

Persönlich / Vertraulich

Amtsgericht Augsburg

Vollstreckungsgericht

Am Alten Einlaß 1

86150 Augsburg

20-0941-GA

Verkehrswertgutachten

Dreifamilienhaus

Erlenstraße 5, 86316 Friedberg



Das Gutachten wurde durch den Sachverständigen erstellt:

Dipl. Ing. Dipl. Wi.-Ing. **Stefan Piosczyk**, FRICS, Architekt, CIS HypZert (F), von der IHK Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

20-0941-GA
08.04.2021

Gutachtenausfertigungen:

5 gebunden, 1 lose
1 PDF-Datei

Anzahl der Seiten: 49
Anzahl der Anlagen: 21

Dr. Helge Ludwig, FRICS, CIS HypZert (M/F), Dipl. Sachverständiger (DIA) **Thomas Mascha**, DIA Zert (F), Dipl. Ing. Dipl. Wirtsch.-Ing. **Stefan Piosczyk**, FRICS, Architekt, CIS HypZert (F) und Dipl. Ing. Dipl. Wirtsch.-Ing. **Markus Preiß**, MRICS, CIS HypZert (F) sind von der IHK Schwaben öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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



ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNG

Bewertungsanlass

Gerichtsgutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung der Immobilie. Auftrag vom 12.11.2020.

Besondere Bewertungsannahmen

1. Gemäß den Hinweisen des Bundesverbandes der Immobilien-Investment-Sachverständigen (BIIS) bestehen aufgrund der COVID-19-Pandemie zum Bewertungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb nicht abschließend bestimmbar. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf den Grundstücksmarkt sind zwar mit Unwägbarkeiten verbunden, dennoch ist aus aktueller Sicht eine Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich.

Entsprechend der aktuellen Datenlage zeigte die COVID-19-Pandemie bisher kaum Auswirkungen auf den Immobilieninvestmentmarkt. Nach einer kurzfristigen Eintrübung der Marktaktivitäten im Zuge der ersten Shutdown-Maßnahmen im Frühjahr 2020, setzten sich mit Lockerung der Einschränkungen die Trends, die den Immobilienmarkt vor Ausbruch der Pandemie maßgeblich bestimmten, weitgehend fort. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass die künftige Entwicklung stark vom weiteren Verlauf der Pandemie abhängt und die Effekte des zweiten Shutdowns ab November 2020 derzeit noch unzureichend dokumentiert sind. Kurzfristige Wertveränderungen können daher nicht ausgeschlossen werden.

2. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes sowie der unterkellerten Doppelgarage war nicht möglich. Die Wertermittlung basiert somit lediglich auf den Erkenntnissen der erfolgten Außenbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen. Die Qualität der Nutz- und insbesondere der Wohnflächen sowie der Zustand der Innenräume und der unterkellerten Doppelgarage können daher nicht beurteilt werden. Ebenso kann keine Aussage getroffen werden, ob die tatsächliche Bauausführung und der tatsächliche Grundriss den Planzeichnungen entsprechen. Des Weiteren datieren die vorliegenden Planzeichnungen des Wohnhauses aus dem Jahr 1956. Der Ausbau des Dachgeschosses und des Dachspitzes ist in den dargestellten Planzeichnungen nicht enthalten. Im Rahmen dieser Wertermittlung werden folgende Annahmen getroffen:



- Alle Flächen im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss mit Ausnahme des Kellergeschosses sind zur Wohnnutzung geeignet und genehmigt.
- Es wird davon ausgegangen, dass kein Dachspitz vorhanden ist, der baurechtlich zulässige Aufenthaltsräume umfasst.
- Das Bewertungsobjekt verfügt über einen insgesamt einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard.
- Der von außen erkennbare Instandhaltungszustand entspricht dem des gesamten Gebäudes. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgehend ein pauschaler Abschlag für Instandhaltungstau und Renovierungsbedarf des gesamten Bewertungsobjektes angesetzt.



Bewertungsergebnisse

Angaben zu Grundstück und Gebäude			
Grundstücksgröße	887 m ²	(fiktives) Baujahr	1975
Bruttogrundfläche (BGF)	468 m ²	übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Wohnfläche (WF)	227 m ²	angesetzte Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre
Stellplätze	3 Stk.	Anzahl der (Wohn-)einheiten	3 Stk.

Ertragswert		600.000 EUR	
Marktüblicher Jahresrohertrag	25.067 EUR		
Bewirtschaftungskosten	4.596 EUR	entsprechen vom JRoE	18,34%
Jahresreinertrag	20.471 EUR		
Liegenschaftszinssatz	1,70%		
vorläufiger Ertragswert	640.000 EUR	ermittelt auf Basis marktüblicher Erträge	
Summe der Sonderwerte	-40.000 EUR		
Ertragswert zum Stichtag	600.000 EUR		

Bodenwert		350.000 EUR	
entspricht	395 EUR/m ² bezogen auf eine Grundstücksgröße von 887 m ²		
	1.540 EUR/m ² bezogen auf eine Wohnfläche von 227 m ²		
	58,33% des Verkehrswerts (Bodenwertanteil)		

Sachwert des bebauten Grundstücks		600.000 EUR	
Sachwert der baulichen Anlagen	200.000 EUR		
Vorläufiger Sachwert	640.000 EUR	entspricht	100,00% des Ertragswerts

Verkehrswert zum Stichtag 14.12.2020		600.000 EUR	
entspricht	23,94 marktüblichen Jahresmieten in Höhe von 25.067 EUR		
	2.640 EUR/m ² bezogen auf eine Wohnfläche von 227 m ²		
Renditekennzahlen nach gif e.V.			
Bruttoanfangsrendite	marktübliche Jahresmiete / Verkehrswert		4,18%
Nettoanfangsrendite	marktübliche Jahresmiete abzgl. 16,3% Bewirtschaftungskosten		3,25%
	Verkehrswert zzgl. 7,5% Erwerbsnebenkosten		

**INHALTSVERZEICHNIS**

1	ALLGEMEINE ANGABEN	10
1.1	Auftraggeber	10
1.2	Datum des Auftrags.....	10
1.3	Auftragsinhalt / Verwendungszweck	10
1.4	Interessenskonflikte	10
1.5	Verfasser des Gutachtens	11
1.6	Bewertungsobjekt.....	11
1.7	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.....	11
1.8	Objektbesichtigung	11
1.9	Grundbuchangaben.....	11
1.10	Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....	12
1.11	Recherchen.....	13
1.12	Allgemeine Annahmen / Vorbemerkung	13
1.13	Besondere Annahmen	14
1.14	Besondere Annahmen zur rechtlichen Situation.....	14
1.15	Berechnungen	15
2	BESCHREIBUNG DER LAGE	16
2.1	Makrolage.....	16
2.2	Würdigung der Makrolage	16
2.3	Mikrolage	17
2.4	Verkehrsanbindung	17
2.5	Verkehrerschließung.....	17
2.6	Straßenart und -ausbau	18
2.7	Immissionen.....	18
2.8	Würdigung der Mikrolage.....	18
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	19
3.1	Grenzverhältnisse.....	19
3.2	Topographie	19
3.3	Grundstücksgestalt	19
3.4	Grundstücksgröße	19
3.5	Baugrund	19
3.6	Grund- und Oberflächenwasser.....	20
3.7	Altlasten.....	20
3.8	Bebauung.....	20



3.9	Erschließungszustand.....	20
3.10	Erschließungsbeiträge.....	20
4	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION DES GRUNDSTÜCKS.....	21
4.1	Flächennutzungsplan	21
4.2	Bebauungsplan	21
4.3	Entwicklungszustand	21
4.4	Art und Maß der baulichen Nutzung: Festsetzungen	21
4.5	Art und Maß der baulichen Nutzung: Ist-Zustand	21
4.6	Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	22
4.7	Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung.....	22
4.8	Denkmalschutz / Bodendenkmal	22
5	GEBÄUDEBESCHREIBUNG.....	23
5.1	Art des Gebäudes	23
5.2	Baujahr	23
5.3	Alter.....	23
5.4	Restnutzungsdauer	23
5.5	Gesamtnutzungsdauer	24
5.6	Bruttogrundfläche	24
5.7	Mietflächen	24
5.8	Aktuelle Nutzungen.....	25
5.9	Hausverwaltung.....	25
5.10	Rücklagen / Kautionen	25
5.11	Bauwerksbeschreibung	26
5.12	Außenanlagen	27
5.13	Zubehör	27
5.14	Baulicher Zustand / Baumängel.....	27
5.15	Energetische Eigenschaften / Nachhaltigkeit.....	28
5.16	Innere Erschließung / Grundrisszonierung	28
5.17	Würdigung des Gebäudes	29
5.18	Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben.....	30



6	VERKEHRSWERT- (MARKTWERT-) ERMITTLUNG	31
6.1	Auswahl des / der Wertermittlungsverfahren	31
6.2	Wertmindernde Lasten / werterhöhende Rechte	31
6.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
6.4	Vergleichswertverfahren	33
6.5	Bodenwertermittlung	34
6.6	Ertragswertverfahren	37
6.7	Sachwertverfahren	43
7	ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE	47



ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1 Umgebungsplan	1
Anlage 2 Stadtplan	2
Anlage 3 Stadtteilplan	3
Anlage 4 Lageplan / Flurkartenausschnitt	4
Anlage 5 Grundrisse / Ansichten / Schnitte	5
Anlage 6 Aufstellung der Mietfläche / Flächenberechnung	12
Anlage 7 Berechnung der Geschossfläche und der Bruttogrundfläche	13
Anlage 8 Fotodokumentation	14
Anlage 9 Literaturverzeichnis	16
Anlage 10 Definitionen und Begriffe der Marktwertermittlung	18

**ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS**

II. BV	Zweite Berechnungsverordnung	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungs- verordnung
BauGB	Baugesetzbuch	IVD	Immobilienverband Deutschland
BauNVO	Baunutzungsverordnung		
BBP	Bebauungsplan		
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	KAG	Kommunalabgabengesetz
BGBI	Bundesgesetzblatt	KapZ	Kapitalisierungszinssatz
BGF	Bruttogrundfläche		
BKI	Baukosteninformations- zentrum	LZ	Liegenschaftszinssatz
BMZ	Baumassenzahl	MEA	Miteigentumsanteil
BRI	Bruttorauminhalt	MF-G	Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum der gif e.V.
BRW	Bodenrichtwert		
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie		
DG	Dachgeschoss	NHK	Normalherstellungskosten
DGNB	Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen	OG	Obergeschoss
EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz	RND	Restnutzungsdauer
EG	Erdgeschoss	ROE	Rohertrag
EnEV	Energieeinsparverordnung		
EW-RL	Ertragswertrichtlinie	SW-RL	Sachwertrichtlinie
Fl.	Flur	UG	Untergeschoss
Flst.	Flurstück		
FNP	Flächennutzungsplan	VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
GFZ	Geschossflächenzahl	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
GND	Gesamtnutzungsdauer	WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl		
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert	WoFIV	Wohnflächenverordnung



1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht
Am Alten Einlaß 1
86150 Augsburg

1.2 Datum des Auftrags

12.11.2020

1.3 Auftragsinhalt / Verwendungszweck

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

Amtsgericht Augsburg
Aktenzeichen: K 34/20

Zusammenfassung des Beweisbeschlusses:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts zu schätzen. Das im Grundbuch in Abteilung II Nr. 1 eingetragene Recht ist gesondert zu bewerten.

1.4 Interessenskonflikte

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



1.5 Verfasser des Gutachtens

Dieser Bericht wurde unparteiisch und weisungsfrei durch

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

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

1.6 Bewertungsobjekt

Dreifamilienhaus
Erlenstraße 5
86316 Friedberg

1.7 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag ist der 14.12.2020.

