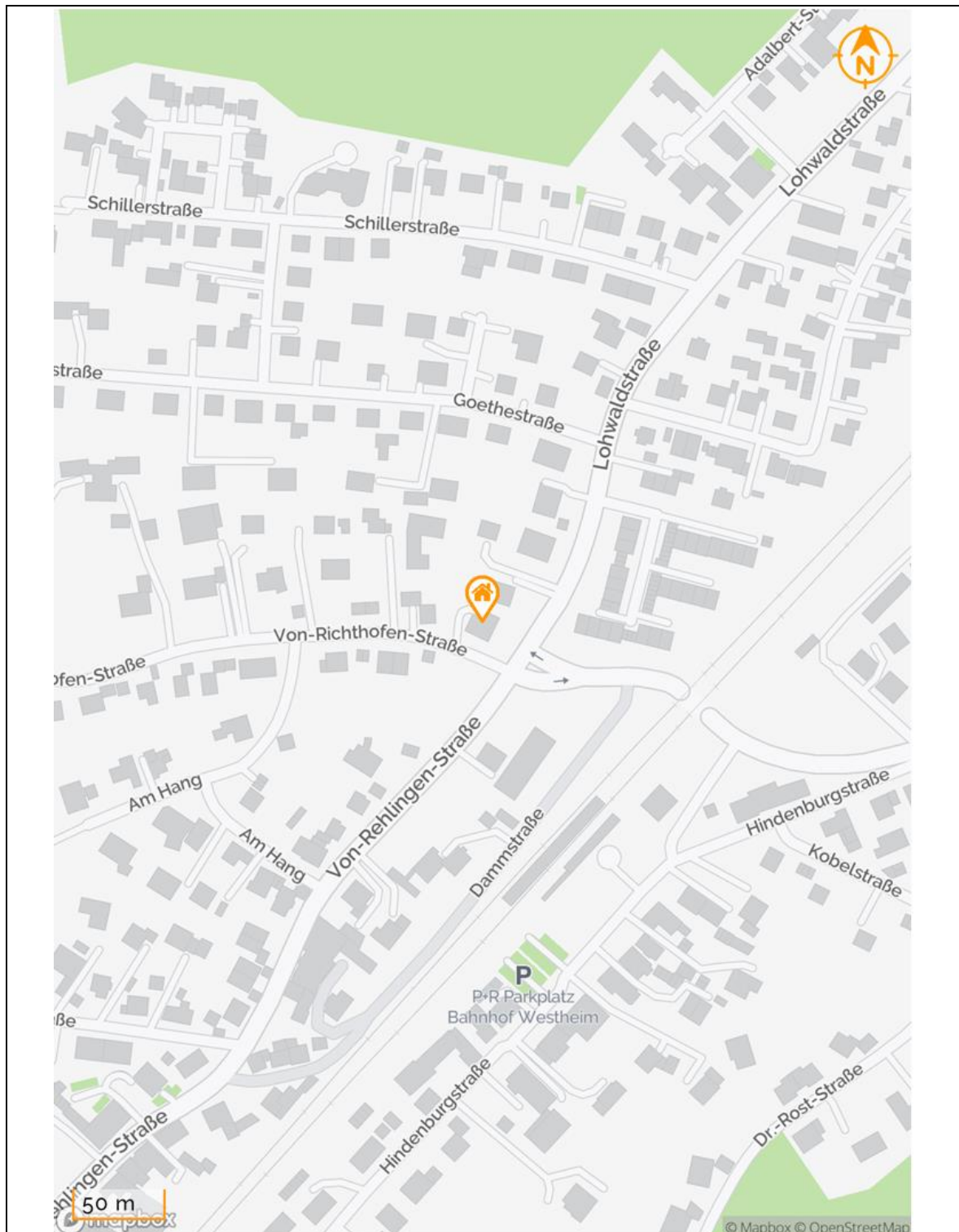
Anlage 2 Stadtplan



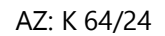
Kartendaten © OpenStreetMap contributors



