

Persönlich / Vertraulich

Amtsgericht Augsburg

Vollstreckungsgericht

Am Alten Einlaß 1

86150 Augsburg

24-0919-GA

Verkehrswertgutachten

Gewerbeeinheiten SE-Nr. 47 und Nr. 48,

TG-Stellplätze SE-Nr. 58, 63, 73, 80, 94 und 99

Stätzlinger Straße 37, 37a, 39 in 86165 Augsburg



Das Gutachten wurde durch den Sachverständigen erstellt:

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

24-0919-GA
05.08.2024

Gutachtenausfertigungen:

1 gebunden
1 PDF-Datei

Anzahl der Seiten: 58
Anzahl der Anlagen: 21

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



ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNG

Bewertungsanlass

Gerichtsgutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung der Immobilie. Auftrag vom 19.07.2024.

Hinweise und besondere Annahmen

Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Gewerbeeinheit **SE-Nr. 48** im 3. OG war nicht möglich. Die Wertermittlung für die Gewerbeeinheit **SE-Nr. 48** basiert somit auf den Erkenntnissen der erfolgten Außenbesichtigung des Objekts, der Innenbesichtigung der Gewerbeeinheit **SE-Nr. 47** im 2. OG und den zur Verfügung gestellten Fotografien des Innenraums (gem. Inbesitznahmebericht). Für die Gewerbeeinheit **SE-Nr. 48**, die nicht von innen besichtigt werden konnte, wird davon ausgegangen, dass diese hinsichtlich des Ausstattungsstandards und des Zustands im Wesentlichen mit der besichtigten Gewerbeeinheit **SE-Nr. 47** vergleichbar ist. Dementsprechend werden im Rahmen der Wertermittlung für die Gewerbeeinheit **SE-Nr. 48** ein mittlerer Standard und ein gut instandgehaltener Zustand unterstellt. Angaben zu eventuell bestehenden Baumängeln bzw. Bauschäden können nicht gemacht werden.



Bewertungsergebnisse

Angaben zu Grundstück und Gebäude			Gewerbeeinheit SE-Nr. 47
Grundstücksgröße	3.342 m ²	(fiktives) Baujahr	2021
Miteigentumsanteile	285,59/10.000	übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Grundstücksgröße anteilig (fiktiv nach MEA)	95 m ²	angesetzte Restnutzungsdauer (RND)	77 Jahre
Nutzfläche (NF)	115 m ²		

Ertragswert			490.000 EUR
Tatsächliche Jahresmiete	19.369 EUR		
Marktüblicher Jahresrohertrag	19.369 EUR		
Bewirtschaftungskosten	3.396 EUR	entsprechen vom JRoE	17,54%
Jahresreinertrag	15.972 EUR		
Liegenschaftszinssatz	3,00%		
vorläufiger Ertragswert	490.000 EUR	ermittelt auf Basis marktüblicher Erträge	
Summe der Sonderwerte	0 EUR		
Ertragswert zum Stichtag	490.000 EUR		

Bodenwertanteil		140.000 EUR
entspricht	1.467 EUR/m ² bezogen auf eine anteilige Grundstücksgröße von 95 m ²	
	1.214 EUR/m ² bezogen auf eine Nutzfläche von 115 m ²	
	28,57% des Verkehrswerts (Bodenwertanteil)	

Verkehrswert zum Stichtag 12.08.2024		490.000 EUR
entspricht	25,30 tatsächlichen Jahresmieten in Höhe von 19.369 EUR	
	25,30 marktüblichen Jahresmieten in Höhe von 19.369 EUR	
	4.250 EUR/m ² bezogen auf eine Nutzfläche von 115 m ²	
Renditekennzahlen nach gif e.V.		
Bruttoanfangsrendite	tatsächliche Jahresmiete / Verkehrswert	3,95%
Bruttorendite	marktübliche Jahresmiete / Verkehrswert	3,95%
Nettoanfangsrendite	$\frac{\text{tatsächliche Jahresmiete abzgl. 13,5\% Bewirtschaftungskosten}}{\text{Verkehrswert zzgl. 7,5\% Erwerbsnebenkosten}}$	3,18%
Nettorendite	$\frac{\text{marktübliche Jahresmiete abzgl. 13,5\% Bewirtschaftungskosten}}{\text{Verkehrswert zzgl. 7,5\% Erwerbsnebenkosten}}$	3,18%



Angaben zu Grundstück und Gebäude			Gewerbereinheit SE-Nr. 48
Grundstücksgröße	3.342 m ²	(fiktives) Baujahr	2021
Miteigentumsanteile	285,59/10.000	übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Grundstücksgröße anteilig (fiktiv nach M)	95 m ²	angesetzte Restnutzungsdauer (RND)	77 Jahre
Nutzfläche (NF)	115 m ²		

Ertragswert			490.000 EUR
Tatsächliche Jahresmiete	17.940 EUR		
Marktüblicher Jahresrohertrag	19.369 EUR		
Bewirtschaftungskosten	3.396 EUR	entsprechen vom JRoE	17,54%
Jahresreinertrag	15.972 EUR		
Liegenschaftszinssatz	3,00%		
vorläufiger Ertragswert	490.000 EUR	ermittelt auf Basis marktüblicher Erträge	
Summe der Sonderwerte	0 EUR		
Ertragswert zum Stichtag	490.000 EUR		

Bodenwert		140.000 EUR
entspricht	1.467 EUR/m ² bezogen auf eine anteilige Grundstücksgröße von 95 m ²	
	1.467 EUR/m ² bezogen auf eine Nutzfläche von 115 m ²	
	28,57% des Verkehrswerts (Bodenwertanteil)	

Verkehrswert zum Stichtag 12.08.2024		490.000 EUR
entspricht	27,31 tatsächlichen Jahresmieten in Höhe von 17.940 EUR	
	25,30 marktüblichen Jahresmieten in Höhe von 19.369 EUR	
	4.250 EUR/m ² bezogen auf eine Nutzfläche von 115 m ²	
Renditekennzahlen nach gif e.V.		
Bruttoanfangsrendite	tatsächliche Jahresmiete / Verkehrswert	3,66%
Bruttorendite	marktübliche Jahresmiete / Verkehrswert	3,95%
Nettoanfangsrendite	$\frac{\text{tatsächliche Jahresmiete abzgl. 14,6\% Bewirtschaftungskosten}}{\text{Verkehrswert zzgl. 7,5\% Erwerbsnebenkosten}}$	2,91%
Nettorendite	$\frac{\text{marktübliche Jahresmiete abzgl. 13,5\% Bewirtschaftungskosten}}{\text{Verkehrswert zzgl. 7,5\% Erwerbsnebenkosten}}$	3,18%



Angaben zu Grundstück und Gebäude		je TG-Stellplatz	
Grundstücksgröße	3.342 m ²	(fiktives) Baujahr	2021
Miteigentumsanteile	1/10.000	übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Grundstücks anteilig (fiktiv nach MEA)	0,33 m ²	angesetzte Restnutzungsdauer (RND)	77 Jahre

Ertragswert		21.000 EUR	
Marktüblicher Jahresrohertrag	1.140 EUR		
Bewirtschaftungskosten	265 EUR	entsprechen vom JRoE	23,22%
Jahresreinertrag	875 EUR		
Liegenschaftszinssatz	4,00%		
vorläufiger Ertragswert	21.000 EUR	ermittelt auf Basis marktüblicher Erträge	
Summe der Sonderwerte	0 EUR		
Ertragswert zum Stichtag	21.000 EUR		

Bodenwertanteil		500 EUR	
entspricht	2,38% des Verkehrswerts (Bodenwertanteil)		

Verkehrswert zum Stichtag 12.08.2024 je TG-Stellplatz		21.000 EUR	
entspricht	18,42 marktüblichen Jahresmieten in Höhe von 1.140 EUR		
Renditekennzahlen nach gif e.V.			
Bruttorendite	marktübliche Jahresmiete / Verkehrswert		5,43%
Nettorendite	$\frac{\text{marktübliche Jahresmiete abzgl. 19,2\% Bewirtschaftungskosten}}{\text{Verkehrswert zzgl. 7,5\% Erwerbsnebenkosten}}$		4,08%

Verkehrswert zum Stichtag 12.08.2024 gesamt (SE-Nr. 58, 63, 73, 80, 94 und 99)		126.000 EUR	
--	--	-------------	--

**INHALTSVERZEICHNIS**

1	ALLGEMEINE ANGABEN	10
1.1	Auftraggeber	10
1.2	Datum des Auftrags.....	10
1.3	Auftragsinhalt / Verwendungszweck	10
1.4	Interessenskonflikte	10
1.5	Verfasser des Gutachtens	11
1.6	Bewertungsobjekt.....	11
1.7	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.....	11
1.8	Objektbesichtigung	11
1.9	Grundbuchangaben.....	12
1.10	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	16
1.11	Recherchen.....	17
1.12	Allgemeine Annahmen / Vorbemerkung	17
1.13	Besondere Annahmen	18
1.14	Besondere Annahmen zur rechtlichen Situation.....	18
1.15	Berechnungen	19
2	BESCHREIBUNG DER LAGE	20
2.1	Makrolage.....	20
2.2	Würdigung der Makrolage	21
2.3	Mikrolage.....	21
2.4	Verkehrsanbindung	21
2.5	Verkehrerschließung.....	22
2.6	Straßenart und -ausbau	22
2.7	Immissionen.....	22
2.8	Würdigung der Mikrolage	22
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	23
3.1	Grenzverhältnisse	23
3.2	Topographie	23
3.3	Grundstücksgestalt	23
3.4	Grundstücksgröße	23
3.5	Baugrund	23
3.6	Grund- und Oberflächenwasser.....	23
3.7	Altlasten.....	24
3.8	Bebauung.....	24



3.9	Erschließungszustand.....	24
3.10	Erschließungsbeiträge.....	24
4	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION DES GRUNDSTÜCKS	25
4.1	Flächennutzungsplan	25
4.2	Bebauungsplan	25
4.3	Entwicklungszustand.....	25
4.4	Art und Maß der baulichen Nutzung: Festsetzungen	25
4.5	Art und Maß der baulichen Nutzung: Ist-Zustand	25
4.6	Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	26
4.7	Sanierungs-, Entwicklungs- und Erhaltungssatzung	26
4.8	Denkmalschutz / Bodendenkmal	26
5	GEBÄUDEBESCHREIBUNG.....	27
5.1	Art des Gebäudes	27
5.2	Baujahr	27
5.3	Alter.....	28
5.4	Restnutzungsdauer	28
5.5	Gesamtnutzungsdauer	28
5.6	Bruttogrundfläche	28
5.7	Mietflächen	29
5.8	Aktuelle Nutzungen.....	29
5.9	Hausverwaltung.....	29
5.10	Rücklagen	29
5.11	Bauwerksbeschreibung	30
5.12	Außenanlagen	33
5.13	Zubehör	33
5.14	Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden	33
5.15	Energetische Eigenschaften.....	34
5.16	Innere Erschließung / Grundrisszonierung	34
5.17	Würdigung des Gebäudes	35
5.18	Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben	35



6	VERKEHRSWERT- (MARKTWERT-) ERMITTLUNG.....	36
6.1	Auswahl des / der Wertermittlungsverfahren	36
6.2	Wertmindernde Lasten / werterhöhende Rechte	36
6.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
6.4	Vergleichswertverfahren	39
6.5	Bodenwertermittlung	40
6.6	Ertragswertverfahren	43
6.7	Sachwertverfahren.....	52
7	ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE.....	53

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1	Umgebungsplan	1
Anlage 2	Stadtplan	2
Anlage 3	Stadtteilplan	3
Anlage 4	Lageplan / Flurkartenausschnitt.....	4
Anlage 5	Grundrisse	5
Anlage 6	Aufstellung der Mietfläche / Flächenberechnung.....	8
Anlage 7	Berechnung der Geschossfläche und der Bruttogrundfläche	9
Anlage 8	Mieterliste	10
Anlage 9	Fotodokumentation	11
Anlage 10	Literaturverzeichnis.....	15
Anlage 11	Definitionen und Begriffe der Marktwertermittlung	17

**ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS**

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



1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht
Am Alten Einlaß 1
86150 Augsburg

1.2 Datum des Auftrags

19.07.2024

1.3 Auftragsinhalt / Verwendungszweck

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

Amtsgericht Augsburg
Aktenzeichen: K 66/24

Zusammenfassung des Beweisbeschlusses:

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

1.4 Interessenskonflikte

Im Zuge der Auftragsannahme erfolgte eine interne Überprüfung, ob Interessenskonflikte bestehen, die sich in Form von persönlichen Verhältnissen zu Auftraggebern, anderen Beteiligten oder aus dem Verhältnis zu dem Untersuchungsobjekt ergeben könnten. Solche Interessenskonflikte bestehen nicht. Neben dem vereinbarten Honorar für die Erstellung dieses Berichts ziehen weder der Unterzeichner noch die 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), HypZert F, RICS registered valuer, von der IHK Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

1.6 Bewertungsobjekt

Gewerbeeinheiten SE-Nr. 47 und Nr. 48, TG-Stellplätze SE-Nr. 58, 63, 73, 80, 94 und 99
Stätzlinger Straße 37, 37a, 39
86165 Augsburg

1.7 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag ist der 12.08.2024.

