



# Verkehrswertgutachten

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

für eine

**A) 2-Zimmer-Eigentumswohnung im EG nebst  
Sondernutzungsrecht (SNR) an einer Gartenfläche lt. ATP jeweils Nr. 42**

und für eine

**B) 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 1.OG lt. ATP Nr. 44 nebst  
Sondernutzungsrecht (SNR) an einem Kfz-Stellplatz im Freien lt. ATP Nr. 7**

sowie für eine

**C) 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 2.OG lt. ATP Nr. 47 nebst  
Sondernutzungsrecht (SNR) an einem Kfz-Stellplatz im Freien lt. ATP Nr. 8**

jeweils in Haus 4 einer Wohnanlage



Apprichstraße 10 | 86199 Augsburg - Göggingen

## VERKEHRSWERT

zum 19. Januar 2023

**A) rd. 278.000 €**

**B) rd. 158.000 €**

**C) rd. 162.000 €**

- für die Wohneinheit zu A) -

- für die Wohneinheit zu B) -

- für die Wohneinheit zu C) -

### STIELKE & KOLLEGEN Sachverständige für Immobilienbewertung

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

## Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Gesonderte Fragestellungen laut gerichtlichem Auftrag .....	8
3	Allgemeine Angaben.....	9
3.1	Auftraggeber.....	9
3.2	Auftrag.....	9
3.3	Zweck des Gutachtens.....	9
3.4	Wertermittlungstichtag, Ortsbesichtigung und Teilnehmer der Ortsbesichtigung .....	10
3.5	Anzahl der Gutachtenausfertigungen .....	10
3.6	Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen.....	10
3.7	Hausverwaltung.....	11
4	Objektbeschreibung.....	12
4.1	Grundbuch.....	12
4.2	Ortsangaben / Lage .....	13
4.3	Bodenbeschaffenheit / Grundstücksgestalt und Form .....	14
4.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand .....	15
4.5	Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks.....	15
4.6	Bau- / Planungsrecht.....	15
4.7	Denkmalschutz.....	16
4.8	Bauliche Angaben .....	17
4.9	Nebengebäude.....	20
4.10	Flächen, Maße .....	21
5	Objektbeurteilung.....	22
5.1	Grundrissaufteilung .....	22
5.2	Besonnung und Belichtung .....	23
5.3	Zustand der baulichen Anlagen .....	23
6	Zur Verfahrenswahl .....	25
6.1	Allgemein.....	25
6.2	Bewertungsmethoden .....	26
6.3	Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.....	26
6.4	Umstände des Einzelfalls / Vorgehensweise .....	26
6.5	Darstellung der Bewertungssystematik.....	27
7	Bewertung.....	28
7.1	Bodenwert .....	28
7.2	Ermittlung der Ertragswerte zu A), zu B) und zu C).....	33
7.3	Plausibilitätskontrolle der marktangepassten vorläufigen Ertragswerte zu A) bis C) .....	43
8	Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswerts.....	46
9	Schlussbemerkung .....	50
10	Versicherung.....	50
11	Wesentliche Literatur .....	51
12	Gesetzliche Grundlagen .....	51
13	Anlagen.....	51

## 1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

### Bewertungsobjekte

#### **A) 2 - Zimmer - Eigentumswohnung**

(=207,8533/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 215, Apprichstraße 4, 6, 8 und 10, Fabrikstraße 9, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG von Haus 4 samt Keller im ATP mit NR. 42 bezeichnet nebst SNR an einer Gartenfläche im ATP mit Nr. 42 bezeichnet).

im Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. 42** bezeichnet

bestehend aus:

Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Tageslicht-Bad und Diele nebst zwei Wintergärten (Nord, Süd) im Erdgeschoss.

Der Wohnung ist gemäß der Teilungserklärung (TE) vom 17.12.1994 nebst dem 1. bis 3. Nachtrag zur TE und der Feststellung zur TE vom 11.10.1996 (s. a. Anlagenteil des Gutachtens) das Sondernutzungsrecht (SNR) an einer im ATP mit Nr. 42 gekennzeichneten Gartenfläche – unmittelbar vor dem Südfassadenbereich der Wohnung zugeordnet. Ferner ist der Wohnung ein Abstellraum im Kellergeschoss – im ATP ebenfalls mit Nr. 42 bezeichnet – zugeordnet, dieser konnte am Ortstermin von innen nicht besichtigt werden.

Die Bewertungswohnung befindet sich lt. ATP im **Erdgeschoss** von **Haus 4**. Hier positioniert sich die 2-Zimmerwohnung im westlichen Grundrissbereich dieses Geschosses. Die gegenständliche Wohneinheit **Nr. 42** sowie die - innerhalb eines als Dreispänner (mit Ausnahme DG: Zweispänner-Grundriss) konzipierten Grundrisses – übrigen zehn Wohnungen der Geschosse EG bis DG, werden über das mittig im Bereich der Nord-Fassade gelegene Treppenhaus erschlossen.

#### **B) 2 - Zimmer - Eigentumswohnung**

(=121,7002/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 215, Apprichstraße 4, 6, 8 und 10, Fabrikstraße 9, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG von Haus 4 samt Keller im ATP mit NR. 44 bezeichnet nebst SNR an einem Kfz-Stellplatz im Freien im ATP mit Nr. ST 7 bezeichnet).

im Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. 44** bezeichnet

bestehend aus:

Wohn-/Esszimmer als Durchgangszimmer mit offener Kochnische, Schlafzimmer, innenliegendes Duschbad und Diele nebst Wintergarten (Süd) im 1. Obergeschoss.

Der Wohnung ist gemäß der Teilungserklärung (TE) vom 17.12.1994 nebst 1. bis 3. Nachtrag zur TE und Feststellung zur TE vom 11.10.1996 (s. a. Anlagenteil des Gutachtens) das Sondernutzungsrecht (SNR) an einem Kfz-Stellplatz im Freien ATP mit Nr. ST 7 - in einer Parkbucht an der Straße unmittelbar vor der Westfassa-

de des Wohngebäudes - zugeordnet. Ferner ist der Wohnung ein Abstellraum im Kellergeschoss – im ATP ebenfalls mit Nr. 44 bezeichnet – zugeordnet, dieser konnte am Ortstermin von innen nicht besichtigt werden.

Die Bewertungswohnung befindet sich lt. ATP im **1. Obergeschoss** von **Haus 4**. Hier positioniert sich die 2-Zimmerwohnung im mittleren, südlichen Grundrissbereich dieses Geschosses. Die gegenständliche Wohneinheit **Nr. 44** wird von der Mitte des Treppenhausepodestes aus erschlossen, links und rechts daneben befindet sich jeweils eine weitere Wohnung.

### **C) 2 - Zimmer - Eigentumswohnung**

(=121,7002/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 215, Ap-Prichstraße 4, 6, 8 und 10, Fabrikstraße 9, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG von Haus 4 samt Keller im ATP mit NR. 47 bezeichnet nebst SNR an einem Kfz-Stellplatz im Freien im ATP mit Nr. ST 8 bezeichnet).

im Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. 47** bezeichnet

bestehend aus:

Wohn-/Esszimmer als Durchgangszimmer mit offener Kochnische, Schlafzimmer, innenliegendes Duschbad und Diele nebst Wintergarten (Süd) im 2. Obergeschoss.

Der Wohnung ist gemäß der Teilungserklärung (TE) vom 17.12.1994 nebst 1. bis 3. Nachtrag zur TE und Feststellung zur TE vom 11.10.1996 (s. a. Anlagenteil des Gutachtens) das Sondernutzungsrecht (SNR) an einem Kfz-Stellplatz im Freien ATP mit Nr. ST 8 - in einer Parkbucht an der Straße unmittelbar vor der Westfassade des Wohngebäudes - zugeordnet. Ferner ist der Wohnung ein Abstellraum im Kellergeschoss – im ATP ebenfalls mit Nr. 47 bezeichnet – zugeordnet, dieser konnte am Ortstermin von innen nicht besichtigt werden.

Die Bewertungswohnung befindet sich lt. ATP im **2. Obergeschoss** von **Haus 4**. Hier positioniert sich die 2-Zimmerwohnung im mittleren, südlichen Grundrissbereich dieses Geschosses. Die gegenständliche Wohneinheit **Nr. 47** wird von der Mitte des Treppenhausepodestes aus erschlossen, links und rechts daneben befindet sich jeweils eine weitere Wohnung.

Das Grundstück der etwa Ende der 1990er-Jahre errichteten Wohnanlage „Wohnpark an der Singold“ wurde mit der Teilungserklärung vom 17. Dezember 1994 nebst den Nachträgen vom 08. September 1995 (1.NT), vom 31. Januar 1996 (2.NT) mit Feststellungserklärung vom 11. Oktober 1996 sowie 3. Nachtrag vom 18. Oktober 2000 gemäß § 8 WEG entsprechend in gesamt 52 Eigentumswohnungen nebst Kellerräumen - innerhalb von fünf Mehrfamilienhäusern - sowie 21 Stellplätzen im Freien und 10 Stellplätzen in

	<p>fünf Doppelparker-Garagen aufgeteilt. In den Häusern Nummer 1 bis 4 befinden sich jeweils 11 Wohneinheiten, Haus Nummer 5 besteht aus 8 Wohnungen. Ein ursprünglich geplanter Tiefgaragenbau wurde nicht realisiert.</p> <p>Die Eigentumswohnanlage Apprichstraße 4, 6, 8 und 10, Fabrikstraße 9 - auf dem sich in Nord-Süd-Richtung ausdehnenden schmalen Grundstück Flurstück 215 - besteht insgesamt aus fünf hintereinander angeordneten Einzelhäusern.</p> <p>Das Mehrfamilienwohnhaus Apprichstraße 10, (Haus 4), in welchem sich die Bewertungswohnungen zu A), B) und C) befinden, ist das vierte Gebäude auf dem gegenständlichen Grundstück von Süden ausgesehen, analog zur Nummerierung der übrigen Häuser mit den Nummern 1, 2, 3 und 5 (s. a. Lageplan im Anlagenteil). Es besteht - wie alle übrigen Häuser auch - aus insgesamt 5 Geschossen, davon ein Dachgeschoss und ein Kellergeschoss.</p>
Objektanschrift	Bewertungsobjekte zu A), B) und zu C): Apprichstraße 10   86199 Augsburg
Grundbücher je als Wohnungsgrundbücher	<p><b>Zu A)</b>  Amtsgericht: Augsburg  Grundbuch von: Göggingen  Blatt 11913: Wohnungsgrundbuch  207,8533 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  Flst.-Nr. 215 Apprichstraße 4, 6, 8 und 10, Fabrikstraße 9  Gebäude- und Freifläche  zu 3.268 m<sup>2</sup></p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Wohnung im Haus 4, Erdgeschoss samt Keller im Aufteilungsplan mit Nr. 42 bezeichnet.</p> <p>Hier zugeordnete Sondernutzungsrechte: die mit Nr. 42 gekennzeichnete Gartenfläche.</p> <p><b>Zu B)</b>  Amtsgericht: Augsburg  Grundbuch von: Göggingen  Blatt 11915: Wohnungsgrundbuch  121,7002 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  Flst.-Nr. 215 Apprichstraße 4, 6, 8 und 10, Fabrikstraße 9  Gebäude- und Freifläche  zu 3.268 m<sup>2</sup></p>

