

KAMPE & PARTNER

SACHVERSTÄNDIGE · IMMOBILIENBEWERTUNG

GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts Augsburg
(Gz.: K 70/23)

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

des mit einem Mehrfamilienhaus und
zwei Einzelgaragen bebauten Grundstücks
Flurstück-Nr. 542/29, Gemarkung Langenneufnach
(Adresse: Blumenstraße 14, 86863 Langenneufnach)

zum Wertermittlungsstichtag 6. März 2024



Gutachten erstellt von: Thorsten Kampe

Augsburg, den 17. Oktober 2024

THORSTEN KAMPE

Dipl.-Kfm. (Univ.)
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

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

Immobilienutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke

Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors (RICS)

ALEXANDER ADAM

Dipl.-Kfm., B.Sc.
Chartered Surveyor (FRICS)

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

Immobilienutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke

NIEDERLASSUNG AUGSBURG

Karwendelstraße 21a
86163 Augsburg

☎ 08 21 / 262 11 49

✉ augsburg@kampeundpartner.com

NIEDERLASSUNG MÜNCHEN

Marsstraße 46-48
80335 München

☎ 089 / 244 162 930

✉ muenchen@kampeundpartner.com



Auftrag-Nr.: 2-004-24

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen | 4 |
| 2. Grundlagen des Auftrages | 6 |
| 2.1 Rechtliche Grundlagen..... | 6 |
| 2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien..... | 6 |
| 2.1.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB..... | 6 |
| 2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen..... | 7 |
| 2.2 Annahmen und Hinweise | 8 |
| 2.2.1 Zustand des Grund und Bodens | 8 |
| 2.2.2 Zustand der baulichen Anlagen..... | 8 |
| 2.2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen..... | 9 |
| 2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten..... | 10 |
| 2.2.5 Angaben zum Maß der baulichen Nutzung..... | 11 |
| 2.2.6 Annahme zur Höhe von aufzubringenden Beseitigungskosten bei Instandhaltungstau und Baumängeln/Bauschäden..... | 11 |
| 2.2.7 Hinweis zum Energieausweis | 12 |
| 3. Grundbuch | 13 |
| 4. Grundstücksbeschreibung..... | 14 |
| 4.1 Lagebeschreibung | 14 |
| 4.1.1 Überörtliche Lage | 14 |
| 4.1.2 Örtliche Lage | 16 |
| 4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation..... | 18 |
| 4.2 Grundstücksmerkmale | 18 |
| 4.3 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten | 20 |
| 4.3.1 Bauplanungsrechtliche Situation | 20 |
| 4.3.2 Entwicklungszustand..... | 21 |
| 4.3.3 Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung | 22 |
| 4.3.4 Erweiterungsmöglichkeiten..... | 22 |
| 4.4 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen | 23 |
| 4.4.1 Mehrfamilienhaus..... | 23 |
| 4.4.2 Einzelgaragen | 28 |
| 4.4.3 Bauliche Außen- und sonstige Anlagen..... | 28 |
| 4.5 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation..... | 28 |
| 4.6 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen | 28 |
| 4.6.1 Rechte..... | 28 |
| 4.6.2 Belastungen..... | 29 |
| 4.7 Zubehör des Grundstücks (§ 97 BGB)..... | 29 |

| | |
|---|-----------|
| 5. Verkehrswertermittlung | 30 |
| 5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 30 |
| 5.2 Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV) | 31 |
| 5.2.1 Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)..... | 31 |
| 5.2.2 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)..... | 35 |
| 5.2.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)..... | 40 |
| 5.2.4 Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz | 41 |
| 5.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 44 |
| 5.2.6 Ertragswert | 45 |
| 5.3 Verkehrswert..... | 46 |
| 6. Schlusswort | 47 |

Anlagen

| | | |
|-----------|-------------------------|----|
| Anlage 1: | Bauplanunterlagen | 48 |
| Anlage 2: | Berechnungen | 56 |
| Anlage 3: | Bilddokumentation | 58 |

Das vorliegende Gutachten besteht aus 63 Seiten einschließlich Anlagen.

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

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Mit Schreiben vom 16. Februar 2024 hat das Amtsgericht Augsburg (GZ: K 70/23) die Verkehrswertermittlung für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 542/29, Gemarkung Langenneufnach, in der Blumenstraße 14, 86863 Langenneufnach, in Auftrag gegeben.

Das Gutachten dient der Verwendung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB auftragsgemäß zum Wertermittlungstichtag bzw. Qualitätstichtag¹ 6. März 2024 (Tag des Ortstermins) ermittelt.

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

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

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

- Ortsbesichtigung:
 - durchgeführt am 6. März 2024 unter Teilnahme der Miteigentümer².

Hinweis:

Das Grundstück konnte in den frei zugänglichen Bereichen in Augenschein genommen werden.

Die baulichen Anlagen konnten – soweit nicht von Mobiliar und/oder Ausstattungsgegenständen verdeckt – ebenfalls in allen Bereichen besichtigt werden.

- durch den Auftraggeber bereitgestellte Unterlagen:
 - keine;

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

² Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert dargestellt.

- durch den Antragssteller beim Ortstermin am 06.03.2024, im Original übergebene Unterlagen und Informationen:
 - Bauantrag, betreffend den „Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage“, bestehend aus Grundrissen und Schnitt im Maßstab 1 : 100, Baubeschreibung und Flächenberechnungen, gefertigt von der Herbert und Erwin Wuschek – Baugesellschaft Abteilung Ingenieurbüro -BAB, Langenneufnach, mit Datum vom 30.09.1970;
 - Bauantrag, betreffend den „Dachausbau“, bestehend aus Grundrissen und Schnitt im Maßstab 1 : 100, Baubeschreibung und Flächenberechnungen, gefertigt von der Herbert und Erwin Wuschek – Baugesellschaft Abteilung Ingenieurbüro -BAB, Langenneufnach, mit Datum vom 03.10.1978;
 - Bauantrag, betreffend die „Aufstockung der besteh. Doppelgarage mit Einbau einer Wohnung“, bestehend aus Grundrissen und Schnitt im Maßstab 1 : 100, Baubeschreibung und Flächenberechnungen, gefertigt von der Herbert und Erwin Wuschek – Baugesellschaft Abteilung Ingenieurbüro -BAB, Langenneufnach, mit Datum vom 03.10.1978;
- durch den Unterzeichner beschaffte Unterlagen:
 - Auszug aus dem Grundbuch von Langenneufnach, Band 27, Blatt 1303, gefertigt durch das Grundbuchamt am Amtsgericht Schwabmünchen, Abruf am 19.02.2024;
 - Auszug aus dem BayernAtlas-plus vom Bayerischen Landesamt für Vermessung und Geoinformation, betreffend die digitale Flurkarte für das gegenständliche Grundstück, Abruf am 05.03.2024;
- durch den Unterzeichner angestellte Recherchen:
 - beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg, betreffend den Bodenrichtwert und vergleichsgerechte Auszüge aus der Kaufpreissammlung;
 - beim Bauamt der Gemeinde Langenneufnach, betreffend die bauplanungsrechtliche Situation des gegenständlichen Grundstücks;
 - beim Bauamt der Gemeinde Langenneufnach, betreffend den Erschließungszustand und die Erschließungsbeitragssituation des gegenständlichen Grundstücks;

2. Grundlagen des Auftrages

2.1 Rechtliche Grundlagen

2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

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

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

Außerdem kommen im vorliegenden Gutachten folgende Regelwerke zur Anwendung:

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

2.1.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB

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

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

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die auf ungewöhnliche Verkaufssachverhalte (z. B. Notverkauf)

zurückzuführen sind, dürfen ebenfalls nicht berücksichtigt werden. Die in diesen Fällen erzielten Preise weichen regelmäßig, je nach Objekttyp in unterschiedlicher Höhe, vom Verkehrswert ab.

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

2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

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

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

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

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

Die etwaig am Eigentum lastenden Lasten und Beschränkungen, die den Verkehrswert beeinflussen können, sind dagegen bei der Verkehrswertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke grundsätzlich zu vernachlässigen (vgl. §§ 52 und 74a ZVG)³. Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um eine Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft (§ 180 ZVG) handelt, sind – abweichend vom Grundsatz – die Lasten

³ § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV findet bei der Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung (vgl. Stöber „Kommentar zum ZVG, 17. Auflage, § 74a, Rdn. 7.4. und 7.7.)

und Beschränkungen im Regelfall zu berücksichtigen. Die jeweilige Handhabe wird durch die Auftragsformulierung des Vollstreckungsgerichts konkretisiert.

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

2.2 Annahmen und Hinweise

2.2.1 Zustand des Grund und Bodens

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

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

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

2.2.2 Zustand der baulichen Anlagen

Im Rahmen des Gutachtens können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Inaugenscheinnahme feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;

- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt;

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

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

2.2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

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

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

Hierbei wurde festgestellt, dass die Räume im Kellergeschoss zu Wohnraum ausgebaut wurden, jedoch standen für diese Grundrissänderungen keine Baupläne zur Verfügung.

Eine Aussage zu möglichen Abweichungen zur im Vergleich tatsächlich vorherrschenden Situation ist daher für diesen Gebäudeteil nicht möglich.

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

2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten

Die im vorliegenden Gutachten gemachten Angaben über die Geschossflächenzahl⁴ (GFZ), die Brutto-Grundfläche (BGF) sowie die Wohn- und Nutzflächen (WF/NF) des Wohnhauses basieren auf den vorliegenden Planunterlagen, die in Anlage 1 dargestellt sind.

Die Grundrisse liegen maßstabsgetreu vor. Zusätzlich sind Maßangaben für das Gebäude bzw. Flächenangaben für die einzelnen Räume vorhanden, die vom Unterzeichner auf Plausibilität geprüft wurden. Dabei wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Für die Räume im Kellergeschoss, für die keine Flächenangaben vorhanden waren, wurden die Nutzflächen planimetrisch berechnet.

Die Berechnungen über die Brutto-Grundfläche erfolgt – entsprechend den Vorgaben der NHK 2010 (Anlage 4, ImmoWertV) – nach der DIN 277 (Feb. 2005)⁵. Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche wird dabei im Falle eines vorhandenen Wärmedämmverbundsystems die entsprechende Dämmstärke zusätzlich berücksichtigt.

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

Bis zur Einführung der Wohnflächenverordnung (WoFlV) zum 01.01.2004 ist nach § 43 Abs. 3 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) bei der Berechnung der Wohnfläche auf Basis von Grundrissen mit Rohbaumaßen ein Putzabzug von -3% erfolgt. Der sich über die Jahrzehnte veränderten Bauweise Rechnung tragend, wurde in der Wohnflächenverordnung auf den Putzabzug verzichtet. Daraus resultiert, dass für Gebäude bis Baujahr 2003, sofern Grundrisse mit Rohbaumaßen verwendet werden, grundsätzlich ein Putzabzug in Höhe von 3% (Faktor 0,97) erfolgt⁶. Bei Gebäude mit Baujahr ab 2004 wird kein Putzabzug vorgenommen⁷.

⁴ Die Geschossfläche ist die Summe der Grundflächen aller Vollgeschosse im Gebäude. Das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) ausgedrückt (vgl. § 20 BauNVO).

⁵ Zu den Berechnungen im Gutachten zugrundeliegenden Version der DIN 277 ist anzumerken, dass es seit August 2021 eine aktuellere Ausführung gibt. Allerdings kann diese für Zwecke der Sachwertermittlung, insbesondere bei der Herstellungskostenermittlung für die baulichen Anlagen, nicht herangezogen werden, da sie stark veränderte BGF- und BRI-Definitionen verwendet. Daher wird weiterhin die DIN 277 in der Fassung vom Februar 2005 zugrunde gelegt.

⁶ Abweichungen von dieser Vorgehensweise, die insbesondere bei in Fertigbauweise errichteten Gebäuden in Form einer Verringerung dieses Abschlags angemessen sind, werden explizit begründet.

⁷ vgl. Kleiber, Wolfgang: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 9. Auflage, 2023, Abschnitt 2.5.2.3 (Wohnraum vergleichbarer Größe)

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

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

2.2.5 Angaben zum Maß der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Gutachten wird gemäß § 16 Abs. 4 ImmoWertV ein vom bauordnungsrechtlichen Geschossflächenbegriff abweichendes Maß der baulichen Nutzung zugrunde gelegt, nämlich die sog. „wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ).

Die WGFZ stellt das Verhältnis der Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zur Grundstücksfläche dar. Kellergeschosse sind dabei zu berücksichtigen, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen. Ausgebauete oder ausbaufähige Dachgeschosse werden mit 75% ihrer Fläche berücksichtigt. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang angesetzt.

Neben der WGFZ ist die GFZ im bauordnungsrechtlichen Sinne nach § 20 BauNVO zur Beurteilung der Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück von Bedeutung und wird daher gegebenenfalls ebenfalls dargestellt.

2.2.6 Annahme zur Höhe von aufzubringenden Beseitigungskosten bei Instandhaltungstau und Baumängeln/Bauschäden

Im vorliegenden Gutachten werden Kosten für die Beseitigung vorhandener Baumängel/Bauschäden und/oder eines vorhandenen Instandhaltungstaus veranschlagt.

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

In diesem Zusammenhang ist explizit darauf hinzuweisen, dass eine detaillierte Kostenplanung nicht Gegenstand dieses Gutachtens ist. Es handelt sich lediglich um eine Kostenschätzung, basierend auf durchschnittlichen Kostenkennwerten.⁸

2.2.7 Hinweis zum Energieausweis

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

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

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

wird.

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

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

Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutsamen baulichen Veränderungen stattfinden.

Im vorliegenden Fall wurde dem Unterzeichner kein Energieausweis vorgelegt. Inwieweit ein Energieausweis für das Gebäude vorhanden ist, ist nicht bekannt.

⁸ Die einzelnen Kostenermittlungsarten sind detailliert in der DIN 276 (2006) dargestellt.

