

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken und Mieten und Pachten

Stadthägerstraße 4
86152 Augsburg

Tel. 0 821 - 79 64 92 12
Fax. 0 821 - 79 63 92 07

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB

nach äußerem Augenschein



Aktenzeichen:

K 32/21

Bewertungsobjekt:

**Wohnungseigentum 12,
Donaustraße 34a, 86399 Bobingen**

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Bobingen, Flurstück 3338/36

Grundbuchbezeichnung:

**Amtsgericht Augsburg
Grundbuch von Bobingen Blatt 5903**

Auftraggeber:

**Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht**

Wertermittlungstichtag:

09. November 2021

Verkehrswert:

200.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	3
2.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Fragen des Gerichts	6
3.	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	7
3.1	Lagebeschreibung	7
3.1.1	Überörtliche Lage	7
3.1.2	Innerörtliche Lage	7
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.2.1	Teilungserklärung	8
3.2.2	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	8
3.2.3	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	8
3.2.4	Bauplanungsrecht	8
3.2.5	Bauordnungsrecht	9
3.2.6	Abgabenrechtliche Situation	9
3.2.7	Mietverträge	9
3.2.8	Energieeffizienz	9
3.2.9	Instandhaltungsrücklage	9
3.2.10	Hausgeld	9
3.3	Grundstücksbeschreibung	10
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße	10
3.3.2	Erschließung	10
3.3.3	Entwicklungszustand	10
3.3.4	Bodenbeschaffenheit	10
4.	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	11
4.1	Gebäudemerkmale	11
4.2	Wohnungseigentum 12	12
4.2.1	Aufteilung	12
4.2.2	Wohnfläche	12
4.3	Beurteilung der baulichen Anlagen	12
4.4	Grundrisse	13
4.4.1	Erdgeschoss	13
4.4.2	Kellergeschoss	14
4.4.3	Sondernutzungsrecht Terrasse und Gartenfläche	15
5.	WERTERMITTLUNG	16
5.1	Bodenwertermittlung	17
5.2	Ertragswertverfahren	18
5.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	18
5.2.2	Grundstücksertragswert	20
5.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
5.3.1	Unterhaltungsrückstände	21
5.3.2	Fehlende Innenbesichtigung	21
5.3.3	Plausibilisierung	21
5.4	Ableitung des Verkehrswertes	22
6.	VERKEHRSWERT	23
7.	ANLAGEN	24
7.1	Übersichtskarte	24
7.2	Stadtplan	25
7.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	26
7.4	Wohnflächenzusammenstellung	27
7.5	Fotodokumentation Ortstermin am 09.11.2021	28

1. ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Wohnungseigentum 12 Donaustraße 34a, 86399 Bobingen
---------------	--

Wertermittlungstichtag	09. November 2021
Qualitätstichtag	09. November 2021
Ortstermin	09. November 2021

Baujahr	Ca. 1989
Nutzung	Wohnnutzung
Wohnfläche	rd. 63 qm

Ertragswert	225.870 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	25.000 €

Verkehrswert	200.000 €
---------------------	------------------

Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 09. November 2021 statt. Anwesend waren: • Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky Bei der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude von außen besichtigt. Der Eigentümer hat den Zutritt zum Wohnungseigentum nicht gestattet. Das Gutachten wird nach äußerem Augenschein erstellt.
Wertermittlungstichtag	Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. 09. November 2021
Qualitätstichtag	Der Qualitätstichtag 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. 09. November 2021
Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen	• Auszug aus dem Grundbuch vom 16.11.2021 • Teilungserklärung vom 16.03.1988 • Nachtrag vom 06.06.1988 zur Teilungserklärung vom 16.03.1988 • Nachtrag vom 01.07.1988 zur Teilungserklärung vom 16.03.1988 sowie zum Nachtrag vom 06.06.1988 • Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem des Landkreises Augsburg Stand 31.12.2020 • Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Landkreises Augsburg • Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 03.10.2021 • Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Augsburg • Auskünfte beim Ortstermin • Geoport Stadtplan und Übersichtskarte
Rechtliche Grundlagen	• Baugesetzbuch (BauGB) • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) • Wertermittlungsrichtlinien (WertR) • Baunutzungsverordnung (BauNVO) • Erlass des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
Literatur	• Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag • Goetz Sommer und Jürgen Piehler, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand 2006, Hauffe Verlag, Freiburg • Ferdinand Dröge, Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 2. Aufl. 1999, Luchterhand Verlag, Neuwied • Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung • Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage

2.1 Fragen des Gerichts

Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Augsburg
Stadt / Gemeinde	Bobingen
Einwohnerzahl	ca. 18.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 17 in ca. 4 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Gersthofen in ca. 20 km Entfernung Auffahrt zur BAB 96 (München-Memmingen), Anschlussstelle Landsberg in ca. 30 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 90 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Bobingen ca. 1,5 km entfernt ICE-Bahnhof Augsburg ca. 12 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus und Bahn) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Augsburg ca. 10 km entfernt München ca. 90 km entfernt Ulm ca. 95 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

Wohnlage	Lage in einem durch Wohnnutzungen geprägten Gebiet, Kindergärten, Grund- und Mittelschulen in Bobingen, weiterführende Schulen in Bobingen, Königsbrunn und Augsburg Hochschulen in Augsburg, Ulm und München Allgemein- und Fachärzte in Bobingen, Krankenhaus in Bobingen Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Bobingen vorhanden.
Umgebungsbebauung	Wohnbebauung
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
Lagebeurteilung	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie gute Wohnlage ein.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Teilungserklärung

Mit Teilungserklärung vom 16.03.1988 wurde das Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum gemäß WEG aufgeteilt.

Auszug aus der Teilungserklärung vom 16.03.1988

„§ 2 Umfang der Nutzung
Der Wohnungs- oder Teileigentümer ist grundsätzlich berechtigt, sein Sondereigentum nach Belieben zu nutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz, aus dem Inhalt des Sondereigentums, aus Benutzungsregelungen oder aus der Hausordnung ergeben.
Wohnungen und dazugehörige Nebenräume dürfen nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters, die unter Auflagen erteilt werden kann, berechtigt.“
„Mit Zustimmung des Verwalters kann das Wohnungs- oder Teileigentum ganz oder teilweise vermietet werden.“
„§16 Sondernutzungsregelungen
Vor den Wohnungen Nr. 1, 2, 3, 11, 12, 13, 20, 21,22 und 23 des Aufteilungsplans, die im Erdgeschoss des zu errichtenden Wohngebäudes gelegen sind, befinden sich Terrassen sowie Gartenanteile.“
„Die jeweiligen Eigentümer der oben bezeichneten Wohnungen sind berechtigt, unter Ausschluss der übrigen Wohnungs- und Teileigentümer jeweils die Terrassen und Gartenanteile, die mit der gleichen Nummer in dem Plan -Anlage 4- gekennzeichnet sind wie die Wohnung, zu denen sie gehören, in dem Plan -Anlage 4- gekennzeichneten Umfang allein zu nutzen.“
„Die Pflege, Unterhaltung und Instandhaltung der dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Terrassen und Gartenanteile obliegt den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten.“

3.2.2 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. [...]

zu lfd. Nr. 1

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

3.2.3 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Rechte, sowie besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach den Feststellungen der Sachverständigen nicht vorhanden.

3.2.4 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan

Das zu bewertende Objekt liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "37 In der Point II".
Im Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück folgendes festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet
- II+D
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 1,0
- Geschlossene Bebauung

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung den planungsrechtlichen Festsetzungen entspricht.

- 3.2.5 Bauordnungsrecht** Die Baugenehmigung hat der Sachverständigen nicht vorgelegen. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.
- 3.2.6 Abgabenrechtliche Situation** Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Beiträge für die erstmalige Erschließung oder sonstige Beiträge nach dem kommunalen Abgabenrecht mehr anfallen.
- 3.2.7 Mietverträge** Es konnte nicht recherchiert werden, ob ein Mietvertrag besteht. Es wird davon ausgegangen, dass der Eigentümer das Wohnungseigentum bewohnt.
- 3.2.8 Energieeffizienz** Der Energieausweis vom 27.04.2018 hat vorgelegen. Der Endenergieverbrauch des Gebäudes wurde mit 124 kWh/(qm*a) ermittelt.
- 3.2.9 Instandhaltungsrücklage** Laut Hausverwaltung beträgt die Instandhaltungsrücklage für die gesamte Wohnanlage: 134.743 €
- 3.2.10 Hausgeld** Das aktuelle Hausgeld beträgt lt. Auskunft der Hausverwaltung: Wohnungseigentum 12: 172 €/Monat

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Straßenfront	ca. 35 m (Lechallee) ca. 35 m (Donaustraße)
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 2.379 qm
Grundstücksform	annähernd rechtwinkliger Grenzverlauf
topografische Grundstückslage	annähernd eben

3.3.2 Erschließung

Straßenart	"Donaustraße" als Wohnanliegerstraße mit mäßigem Verkehr „Lechallee“ als Wohnerschließungsstraße
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehweg vorhanden
Ver- und Entsorgungsan- schlüsse	elektrischer Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

3.3.3 Entwicklungszustand Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

3.3.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrunds, noch eine Untersuchung auf Altlasten bzw. Altablagerungen durchgeführt. Aus den eingesehenen Unterlagen und der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf bewertungsrelevante Besonderheiten des Baugrunds. Es wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt. Nach Auskunft des Landratsamtes Augsburg besteht kein Altlastenverdacht.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf wesentliche Merkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften des Ortstermins, eingesehenen Unterlagen oder Annahmen.