	<p>verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Wohnung im Haus 4, 1. Obergeschoss samt Keller im Aufteilungsplan mit Nr. 44 bezeichnet.</p> <p>Hier zugeordnetes Sondernutzungsrecht: an dem oberirdischen Kfz-Stellplatz NR. ST 7.</p> <p><b>Zu C)</b>          Amtsgericht: Augsburg          Grundbuch von: Göggingen</p> <p>Blatt 11918: Wohnungsgrundbuch</p> <p>121,7002 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück</p> <p>Flst.-Nr. 215 Apprichstraße 4, 6, 8 und 10, Fabrikstraße 9          Gebäude- und Freifläche          zu 3.268 m<sup>2</sup></p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Wohnung im Haus 4, 2. Obergeschoss samt Keller im Aufteilungsplan mit Nr. 47 bezeichnet.</p> <p>Hier zugeordnetes Sondernutzungsrecht: an dem oberirdischen Kfz-Stellplatz NR. ST 8.</p>
<b>WEG-Verwaltung</b> (WEG = Wohnungseigentumsgesetz)	Die Bewertungsobjekte zu A), B) und C) unterstehen einer WEG-Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Nähere Angaben zum Verwalter gehen der Auftraggeberin in gesondertem Schreiben zu (siehe auch Punkt 3.7).
<b>Baujahr</b> (lt. Bauverwaltung, TE, ATP)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ca. Ende der 1990er - Jahre</li> <li>- Aufteilung nach § 8 WEG mit TE am 17.12.1994 nebst Nach-Trägern zur Teilungserklärung:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nachtrag vom 08.09.1995</li> <li>2. Nachtrag vom 31.01.1996</li> <li>3. Nachtrag vom 18.10.2000</li> </ol> </li> </ul>
<b>Nutzung</b>	<p>Die Bewertungswohnungen zu A), B) und C) standen zum Bewertungsstichtag überwiegend (physisch) leer.</p> <p>Mietverträge waren ferner nicht bekannt.</p>
<b>Wohnfläche / Nutzfläche</b> (lt. TE nebst tlw. bemaßten Aufteilungsplänen)	<p><b>Zu A) 2-Zimmer-Eigentumswohnung</b></p> <p>Wohnung lt. ATP Nr. 42 im EG: ca. 58,75 m<sup>2</sup> Wfl.          Kellerraum lt. ATP Nr. 42 im KG: ca. 4 m<sup>2</sup> Nfl.          Gartenfläche lt. ATP Nr. 42: ca. 20 m<sup>2</sup> Nfl.</p>

	<p><b>Zu B) 2-Zimmer-Eigentumswohnung</b></p> <p>Wohnung lt. ATP Nr. 44 im 1. OG: ca. 34,35 m<sup>2</sup> Wfl.  Kellerraum lt. ATP Nr. 44 im KG: ca. 4 m<sup>2</sup> Nfl.  Kfz-Stellplatz lt. ATP NR. ST 7: ca. 12 m<sup>2</sup> Nfl.</p> <p><b>Zu C) 2-Zimmer-Eigentumswohnung</b></p> <p>Wohnung lt. ATP Nr. 47 im 2. OG: ca. 34,35 m<sup>2</sup> Wfl.  Kellerraum lt. ATP Nr. 47 im KG: ca. 4 m<sup>2</sup> Nfl.  Kfz-Stellplatz lt. ATP NR. ST 8: ca. 12 m<sup>2</sup> Nfl.</p> <p>Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben siehe auch Ziff. 4.10.</p>
Grundstücksgröße	ca. 3.268 m <sup>2</sup> (siehe Grundbuchangaben oben)
Vorhandenes Zubehör gemäß § 97 BGB	<p>Vorbemerkung:</p> <p>Ob eine Zubehör- oder Bestandteileigenschaft im rechtlichen Sinne vorliegt, kann durch den Sachverständigen aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht beurteilt werden. Gemäß Auftrag werden derartige Sachen nach sachverständigem Ermessen frei bewertet. Ggf. geschätztes Zubehör ist hier im Verkehrswert nicht berücksichtigt und hier ggf. gesondert ausgewiesen.</p> <p><b>Zu A)</b> Die Wohnung war zum Bewertungsstichtag nicht bewohnt und stand leer. Ferner war sie nicht möbliert, eine Kücheneinrichtung war ebenfalls nicht vorhanden.</p> <p><b>Zu B)</b> Die Wohnung war zum Bewertungsstichtag nicht bewohnt und zeigte sich am Ortstermin in lediglich teilweise ausgeräumtem Zustand. In der Kochnische befanden sich diverse Einzelgegenstände einer Kücheneinrichtung. Inwieweit sich diese Gegenstände in wessen Eigentum befinden ist nicht bekannt.</p> <p><b>Zu C)</b> Die Wohnung war zum Bewertungsstichtag nicht bewohnt und stand leer. Ferner war sie nicht möbliert, eine Kücheneinrichtung war ebenfalls nicht vorhanden.</p>
Besonderheiten	Keine

## 2 Gesonderte Fragestellungen laut gerichtlichem Auftrag

<b>Verkehrs- und Geschäftslage?</b>	Siehe Punkt 4.2
<b>Baulicher Zustand und ggf. Reparaturen?</b>	Siehe Punkt 5.3
<b>Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?</b>	Siehe Punkt 4.6 und 4.7
<b>Hausschwamm bzw. Verwendung umweltschädlicher Stoffe?</b>	Nicht bekannt, nicht ersichtlich.
<b>Verdacht auf ökologische Altlasten?</b>	Siehe Punkt 4.3
<b>Verwalter und Höhe des Wohngeldes? (bei WE u. TE)</b>	Siehe Punkt 3.7
<b>Mieter oder Pächter?</b>	Nicht bekannt. Die Bewertungsobjekte zu A), B) und zu C) standen leer.
<b>Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?</b>	Nicht bekannt.
<b>Gewerbebetrieb?</b>	Nicht bekannt.
<b>Maschinen oder Betriebseinrichtungen?</b>	Nicht bekannt.
<b>Besteht ein Energieausweis?</b>	Ein Energieausweis wurde von der Hausverwaltung vorgelegt.

### **3 Allgemeine Angaben**

#### **3.1 Auftraggeber**

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

#### **3.2 Auftrag**

Der Auftrag für die Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert des Wohnungseigentums im Sinne des § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) wurde erteilt mit dem Schreiben - nebst Beschluss - des Amtsgerichts Augsburg vom 09.12.2022 (Eingang am 12.12.2022).

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

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

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

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

### 3.4 Wertermittlungstichtag, Ortsbesichtigung und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag und wird für den **19. Januar 2023** festgelegt. An diesem Tag fand die Ortsbesichtigung statt.

Anwesend waren:

- Lediglich zur Schlüsselübergabe zwecks Zugang zu den Bewertungsobjekten: laut Angaben Beauftragte des Verfahrensbeteiligten zu 2)
- Mitarbeiterin im SV-Büro Stielke & Kollegen, Susanne Novak
- Der Sachverständige Uwe K. Stielke

Allgemeine Hinweise:

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

Wichtiger Hinweis zur Covid-19-Pandemie und der Kriegssituation in der Ukraine:

Die im Zeitraum der Bewertung weltweit bestehende Covid-19-Pandemie in Verbindung mit der zeitgleich bestehenden Kriegssituation in der Ukraine kann zu Veränderungen in nahezu allen Lebensbereichen und damit auch zu komplexen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt führen. Die konkreten Effekte auf die wertbestimmenden Merkmale können aufgrund der derzeit vorliegenden Informations- und Sachlage nicht genau beurteilt werden. Schlussfolgerungen zu aktuellen und damit verbundenen Werteeinflüssen auf den Grundstücksmarkt sind mit größeren Unsicherheiten verbunden.

### 3.5 Anzahl der Gutachteraufwertungen

Das Verkehrswertgutachten wurde auf Antrag in **6-facher Aufwertung** erstellt.

### 3.6 Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

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

- Aktuelle Auszüge (Kopien) aus dem jeweiligen Wohnungsgrundbuch, Ausdruck vom 14.12.2022
- Auszug (Kopie) aus dem Katasterkartenwerk, erstellt am 13.12.2022, Maßstab 1:1000
- Schriftliche Auskünfte der zuständigen Behörden
- Informationen zum aktuellen Planungsrecht der Stadt Augsburg: Internetseite [geportal.augsburg.de](http://geportal.augsburg.de)
- Angaben der zuständigen Hausverwaltung
- Angaben des Gutachterausschusses
- Auszüge aus der Teilungserklärung vom 17.12.1994 nebst Nachträgen und Aufteilungsplänen nach Akteneinsicht des Sachverständigen

Abschluss der Recherchen: 20.02.2023

### 3.7 Hausverwaltung

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

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

Höhe Instandhaltungsrücklage Apprichstraße 10	zum 31.12.2022:	51.333,77 €
anteilig für A) Whg. ATP 42	zum 31.12.2022:	5.280,53 €
anteilig für B) Whg. ATP 44	zum 31.12.2022:	3.091,80 €
anteilig für C) Whg. ATP 47	zum 31.12.2022:	3.091,80 €

Höhe Hausgeld, monatlich:

für A) Whg. ATP 42:	273,42 €
für B) Whg. ATP 44:	170,82 €
für C) Whg. ATP 47:	170,82 €

Höhe Hausgeldrückstand, Stand Februar 2023:

für A) Whg. ATP 42:	
Jahr 2021:	2.616,00 €
Jahr 2022:	2.033,92 €
<u>Jahr 2023:</u>	<u>546,84 €</u>
Gesamt:	5.196,76 €

für B) Whg. ATP 44:	
Jahr 2021:	1.668,00 €
Jahr 2022:	1.358,31 €
<u>Jahr 2023:</u>	<u>341,64 €</u>
Gesamt:	3.367,95 €

für C) Whg. ATP 47:	
Jahr 2021:	1.668,00 €
Jahr 2022:	1.815,79 €
<u>Jahr 2023:</u>	<u>341,64 €</u>
Gesamt:	3.825,43 €

Anstehende beschlossene  
Reparaturmaßnahmen, noch nicht in  
Instandhaltungsrücklage berücksichtigt: keine Angaben seitens der Hausverwaltung

Modernisierungsmaßnahmen: keine Angaben seitens der Hausverwaltung

Energieausweis: von der Hausverwaltung vorgelegter Energie-  
verbrauchsausweis, gültig bis 30.11.2027

Hinweis:

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

**4 Objektbeschreibung****4.1 Grundbuch****Zu A)**

Amtsgericht: Augsburg  
Grundbuch von: Göggingen  
Blatt 11913: Wohnungsgrundbuch  
207,8533 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Flst.-Nr. 215 Apprichstraße 4, 6, 8 und 10, Fabrikstraße 9  
Gebäude- und Freifläche zu 3.268 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Wohnung im Haus 4, Erdgeschoss samt Keller im Aufteilungsplan mit Nr. 42 bezeichnet.

Hier zugeordnete Sondernutzungsrechte: die mit Nr. 42 gekennzeichnete Gartenfläche.

**Zu B)**

Amtsgericht: Augsburg  
Grundbuch von: Göggingen  
Blatt 11915: Wohnungsgrundbuch  
121,7002 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Flst.-Nr. 215 Apprichstraße 4, 6, 8 und 10, Fabrikstraße 9  
Gebäude- und Freifläche zu 3.268 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Wohnung im Haus 4, 1. Obergeschoss samt Keller im Aufteilungsplan mit Nr. 44 bezeichnet.

Hier zugeordnetes Sondernutzungsrecht: an dem oberirdischen Kfz-Stellplatz NR. ST 7.

**Zu C)**

Amtsgericht: Augsburg  
Grundbuch von: Göggingen  
Blatt 11918: Wohnungsgrundbuch  
121,7002 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Flst.-Nr. 215 Apprichstraße 4, 6, 8 und 10, Fabrikstraße 9  
Gebäude- und Freifläche zu 3.268 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Wohnung im Haus 4, 2. Obergeschoss samt Keller im Aufteilungsplan mit Nr. 47 bezeichnet.

Hier zugeordnetes Sondernutzungsrecht: an dem oberirdischen Kfz-Stellplatz NR. ST 8.

### Bestandsverzeichnis / Erste und zweite Abteilung

Neben dem Zwangsversteigerungsvermerk unter lfd. Nr. 5, bestehen für das Bewertungsgrundstück Flst. Nr. 215 unter der lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 4 weitere Eintragungen in Abteilung II.