3. Grundbuch

Grundbuchstelle:

| | | | |
|----------------------|----------------|---------------|---------------|
| Grundbuchauszug vom: | 19.02.2024 | Amtsgericht: | Schwabmünchen |
| Grundbuch von: | Langenneufnach | Band / Blatt: | 27 / 1303 |

Bestandsverzeichnis:

| Lfd. Nr. | Gemarkung | Flst. Nr. | Wirtschaftsart und Lage | Größe [m ²] |
|----------|----------------|-----------|---|-------------------------|
| 2 | Langenneufnach | 542/29 | Blumenstraße 14, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten, Hof- und Gebäudeflächen | 759 m ² |

Erste Abteilung / Eigentümer⁹:

- 3.1) Eigentümer
- 3.2) Eigentümer
- 3.3) Eigentümer
- 3.4) Eigentümer

in Erbengemeinschaft

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1:

Anbaurecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 542/28 der Gemarkung Langenneufnach; gemäß Bewilligung vom 23.12.1994 -URNr. 1736/1994 Not. Dr. Pauker-; eingetragen am 02.01.1995.

lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 70/23); eingetragen am 04.09.2023.

⁹ Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert.

4. Grundstücksbeschreibung

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

4.1 Lagebeschreibung

4.1.1 Überörtliche Lage

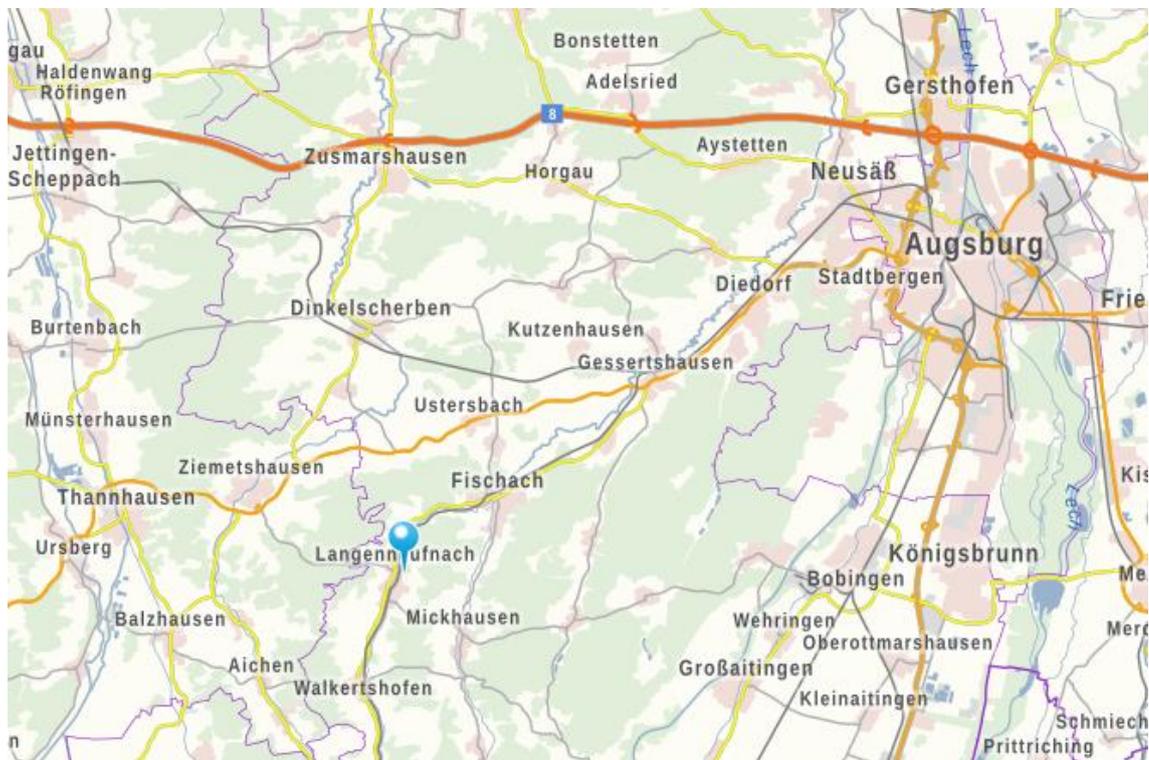


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte, ohne Maßstab

| | |
|---------------------------------|---|
| Bundesland: | Bayern |
| Regierungsbezirk: | Schwaben |
| Landkreis: | Augsburg |
| Gemeinde-/ Stadtinformation: | Gemeinde Langenneufnach, bestehend aus dem Hauptort und den Ortsteilen Bucherhof, Unterrothan und Habertsweiler |
| Bevölkerungsdaten: | rd. 1.900 Einwohner |
| Sozialstruktur: | mittlere Bevölkerungsstruktur; |
| Nahe gelegenes Ballungszentrum: | Stadt Augsburg, rd. 30 km nordöstlich |

Überörtliche Lage (Fortsetzung)

| | |
|----------------------------|---|
| Raumordnerische Bedeutung: | Gemeinde Langenneufnach ohne nennenswerte raumordnerische Bedeutung; Stadt Augsburg als Oberzentrum mit Umland bedienender Infrastruktur, sämtlichen zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen einer Großstadt (durch die Stadtteile meist in mehrfacher Ausführung), kulturelles Zentrum, allgemeinbildende Schulen aller Stufen, Universität und Fachhochschule, zahlreiche berufsbildende Schuleinrichtungen |
| Wirtschaftsstruktur: | in Langenneufnach überwiegend kleinere und mittelständische Betriebe aus Handwerk und dem Dienstleistungssektor, vereinzelte landwirtschaftliche Betriebe; in Augsburg Strukturwandel vom Textil- zum Maschinenbau- und Dienstleistungsstandort, Umweltkompetenzzentrum in Bayern, etwa 75% der Beschäftigten im tertiären Sektor (Handel, Dienstleistung, Verwaltung), nach wie vor 25% im produzierenden Bereich, einige Groß-Produktionsstätten von mittelständischen und Großunternehmen |
| Wirtschaftskennzahlen: | Kaufkraftkennziffer: 107,0 (Landkreis Augsburg, Stand 2024) Arbeitslosenquote: 3,0% (Landkreis Augsburg, Stand 3/2024) |
| Straßenanbindung: | Bundesstraße B 300 und B 17 mit Anschluss zu den Autobahnen A 8 und A 96 |
| Schienenverkehr: | Bahnhof „Langenneufnach“ als Haltepunkt für Regionalverbindungen Richtung Augsburg und Ulm, rd. 650 m in nördlicher Richtung entfernt; Hauptbahnhof „Augsburg“ mit ICE-, IC- und EC-Verbindungen, innerhalb von rd. 35 Minuten über Regionalverbindungen erreichbar |
| Flughafen: | Allgäu Airport Memmingen in Memmingerberg, mit Flugverbindungen im Inland und nach Kontinentaleuropa, rd. 60 km entfernt; |

Überörtliche Lage (Fortsetzung)

Flughafen (Fortsetzung): Verkehrsflughafen München im Erdinger Moos mit einer Vielzahl von Flugverbindungen im Inland, nach Kontinentaleuropa und in außereuropäische Länder, rd. 120 km entfernt

4.1.2 Örtliche Lage

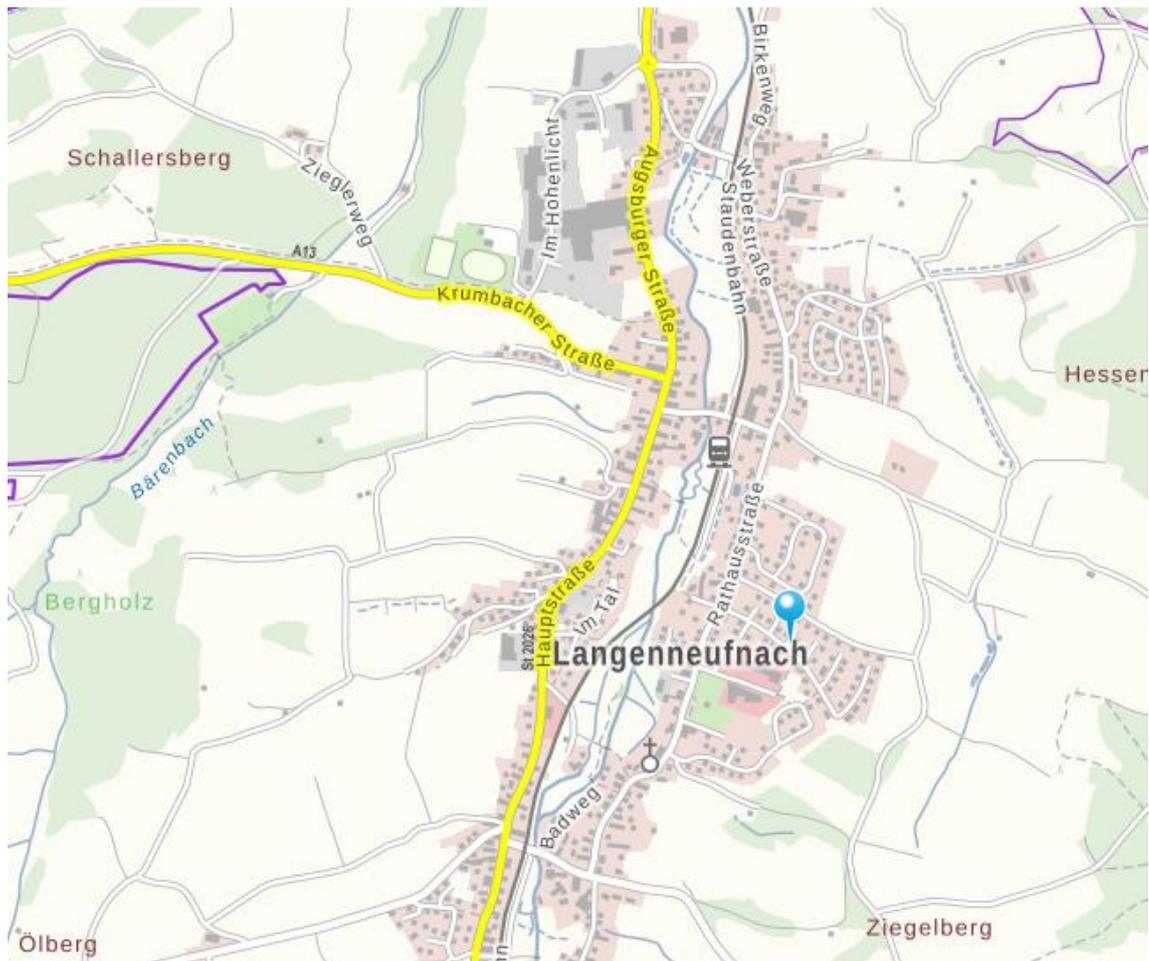


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Straßenkarte, ohne Maßstab

Lage im Stadtgebiet: im östlichen Bereich von Langenneufnach gelegen, rd. 400 m vom Gemeindezentrum entfernt

Straße / Art / Ausbauzustand: Blumenstraße / zweispurige Anliegerstraße / asphaltiert, ohne Gehweg

Immissionsbelastungen: im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden sporadische Lärmimmissionen (insbesondere in den Pausenzeiten) durch den benachbarten Kindergarten und die Grundschule festgestellt

Örtliche Lage (Fortsetzung)

| | |
|-------------------------------|--|
| Parkplatzsituation: | ausreichend Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden |
| Umgebungsbebauung: | überwiegend freistehende, ein- und zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser, mit ausgebauten Dachgeschossen, Bausubstanz meist aus den 1970er/1980er Jahren südlich benachbart befindet sich eine Schule, das kath. Kinderhaus St. Martin sowie ein Friedhof |
| Nahversorgung: | ausreichende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs durch Lebensmittelmärkte / Discounter im Gemeindegebiet von Langenneufnach vorhanden; weiterführendes Warenangebot in den Städten Augsburg und Günzburg |
| medizinische Versorgung: | im Gemeindegebiet von Langenneufnach ausreichende Versorgung mit Haus- und Fachärzten; „Wertachklinik Bobingen“, rd. 20 km entfernt |
| Bildungseinrichtungen: | Grund-, und Mittelschule direkt benachbart; sämtliche weiterführende Schulen sowie Fachhochschule und Universität in Augsburg gewährleistet |
| Anschlüsse Individualverkehr: | Anschluss an die Bundesstraße B 300, rd. 7 km westlich; Autobahnanschluss „Salenbach“ (Autobahn A 8), rd. 20 km nördlich |
| Anschlüsse ÖPNV: | Haltestelle „Langenneufnach Post“, in rd. 750 m Entfernung mit Anschluss u.a. an die Regionalbuslinie 704 (Richtung Schwabmünchen); Bahnhof „Schwabmünchen“, rd. 18 km entfernt |
| Freizeitangebot: | Naturpark Augsburg-Westliche Wälder mit diversen Rad- und Wanderwegen; ansonsten geringes Angebot an Sport- und Freizeitstätten |

4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im östlichen Bereich von Langenneufnach, rd. 400 m vom Gemeindezentrum entfernt. Es liegt dort an der Blumenstraße, welche als Anliegerstraße fungiert.

Die Umgebungsbebauung besteht im direkten Umfeld aus ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, mit überwiegend ausgebauten Dachgeschossen, aus Baujahren der 1970/1980er, und tlw. aus unbebauten Grundstücken. Südlich benachbart befinden sich ein Kindergarten und eine Grundschule, womit sporadische Lärmimmissionen insbesondere in den Pausenzeiten einhergehen.

Durch die gute Erreichbarkeit der Bundesstraße B300 ist die Anbindung an den privaten Individualverkehr gut. Der öffentliche Personennahverkehr ist durch die vorhandenen Bus- und Zugverbindungen nach Günzburg, Mindelheim und Augsburg als mittel einzustufen.

Eine ausreichende Nahversorgung mit Gütern des täglichen und aperiodischen Bedarfs sowie eine medizinische Versorgung ist in Langenneufnach vorhanden. Ein darüberhinausgehendes Warenangebot befindet sich in den Städten Augsburg und Günzburg.

Aufgrund der dargestellten Merkmale ist die Wohnlage durchschnittlich.