1.8 Objektbesichtigung

Das Objekt wurde am 12.08.2024 von innen und außen besichtigt. Bei der Besichtigung konnte die Sondereigentumseinheit Nr. 47 im 2. OG, die Tiefgarage, Teile der Allgemeinflächen sowie die Außenanlagen in Augenschein genommen werden. Nicht zugänglich waren die Technikräume, die Dachflächen sowie die Sondereigentumseinheit Nr. 48 im 3. OG.

An der Objektbesichtigung haben nachfolgend aufgeführte Personen teilgenommen:

Mieterin der Sondereigentumseinheit Nr. 47 im 2. OG
Herr Stefan Piosczyk (Gutachter, L + P Immobilienbewertungs GmbH)
Frau Sonja Wilhelm (Mitarbeiterin, L + P Immobilienbewertungs GmbH)



1.9 Grundbuchangaben

Die wesentlichen Inhalte aus den Teileigentumsgrundbüchern sind in nachfolgenden Tabellen zusammengefasst.

Teileigentumsgrundbuch Blatt 38547, Flurstück 1228	
Amtsgericht	Augsburg
Grundbuch von	Lechhausen
Blatt	38547
Flurstück	1228
Miteigentumsanteile	285,59/10.000 MEA an dem Grundstück (s.u.) verbunden mit dem Sondereigentum an den Gewerberäumen Nr. 47.
Wirtschaftsart und Lage	Gebäude- und Freifläche Stätzlinger Straße 37, 37a, 39
Grundstücksgröße	3.342 m ²
Sondernutzungsrechte	Sondernutzungsrecht am Behinderten-WC
Eigentümer	An dieser Stelle nicht genannt.
Auszugsdatum	10.09.2024

Teileigentumsgrundbuch Blatt 38548, Flurstück 1228	
Amtsgericht	Augsburg
Grundbuch von	Lechhausen
Blatt	38548
Flurstück	1228
Miteigentumsanteile	285,59/10.000 MEA an dem Grundstück (s.u.) verbunden mit dem Sondereigentum an den Gewerberäumen Nr. 48.
Wirtschaftsart und Lage	Gebäude- und Freifläche Stätzlinger Straße 37, 37a, 39
Grundstücksgröße	3.342 m ²
Sondernutzungsrechte	Sondernutzungsrecht am Behinderten-WC
Eigentümer	An dieser Stelle nicht genannt.
Auszugsdatum	10.09.2024



Teileigentumsgrundbuch Blatt 38558, Flurstück 1228	
Amtsgericht	Augsburg
Grundbuch von	Lechhausen
Blatt	38558
Flurstück	1228
Miteigentumsanteile	1/10.000 MEA an dem Grundstück (s.u.) verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 58.
Wirtschaftsart und Lage	Gebäude- und Freifläche Stätzlinger Straße 37, 37a, 39
Grundstücksgröße	3.342 m ²
Sondernutzungsrechte	Aufschiebend bedingt an Flächen des jeweiligen TG-Stellplatzes (Anbringen einer E-Mobile-Wall-Box zum Aufladen von Kraftfahrzeugen und Anschluss an die Stromleitung an der Rückwand).
Eigentümer	An dieser Stelle nicht genannt.
Auszugsdatum	10.09.2024

Teileigentumsgrundbuch Blatt 38563, Flurstück 1228	
Amtsgericht	Augsburg
Grundbuch von	Lechhausen
Blatt	38563
Flurstück	1228
Miteigentumsanteile	1/10.000 MEA an dem Grundstück (s.u.) verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 63.
Wirtschaftsart und Lage	Gebäude- und Freifläche Stätzlinger Straße 37, 37a, 39
Grundstücksgröße	3.342 m ²
Sondernutzungsrechte	Aufschiebend bedingt an Flächen des jeweiligen TG-Stellplatzes (Anbringen einer E-Mobile-Wall-Box zum Aufladen von Kraftfahrzeugen und Anschluss an die Stromleitung an der Rückwand).
Eigentümer	An dieser Stelle nicht genannt.
Auszugsdatum	10.09.2024



Teileigentumsgrundbuch Blatt 38573, Flurstück 1228	
Amtsgericht	Augsburg
Grundbuch von	Lechhausen
Blatt	38573
Flurstück	1228
Miteigentumsanteile	1/10.000 MEA an dem Grundstück (s.u.) verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 73.
Wirtschaftsart und Lage	Gebäude- und Freifläche Stätzlinger Straße 37, 37a, 39
Grundstücksgröße	3.342 m ²
Sondernutzungsrechte	Aufschiebend bedingt an Flächen des jeweiligen TG-Stellplatzes (Anbringen einer E-Mobile-Wall-Box zum Aufladen von Kraftfahrzeugen und Anschluss an die Stromleitung an der Rückwand).
Eigentümer	An dieser Stelle nicht genannt.
Auszugsdatum	10.09.2024

Teileigentumsgrundbuch Blatt 38580, Flurstück 1228	
Amtsgericht	Augsburg
Grundbuch von	Lechhausen
Blatt	38580
Flurstück	1228
Miteigentumsanteile	1/10.000 MEA an dem Grundstück (s.u.) verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 80.
Wirtschaftsart und Lage	Gebäude- und Freifläche Stätzlinger Straße 37, 37a, 39
Grundstücksgröße	3.342 m ²
Sondernutzungsrechte	Aufschiebend bedingt an Flächen des jeweiligen TG-Stellplatzes (Anbringen einer E-Mobile-Wall-Box zum Aufladen von Kraftfahrzeugen und Anschluss an die Stromleitung an der Rückwand).
Eigentümer	An dieser Stelle nicht genannt.
Auszugsdatum	10.09.2024



Teileigentumsgrundbuch Blatt 38594, Flurstück 1228	
Amtsgericht	Augsburg
Grundbuch von	Lechhausen
Blatt	38594
Flurstück	1228
Miteigentumsanteile	1/10.000 MEA an dem Grundstück (s.u.) verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 94.
Wirtschaftsart und Lage	Gebäude- und Freifläche Stätzlinger Straße 37, 37a, 39
Grundstücksgröße	3.342 m ²
Sondernutzungsrechte	Aufschiebend bedingt an Flächen des jeweiligen TG-Stellplatzes (Anbringen einer E-Mobile-Wall-Box zum Aufladen von Kraftfahrzeugen und Anschluss an die Stromleitung an der Rückwand).
Eigentümer	An dieser Stelle nicht genannt.
Auszugsdatum	10.09.2024

Teileigentumsgrundbuch Blatt 38599, Flurstück 1228	
Amtsgericht	Augsburg
Grundbuch von	Lechhausen
Blatt	38599
Flurstück	1228
Miteigentumsanteile	1/10.000 MEA an dem Grundstück (s.u.) verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 99.
Wirtschaftsart und Lage	Gebäude- und Freifläche Stätzlinger Straße 37, 37a, 39
Grundstücksgröße	3.342 m ²
Sondernutzungsrechte	Aufschiebend bedingt an Flächen des jeweiligen TG-Stellplatzes (Anbringen einer E-Mobile-Wall-Box zum Aufladen von Kraftfahrzeugen und Anschluss an die Stromleitung an der Rückwand).
Eigentümer	An dieser Stelle nicht genannt.
Auszugsdatum	10.09.2024



1.10 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

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

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

Grundbuchauszüge	10.09.2024
Teilungserklärung	27.02.2019
3. Nachtrag zur Teilungserklärung	08.11.2021
Energieausweis	07.12.2021
Anlage 1 zum Mietvertrag SE-Nr. 48	Ohne Datum
Exemplarische Grundrisse	Ohne Datum
Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters	25.04.2024
Betriebskostenabrechnungen 2022	02.05.2023
Betriebskostenabrechnungen 2023	12.08.2024
WEG-Versammlungsprotokoll 2022	04.04.2022
WEG-Versammlungsprotokoll 2022 (außerordentliche Versammlung)	08.06.2022
WEG-Versammlungsprotokoll 2023	22.05.2023
Auskunft des Zwangsverwalters zu den Mietverhältnissen per E-Mail	23.07.2024
Telefonische Auskunft des Zwangsverwalters zur Trennung der Stromversorgung	28.11.2024



1.11 Recherchen

Auskunft der Stadt Augsburg zu Altlasten (21.10.2024) und Erschließungsbeiträgen (10.09.2024)
Online-Auskünfte aus dem Geoportal Bayern (Bayern Atlas) zu Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrengebieten sowie Denkmalschutz
Recherchen zum Immobilienmarkt
Online-Auskünfte aus dem Geoportal der Stadt Augsburg zu Flächennutzungsplan und Bebauungsplan sowie Sanierungs-, Entwicklungs- und Erhaltungssatzung
Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024, dem Immobilienmarktbericht 2023 sowie der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg
Auswertungen zur Lage über PropTechTools.de
Einschlägige Fachliteratur
Internetrecherche
Gesetzestexte (siehe Anlage 10)

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 kreisfreie Großstadt Augsburg liegt im Regierungsbezirk Schwaben und befindet sich circa 57 km nordwestlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Die Stadt beherbergt rund 303.000 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und ist Teil der Metropolregion München. Augsburg ist weiterhin Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises, übernimmt innerhalb der ebenfalls gleichnamigen Planungsregion die Funktion einer Metropole und ist zudem Universitäts- und internationaler Messestandort. Darüber hinaus mündet die Wertach bei Augsburg in den Lech.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Augsburg insgesamt circa 130.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rund 150.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 20.411 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 7.664 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Augsburg wird dabei neben dem Hauptbranchencluster des Maschinen- und Anlagenbaus auch maßgeblich vom Branchencluster Informationstechnik & Kommunikation sowie von der Luft- und Raumfahrt geprägt.

Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Augsburg bis zum Jahr 2039 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 5,6 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Augsburg derzeit 6,4 % (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 89,8 Punkten für Augsburg, welcher unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommunitypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Augsburg als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt die Stadt Augsburg den 119. 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 circa 2,5 km nordöstlich des Stadtzentrums von Augsburg. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich durch Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie gewerblich genutzte Objekte aus. Nordwestlich des Bewertungsobjektes befindet sich der 'Ostfriedhof'.

In einem Umkreis von circa 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Lidl', 'Norma') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum 'City-Galerie' rund 2,1 km südwestlich des Objektstandorts. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Augsburg über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist, trotz der straßenbegleitend zur Verfügung stehenden Stellplätze, angespannt.

2.4 Verkehrsanbindung

Augsburg ist über die Bundesstraßen B2, B300 und B17 sowie über die Autobahn A8 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rund 4,2 km nördlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Augsburg-Ost'. Sowohl die Bushaltestelle 'Stätzlinger Straße' als auch die Straßenbahnstation 'Kulturstraße' befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zum gesamten übrigen Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen circa 3,5 km zum IC(E)-Bahnhof 'Augsburg Hbf' bzw. rund 63 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'München'.



2.5 Verkehrserschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück. Es ist von Osten durch die „Kurt-Schumacher-Straße“ für Fußgänger und von Südwesten durch die „Stätzlinger Straße“ für Kfz und Fußgänger erschlossen.

2.6 Straßenart und -ausbau

Die „Kurt-Schumacher-Straße“ ist eine vollständig ausgebaute und befestigte öffentliche Straße mit jeweils zwei Fahrspuren in jede Richtung sowie beidseitigen Gehwegen. In der Straßenmitte verläuft ein Grünstreifen. Die „Stätzlinger Straße“ ist eine vollständig ausgebaute Straße mit einer Fahrspur in jede Richtung sowie Gehwegen auf beiden Straßenseiten. Im Bereich des Bewertungsobjekts weist die „Stätzlinger Straße“ eine zusätzliche Links-Abbiegerspur auf.

2.7 Immissionen

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

Im Rahmen der Objektbesichtigung am 12.08.2024 wurden bedingt durch die Lage an der Kreuzung „Kurt-Schumacher-Straße/Stätzlinger Straße“ erhöhte, die vorliegende Nutzung nicht nennenswert beeinträchtigende, Immissionen auf das Grundstück festgestellt.

2.8 Würdigung der Mikrolage

Lage innerhalb des Orts	durchschnittlich
Verkehrsaufkommen	hoch
Immissionen	hoch
Eindruck der Umgebungsbebauung	durchschnittlich gepflegt
Qualität der Geschäftslage	durchschnittlich

Die Mikrolage wird insgesamt als durchschnittlich angesehen.



3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Grenzverhältnisse

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

3.2 Topographie

Das Grundstück ist weitgehend eben.

3.3 Grundstücksgestalt

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

3.4 Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 3.342 m².