1.8 Objektbesichtigung

Das Objekt wurde am 14.12.2020 von außen besichtigt. Bei der Besichtigung konnten die Außenanlagen, soweit diese vom öffentlichen Straßenraum ersichtlich waren, besichtigt werden. Nicht zugänglich war das Gebäude mit Wohnungen, Kellerflächen sowie die unterkellerte Doppelgarage.

An der Objektbesichtigung haben nachfolgend aufgeführte Personen teilgenommen:

Herr Stefan Piosczyk (Gutachter, L + P Immobilienbewertungen GmbH)
Ein Mitarbeiter der L + P Immobilienbewertungen GmbH

1.9 Grundbuchangaben

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



Grundbuch Band 10, Blatt 504, Flurstück 591/5	
Amtsgericht	Aichach
Grundbuch von	Harthausen
Band	10
Blatt	504
Flurstück	591/5
Wirtschaftsart und Lage	Gebäude- und Freifläche Erlenstraße 5
Grundstücksgröße	887 m ²
Eigentümer	Privatperson
Letzte Änderung	08.04.2020
Auszugsdatum	07.01.2021

1.10 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

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

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

Grundbuchauszug	07.01.2021
Bewilligungsurkunde	10.04.1972
Lageplan	14.12.2020
Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten)	23.10.1956 (Dreifamilienhaus) 28.02.1972 (Doppelgarage)
Bauantrag Dreifamilienhaus	25.09.1956
Baubescheid Dreifamilienhaus	24.10.1956
Bauantrag Abwasserbeseitigung	09.05.1962
Baubescheid Abwasserbeseitigung	05.11.1962
Bauantrag Doppelgarage	28.02.1972
Baubeschreibung Doppelgarage	03.03.1972
Baubescheid Doppelgarage	28.04.1972



1.11 Recherchen

Auskünfte der Stadt Friedberg zu: - Denkmalschutz (05.01.2021) - Erschließungssituation (11.01.2021) - Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren (08.01.2021) - Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung (online, 11.01.2021)
Auskunft des Landratsamtes Aichach-Friedberg zu Altlasten vom 07.01.2021
Auskunft zu Baugenehmigungsakten des Staatsarchivs München vom 19.01.2021
Auskunft zu Baugenehmigungsakten des Staatsarchivs Augsburg vom 19.02.2021
Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte und dem Marktbericht des lokalen Gutachterausschusses
Online-Auskunft aus dem Geoportal Bayern (Bayern Atlas) zum Flächennutzungsplan, Bebauungsplan sowie zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten
Eigene Marktdaten
Auswertungen zur Lage über PropTechTools.de
Einschlägige Fachliteratur
Internetrecherche
Gesetzestexte (siehe Anlage 9)

1.12 Allgemeine Annahmen / Vorbemerkung

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

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

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

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



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

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

1.13 Besondere Annahmen

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

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

1.14 Besondere Annahmen zur rechtlichen Situation

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

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

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der



verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Eine Einsichtnahme in die Bauakte ist nicht erfolgt.

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

1.15 Berechnungen

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



2 BESCHREIBUNG DER LAGE

2.1 Makrolage

Die Mittelstadt Friedberg (Bundesland: Bayern) liegt im Landkreis Aichach-Friedberg (Regierungsbezirk Schwaben) und befindet sich circa 7 km östlich von Augsburg bzw. rund 50 km nordwestlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Friedberg trägt den Titel einer leistungsfähigen kreisangehörigen Gemeinde und beherbergt rund 30.000 Einwohner (Stand: 31.12.2019). Friedberg ist weiterhin Teil der Metropolregion München und übernimmt innerhalb der Planungsregion Augsburg die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus verlaufen sowohl der Lech als auch die Paar westlich bzw. östlich von Friedberg.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2019 für Friedberg insgesamt circa 11.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rund 12.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem positiven Pendlersaldo von 1.204 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 845 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Friedberg wird dabei neben dem Hauptbranchencluster der Holz- und Möbelindustrie auch maßgeblich vom Branchencluster Verkehr & Logistik geprägt. Weiterhin verfügt Friedberg über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben.

Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Friedberg bis zum Jahr 2037 ein moderates Bevölkerungswachstum in Höhe von 2,6 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Aichach-Friedberg derzeit 2,6 % (zum Vergleich: Bayern: 3,6 % und Deutschland: 5,9 %, Stand: November 2020). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 112,5 Punkten für den Landkreis Aichach-Friedberg, welcher über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

2.2 Würdigung der Makrolage

Großraumlage	gut
Infrastruktur	gut
Überregionale Verkehrsanbindung	gut

Die Makrolage wird insgesamt als gut angesehen.



2.3 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Harthausen', circa 4,7 km östlich des Stadtzentrums von Friedberg in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet durch Einfamilienhäuser sowie durch einzelne kleinere Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise aus.

In einem Umkreis von circa 3 km um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Rewe') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden.

Bedingt durch die Nähe zu den eingangs erwähnten Gewässern ('Lech', 'Paar') sowie der Lage im ländlichen Raum existieren gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über eine Doppelgarage sowie einen zugehörigen Außenstellplatz im Innenhof.

2.4 Verkehrsanbindung

Friedberg ist über die Bundesstraße B300 sowie über die Autobahn A8 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rund 4,5 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Dasing'. Die Bushaltestelle 'Harthausen' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Zwar verfügt Friedberg auch über einen stadteigenen Personenbahnhof, jedoch erfolgt die günstigere Anbindung an den Schienenverkehr bereits über den nächstgelegenen Bahnhof 'Dasing' mit Regionalzugesanbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen circa 12 km zum ICE-Bahnhof 'Augsburg Hbf' bzw. rund 55 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'München'.

2.5 Verkehrserschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ein Mittelgrundstück, das von Süden durch die „Erlenstraße“ und von Norden durch die „Sonnenstraße“ für Kfz und Fußgänger erschlossen ist.



2.6 Straßenart und -ausbau

Die „Erlenstraße“ ist eine vollständig ausgebaute und befestigte öffentliche Straße mit einer Fahrspur in jede Richtung sowie einem einseitigen Gehweg. Die „Sonnenstraße“ ist eine vollständig ausgebaute Straße mit einer Fahrspur in jede Richtung, die über keine Gehwege verfügt.

2.7 Immissionen

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

Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen positiven Standortfaktor darstellt.

Im Rahmen der Objektbesichtigung am 14.12.2020 wurden keine nennenswerten Immissionen auf das Grundstück festgestellt.

2.8 Würdigung der Mikrolage

Lage innerhalb des Orts	durchschnittlich
Verkehrsaufkommen	gering
Immissionen	gering
Eindruck der Umgebungsbebauung	durchschnittlich gepflegt
Qualität der Wohnlage	durchschnittlich

Die Mikrolage wird insgesamt als durchschnittlich angesehen.



3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Grenzverhältnisse

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

3.2 Topographie

Das Grundstück weist ein deutliches Gefälle in Höhe von mindestens einem Geschoss von Norden nach Süden auf, wodurch sich für das Untergeschoss eine Hanggeschosseigenschaft und unterhalb der Doppelgarage ein Kellerraum (ebenfalls Hanggeschoss) ergibt. Das Dreifamilienhaus liegt auf dem Niveau der Erlenstraße, die Doppelgarage auf dem Niveau der Sonnenstraße.

3.3 Grundstücksgestalt

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

Nord-Süd-Expansion (Maximum)	ca. 45 m
Ost-West-Expansion (Maximum)	ca. 20 m
Straßenfront „Erlenstraße“	ca. 20 m
Straßenfront „Sonnenstraße“	ca. 20 m

3.4 Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 887 m².

3.5 Baugrund

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



3.6 Grund- und Oberflächenwasser

Grund- und Oberflächenwasserprobleme bestehen gemäß des Informationssystem des Landesamtes für Umwelt nicht. Gemäß Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (Bayern Atlas) liegt das Bewertungsobjekt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

3.7 Altlasten

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 07.01.2021 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster erfasst.

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

3.8 Bebauung

Das Grundstück ist derzeit mit einem Dreifamilienwohnhaus sowie mit einer unterkellerten Doppelgarage bebaut.

3.9 Erschließungszustand

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

Maßnahmen nach KAG sind gemäß Auskunft durch die Stadt Friedberg nicht geplant.

3.10 Erschließungsbeiträge

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



4 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION DES GRUNDSTÜCKS

4.1 Flächennutzungsplan

Name	Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Friedberg
Stand	Dezember 2017
Darstellung	Wohnbaufläche (W)

4.2 Bebauungsplan

Für das Grundstück besteht kein Bebauungsplan. Die Bebauung richtet sich daher nach § 34 BauGB.

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

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

4.3 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand nach § 5 ImmoWertV: baureifes Land

4.4 Art und Maß der baulichen Nutzung: Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 BauGB).

4.5 Art und Maß der baulichen Nutzung: Ist-Zustand

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



Eingangsgrößen	
Wertrelevante Geschossfläche	333 m ²
Grundstücksfläche	887 m ²
Berechnung der WGFZ (= wertrelevante Geschossfläche / Grundstücksfläche)	
WGFZ	0,4

4.6 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren bestehen nach Aussage durch die Stadt Friedberg nicht.

4.7 Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung

Das Objekt befindet sich gemäß Auskunft der Webseite der Stadt Friedberg nicht in einem Gebiet mit einer Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung.

4.8 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Denkmalschutz besteht laut Auskunft der Stadt Friedberg vom 05.01.2021 nicht.
Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich nicht um ein Bodendenkmal.



5 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Art des Gebäudes

Das Grundstück ist derzeit mit einem Dreifamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut. Das Dreifamilienwohnhaus verfügt gemäß vorliegender Unterlagen über ein Untergeschoss (Hanggeschoss), ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss und einen ausgebauten Dachspitz. Die vertikale Erschließung erfolgt den Plänen zufolge über ein Treppenhaus. Die Doppelgarage ist unterkellert.

Die Erschließung des Dreifamilienwohnhauses sowie des Außenstellplatzes, der sich im Innenhof befindet, erfolgt über die Erlenstraße. Die Erschließung der Garage erfolgt von der Sonnenstraße.

5.2 Baujahr

Das Dreifamilienhaus wurde gemäß vorliegender Bauunterlagen im Jahr 1956 und die Garage am nördlichen Grundstücksrand im Jahr 1972 errichtet. Bei der Objektbesichtigung war ersichtlich, dass zwischen dem tatsächlichen Ursprungsbaupjahr und dem Wertermittlungsstichtag weitere bauliche Maßnahmen erfolgten. Das Dachgeschoss wurde zwischenzeitlich augenscheinlich zu Wohnzwecken ausgebaut. Des Weiteren wurden augenscheinlich die Heizung, das Dach sowie die Fenster erneuert. Unter Berücksichtigung der durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird ein fiktives Baujahr gebildet. Das fiktive Baujahr ist das Jahr 1975.

Tatsächliches Ursprungsbaupjahr	1956
Fiktives Baujahr	1975

5.3 Alter

Tatsächliches Alter	64 Jahre
Fiktives Alter	45 Jahre

5.4 Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist unter Berücksichtigung des Alters, der künftigen Nutzungsmöglichkeiten und des Grades der im Gebäude durchgeführten



Modernisierungen (einschließlich durchgreifender Instandsetzungen und Verbesserungen im Hinblick auf den Energieverbrauch) sachgerecht zu schätzen.

Im vorliegenden Fall beträgt die angesetzte Restnutzungsdauer 25 Jahre.

5.5 Gesamtnutzungsdauer

Der Begriff der Gesamtnutzungsdauer wird in der SW-RL unter Nr. 4.3.1 erläutert und ist im Gutachten in Anlage 10 dargestellt.

