



Verkehrswertgutachten

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

für einen

18,556 / 1.000 Anteil am Erbbaurecht

an den Grundstücken

Flst. 6/19, Flst. 6/32, Flst. 6/33, Flst. 6/34, Flst. 6/36 Gemarkung Göggingen,

verbunden mit dem **Sondereigentum**

an der im **Aufteilungsplan mit Nr. 36** bezeichneten Wohnung im 2. OG



Zuwegung Wohnanlage
Bayerstraße 5, 7, 11, 13

Bayerstraße 5, 7, 11, 13 | 86199 Augsburg - Göggingen

VERKEHRSWERT

zum 8. Oktober 2024

- nach dem äußeren Eindruck -

98.000 €

- für die Wohnung im Aufteilungsplan (ATP) Nr. 36 im 2. OG -

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	7
3	Allgemeine Angaben.....	8
3.1	Auftraggeber.....	8
3.2	Auftrag	8
3.3	Zweck des Gutachtens.....	8
3.4	Wertermittlungsstichtag, Ortsbesichtigung und Teilnehmer der Ortsbesichtigung	9
3.5	Anzahl der Gutachteraufbereitungen	9
3.6	Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen.....	9
3.7	Hausverwaltung.....	10
4	Objektbeschreibung.....	10
4.1	Grundbuch.....	10
4.2	Ortsangaben / Lage	14
4.3	Bodenbeschaffenheit / Grundstücksgestalt und Form	14
4.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	15
4.5	Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks.....	15
4.6	Bau- / Planungsrecht.....	16
4.7	Denkmalschutz	16
4.8	Bauliche Angaben	16
4.9	Nebengebäude.....	18
4.10	Flächen, Maße	18
5	Objektbeurteilung.....	20
5.1	Grundrissaufteilung	20
5.2	Besonnung und Belichtung	20
5.3	Zustand der baulichen Anlagen	20
6	Zur Verfahrenswahl	21
6.1	Allgemein.....	21
6.2	Bewertungsmethoden	21
6.3	Umstände des Einzelfalls / Vorgehensweise	22
6.4	Das Erbbaurecht / rechtliche Grundlagen	23
6.5	Das Erbbaurecht / Besonderheiten in der Zwangsversteigerung (ZVG)	24
7	Bewertung.....	26
7.1	Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes	26
7.2	Bodenwertanteil des Erbbaurechts in der Zwangsversteigerung	28
7.3	Kapitalwert der Erbbauzinsreallast (nachrichtlich)	30
7.4	Ermittlung des Gebäudewertanteils im Ertragswertmodell / Bewertungssystematik	30
7.5	Plausibilitätskontrolle des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes	36
8	Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswerts.....	38
9	Schlussbemerkung	40
10	Versicherung.....	40
11	Wesentliche Literatur	41
12	Gesetzliche Grundlagen	41
13	Anlagen.....	41

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	2 - Zimmer - Eigentumswohnung (= 18,556 / 1.000 Anteil am Erbbaurecht an den Grundstücken Flst. 6/19, Flst. 6/32, Flst. 6/33, Flst. 6/34, Flst. 6/36, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG im Aufteilungsplan (ATP) mit Nr. 36 bezeichnet, nebst Keller und Speicher) im Aufteilungsplan (ATP) mit Nr. 36 bezeichnet soweit aus den vorliegenden Planunterlagen ersichtlich bestehend aus: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Tageslicht-Bad/WC und Flur nebst zwei Balkonen im 2. Obergeschoss. Zur Wohnung gehört laut Teilungserklärung ein Kellerraum (Nr. 36) im Kellergeschoss sowie ein Speicher (Nr. 36) im Dachgeschoss. Auf den Grundstücken Flst. 6/19, Flst. 6/32, Flst. 6/33, Flst. 6/34, Flst. 6/36 bilden insgesamt fünf aneinandergebaute Wohngebäude-teile eine Wohnanlage in der Bayerstraße (Hausnummern 5, 7, 9, 11 und 13) (s. a. Lageplan). Die betreffende Wohnung befindet sich laut Teilungserklärung (TE) und Aufteilungsplan (ATP) im 2. Obergeschoss des Gebäudeteils mit der Hausnummer 11. Hier positioniert sich die 2-Zimmer-wohnung innerhalb eines - als Dreispänner konzipierten Grundrisses – im westlichen Gebäudebereich und wird über das mittig im Bereich der Ost-Fassade gelegene Treppenhaus erschlossen. Soweit aus den Aufteilungsplänen entnehmbar, ist kein Aufzug vorhanden. Links und rechts neben der Bewertungswohnung wird jeweils eine weitere Wohnung erschlossen. Das Gebäude hat soweit ersichtlich und bekannt Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. bis 3. Obergeschoss nebst Dachbodenraum. Die Wohnanlage besteht laut der Teilungserklärung aus insgesamt 48 Wohnungen nebst 48 Keller- und 48 Speicherabteilen sowie 4 Garagen. Im nordöstlichen Grundstücksbereich auf Flst. 6/34 und teilweise auf den Grundstücken Flst. 6/18 und Flst. 6/20 befinden sich die 4 oberirdischen Garagen in Form von jeweils eines Teils einer jeweiligen Reihengarage. Der bewertungsgegenständlichen Wohnung ist soweit bekannt kein Kfz-Stellplatz zugeordnet.
Objektanschrift	Bayerstraße 11 86199 Augsburg - Göggingen
Grundbuch	Amtsgericht Augsburg Grundbuch von Göggingen

	Band 217, Blatt 6982 (Wohnungserbbaugrundbuch) 18,556 / 1.000 Anteil an dem Erbbaurecht an den Grundstücken Band 312, Blatt 10319, BVNr. 1) bis 5) 1) Flst-Nr. 6/19 Bayerstraße 5, Hof- und Gebäudefläche (Wohnhaus, Hofraum, Garten des Erbbauberechtigten zu 708 m²) 2) Flst-Nr. 6/32 Bayerstraße 9, Hof- und Gebäudefläche (Wohnhaus, Hofraum, Garten des Erbbauberechtigten zu 499 m²) 3) Flst-Nr. 6/33 Bayerstraße 11, Hof- und Gebäudefläche (Wohnhaus, Hofraum, Garten des Erbbauberechtigten zu 634 m²) 4) Flst-Nr. 6/34 Bayerstraße 13, Hof- und Gebäudefläche (Wohnhaus, Hofraum, Garten des Erbbauberechtigten zu 665 m²) 5) Flst-Nr. 6/36 Bayerstraße 7, Hof- und Gebäudefläche (Wohnhaus, Hofraum, Garten des Erbbauberechtigten zu 636 m²) eingetragen für die Zeit vom 10.08.1953 bis 10.08.2052. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. März, 9. Juni, UR-Nrn. 600/1114, eingetragen am 10. August 1953. Mit dem Anteil an dem Erbbaurecht verbunden ist das Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss, lt. ATP Nr. 36.
WEG-Verwaltung (WEG = Wohnungseigentumsgesetz)	Das Bewertungsobjekt untersteht einer WEG-Verwaltung. Nähere Angaben siehe Punkt 3.7.
Baujahr (lt. WEG-Verwaltung / TE)	- ca. 1953 - Aufteilung nach § 8 WEG am 01. Juli 1981
Nutzung	Nicht genau bekannt. Lt. Auskunft der Hausverwaltung besteht ein Mietverhältnis.
Wohnfläche / Nutzfläche (lt. TE nebst tlw. bemaßten Aufteilungsplänen)	Wohnung im ATP Nr. 36 im 2. OG (Mitte): ca. 46,38 m² Wfl. Abstellraum im ATP Nr. 36 im KG: ca. 8,05 m² Nfl. Speicherraum im ATP Nr. 36 im DG: ca. 6 m² Nfl. Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben siehe auch Ziff. 4.10.

Grundstücksgröße	1) Flst-Nr. 6/19 zu 708 m² 2) Flst-Nr. 6/32 zu 499 m² 3) Flst-Nr. 6/33 zu 634 m² 4) Flst-Nr. 6/34 zu 665 m² 5) Flst-Nr. 6/36 zu 636 m² Gesamt Flst. zu 1) bis Flst. zu 5) ca. 3.142 m² (siehe Grundbuchangaben oben)
Vorhandenes Zubehör gemäß § 97 BGB	Vorbemerkung: 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. Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Besonderheiten	Bewertung eines Anteils am Erbbaurecht Auftragsgemäß ist der Miterbbaurechtsanteil am Erbbaurecht zu ermitteln. Auftragsgemäß zu bewertende Rechte in Abt. II Grundbuch In Abteilung II bestehen neben dem Zwangsversteigerungsvermerk unter lfd. Nr. 15, weitere Eintragungen unter den lfd. Nummern 1 bis 9. Gemäß Auftrag sind die Belastungen unter den laufenden Nummern 10 (befristetes Garagenrecht) und 13 (Rückübertragungsvormerkung) gesondert zu bewerten, siehe hierzu Ziffer 4.1 „Grundbuch“. Der Verkehrswert wird hier als unbelasteter und schadensfreier Verkehrswert ausgewiesen. Bei Akteneinsicht nicht vorliegende Bewilligung Die der Eintragung unter der laufenden Nummer 14 „Weiterer Erbbauzins in Höhe von sechsunddreißig 1/100 Euro jährlich für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks FlNr. 6/19, 6/32, 6/33, 6/34 und 6/36, eingetragen am 29.02.2008,“ zugrunde liegende Bewilligung vom 28.11.2007, URNr. 3935 des Notars Dr. Koch, Augsburg, war bei der Akteneinsicht der Grundakten nicht vorliegend. Detaillierte Informationen des Urkundeninhalts sind dem SV insofern nicht bekannt. Auf Rückfrage bei der zuständigen Hausverwaltung, bei der die relevante Urkunde ebenfalls nicht vorliegend war, beträgt der aktuelle, tatsächlich angepasste Erbbauzins anteilig nach MEA 114,33 € p. a.. Weitere Recherchen erfolgten diesbezüglich nicht, auf Ziffer 3.3 des Gutachtens wird ausdrücklich verwiesen.