Genaue Eintragungen und textliche Formulierungen innerhalb der einzelnen Abteilungen können dem Grundbuchauszug entnommen werden. Auszüge aus dem Grundbuch wurden dem Gutachten auftragsgemäß nicht beigelegt. Ferner waren auftragsgemäß keine Rechte gesondert zu bewerten. Bewilligungsurkunden wurden durch den Sachverständigen nicht eingesehen. Soweit durch den Sachverständigen an Hand der Grundbucheintragungen erkennbar, stehen die eingetragenen Rechte und Belastungen der gegenwärtigen Nutzung und Bebauung nicht maßgeblich entgegen. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf Ziffer 3.3 verwiesen.

### Dritte Abteilung

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

## **4.2 Ortsangaben / Lage**

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

<b>Nähere Umgebung:</b>	<b>Struktur:</b>	Gemischte Lage, Stadtbezirk Nummer 37, Göggingen Nordwest, übergeordneter Planungsraum XIV Göggingen; vereinzelt gewerblich genutzte Grundstücke
	<b>Prägung:</b>	MFH, inselartig angeordnetes Gebiet, umliegend teils gewerbliche und medizinisch -/ soziale Einrichtungen
	<b>Besonderheit:</b>	Lage des Bewertungsgrundstücks unmittelbar zwischen industriehistorischem Baudenkmal der ehemaligen Zwirnerei und Nähfadenfabrik Göggingen (ZNFG) und der unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Arbeiter-Kolonie
<b>Verkehrsanbindung:</b>	Insgesamt gute Verkehrsanbindung zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen sowie zum öffentlichen Nahverkehr	
<b>Immissionen:</b>	Vom Sachverständigen am Ortstermin keine wesentlichen Immissionen wahrnehmbar.	

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

#### 4.3 Bodenbeschaffenheit / Grundstücksgestalt und Form

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

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

Altlastenverdacht: Lt. schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde wird das Grundstück als Verdachtsfläche im Altlastenkataster geführt. Die Stellungnahme des Umweltamtes lautet wie folgt:

die Auswertung der beim Umweltamt vorhandenen historischen Karten und Luftbildaufnahmen zeigt, dass das angefragte Grundstück im Laufe des neunzehnten Jahrhunderts landwirtschaftlich genutzt wurde. Ab mindestens 1920 bis mindestens 1986 ist eine wechselnde Bebauung auf dem Bereich auszumachen. Ob im Laufe der im Zeitraum 1951-1986 stattgefundenen Bauarbeiten eine Altlastensanierung der Fläche oder sonstige Maßnahmen erfolgt wurden, ist dem Umweltamt nicht bekannt. Ab mindestens 1998 sind die heutigen Gebäudebestände auf dem Grundstück erkennbar.

Im Rahmen des Neubaus fanden im Zeitraum 1995-1997 umfangreiche Bau- und Aushubarbeiten auf dem Gelände statt.

Im Laufe dieser Maßnahmen sind ca. 1,5 m tiefe zum Teil schadstoffbelastete (bis Z 2 nach LAGA) Auffüllungen angetroffen worden. Die im Bereich der durchgeführten Bauarbeiten festgestellten Auffüllungen wurden ausgebaut und abtransportiert. Das vor Ort verbliebene, untersuchte Bodenmaterial konnte als Z 1.1-Material bewertet werden und laut gutachterlicher Aussage bestanden gegen den Verbleib keine Bedenken.

Da die Aushub- bzw. Sanierungsmaßnahmen nicht auf der gesamten Freifläche des Grundstückes erfolgten, kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass unnatürliches Bodenmaterial bzw. Auffüllungen, die auch schadstoffbelastet sein könnten, auf der restlichen Grundstücksfläche angetroffen werden. Da eine repräsentative Gefährdungsabschätzung bezüglich der entsprechenden Wirkungspfade nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) ist bislang nicht erfolgt, wird das Grundstück weiterhin als Verdachtsfläche im Altlastenkataster geführt.

Inwieweit in der Zukunft mögliche weitere Bodenschadstoffe zum Vorschein treten können, die zu einer Wertminderung des gegenständlichen Objekts führen könnten, kann durch den Sachverständigen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ermittelt werden. Einem interessierten Erwerber wird empfohlen, diesen Sachverhalt in Eigenregie genauer zu untersuchen. Haftung wird ausgeschlossen.

Topographie:	Soweit einsehbar, weitgehend eben
Form:	Langgestreckter, polygonaler Zuschnitt, von S nach N verjüngend
Größe lt. GB:	3.268 m <sup>2</sup> , mittlere Breite (WO-Richtung) ca. 23 Meter, mittlere Tiefe (NS-Richtung) ca. 133 Meter

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

Straße:	Verkehrsberuhigte Straße:	Ortsüblich ausgebaut, befestigt, asphaltiert
	Gehweg:	Nicht vorhanden
	Parkmöglichkeiten:	Keine öffentlichen Stellplatzmöglichkeiten vorhanden; im öffentlichen Straßenbereich Längsparkbuchten für Privatstellplätze vorhanden
Ver-/Entsorgung:	Nicht genau bekannt, Anschlüsse vermutlich ausreichend vorhanden	

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

#### 4.5 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück ist mit einer Wohnanlage bebaut, ferner befindet sich auf dem südlichen Grundstücksbereich eine oberirdische Kfz-Doppelparker-Fertigteilgaragenanlage. Die Grundstücksgröße mit 3.268 m<sup>2</sup> ist für eine derartige Bebauung und Lage ausreichend bemessen und ortsüblich. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Das Grundstück ist somit nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als Bauland zu qualifizieren.

#### 4.6 Bau- / Planungsrecht

Gemäß den baubehördlichen Informationen (Internetveröffentlichung) zum aktuellen Planungsrecht des Geoportals der Stadt Augsburg richtet sich das Baurecht für das zu bewertende Grundstück nach § 34 Baugesetzbuch BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Eine evtl. Bebauung ist dann zulässig, wenn das Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt und es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

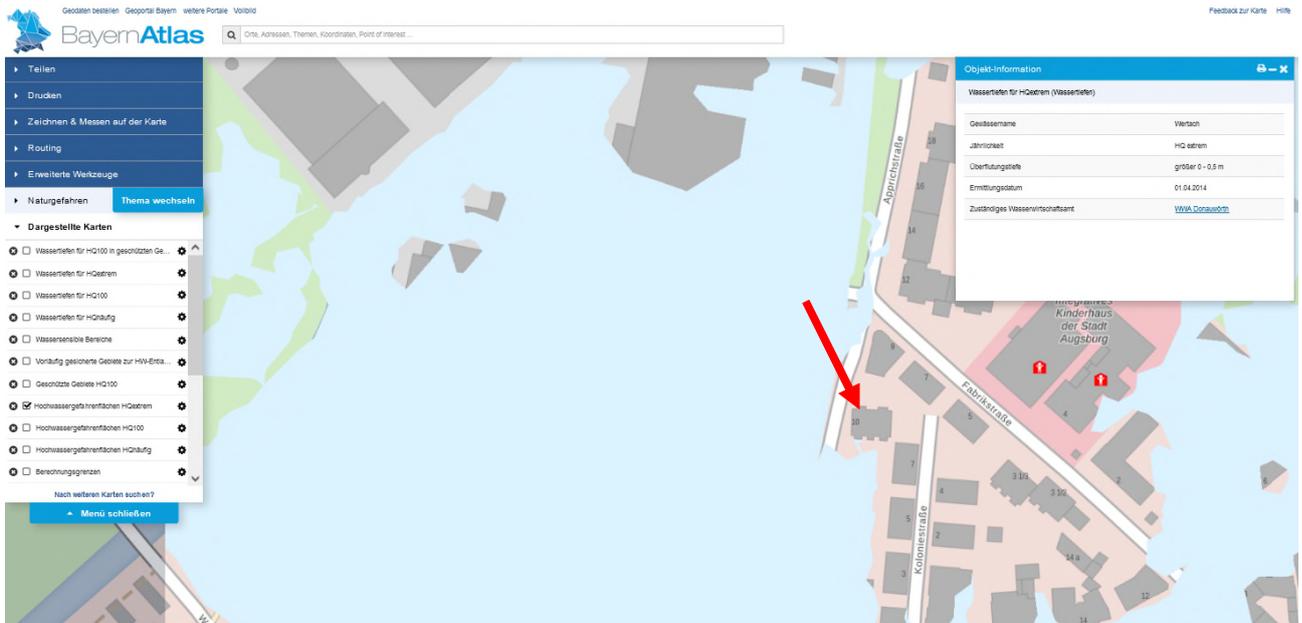
Aufgrund der bestehenden Bebauung kann von einem Bestandsschutz der aufstehenden Gebäude ausgegangen werden.

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

„Wohnbaufläche“ (W) mit dem Zusatz „Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ dargestellt.

Ein Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich liegt - lt. behördlichem Verweis auf das Geoportal der Stadt Augsburg für Informationen zum aktuellen Planungsrecht - nicht vor, weitere Untersuchungen wurden nicht betrieben.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück befindet sich im Bereich „Hochwassergefahrenfläche HQ-Extrem“.



Hochwassergefahrenflächen HQextrem in dem betr. Bereich, Quelle: BayernAtlas, LfU, Abruf v. 13.02.2023

Nach Auskunft der zuständigen Behörde wurden keine genaueren Angaben zu letzten Hochwasserereignissen gemacht. Es wurde auf den onlinebasierten Daten- und Kartendienst von BayernAtlas und der LfU (Landesamt für Umwelt Bayern) verwiesen.

Zwar können in der Zukunft derartige Naturereignisse nicht ausgeschlossen werden, jedoch erscheint hinsichtlich des Hochwasser-Risikos in Verbindung mit den baulichen Gegebenheiten ein zusätzlich zu berücksichtigender Werteeinfluss nicht für erforderlich (s. a. Ziffer 7.1 Bodenwert).

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

## 4.7 Denkmalschutz

Laut online-Auskunft BayernAtlas (Kartenviewer des bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung) besteht für das bewertungsgegenständliche Objekt kein Denkmalschutz.

## 4.8 Bauliche Angaben

### Allgemeine Hinweise

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Überprüfung der Funktionsfähigkeit der baulichen Gegebenheiten, insbesondere Bauteile, technische Anlagen und anderes ist nicht Auftragsgegenstand; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel, -schäden sowie Reparaturstau werden insoweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### **Gebäude**

Gebäudetyp                      Mehrfamilienwohnhaus Haus 4 einer Wohnanlage (Häuser 1 bis 5) - soweit bekannt und ersichtlich - massiver Bauart mit Satteldach. Das Mehrfamilienwohnhaus Apprichstraße 10, in welchem sich die Bewertungswohnungen zu A) im EG, zu B) im 1. OG und zu C) im 2. OG, befinden, besteht insgesamt - soweit bekannt und anhand der Planunterlagen ersichtlich - aus 5 Geschossen, davon ein Dachgeschoss und ein Kellergeschoss.