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

Gebäudetyp Mehrfamilienhäuser	
SW-RL, Anlage 3	60 – 80 Jahre
GuG 2020	30 – 80 Jahre

Im vorliegenden Fall wird unter der Würdigung der baulichen Gegebenheiten, der Grundrissgestaltung (soweit bekannt) sowie der im Rahmen der Nutzungskonzeption gegebenen Drittverwendungsfähigkeit eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren als angemessen erachtet.

5.6 Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der BGF ist in Anlage 7 dargestellt.

BGF DFH	432 m ²
BGF Doppelgarage	72 m ²

5.7 Mietflächen

Die Ermittlung der Mietflächen ist in Anlage 6 dargestellt. Die Wohn- und Nutzflächen wurden anhand der vorliegenden Pläne aus dem Jahr 1956 grob überschlägig eigenermittelt. Die Flächen der Balkone wurden zu 25% als Wohnfläche angesetzt. Es liegen keine Grundrisse für das Dachgeschoss und den Dachspitz des Bewertungsobjektes vor. Für das Dachgeschoss wird auf Grund der dort vorhandenen Dachschrägen die Wohnfläche mit 65% der Wohnfläche des darunterliegenden Geschosses angesetzt. Der Dachspitz wird nicht als Wohnfläche angesetzt. Das Bewertungsobjekt konnte von innen



nicht besichtigt werden. Die Qualität der Nutz- und Wohnflächen, insbesondere die im Dachgeschoss realisierte Wohnfläche, konnte daher nicht beurteilt werden. Ebenso kann keine Aussage getroffen werden, ob die tatsächliche Bauausführung und der tatsächliche Grundriss den Planzeichnungen entsprechen. Die ermittelte Wohn- und Nutzfläche ist daher mit Unsicherheiten behaftet.

Das Verhältnis von Wohnfläche zu oberirdischer BGF beträgt rund 63% und erscheint für den relevanten Gebäudetypus noch angemessen.

Die Anzahl der Stellplätze erscheint für die vorliegende Nutzung üblicherweise ausreichend.

Flächenkategorie	
Wohnfläche im EG, OG und DG ca.	227 m ²
Garagenstellplätze	2 Stück
Außenstellplätze	1 Stück

5.8 Aktuelle Nutzungen

Das Bewertungsobjekt wird derzeit zu wohnwirtschaftlichen Zwecken genutzt. Es liegen Anhaltspunkte vor, dass die Zimmer der Wohnung im Erdgeschoss als Ferienunterkunft bzw. sogenannte „Monteurunterkunft“ vermietet werden. Es wird unterstellt, dass diese Mieteinheit jederzeit ohne Umbauten wieder als reguläre Wohnfläche genutzt werden kann.

5.9 Hausverwaltung

Informationen zur Hausverwaltung liegen nicht vor.

5.10 Rücklagen / Kautionen

Informationen zu Rücklagen liegen nicht vor.

Die Mietverträge für die vermieteten Einheiten liegen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass übliche Vereinbarungen bezüglich der Kaution getroffen wurden.



5.11 Bauwerksbeschreibung

Gemäß Inaugenscheinnahme vor Ort am 14.12.2020 sowie der Baubeschreibung der Doppelgarage vom 03.03.1972. Die nachfolgende Bauwerksbeschreibung erfasst nicht jedes Detail, sondern nur die wesentlichen Merkmale, welche anhand der Außenbesichtigung erkennbar waren. Eine Innenbesichtigung ist nicht erfolgt. Es werden Annahmen getroffen, die entsprechend gekennzeichnet sind.

Rohbau	
Tragkonstruktion	Massivbau
Material Außenwände	Mauerwerk
Fundament Garage	Stampfbeton
Kellerwände Garage	Betonhohlblocksteine
Geschossaußenwände Garage	Hochlochziegel

Fassade	
Konstruktion	Massiv
Material	Verputzt und gestrichen
Dämmung	Nicht vorhanden

Dach	
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Ziegel
Dacheindeckung Garage	Welleternit

Fenster	
Material	Kunststofffenster
Verglasung	Isolierverglasung
Sonnenschutz	Nicht vorhanden

Türen	
Hauseingangstüren	Verglaste Holztüre



Heizung	
Heizungskonzept	Zentrale Wärmeverteilung mit Heizkörpern in den einzelnen Räumen (Annahme)
Befuerung	Nicht bekannt.

Besondere Ausstattungsmerkmale / Sonstiges
1 Doppelgarage

5.12 Außenanlagen

Zuwegung	Erfolgt über einen Vorplatz mit Steinplatten
Versiegelte Flächen	Pflasterung bzw. Steinplatten
Außenstellplätze	Pflasterung
Bewuchs	Anpflanzungen mit Strauch- und Baumbewuchs, Rasenflächen
Einfriedung	Holzzaun

5.13 Zubehör

Der Begriff des Zubehörs ist im § 97 BGB definiert und im Gutachten in Anlage 10 wiedergegeben.

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

5.14 Baulicher Zustand / Baumängel

Die Begriffe „Baumangel“ und „Bauschaden“ werden in Anlage 10 erläutert.

Das Bewertungsobjekt konnte nur vom öffentlichen Straßenraum aus besichtigt werden. Das Gebäude und der Gartenbereich auf der Nordseite waren nicht zugänglich. Die Fassade wies insbesondere auf der Westseite Fassadenabplatzungen und offene Fensterlaibungen auf.



Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass der von außen erkennbare Instandhaltungszustand dem des gesamten Gebäudes entspricht. Es wird daher ein pauschaler Abschlag für Instandhaltungsstau und Renovierungsbedarf angesetzt.

Baumängel / Bauschäden (Punkt 5.14)		
Instandhaltungsstau / Renovierungsbedarf	Pauschal, entspricht ca. 100 €/m ² BGF	-40.000 €

5.15 Energetische Eigenschaften / Nachhaltigkeit

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

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

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Das Gebäude ist hinsichtlich seiner Nachhaltigkeit nicht zertifiziert.

5.16 Innere Erschließung / Grundrisszonierung

Gebäude	
Zuwegung	Erfolgt über einen Vorplatz
Eingänge	1 Haupteingang, Nebeneingang
Vertikale Erschließung	1 Treppenhaus
Nutzungszonierung	UG: Keller EG bis DG: Wohnnutzung Dachspitz: Nutzfläche



Wohnungen	
Anzahl der unterschiedlichen Einheiten	Zwei 4-Zimmer-Wohnungen (gemäß vorliegendem Grundriss im EG und OG) und eine weitere Wohnung im DG
Lichte Raumhöhen	Ca. 2,70 m
Raumtiefen	Maximal 4,50 m
Würdigung der Raumgrößen	Überwiegend für die vorliegende Nutzungsart angemessen; die Bäder sind baujahrtypisch klein bemessen.
Orientierung	Wohn- und Aufenthaltsräume sind überwiegend nach Süden und Norden orientiert.
Belichtungssituation	Für die vorliegende Nutzungsart ausreichend.
Private Freiflächen	Balkone, Garten

5.17 Würdigung des Gebäudes

Nachfolgende Würdigung erfolgt unter Berücksichtigung des Gebäudeeindrucks von außen. Es wird an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung durch den Gutachter nicht erfolgen konnte.

Grundrissgestaltung	zweckgemäß
Ausstattungsstandard	einfach bis mittel (Annahme)
Belichtung und Belüftung für die vorliegende Nutzungsart	ausreichend (Annahme)
Eindruck des Gebäudes von außen	unterdurchschnittlich gepflegt
Eindruck der Innenräume	durchschnittlich gepflegt (Annahme)
Nutzwert	mittel (Annahme)
Drittverwendungsfähigkeit	Im Rahmen der Nutzungskonzeption gegeben (Annahme).

**5.18 Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben**

Bauauflagen	nicht bekannt
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	nicht bekannt
Verdacht auf Hausschwamm	nicht bekannt
Zuständiger Verwalter	nicht bekannt
Mieter und Pächter	nicht bekannt
Wohnpreisbindung	nicht bekannt
Gewerbebetrieb	Hierzu kann keine Aussage getroffen werden. Es liegen aber Anhaltspunkte vor, dass die Wohnung im Erdgeschoss aktuell als Ferienunterkunft vermietet wird.
Maschinen und Betriebseinrichtungen	nicht bekannt



6 VERKEHRSWERT- (MARKTWERT-) ERMITTLUNG

6.1 Auswahl des / der Wertermittlungsverfahren

Entsprechend § 8 (1) ImmoWertV sind zur Ermittlung des Marktwerts

- das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV),
- das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV),
- das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

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

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

Infolge der angewandten Wertermittlungsmethodik wird eine getrennte Betrachtung von Boden und Gebäude vorgenommen. Daher ist für die Ermittlung des Ertragswertes und des Sachwertes auch die Ermittlung des anteiligen **Bodenwertes** erforderlich. Die Ermittlung des Bodenwerts wird in § 16 ImmoWertV geregelt.

6.2 Wertmindernde Lasten / werterhöhende Rechte

Es wurden keine Verhältnisse außerhalb des Grundbuchs geprüft.

Grundbucheintragungen

Es liegen folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs vor.



Eintragung	
Lfd. Nr. 1: Anbaurecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Harthausen Bd. 10. Bl. 503 Best. Verz. Nr. 1 (Flst. 591/4); gem. Bewilligung vom 10. April 1972 eingetragen am 13. Juni 1972; umgeschrieben am 28. Dezember 1983.	
Würdigung	
Durch die Bebauung mit der Doppelgarage im nordwestlichen Grundstücksbereich wird der nach der Bayerischen Bauordnung der vorgesehene Grenzabstand von drei Metern nicht eingehalten. Gemäß vorliegender Bewilligungsurkunde hat der Eigentümer des benachbarten Grundstücks Fl.Nr. 591/4 Gemarkung Harthausen die Bebauung bewilligt und zugleich ein Anbaurecht für sich und seine Rechtsnachfolger eingefordert. Danach darf der Eigentümer des Fl. Nr. 591/4 in gleicher Höhe und voller Breite an die vorhandene Doppelgarage anbauen. Unter Würdigung der Lage im Grundstücksrandbereich, der Größe der betroffenen Fläche sowie der Wechselseitigkeit der Berechtigung wird davon ausgegangen, dass mit der Eintragung keine nennenswerte Beeinträchtigung des Bewertungsgrundstücks verbunden ist. Ein signifikanter negativer Werteeinfluss infolge des Anbaurechts und der Grenzabstandsvereinbarung bestehen demzufolge nicht.	
Wertansatz	0 €

Eintragung	
Lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg; AZ: K 34/20); eingetragen am 08.04.2020	
Würdigung	
Diese Eintragung wird bei der Eigentumsübertragung gelöscht und ist mit keiner Wertminderung verbunden.	
Wertansatz	0 €

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

**Baulasten**

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

Privatrechtliche Vereinbarungen

Es sind keine privatrechtlichen Vereinbarungen bekannt.

Mietpreisbindung / öffentliche Förderung

Mietpreisbindung / öffentliche Förderung sind nicht bekannt.

6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wird in § 8 ImmoWertV erläutert und im Gutachten in Anlage 10 dargestellt.

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

Im vorliegenden Fall werden folgende Grundstücksmerkmale als objektspezifisch und besonders angesehen und bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Baumängel / Bauschäden (Punkt 5.14)		
Instandhaltungsstau / Renovierungsbedarf	Pauschal, entspricht ca. 100 €/m ² BGF	-40.000 €

6.4 Vergleichswertverfahren

Die Ermittlungsgrundlagen des Vergleichswertverfahrens werden in § 15 der ImmoWertV dargelegt. Bei Anwendung dieses Verfahrens sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die in Bezug auf die ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Liegt keine ausreichende Anzahl an Vergleichskaufpreisen vor, so können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel durch Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.



