



# Verkehrswertgutachten

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

für eine

**2 ½ Zimmer-Eigentumswohnung im EG**

**lt. ATP Nr. 1**

in einem Mehrfamilienwohnhaus



Schießlerstraße 10 | 86145 Augsburg

**VERKEHRSWERT**

zum 20. April 2023

**113.000€**

- für die 2 ½ -Zimmer-ETW im EG lt. ATP-Nr. 1 -

**STIELKE & KOLLEGEN**  
**Sachverständige für Immobilienbewertung**

Stielke & Kollegen | Uwe K. Stielke MRICS | Chartered Surveyor | Immobilienökonom (IRE|BS)  
Dipl.-Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten (DIA)  
Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK) | Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)  
Werner-Haas-Str. 8 | D-85153 Augsburg | Germany | Telefon 0821 / 455564-580 | Telefax 0821 / 455564-581 | info@stielke-kollegen.de

## Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Gesonderte Fragestellungen laut gerichtlichem Auftrag .....	5
3	Allgemeine Angaben.....	6
3.1	Auftraggeber.....	6
3.2	Auftrag.....	6
3.3	Zweck des Gutachtens.....	6
3.4	Wertermittlungstichtag, Ortsbesichtigung und Teilnehmer der Ortsbesichtigung.....	7
3.5	Anzahl der Gutachtenausfertigungen .....	7
3.6	Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen.....	7
3.7	Hausverwaltung.....	8
4	Objektbeschreibung.....	8
4.1	Grundbuch.....	8
4.2	Ortsangaben / Lage .....	9
4.3	Bodenbeschaffenheit / Grundstücksgestalt und Form .....	9
4.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand .....	10
4.5	Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks.....	10
4.6	Bau- / Planungsrecht.....	11
4.7	Denkmalschutz.....	11
4.8	Bauliche Angaben .....	11
4.9	Nebengebäude.....	13
4.10	Flächen, Maße .....	13
5	Objektbeurteilung.....	15
5.1	Grundrissaufteilung .....	15
5.2	Besonnung und Belichtung .....	15
5.3	Zustand der baulichen Anlagen .....	15
6	Zur Verfahrenswahl .....	17
6.1	Allgemein.....	17
6.2	Bewertungsmethoden .....	17
6.3	Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.....	18
6.4	Umstände des Einzelfalls / Vorgehensweise .....	18
6.5	Darstellung der Bewertungssystematik.....	19
7	Bewertung.....	20
7.1	Bodenwert .....	20
7.2	Ermittlung des Ertragswertes .....	23
7.3	Plausibilitätskontrolle des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes.....	29
8	Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswerts.....	30
9	Schlussbemerkung .....	33
10	Versicherung.....	33
11	Wesentliche Literatur .....	34
12	Gesetzliche Grundlagen .....	34
13	Anlagen.....	34

## 1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	<p><b>2 ½-Zimmer-Eigentumswohnung</b></p> <p>(=5/88 Miteigentumsanteil an Grundstück Flurstück 4439, Schießlerstraße 10 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im ATP mit Nr. 1 bezeichnet.)</p> <p>im Aufteilungsplan (ATP) mit <b>Nr. 1</b> bezeichnet</p> <p>bestehend aus:</p> <p>Wohnküche als Durchgangszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Tageslicht-Bad und Flur im Erdgeschoss.</p> <p>Der Wohnung ist lt. Teilungserklärung ein Kellerabteil im Kellergeschoss, ebenfalls mit Nr. 1 bezeichnet, zugeordnet.</p> <p>Die Bewertungswohnung befindet sich lt. ATP im <b>Erdgeschoss</b> des Mehrfamilienhauses Schießlerstraße 10 (Aufgang B, südwestlicher Gebäudeteil). Hier positioniert sich die 2½-Zimmerwohnung im südwestlichen Grundriss-Ende dieses Geschosses. Die gegenständliche <b>Wohneinheit Nr. 1</b> sowie die - innerhalb eines als Zweispänner konzipierten Grundrisses - übrigen sieben Wohnungen der Geschosse EG bis 3. OG, werden über das annähernd mittig im Bereich der NW-Fassade gelegene Treppenhaus erschlossen. Der Grundriss des nordöstlichen Gebäudeteils ist - gemäß der Planunterlagen - in Dimension und Raumaufteilung gespiegelt gleich. Über den dortigen Hauseingang A werden weitere acht Wohnungen in den Geschossen EG bis 3. OG erschlossen.</p> <p>Das Grundstück der etwa 1955/56 errichteten Wohnanlage wurde mit der Teilungserklärung vom 21. August 1956 gemäß § 8 WEG entsprechend in gesamt 16 Eigentumswohnungen nebst Kellerräumen - innerhalb von zwei Gebäudeteilen („Aufgang A“, Gebäudeteil NO und „Aufgang B“, Gebäudeteil SW des Mehrfamilienhauses aufgeteilt.</p>
Objektanschrift	Schießlerstraße 10   86145 Augsburg
Grundbuch Wohnungsgrundbuch	<p>Amtsgericht: Augsburg          Grundbuch von: Augsburg          Blatt 22010: Wohnungsgrundbuch          5 / 88 Miteigentumsanteil an Grundstück          Flst.-Nr. 4439 Schießlerstraße 10          Gebäude- und Freifläche zu 807 m<sup>2</sup></p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der im Aufgang B Erdgeschoss rechts gelegenen Wohnung mit Keller im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.</p>

<b>WEG-Verwaltung</b> (WEG = Wohnungseigentumsgesetz)	Das Bewertungsobjekt untersteht einer WEG-Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Nähere Angaben zum Verwalter gehen der Auftraggeberin in gesondertem Schreiben zu (siehe auch Punkt 3.7).
<b>Baujahr</b> (lt. Bau- u. Hausverwaltg., TE, ATP)	- ca. 1955/56 - Aufteilung nach § 8 WEG mit TE am 21. August 1956
<b>Nutzung</b>	Die Bewertungswohnung war zum Bewertungsstichtag nicht bewohnt. Ein Mietvertrag war nicht bekannt.
<b>Wohnfläche / Nutzfläche</b> (lt. Ausk. HVV nebst Angaben tlw. bemaßter Aufteilungspläne)	<p><b>2 ½ -Zimmer-Eigentumswohnung</b></p> <p>Wohnung lt. ATP Nr. 1 im EG: ca. 45,60 m<sup>2</sup> Wfl.</p> <p>Kellerraum lt. ATP Nr. 1 im KG: ca. 6 m<sup>2</sup> Nfl.</p> <p>Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben siehe auch Ziff. 4.10.</p>
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 807 m <sup>2</sup> (siehe Grundbuchangaben oben)
<b>Vorhandenes Zubehör gemäß § 97 BGB</b>	<p>Vorbemerkung:</p> <p>Ob eine Zubehör- oder Bestandteileigenschaft im rechtlichen Sinne vorliegt, kann durch den Sachverständigen aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht beurteilt werden. Gemäß Auftrag werden derartige Sachen nach sachverständigem Ermessen frei bewertet. Ggf. geschätztes Zubehör ist hier im Verkehrswert nicht berücksichtigt und hier ggf. gesondert ausgewiesen.</p> <p>Die Wohnung war zum Bewertungsstichtag nicht bewohnt, jedoch vollständig möbliert und mit diversen Gegenständen sowie Unrat zugestellt. Eine bereits ältere Einbauküche war vorhanden. Ein nennenswerter Zeit- bzw. Restwert dürfte nicht mehr vorhanden sein.</p>
<b>Besonderheiten</b>	<p><b>Sanierungsvermerk im Grundbuch</b></p> <p>Lt. Grundbucheintrag besteht für das Bewertungsgrundstück ein Sanierungsvermerk in Abteilung II unter lfd. Nr. 1. Gemäß dem Geoportale der Stadt Augsburg befindet sich das Anwesen in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet. Gemäß schriftlicher Rückfrage bei der zuständigen Behörde - Stadtplanungsamt der Stadt Augsburg - wurden die Fristen für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet Oberhausen Nr. 6 „Südlich der Ulmer Straße“ mit Stadtratsbeschluss vom 25.11.2021 bis zum 31.12.2031 verlängert. Die Maßnahme wird weiterhin im sogenannten „umfassenden Verfahren“ gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der anteilige Ausgleichsbetrag für das Bewertungsobjekt ist lt. Auskunft abgegolten.</p> <p>Der Eintrag des Sanierungsvermerkes im betreffenden Grundbuch</p>

	ist zum Bewertungsstichtag noch nicht löschar, da der Ausgleichsbetrag – laut Auskunft - noch nicht von allen Eigentümern des Anwesens Schißlerstraße 10 entrichtet wurde.
--	--

## **2 Gesonderte Fragestellungen laut gerichtlichem Auftrag**

<b>Verkehrs- und Geschäftslage?</b>	Siehe Punkt 4.2
<b>Baulicher Zustand und ggf. Reparaturen?</b>	Siehe Punkt 5.3
<b>Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?</b>	Siehe Punkt 4.6 und 4.7
<b>Hausschwamm bzw. Verwendung umweltschädlicher Stoffe?</b>	Nicht bekannt, aufgrund der weitgehend zugestellten Bereiche schlecht einsehbar Flächen.
<b>Verdacht auf ökologische Altlasten?</b>	Siehe Punkt 4.3
<b>Verwalter und Höhe des Wohngeldes? (bei WE u. TE)</b>	Siehe Punkt 3.7
<b>Mieter oder Pächter?</b>	Die Wohnung war unbewohnt, Mietverhältnisse waren dem SV nicht bekannt.
<b>Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?</b>	Nicht bekannt.
<b>Gewerbebetrieb?</b>	Nicht bekannt.
<b>Maschinen oder Betriebseinrichtungen?</b>	Nicht bekannt.
<b>Besteht ein Energieausweis?</b>	Ein Energieausweis liegt lt. Auskunft der Hausverwaltung vor.

### **3 Allgemeine Angaben**

#### **3.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Augsburg - Vollstreckungsgericht -, Schaezlerstraße 13, 86150 Augsburg.

#### **3.2 Auftrag**

Der Auftrag für die Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert des Wohnungseigentums im Sinne des § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) wurde erteilt mit dem Schreiben - nebst Beschluss - des Amtsgerichts Augsburg vom 06.03.2023 (Eingang am 07.03.2023).