Hinweis:

Die Innenbesichtigung des Wohnungseigentums konnte nicht durchgeführt werden.

Bauart	Zweigeschossiges Mehrfamilien-Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert; 3 Eingänge, insgesamt 27 Wohnungen
Baujahr	Lt. Energieausweis ca. 1989 Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 40 Jahre geschätzt,

4.1 Gebäudemerkmale

Die nachstehende Beschreibung wurde im Wesentlichen der Baubeschreibung der Teilungserklärung entnommen.

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Streifenfundamente
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Treppen	Stahlbetontreppen
Dachkonstruktion	Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion
Dachdeckung	Betondachsteine
Fenster	Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, Kunststoff-Rollläden
Türen	Hauseingangstür als Aluminiumtürelement mit Glaseinsätzen
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrassen, Zuwegung
Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung

4.2 Wohnungseigentum 12

4.2.1 Aufteilung

Erdgeschoss 2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Diele, Flur, Terrasse

Kellergeschoss Kellerraum

4.2.2 Wohnfläche

Die Wohnflächen wurden dem Aufteilungsplan entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.
(Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche rd. 63 qm

4.3 Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Innenbesichtigung des Wohnungseigentums konnte nicht durchgeführt werden.

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Anmerkung:

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, in dem lediglich der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise ermittelt wird. Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen, vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheits-schädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich.

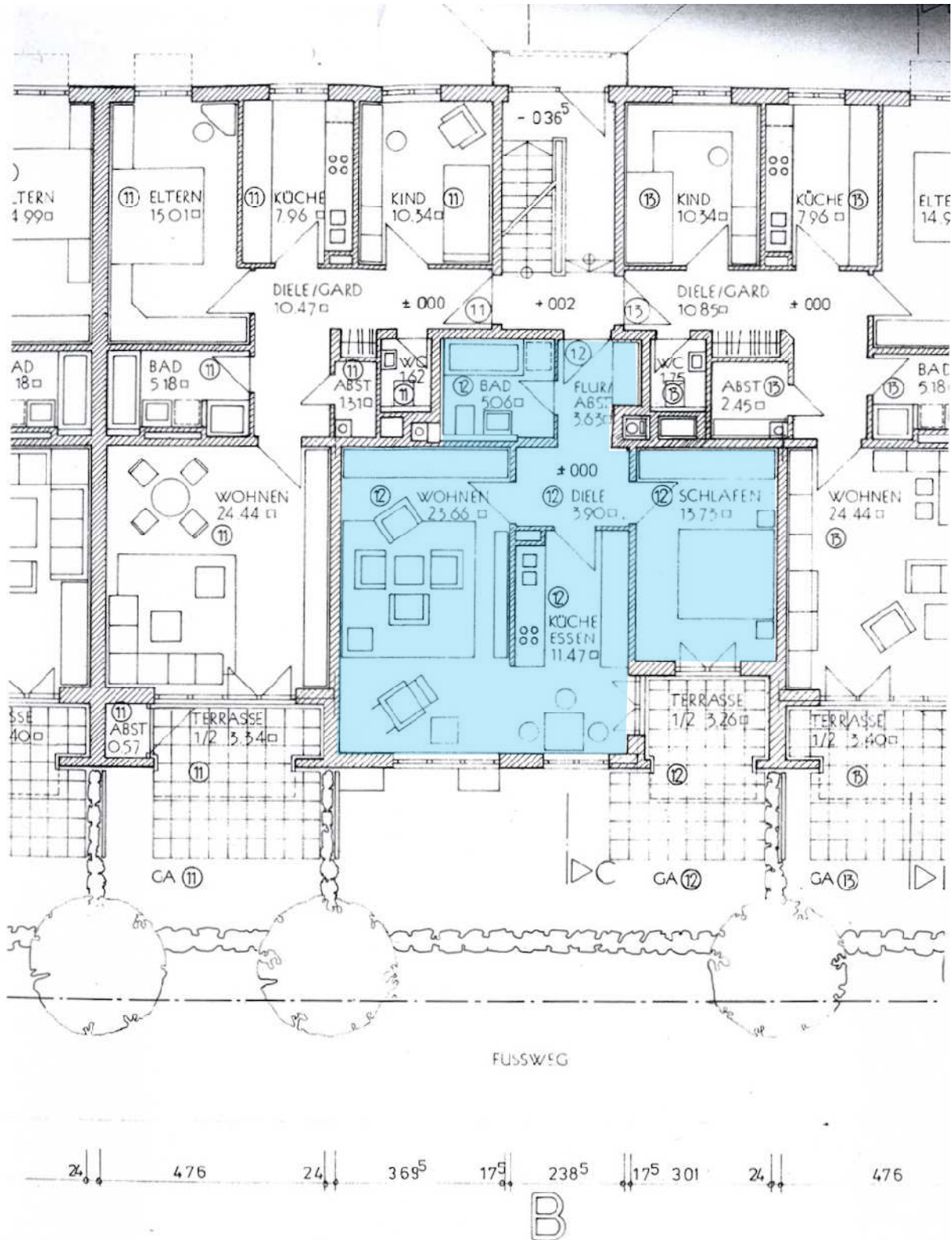
Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes, soweit diese gemäß ImmoWertV zu berücksichtigen sind; die Feststellungen im Gutachten haben hingegen keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich ein Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung berufen oder verlassen kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch die Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben; so wirken sich geringfügige Mängel u.U. gar nicht auf den Verkehrswert aus, zugleich sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten.