Der Vergleichswert von bebauten Grundstücken kann zudem durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder einer sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit einem nach § 13 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktor errechnet werden.

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

Im vorliegenden Fall findet das Vergleichswertverfahren keine Anwendung.

6.5 Bodenwertermittlung

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

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

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



Bodenrichtwert	360 €/m ²
WGFZ	--
Stichtag	31.12.2018
Entwicklungszustand	Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei (ebf)
Auskunft gemäß	Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg
Sonstige Merkmale des BRW	
Nutzungsart	Wohnbaugebiet (W)

Das Bewertungsgrundstück entspricht mit seinen Merkmalen überwiegend denen des Bodenrichtwerts. Eine Anpassung wird hier nicht als sachgerecht erachtet. Jedoch wird eine Konjunkturanpassung als sachgerecht erachtet.

Der Bodenwert entspricht 58% des Verkehrswertes und liegt damit am oberen Rand des üblichen Rahmens des Bodenwertanteils für die vorliegende Objektart. Unter Würdigung der großen Größe des Grundstücks in Verbindung mit dem hohen Alter der baulichen Anlage erscheint der ermittelte Bodenwert jedoch angemessen.



Bodenwertermittlung zum Stichtag 14.12.2020:		
Grundstücksgröße		
Flurstück	591/5	887 m ²
Gesamte Grundstücksgröße		887 m ²
Bodenrichtwert		
Gemäß Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte des GAA Landkreis Aichach-Friedberg		
Nutzung	Wohnbaugebiet	
Stichtag	31.12.2018	Bodenrichtwertzone Nr. 300174
Bodenrichtwert (BRW)	360 €/ m ²	
Erschließungssituation	ebf	
Merkmale	WGfZ:	---
	Sonstige:	---
WGfZ - Anpassung		
Der BRW ist nicht an eine WGfZ gekoppelt. Eine Anpassung erfolgt daher nicht.		
WGfZ des Bodenrichtwerts	---	Umrechnungskoeffizient ---
WGfZ des Grundstücks	0,4	Umrechnungskoeffizient ---
		Anpassungsfaktor ---
Bodenrichtwert nach WGfZ-Anpassung		360 €
Konjunkturanpassung		
Der Grundstücksmarkt hat sich seit Ausweisen des BRW positiv entwickelt. Es wird eine sachverständige Anpassung vorgenommen.		
Entwicklung des Markts im Vergleich zum Stichtag des BRW:		10,00%
Bodenrichtwert nach Konjunkturanpassung		396 €
Lageanpassung		
Verkehrslage, Zentralität	0,0%	0,00 €
Wohnlage, Eckgrundstück	0,0%	0,00 €
Immissionen	0,0%	0,00 €
Orientierung	0,0%	0,00 €
Größe	0,0%	0,00 €
Form	0,0%	0,00 €
Erschließungszustand	0,0%	0,00 €
Sonstige	0,0%	0,00 €
Summe Lageanpassung	0,0%	0,00 €
Bodenrichtwert nach Lageanpassung gerundet		396 €
Bodenwert		351.252 €
Bodenwert gerundet		350.000 €



6.6 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17-20 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert des bebauten Grundstückes wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die bei der Ertragswertermittlung relevanten Begrifflichkeiten sind in Anlage 10 erläutert.

Nachfolgend werden die maßgeblichen Eingangsgrößen hergeleitet bzw. dargelegt.

Flächenkategorien

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Dreifamilienhaus mit folgenden Flächenkategorien.

Flächenkategorie	
Wohnfläche	227 m ²
Garagenstellplätze	2 Stück
Außenstellplätze	1 Stück

Mietverhältnisse

Das Bewertungsobjekt wird derzeit zu wohnwirtschaftlichen Zwecken genutzt. Die tatsächliche Nutzung ist jedoch nicht bekannt. Es liegen Anhaltspunkte vor, dass die Zimmer der Wohnung im Erdgeschoss durch den Eigentümer als Ferienunterkunft vermietet werden. Mietverträge liegen jedoch nicht vor.

Marktübliche Mieten

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

Marktrecherche von Vermietungsangeboten	
Quelle: www.immoscout24.de, Umkreis 10 km, Wohnfläche 70-90 m ² , ab 3 Zimmern, Stand: 04.02.2021, Anzahl: 21	
Wohnflächen	
Minimum	ca. 8,00 €/m ²
Mittelwert	ca. 10,00 €/m ²
Maximum	ca. 11,90 €/m ²



Die im IVD-Wohn-Preisspiegel Bayern Frühjahr 2020 veröffentlichten marktüblichen Nettokaltmieten für Wohnnutzungen in Friedberg sind in nachfolgender Tabelle abgebildet.

IVD Wohn-Preisspiegel Bayern Frühjahr 2020	
Friedberg, Wohnungsmieten nettokalt, Euro je m ² monatlich	
Einfacher Nutzungswert	8,30 €/m ²
Mittlerer Nutzungswert	9,20 €/m ²
Guter Nutzungswert	9,95 €/m ²

Ange setzte marktübliche Mieten

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

Marktübliche Mietansätze		
nettokalt, Euro je m ² bzw. Euro je Stellplatz		
Flächenkategorie	Vertragliche Miete	Ange setzte Miete
Wohnfläche	nicht bekannt	8,75 €/m ²
Garagenstellplätze	nicht bekannt	40,00 €/Stpl.
Außenstellplätze	nicht bekannt	20,00 €/Stpl.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Kosten für die Verwaltung, Instandhaltung und das Mietausfallwagnis. Insgesamt werden im vorliegenden Fall Bewirtschaftungskosten in Höhe von 18,34% des Jahresrohertrags angesetzt.

Verwaltungskosten

Die jährlichen Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die EW-RL mit 300,00 € je Wohneinheit und 30,00 € je Stellplatz angesetzt. Diese Ansätze werden als marktüblich angesehen.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit 13,00 €/m² Wohnfläche und 50,00 €/Stellplatz pro Jahr angesetzt.

**Betriebskosten**

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

Im vorliegenden Fall werden keine Betriebskosten angesetzt.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis für die wohnwirtschaftlich genutzten Flächen wird in Anlehnung an die EW-RL und unter Berücksichtigung der hohen Nachfrage am lokalen Wohnungsmarkt mit 2% des Rohertrags angesetzt.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist finanzmathematisch ein Kapitalisierungszinssatz und ist in § 14 (3) ImmoWertV definiert und wird im Gutachten in der Anlage 10 dargestellt.

Der Gutachterausschuss der Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg hat ein Bewertungs-Tools zur Ermittlung von Ertragsfaktoren sowie Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Parameter des Bewertungsobjekts ergeben sich folgende Werte.

Veröffentlichung des Gutachterausschusses der Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg, Bewertungs-Tool, Stand 2018	
Liegenschaftszinssatz, Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg	
Auswertungsergebnis	1,7 %
Streubereich	1,4 % – 2,2 %

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

Liegenschaftszinssatz, Angaben IVD Stand Januar 2020	
Objektart Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhaus	
Spanne	1,5 % – 4,5 %



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

Liegenschaftszinssatz, Angaben GuG 2020	
Objektart Dreifamilienhausgrundstücke	
Vorschlag	3,0 % – 3,5 %

Es wird auf Grundlage der vom Bewertungs-Tool des Gutachterausschusses der Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg, vom IVD und GuG 2020 angegebenen Spannen sowie eigener Erfahrungswerte ein Liegenschaftszinssatz von 1,70 % als angemessen erachtet. Hierbei sind insbesondere die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort, die getroffenen Annahmen zum baulichen Zustand und Ausstattungsstandard, die Objektgröße, die vorhandene Nutzungskonzeption, die aktuelle Situation am lokalen Grundstücksmarkt sowie die derzeitige allgemeine Marktlage berücksichtigt.

Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger)

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

Der zum Wertermittlungstichtag 14.12.2020 ermittelte Kapitalisierungsfaktor beträgt 20,23.

Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

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

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



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Anschluss an die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind gemäß § 8 (2) ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu würdigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind, sofern bestehend, unter Punkt 7.3 dargestellt und werden entsprechend ihrer Höhe bei der Ertragswertermittlung berücksichtigt.



Ertragswertberechnung (Verkehrswertermittlung) zum Stichtag 14.12.2020:				
Angaben zum Gebäude				
Nutzfläche Wohnen	227	m ²		
Anzahl Wohneinheiten	3	WE		
Anzahl Stellplätze (gesamt)	3	Stpl.		
(Fiktives) Baujahr der baulichen Anlagen	1975			
(Fiktives) Alter des Gebäudes zum Stichtag ca.	45	Jahre		
Gesamtnutzungsdauer (GND) ca.	70	Jahre		
Restnutzungsdauer (RND) ca.	25	Jahre		
Aufstellung der Erträge				
Nutzung und Lage	Fläche / Anzahl	Mietansatz je Monat	Anteil RoE	Jahresmiete
Wohnfläche	227 m ²	8,75 € / m ²	95,21%	23.867 €
Garagenstellplätze	2 Stpl.	40,00 € / Stpl.	3,83%	960 €
Außenstellplätze	1 Stpl.	20,00 € / Stpl.	0,96%	240 €
Jahresrohertrag (RoE)				25.067 €
Bewirtschaftungskosten pro Jahr				
Verwaltung			Anteil RoE	
Wohnen	300,00 € / WE		3,59%	900 €
Stellplätze	30,00 € / Stpl.		0,36%	90 €
Instandhaltung				
Wohnen	13,00 € / m ²		11,79%	2.955 €
Stellplätze	50,00 € / Stpl.		0,60%	150 €
Betriebskosten	0,00% des Rohertrags		0,00%	0 €
Mietausfallwagnis	2,00% des Rohertrags		2,00%	501 €
Summe			18,34%	4.596 €
Ansatz Bewirtschaftungskosten			18,34%	4.596 €
Jahresreinertrag				20.471 €
Bodenwertverzinsung				
Bodenwert		350.000 €		5.950 €
Liegenschaftszinssatz (LZ)		1,70%		
Reinertrag der baulichen Anlagen				14.521 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				293.744 €
Rentenbarwertfaktor (Vervielfältiger)		20,23		
Bodenwert				350.000 €
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks				643.744 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
Instandhaltungsrückstau ca.	100 € / m ² BGF		-40.000 €	
Ertragswert des bebauten Grundstücks				603.744 €
Gerundet				600.000 €
Kennzahlen	Wert je m ² Wohnfläche	2.640 €		
	Vielfaches des Jahresrohertrags	23,94		
	Jahresrohertrag / Ertragswert	4,18%		
	Vielfaches des Jahresreinertrags	29,31		
	Jahresreinertrag / Ertragswert	3,41%		



6.7 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in §§ 21-23 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Die bei der Sachwertermittlung maßgeblichen Begriffe sind in Anlage 10 erläutert.

Ermittlung der auf die Standardstufe bezogenen NHK

In nachfolgender Aufstellung ist die Ermittlung der auf die Standardstufe bezogenen NHK dargestellt.

Nutzungsart	Gebäudetyp
Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE	4.1

Es erfolgt eine Anpassung der Normalherstellungskosten auf Grund der Gebäudeart „Einspanner“ mit dem Faktor 1,05 sowie auf Grund der durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 88 m² mit dem Faktor 0,933.

