



Verkehrswertgutachten

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

für das jeweilige Sondereigentum

A) **lt. ATP Nr. 3 im 2. OG nebst Tiefkeller Nr. 9**

und

B) **lt. ATP Nr. 4 im 3. OG nebst Tiefkeller Nr. 4**

in einem denkmalgeschützten Gebäude

sowie für das jeweilige Teileigentum

c) **lt. ATP Nr. 7** und d) **lt. ATP Nr. 8** in der Sammelgarage



Gebäude Hochfeldstr. 2 auf Grundstück Flst 5230/5

Hochfeldstraße 2 | 86159 Augsburg

VERKEHRSWERTE

zum 12. Februar 2025

nach dem äußeren Eindruck

A) 790.000 €

15/100 MEA an Grundstück Flst. 5230/5 verbunden mit
dem SE an den gewerblich genutzten Räumen
im 2. OG lt. ATP Nr. 3 nebst Tiefkeller Nr. 9

B) 790.000 €

15/100 MEA an Grundstück Flst. 5230/5 verbunden mit
dem SE an der Wohnung
im 3. OG lt. ATP Nr. 4 nebst Tiefkeller Nr. 4

C) 29.000 €

2,50/100 MEA an Grundstück Flst. 5230/5 verbunden mit
dem SE an dem Pkw-Stellplatz
in der Garage lt. ATP Nr. 7

D) 29.000 €

2,50/100 MEA an Grundstück Flst. 5230/5 verbunden mit
dem SE an dem Pkw-Stellplatz
in der Garage lt. ATP Nr. 8

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	9
3	Allgemeine Angaben.....	10
3.1	Auftraggeber.....	10
3.2	Auftrag.....	10
3.3	Zweck des Gutachtens.....	10
3.4	Wertermittlungsstichtag, Ortsbesichtigung und Teilnehmer der Ortsbesichtigung	10
3.5	Anzahl der Gutachtenausfertigungen	11
3.6	Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen.....	11
3.7	Hausverwaltung.....	11
4	Objektbeschreibung.....	12
4.1	Grundbuch.....	12
4.2	Ortsangaben / Lage	14
4.3	Bodenbeschaffenheit / Grundstücksgestalt und Form	15
4.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	15
4.5	Qualitätsbestimmung und Nutzung der Grundstücke	16
4.6	Bau- / Planungsrecht.....	16
4.7	Denkmalschutz.....	16
4.8	Bauliche Angaben	17
4.9	Nebengebäude.....	20
4.10	Flächen, Maße	20
5	Objektbeurteilung.....	22
5.1	Grundrissaufteilung	22
5.2	Besonnung und Belichtung	22
5.3	Zustand der baulichen Anlagen	23
6	Zur Verfahrenswahl	24
6.1	Allgemein.....	24
6.2	Bewertungsmethoden	24
6.3	Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.....	25
6.4	Umstände des Einzelfalls / Vorgehensweise	25
6.5	Darstellung der Bewertungssystematik.....	26
7	Bewertung.....	27
7.1	Bodenwert	27
7.2	Ermittlung der Ertragswerte zu A) und zu B)	33
7.3	Plausibilitätskontrolle des jeweiligen marktangepassten vorläufigen Ertragswerts	43
8	Zusammenfassung und Ermittlung der Verkehrswerte	46
9	Schlussbemerkung	50
10	Versicherung.....	50
11	Wesentliche Literatur Gesetzliche Grundlagen	51
12	Gesetzliche Grundlagen	51
13	Anlagen.....	51

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekte

A) Sondereigentum im 2. Obergeschoss

(=15/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 5230/5, Hochfeldstraße 2, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten, verbunden mit dem Sondereigentum an den gewerblich genutzten Räumen im 2. Obergeschoss, im neuen Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sowie Tiefkeller Nr. 9)

im neuen Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. 3** bezeichnet

bestehend aus:

lt. Aufteilungsplan (ATP neu) aus großer Diele, acht Zimmern, zwei Kammern, Flur, Küche, sanitäre Anlage bestehend aus zwei getrennten Tageslicht-WC-Einheiten (davon eines mit einem WC nebst Vorraum und Abstellraum und eines mit zwei WCs nebst Vorraum) sowie zwei Balkonen.

Soweit anhand des ATP ersichtlich, erstrecken sich die gegenständlichen Räumlichkeiten über das gesamte 2. Obergeschoss des denkmalgeschützten Gebäudes Hsnr. 2 auf dem Grundstück Flurstück 5230/5 (s. a. Planunterlagen im Anlagenteil). Das Sondereigentum wird über das Treppenhaus an der Westfassade des Gebäudes erschlossen. Lt. Teilungserklärung ist dem Bewertungsobjekt der Abstellraum Nr. 9 im Tiefkeller zugeordnet.

B) Sondereigentum im 3. Obergeschoss

(=15/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 5230/5, Hochfeldstraße 2, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss, im neuen Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet sowie Tiefkeller Nr. 4)

im neuen Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. 4** bezeichnet

bestehend aus:

lt. Aufteilungsplan (ATP neu) aus großer Diele, neun Zimmern (davon eines als Durchgangszimmer und eines als gefangener Raum), Kammer, Garderobe, Flur, Küche, Tageslicht-Bad, zwei WCs (davon eines als Tageslicht-WC) und zwei Balkonen.

Soweit anhand des ATP ersichtlich, erstreckt sich die gegenständlichen Räumlichkeiten über das gesamte 3. Obergeschoss des denkmalgeschützten Gebäudes Hsnr. 2 auf dem Grundstück Flurstück 5230/5 (s. a. Planunterlagen im Anlagenteil). Das Sondereigentum wird über das Treppenhaus an der Westfassade des Gebäudes erschlossen. Lt. Teilungserklärung ist der Wohnung der Abstellraum Nr. 4 im Tiefkeller zugeordnet.

Der Gebäudeumriss des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes **Hochfeldstraße 2**, in dem sich die Bewertungsobjekte zu A) und zu B) befinden, beschreibt eine polygonale Form. Das Gebäude besteht – soweit von außen ersichtlich und anhand der ATPs

erkennbar – aus Tiefkeller, Kellergeschoss (Tiefparterre), Erdgeschoss (Hochparterre), 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, 3. Obergeschoss und Dachgeschoss.

Im Tiefparterre befinden sich – lt. dem **neuen Aufteilungsplan vom 26. Juni 2018 als Bestandteil des Nachtrags vom 15.11.2018 zur Teilungserklärung** – neben der Einheit lt. ATP Nr. 9, Gemeinschaftsräume, wie z. B. der Heizungsraum, der Hausanschlussraum, sowie Lagerräume lt. ATP Nr. 1. In dem unter dem Kellergeschoss (Tiefparterre) befindlichen Tiefkeller (teilunterkellertes, nordwestlicher Gebäudebereich) positionieren sich die Abstellräume lt. ATP Nrn. 1 bis 4 sowie **Nr. 9** (zu Bewertungsobjekt zu A)) und **Nr. 4** (zu Bewertungsobjekt zu B)).

Laut Teilungserklärung (TE) vom 24. März 1970 nebst Nachtrag zur Teilungserklärung umfasst die Aufteilung nach § 3 WEG (Wohnungseigentumsgesetz) insgesamt zehn Sondereigentumsrechte (im ATP Nrn. 1 bis 10), davon sechs innerhalb des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes sowie vier (Kfz-Stellplätze im ATP Nrn. 5 bis 8) in einem ebenerdigen Garagengebäude.

Die Geschosse des Geschäftshauses können über ein Treppenhaus nebst Aufzug an der Westfassade erschlossen werden.

C) Pkw-Stellplatz in der Garage lt. ATP Nr. 7

(=2,50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 5230/5, Hochfeldstraße 2, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Garage)

Der hier betreffende Pkw-Stellplatz im ATP mit Nr. 7 bezeichnet, befindet sich in der südlich des Hauptgebäudes gelegenen Sammelgarage (s. a. Planunterlagen im Anlagenteil am Ende des Gutachtens).

D) Pkw-Stellplatz in der Garage lt. ATP Nr. 8

(=2,50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 5230/5, Hochfeldstraße 2, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Garage)

Der hier betreffende Pkw-Stellplatz im ATP mit Nr. 8 bezeichnet, befindet sich in der südlich des Hauptgebäudes gelegenen Sammelgarage (s. a. Planunterlagen im Anlagenteil am Ende des Gutachtens).

Die Zufahrt zum Garagengebäude, in dem sich die beiden Bewertungsobjekte zu C) und zu D) befinden, erfolgt von der Hochfeldstraße aus. Soweit im Ortstermin einsehbar und anhand der Planunterlagen entnehmbar, ist die Sammelgarage in Massivbauweise errichtet und positioniert sich im Bereich des südwestlichen Grundstücksecks von Grundstück Flst. 5230/5. Soweit bekannt und ersichtlich, beinhaltet die Sammelgarage insgesamt vier Einzelstellplätze (lt. ATP Nrn. 5 bis 8).