	Fehlende Innenbesichtigung Die bewertungsgegenständlichen Räumlichkeiten konnten von innen nicht besichtigt werden. Die Angaben zu den jeweiligen Bewertungsobjekten in diesem Gutachten basieren lediglich auf Grundlage der Teilungserklärung nebst teilweise bemaßten Planunterlagen, den Auskünften seitens der Behörden, sowie aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes am Besichtigungstag. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die tatsächlich vorhandene Bauausführung den Planunterlagen insgesamt entspricht. Möglichen Kaufinteressenten wird vor einer vermögensmäßigen Disposition dringend empfohlen, weiterführende Untersuchungen in Eigenregie anzustellen. Haftung für hieraus resultierende Risiken wird ausgeschlossen. Ein angemessener Sicherheitsabschlag wurde aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung am Ende des Gutachtens berücksichtigt (siehe auch Ziff. 5.3 und Ziff. 8).
Kapitalwert der Erbbauzinsreallast	Lediglich nachrichtlich: Kapitalwert der Erbbauzinsreallast der Whg. im ATP-Nr. 36 = rd. 2.500 € (siehe Ziff. 7 „Besonderheiten bei Erbbaurechten in der Zwangsversteigerung“).

2 Gesonderte Fragestellungen laut gerichtlichem Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage?	Siehe Punkt 4.2
Baulicher Zustand und ggf. Reparaturen?	Siehe Punkt 5.3
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	Siehe Punkt 4.6 und 4.7
Hausschwamm bzw. Verwendung umweltschädlicher Stoffe?	Nicht bekannt, eine Besichtigung der Innenräume war nicht möglich.
Verdacht auf ökologische Altlasten?	Siehe Punkt 4.3
Verwalter und Höhe des Wohngeldes? (bei WE u. TE)	Siehe Punkt 3.7
Mieter oder Pächter?	Lt. Auskunft der WEG-Verwaltung besteht ein Mietverhältnis.
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?	Nicht bekannt.
Gewerbebetrieb?	Nicht bekannt.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen?	Nicht bekannt.
Besteht ein Energieausweis?	Ja, lt. Auskunft WEG-Verwaltung

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 Wohnungserbbaurechtes im Sinne des § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) wurde erteilt mit dem Schreiben - nebst Beschluss - des Amtsgerichts Augsburg vom 22.08.2024 (Eingang am 26.08.2024).

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 Wertermittlungstichtag, Ortsbesichtigung und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, 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 Wertermittlungstichtag und wird für den **8. Oktober 20024** festgelegt. An diesem Tag fand die Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) statt.

Anwesend war:

- Der Sachverständige Uwe K. Stielke

Allgemeine Hinweise zum Auftrag:

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. Bei dem Gutachten handelt es sich ferner nicht um ein Mängel- oder Bauschadensgutachten.

3.5 Anzahl der Gutachtenausfertigungen

Das Verkehrswertgutachten wurde auf Antrag in **3-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 Grundbuch, Ausdrücke v. 04.09.2024 und v. 17.10.2024
- Auszug (Kopie) aus dem Katasterkartenwerk, erstellt am 03.09.2024, Maßstab 1:1000
- Informationen aus dem Online-Portal „Geoportal“ der Stadt Augsburg
- Angaben des Gutachterausschusses
- Auszüge in Kopie aus der Teilungserklärung bezogen auf das Bewertungsobjekt vom 01. Juli 1981 mit Aufteilungsplänen
- Erbbaurechtsvertrag vom 28. März 1953 nebst Nachtrag vom 09. Juni 1953
- Den Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs zu Grunde liegende Bewilligungen URNr. 1740, URNr. 1747 und URNr. 1748 nebst Nachträgen

Abschluss der Recherchen: 19.12.2024

3.7 Hausverwaltung

Eine Hausverwaltung nach dem WEG-Gesetz besteht zum Bewertungsstichtag. Die Hausverwaltung (Firma, Adresse etc.) ist der Auftraggeberin bekannt.

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

Höhe Instandhaltungsrücklage Whg. ATP 36, anteilig:	556,56 €
Höhe Instandhaltungsrücklage gesamt:	194.131,36 €
Höhe Hausgeld mtl.:	106,32 €
Höhe Hausgeldrückstand, z. Zeitpunkt der Auskunft der Hausverwaltung:	5.866,63 €

Anstehende beschlossene Reparaturmaßnahmen, welche noch nicht in
Inst.Rl. berücksichtigt sind; Sanierung eines Kaminzuges: ca. 3.300 €

Modernisierungsmaßnahmen, erfolgt: etwa im Jahr 2010, Balkone
etwa im Jahr 2015, Dachsanierung

Ein Energiebedarfsausweis, gültig bis 03.06.2028, liegt der Hausverwaltung vor.

Wichtige Hinweise:

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 Göggingen

Band 217, Blatt 6982 (Wohnungserbbaugrundbuch)

18,556 / 1.000 Anteil an dem **Erbbaurecht** an den Grundstücken im Grundbuch von Göggingen
Band 312, Blatt 10319, an den Grundstücken BVNr. **1)** bis **5)**

1) Flst-Nr. 6/19

Bayerstraße 5, Hof- und Gebäudefläche (Wohnhaus, Hofraum, Garten des Erbbauberechtigten
zu 708 m²

2) Flst-Nr. 6/32

Bayerstraße 9, Hof- und Gebäudefläche (Wohnhaus, Hofraum, Garten des Erbbauberechtigten
zu 499 m²

3) Flst-Nr. 6/33

Bayerstraße 11, Hof- und Gebäudefläche (Wohnhaus, Hofraum, Garten des Erbbauberechtig-
ten zu 634 m²

4) Flst-Nr. 6/34

Bayerstraße 13, Hof- und Gebäudefläche (Wohnhaus, Hofraum, Garten des Erbbauberechtigten zu 665 m²

5) Flst-Nr. 6/36

Bayerstraße 7, Hof- und Gebäudefläche (Wohnhaus, Hofraum, Garten des Erbbauberechtigten zu 636 m²

eingetragen für die Zeit vom 10.08.1953 bis 10.08.2052.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. März und 9. Juni, URNrn. 600 und 1114, eingetragen am 10. August 1953.

Mit dem Anteil an dem Erbbaurecht verbunden ist das Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss, lt. ATP Nr. 36.

Bestandsverzeichnis / Erste und zweite Abteilung

Genaue Eintragungen und textliche Formulierungen innerhalb der einzelnen Abteilungen sind dem Grundbuchblatt zu entnehmen. Grundbuchauszüge wurden diesem Gutachten auftragsgemäß jedoch nicht beigelegt.

In Abteilung II bestehen neben dem Zwangsversteigerungsvermerk unter lfd. Nr. 15, weitere Eintragungen unter den lfd. Nummern 1 bis 9 wie folgt:

- Lfd. Nr. 1: Erbauzinsreallast
- Lfd. Nr. 2: Vormerkung gem. § 883 BGB, Anspruch auf Einräumung einer Reallast – Erbauzinserhöhung
- Lfd. Nr. 3-9: Bedingt, befristete Antennen- Anschluss- und Mitbenützungsrechte
- Lfd. Nr. 10: Befristetes Garagenrecht
- Lfd. Nr. 13: Rückübertragungsvormerkung, Anspruch bedingt und Vormerkung befristet
- Lfd. Nr. 14: Weiterer Erbbauzins

Die auftragsgemäß zu bewertenden Belastungen unter den laufenden Nummern 10 und 13 werden nachfolgend gesondert dargestellt. Der Verkehrswert wird hier als unbelasteter und schadensfreier Verkehrswert ausgewiesen. Auf Ziffer 3.3 des Gutachtens wird ausdrücklich verwiesen.