Normalherstellungskosten [€/m ² BGF]					
Standardstufe	1	2	3	4	5
gem. NHK 2010	0	0	825	985	1190
nach Anpassung durch Korrekturfaktoren	0	0	808	965	1166

Ermittlung des Kostenkennwerts in Abhängigkeit der Standardstufe							
	Standardstufe					Wägungsanteil (EFH, ZFH, DH, RH)	
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,00			23%	90 €/m ² BGF
Dächer			1,00			15%	90 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster			1,00			11%	90 €/m ² BGF
Innenwände und -türen			1,00			11%	90 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11%	90 €/m ² BGF
Fußböden			1,00			5%	90 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen			1,00			9%	90 €/m ² BGF
Heizung			1,00			9%	90 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung			1,00			6%	90 €/m ² BGF
Kostenkennwert (Summe)	3,0					100%	808 €/m² BGF



Für Garagen in Massivbauweise (Standardstufe 4) wird in den NHK 2010 ein Kostenkennwert von 485 €/m² BGF angegeben und in die Wertermittlung übernommen.

Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt: Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)

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

Der ermittelte Sachwert ist durch Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) entsprechend § 14 (2) ImmoWertV an die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen.

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg werden keine Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht. Zu Orientierungszwecken werden die Sachwertfaktoren der benachbarten Stadt Augsburg herangezogen. Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg hat im Immobilienmarktbericht 2019 für den relevanten Gebäudetypus folgende Spanne für Sachwertfaktoren mitgeteilt.

Sachwertfaktoren, Angaben Grundstücksmarktbericht der Stadt Augsburg 2019	
Mehrfamilienhäuser bis 6 WE, 27 Kauffälle, durchschnittliche WGFZ: 0,93	
Durchschnittswert	1,21
Spanne	0,96 – 1,46

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird in Anlehnung an die ausgewiesene Spanne des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg ein Sachwertfaktor von 1,15 für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Gegebenheiten vor Ort (insbesondere der Größe und des Zustands) und der im Vergleich zu Augsburg vergleichsweise abseitigen Lage in Friedberg sowie des Alters der Daten als angemessen erachtet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Anschluss an die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind gemäß § 8 (2) ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu würdigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind, sofern bestehend, unter Punkt 7.3 dargestellt und werden entsprechend ihrer Höhe bei der Sachwertermittlung berücksichtigt.



Bereinigung um die Umsatzsteuer

Bei überwiegend gewerblich genutzten Objekten, bei denen die Mieter die Umsatzsteuer zahlen, wird vom ermittelten Sachwert der Anteil der Umsatzsteuer abgezogen, der in den NHK enthalten ist, und ein entsprechend korrigierter Sachwert ausgewiesen. Dies ist notwendig, um eine Vergleichbarkeit mit dem Ertragswert herstellen zu können, bei dem die Mieten im gewerblichen Bereich ohne die Berücksichtigung der Umsatzsteuer angesetzt werden. Bei gemischt genutzten Objekten erfolgt die Berücksichtigung der Umsatzsteuer entsprechend dem Verhältnis der Nutzflächen.

Aufgrund der rein wohnwirtschaftlichen Nutzung erfolgt keine Bereinigung um die Umsatzsteuer.



Sachwertberechnung (Verkehrswertermittlung) zum Stichtag 14.12.2020:				
Angaben zum Gebäude				
(Fiktives) Baujahr der Gebäude	1975			
(Fiktives) Alter zum Stichtag ca.	45	Jahre		
Gesamtnutzungsdauer (GND) ca.	70	Jahre		
Restnutzungsdauer (RND) ca.	25	Jahre		
Gebäudetyp	DFH	Doppelgarage	Außenstellplätze	
Typ nach Anlage 1 der SW-RL	Typ 4.1	Typ 14.1		
Standardstufe	3	4		
BGF	468	72		m²
Anzahl Stellplätze			1	Stpl.
Ermittlung der an den lokalen Markt angepassten Herstellungskosten				
NHK 2010 (Anlage 1 der SW-RL)	808 €	485 €	5.000 €	je Einheit
Baupreisindex (2015 = 100)	1,294	1,294	1,294	
Umsatzsteuer 19%	1,000	1,000	1,000	
Angepasste Herstellungskosten	1.046 €	628 €	6.470 €	je Einheit
Ermittlung des Herstellungswerts der baulichen Anlagen				
Zwischenergebnis	489.318 €	45.186 €	6.470 €	
Zuschlag für Besondere Bauteile				
Zuschlag für Betriebseinrichtungen				
Herstellungswert	489.318 €	45.186 €	6.470 €	540.975 €
Ermittlung des Zeitwerts der baulichen Anlagen (Alterswertminderung)				
Lineare Alterswertminderung	64%	64%	64%	
entspricht	314.562 €	29.048 €	4.159 €	
Zeitwert der baulichen Anlagen	174.757 €	16.138 €	2.311 €	193.205 €
Wert der Außenanlagen				
Außenanlagen	5%	8.738 €	807 €	116 €
Gebäudesachwert				202.866 €
Bodenwert				350.000 €
Sachwert des bebauten Grundstücks vor Marktanpassung				552.866 €
Marktanpassung				82.930 €
Sachwertfaktor	1,15			
Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks				635.795 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
Instandhaltungsrückstau ca.	100 / m² BGF		-40.000 €	
Sachwert des bebauten Grundstücks				595.795 €
Sachwert gerundet				600.000 €
Kennzahlen	Wert je m² Wohnfläche			2.640 €



7 ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE

Gegenstand dieses Gutachtens ist die Ermittlung des **Verkehrswerts** des Grundstücks. Der ausgewiesene Verkehrswert berücksichtigt die Definitionen nach § 194 BauGB und nach VPS 4, 4 Red Book. Die vollständigen Definitionen sind in Anlage 10 des Gutachtens wiedergegeben.

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

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

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

Zusammenstellung der Werte - Verkehrswertermittlung		
Ertragswert		600.000 €
Sachwert	(nachrichtlich)	600.000 €
Verkehrswert (Marktwert)		600.000 €
Kennzahlen	Wert je m ² Wohnfläche	2.640 €
	Vielfaches des Jahresrohertrags	23,94
	Jahresrohertrag / Wert	4,18%
	Vielfaches des Jahresreinertrags	29,31
	Jahresreinertrag / Wert	3,41%

**Plausibilisierung der Bewertungsergebnisse**

Der Gutachterausschuss der Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg hat ein Bewertungs-Tools zur Ermittlung von Ertragsfaktoren sowie Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Parameter des Bewertungsobjekts ergeben sich folgende Werte.

Veröffentlichung des Gutachterausschusses der Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg, Bewertungs-Tool, Stand 2018	
Ertragsfaktoren, Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg	
Auswertungsergebnis	25,5
Streubereich	22,5 – 28,1

Vom Gutachterausschuss des Landkreis Aichach-Friedberg werden keine Gebädefaktoren für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht. Zu Orientierungszwecken werden die Gebädefaktoren der benachbarten Stadt Augsburg herangezogen. Im Immobilienmarktbericht der Stadt Augsburg werden folgende Angaben zu Gebädefaktoren zu der vorliegenden Objektart gemacht.

Gebädefaktoren, Angaben Grundstücksmarktbericht der Stadt Augsburg 2019	
Mehrfamilienhäuser bis 6 WE, 28 Kauffälle, durchschnittliche RND: 36 Jahre	
Durchschnittswert	2.593 €/m ²
Spanne	1.661 – 3.525 €/m ²

Im Rahmen der Wertermittlung wurde ein Verkehrswert pro m² von 2.832 €/m² ermittelt. Der ermittelte Rohertragsvervielfältiger liegt bei 25,53. Der Verkehrswert pro m² und der Rohertragsvervielfältiger liegen im mittleren Bereich der genannten Spannen und erscheinen unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften, insbesondere des Objektalters und des unterstellten Zustands, plausibel.



Die Erstellung des vorliegenden Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und weisungsfrei.
Für das Bewertungsobjekt wird zum Stichtag 14.12.2020 ein **Verkehrswert** von

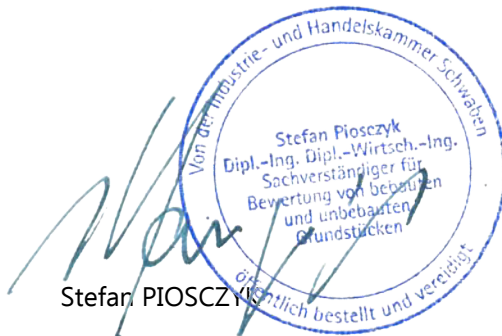
600.000 €

(in Worten: sechshunderttausend Euro)

als angemessen angesehen.

Das im Grundbuch in Abteilung II Nr. 1 eingetragene Recht hat keinen signifikanten negativen Werteeinfluss auf die Höhe des Verkehrswertes des belasteten Grundstücks.

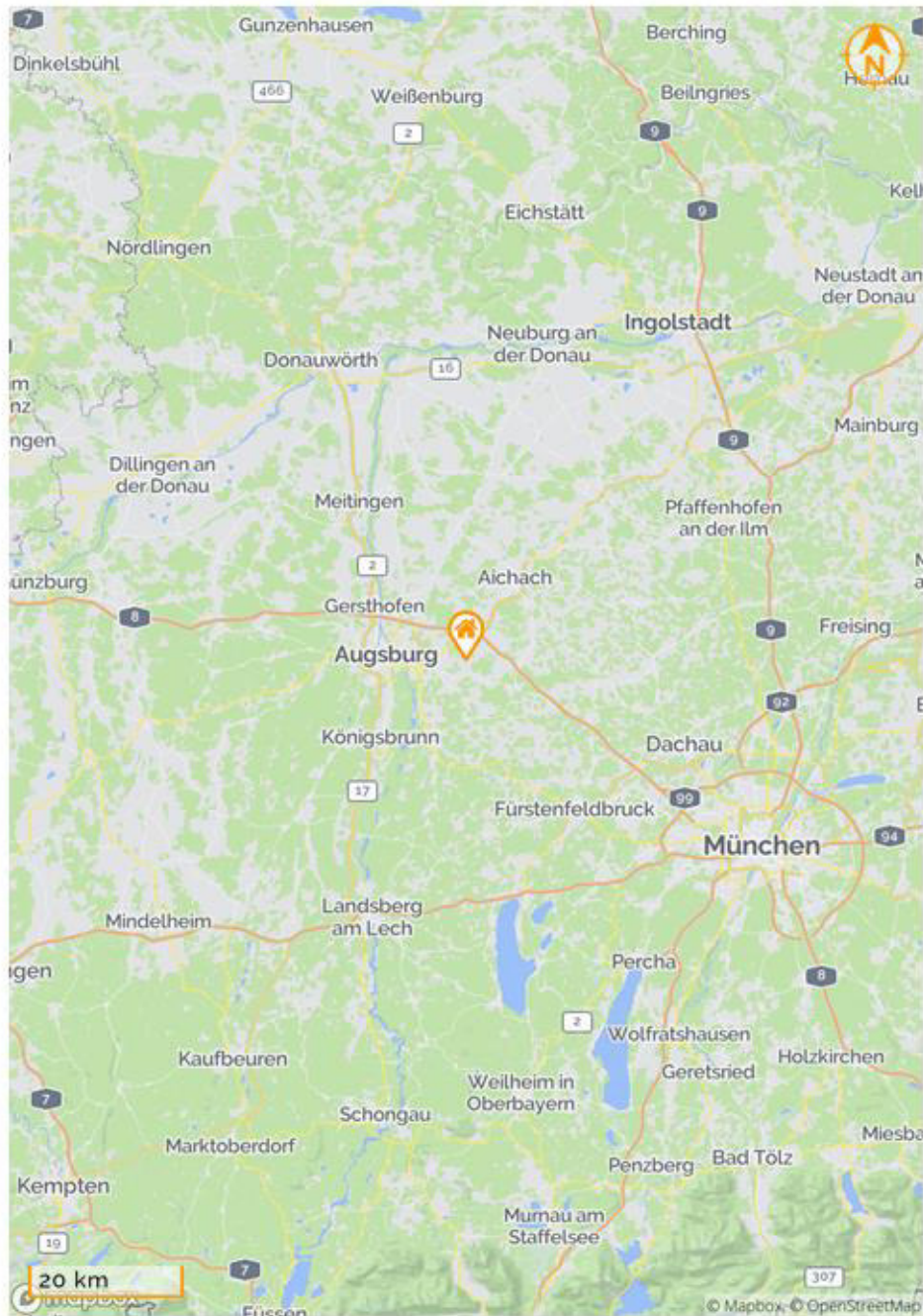
Augsburg, den 8. April 2021



Stefan PIOSZYK
FRICS, Architekt
Dipl. Ing. Dipl. Wi.-Ing.
ö.b.u.v. IHK Schwaben
CIS HypZert (F)