Objektanschrift	Hochfeldstraße 2 86159 Augsburg
Grundbücher	<p>Amtsgericht: Augsburg Grundbuch von: Augsburg Band: 429</p> <p>A) Blatt 11795: Wohnungsgrundbuch 15 / 100 Miteigentumsanteil an Grundstück Flst.-Nr. 5230/5 Hochfeldstraße 2 Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 1.110 m²</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an den gewerblich genutzten Räumen im 2. Obergeschoss im neuen Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sowie Tiefkeller Nr. 9.</p> <p>B) Blatt 11796: Wohnungsgrundbuch 15 / 100 Miteigentumsanteil an Grundstück Flst.-Nr. 5230/5 Hochfeldstraße 2 Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 1.110 m²</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Wohnung im 3. Obergeschoss im neuen Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet sowie Tiefkeller Nr. 4.</p> <p>C) Blatt 11799: Teileigentumsgrundbuch 2,50 / 100 Miteigentumsanteil an Grundstück Flst.-Nr. 5230/5 Hochfeldstraße 2 Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 1.110 m²</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Garage.</p> <p>D) Blatt 11800: Teileigentumsgrundbuch 2,50 / 100 Miteigentumsanteil an Grundstück Flst.-Nr. 5230/5 Hochfeldstraße 2 Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 1.110 m²</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Garage.</p>
WEG-Verwaltung (WEG = Wohnungseigentumsgesetz)	<p>Die Objekte unterstehen einer WEG-Verwaltung.</p> <p>Nähere Angaben zu der Hausverwaltung gehen der Auftraggeberin in gesondertem Schreiben zu (s. a. Punkt 3.7).</p>

Baujahr (lt. WEG-Verwaltung)	- Ca. 1890, Baudenkmal; Kulturepoche Neurenaissance - Aufteilung nach § 3 WEG am 24. März 1970 - Änderung Teilungserklärung mit Nachtrag vom 15.11.2018																																				
Jeweilige Nutzung	Nicht genau bekannt, eine Innenbesichtigung der gegenständlichen Räumlichkeiten wurde nicht ermöglicht. Das Bewertungsobjekt zu A) war zum Zeitpunkt des Ortstermins mutmaßlich zur gewerblichen Nutzung vermietet, das Bewertungsobjekt zu B) war soweit bekannt eigengenutzt. Die beiden Objekte zu C) und zu D) dienen vermutlich im Zusammenhang der jeweiligen Nutzung zu A) und zu B) als Kfz-Abstellplätze. Etwaige Mietverhältnisse sind dem Sachverständigen nicht bekannt.																																				
Wohnfläche / Nutzfläche (lt. Angaben TE und tlw. bemaßter Aufteilungspläne sowie Auskunft HVW)	<table border="0"> <tr> <td>A) Sondereigentum</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>im ATP Nr. 3 im 2. OG:</td> <td></td> <td>ca. 295 m² Nfl.</td> </tr> <tr> <td>Abstellraum</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>im ATP Nr. 9 im Tiefkeller:</td> <td></td> <td>ca. 6,5 m² Nfl.</td> </tr> <tr> <td>B) Sondereigentum</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>im ATP Nr. 4 im 3. OG:</td> <td></td> <td>ca. 295 m² Nfl.</td> </tr> <tr> <td>Abstellraum</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>im ATP Nr. 4 im Tiefkeller:</td> <td></td> <td>ca. 11,5 m² Nfl.</td> </tr> <tr> <td>C) Pkw-Stellplatz</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>im ATP Nr. 7 in der Garage:</td> <td></td> <td>ca. 15 m² Nfl.</td> </tr> <tr> <td>D) Pkw-Stellplatz</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>im ATP Nr. 8 in der Garage:</td> <td></td> <td>ca. 15 m² Nfl.</td> </tr> </table> <p>Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben siehe auch Ziff. 4.10.</p>	A) Sondereigentum			im ATP Nr. 3 im 2. OG:		ca. 295 m ² Nfl.	Abstellraum			im ATP Nr. 9 im Tiefkeller:		ca. 6,5 m ² Nfl.	B) Sondereigentum			im ATP Nr. 4 im 3. OG:		ca. 295 m ² Nfl.	Abstellraum			im ATP Nr. 4 im Tiefkeller:		ca. 11,5 m ² Nfl.	C) Pkw-Stellplatz			im ATP Nr. 7 in der Garage:		ca. 15 m ² Nfl.	D) Pkw-Stellplatz			im ATP Nr. 8 in der Garage:		ca. 15 m ² Nfl.
A) Sondereigentum																																					
im ATP Nr. 3 im 2. OG:		ca. 295 m ² Nfl.																																			
Abstellraum																																					
im ATP Nr. 9 im Tiefkeller:		ca. 6,5 m ² Nfl.																																			
B) Sondereigentum																																					
im ATP Nr. 4 im 3. OG:		ca. 295 m ² Nfl.																																			
Abstellraum																																					
im ATP Nr. 4 im Tiefkeller:		ca. 11,5 m ² Nfl.																																			
C) Pkw-Stellplatz																																					
im ATP Nr. 7 in der Garage:		ca. 15 m ² Nfl.																																			
D) Pkw-Stellplatz																																					
im ATP Nr. 8 in der Garage:		ca. 15 m ² Nfl.																																			
Grundstücksgrößen	<table border="0"> <tr> <td>Zu A bis D)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Flst. 5230/5</td> <td>zu 1.110 m²</td> </tr> </table> <p>(lt. Grundbuch siehe oben)</p>	Zu A bis D)		Flst. 5230/5	zu 1.110 m²																																
Zu A bis D)																																					
Flst. 5230/5	zu 1.110 m²																																				
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>Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.</p>																																				
Besonderheiten	<p>Nicht vollumfängliche Inaugenscheinnahme</p> <p>Die bewertungsgegenständlichen Räumlichkeiten zu A) und B) konnten von innen nicht besichtigt werden. Die Garagen-Stellplätze</p>																																				

zu C) und D) konnten aufgrund teils geparkter Pkws nicht vollumfänglich Inaugenschein genommen werden (lediglich Blick durch das geöffnete Garagentor in den Innenraum von den Gebäude-Zuwegungen des gegenständlichen Grundstücks aus).

Die Angaben zu den Bewertungsobjekten in diesem Gutachten basieren überwiegend auf Grundlage der Teilungserklärung nebst dem Nachtrag zur Teilungserklärung mit Planunterlagen, den Auskünften seitens der WEG-Verwaltung und Behörden sowie aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes am Besichtigungstag. Möglichen Kaufinteressenten wird vor einer vermögensmäßigen Disposition dringend empfohlen, weiterführende Untersuchungen in Eigenregie anzustellen. Ein angemessener Sicherheitsabschlag wurde aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung am Ende des Gutachtens berücksichtigt (siehe auch Ziff. 5.3 und Ziff. 8).

Änderung Teilungserklärung und Aufteilungspläne

Mit Nachtrag vom 15.11.2018 zur Teilungserklärung vom 24.03.1970 erfolgte die Änderung der Sondereigentumseinheiten in der Weise, dass die Einheit Nr. 9 im Kellergeschoss (Tiefparterre), sowie die Einheit Nr. 10 im Dachgeschoss als Sondereigentum geschaffen wurden und die bisher unter jeweils gleicher Nummer mit den Sondereigentumseinheiten Nrn. 1 bis 4 verbundenen Abstellräume im Tiefkeller aufgrund der Begründung neuer SE-Einheiten aufgehoben und neu zugeordnet wurden. Die mit dem SE verbundenen Miteigentumsanteile sowie die Gemeinschaftsordnung wurden entsprechend geändert.

Die Eigentümer der Sondereigentumseinheiten des in Abschnitt I der ursprünglichen Teilungserklärung (Vorurkunde vom 24.03.1970) näher bezeichneten in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilten Grundstücks Flst 5230/5, erweitern die in Abschnitt III der Vorurkunde getroffenen Vereinbarungen zur Gemeinschaftsordnung wie folgt (auszugsweise Wiedergabe Ziffer 2, Seiten 4 und 5 des Nachtrags zur TE, s. a. Anlage teil des Gutachtens):

*„§10 Hinsichtlich der Abänderbarkeit dieser Gemeinschaftsordnung gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes. Jeder Eigentümer einer Sondereigentumseinheit ist unabhängig davon berechtigt, **Wohnungseigentum in Teileigentum sowie Teileigentum in Wohnungseigentum ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer und ohne Zustimmung von Grundpfandrechtsgläubigern umzuwandeln. Jeder Eigentümer einer Sondereigentumseinheit ist berechtigt, ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer und der dinglich Berechtigten des Sonstigen Sondereigentums die in seinem Eigentum jeweils stehenden Miteigentumsanteile und das zugehörige Sondereigentum weiter aufzuteilen und somit anstelle der derzeit gebildeten Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit auch mehrere Wohnungs- und Teileigentumseinheiten zu bilden bzw. vorhandene Sondereigentumseinheiten zu vereinigen.**“*

Die Aufteilung, Lage und Größe der im Sondereigentum stehenden Räume, die Nummerierung sowie die Abgrenzung zum Gemeinschaftseigentum sind aus den im Nachtrag zur TE als Anlage IV

beigefügten genehmigten Aufteilungsplänen (=Aufteilungsplan neu) sowie der Ergänzungsbescheinigung der Stadt Augsburg vom 26.06.2018 ersichtlich (dem Anlagenteil am Ende des vorliegenden Gutachtens entnehmbar).

Instandhaltungsrücklage

Lt. Auskunft der zuständigen Hausverwaltung stehen in naher Zukunft erhebliche Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum an (nähere Informationen unter Punkt 3. 7). Aufgrund der geringen Instandhaltungsrücklage kann für derartige finanzielle Aufwendungen ggf. mit Sonderumlagen gerechnet werden.

Denkmaleigenschaft

Laut den Veröffentlichungen im Onlineportal BayernAtlas ist das zum Bewertungsstichtag – soweit bekannt – vermutlich als reines Geschäftshaus (lt. Auskunft der zuständigen Hausverwaltung) genutzte Gebäude auf dem betreffenden Grundstück Flst 5230/5 als Baudenkmal in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege unter D-7-61-000-419 eingetragen (s. a. Punkt 4.7 Denkmalschutz).

2 Gesonderte Fragestellungen laut gerichtlichem Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage?	Siehe Punkt 4.2
Baulicher Zustand und ggf. Reparaturen?	Siehe Punkt 5.3
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	Siehe Punkt 4.3 und 4.6
Hausschwamm bzw. Verwendung umweltschädlicher Stoffe?	Nicht bekannt.
Verdacht auf ökologische Altlasten?	Siehe Punkt 4.3
Verwalter und Höhe des Wohngeldes? (bei WE u. TE)	Siehe Punkt 3.7
Mieter oder Pächter?	Nicht genau bekannt. Siehe unter „Zusammenstellung wesentlicher Daten, jeweilige Nutzung, Seite 6“ sowie Punkt 7. 2, „Ermittlung der Ertragswerte“.
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?	Entfällt.
Gewerbebetrieb?	Das Bewertungsobjekt zu A) war zum Zeitpunkt des Ortstermins lt. Auskunft der WEG-Verwaltung zur gewerblichen Nutzung vermietet.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen?	Nicht bekannt.
Besteht ein Energieausweis im Sinne des GEG?	Nicht bekannt. Aufgrund der Denkmaleigenschaft des Gebäudes besteht keine Energieausweispflicht.

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 jeweiligen Sondereigentums im Sinne des § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) wurde erteilt mit dem Schreiben - nebst Beschluss - des Amtsgerichts Augsburg vom 10.01.2025 (Eingang am 16.01.2025).

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 Wertermittlungsstichtag, Ortsbesichtigung und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßge-

bend ist. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag und wird für den **12. Februar 2025** festgelegt. An diesem Tag fand die Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) statt.

Anwesend war:

- 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.