4.2 Grundstücksmerkmale



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Katasterkartenwerk, ohne Maßstab
(rot markiert = zu bewertendes Grundstück)

Grundstücksmerkmale (Fortsetzung)

| | |
|----------------------------------|--|
| Größe, lt. Grundbuch: | 759 m ² (vgl. Abschnitt 3) |
| Zuschnitt: | annähernd trapezförmig, Straßenfrontbreite an der „Blumenstraße“ rd. 24 m, mittlere Tiefe rd. 31 m; |
| Ausrichtung: | in Längsrichtung von Nordosten nach Südwesten |
| Oberflächenbeschaffenheit: | von Süden nach Norden besteht ein leichtes Gefälle von rd. 1,5 m; es bestehen keine nennenswerten Höhendifferenzen zum angrenzenden Gelände |
| Untergrundbeschaffenheit: | Im Rahmen des Ortstermins waren keine Hinweise auf hohe Grundwasserstände oder mangelnde Tragfähigkeit des Untergrundes erkennbar. |
| Altlasten: | Nach den vorliegenden Informationen besteht für das Grundstück kein Eintrag im Altlastenkataster. Aus der historischen und aktuellen Nutzung haben sich keine Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten ergeben, weshalb ein altlastenfreier Grundstückszustand angenommen wird. |
| Baulasten: | Im Bundesland Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt (Baulasten werden im Regelfall als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der genehmigenden Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen). |
| Baulasten: | Im Bundesland Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt (Baulasten werden im Regelfall als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der genehmigenden Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen). |
| Erschließungs(betrags)situation: | Das Grundstück schließt direkt an öffentlich gewidmete Straßenflächen an. Es weist ansonsten einen ortsüblich erschlossenen Grundstückszustand auf. Nach den vorliegenden Informationen der jeweiligen Erschließungsträger fallen für die vorhandene Bebauung keine Erschließungsbeiträge mehr nach BauGB an. |

Grundstücksmerkmale (Fortsetzung)

| | |
|----------------------------|---|
| Denkmalschutz: | Nach den vorliegenden Informationen besteht weder ein Eintrag in die Denkmalschutzliste als Einzeldenkmal noch ist das Grundstück Teil eines Ensembles. |
| Besonderes Städtebaurecht: | Nach den vorliegenden Informationen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich einer Satzung des besonderen Städtebaurechts. |
| Archäologische Situation: | Nach den vorliegenden Informationen und der objektspezifischen Lage des Grundstücks ist mit keiner relevanten archäologischen Schichtung bzw. Bodendenkmälern zu rechnen. |

4.3 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten

4.3.1 Bauplanungsrechtliche Situation

| | |
|---------------------------------|--|
| Grundlage der Erkenntnisse: | Anfrage beim Bauamt der Gemeinde Langenneufnach |
| Flächennutzungsplan (FNP): | aktueller Stand |
| Darstellung FNP ¹⁰ : | W – Wohnbauflächen |
| Bebauungsplan: | Bebauungsplan „Nordöstlich des Friedhofes“, rechtskräftig seit dem Jahr 1965 |



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem o.g. Bebauungsplan, ohne Maßstab

¹⁰ Zur rechtlichen Wirkung der Darstellungen im Flächennutzungsplan ist anzumerken, dass der Flächennutzungsplan lediglich als vorbereitende Bauleitplanung Auskunft über die Absichten der Kommune bezüglich der städtebaulichen Entwicklung gibt. Er entfaltet somit für den einzelnen Grundstückseigentümer keine Rechtsverbindlichkeit im Hinblick auf die bauliche Nutzung der Grundstücke.

Bauplanungsrechtliche Situation (Fortsetzung)

bewertungsrelevante Festsetzungen
des Bebauungsplans:

Art der baulichen Nutzung:

WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung:

überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen
festgesetzt;

Anzahl Vollgeschosse = max. II+D

Grundflächenzahl (GRZ) = max. 0,40;

Geschossflächenzahl (GFZ) = max. 1,20¹¹

Sonstiges:

offene Bauweise

Kniestock nur bis 0,30 m zulässig

Satteldächer mit Dachneigung 26° bis 32°;

Beurteilungsgrundlage:

Die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks hat
somit nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben
im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) zu
erfolgen.¹²

4.3.2 Entwicklungszustand

In § 3 ImmoWertV (Entwicklungszustand; sonstige Flächen) werden Entwicklungszustände für Zwecke der Verkehrswertermittlung beschrieben und definiert.

Für das gegenständliche Grundstück Flurstück-Nr. 542/29, Gemarkung Langenneufnach, leitet sich der Entwicklungszustand aus folgenden Sachverhalten ab:

- Es liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist in diesem für eine bauliche Nutzung festgesetzt.
- Das Grundstück ist hinsichtlich Straßenanbindung und Ver- und Entsorgungsanschlüsse ortsüblich erschlossen.
- Es ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut.

¹¹ Die Berechnung der GFZ erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplan nach § 20 Abs. 2 BauNVO 1977. Sie ist damit im Wesentlichen identisch mit der „wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ), die der Bodenwertermittlung zugrunde liegt (vgl. Abschnitt 2.2.5).

¹² § 30 Abs. 1 BauGB: „Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.“

Das Grundstück hat somit nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV den Entwicklungszustand

„Baureifes Land“¹³.

4.3.3 Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung: WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung: Grundfläche = 114 m²;
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,15;
Anzahl Vollgeschosse = II [EG+OG]
Flächen in Nicht-Vollgeschossen =
ausgebautes und ausbaufähiges DG
zu 75% angerechnet (vgl. Abschnitt 2.2.5)
wertrelevante Geschossfläche = 465 m²;
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) = 0,61
(vgl. Anlage 2/2)

4.3.4 Erweiterungsmöglichkeiten

Die Nutzungsintensität des Grundstücks liegt mit einer GFZ von 0,61 deutlich unter dem nach Bebauungsplan zulässigen Höchstmaß der baulichen Nutzung von GFZ = 1,20.

Allerdings wird im gegenständlichen Fall eine Steigerung der baulichen Nutzung aufgrund von architektonischen Gegebenheiten beim Bestandsgebäude und insbesondere unter Berücksichtigung von erforderlichen Abstandsflächen und nachzuweisenden Stellplätzen für nicht realisierbar bzw. sinnvoll gehalten.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird daher die **tatsächliche Nutzungsintensität mit einer WGFZ von 0,61** für die Beurteilung des Bodenwertes herangezogen.

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

4.4 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen

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

4.4.1 Mehrfamilienhaus

Allgemeine Gebäudedaten

| | |
|-------------------------------|---|
| Gebäudeart: | Mehrfamilienhaus in Massivbauweise |
| Baujahr: | 1971 |
| Umbau / Ausbau / Erweiterung: | keine |
| Modernisierung / Sanierung: | 1994/96 Fenster 2005 tlw. Bodenbeläge 2007 Dacheindeckung und Bodenbeläge 2010 tlw. Sanitärausstattung 2022 tlw. Bodenbeläge |
| Unterkellerung: | vollständig unterkellert |
| oberirdische Geschosse: | Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss |
| Brutto-Grundfläche (BGF): | rd. 213 m ² (vgl. Anlage 2/1) |
| Wohnfläche (WF): | Wohnung Souterrain: rd. 28 m ² Wohnung EG: rd. 83 m ² ; Wohnung OG: rd. 79 m ² ; Wohnung DG: rd. 59 m ² Wohnung DG (über Garage): rd. 45 m ² insgesamt rd. 294 m ² (vgl. Anlage 2/4) |
| Raumaufteilung: | <u>Wohnung Souterrain:</u> Diele, Bad / WC, Küche und Schlaf- bzw. Wohnzimmer (vgl. Grundriss in Anlage 1/2) |

Allgemeine Gebäudedaten (Fortsetzung)

| | |
|-------------------------------|--|
| Raumaufteilung (Fortsetzung): | <u>Wohnung Erdgeschoss:</u> Diele, Arbeitszimmer, Bad / WC, Küche, Schlaf- und Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse (vgl. Grundriss in Anlage 1/2) <u>Wohnung Obergeschoss:</u> homogen zu EG (vgl. Grundriss in Anlage 1/3) <u>Wohnung Dachgeschoss:</u> Flur, 2 Schlafräume bzw. Kinderzimmer, Küche und Bad/WC (vgl. Grundriss in Anlage 1/4) <u>Wohnung Dachgeschoss (über Garage):</u> Flur, 2 Wohn- bzw. Schlafräume, Küche und Bad/WC (vgl. Grundriss in Anlage 1/7) |
|-------------------------------|--|

Konstruktive Bauteile

| | |
|--------------------------|---|
| Fundamente / Gründungen: | Streifenfundamente aus Stahlbeton |
| Umfassungswände, KG: | Stahlbeton, 30,0 cm |
| Umfassungswände, ab EG: | Ziegelmauerwerk 30,0 cm |
| Innenwände: | Ziegelmauerwerk, 11,5 cm bzw. 24,0 cm |
| Decken: | Stahlbeton |
| Dachkonstruktion: | Satteldach in Holzbalkenkonstruktion, mit Zwischensparrendämmung, Dachneigung 32° |
| Dacheindeckung: | Eindeckung aus Betondachsteinen „Frankfurter Pfanne“ |
| Treppen: | halbgewendelte Geschosstreppe, als Holz-Zweiholmtreppe, mit Trittstufen aus Holz (mit zusätzlichem Textilbelag) und Holzbrüstung; Einschubtreppe aus Holz als Zugang zum Dachspitz |
| Außentüre: | Eingangstür als Standard (Innen-)Türe, Türknauf aus Leichtmetall, mit Glasausschnitten |
| Fenster / Fenstertüren: | <u>KG - OG:</u> Holzrahmenfenster/-fenstertüren mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, nicht mehr zeitgemäße Dreh- und Kippanschlüge, Kunststoffrollläden mit mechanisch bedienbarem Textilgurtzug; nordseitig mit elektrischen Rollläden |

Konstruktive Bauteile (Fortsetzung)

Fenster / Fenstertüren (Forts.): DG: weiße Kunststoffrahmenfenster/-fenstertüren mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, außerdem zeitgemäße Dreh- und Kippanschlüsse sowie Kunststoffgriffe

Balkon / Terrasse: südwestlich vorgelagerte Terrasse mit Pflastersteinen gepflastert, manuell bedienbare Markise vorhanden;
südwestlicher Balkon, mit keramischem Fliesenbelag, und Holzbrüstung

Gebäudeausstattung

Fassadengestaltung: mehrlagiger Rauputz, Anstrich mit gelber und orangener Dispersionsfarbe;
im Sockelbereich grau abgesetzt

Innentüren: furnierte Röhrenspantüren in Holzzargen, teilweise mit (Struktur-)Glasfüllung, Türgriffe aus Leichtmetall;

Bodenbeläge: KG: überwiegend Mosaikfliesen, tlw. auch PVC-Belag und Filzboden;
EG: überwiegend Laminatboden, Küche und Sanitärräume mit keramischem Fliesenbelag, Diele mit PVC-Boden;
OG: überwiegend Textilboden, Küche und Sanitärräume mit keramischem Fliesenbelag;
DG: überwiegend Laminatboden, Küche und Sanitärräume mit keramischem Fliesenbelag;

Wand- / Deckenbeläge: überwiegend verputzt und gestrichene Decken tlw. mit Holzpaneelen verkleidet;
WCs im KG und im EG jeweils ca. 1,20 m hoch gefliest, Bad/WC im OG und DG raumhoch gefliest;
Küchen mit keramischem Fliesenspiegel im Arbeitsbereich;
Dachschrägen mit Gipskarton verkleidet, verspachtelt und gestrichen

Gebäudeausstattung (Fortsetzung)

Sanitärausstattung:

Wohnung Souterrain:

Duschbad, bestehend aus Duschkabine mit Schlauchbrause und Einhebelmischbatterie;

Wohnungen EG und OG:

Bad/WC, bestehend aus Badewanne mit Schlauchbrause und Einhebelmischbatterie, sowie Standklosett mit Spülkasten und Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie;

Wohnung DG:

Duschbad, bestehend aus Duschkabine mit Schlauchbrause und Einhebelmischbatterie, Standklosett mit Spülkasten und Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie

⇒ im Standard der 1970er Jahre

Wohnung DG (Garage):

Duschbad, bestehend aus Duschkabine, mit Schlauchbrause und Einhebelmischbatterie, sowie Hängeklosett mit Unterputzspülkasten und Waschtisch mit Einhebelmischbatterie;

⇒ im Standard der 1990er Jahre

Gebäudetechnik

Heizungsinstallation:

dezentrale Elektro-Nachtspeicheröfen

Warmwasserversorgung:

dezentral über 60-80 Liter Elektro-Boiler

Elektroinstallation:

insgesamt weitgehend zeitgemäß dimensionierte Elektroinstallationen (FI-Absicherung) mit einer ausreichenden Anzahl von Brennstellen, Steckdosen und Telefonanschlüssen

Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung

architektonische Gestaltung:

weitgehend durchschnittliche Architektur eines Mehrfamilienhauses der 1970er Jahre, ohne auffällige Besonderheiten

Baukonstruktion:

Bauteile und Materialien in überwiegend mittlerer Qualität aus dem Baujahr

Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung (Fortsetzung)

| | |
|--|--|
| Schalldämmung: | dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen nur noch bedingt entsprechend, insbesondere im Bereich der Kommunwand sind Einschränkungen vorhanden |
| Wärmedämmung: | dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen nur noch bedingt entsprechend, vor allem im Bereich der Außenwandkonstruktion (Mauerwerk mit verhältnismäßig geringer Wärmedämmqualität) |
| Ausstattungsqualität: | nicht mehr zeitgemäßer, leicht unterdurchschnittlicher Ausstattungsstandard |
| Raumaufteilung: | insgesamt zweckmäßige, standardisierte Aufteilung eines Mehrfamilienhauses, die eine sinnvolle Nutzung der zur Verfügung stehenden Wohn- und Nutzflächen ermöglicht; |
| Belichtungssituation: | Hauptausrichtung der Wohn-/Aufenthaltsräume Richtung Südwesten; keine natürliche Belichtung im Flur; ⇒ insgesamt leicht überdurchschnittliche Belichtungssituation |
| Aussichtslage: | von der umliegenden Wohnbebauung bzw. der vorgelagerten Gartenfläche geprägt; in Richtung Südwesten Schule und Kindergarten |
| Erhaltungszustand: | insgesamt leicht unterdurchschnittlich |
| Instandhaltungstau und Baumängel/-schäden: | tlw. aufsteigende Feuchtigkeit im Bereich des Kellers; kleine Risse in der Außenwand; ansonsten keine nennenswerten, soweit ersichtlich und/oder bekannt (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.2) |

4.4.2 Einzelgaragen

| | |
|--|---|
| Gebäude: | zwei Einzelgaragen |
| Baujahr: | 1971 |
| Umbau / Ausbau / Erweiterung: | 1994 Aufstockung durch Dachgeschossausbau |
| Bauweise / Ausstattung: | Massivbauweise aus Mauerwerk, mit Satteldach mit Betondachsteinen eingedeckt; straßenseitig 2 Stahlkipptore, manuell bedienbar; Deckenunterseite gedämmt; glatt gestrichener Rohbetonboden |
| Erhaltungszustand: | durchschnittlich |
| Instandhaltungstau und Baumängel/-schäden: | keine nennenswerten, soweit ersichtlich und/ oder bekannt (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.2) |

4.4.3 Bauliche Außen- und sonstige Anlagen

| | |
|--------------------------------|--|
| Einfriedungen: | nordöstliche Grundstücksgrenze mit Holzlattenzaun eingefriedet, ansonsten mit Heckenbewuchs |
| Geländebefestigungen: | mit Knochensteinen gepflasterte Garagenzufahrt und Zuwegung zum Wohnhaus |
| Freiflächen-/Gartengestaltung: | Rasenflächen mit vereinzelt Baumbewuchs, in weitgehend gepflegter gärtnerischer Gestaltung; tlw. aufgekiester Vorgarten |
| Nebengebäude: | keine |

4.5 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Die Wohnung im 1. Obergeschoss des Bestandsgebäudes und die beiden Garagen werden durch Teile der Eigentümergemeinschaft genutzt.

