

KAMPE & PARTNER

SACHVERSTÄNDIGE · IMMOBILIENBEWERTUNG

GUTACHTEN

**im Auftrag des Amtsgerichts Augsburg
(Gz.: K 97/24)**

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

vom Wohnungseigentum SE-Nr. 4

(137/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flurstück-Nr. 3833/2, Gemarkung Augsburg,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Keller,
im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet)

Anschrift: „Mittelstraße 3 1/2, 86153 Augsburg“

zum Wertermittlungsstichtag 14. Januar 2025



Gutachten erstellt von: Thorsten Kampe

Augsburg, den 31. März 2025

THORSTEN KAMPE

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

Von der IHK für Augsburg und Schwaben
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
Immobiliengutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke
Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors (RICS)

ALEXANDER ADAM

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

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

NIEDERLASSUNG AUGSBURG

Karwendelstraße 21a
86163 Augsburg
☎ 08 21 / 262 11 49
✉ augsburg@kampeundpartner.com

NIEDERLASSUNG MÜNCHEN

Marsstraße 46-48
80335 München
☎ 089 / 244 162 930
✉ muenchen@kampeundpartner.com



Auftrag-Nr.: 2-030-24

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen	4
2. Grundlagen des Auftrages	6
2.1 Rechtliche Grundlagen.....	6
2.1.1 Gesetze und Verordnungen	6
2.1.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB.....	6
2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen.....	7
2.2 Annahmen und Hinweise	8
2.2.1 Zustand des Grund und Bodens	8
2.2.2 Zustand der baulichen Anlagen.....	8
2.2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen.....	9
2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten.....	9
2.2.5 Hinweis zum Energieausweis.....	10
3. Grundbuch	12
4. Grundstücksbeschreibung	14
4.1 Lagebeschreibung	14
4.1.1 Überörtliche Lage	14
4.1.2 Örtliche Lage	16
4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation.....	18
4.2 Grundstücksmerkmale	19
4.3 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen	21
4.3.1 Wesentliche Merkmale des Gemeinschaftseigentums	21
4.3.2 Wesentliche Merkmale vom Wohnungseigentum SE-Nr. 4	23
4.3.3 Außen- und sonstige Anlagen.....	25
4.4 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation.....	25
4.5 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen	25
4.5.1 Rechte.....	25
4.5.2 Belastungen.....	25
4.6 Zubehör des Sondereigentums (§ 97 BGB).....	25
5. Verkehrswertermittlung unter Vernachlässigung des Wohnungsrechts. 26	26
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
5.2 Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV)	27
5.2.1 (Anteiliger) Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)	28
5.2.2 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).....	32
5.2.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV).....	34
5.2.4 Ableitung Rentenbarwertfaktor.....	36
5.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
5.2.6 Ertragswert	39
5.2.7 Plausibilitätsprüfung des Ertragswertes.....	40
5.3 Verkehrswert vom Wohnungseigentum SE-Nr. 4 unter Vernachlässigung des Wohnungsrechts	41

6. Werteinfluss des Wohnungsrechts.....	42
6.1 Allgemeines zum Wohnungsrecht	42
6.2 Vorliegende Vertragsgestaltung.....	42
6.3 Darstellung der Bewertungssystematik zur Bestimmung des Werteinflusses .	43
6.4 Ableitung des Werteinflusses	44
6.4.1 Jahresmietwert des Wohnungsrechts	44
6.4.2 Kapitalisierungszinssatz.....	44
6.4.3 Barwertfaktor	44
6.4.4 Kapitalwert des Wohnungsrechts.....	45
7. Zusammenfassung der Ergebnisse	46
8. Schlusswort	47

Anlagen

Anlage 1:	Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan	48
Anlage 2:	Aufstellung – Wohnfläche	50
Anlage 3:	Bilddokumentation	51

Das vorliegende Gutachten besteht aus 52 Seiten einschließlich Anlagen.

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

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Mit Schreiben vom 12. September 2024 hat das AG Augsburg - Vollstreckungsgericht (Gz.: K 97/24) - die Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum SE-Nr. 4 (137/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 3833/2, Gemarkung Augsburg, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Keller mit der Nr. 4 des Aufteilungsplanes) in der Mittelstraße 3 1/2, 86153 Augsburg in Auftrag gegeben.

Das Gutachten dient der Verwendung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB auftragsgemäß zum Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag¹ 14. Januar 2025 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt.

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

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

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

- Ortsbesichtigung:
 - durchgeführt am 14. Januar 2025 unter Teilnahme des Miteigentümers² und der gegenständlichen Wohnung und den beiden Wohnungsrechtbegünstigten

Hinweis:

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

Das Wohnungseigentum SE-Nr. 4 und das zugehörige Kellerabteil konnte nahezu in allen Bereichen – soweit nicht durch Mobiliar und Einrichtungsgegenstände verdeckt und frei zugänglich – in Augenschein genommen werden. Vom Gemeinschaftseigentum konnten nur die frei zugänglichen Bereiche des Gebäudes besichtigt werden.

- durch den Auftraggeber bereitgestellte Unterlagen:
 - keine;

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

² Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert dargestellt.

- durch den Unterzeichner beschaffte Unterlagen:
 - Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Augsburg, Band 897, Blatt 28101, gefertigt durch das Grundbuchamt am Amtsgericht Augsburg, Abruf vom 19.09.2024;
 - Notarielle Urkunde „Teilungserklärung“, Notar Dr. Fritz Wust, Augsburg, URNr. 1374/1988, gefertigt am 13.07.1988;
 - Notarielle Urkunde „Kaufvertrag“, Notar Bernhard Hille, Augsburg, URNr. 675/2021 PC, gefertigt am 20.04.2021;
 - Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan betreffend das gegenständliche Wohnungseigentum SE-Nr. 4, bestehend aus dem Grundrissplan für das Keller- und das Obergeschoss, jeweils im Maßstab 1 : 100, gefertigt von Architekt Herrn Horst Schiffers, Neusäß, mit Datum vom 12.04.1980;
 - Auszug aus dem BayernAtlas-plus vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation, betreffend die digitale Flurkarte für das gegenständliche Grundstück, Abruf am 19.09.2024;
- durch die zum Wertermittlungsstichtag zuständige Hausverwaltung mit E-Mail vom 11.02.2025 für die gegenständliche Wohnanlage bzw. des Wohnungseigentums SE-Nr. 4 betreffende übersandte Unterlagen:
 - Jahresabrechnungen der Wirtschaftsjahre 2021 bis 2023;
 - Protokolle der Eigentümerversammlungen für die Wirtschaftsjahre 2023 bis 2024;
 - Energieausweis, erstellt von Brunata Metrona GmbH & Co. KG, mit Datum vom 07.01.2019;
 - Wirtschaftsplan für das Jahr 2025;
- durch den Unterzeichner angestellte Recherchen:
 - beim Grundbuchamt des Amtsgerichtsbezirks Augsburg, betreffend Auszüge aus den Grundakten des gegenständlichen Sondereigentums;
 - beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Augsburg, betreffend vergleichsgerechte Auszüge aus der Kaufpreissammlung;
 - bei der zum Wertermittlungsstichtag zuständigen Hausverwaltung, betreffend Auskünfte und Informationen über das gegenständliche Sondereigentum;

2. Grundlagen des Auftrages

2.1 Rechtliche Grundlagen

2.1.1 Gesetze und Verordnungen

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

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

Außerdem kommen im vorliegenden Gutachten folgende Regelwerke zur Anwendung:

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

2.1.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB

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

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

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die auf ungewöhnliche Verkaufssachverhalte (z. B. Notverkauf) zurückzuführen sind, dürfen ebenfalls nicht berücksichtigt werden. Die in diesen Fällen erzielten Preise weichen regelmäßig, je nach Objekttyp in unterschiedlicher Höhe, vom Verkehrswert ab.

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

2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

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

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

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

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

Die etwaig am Eigentum lastenden Lasten und Beschränkungen, die den Verkehrswert beeinflussen können, sind dagegen bei der Verkehrswertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke grundsätzlich zu vernachlässigen (vgl. §§ 52 und 74 a ZVG)³.

³ § 6 Abs. 2 ImmoWertV (Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen) findet bei der Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung (vgl. Stöber „Kommentar zum ZVG, 20. Auflage, § 74 a, Rdn. 7.4. und 7.7.)

Sie werden lediglich berücksichtigt, wenn eine dahingehende Auftragsformulierung durch das Vollstreckungsgericht erfolgt. In diesem Fall wird der Werteinfluss für die erforderliche Festlegung des Ersatzwertes (vgl. §§ 50, 51 ZVG) bzw. Zuzahlungsbetrages durch das Vollstreckungsgericht im Versteigerungsverfahren benötigt. Hierzu erfolgt zunächst die Verkehrswertermittlung im lastenfreien Zustand. Danach wird der Wert der zu berücksichtigenden Lasten und Beschränkungen separat ermittelt.

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

2.2 Annahmen und Hinweise

2.2.1 Zustand des Grund und Bodens

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

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

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

2.2.2 Zustand der baulichen Anlagen

Im Rahmen des Gutachtens können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Inaugenscheinnahme feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind. Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

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

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

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

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

In der vorliegenden Wertermittlung wird außerdem im Regelfall davon ausgegangen, dass der bauliche Zustand des Gemeinschaftseigentums keinen besonders zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag hat bzw. die Behebung vorhandener Bauschäden und Baumängel durch die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft abgedeckt ist. Sofern bereits die grobe Betrachtung zu dem Ergebnis führt, dass die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft nicht ausreichend ist, wird gesondert auf diese Sachverhalte eingegangen.

2.2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

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

Im Rahmen des Ortstermins konnten beim Wohnungseigentum SE-Nr. 4 keine nennenswerten Abweichungen festgestellt werden.

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

2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten

Die im vorliegenden Gutachten gemachten Angaben über die Wohnfläche vom Wohnungseigentum SE-Nr. 4 basieren auf dem vorliegenden Auszug aus dem Aufteilungsplan, der in Anlage 1/2 dargestellt ist. Der Grundriss des Aufteilungsplans liegt maßstabsgetreu vor. Zusätzlich sind Maß- und Flächenangaben für die einzelnen Räume der Sondereigentumseinheit vorhanden. Aus diesen Daten lässt sich ableiten, dass es sich bei den Aufteilungsplänen um „Rohbaupläne“ handelt, die Bruttomaße (ohne Putzabzug) beinhalten. Die Flächenangaben im Aufteilungsplan wurden zudem einer Plausibilitätsbetrachtung unterzogen. Dabei konnten keine signifikanten Unterschiede festgestellt werden.