Die der Eintragung unter der laufenden Nummer 14 „*Weiterer Erbbauzins in Höhe von sechsunddreißig 1/100 Euro jährlich für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks FlNrn. 6/19, 6/32, 6/33, 6/34 und 6/36, eingetragen am 29.02.2008,*“ zugrunde liegende Bewilligung vom 28.11.2007, URNr. 3935 des Notars Dr. Koch, Augsburg, war bei der Akteneinsicht der Grundakten nicht vorliegend. Detaillierte Informationen des Urkundeninhalts sind dem SV insofern nicht bekannt. Auf Rückfrage bei der zuständigen Hausverwaltung, bei der die relevante Urkunde ebenfalls nicht vorliegend war, beträgt der aktuelle, tatsächlich angepasste Erbbauzins anteilig nach MEA **114,33 € p. a.** Weitere Recherchen erfolgten diesbezüglich nicht, auf Punkt 3.3 des Gutachtens wird ausdrücklich verwiesen.

Darstellung des unter der laufenden Nummer 10 eingetragenen Rechts der Grunddienstbarkeit betreffend eines Garagenrechts:

Nach dem Wortlaut der der Eintragung zugrunde liegenden Bewilligungsurkunde URNr. 1747 W vom 1. Juli 1981 nebst Nachtrag URNr. 2064 L vom 3. August 1981 ist die beschränkt persönliche Dienstbarkeit wie folgt geregelt, relevante Darstellung auszugsweise:

„I.

beschränkter Haftung " mit dem Sitz in Augsburg hat mit Teilungserklärung vom 01. Juli 1981 - URNr. 1730 W - des amtierenden Notars das Erbbaurecht an dem Grundstück Fl.Nr. 6/18 Gemarkung Göggingen in Miterbbaurechtsanteile jeweils verbunden mit Sondereigentum aufgeteilt.

Mit Vollzug dieser Teilungserklärung im Grundbuch entsteht folgendes Teilerbbaurecht:

3,0/1000 Miterbbaurechtsanteile an dem Erbbaurecht an dem Grundstück Fl.Nr. 6/18 Gemarkung Göggingen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. G 53 des Aufteilungsplans. *Bel.*

...

- 4) Das in vorstehendem Abschnitt I, Ziffer 2) bezeichnete Teilerbbaurecht - Garage - steht zum Teil auf dem Erbbaurecht an dem Grundstück Fl.Nr. 6/34 Gemarkung Göggingen.

Die mit der Garage überbaute Fläche ist in dem dieser Urkunde als Anlage und wesentlicher Bestandteil beigehefteten Lageplan *r o t* kenntlich gemacht.

...

II.

Haftung mit dem Sitz in Augsburg *r ä u m t* hiermit dem *30.1* *216.8* jeweiligen Berechtigten des Teilerbbaurechts nach Abschnitt I Ziffer 2) der Vorurkunde an dem vereinigten Erbbaurecht an den Grundstücken Fl.Nrn. 6/19, 6/36, 6/32, 6/33 und 6/34 je Gemarkung Göggingen das dauernde, erst mit dem Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf endende Recht ein, die Garage auf dem vereinigten Erbbaurecht an den Grundstücken Fl.Nrn. 6/19, 6/36, 6/32, 6/33 und 6/34 je Gemarkung Göggingen in der gegenwärtigen Weise zu belassen, das vereinigte Erbbaurecht an den Grundstücken Fl.Nrn. 6/19, 6/36, 6/32, 6/33 und 6/34 je Gemarkung Göggingen zum Zwecke des Zugangs und der Zufahrt zur Garage zu betreten und im Bereich des Garagenhofes zu betreten und zu befahren.

...

III.



...“

Würdigung des Rechts der unter lfd. Nr. 10 eingetragenen Grunddienstbarkeit zulasten des vereinigten Erbbaurechts an den Grundstücken Flst 6/19, 6/36, 6/32, 6/33 und 6/34:

Der Wertnachteil für das dienende grundstücksgleiche vereinigte Erbbaurecht an den gegenständlichen Flurstücken ergibt sich zunächst aus dem Nachteil, dass die Grundstücksfläche einer vollständig freien Nutzung (Nutzbarkeit, Planungsfreiheit) auf die Dauer des erst mit Erlöschen durch Zeitablauf endenden Erbbaurechts entzogen ist.

Im vorliegenden Fall hat der Erbbauberechtigte (lt. Bewilligungsurkunde) dem jeweiligen Teilerbbauberechtigten des westlich benachbarten Grundstücks Flst. 6/18, das Recht eingeräumt, die Garage in der gegenwärtigen Weise auf dem Bewertungsobjekt zu belassen sowie das vereinigte Erbbaurecht an den gegenständlichen Flurstücken zum Zweck der Garagennutzung zu betreten und zu befahren.

Die bestehende Dienstbarkeit beeinträchtigt aus sachverständiger Sicht die gegenwärtige und zukünftige Nutzung des Miterbbaurechtsanteils nur unwesentlich. Eine wesentliche Beeinträchtigung der baulichen Ausnutzung des vereinigten Erbbaurechts ist ebenfalls nicht erkennbar.

Aus sachverständiger Sicht kann insgesamt kein messbarer Nachteil erkannt werden, die Belastung hat daher **keinen direkten signifikanten Werteeinfluss** auf den bewertungsgegenständlichen Miterbbaurechtsanteil an dem betroffenen Erbbaurecht verbunden mit dem SE an der Wohneinheit im Gebäude Bayerstraße 11, im ATP mit Nr. 36 bezeichnet.

Darstellung des unter der laufenden Nummer 13 eingetragenen Rechts der Rückübertragungsvormerkung:

Die der Eintragung zugrunde liegenden Bewilligungsurkunde URNr. 3935 vom 29. Februar 2008 lag bei der beantragten Einsichtnahme in die Grundakte nicht vor und konnte demnach nicht eingesehen werden. Der genaue Inhalt bzw. Wortlaut der betreffenden Urkunde ist dem Sachverständigen insofern nicht bekannt.

Lt. Eintragung in Abt. II des Grundbuchs handelt es sich im vorliegenden Fall um einen bedingten Rückübertragungsanspruch und einer befristeten Vormerkung. Grundsätzlich handelt es sich dabei um eine Sicherungseintragung im Grundbuch, mit der sich der ursprüngliche Eigentümer unter bestimmten Auflagen eine Rückübertragung am Eigentum vorbehält. Da die individuell bestimmbar Bedingungen dieser Vormerkung dem Sachverständigen mangels Einsichtnahme nicht bekannt sind, ist eine Würdigung einschließlich der Feststellung des Werteeinflusses des eingetragenen Rechts nicht ausführbar.

In der Regel beeinflussen derartige Rechte den Verkehrswert nur unwesentlich. Von einer messbaren Wertbeeinträchtigung des Bewertungsgegenstandes ist nicht auszugehen.

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 303.150 Einwohner (Stand: 31. Dez. 2023, https:// www.bayern-portal.de/dokumente/behoerde) 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 Autobahn A 8 München-Stuttgart ist Augsburg vom Westen, Norden oder Osten gut angebunden.	
Nähere Umgebung:	Struktur:	Gem. Wohngebietslage, Gemarkung Göggingen Stadtbezirk Nr. 38, Göggingen-Nordost; übergeordneter Planungsraum XIV, Göggingen
	Prägung:	Gemischte Nutzungen, teils Geschosswohnungsbau, teils kleinere MFH, teils EFH / ZFH teils als RH, vereinzelt gewerblich genutzte Grundstücke
	Besonderheit:	Gögginger Stadtwald und Verlauf der Wertach etwa 1.000 Meter LL westlich des Bewertungsobjekts; Universitätsgelände in etwa 10 Fahrrad-Minuten erreichbar; Messegelände 900 Meter LL östlich des Bewertungsgrundstücks
Verkehrsanbindung:	Insgesamt gute Verkehrslage zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen sowie zum öffentlichen Nahverkehr.	
Immissionen:	Im Zeitraum des Ortstermins vom Sachverständigen nicht 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 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:	Auf Punkt 3.3 des Gutachtens wird verwiesen, diesbezügliche Recherchen erfolgten in diesem Falle nicht.
Topographie:	Soweit ersichtlich, weitgehend eben
Form:	Polygonaler Zuschnitt, annähernd ein langgestrecktes, leicht gebogenes, Rechteck beschreibend
Größe lt. GB:	Gesamt Flst zu 1) bis Flst zu 5) ca. 3.142 m ² , mittlere Breite (WO-Richtung) ca. 34 Meter, mittlere Tiefe (NS-Richtung) ca. 93 Meter

4.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Straßen:	Bayerstraße:	
	Durchfahrts-/	
	Verbindungsstraße:	Ortsüblich ausgebaut, befestigt, asphaltiert
	Gehweg:	Beidseitig vorhanden
	Parkmöglichkeiten:	Teilweise Parkbuchten im öffentlichen Straßenbereich vorhanden
	Flemingstraße:	
	Wohngebiets-	
	erschließungsstraße:	Ortsüblich ausgebaut, befestigt, asphaltiert
	Gehweg:	Beidseitig vorhanden
	Parkmöglichkeiten:	Teilweise Parkbuchten im öffentlichen Straßenbereich vorhanden

Leitungen zur

Ver- / Entsorgung: Nicht genau bekannt, 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 vereinigte Erbbaurecht ist mit einer Mehrfamilienwohnanlage bebaut. Auf dem nördlichen Grundstücksteil Flst 6/34 befindet sich, westlich und östlich des MFH-Gebäudeteils Hausnummer 13, jeweils ein Garagengebäude in Form von Reihengaragen. Beide Garagenanlagen erstrecken sich über die jeweiligen Grundstücksgrenzen hinaus, auf die weiter westlich bzw. östlich angrenzenden Nachbargrundstücke Flst 6/18 -West- und Flst 6/20 -Ost- (s. hierzu auch Punkt 4. 1 Grundbuch).