Anlage 1 Umgebungsplan



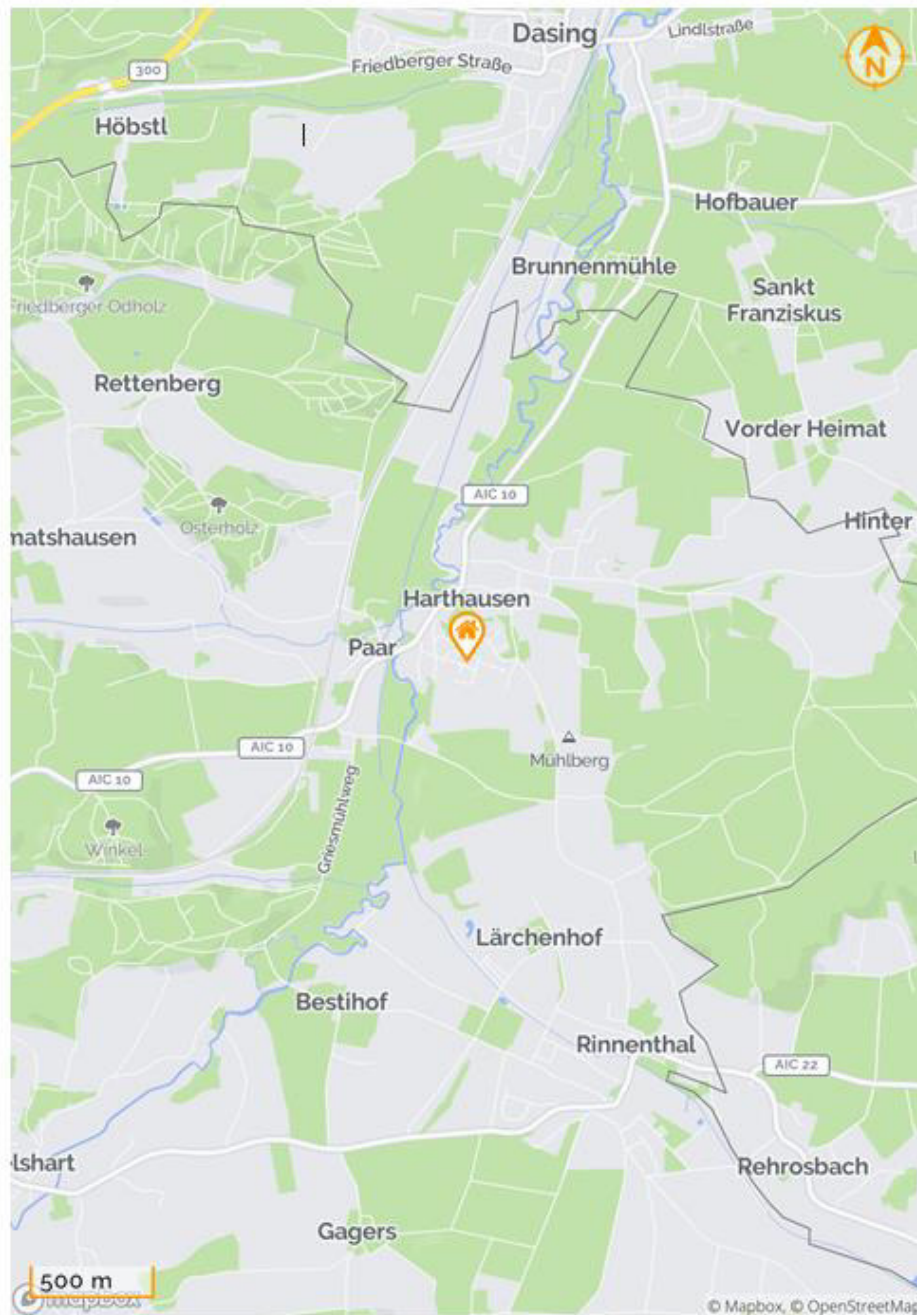
Ausgabestand: 05.01.2021

PropTechTools

Kartendaten © OpenStreetMap contributors



Anlage 2 Stadtplan



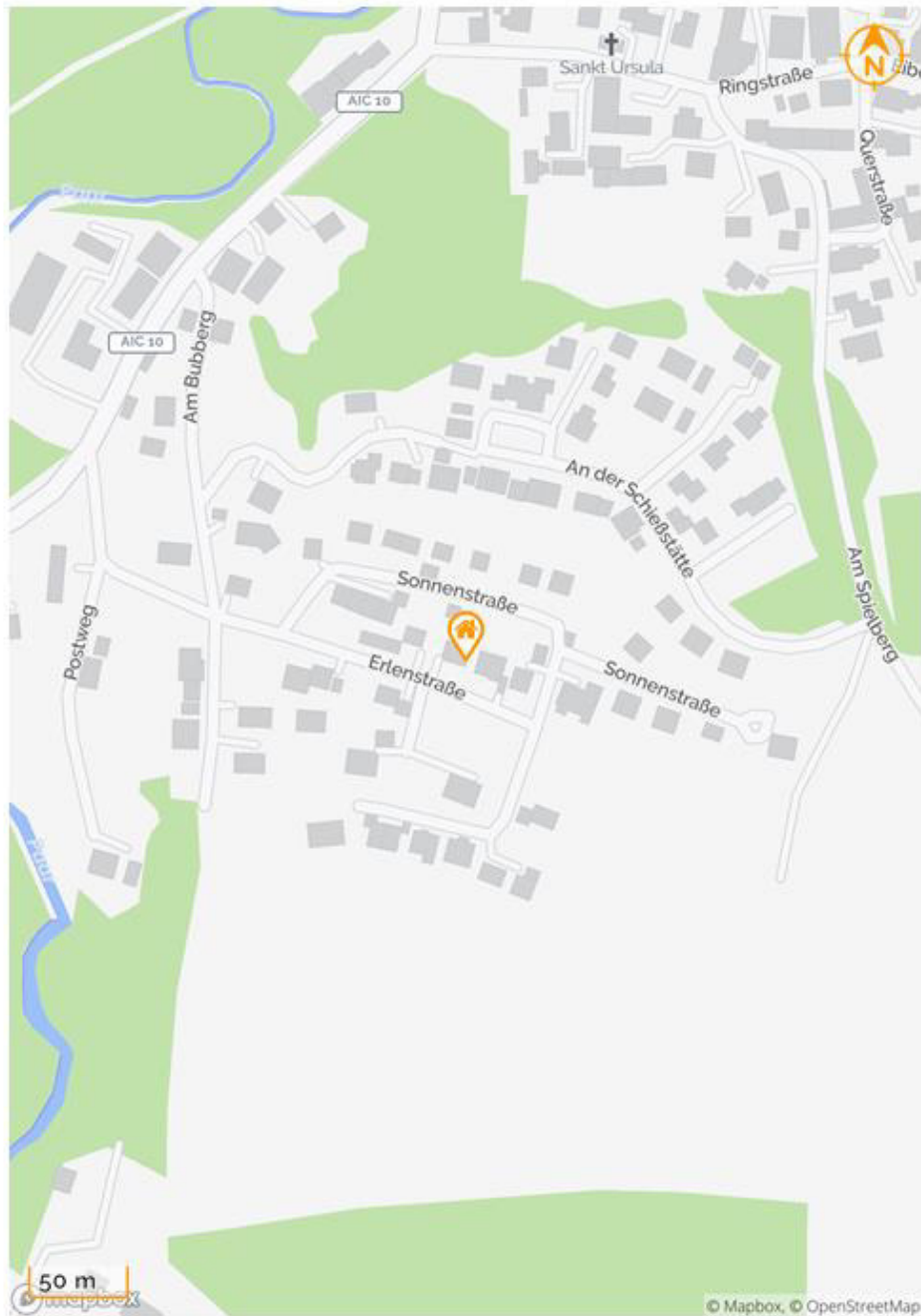
Ausgabestand: 05.01.2021

PropTechTools

Kartendaten © OpenStreetMap contributors



Anlage 3 Stadtteilplan



Ausgabestand: 05.01.2021

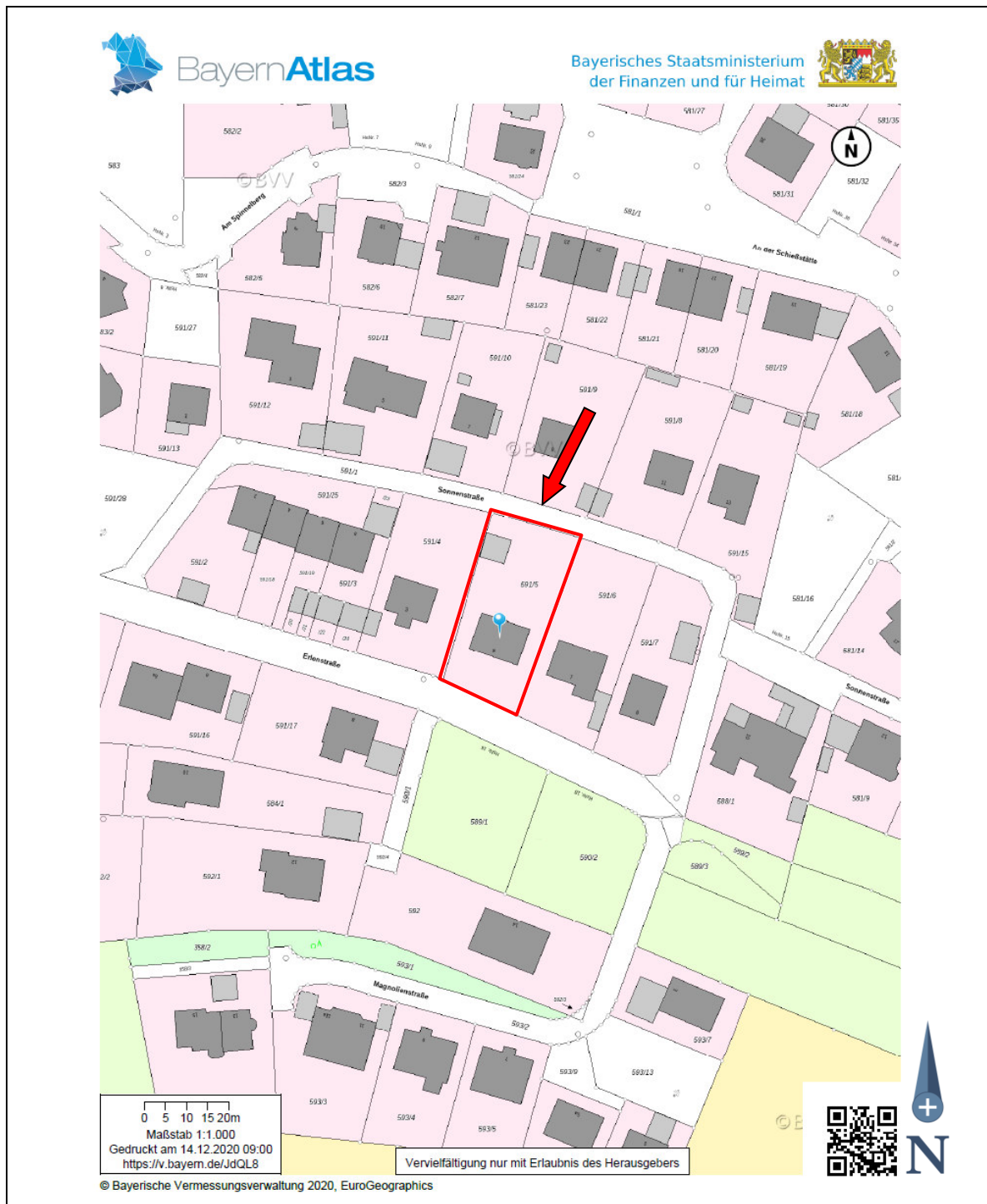
PropTechTools

Kartendaten © OpenStreetMap contributors

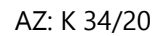


Anlage 4 Lageplan / Flurkartenausschnitt

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



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2010-014538



Die nachfolgend abgebildeten Planausschnitte sind nicht maßstäblich verkleinert. Die Grundrisse vom Dachgeschoss und dem Dachspitz liegen im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vor.