Bis zur Einführung der Wohnflächenverordnung (WoFlV) zum 01.01.2004 ist nach § 43 Abs. 3 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) bei der Berechnung der Wohnfläche auf Basis von Grundrissen mit Rohbaumaßen ein Putzabzug von -3% erfolgt. Der sich über die Jahrzehnte veränderten Bauweise Rechnung tragend, wurde in der Wohnflächenverordnung auf den Putzabzug verzichtet. Daraus resultiert, dass für Gebäude bis Baujahr 2003, sofern Grundrisse mit Rohbaumaßen verwendet werden, grundsätzlich ein Putzabzug in Höhe von 3% (Faktor 0,97) erfolgt⁴. Bei Gebäude mit Baujahr ab 2004 wird kein Putzabzug vorgenommen⁵.

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

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

2.2.5 Hinweis zum Energieausweis

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

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

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

wird.

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

⁴ Abweichungen von dieser Vorgehensweise, die insbesondere bei in Fertigbauweise errichteten Gebäuden in Form einer Verringerung dieses Abschlages angemessen sind, werden explizit begründet.

⁵ vgl. Kleiber, Wolfgang: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 9. Auflage, 2023, Abschnitt 2.5.2.3 (Wohnraum vergleichbarer Größe)

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

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

Der im Verbrauchsausweis ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird im Regelfall für das gesamte Gebäude und auf der Basis der Anrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei wird über Klimafaktoren der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen einerseits hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes, aber andererseits hat der dargestellte Kennwert (in kWh/m²·a; siehe nachfolgendes Schaubild) nur geringe Aussagekraft auf die energetische Qualität des Gebäudes und der Heizungsanlage.

Für Wohnanlagen ist ein Rückschluss für einzelne Wohneinheiten nicht möglich, da der tatsächliche Verbrauch von der Lage im Gebäude, von der Nutzung und vom individuellen (Heiz-)Verhalten des Nutzers abhängt und somit stark differieren kann.

Im vorliegenden Fall wurde dem Unterzeichner ein Energieausweis für das Gebäude vorgelegt, dessen Inhalte in der Baubeschreibung dargestellt werden.

3. Grundbuch

Grundbuchstelle:

Grundbuchauszug vom:	19.09.2024	Amtsgericht:	Augsburg
Wohnungsgrundbuch von:	Augsburg	Band / Blatt:	897 / 28101

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
1	137/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
	Augsburg	3833/2	Mittelstraße 3 1/2, Gebäude- und Freifläche	214
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 Wohnung und Keller Nr. K 4. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (Bd. 897 Bl. 28098 bis Bl. 28106) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Der Miteigentumsanteil ist von Bd. 946 Bl. 29831 übertragen. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 13.07.1988 URNr. 1374 Notar Dr. Wust, Augsburg, Bezug genommen. Eigetragen am 28.07.1988.				

Erste Abteilung / Eigentümer⁶:

- 1.1) Eigentümer zu ½
- 1.2) Eigentümerin zu ½

⁶ Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert dargestellt.

Wohnungseigentum SE-Nr. 4 (Fortsetzung)

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nrn. 1 bis 4:

- gelöscht -

lfd. Nr. 5:

Wohnungsrecht für eine männliche Person⁷, geb. am 19.10.1945 und eine weibliche Person⁷, geb. 04.02.1952, als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; löscher mit Todesnachweis; gem. Bewilligung vom 20.04.2021 URNr. 675 Notar Bernhard Hille; Augsburg; eingetragen am 06.09.2021

lfd. Nr. 6:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 97/24); eingetragen am 20.08.2024.

⁷ Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert dargestellt.

4. Grundstücksbeschreibung

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

4.1 Lagebeschreibung

4.1.1 Überörtliche Lage

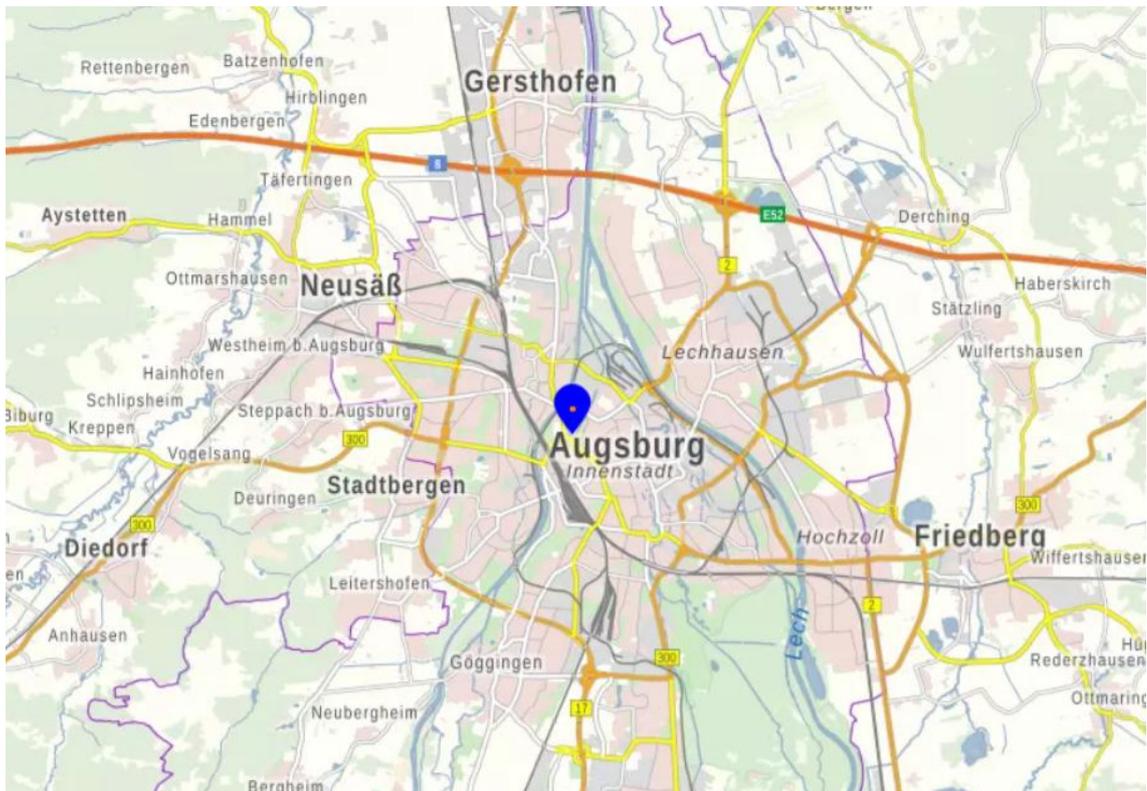


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte, ohne Maßstab

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Schwaben
Landkreis:	Stadt Augsburg (kreisfreie Stadt)
Gemeinde-/ Stadtinformation:	Stadt Augsburg als kreisfreie Großstadt mit dem Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises; bestehend aus Innenstadt und 42 Stadtbezirken
Bevölkerungsdaten:	rd. 305.000 Einwohner, Ausländeranteil rd. 50%, Stadtteil Oberhausen / rd. 28.000 Einwohner Wachstumsprognose bis zum Jahr 2030 rd. +5% (Landkreis Augsburg)

Überörtliche Lage (Fortsetzung)

Nahe gelegenes Ballungszentrum:	Stadt Augsburg
Raumordnerische Bedeutung:	Oberzentrum mit Umland bedienender Infrastruktur, sämtlichen zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen einer Großstadt (durch die Stadtteile meist in mehrfacher Ausführung), kulturelles Zentrum, allgemeinbildende Schulen aller Stufen, Universität und Fachhochschule, zahlreiche berufsbildende Schuleinrichtungen
Wirtschaftsstruktur:	Strukturwandel vom Textil- zum Maschinenbau- und Dienstleistungsstandort, Umweltkompetenzzentrum in Bayern, etwa 75% der Beschäftigten im tertiären Sektor (Handel, Dienstleistung, Verwaltung), nach wie vor 25% im produzierenden Bereich, einige Groß-Produktionsstätten von mittelständischen und Großunternehmen
Wirtschaftskennzahlen:	Kaufkraftkennziffer: 95 (Stadt Augsburg) Arbeitslosenquote: 6,6 % (Stadt Augsburg)
Straßenanbindung:	Autobahn A 8 und Bundesstraßen B 2, B 17 und B 300 mit Anschlüssen zu den Autobahnen A 9 und A 96
Schienenverkehr:	Hauptbahnhof als Haltepunkt für alle wichtigen ICE-, IC- und EC-Verbindungen; im weiteren Stadtgebiet Bahnhof „Oberhausen“ und Bahnhof „Hochzoll“ mit Haltepunkten von bedeutsamen Regionalbahnverbindungen in Richtung München, Ingolstadt und Ulm
Flughafen:	Verkehrsflughafen „München“ mit einer Vielzahl von Flugverbindungen im Inland, nach Kontinentaleuropa und in außereuropäische Länder, rd. 90 km entfernt Regionalflughafen „Allgäu Airport Memmingen“, mit Flugverbindungen ins Inland, nach Kontinentaleuropa und in außereuropäische Länder, rd. 95 km entfernt;

4.1.2 Örtliche Lage



Abbildung 2: Ausschnitt aus der Straßenkarte, ohne Maßstab

Lage im Stadtgebiet:	im südlichen Bereich des Stadtteils Oberhausen, rd. 1,7 km nordwestlich des Augsburger Zentrums
Straße / Art / Ausbauzustand:	Mittelstraße / asphaltierte Anliegerstraße / zweispurig, mit beidseitigem Gehweg
Immissionsbelastungen:	im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden leichte (Lärm-)Immissionen bedingt durch die Nähe zur Wertachstraße festgestellt
Parkplatzsituation:	Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum in vorhanden
Umgebungsbebauung:	verdichtete Umgebungsbebauung, überwiegend drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser in ähnlicher Bauweise wie die gegenständliche Wohnanlage

Örtliche Lage (Fortsetzung)

Nahversorgung:	im Bereich der „Ulmer Straße“ (rd. 500 m entfernt) ausreichende Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs; darüber hinausgehendes Warenangebot im Stadtzentrum von Augsburg (rd. 1,7 km entfernt)
medizinische Versorgung:	im gegenständlichen Stadtgebiet gute Versorgung mit Haus- und Fachärzten; Klinikum „Josefinum“, rd. 1,0 km entfernt; im weiteren Stadtgebiet zahlreiche Kliniken vorhanden (u.a. Klinikum Augsburg und Vincentinum)
Bildungseinrichtungen:	Grund-, Mittel- und Realschulen sind im Stadtteil Oberhausen vorhanden; sämtliche weiterführende und berufsbildende Schulen sowie Fachhochschule und Universität im weiteren Stadtgebiet von Augsburg vorhanden
Anschlüsse Individualverkehr:	Bundesstraße B 17 mit Anschluss an die Bundesstraße B 300, rd. 2,2 km westlich; Autobahnanschluss „Augsburg – West“ (Autobahn A 8), rd. 4,6 km in nördlicher Richtung entfernt
Anschlüsse ÖPNV:	Regionalbahnhof „Oberhausen“ mit Verbindungen in Richtung München, Nürnberg, Weilheim, Ulm und Dinkelscherben, rd. 1 km nordwestlich Straßenbahn- und Bushaltestelle „Wertachbrücke“, 270 Meter westlich, mit Anschluss an die Linien 2 und 4 in Richtung Augsburg Hauptbahnhof und Haunstetten Nord
Freizeitangebot:	Wertach, rd. 350 m entfernt Plärrerbad, rd. 750 m entfernt ansonsten durchschnittliches Angebot an Sport- und Freizeitstätten

4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation

Die Immobilie befindet sich im südlichen Bereich von Augsburg-Oberhausen, rd. 1,7 km vom Stadtzentrum (Rathausplatz) entfernt. Sie liegt dort an der Mittelstraße, die als Nebenstraße fungiert.