#### **3.3 Zweck des Gutachtens**

Laut Beschluss soll zum Wertermittlungsstichtag der Verkehrswert gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) unter Berücksichtigung der Maßgaben des § 74a ZVG ermittelt werden. Der ermittelte Verkehrswert dient als Grundlage im Zwangsversteigerungsverfahren (gem. § 74a ZVG). Laut Beauftragung ist der Verkehrswert jedes einzelnen Grundstücks bzw. Miteigentumsanteils gesondert zu ermitteln und auszuweisen. Es wurde beauftragt, gesonderte Detailfragen gemäß dem gerichtlichen Auftrag zu beantworten (siehe hierzu Ziffer 2). Sonstige Untersuchungen und Nachforschungen wurden nur insoweit betrieben, wie sie für den Zweck des Gutachtens im Sinne des Auftrages unmittelbar und augenscheinlich erforderlich waren. Die Gutachtenstätigkeit ist - gem. Auftrag - auf das zur Erfüllung des Auftrages Notwendige zu beschränken.

Das vorliegende Gutachten erfolgt unter den besonderen Bedingungen im Zwangsversteigerungsverfahren und ist auf diesen Bestimmungszweck der Auftraggeberin beschränkt. In der Wertermittlung können daher abweichende Betrachtungen zu § 8 Absatz 2 und 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) hinsichtlich bestehender Grundstücksbelastungen erfolgen, da der Verkehrswert für den Verfahrenszweck der Zwangsversteigerung ohne Grundstücksbelastungen der Abteilung II des Grundbuches (unbelastet) ausgewiesen wird. Des Weiteren sind, aufgrund der Maßgaben des § 57 a und § 57 b ZVG, Regelungen in eventuell bestehenden Miet- oder Pachtverträgen (Mietvorauszahlungen, Baukostenzuschüsse etc.) in der Wertermittlung nicht zwingend zu berücksichtigen. Wertminderungen hieraus sind ggf. gesondert bei Angebotsabgabe zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Verfahrenszweck der Zwangsversteigerung jedes im Grundbuch eingetragene Grundstück auftragsgemäß gesondert bewertet und separat ausgewiesen wird. Es können sich hierbei Wertunterschiede im Vergleich zu einer Gesamtbewertung ergeben aufgrund gegenseitiger, grundstückübergreifender Wertbeeinflussungen (z. B. durch Zugangswege, Ver- und Entsorgungsmedien, Grenzüberbauungen etc.). Auf eine Ausweisung eines Gesamtverkehrswertes wird auftragsgemäß verzichtet, da bei mehreren Einzelgrundstücken nicht mehr alle verfahrensmöglichen Versteigerungskombinationen (Einzel-, Gesamt- oder Gruppenangebote gem. § 63 Abs. 1 und Abs. 2 ZVG) und deren unterschiedlichen Wertauswirkungen der Grundstücke untereinander im Gutachten vollumfänglich dargestellt werden können.

### 3.4 Wertermittlungsstichtag, Ortsbesichtigung und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag und wird für den **20. April 2023** festgelegt. An diesem Tag fand die Ortsbesichtigung statt.

Anwesend waren:

- Laut Angaben Ehemann der Antragstellerin
- Der Sachverständige Uwe K. Stielke

Allgemeine Hinweise:

Die Gutachtenstätigkeit ist laut dem Gerichtsauftrag auf das zur Erfüllung des Auftrages Notwendige zu beschränken. Die Aufnahme der wertrelevanten Details des Grundstücks wurde am Ortstermin mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen. Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen, Eigentümer-, Mieter- oder Verwalterangaben, welche als korrekt und wahrheitsgetreu angenommen werden sowie für sonstige bei der Besichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.

Wichtiger Hinweis zur Kriegssituation in der Ukraine:

Die im Zeitraum der Bewertung bestehende Kriegssituation in der Ukraine kann zu Veränderungen in nahezu allen Lebensbereichen und damit auch zu komplexen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt führen. Die konkreten Effekte auf die wertbestimmenden Merkmale können aufgrund der derzeit vorliegenden Informations- und Sachlage noch nicht genau beurteilt werden. Schlussfolgerungen zu aktuellen und damit verbundenen Werteinflüssen auf den Grundstücksmarkt sind mit größeren Unsicherheiten verbunden.

### 3.5 Anzahl der Gutachteraufwertungen

Das Verkehrswertgutachten wurde auf Antrag in **5-facher Ausfertigung** erstellt.

### 3.6 Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

Folgende Dokumente und Informationen standen bei den Recherchen der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes unter anderem zur Verfügung:

- Aktuelle Auszüge (Kopien) aus dem Wohnungsgrundbuch, Ausdruck vom 13.03.2023
- Auszug (Kopie) aus dem Katasterkartenwerk, erstellt am 13.03.2023, Maßstab 1:1000
- Schriftliche Auskünfte der zuständigen Behörden
- Angaben der zuständigen Hausverwaltung
- Angaben des Gutachterausschusses
- Auszüge aus der Teilungserklärung vom 21.08.1956 nebst Aufteilungsplänen nach Akteneinsicht des Sachverständigen

Abschluss der Recherchen: 12.06.2023

### 3.7 Hausverwaltung

Eine Hausverwaltung nach dem WEG-Gesetz besteht zum Bewertungsstichtag: Nähere Angaben zum Hausverwalter (Firma, Adresse etc.) gehen der Auftraggeberin mit gesondertem Schreiben zu.

Wirtschaftliche Eckdaten laut Auskunft der WEG-Verwaltung zum Zeitpunkt der Bewertung:

Höhe Instandhaltungsrücklage gesamt: 34.031,63 €  
anteilig für Whg. ATP 1, zum 31.12.2022: 1.863,22 €

Höhe Hausgeld, monatlich: 153,02 €

Höhe Hausgeldrückstand: Keine Angabe

Anstehende beschlossene  
Reparaturmaßnahmen, noch nicht in  
Instandhaltungsrücklage berücksichtigt: Keine

Reparaturstau am Gemeinschaftseigentum: Lt. Auskunft derzeit keine nennensw. Rep.- Staus

Modernisierungsmaßnahmen: Etwa 2015: Fassadendämmung

Energieausweis: Liegt lt. Auskunft vor

#### Hinweis:

Die vorstehenden Angaben macht der Sachverständige i. d. R. auf Grundlage der Angaben der WEG-Verwaltung. Es wird keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernommen. Ein Verwerter dieses Gutachtens hat sich ggf. über den Stand der Dinge selbst zu vergewissern. Sonderumlagen für Instandhaltungs-Maßnahmen, die zwar bereits beschlossen sind, die Höhe und der Zahlungs-Zeitpunkt der Aufwendungen heute aber noch nicht bekannt sind, wurden in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

## 4 Objektbeschreibung

### 4.1 Grundbuch

Amtsgericht: Augsburg  
Grundbuch von: Augsburg  
Blatt 22010: Wohnungsgrundbuch  
5 / 88 Miteigentumsanteil an Grundstück  
Flst.-Nr. 4439 Schißlerstraße 10, Gebäude- und Freifläche zu 807 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der im Aufgang B Erdgeschoss rechts gelegenen Wohnung mit Keller im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

#### Bestandsverzeichnis / Erste und zweite Abteilung

Neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft unter lfd. Nr. 2, besteht für das Bewertungsgrundstück ein Sanierungsvermerk in Abteilung II unter lfd.

Nr. 1. Nähere Erläuterungen hierzu siehe Ziffer 4.6. Genaue Eintragungen und textliche Formulierungen innerhalb der einzelnen Abteilungen können dem Grundbuchauszug entnommen werden. Auszüge aus dem Grundbuch wurden dem Gutachten auftragsgemäß nicht beigelegt. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf Ziffer 3.3 verwiesen.

### Dritte Abteilung

Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Schätzung unbeachtlich.

## **4.2 Ortsangaben / Lage**

**Ort:** Die rund 300.000 Einwohner (Stand: März 2021 Internetseite Stadt Augsburg) zählende Stadt Augsburg ist die drittgrößte Stadt Bayerns. Als Universitätsstadt und Sitz der Regierung von Schwaben ist Augsburg ein bedeutender Wirtschaftsstandort. Das Stadtgebiet von Augsburg ist in 17 Planungsräume gegliedert, die ihrerseits in 42 Stadtbezirke aufgeteilt sind. Dabei handelt es sich teilweise um ehemals selbständige Gemeinden, die im Laufe der Geschichte nach Augsburg eingegliedert wurden, teilweise aber auch um neue Stadtteile, die aus Wohngebieten hervorgegangen sind. Über die Auto-bahn A 8 München-Stuttgart ist Augsburg vom Westen, Norden oder Osten gut angebunden.

**Nähere Umgebung:** **Struktur:** Gemischte Lage, Stadtbezirk Nummer 19, „Links der Wertach – Süd“, übergeordneter Planungsraum II Oberhausen

**Prägung:** meist MFH, teils gewerblich genutzte Grundstücke

**Besonderheit:** -

**Verkehrsanbindung:** Insgesamt gute Verkehrsanbindung zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen sowie zum öffentlichen Nahverkehr

**Immissionen:** Vom Sachverständigen am Ortstermin keine wesentlichen Immissionen wahrnehmbar.

**Wohnlage:** Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen wie auch für den mittel- und langfristigen Bedarf sind in der Nähe vorhanden. Öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen sind ebenfalls vorhanden. Insgesamt betrachtet ist von einer durchschnittlichen Wohnlage mit Beeinträchtigungen auszugehen.

## **4.3 Bodenbeschaffenheit / Grundstücksgestalt und Form**

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

**Altlastenverdacht:** Lt. schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde liegen für das Flurstück keine konkreten Hinweise auf Altlasten vor. Aufgrund der ehemaligen Lage des Grundstücks sowie der auf dem Bereich stattgefundenen gewerblichen Nutzung, kann grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass unnatürliches Bodenmaterial bzw. Auffüllungen, die auch schadstoffbelastet sein können, angetroffen werden.

**Topographie:** Eben

**Form:** Trapezförmiger Zuschnitt

**Größe lt. GB:** 807 m<sup>2</sup>;  
mittlere Breite (WO-Richtung) ca. 23,5 Meter,  
mittlere Tiefe (NS-Richtung) ca. 34,5 Meter

#### **4.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand**

**Straßen:** Eckgrundstück an:  
Schißlerstraße,  
Ebnerstraße, jew. als  
**Erschließungsstraßen:** Ortsüblich ausgebaut, befestigt, asphaltiert

**Gehweg:** Beidseitig vorhanden

**Parkmöglichkeiten:** Im öffentlichen Straßenbereich vorhanden

**Ver-/Entsorgung:** Anschlüsse vermutlich ausreichend vorhanden

Das Grundstück scheint bereits seit längerer Zeit voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei (ebf) zu sein. Es wurde vom Sachverständigen nicht detailliert überprüft, ob zum Zeitpunkt der Bewertung Erschließungsbeiträge oder Abgaben (nach dem BauGB oder KAG) fällig gestellt bzw. offen waren. Es wird vom SV daher empfohlen, ggf. vor einer Vermögensdisposition diesbezüglich eigene vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen. Es wird von einem erschließungsbeitrags- und abgabefreien Zustand ausgegangen; der Bodenwert bezieht sich auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand.