3.5 Baugrund

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

3.6 Grund- und Oberflächenwasser

Gemäß Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (Bayern Atlas) liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Auch handelt es sich bei Bewertungsgrundstück nicht um eine Hochwassergefahrenfläche mit den Eintrittswahrscheinlichkeiten HQhäufig (häufiges Hochwasser im Mittel alle 5 bis 20 Jahre), HQ100 (100-jährliches-Hochwasser) oder um eine Hochwassergefahrenfläche mit der Eintrittswahrscheinlichkeit HQextrem (Extremhochwasser, entspricht in etwa einem 1000-jährlichen Hochwasser).



3.7 Altlasten

Der Stadt Augsburg liegen keine Informationen zu Altlasten vor. Der Bereich wird derzeit nicht im Altlastenkataster der Stadt Augsburg geführt.

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 Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage bebaut.

3.9 Erschließungszustand

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

Ausbaukosten nach KAG werden in Bayern nicht erhoben.

3.10 Erschließungsbeiträge

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



4 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION DES GRUNDSTÜCKS

4.1 Flächennutzungsplan

Name	Flächennutzungsplan der Stadt Augsburg
Fassung	2. Neubekanntmachung
Rechtsverbindlich seit	09.04.2021
Darstellung	Gemische Bauflächen (M)

4.2 Bebauungsplan

Es besteht kein Bebauungsplan. Die Bebauung richtet sich daher nach § 34 BauGB.

§ 34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) 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.

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 der Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 BauGB).

4.5 Art und Maß der baulichen Nutzung: Ist-Zustand

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GFZ ausgedrückt. Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Nachfolgend wird die ermittelte WGFZ dargestellt, welche von der GFZ im Sinne des § 20 BauNVO abweichen kann. Bei der Ermittlung der WGFZ werden auch Flächen berücksichtigt, die nach baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Die WGFZ wurde im vorliegenden Fall entsprechend der Vorgaben ImmoWertV berechnet. Die auf dem Grundstück vorhandene WGFZ ermittelt sich wie nachfolgend dargestellt.



Eingangsgrößen	
wertrelevante Geschossfläche ca.	5.610 m ²
Grundstücksfläche	3.342 m ²
Berechnung der WGFZ (= wertrelevante Geschossfläche / Grundstücksfläche)	
WGFZ ca.	1,7

4.6 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück nicht in Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren eingebunden ist.

4.7 Sanierungs-, Entwicklungs- und Erhaltungssatzung

Das Objekt befindet sich gemäß Auskunft aus dem Geoportal der Stadt Augsburg nicht in einem Gebiet mit einer Sanierungs-, Entwicklungs- oder Erhaltungssatzung.

4.8 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Denkmalschutz besteht gemäß Auskunft aus dem Geoportal Bayern (Bayern Atlas) nicht. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich auch nicht um ein Bodendenkmal.



5 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Art des Gebäudes

Bewertungsgegenstand sind 8 Sondereigentumseinheiten in einem Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage. Dazu gehören die **Sondereigentumseinheit Nr. 47** im 2. OG und die **Sondereigentumseinheit Nr. 48** im 3. OG (beides gewerbliches Teileigentum) sowie die **Stellplätze SE-Nr. 58, 63, 73, 80, 94 und 99** in der Tiefgarage.

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde im Jahr 2021 errichtet. Das Gebäude wurde in Massivbauweise mit einem Flachdach erbaut und ist vollständig unterkellert. Es besteht aus insgesamt drei zusammenhängenden Gebäudeteilen (Stätzlingerstraße 37, 37a und 39), die alle unterschiedliche Geschosshöhen aufweisen. Der südliche Gebäudeteil (Stätzlingerstraße 39) verfügt über 5 oberirdische Geschosse, der mittlere Gebäudeteil (Stätzlingerstraße 37a) über 4 oberirdische Geschosse und der nördliche Gebäudeteil (Stätzlingerstraße 37) über 3 oberirdische Geschosse. Gemäß vorliegender Teilungserklärung sind auf dem Bewertungsgrundstück insgesamt 44 Wohnungen, 4 Gewerbeeinheiten sowie 55 TG-Stellplätze vorhanden. Die zu bewertenden Gewerbeeinheiten befinden sich im Gebäudeteil mit der Hausnummer 39. Die vertikale Erschließung erfolgt über mehrere Treppenhäuser und Aufzüge. Die TG-Stellplätze befinden sich im Untergeschoss. Es besteht die Möglichkeit eine E-Mobile-Wall-Box zum Aufladen von Kraftfahrzeugen an der Rückwand eines jeden Stellplatzes anzubringen sowie eine entsprechende Stromleitung anzuschließen.

Die bewertungsgegenständliche Gewerbeeinheit **SE-Nr. 47** im 2. OG ist zum Wertermittlungsstichtag an einen Pflegedienst zur Büronutzung vermietet. Die Gewerbeeinheit **SE-Nr. 48** im 3. OG wird zum Wertermittlungsstichtag als Kosmetikstudio genutzt. Gemäß den vorliegenden Grundrissen sind die beiden Gewerbeeinheiten baugleich. Sie bestehen jeweils aus einem Empfangsbereich, drei Büroräumen, einem Besprechungsraum, einer Teeküche sowie zwei WCs. Die Gewerbeflächen sind modern und zweckgemäß ausgestattet. Beiden Einheiten steht das Sondernutzungsrecht an dem im Gebäude vorhandenen Behinderten-WC zu.

5.2 Baujahr

Das Gebäude wurde gemäß vorliegenden Unterlagen im Jahr 2021 errichtet.



5.3 Alter

Tatsächliches Alter	3 Jahre
---------------------	---------

5.4 Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall beträgt die angesetzte Restnutzungsdauer 77 Jahre.

5.5 Gesamtnutzungsdauer

Der Begriff der Gesamtnutzungsdauer wird in § 4 ImmoWertV erläutert und ist im Gutachten in Anlage 11 dargestellt.

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

Gebäudetyp Wohnhäuser mit Mischnutzung	
ImmoWertV, Anlage 1	80 Jahre
GuG 2024	30 – 80 Jahre

Im vorliegenden Fall wird unter Würdigung der baulichen Gegebenheiten, der Grundrissgestaltung, des Bewertungsmodells des örtlichen Gutachterausschusses (Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für die vorliegende Objektart von 80 Jahren) sowie der im Rahmen der Nutzungskonzeption gegebenen Drittverwendungsfähigkeit eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren als angemessen erachtet.

5.6 Bruttogrundfläche

Die BGF wurde grob überschlägig anhand des Lageplans ermittelt. Die Ermittlung der BGF ist in Anlage 7 dargestellt.

BGF Wohnanlage gesamt	7.988 m ²
-----------------------	----------------------



5.7 Mietflächen

Die Ermittlung der Mietflächen ist in Anlage 6 dargestellt.

Flächenkategorie	
Gewerbeeinheit SE-Nr. 47	115 m ²
Gewerbeeinheit SE-Nr. 48	115 m ²
TG-Stellplatz SE-Nr. 58	1 Stk.
TG-Stellplatz SE-Nr. 63	1 Stk.
TG-Stellplatz SE-Nr. 73	1 Stk.
TG-Stellplatz SE-Nr. 80	1 Stk.
TG-Stellplatz SE-Nr. 94	1 Stk.
TG-Stellplatz SE-Nr. 99	1 Stk.

5.8 Aktuelle Nutzungen

Die bewertungsgegenständliche Gewerbeeinheit **SE-Nr. 47** im 2. OG wird zum Wertermittlungsstichtag von einem Pflegedienst als Büro genutzt. Neben der gewerblichen Fläche mietet die Mieterin zudem den TG-Stellplatz **SE-Nr. 58** an. Die Gewerbeeinheit **SE-Nr. 48** im 3. OG wird zum Wertermittlungsstichtag als Kosmetikstudio genutzt. Neben der gewerblichen Fläche mietet der Mieter zudem die TG-Stellplätze **SE-Nr. 63, 80 und 94** an. Der Mietvertrag für den TG-Stellplatz **SE-Nr. 73** wurde laut Auskunft des Zwangsverwalters vom 23.07.2024 seitens des Mieters zum 31.07.2024 gekündigt. Zu dem TG-Stellplatz **SE-Nr. 99** liegen keine Informationen über eine Vermietung vor. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung werden die TG-Stellplätze **SE-Nr. 73 und 99** zum Wertermittlungsstichtag als nicht vermietet betrachtet. Eine Auflistung der Mieter ist in Anlage 8 dargestellt.

5.9 Hausverwaltung

Eva Duschek Hausverwaltung GmbH
Mittermayerstr. 33
85221 Dachau

5.10 Rücklagen

Gemäß Angaben im Inbesitznahmebericht beträgt die monatliche Vorauszahlung für die gewerbliche Teileigentumseinheit **SE-Nr. 47** insgesamt 412,00 € und für die **SE-Nr. 48**



insgesamt 369,00 €. Davon entfallen jeweils 107,09 € auf die Instandhaltungsrücklage für das Gebäude. Für die TG-Stellplätze **SE-Nr. 58, 63, 73, 80, 94 und 99** beträgt die monatliche Vorauszahlung jeweils 34,00 €, wovon 15,52 € auf die Instandhaltungsrücklage (Gebäude und TG) entfallen. Laut Angaben in dem vorliegenden Beschlussprotokoll vom 22.05.2023 wurde beschlossen, dass die jährliche Zuführung zur Erhaltungsrücklage für „Wohnungen/Gewerbe“ 45.000 € und für die „Tiefgarage“ 10.000 € beträgt. Mit der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage wurde ab dem 01.01.2024 begonnen.

Laut Angaben im Inbesitznahmebericht wurde mit der Mieterin der gewerblichen Gewerbeinheit **SE-Nr. 47** eine Mietkaution in Höhe von 8.035,35 € vereinbart. Mit der Mieterin der Gewerbeinheit **SE-Nr. 48** wurde eine Mietkaution in Höhe von 7.700,00 € vereinbart.

5.11 Bauwerksbeschreibung

Gemäß Inaugenscheinnahme vor Ort am 12.08.2024 sowie gemäß Aussagen der Beteiligten der Objektbesichtigung. Die nachfolgende Bauwerksbeschreibung erfasst nicht jedes Detail, sondern nur die wesentlichen Merkmale.

Rohbau	
Tragkonstruktion	Massivbau
Material Außenwände (tragend)	Mauerwerk
Material Innenwände (tragend)	Mauerwerk
Material Innenwände (nicht tragend)	Leichtbau

Fassade	
Konstruktion	Massiv
Material	Überwiegend verputzt und gestrichen, im Bereich des EG teilweise Natursteinfliesen, Laubengänge zur „Kurt-Schumacher-Straße“ verglast
Dämmung	Vorhanden



Dach	
Dachform	Flachdach
Dachkonstruktion	Stahlbetondecke
Dacheindeckung	Bitumenbahnen, Kiesschüttung
Dämmung	Vorhanden

Fenster	
Material	Kunststofffenster
Verglasung	Isolierverglasung
Sonnenschutz	Außen liegender Sonnenschutz (Raffstore)

Türen	
Hauseingangstüren	Verglaste Aluminiumtüre
Gewerbeeinheiten	Verglaste Aluminiumtüre
Innentüren Gewerbeeinheit 2. OG	Holztüren mit kunststoffbeschichteten Türblättern und mit Holzzargen

Wände	
Untergeschoss	Teilweise verputzt und gestrichen, teilweise HWL-Leichtbauplatten
Eingangsbereich	verputzt und gestrichen
Treppenhaus	verputzt und gestrichen
Gewerbeeinheit 2. OG	verputzt und gestrichen

Decken	
Konstruktion	Stahlbetondecke
Untersichten	In der Gewerbeeinheit im 2. OG verputzt und gestrichen, im UG teilweise verputzt und gestrichen sowie HWL- Leichtbauplatten



Bodenbeläge	
Untergeschoss	Beton
Eingangsbereich	Naturstein
Treppenhaus	Naturstein
Gewerbeeinheit 2. OG	Parkett, Fliesen

Sanitärbereich	
Ausstattung	WC, Waschbecken
Wände	Fliesenspiegel ca. 1m, darüber verputzt und gestrichen
Bodenbelag	Fliesen

Küche	
Ausstattung	Teeküche mit durchschnittlicher Ausstattung
Bodenbelag	Fliesen

Treppenhaus	
Konstruktion	Stahlbetontreppe
Belag	Naturstein
Geländer	Metall
Handlauf	Edelstahl

Heizung / Lüftung / Klimatisierung	
Heizungskonzept gem. Energieausweis	Zentrale Wärmeverteilung mit Umweltwärme Wärmepumpe
Befuerung gem. Energieausweis	Gas, Strom-Mix
Baujahr gem. Energieausweis	2021
Regelung	Fußbodenheizung
Lüftungskonzept gem. Energieausweis	Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Klimatisierung	nicht vorhanden



Wasser / Abwasser	
Warmwasserbereitung	Zentral

Elektroinstallation	
Konzept	unter Putz
Ausstattungsstandard	durchschnittlich bis hoch

Besondere Ausstattungsmerkmale / Sonstiges	
Personenaufzüge	
Tiefgarage	

5.12 Außenanlagen

Zuwegung	Asphaltiert, Pflastersteine
Versiegelte Flächen	Pflastersteine, Kies
Außenstellplätze	Pflastersteine
Bewuchs	Anpflanzungen mit Bäumen, Rasen, Bodendeckern und Sträuchern
Einfriedung	nicht vorhanden
Weitere Flächen	Grünfläche mit Sitzbänken

5.13 Zubehör

Der Begriff des Zubehörs ist im § 97 BGB definiert und im Gutachten in Anlage 11 wiedergegeben.