Die Anbindung an den privaten Individualverkehr und an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut.

Im gegenständlichen Bereich des Augsburger Stadtteils Oberhausen ist eine gute Nahversorgung gewährleistet. Des Weiteren sind sämtliche allgemeinbildende Schulen und eine gute medizinische Versorgung vorhanden.

Allerdings wirken sich die hohe Baudichte mit einer Vielzahl an gleichartigen Mehrfamilienhäusern bzw. Wohnanlagen, sowie die im öffentlichen Straßenraum leicht angespannte Parkraumsituation leicht nachteilig auf den Wohnwert aus.

Zusätzlich wirkt sich das schlechte Image des Quartiers negativ aus.

Die Wohnlage ist insgesamt unterdurchschnittlich einzustufen.

Grundstücksmerkmale (Fortsetzung)

- Altlasten:** Nach den vorliegenden Informationen besteht für das Grundstück kein Eintrag im Altlastenkataster.
Aus der historischen und aktuellen Nutzung haben sich keine Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten ergeben, weshalb ein altlastenfreier Grundstückszustand angenommen wird.
- Baulasten:** Im Bundesland Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt (Baulasten werden im Regelfall als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der genehmigenden Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen).
- Erschließungs(betrags)situation:** Das gegenständliche Grundstück schließt direkt an öffentlich gewidmete Straßenflächen an. Es weist ansonsten einen ortsüblich erschlossenen Grundstückszustand auf.
Nach den vorliegenden Informationen der jeweiligen Erschließungsträger fallen für die vorhandene Bebauung keine Erschließungsbeiträge mehr nach BauGB an.
- Denkmalschutz:** Nach den vorliegenden Informationen besteht weder ein Eintrag in die Denkmalschutzliste als Einzeldenkmal noch ist das Grundstück Teil eines Ensembles.
- Besonderes Städtebaurecht:** Nach den vorliegenden Informationen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich einer Satzung des besonderen Städtebaurechts.
- Archäologische Situation:** Nach den vorliegenden Informationen und der objektspezifischen Lage des Grundstücks ist mit keiner relevanten archäologischen Schichtung bzw. Bodendenkmälern zu rechnen.

4.3 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen

Die Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen erfolgt in Stichworten. Beschrieben werden nur dominierende, bewertungsrelevante Bau- und Ausstattungsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag. Die Baubeschreibung erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

4.3.1 Wesentliche Merkmale des Gemeinschaftseigentums

4.3.1.1 Allgemeine Gebäudedaten

Gebäudeart:	Wohngebäude in Massivbauweise
Baujahr:	vmtl. 1920
Erweiterung / Um- bzw. Ausbau:	1980 Ausbau Dachgeschoss
Modernisierung / Sanierung:	1980 durchgreifende Modernisierung/Sanierung 2005 Heizung
Unterkellerung:	vollständig unterkellert
Anzahl oberirdische Geschosse:	Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss sowie ausgebautes Dachgeschoss
Anzahl der Wohneinheiten:	lt. Teilungserklärung 8 Stück
Anzahl der Teileigentumseinh.:	lt. Teilungserklärung 1 Stück (Garage)
Sondernutzungsrechte:	keine
Instandhaltungsrücklage:	Nach den vorliegenden Unterlagen der Hausverwaltung war zum 01.07.2024 eine Instandhaltungsrücklage für das Wohnungseigentum SE-Nr. 4 in Höhe von anteilig rd. 1.370 € vorhanden

4.3.1.2 Konstruktive Bauteile

Fundamente / Gründungen:	vmtl. Streifenfundamente aus Stahlbeton
Umfassungswände:	KG: Stampfbeton, 56,0 cm ab EG bis 2. OG: Ziegelmauerwerk, 55 bis 45 cm; DG: Ziegelmauerwerk, 30,0 cm
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, zwischen 16,0 cm und 28,0 cm
Decken:	über KG: massive Gewölbedecke ab EG: Holzbalkendecke
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzbalkenkonstruktion
Dacheindeckung:	Tondachziegel
Regenablenkung:	Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech
Balkone / Terrassen:	keine

4.3.1.3 Gebäudeausstattung

Fassadengestaltung:	mehrlagiger Rauputz, grün angestrichen; im Sockelbereich und um Fenster farblich abgesetzt
Geschosstreppe:	zweiläufige Stahlbetontreppe mit Zwischenpodest, Stufenbelag aus Jura-Marmor, Stahlrohrgeländer mit Holzverkleidung
Gebäudeeingang:	pulverbeschichtete Aluminiumrahmentür mit Füllung als 2-Scheiben-Isolierverglasung, Türgriffe aus Leichtmetall; Klingelanlage seitlich in der Türleibung integriert
Fenster / Fenstertüren:	Meranti-Holzrahmen mit 2-Scheiben-Isoliervergla- sung (Baujahr 1980), Dreh- und Kippbeschläge, Fenstergriffe aus Kunststoff und Leichtmetall, in den Wohnungen überwiegend Kunststoffrollläden mit manuell bedienbarem Textilgurtzug
Heizungsinstallation:	zentrale Gasheizung
Warmwasserversorgung:	über Zentralheizung

Die Ausstattungsmerkmale des Sondereigentums werden in Abschnitt 4.3.2 gesondert be-
schrieben.

4.3.1.4 Gesamtbeurteilung und Erhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums

Baujahr:	vmtl. 1920
Erweiterung / Um- bzw. Ausbau:	1980 Ausbau Dachgeschoss
Modernisierung / Sanierung:	1980 durchgreifend
architektonische Gestaltung:	einfach gestaltetes Wohnhaus der 1920er Jahre, infolge der Sanierung in 1980er Jahren ohne historische Prägung
Baukonstruktion:	dem Baujahr entsprechend
Schalldämmung:	dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungs- rechtlichen Anforderungen nicht mir gerecht werdend (Trittschall!)
Wärmedämmung:	insbesondere im Bereich der Fassade nur noch mit starken Einschränkungen dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bau- technik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechend

Ausstattung vom Wohnungseigentum SE-Nr. 4 (Fortsetzung)

Sanitärausstattung:	Bad/WC, bestehend aus Hängeklosett mit Spülkasten in Vormauerung, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie sowie bodengleiche Dusche mit Einhebelmischbatterie und Glaskabine; jeweils in altengerechter Ausführung ⇒ im Standard der 2020er Jahre
Bodenbeläge:	im Bad/WC keramischer Fliesenbelag, ansonsten Laminat
Wand- / Deckenbeläge:	überwiegend verputzt und tapeziert; Bad/WC raumhoch gefliest;
Heizversorgung:	zentral, Wärmeabgabe über Stahlradiatoren im Bad/WC kein Heizkörper (elektrische Beheizung)
Warmwasserversorgung:	zentral
Elektroinstallation:	ausreichende Anzahl an Brennstellen und Steckdosen, Lichtschaltern und Telekommunikationsanschlüssen; veraltete Sicherungsinstallationen (trotz Badmodernisierung!) mit moderner Nullung (keine FI-Absicherung); elektrische Klingelanlage mit Gegensprechanlage

4.3.2.3 Gesamtbeurteilung und Erhaltungszustand des Wohnungseigentums

Ausstattungsqualität:	mittlerer Ausstattungsstandard
Raumaufteilung:	insgesamt weitgehend sinnvolle Raumaufteilung, für Single-Haushalt oder kinderloses Paar geeignet
Ausrichtung / Belichtung:	sämtliche Räume (mit Ausnahme des Flurs) mit Nord-/Süd- und Ostausrichtung; keine natürliche Belichtung im Flur; ⇒ insgesamt gute Belichtungssituation
Aussichtslage:	von der umliegenden Mehrfamilienhausbebauung geprägt
Erhaltungszustand:	insgesamt durchschnittlich
Baumängel/-schäden:	keine nennenswerten, soweit ersichtlich (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.2)

4.3.3 Außen- und sonstige Anlagen

Einfriedungen:	nach Norden Maschendrahtzaun, ansonsten keine, da Grenzbebauung, Zugang zum Innenhof mit Stahlgitter-Flügeltor
Geländebefestigungen:	asphaltierte Zuwegung bzw. Garagenzufahrt
Freiflächen-/Gartengestaltung:	Innenhof mit Betonboden
Nebengebäude:	Einzelgarage als Stahlrahmenkonstruktion mit Verkleidung aus faserverstärkten Zementplatten; Dacheindeckung aus Welleternitplatten

4.4 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Das gegenständliche Wohnungseigentum wird zum Wertermittlungsstichtag durch die Begünstigten des Wohnungsrechts genutzt.

4.5 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen

4.5.1 Rechte

Mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Wohnungseigentum SE-Nr. 4 sind keine Rechte verbunden.

4.5.2 Belastungen

An dem zu bewertenden Wohnungseigentum SE-Nr. 4 lasten ein Wohnungsrecht und ein Zwangsversteigerungsvermerk. Der Zwangsversteigerungsvermerk wird bei der vorliegenden Wertermittlung auftragsgemäß vernachlässigt (vgl. Abschnitt 2.1.3).

Der aus dem Wohnungsrecht resultierende Werteinfluss wird in Abschnitt 6 ermittelt. In Abschnitt 5 erfolgt zunächst die Verkehrswertermittlung unter Vernachlässigung des Rechts.

4.6 Zubehör des Sondereigentums (§ 97 BGB)

Das Wohnungseigentum SE-Nr. 4 verfügt über kein Zubehör.⁸

⁸ Die in der Wohnung vorhandene Einbauküche befindet sich nach den vorliegenden Informationen im Eigentum der Wohnungsrechtbegünstigten.