#### **4.5 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks**

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, ferner ist der gesamte nordwestliche Grundstücksbereich befestigt und dient als Kfz-Abstellfläche. Die Grundstücksgröße mit gesamt 807 m<sup>2</sup>; ist für eine derartige Bebauung und Lage ausreichend bemessen und ortsüblich. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Das Grundstück ist somit nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als Bauland zu qualifizieren.

## 4.6 Bau- / Planungsrecht

Nach Einsichtnahme in das Geoportal der Stadt Augsburg besteht für das zu bewertende Grundstück kein Bebauungsplan. Somit richtet sich das Baurecht für das zu bewertende Grundstück nach § 34 Baugesetzbuch BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Eine eventuelle Neubebauung ist dann zulässig, wenn das Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt und es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund der zum Stichtag bestehenden Bebauung ist von einem Bestandsschutz des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude auszugehen.

Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung in der Fassung der 2. Neubekanntmachung vom 15.01.2021) ist das Gebiet als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.

Lt. Grundbucheintrag besteht für das Bewertungsgrundstück ein Sanierungsvermerk in Abteilung II unter lfd. Nr. 1. Gemäß dem Geoportal der Stadt Augsburg befindet sich das Anwesen in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet. Gemäß schriftlicher Rückfrage bei der zuständigen Behörde - Stadtplanungsamt der Stadt Augsburg – wurden die Fristen für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet Oberhausen Nr. 6 „Südlich der Ulmer Straße“ mit Stadtratsbeschluss vom 25.11.2021 bis zum 31.12. 2031 verlängert. Die Maßnahme wird weiterhin im sogenannten „umfassenden Verfahren“ gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der anteilige Ausgleichsbetrag für das Bewertungsobjekt ist lt. Auskunft abgegolten.

Der Eintrag des Sanierungsvermerkes im betreffenden Grundbuch ist zum Bewertungsstichtag noch nicht löschtbar, da der Ausgleichsbetrag lt. Auskunft noch nicht von allen Eigentümern des Anwesens Schißlerstraße 10 entrichtet wurde.

Hinweis: Die Einhaltung eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen sowie öffentlich-rechtliche Bestimmungen, das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht detailliert überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

## 4.7 Denkmalschutz

Laut Auskunft der zuständigen Behörde besteht für das bewertungsgegenständliche Objekt kein Denkmalschutz.

## 4.8 Bauliche Angaben

### Allgemeine Hinweise

Die nachfolgende Beschreibung der baulichen Anlage basiert auf Beobachtungen während des Ortstermins sowie Angaben aus der Grundakte bzw. Teilungserklärung (im Falle einer Außenbesichtigung weitestgehend unter Zugrundelegung der vorliegenden Aktenlage).

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw.

Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Überprüfung der Funktionsfähigkeit der baulichen Gegebenheiten, insbesondere Bauteile, technische Anlagen und anderes ist nicht Auftragsgegenstand; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel, -schäden sowie Reparaturstau werden insoweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### **Gebäude**

**Gebäudetyp** Mehrfamilienwohnhaus, Gebäudeteil B einer Wohnanlage (Aufgang A und B) - soweit bekannt und ersichtlich - massiver Bauart mit Satteldach. Das Mehrfamilienwohnhaus Schißlerstraße 10, in welchem sich die Bewertungswohnung befindet, besteht insgesamt aus 6 Geschossen, davon ein Dachboden und ein Kellergeschoss.

### **Konstruktion**

<b>Fundament</b>	Nicht genau bekannt, vmtl. Beton- bzw. Stahlbeton
<b>Außenwände</b>	Soweit anhand der Planunterlagen ersichtlich, Massiv d=30 cm, 24 cm
<b>Innenwände</b>	Soweit anhand der Planunterlagen ersichtlich, Massiv d=30 cm, 24 cm; 10 cm
<b>Böden/Decken</b>	Soweit anhand der Planunterlagen ersichtlich, Massivdecken
<b>Dach</b>	Soweit anhand der Planunterlagen erkennbar Satteldach
<b>Dachentwässerung</b>	Vorhanden
<b>Fenster</b>	Soweit ersichtlich Kunststofffenster 2-scheibenisolierverglast; Außenfensterbänke und Verschattungsmöglichkeit über Kunststoffrollläden vorhanden
<b>Balkon</b>	Der Gebäudefassade vorangestellte Stahlkonstruktion, Absturzsicherung: Metallrahmenbrüstung mit Glasfüllung
<b>Hauseingangsbereich Haus /Aufgang B, Fassade NO</b>	Soweit ersichtlich, nicht barrierefreier Hauseingang vom Straßen- /Wegniveau über einstufiges kurzes Eingangspodest; überdachte Hauseingangstüre, Außenbeleuchtung, Klingel-/Sprechanlage, Briefkastenanlage vorhanden
<b>Treppen/-haus; Aufzug</b>	Kein Aufzug vorhanden
<b>Heizung / Warmwasser</b>	Zentrale Heizungsanlage und WW-Bereitung nicht bekannt
<b>Gemeinschaftsräume</b>	Lt. ATP und soweit bekannt, Wasch-/Trockenraum im KG
<b>Außenanlagen</b>	Soweit ersichtlich, den baulichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbeschaffenheit entsprechend üblich
<b>Zustandsmerkmale</b>	Soweit ersichtlich, dem Alter entsprechender durchschnittlicher Zustand

### **Bewertungswohnung im ATP Nr. 1**

**Lage und Gliederung der Wohnung** Haus B, EG, rechts: Wohnküche als Durchgangszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Tageslicht-Bad und Flur im Erdgeschoss.

Nutzung der Wohnung Die Wohnung war zum Bewertungsstichtag unbewohnt

### **Ausstattung Wohnung**

Dem Baujahr und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend vmtl. üblich, eingeschränkte Einsehbarkeit aufgrund der großflächig zugestellten Flächenbereiche sowohl Wand- als auch Bodenflächen betreffend; led. Abweichungen werden im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden	-
Wände	-
Decken	-
Fenster	Soweit ersichtlich Kunststofffenster 2-scheibenisolierverglast; Außenfensterbänke und Verschattungsmöglichkeit über Kunststoffrollläden vorhanden
Türen	-
Heizung / WW	Heizung über baujahreszeitliche Nachtspeicheröfen; WW-Bereitung über baujahreszeitlichen Boiler, holzbeheizt
Elektro	Sprechanlage vorhanden
Sanitär	Tageslicht-Bad: Badewanne, Wuschbecken, Stand-WC mit Druckspülung
Balkon	-
Ausstattungsstandard	Baujahresgemäßer, sehr einfacher, unterdurchschnittlicher Standard
Zustandsmerkmale	Vernachlässigter ungepflegter Zustand
Der Wohnung zugeordneter Keller-raum lt. ATP Nr. 1	Aufgrund der zugestellten Flächen nicht einsehbar

## **4.9 Nebengebäude**

Auf dem Bewertungsgrundstück befand sich neben dem Mehrfamilienwohnhaus im Bereich der nordöstlichen Grundstücksgrenze ein kleines Nebengebäude im Metall-Leichtbauweise zu Abstellzwecken (eingehauster Müllabstellplatz).

## **4.10 Flächen, Maße**

Begriff der Wohnfläche:

Die Wohnfläche bezeichnet allgemein die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von sog. Zuhörerräumen wie Keller oder Dachräume, von Räumen, die den Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht genügen sowie von Geschäfts- und Wirtschaftsräumen.

Die Wohnfläche wurde in der Vergangenheit nach unterschiedlichen Maßstäben und Verordnungen berechnet. Bei der Ermittlung der Wohnfläche, auf der Grundlage der II. Berechnungsverord-

nung (§§ 42-44; Verkündungstag 17. Oktober 1957), sind die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern voll, mit einer lichten Höhe zwischen ein und zwei Metern zur Hälfte und mit einer lichten Höhe von weniger als einem Meter nicht anzurechnen. Zum Wohnbereich zählende Balkone, Loggien, Terrassen können mit bis zu 50 Prozent ihrer Fläche der Gesamtwohnfläche zugerechnet werden. Die Grundflächen der Räume können wahlweise aus den Rohbau- oder Fertigmaßen ermittelt werden. Werden die Rohbaumaße für die Berechnung zu Grunde gelegt, so sind die errechneten Flächen um drei Prozent zu kürzen. Die II. BV galt rechtlich nur für preisgebundenen Wohnraum. Ihre §§ 42-44 fanden nach Aufhebung der DIN 283 im Jahr 1983 aber auch Anwendung für die Ermittlung der Wohnfläche im freifinanzierten Wohnungsbau. Diese Berechnungsmethode wird für Neubau seit dem 31. Dezember 2003 nicht mehr verwendet und wurde durch die Wohnflächenverordnung vom 1. Januar 2004 abgelöst.

Die Wohnfläche (WoFl) wird aktuell in der Wohnflächenverordnung (WoFIV) von 2004 definiert. Die Wohnflächenverordnung ist zwingend bei der Berechnung der Wohnfläche nach Wohnraumförderungsgesetz anzuwenden. Ihr Ansatz der Wohnfläche hat sich auch im nicht geförderten Wohnungsbau als Standarddefinition der Wohnfläche durchgesetzt. Als Wohnflächen gelten gem. WoFIV die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zur betreffenden Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche nach WoFIV gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen, insbesondere Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenträume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen bzw. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie Geschäftsräume. Diese Räume werden innerhalb des Gutachtens gesondert als Nutzflächen (Nutzfl.) ausgewiesen.

### **2 ½ -Zimmer-Eigentumswohnung**

Wohnung lt. ATP Nr. 1 im EG: ca. 45,60 m<sup>2</sup> Wfl.

Kellerraum lt. ATP Nr. 1 im KG: ca. 6 m<sup>2</sup> Nfl.