3.5 Anzahl der Gutachtenaufbereitungen

Das Verkehrswertgutachten wurde auf Antrag in **1-facher Ausfertigung** nebst digitaler Ausfertigung im PDF-Format 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 Grundbuch, Ausdrücke vom 21.01.2025
- Auszug (Kopie) aus dem Katasterkartenwerk erstellt am 17.01.2025, Maßstab 1:1000
- Schriftliche Auskünfte der zuständigen Bauverwaltung
- Schriftliche Auskünfte der zuständigen WEG-Verwaltung
- Angaben des Gutachterausschusses
- Auszüge in Kopie aus der Teilungserklärung bezogen auf die Bewertungsobjekte vom 24.03.1970 nebst vorliegenden Anlagen und Aufteilungsplänen vom 15.7.1969
- Auszüge in Kopie aus dem Nachtrag vom 15.11.2018 zur Teilungserklärung bezogen auf die Bewertungsobjekte nebst vorliegenden Anlagen und neuen Aufteilungsplänen vom 26.06.2018

Abschluss der Recherchen: 12.03.2025

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, Stand 31.12.2024:

Höhe Instandhaltungsrücklage gesamt:	28.729,48 €
Höhe Instandhaltungsrücklage SE Nr. 3 (Bewertungsobjekt zu A):	6.158,97 €
Höhe Instandhaltungsrücklage SE Nr. 4 (Bewertungsobjekt zu B):	7.425,36 €

Keine gesonderte Instandhaltungsrücklage für das Sondereigentum in der Sammelgarage

Höhe Hausgeld (mtl. einschl. Rücklage), SE Nr. 3 (Bewertungsobjekt zu A): 1.751,00 €
 Höhe Hausgeld (mtl. einschl. Rücklage), SE Nr. 4 (Bewertungsobjekt zu B): 2.046,00 €
 Höhe Hausgeldrückstand: Lt. Auskunft WEG-Verwaltung, keine Rückstände

Anstehende Reparaturmaßnahmen,
 noch nicht abgerechnet bzw. noch nicht in
 Instandhaltungsrücklage berücksichtigt: Sockelabdichtung Bereich Souterrain

Reparaturstau
 am Gemeinschaftseigentum: Dacherneuerung, Fenstersanierung, Fassadensanie-
 rung (Gutachten aus dem Jahr 2022 lt. Auskunft WEG-
 Verwaltung vorliegend)

Modernisierungsmaßnahmen: In den letzten Jahren keine Modernisierungen

Energieausweis: Nicht bekannt. Aufgrund der Denkmaleigenschaft des
 Gebäudes besteht keine Energieausweispflicht.

4 Objektbeschreibung

4.1 Grundbuch

Amtsgericht: Augsburg
 Grundbuch von: Augsburg
 Band: 429

A)

Blatt 11795: Wohnungsgrundbuch
 15 / 100 Miteigentumsanteil an Grundstück
 Flst.-Nr. 5230/5 Hochfeldstraße 2
 Wohnhaus, Nebengebäude,
 Hofraum, Garten zu 1.110 m²

verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an den gewerblich genutzten Räumen im 2. Oberge-
 schoss im neuen Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sowie Tiefkeller Nr. 9.

B)

Blatt 11796: Wohnungsgrundbuch
 15 / 100 Miteigentumsanteil an Grundstück
 Flst.-Nr. 5230/5 Hochfeldstraße 2
 Wohnhaus, Nebengebäude,
 Hofraum, Garten zu 1.110 m²

verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Wohnung im 3. Obergeschoss im neuen Auftei-
 lungsplan mit Nr. 4 bezeichnet sowie Tiefkeller Nr. 4.

C)

Blatt 11799: Teileigentumsgrundbuch
 2,50 / 100 Miteigentumsanteil an Grundstück
 Flst.-Nr. 5230/5 Hochfeldstraße 2
 Wohnhaus, Nebengebäude,
 Hofraum, Garten zu 1.110 m²

verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Garage.

D)

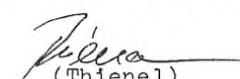
Blatt 11800: Teileigentumsgrundbuch
 2,50 / 100 Miteigentumsanteil an Grundstück
 Flst.-Nr. 5230/5 Hochfeldstraße 2
 Wohnhaus, Nebengebäude,
 Hofraum, Garten zu 1.110 m²

verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Garage.

Bestandsverzeichnis / Erste und zweite Abteilung

Genauere Eintragungen und textliche Formulierungen innerhalb der einzelnen Abteilungen sind dem jeweiligen Grundbuchblatt zu entnehmen. Der Auftraggeberin sind die Grundbucheintragungen bekannt. Grundbuchauszüge wurden diesem Gutachten auftragsgemäß nicht beigelegt. Auftragsgemäß wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

In Abteilung II der jeweiligen Grundbücher ist zulasten der Bewertungsobjekte zu A) bis D) neben der jeweiligen Eintragung unter lfd. Nr. 5 (Zwangsversteigerungsvermerk), unter lfd. Nr. 1 folgende Verpflichtung eingetragen:

Amtsgericht Augsburg		Grundbuch von Augsburg		Band 429 Blatt 11795		Zweite Abteilung		Einlegebogen 1	
Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen							
1	2	3							
1	1	Verpflichtung, ohne Zustimmung des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Augsburg lit.J Band 124 Blatt 3101 BVNr.1 (FlNr. 5230 1/4 a,b,c) nach Teilung des herrschenden Grundstücks fortgesetzt lt. VN. 7/55, VN. II 323/61, VN. 181/63 an den Grundstücken FlNr. 5230/4 in Band 323 Blatt 8471 - 8500 BVNr. 1, Band 324 Blatt 8501 bis 8515 BVNr.1, FlNr. 5230/81 in Band 248 Blatt 6276 BVNr.12, FlNr. 5230/91 in Band 124 Blatt 3101 BVNr. 29, FlNr. 5230/92 in Band 248 Blatt 6276 BVNr.2, FlNr. 5230/94 in Band 256 Blatt 6518 BVNr. 30 auf dem Anwesen weder eine Wirtschaft noch eine Fabrik für eigene oder fremde Rechnung- zu betreiben oder betreiben zu lassen. Lt. Urk. des Not. Grimm in Augsburg vom 28.8.1898, eingetragen am 15.Mai 1922 und hierher übertragen am 8.April 1971.  (Heim)  (Thienel)							

Bevolligungsurkunden wurden nicht untersucht, auf Ziffer 3.3 - Zweck des Gutachtens (Die Gutachtenstätigkeit ist - gem. Auftrag - auf das zur Erfüllung des Auftrages Notwendige zu beschränken.) - wird entsprechend verwiesen. Auftragsgemäß wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

Dritte Abteilung

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

4.2 Ortsangaben / Lage

- Ort:** Die 303.150 Einwohner (Stand: 31. Dez. 2023, [https:// www.bayernportal.de/dokumente/behoerde](https://www.bayernportal.de/dokumente/behoerde)) zählende Stadt Augsburg ist die drittgrößte Stadt Bayerns. Als Universitätsstadt und Sitz der Regierung von Schwaben ist Augsburg ein bedeutender Wirtschaftsstandort. Das Stadtgebiet von Augsburg ist in 17 Planungsräume gegliedert, die ihrerseits in 42 Stadtbezirke aufgeteilt sind. Dabei handelt es sich teilweise um ehemals selbständige Gemeinden, die im Laufe der Geschichte nach Augsburg eingegliedert wurden, teilweise aber auch um neue Stadtteile, die aus Wohngebieten hervorgegangen sind. Über die Autobahn A 8 München-Stuttgart ist Augsburg vom Westen, Norden oder Osten gut angebunden.
- Nähere Umgebung:**
- | | |
|----------------------|--|
| Struktur: | Mischgebietslage, Stadtbezirk Nummer 3, Bahnhof-, Bismarckviertel; übergeordneter Planungsraum I Innenstadt |
| Prägung: | Südlich der historischen Altstadt gelegene Wohn-Geschäftsgebäude; gewerblich genutzte Grundstücke; innerstädtischer Geschosswohnungsbau |
| Besonderheit: | Zentrums- und Bahnhofsnahe Lage (fünfminütige Entfernung mit dem Fahrrad bzw. 20 Minuten fußläufig zum Hauptbahnhof); etwa 370 Meter LL südlich des gegenständlichen Grundstücks Flst 5230/5 Gleisanlage Bahnstrecke München-Augsburg; etwa 20 Meter LL nördlich von Flst 5230/5 Gleisanlage Straßenbahn |
- Verkehrsanbindung:** Insgesamt sehr gute Verkehrslage zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen sowie zum öffentlichen Nahverkehr
- Immissionen:** Aufgrund der innerstädtischen Lage an einer stark frequentierten Hauptverkehrsstraße ist mit üblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.
- Gewerbelage:** Bedingt durch die vorteilhafte, nahezu exponierte Straßenposition, ist die Grundstückslage – insbesondere mit der günstigen Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel – als gut zu beurteilen.
- 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 mittleren Wohnlage mit Beeinträchtigungen aufgrund der ausgeprägten Straßenlage sowie der teils gewerblich geprägten Grundstücksnutzung 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:	Diesbezügliche Recherchen erfolgten in diesem Falle nicht, auf Ziffer 3.3 - Zweck des Gutachtens (die Gutachtenstätigkeit ist - gem. Auftrag - auf das zur Erfüllung des Auftrages Notwendige zu beschränken.) - wird entsprechend verwiesen.
Topographie:	Soweit ersichtlich überwiegend eben
Form:	Unregelmäßiger, polygonförmiger, langgestreckter Zuschnitt Mittlere Breite (W-O) ca. 22 m, Mittlere Tiefe (N-S) ca. 50,5 m
Größe lt. GB:	1.110 m ²

4.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Straßen:	Eserwallstraße als Haupt- Verkehrsstraße:	Im Bewertungsbereich vierspurige, ortsüblich ausgebaute Hauptverkehrsstraße, asphaltiert und befestigt; parallel zur Straße: Verlauf Gleisanlage Straßenbahn
	Gehweg:	Vorhanden
	Hochfeldstraße als Erschließungs- straße:	Ortsüblich ausgebaut, asphaltiert und befestigt
	Gehweg:	Beidseitig vorhanden
	Parkmöglichkeiten:	Im öffentlichen Straßenbereich teils vorhanden
Leitungen zur Ver- / Entsorgung:	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 Flst 5230/5 ist mit einem denkmalgeschützten (lt. Auskunft WEG-Verwaltung vmtl. als Geschäftshaus genutzten) Gebäude und einer Sammelgarage bebaut. Die Größe des Grundstücks mit 1.110 m² ist für eine derartige Nutzung / Bebauung in der gegebenen Lage ortsüblich. Die Erschließung 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

Nach Auskunft der zuständigen Behörde richtet sich das Baurecht des betreffenden Grundstücks 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 des aufstehenden Gebäudes ausgegangen werden.

Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Das Grundstück befindet sich soweit bekannt nicht in einem Sanierungs- oder Umlegungsgebiet.

Besondere bauplanungsrechtliche Beschränkungen z. B. Wasser-, Natur-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiet sind nicht bekannt.

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 den Veröffentlichungen im Onlineportal BayernAtlas ist das zum Bewertungsstichtag – soweit bekannt – vermutlich als reines Geschäftshaus (lt. Auskunft der zuständigen Hausverwaltung) genutzte Gebäude auf dem betreffenden Grundstück Flst 5230/5 als Baudenkmal in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege unter D-7-61-000-419 eingetragen. Sämtliche Maßnahmen innen und außen, welche die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen können, sind denkmalschutzrechtlich genehmigungspflichtig, auch wenn diese baurechtlich verfahrensfrei wären. Ein Energieausweis ist für dieses Gebäude nicht erforderlich.

Zur Begründung der Denkmaleigenschaft wird in der Liste der Kulturdenkmale folgendes aufgeführt:

Mietshaus

Aktennummer	D-7-61-000-419
Lage	Bezirk Schwaben Stadt Augsburg Augsburg
Adresse	Hochfeldstraße 2
Funktion	Mietshaus, syn. Miethaus, syn. Zinshaus
Bilder	



Beschreibung	Mietshaus, viergeschossiger Eckbau mit flachem Walmdach, polygonalem, vom Boden aufgehendem Erker und Loggia, reiche Fassadengliederung und ornamentaler Dekor, Neurenaissance, 1890.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Denkmalart	Baudenkmal

KONTAKT www.blfd.bayern.de/blfd/ansprechpersonen

Der Denkmalschutz stellt eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums dar. Veränderungen am Gebäude sind erlaubnispflichtig nach Art. 6 BayDSchG. Diese Beschränkung zählt zu den faktischen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten von Grundstücken, die den Verkehrswert gemäß §194 BauGB beeinflussen können. Besonders wird der Wert durch ein Instandsetzungs- und Instandhaltungsgebot sowie ein Abbruchverbot wesentlich beeinflusst. Der Denkmalschutz kann sich insbesondere auf den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen auswirken. Für vorliegende Wertermittlung wird von einer faktischen Denkmalschutzbelegung ausgegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass weitere Untersuchungen hinsichtlich des Denkmalschutzes nicht vorgenommen wurden und hierfür auch keine Haftung übernommen wird. Dies würde den Auftragsumfang bei weitem übersteigen.

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.

Gebäudetyp Bewertungsobjekte zu A) und B)	Gebäude mit Denkmaleigenschaft – soweit bekannt und von außen ersichtlich – massiver Bauart mit Walmdach. Das Gebäude , in dem sich die bewertungsgegenständlichen Einheiten zu A) und zu B) befinden, besteht lt. den Aufteilungsplänen (ATP) aus Tiefkeller, Kellergeschoss (Tiefparterre), Erdgeschoss (Hochparterre), 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, 3. Obergeschoss und Dachgeschoss.
---	---

Konstruktion

Fundament	Nicht bekannt
Außenwände	Nicht bekannt
Innenwände	Nicht bekannt
Böden/Decken	Nicht bekannt
Dach	Walmdach
Dachentwässerung	Vorhanden
Fenster	Nicht bekannt
Hauseingangsbereiche Haupteingang Fassade W	Zweiflügelige Hauseingangstüre mit Rundbogen-Oberlicht, Türflügel mit Drahtornamentglas, in Türleibung Klingel-/Sprechanlage sowie im Außenwandsockelbereich eingelassene Briefkastenanlage vorhanden
Nebeneingang Fassade SW	Zum Hauseingang führende Treppenanlage mit einseitigem Geländer; Überdachung, Hauseingangstüre aus Holz, Außenbeleuchtung, Klingel-/Sprechanlage in Außenwand vorhanden
Treppen/-haus	Halbkreisförmig gewendelte Treppe mit Zwischenpodesten in alle Geschosse
Aufzug	Im Treppenauge des Treppenhauses vorhanden
Heizung / Warmwasser	Nicht bekannt
Gemeinschaftsräume	Nicht genau bekannt, lt. ATP Heizungs- / Technikräume
Außenanlagen	Soweit ersichtlich, der Baujahreszeit, den baulichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbeschaffenheit entsprechend üblich
Zustandsmerkmale	Soweit von außen ersichtlich und lt. Auskunft WEG-Verwaltung, dem Alter entsprechender, teils instandhaltungs- und instandsetzungsbedürftiger Zustand

Zu A) Sondereigentum im ATP Nr. 3 im 2. OG nebst Tiefkeller Nr. 9

Lage und Gliederung der Einheit lt. ATP Die Einheit erstreckt sich über die gesamte Grundrissfläche im 2. OG des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes (Treppenhaus ausgenommen); lt. ATP bestehend aus großer Diele, acht Zimmern, zwei Kammern, Flur, Küche, sanitäre Anlage bestehend aus zwei getrennten Tageslicht-WC-Einheiten (davon eines mit einem WC nebst Vorraum und Abstellraum und eines mit zwei WCs nebst Vorraum) sowie zwei Balkonen.

Nutzung der Einheit Vmtl. gewerblich genutzt

Ausstattung der Einheit lt. ATP Nr. 3 im 2. OG

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

Böden	Nicht bekannt
Wände	Nicht bekannt
Decken	Nicht bekannt
Fenster	Nicht bekannt
Türen	Nicht bekannt
Heizung / WW	Nicht bekannt
Elektro	Nicht bekannt
Sanitär	Nicht bekannt
Ausstattungsstandard	Nicht bekannt Annahme eines insgesamt mittleren Standards
Zustandsmerkmale	Nicht bekannt Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands
Abstellraum im Tiefkeller lt. ATP Nr. 9	Nicht bekannt

B) Sondereigentum im ATP-Nr. 4 im 3. OG nebst Tiefkeller Nr. 4

Lage und Gliederung der Einheit lt. ATP Die Einheit erstreckt sich über gesamte Grundrissfläche im 3. OG des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes (Treppenhaus ausgenommen); lt. ATP bestehend aus großer Diele, neun Zimmern (davon eines als Durchgangszimmer und eines als gefangener Raum), Kammer, Garderobe, Flur, Küche, Tageslicht-Bad, zwei WCs (davon eines als Tageslicht-WC) und zwei Balkonen.

Nutzung der Einheit Nicht genau bekannt

Ausstattung der Einheit lt. ATP Nr. 4 im 3. OG

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

Böden	Nicht bekannt
Wände	Nicht bekannt
Decken	Nicht bekannt
Fenster	Nicht bekannt
Türen	Nicht bekannt
Heizung / WW	Nicht bekannt
Elektro	Nicht bekannt
Sanitär	Nicht bekannt
Ausstattungsstandard	Nicht bekannt Annahme eines insgesamt mittleren Standards
Zustandsmerkmale	Nicht bekannt Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands
Abstellraum im Tiefkeller lt. ATP Nr. 4	Nicht bekannt
Gebäudetyp Bewertungsobjekte zu C) und D)	Sammelgarage für gesamt vier Einzelstellplätze
Konstruktionsart:	Vmtl. Massivbauweise
Boden:	Vmtl. Rohboden
Dach:	Soweit ersichtlich, flachgeneigtes Pultdach
Tor/Tür/Fenster:	Nicht genau bekannt
Ausstattung:	Nicht genau bekannt Annahme eines insgesamt zweckmäßigen Standards
Zustandsmerkmale:	Nicht genau bekannt Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands

4.9 Nebengebäude

Nicht genau bekannt. Soweit einsehbar befand sich auf dem Bewertungsgrundstück neben der Sammelgarage kein weiteres Nebengebäude.

4.10 Flächen, Maße

Die **Wohnfläche** (WoFI) wird in der Wohnflächenverordnung (WoFIV) von 2004 definiert. Die Wohnflächenverordnung ist zwingend bei der Berechnung der Wohnfläche nach Wohnraumförderungsgesetz anzuwenden. Ihr Ansatz der Wohnfläche hat sich auch im nicht geförderten Wohnungsbau als Standarddefinition der Wohnfläche durchgesetzt. Als Wohnflächen gelten gem.

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

Die **Nutzfläche** wird in der DIN 277 (2005) definiert. Unter Nutzfläche (NF) versteht man den Anteil der Grundfläche eines Gebäudes, der der Nutzung des Bauwerks auf Grund seiner Zweckbestimmung dient. Nicht zur Nutzfläche gehören Verkehrsflächen (wie z. B. Treppenhäuser, Gemeinschaftsflure, Aufzüge) und technische Funktionsflächen (wie z. B. Heizungsräume, Maschinenräume, technische Betriebsräume).

- A) Sondereigentum**
im ATP Nr. 3 im 2. OG: ca. 295 m² Nfl.
Abstellraum
im ATP Nr. 9 im Tiefkeller: ca. 6,5 m² Nfl.
- B) Sondereigentum**
im ATP Nr. 4 im 3. OG: ca. 295 m² Nfl.*
Abstellraum
im ATP Nr. 4 im Tiefkeller: ca. 11,5 m² Nfl.
- C) Pkw-Stellplatz**
im ATP Nr. 7 in der Garage: ca. 15 m² Nfl.
- D) Pkw-Stellplatz**
im ATP Nr. 8 in der Garage: ca. 15 m² Nfl.

Wichtiger Hinweis: Die Flächenangaben der jeweiligen (Wohn*-) bzw. Nutzflächen wurden anhand der vorliegenden, teilweise bemaßten Planunterlagen nebst den Flächeneintragen in den Grundrissen der ATPs sowie einer vorhandenen Wohnflächenberechnung (für das 1. Obergeschoss im Rahmen einer Kaufvertragsurkunde) überschlägig ermittelt bzw. auf Plausibilität überprüft. Ferner wurde dem Sachverständigen seitens der zuständigen Hausverwaltung eine Flächen-Aufstellung übersandt.