Die Grundstücksgröße des vereinigten Erbbaurechts mit gesamt ca. 3.142 m² ist für eine derartige Bebauung und Lage ausreichend bemessen und ortsüblich. Die Erschließung des Grundstücks ist soweit ersichtlich und bekannt 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 Bewertungsobjekt 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 der Stadt Augsburg in der Fassung der 2. Neubekanntmachung, rechtswirksam seit 09.04.2021, zuletzt geändert am 23.02.2024) ist das Gebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt

Das Objekt befindet sich gem. den Darstellungen im Geoportal der Stadt Augsburg nicht in einem Sanierungs- oder Umlegungsgebiet.

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

Nach Einsichtnahme in das Geoportal der Stadt Augsburg besteht für das betreffende Grundstück kein Denkmalschutz.

4.8 Bauliche Angaben

Allgemeine Hinweise

Die nachfolgende Beschreibung der baulichen Anlage basiert auf Beobachtungen während des Ortstermins, den Angaben aus der Grundakte bzw. Teilungserklärung sowie den Angaben der WEG-Verwaltung (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 Funktionsfä-

higkeit 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 Wohnanlage - soweit bekannt und ersichtlich - massiver Bauart mit Satteldach. Die Wohnanlage des vereinigten Erbbaurechts formiert sich aus einzelnen, aneinandergebauten Gebäudeteilen / Häusern (Hausnummern 5, 7, 9, 11, 13). Der Gebäudeteil mit der Hausnummer 11, in welchem sich die Bewertungswohnung befindet, besteht insgesamt - soweit bekannt und anhand der Planunterlagen ersichtlich - aus Erdgeschoss, 1. bis 3. Obergeschoss nebst Dachbodenraum und Kellergeschoss.

Konstruktion

Fundament	Nicht genau bekannt, vmtl. Stahlbeton als Einzel- oder Streifenfundamente
Außenwände	Nicht genau bekannt, vmtl. massiv
Innenwände	Nicht genau bekannt, vmtl. massiv, ggf. Leichtbauwände
Böden/Decken	Nicht genau bekannt, vmtl. Stahlbeton-Massivdecken
Dach	Satteldach, Dachsanierung etwa im Jahr 2015, lt. Ausk. WEG-Verwaltung
Dachentwässerung	Vorhanden
Fenster	Nicht genau bekannt, soweit von außen erkennbar, vmtl. bereits ausgetauschte Kunststofffenster
Balkon	Mod. etwa im Jahr 2010, lt. Ausk. WEG-Verwaltung
Hauseingangsbereich Fassade O	Soweit ersichtlich, nicht barrierefreier Hauseingang; Überdachte Hauseingangstüre, Außenbeleuchtung, Klingel-/Sprechanlage, Briefkastenanlage vorhanden
Treppen/-haus; Aufzug	Soweit anhand der Planunterlagen ersichtlich, massive zweiläufige Treppenläufe mit Zwischenpodest; Aufzug vmtl. nicht vorhanden
Heizung / Warmwasser	Lt. WEG-Verwaltung unterschiedliche Heizungsarten der jeweiligen Miterbbau-rechtsanteile
Gemeinschaftsräume	Nicht genau bekannt
Außenanlagen	Soweit einsehbar, der Baujahreszeit, den baulichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbeschaffenheit entsprechend üblich
Zustandsmerkmale	Soweit von außen ersichtlich, dem Alter entsprechender, weitgehend gepflegter, Zustand

Bewertungswohnung im ATP Nr. 36

Lage und Gliederung der Wohnung lt. ATP	MFH (Hsnr. 11) im 2. OG; Wohnzimmer, Schlafzimmer, Diele, Tageslicht-Bad Küche, nebst zwei Balkonen.
Nutzung der Wohnung	Vmtl. zu Wohnzwecken

Ausstattung Wohnung

Dem Baujahr und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden	Nicht bekannt
Wände	Nicht bekannt
Decken	Nicht bekannt
Fenster	Nicht genau bekannt, vmtl. bereits ausgetauschte Kunststoffenster
Türen	Nicht bekannt
Heizung / WW	Nicht bekannt
Elektro	Nicht bekannt
Sanitär	Nicht bekannt
Balkone	Nicht genau bekannt, Brüstung als Metallrahmen mit gelochten Füllelementen
Ausstattungsstandard	Nicht bekannt
Zustandsmerkmale	Nicht bekannt Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands
Speicherraum im Dachboden und Abstellraum im KG, lt. ATP jeweils Nr. 36	Nicht bekannt

4.9 Nebengebäude

Außer dem Mehrfamiliengebäude und der Garagen waren keine Nebengebäude ersichtlich.

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. Zuhörräumen 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. Berechnungsverordnung (§§ 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, Bodenräume, 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.

Wohnung im ATP Nr. 36 im 2. OG (Mitte): ca. 46,38 m² Wfl.

Abstellraum im ATP Nr. 36 im KG: ca. 8,05 m² Nfl.

Speicherraum im ATP Nr. 36 im DG: ca. 6 m² Nfl.

Wichtige Hinweise:

Die bewertungsgegenständlichen Räumlichkeiten konnten von innen nicht besichtigt werden. Eine Wohn- und Nutzflächen**berechnung** lag dem Sachverständigen im Zeitraum der Gutachtenerstellung nicht vor. In den Grundrissen der Aufteilungspläne war die Wohnfläche für die jeweiligen Wohneinheiten ausgewiesen. Seitens der zuständigen WEG-Verwaltung lag für die Bewertungswohnung die Wohnflächenangabe gemäß der Jahresabrechnung vor. Diese entsprach der Wohnflächenangabe aus den Aufteilungsplänen. Die Wohn- und Nutzflächen wurden vom SV auf der Basis der vorliegenden teilweise bemaßten Aufteilungspläne (ATP) überschlägig ermittelt. Soweit nachvollziehbar, ist darin die anrechenbare Fläche der beiden Balkone nicht enthalten. Die Flächenangaben sind augenscheinlich 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

2-Zimmer-Wohnung, gemäß den vorliegenden Grundrissplänen (s. a. Planunterlagen im Anlagen-
teil):

- Regelmäßiger, rechteckiger, langgestreckter Umriss
- Nicht durchwohnbarer Grundriss, Wohnräume ausschließlich westausgerichtet
- Zwei Balkone W-ausgerichtet, ein Balkon vom Wohnzimmer aus zugänglich, ein Balkon vom Schlafzimmer aus zugänglich

Beurteilung der Raumaufteilung anhand der vorliegenden Planunterlagen:

- weitestgehend zeitgemäß
- weitestgehend funktional

5.2 Besonnung und Belichtung

Vermutlich durchschnittlich bis gute Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse aufgrund der Geschosslage mit - gem. der Planunterlagen - ausreichenden Fensteröffnungen- und Größen in der gegebenen 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.

Da die gegenständliche Wohnung **von innen nicht besichtigt** werden konnte, empfiehlt der Sachverständige in diesem Zusammenhang, vor einer vermögensmäßigen Disposition weiterführende Recherchen über den tatsächlichen inneren Zustand der Wohneinheit anzustellen. Für die hiermit verbundenen Risiken übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Ein **angemessener Risikoabschlag** wurde am Ende des Gutachtens berücksichtigt.

Der Gebäudebestand nebst Außenanlagen machte - soweit zum Zeitpunkt der Besichtigung von außen erkennbar - unter Berücksichtigung des Alters einen weitgehend instandgehaltenen, gepflegten Eindruck. Übliche alters-, gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen an den Fassaden waren in geringfügigem Ausmaß ersichtlich. Gewöhnliche und witterungsbeding-

te Abnutzungen werden in der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, den Bewirtschaftungskosten und dem Liegenschaftszinssatz in angemessener Weise gewürdigt.

Der Sachverständige unterstellt in diesem Zusammenhang, dass derartige finanzielle Aufwendungen sowie auch ggf. anstehende Reparaturen - soweit nichts anderes bekannt - aus den bestehenden gemeinschaftlichen Rücklagen getragen werden können. Die oben genannten Besonderheiten und Auffälligkeiten zählen im Sinne des § 8 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zu den sogenannten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BoG). Diese sind innerhalb des Gutachtens daher gesondert zu erfassen und vom unbelasteten, schadensfreien vorläufigen Verkehrswert am Ende der weiteren Bewertung in Abzug zu bringen.