#### Wichtiger Hinweis:

Eine Wohn- und Nutzflächenberechnung oder -Flächenaufstellung lag dem Sachverständigen im Zeitraum der Gutachtererstellung nicht vor. Die Wohnflächenangaben in den einzelnen Zimmern der Wohnung im Grundriss des ATP wurden anhand des vorliegenden, teilweise bemaßten Aufteilungsplanes (ATP) EG in Verbindung mit der Gesamtwohnflächenangabe seitens der zuständigen Hausverwaltung auf Plausibilität überprüft. Die Nutzfläche des der Wohnung zugeordneten Kellerraumes wurde anhand des teilweise bemaßten Aufteilungsplanes (ATP) KG überschlägig ermittelt. Vom Sachverständigen wurde kein Aufmaß vorgenommen. Die Flächenangaben sind insgesamt plausibel und für die Wertermittlung hinreichend genau. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Vor einer vermögensmäßigen Disposition kann ein Aufmaß empfohlen werden.

## 5 Objektbeurteilung

### 5.1 Grundrissaufteilung

#### Bewertungswohnung im ATP Nr. 1 im EG

2 ½ -Zimmer-Wohnung, (s. a. Planunterlagen sowie Fotodokumentation im Anlagenteil):

- Regelmäßiger rechteckiger Umriss
- Hauseingangsbereich und Treppenhaus an der NW-Fassade
- Wohnungseingang vom Treppenhaus kommend rechts
- Grundriss durchwohnbare, Belichtungs- /Belüftungsflächen an drei Außenfassaden (W, S, O) vorhanden
- Alle Wohnräume straßenverkehrsbeeinträchtigt

Beurteilung der Raumaufteilung:

- Funktional

### 5.2 Besonnung und Belichtung

Durchschnittliche Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse der Bewertungswohnung lt. ATP Nr. 1 aufgrund der Fensteröffnungen- und Größen, der Geschosslage im EG des MFH in gegebener Himmelsrichtung.

### 5.3 Zustand der baulichen Anlagen

#### Wichtige Hinweise:

Bei dem im Verkehrswertgutachten dargestellten Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf handelt es sich nicht um eine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und detaillierte Kostenschätzung. Der bauliche Zustand wird pauschal aufgenommen und dargestellt. Es wurden keine Detailuntersuchungen durchgeführt, da dies nicht Auftragsgegenstand war. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Die zur Herstellung eines baulich ordentlichen und mangelfreien Zustands erforderlichen Aufwendungen wurden nur überschlägig und pauschal berücksichtigt.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde bei der Einsichtnahme der vorgelegten Unterlagen und im Zuge des durchgeführten Ortstermins auf mögliche Indikatoren für vorhandene Besonderheiten geachtet - soweit diese bekannt oder aus der Datenlage ersichtlich waren. Dies wurde in ausreichendem Maße, wie es für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist, durchgeführt. Ein vorhandener Reparaturstau, Mängel oder Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Dies schließt das Vorhandensein von, durch den Eigentümer verschwiegenen oder nicht einsehbarer und unzugänglicher Mängel bzw. Bauschäden nicht aus. Es wird vom Sachverständigen daher empfohlen, ggf. vor einer Vermögensdisposition diesbezüglich eigene vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

Die hier ggf. angegebenen Kostenansätze sind lediglich als pauschale Aufwendungen, auf Grundlage einer nach sachverständigem Ermessen freien Schätzung im Rahmen der Wertermittlung anzusehen. Tatsächlich anfallende Instandsetzungs-, Reparatur- oder Freilegungskosten können je nach Ausführung höher oder niedriger ausfallen. Für eine exakte Ermittlung derartiger Kosten sind vor einer Vermögensdisposition entsprechende Angebote von Fachfirmen einzuholen.

Die Wohnanlage insgesamt, insbesondere der Gebäudeteil Haus B, in welchem sich die Bewertungswohnung befindet sowie auch die Außenanlagen machten einen dem Alter entsprechenden durchschnittlich gepflegten Gesamteindruck.

Die Oberflächen der Außenfassaden des MFH zeigten sich - seit der ursprünglichen Baujahreszeit - in einem bereits erneuerten Zustand (lt. Auskunft WEG-Verwaltung Fassadendämmung etwa im Jahre 2015). Spuren von allgemeinen witterungsbedingten Abnutzungserscheinungen an den Gebäudeteilen (z. B. teils Fassadenverfärbungen, Veralgungen) waren tlw. geringfügig vorhanden.

Folgende bauliche Auffälligkeiten waren u. a. ersichtlich:

Wohnhaus (Haus B) allgemein:

- Partielle Verfärbungen an der Putzfassade

Außenanlagen:

- Übliche gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen

Wohnung im ATP Nr. 1:

- Insgesamt überwiegend baujahreszeitliche Ausstattung (z. B. Heizflächen und WW- Bereitung, Sanitärausstattung, Türblätter mit Türzargen, Steckdosen- und Schalterelemente)
- Soweit ersichtlich, abgewohnte verbrauchte Bodenbeläge
- Renovierungsbedarf sämtlicher Raum-Oberflächen (Boden, Wand, Decke)
- Aufgrund der Baujahreszeit kann das evtl. Vorhandensein asbesthaltiger Baustoffe (z. B. Nachtspeicherofen) nicht ausgeschlossen werden, einem interessierten Erwerber kann empfohlen werden, diesen Sachverhalt genauer zu prüfen

Die oben aufgeführten Auffälligkeiten zählen im Sinne des § 8 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zu den sogenannten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BoG). Diese sind innerhalb des Gutachtens daher ggf. gesondert zu erfassen und vom unbelasteten, schadensfreien vorläufigen Verkehrswert am Ende der weiteren Bewertung in Abzug zu bringen (s. Ziffer 8, Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswertes).

**Am Gemeinschaftseigentum:**

Gewöhnliche alters- und witterungsbedingte Abnutzungen am Gemeinschaftseigentum werden in der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, den Bewirtschaftungskosten und dem Liegenschaftszinssatz in angemessener Weise gewürdigt. Der Sachverständige unterstellt in diesem Zusammenhang, dass derartige finanzielle Aufwendungen aus den bestehenden gemeinschaftlichen Rücklagen getragen werden können.

**Am Sondereigentum:**

Für die an der Wohnung bzw. an dem **Sondereigentum** zum Bewertungsstichtag gegebenen baulichen Auffälligkeiten hält der Sachverständige zur grundlegenden Sicherung der Erträge nach freier Schätzung einen pauschalen Abschlag wie folgt für angemessen und gerechtfertigt:

Wohnung im ATP Nr. 1:

**rund 10.000 €**

(Kostenkennwert ca. 219 €/m<sup>2</sup> bei ca. 45,60 Wfl.)

## 6 Zur Verfahrenswahl

### 6.1 Allgemein

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) oder das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) für die Wertermittlung vorgesehen. Der Verkehrswert wird abgeleitet aus dem Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren. Im Folgenden wird die Wahl der Wertermittlungsverfahren begründet. Die Begründung der Verfahrenswahl ist nach § 6 zwingend vorgeschrieben. Nach den Vorschriften der ImmoWertV ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

### 6.2 Bewertungsmethoden

#### Vergleichswertverfahren:

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens findet die Grundstücksmarktlage vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise Eingang in die Wertermittlung. Das Vergleichswertverfahren wird dann angewandt, wenn zwischen dem Bewertungsobjekt und den entsprechenden Vergleichsobjekten eine unmittelbare Vergleichbarkeit besteht.

#### Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren wird seit geraumer Zeit generell angewandt und bietet sich insbesondere bei Wohnungs- und Teileigentum, Mehrfamilienwohnhäusern sowie Gewerbeobjekten und -einheiten an. Die Wertigkeit wird am besten durch die Miete oder Pacht zum Ausdruck gebracht. Da Wohnungs- und Teileigentum, Mehrfamilienwohnhäuser sowie Gewerbeobjekte und -einheiten zum größten Teil als Anlageobjekte gehalten werden und damit auch vermietet sind, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen. Demzufolge muss auch bei der Verkehrswertermittlung der erzielbare Ertrag im Vordergrund stehen, was im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Ertragswertverfahren möglich ist. Als Plausibilitätskontrolle empfiehlt es sich, aufgrund der Marktlage Vergleichswerte heranzuziehen.

#### Sachwertverfahren:

Grundstücke, die z. B. mit Einfamilienwohnhäusern, Doppelhäusern oder Reihenhäusern bebaut sind, werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen bewertet. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Grundstücken im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von

der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwertverfahren möglich. Als Plausibilitätskontrolle empfiehlt es sich, aufgrund der Marktlage Vergleichswerte heranzuziehen.

### 6.3 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs

Im vorliegenden Fall gibt es keine Hinweise auf Umstände, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen könnten. Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben.

### 6.4 Umstände des Einzelfalls / Vorgehensweise

Die Auswahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens hat sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer zu orientieren, d. h. es ist den Einflüssen Rechnung zu tragen, welche die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominieren.

Der Kaufpreis von Wohnungseigentum / Teileigentum wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in aller Regel nach Preisen je Quadratmeter Wohnfläche / Nutzfläche gehandelt. Demnach kann der angemessene Kaufpreis von Eigentumswohnungen gewöhnlich am besten im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens als alleiniges Bewertungsverfahren setzt allerdings voraus, dass die zum direkten Preisvergleich verwendeten Vergleichswohnungen dem Unterzeichner in ihren wertbestimmenden Merkmalen hinreichend vorliegen und möglichst genau bekannt sind. Dem Sachverständigen liegt keine ausreichende Anzahl von zeitnah angefallenen Vergleichspreisen, welche hinreichend geeignet wären, vor. Ferner ist der Zustand sowie die Ausstattung etwaig vorhandener veräußerter Vergleichswohnungen zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung in der Regel nicht bekannt. Die Anwendung des direkten Vergleichswertverfahrens erweist sich daher als nicht hinreichend belastbar. An dieser Stelle weist der Sachverständige ferner darauf hin, dass die Gutachtenstätigkeit gemäß diesem Gerichts-Auftrag auf das zur Erfüllung des Auftrages Notwendige zu beschränken war.

Im Hinblick darauf, dass Verkaufsabschlüsse insbesondere bei vermieteten Wohnungen regelmäßig auch unter Renditegesichtspunkten getätigt werden (Kapitalanleger), ist neben dem Vergleichswertverfahren jedoch das Ertragswertverfahren anwendbar.