5. Verkehrswertermittlung unter Vernachlässigung des Wohnungsrechts

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

Der Verkehrswert von **Wohnungseigentum** wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in aller Regel nach Preisen je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Somit ist für die Verkehrswertableitung am besten das **Vergleichswertverfahren** heranzuziehen.

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert für das Wohnungseigentum SE-Nr. 4 zu ermitteln, das aufgrund der Lage und Merkmale grundsätzlich für Eigennutzungszwecke geeignet und dahingehend nachgefragt wird.

Der Verkehrswert von **Wohnungseigentum** wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in aller Regel nach Preisen je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Daher ist grundsätzlich für die Verkehrswertableitung am besten das **Vergleichswertverfahren** heranzuziehen.

Eine Recherche in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte nach vergleichsgerechten Wohnungen im gegenständlichen Bereich der Stadt Augsburg, aus der gegenständlichen und benachbarten Wohnanlage(n), hat für den Zeitraum 1. Januar 2023 bis zum Wertermittlungstichtag 14. Januar 2025 zu **vier vergleichsgerechten Kauffällen** geführt. Bei den Kauffällen handelt es sich dabei um Wohnungen aus benachbarten Wohnanlagen, die allerdings – im Vergleich zum Bewertungsobjekt – Abweichungen beim Ausstattungsstandard, der Geschosslage und der Lage im jeweiligen Gebäude aufweisen. Eine Vergleichswertableitung ist auf dieser Datenbasis nicht möglich bzw. sie würde eine Genauigkeit suggerieren, wie sie nicht erzielbar ist. Allerdings eignen sich die Kauffälle für eine ergänzende Plausibilitätsprüfung.

Daher erfolgt die Verkehrswertermittlung auf Basis des **Ertragswertverfahrens**, das sich im Wesentlichen auf die erzielbare Miete und einen risikoadjustierten Liegenschaftszinssatz stützt. Das Ergebnis wird anhand der Vergleichsdaten auf Plausibilität geprüft.

5.2 Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

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

Der Ertragswert ergibt sich **im Regelfall** nach dem sog. „**Allgemeinen Ertragswertverfahren**“ aus dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV ermittelten **Bodenwert** und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts (Bodenwertverzinsung) verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag⁹ (§ 27 Abs. 2 i.V.m. § 28 ImmoWertV), dem sog. „**Gebäudeertragswert**“.

Bei Sondereigentum (Wohnungs- oder Teileigentum) wird dabei lediglich der nach Miteigentumsanteilen berechnete **anteilige Bodenwert** berücksichtigt.

⁹ Der Reinertrag ergibt sich aus dem bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV).

Für die Bodenwertverzinsung ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) zugrunde zu legen. Eventuell vorhandene selbständig nutzbare Teilflächen¹⁰ sind bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags nicht zu berücksichtigen, sondern als „unrentierlicher Anteil“ beim Bodenwert einzubeziehen.

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

5.2.1 (Anteiliger) Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)

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

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

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

5.2.1.1 Vergleichskauffälle

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg sind im Zeitraum 1. Januar 2023 bis zum Wertermittlungstichtag 14. Januar 2025 für Mehrfamilienhausgrundstücke im gegenständlichen Stadtbezirk mit einer ähnlichen Grundstücksgröße und Nutzungsintensität keine verwertbaren Vergleichskauffälle registriert.

5.2.1.2 Bodenrichtwert

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

¹⁰ Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann (vgl. § 41 ImmoWertV).

Für das zu bewertende Grundstück ist der **Bodenrichtwert Nr. 10283** heranzuziehen, der für (fiktiv) unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen mit einer durchschnittlich **WGFZ von 2,00** mit

1.500 €/m²

festgestellt wurde.

Weitere Lagemerkmale oder wertbeeinflussende Eigenschaften der Grundstücke im Bodenrichtwertgebiet werden nicht veröffentlicht.

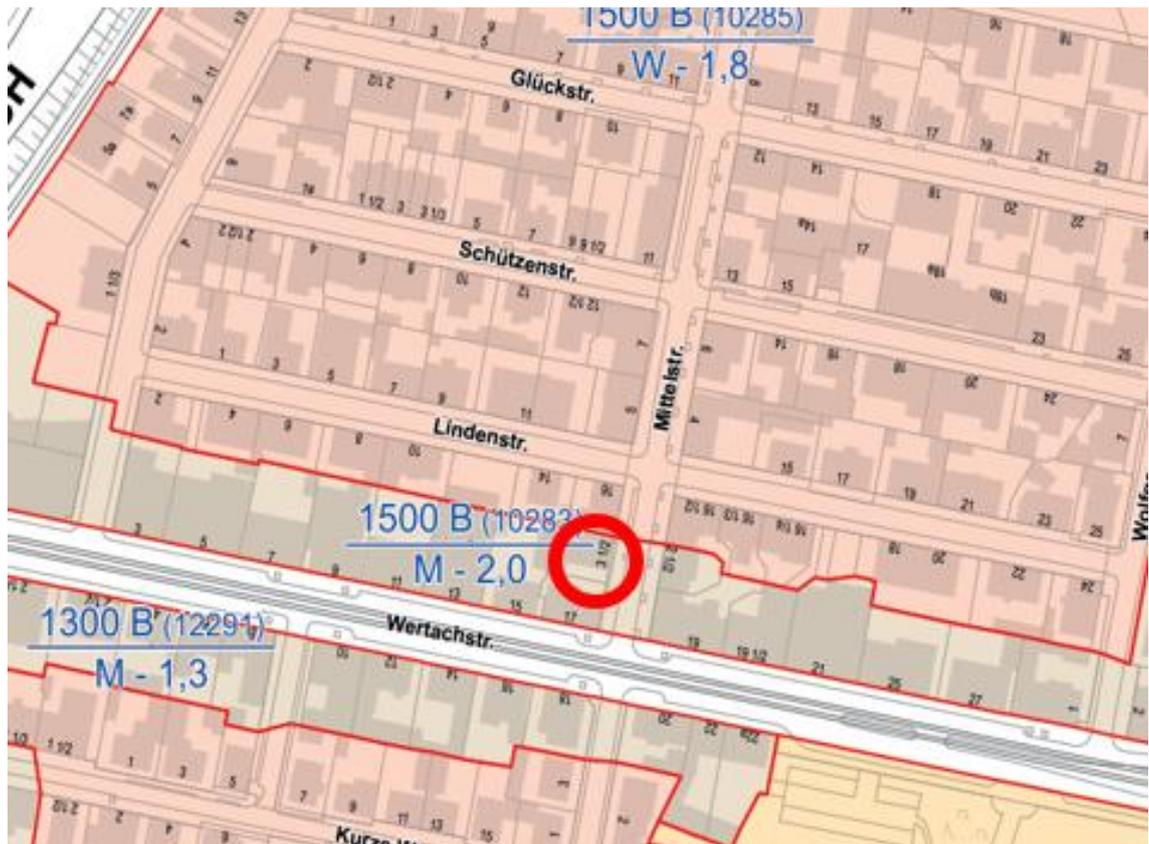


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Zonenübersicht der Bodenrichtwertkarte, Stand: 01.01.2024

5.2.1.3 Bodenwertableitung

Ausgangsbasis für die Bodenwertableitung

Das zu bewertende Grundstück weist eine **Größe von 214 m²** bei einer **WGFZ von rd. 2,60** auf.

Im vorliegenden Fall liegen keine vergleichsgerechten Vergleichskaufpreise vor. Der Bodenwert wird daher allein auf Basis des vorliegenden Bodenrichtwertes in Höhe von **1.500 €/m²** abgeleitet. Dieser Bodenrichtwert bzw. Ausgangswert ist nachfolgend im Hinblick auf die wertbildenden Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks anzupassen.

Anpassung des Ausgangswertes

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

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

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

Das zu bewertende Grundstück weist hinsichtlich Verkehrsanbindung, Nachbarschaft und Erreichbarkeit der örtlichen Infrastrukturen in der Summe insgesamt durchschnittliche **Lagemerkmale** auf. Auch bei den **Beschaffenheitsmerkmalen** (Ausrichtung, Zugschnitt, Größe und Topographie) liegen im Vergleich zum „Bodenrichtwert-Grundstück“ weitgehend durchschnittliche Verhältnisse vor, so dass hierfür keine Anpassungen vorzunehmen sind.

Allerdings sind beim Bewertungsgrundstück im Vergleich zum durchschnittlichen „Bodenrichtwert-Grundstück“ folgende wertbeeinflussende Unterschiede durch marktgerechte Zu- und Abschläge bei der Ableitung des Bodenwertes zu berücksichtigen:

- Bodenpreisentwicklung (seit Richtwertfestsetzung);
- Abweichungen bei der baulichen Nutzungsintensität (WGFZ);

Die daraus resultierenden Anpassungen des Ausgangswertes stellen sich wie folgt dar:

Anpassung Preisentwicklung

Der Bodenrichtwert ist zum 01.01.2024, basierend auf Verkäufen aus den Jahren 2022 und 2023, abgeleitet worden. Wertermittlungstichtag ist der 14. Januar 2025, gut ein Jahr später.

Der Bodenrichtwert ist zum 01.01.2024 basierend auf Verkäufen aus den Jahren 2022 und 2023 abgeleitet worden. Seit Anfang des Jahres 2022 gab es verschiedene Entwicklungen am Immobilienmarkt bzw. Geschehnisse in der Weltwirtschaft (u.a. Ukraine-Krieg, Warenstrom-Engpässe mit Lieferprobleme, Wirtschaftssanktionen zwischen den

Großmächten, Gas-Liefer-, „Krieg“ mit Russland, Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen für private Wohnbaurdarlehen in Form eines Zinsanstieges, Inflationsanstieg). In der Summe hat diese Gesamtsituation zu einer Verunsicherung am Immobilienmarkt geführt, weshalb eine zurückhaltende Transaktionsstimmung herrscht. Die Folge dieser Situation sind eine starke Kaufzurückhaltung und sinkende Grundstückspreise.

Die wenigen zur Verfügung stehenden Daten in Form von einzelnen Grundstücksverkäufen im Augsburger Stadtgebiet zeigen seit Anfang des Jahres 2024 bei Misch- und Geschosswohnungsbaugrundstücken

Die wenigen zur Verfügung stehenden Daten in Form von einzelnen Grundstücksverkäufen im Stadtgebiet sowie Auswertungen der umliegenden Gutachterausschüsse¹¹ zeigen seit Anfang des Jahres 2024 bei Misch- und Geschosswohnungsbaugrundstücken **Preisrückgänge von im Mittel -10%**, der Bodenrichtwert auf

$$1.500 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = \mathbf{1.350 \text{ €/m}^2}$$

anzupassen ist.