### **Konstruktion**

Fundament	Lt.BB Beton- bzw. Stahlbeton
Außenwände	Lt.BB Wärmedämmziegel d=24 cm; Kellerumfassungswände WU-Beton
Innenwände	Lt.BB Wohnungstrennwände KS d=24 cm; Haustrennwände Ziegelmauerwerk d=24 cm mit zwischenliegender Schallisolierung; Tragwände und Zwischenwände Ziegelmauerwerk oder Beton unterschiedlicher Stärke; Kelleraußenwände Beton nach stat. Erfordernissen
Böden/Decken	Lt.BB Geschossdecken Stahlbeton nach statischen und schalltechnischen Erfordernissen; Bodenplatte WU-Beton
Dach	Lt.BB zimmermannsmäßig abgebundener Dachstuhl, Eindeckung mit Betondachstein
Dachentwässerung	Lt.BB Titanzinkblech
Fenster	Lt.BB Holzfenster 2-scheibenisolierverglast, Schallschutzklasse 2; senkrechte Wohnraumfenster mit Kunststoffrollläden; lt. BB Wintergärten mit Jalousien (dreiseitig), soweit am Ortstermin erkennbar keine Verschattungsmöglichkeit der Wintergärten
Loggia	-

Hauseingangsbereich	Soweit ersichtlich, nicht barrierefreier Hauseingang vom Straßen- /Wegniveau abgesenkt über vierstufige Treppenanlage; Überdachte Hauseingangstüre, Außenbeleuchtung, Klingel-/Sprechanlage, Briefkastenanlage vorhanden
Treppen/-haus; Aufzug	Kein Aufzug vorhanden
Heizung / Warmwasser	Lt.BB gasbefeuerte Zentralheizung mit WW-Versorgung
Gemeinschaftsräume	Lt. ATP und soweit bekannt Wasch-/Trockenraum, Fahrradabstellraum, Technikräume im KG
Außenanlagen	Soweit einsehbar, der Baujahreszeit, den baulichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbeschaffenheit entsprechend üblich
Zustandsmerkmale	Soweit ersichtlich, dem Alter entsprechender, weitgehend gepflegter, in Teilbereichen pflegebedürftiger Zustand

### **Zu A) Bewertungswohnung im ATP Nr. 42**

Lage und Gliederung der Wohnung lt. ATP	Haus 4, EG, rechts: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Tageslicht-Bad und Diele nebst zwei Wintergärten (Nord, Süd)
Nutzung der Wohnung	Die Wohnung stand zum Bewertungsstichtag leer

### **Ausstattung Wohnung**

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

Böden	-
Wände	-
Decken	-
Fenster	Soweit ersichtlich Holzfenster 2-scheibenisolierverglast, ausgenommen Wintergärten Süd Kunststofffenster 2-scheibenisolierverglast
Türen	-
Heizung / WW	Lt.BB Fußbodenheizung in den Wohnräumen
Elektro	Sprechanlage vorhanden
Sanitär	Tageslicht-Bad: Badewanne, Wachtisch, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten
Wintergarten	Soweit ersichtlich und lt.BB zwei beheizbare Wintergärten, Nord und Süd, nicht verschattbar
Ausstattungsstandard	Baujahresgemäßer, mittlerer Standard
Zustandsmerkmale	Durchschnittlicher, überwiegend gepflegter, tlw. Instandhaltungs- und instandsetzungsbedürftiger Zustand
Sondernutzungsrecht Garten	Der Wohnung ist gemäß TE das Sondernutzungsrecht an der im ATP mit Nr. 42 gekennzeichneten Gartenfläche zugeordnet. Diese ist über den Wintergarten Süd des Wohnbereichs erreichbar.

Der Wohnung zugeordneter Keller-  
raum lt. ATP Nr. 42      Konnte von innen nicht besichtigt werden

### Zu B) Bewertungswohnung im ATP Nr. 44

Lage und Gliederung der Wohnung lt. ATP      Haus 4, 1. OG, Mitte: Wohn-/Esszimmer als Durchgangszimmer mit offener Kochnische, Schlafzimmer, innenliegendes, zwangsentlüftetes Duschbad und Diele nebst Wintergarten (Süd).

Nutzung der Wohnung      Die Wohnung war zum Bewertungsstichtag nicht bewohnt und zeigte sich am Ortstermin in teilweise ausgeräumtem Zustand.

### Ausstattung Wohnung

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

Böden	Lose verlegte PVC-Auslegware in Holzoptik
Wände	-
Decken	-
Fenster	Soweit ersichtlich Holzfenster 2-scheibenisolierverglast, ausgenommen Wintergarten Kunststofffenster 2-scheibenisolierverglast
Türen	-
Heizung / WW	Lt.BB Fußbodenheizung in den Wohnräumen
Elektro	-
Sanitär	Innenliegendes, zwangsentlüftetes Dusch-Bad: Duschtasse, Wachtisch, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten
Wintergarten	Soweit ersichtlich und lt.BB ein beheizbarer Wintergarten an der Südfassade, nicht verschattbar
Ausstattungsstandard	Baujahresgemäßer, mittlerer Standard
Zustandsmerkmale	Durchschnittlicher, pflegebedürftiger, tlw. Instandhaltungs- und instandsetzungsbedürftiger Zustand, zum Zeitpunkt des Ortstermins bereichsweise nicht genau ersichtlich, aufgrund der nicht ausgeräumten und sich in ungepflegtem Zustand befindlichen Flächenbereiche

Der Wohnung zugeordneter Keller-  
raum lt. ATP Nr. 44      Konnte von innen nicht besichtigt werden

Sondernutzungsrecht Kfz-Stellplatz      Der Wohnung ist gemäß TE das Sondernutzungsrecht (SNR) an einem Kfz-Stellplatz im Freien ATP mit Nr. ST 7 - in einer Parkbucht an der Straße unmittelbar vor der Westfassade des Wohngebäudes - zugeordnet.

**Zu C) Bewertungswohnung im ATP Nr. 47**

Lage und Gliederung der Wohnung lt. ATP Haus 4, 2. OG, Mitte: Wohn-/Esszimmer als Durchgangszimmer mit offener Kochnische, Schlafzimmer, innenliegendes, zwangsentlüftetes Duschbad und Diele nebst Wintergarten (Süd).

Nutzung der Wohnung Die Wohnung stand zum Bewertungsstichtag leer

**Ausstattung Wohnung**

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

Böden	-
Wände	-
Decken	-
Fenster	Soweit ersichtlich Holzfenster 2-scheibenisolierverglast, ausgenommen Wintergarten Kunststofffenster 2-scheibenisolierverglast
Türen	-
Heizung / WW	Lt.BB Fußbodenheizung in den Wohnräumen
Elektro	-
Sanitär	Innenliegendes, zwangsentlüftetes Dusch-Bad: Duschtasse, Wachtisch, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten
Wintergarten	Soweit ersichtlich und lt.BB ein beheizbarer Wintergarten an der Südfassade, nicht verschattbar
Ausstattungsstandard	Baujahresgemäßer, mittlerer Standard
Zustandsmerkmale	Durchschnittlicher, tlw. pflegebedürftiger, Instandhaltungs- und instandsetzungsbedürftiger Zustand
Der Wohnung zugeordneter Keller-raum lt. ATP Nr. 47	Konnte von innen nicht besichtigt werden
Sondernutzungsrecht Kfz-Stellplatz	Der Wohnung ist gemäß TE das Sondernutzungsrecht (SNR) an einem Kfz-Stellplatz im Freien ATP mit Nr. ST 8 - in einer Parkbucht an der Straße unmittelbar vor der Westfassade des Wohngebäudes - zugeordnet.

**4.9 Nebengebäude**

Soweit einsehbar befanden sich auf dem Grundstück Flst. 215 im südlichen Grundstücksbereich fünf Doppelparker-Fertigaragen sowie ein Garten- /Geräteabstellhaus in Holzkonstruktion im südöstlichen Teil des Bewertungsgrundstücks (s.a. Lageplan im Anlagenteil)

#### 4.10 Flächen, Maße

Begriff der Wohnfläche:

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

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

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

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

##### Zu A) 2-Zimmer-Eigentumswohnung

Wohnung lt. ATP Nr. 42 im EG:	ca. 58,75 m <sup>2</sup> Wfl.
Kellerraum lt. ATP Nr. 42 im KG:	ca. 4 m <sup>2</sup> Nfl.
Gartenfläche lt. ATP Nr. 42:	ca. 20 m <sup>2</sup> Nfl.

##### Zu B) 2-Zimmer-Eigentumswohnung

Wohnung lt. ATP Nr. 44 im 1. OG:	ca. 34,35 m <sup>2</sup> Wfl.
Kellerraum lt. ATP Nr. 44 im KG:	ca. 4 m <sup>2</sup> Nfl.
Kfz-Stellplatz lt. ATP NR. ST 7:	ca. 12 m <sup>2</sup> Nfl.

## Zu C) 2-Zimmer-Eigentumswohnung

Wohnung lt. ATP Nr. 47 im 2. OG:	ca.	34,35 m <sup>2</sup> Wfl.
Kellerraum lt. ATP Nr. 47 im KG:	ca.	4 m <sup>2</sup> Nfl.
Kfz-Stellplatz lt. ATP NR. ST 8:	ca.	12 m <sup>2</sup> Nfl.

Wichtiger Hinweis: Eine Wohn- und Nutzflächenberechnung lag dem Sachverständigen im Zeitraum der Gutachtenerstellung nicht vor. Die Wohnflächenangaben zu den Wohnungen in den Grundrissen des ATP sowie die jeweiligen Nutzflächen wurde anhand der vorliegenden, teilweise bemaßten Aufteilungspläne (ATP) überschlägig ermittelt bzw. auf Plausibilität überprüft. Anmerkung: Die Wohnflächenangaben seitens der zuständigen Hausverwaltung zu den jeweiligen Bewertungswohnungen weichen etwas nach oben hin ab (Angabe Wohnflächen WEG-Verwaltung: zu A) WE 42 = 63,53 m<sup>2</sup>, zu B) WE 44 = 35,18 m<sup>2</sup>, zu C) WE 47 = 35,18 m<sup>2</sup>, mit dem Hinweis der Hausverwaltung, dass eine Wohnflächenberechnung nicht bekannt sei). Die jeweiligen, den Wohnungen zu A) bis C) zugeordneten Kellerabteile konnten von innen nicht besichtigt werden. Vom Sachverständigen wurde kein Aufmaß vorgenommen. Die Flächenangaben sind insgesamt plausibel und für die Wertermittlung hinreichend genau. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Vor einer vermögensmäßigen Disposition kann ein Aufmaß empfohlen werden.

## 5 Objektbeurteilung

### 5.1 Grundrissaufteilung

#### zu A) Bewertungswohnung im ATP Nr. 42 im EG

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

- Verhältnismäßig regelmäßiger Umriss
- Treppenhaus an der Nordfassade, im Grundriss räumlich neben der Küche gelegen
- Wohnungseingang vom Treppenhaus kommend aus rechts
- Grundriss durchwohnbar
- Wohnräume zumeist süd-/südwestausgerichtet
- Süd- und nordausgerichteter Wintergarten über den offenen Wohn- /Essbereich (Süd) und das Schlafzimmer sowie die Küche (Nord, nahe Hauszu-/ und Eingangsbereich) erreichbar
- Sondernutzungsrecht (SNR lt. ATP 42) an einer räumlich abgegrenzten Gartenfläche vom Wohn-/Esszimmer aus zugänglich

Beurteilung der Raumaufteilung:

- Zeitgemäß, funktional

#### zu B) Bewertungswohnung im ATP Nr. 44 im 1. OG

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

- Regelmäßiger, nahezu quadratischer Umriss
- Treppenhaus an der Nordfassade, im Grundriss räumlich nördlich des Wohnungseingangs gelegen
- Wohnungseingang vom Treppenhaus kommend aus geradeaus, mittig
- Schlafzimmer als gefangenes Zimmer (nur vom Wohnzimmer als Durchgangszimmer zu begehen)
- Wohnräume südausgerichtet
- Südausgerichteter Wintergarten über den offenen Wohn- /Essbereich erreichbar
- Kochnische ohne eigene Fensteröffnung, vom offenen Wohn- Essbereich aus zugänglich
- Innenliegendes, zwangsentlüftetes Duschbad

Beurteilung der Raumaufteilung:

- Weitgehend zeitgemäß, teilweise Einschränkung (Schlafzimmer als gefangenes Zimmer)

### zu C) Bewertungswohnung im ATP Nr. 47 im 2. OG

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

- Regelmäßiger, nahezu quadratischer Umriss
- Treppenhaus an der Nordfassade, räumlich im Grundriss nördlich des Wohnungseingangs gelegen
- Wohnungseingang vom Treppenhaus kommend aus geradeaus, mittig
- Schlafzimmer als gefangenes Zimmer (nur vom Wohnzimmer als Durchgangszimmer zu begehen)
- Wohnräume südausgerichtet
- Südausgerichteter Wintergarten über den offenen Wohn- /Essbereich erreichbar
- Kochnische ohne eigene Fensteröffnung, vom offenen Wohn- Essbereich aus zugänglich
- Innenliegendes, zwangsentlüftetes Duschbad

Beurteilung der Raumaufteilung:

- Weitgehend zeitgemäß, teilweise Einschränkung (Schlafzimmer als gefangenes Zimmer)

### 5.2 Besonnung und Belichtung

Gute Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse der Bewertungswohnung zu **A)** lt. ATP Nr. 42 aufgrund der ausreichenden Fensteröffnungen- und Größen nebst Wintergärten in gegebener vorteilhafter Himmelsrichtung nebst vorhandener Durchwohnbarkeit.