Das Sachwertverfahren scheidet bei der Ableitung des Verkehrswerts von Wohnungseigentum ebenfalls aus, da bei der Ermittlung des Bauwertes die Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum nur schwer durchführbar ist. Einerseits ist nicht erkennbar, dass sich Kaufpreise bei Eigentumswohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Abhängigkeit von den Gebäudeherstellungskosten und den Bodenwerten der jeweiligen Grundstücke bilden. Ferner liegen dem Sachverständigen keine Marktanpassungsfaktoren zur Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwertverfahren für Eigentumswohnungen vor. Das Sachwertverfahren ist daher auch zum Zwecke der Kontrollrechnung unter Substanzgesichtspunkten nicht geeignet.

Aufgrund der dargestellten Situation wird es für sachgerecht erachtet, für die Ermittlung des angemessenen Verkehrswertes primär das **Ertragswertverfahren** anzuwenden und zusätzlich aus ggf. vorliegenden indirekten Vergleichspreisen bestehender Marktpublikationen und ggf. aktueller Angebotspreise ergänzende Rückschlüsse auf die Plausibilität des aus dem Ertragswertverfahren ermittelten Werts zu ziehen. Ferner stehen für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (z. B. Liegenschaftszinssatz und nachhaltige Mieten) erforderliche Daten und Erfahrungswerte zur Verfügung.

## 6.5 Darstellung der Bewertungssystematik

Im Ertragswertverfahren setzt sich der Wert der zu bewertenden Immobilie im Regelfall aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Die beiden Werte werden zunächst getrennt voneinander ermittelt und unter einer eventuell notwendigen Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 ImmoWertV Abs. 3; z. B. Bauschäden, Mängel) zum Ertragswert der Immobilie zusammengefasst.

Bei Wohnungseigentumsanteilen und Teileigentumsanteilen kann dabei auf eine Trennung zwischen Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen verzichtet werden, da potentielle Kaufinteressenten in der Regel nicht von einer Trennung des unvergänglichen Grund und Bodens und der zeitlich begrenzt nutzbaren baulichen Anlagen ausgehen (sog. gespaltenes Verfahren). Für den Markt steht in der Regel der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche oder Nutzfläche im Vordergrund.

Ausgangspunkt für die Kapitalisierung bildet daher der ungeteilte Reinertrag der Immobilie, der über den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erwarteten Nutzungszeitraum kapitalisiert wird. Der anzusetzende Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag nach Abzug der Bewirtschaftungskosten. Da in diesem Falle das sogenannte vereinfachte Ertragswertverfahren gemäß § 27 Abs. 5, Ziffer 2 ImmoWertV zur Anwendung kommt, ist der anteilige Bodenwert über die anzunehmende Restnutzungsdauer abzuzinsen und dem Gebäudeertragswert am Ende der Berechnung zuzuschlagen.

In den Wertermittlungsverfahren im Sinne von § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV, z. B. allgemeine Wirtschaftslage, Verhältnisse auf dem Kapitalmarkt, demographische Entwicklung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV, z. B. Baumängel, Bauschäden)

Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts (vEW)  
In der nachfolgenden Bewertung wird somit zunächst der vorläufige – schadensfreie und unbelastete – Ertragswert ermittelt.
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts (mvEW)  
Im zweiten Schritt ist zu prüfen, inwieweit das Ergebnis an den Markt anzupassen ist
3. Ermittlung des Ertragswerts (EW)  
In einem dritten Schritt sind „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ i. S. d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV sachgerecht zu berücksichtigen (z. B. besondere Ertragsverhältnisse; Baumängel, Schäden etc.).

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

## 7 Bewertung

### 7.1 Bodenwert

Wie oben aufgeführt, kann bei Wohnungseigentumsanteilen und Teileigentumsanteilen auf eine Trennung zwischen Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen verzichtet werden, da der Markt in der Regel nicht vom (unvergänglichen) Boden und der (vergänglichen) baulichen Anlagen unterscheidet (= vereinfachtes Verfahren). Auch wenn Marktteilnehmer bei Wohnungs- oder Teileigentum primär auf Preise pro Quadratmeter Wohnfläche abstellen und hiernach vergleichen, ist der Bodenwert als ein Teil des Bewertungsgegenstandes entsprechend wertmäßig zu berücksichtigen. Wie oben unter Ziffer 6.5 aufgeführt, wird zunächst der Bodenwert anteilig für die Miteigentumsanteile berechnet und anschließend auf den Wertermittlungstichtag im Sinne des § 29 ImmoWertV Abs. 2 abgezinst.

Der Bodenwert (Bezeichnung für den Wert des reinen Bodens, im Gegenteil zum Grundstückswert; dieser beinhaltet auch aufstehende Baulichkeiten) eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Insbesondere folgende Merkmale können den Wert eines Grundstücks beeinflussen:

- Lage, wie z. B. Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage
- Nutzbarkeit nach öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften
- Beschaffenheit, wie z. B. Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit
- Erschließungszustand

Es kommt in der Wertermittlungspraxis jedoch häufig vor, dass keine Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen, vorliegen. Dies ist auch bei der hier vorliegenden Wertermittlung der Fall. In diesem Fall kann auf die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Insofern wird für das zu bewertende Grundstück der Bodenwert aus einem geeigneten Bodenrichtwert abgeleitet. Diese gängige Praxis, den Bodenwert eines Grundstücks aus Bodenrichtwerten abzuleiten, basiert auf der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Dort heißt es in § 40 Abs. 2: „Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein **objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert** verwendet werden.“

Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert aus dem vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert abgeleitet.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück:

Im Sinne des § 13 Abs. 1 der ImmoWertV ist der Bodenrichtwert wie folgt beschrieben: „Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks“. Das Bodenrichtwertgrundstück gemäß Abs. 2 ist hierbei ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 ImmoWertV gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben.

Laut Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses wird der zuletzt veröffentlichte durchschnittliche, sanierungsunbeeinflusste (SU - ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung), erschließungsbeitragsfreie (ebf) Bodenrichtwert (BRW) zum 01.01.2022 mit

**1.200 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche (Bodenrichtwertzone 10353) für unbebaute Grundstücke angegeben. Der BRW bezieht sich auf gemischte Bauflächen (M mit einer zugrunde gelegten wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 1,8. Weitere wertrelevante Kennzahlen bezogen auf den Bodenrichtwert wurden seitens des Gutachterausschusses nicht angegeben

Das Grundstück ist ortsüblich bebaut und entspricht überwiegend den Angaben zum BRW. Besondere wertbeeinflussende Vor- oder Nachteile sind nicht erkennbar. Der Sachverständige hält diesen BRW für die gegebene Lage als Ausgangswert zunächst für angemessen.

#### WGFZ- Anpassung:

Die vorhandene, ermittelte WGFZ des Bewertungsgrundstückes beträgt etwa 1,72. Vom Gutachterausschuss wurde für den heranzuziehenden Richtwert der Bodenrichtwertzone 10353 eine WGFZ von 1,8 zu Grunde gelegt. Ferner gibt der Gutachterausschuss WGFZ-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland (für Geschossbauflächen und Mischnutzung) zur Anpassung an das jeweilige Maß der baulichen Nutzung an. Als Anpassung für das abweichende Grundstücksmerkmal des Maßes der baulichen Nutzung hält der Sachverständige in Anlehnung an o.g. Angaben einen **Abschlag** von insgesamt **3 %** für angemessen und gerechtfertigt (Anpassungsfaktor somit **0,97**).

#### Anpassung an die konjunkturelle Entwicklung:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2022. Der Bewertungsstichtag für das gegenständliche Grundstück hingegen datiert zum 20.04.2023. Aufgrund der in den letzten Jahren feststellbaren Bodenwertsteigerungen im Kontext zur aktuell teils verhaltenen Nachfrage, ausgelöst durch die Kriegssituation in der Ukraine, gestiegener Bauzinsen, der überdurchschnittlich hohen Inflation sowie der bereits feststellbaren Preiserhöhungen im Bereich der Energiekosten (Gas, Öl, Strom) geht der Sachverständige von einer insgesamt gedämpften Bodenwertentwicklung zum Stichtag aus. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss sowie aufgrund eigener Beobachtungen und Erfahrungswerte hält der Sachverständige einen **Zuschlag von insgesamt 5 %** für angemessen und gerechtfertigt (**Faktor** somit **1,05**).

#### Anpassung Lagesituation Schnittpunkt zweier Straßen – hier Eckgrundstückssituation und erhöhte Immissionsbelastung:

Der Werteeinfluss einer **erhöhten** Immissionsbelastung (Lärm, Erschütterungen, Staub etc.) aufgrund der vorhandenen Grundstücksposition am Schnittpunkt zweier Straßen kommt im durchschnittlichen Bodenrichtwert nicht ausreichend zum Ausdruck. Ferner werden die - im vorliegenden Fall - sich aus der Eckgrundstückssituation in Verbindung mit der Gebäudeausrichtung ergebenden Folgen für die Grundstücksnutzung im Vergleich zu an **einem** Straßenzug gelegenen Grundstücken als Nachteil erachtet. Neben der stärkeren Lärm- und Abgasbelastung ist damit zu rechnen, dass die Ecklage mit höheren Kostenbeiträgen und sonstigen Gebühren belastet ist. Vorgenannt ausgeführte Nachteile werden vom Sachverständigen mit einem Wertabschlag in Höhe von rund - **5 %** für angemessen und gerechtfertigt (**Faktor** somit **0,95**) erachtet.

Der anteilige Bodenwert der Bewertungseinheit errechnet sich somit aus dem angepassten Bodenrichtwert, der Grundstücksgröße und den entsprechenden Miteigentumsanteilen (MEA):

**Bewertungswohnung im ATP Nr. 1 im Erdgeschoss**

<b>Bodenrichtwert (BRW, ebf)</b>		<b>1.200 €/m<sup>2</sup></b>		
WGFZ-Anpassung	x	0,97		
Anpassung konjunkturelle Entwicklung	x	1,05		
Anpassung Lagesituation	x	0,95		
Objektspezifisch angepasster BRW	=	1.161 €/m <sup>2</sup>		
Grundstücksfläche	x	807 m <sup>2</sup>		
Bodenwert (absolut)	=	937.000 €		
<b>Bodenwert anteilig nach MEA für Whg. Nr. 1</b>	=	<b>53.200 €</b>	5,000	zu 88 MEA

Wie oben aufgeführt, ist der anteilige Bodenwert i. S. d. § 29 ImmoWertV Abs. 2 ImmoWertV auf den Wertermittlungstichtag wie folgt abzuzinsen:

Der Abzinsungsfaktor bei einem Liegenschaftszins (LZS) von ca. **1,0 %** (LSZ siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) beläuft sich bei einer angenommenen Restnutzungsdauer (RND) mit etwa **20 Jahren** (Ansatz RND siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) auf **0,8195**.