Auch können bei der Ermittlung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig in Abzug gebracht werden. Das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wieder, dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßige Abschläge vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen.

4.4 Grundrisse

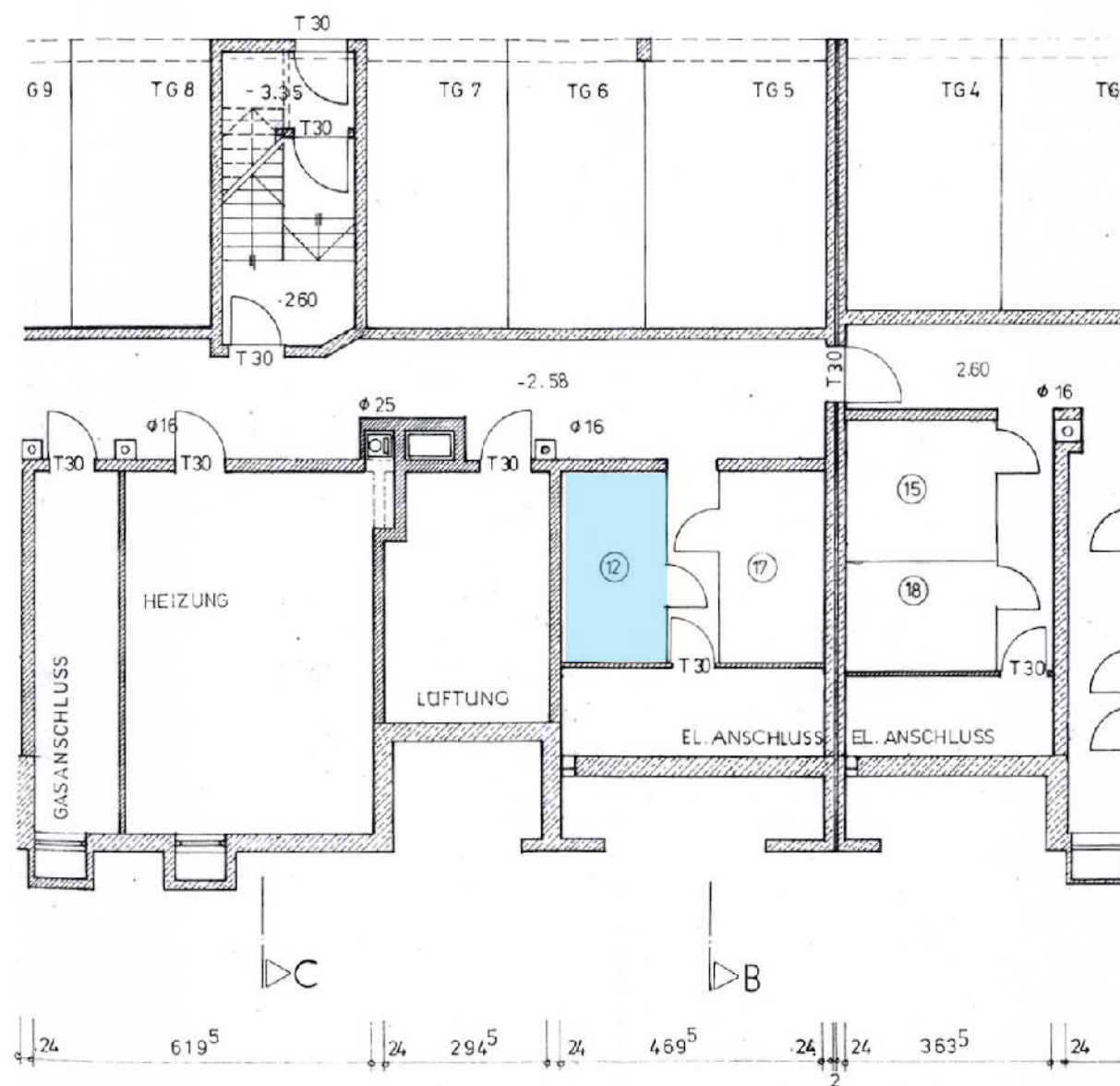
4.4.1 Erdgeschoss

(ohne Maßstab)