Durchschnittliche bis gute Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse der Bewertungswohnungen zu **B)** lt. ATP Nr. 44 und zu **C)** lt. ATP Nr. 47 aufgrund der der Geschosslage sowie der Fensteröffnungen- und Größen nebst Wintergarten in gegebener Himmelsrichtung.

### 5.3 Zustand der baulichen Anlagen

#### Wichtige Hinweise:

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

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

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

Die Wohnanlage insgesamt, insbesondere das Mehrfamilienwohnhaus Haus 4, in welchem sich die gegenständlichen Wohnungen zu A), zu B) und zu C) befinden sowie auch die Außenanlagen machten einen dem Alter entsprechenden und zumeist gepflegten Gesamteindruck. In Teilberei-

chen (z. B. Wandoberflächen mit Schrammen im Treppenhaus Haus 4) besteht Pflege- sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf.

Die Außenfassaden zeigten teilweise Spuren von alters- und witterungsbedingten Abnutzungerscheinungen (z. B. teils Fassadenverfärbungen).

Folgende bauliche Auffälligkeiten waren u. a. ersichtlich:

Wohnhaus (Haus 4) allgemein:

- Partielle Verfärbungen an der Putzfassade; Instandhaltungsbedarf an den Holzbauteilen (Holzfenster; Vordach Hauseingang; Balkon-/Terrassenüberdachungen; Trauf- und Ortgangbereich Hauptdach)
- Treppenhaus: Schrammen und Farbspuren an Innenputzflächen
- Sonstige gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungerscheinungen

Außenanlagen:

- Tlw. verwitterte / vermooste Oberflächen der Kfz-Stellplatzflächen und im Bereich der Wohngebäude-Zuwegung
- Übliche gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungerscheinungen

Wohnung zu A) im ATP Nr. 42:

- Tlw. vermehrt Gebrauchsspuren, kleine Abplatzungen sowie Risse in Wand- und Bodenfliesen
- Im Wohn-Essbereich älterer Textilbodenbelag vorhanden, ohne Sockelleisten
- Teils Instandsetzungsbedarf an Arbeitsfugen Anschluss Boden / Wand; Wand / Wand
- Notwendiger Pflegebedarf an Sanitäröbjekten

Wohnung zu B) im ATP Nr. 44:

- Aufgrund der zum Bewertungsstichtag insgesamt weitgehend zugestellten und ungepflegten Flächenbereiche (insbes. großflächig und lose aufgelegte PVC-Auslegware im Wohn- und Schlafzimmer mit darauf befindlichen Möbelstücken und anderen Gegenständen) ist der Zustand nicht vollumfänglich einseh- und beurteilbar: Insgesamt Eindruck von Pflege- und Instandhaltungsbedarf, z. B. zumeist nicht hergestellte Sockelleisten; tlw. nicht geschlossene Bohr-/ Dübellöcher; tlw. Instandsetzungsbedarf an baujahreszeitlichen elektrischen Schalter- / Dosenelementen
- Fehlende / entfernte Duschkabine auf bestehender Duschtasse, Bohrlöcher in Wandfliesen vorhanden
- Intensiver Pflegebedarf an den Sanitäröbjekten

Wohnung zu C) im ATP Nr. 47:

- Tlw. unfachmännisch hergestellter Bodenbelag, insbesondere Bodenbelagsanschlüsse (z. B. Übergang Wohnbereich / Kochnische) sowie Sockelleisten
- Tlw. kleine Abplatzungen sowie Risse in Wand- und Bodenfliesen
- Teils Instandsetzungsbedarf an Arbeitsfugen Anschluss Boden / Wand; Wand / Wand
- Tlw. Instandsetzungsbedarf an baujahreszeitlichen elektrischen Schalter- / Dosenelementen
- Intensiver Pflegebedarf sowie Instandsetzungsbedarf an Sanitäröbjekten (fehlende WC-Spülkasten-Betätigungsplatte, defekte ungepflegte Duschkabine)

**Am jeweiligen Sondereigentum:**

Für die an den jeweiligen Wohnungen zu A) bis C) bzw. an dem **Sondereigentum** zum Bewertungsstichtag gegebenen baulichen Auffälligkeiten hält der Sachverständige nach freier Schätzung einen pauschalen Abschlag wie folgt für angemessen und gerechtfertigt:

Wohnung zu **A**) im ATP Nr. **42**:

**rund 2.000 €**

(Kostenkennwert ca. 34 €/m<sup>2</sup> bei ca. 59 m<sup>2</sup> Wfl.)

Wohnung zu **B**) im ATP Nr. **44**:

**rund 2.500 €**

(Kostenkennwert ca. 74 €/m<sup>2</sup> bei ca. 34 m<sup>2</sup> Wfl.)

Wohnung zu **C**) im ATP Nr. **47**:

**rund 1.500 €**

(Kostenkennwert ca. 44 €/m<sup>2</sup> bei ca. 34 m<sup>2</sup> Wfl.)

### **Am Gemeinschaftseigentum:**

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

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

## **6 Zur Verfahrenswahl**

### **6.1 Allgemein**

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

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) oder das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) für die Wertermittlung vorgesehen. Der Verkehrswert wird abgeleitet aus dem Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren. Im Folgenden wird die Wahl der Wertermittlungsverfahren begründet. Die Begründung der Verfahrenswahl ist nach § 6 zwingend vorgeschrieben. Nach den Vorschriften der ImmoWertV ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswert-

verfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

## 6.2 Bewertungsmethoden

### Vergleichswertverfahren:

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

### Ertragswertverfahren:

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

### Sachwertverfahren:

Grundstücke, die z. B. mit Einfamilienwohnhäusern, Doppelhäusern oder Reihenhäusern bebaut sind, werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen bewertet. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Grundstücken im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwertverfahren möglich. Als Plausibilitätskontrolle empfiehlt es sich, aufgrund der Marktlage Vergleichswerte heranzuziehen.

## 6.3 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs

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

## 6.4 Umstände des Einzelfalls / Vorgehensweise

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

Der Kaufpreis von Wohnungseigentum / Teileigentum wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in aller Regel nach Preisen je Quadratmeter Wohnfläche / Nutzfläche gehandelt. Demnach kann der angemessene Kaufpreis von Eigentumswohnungen gewöhnlich am besten im Vergleichswertver-

fahren ermittelt werden. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens als alleiniges Bewertungsverfahren setzt allerdings voraus, dass die zum direkten Preisvergleich verwendeten Vergleichswohnungen dem Unterzeichner in ihren wertbestimmenden Merkmalen hinreichend vorliegen und möglichst genau bekannt sind. Dem Sachverständigen liegt keine ausreichende Anzahl von zeitnah angefallenen Vergleichspreisen, welche hinreichend geeignet wären, vor. Ferner ist der Zustand sowie die Ausstattung etwaig vorhandener veräußerter Vergleichswohnungen zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung in der Regel nicht bekannt. Die Anwendung des direkten Vergleichswertverfahrens erweist sich daher als nicht hinreichend belastbar. An dieser Stelle weist der Sachverständige ferner darauf hin, dass die Gutachtenstätigkeit gemäß diesem Gerichts-Auftrag auf das zur Erfüllung des Auftrages Notwendige zu beschränken war.

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

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

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

## 6.5 Darstellung der Bewertungssystematik

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

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

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

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

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

Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

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

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

## **7 Bewertung**

### **7.1 Bodenwert**

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

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

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

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

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

**Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück:**

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

Laut Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses wird der zuletzt veröffentlichte durchschnittliche erschließungsbeitragsfreie (ebf) Bodenrichtwert (BRW) zum 01.01.2022 mit **1.200 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche (Bodenrichtwertzone 10695) für unbebaute Grundstücke angegeben. Der BRW bezieht sich auf Wohnbauflächen (W). Als weitere wertrelevante Kennzahl bezogen auf den Bodenrichtwert wurden seitens des Gutachterausschusses die Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) 1,2 angegeben.

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

*WGFZ-Anpassung (abweichende Grundstücksauslastung):*

Die vorhandene, ermittelte WGFZ des Bewertungsgrundstückes beträgt etwa 1,1. Vom Gutachterausschuss wurden für den heranzuziehenden Richtwert der Bodenrichtwertzone 10695 eine WGFZ von 1,2 zu Grunde gelegt. Ferner gibt der Gutachterausschuss WGFZ-Umrechnungskoeffizienten für individuelles Wohnbauland zur Anpassung an das jeweilige Maß der baulichen Nutzung an. Als Anpassung für das abweichende Grundstücksmerkmal des Maßes der baulichen Nutzung hält der Sachverständige in Anlehnung an die Angaben des GAA einen **Abschlag** von insgesamt **5 %** für angemessen und gerechtfertigt (Anpassungsfaktor somit **0,95**).

*Anpassung an die konjunkturelle Entwicklung:*

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2022. Der Bewertungsstichtag für das gegenständliche Grundstück hingegen datiert zum 19.01.2023. Aufgrund der in den letzten Jahren feststellbaren Bodenwertsteigerungen im Kontext zur aktuell teils verhaltenen Nachfrage, ausgelöst durch die Kriegssituation in der Ukraine, gestiegener Bauzinsen, der überdurchschnittlich hohen Inflation sowie der bereits feststellbaren Preiserhöhungen im Bereich der Energiekosten (Gas, Öl, Strom) geht der Sachverständige von einer insgesamt gedämpften Bodenwertentwicklung zum Stichtag aus.

Unter Zugrundelegung o. g. Ausführungen nebst Berücksichtigung der seitens des zuständigen Gutachterausschusses empirisch ermittelten Indexreihe für Baulandpreise (Indexreihe von 2014 bis 2020, Auszug aus dem BRW-Atlas zum STT 31.12.2020, veröffentlicht im aktuellen Immobilienmarktbericht 2021 der Stadt Augsburg) sowie aufgrund eigener Beobachtungen und Erfahrungswerte, hält der Sachverständige in Orientierung zu den veröffentlichten Daten des Gutachterausschusses im Segment von Geschosswohnbaugrundstücken innerhalb der Gemarkung Göggingen einen **Zuschlag von insgesamt rund 15 %** für angemessen und gerechtfertigt (**Faktor somit 1,15**).

#### Hochwassergefahrengebiet:

Wie unter Ziffer 4.6 bereits dargestellt befindet sich das bewertungsgegenständliche Grundstück im Bereich „Hochwassergefahrenfläche HQ-Extrem“.

Zwar können in der Zukunft derartige Naturereignisse nicht ausgeschlossen werden, jedoch erscheint hinsichtlich des Hochwasser-Risikos in Verbindung mit den baulichen Gegebenheiten ein zusätzlich zu berücksichtigender Werteeinfluss nicht für erforderlich.