* Mangels eingehender Inaugenscheinnahme der Bewertungsobjekte, kann die tatsächlich vorhandene Nutzung (zu Gewerbe- oder zu Wohnzwecken) zum Bewertungsstichtag seitens des Sachverständigen nicht festgestellt werden. Lt. Auskunft der zuständigen WEG-Verwaltung, handelt es sich bei der Nutzung neben dem gegenständlichen Sondereigentum zu A) auch bei dem SE zu B) vermutlich um gewerblich genutzte Flächen. Der Bewertung der Objekte zu A) und zu B) wird insofern im Folgenden eine Gewerbenutzung unter Zugrundelegung der jeweiligen Nutzflächen unterstellt. Die Flächenangaben sind augenscheinlich plausibel und für die Wertermittlung hinreichend genau. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Vor einer vermögensmäßigen Disposition kann ein Aufmaß empfohlen werden.

5 Objektbeurteilung

5.1 Grundrissaufteilung

Zu A) Sondereigentum im ATP Nr. 3 im 2. OG

Vmtl. gewerblich genutzte Fläche, gem. dem vorliegenden Grundriss des ATPs (s. a. Planunterlagen im Anlagenteil):

- Verhältnismäßig regelmäßiger Umriss der sich über das gesamte 2. OG (Treppenhaus ausgenommen) erstreckenden Fläche der Bewertungseinheit
- Treppenhaus und Hauseingangsbereich (Haupteingang) positionieren sich an der Westfassade
- Bewertungsobjekt im Grundriss zu allen Himmelsrichtungen (N, S, W, O) ausgerichtet; an der Westfassade lediglich im Teilbereich
- Zwei - jeweils räumlich integrierte - Gebäudeerker: Erker an der NO-Fassade als Segment eines regelmäßigen Achtecks sowie Rechteckerker an der S-Fassade
- Zwei nicht überdachte Balkone: Balkon an der N-Fassade und an der W-Fassade

Beurteilung der jeweiligen Raumaufteilung anhand der vorliegenden ATP-Planunterlagen:

- Weitläufig, großräumig

Zu B) Sondereigentum im ATP Nr. 4 im 3. OG

8½-Zimmer-Wohnung, gem. dem vorliegenden Grundriss des ATPs (s. a. Planunterlagen im Anlagenteil), lt. Auskunft WEG-Verwaltung vmtl. gewerblich genutzte Einheit:

- Verhältnismäßig regelmäßiger Umriss der sich über das gesamte 3. OG (Treppenhaus ausgenommen) erstreckenden Fläche der Bewertungseinheit
- Treppenhaus und Hauseingangsbereich (Haupteingang) positionieren sich an der Westfassade
- Bewertungsobjekt im Grundriss zu allen Himmelsrichtungen (N, S, W, O) ausgerichtet; an der Westfassade lediglich im Teilbereich
- Ein räumlich integrierter Gebäudeerker als Rechteckerker an der S-Fassade
- Zwei nicht überdachte Balkone: Balkon in Form eines Segments von einem regelmäßigen Achteck an der NO-Fassade als Abschluss der geschlossenen Erker der unter dem 3. OG befindlicher Geschosse; Balkon an der an der W-Fassade

Beurteilung der jeweiligen Raumaufteilung anhand der vorliegenden Planunterlagen:

- Weitläufig, großräumig, im Falle einer Nutzung als Wohnung (lt. ATP) unökonomisch und nicht mehr zeitgemäß

5.2 Besonnung und Belichtung

Vermutlich gute Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse aufgrund des Abstands der jeweiligen Räume der Einheiten zu A) und zu B) zur Nachbarbebauung sowie der jeweiligen Geschosslage mit - gem. den Planunterlagen - ausreichenden Fensteröffnungen- und Größen in der gegebenen Himmelsrichtung.

5.3 Zustand der baulichen Anlagen

Wichtiger Hinweis:

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 Beurteilung oder Kostenermittlung für die Herstellung eines baulich ordentlichen und mangelfreien Zustands ist nicht Auftragsgegenstand.

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

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

Da die Bewertungsobjekte zu A) und B) von innen nicht und die Bewertungsobjekte zu C) und D) von innen kaum (von den Gebäude-Zuwegungen des gegenständlichen Grundstücks aus, lediglich Blick durch das geöffnete Garagentor in den Innenraum) besichtigt werden konnten, empfiehlt der Sachverständige in diesem Zusammenhang, vor einer vermögensmäßigen Disposition weiterführende Recherchen über den tatsächlichen inneren Zustand der Bewertungsobjekte anzustellen. Für die hiermit verbundenen Risiken übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Ein **angemessener Risikoabschlag** wurde am Ende des Gutachtens berücksichtigt.

Der jeweilige Gebäudebestand des denkmalgeschützten Hauptgebäudes sowie der des Garagengebäudes nebst Außenanlagen, machte - soweit zum Zeitpunkt der Besichtigung überwiegend von außen erkennbar - unter Berücksichtigung des Alters einen weitgehend gepflegten Eindruck. Es waren teilweise über das Übliche hinausgehende alters-, gebrauch- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen ersichtlich. Teilweise besteht vermehrter Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf.

Lt. Auskunft der WEG-Verwaltung ist an dem denkmalgeschützten Hauptgebäude im Bereich des Souterrains die Sanierung der Sockelabdichtung beschlossen (siehe Pkt. 3.7 Hausverwaltung). Darüber hinaus sind lt. Auskunft Hausverwaltung zukünftig zu erbringende erhebliche Maßnahmen wie z. B. die Dacherneuerung sowie die Fenster- und Fassadensanierung erforderlich.

Etwasige Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der letzten Jahre, erfolgten lt. Auskunft der Hausverwaltung nicht.

Gewöhnliche alters- und witterungsbedingte Abnutzungen am Gemeinschaftseigentum werden in der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, den Bewirtschaftungskosten und dem Liegenschaftszinssatz in angemessener Weise gewürdigt.

Lt. Auskunft der Hausverwaltung stehen in naher Zukunft erhebliche Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum an (s. a. Punkt 3. 7). Aufgrund der geringen Instandhaltungsrücklage kann für derartige finanzielle Aufwendungen mit Sonderumlagen gerechnet werden.

Die oben genannten Besonderheiten und Auffälligkeiten zählen im Sinne des § 8 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zu den sogenannten besonderen objektspezifischen

schen 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.

Hinweis:

Reparaturstau wird soweit aufgenommen, wie er zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar ist. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Etwaiger Reparaturstau und zeitlich bedingte Abnutzungserscheinungen gehen auch als wichtige Faktoren in den Ansatz einer angepassten Restnutzungsdauer, der nachhaltigen Mieterträge, in den Ansatz des Liegenschaftszinses sowie in den Ansatz der ggf. pauschalierten Instandhaltungskosten (Bestandteil der Bewirtschaftungskosten) ein. Es wurden keine Detailuntersuchungen durchgeführt, da dies nicht Auftragsgegenstand war.

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 der Bewertungsobjekte ist unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) oder das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) für die Wertermittlung vorgesehen. Der Verkehrswert wird abgeleitet aus dem Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren. Im Folgenden wird die Wahl der Wertermittlungsverfahren begründet. Die Begründung der Verfahrenswahl ist nach § 6 zwingend vorgeschrieben. Nach den Vorschriften der ImmoWertV ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

6.2 Bewertungsmethoden

Vergleichswertverfahren:

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

Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren wird seit geraumer Zeit generell angewandt und bietet sich insbesondere bei Wohnungs- und Teileigentum, Mehrfamilienwohnhäusern sowie Gewerbeobjekten und -einheiten an. Die Wertigkeit wird am besten durch die Miete oder Pacht zum Ausdruck gebracht. Da Wohnungs- und Teileigentum, Mehrfamilienwohnhäuser sowie Gewerbeobjekte und -einheiten zum größten Teil als Anlageobjekte gehalten werden und damit auch vermietet sind, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen. Demzufolge muss

auch bei der Verkehrswertermittlung der erzielbare Ertrag im Vordergrund stehen, was im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Ertragswertverfahren möglich ist. Als Plausibilitätskontrolle empfiehlt es sich, aufgrund der Marktlage Vergleichswerte heranzuziehen.

Sachwertverfahren:

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

6.3 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 Teil- / und Wohnungseigentum wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in aller Regel nach Preisen je Quadratmeter Wohnfläche / Nutzfläche gehandelt. Demnach kann der angemessene Kaufpreis von derartigem Sondereigentum gewöhnlich am besten im Vergleichswertverfahren 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 und die Ausstattung etwaig vorhandener veräußerter Vergleichsobjekte zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung in der Regel nicht bekannt. Darüber hinaus kann im vorliegenden Fall der genaue Zustand der Bewertungsobjekte seitens des Sachverständigen aufgrund der Außenbesichtigung nicht festgestellt werden. 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 Wohn- und Gewerbeobjekten auch unter Renditegesichtspunkten getätigt werden (Kapitalanleger), ist neben dem Vergleichswertverfahren auch das Ertragswertverfahren anwendbar.

Das Sachwertverfahren scheidet bei der Ableitung des Verkehrswerts von Wohn- und Teileigentum 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 Wohn- und Teileigentum 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 Wohn- und Teileigentum 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.

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. Bauschäden, Mängel) zum Ertragswert der Immobilie zusammengefasst.

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

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

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

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

Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

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

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

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 Wertermittlungsstichtag 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 gegenständliche Grundstück der Bewertungsobjekte 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.

Im Rahmen der Bodenrichtwertabfrage wurde gemäß der Auskunft des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS-Bayern der zuletzt veröffentlichte durchschnittliche, erschließungsbeitragsfreie (ebf) Bodenrichtwert (BRW) zum 01.01.2024 mit **2.400 €/m²** Grundstücksfläche (Bodenrichtwertzone 12171) für unbebaute Grundstücke angegeben. Der BRW bezieht sich auf Wohnbauflächen (W). Dem Bodenrichtwert ist seitens des Gutachterausschusses die wertrelevante Geschossflächenzahl 2,0 zugrunde gelegt.

Das Grundstück Flst 5230/5 ist ortsüblich bebaut und entspricht überwiegend den Angaben zum BRW. Der Sachverständige hält diesen BRW für die gegebene Lage als Ausgangswert zunächst für angemessen.

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:

Mögliche Abweichungen des gegenständlichen Grundstücks der Bewertungsobjekte im Vergleich zum BRW-Grundstück der BRW-Zone 12171 sind zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.