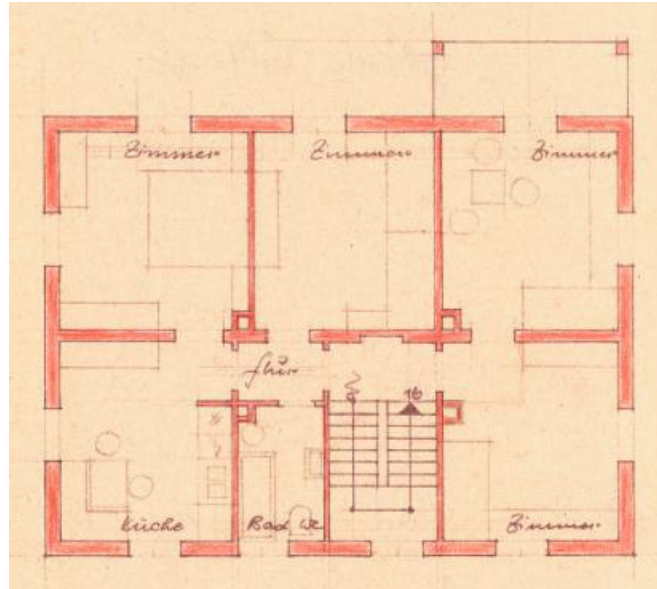
A hand-drawn floor plan of a house, likely a basement or ground floor, showing a central hallway and five rooms. The rooms are labeled 'Keller' (basement) and 'Waschküche' (laundry room). The plan includes dimensions and a staircase.

- Rooms:**
 - Top-left: Keller (80 x 60)
 - Top-right: Keller (80 x 60)
 - Top-right corner: Waschküche (80 x 60)
 - Bottom-left: Keller (80 x 60)
 - Bottom-center: Keller (80 x 60)
 - Bottom-right: Keller (80 x 60)
- Hallway:** A central hallway labeled 'flur' (80 x 60) connects the rooms.
- Staircase:** A staircase is located in the center of the hallway, labeled '16/26'.
- Dimensions:**
 - Rooms: 80 x 60
 - Hallway: 80 x 60
 - Staircase: 16/26
- Other Features:**
 - Green lines indicate walls or boundaries.
 - Red lines indicate doors or openings.
 - Small black squares are placed at the entrances of the rooms.

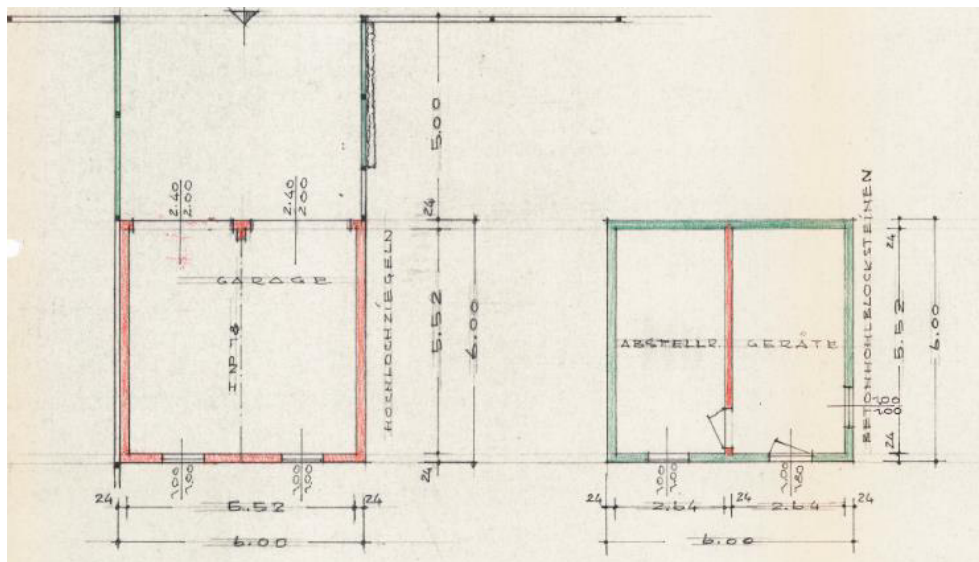
[illegible]



Grundriss 1. Obergeschoss

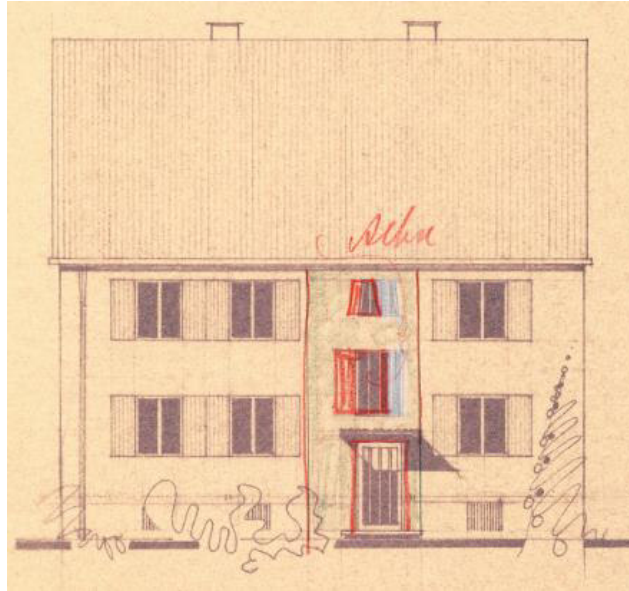


Grundriss - Doppelgarage mit Unterkellerung

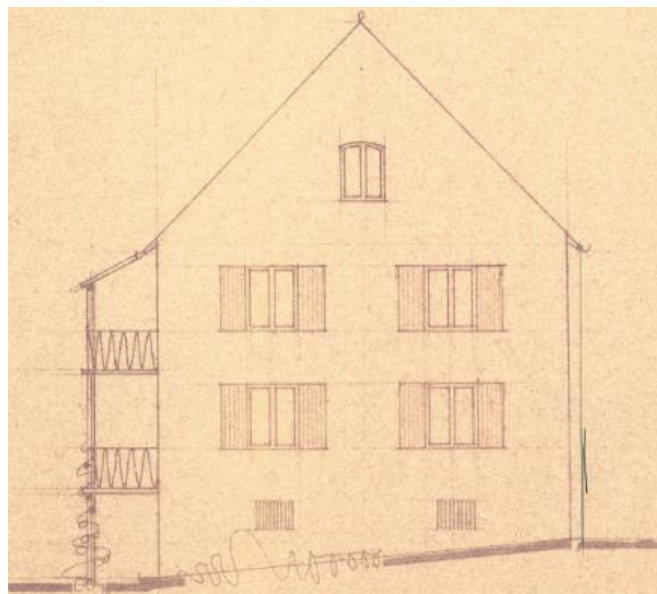




Ansicht Norden



Ansicht Osten

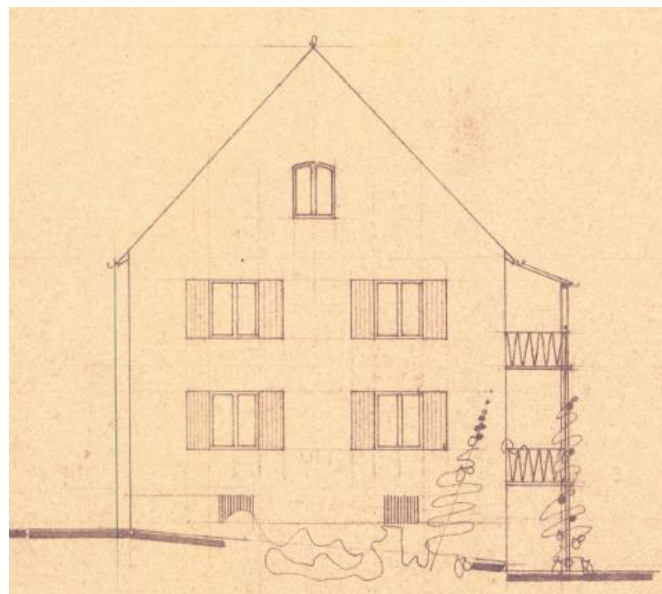




Ansicht Süden

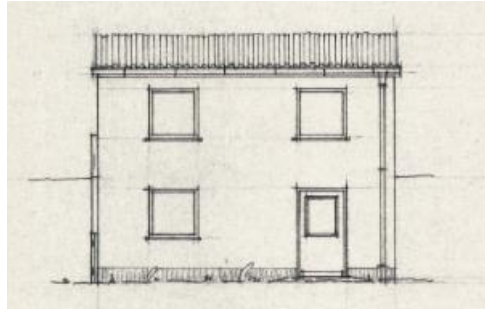


Ansicht Westen

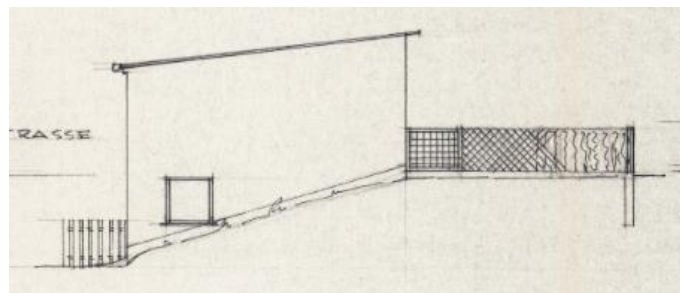




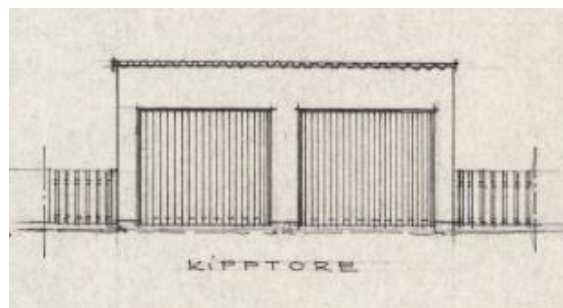
Ansicht Süden - Doppelgarage mit Unterkellerung