Der anteilige Bodenwert der jeweiligen Bewertungsobjekte zu A), zu B) und zu C) errechnet sich somit aus dem angepassten Bodenrichtwert, der Grundstücksgröße und den entsprechenden Miteigentumsanteilen (MEA):

#### zu A) Bewertungswohnung im ATP Nr. 42 im Erdgeschoss

<b>Bodenrichtwert (BRW, ebf)</b>		<b>1.200 €/m<sup>2</sup></b>
WGFZ-Anpassung	x	0,95
Anpassung konjunkturelle Entwicklung	x	1,15
Objektspezifisch angepasster BRW	=	1.311 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	x	3.268 m <sup>2</sup>
Bodenwert (absolut)	=	4.284.348 €
<b>Bodenwert anteilig nach MEA für Whg. Nr. 42</b>	=	<b>89.100 €</b> 207,853 zu 10.000 MEA

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

Der Abzinsungsfaktor bei einem Liegenschaftszins (LZS) von ca. **1,7 %** (LSZ siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) beläuft sich bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) mit etwa **55 Jahren** (Ansatz RND siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) auf **0,3957**.

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

<b>Bodenwert anteilig nach MEA für Whg. Nr. 42</b>	=	89.100 €
Abzinsfaktor	1,70% Dauer 55 Jahre =	0,3957
<b>Abgezinsten anteiligen Bodenwert gerundet</b>	=	<b>35.300 €</b>

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

Der Bodenwert wird daher wie folgt zum Ansatz gebracht.

Anteiliger Bodenwert für das Sondereigentum zu **A**) im ATP-Nr. **42**

**rd. 3 5. 3 0 0 €**

#### zu B) Bewertungswohnung im ATP Nr. 44 im 1. Obergeschoss

<b>Bodenrichtwert (BRW, ebf)</b>		<b>1.200 €/m<sup>2</sup></b>
WGFZ-Anpassung	x	0,95
Anpassung konjunkturelle Entwicklung	x	1,15
Objektspezifisch angepasster BRW	=	1.311 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	x	3.268 m <sup>2</sup>
Bodenwert (absolut)	=	4.284.348 €
<b>Bodenwert anteilig nach MEA für Whg. Nr. 44</b>	<b>=</b>	<b>52.100 €</b> 121,700 zu 10.000 MEA

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

Der Abzinsungsfaktor bei einem Liegenschaftszins (LZS) von ca. **1,55 %** (LSZ siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) beläuft sich bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) mit etwa **55 Jahren** (Ansatz RND siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) auf **0,4291**.

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

<b>Bodenwert anteilig nach MEA für Whg. Nr. 44</b>	<b>=</b>	<b>52.100 €</b>
Abzinsfaktor	1,55% Dauer 55 Jahre =	0,4291
<b>Abgezinster anteiliger Bodenwert gerundet</b>	<b>=</b>	<b>22.400 €</b>

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

Der Bodenwert wird daher wie folgt zum Ansatz gebracht.

Anteiliger Bodenwert für das Sondereigentum zu **B**) im ATP-Nr. **44**

**rd. 2 2. 4 0 0 €**

**zu C) Bewertungswohnung im ATP Nr. 47 im 2. Obergeschoss**

<b>Bodenrichtwert (BRW, ebf)</b>		<b>1.200 €/m<sup>2</sup></b>
WGFZ-Anpassung	x	0,95
Anpassung konjunkturelle Entwicklung	x	1,15
Objektspezifisch angepasster BRW	=	1.311 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	x	3.268 m <sup>2</sup>
Bodenwert (absolut)	=	4.284.348 €
<b>Bodenwert anteilig nach MEA für Whg. Nr. 47</b>	=	<b>52.100 €</b> 121,700 zu 10.000 MEA

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

Der Abzinsungsfaktor bei einem Liegenschaftszins (LZS) von ca. **1,55 %** (LSZ siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) beläuft sich bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) mit etwa **55 Jahren** (Ansatz RND siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) auf **0,4291**.

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

<b>Bodenwert anteilig nach MEA für Whg. Nr. 47</b>	=	52.100 €
Abzinsfaktor	1,55% Dauer 55 Jahre =	0,4291
<b>Abgezinster anteiliger Bodenwert gerundet</b>	=	<b>22.400 €</b>

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

Der Bodenwert wird daher wie folgt zum Ansatz gebracht.

Anteiliger Bodenwert für das Sondereigentum zu **C)** im ATP-Nr. **47**

**rd. 22.400 €**

## 7.2 Ermittlung der Ertragswerte zu A), zu B) und zu C)

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

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

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

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

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

### Rohertrag

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

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

### Marktübliche Wohnungsmieten

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

In Orientierung zu den zum Stichtag aktuell veröffentlichten Mietspiegel der Stadt Augsburg 2021 liegt die Basismiete für Wohnungen (Bewertungsobjekt zu A)) mit Größen von 57 bis 58 m<sup>2</sup> bei durchschnittlich 8,32 €/m<sup>2</sup> und mit Größen von 59 bis 60 m<sup>2</sup> bei durchschnittlich 8,28 €/m<sup>2</sup>. Für Wohnungen (Bewertungsobjekte zu B) und zu C)) zwischen 34 und 35 m<sup>2</sup> wird eine durchschnittliche Basismiete zwischen 9,78 und 9,65 €/m<sup>2</sup> angegeben.

**Tabelle 1**

**Basismiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche**

Die Basismiete enthält die nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche ermittelten Durchschnittsmieten (Basismiete) in Euro/m<sup>2</sup> ohne Berücksichtigung von Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung.

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

In Grenzbereichen bei der Wohnfläche gilt die kaufmännische Rundung.

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

(Graphik aus dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Augsburg 2021)

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

Aufgrund der Lage der Wohnung zu **A**) im Stadtbezirk Göggingen - Nordwest (Wohnbereich 2, Apprichstraße) ergibt sich gem. dem onlinebasierten Mietspiegel 2021 unter Berücksichtigung des zum Bewertungsstichtag vorhandenen Ausstattungsgrades ein Zuschlag von insgesamt 11 % auf die Basismiete (8,28 € x 1,11 = 9,19 €/m<sup>2</sup>).

Summe der Zu- und Abschläge:	<b>+11 %</b>
<b>Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung</b>	
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> :	<b>9,19 €/m<sup>2</sup></b>
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete:	<b>542,21 €</b>
Preisspanne ±20%:	<b>433,77 € – 650,65 €</b>
Preisspanne in € pro m <sup>2</sup> :	<b>7,35 € – 11,03 €</b>

Aufgrund der Lage der Wohnung zu **B**) und zu **C**) im Stadtbezirk Göggingen - Nordwest (Wohnbereich 2, Apprichstraße) ergibt sich gem. dem onlinebasierten Mietspiegel 2021 unter Berücksichtigung zum Bewertungsstichtag vorhandenen / angenommenen Ausstattungsgrades ein Abschlag von insgesamt 2 % auf die Basismiete (9,78 € x 0,98 = 9,58 €/m<sup>2</sup>).

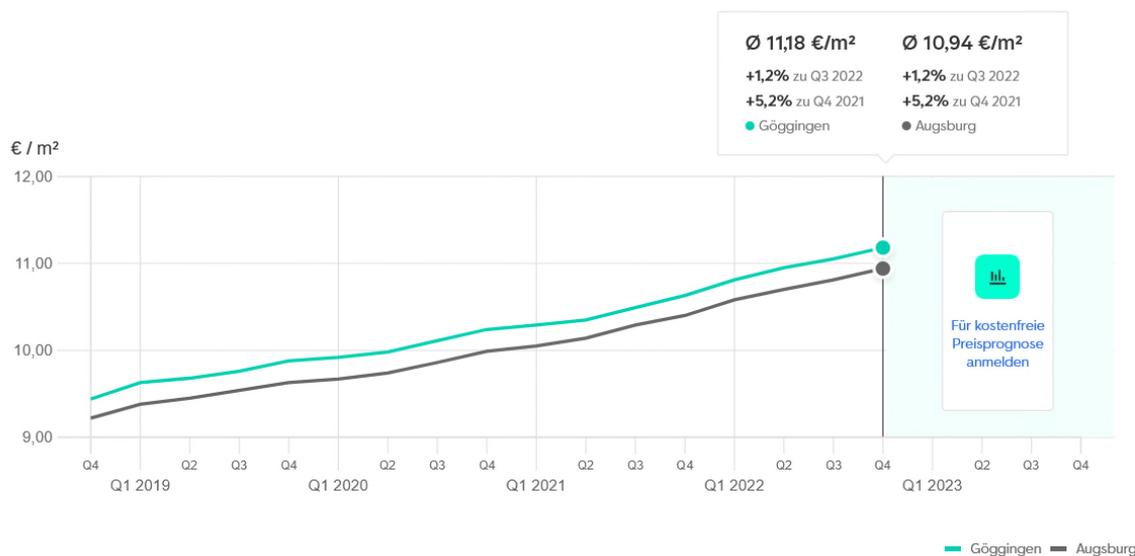
Summe der Zu- und Abschläge:	-2 %
<b>Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung</b>	
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> :	9,58 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete:	325,72 €
Preisspanne ±20%:	260,58 € – 390,86 €
Preisspanne in € pro m <sup>2</sup> :	7,66 € – 11,50 €

Nach den aktuellen Auswertungen des Internetportals „Capital - Immobilien-Kompass-Karte“ wird für die Mikrolage Augsburg Göggingen für das Jahr 2022 eine Durchschnittsmiete von 11,63 €/m<sup>2</sup> angegeben. Die Mietspanne liegt zwischen 9 bis 16 €/m<sup>2</sup>.

Laut den Veröffentlichungen der Internet-Maklerplattform „ImmoScout24“ lag der durchschnittliche Angebotspreis für Wohnungen zur Miete im vierten Quartal 2022 in Augsburg - Göggingen bei 11,18 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### Mietpreisentwicklung für Wohnungen

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen lag in Q4 2022 in Göggingen und Umgebung bei 11,18 €/m<sup>2</sup>. Sie ist seit Q4 2018 um insgesamt 18% gestiegen. Eine Prognose für die Entwicklung der Preise im nächsten Jahr finden Sie in „Meine Immobilien.“



### Mietansatz:

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

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

folgende Miete für angemessen und nachhaltig erzielbar.

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

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

#### zu A) Bewertungswohnung im ATP Nr. 42

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
Wohneinheit im ATP Nr. 42 im EG nebst SNR Gartenfläche im ATP Nr. 42	ca. 59 m <sup>2</sup>	11,50 €	678,50 €	8.142,00 €
<b>Rohrertrag gesamt (JRoE)</b>			<b>678,50 €</b>	<b>8.142,00 €</b>

#### zu B) Bewertungswohnung im ATP Nr. 44

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
Wohneinheit im ATP Nr. 44 im 1.OG nebst SNR Kfz-Stpl. im ATP Nr. 7	ca. 34 m <sup>2</sup>	11,30 €	384,20 €	4.610,40 €
<b>Rohrertrag gesamt (JRoE)</b>			<b>384,20 €</b>	<b>4.610,40 €</b>

#### zu C) Bewertungswohnung im ATP Nr. 47

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
Wohneinheit im ATP Nr. 47 im 2.OG nebst SNR Kfz-Stpl. im ATP Nr. 8	ca. 34 m <sup>2</sup>	11,50 €	391,00 €	4.692,00 €
<b>Rohrertrag gesamt (JRoE)</b>			<b>391,00 €</b>	<b>4.692,00 €</b>

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

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

#### Bewirtschaftungskosten (BWK)

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

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

**zu A) Bewertungswohnung im ATP Nr. 42**

Bezeichnung	Fläche/Anzahl	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
Wohneinheit im ATP Nr. 42 im EG nebst SNR Gartenfläche im ATP Nr. 42	ca. 59 m <sup>2</sup>	373,00 €	12,20 €	ca. 2,00 % des RoE
Summen	RoE: 8.142 €	ca. 373 € p.a.	ca. 720 € p.a.	ca. 163 € p.a.
<b>Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt:</b>			<b>ca. 1.256 € p.a.</b>	<b>15,4% v. RoE</b>

**zu B) Bewertungswohnung im ATP Nr. 44**

Bezeichnung	Fläche/Anzahl	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
Wohneinheit im ATP Nr. 44 im 1. OG nebst SNR Kfz-Stpl. Im ATP Nr. 7	ca. 34 m <sup>2</sup>	373,00 €	12,20 €	ca. 2,00 % des RoE
Summen	RoE: 4.610 €	ca. 373 € p.a.	ca. 415 € p.a.	ca. 92 € p.a.
<b>Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt:</b>			<b>ca. 880 € p.a.</b>	<b>19,1% v. RoE</b>

**zu C) Bewertungswohnung im ATP Nr. 47**

Bezeichnung	Fläche/Anzahl	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
Wohneinheit im ATP Nr. 47 im 2. OG nebst SNR Kfz-Stpl. Im ATP Nr. 8	ca. 34 m <sup>2</sup>	373,00 €	12,20 €	ca. 2,00 % des RoE
Summen	RoE: 4.692 €	ca. 373 € p.a.	ca. 415 € p.a.	ca. 94 € p.a.
<b>Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt:</b>			<b>ca. 882 € p.a.</b>	<b>18,8% v. RoE</b>

**Restnutzungsdauer (RND)**

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

Grundsätzlich ist am Wertermittlungsstichtag die Restnutzungsdauer des Objekts sachverständig einzuschätzen. Aufgrund der Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV i. V. m. den Modellparametern des zuständigen Gutachterausschusses sowie eigenen Erfahrungssätzen wird für das Objekt folgende Restnutzungsdauer angenommen. Der Restnutzungsdauer liegt ein Baujahr von etwa **1998** und eine Gesamtnutzungsdauer von ca. **80 Jahren** zu Grunde.