WGFZ- Anpassung:

Die vorhandene, ermittelte WGFZ des gegenständlichen Grundstücks Flst 5230/5 beträgt ca. 1,98. Vom Gutachterausschuss wurde für den heranzuziehenden Richtwert der Bodenrichtwertzone 12171 eine WGFZ von 2,0 zu Grunde gelegt. Ferner gibt der Gutachterausschuss WGFZ-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland (für Geschossbauflächen und Mischnutzung) zur Anpassung an das jeweilige Maß der baulichen Nutzung an. Hinsichtlich des gegebenen Grundstücksmerkmals des Maßes der baulichen Nutzung hält der Sachverständige in Anlehnung an o. g. Angaben keine zusätzliche Anpassung für erforderlich (Faktor somit 1,00).

Anpassung konjunkturelle Entwicklung:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Der Bewertungsstichtag für das gegenständliche Grundstück hingegen datiert zum 12.02.2025. Aufgrund der teils noch verhaltenen Nachfrage, ausgelöst durch die Kriegssituation in der Ukraine, geht der Sachverständige von einer insgesamt gedämpften Bodenwertentwicklung zum Stichtag aus. Aufgrund eigener Beobachtungen und Erfahrungswerte hält der Sachverständige den Bodenrichtwert als Grundlage für die weitere Bewertung als marktgerecht (Faktor somit 1,00).

Anpassung Lagesituation – Eckgrundstückssituation und erhöhte Immissionsbelastung:

Der Werteeinfluss einer zusätzlich **erhöhten** Immissionsbelastung (Lärm, Erschütterungen, Staub etc.) aufgrund der vorhandenen Grundstücksposition an einer stark frequentierten Hauptverkehrsstraße sowie am Schnittpunkt zweier Straßen kommt im durchschnittlichen Bodenrichtwert nicht ausreichend zum Ausdruck. Die vorhandene Grundstückssituation wird im Vergleich zum durchschnittlichen Bodenrichtwert-Grundstück innerhalb der betreffenden BRW-Zone als Nachteil erachtet. Neben der überdurchschnittlich starken Lärm- und Abgasbelastung ist damit zu rechnen, dass die Ecklage mit höheren Kostenbeiträgen und sonstigen Gebühren belastet ist. Vorgenannt ausgeführte Nachteile werden vom Sachverständigen mit einem Wertabschlag in Höhe von rund - **5 %** für angemessen und gerechtfertigt (**Faktor** somit **0,95**) erachtet.

Zu A) Anteiliger Bodenwert des Sondereigentums im ATP-Nr. 3, 2. OG nebst Tiefkeller Nr. 9 an Grundstück Flst. 5230/5:

Sonstige besondere wertbeeinflussende Vor- oder Nachteile sind nicht erkennbar. Weitere Anpassungen des Bodenrichtwerts hält der Sachverständige daher für nicht erforderlich. Der anteilige Bodenwert des Sondereigentums errechnet sich somit aus dem angepassten Bodenrichtwert, der Grundstücksgröße und den entsprechenden Miteigentumsanteilen (MEA):

Bodenrichtwert (BRW, ebf)		2.400 €/m²		
Anpassung wg. konjunktureller Entwicklung	x	1,00		
WGFZ-Anpassung	x	1,00		
Anpassung Lagesituation	x	0,95		
Objektspezifisch angepasster BRW	=	2.280 €/m ²		
Grundstücksfläche	x	1.110 m ²		
Bodenwert (absolut)	=	2.530.800 €		
Bodenwert anteilig nach ME-Anteilen für SE Nr. 3	=	379.600 €	15	zu 100 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. **2,3 %** (LSZ siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) beläuft sich bei einer angenommenen Restnutzungsdauer (RND) mit etwa **30 Jahren** (Ansatz RND siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) auf **0,5055**.

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:

Abgezinsten Bodenwert

x Abzinsfaktor	Zins 2,30% / Dauer 30 Jahre	=	0,5055
	abgezinsten Bodenwert gerundet	=	192.000 €

Anteiliger Bodenwert für das Sondereigentum zu A) im ATP-Nr. 3 nebst Tiefkeller Nr. 9

rd. 192.000 €

Zu B) Anteiliger Bodenwert des Sondereigentums im ATP-Nr. 4, 3. OG nebst Tiefkeller Nr. 4 an Grundstück Flst. 5230/5:

Sonstige besondere wertbeeinflussende Vor- oder Nachteile sind nicht erkennbar. Weitere Anpassungen des Bodenrichtwerts hält der Sachverständige daher für nicht erforderlich. Der anteilige Bodenwert des Sondereigentums errechnet sich somit aus dem angepassten Bodenrichtwert, der Grundstücksgröße und den entsprechenden Miteigentumsanteilen (MEA):

Bodenrichtwert (BRW, ebf)		2.400 €/m²		
Anpassung wg. konjunktureller Entwicklung	x	1,00		
WGFZ-Anpassung	x	1,00		
Anpassung Lagesituation	x	0,95		
Objektspezifisch angepasster BRW	=	2.280 €/m ²		
Grundstücksfläche	x	1.110 m ²		
Bodenwert (absolut)	=	2.530.800 €		
Bodenwert anteilig nach ME-Anteilen für SE Nr. 4	=	379.600 €	15	zu 100 MEA

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

Der Abzinsungsfaktor bei einem Liegenschaftszins (LZS) von ca. **2,3 %** (LSZ siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) beläuft sich bei einer angenommenen Restnutzungsdauer (RND) mit etwa **30 Jahren** (Ansatz RND siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) auf **0,5055**.

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:

Abgezinsten Bodenwert

x Abzinsfaktor	Zins 2,30% / Dauer 30 Jahre	=	0,5055
	abgezinsten Bodenwert gerundet	=	192.000 €

Anteiliger Bodenwert für das Sondereigentum zu B) im ATP-Nr. 4 nebst Tiefkeller Nr. 4

rd. 1 9 2. 0 0 0 €

Zu C) Anteiliger Bodenwert des Pkw-Stellplatzes in der Garage lt. ATP Nr. 7 an Grundstück Flst. 5230/5:

Sonstige besondere wertbeeinflussende Vor- oder Nachteile sind nicht erkennbar. Weitere Anpassungen des Bodenrichtwerts hält der Sachverständige daher für nicht erforderlich. Der anteilige Bodenwert des Sondereigentums errechnet sich somit aus dem angepassten Bodenrichtwert, der Grundstücksgröße und den entsprechenden Miteigentumsanteilen (MEA):

Bodenrichtwert (BRW, ebf)		2.400 €/m²
Anpassung wg. konjunktureller Entwicklung	x	1,00
WGFZ-Anpassung	x	1,00
Anpassung Lagesituation	x	0,95
Objektspezifisch angepasster BRW	=	2.280 €/m ²
Grundstücksfläche	x	1.110 m ²
Bodenwert (absolut)	=	2.530.800 €
Bodenwert anteilig nach ME-Anteilen für SE Nr. 7	=	63.300 € 2,5 zu 100 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. **3,7 %** (LSZ siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) beläuft sich bei einer angenommenen Restnutzungsdauer (RND) mit etwa **30** Jahren (Ansatz RND siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) auf **0,3362**.

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:

Abgezinsten Bodenwert

x Abzinsfaktor	Zins 3,70% / Dauer 30 Jahre	=	0,3362
	abgezinsten Bodenwert gerundet	=	21.000 €

Anteiliger Bodenwert für das Sondereigentum zu C) im ATP-Nr. 7**rd. 21.000 €**

Zu D) Anteiliger Bodenwert des Pkw-Stellplatzes in der Garage lt. ATP Nr. 8 an Grundstück Flst. 5230/5:

Sonstige besondere wertbeeinflussende Vor- oder Nachteile sind nicht erkennbar. Weitere Anpassungen des Bodenrichtwerts hält der Sachverständige daher für nicht erforderlich. Der anteilige Bodenwert des Sondereigentums errechnet sich somit aus dem angepassten Bodenrichtwert, der Grundstücksgröße und den entsprechenden Miteigentumsanteilen (MEA):

Bodenrichtwert (BRW, ebf)		2.400 €/m²
Anpassung wg. konjunktureller Entwicklung	x	1,00
WGFZ-Anpassung	x	1,00
Anpassung Lagesituation	x	0,95
Objektspezifisch angepasster BRW	=	2.280 €/m²
Grundstücksfläche	x	1.110 m²
Bodenwert (absolut)	=	2.530.800 €
Bodenwert anteilig nach ME-Anteilen für SE Nr. 8	=	63.300 € 2,5 zu 100 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. **3,7 %** (LSZ siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) beläuft sich bei einer angenommenen Restnutzungsdauer (RND) mit etwa **30 Jahren** (Ansatz RND siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) auf **0,3362**.

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:

Abgezinsten Bodenwert

x Abzinsfaktor	Zins 3,70% / Dauer 30 Jahre	=	0,3362
	abgezinsten Bodenwert gerundet	=	21.000 €

Anteiliger Bodenwert für das Sondereigentum zu D) im ATP-Nr. 8**rd. 21.000 €**

7.2 Ermittlung der Ertragswerte

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 betreffenden Bewertungsobjekte ist jeweils 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).

Bestehende Mietverhältnisse:

Mangels Innenbesichtigung kann die tatsächliche Nutzung der gegenständlichen Bewertungsobjekte zu A) und zu B) seitens des Sachverständigen nicht festgestellt werden. Lt. Auskunft der zuständigen Hausverwaltung ist das Bewertungsobjekt zu A) gewerblich genutzt und vermietet, Bewertungsobjekt zu B) ist soweit bekannt eigengenutzt und lt. Auskunft WEG-Verwaltung ebenfalls gewerblich genutzt.

Mietmarkt für Büroimmobilien:

Der vorhandene Standort in der Hochfeldstraße in Augsburgs Innenstadt ist für eine gewerbliche Nutzung in Form von Büro-, Kanzlei-, oder Praxisflächen als gut zu beurteilen. Das Objekt kann durch die gegebene Lage an einer Ortsdurchfahrtsstraße im Stadtzentrum sowie aufgrund der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, sehr gut erreicht werden. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum in unmittelbarer Objektnähe ist insgesamt jedoch als eingeschränkt zu beurteilen.

Die gegebene Lagequalität - Grundstücksecklage an einer Hauptverkehrsstraße – mit einer daraus resultierend guten Sichtbarkeit des Wohn- und Geschäftshauses, kann für eine gewerbliche Nutzung, insbesondere der, in Form von Praxis- und Büroflächen, als vorteilhaft beurteilt werden.