Die übrigen Wohnungen stehen leer.

4.6 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen

4.6.1 Rechte

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

4.6.2 Belastungen

Im Grundbuch des zu bewertenden Grundstücks ist ein Anbaurecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück-Nr. 542/28 eingetragen. Darüber hinaus ist ein Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft eingetragen, der im Rahmen des Bewertungsauftrags nicht weiter berücksichtigt wird.

4.7 Zubehör des Grundstücks (§ 97 BGB)

Das Grundstück Flurstück-Nr. 542/29, Gemarkung Langenneufnach, verfügt über kein Zubehör.¹⁴

¹⁴ Die im Obergeschoss vorhandene Einbauküche hat einen Zeitwert von etwa 1.000 €, der nicht im Verkehrswert berücksichtigt wird.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert für ein Grundstück zu ermitteln, das mit einem **Mehrfamilienhaus** bebaut ist. Der Verkehrswert von Mehrfamilienhäusern wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in aller Regel nach Renditegesichtspunkten beurteilt, weshalb die Bewertung auf Basis des **Ertragswertverfahrens** erfolgt.

5.2 Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

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

Der Ertragswert ergibt sich **im Regelfall** nach dem sog. „**Allgemeinen Ertragswertverfahren**“ aus dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV ermittelten **Bodenwert** und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts (Bodenwertverzinsung) verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag¹⁵ (§ 27 Abs. 2 i.V.m. § 28 ImmoWertV), dem sog. „**Gebäudeertragswert**“.

Für die Bodenwertverzinsung ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) zugrunde zu legen. Eventuell vorhandene selbständig nutzbare Teilflächen¹⁶ sind bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags nicht zu berücksichtigen, sondern als „unrentierlicher Anteil“ beim Bodenwert einzubeziehen.

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

5.2.1 Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)

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

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

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

¹⁵ Der Reinertrag ergibt sich aus dem bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV).

¹⁶ Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann (vgl. § 41 ImmoWertV).

5.2.1.1 Vergleichskauffälle

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg sind im Zeitraum 1. Januar 2022 bis zum Wertermittlungstichtag 6. März 2024 für Wohnbaugrundstücke im gegenständlichen Bereich der Gemeinde Langenneufnach mit einer ähnlichen Grundstücksgröße und Nutzungsintensität bei vergleichbarer Lage keine verwertbaren Vergleichskauffälle registriert.

5.2.1.2 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg hat zum Wertermittlungstichtag letztmalig zum **01.01.2024** Bodenrichtwerte ermittelt.

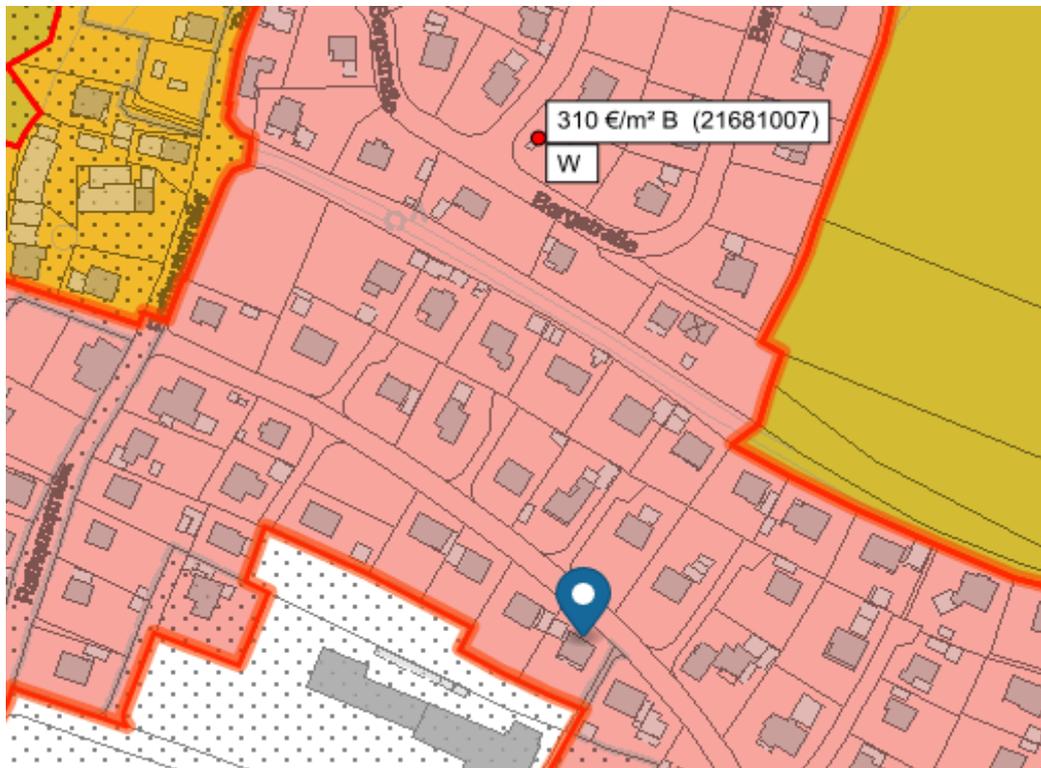


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Zonenübersicht der Bodenrichtwertkarte, Stand: 01.01.2024

Für das zu bewertende Grundstück ist der **Bodenrichtwert Nr. 21681007** heranzuziehen, der für (fiktiv) unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen mit

310 €/m²

ermittelt wurde.

Weitere Lagemerkmale oder wertbeeinflussende Eigenschaften der Grundstücke im Bodenrichtwertgebiet werden nicht veröffentlicht. Nach Kenntnis des Unterzeichners beläuft sich die ortsübliche WGFZ im gegenständlichen Richtwertgebiet auf 0,50 (+/- 0,10) (siehe hierzu Erläuterungen in Abschnitt 2.2.5).

5.2.1.3 Bodenwertableitung

Ausgangsbasis für die Bodenwertableitung

Das zu bewertende Grundstück weist eine **Größe von 759 m²** bei einer **WGFZ von 0,61** auf.

Im vorliegenden Fall liegen keine vergleichsgerechten Vergleichskaufpreise vor. Der Bodenwert wird daher allein auf Basis des vorliegenden Bodenrichtwertes in Höhe von **310 €/m²** abgeleitet. Dieser Bodenrichtwert bzw. Ausgangswert ist nachfolgend im Hinblick auf die wertbildenden Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks anzupassen.

Anpassung des Ausgangswertes

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

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

Darüber hinaus ist eventuell der konjunkturellen bzw. zeitabhängigen Preisentwicklung und auch wirtschaftlichen Einflüssen, die sich eventuell durch die Auferlegung einer Inhalts- und Schrankenbestimmung ergeben (z.B. Denkmalschutz), durch Zu- und Abschläge Rechnung zu tragen.

Der Bodenrichtwert ist zum 01.01.2024, basierend auf Verkäufen aus den Jahren 2022 und 2023, abgeleitet worden. Da sich bis zum Wertermittlungsstichtag 8. Juli 2024 keine signifikanten Veränderungen des Bodenwertniveaus ergeben haben, ist keine Anpassung hinsichtlich der **Marktentwicklung** vorzunehmen. Das dem Ausgangswert zugrundeliegende ortsübliche Maß der baulichen Nutzung beläuft sich in einer Spanne von 0,40 bis 0,60. Das zu bewertende Grundstück weist eine GFZ von 0,61 auf und liegt leicht oberhalb der o.g. Spanne. Hierzu ist ergänzend anzumerken, dass der Bodenwert in ländlichen Lagen nur mit geringer Signifikanz auf abweichende Nutzungsintensitäten reagiert, da die Grundstücksgröße in diesen Lagen bedeutsamer ist. Daher kann auf eine Anpassung hinsichtlich einer abweichenden **Nutzungsintensität** verzichtet werden.

Allerdings sind beim zu bewertenden Grundstück im Vergleich zu den wertbeeinflussenden Merkmalen der herangezogenen Bodenrichtwertzone folgende Unterschiede durch marktgerechte Zu- und Abschläge zu berücksichtigen:

- Abweichungen bei der Lage;
- Unterschiede bei der Beschaffenheit.

Die daraus resultierende Anpassung des Ausgangswertes stellt sich wie folgt dar:

Anpassung wegen Abweichender Lagemerkmale (Lärm)

Das zu bewertende Grundstück weist hinsichtlich Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit der örtlichen Infrastrukturen grundsätzlich weitgehend durchschnittliche **Lagemerkmale** auf, so dass hierfür keine Anpassungen erforderlich sind.

Allerdings grenzt im Süden des zu bewertenden Grundstücks die „allgemein bildende Schule Langenneufnach“ und das dahinter liegende „Kath. Kinderhaus St. Martin“. Das Grundstück ist somit besonders im südlichen Gartenbereich von einer leicht erhöhten Lärmimmission gegenüber dem durchschnittlichen „Bodenrichtwertgrundstück“ betroffen.

Diesem nachteiligen Lagemerkmale, wird im Wege der freien sachverständigen Schätzung, basierend auf Erfahrungswerten des Unterzeichners und Literaturangaben, durch einen **Abschlag von -5%** Rechnung getragen, was zu einem **angepassten Zwischenwert** von

$$310 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = \text{rd. } 295 \text{ €/m}^2$$

führt.

Anpassung wegen abweichender Beschaffenheitsmerkmale

Bei den **Beschaffenheitsmerkmalen** „Zuschnitt“, „Größe“ und „Ausrichtung“ weist das zu bewertende Grundstück im Vergleich zum durchschnittlichen Bodenrichtwert-Grundstück weitgehend durchschnittliche Verhältnisse auf, so dass hierfür keine Anpassungen erforderlich sind.

Allerdings ist im Hinblick auf die **Topographie** festzustellen, dass das zu bewertende Grundstück, gegenüber dem durchschnittlichen „Bodenrichtwertgrundstück“ eine Hanglage aufweist (vgl. Abschnitt 4.2). Aus der Hanglage resultieren negative Auswirkungen im Hinblick auf die Nutzbarkeit der Außenwohnbereiche des Grundstücks.

Diesem nachteiligen Beschaffenheitsmerkmal wird im Wege der freien sachverständigen Schätzung, basierend auf Erfahrungswerten des Unterzeichners und Literaturangaben, mit einem **Abschlag von -5%** Rechnung getragen, was zu einem angepassten Bodenwert von

$$295 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = \text{rd. } 280 \text{ €/m}^2$$

führt.

5.2.1.4 Ergebnis der Bodenwertableitung

Aus dem abgeleiteten Bodenwert und der Größe der zu bewertenden Gesamtfläche ergibt sich folgender absoluter Bodenwert:

| Grundstück Flurstück-Nr. | Größe | Bodenwert/m ² | Bodenwert |
|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------|
| 542/29 | mit 759 m ² zu | 280 €/m ² | = 212.520 € |
| | | Summe | = 212.520 € |
| | | gerundet | = 213.000 € |

5.2.2 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

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

- eines qualifizierten Mietspiegels;
- Auskunft aus einer Mietdatenbank;
- Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen

und / oder

- Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen (mind. 3 Stück),

an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst.

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

Kappungsgrenze

Bei Wohnungen, bei denen keine Index- oder Staffelmietvereinbarung getroffen wurde, kann die Miete nach § 558 Abs. 3 BGB innerhalb von drei Jahren grundsätzlich um bis zu 20% (sog. „Kappungsgrenze“) erhöht werden. Ferner ist zu beachten, dass eine Mieterhöhung frühestens nach einem Jahr bzw. die Erhöhung nach 15 Monaten der letzten

Veränderung bzw. des Mietbeginns verlangt werden kann (vgl. § 558 Abs. 1 Sätze 1 und 2).

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

Mietpreisbremse

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

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

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

Mieterhöhung nach Modernisierung

Bei Modernisierungen, die den Gebrauchswert¹⁷ erhöhen, sind Mieterhöhungsmöglichkeiten nach dem § 559 BGB „Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen“ einzubeziehen.

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

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

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

¹⁷ Eine Erhöhung des Gebrauchswertes tritt ein, wenn die allgemeinen Wohnverhältnisse merklich verbessert werden und/oder die Einsparung von Energie erzielt wird.

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

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

5.2.2.1 Mietniveau zum Wertermittlungsstichtag

Tatsächliche Mieteinnahmen

Es werden keine Mieteinnahmen erzielt, da das Gebäude überwiegend leer steht bzw. eigengenutzt wird.

Marktübliches Neuvertragsmietniveau zum Wertermittlungsstichtag

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

- Recherche in der IMV-Datenbank¹⁸;
- Recherche in internetbasierten Immobilienanzeigen;
- eigene Gutachten und Mietdaten.