Anpassung Nutzungsintensität

Grundsätzlich beeinflusst das realisierbare **Maß der baulichen Nutzung** den Bodenwert baureifer Flächen. Entsprechend dem Verhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs wird dabei auf die Höhe der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) abgestellt.

Insbesondere in städtischen Lagen beeinflusst das realisierbare **Maß der baulichen Nutzung** den Bodenwert baureifer Flächen. Entsprechend dem Verhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs wird dabei im Regelfall auf die Höhe der Geschossflächenzahl (WGFZ) abgestellt.

Dem Bodenrichtwert liegt ein Maß der baulichen Nutzung von WGFZ = 2,00 zugrunde, während das zu bewertende Grundstück eine WGFZ von rd. 2,60 aufweist.

Der Gutachterausschuss der Stadt **Augsburg** veröffentlicht WGFZ-Umrechnungsfaktoren für **Wohnbauland für Geschossbauflächen und Mischnutzung**, woraus sich für die WGFZ des Grundstücks (2,60) ein Umrechnungskoeffizient von 1,82 und für die WGFZ des Bodenrichtwertes (2,00) von 1,55 und somit ein Anpassungsfaktor bzw. Abschlag von

$$\frac{1,82}{1,55} = \text{rd. } 1,17 \Rightarrow \mathbf{+17\%}$$

bzw. ein Zwischenwert von

$$1.350 \text{ €/m}^2 \times 1,17 = \text{rd. } \mathbf{1.580 \text{ €/m}^2}$$

ergibt.

¹¹ Ergänzend ist zu erwähnen, dass als aktuellste Quelle der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt München in seinem Quartalsbericht III/2025 einen Preisrückgang bei unbebauten Wohnbaugrundstücken, bezogen auf den Bodenrichtwert-Stichtag 01.01.2024, von -8% benennt.

Weitere Sachverhalte sind nicht zu berücksichtigen, so dass sich für das Grundstück Flurstück-Nr. 3833/2, Gemarkung Augsburg, zum Wertermittlungsstichtag 14. Januar 2025 ein **Bodenwert** von

1.580 €/m²

ergibt.

Berechnung des (anteiligen) Bodenwertes

Aus dem abgeleiteten Bodenwert, der Größe der Fläche und dem ideellen Miteigentumsanteil errechnet sich folgender (anteiliger) Wert des Grund und Bodens für das Sondereigentum:

Bodenwert pro m ²	1.580 €/m ²
×	×
Grundstücksfläche	214 m ²
×	×
Miteigentumsanteile (137/1.000)	0,137
=	=
Anteiliger Bodenwert	46.322 €
Anteiliger Bodenwert, gerundet	46.300 €

5.2.2 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

5.2.2.1 Mietniveau zum Wertermittlungsstichtag

Tatsächliche Mieteinnahmen

Das Wohnungseigentum SE-Nr. 4 wird zum Wertermittlungsstichtag von den Berechtigten des Wohnungsrechts genutzt.

Marktübliches Neuvertragsmietniveau zum Wertermittlungsstichtag

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

- IVD Süd Preisspiegel Bayern, Herbst 2024;
- Auswertungen der vdpResearch GmbH;
- Recherche in der IMV- Datenbank¹²
- Recherche in internetbasierten Immobilienanzeigen;
- eigene Gutachten und Mietdaten;

Aus den o.g. Quellen lassen sich Neuvertragsmieten zum Wertermittlungsstichtag 14. Januar 2025 für Garten-Wohnungen in vergleichbaren Lagen von Augsburg mit Größen um 50 m² +/- 10 m², in vergleichbaren (kleinen) Wohnanlagen aus (fiktiven) Baujahren um 1970 und mit einer mittleren Ausstattung (im mängelfreien Zustand) von monatlich 12,00 €/m² bis 14,00 €/m² ableiten.

Ortsübliches Vergleichsmietenniveau nach § 558 Abs. 2 BGB

Auf der Grundlage des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Augsburg ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 14. Januar 2025 für die zu bewertende Wohnung ein ortsübliches Vergleichsmietenniveau in einer Spanne von rd. 7,00 €/m² bis 11,00 €/m².

Im Rahmen eines Mietwertgutachtens ist ein Mietwert von etwa 11,50 €/m² +/- 1,00 €/m² zu erwarten.

¹² Software zur Immobilien-Marktbeobachtung und Immobilienakquise

5.2.2.2 Festlegung des Rohertrages

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

Die Wohnanlage befindet sich im südlichen Bereich des Augsburger Stadtbezirks „Oberhausen“. Sie ist dort in einem ruhigen Wohngebiet, mit schlechtem Image gelegen. Im Stadtteil Oberhausen ist eine gute Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet. Der Anschluss an den privaten Individualverkehr und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind jeweils gut.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Wohnung im 1. OG einer Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten, die ursprünglich um das Jahr 1920 errichtet wurde. Im Jahr 1980 wurde eine durchgreifende Modernisierung/Sanierung durchgeführt. Darüber hinaus wurde im Jahr 2005 die Heizung erneuert. Die gebäudetechnischen Einrichtungen entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Im Bereich der Innenausstattung wurde das Bad im Jahr 2021 (in Eigenleistung) altersgerecht umgebaut, die übrigen Gestaltungs- und Ausstattungsmerkmale weisen den Stand der 1980er Jahre auf und sind nur noch bedingt zeitgemäß.

Die Wohnung weist rd. 48 m² Wohnfläche auf und ist infolge ihrer Konzeption als 2-Zimmer-Wohnung für ein kinderloses Paar oder einen Singlehaushalt geeignet.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Marktdaten ist aufgrund der wertbestimmenden Eigenschaften des Wohngebäudes und der individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Wohnung (Lage, Ausstattung, Größe und Grundrissgestaltung) zum Wertermittlungsstichtag 14. Januar 2025 für das Wohnungseigentum SE-Nr. 4 ein Rohertrag von

13,00 €/m²

marktgerecht.

Aus diesen Mietansätzen ergibt sich insgesamt ein **Jahresrohertrag** von

$$(48 \text{ m}^2 \times 13,00 \text{ €/m}^2) \times 12 = \mathbf{7.488 \text{ €/Jahr.}}$$

Auf den Mieter gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) umlegbare Nebenkosten sind in diesen Ansätzen nicht enthalten.

5.2.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

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

Die tatsächlich angefallenen **Kosten der Verwaltung** für die gegenständliche Wohnung lagen bisher bei rd. 400 € und steigen lt. Wirtschaftsplan 2025 auf 575 €. Dieser Betrag liegt außerhalb der üblichen Kostenspanne. Die Ursache liegt im erhöhten Aufwand, der neben der geringen Größe der Wohnanlagen auch aus Zwangsversteigerungssachverhalten resultiert. Die bei vergleichbaren kleineren Wohnanlagen ortsübliche Verwaltungskostenspanne liegt im Bereich von 400 € bis 500 €. Daher wird der tatsächliche Verwaltungskostenbetrag von **500 €/Jahr** in der Ertragswertermittlung berücksichtigt.

Die **Instandhaltungskosten** berücksichtigen den Kostenaufwand, der notwendig ist, um die Wohnung einschließlich des gemeinschaftlichen Eigentums an der Wohnanlage über die gesamte Restnutzungsdauer in einem Zustand zu halten, der eine Erzielung der angesetzten Roherträge gewährleistet. Dabei werden neben der Größe der Wohnung, die vorhandene Bausubstanz und Ausstattung einbezogen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz, einer Wohnfläche von rd. 48 m² und der zeitgemäßen Ausstattung erfolgt auf Basis von Erfahrungswerten des Unterzeichners und unter Einbeziehung der Anlage 3 ImmoWertV, des regionalen Baukostenniveaus (BKI-Regionalfaktor) und der Baukostenentwicklung (Baupreisindex) ein Kostenansatz von **19,00 €/m²**.

Die kalkulatorischen Kosten des **Mietausfallwagnisses** berücksichtigen das Risiko von Ertragsausfällen, das der Eigentümer durch möglichen Leerstand der Wohnung oder Insolvenz eines Mieters zu tragen hat. Die Höhe dieses Risikos wird vorwiegend durch die Nutzungsart und die Lage eines Objektes bestimmt. Im vorliegenden Fall ist ein jährliches Mietausfallwagnis von **2%** des nachhaltig erzielbaren Rohertrages marktgerecht.

Somit ergeben sich insgesamt folgende jährliche Bewirtschaftungskosten:

BWK-Bestandteil	Wertansatz			% des RoE	
Verwaltungskosten	Wohnungen:	1 Stück	500 €	500 €	6,7%
				500 €	
Instandhaltungskosten	Wohnfläche:	48 m ²	19,00 €	912 €	12,2%
				912 €	
Mietausfallwagnis	2,0% aus RoE		7.488 €	150 €	2,0%
			SUMME:	150 €	
	Bewirtschaftungskosten, rd.:			1.562 €	20,9%

5.2.4 Ableitung Rentenbarwertfaktor

Der Jahresreinertrag, der sich aus der Differenz von Jahresrohertrag und Bewirtschaftungskosten ergibt, ist über die geschätzte Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen mit dem Liegenschaftszinssatz für vergleichbare Immobilien zu kapitalisieren (§ 33 ImmoWertV).

Die Kapitalisierung erfolgt durch Verwendung des (Renten-)Barwertfaktors (für nachschüssig jährliche Renten), der sich aus dem beim Bewertungsobjekt maßgeblichen Restnutzungsdauer und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz ergibt.

5.2.4.1 Restnutzungsdauer

Nach Anlage 1 ImmoWertV beläuft sich die **Gesamtnutzungsdauer** für Mehrfamilienhäuser im Regelfall **auf 80 Jahre**.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Wohnung im 1. OG einer Wohnanlage, die um 1920 errichtet wurde und somit zum Wertermittlungsstichtag 14. Januar 2025 in ihrer Grundsubstanz ein Alter von rd. 105 Jahren aufweist.

Die Wohnanlage (Gemeinschafts- und Sondereigentum) ist im Jahr 1980 durchgreifend modernisiert/saniert worden. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2005 erneuert. Im Bereich des Wohnungseigentums wurde im Jahr 2021 das Bad/WC (in Eigenleistung) modernisiert. Die Ausstattung des Wohnungseigentums ist insgesamt nur noch bedingt zeitgemäß.

Der Erhaltungszustand des Gebäudes und der Wohnung sind – bezogen auf das Ursprungsbaujahr – als leicht unterdurchschnittlich zu beurteilen. Im Bereich des Gemeinschaftseigentums besteht tlw. ein Instandhaltungsstau.