Büromieten Augsburg:

Ein Mietspiegel für Gewerbeflächen wird seitens der Stadt Augsburg nicht geführt. Gemäß dem IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2024/2025 wurden für Augsburg folgende durchschnittliche Nettokaltmieten veröffentlicht:

einfacher Nutzungswert:	ca. 7,90 €/m ²
mittlerer Nutzungswert:	ca. 9,10 €/m ²
guter Nutzungswert:	ca. 11,60 €/m ²

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 12.02.2025 war der aktuelle qualifizierte Augsburger Mietspiegel 2023 gültig, der den bisher gültigen Mietspiegel 2021 zum 30.11.2023 ablöste. Der Mietspiegel wird im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt.

In Orientierung zu dem zum Stichtag aktuell veröffentlichten Mietspiegel der Stadt Augsburg 2023 liegt die Basismiete für Wohnungen mit Größen zwischen 146 und 150 m² (max. Wohnfläche innerhalb der Auswertungen des Mietspiegels) – bei durchschnittlich 7,62 €/m².

Nach der Bewertungssystematik des online Mietspiegels sind individuell prozentuale Zu- oder Abschläge auf die Basismiete vorzunehmen. Zur Auswertung wurden hierfür folgende Parameter unterstellt:

- Baujahr bis 1948
- 150 m² Wohnfläche (max. Wfl. der Auswertung)
- Ausstattungsgrad (2. WC, Badewanne, Dusche getrennt; Balkon/Loggia; Aufzug vorhanden)
- Zum Bewertungsstichtag bereits erfolgte Modernisierungsmaßnahmen, jedoch mit nicht näher bestimmtem Modernisierungsgrad
- Wohnbereich 3 (+6%) von ges. vier Wohnbereichsklassifizierungen 1 (+0%) bis 4 (+11%)
- Mittlere Wohnlage an Hauptverkehrsstraße mit entsprechendem Geräuschpegel

Gemäß der Auswertung des Online-Rechners des Augsburger Mietspiegels 2023 wird für eine Wohnung, Baujahr bis 1948 mit 150 m² Wohnfläche, über einen Zuschlag von insgesamt +15 % auf die Basismiete (7,62 € x 1,15 = 8,76 €/m²) eine Mietpreisspanne zwischen 7,01 und 10,51 €/m², Spannenmitte 8,76 €/m² angegeben.

Summe der Zu- und Abschläge:	+15 %
Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung	
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² :	8,76 €/m²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete:	1.314,00 €
Preisspanne ±20%:	1.051,20 € – 1.576,80 €
Preisspanne in € pro m ² :	7,01 € – 10,51 €

(Quelle: Graphik der Auswertung des Online-Rechners des Mietspiegels der Stadt Augsburg 2023)

Laut den Veröffentlichungen der Internet-Maklerplattform „ImmoScout24“ lag der durchschnittliche Angebotspreis für Wohnungen zur Miete im ersten Quartal 2025 in Augsburg – Bahnhofs-, Bismarckviertel bei 12,88 €/m² Wohnfläche.

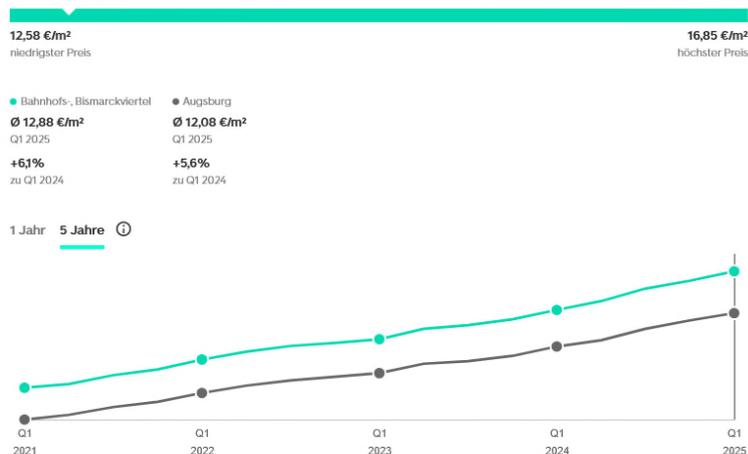
Mietspiegel für Bahnhofs-, Bismarckviertel 2025

Bahnhofs-, Bismarckviertel Wohnungsmieten

Erfahre, wie sich die Mietpreise in Bahnhofs-, Bismarckviertel in den letzten Jahren entwickelt haben und welche durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahr 2025 für Wohnungen zu erwarten ist.

Entwicklung der Mietpreise in Bahnhofs-, Bismarckviertel

Ø 12,88 €/m²
durchschnittlicher Preis



Mietansatz:

Auf Grund der vorgefundenen Art und Größe der baulichen Anlage, der jeweils angenommenen mittleren Ausstattung der gegenständlichen gewerblich genutzten Räume zu A) sowie des unterstellt ebenfalls gewerblich genutzten Sondereigentums zu B), der unterstellten jeweiligen schadensfreien Beschaffenheit und der gegebenen Lage der Bewertungsobjekte, hält der Sachverständige unter Berücksichtigung vorgenannter Ausführungen sowie eigener Auswertungen, Erfahrungswerte und Marktbeobachtungen den Ansatz der im Folgenden jeweiligen aufgeführten Miete für angemessen und nachhaltig. Bei der Bewertung wird für die Bewertungsobjekte zu A) und zu B) im Folgenden von einer Fortführung einer zum Bewertungsstichtag - lt. Auskunft WEG-Verwaltung - **vorhandenen Nutzung als gewerblich genutzte Fläche ausgegangen bzw. unterstellt.**

Zu A) Sondereigentum im ATP-Nr. 3 im 2. OG nebst Tiefkeller Nr. 9

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
SE im ATP Nr. 3 nebst Keller Nr. 9	ca. 295 m ²	10,50 €/m ²	3.097,50 €	37.170,00 €
Rohrertrag gesamt (JRoE)			3.097,50 €	37.170,00 €

Zu B) Sondereigentum im ATP Nr. 4 im 3. OG nebst Tiefkeller Nr. 4

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
SE im ATP Nr. 4 nebst Keller Nr. 4	ca. 295 m ²	10,50 €/m ²	3.097,50 €	37.170,00 €
Rohrertrag gesamt (JRoE)			3.097,50 €	37.170,00 €

Im Ansatz des jeweiligen Rohertrages sind bereits sämtliche Nutzflächen bzw. deren Nutzwerte, allgemeine Abstellflächen oder sonstige Gemeinschaftsflächen wertmäßig berücksichtigt. Die jeweilige ermittelte Gesamtmiete zu A) und zu B) geht nachfolgend als marktüblich erzielbarer Rohrertrag in die jeweilige Ertragswertermittlung ein.

Marktübliche Garagen-Stellplatzmieten

Für Garagen-Stellplätze in Augsburg liegen die Garagenmieten nach den Erfahrungswerten des Sachverständigen in einer üblichen Spanne von ca. 40 bis 80 € pro Stellplatz und Monat. Auf Grund der Art, Größe, der unterstellten zweckmäßigen Ausstattung der Sammelgarage auf dem Grundstück Flst. 5230/5 sowie der gegebenen Lage hält der Sachverständige für die gegenständlichen Kfz-Stellplätze zu C) und zu D) eine Stellplatzmiete in Höhe von rund 55 € pro Platz und Monat für angemessen und gerechtfertigt.

Zu C) Sondereigentum in der Garage lt. ATP Nr. 7

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
Pkw-Stpl. lt. ATP NR. 7 in der Sammelgarage	1 Stück	55,00 €	55,00 €	660,00 €
Rohrertrag gesamt (JRoE)			55,00 €	660,00 €

Zu D) Sondereigentum in der Garage lt. ATP Nr. 8

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
Pkw-Stpl. lt. ATP NR. 8 in der Sammelgarage	1 Stück	55,00 €	55,00 €	660,00 €
Rohrertrag gesamt (JRoE)			55,00 €	660,00 €

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. Im be-

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

Zu A) Sondereigentum im ATP-Nr. 3 im 2. OG nebst Keller Nr. 9

Bezeichnung	Fläche/Anzahl	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
SE im ATP Nr. 3 nebst Keller Nr. 9	ca. 295 m ²	ca. 743 € / p.a.	ca. 13,50 €/m ² p.a.	ca. 4,00 % des RoE
Summen	RoE: 37.170 €	ca. 743 € p.a.	ca. 3.983 € p.a.	ca. 1.487 € p.a.
		Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt:	ca. 6.213 € p.a.	16,7% v. RoE

Zu B) Sondereigentum im ATP Nr. 4 im 3. OG nebst Keller Nr. 4

Bezeichnung	Fläche/Anzahl	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
SE im ATP Nr. 4 nebst Keller Nr. 4	ca. 295 m ²	ca. 743 € / p.a.	ca. 13,50 €/m ² p.a.	ca. 4,00 % des RoE
Summen	RoE: 37.170 €	ca. 743 € p.a.	ca. 3.983 € p.a.	ca. 1.487 € p.a.
		Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt:	ca. 6.213 € p.a.	16,7% v. RoE

Zu C) Sondereigentum in der Garage lt. ATP Nr. 7

Bezeichnung	Fläche/Anzahl	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
Pkw-Stpl. lt. ATP NR. 7 in der Sammelgarage	1 Stück	ca. 40 € / p.a.	ca. 100 € / p.a.	ca. 3,00 % des RoE
Summen	RoE: 660 €	ca. 40 € p.a.	ca. 100 € p.a.	ca. 20 € p.a.
		Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt:	ca. 160 € p.a.	24,2% v. RoE

Zu D) Sondereigentum in der Garage lt. ATP Nr. 8

Bezeichnung	Fläche/Anzahl	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
Pkw-Stpl. lt. ATP NR. 8 in der Sammelgarage	1 Stück	ca. 40 € / p.a.	ca. 100 € / p.a.	ca. 3,00 % des RoE
Summen	RoE: 660 €	ca. 40 € p.a.	ca. 100 € p.a.	ca. 20 € p.a.
		Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt:	ca. 160 € p.a.	24,2% v. RoE

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 sowie eigenen Erfahrungssätzen wird für die Bewertungsobjekte zu A) und zu B) sowie C) und D) folgende gemeinsame Restnutzungsdauer angenommen. Der Restnutzungsdauer wird ein fiktives Baujahr von etwa **1975** und eine Gesamtnutzungsdauer von ca. **80 Jahren** unterstellt.

angenommene Restnutzungsdauer im Jahr 2025	ca. 30 Jahre
---	--------------

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 Gutachterausschuss der Stadt Augsburg hat für sog. weitere Teilmärkte, in Form von Büro- und Gewerbeeinheiten im Stadtgebiet (**Bewertungsobjekte zu A) und zu B)**), die in dem Marktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätze lediglich nachrichtlich dargestellt, da aufgrund der geringen Anzahl von Verkäufen lt. GAA keine verlässliche Aussage über die Auswertungsergebnisse getroffen werden konnte.