Aus den o.g. Quellen stellen sich die Neuvertragsmieten zum Wertermittlungsstichtag 6. März 2024 für Wohnungen in Gebäuden aus (fiktiven) **Baujahren um 1970 +/- 5 Jahre** in vergleichbar ländlichen Lagen des Landkreises Augsburg wie folgt dar:

Für Dachgeschosswohnungen ohne Außenwohnbereich mit **40 m² bis 60 m² Wohnfläche** und einfacher bis mittlerer Ausstattung liegt das Mietniveau bei **8,00 €/m² bis 10,00 €/m² WF**.

Für Wohnungen mit **70 m² bis 90 m² Wohnfläche** mit Außenwohnbereich und einfacher bis mittlerer Ausstattung liegt das Mietniveau bei **8,00 €/m² bis 9,50 €/m² WF**.

Für Souterrainwohnungen mit **20 m² bis 35 m² Wohnfläche** mit Außenwohnbereich und einfacher bis mittlerer Ausstattung liegt das Mietniveau bei **7,00 €/m² bis 9,00 €/m² WF**.

Für Garagenstellplätze liegt das Mietniveau bei **40 € bis 50 € je Stellplatz**.

¹⁸ Software zur Immobilien-Marktbeobachtung und Immobilienakquise

Ortsübliches Vergleichsmietenniveau nach § 558 Abs. 2 BGB

Ein Mietspiegel ist für die Gemeinde Langenneufnach nicht vorhanden. Die Mieten von Vergleichswohnungen sind ebenfalls nicht verfügbar. Somit ließe sich die ortsübliche Vergleichsmiete nur über ein separates Mietwertgutachten ermitteln.

Aufgrund des in den letzten sechs Jahren festzustellenden Preisanstieges am Mietmarkt bei Neuvermietungen und leicht steigenden Mieten bei Bestandswohnungen ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem ortsüblichen Vergleichsmietenniveau leicht unterhalb der Marktmieten zu rechnen, also jeweils etwa 0,50 €/m² bis 0,75 €/m² niedriger.

5.2.2.2 Festlegung des Rohertrages

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

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im östlichen Bereich von Langenneufnach, rd. 400 m vom Gemeindezentrum entfernt. Südlich benachbart befinden sich ein Kindergarten und eine Grundschule, womit sporadische Lärmimmissionen insbesondere in den Pausenzeiten einhergehen. Durch die gute Erreichbarkeit der Bundesstraße B 300 ist die Anbindung an den privaten Individualverkehr gut. Der öffentliche Personennahverkehr ist durch die vorhandenen Bus- und Zugverbindungen nach Günzburg und Augsburg als mittel einzustufen. Am Ort ist eine ausreichende Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und eine medizinische Mindestversorgung vorhanden. Ein weiterführendes Warenangebot ist in den Städten Augsburg und Günzburg zu finden. Die Wohnlage ist insgesamt durchschnittlich.

Das Mehrfamilienhaus wurde nach den vorliegenden Unterlagen und Informationen im Jahr 1971 errichtet. Im Jahr 1994 erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses über dem Garagengebäude. Im Jahr 1994 wurden die Fenster erneuert und im Zeitraum vom Jahr 2005 bis 2022 erfuhr das Wohngebäude kleinere Sanierungsmaßnahmen.

Für die Mietwertbestimmung ist darüber hinaus von Bedeutung, dass die Warmwasserversorgung in den einzelnen Wohnungen dezentral über Elektroboiler und die Beheizung dezentral über Elektro-Nachtspeicheröfen erfolgt, was zu deutlich erhöhten Nebenkosten führt.

Die **Wohnung im Erdgeschoss** und **Obergeschoss** weisen jeweils eine grundsätzlich marktgängige Größe von rd. 80 m² auf, bei allerdings verhältnismäßig großzügiger Grundrissgestaltung, weshalb sie vornehmlich für ein kinderloses Paar geeignet sind. Das Bad/WCs ist noch weitgehend im Standard des Baujahres ausgestattet. Daneben ist die Innenausstattung – dem Baujahr entsprechend – nur noch stark eingeschränkt zeitgemäß, besonders im Bereich der Bodenbeläge.

Für die **Obergeschoss-Wohnung** erfolgt aufgrund der genannten mietwertbestimmenden Merkmale ein **Mietansatz von 8,50 €/m²**.

Bei der **Erdgeschoss-Wohnung** wirkt sich darüber hinaus die Terrasse mit Zugang zum Garten vorteilhaft aus, weshalb ein **Mietansatz von 9,00 €/m²** marktgerecht ist.

Die **Dachgeschoss-Wohnung** (im Hauptgebäude) weist eine Größe von rd. 59 m², bei marktgängiger Grundrissgestaltung, auf. Sie ist für Alleinstehende oder ein kinderloses Paar geeignet. Das Bad/WC und die Innenausstattung stammen (ebenfalls) überwiegend aus dem Baujahr. Insgesamt wird ein Mietansatz von **8,50 €/m²** vorgenommen.

Die **Dachgeschoss-Wohnung über der Doppelgarage** wurde 1994 ausgebaut, weist eine Größe von rd. 45 m² Wohnfläche auf und ist für Alleinstehende oder ein kinderloses Paar geeignet. Die Ausstattung ist als (noch) bedingt zeitgemäß einzustufen, weshalb ein Mietansatz von **9,00 €/m²** erfolgt.

Die **Souterrainwohnung** weist eine Größe von rd. 28 m² Wohnfläche auf und ist für Alleinstehende geeignet. Das Bad/WC ist im Standard des Baujahres. Das fehlende WC und Waschbecken sind nachzurüsten. Die hierfür erforderlichen Kosten werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abschnitt 5.2.5 berücksichtigt. Die Innenausstattung ist danach noch bedingt zeitgemäß. Die Belichtungssituation ist unterdurchschnittlich. Der bei Souterrainwohnungen häufig anzutreffende Außenwohnbereich ist nicht vorhanden. Zusammenfassend wird eine Miete von **7,00 €/m²** in Ansatz gebracht.

Für die zwei **Einzelgaragen** ist ein Mietansatz von **45 €/Stellplatz** marktgerecht.

Zusammenfassend ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 6. März 2024 für das gegenständliche Mehrfamilienhaus folgender nachhaltiger Rohertrag:

| Lage | Nutzung | Fläche | nachhaltige Miete | | jährliche Nettokaltmiete |
|-------------------------|-------------|-------------------|-----------------------|------|-----------------------------|
| Mehrfamilienhaus | | | | | |
| Souterrain | Wohnung | 28 m ² | 7,00 €/m ² | × 12 | 2.352 € |
| EG | Wohnung | 83 m ² | 9,00 €/m ² | × 12 | 8.964 € |
| OG | Wohnung | 79 m ² | 8,50 €/m ² | × 12 | 8.058 € |
| DG | Wohnung | 59 m ² | 8,50 €/m ² | × 12 | 6.018 € |
| DG Garage | Wohnung | 45 m ² | 9,00 €/m ² | × 12 | 4.860 € |
| Stellplätze | | | | | |
| Garage | Stellplätze | 2 Stück | 45,00 €/St. | × 12 | 1.080 € |

Jahresrohertrag = 31.332 €

Dieser Jahresrohertrag entspricht einem nachhaltigen Monatsertrag von rd. **2.611 €**.

5.2.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

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

Die Höhe der **Verwaltungskosten** orientiert sich am durchschnittlichen Preisniveau gewerblich tätiger Hausverwaltungen und der Anlage 3 ImmoWertV. Diese bewegen sich bei ähnlicher Gebäude- und Nutzungssituation in einer marktüblichen Spanne von jährlich 3,00% bis 6,00% des nachhaltigen Jahresrohertrages. Da im vorliegenden Fall ein aufgrund des Gebäudealters und der für die Gebäudegrößen hohen Anzahl an Nutzungseinheiten hoher Verwaltungsaufwand zu erwarten ist, bei relativ geringem (absoluten) Jahresrohertrag, ist ein **Ansatz von 5,00%** des nachhaltigen Jahresrohertrages marktgerecht, was **rd. 310 € je Wohneinheit** entspricht und marktüblich ist.

Die im Rahmen der Bewirtschaftungskosten anzusetzenden Instandhaltungskosten berücksichtigen den Kostenaufwand, der notwendig ist, um die Immobilie über die gesamte Restnutzungsdauer in einem Zustand zu halten, der eine Erzielung der angesetzten Roherträge gewährleistet. Die Höhe der Instandhaltungskosten wird im Wesentlichen durch den Erhaltungszustand und den Ausstattungsstandard der baulichen Anlagen beeinflusst. Hierbei sind die jeweilige Baualtersklasse des Gebäudes und der Umfang bereits vorgenommener Renovierungs- und Modernisierungsleistungen von Bedeutung.

Als Bezugsgröße für die Instandhaltungskosten wird auf die vermietbaren Wohnflächen des Gebäudes abgestellt, die sich auf insgesamt 294 m² belaufen. Darüber hinaus sind die Garagen zu berücksichtigen. Für die jährlichen Instandhaltungskosten werden auf Basis von Erfahrungswerten des Unterzeichners und unter Berücksichtigung der Anlage 3 der ImmoWertA ist für die Wohnungen, wegen der dezentralen Heizung und Warmwasserversorgung erhöht, 17,00 € je m² Wohnfläche und für die Garagen von 150 €/Stück angesetzt.

Die kalkulatorischen Kosten des **Mietausfallwagnisses** berücksichtigen das Risiko von Ertragsausfällen, das der Eigentümer durch möglichen Leerstand der Mieteinheiten oder Insolvenz eines Mieters zu tragen hat. Die Höhe dieses Risikos wird vorwiegend durch die Nutzungsart und die Lage eines Objektes bestimmt. Bei (überwiegend) wohnwirtschaftlichen genutzten Immobilien, wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ein **Mietausfallwagnis von 2%** des nachhaltig erzielbaren Rohertrages in Ansatz gebracht.

Somit ergeben sich insgesamt folgende jährliche Bewirtschaftungskosten:

| BWK-Bestandteil | Wertansatz | % des RoE |
|-----------------------|---|--------------|
| Betriebskosten | vollständig umgelegt | 0,0% |
| Verwaltungskosten | pauschaler Ansatz | 5,0% |
| Instandhaltungskosten | Wohnflächen: $294 \text{ m}^2 \times 17,00 \text{ €/m}^2 = 4.998 \text{ €}$ Garagen: $2 \text{ St.} \times 150 \text{ €} = 300 \text{ €}$ 5.298 € | 16,9% |
| Mietausfallwagnis | 2,0% aus RoE i.H.v. 31.332 € = 627 € | 2,0% |
| | Bewirtschaftungskosten, rd.: | 23,9% |

5.2.4 Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz

Der Jahresreinertrag, der sich aus der Differenz von Jahresrohertrag und Bewirtschaftungskosten ergibt, ist über die geschätzte Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen mit dem Liegenschaftszinssatz zu kapitalisieren, mit dem der Verkehrswert von vergleichbaren Immobilien marktüblich im Durchschnitt verzinst wird (§ 33 ImmoWertV).

Die Kapitalisierung erfolgt durch Verwendung des Barwertfaktors (für nachschüssig jährliche Renten), der sich für die vorliegende Restnutzungsdauer und den Liegenschaftszinssatz ergibt.

5.2.4.1 Restnutzungsdauer

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

Das Gebäude weist in seiner Grundsubstanz zum Wertermittlungsstichtag ein Alter von 53 Jahren auf. Im Jahr 1994 erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses über dem Garagengebäude. Im selben Jahr wurden die Fenster erneuert und im Zeitraum vom Jahr 2005 bis 2022 erfuhr das Wohngebäude kleinere Sanierungsmaßnahmen. Die Wärmedämm- und Schallschutzeigenschaften werden den zum Wertermittlungsstichtag gültigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen nur noch bedingt gerecht. Die Ausstattungsmerkmale der Wohnungen entsprechen weitestgehend dem (Aus-)Baujahr und der Erhaltungszustand ist insgesamt leicht unterdurchschnittlich, besonders im Kellerbereich.

Die Restnutzungsdauer wird daher mit **30 Jahren** in Ansatz gebracht, was bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer dem fiktiven Baujahr 1974 entspricht.¹⁹

¹⁹ Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere bei älteren Gebäuden eine rechnerische Ermittlung der Restnutzungsdauer – ausgehend von der Gesamtnutzungsdauer – unüblich ist. Vielmehr erfolgt die Abschätzung überschlägig in 5-Jahres-Schritten.

5.2.4.2 Liegenschaftszinssatz

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

Neben den allgemeinen Einflussfaktoren, wie der Lage des Grundstückes, den Nutzungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen sowie der geschätzten Restnutzungsdauer, spielt auch die Einschätzung der allgemeinen Nachfrageentwicklung im örtlichen Bereich eine erhebliche Rolle, wobei zu beachten ist, dass diese Einschätzung erheblich von der Marktpositionierung des jeweiligen Objektes abhängt (Raumaufteilung, Flexibilität, Ausstattung). Je größer dabei die Risiken für die im Rahmen des Ertragswertverfahrens als nachhaltig angesetzten Parameter eingeschätzt werden, desto höher ist der Liegenschaftszins zu erwarten. Der Liegenschaftszinssatz wird außerdem durch die Ausstattungsqualität des Gebäudes bestimmt. Zunehmende bzw. marktgerechte Lage- und Ausstattungsqualität führen dabei zu einem Absinken des Liegenschaftszinssatzes und umgekehrt. Des Weiteren wirkt sich die Gesamtgröße des jeweiligen Objektes aus, wobei mit zunehmendem Investitionsvolumen ein höherer Liegenschaftszins zu beobachten ist, in zentralen Lagen der Top-Standorte ist dieser Marktmechanismus allerdings nicht zu beobachten bzw. er kehrt sich sogar um, da die Risikobeurteilung positiv aussieht.