Der anteilige Bodenwert ist mit diesem Faktor über o. g. Zeitraum (da der Bodenwert erst nach dieser Zeit wieder voll realisiert werden kann) wie folgt abzuzinsen:

<b>Bodenwert anteilig nach MEA für Whg. Nr. 1</b>	=			53.200 €
Abzinsfaktor	1,00%	Dauer 20 Jahre	=	0,8195
<b>Abgezinsten anteiliger Bodenwert gerundet</b>				<b>= 43.600 €</b>

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert basiert auf aktuellen bereits angepassten und objektbezogenen Marktdaten, so dass weitere zusätzliche Anpassungen nicht mehr anzustellen sind.

Der Bodenwert wird daher wie folgt zum Ansatz gebracht.

Anteiliger Bodenwert für das Sondereigentum im ATP-Nr. 1

**rd. 43.600 €**

## 7.2 Ermittlung des Ertragswertes

Im Ertragswertverfahren, wie es in der Immobilienwertermittlungsverordnung im Sinne des §§ 27 bis 34 ImmoWertV normiert ist, wird gem. § 27 Abs. 1 ImmoWertV der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Hierbei wird der sogenannte vorläufige Ertragswert gem. § 27 Abs. 2 auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Abs. 1 ImmoWertV, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Abs. 3 ImmoWertV und des objekt-spezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ImmoWertV ermittelt.

Schematisch dargestellt hängt der resultierende Ertragswert im Allgemeinen i.d.R. von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Bodenwert
- Rohertrag (Nettokaltmiete)
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis)
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszinssatz
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Die aufgezählten Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt. Wie unter Ziffer 6.5 dargestellt, kann auf eine Aufspaltung der Grundstückserträge in die Bereiche der Bodenwertverzinsung und der Gebäudereinerträge verzichtet werden.

### Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge. Für die betreffende Einheit ist eine orts- und objektüblich angemessene, marktgerecht erzielbare Miete zu schätzen, welche als durchschnittlich und marktüblich anzunehmen ist.

Hinweis: Die tatsächlich erzielten Mieterträge werden ggf. hier aufgeführt, bleiben bei der Ertragswertermittlung jedoch unberücksichtigt, da der Ersteher einer Immobilie im Zwangsversteigerungsverfahren berechtigt ist, bestehende Miet- und Pachtverhältnisse unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen (§ 57a Satz 1 ZVG; mit Ausnahme von Teilungsversteigerungen).

### Marktübliche Wohnungsmieten

Der Augsburger Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30.11.2017 den ersten Augsburger Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) anerkannt. Zum Bewertungsstichtag 16.12.2021 war der aktuelle qualifizierte Augsburger Mietspiegel 2021 gültig, der den bisher gültigen Mietspiegel 2019 zum 01.12.2021 ablöste. Der Mietspiegel wird nach einem Zeitraum von 2 Jahren mit dem deutschen Verbraucherpreisindex regelmäßig fortgeschrieben.

In Orientierung zu dem zum Stichtag aktuell veröffentlichten Mietspiegel der Stadt Augsburg 2021 liegt die Basismiete für Wohnungen mit Größen von 46 m<sup>2</sup> bei durchschnittlich 8,73 €/m<sup>2</sup>.

Wohnfläche m <sup>2</sup>	Basismiete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Basismiete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Basismiete €/m <sup>2</sup>
20	13,39	39	9,23	59-60	8,28
21	12,94	40	9,14	61-63	8,24
22	12,54	41	9,06	64-66	8,21
23	12,18	42	8,98	67-69	8,18
24	11,85	43	8,91	70-80	8,16
25	11,55	44	8,85	81-83	8,15
26	11,28	45	8,79	84-86	8,11
27	11,03	46	8,73	87-89	8,08
28	10,80	47	8,68	90-92	8,06
29	10,60	48	8,63	93-95	8,03
30	10,40	49	8,59	96-100	8,00
31	10,23	50	8,55	101-105	7,96
32	10,07	51	8,51	106-110	7,93
33	9,92	52	8,47	111-115	7,89
34	9,78	53	8,44	116-120	7,86
35	9,65	54	8,41	121-130	7,81
36	9,53	55	8,38	131-140	7,72
37	9,42	56	8,36	141-145	7,65
38	9,32	57-58	8,32	146-150	7,60

In Grenzbereichen bei der Wohnfläche gilt die kaufmännische Rundung.

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen in der Stadt Augsburg beträgt 8,78 Euro/m<sup>2</sup>.

(Graphik aus dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Augsburg 2021)

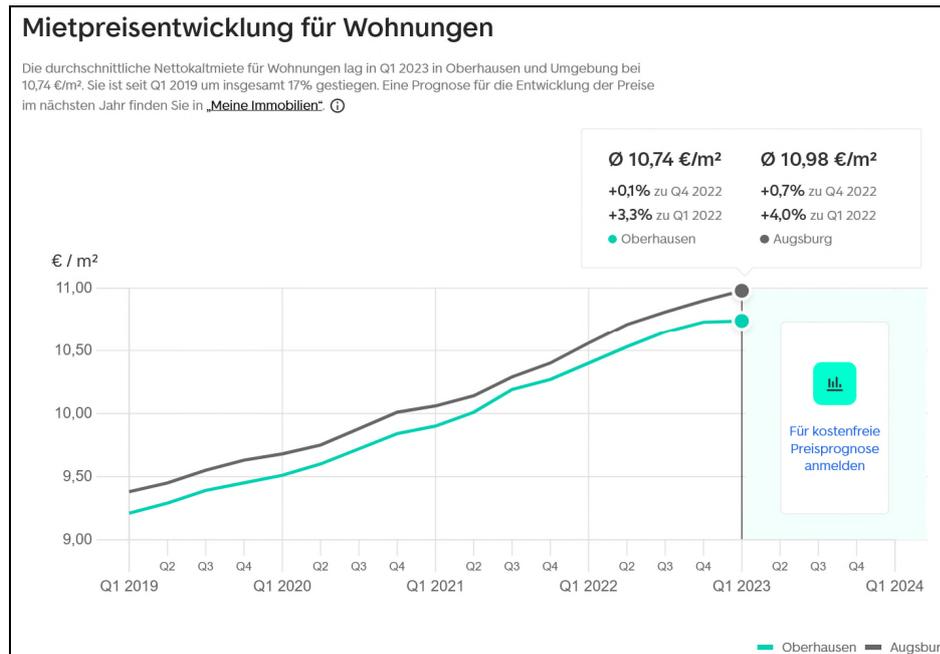
Nach der Bewertungssystematik des online Mietspiegels sind individuell prozentuale Zu- oder Abschläge auf die Basismiete vorzunehmen. Unterstellt werden nicht vorhandene Modernisierungsmaßnahmen, der Ausstattungsgrad innerhalb der Wohnung wird ebenfalls überwiegend - dem Baujahr entsprechend - als durchschnittlich angenommen. Ferner wird ein schadensfreier Zustand der Wohnung unterstellt.

Aufgrund der Lage der Wohnung im Stadtbezirk Links der Wertach Süd (Wohnbereich 2, Schießlerstraße) ergibt sich gem. dem onlinebasierten Mietspiegel 2021 unter Berücksichtigung des zum Bewertungsstichtag vorhandenen Ausstattungsgrades ein Abschlag von insgesamt -6 % auf die Basismiete ( $8,73 \text{ €} \times 0,94 = 8,21 \text{ €/m}^2$ ).

Summe der Zu- und Abschläge:	<b>-6 %</b>
<b>Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung</b>	
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> :	<b>8,21 €/m<sup>2</sup></b>
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete:	<b>377,66 €</b>
Preisspanne ±20%:	<b>302,13 € — 453,19 €</b>
Preisspanne in € pro m <sup>2</sup> :	<b>6,57 € — 9,85 €</b>

Nach den aktuellen Auswertungen des Internetportals „Capital - Immobilien-Kompass-Karte“ wird für Augsburg für das Jahr 2023 eine Durchschnittsmiete von 11,80 €/m<sup>2</sup> angegeben. Die Mietspanne liegt zwischen 9 bis 16 €/m<sup>2</sup>.

Laut den Veröffentlichungen der Internet-Maklerplattform „ImmoScout24“ lag der durchschnittliche Angebotspreis für Wohnungen zur Miete im ersten Quartal 2023 in Augsburg - Oberhausen bei 10,74 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.



**Mietansatz:**

Auf Grund der gegebenen Art, Größe und Lage der Wohnung hält der Sachverständige unter Berücksichtigung des Alters der baulichen Anlage resp. des Bewertungsobjektes in Verbindung mit einer baujahresgemäßen Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung unter Einbeziehung der vorliegenden Datengrundlage

- der o. g. Markt-Auswertungen, Mietspiegel der Stadt Augsburg 2021
- eigener Auswertungen, Marktbeobachtungen sowie Vergleichsmieten

folgende Miete für angemessen und nachhaltig erzielbar.

Es wurde von einem schadensfreien Zustand der Wohnung mit einer baujahresgemäßen mittleren bis einfachen Ausstattung ausgegangen.

Wichtiger Hinweis: An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der nachfolgenden Mietwertbestimmung um kein Mietwertgutachten zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete im rechtlichen Sinne des § 558 Abs. 2 BGB handelt. Die o.g. Wertparameter dienen lediglich zum Zwecke der Orientierung über das Marktgefüge einer im Gutachten im Sinne der ImmoWertV als marktüblich anzusetzenden Miete (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).

**Bewertungswohnung im ATP Nr. 1**

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
Wohneinheit im ATP Nr. 1 im EG	ca. 45,60 m <sup>2</sup>	9,95 €	453,72 €	5.444,64 €
<b>Rohrertrag gesamt (JRoE)</b>			<b>453,72 €</b>	<b>5.444,64 €</b>

Im Ansatz des jeweiligen Rohertrages sind bereits sämtliche Nutzflächen bzw. deren Nutzwerte, allgemeine Abstellflächen oder sonstige Gemeinschaftsflächen wertmäßig berücksichtigt.

Die jeweilige ermittelte Gesamtmiete geht nachfolgend als marktüblich erzielbarer Rohertrag in die jeweilige Ertragswertermittlung ein.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 ImmoWertV setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen. Anzusetzen sind Bewirtschaftungskosten in der Höhe, wie diese - unter Beachtung der Modellkonformität - seitens der von den zuständigen Gutachterausschüssen veröffentlichten Daten zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen entsprechen.