Es ist augenscheinlich kein Zubehör vorhanden, das bei der Wertermittlung zu berücksichtigen wäre.

5.14 Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden

Die Begriffe „Baumangel“ und „Bauschaden“ werden in Anlage 11 erläutert.

Gemäß Inaugenscheinnahme vor Ort waren keine nennenswerten Baumängel / Bauschäden ersichtlich. Für die Bewertung wird ein Zustand frei von Bauschäden und Baumängeln unterstellt.



5.15 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.

Primärenergiebedarf	31 kWh/(m ² · a)
Endenergiebedarf	23,7 kWh/(m ² · a)
Empfehlungen zur Verbesserung der Energieeffizienz	
Keine Eintragungen hierzu.	

Das Gebäude ist hinsichtlich seiner Nachhaltigkeit nicht zertifiziert.

5.16 Innere Erschließung / Grundrisszonierung

Gebäude (Stätzlinger Straße 39)	
Zuwegung	Erfolgt über einen gepflasterten Weg
Eingänge	1 Haupteingang
Vertikale Erschließung	Mehrere Treppenhäuser und Aufzüge
Nutzungszonierung	UG: Tiefgarage EG bis 4. OG: Wohn- und Büro-/Praxisnutzung

Gewerbeeinheiten SE-Nr. 47 und 48	
Lichte Raumhöhen	Ca. 2,80 m
Würdigung der Raumgrößen	Für die vorliegende Nutzungsart angemessen.
Orientierung	Die Büroräume sind überwiegend nach Süden orientiert.
Belichtungssituation	Für die vorliegende Nutzungsart ausreichend.
Flexibilität (Drittverwendungsfähigkeit)	Eine alternative Nutzungsmöglichkeit der Räumlichkeiten zu Wohnzwecken ist gegeben.

**5.17 Würdigung des Gebäudes**

Grundrissgestaltung	zweckgemäß
Ausstattungsstandard	mittel
Belichtung und Belüftung für die vorliegende Nutzungsart	angemessen
Eindruck des Gebäudes von außen	gut gepflegt
Eindruck der Innenräume	gut gepflegt
Nutzwert	gut
Drittverwendungsfähigkeit	gegeben

5.18 Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben

Bauauflagen	nicht bekannt
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	nicht bekannt
Verdacht auf Hausschwamm	nicht bekannt
Höhe des Wohngeldes (gem. Inbesitznahmebericht)	34,00 € p.m. pro TG-Stellplatz (SE-Nr. 58, 63, 73, 80, 94, 99) , 412,00 € p. m. für SE-Nr. 47 , 369,00 € p.m. für SE-Nr. 48
Mieter	SE-Nr. 47 und 58 sowie SE-Nr. 48, 63, 80 und 94 jeweils vermietet an gewerbliche Nutzer; zum Vermietungsstand der TG-Stellplätze SE-Nr. 73 und 99 liegen keine Informationen vor
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	besteht nicht
Gewerbebetrieb	Vorhanden in SE-Nr. 47 (Pflegedienst/Büro) und in SE-Nr. 48 (Kosmetikstudio)
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 Grundbuchs geprüft.

Grundbucheintragungen

Es liegen folgende identische Eintragungen in Abteilung II der Teileigentumsgrundbücher vor. Auf eine separate Darstellung wird daher verzichtet.



Eintragung	
Lfd. Nr. 2: Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: L 5/24).	
Lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K66/24).	
Würdigung	
Diese Eintragungen werden bei der Eigentumsübertragung gelöscht und sind im vorliegenden Fall mit keiner Wertminderung verbunden.	
Wertansatz	0 €

Einträge in Abteilung III der Grundbücher finden bei der Wertermittlung keine Berücksichtigung. Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls in Abteilung III der Grundbücher 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. Nach Auskunft durch den Markt Kipfenberg bestehen keine Baulasten

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 11 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.



Gemäß Inbesitznahmebericht zum 25.04.2024 bestehen offene Zahlungen hinsichtlich der Grundsteuer sowie gegenüber der Eigentümergemeinschaft. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Rahmen der Zwangsversteigerung ausgeglichen werden und insofern nicht wertmindernd zu berücksichtigen sind.

In dem vorliegenden Inbesitznahmebericht zum 25.04.2024 ist aufgeführt, dass die beiden **Gewerbeeinheiten SE-Nr. 47 und Nr. 48** über einen gemeinsamen Stromzähler, der sich in der **Gewerbeeinheit SE-Nr. 47** befindet, mit Strom versorgt werden. Laut telefonischer Auskunft des Zwangsverwalters vom 29.11.2024 ist die Trennung der Stromversorgung zwischenzeitlich erfolgt. Jede Gewerbeeinheit verfügt nun über eine eigene Stromversorgung. Es liegen keine Informationen darüber vor, ob diese Maßnahme bereits vor dem Wertermittlungsstichtag durchgeführt wurde. Im Rahmen dieser Wertermittlung werden keine Kosten für die Trennung der Stromversorgung in Abzug gebracht. Diese Abweichung von den üblichen Gepflogenheiten (Stichtagsprinzip) wird unter Berücksichtigung des Verwendungszwecks dieses Gutachtens im Rahmen der Zwangsversteigerung als sachgerecht angesehen.

Laut Angaben in dem Inbesitznahmebericht wurde mit den Mietern der beiden Gewerbeeinheiten jeweils eine Staffelmiete vereinbart. Die Laufzeit des Mietvertrags mit der Mieterin der Gewerbeeinheit **SE-Nr. 47** hat am 01.01.2023 begonnen und endet am 31.12.2025. Der Mietvertrag verlängert sich jeweils um 36 Monate sofern er nicht gekündigt wird. Informationen über die vertraglich vereinbarte Kündigungsfrist liegen nicht vor. Der Mietzins erhöht sich zum 01.01.2026. Da das Mietverhältnis zum 31.12.2025 endet (ohne Berücksichtigung der Verlängerungsoption), erfolgt für die Gewerbeeinheit **SE-Nr. 47** keine Berücksichtigung der vereinbarten Staffelmiete. Die vertraglich vereinbarte monatliche Miete beträgt 14,70 €/m² und liegt am oberen Spannenrand bzw. leicht oberhalb einer marktüblichen Miete. Im Ertragswertverfahren wird für die Gewerbeeinheit **SE-Nr. 47** eine von der tatsächlich vereinbarten Miete abweichende marktübliche Miete in Höhe von 14,00 €/m² angesetzt. Der verbleibende Overrent ist aufgrund seiner Geringfügigkeit wertmäßig vernachlässigbar.

Die Laufzeit des Mietvertrags mit dem Mieter der Gewerbeeinheit **SE-Nr. 48** hat am 01.06.2023 begonnen und endet am 31.12.2029. Der Mietvertrag verlängert sich jeweils um 60 Monate sofern er nicht gekündigt wird. Informationen über die vertraglich vereinbarte Kündigungsfrist liegen nicht vor. Der Mietzins erhöht sich zum 01.01.2025 auf monatlich 2.738,25 € brutto und zum 01.01.2028 auf monatlich 2.938,25 € brutto. Unter Herausrechnung der Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 300 € pro Monat, der



Internet- und Telefonpauschale in Höhe von 80 € pro Monat, der Miete für die drei TG-Stellplätze pro Monat (insgesamt 300 €) sowie der Mehrwertsteuer in Höhe von 19% beträgt die monatliche Nettokaltmiete für die Bürofläche ab dem 01.01.2025 1.621,05 € bzw. 14,06 €/m² und ab dem 01.01.2028 1.789,12 € bzw. 15,52 €/m². Die vertraglich vereinbarte monatliche Miete beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12,97 €/m². Im Ertragswertverfahren wird für die Gewerbeeinheit **SE-Nr. 48** analog zur Gewerbeeinheit **SE-Nr. 47** eine von der tatsächlich vereinbarten Miete abweichende marktübliche Miete in Höhe von 14,00 €/m² angesetzt. Der verbleibende Underrent bis zum Beginn der ersten Staffel sowie der Overrent ab Beginn der ersten Staffel sind aufgrund ihrer Geringfügigkeit wertmäßig vernachlässigbar.

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 örtlichen Gutachterausschuss stehen keine Vergleichspreise aus dem Zeitraum Juni 2022 bis August 2024 von Objekten dieser Art (gewerbliches Teileigentum - Büro-/Praxisflächen) in Augsburg, Gemarkung Lechhausen, zur Verfügung. Daher findet im



vorliegenden Fall das Vergleichswertverfahren für die Gewerbeeinheiten keine Anwendung.

Vom Gutachterausschuss wurden acht Vergleichspreise orts- und zeitnaher Verkäufe von TG-Stellplätzen zur Verfügung gestellt. Ein Vergleichsobjekt befindet sich in dem Bewertungsobjekt. Die Vergleichskaufpreise pro TG-Stellplatz streuen zwischen 8.000 € und 38.500 €. Der Mittelwert liegt bei rund 20.475 € pro TG-Stellplatz. Unter Würdigung der Zusammensetzung der Stichprobe wird der Mittelwert auf 21.000 € pro TG-Stellplatz aufgerundet und als marktüblich angesetzt. Dies bestätigt den im Ertragswertverfahren ermittelten Wert pro TG-Stellplatz zusätzlich.

6.5 Bodenwertermittlung

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

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

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



Bodenrichtwert	1.100 €/m ²
WGFZ	0,7
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	Baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Auskunft gemäß	Gutachterausschuss der Stadt Augsburg
Sonstige Merkmale des BRW	
Nutzungsart	Wohnbauflächen (W)

Aufgrund der Abweichungen vom ausgewiesenen Richtwert werden folgende Anpassungen als sachgerecht erachtet:

Die WGFZ des Bewertungsgrundstücks wurde mit 1,7 überschlägig ermittelt und liegt über der GFZ von 0,7, auf die der Bodenrichtwert bezogen ist. Die WGFZ-Anpassung erfolgt anhand der Umrechnungskoeffizienten des GAA Augsburg.

Der anteilige Bodenwert der Gewerbeeinheit **SE-Nr. 47** entspricht rund 29% des Verkehrswertes und liegt damit innerhalb der üblichen Spanne eines angemessenen Bodenwertanteils für die vorliegende Objektart.

Der anteilige Bodenwert der Gewerbeeinheit **SE-Nr. 48** entspricht rund 29% des Verkehrswertes und liegt damit innerhalb der üblichen Spanne eines angemessenen Bodenwertanteils für die vorliegende Objektart.

Zudem wird der Bodenwert anhand der Miteigentumsanteile für die TG-Stellplätze **SE-Nr. 58, 63, 73, 80, 94 und 99** (jeweils 1/10.000, insgesamt 6/10.000 MEA) entsprechend anteilig ermittelt.



Bodenwertermittlung zum Stichtag 12.08.2024:		
Grundstücksgröße		
Flurstück 1228	3.342	m ²
Gesamte Grundstücksgröße	3.342	m ²
Bodenrichtwert		
Gemäß Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte des GAA der Stadt Augsburg		
Nutzung	Wohnbauflächen (W)	
Stichtag	01.01.2024	Bodenrichtwertzone Nr. 11577
Bodenrichtwert (BRW)	1.100 €/ m ²	
Erschließungssituation	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei	
Merkmale	WGfZ:	0,7
	Sonstige:	---
WGfZ - Anpassung		
Anhand der Umrechnungskoeffizienten des GAA Augsburg.		
WGfZ des Bodenrichtwerts	0,7	Umrechnungskoeffizient 0,920
WGfZ des Grundstücks	1,7	Umrechnungskoeffizient 1,200
		Anpassungsfaktor 1,304
Bodenrichtwert nach WGfZ-Anpassung	1.435 €	
Konjunkturanpassung		
Es wird von einer stabilen Marktentwicklung seit dem Stichtag des Bodenrichtwerts ausgegangen.		
Entwicklung des Markts im Vergleich zum Stichtag des BRW:	stabil	
Bodenrichtwert nach Konjunkturanpassung	1.435 €	
Lageanpassung		
Verkehrslage	0,0%	0,00 €
Wohnlage	0,0%	0,00 €
Immissionen	0,0%	0,00 €
Orientierung	0,0%	0,00 €
Größe	0,0%	0,00 €
Form	0,0%	0,00 €
Erschließungszustand	0,0%	0,00 €
Sonstige	0,0%	0,00 €
Summe Lageanpassung	0,0%	0,00 €
Bodenrichtwert nach Lageanpassung gerundet	1.435 €	
Bodenwert		
Anteiliger Bodenwert Gewerbeeinheit SE-Nr. 47		136.937 €
Miteigentumsanteile	285,58 zehntausendstel	
Bodenwert gerundet	140.000 €	
Anteiliger Bodenwert Gewerbeeinheit SE-Nr. 48		136.942 €
Miteigentumsanteile	285,59 zehntausendstel	
Bodenwert gerundet	140.000 €	
Anteiliger Bodenwert je TG-Stellplatz (SE-Nr. 58, 63, 73, 80, 94, 99)		480 €
Miteigentumsanteile	1,00 zehntausendstel	
Bodenwert gerundet	500 €	



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 11 erläutert.