Die Gutachterausschüsse ermitteln Liegenschaftszinssätze – bei ausreichender Datenbasis – aus Grundstücksverkäufen, durch Rückrechnung (sog. „Iteration“) der Kaufpreise unter Berücksichtigung marktüblicher Mieterträge und gebäudetypischer Restnutzungsdauer, für unterschiedlichste renditeorientierte Grundstücksnutzungen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Augsburg veröffentlicht für Mehrfamilienhäuser keine Liegenschaftszinssätze²⁰. Daher wird auf Daten und Veröffentlichungen von nahegelegenen Gutachterausschüssen zurückgegriffen:

Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg hat für **Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohnungen aus 16 Kauffällen des Jahres 2022** Liegenschaftszinssätze ermittelt. In Abhängigkeit von Nettokaltmiete, Lagequalität, Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer und Gebäudegröße ergibt sich ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von **2,87%** (Spanne 1,91% bis 3,83%).

²⁰ Der Gutachterausschuss Landkreis Augsburg hat Liegenschaftszinssätze für Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser, allerdings nur bis zum Bewertungsstichtag 30.06.2022 abgeleitet. Somit sind diese Daten weder vom Gebäudetyp noch vom Stichtag sinnvoll anwendbar.

Mangels weiterer Vergleichsdaten wird, basierend auf den Daten des Gutachterausschusses Stadt Augsburg, unter Berücksichtigung des vorliegenden Gebäudetyps als kleines Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten ein Ausgangszinssatz von **2,50%** angesetzt.

Dem Ausgangszinssatz liegen ausschließlich Daten des Jahres 2022 zugrunde, also tlw. noch vor dem Beginn der Immobilienmarktrezession, die das Ende des seit dem Jahr 2011 andauernden Immobilienbooms bedeutete. Anfang des Jahres 2022 kam es zu unterschiedlichen weltwirtschaftlichen Entwicklungen mit massiven Auswirkungen auf den (deutschen) Immobilienmarkt (u. a. Krieg in der Ukraine, Inflationsanstieg, deutlicher Anstieg der Darlehenszinsen). Diese Ereignisse haben zu negativen Entwicklungen in der (Gesamt-)Wirtschaft im Allgemeinen und auf den Immobilienmarkt im Speziellen geführt, da mit den Zinserhöhungen die Zeit des „billigen Geldes“ geendet hat. Die Folgen dieser Situation sind eine starke Kaufzurückhaltung und, in den wenigen Transaktionsfällen (Rückgang von rd. 60%, in einzelnen Assetklassen bis zu 80%).

Bis zum Wertermittlungsstichtag 6. März 2024 sind – bezogen auf den Höchststand zum Jahreswechsel 2021/2022 – deutliche Preisabschläge von bis zu 50% festzustellen. Die höchsten Abschläge sind dabei am Grundstücksmarkt für Geschosswohnungsbauten zu beobachten, wenn gleich die Zahl der Abschlüsse nur sehr gering ist.

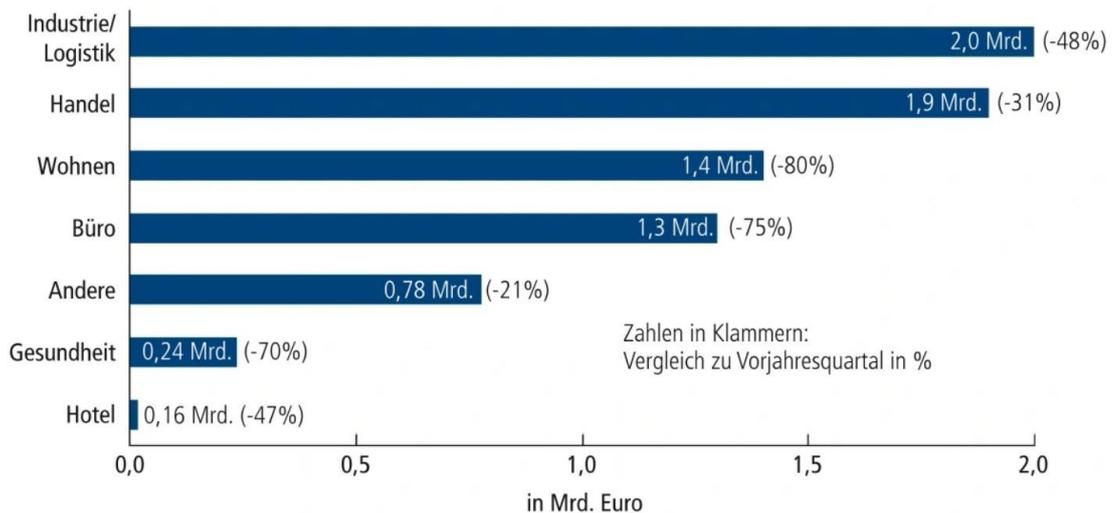


Abbildung 6: Anteil Assetklassen am Investmentumsatz in Deutschland III/2023
(Quelle: IZ, Ausgabe vom 19.10.2023)

Insgesamt herrschte spätestens ab April 2022 im Immobilienmarkt eine negative Grundstimmung, geprägt von der Erwartung weiterer (deutlicher) Preisrückgänge.

Der Immobilienmarkt befand sich im 2. Halbjahr 2022 bis in das 1. Halbjahr 2023 hinein de facto in einer Schockstarre, da zu den seinerzeitigen Preisen kein Kaufinteresse vorhanden war. Seit dem 2. Halbjahr 2023 ist ein leicht positive Stimmung mit deutlich reduzierten Marktpreisen zu beobachten.

Die wenigen verfügbaren Daten über Liegenschaftszinssatz-Entwicklungen seit Mitte des Jahres 2022 bis zum Wertermittlungsstichtag 6. März 2024 zeigen im Segment der Mehrfamilienhaus-Grundstücke Zinsanstiege²¹ von 70% bis 100%.

Dieser Marktsituation wird daher durch einen Zuschlag auf den Liegenschaftszins von **1,75%-Punkten** (70% Zuschlag) auf **4,25%** (= 2,50% + 1,75%) berücksichtigt.

Darüber hinaus ist der ländlichen Lage von Langenneufnach mit schlechterer Infrastruktur und folglich niedrigerem Bodenwert-/Mietniveau, im Vergleich zum Durchschnitt der Stadt Augsburg, Rechnung zu tragen. Daher wird ein (weiterer) **Zinszuschlag von 10%** vorgenommen, was zu einem lageangepassten Zinssatz von rd. **4,70%** (= 4,25 × 1,10) führt.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Merkmale und der dargestellten Marktsituation und wird ein **Liegenschaftzinssatz von**

4,70%

angesetzt.

5.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Derartige Sachverhalte können vorliegen, wenn

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

Derartige Sachverhalte sind beim gegenständlichen Gebäude in Form der fehlenden Sanitärausstattung im Bad/WC der Souterrain-Wohnung vorhanden, deren Einbaukosten mit **3.000 €** berücksichtigt werden (vgl. Abschnitt 2.2.6).

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die vereinzelt (Klein-)Schäden vernachlässigbar sind.

²¹ Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt München für Mehrfamilienhäuser (0% bis 30% Gewerbeanteil) ermittelten Liegenschaftszinssätze sind vom Stichtag 31.12.2022 bis zum 1. Halbjahr 2024 von 1,60% auf 2,80% gestiegen, was einem **Anstieg des Liegenschaftszinssatzes** (in München!!) um **75%** entspricht.

5.2.6 Ertragswert

Die Verwendung der oben dargestellten Parameter im Ertragswertverfahren führt für die mit einem Mehrfamilienhaus bebauten **Grundstücke Flurstück-Nr. 542/29, Gemarkung Langenneufnach** zum **Wertermittlungstichtag 6. März 2024** zu folgendem Ertragswert:

| Lage | Nutzung | Fläche | nachhaltige Miete | jährliche Nettokaltmiete | |
|---|-------------|-------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Mehrfamilienhaus | | | | | |
| Souterrain | Wohnung | 28 m ² | 7,00 €/m ² | × 12 | 2.352 € |
| EG | Wohnung | 83 m ² | 9,00 €/m ² | × 12 | 8.964 € |
| OG | Wohnung | 79 m ² | 8,50 €/m ² | × 12 | 8.058 € |
| DG | Wohnung | 59 m ² | 8,50 €/m ² | × 12 | 6.018 € |
| DG Garage | Wohnung | 45 m ² | 9,00 €/m ² | × 12 | 4.860 € |
| Stellplätze | | | | | |
| Garage | Stellplätze | 2 Stück | 45,00 €/St. | × 12 | 1.080 € |
| Jahresrohertrag | | | | | = 31.332 € |
| ./.. Bewirtschaftungskosten lt. Kalkulation | | | | | 23,9% = -7.488 € |
| Jahresreinertrag | | | | | = 23.844 € |
| ./.. Bodenwertverzinsung | | | | | 4,70% aus 213.000 € = -10.011 € |
| Jährlicher Gebäudereinertrag | | | | | = 13.833 € |
| × | | | | | |
| Barwertfaktor bei Zinssatz 4,70% und RND 30 Jahre: | | | | | 15,91 |
| = | | | | | |
| Gebäudeertragswert | | | | | = 220.083 € |
| + Bodenwert | | | | | = 213.000 € |
| vorläufiger Ertragswert | | | | | = 433.083 € |
| +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | | | | = -3.000 € |
| Ertragswert | | | | | = 430.083 € |
| Ertragswert, gerundet | | | | | = 430.000 € |

Der **vorläufige Ertragswert** (vor Abzug der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“) entspricht einem m²-Preis von rd. **1.470 €/m² WFL**. Dieses Ergebnis wird durch die vom Gutachterausschuss Landkreis Augsburg ermittelten Gebäudefaktoren, nach Marktanpassung, in einer Spanne von 1.450 €/m² bis 1.600 €/m², bestätigt.

5.3 Verkehrswert

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde zum **Stichtag 6. März 2024** für die mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücke Flurstück-Nr. 542/29, Gemarkung Langenneufnach, ein **Ertragswert** von **430.000 €** ermittelt.

Sowohl die Bestimmungen der ImmoWertV (vgl. § 6 Abs. 3 Nr. 2 i.V. m. § 27 Abs. 3 ImmoWertV) als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung eines Verkehrswertes eine Überprüfung der bis dahin ermittelten Werte hinsichtlich der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Angebots- und Nachfragesituation bei vergleichbaren Immobilien im örtlichen Grundstücksmarkt.

Im Rahmen des durchgeführten Ertragswertverfahrens drücken sich die aktuellen Marktverhältnisse in den verwendeten (marktkonformen) Ansätzen aus, so dass keine Markt-anpassung erforderlich ist.

Aufgrund dieser Überlegungen und **unter Verweis auf den Abschnitt 2.2 dieses Gutachtens** wird für die mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücke Flurstück-Nr. 542/29, Gemarkung Langenneufnach, in der Blumenstraße 14, 86863 Langenneufnach, zum **Wertermittlungsstichtag 6. März 2024, unter Vernachlässigung des Nießbrauchrechts**, ein **Verkehrswert** von

430.000 €

(in Worten: vierhundertdreißigtausend Euro)

ermittelt.