Anlage 3 Stadtteilplan

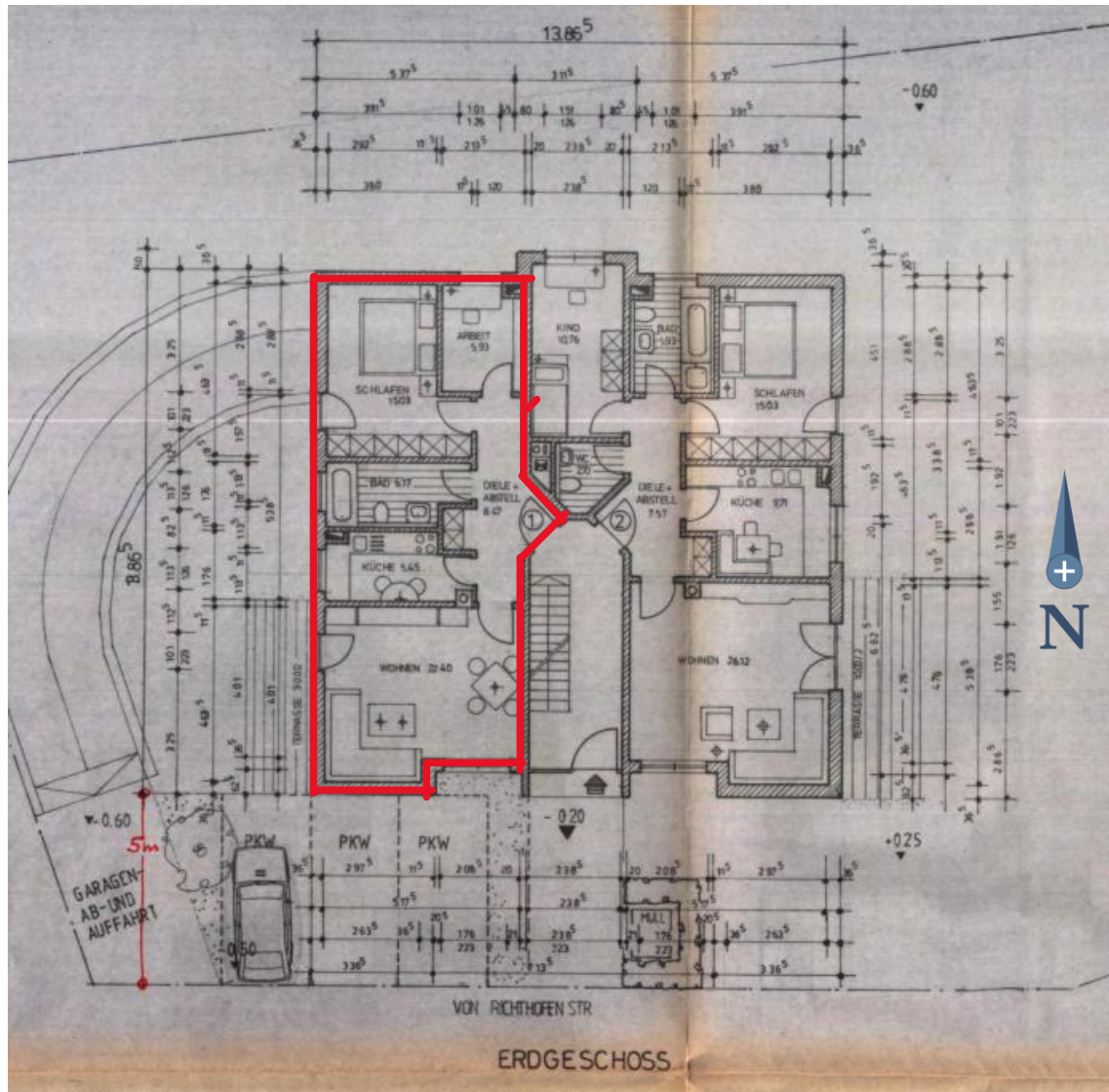


Kartendaten © OpenStreetMap contributors



**Anlage 5 Grundrisse / Ansichten / Schnitte**

Die nachfolgend abgebildeten Planausschnitte sind nicht maßstäblich verkleinert.

Grundriss bewertungsgegenständliche Wohnung

**Anlage 6 Aufstellung der Mietfläche / Flächenberechnung**

Ermittlung der Nutzfläche	
Grundlage der Flächenermittlung:	Flächenberechnung von LE WO Bau GmbH vom 04.06.1992
Maßgebliche Flächendefinition:	Nicht bekannt.
Anmerkungen zur Flächenberechnung:	Sämtliche Flächen sind in der nachfolgenden Berechnung mit zwei Nachkommastellen angegeben. Aufgrund der Flächenermittlung anhand der vorliegenden Flächenaufstellung (Rohbaumaße) sowie der Planunterlagen können die tatsächlichen Flächen von den ermittelten Flächen abweichen. Die Flächen werden gemäß den Angaben in der Flächenaufstellung um den Putzabzug in Höhe von 3 % reduziert.

Gliederung 1	Gliederung 2	Raumbezeichnung	Maß I [m]	Maß II [m]	Faktor	Fläche [m²]	Nutzung
Wohnung Nr. 1		Schlafen				15,03	Wohnfläche
Wohnung Nr. 1		Arbeiten				5,93	Wohnfläche
Wohnung Nr. 1		Diele + Abstell.				8,47	Wohnfläche
Wohnung Nr. 1		Bad				6,17	Wohnfläche
Wohnung Nr. 1		Küche				5,45	Wohnfläche
Wohnung Nr. 1		Wohnen				22,40	Wohnfläche
Wohnung Nr. 1		Terrasse (zu 1/2)				4,50	Wohnfläche
Wohnung Nr. 1		Balkon (zu 1/2)				0,68	Wohnfläche
abzgl. 3 % Putzabzug						-2,06	
Gesamtsumme						66,57	



Anlage 7 Fotodokumentation



Gebäudeansicht Südwesten



Gebäudeansicht Westen



Lohwaldstraße, Blick nach Süden



Von-Richthofen-Straße, Blick nach Westen



Hauseingang



Exempl. Wohnungseingang



Anlage 8 Literaturverzeichnis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



Anlage 9 Definitionen und Begriffe der Marktwernermittlung

1. Wertbegriffe

1.1 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts) nach § 194 BauGB

§ 194 BauGB: Verkehrswert (Marktwert)

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

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

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

VPS 4, 4 (RedBook): Marktwert

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

1.3 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

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

2. Begriffe zu den Verfahren der Wertermittlung nach ImmoWertV

2.1 Allgemeine Wertbegriffe

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

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



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

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

2.2 Begriffe zum Ertragswertverfahren

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

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

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

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



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

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

2.3 Begriffe zum Sachwertverfahren

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

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

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

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

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



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

3. Weitere Begriffe

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

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

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

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

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

Zubehör sind definitionsgemäß bewegliche Sachen, die nicht Bestandteil der Hauptsache sind, aber dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen und zur Hauptsache in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nur dann Zubehör, wenn sie von den Marktteilnehmern üblicherweise auch als Zubehör angesehen wird. Zubehör sind zum Beispiel die Mülltonnen, die dem Eigentümer eines Grundstücks gehören. Zubehör kann auch gewerbliches Inventar wie Maschinen sein, sofern Grundstück und Betriebsgegenstände im gleichen Eigentum sind.