Nachfolgend werden die maßgeblichen Eingangsgrößen hergeleitet bzw. dargelegt.

Flächenkategorien

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um zwei Gewerbeeinheiten und sechs TG-Stellplätze mit folgenden Flächenkategorien.

Flächenkategorie	
Gewerbeeinheit SE-Nr. 47 (Bürofläche)	115 m ²
Gewerbeeinheit SE-Nr. 48 (Bürofläche)	115 m ²
Tiefgaragenstellplätze (SE-Nr. 58, 63, 73, 80, 94 und 99)	je 1 Stück

Mietverhältnisse

Die bewertungsgegenständliche Gewerbeeinheit **SE-Nr. 47** im 2. OG wird zum Wertermittlungsstichtag von einem Pflegedienst als Büro genutzt. Neben der gewerblichen Fläche mietet die Mieterin zudem den TG-Stellplatz **SE-Nr. 58** an. Die Gewerbeeinheit **SE-Nr. 48** im 3. OG wird zum Wertermittlungsstichtag als Kosmetikstudio genutzt. Neben der gewerblichen Fläche mietet der Mieter zudem die TG-Stellplätze **SE-Nr. 63, 80 und 94** an. Der Mietvertrag für den TG-Stellplatz **SE-Nr. 73** wurde laut Auskunft des Zwangsverwalters vom 23.07.2024 seitens des Mieters zum 31.07.2024 gekündigt. Zu dem TG-Stellplatz **SE-Nr. 99** liegen keine Informationen über eine Vermietung vor. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung werden die TG-Stellplätze **SE-Nr. 73 und 99** zum Wertermittlungsstichtag als nicht vermietet betrachtet. Eine detaillierte Mieterliste mit einer Darstellung der vereinbarten Mieten ist in Anlage 8 abgebildet.

Marktübliche Mieten

Die Marktrecherche von aktuellen Vermietungsangeboten für vergleichbare **Gewebeflächen** im Umkreis von 3 km um das Bewertungsobjekt ergab nachfolgend abgebildete Mieten.



Marktrecherche von Vermietungsangeboten	
Quelle: www.immoscout24.de, Stand 26.11.2024, 7 Angebote	
Büro- und Praxisflächen	
Minimum	ca. 6,00 €/m ²
Mittelwert	ca. 9,60 €/m ²
Maximum	ca. 14,80 €/m ²

Die laut IVD-Gewerbe-Preisspiegel Bayern, Frühjahr 2024, in Augsburg monatlich zu erzielenden marktüblichen Nettokaltmieten für Büronutzungen sind in nachfolgender Tabelle abgebildet.

IVD Gewerbe-Preisspiegel Bayern, Frühjahr 2024	
Augsburg, Büromieten nettokalt, Euro je m ² monatlich	
Einfacher Nutzungswert	7,90 €/m ²
Mittlerer Nutzungswert	9,10 €/m ²
Guter Nutzungswert	11,60 €/m ²

Im Immobilienmarktreport 2023/2024 des Wirtschaftsraums Augsburg wird die Spanne für Büroflächen im Teilmarkt Augsburg City für das Jahr 2023 mit 16,50 €/m² bis 18,50 €/m² angegeben. Die Spitzenmiete für Büroflächen in den übrigen C-Lagen beträgt 14,70 €/m². Die durchschnittliche Miete liegt bei 11,00 €/m² in Citylagen und 10,00 €/m² in Bürozentren.

Die Marktrecherche von Vermietungsangeboten für vergleichbare **Tiefgaragenstellplätze** im Umkreis von 3 km um das Bewertungsobjekt ergab nachfolgend abgebildete Mieten.

Marktrecherche von Vermietungsangeboten	
Quelle: www.immoscout24.de, Stand 26.11.2024, 11 Angebote	
Büro- und Praxisflächen	
Minimum	ca. 71,40 €/Stpl.
Mittelwert	ca. 83,30 €/Stpl.
Maximum	ca. 100,00 €/Stpl.

Angesetzte marktübliche Mieten

Die angesetzten Mieten beinhalten nicht die Umlagen für Betriebskosten (Kaltmiete). Im gewerblichen Bereich ist die Umsatzsteuer in den Mietansätzen nicht enthalten. Folgende



Mietansätze werden als marktüblich angesehen und bei der Ertragswertermittlung angesetzt.

Marktübliche Mietansätze		
nettokalt, Euro je m ² bzw. Euro je Stellplatz		
Flächenkategorie Amb. Pflegedienst	Vertragliche Miete	Angesetzte Miete
Bürofläche im 2. OG (SE-Nr. 47)	14,70 €/m ²	14,00 €/m ²
TG-Stellplatz (SE-Nr. 58)	90,00 €/Stk.	95,00 €/Stk.
Flächenkategorie Kosmetikstudio	Vertragliche Miete	Angesetzte Miete
Bürofläche im 3. OG (SE-Nr. 48)	12,97 €/m ²	14,00 €/m ²
TG-Stellplatz (SE-Nr. 63, 80, 94)	100,00 €/Stk.	95,00 €/Stk.
Flächenkategorie TG-Stellplätze	Vertragliche Miete	Angesetzte Miete
TG-Stellplatz SE-Nr. 73	nicht vermietet*	95,00 €/Stk.
TG-Stellplatz SE-Nr. 99	nicht vermietet*	95,00 €/Stk.

* Annahme

Unter Berücksichtigung der Mietrecherche wird für die TG-Stellplätze eine durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 95,00 €/Stk. als marktüblich gesehen und angesetzt. Aufgrund von Geringfügigkeit erfolgt keine Berücksichtigung eines Over-/ bzw. Underrents für die vermieteten TG-Stellplätze.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Kosten für die Verwaltung, Instandhaltung und das Mietausfallwagnis. Zusätzlich wird jeweils noch ein Zuschlag für nicht umgelegte Betriebskosten angesetzt. Insgesamt werden im vorliegenden Fall Bewirtschaftungskosten in Höhe von 17,54% des Jahresrohertrags für die Gewerbeeinheiten **SE-Nr. 47** und **SE-Nr. 48** sowie 23,22% des Jahresrohertrags für die TG-Stellplätze **SE-Nr. 58, 63, 73, 80, 94 und 99** angesetzt.

Verwaltungskosten

Die jährlichen Verwaltungskosten werden in Anlehnung an das Modell des örtlichen Gutachterausschusses mit 2,5% des Rohertrags je Gewerbeeinheit und mit 45,00 € je TG-Stellplatz angesetzt. Diese Ansätze werden als marktüblich angesehen.



Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit 13,50 €/Gewerbefläche und 100,00 €/Stellplatz pro Jahr angesetzt. Die Ansätze wurden unter Berücksichtigung des Gebäudealters in Verbindung mit den Modellparametern des örtlichen Gutachterausschusses gewählt.

Betriebskosten

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

Im gewerblichen Bereich ist eine vollständige Umlage aller Betriebskosten nicht in allen Fällen gegeben. Es liegen Jahresabrechnungen für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 für die gewerblichen Teileigentumseinheiten **SE-Nr. 47** und **SE-Nr. 48** sowie die TG-Stellplätze **SE-Nr. 58, 63, 73, 80, 94 und 99** vor. Gemäß Angaben in den Jahresabrechnungen betragen die nicht umlagefähigen Betriebskosten (jeweils bereinigt um die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten) im Jahr 2023 für die Gewerbeeinheit **SE-Nr. 47** rd. 544 €, für die Gewerbeeinheit **SE-Nr. 48** rd. 453 € und für die TG-Stellplätze jeweils rd. 71 €. Als nicht umlagefähige Betriebskosten werden im vorliegenden Fall und unter Berücksichtigung für ggf. zukünftig nicht mehr umlagefähige Heizkosten bzw. für den Vermieteranteil der CO₂-Abgabe jeweils 3,00% des Jahresrohertrags für die Gewerbeeinheiten **SE-Nr. 47 und 48** als angemessen erachtet. Für die **TG-Stellplätze** werden als nicht umlagefähige Betriebskosten 6,5% des Jahresrohertrags als angemessen erachtet.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis für die Gewerbeflächen und die TG-Stellplätze wird in Anlehnung an die ImmoWertV der Nachfragesituation am regionalen Markt mit jeweils 4% des Rohertrags angesetzt.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist finanzmathematisch ein Kapitalisierungszinssatz und ist in § 21 (2) ImmoWertV definiert und wird im Gutachten in der Anlage 11 dargestellt.

Im Immobilienmarktbericht der Stadt Augsburg wird folgende Spanne für marktübliche Liegenschaftszinssätze angegeben.



Liegenschaftszinssatz, Angaben Immobilienmarktbericht Augsburg 2023	
Objektart Wohn- und Geschäftshäuser, 9 Verkaufsfälle gesamtes Stadtgebiet, mittlere RND: 32 Jahre, mittlere Wohn-/Nutzfläche: 498 m ²	
Mittel	3,16 %
1. Quartil	2,99 %
Median	3,13 %
3. Quartil	3,42 %
Standardabweichung	0,40
Objektart Gewerbeeinheit, 4 Verkaufsfälle	
Mittelwert	4,75 %
Median	5,18 %
Objektart Büro, 3 Verkaufsfälle	
Mittelwert	1,24 %
Median	1,19 %

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 Wohn- und Geschäftshäuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	
Spanne	3,5 – 7,0 %

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

Liegenschaftszinssatz, Angaben GuG 2024	
Objektart Gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil der Jahresnettokaltmiete von bis zu 50%	
Vorschlag	4,0 %

Es wird auf Grundlage der im Immobilienmarktbericht Augsburg 2023, vom IVD und GuG 2024 angegebenen Spannen sowie eigener Erfahrungswerte ein Liegenschaftszinssatz von 3,00 % **je Gewerbeeinheit** und 4,00 % **je TG-Stellplatz** als angemessen erachtet. Hierbei sind insbesondere die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort, die Objektgröße, die Teileigentumseigenschaft, die Höhe der angesetzten Mieten, 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 Wertermittlungsstichtag 12.08.2024 ermittelte Kapitalisierungsfaktor beträgt für die Gewerbeeinheit **SE-Nr. 47 und SE-Nr. 48** jeweils 29,91 und **je TG-Stellplatz** 23,78.

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 12.08.2024:		Gewerbeinheit SE-Nr. 47	
Angaben zum Gebäude			
Nutzfläche Gewerbe	115	m ²	
(Fiktives) Baujahr der baulichen Anlagen	2021		
(Fiktives) Alter des Gebäudes zum Stichtag ca.	3	Jahre	
Gesamtnutzungsdauer (GND) ca.	80	Jahre	
Restnutzungsdauer (RND) ca.	77	Jahre	
Aufstellung der Erträge			
Nutzung und Lage	Fläche / Anzahl	Mietansatz je Monat	Anteil RoE
Bürofläche	115 m ²	14,00 € / m ²	100,00%
Jahresrohertrag (RoE)			19.369 €
Bewirtschaftungskosten pro Jahr			
Verwaltung			Anteil RoE
Gewerbe	2,50%	des Rohertrags	2,50%
			484 €
Instandhaltung			
Gewerbe	13,50 €	/ m ²	8,04%
			1.556 €
Betriebskosten	3,00%	des Rohertrags	3,00%
			581 €
Mietausfallwagnis	4,00%	des Rohertrags	4,00%
			775 €
Summe			17,54%
			3.396 €
Ansatz Bewirtschaftungskosten			17,54%
			3.396 €
Jahresreinertrag			15.972 €
Bodenwertverzinsung			4.200 €
Bodenwert anteilig		140.000 €	
Liegenschaftszinssatz (LZ)		3,00%	
Reinertrag der baulichen Anlagen			11.772 €
Ertragswert der baulichen Anlagen			352.112 €
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)			29,91
Bodenwert anteilig			140.000 €
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks			492.112 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale			0 €
Ertragswert des bebauten Grundstücks			492.112 €
Gerundet			490.000 €
Kennzahlen	Wert je m ² Nutzfläche	4.250 €	
	Vielfaches des Jahresrohertrags	25,30	
	Jahresrohertrag / Ertragswert	3,95%	
	Vielfaches des Jahresreinertrags	30,68	
	Jahresreinertrag / Ertragswert	3,26%	