6. Schlusswort

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

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

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

Augsburg, den 17. Oktober 2024

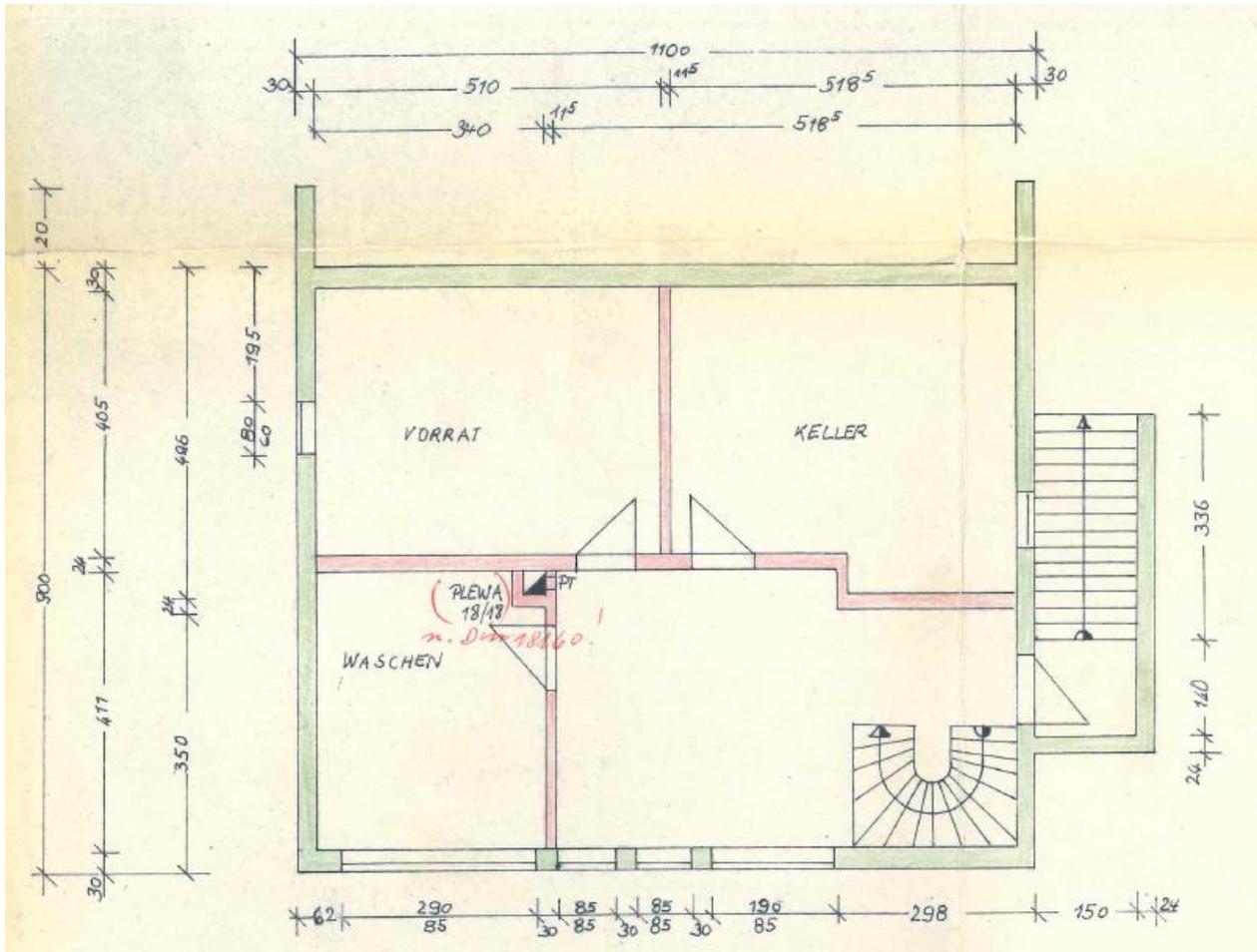


Thorsten Kampe

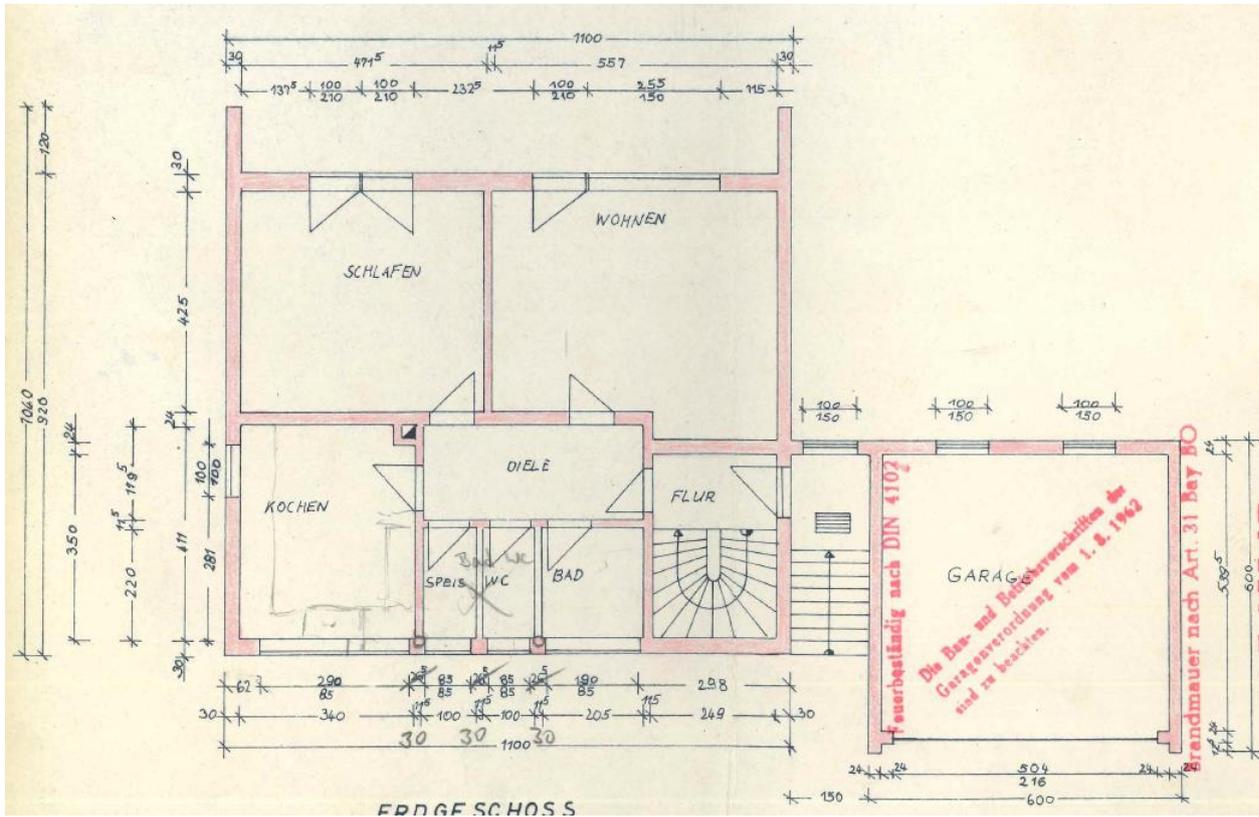
Das vorliegende Gutachten besteht aus 63 Seiten einschließlich Anlagen.

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

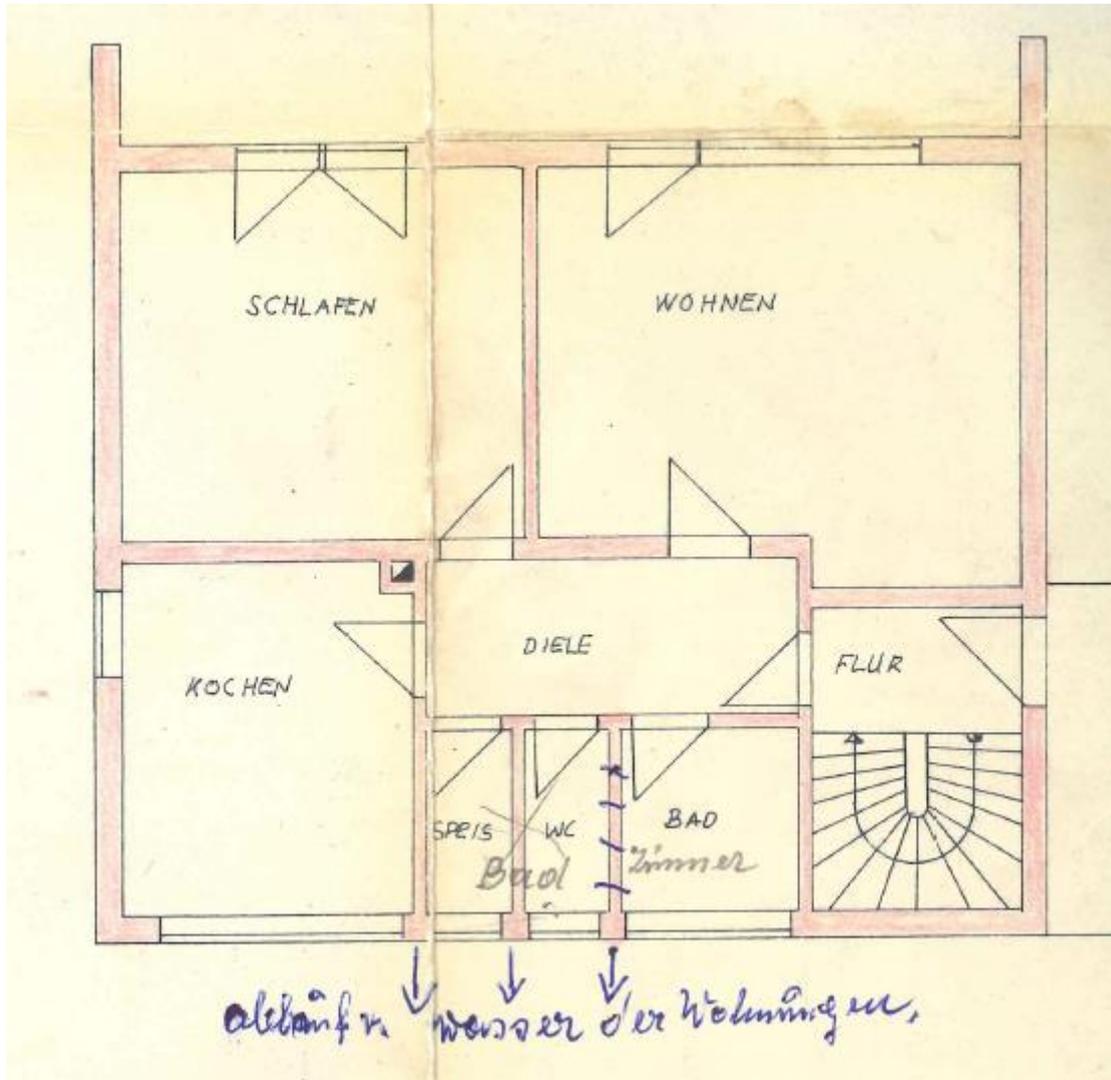
Anlage 1/1: Bauplanunterlagen – Grundriss Kellergeschoss
ohne Maßstab



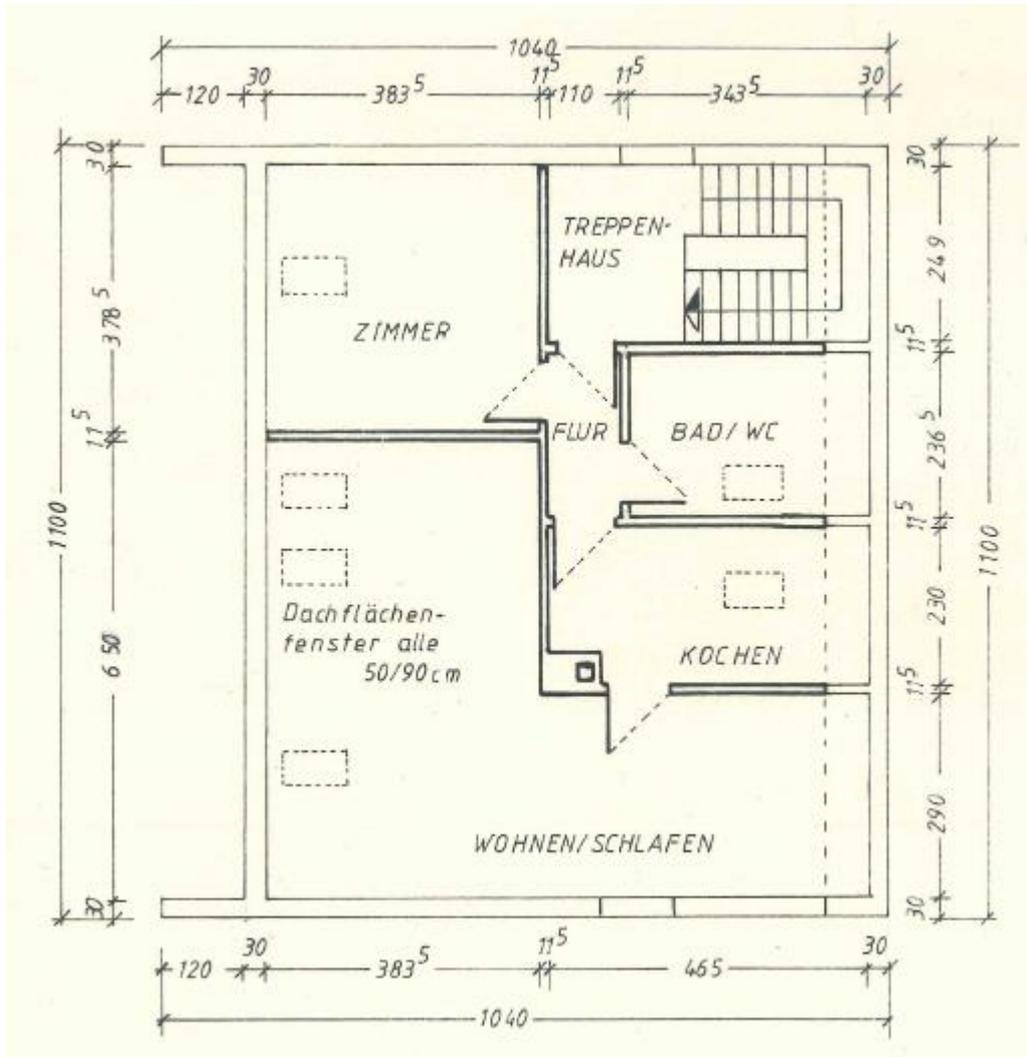
Anlage 1/2: Bauplanunterlagen – Grundriss Erdgeschoss
ohne Maßstab



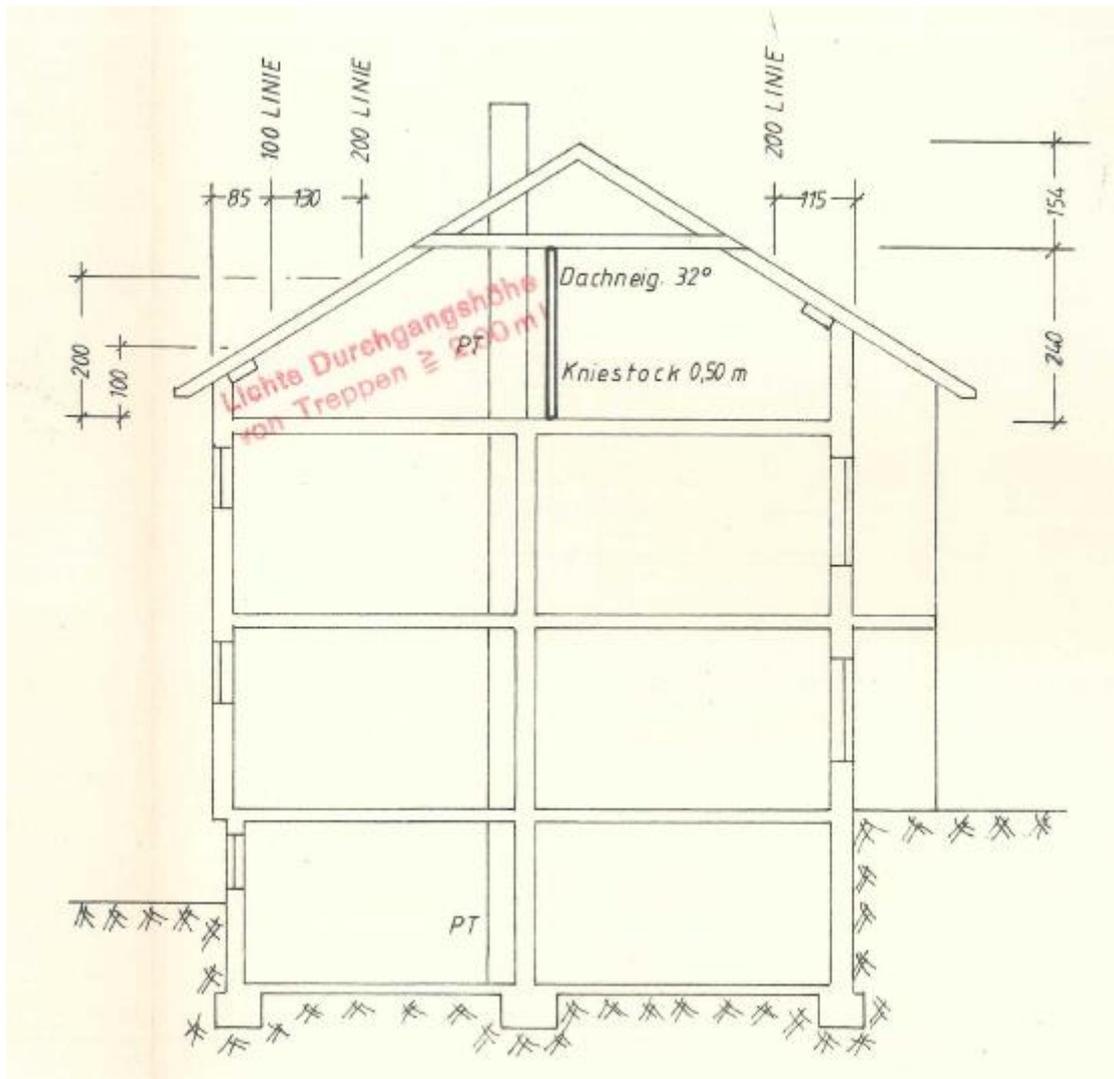
Anlage 1/3: Bauplanunterlagen – Grundriss Obergeschoss
ohne Maßstab