In diesem Falle - gemäß der Modellparameter zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen, veröffentlicht vom Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg - nach § 32 ImmoWertV 2021, Anlage 3.

**Bewertungswohnung im ATP Nr. 1**

Bezeichnung	Fläche/Anzahl	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
Wohneinheit im ATP Nr. 1 im EG	ca. 45,60 m <sup>2</sup>	373,00 €	12,20 €	ca. 2,00 % des RoE
Summen	RoE: 5.445 €	ca. 373 € p.a.	ca. 556 € p.a.	ca. 109 € p.a.
		<b>Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt:</b>	<b>ca. 1.038 € p.a.</b>	<b>19,1% v. RoE</b>

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie z.B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem o.g. Unterschiedsbetrag (zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag) ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Grundsätzlich ist am Wertermittlungsstichtag die Restnutzungsdauer des Objekts sachverständig einzuschätzen. Aufgrund der Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV i. V. m. den Modellparametern des zuständigen Gutachterausschusses sowie eigenen Erfahrungssätzen wird für das Objekt folgende Restnutzungsdauer angenommen. Der Restnutzungsdauer liegt ein **fiktives** Baujahr von etwa **1963** und eine Gesamtnutzungsdauer von ca. **80 Jahren** zu Grunde.

angenommene Restnutzungsdauer im Jahr <b>2023</b>	<b>rd. 20 Jahre</b>
--	---------------------

### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist der Zins, mit dem sich der Verkehrswert von Immobilien durchschnittlich und marktüblich verzinst. Er ist der im Modell des Ertragswertverfahrens für bebaute Grundstücke anzusetzende Zinssatz, mit dem der Ertragswert in der Regel unmittelbar zum Verkehrswert führt. Der im Sinne des § 33 ImmoWertV zu ermittelnde objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz (oaLSZ) ist nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach der Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der zuständige Gutachterausschuss der Stadt Augsburg hat Liegenschaftszinssätze (LSZ) für Sondereigentum in Form von Wohnungseigentum für ausgewählte Gemarkungen im Stadtgebiet mit seinem Marktbericht 2022 veröffentlicht.

2022 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum für ausgewählte Gemarkungen im Stadtgebiet Augsburg					
Oberhausen	Mittel	1 Quartil	Median	3 Quartil	tatsächl. Baujahr
	1,50	0,68	1,13	2,00	1972
	RND	Wohn-/ Nutzfläche	WGFZ	Jahresrohertrag	Anzahl
	44	61,5	1,13	7.300	76

(Quelle: GMB Augsburg 2022; S. 96)

Für ausgewählte Gemarkungen im Stadtgebiet Augsburg wurden für die Gemarkung Oberhausen aus insgesamt 76 beurkundeten Verkäufen von Eigentumswohnungen (ETW) im Jahre 2022 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (LSZ) in Höhe von **1,50 %**, der Median mit **1,13 %** empirisch abgeleitet. Der LSZ bezieht sich auf eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 44 Jahren, ein tatsächliches Baujahr von 1972 und eine durchschnittliche Wohnfläche von 61,5 m<sup>2</sup>.

Ferner wurden LSZ für Wohnungseigentum in Abhängigkeit zur Gemarkung und ausgewählten Größen

- Gemarkung
- Restnutzungsdauer
- Wohnfläche
- Vorläufiger Jahresrohertrag
- Tatsächliches Baujahr

abgeleitet.

Bezogen auf das Bewertungsobjekt ist für die Gemarkung Oberhausen in Abhängigkeit zu einer Wohnfläche von etwa 46 m<sup>2</sup> ein LSZ von etwa 1,05 % ablesbar. Zu einem vorläufigen Jahresrohertrag in Höhe von rd. 5.500 € ist ein LSZ von etwa 1,0 % und in Abhängigkeit zum tatsächlichen Baujahr 1955/56 ist ein LSZ von etwa 0,85 % ablesbar.

Im Kontext zur aktuell teils feststellbaren verhaltenen Nachfrage, u. a. aufgrund gestiegener Bauzinsen, der überdurchschnittlich hohen Inflation, Preiserhöhungen aufgrund von Energiekosten (Gas, Öl, Strom) und der mit dem **Wohnungseigentum** verbundenen Risiken, der Lageverhältnisse, der gegebenen Objektstruktur, dem Alter und dem angenommenen Zustand erscheint ein **objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (oaLSZ)** in Höhe von ca. **1,0 %** als angemessen und geht daher in nachfolgende Ertragswertermittlung ein.

Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts für die Wohneinheit im ATP-Nr. 1:

<b>Wohnungseigentum</b>			
<i>Rohertrag gem. Aufstellung</i>			<i>Mieten p.a.</i>
Rohertrag aus Wfl.			5.445 €
Roherträge Gesamt (JRoE)			5.445 €
-	<i>Bewirtschaftungskosten</i>	<i>%-Sätze der Roherträge bzw. pauschal</i>	
	siehe obige Aufstellung		1.038 €
=	Jahresreinertrag (JRE)		4.406 €
	objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (oaLSZ)	1,00%	
	Restnutzungsdauer	Jahre:	20
x	Rentenbarwertfaktor / Vervielfältiger *	V:	18,05
=	vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		79.516 €
+	abgezinster anteiliger Bodenwert		43.600 €
=	marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)		123.116 €
=	<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert rd.</b>		<b>123.000 €</b>
=	<i>entspricht € pro m<sup>2</sup></i>	<i>45,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche</i>	<i>2.697 €/m<sup>2</sup> Wfl.</i>

(\* Rentenbarwertfaktor: gem. § 34 ImmoWertV)

**Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)**

- ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale -

**rd. 1 2 3 . 0 0 0 €**

### 7.3 Plausibilitätskontrolle des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert der Bewertungseinheit unter Berücksichtigung eines schadensfreien und unbelasteten Grundstückszustands zeigt folgende Kennzahlen:

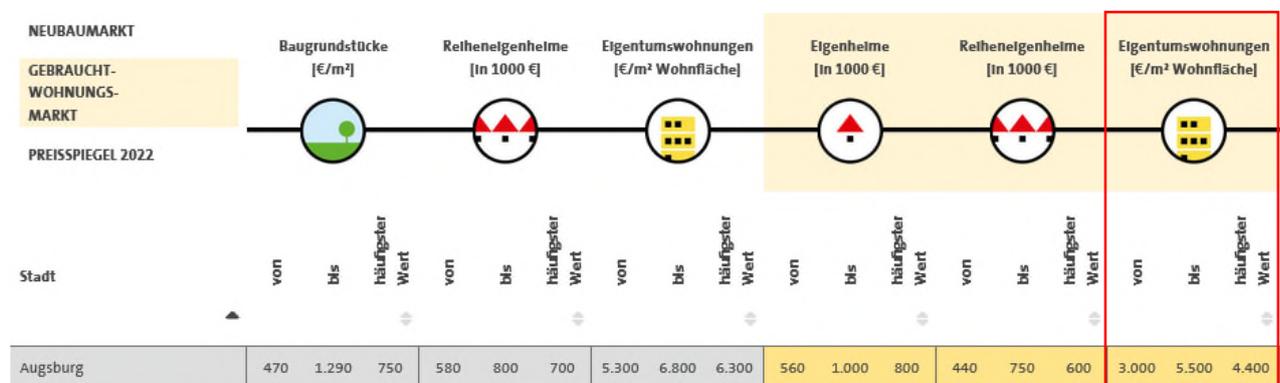
#### Bewertungsobjekt im ATP Nr. 1

	<b>Ertrags- und Gebädefaktoren</b>	
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)</b>	<b>123.000 €</b>	<b>2.697 €/m<sup>2</sup> Wfl.</b>
<b>Multiplikator der Jahresroherträge</b> (mvEW : JRoE, somit 123.000 € : 5.445 €)	<b>22,59-fache</b>	
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	<b>1,00%</b>	
<b>Netto-Anfangsrendite</b> (JRE : mvEW, somit 4.406 € : 123.000 € x 100)	<b>3,58%</b>	
<b>Brutto-Anfangsrendite</b> (JRoE : mvEW, somit 5.445 € : 123.000 € x 100)	<b>4,43%</b>	

Der ermittelte marktangepasste vorläufige Ertragswert basiert auf einem schadensfreien Zustand des Wohnungseigentums mit einer insgesamt durchschnittlichen Ausstattung.

#### Marktlage:

Nach dem onlinebasierten Preisspiegel 2022 der LBS „Markt für Wohnimmobilien“ werden in Augsburg für Bestands-Wohnungen mit drei Zimmern mit einer Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup>, ohne Garage/ Stellplatz, in mittleren bis guten Wohnlagen Preise von ca. 3.000 bis 5.500 €/m<sup>2</sup> Wfl. beobachtet. Der häufigste Wert wird mit 4.400 €/m<sup>2</sup> Wfl. angegeben.



LBS Preisspiegel 2022, Erhebungszeitraum: Anfang 2022

Nach den aktuellen Auswertungen (Preishistorie der letzten drei Jahre) des Internetportals „Capital - Immobilien-Kompass-Karte“ wird für Augsburg im Jahr 2022 ein Durchschnittskaufpreis von 5.095,69 €/m<sup>2</sup> angegeben. Die Spanne liegt zwischen 3.858 bis 7.068 €/m<sup>2</sup>.

Für **wiederverkaufte Eigentumswohnungen** (Gebrauchtwohnungen) für ausgewählte Gemarkungen, hier die Gemarkung Oberhausen mit einem tatsächlichen Baujahr zwischen 1946 und 1969 und einer Wohnfläche von 40 m<sup>2</sup> hat der hiesige **Gutachterausschuss der Stadt Augsburg** für das **Jahr 2022** einen durchschnittlichen Verkaufspreis von **4.266 €/m<sup>2</sup>** und bei einer Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> einen durchschnittlichen Verkaufspreis von **4.312 €/m<sup>2</sup>** empirisch ausgewertet. Für die gleiche Baujahresklasse und einer RND von 20 Jahren ist ein durchschnittlicher Verkaufspreis von **3.914 €/m<sup>2</sup>** veröffentlicht.