Ertragswertberechnung (Verkehrswertermittlung) zum Stichtag 12.08.2024:		Gewerbeinheit SE-Nr. 48	
Angaben zum Gebäude			
Nutzfläche Gewerbe	115	m ²	
(Fiktives) Baujahr der baulichen Anlagen	2021		
(Fiktives) Alter des Gebäudes zum Stichtag ca.	3	Jahre	
Gesamtnutzungsdauer (GND) ca.	80	Jahre	
Restnutzungsdauer (RND) ca.	77	Jahre	
Aufstellung der Erträge			
Nutzung und Lage	Fläche / Anzahl	Mietansatz je Monat	Anteil RoE
Bürofläche	115 m ²	14,00 € / m ²	100,00%
Jahresrohertrag (RoE)			19.369 €
Bewirtschaftungskosten pro Jahr			
Verwaltung			Anteil RoE
Gewerbe	2,50% des Rohertrags		2,50%
Gewerbe	13,50 € / m ²		8,04%
Betriebskosten	3,00% des Rohertrags		3,00%
Mietausfallwagnis	4,00% des Rohertrags		4,00%
Summe			17,54%
Ansatz Bewirtschaftungskosten			17,54%
Jahresreinertrag			15.972 €
Bodenwertverzinsung			4.200 €
Bodenwert anteilig		140.000 €	
Liegenschaftszinssatz (LZ)		3,00%	
Reinertrag der baulichen Anlagen			11.772 €
Ertragswert der baulichen Anlagen			352.112 €
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)		29,91	
Bodenwert anteilig			140.000 €
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks			492.112 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale			0 €
Ertragswert des bebauten Grundstücks			492.112 €
Gerundet			490.000 €
Kennzahlen	Wert je m ² Nutzfläche	4.250 €	
	Vielfaches des Jahresrohertrags	25,30	
	Jahresrohertrag / Ertragswert	3,95%	
	Vielfaches des Jahresreinertrags	30,68	
	Jahresreinertrag / Ertragswert	3,26%	



Ertragswertberechnung (Verkehrswertermittlung) zum Stichtag 12.08.2024:		je TG-Stellplatz	
Angaben zum Gebäude			
Anzahl Stellplätze (gesamt)		1	Stpl.
(Fiktives) Baujahr der baulichen Anlagen		2021	
(Fiktives) Alter des Gebäudes zum Stichtag ca.		3	Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND) ca.		80	Jahre
Restnutzungsdauer (RND) ca.		77	Jahre
Aufstellung der Erträge			
Nutzung und Lage	Fläche / Anzahl	Mietansatz je Monat	Anteil RoE
Tiefgaragenstellplätze	1 Stpl.	95,00 € / Stpl.	100,00%
Jahresrohertrag (RoE)			1.140 €
Bewirtschaftungskosten pro Jahr			
Verwaltung			Anteil RoE
Stellplätze	45,00 € / Stpl.		3,95%
Instandhaltung			
Stellplätze	100,00 € / Stpl.		8,77%
Betriebskosten	6,50% des Rohertrags		6,50%
Mietausfallwagnis	4,00% des Rohertrags		4,00%
Summe			23,22%
Ansatz Bewirtschaftungskosten			23,22%
Jahresreinertrag			875 €
Bodenwertverzinsung			20 €
Bodenwert anteilig		500 €	
Liegenschaftszinssatz (LZ)		4,00%	
Reinertrag der baulichen Anlagen			855 €
Ertragswert der baulichen Anlagen			20.339 €
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)		23,78	
Bodenwert anteilig			500 €
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks			20.839 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale			0 €
Ertragswert des bebauten Grundstücks			20.839 €
Gerundet			21.000 €



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 11 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 11 des Gutachtens wiedergegeben.

Der Verkehrswert wird bei der vorliegenden Immobilienart entsprechend den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten aus dem Ertragswert abgeleitet. Das Ertragswertverfahren ist ein Barwertverfahren (Wertermittlung, die auf kapitalisierten Zahlungsströmen basiert) und wird insbesondere bei Renditeimmobilien angewandt. Bei den TG-Stellplätzen wird der Vergleichswert nur nachrichtlich ausgewiesen.

Das Angebot an vergleichbaren Objekten in Augsburg wird zum Stichtag als durchschnittlich beurteilt. Die Vermietbarkeit von Objekten dieser Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Größe und Lage wird zum Stichtag als durchschnittlich beurteilt. Die Marktgängigkeit (Verwertbarkeit) von vergleichbaren Objekten wird als leicht unterdurchschnittlich bis durchschnittlich beurteilt.

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale werden die Verkehrswerte wie folgt dargestellt.

Zusammenstellung des Werts - Verkehrswertermittlung		Gewerbeinheit SE-Nr. 47
Ertragswert		490.000 €
Verkehrswert (Marktwert)		490.000 €
Kennzahlen	Wert je m ² Nutzfläche	4.250 €
	Vielfaches des Jahresrohertrags	25,30
	Jahresrohertrag / Wert	3,95%
	Vielfaches des Jahresreinertrags	30,68
	Jahresreinertrag / Wert	3,26%

Zusammenstellung des Werts - Verkehrswertermittlung		Gewerbeinheit SE-Nr. 48
Ertragswert		490.000 €
Verkehrswert (Marktwert)		490.000 €
Kennzahlen	Wert je m ² Nutzfläche	4.250 €
	Vielfaches des Jahresrohertrags	25,30
	Jahresrohertrag / Wert	3,95%
	Vielfaches des Jahresreinertrags	30,68
	Jahresreinertrag / Wert	3,26%



Zusammenstellung der Werte - Verkehrswertermittlung		TG-Stellplätze SE-Nr. 58, 63, 73, 80, 94 und 99
Ertragswert		126.000 €
Vergleichswert	(nachrichtlich)	126.000 €
Verkehrswert (Marktwert)		126.000 €
Kennzahlen	Wert je Stellplatz	21.000 €

Bei den ausgewiesenen Verkehrswerten sind die noch offenen Forderungen der WEG und der Gemeinde (Grundsteuer) nicht berücksichtigt.



Plausibilisierung der Bewertungsergebnisse

Im Immobilienmarktbericht der Stadt Augsburg werden folgende Angaben zu Ertragsfaktoren für **Gewerbeeinheiten und Büro/Praxen** gemacht.

Ertragsfaktoren, Angaben Immobilienmarktbericht Augsburg 2023	
Objektart Gewerbeeinheit, 12 Verkaufsfälle	
Minimum	13,53
1. Quartil	15,33
Median	19,70
3. Quartil	26,55
Maximum	37,52
Objektart Büro/Praxis, 6 Verkaufsfälle	
Minimum	23,34
1. Quartil	23,94
Median	27,63
3. Quartil	30,86
Maximum	39,06

Im Immobilienmarktbericht der Stadt Augsburg werden folgende Angaben zu Gebäudefaktoren gemacht.

Gebäudefaktoren, Angaben Immobilienmarktbericht Augsburg 2023	
Objektart Gewerbeeinheit, 11 Verkaufsfälle	
Minimum	2.060 €/m ²
1. Quartil	2.214 €/m ²
Median	2.864 €/m ²
3. Quartil	3.343 €/m ²
Maximum	4.444 €/m ²
Objektart Büro/Praxis, 6 Verkaufsfälle	
Minimum	3.240 €/m ²
1. Quartil	3.366 €/m ²
Median	3.515 €/m ²
3. Quartil	4.144 €/m ²
Maximum	5.172 €/m ²



Eine Recherche im Internet von Kaufangeboten bzgl. Büro- und Praxisflächen im Umkreis von 5 km hat eine Spanne von 2.490 €/m² bis 5.560 €/m² bei einem Mittelwert von 4.730 €/m² Nutzfläche ergeben.

Im Rahmen der Wertermittlung wurden für die **Gewerbeeinheiten Nr. 47 und Nr. 48** ein Verkehrswert pro m² von jeweils 4.250 €/m² ermittelt. Der Rohertragsvervielfältiger für die **Gewerbeeinheiten Nr. 47 und Nr. 48** wurde mit jeweils 25,30 ermittelt. Die ermittelten Kennzahlen liegen innerhalb der oben genannten Spannen und erscheinen unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften, der Restnutzungsdauer sowie der Lage plausibel.

Vom Gutachterausschuss der Stadt Augsburg wurden für die Januar 2023 bis Mai 2024 vier Vergleichskaufpreise für wohnwirtschaftliches Teileigentum in Obergeschosslage in der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes mitgeteilt.

Angaben zu den Vergleichsobjekten							
Nr.	Adresse	Baujahr	Lage	Größe	Geschoss	Transaktion	Verkaufspreis
1	Widderstraße	2014	vergleichbar	103 m ²	1. OG	Q1 2023	MFH 5.136 €/m ²
2	Schleiermacherstraße	2018	vergleichbar	47 m ²	1. OG	Q3 2023	MFH 5.883 €/m ²
3	Neuburger Straße	2019	vergleichbar	64 m ²	DG	Q2 2024	MFH 5.750 €/m ²
4	Stätzlinger Straße	2021	identisch	60 m ²	3. OG	Q2 2024	WGF 5.183 €/m ²

Die Preise für gewerbliches Teileigentum liegen üblicherweise unter den Preisen für Wohnungseigentum. Im vorliegenden Fall liegen die ermittelte Werte der **Gewerbeeinheiten Nr. 47 und Nr. 48** mit jeweils 4.250 €/m² rund 20 % bis 30 % unter den mitgeteilten Vergleichskaufpreisen für Wohnungseigentum. Dies bestätigt die ermittelten Verkehrswerte zusätzlich.

Im Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg werden für **Tiefgaragenstellplätze** in der Gemarkung Lechhausen für das Jahr 2023 folgende Kaufpreise angegeben.

Durchschnittswerte - Wiederverkäufe, Angaben Immobilienmarktbericht Augsburg 2023	
Objektart Tiefgaragenstellplätze, tatsächliches Baujahr 1976, 15 Verkaufsfälle	
Minimum	10.000 €/Stpl.
1. Quartil	15.000 €/Stpl.
Median	16.000 €/Stpl.
3. Quartil	19.000 €/Stpl.
Maximum	24.000 €/Stpl.



Die Angebotspreise für Tiefgaragenstellplätze im Umkreis von 5 km liegen in einer Spanne von 10.500 € bis 30.000 € bei einem Mittelwert von rd. 19.700 €.

Im Rahmen der Wertermittlung wurde ein Verkehrswert **pro Stellplatz** von 21.000 € ermittelt. Der Verkehrswert pro Stellplatz liegt im Bereich der zuvor genannten Werte und erscheint unter Berücksichtigung der Lage sowie der allgemeinen Eigenschaften des Bewertungsobjekts plausibel.



Die Erstellung des vorliegenden Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und weisungsfrei.
Zum Stichtag 12.08.2024 wird für die gewerbliche Teileigentumseinheit „SE-Nr. 47“ ein **Verkehrswert** von

490.000 €

(in Worten: vierhundertneunzigtausend Euro)

und für die gewerbliche Teileigentumseinheit „SE-Nr. 48“ ein **Verkehrswert** von

490.000 €

(in Worten: vierhundertneunzigtausend Euro)

als angemessen angesehen.

Für die sechs **Tiefgaragenstellplätze „SE-Nr. 58, 63, 73, 80, 94 und 99“** wird zum Stichtag 12.08.2024 **jeweils** ein **Verkehrswert** von

21.000 €

(in Worten: einundzwanzigtausend Euro)

sowie ein gesamter **Verkehrswert** für **alle Tiefgaragenstellplätze** von

126.000 €

(in Worten: einhundertsechszwanzigtausend Euro)

als angemessen angesehen.