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 Umstände des Einzelfalls / Vorgehensweise

Verfahrensgrundsätze im besonderen Falle des Erbbaurechts

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 Wohnungs- oder Teilerbbaurechten wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in aller Regel nach Preisen je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Demnach kann der angemessene Kaufpreis von Eigentumswohnungen im Erbbaurecht gewöhnlich am besten im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), ermittelt werden. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens als alleiniges Bewertungsverfahren setzt allerdings voraus, dass einerseits geeignete Vergleichspreise in einer ausreichenden Anzahl zeitnah vorliegen sowie auch die zum direkten Preisvergleich verwendeten Vergleichswohnungen dem Unterzeichner in ihren wertbestimmenden Merkmalen hinreichend bekannt sind. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss (GAA), konnten dem Sachverständigen Verkaufsfälle benannt werden. Da dem SV jedoch weder der Erhaltungszustand des Bewertungsobjektes mangels Innenbesichtigung noch der jeweilige Zustand der betreffenden Wohnungen aus der Kaufpreissammlung des GAA zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung bekannt ist, kann das direkte Vergleichswertverfahren nicht ohne Weiteres zur Anwendung gebracht werden. In diesem Falle dient es der Plausibilisierung.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) scheidet bei der Bewertung von Wohnungseigentum grundsätzlich aus, da bei der Ermittlung des Bauwertes die Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum nur sehr schwer durchführbar ist. Darüber hinaus ist nicht erkennbar, dass sich Kaufpreise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Abhängigkeit von den Gebäudeherstellungskosten und den Bodenwerten der jeweiligen Grundstücke bilden.

Im Hinblick darauf, dass Verkaufsabschlüsse insbesondere bei vermieteten Wohnungen auch unter Renditegesichtspunkten getätigt werden (Kapitalanleger), ist neben dem Vergleichswertverfahren auch das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) anwendbar.

Aufgrund der dargestellten Situation wird es für sachgerecht erachtet, für die Ermittlung des angemessenen Kaufpreises primär das Ertragswertverfahren anzuwenden und zusätzlich insbesondere aus den vorliegenden Vergleichskauffällen des zuständigen GAA, ggf. Angebotspreisen sowie Marktpublikationen ergänzende Rückschlüsse auf die Plausibilität des aus dem Ertragswertverfahren

ren ermittelten Werts zu ziehen. Zudem stehen für eine marktkonforme **Ertragswertermittlung** (z. B. Liegenschaftszinssatz und nachhaltige Mieten) erforderliche Daten zur Verfügung.

6.4 Das Erbbaurecht / rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für Erbbaurechtsgrundstücke sind die Vorschriften über das Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG), vormals Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO) vom 15.01.1919 (RGBl. S. 72 und 122), zuletzt geändert durch das „Gesetz zur Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht“ vom 01.10.2013 (BGBl. I., S. 3719, 3726), und die Vorschriften des BGB über das Grundstückseigentum. Im Übrigen besteht weitgehende Vertragsfreiheit. Die das Erbbaurecht regelnden §§ 1012 bis 1017 des BGB sind am 22.01.1919 außer Kraft getreten. Für alle später begründeten Erbbaurechte gelten grundsätzlich die Vorschriften des Erbbaurechtsgesetzes.

§ 1 Abs. 1 der Erbbaurechtsverordnung bzw. vormals Erbbaurechtsverordnung definiert das Erbbaurecht wie folgt:

„Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).“ Das Erbbaurecht ist ein vom Grundstück unabhängiges grundstücksgleiches, dingliches Recht, auf welches die Bestimmungen des BGB über das Grundeigentum anwendbar sind. Das Erbbaurecht beinhaltet folgende Grundsätze:

- Das Erbbaurecht kann für immer oder auf Zeit bestellt werden.
- Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk die Hauptsache bleibt.
- Das Bauwerk, das aufgrund des Erbbaurechts erstellt wird, ist wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und nicht des Grundstücks, so dass der Erbbauberechtigte Eigentümer des Bauwerkes wird und nicht etwa der Grundstückseigentümer.
- Beim Erlöschen des Erbbaurechts fällt das Bauwerk in das Eigentum des Grundstückseigentümers. Der Erbbauberechtigte ist nicht zur Wegnahme des Bauwerkes berechtigt, kann aber unter Umständen von dem Grundstückseigentümer eine Entschädigung verlangen.

Im Übrigen können die Beteiligten den Inhalt des Erbbaurechts frei bestimmen, insbesondere mit dinglicher Wirkung folgende Vereinbarungen treffen:

- Hinsichtlich des Bauwerks können Verpflichtungen jeder Art mit dinglicher Wirkung begründet werden.
- Ein Heimfallrecht kann begründet werden, d. h. dem Grundstückseigentümer kann für bestimmte Fälle der dingliche Anspruch auf Rückübertragung des Erbbaurechts gewährt werden.
- Zugunsten des Erbbauberechtigten kann ein Recht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf begründet werden.

Das Erbbaurecht entsteht durch Einigung und Eintragung auf dem Grundbuchblatt des zu belastenden Grundstücks (keine Auflassung!), ferner wird ein besonderes Grundbuchblatt (Erbbaurechtsgrundbuch) von Amts wegen angelegt; das Erbbaurechtsgrundbuch ist für das Erbbaurecht das Grundbuch i. S. des BGB. Das Erbbaurecht kann nur zur ausschließlich ersten Rangstelle bestellt werden, der Rang kann nachträglich nicht geändert werden. Der Erbbaurechtszins - das Entgelt für die Bestellung des Erbbaurechts - muss nach Zeit und Höhe für die Dauer des Erbbaurechts im Voraus bestimmt sein; er kann durch Eintragung im Erbbaurechtsgrundbuch dinglich gesichert werden; die Vorschriften des BGB über Reallasten finden entsprechende Anwendung. Das Erbbaurecht wird durch Einigung und Eintragung im Grundbuch übertragen. Die Übertragung kann mit dinglicher Wirkung von der Zustimmung des jeweiligen Grundstückseigentümers abhängig gemacht werden. Das Erbbaurecht erlischt durch - rechtsgeschäftliche Aufhebung und Löschung im Grundbuch oder - Ablauf der für das Erbbaurecht bestimmten Zeit. Vom Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitab-

lauf ist der Heimfall zu unterscheiden (Verpflichtung des Erbbauberechtigten, bei Eintritt bestimmter Voraussetzungen das Erbbaurecht auf den Grundstückseigentümer zu übertragen). Durch Heimfall erlischt das Erbbaurecht nicht, sondern es fällt dem Grundstückseigentümer zu, der es wieder an einen Dritten übertragen kann.

6.5 Das Erbbaurecht / Besonderheiten in der Zwangsversteigerung (ZVG)

Für die Verkehrswertermittlung eines Erbbaurechts im Zwangsversteigerungsverfahren ergeben sich einige Besonderheiten. Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten oder sonstige Belastungen in Abteilung II des Grundbuches mindern den Verkehrswert des Erbbaurechts nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrei zu bewerten¹. Dieser Grundsatz gilt auch für die Erbbauzinsreallast. Diese beeinflusst nicht den Wert des Erbbaurechts², sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises.

Gemäß den Regelungen des ZVG § 15 Abs. 14.2 wird bei Versteigerung des Grundstücks das Erbbaurecht alter Art (bis einschl. 21.01.1919 entstanden) wie jede andere dingliche Belastung behandelt. Ein neues Erbbaurecht (seit 22.01.1919 entstanden) kommt als Grundstücksbelastung an erster Rangstelle (ErbbauRG § 10 Abs. 1 Satz 1) nach § 45 ZVG in das geringste Gebot als bestehenbleibendes Recht (§§ 44, 52 ZVG).

Das Erbbaurecht (veräußerliches und vererbliches Recht, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu haben) sowie das Erbbaurechtsgrundstück (das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück) sind zwei selbständige Gegenstände der Wertermittlung.

Vorgehensweise

In diesem Gutachten ist auftragsgemäß die **Bewertung des „Erbbaurechts“** bzw. ein Anteil an dem Erbbaurecht zu bewerten.

Der Wert des Erbbaurechts wird aus dem Ertragswertverfahren ermittelt, da geeignete Marktdaten - wie z. B. nachhaltig erzielbare Mieten - in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen. Im Rahmen des Ertragswertverfahrens findet die sog. **Finanzmathematische Methode** Anwendung. Die Marktanpassung / Plausibilisierung erfolgt anschließend anhand von Vergleichspreis-Auskünften des zuständigen Gutachterausschusses der Stadt Augsburg.

Der Wert des Rechts setzt sich hier - im Ertragswertmodell - aus dem

Gebäudewertanteil des Erbbaurechts und dem so genannten

Bodenwertanteil des Erbbaurechts (Bodennutzungswert) zusammen.

Die nachfolgende Bewertung des sog. **Miterbbaurechtsanteils an dem Erbbaurecht** erfolgt dem Grunde nach in Anlehnung an die in den aktuellen Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) beschriebene Vorgehensweise unter **Berücksichtigung der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens**.

¹ Vgl. Stöber, K./Zeller, F.: Zwangsversteigerungsgesetz, 2005, S. 822.