<b>angenommene Restnutzungsdauer im Jahr 2023</b>	<b>rd. 55 Jahre</b>
---	---------------------

### Liegenschaftszinssatz

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

Der zuständige Gutachterausschuss der Stadt Augsburg hat Liegenschaftszinssätze (LSZ) für Sondereigentum in Form von Eigentumswohnungen mit seinem Marktbericht 2021 veröffentlicht.

2021 - Liegenschaftszinssätze in % für Sondereigentum im Stadtgebiet Augsburg								
Teilmarkt	Mittel	Standard- abweichung	1 Quartil	Median	3 Quartil	durchschn RND	durchschn Wohn-und Nutzfläche	Anzahl
Wohnungseigentum	1,47	0,80	0,92	1,34	1,87	48	66,0	960
Studentenwohnungen	1,69	0,93	0,99	1,55	2,45	64	22,5	10
Betreutes Wohnen	1,64	0,67	1,30	1,61	2,11	64	55,0	9
Büro	3,02	0,97	2,65	2,96	3,58	49	115,0	6
Gewerbeeinheit	2,95	1,50	1,69	2,77	3,79	50	94,5	12
Laden	6,06	3,18	4,75	5,45	8,99	43	65,0	5

(Quelle: GMB Augsburg 2021; S. 76)

Für das Stadtgebiet Augsburg wurde aus insgesamt 960 beurkundeten Verkäufen von Eigentumswohnungen (ETW) im Jahre 2021 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (LSZ) in Höhe von **1,47 %** empirisch abgeleitet. Der LSZ bezieht sich auf eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 48 Jahren und eine durchschnittliche Wohnfläche von 66 m<sup>2</sup>. Die Standardabweichung wird mit +/- 0,80 % angegeben.

2021 - Liegenschaftszinssätze in % für Wohnungseigentum für ausgewählte Gemarkungen im Stadtgebiet Augsburg								
Gemarkung	Mittel	Standard- abweichung	1 Quartil	Median	3 Quartil	durchschn RND	durchschn Wohn-und Nutzfläche	Anzahl
Augsburg	1,50	0,82	0,95	1,37	1,96	48	66,0	364
Bergheim	1,75	0,54	1,32	1,91	2,16	51	94,0	5
Göggingen	1,60	0,79	1,06	1,52	2,11	48	65,0	92
Haunstetten	1,36	0,80	0,83	1,29	1,61	51	69,0	85
Hochzoll	1,50	0,77	1,03	1,44	1,89	45	75,0	67
Inningen	1,85	0,45	1,71	1,91	2,08	53	64,5	8
Kriegshaber	1,41	0,54	1,01	1,34	1,79	46	78,0	26
Lechhausen	1,44	0,84	0,94	1,34	1,72	48	63,0	170
Oberhausen	1,39	0,78	0,80	1,13	1,88	49	58,5	82
Pfers ee	1,34	0,71	0,82	1,21	1,74	46	61,0	61

(Quelle: GMB Augsburg 2021; S. 76)

Für ausgewählte Gemarkungen im Stadtgebiet Augsburg wurden für die Gemarkung Göggingen aus insgesamt 92 beurkundeten Verkäufen von Eigentumswohnungen (ETW) im Jahre 2021 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (LSZ) in Höhe von **1,60 %** empirisch abgeleitet. Der LSZ bezieht sich auf eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 48 Jahren und eine durchschnittliche Wohnfläche von 65 m<sup>2</sup>. Die Standardabweichung wird mit +/- 0,79 % angegeben.

Ferner wurden LSZ in Abhängigkeit zur

- Gemarkung
- Restnutzungsdauer sowie zur
- Wohnfläche

abgeleitet.

Bezogen auf das jew. Bewertungsobjekt ergibt sich für die Gemarkung Göggingen in Abhängigkeit zu einer Restnutzungsdauer von 55 Jahren ein Liegenschaftszinssatz (LSZ) von etwa 1,74 %. Bei einer Wohnfläche von etwa 58 m<sup>2</sup> ist ein LSZ von etwa 1,60 % ablesbar und bei einer Wohnfläche von etwa 34 m<sup>2</sup> ein LSZ von etwa 1,50 %. Aufgrund der mit dem jeweiligen Sondereigentum (Wohnungseigentum) verbundenen, weitgehend durchschnittlichen Risiken, der Lageverhältnisse, der gegebenen Objektstruktur, den aktuellen Marktverhältnissen, dem Alter und dem hier unterstellten schadensfreien Zustand erscheint ein **objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (oaLSZ) für das Bewertungsobjekt zu A) in Höhe von 1,70 % und für die Bewertungsobjekte zu B) und zu C) in Höhe von 1,55 %** als angemessen und geht daher jeweils in nachfolgende Ertragswertermittlungen ein.

Zu A) Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts für die Wohneinheit im ATP-Nr. 42 nebst Sondernutzungsrecht (SNR) an der Gartenfläche im ATP Nr. 42:

<b>Wohnungseigentum</b>		
<i>Rohertag gem. Aufstellung</i>		<i>Mieten p.a.</i>
Rohertag aus Wfl.		8.142 €
<hr/>		
Rohertäge Gesamt (JRoE)		8.142 €
- <i>Bewirtschaftungskosten</i>	<i>%-Sätze der Rohertäge bzw. pauschal</i>	
siehe obige Aufstellung		1.256 €
<hr/>		
= Jahresreinertrag (JRE)		6.886 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (oaLSZ)		1,70%
<hr/>		
Restnutzungsdauer	Jahre:	55
x Rentenbarwertfaktor / Vervielfältiger *	V:	35,55
<hr/>		
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		244.797 €
+ abgezinster anteiliger Bodenwert		35.300 €
<hr/>		
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)		280.097 €
= <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert rd.</b>		<b>280.000 €</b>
= <i>entspricht € pro m<sup>2</sup></i>	<i>59,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche</i>	<i>4.746 €/m<sup>2</sup> Wfl.</i>

(\* Rentenbarwertfaktor: gem. § 34 ImmoWertV)

**Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW) zu A)**

- ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale -

**rd. 280.000 €**

Zu B) Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts für die Wohneinheit im ATP-Nr. 44 nebst Sondernutzungsrecht (SNR) an Kfz-Stpl. im ATP Nr. 7:

<b>Wohnungseigentum</b>		
<i>Rohertag gem. Aufstellung</i>		<i>Mieten p.a.</i>
Rohertag aus Wfl.		4.610 €
<hr/>		
Roherträge Gesamt (JRoE)		4.610 €
- <i>Bewirtschaftungskosten</i>	<i>%-Sätze der Roherträge bzw. pauschal</i>	
siehe obige Aufstellung		880 €
<hr/>		
= Jahresreinertrag (JRE)		3.730 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (oaLSZ)	1,55%	
<hr/>		
Restnutzungsdauer	Jahre:	55
x Rentenbarwertfaktor / Vervielfältiger *	V:	36,83
<hr/>		
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		137.388 €
+ abgezinster anteiliger Bodenwert		22.400 €
<hr/>		
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)		159.788 €
<b>= marktangepasster vorläufiger Ertragswert rd.</b>		<b>160.000 €</b>
= <i>entspricht € pro m<sup>2</sup></i>	<i>34,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche</i>	<i>4.706 €/m<sup>2</sup> Wfl.</i>

(\* Rentenbarwertfaktor: gem. § 34 ImmoWertV)

**Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW) zu B)**

- ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale -

**rd. 1 6 0 . 0 0 0 €**

Zu C) Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts für die Wohneinheit im ATP-Nr. 47 nebst Sondernutzungsrecht (SNR) an Kfz-Stpl. im ATP Nr. 8:

<b>Wohnungseigentum</b>		
<i>Roherttrag gem. Aufstellung</i>		<i>Mieten p.a.</i>
Roherttrag aus Wfl.		4.692 €
<hr/>		
Rohertträge Gesamt (JRoE)		4.692 €
- <i>Bewirtschaftungskosten</i>	<i>%-Sätze der Rohertträge bzw. pauschal</i>	
siehe obige Aufstellung		882 €
<hr/>		
= Jahresreinertrag (JRE)		3.810 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (oaLSZ)	1,55%	
<hr/>		
Restnutzungsdauer	Jahre:	55
x Rentenbarwertfaktor / Vervielfältiger *	V:	36,83
<hr/>		
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		140.333 €
+ abgezinster anteiliger Bodenwert		22.400 €
<hr/>		
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)		162.733 €
= <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert rd.</b>		<b>163.000 €</b>
= entspricht € pro m <sup>2</sup>	34,00 m <sup>2</sup> Wohnfläche	4.794 €/m <sup>2</sup> Wfl.

(\* Rentenbarwertfaktor: gem. § 34 ImmoWertV)

**Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW) zu C)**

- ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale -

**rd. 1 6 3 . 0 0 0 €**

**7.3 Plausibilitätskontrolle der marktangepassten vorläufigen Ertragswerte zu A) bis C)**

Der jeweilige marktangepasste vorläufige Ertragswert der Bewertungsobjekte zu A), zu B) und zu C) unter Berücksichtigung eines schadensfreien und unbelasteten Grundstückszustands zeigt folgende Kennzahlen:

**zu A) Bewertungsobjekt im ATP Nr. 42**

	Ertrags- und Gebädefaktoren	
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)</b>	<b>280.000 €</b>	<b>4.746 €/m<sup>2</sup> Wfl.</b>
<b>Multiplikator der Jahresroherträge</b> (mvEW : JRoE, somit 280.000 € : 8.142 €)	<b>34,39-fache</b>	
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	<b>1,70%</b>	
<b>Netto-Anfangsrendite</b> (JRE : mvEW, somit 6.886 € : 280.000 € x 100)	<b>2,46%</b>	
<b>Brutto-Anfangsrendite</b> (JRoE : mvEW, somit 8.142 € : 280.000 € x 100)	<b>2,91%</b>	