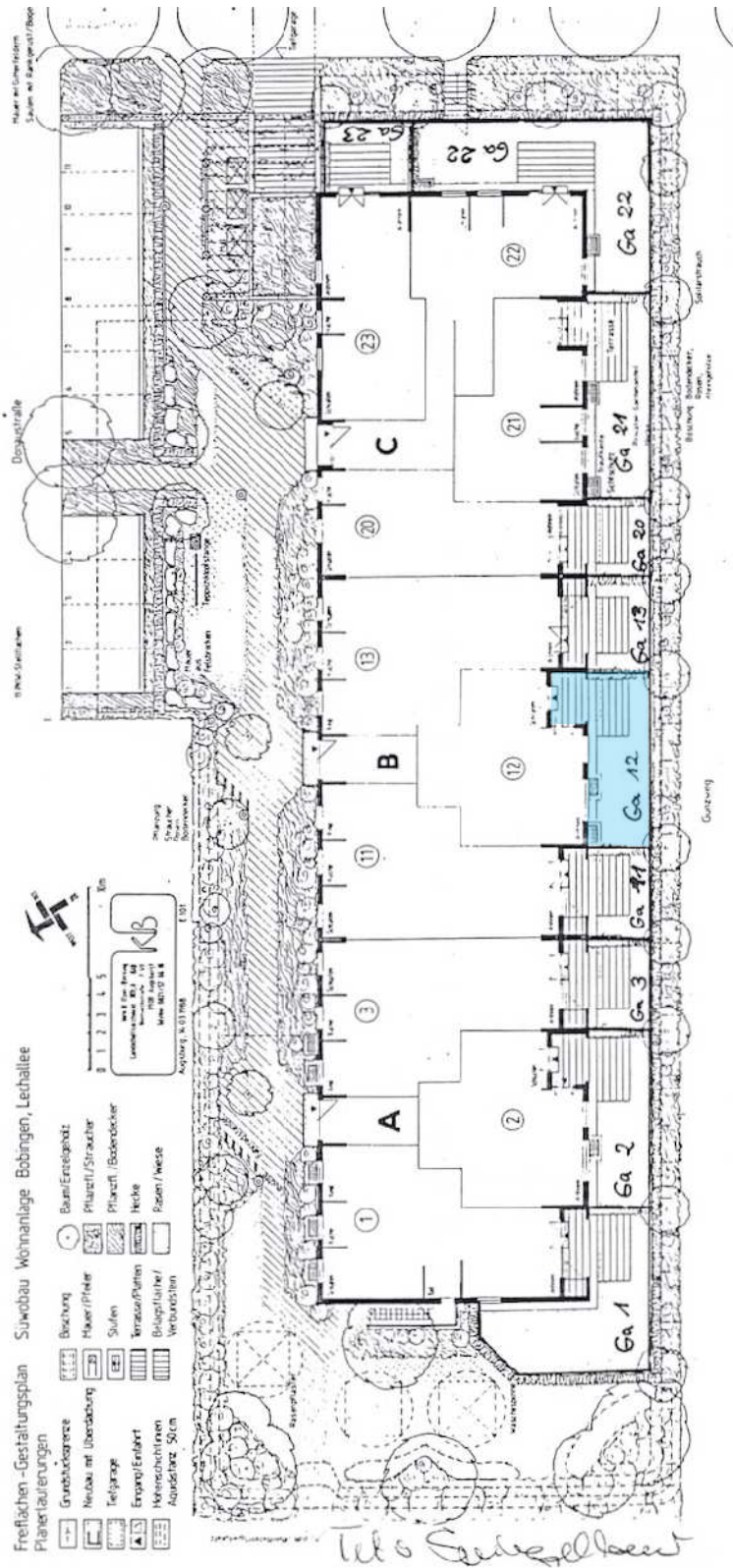


4.4.2 Kellergeschoss

(ohne Maßstab)



4.4.3 Sondernutzungsrecht Terrasse und Gartenfläche



5. WERTERMITTLUNG

Vorgehensweise

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind für die 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 zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen¹. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist im Prinzip für die Beurteilung von bebauten und unbebauten Grundstücken das am besten geeignete Verfahren, vorausgesetzt es liegt eine ausreichend große Anzahl von Objekten mit hinreichender Vergleichbarkeit der wertbestimmenden Merkmale vor.