Die Restnutzungsdauer wird daher mit **30 Jahre** in Ansatz gebracht, was bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer dem fiktiven Baujahr 1974 entspricht.¹³

5.2.4.2 Liegenschaftszinssatz

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

¹³ Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere bei älteren Gebäuden eine rechnerische Ermittlung der Restnutzungsdauer – ausgehend von der Gesamtnutzungsdauer – unüblich ist. Vielmehr erfolgt die Abschätzung überschlägig in 5-Jahres-Schritten.

Wesentlichen Einfluss auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes, der auch als Risikogröße betrachtet werden kann, üben die Lage, das nachhaltig erzielbare Mietniveau und das (Wert-) Entwicklungspotential der Immobilie aus. Der Liegenschaftszinssatz wird außerdem durch die Ausstattungsqualität der Wohnung bestimmt. Zunehmende Lage- und Wohnqualität führen dabei zu einem Absinken des Liegenschaftszinssatzes und umgekehrt. Des Weiteren wirkt sich die Größe der jeweiligen Wohnanlage aus, wobei bei zunehmender Größe ein höherer Liegenschaftszins zu beobachten ist.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Wohnanlage mit acht Wohneinheiten aus dem Baujahr um 1920. Die Wohnanlage befindet sich im südlichen Bereich des Augsburger Stadtteils „Oberhausen“. Die Umgebungsbebauung ist von einer hohen Verdichtung gekennzeichnet und besteht im Wesentlichen aus Mehrfamilienhäusern in ähnlicher Bauweise wie die gegenständliche Wohnanlage. Die Lage ist insgesamt als „unterdurchschnittlich“ einzustufen. Die Grundrissituation der Wohnung ist ebenfalls durchschnittlich. Die Wohnungsgröße spricht in erster Linie Ein- oder Zwei-Personen-Haushalte an. Die Vermietung ist zu den dargestellten Ansätzen mit einem durchschnittlichen Risiko verbunden.

Der Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Augsburg veröffentlicht in seinem jüngsten Marktbericht 2023 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum, unterteilt für die einzelnen Stadtteile: Für den Stadtteil Oberhausen wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer, der Wohnfläche, des Jahresrohertrags und des tatsächlichen Baujahrs eine (große!) Liegenschaftszinssatzspanne von 0,73% bis 2,07% benannt.

Unter Berücksichtigung der Lage- und Gebäudemerkmale des Bewertungsobjekts ist auf Basis der Daten des Gutachterausschuss für Grundstückswerte ein **(Ausgangs-)Liegenschaftszinssatz** am oberen Ende der Spanne von **2,00%** angemessen.

Seit Anfang des Jahres 2022 gab es verschiedene Entwicklungen am Immobilienmarkt bzw. Geschehnisse in der Weltwirtschaft (u.a. Ukraine-Krieg, Warenstrom-Engpässe mit Lieferprobleme, Wirtschaftssanktionen zwischen den Großmächten, Gas-Liefer-„Krieg“ mit Russland, Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen für private Wohnbaudarlehen in Form eines Zinsanstieges, Inflationsanstieg). Hierbei hat insbesondere der Anstieg der Finanzierungszinsen von rd. 1,00% zum Jahresanfang 2022 auf rd. 4,00% zum Wertermittlungstichtag in Verbindung mit den stark gestiegenen Baukosten zu einer starken Kaufzurückhaltung geführt. Aufgrund dieser Entwicklungen kam es auf dem Immobilienmarkt (nahezu) zu einem Stillstand.

In verschiedenen Veröffentlichungen (u.a. HPX-Hauspreisindex des Statistischen Bundesamtes / vdp Research) wird dokumentiert, dass im Bereich des Wohnungsmarktes in den Top-7-Standorten seit Anfang des Jahres 2022 bis zum II. Quartal 2023 insgesamt ein Preisrückgang in einer Spanne von -5% bis -15% stattgefunden hat. Im III. Quartal sind bestenfalls erste Anzeichen für eine leichte Beruhigung dieser rückläufigen Tendenz zu erkennen. Hierbei ist aber auch festzuhalten, dass die Transaktionszahlen um bis zu 75% eingebrochen, auf ein Umsatzvolumen, das in der Mitte der 2000er Jahre vorhanden war.

Die im Markt für Wohnungseigentum o.g. Anzeichen für eine Beruhigung sind vor allem darauf zurückzuführen, dass ein erheblicher Wohnraum- bzw. Wohnungsmangel besteht und daraus resultierend ein erheblicher Mietpreisanstieg erfolgt ist, nämlich in den letzten 18 Monaten um bis zu -20% (!!). Im Augsburger Stadtgebiet liegt die Mietsteigerungsrate bei im Mittel rd. +10%.

Darüber hinaus ist aber ein weiterhin schlechtes Investitionsklima gegeben, was sich im Liegenschaftszinssatz widerspiegelt. Der Gutachterausschuss der nahegelegenen Landeshauptstadt München weist in seiner Herbstanalyse 2024 Liegenschaftszinssätze aus, die bezogen auf den Marktbericht 2023 eine Steigerung von rd. 35% darstellen. Basierend auf Marktbeobachtungen und Erfahrungswerten des Unterzeichners ist für das zu bewertende Wohnungseigentum SE-Nr. 4 eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes von 25% (Faktor 1,25) vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Marktsituation und der gegebenen Merkmale wird für das Wohnungseigentum SE-Nr. 4 ein **Liegenschaftszinssatz von**

$$2,00\% \times 1,25 = \mathbf{2,50\%}$$

angesetzt.

5.2.4.3 Rentenbarwertfaktor

Aus der abgeleiteten Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ergibt sich ein Rentenbarwertfaktor von 20,93.

5.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Derartige Sachverhalte können vorliegen, wenn

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

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

5.2.6 Ertragswert

Die Verwendung der oben dargestellten Parameter führt für das Wohnungseigentum SE-Nr. 4 zum Wertermittlungsstichtag 14. Januar 2025 zu folgendem Ertragswert:

Lage	Nutzung	Fläche	nachhaltige Miete	jährliche Nettokaltmiete
1. OG	Wohnung	48 m ²	13,00 €/m ²	x 12 7.488 €
			Jahresrohertrag	= 7.488 €
./.			Bewirtschaftungskosten lt. Kalkulation	20,9% = -1.562 €
			Jahresreinertrag	= 5.926 €
./.		Bodenwertverzinsung	2,50% aus 46.300 €	= -1.158 €
			Jährlicher Gebäudereinertrag	= 4.768 €
				×
			Barwertfaktor bei Zinssatz 2,50% und RND 30 Jahre:	20,93
				=
			Gebäudeertragswert	= 99.794 €
			+ Bodenwert	= 46.300 €
			vorläufiger Ertragswert	= 146.094 €
			+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=
			Ertragswert	= 146.094 €
			Ertragswert, gerundet	= 146.000 €

Der **vorläufige Ertragswert** (vor Abzug der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“) liegt bei einem m²-Preis von rd. **3.040 €/m² WFL**.

Das Ertragswterergebnis wird nachfolgend einer Plausibilitätsbetrachtung unterzogen.

5.2.7 Plausibilitätsprüfung des Ertragswertes

Der Unterzeichner hat in seiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger die Möglichkeit, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses zu beantragen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Augsburg hat in seiner Kaufpreissammlung insgesamt vier grundsätzlich vergleichsgerechte Kauffälle vorliegen, die sich wie folgt darstellen:

lfd. Nr.	Vertragsdatum	Lage	Etage	Balkon / Dachterrasse	Baujahr	Wohnfläche	Vermietet	Preis in €/m ²
1	07/2023	gegenst. Stadtteil	DG	Nein	1912	42 m ²	Ja	2.940 €/m ²
2	05/2024		EG	Nein	1912	42 m ²	Ja	3.810 €/m ²
3	07/2024		EG	Ja	1923	53 m ²	Nein	3.491 €/m ²
4	01/2025		DG	Nein	1912	54 m ²	Nein	3.130 €/m ²

Dem Sachverständigen sind die genauen Adressen der Wohnanlagen, aus denen die Vergleichsverkäufe stammen, bekannt. Er hat sich mittels Geoinformationssystem über die Lagemerkmale einen Eindruck vermittelt.

Die Vergleichskauffälle wurden jeweils zusammen mit einem Abstell- bzw. Kellerraum veräußert. Sie weisen allerdings darüber hinaus deutliche Abweichungen hinsichtlich der Lage- und Objektmerkmale (Baujahr, Ausstattung, Größe) auf. Außerdem wurden die Vergleichskauffälle mit deutlichen zeitlichen Abweichungen beurkundet, weshalb eine Marktanpassung vorzunehmen ist/wäre. Darüber hinaus wäre die jeweilige Vermietungssituationen einzubeziehen. Diese vielen Abweichungen lassen sich im Rahmen einer Vergleichswertableitung nur mit großer Unsicherheit bei den Anpassungsschritten ausgleichen, woraus eine sehr große Ergebnisspanne resultiert.

Die grob überschlägige bzw. mit den verfügbaren statistischen Daten möglichen Anpassungsschritte für „Marktentwicklung“, „Außenwohnbereich“ und „Vermietungssituation“ führen zum Wertermittlungstichtag 14. Januar 2025 zu folgendem Ergebnis:

lfd. Nr.	Kaufpreis	Anpassungen			angepasster Kaufpreis
		Markt	Balkon	Vermietung	
1	2.940 €/m ²	× 0,90	× 1,00	× 1,09	2.884 €/m ²
2	3.810 €/m ²	× 0,95	× 1,00	× 1,09	3.945 €/m ²
3	3.491 €/m ²	× 0,95	× 0,95	× 1,00	3.151 €/m ²
4	3.130 €/m ²	× 1,00	× 1,00	× 1,00	3.130 €/m ²

Die angepassten Vergleichspreise weisen eine Spanne von rd. 2.900 €/m² bis 3.900 €/m² auf. Wenn man den Vergleichskauffall lfd. Nr. 2 als statistischen Ausreißer betrachtet, verbleibt eine verhältnismäßig enge Spanne von rd. 2.900 €/m² bis rd. 3.200 €/m², im Mittel 3.100 €/m², ergibt.

Somit wird die das Ergebnis der Ertragswertermittlung mit rd. 3.040 € je m² Wohnfläche durch die Vergleichsdaten gestützt.

5.3 Verkehrswert vom Wohnungseigentum SE-Nr. 4 unter Vernachlässigung des Wohnungsrechts

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wird, unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wurde für das Wohnungseigentum SE-Nr. 4, Mittelstraße 3 1/2, 86153 Augsburg, zum Wertermittlungsstichtag 14. Januar 2025 ein **Ertragswert** von **146.000 €** ermittelt.

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

Da bereits in der Wertableitung marktkonforme Ansätze gewählt wurden, die auf relativ zeitnahen Marktdaten zum Wertermittlungsstichtag beruhen, ist keine weitere Marktanpassung erforderlich.