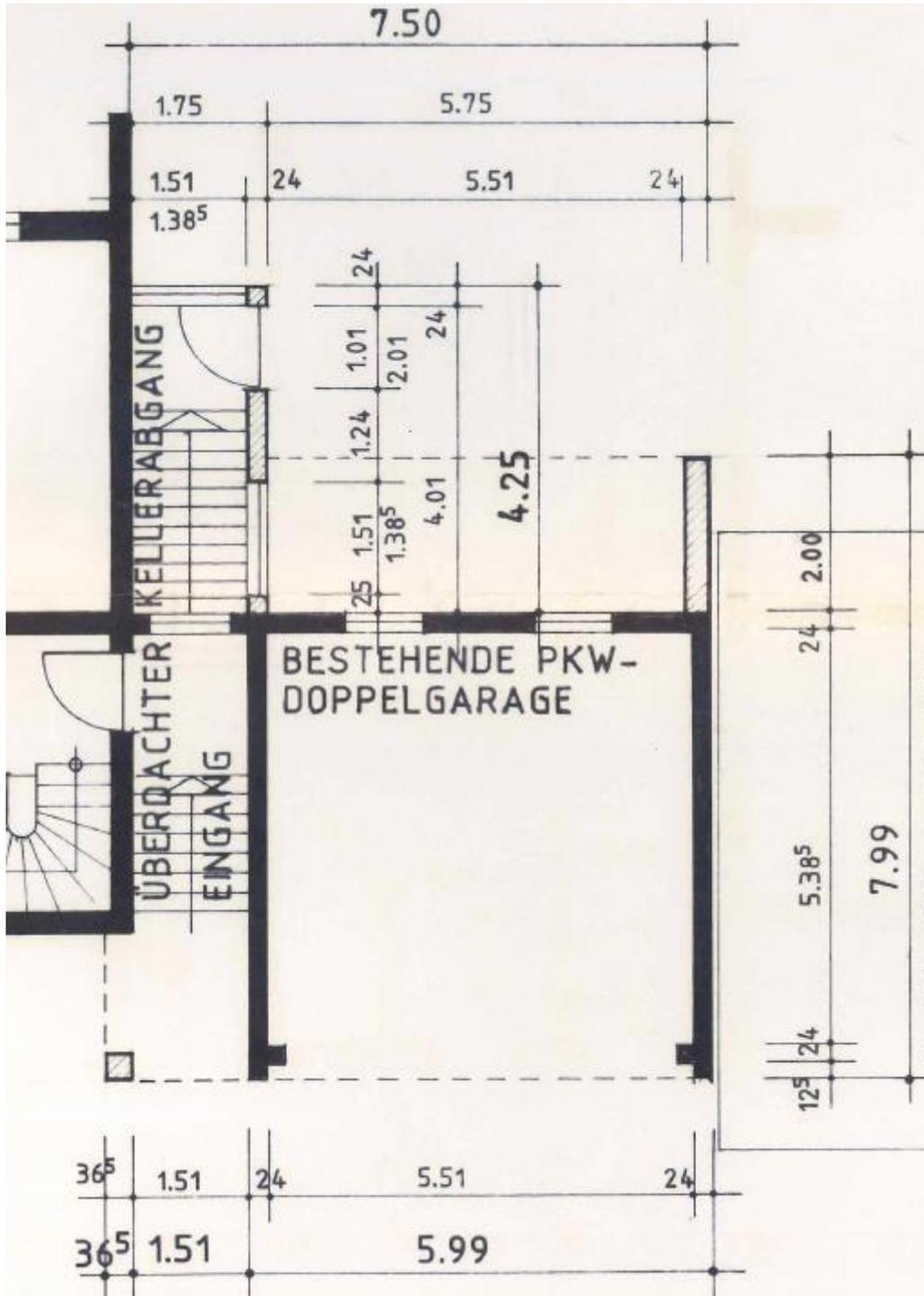
Anlage 1/4: Bauplanunterlagen – Grundriss Dachgeschoss
ohne Maßstab



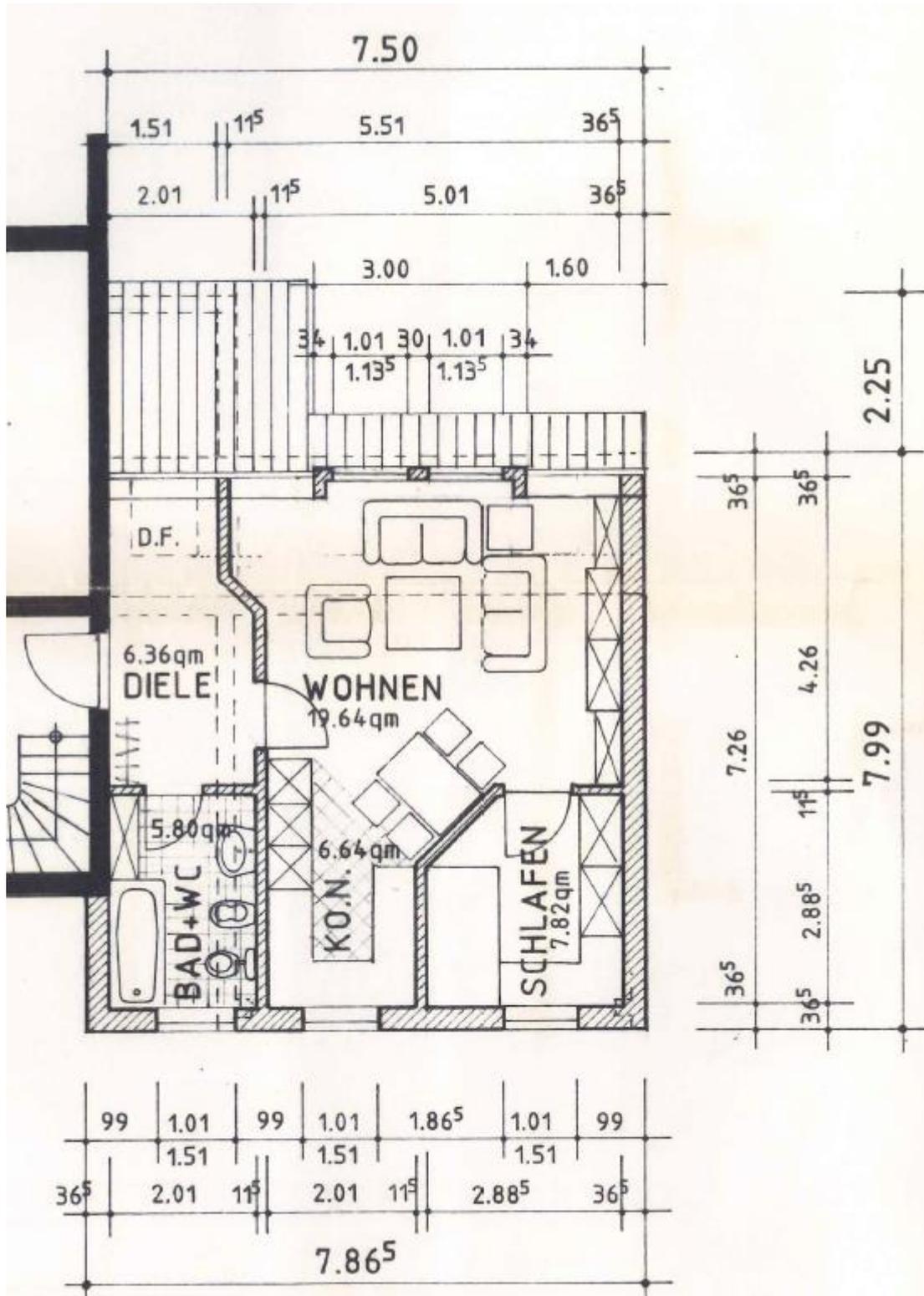
Anlage 1/5: Bauplanunterlagen – Schnitt (Bestandshaus)
ohne Maßstab



Anlage 1/6: Bauplanunterlagen – Grundriss Erdgeschoss (Garage)
ohne Maßstab



Anlage 1/7: Bauplanunterlagen – Grundriss Dachgeschoss (Garage)
 ohne Maßstab



Anlage 2/1: Berechnungen – Brutto-Grundfläche

nach DIN 277 (2005), Bereiche a + b

| Geschoss | Breite | Tiefe | Geschosse/ Faktor | Brutto- Grundfläche |
|----------|---------|---------|----------------------|------------------------|
| KG | 11,00 m | 10,20 m | 1,0 | 112,20 m ² |
| EG | 11,00 m | 10,40 m | 1,0 | 114,40 m ² |
| | 1,50 m | 4,25 m | 1,0 | 6,38 m ² |
| Garage | 6,00 m | 6,00 m | 1,0 | 36,00 m ² |
| OG | 11,00 m | 10,40 m | 1,0 | 114,40 m ² |
| Garage | 7,50 m | 7,99 m | 1,0 | 59,93 m ² |
| DG | 11,00 m | 10,40 m | 1,0 | 114,40 m ² |
| SUMME: | | | | 557,71 m ² |

Brutto-Grundfläche, gesamt: 558 m²

Anlage 2/2: Berechnungen – wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

| Geschoss | Breite | Tiefe | Fläche | Geschosse/ Faktor | Geschossfläche |
|----------------------------------|---------|---------|-----------------------|----------------------|-----------------------------|
| KG | 8,10 m | 4,65 m | 37,67 m ² | 1,00 | 37,67 m ² * |
| | 2,60 m | 4,10 m | 10,66 m ² | 1,00 | 10,66 m ² * |
| EG | 11,00 m | 10,40 m | 114,40 m ² | 1,00 | 114,40 m ² |
| | 1,50 m | 4,25 m | 6,38 m ² | 1,00 | 6,38 m ² |
| Garage | 6,00 m | 6,00 m | 36,00 m ² | 1,00 | 36,00 m ² |
| OG | 11,00 m | 10,40 m | 114,40 m ² | 1,00 | 114,40 m ² |
| Garage | 7,50 m | 7,99 m | 59,93 m ² | 1,00 | 59,93 m ² |
| DG | 11,00 m | 10,40 m | 114,40 m ² | 0,75 | 85,80 m ² |
| Summe: | | | | | 465,24 m ² |
| Geschossfläche, gerundet: | | | | | <u>465,00 m²</u> |

Grundstücksgröße: 759 m²

WGFZ, gerundet: **0,61**

* planimetrisch ermittelt

Anlage 2/4: Berechnungen – Wohnfläche

nach WoFlV

| Lage | Bezeichnung (lt. Planunterlagen) | Wohnfläche* |
|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| KG | Flur | 7,68 m ² * |
| | Duschbad | 4,51 m ² ** |
| | Kochen | 4,65 m ² ** |
| | Zimmer | 11,76 m ² * |
| EG | Diele | 7,68 m ² |
| | Zimmer | 4,51 m ² |
| | Bad/WC | 4,65 m ² ** |
| | Kochen | 11,76 m ² |
| | Schlafen | 20,04 m ² |
| | Wohnen | 25,20 m ² |
| | | 25,20 m ² |
| OG | Diele | 7,68 m ² |
| | Zimmer | 4,18 m ² |
| | Bad/WC | 4,65 m ² |
| | Küche | 13,77 m ² |
| | Schlafen | 20,04 m ² |
| | Wohnen | 25,02 m ² |
| OG (Garage) | Diele | 6,36 m ² |
| | Bad/WC | 5,80 m ² |
| | Wohnen | 19,64 m ² |
| | Kochnische | 6,64 m ² |
| | Schlafen | 7,82 m ² |
| DG | Flur | 2,60 m ² |
| | Bad/WC | 5,29 m ² |
| | Kochen | 7,54 m ² |
| | Wohnen/Schlafen | 32,50 m ² |
| | Zimmer | 12,91 m ² |
| | Zwischensumme: | 284,88 m ² |
| | abzgl. 3% Putz: | -8,55 m ² *** |
| | Terrasse (zu 1/2) | 6,24 m ² ** |
| | Balkon (zu 1/2) | 6,24 m ² ** |
| Wohnfläche, insgesamt: | | 288,81 m² |

* der vorliegenden Wohnflächenberechnung bzw. Bauplanunterlagen entnommen

** planimetrisch ermittelt

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

| | |
|------------------------------|-----------------------------|
| Wohnfläche, gerundet: | 289,00 m² |
|------------------------------|-----------------------------|

Anlage 3/1: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 6. März 2024



Außenansicht: Mehrfamilienhaus von Nordwesten



Außenansichten: Mehrfamilienhaus von Südwesten

Anlage 3/2: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 6. März 2024



Innenansicht: Duschbad (links) und Küche (rechts) im Souterrain



Innenansicht: Wohnraum im Souterrain

Anlage 3/3: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 6. März 2024



Innenansicht: Diele und Küche im Erdgeschoss



Innenansicht: Badezimmer und Schlafzimmer im Erdgeschoss

Anlage 3/4: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 6. März 2024



Innenansicht: Badezimmer im Obergeschoss



Innenansicht: Wohnraum im Obergeschoss

Anlage 3/5: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 6. März 2024



Innenansicht: Badezimmer im Obergeschoss (über Garage)



Innenansicht: Flur im Obergeschoss (über Garage)

Anlage 3/6: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 6. März 2024



Innenansicht: Flur und Duschbad Badezimmer im Dachgeschoss



Innenansicht: Wohnzimmer im Dachgeschoss