Ertragswertverfahren

Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile, bei denen eine Ertragserzielung im Vordergrund steht, kommt in vorrangig das Ertragswertverfahren in Betracht.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in erster Linie für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser geeignet, da diese Objekte in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt werden. Diese Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Baukosten oder Vergleichspreisen bewertet.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Ertragswertverfahren wird seit einiger Zeit generell angewandt und bietet sich besonders bei Wohnungs- und Teileigentum an. Da Eigentumswohnungen auch als Anlageobjekte gehalten werden und somit vermietet sind, lassen sich die Mieteinnahmen als Vergleichskomponente heranziehen. Zur Plausibilisierung wird eine Auskunft aus der Kaupreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Augsburg herangezogen.

¹ §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

5.1 Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Augsburg hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **550 €/qm** festgestellt (Stand 31.12.2020).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnbaufläche
- erschließungsbeitragsfrei

Anpassung des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert je nach Beschaffenheit abweichen. Er ist unter Einbeziehung objektspezifischer Beschaffenheitsfaktoren zu ermitteln.

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 2.379 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt
- Geschosswohnungsbau

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **600 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	600 €/qm
Grundstücksgröße	2.379 qm
Bodenwert absolut gerundet	1.427.400 €
Miteigentumsanteil	31,41/1000
Bodenwertanteil	44.835 €

5.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 30 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.

Der Ertragswert umfasst den Gebäudeertragswert sowie den getrennt ermittelten Bodenwert. Dabei wird der Gebäudeertragswert durch Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils ermittelt.

Der Ertragswert hängt von verschiedenen Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert

5.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren, **jährlichen Reinertrag** auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen **Rohertrag** abzüglich der **Bewirtschaftungskosten** (§ 31 ImmoWertV 2021).

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

Für die Ermittlung des marktüblichen Mietniveaus wurden nachstehende Informationen herangezogen:

F + B Mietauskunft
(Stichtag 01.07.2020)

Nachhaltig erzielbare Miete									
	einfache Wohnlage			mittlere Wohnlage			gute Wohnlage		
Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 01.07.2018 (Miete Schätzwert, normiert auf einheitlichen Stichtag)	6,25			6,58			6,91		
Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 31.12.2020 (Miete Schätzwert, normiert auf einheitlichen Stichtag)	7,15			7,53			7,91		
Abweichungen in %	14,40			14,44			14,47		
	steigend	gleich	fallend	steigend	gleich	fallend	steigend	gleich	fallend

Beschaffenheitsfaktoren des Wohnungseigentums

- Wohnungseigentum im Erdgeschoss, ca. 63 qm Wohnfläche
- Zentralheizung
- Bad/WC
- Terrasse und Gartennutzung

Nachhaltiger Mietansatz

In Anlehnung an die F+B Mietauskunft halte ich eine Netto-Kaltmiete in Höhe von 600 €/Monat für ortsüblich und nachhaltig erzielbar.

Rohertrag	rd. 7.200 €/Jahr
-----------	------------------

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Sie setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:

357 € je Eigentumswohnung

Verwaltungskosten	rd. 357 €/Jahr
-------------------	----------------

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:

rd. 11,70 €/qm Wohnfläche/Jahr

Instandhaltungskosten	rd. 737 €/Jahr
-----------------------	----------------

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:

Wohnnutzung: 2 Prozent

Mietausfallwagnis	rd. 144 €/Jahr
-------------------	----------------

Zusammenfassung

Bewirtschaftungskosten	rd. 1.238 €/Jahr
------------------------	------------------

Der Reinertrag wird mittels **Liegenschaftszinssatz** und **wirtschaftlicher Restnutzungsdauer** kapitalisiert.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) nach § 21 ImmoWertV 2021 ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg hat ein Berechnungstool für Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern abgeleitet:

Eingangsgroßen

Monatskaltmiete je qm Wohnfläche: rd. 9,50 €/qm
Bodenrichtwert 2018 als Lageparameter: 330 €/qm
Ursprüngliches Baujahr: 1989

Ergebnis

Geschätzter Streubereich: 1,1 bis 2,2

Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen halte ich einen Liegenschaftszinssatz von 1,00 % für marktkonform und angemessen.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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 beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Dauer verlängern oder verkürzen.

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 40 Jahre
-----------------------------------	--------------

Der Ertragswert eines Gebäudes ergibt sich durch Multiplikation des Gebäudereinertrages mit dem Barwertfaktor, der wiederum vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer abhängig ist.

Barwertfaktor	32,835
---------------	--------

Bodenwertverzinsung

Der Reinertragsanteil des Bodenwertes ergibt sich aus dem Verzinsungsbetrag des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz.