Aufgrund der vorangegangenen Wertableitungen und unter Verweis auf die Hinweise und Annahmen in Abschnitt 2.2, wird für das **Wohnungseigentum SE-Nr. 4 im Gebäude Mittelstraße 3 1/2, 86153 Augsburg** (137/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 3833/2, Gemarkung Augsburg, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet), zum Wertermittlungsstichtag 14. Januar 2025 **unter Vernachlässigung des Wohnungsrechts** ein **Verkehrswert** von

146.000 €

(in Worten: einhundertsechszwanzigtausend Euro)

ermittelt.

6. Werteinfluss des Wohnungsrechts

6.1 Allgemeines zum Wohnungsrecht

Wohnungsrechte im Sinne des § 1093 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) machen den Hauptteil der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten aus.

Anders als bei der herkömmlichen Dienstbarkeit nach § 1090 Abs. 1 BGB ist Inhalt des Rechts das Wohnen. Dabei kann sich das Wohnungsrecht für den Berechtigten auf das (gesamte) Gebäude oder einen Teil des Gebäudes beziehen. Durch Vereinbarung kann auch die Mitbenutzung des Gartens einbezogen werden. Die alleinige Nutzung des gesamten Gebäudes sowie des Gartens, also des gesamten Grundstücks mit baulichen Anlagen, ist grundsätzlich nicht möglich, da hierzu ein Nießbrauch zu bestellen wäre. Für eine gewerbliche Nutzung wäre die Bestellung einer herkömmlichen Grunddienstbarkeit erforderlich, wobei hiervon ein häusliches Arbeitszimmer oder eine untergeordnete freiberufliche Nutzung wohl ausgenommen ist. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks wird von jeder Mitbenutzung der betroffenen Grundstücks- bzw. Gebäudeteile ausgeschlossen.

Die Kosten für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung trägt nach § 1093 Abs. 1 S. 2 i.V.m. §§ 1036 Abs. 2 und 1041 BGB grundsätzlich der Berechtigte. Hierzu zählen im Wesentlichen die Betriebskosten nach BetrKV sowie die Kosten für kleine Instandhaltungen und Schönheitsreparaturen.¹⁴

Bei einem Wohnungsrecht auf Lebenszeit ergibt sich die Restlaufzeit aus der zum Wertermittlungsstichtag zu erwartenden Lebenserwartung der/des Begünstigten. Die Lebenserwartung kann hierzu aus der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Sterbetafel des Statistischen Bundesamtes abgeleitet werden.

6.2 Vorliegende Vertragsgestaltung

Die wesentlichen Inhalte des Rechts zugunsten der Wohnungsberechtigten ergeben sich aus der nachfolgend auszugsweise dargestellten Urkunde 675/2021 PC „Kaufvertrag“ vom 20.04.2021:

„2. Wohnungsrecht

Das Vertragsobjekt ist weder vermietet noch verpachtet. Es wird vom Verkäufer selbst bewohnt.

Die Verkäufer werden im folgenden auch "Wohnungsberechtigte" genannt.

Als weitere Leistung vereinbaren die Beteiligten das folgende Wohnungsrecht:

¹⁴ Die Instandhaltungskosten und die Verwaltungskosten sind dagegen vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Beide Verkäufer erhalten als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB auf Lebenszeit das in der Ausübung ausschließliche Wohnungsrecht an sämtlichen Räumlichkeiten des in Abschnitt I. dieser Urkunde bezeichneten Wohnungseigentums.

Jeder Ehegatte ist durch die Mitbenützung des anderen Teils in seinen Rechten eingeschränkt, Nach dem Tod eines der Berechtigten oder falls eines der Wohnungsrechte erlischt, steht dem überlebenden Teil das Recht allein und ungeschmälert zu.

Mit dem Wohnungsrecht verbunden ist das Recht auf Mitbenützung aller zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Anlagen und Einrichtungen des Hauses, sowie freier Umgang in den zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Bereichen in Haus, Hof und Garten.

Der künftige Eigentümer hat die vom Wohnungsrecht erfassten Räume und Einrichtungen stets in ordnungsgemäßem, gut bewohnbarem und beheizbarem Zustand zu erhalten. Die Wohnungsberechtigten haben für die betreffenden Räume die Schönheitsreparaturen in dem in Mietverträgen zulässigen Umfang entsprechend der zum heutigen Zeitpunkt geltenden Rechtsprechung und die anfallenden Verbrauchsgebühren, soweit sie derzeit bereits gesondert erfasst werden können, alleine zu tragen.

Die Kosten für Beheizung und Beleuchtung der Wohnung treffen die Wohnungsberechtigten. Weiter verpflichten sich die Berechtigten, alle weiteren umlegbaren Betriebskosten nach dem tatsächlichen Verbrauch inkl. Grundsteuer zu tragen. Alle übrigen Hausumlagen (Wohngeld, Verwaltervergütung, etc.) trägt der Hauseigentümer.

Haustierhaltung ist dem Wohnungsberechtigten in der Wohnung uneingeschränkt gestattet.

Die Beteiligten sind sich weiter in dinglicher Hinsicht einig, dass eine Überlassung an Dritte nicht gestattet ist, der Berechtigte jedoch - klarstellend - berechtigt ist, Angehörige, Gäste oder Haus- bzw. Pflegepersonal aufzunehmen.

[...]“

6.3 Darstellung der Bewertungssystematik zur Bestimmung des Werteeinflusses

Wie bereits dargestellt wurde, ist ein Wohnungsrecht nicht auf Dritte übertragbar. Somit kann der Wert bzw. Werteeinfluss nicht auf der Grundlage von Veräußerungspreisen bestimmt werden, da kein Geschäftsverkehr derartiger Rechte vorhanden ist.

Die Bewertung des Werteeinflusses durch das Wohnungsrecht muss daher auf der Grundlage von finanzmathematischen Überlegungen erfolgen, die die Überlegungen potenzieller Kaufinteressenten nachvollziehen.

Für die Ermittlung des Werteinflusses sind folgende Parameter von Bedeutung:

- Die erste zu ermittelnde Rechengröße ist der „jährliche Mietwertverlust“, der durch das Wohnungsrecht entsteht. Dieser jährliche Mietwert ergibt sich aus dem jeweils vorhandenen örtlichen Mietwertniveau für vergleichbare Nutzungen.
- Die durch den Eigentümer ggfs. zu tragenden Betriebskosten, was im vorliegenden Fall entfällt, da die Kosten von dem/der Begünstigten zu tragen sind, also umgelegt werden können. Zu den übrigen Bewirtschaftungskosten ist an dieser Stelle anzumerken, dass diese bereits im Rahmen der Ertragswertermittlung berücksichtigt wurden.
- Da Wohnungsrechte im Regelfall auf Lebenszeit laufen, ist der (gesamte) jährliche Mietwertverlust mittels des Barwertfaktors – der sich aus der Erlebenswahrscheinlichkeit der/des Berechtigten und des Kapitalisierungszinssatzes ergibt – auf den Wertermittlungsstichtag zu kapitalisieren. Dieser Barwert stellt den Werteinfluss des Wohnungsrechts dar.

Ergänzend ist anzumerken, dass das erlangte Ergebnis nicht den Wert des Wohnungsrechts darstellt.

6.4 Ableitung des Werteinflusses

6.4.1 Jahresmietwert des Wohnungsrechts

Der Nutzungsnachteil bzw. der jährliche Mietverlust durch das Wohnungsrecht ergibt sich aus dem bereits im Rahmen der Ertragswertermittlung abgeleiteten **Jahresrohertrag** in Höhe von **7.488 €** (siehe Abschnitt 5.2.6).

6.4.2 Kapitalisierungszinssatz

Die Kapitalisierung erfolgt üblicherweise mittels des Liegenschaftszinssatzes, der im Abschnitt 5.2.4.2 mit **2,50%** abgeleitet wurde.

Dieser Liegenschaftszinssatz wird nachfolgend für die Ableitung des Rentenbarwertfaktors herangezogen.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei diesem Zinssatz um einen **Realzins** handelt. Somit ist eine automatische Wertsicherung inhärent, die sich letztlich aus der Anpassung der Mieten und Nebenkosten, an die sich verändernden Preisverhältnisse ergibt.

6.4.3 Barwertfaktor

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr stellen Kaufinteressenten zur Ermittlung der statistisch zu erwartenden Lebenserwartung bzw. zur Ableitung des Leibrentenbarwertfaktors eines/einer Begünstigten üblicherweise auf die sich aus der zum Wertermittlungsstichtag gültigen abgekürzten Sterbetafel ab. Im vorliegenden Fall ist zum Wertermittlungsstichtag 14. Januar 2025 die abgekürzte Sterbetafel 2021/2023 heranzuziehen.

Der Begünstigte hat zum Wertermittlungsstichtag das 79. Lebensjahr vollendet. Die Begünstigte hat das 72. Lebensjahr vollendet. Die Begünstigten bedingen sich gegenseitig, was im Barwertfaktor berücksichtigt wird.

Die durchschnittliche Lebenserwartung eines Mannes mit einem Alter von 79 Jahren beläuft sich zum Wertermittlungsstichtag 14. Januar 2025 nach Sterbetafel auf 8,43 Jahre, die Lebenserwartung einer 72-jährigen Frau auf rd. 15,17 Jahre. Das Recht gilt bis zum Ableben des Längerlebenden, weshalb eine Restlaufzeit von 15,17 Jahren zu erwarten ist.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird bei der Bewertung des Rechts bei der Laufzeit ein Sicherheitszuschlag angewendet, der das Risiko berücksichtigen soll, dass das Recht über die erwartete Laufzeit hinaus weiterläuft. Im vorliegenden Fall wird daher auf die Laufzeit ein Zuschlag von 10% vorgenommen, was im Ergebnis rd. 16,7 Jahre ergibt. Aufgrund der bei der Wertermittlung erzielbaren Genauigkeit wird eine

Zeitdauer von 17 Jahren

zugrunde gelegt,

Diese Erhöhung entspricht einer Anpassung des Zinssatzes um rd. 1,25%.

Die Zeitdauer von 17 Jahren und der Kapitalisierungszinssatz von **2,50%** ergeben einen **Barwertfaktor** von

13,71.

6.4.4 Kapitalwert des Wohnungsrechts

Die Multiplikation des jährlichen Miet- bzw. Nutzwertnachteils in Höhe des **Jahresnettomietwerts** von **7.488 €** mit dem Barwertfaktor von **13,71** führt zum **Wertermittlungsstichtag 14. Januar 2025** zu einem **Werteinfluss** des Wohnungsrechts von

$$7.488 \text{ €} \times 13,71 =$$

rd. 103.000 €

(in Worten: einhundertdreitausend Euro).