² Vgl. LG Hamburg, Rpfleger 2003 S. 142 in Stöber, 2005, S. 824, So auch Schäfer, B.: Wertermittlung des Erbbaurechts in der ZV, Seminarunterlagen, 2006

A) Bodenwertanteil des Erbbaurechts:

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbaurechtsvertrages über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag leisten muss. Es ist vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen. Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich aus der Differenz zwischen dem vertraglich erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungsstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks. Die Differenz ist mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors (Vervielfältigers) auf die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages zu kapitalisieren.

- 1.) Entspricht der vertraglich erzielbare Erbbauzins der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks (zum Stichtag), ergibt sich kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts.
- 2.) Übersteigt der vertraglich erzielbare Erbbauzins die angemessene, marktgerechte Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks (zum Stichtag), so ist kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts anzusetzen. Der übersteigende Betrag stellt vielmehr eine wertmindernde Belastung des Erbbaurechts dar.
- 3.) Unterschreitet der vertraglich erzielbare Erbbauzins die angemessene marktgerechte Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks (zum Stichtag), so ist ein entsprechender Bodenwertanteil des Erbbaurechts zu berücksichtigen (Zinsvorteil für den Berechtigten des Erbbaurechts). Die Differenz zur angemessenen Bodenwertverzinsung stellt für den Erbbauberechtigten einen Wertvorteil dar. Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich - wie oben beschrieben - durch Kapitalisierung der Differenz mit dem Rentenbarwertfaktor (Vervielfältiger) über die Restlaufzeit des Erbbaurechts.
- 4.) Wenn auf Grund vertraglicher Regelungen kein laufender Erbbauzins gezahlt wird, ist zur Ermittlung des Bodenwertanteils der Betrag anzusetzen, der der angemessenen Verzinsung des unbelasteten Grundstücks entspricht.

B) Gebäudewertanteil des Erbbaurechts:

Hat der Erbbauberechtigte aufgrund des Erbbaurechts das Grundstück bebaut oder war das Gebäude bei der Bestellung des Erbbaurechts bereits vorhanden, so ergibt sich ein Gebäudewertanteil (Wertanteil der baulichen Anlagen) des Erbbaurechts. Zur Ermittlung des Gebäudewertanteils des Erbbaurechts ist in der Regel von dem ermittelten Sachwert bzw. – **wie in diesem Falle** – vom **Ertragswert** – auszugehen. Der Grundstückseigentümer hat vorbehaltlich anderweitiger Vertragsvereinbarungen dem Erbbauberechtigten bei Ablauf des Erbbaurechtsvertrags eine Entschädigung zu zahlen, die sich nach dem Verkehrswertanteil des Gebäudes bemisst.

Eine Minderung des errechneten Werts des Gebäudes kann sich ergeben,

- o wenn die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts übersteigt
- o dieses nicht oder nur teilweise zu entschädigen ist

Eine Minderung des errechneten Werts des Gebäudes kommt hier in diesem Falle allerdings nicht zu tragen, da die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht übersteigt.

Besonderheit im Zwangsversteigerungsverfahren:

Der Bodenwertanteil am Erbbaurecht (= Bodennutzungswert) bestimmt sich gemäß den Wertermittlungsrichtlinien 2006 aus der sich ergebenden Differenz zwischen dem marktgerechten Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Liegenschaftszins) und dem vertraglich/gesetzlich erzielbaren Erbbauzins.

Es ist zu beachten, dass in dem hier bestehenden Sonderfall der Verkehrswertermittlung des Erbbaurechtes im Zwangsversteigerungsverfahren **der Bodenwertanteil alleine nur aus dem marktgerechten und nutzungstypischen Erbbauzinssatz (durchschnittliche ortsübliche Bodenwertverzinsung) zu ermitteln ist**. Die Ermittlung eines Zinsvor- oder -Nachteiles durch die Gegenüberstellung des tatsächlich gezahlten Erbbauzinses im Verhältnis zu dem marktgerechten ortsüblichen Erbbauzins kann unterbleiben.

Begründung:

Die Gegenleistung für das Bodennutzungsrecht erbringt der Ersterher ggf. durch die Übernahme der bestehenbleibenden Erbbauzinsreallast. Bleibt sie bestehen, beeinflusst sie den noch bar zu zahlenden Teil des Gebotes (bares Meistgebot).

Da nach den Regeln des Zwangsversteigerungsrechts aber auch die Möglichkeit besteht, dass die Erbbauzinsreallast mit dem Zuschlag erlischt, ist der tatsächliche Bodennutzungswert unabhängig vom Wert der Reallast selbständig zu ermitteln. Bleibt die Reallast bestehen, ist sie Teil des „Kaufpreises“.

7 Bewertung

7.1 Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes

Zur Ermittlung des Bodenwertanteils am Erbbaurecht ist zunächst vom unbelasteten Bodenwert des Grundstücks auszugehen.

Der Bodenwert (Bezeichnung für den Wert des reinen Bodens, im Gegenteil zum Grundstücks- wert; 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 den zu bewertenden Anteil am Erbbaurecht 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 erschließungsbeitragsfreie (ebf) Bodenrichtwert (BRW) zum 01.01.2024 mit **1.400 €/m²** Grundstücksfläche (Bodenrichtwertzone 10743) für unbebaute Grundstücke angegeben. Der BRW bezieht sich auf Wohnbauflächen (W). Als weitere wertrelevante Kennzahlen bezogen auf den Bodenrichtwert (z. B. WGFZ) wurde seitens des Gutachterausschusses eine wertrelevante Geschossflächenzahl von 1,1 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.

Anpassung an die konjunkturelle Entwicklung:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Der Bewertungsstichtag für das gegenständliche Grundstück hingegen datiert zum 08.10.2024. Aufgrund der teils noch verhaltenen Nachfrage, ausgelöst durch die Kriegssituation in der Ukraine, geht der Sachverständige von einer insgesamt gedämpften Bodenwertentwicklung zum Stichtag aus. Aufgrund eigener Beobachtungen und Erfahrungswerte hält der Sachverständige den Bodenrichtwert als Grundlage für die weitere Bewertung als marktgerecht (Faktor somit 1,00).

Der anteilige Bodenwert errechnet sich somit aus dem anzusetzenden Bodenwert unter Berücksichtigung der Anpassungen und der vorhandenen Grundstücksfläche.

zugrunde gelegter Bodenrichtwert		1.400 €/m²		
Konjunkturelle Anpassung	x	1,00		
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	1.400 €/m ²		
Grundstücksfläche	x	3.142 m ²		
Bodenwert (absolut)	=	4.398.800 €		
Bodenwert gerundet	=	4.399.000 €		
Anteil nach Erbbaurechtsanteilen für Whg. Nr. 36	=	81.624 €	18,556	zu 1.000 MEA

Unbelasteter anteiliger Bodenwert Whg. im ATP-Nr. 36 = rd. 82.000 €

7.2 Bodenwertanteil des Erbbaurechts in der Zwangsversteigerung

Ermittlung des Bodenwertanteils (Bodennutzungswertes) des Erbbaurechts

Grunddaten:

• Vertragsabschluss Erbbaurecht	28.03.1953
• Laufzeit	99 Jahre
• Beginn Erbbaurecht mit Eintragung im Grundbuch	am 10.08.1953
• Zahlungsbeginn des Erbbauzinses	1. April 1953
• Ende des Erbbaurechts	am 10.08.2052
• Restlaufzeit Erbbaurecht (2024 bis 2052)	28 Jahre
• Angenommene Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlage	28 Jahre (Whg. Nr. 36)
• Gebäude RND = Laufzeit Erbbaurecht	28 Jahre (Gebäude-Restwert bei Ablauf = 0)

Erbbauzins / Bodenverzinsung:

- | | |
|--|--|
| • Vertraglicher Erbbauzins gem. Bew. v. 1.07.1981
(anteilig nach MEA 18,556) | 59,62 €, (116,61 DM) p.a.
für Wohnung Nr. 36 |
| • Wertsicherungsklausel (Bindung an Entwicklung
Lebenshaltungskosten, Preisindex statist. Bundesamt
Wiesbaden), gem. Nachtrag (v. 01.07.1981) zu Erbbaurechtsverträgen | Berechnung Erbbauzins alle 10 Jahre
neu ab 1.01.1981 im Verhältnis zu
Entwicklung
Preisindex Lebenshaltungskosten |
| • Tatsächlicher, bisher angepasster Erbbauzins
zum Bewertungsstichtag 08.10.2024 | 114,33 € p.a. für Whg. Nr. 36 |

Vorgehensweise:

Wie bereits unter Punkt 6.5 unter Besonderheiten aufgeführt, ist nach den Regelungen des Zwangsversteigerungsrechts (ZVG) bei Ermittlung des Bodenwertanteils der Betrag anzusetzen, der der angemessenen Verzinsung des unbelasteten Grundstücks zum Zeitpunkt der Wertermittlung entspricht (aktuelle Bodenwertverzinsung).

Es erscheint für das gegenständliche Grundstück ein marktgerechter nutzungstypischer Erbbauzins zum Zeitpunkt der Bewertung in Höhe von **1,7 %** als angemessen.

Der unbelastete anteilige Bodenwert für die Whg. im ATP-Nr. 36 wurde in Höhe von **rund 82.000 €** ermittelt.