1,00 % Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	448 €
---	-------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

Bodenwertanteil	44.835 €
-----------------	----------

5.2.2 Grundstücksertragswert

	Rohertrag	7.200 €
-	Bewirtschaftungskosten	1.238 €
=	Reinertrag	5.962 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	448 €
=	Gebäudereinertrag	5.514 €
x	Barwertfaktor	32,835
=	Gebäudeertragswert	181.036 €
+	Bodenwertanteil	44.835 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	225.870 €

5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

5.3.1 Unterhaltungsrückstände

Die Innenbesichtigung des Wohnungseigentums konnte nicht durchgeführt werden.

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

5.3.2 Fehlende Innenbesichtigung

Die Besichtigung des Wohnungseigentums konnte nicht durchgeführt werden. Die Wertermittlung erfolgte auf der Grundlage des äußeren Augenscheins.

Ich halte einen Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10 % für angemessen.

Zusammenfassung	Fehlende Innenbesichtigung	rd. 25.000 €
-----------------	----------------------------	--------------

5.3.3 Plausibilisierung

Vom Gutachterausschuss wurden Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in Objekten der näheren Umgebung zur Verfügung gestellt (Verkaufszeitraum 2019 bis 2021). Die Vergleichspreise werden zur Plausibilisierung herangezogen, die Beurteilung des Modernisierungsgrads und des Ausstattungsstandards ist nicht möglich.

	Verkaufsdatum	Wohnfläche	Kaufpreis pro qm	angepasst. KP pro qm ²
1	17.05.21	62 qm	3.472 €/qm	3.472 €/qm
2	16.04.21	78 qm	4.205 €/qm	4.205 €/qm
3	05.11.20	65 qm	3.462 €/qm	3.808 €/qm
4	27.10.20	77 qm	3.662 €/qm	4.029 €/qm
5	13.08.20	65 qm	3.200 €/qm	3.520 €/qm
6	29.07.20	66 qm	3.485 €/qm	3.833 €/qm
7	07.07.20	86 qm	3.360 €/qm	3.697 €/qm
8	10.02.20	70 qm	3.564 €/qm	3.921 €/qm
9	20.09.19	63 qm	3.830 €/qm	4.213 €/qm
10	19.06.19	78 qm	3.250 €/qm	3.575 €/qm
11	12.03.19	85 qm	2.898 €/qm	3.188 €/qm
Mittelwert				3.769 €/qm
Median				3.808 €/qm
Minimum				3.188 €/qm
Maximum				4.213 €/qm

Der vorläufige Verfahrenswert wurde mit 225.870 € bzw. 3.585 €/qm Wohnfläche ermittelt. Er liegt in der Größenordnung der Vergleichspreise und ist plausibel.

² Die Kaufpreise der Jahre 2019 und 2020 wurden sachverständig um 10 Prozent erhöht.

5.4 Ableitung des Verkehrswertes

vorläufiger Verfahrenswert	225.870 €
----------------------------	-----------

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts, die nicht in die Wertermittlungsverfahren bereits einbezogen waren, berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25.000 €
---	----------

Das, für die Wertermittlung anzuwendende, Verfahren richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert von Wohnungs- und Teileigentum am Ertragswert.

Verkehrswert gerundet	200.000 €
------------------------------	------------------

6. VERKEHRSWERT

Definition

Der Verkehrswert (Marktwert) 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 wäre³.

Die Ermittlung dieses Wertes ist das Ziel des vorliegenden Gutachtens, der Verkehrswert ist somit eine Prognose auf den wahrscheinlich zu erzielenden Preis.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt einem gewissen Ermessensspielraum. Um diesen Spielraum soweit wie möglich einzugrenzen, wurden marktübliche Vergleichswerte wie Bodenwerte oder Liegenschaftszinssätze angewendet.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert der Wohnungseigentums 12 im Anwesen Donaustraße 34a, 86399 Bobingen am Wertermittlungstichtag 09. November 2021 geschätzt auf

200.000 €

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

Das vorliegende Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt und umfasst:

23 Seiten = 31.169 Zeichen (aufgerundet auf 32.000 Zeichen)

4 Blatt Anlagen

2 Seiten Fotodokumentation (4 Fotos)

Augsburg, den 03. Januar 2022

Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

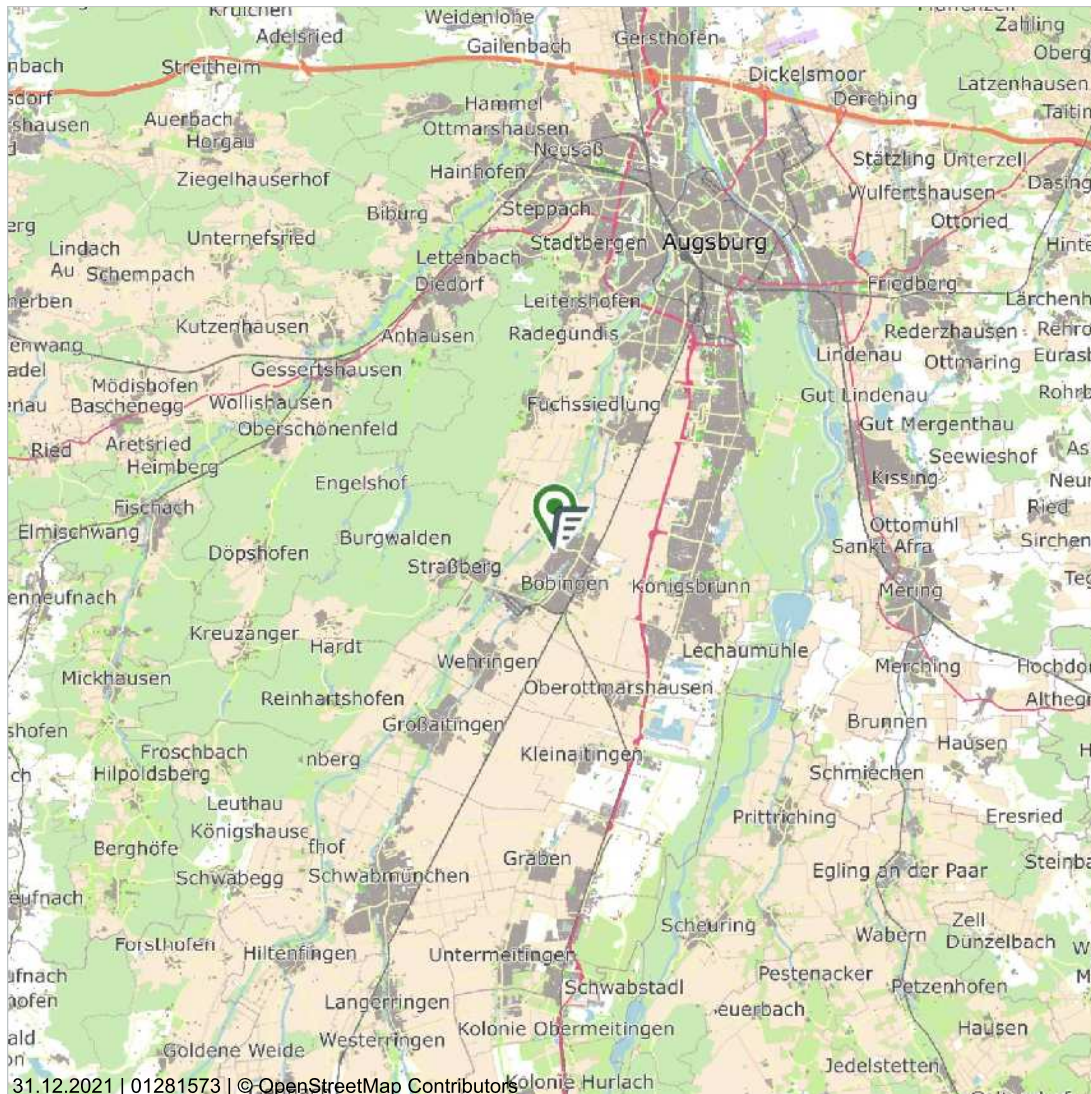
³ § 194 BauGB

7. ANLAGEN

7.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

86399 Bobingen, Donaustr. 34



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2021

7.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

86399 Bobingen, Donaust. 34



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2021

7.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Augsburg**

Fronhof 12
86152 Augsburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 03.10.2021

Flurstück: 3338/36
Gemarkung: Bobingen

Gemeinde: Stadt Bobingen
Landkreis: Augsburg
Bezirk: Schwaben



7.4 Wohnflächenzusammenstellung

Die Flächenangaben wurden der Teilungserklärung entnommen, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Geschoss	Raumbezeichnung		WF (qm)
Erdgeschoss	Bad	+	5,06
	Flur	+	3,63
	Wohnen	+	23,66
	Diele	+	3,90
	Küche/Essen	+	11,47
	Schlafen	+	13,73
	Summe	=	61,45
	./. 3 % Putzabzug	-	-1,84
	Terrasse zu 1/2	+	3,26
	Erdgeschoss	=	62,87

7.5 Fotodokumentation Ortstermin am 09.11.2021



Foto 1 Eingangsansicht von Osten



Foto 2 Ansicht von Süden



Foto 3 Ansicht von Westen



Foto 4 Ansicht von Westen – vermutlich Wohnungseigentum 12