7. Zusammenfassung der Ergebnisse

Für das **Wohnungseigentum SE-Nr. 4** (137/1.000 Miteigentumsanteil an dem Flurstück-Nr. 3833/2, Gemarkung Augsburg, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet) im Gebäude **Mittelstraße 3 1/2, 86153 Augsburg** wird zum Wertermittlungsstichtag 14. Januar 2025 ein Verkehrswert **unter Vernachlässigung des Wohnungsrechts** von

146.000 €

(in Worten: einhundertsechszwanzigttausend Euro)

ermittelt.

Der Werteinfluss **des Wohnungsrechts** beläuft sich auf

103.000 €

(in Worten: einhundertdreitausend Euro).

8. Schlusswort

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

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

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

Augsburg, den 31. März 2025

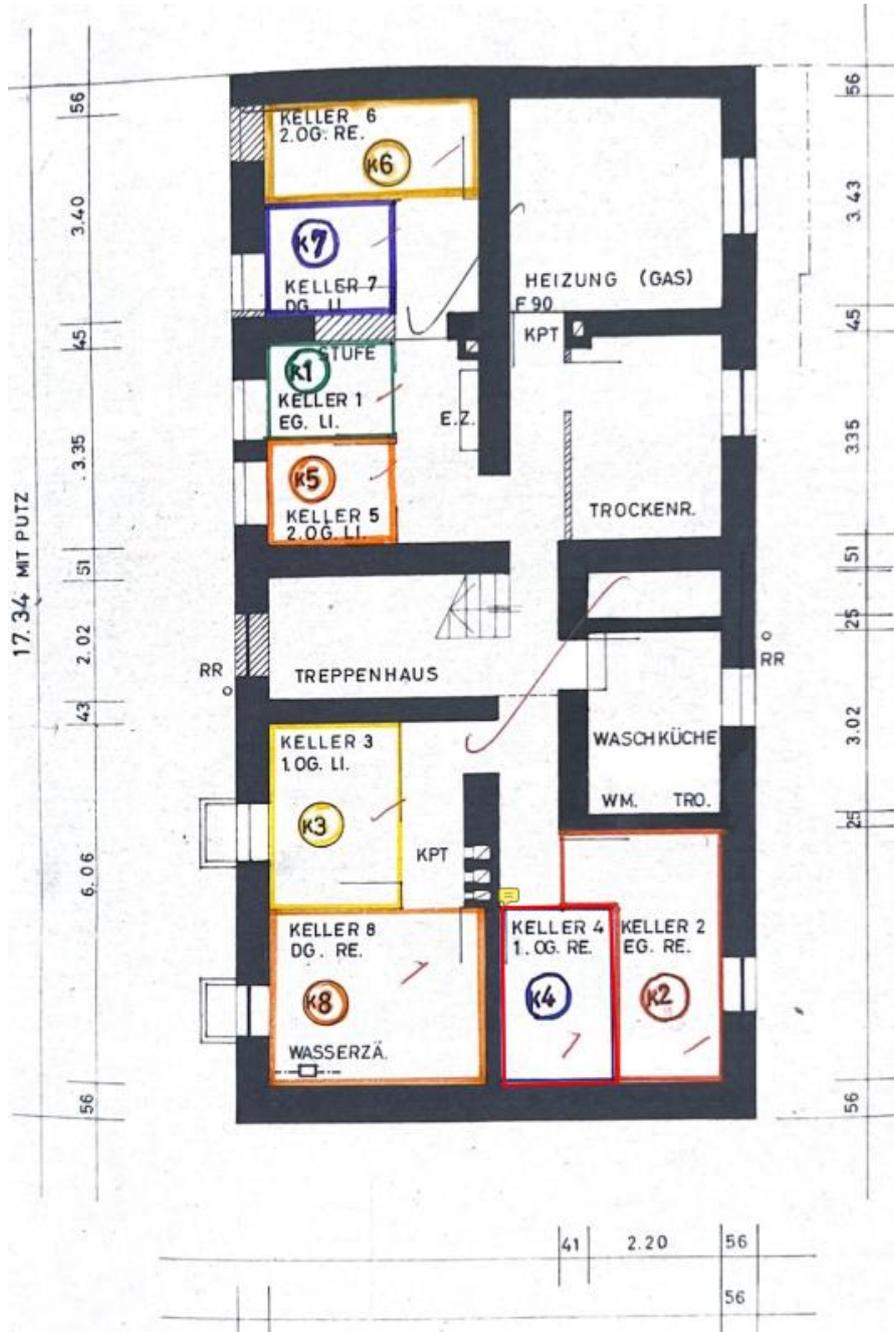

Thorsten Kampe



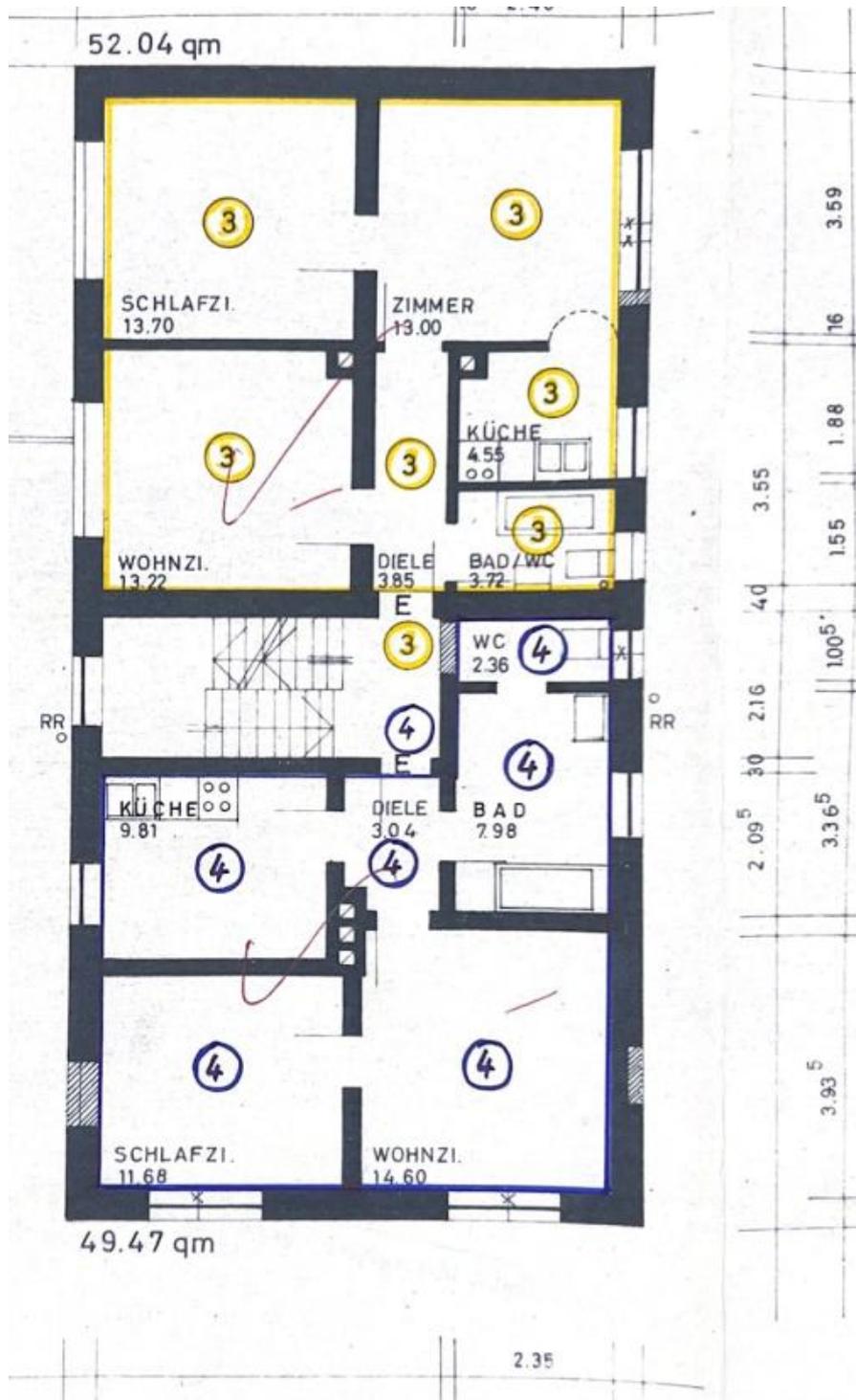
Das vorliegende Gutachten besteht aus 52 Seiten einschließlich Anlagen.

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

**Anlage 1/1: Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan – Kellergeschoss
ohne Maßstab**



Anlage 1/2: Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan – 1. Obergeschoss
ohne Maßstab



Anlage 2: Aufstellung – Wohnfläche
nach WoFIV

Lage	Bezeichnung (lt. Planunterlagen)	Wohnfläche
1. OG	Diele	3,04 m ²
	Küche	9,81 m ²
	Schlafzimmer	11,68 m ²
	Wohnzimmer	14,60 m ²
	Bad	7,98 m ²
	WC	2,36 m ²
	Zwischensumme:	49,47 m ²
	abzgl. 3% Putz:	-1,48 m ²
	Nettowoohnfläche, insgesamt:	47,99 m²

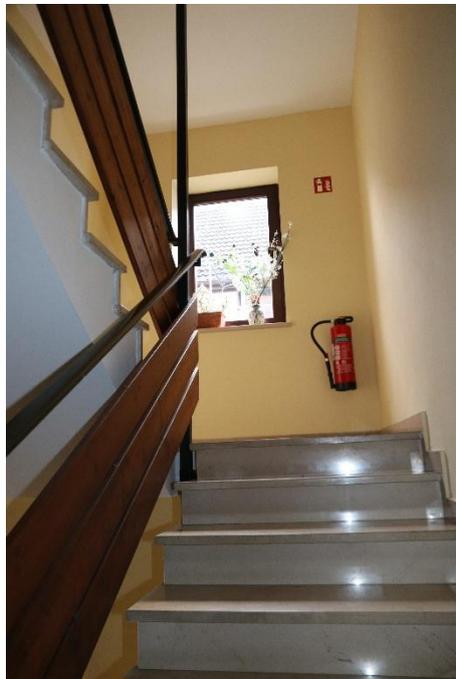
Wohnfläche, gerundet:	48,00 m²
------------------------------	----------------------------

Anlage 3/1: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 14. Januar 2025



Außenansicht: Mehrfamilienhaus von Südosten
(roter Pfeil = ungefähre Lage der zu bewertenden Wohnung)



Innenansicht: Treppenhaus und Wohnungseingang

Anlage 3/2: Bildokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 14. Januar 2025

**Innenansicht: modernisiertes Badezimmer mit WC****Innenansicht: Küche und Kellerabteil**