**zu B) Bewertungsobjekt im ATP Nr. 44**

	Ertrags- und Gebädefaktoren	
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)</b>	<b>160.000 €</b>	<b>4.706 €/m<sup>2</sup> Nfl.</b>
<b>Multiplikator der Jahresroherträge</b> (mvEW : JRoE, somit 160.000 € : 4.610 €)	<b>34,70-fache</b>	
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	<b>1,55%</b>	
<b>Netto-Anfangsrendite</b> (JRE : mvEW, somit 3.730 € : 160.000 € x 100)	<b>2,33%</b>	
<b>Brutto-Anfangsrendite</b> (JRoE : mvEW, somit 4.610 € : 160.000 € x 100)	<b>2,88%</b>	

zu C) Bewertungsobjekt im ATP Nr. 47

Ertrags- und Gebädefaktoren

**Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)** 163.000 € 4.794 €/m² Nfl.

**Multiplikator der Jahresroherträge** 34,74-fache  
 (mvEW : JRoE, somit 163.000 € : 4.692 €)

**Liegenschaftszinssatz** 1,55%

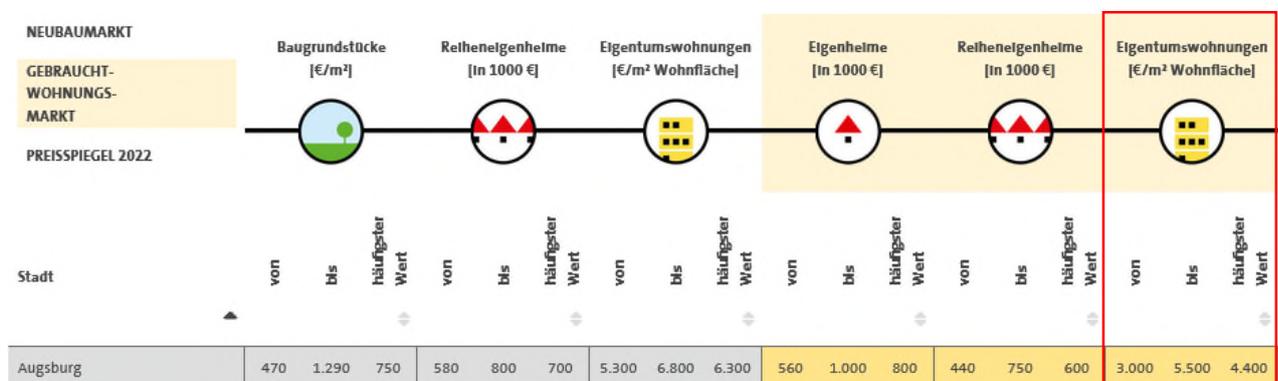
**Netto-Anfangsrendite** 2,34%  
 (JRE : mvEW, somit 3.810 € : 163.000 € x 100)

**Brutto-Anfangsrendite** 2,88%  
 (JRoE : mvEW, somit 4.692 € : 163.000 € x 100)

Der jeweilige ermittelte marktangepasste vorläufige Ertragswert basiert auf einem schadensfreien Zustand des jeweiligen Wohnungseigentums zu A), zu B) und zu C) mit einer meist baujahresgemäßen mittleren Ausstattung.

Marktlage:

Nach dem onlinebasierten Preisspiegel 2022 der LBS „Markt für Wohnimmobilien“ werden in Augsburg für Bestands-Wohnungen mit drei Zimmern mit einer Wohnfläche von ca. 80 m², ohne Garage/ Stellplatz, in mittleren bis guten Wohnlagen Preise von ca. 3.000 bis 5.500 €/m² Wfl. beobachtet. Der häufigste Wert wird mit 4.400 €/m² Wfl. angegeben.



LBS Preisspiegel 2022, Erhebungszeitraum: Anfang 2022

Nach den aktuellen Auswertungen des Internetportals „Capital - Immobilien-Kompass-Karte“ wird für die Mikrolage Augsburg-Göggingen im Jahr 2022 ein Durchschnittskaufpreis von 4.750 €/m<sup>2</sup> angegeben. Die Spanne liegt zwischen 3.711 bis 6.234 €/m<sup>2</sup>.

Für **wiederverkaufte Eigentumswohnungen** (Gebrauchtwohnungen) im Stadtgebiet Augsburg mit einem Baujahr zwischen 1990 und 2009 und einer Wohnfläche bis 39 m<sup>2</sup> hat der hiesige **Gutachterausschuss der Stadt Augsburg** für das **Jahr 2021** einen durchschnittlichen Verkaufspreis von **4.475 €/m<sup>2</sup>** empirisch ausgewertet. Für die gleiche Baujahresklasse und einer Wohnfläche zwischen 40 und 59 m<sup>2</sup> ist ein durchschnittlicher Verkaufspreis von **4.496 €/m<sup>2</sup>** veröffentlicht.

Für **wiederverkaufte Eigentumswohnungen** (Gebrauchtwohnungen) für ausgewählte Gemarkungen, hier die Gemarkung Göggingen mit einem Baujahr zwischen 1990 und 2009 und einer Wohnfläche bis 39 m<sup>2</sup> hat der hiesige **Gutachterausschuss der Stadt Augsburg** für das **Jahr 2021** einen durchschnittlichen Verkaufspreis von **4.738 €/m<sup>2</sup>** empirisch ausgewertet. Für die gleiche Baujahresklasse und einer Wohnfläche zwischen 40 und 59 m<sup>2</sup> ist ein durchschnittlicher Verkaufspreis von **5.068 €/m<sup>2</sup>** (\*lt. GAA statistisch nicht gesicherter Wert) veröffentlicht.

#### Gemarkung Göggingen

Gebäundefaktor in Euro/m <sup>2</sup> für Sondereigentum Wohnungseigentum in der Gemarkung Göggingen						
Baujahr	Wohnfläche					Gesamt
	bis 39m <sup>2</sup>	40m <sup>2</sup> -59m <sup>2</sup>	60m <sup>2</sup> -79m <sup>2</sup>	80m <sup>2</sup> -99m <sup>2</sup>	ab 100m <sup>2</sup>	
bis 1919	kA	5.088 (*)	4.488 (*)	kA	kA	4.730
1920-1949	kA	kA	4.182 (*)	4.714 (*)	kA	4.652 (*)
1950-1969	4.425	4.265	kA	3.389 (*)	3.437 (*)	4.265
1970-1989	4.547 (*)	4.018	3.996	4.118	4.029	4.084
1990-2009	4.738	5.068 (*)	4.860 (*)	4.517	4.819 (*)	4.819
ab 2010	4.649 (*)	kA	5.366 (*)	3.904 (*)	5.841 (*)	5.316

(\*) statistisch nicht gesicherter Wert

kA keine Angaben

(Quelle: GMB Augsburg 2021; S. 97)

Die hier ermittelten marktangepassten vorläufigen Ertragswerte für die gegenständlichen Bewertungseinheiten zu **A**) mit rund **4.746 €/m<sup>2</sup> Wfl.** bzw. absolut **280.000 €**, zu **B**) mit rund **4.706 €/m<sup>2</sup> Wfl.** bzw. absolut **160.000 €** und zu **C**) mit rund **4.794 €/m<sup>2</sup> Wfl.** bzw. absolut **163.000 €** liegen im Vergleich zu den aufgeführten Vergleichsfaktoren und Preisen in Bezug auf die wertrelevanten preisbestimmenden Merkmale im plausiblen Bereich für annähernd einzuordnende Baujahresklassen, Wohnungsgrößen, Wohnlagen und Ausstattungen. Ferner zeigen die ermittelten Ertragsfaktoren, insbesondere im Vergleich des Liegenschaftszinssatzes zur Nettoanfangsrendite, plausible Wertgrößen.

## 8 Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

### Allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV):

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

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

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

Wie unter Punkt 5.3 aufgeführt, wird vom Sachverständigen nach freier Schätzung für die an den jeweiligen Wohneinheiten zu A) bis C) bzw. an dem jeweiligen **Sondereigentum** zum Bewertungsstichtag gegebenen baulichen Auffälligkeiten ein jeweiliger pauschaler Abschlag wie folgt für angemessen und gerechtfertigt. Der Abschlag erfasst kurzfristige, jedoch dringend notwendige Reparatur- und Sanierungsarbeiten als Mindestaufwand zur Sicherung der erzielbaren Erträge:

Wohneinheit zu **A)** im ATP Nr. **42**:

<b>Vorläufiger marktangepasster Ertragswert zu A)</b>	<b>280.000 €</b>	4746 €/m <sup>2</sup> Wfl.
./.. Bauliche Auffälligkeiten, Abschlag pauschal	2.000 €	
<b>= Ertragswert zu A) rund</b>	<b>278.000 €</b>	4712 €/m <sup>2</sup> Wfl.

Wohneinheit zu **B)** im ATP Nr. **44**:

<b>Vorläufiger marktangepasster Ertragswert zu B)</b>	<b>160.000 €</b>	4706 €/m <sup>2</sup> Wfl.
./.. Bauliche Auffälligkeiten, Abschlag pauschal	2.500 €	
<b>= Ertragswert zu B) rund</b>	<b>158.000 €</b>	4647 €/m <sup>2</sup> Wfl.

Wohneinheit zu **C**) im ATP Nr. 47:

<b>Vorläufiger marktangepasster Ertragswert zu C)</b>	<b>163.000 €</b>	4794 €/m <sup>2</sup> Wfl.
<u>./. Bauliche Auffälligkeiten, Abschlag pauschal</u>	<u>1.500 €</u>	
<b>= Ertragswert zu C) rund</b>	<b>162.000 €</b>	4765 €/m <sup>2</sup> Wfl.

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

Wohneinheit zu **A**) im ATP Nr. 42:

**Verkehrswert rund: 278.000 €** (ca. 4.712 €/m<sup>2</sup> Wfl.)

Wohneinheit zu **B**) im ATP Nr. 44:

**Verkehrswert rund: 158.000 €** (ca. 4.647 €/m<sup>2</sup> Wfl.)

Wohneinheit zu **B**) im ATP Nr. 47:

**Verkehrswert rund: 162.000 €** (ca. 4.765 €/m<sup>2</sup> Wfl.)

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

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

#### Ziel:

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

Zur Eingrenzung des Ermessensspielraums:

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

Abschließendes Ergebnis:

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

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

<p style="text-align: center;"><b>Wohneinheit zu A)</b> <b>lt. ATP Nr. 42</b></p> <p>(=207,8533/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 215, Apprichstraße 4, 6, 8 und 10, Fabrikstraße 9, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG von Haus 4 samt Keller im ATP mit NR. 42 bezeichnet nebst SNR an einer Gartenfläche im ATP mit Nr. 42 bezeichnet).</p>	<p style="text-align: center;"><b>Verkehrswert</b></p> <p style="text-align: center;"><b>278.000 €</b></p> <p>(i. W.: zweihundertachtundsiebzigtausend Euro)</p>
<p style="text-align: center;"><b>Wohneinheit zu B)</b> <b>lt. ATP Nr. 44</b></p> <p>(=121,7002/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 215, Apprichstraße 4, 6, 8 und 10, Fabrikstraße 9, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG von Haus 4 samt Keller im ATP mit NR. 44 bezeichnet nebst SNR an einem Kfz-Stellplatz im Freien im ATP mit Nr. ST 7 bezeichnet).</p>	<p style="text-align: center;"><b>Verkehrswert</b></p> <p style="text-align: center;"><b>158.000 €</b></p> <p>(i. W.: einhundertachtundfünfzigtausend Euro)</p>
<p style="text-align: center;"><b>Wohneinheit zu C)</b> <b>lt. ATP Nr. 47</b></p> <p>(=121,7002/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 215, Apprichstraße 4, 6, 8 und 10, Fabrikstraße 9, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG von Haus 4 samt Keller im ATP mit NR. 47 bezeichnet nebst SNR an einem Kfz-Stellplatz im Freien im ATP mit Nr. ST 8 bezeichnet).</p>	<p style="text-align: center;"><b>Verkehrswert</b></p> <p style="text-align: center;"><b>162.000 €</b></p> <p>(i. W.: einhundertzweiundsechzigtausend Euro)</p>

## 9 Schlussbemerkung

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

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

## 10 Versicherung

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

Augsburg, 28. Februar 2023

.....  
Uwe K. Stielke MRICS

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

## 11 Wesentliche Literatur

Neben den zitierten Quellen zu Spezialfragen liegen der Wertermittlung zugrunde:

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

## 12 Gesetzliche Grundlagen

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

## 13 Anlagen

- Fotodokumentation
- Makrolage / Mikrolage
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk
- Wesentliche Auszüge aus der Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen nebst Nachträgen