Der hier ermittelte marktangepasste vorläufige Ertragswert für die gegenständliche sehr einfach ausgestattete Bewertungseinheit mit rund **2.697 €/m<sup>2</sup> Wfl.** bzw. absolut **123.000 €**, liegt im Vergleich zu den aufgeführten Vergleichsfaktoren und Preisen (aus dem betrachteten Geschäftsjahr des Gutachterausschusses 2022) in Bezug auf die wertrelevanten preisbestimmenden Merkmale sowie aufgrund der seit einiger Zeit sich abzeichnenden teils verhaltenen Nachfrage, ausgelöst durch die Kriegssituation in der Ukraine, gestiegener Bauzinsen, der überdurchschnittlich hohen Inflation sowie der zu erwartenden Preiserhöhungen im Bereich der Energiekosten (Gas, Öl, Strom) deutlich unterhalb der angegebenen Gebäudefaktoren in einem zum Stichtag - aus vorgenannten den Preis beeinflussenden Gründen - plausiblen Bereich für annähernd einzuordnende Baujahresklassen, Wohnungsgrößen, Wohnlagen und Ausstattungen. Ferner zeigen die ermittelten Ertragsfaktoren, insbesondere im Vergleich des Liegenschaftszinssatzes zur Nettoanfangsrendite, plausible Wertgrößen.

## 8 Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswerts

Wie bei der Darstellung der Bewertungssystematik unter Ziffer 6.5 aufgeführt, sind folgende Besonderheiten in nachstehender Reihenfolge gesondert zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

### Allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV):

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens wurden aus marktnahen Daten und den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungstichtag, der gegebenen wirtschaftlichen Lage und Marktentwicklung, marktüblich erzielbaren Erträgen, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssätzen ermittelt. Es spiegeln sich somit in dem ermittelten Ertragswert die aktuelle Marktsituation und die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der Bewertung wider. Von marktbedingten Zu- oder Abschlägen kann daher abgesehen werden.

### Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV):

Wie vorstehend erläutert, wurde bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts von einem schadensfreien Bewertungsobjekt ausgegangen. Bisher nicht erfasste sonstige Umstände wie z. B. Mängel oder Schäden sind gesondert zu berücksichtigen.

Wie unter Punkt 5.3 aufgeführt, wird vom Sachverständigen nach freier Schätzung für die an der Wohneinheit bzw. an dem Sondereigentum zum Bewertungstichtag gegebenen baulichen Auffälligkeiten ein pauschaler Abschlag wie folgt für angemessen und gerechtfertigt.

Das Vorhandensein asbesthaltiger Baustoffe (z.B. Nachtspeicherofen) ist nicht ausschließbar, was in der Regel zu Kostenerhöhungen aufgrund besonderer spezieller Entsorgungsmaßnahmen führt, dieser gesonderte Aufwand ist im Ansatz des Abschlages nicht enthalten. Einem interessierten Erwerber wird empfohlen, diesen Sachverhalt genauer zu prüfen. Der Abschlag erfasst kurzfristige, jedoch dringend notwendige Reparatur- und Sanierungsarbeiten als Mindestaufwand zur grundlegenden Sicherung der erzielbaren Erträge:

<b>Vorläufiger marktangepasster Ertragswert</b>	<b>123.000 €</b>	2697 €/m <sup>2</sup> Wfl.
Abschlag wg. baulicher Auffälligkeiten	10.000 €	
<b>Ertragswert rund</b>	<b>113.000 €</b>	2478 €/m <sup>2</sup> Wfl.

Nachfolgend wird der Verkehrswert aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet und gerundet aufgeführt:

Wohneinheit im ATP Nr. 1:

**Verkehrswert rund: 113.000 €** (ca. 2.478 €/m<sup>2</sup> Wfl.)

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich an den in die **Ertragswertermittlung** einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird daher aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet. Sowohl die Bestimmungen der ImmoWertV als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung des Verkehrswertes eine Überprüfung der bis dahin ermittelten Werte hinsichtlich der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Angebots- und Nachfragesituation bei vergleichbaren Immobilien am örtlichen Grundstücksmarkt.

Die Überprüfung des Ertragswerts erfolgte bereits mittels einer Plausibilitätsprüfung, die sich auf geeignete Vergleichszahlen stützte. Diese Plausibilitätsprüfung bestätigt den ermittelten Ertragswert in einer hinreichenden Genauigkeit und deutet darauf hin, dass dieser dem zum Wertermittlungsstichtag erzielbaren Marktpreisniveau unter Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht und somit keine weitere Marktanpassung des Ertragswertes erforderlich ist.

#### Ziel:

Für das zu begutachtende Objekt ist gemäß der bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt der Schätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielenden Preises zu verstehen.

#### Zur Eingrenzung des Ermessensspielraums:

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Es wurden deswegen örtliche Vergleichswerte, wie zum Beispiel Mieten und Liegenschaftszinssätze, herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird auch ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgeschrieben, was auch in amtlichen Hinweisen festgeschrieben wurde. Insofern ist der Ermessensspielraum geringer geworden. Der Verkehrswert hat sich schließlich am Ergebnis des angewandten Verfahrens zu orientieren. Es ist also ein Verfahren für den besonde-

ren Bewertungsfall begründet auszuwählen. Auch dies wurde zur Eingrenzung des Ermessensspielraums vorgenommen.

#### Abschließendes Ergebnis:

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Das vorliegende Gutachten wurde unter den besonderen Bedingungen im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt und kann hinsichtlich bestehender Grundstücksbelastungen abweichende Betrachtungen zu § 8 Absatz 3, §§ 46 bis 52 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) aufweisen. Der vorliegende Verkehrswert wird für den Verfahrenszweck der Zwangsversteigerung ohne Grundstücksbelastungen aus Abteilung II des Grundbuches (unbelastet) i. S. d. § 74a ZVG ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der Wert beeinflussenden Merkmale wird folgender unbelasteter Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag für angemessen gehalten:

<b>Wohneinheit lt. ATP Nr. 1</b> (=5/88 Miteigentumsanteil an Grundstück Flurstück 4439, Schleißlerstraße 10 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im ATP mit Nr. 1 bezeichnet.)	<b>V e r k e h r s w e r t</b>  <b>1 1 3 . 0 0 0 €</b>  (i. W.: einhundertdreizehntausend Euro)
---	---

## 9 Schlussbemerkung

Dieser Wert gilt ohne eventuelle hypothekarische Belastungen und ohne etwaige Altlasten. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie die bei der Besichtigung nicht feststellbaren Grundstücksgegebenheiten werden ausdrücklich ausgeschlossen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Gutachter keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen vorgenommen wurden.

Das Gutachten ist nur für die Auftraggeberin bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Hierzu zählt auch die gerichtliche Veröffentlichung im Internet der Landesjustizverwaltungen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das im Internet veröffentlichte Sachverständigengutachten urheberrechtlich geschützt ist. Es handelt sich um ein wissenschaftliches Sprachwerk im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 1 UrhG. Ferner genießen die ggf. veröffentlichten Fotos den Lichtbildschutz gemäß § 72 UrhG. Die Nutzung (insbesondere Weitergabe oder Veröffentlichung) des Verkehrswertgutachtens (ganz oder auszugsweise, des Textes oder der Fotos) zu kommerziellen Zwecken durch Dritte (z. B. Makler, von dem Versteigerungsgericht nicht autorisierte private Zwangsversteigerungsportale etc.) ohne Erlaubnis des Rechteinhabers ist ausdrücklich untersagt. Erfolgt eine solche unzulässige Nutzung zu eigenen wirtschaftlichen Zwecken, werden Verwertungsrechte, insbesondere das Vervielfältigungsrecht (§ 16 UrhG) und das Recht der öffentlichen Zugänglichmachung (§ 19a UrhG) des Rechteinhabers verletzt. Hieraus ergeben sich für den Rechteinhaber Unterlassungs- und auch Schadensersatzansprüche.

## 10 Versicherung

Ich versichere, dieses Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Augsburg, 19. Juni 2023

.....  
Uwe K. Stielke MRICS

- *Chartered Valuation Surveyor MRICS*
- *Immobilienökonom (IRE/BS)*
- *Dipl.-Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten (DIA)*
- *Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)*
- *Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)*

## 11 Wesentliche Literatur

Neben den zitierten Quellen zu Spezialfragen liegen der Wertermittlung zugrunde:

- Wolfgang Kleiber, Jürgen Simon und Gustav Weyers. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten, alle Fassungen; Novellierung zur ImmoWertV: Wolfgang Kleiber, Roland Fischer, Karsten Schröter: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten
- Rössler/Langer fortgeführt von Simon/Kleiber. Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, aktuelle Fassung
- Ralf Kröll. Rechte u. Belastungen bei d. Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, akt. Fassung
- Jürgen Simon und Wilfried Reinhold. Wertermittlung von Grundstücken, aktuelle Fassung
- Sommer, Goetz und Jürgen Piehler. Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis
- Zimmermann, Peter und Robert E. Heller. Grundstücksbewertung – Prüfung von Verkehrswertgutachten in der gerichtlichen und außergerichtlichen Praxis
- Hubertus Hildebrandt. Grundstückswertermittlung, aktuelle Fassung
- Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- u. Gewerberaum, akt. Fassung
- Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, aktuelle Fassung
- Wolfgang Usinger. Immobilien - Recht und Steuern
- Dorothee Hennings. Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches, aktuelle Fassung
- Hans Dieter Matschke. Immobilienversteigerung: Zwangs- und Teilungsversteigerung, Zwangsverwaltung, Bieterinformation, aktuelle Fassung
- Sandner, Weber. Lexikon der Immobilienbewertung, aktuelle Fassung
- Peter Holzner und Ulrich Renner. Ross - Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, aktuelle Fassung
- Kurt Stöber: Zwangsversteigerungsgesetz - Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland, aktuelle Fassung
- Brachmann/Holzner: Bauwert von Industriebauten, Verkehrswert von Fabrikgrundstücken, Gebäude-Versicherungswerte, aktuelle Fassung
- Vogels, Manfred: Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht, aktuelle Fassung
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, aktuelle Fassung
- GUG, Fachzeitschrift für Immobilienwirtschaft u. Bodenpolitik (Hrsg. Dipl.Ing. Wolfgang Kleiber)

## 12 Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in aktueller Fassung
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in aktueller Fassung
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) - teilw. nunmehr in ImmoWertV 2021
- Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) - nunmehr in ImmoWertV 2021
- Vergleichswertrichtlinien (VW-RL) - nunmehr in ImmoWertV 2021
- Sachwertrichtlinien (SW-RL) - nunmehr in ImmoWertV 2021
- Ertragswertrichtlinien (EW-RL) - nunmehr in ImmoWertV 2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in aktueller Fassung
- Landesbauordnung in aktueller Fassung
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in aktueller Fassung

## 13 Anlagen

- Fotodokumentation
- Makrolage / Mikrolage
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk
- Wesentliche Auszüge aus der Teilungserklärung vom 21.08.1956 nebst Aufteilungsplänen