Ansicht Osten - Doppelgarage mit Unterkellerung

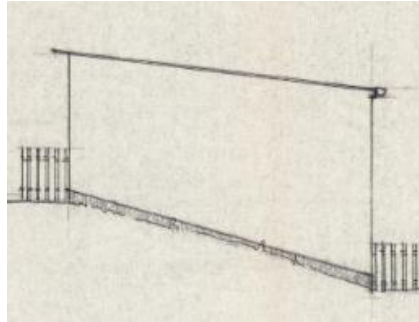


Ansicht Norden - Doppelgarage mit Unterkellerung

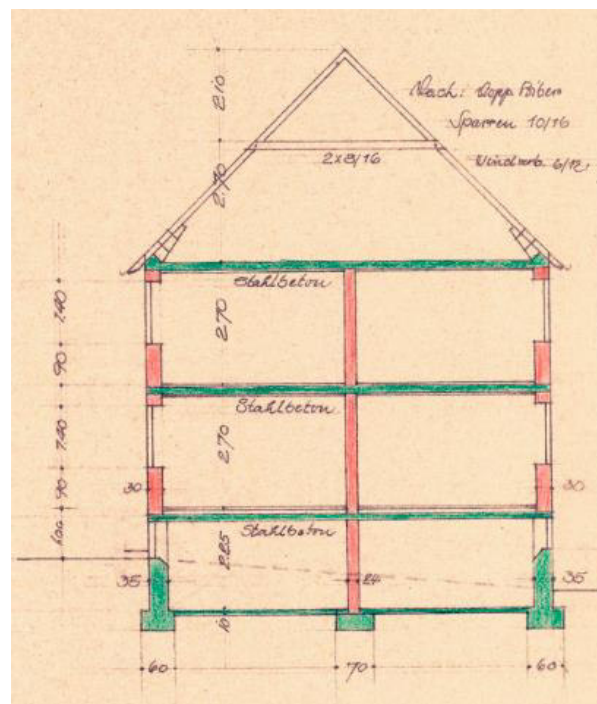




Ansicht Westen - Doppelgarage mit Unterkellerung

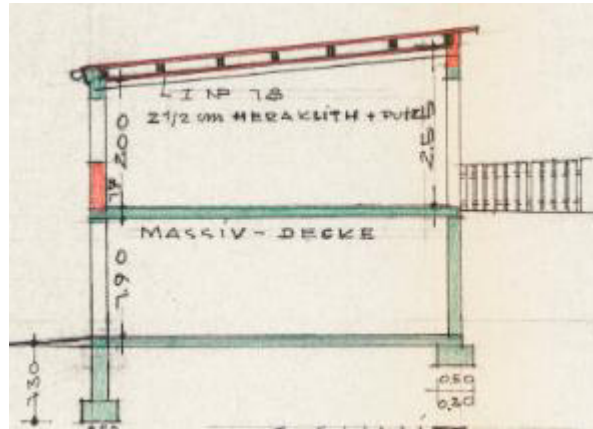


Schnitt





Schnitt - Doppelgarage





Anlage 6 Aufstellung der Mietfläche / Flächenberechnung

Ermittlung der Nutzfläche	
Grundlage der Flächenermittlung:	Grundrisse vom 23.10.1956
Maßgebliche Flächendefinition:	nicht bekannt
Anmerkungen zur Flächenberechnung:	Sämtliche Flächen sind in der nachfolgenden Berechnung mit zwei Nachkommastellen angegeben. Aufgrund der Flächenermittlung anhand der vorliegenden Planunterlagen können die tatsächlichen Flächen von den ermittelten Flächen abweichen. Die Wohn- und Nutzflächen wurden anhand der vorliegenden Pläne aus dem Jahr 1956 grob überschlägig eigenermittelt. Die Flächen der Balkone wurden zu 25% als Wohnfläche angesetzt. Es liegen keine Grundrisse für das Dachgeschoss und den Dachspitz des Bewertungsobjektes vor. Für das Dachgeschoss wird auf Grund der dort vorhandenen Dachschrägen die Wohnfläche mit 65% der Wohnfläche des darunterliegenden Geschosses angesetzt. Der Dachspitz wird nicht als Wohnfläche angesetzt. Das Bewertungsobjekt konnte von innen nicht besichtigt werden. Die Qualität der Nutz- und Wohnflächen, insbesondere die im Dachgeschoss realisierte Fläche, konnte daher nicht beurteilt werden. Ebenso kann keine Aussage getroffen werden, ob die tatsächliche Bauausführung und der tatsächliche Grundriss den Planzeichnungen entsprechen. Die ermittelte Wohn- und Nutzfläche ist daher mit Unsicherheiten behaftet.

Gliederung 1	Gliederung 2	Raumbezeichnung	Maß I [m]	Maß II [m]	Faktor	Fläche [m²]	Nutzung
UG	Keller I					4,88	Nutzfläche
UG	Keller II					13,99	Nutzfläche
UG	Keller III					15,22	Nutzfläche
UG	Keller IV					15,06	Nutzfläche
UG	Keller V					14,21	Nutzfläche
UG	Flur					5,16	Nutzfläche
UG	Waschküche					14,00	Nutzfläche
EG	Flur					5,16	Wohnfläche
EG	Bad					4,96	Wohnfläche
EG	Küche					14,36	Wohnfläche
EG	Zimmer I					15,61	Wohnfläche
EG	Zimmer II					15,24	Wohnfläche
EG	Zimmer III					14,37	Wohnfläche
EG	Zimmer IV					14,59	Wohnfläche
EG	Balkon		3,97	1,50	0,25	1,49	Wohnfläche
OG	Flur					5,16	Wohnfläche
OG	Bad					4,96	Wohnfläche
OG	Küche					14,36	Wohnfläche
OG	Zimmer I					15,61	Wohnfläche
OG	Zimmer II					15,24	Wohnfläche
OG	Zimmer III					14,37	Wohnfläche
OG	Zimmer IV					14,59	Wohnfläche
OG	Balkon		3,97	1,50	0,25	1,49	Wohnfläche
DG						55,75	Wohnfläche
Garage Unterkellerung	Abstellraum					14,57	Nutzfläche
Garage Unterkellerung	Geräte					14,57	Nutzfläche
Gesamtsumme						338,97	
Zwischensumme nach Nutzungsart							
Nutzfläche						111,66	
Wohnfläche						227,31	
Zwischensumme nach Gliederungsebene							
Gliederung 1							
UG						82,52	
EG						85,78	
OG						85,78	
DG						55,75	
Garage Unterkellerung						29,14	



Anlage 7 Berechnung der Geschossfläche und der Bruttogrundfläche

Ermittlung von Geschossfläche und Bruttogrundfläche									
Grundlage der Flächenermittlung:		Grundrisse und Schnitt vom 23.10.1956							
Maßgebliche Flächendefinition:		DIN 277							
Anmerkungen zur Flächenberechnung:		Die ermittelte WGFZ kann von der GFZ im Sinne des § 20 BauNVO abweichen. Die Flächen des Dachgeschosses werden zu 75% als GF angesetzt. Es lagen keine Grundrisspläne vom Dachgeschoss vor. Die Flächen wurden anhand der vorliegenden Grundrisspläne überschlägig geschätzt. Die tatsächlichen Flächen können von den ermittelten Flächen abweichen.							
Gliederung 1	Gliederung 2	Maß I [m]	Maß II [m]	Faktor	Fläche [m²]	BGF [m²]	Faktor GF	GF [m²]	
Mehrfamilienhaus	UG	9,00	12,00	1,00	108,00	108	0,00	0	
Mehrfamilienhaus	EG	9,00	12,00	1,00	108,00	108	1,00	108	
Mehrfamilienhaus	OG	9,00	12,00	1,00	108,00	108	1,00	108	
Mehrfamilienhaus	DG	9,00	12,00	1,00	108,00	108	0,75	81	
Garage	Garage	6,00	6,00	1,00	36,00	36	1,00	36	
Garage	Unterkellerung	6,00	6,00	1,00	36,00	36	0,00	0	
Gesamtsumme					504,00	504		333	
Zwischensumme nach Gliederungsebene									
Mehrfamilienhaus					432,00	432		297	
Garage					108,00	72		36	
Grundstücksgröße					887 m²				
WGFZ					0,4				



Anlage 8 Fotodokumentation



Bewertungsobjekt, Ansicht von Südwesten



Bewertungsobjekt, Ansicht von Südosten



Bewertungsobjekt, Ansicht von Nordosten



Bewertungsobjekt, Ansicht von Norden



Ein- und Ausfahrt zum Bewertungsobjekt



Unterkellerte Doppelgarage



„Erlenstraße“, Blickrichtung Osten



„Erlenstraße“, Blickrichtung Westen



„Sonnenstraße“, Blickrichtung Osten



„Sonnenstraße“, Blickrichtung Westen



Anlage 9 Literaturverzeichnis

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

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

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

BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523).

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

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

BRW-RL Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie) vom 11. Januar 2011.

EW-RL Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) vom 12. November 2015.

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

ImmoWertV Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 19. Mai 2010.



- PlanzV** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Red Book** Berufsgrundsätze für RICS-Bewertungen und -Wertermittlungen vom Juni 2017 der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) unter Einbeziehung der internationalen Bewertungsstandards (IVS) des International Valuation Standards Committee (IVSC), Deutsche Fassung, 10. Ausgabe aus dem Jahr 2017.
- SW-RL** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) vom 5. September 2012
- VW-RL** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) vom 20. März 2014 (BAntz AT 11.04.2014 B3).
- WertR** Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006).
- WoFlV** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).



Anlage 10 Definitionen und Begriffe der Marktwernermittlung

1. Wertbegriffe

1.1 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts) nach § 194 BauGB

§ 194 BauGB: Verkehrswert (Marktwert)

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

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

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

VPS 4, 4 (RedBook): Marktwert

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

1.3 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

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

2. Begriffe zu den Verfahren der Wertermittlung nach ImmoWertV

2.1 Allgemeine Wertbegriffe

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV) Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

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



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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (Overrent bzw. Underrent) können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

2.2 Begriffe zum Ertragswertverfahren

Ertragsverhältnisse Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 18 ImmoWertV).

Rohertrag (§ 17 ImmoWertV) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) Dies sind Kosten, welche zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen **Betriebskosten**, die **Instandhaltungskosten**, die **Verwaltungskosten** und das **Mietausfallwagnis**. Anhaltspunkte für die Bewirtschaftungskosten bietet unter anderem die Anlage 1 der EW-RL.

Betriebskosten Die umlagefähigen Betriebskosten (vgl. hierzu II. BV und BetrKV) werden üblicherweise im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks in Form von Vorauszahlungen von den Mietern erhoben und jährlich abgerechnet. Im Zuge der Wertermittlung werden lediglich diejenigen Betriebskosten berücksichtigt, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV) Der Liegenschaftszinssatz stellt die marktübliche Verzinsung des im Verkehrswert einer Immobilie gebundenen Kapitals dar. Liegenschaftszinssätze werden idealerweise aus abgeschlossenen Transaktionen durch die Gutachterausschüsse abgeleitet.



Der Liegenschaftszinssatz bildet das Risiko einer Immobilie ab. So steht ein vergleichsweise geringer Liegenschaftszinssatz üblicherweise für ein geringeres Risiko. Umgekehrt steht ein hoher Zinssatz für ein vergleichsweise höheres Risiko.

2.3 Begriffe zum Sachwertverfahren

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV) Der Sachwert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu multiplizieren.

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

Übliche NHK finden sich zum Beispiel in Anlage 1 der SW-RL. Der Baukosteninformationsdienst der Architektenkammern (BKI) veröffentlicht jährlich Kennzahlen, die ebenfalls übliche Baukosten für zahlreiche Gebäudearten ausweisen. Die herangezogenen Kennzahlen sind anhand von Korrekturfaktoren an die lokalen Gegebenheiten und mittels Baupreisindizes an den jeweiligen Wertermittlungstichtag anzupassen.

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

Wertminderung wegen Alters (§ 23 ImmoWertV) Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Marktanpassungsfaktoren (§ 14 Abs. 1 und 2 ImmoWertV) Mit Marktanpassungsfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden. Idealerweise werden solche Sachwertfaktoren von den lokalen Gutachterausschüssen ermittelt.



3. Weitere Begriffe

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

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

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

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

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

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