Die marktgerechte Bodenwertverzinsung beträgt somit

1.394 € jährlich (monatlich 116 €).

(1,7 % aus anteiligem Bodenwert des unbelasteten GS i. H. v. 82.000 €)

Berechnung des Bodenwertanteils am Erbbaurecht (im ZVV):

- Restlaufzeit des Erbbaurechtes 28 Jahre bei 1,7 % = Kapitalfaktor / Vervielfältiger 22,13

Ermittlung: 1.394 € x 22,13 = rd. 30.852 €

Bodenwertanteil des Erbbaurechts: **rd. 31.000 €** (zum Gebäude-Ertragswert)
(Bodennutzungswert)

7.3 Kapitalwert der Erbbauzinsreallast (nachrichtlich)

Wie unter Punkt 6.5 erläutert, ist der Kapitalwert der hier im Grundbuch eingetragenen dinglichen Erbbauzinsreallast in diesem Gutachten nachrichtlich gesondert ausgewiesen.

Der Kapitalwert eines bestehenbleibenden Rechtes ist der wirtschaftliche Wert, um den sich der Wert des Grundstücks durch die bestehenbleibende Belastung mindert.

Kapitalwert der Erbbauzinsreallast für die **Whg. im ATP-Nr. 36:**

- Jahresleistung = 114,33 € p.a. (: 12 = rd. 9,5 € p.m.)
(= aktueller Erbbau-Zins)
- Kapitalisierung = 28 Jahre (Restlaufzeit Erbbaurechtsvertrag / 1,7% (LZ))
- Rentenbarwertfaktor x 22,13

Kapitalwert (nachrichtlich) = rd. 2.500 €

Wichtiger Hinweis: Die hier gemachten Angaben des aktuellen Erbbauzinses basieren auf Angaben seitens der WEG-Hausverwaltung aus dem Wirtschaftsplan/Hausgeldabrechnung vom 26.04.2018. Eine Überprüfung dieser Angaben war dem Sachverständigen nicht möglich. Einem interessierten Erwerber wird daher empfohlen, ggf. vertiefende Untersuchungen eigenverantwortlich anzustellen.

7.4 Ermittlung des Gebäudewertanteils im Ertragswertmodell / 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.

Im vorliegenden Fall wird das Ertragswertverfahren unter Berücksichtigung folgender erbbau-rechtsspezifischer Besonderheiten angewandt:

$$\begin{array}{rcl} & \text{Rohertrag} & \\ ./ & \text{Bewirtschaftungskosten} & \\ = & \text{Reinertrag} & \\ ./ & \text{Bodenwertverzinsung} & \\ = & \text{Gebäudereinertrag} \quad \times \quad \text{Vervielfältiger} & \\ = & \textbf{Gebäudewertanteil (Gebäudeertragswert)} & \\ + & \textbf{Bodenwertanteil des Erbbaurechts} & \\ = & \textbf{Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts} & \\ +/- & \text{Marktanpassungsfaktor für Erbbaurecht} & \\ +/- & \text{Zu- oder Abschläge} & \\ = & \textbf{Verkehrswert des Erbbaurechts} & \end{array}$$

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. 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.

Die Wohnung konnte von innen nicht besichtigt werden. Mietverträge für die hier gegenständliche Wohnung sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Aufgrund der bisher – nach dem äußeren Anschein - durchgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen und den Angaben der Hausverwaltung kann für die Wohnanlage von einem **fiktiven Baujahr von ca. 1972** ausgegangen werden.

Ferner wird eine mittlere Wohnungsausstattung und ein schadensfreier Zustand der Wohnung unterstellt.

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) aner-

kannt. Zum Bewertungsstichtag 8.10.2024 war der aktuelle qualifizierte Augsburger Mietspiegel 2023 gültig, der den bisher gültigen Mietspiegel 2021 zum 30.11.2023 ablöste. Der Mietspiegel wird im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt.

In Orientierung zu dem zum Stichtag aktuell veröffentlichten Mietspiegel der Stadt Augsburg 2023 liegt die Basismiete für Wohnungen mit einer Größe von rund 46 m² bei durchschnittlich 9,40 €/m².

Tabelle 1

Basismiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Die Basismiete enthält die nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche ermittelten Durchschnittsmieten (Basismiete) in Euro/m² ohne Berücksichtigung von Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung.

Wohnfläche m ²	Basismiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete €/m ²
20	15,58	39	10,06	59-60	8,78
21	14,98	40	9,94	61-63	8,72
22	14,45	41	9,83	64-66	8,66
23	13,97	42	9,73	67-69	8,62
24	13,53	43	9,64	70-80	8,57
25	13,14	44	9,55	81-83	8,53
26	12,78	45	9,47	84-86	8,48
27	12,45	46	9,40	87-89	8,44
28	12,15	47	9,33	90-92	8,40
29	11,87	48	9,26	93-95	8,36
30	11,62	49	9,20	96-100	8,31
31	11,39	50	9,14	101-105	8,26
32	11,17	51	9,09	106-110	8,20
33	10,97	52	9,04	111-115	8,14
34	10,79	53	9,00	116-120	8,08
35	10,62	54	8,96	121-130	7,98
36	10,46	55	8,92	131-140	7,83
37	10,32	56	8,88	141-145	7,71
38	10,18	57-58	8,83	146-150	7,62

In Grenzbereichen bei der Wohnfläche gilt die kaufmännische Rundung.

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen in der Stadt Augsburg beträgt 9,28 Euro/m².

(Graphik aus dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Augsburg 2023)

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 Göggingen-Nordost (Wohnbereich 2, Bayerstraße) ergibt sich gem. dem onlinebasierten Mietspiegel 2023 unter Berücksichtigung des zum Bewertungsstichtag angenommenen Ausstattungsgrades ein Abschlag von insgesamt -5 % auf die Basismiete (9,40 € x 0,95 = 8,93 €/m²).

Summe der Zu- und Abschläge:	-5 %
Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung	
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² :	8,93 €/m ²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete:	410,78 €
Preisspanne ±20%:	328,62 € – 492,94 €
Preisspanne in € pro m ² :	7,14 € – 10,72 €

Die Ergebnisse des Online-Mietspiegels sind nicht rechtsverbindlich. Trotz Überprüfung der Übereinstimmung mit den Ergebnissen des gedruckten Mietspiegels wird keine Gewähr übernommen.

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 angenommenen baujahresgemäßen Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung unter Einbeziehung der vorliegenden Datengrundlage

- der o. g. Markt-Auswertungen, Mietspiegel der Stadt Augsburg 2023
- eigener Auswertungen, Marktbeobachtungen sowie Vergleichsmieten

folgende Miete für angemessen und nachhaltig erzielbar.

Es wurde von einem schadensfreien Zustand der Wohnung mit einer angenommenen baujahresgemäßen (fiktives Baujahr ca. 1972) mittleren 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).

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
Wohnung im ATP Nr. 36 im 2. OG	ca. 46,00 m ²	10,50 €	483,00 €	5.796,00 €
Rohertrag gesamt (JRoE)			483,00 €	5.796,00 €

Hinweis: Im Ansatz der Mieten sind bereits sämtliche Nutzflächen bzw. deren Nutzwerte des Sondereigentums, wie beispielsweise der zur Wohnung gehörende Abstellraum im KG und der Speicherraum im DG sowie allgemeine Abstellflächen oder sonstige Gemeinschaftsflächen wertmäßig berücksichtigt.

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. Im bewertungsgegenständlichen Falle in Anlehnung an Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV 2021.

Bezeichnung	Fläche/Anzahl	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
Wohnung im ATP Nr. 36 im 2. OG	ca. 46,00 m ²	412,00 €	13,50 €	ca. 2,00 % des RoE
Summen	RoE: 5.796 €	ca. 412 € p.a.	ca. 621 € p.a.	ca. 116 € p.a.
		Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt:	ca. 1.149 € p.a.	19,8% v. RoE

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 2023 veröffentlicht.

6.3.4.3 Übersicht der Liegenschaftszinssätze für Wohneigentum für ausgewählte Gemarkungen

Die nachfolgenden Tabelle stellt die Liegenschaftszinssätze für die einzelnen Gemarkungen im Stadtgebiet Augsburg dar. Durch die geringe Anzahl von Verkäufen für die Gemarkung Bergheim und Inningen werden diese nur nachrichtlich dargestellt.