Augsburg, den 5. August 2024



Stefan PIOSCZYK

FRICS, Architekt

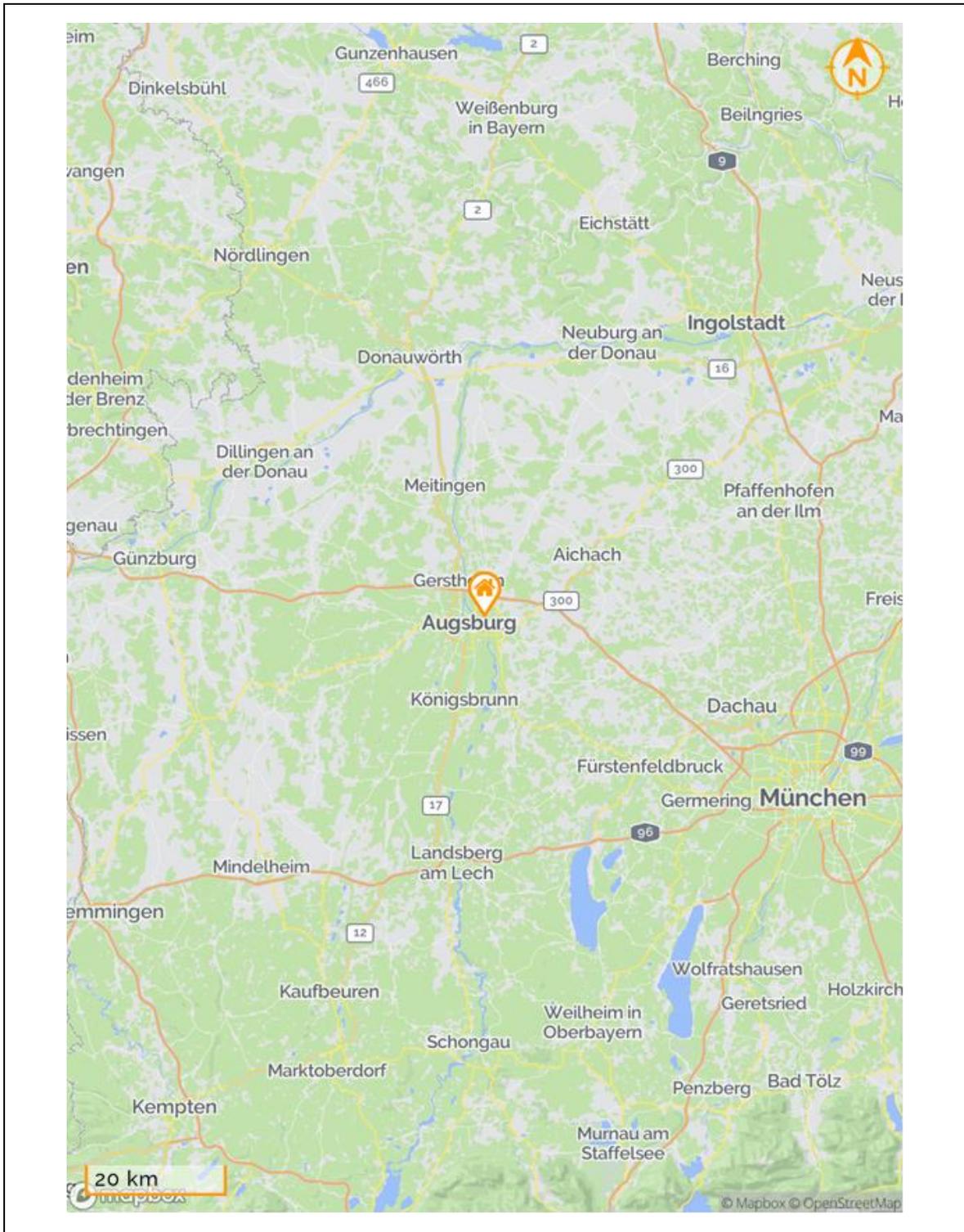
Dipl. Ing. Dipl. Wi.-Ing. Dipl. Immobilienökonom (ADI)