Gemarkung	Mittel	StAbw	1.Quartil	Median	3.Quartil	Wohnfläche	Baujahr	Anzahl
Augsburg ohne Innenstadt	1,37	0,86	0,87	1,41	1,98	61	1975	181
Augsburg nur Innenstadt	1,34	0,87	0,77	1,31	1,96	69	1973	168
Bergheim				0,60		140	1977	2 (*)
Göggingen	1,73	0,76	1,18	1,82	2,34	61	1973	85
Haunstetten	1,64	0,85	1,08	1,60	2,16	63	1983	94
Hochzoll	1,53	0,74	0,89	1,46	2,11	67	1972	60
Inningen				1,36		65	1991	3 (*)
Kriegshaber	1,48	0,56	1,17	1,47	1,92	66	1971	37
Lechhausen	1,43	0,72	0,99	1,46	1,89	61	1974	128
Oberhausen	1,44	0,77	0,73	1,25	2,07	60	1971	57
Pfersee	1,40	0,92	0,82	1,47	1,90	63	1973	74

(*) statistisch nicht gesicherter Wert

Aufgrund der mit dem Miterbbaurechtsanteil an dem Erbbaurecht verbundenen, weitgehend durchschnittlichen Risiken, der Lageverhältnisse, der gegebenen Objektstruktur, den aktuellen Marktverhältnissen, dem Alter und dem hier unterstellten schadensfreien Zustand erscheint ein **objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (oaLSZ) in Höhe von 1,7 %** als angemessen und geht daher in nachfolgende Ertragswertermittlung ein.

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 liegen aufgrund des ursprünglichen Baujahres von etwa **1953** und der bis heute - lt. Auskunft WEG-Verwaltung und soweit von außen ersichtlich - durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein fiktives Baujahr von 1972 und eine Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienwohnhäuser von ca. 80 Jahren zu Grunde.

angenommene Restnutzungsdauer im Jahr 2024	rd. 28 Jahre
--	---------------------

Ertragswertberechnung - Miterbbaurechtsanteil an dem Erbbaurecht

<i>Roherträge</i>		<i>Mieten p.a.</i>	
Rohertrag			5.796 €
Roherträge Gesamt (JRoE)			5.796 €
- Bewirtschaftungskosten (BWK)	% - Sätze der Roherträge bzw. pauschal		
siehe obige Aufstellung			1.149 €
= Jahresreinertrag (JRE)			4.647 €
- Bodenwertverzinsung (Bodenwert x LSZ)*	82.000 €	1,70%	1.394 €
= Gebäudereinertrag am Erbbaurecht			3.253 €
Restnutzungsdauer baul. Anlage	Jahre:	28	
x Rentenbarwertfaktor / Vervielfältiger **	V:	22,13	
= Gebäudewertanteil am Erbbaurecht			71.998 €
+ Bodenwertanteil am Erbbaurecht			30.852 €
= vorl. Finanzmathem. Wert d. Erbbaurechts			102.850 €
= Vorläufiger Wert des Erbbaurechts rund			103.000 €
= entspricht € pro m ² Wfl.	46 m ² Wohnfläche		2.239 €/m ²

Vorläufiger Wert des Erbbaurechts der Wohnung lt. ATP Nr. 36

- ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale -

rd. 1 0 3. 0 0 0 €**7.5 Plausibilitätskontrolle des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes**

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

<u>Wohnungseigentum im ATP Nr. 36</u>	Ertrags- und Gebädefaktoren / Kennzahlen	
Vorl. Ertragswert des Miterbbaurechtsanteil an dem Erbbaurecht	102.850 €	2.236 €/m² Nfl.
Multiplikator der Jahresroherträge (mvEErbR : JRoE, somit 102.850 € : 5.796 €)	17,74-fache	
Liegenschaftszinssatz (gleich Erb.Zins)	1,70%	
Netto-Anfangsrendite (JRE : mvEErbR, somit 4.647 € : 102.850 € x 100)	4,52%	
Brutto-Anfangsrendite (JRoE : mvEErbR, somit 5.796 € : 102.850 € x 100)	5,64%	

Der ermittelte marktangepasste vorläufige Ertragswert basiert auf einem schadensfreien Zustand des Wohnungseigentums im ATP Nr. 36 mit einer - in diesem Falle angenommenen - insgesamt durchschnittlichen Ausstattung.

Marktanpassung / Plausibilisierung Miterbbaurechtsanteil:

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für das Erbbaurecht anzuwenden. Marktanpassungsfaktoren liegen nicht vor. Die Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte liegen im Regelfall bei ≤ 1 (entspricht Abschlag), da Erbbaurechte gewöhnlich zu niedrigeren Werten im Vergleich zu Volleigentum gehandelt werden.

Die hier aufgeführten Berechnungsansätze beruhen zunächst auf einem mathematisch-theoretischen Modell, das die Überlegungen der Marktteilnehmer nachvollziehen soll. Ob die Marktteilnehmer bei ihren Kaufpreisüberlegungen jedoch tatsächlich nach diesem Modell vorgehen, ist letztendlich nur dann zu klären, wenn der auf der Grundlage des theoretisch-mathematischen Modells ermittelte Wert anhand von Marktuntersuchungen überprüft werden könnte. Aus dem Grundstücksmarktbericht können keine Marktanpassungsfaktoren von Verkäufen von Erbbaurechten für Eigentumswohnungen und Garagen entnommen werden. Dem Sachverständigen sind diesbezüglich auch keine Marktuntersuchungen bekannt, so dass eine genaue Überprüfung letztendlich nicht möglich ist.

Dennoch geht der Sachverständige von einem angemessenen Marktanpassungsabschlag aus, da Erbbaurechte i. d. R. zu niedrigeren Werten als Volleigentum gehandelt werden. Aus allgemeinen Untersuchungen geht hervor, dass der Markt im Segment für Wohnungs-Erbbaurechte im Zweitverkauf im Vergleich zu konventionellem Wohnungseigentum ohne Erbbaurechte im Durchschnitt mit Kaufpreis-Abschlägen zwischen 5 bis 15 % reagiert.

Wie vorstehend bereits ausführlich beschrieben wurde der Wert des Erbbaurechts aus dem Ertragswertverfahren ermittelt, die sog. Finanzmathematische Methode fand darin Anwendung. Die Marktanpassung / Plausibilisierung erfolgt im gegenständlichen Fall anhand von Vergleichspreis-Auskünften des zuständigen Gutachterausschusses der Stadt Augsburg.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss der Stadt Augsburg wurden dem Sachverständigen zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelte Verkaufspreise von näherungsweise vergleichbaren Miteigentumserbbaurechten zur Plausibilisierung benannt. Die vom GAA ausgewählten Verkäufe entstammen jeweils zu gleichen Anteilen aus den Jahren 2022 und 2023. Aus sieben von gesamt zehn relevanten Verkaufsfällen, mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von etwa 54 m² der 2-Zimmer-Wohnungen, kann ein durchschnittlicher Vergleichspreis von etwa 2.565 € /m² abgelesen werden.

Der ermittelte vorläufige Ertragswert für das Bewertungsobjekt mit 203.000 € bzw. 2.239 €/m² Wfl. liegt im Vergleich zu den vorbeschriebenen Vergleichspreisen, welche dem SV durch den Gutachterausschuss Augsburg benannt und dargestellt wurden, im plausiblen Bereich für annähernd einzuordnende Baujahresklassen, Wohnlagen und Ausstattungen unter Berücksichtigung eines hier gegenständlichen Erbbaurechts. Ferner zeigen die ermittelten Ertragsfaktoren, insbesondere im Vergleich des Liegenschaftszinssatzes zur Nettoanfangsrendite, plausible Wertgrößen. Eine zusätzliche Anpassung wird für nicht erforderlich erachtet. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert des Miterbbaurechtsanteils am Erbbaurecht wird aus dem vorläufigen Ertragswert abgeleitet.

8 Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswerts

Wie bei der Darstellung der Bewertungssystematik unter Ziffer 7.4 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.

Risiko wegen fehlender Innenbesichtigung:

Die **fehlende Innenbesichtigung** ist für einen potentiellen Erwerber mit einem nicht unerheblichen Risiko verbunden, da der Zustand und die Ausstattung der gegenständlichen Wohnung dem Sachverständigen nicht bekannt sind. Für dieses Risiko hält der Sachverständige - gemessen an dem allgemeinen äußeren Erscheinungsbild einen **Abschlag von rund 5 % vom vorläufigen Ertragswert des Miterbbaurechtsanteils** für angemessen und gerechtfertigt.

Marktangepasster vorl. Ertragswert des Miterbbaurechtsanteils	102.850 €	2239 €/m² Nfl.
./.. Risikoabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung 5%	5.142 €	
= Ertragswert des Miterbbaurechtsanteils	97.707 €	2124 €/m² Nfl.

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

Wohnungseigentum im ATP-Nr. 36:

Verkehrswert rund: 98.000 € (2.130 €/m² 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermitt-

lungsstichtag 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 besonderen 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 Wertermittlungsstichtag für angemessen gehalten:

Wohnung lt. ATP Nr. 36 (= 18,556 / 1.000 Anteil am Erbbaurecht an den Grundstücken Flst. 6/19, Flst. 6/32, Flst. 6/33, Flst. 6/34, Flst. 6/36, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG im Aufteilungsplan (ATP) mit Nr. 36 bezeichnet, nebst Keller und Speicher)	V e r k e h r s w e r t 9 8 . 0 0 0 € (i. W.: achtundneunzigtausend 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, 09. Januar 2025

.....
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 (TE) mit Aufteilungsplänen
- Wesentliche Auszüge aus dem Erbbaurechtsvertrag nebst Nachträgen
- Den zu bewertenden Eintragungen in Abt II GB zugrunde liegenden Bewilligungsurkunden