HypZert F

ö.b.u.v. IHK Schwaben



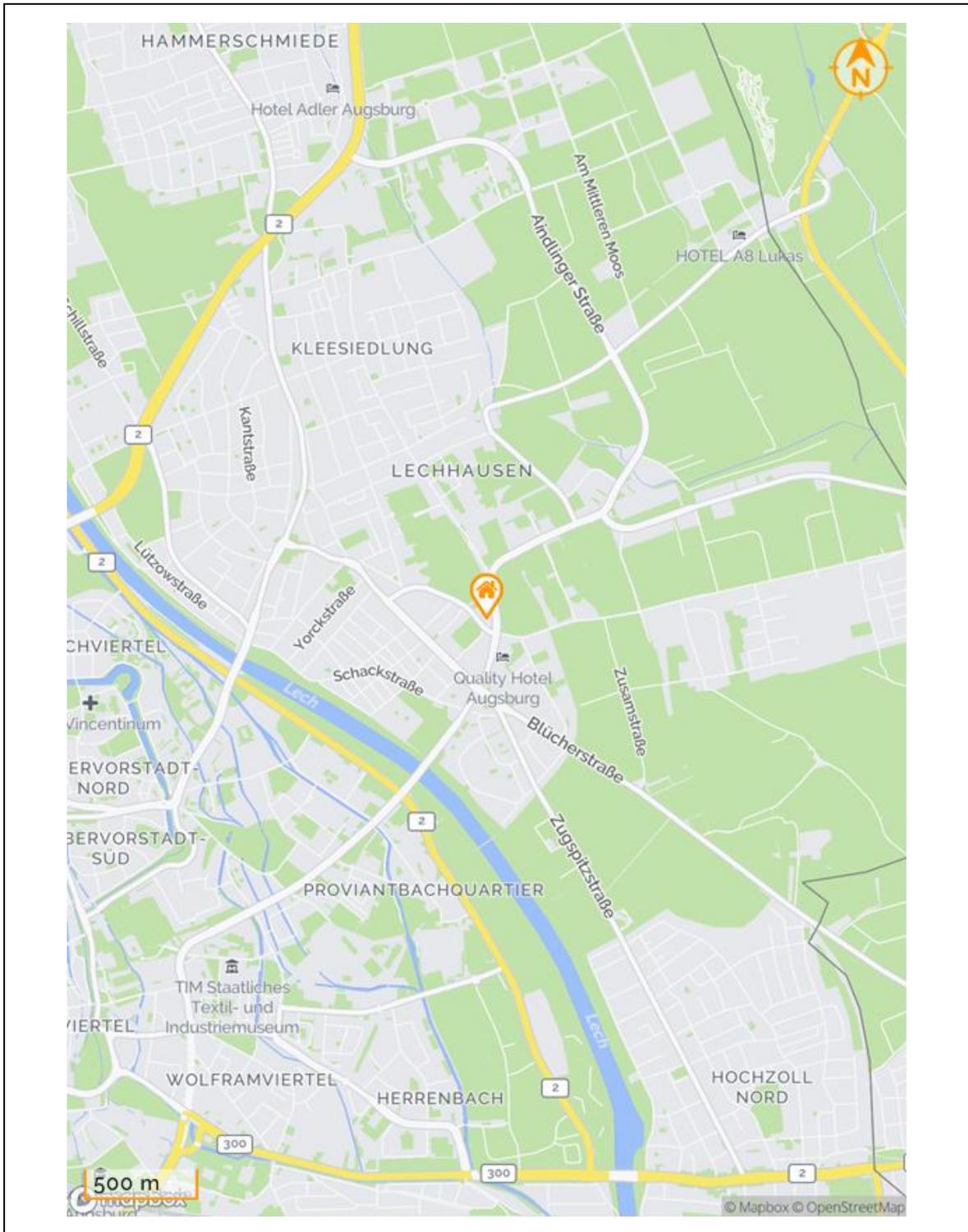
Anlage 1 Umgebungsplan



Kartendaten © OpenStreetMap contributors



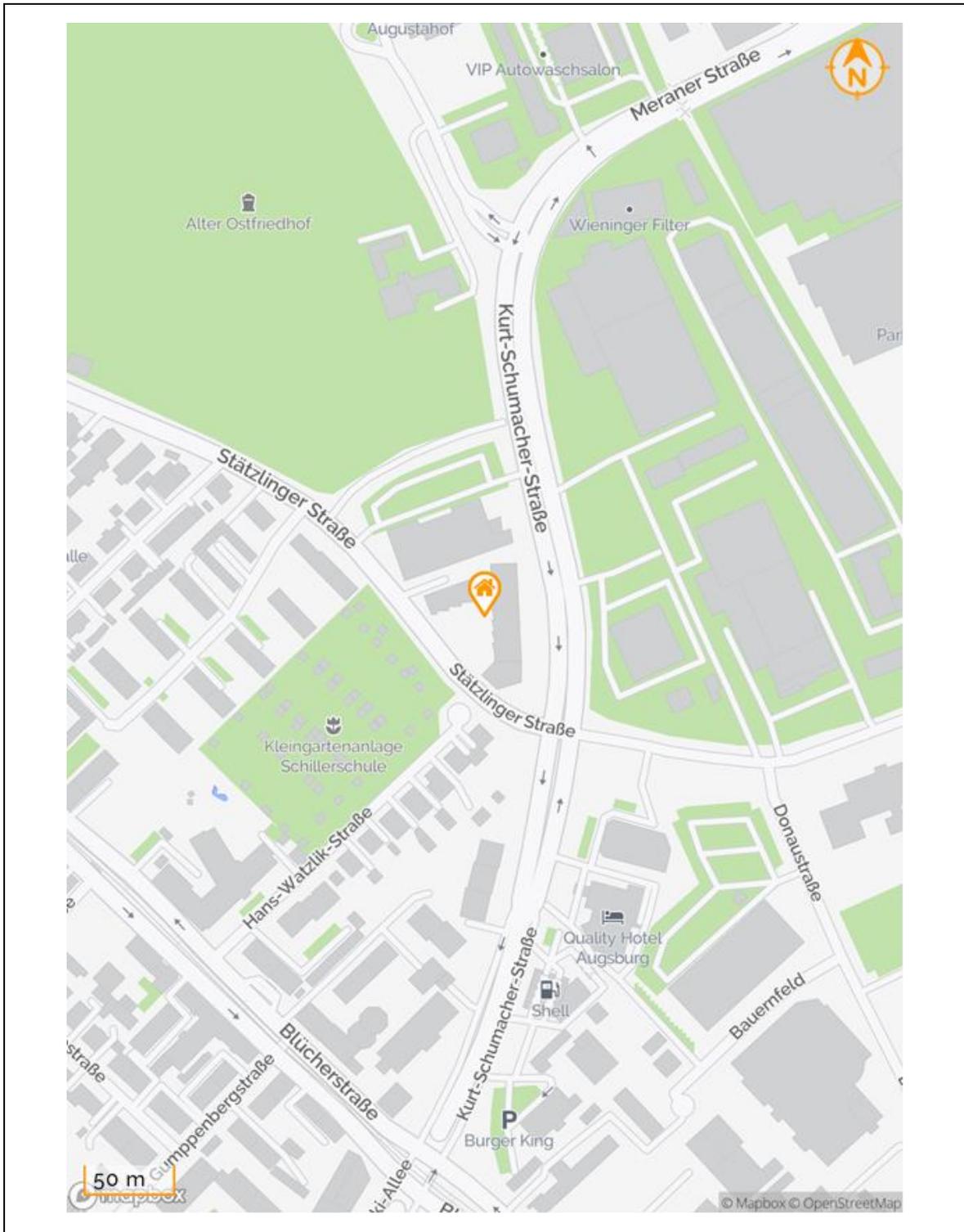
Anlage 2 Stadtplan



Kartendaten © OpenStreetMap contributors



Anlage 3 Stadtteilplan

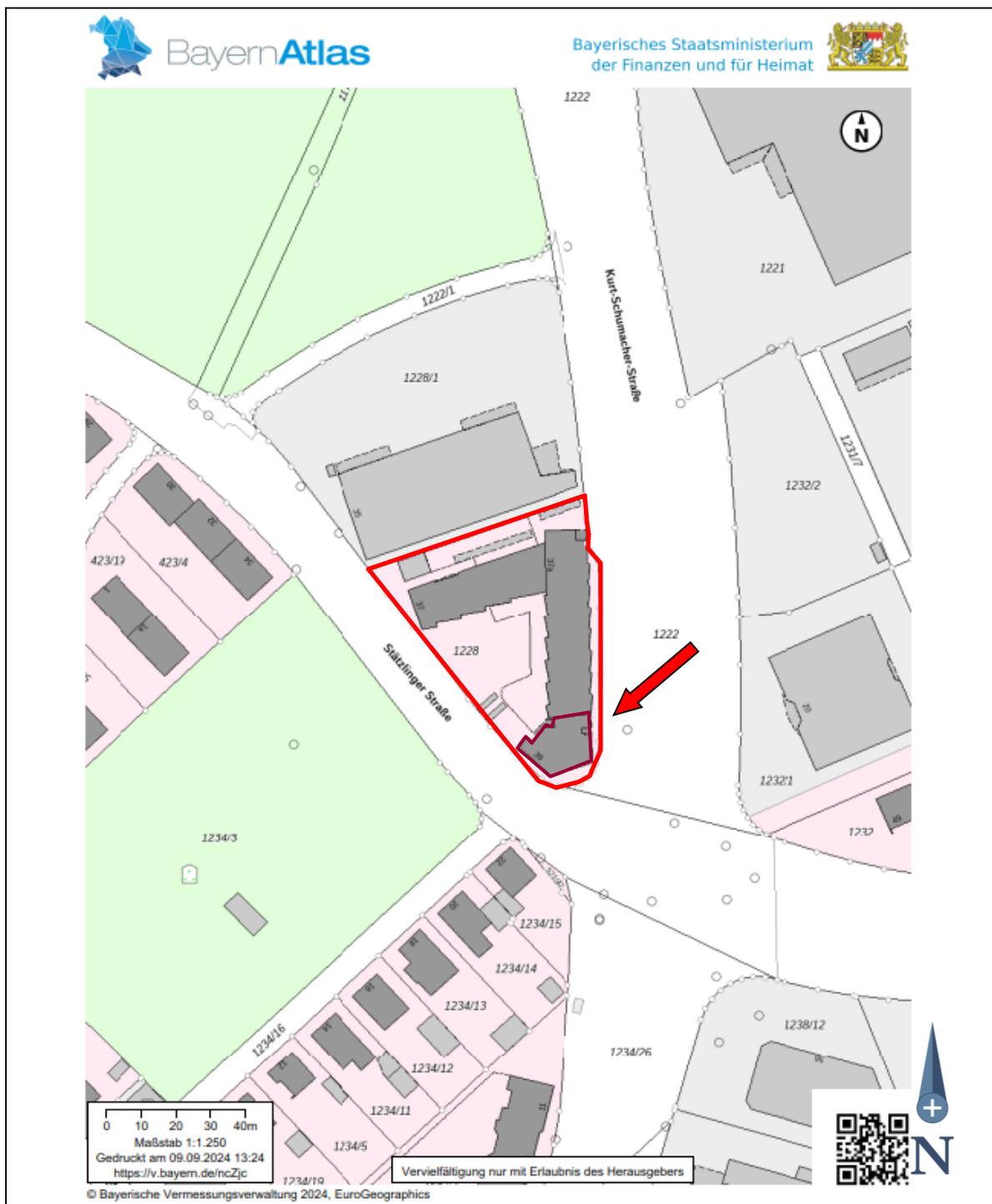


Kartendaten © OpenStreetMap contributors



Anlage 4 Lageplan / Flurkartenausschnitt

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



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics



Anlage 5 Grundrisse

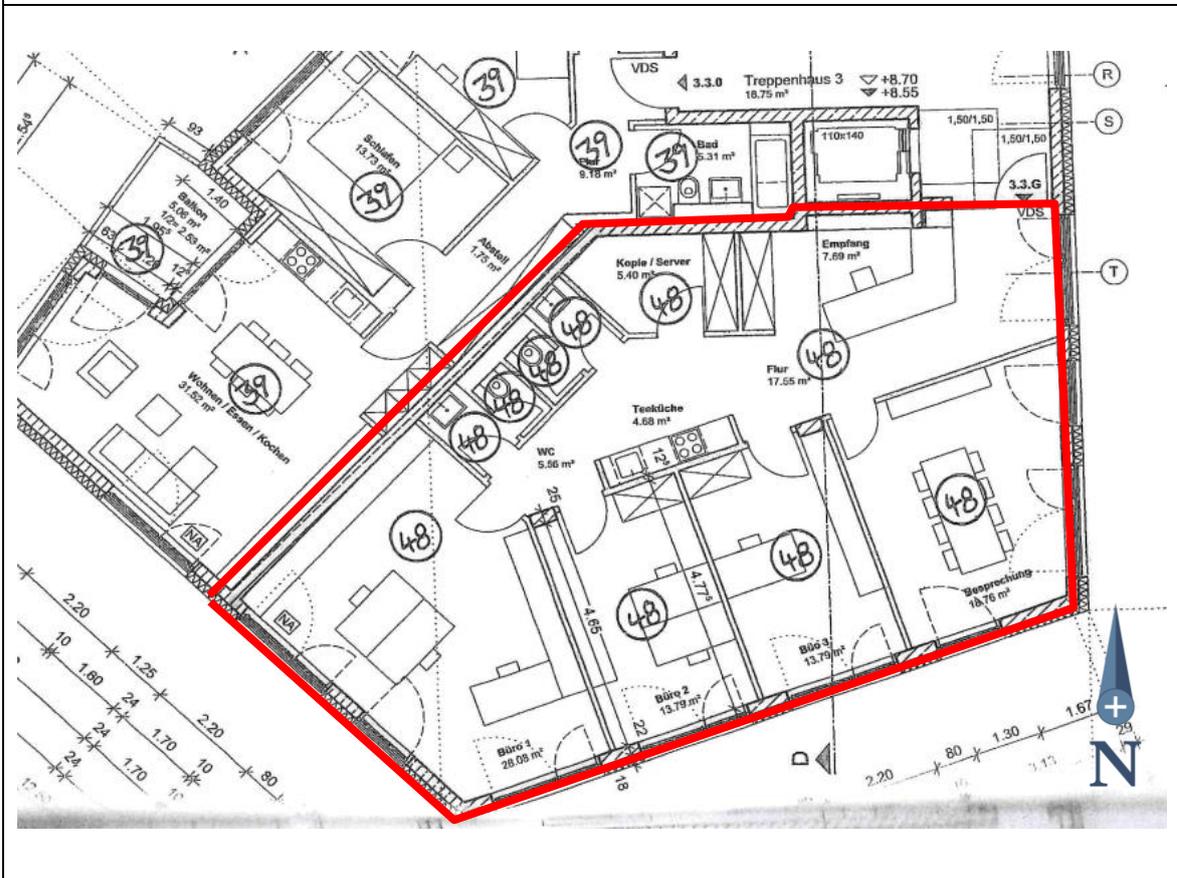
Die nachfolgend abgebildeten Planausschnitte sind nicht maßstäblich verkleinert.

Grundriss Untergeschoss





Grundriss 3. Obergeschoss (Gewerbeeinheit SE-Nr. 48)





Anlage 6 Aufstellung der Mietfläche / Flächenberechnung

Ermittlung der Nutzfläche	
Grundlage der Flächenermittlung:	Grundrisse, Teilungserklärung
Maßgebliche Flächendefinition:	keine Angabe
Anmerkungen zur Flächenberechnung:	Sämtliche Flächen sind in der nachfolgenden Berechnung mit zwei Nachkommastellen angegeben. Aufgrund der Flächenermittlung anhand der vorliegenden Flächenaufstellung sowie der Planunterlagen können die tatsächlichen Flächen von den ermittelten Flächen abweichen.

Gliederung 1	Gliederung 2	Raumbezeichnung	Maß I [m]	Maß II [m]	Faktor	Fläche [m ²]	Nutzung
		SE-Nr. 47 (2. OG) Empfang				7,69	
		SE-Nr. 47 (2. OG) Kopie/Server				5,40	
		SE-Nr. 47 (2. OG) WC				5,56	
		SE-Nr. 47 (2. OG) Flur				17,55	
		SE-Nr. 47 (2. OG) Teeküche				4,68	
		SE-Nr. 47 (2. OG) Büro 1				28,08	
		SE-Nr. 47 (2. OG) Büro 2				13,79	
		SE-Nr. 47 (2. OG) Büro 3				13,79	
		SE-Nr. 47 (2. OG) Besprechung				18,76	
		SE-Nr. 48 (3. OG) Empfang				7,69	
		SE-Nr. 48 (3. OG) Kopie/Server				5,40	
		SE-Nr. 48 (3. OG) WC				5,56	
		SE-Nr. 48 (3. OG) Flur				17,55	
		SE-Nr. 48 (3. OG) Teeküche				4,68	
		SE-Nr. 48 (3. OG) Büro 1				28,08	
		SE-Nr. 48 (3. OG) Büro 2				13,79	
		SE-Nr. 48 (3. OG) Büro 3				13,79	
		SE-Nr. 48 (3. OG) Besprechung				18,76	
Gesamtsumme						230,60	
Zwischensumme nach Gliederungsebene		Gliederung 1					
		SE-Nr. 47 (2. OG)					115,30
		SE-Nr. 48 (3. OG)					115,30



Anlage 7 Berechnung der Geschossfläche und der Bruttogrundfläche

Ermittlung von Geschossfläche und Bruttogrundfläche	
Grundlage der Flächenermittlung:	Lageplan, Grundrisse
Maßgebliche Flächendefinition:	DIN 277
Anmerkungen zur Flächenberechnung:	Die BGF wurde grob überschlägig anhand des Lageplans ermittelt. Die ermittelte WGFZ kann von der GFZ im Sinne des § 20 BauNVO abweichen.

Gliederung 1	Gliederung 2	Fläche [m ²]	BGF [m ²]	Faktor GF	GF [m ²]
Untergeschoss		2.378,00	2.378	0,00	0
Erdgeschoss		1.460,00	1.460	1,00	1.460
1. Obergeschoss		1.460,00	1.460	1,00	1.460
2. Obergeschoss		1.460,00	1.460	1,00	1.460
3. Obergeschoss	(nur Stätzlingerstraße 37a und 39)	969,00	969	1,00	969
4. Obergeschoss	(nur Stätzlingerstraße 39)	261,00	261	1,00	261
Gesamtsumme		7.988,00	7.988		5.610
Grundstücksgröße		3.342 m ²			
WGFZ		1,7			



Anlage 8 Mieterliste

Mieterliste	
Grundlage der Mieterliste:	Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters vom 25.04.2024 Teilungserklärung vom 27.02.2019 Anlage 1 zum Mietvertrag Gebäudereinigung Schatz (ohne Datum) Informationen des Zwangsverwalters per E-Mail vom 23.07.2024
Anmerkungen zur Mieterliste:	Der Mietvertrag für den TG-Stellplatz SE-Nr. 73 wurde laut Auskunft des Zwangsverwalters vom 23.07.2024 seitens des Mieters zum 31.07.2024 gekündigt. Zu dem TG-Stellplatz SE-Nr. 99 liegen keine Informationen über eine Vermietung vor. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung werden die TG-Stellplätze SE-Nr. 73 und 99 zum Wertermittlungsstichtag als nicht vermietet betrachtet.

Mieter	Fläche	Miete		
		pro Jahr	pro Monat	
Ambulanter Pflegedienst				
Bürofläche im 2. OG (SE-Nr. 47)	115 m ²	20.340 €	1.695 €	14,70 €/m ²
TG-Stellplatz (SE-Nr. 58)	1 Stk.	1.080 €	90 €	90,00 €/Stk.
Kosmetikstudio				
Bürofläche im 3. OG (SE-Nr. 48)	115 m ²	17.940 €	1.495 €	12,97 €/m ²
TG-Stellplatz (SE-Nr. 63, 80, 94)	3 Stk.	3.600 €	300 €	100,00 €/Stk.
TG-Stellplätze				
davon				
TG-Stellplatz SE-Nr. 73	1 Stk.	0 €	0 €	0,00 €/Stk.
TG-Stellplatz SE-Nr. 99	1 Stk.	0 €	0 €	0,00 €/Stk.



Anlage 9 Fotodokumentation



Bewertungsobjekt, Teilansicht von Südwesten



Bewertungsobjekt, Teilansicht von Südwesten



Bewertungsobjekt, Teilansicht von Nordwesten



Tiefgaragenzu-/ausfahrt



Grünfläche im vorderen Grundstücksbereich



Gebäudeeingang (Stätzlingerstraße 39)



Hauseingangsbereich (Stätzlingerstraße 39)



Treppenhaus (Stätzlingerstraße 39), exemplarisch



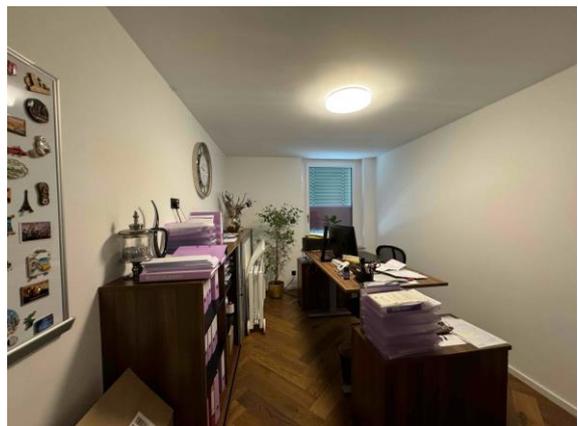
Erschließungsfläche (Stätzlingerstraße 39),
exemplarisch



Büroeingangstür (SE-Nr. 48 - 3. OG)



Büroeingangstür (SE-Nr. 47 - 2. OG)



Bürofläche (SE-Nr. 47 - 2. OG)



Bürofläche (SE-Nr. 47 - 2. OG)



Bürofläche (SE-Nr. 47 - 2. OG)



Teeküche (SE-Nr. 47 - 2. OG)



Besprechungsraum (SE-Nr. 47 - 2. OG)



Sanitärfläche (SE-Nr. 47 - 2. OG)



Sanitärfläche (SE-Nr. 47 - 2. OG)



Tiefgarage



TG-Stellplätze, exemplarisch



„Stätzlinger Straße“, Blickrichtung Nordwesten



„Kurt-Schumacher-Straße“, Blickrichtung Süden



Anlage 10 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).

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



Anlage 11 Definitionen und Begriffe der Marktwertermittlung

1. Wertbegriffe

1.1 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts) nach § 194 BauGB

§ 194 BauGB: Verkehrswert (Marktwert)

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

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

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

VPS 4, 4 (RedBook): Marktwert

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

1.3 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

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

2. Begriffe zu den Verfahren der Wertermittlung nach ImmoWertV

2.1 Allgemeine Wertbegriffe

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

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



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

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

2.2 Begriffe zum Ertragswertverfahren

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

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

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

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



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

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

2.3 Begriffe zum Sachwertverfahren

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

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

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

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

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



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

3. Weitere Begriffe

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

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

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

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

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

Zubehör sind definitionsgemäß bewegliche Sachen, die nicht Bestandteil der Hauptsache sind, aber dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen und zur Hauptsache in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nur dann Zubehör, wenn sie von den Marktteilnehmern üblicherweise auch als Zubehör angesehen wird. Zubehör sind zum Beispiel die Mülltonnen, die



dem Eigentümer eines Grundstücks gehören. Zubehör kann auch gewerbliches Inventar wie Maschinen sein, sofern Grundstück und Betriebsgegenstände im gleichen Eigentum sind.