Liegenschaftszinssätze weiterer Teilmärkte

	Anzahl	Mittel	StAbw	1.Quartil	Median	3.Quartil
Betreutes Wohnen	12	2,68	0,43	2,40	2,59	2,98
Büro	3	1,24	-	-	1,19	-
Gewerbeeinheit	4	4,75	-	-	5,18	-
Studentenwohnung	11	2,71	0,78	2,22	2,68	3,04

(Quelle: GMB Augsburg 2023; S. 79, nachrichtliche Darstellung der Liegenschaftszinssätze der Teilmärkte)

Aufgrund der gegebenen grundstücks- und objektspezifischen Gegebenheiten im Kontext zur aktuell teils verhaltenen Nachfrage und der mit dem gegenständlichen Sondereigentum verbundenen Risiken, der Lageverhältnisse, der gegebenen Objektstruktur, dem Alter und dem unterstellten schadensfreien Zustand erscheint ein **objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (oaLSZ)** in Höhe von ca. **2,3 %** für die **Bewertungsobjekte zu A) und zu B)** als angemessen und geht daher in nachfolgende Ertragswertermittlung ein.

Für die beiden **Kfz-Stellplätze zu C) und zu D)** in der Sammelgarage wird aufgrund der einfacheren Nutzungsform ein höherer Liegenschaftszinssatz (LSZ) und somit ein LSZ in Höhe von rund **3,7 %** als angemessen und gerechtfertigt angesehen. Dieser LSZ berücksichtigt hierbei eine nicht zu Wohnzwecken dienende Nutzung und kann aufgrund der vorgegebenen und speziellen Nut-

zung sowie dem hieraus resultierenden durchschnittlichen Risiko als plausibel und üblich angesehen werden. Es wird von einer gemeinsamen (mit den Bewertungsobjekten zu A) und zu B)) wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen.

Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts zu A):

Sondereigentum zu A)		
<i>Rohrertrag gem. Aufstellung</i>		<i>Mieten p.a.</i>
Rohrertrag aus Nfl.		37.170 €
<hr/>		
Rohrerträge Gesamt (JRoE)		37.170 €
- <i>Bewirtschaftungskosten</i>	<i>%-Sätze der Roherträge bzw. pauschal</i>	
siehe obige Aufstellung		6.213 €
<hr/>		
= Jahresreinertrag (JRE)		30.957 €
Liegenschaftszins (LSZ)		2,30%
<hr/>		
Restnutzungsdauer	Jahre:	30
x Rentenbarwertfaktor / Vervielfältiger *	V:	21,50
<hr/>		
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		665.567 €
+ abgezinster anteiliger Bodenwert		192.000 €
<hr/>		
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)		857.567 €
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert rd.		858.000 €
= <i>entspricht € pro m²</i>	<i>295,00 m² Nutzfläche</i>	<i>2.908 €/m² Nfl.</i>

(* Rentenbarwertfaktor: gem. § 34 ImmoWertV)

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)

für das Sondereigentum zu A) im ATP-Nr. 3 im 2. OG nebst Tiefkeller Nr. 9

- ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale -

rd. 858.000 €

Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts zu B):

Sondereigentum zu B)			
	<i>Rohrertrag gem. Aufstellung</i>		<i>Mieten p.a.</i>
	Rohrertrag aus Wfl.		37.170 €
<hr/>			
	Rohrerträge Gesamt (JRoE)		37.170 €
-	<i>Bewirtschaftungskosten</i>	<i>%-Sätze der Roherträge bzw. pauschal</i>	
	siehe obige Aufstellung		6.213 €
<hr/>			
=	Jahresreinertrag (JRE)		30.957 €
	Liegenschaftszins (LSZ)	2,30%	
<hr/>			
	Restnutzungsdauer	Jahre:	30
x	Rentenbarwertfaktor / Vervielfältiger *	V:	21,50
<hr/>			
=	vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		665.567 €
+	abgezinster anteiliger Bodenwert		192.000 €
<hr/>			
=	marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)		857.567 €
=	marktangepasster vorläufiger Ertragswert rd.		858.000 €
=	<i>entspricht € pro m²</i>	<i>295,00 m² Nutzfläche</i>	<i>2.908 €/m² Nfl.</i>

(* Rentenbarwertfaktor: gem. § 34 ImmoWertV)

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)**für das Sondereigentum zu B) im ATP Nr. 4 im 3. OG nebst Tiefkeller Nr. 4****- ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale -****rd. 858.000 €**

Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts zu C):

Sondereigentum zu C)		
<i>Rohertrag gem. Aufstellung</i>		<i>Mieten p.a.</i>
Rohertrag aus Nfl.		660 €
<hr/>		
Roherträge Gesamt (JRoE)		660 €
- <i>Bewirtschaftungskosten</i>	<i>%-Sätze der Roherträge bzw. pauschal</i>	
siehe obige Aufstellung		160 €
<hr/>		
= Jahresreinertrag (JRE)		500 €
Liegenschaftszins (LSZ)	3,70%	
<hr/>		
Restnutzungsdauer	Jahre:	30
x Rentenbarwertfaktor / Vervielfältiger *	V:	17,94
<hr/>		
= Gebäude-Ertragswert		8.973 €
+ abgezinster Bodenwert		21.000 €
<hr/>		
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)		29.973 €
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert rd.		30.000 €

(* Rentenbarwertfaktor: gem. § 34 ImmoWertV)

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)**für das Sondereigentum zu C) in der Garage lt. ATP Nr. 7**

- ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale -

rd. 30.000 €

Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts zu D):

Sondereigentum zu D)		
<i>Rohertrag gem. Aufstellung</i>		<i>Mieten p. a.</i>
Rohertrag aus Nfl.		660 €
<hr/>		
Roherträge Gesamt (JRoE)		660 €
- <i>Bewirtschaftungskosten</i>	<i>%-Sätze der Roherträge bzw. pauschal</i>	
siehe obige Aufstellung		160 €
<hr/>		
= Jahresreinertrag (JRE)		500 €
Liegenschaftszins (LSZ)	3,70%	
<hr/>		
Restnutzungsdauer	Jahre:	30
x Rentenbarwertfaktor / Vervielfältiger *	V:	17,94
<hr/>		
= Gebäude-Ertragswert		8.973 €
+ abgezinster Bodenwert		21.000 €
<hr/>		
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)		29.973 €
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert rd.		30.000 €

(* Rentenbarwertfaktor: gem. § 34 ImmoWertV)

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)**für das Sondereigentum zu D) in der Garage lt. ATP Nr. 8**

- ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale -

rd. 30.000 €

7.3 Plausibilitätskontrolle des jeweiligen marktangepassten vorläufigen Ertragswerts

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

Zu A) Sondereigentum im ATP-Nr. 3 im 2. OG nebst Tiefkeller Nr. 9

	Ertrags- und Gebädefaktoren	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)	858.000 €	2.908 €/m² Nfl.
Multiplikator der Jahresroherträge (EW : JRoE, somit 858.000 € : 37.170 €)	23,08-fache	
Liegenschaftszinssatz	2,30%	
Netto-Anfangsrendite (JRE : EW, somit 30.957 € : 858.000 € x 100)	3,61%	
Brutto-Anfangsrendite (JRoE : EW, somit 37.170 € : 858.000 € x 100)	4,33%	

Zu B) Sondereigentum im ATP Nr. 4 im 3. OG nebst Tiefkeller Nr. 4

	Ertrags- und Gebädefaktoren	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)	858.000 €	2.908 €/m² Nfl.
Multiplikator der Jahresroherträge (EW : JRoE, somit 858.000 € : 37.170 €)	23,08-fache	
Liegenschaftszinssatz	2,30%	
Netto-Anfangsrendite (JRE : EW, somit 30.957 € : 858.000 € x 100)	3,61%	
Brutto-Anfangsrendite (JRoE : EW, somit 37.170 € : 858.000 € x 100)	4,33%	

Zu C) Sondereigentum in der Garage lt. ATP Nr. 7

	Ertrags- und Gebädefaktoren
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)	30.000 €
Multiplikator der Jahresroherträge (EW : JRoE, somit 30.000 € : 660 €)	45,45-fache
Liegenschaftszinssatz	3,70%
Netto-Anfangsrendite (JRE : EW, somit 500 € : 30.000 € x 100)	1,67%
Brutto-Anfangsrendite (JRoE : EW, somit 660 € : 30.000 € x 100)	2,20%

Zu D) Sondereigentum in der Garage lt. ATP Nr. 8

	Ertrags- und Gebädefaktoren
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)	30.000 €
Multiplikator der Jahresroherträge (EW : JRoE, somit 30.000 € : 660 €)	45,45-fache
Liegenschaftszinssatz	3,70%
Netto-Anfangsrendite (JRE : EW, somit 500 € : 30.000 € x 100)	1,67%
Brutto-Anfangsrendite (JRoE : EW, somit 660 € : 30.000 € x 100)	2,20%

Der jeweilige ermittelte marktangepasste vorläufige (schadensfreie) Ertragswert für das **Sondereigentum zu A) und zu B)** mit je rund **858.000 €** bzw. **2.908 €/m²** Nutzfläche zeigt im Abgleich mit den sich hieraus ergebenden Ertragskennzahlen und dem Risikoprofil ähnlicher Nutzungsarten insgesamt ein plausibles und realistisches Preisgefüge. Ferner zeigen die ermittelten Ertragsfaktoren, insbesondere im Vergleich des Liegenschaftszinssatzes zur Nettoanfangsrendite, plausible Wertgrößen.

Die Entwicklung der Durchschnittswerte für Sondereigentum für gehandelte Wiederverkäufe ist lt. der Veröffentlichung im **Immobilienmarktbericht 2023** der Stadt Augsburg in allen Teilmärkten rückläufig. Mit Ausnahme von Wohnungseigentum, Betreutes Wohnen und Studentenwohnungen können für alle anderen Teilmärkte aufgrund der geringen Anzahl von Verkaufsfällen keine verlässlichen Aussagen getroffen werden. Diese wurden lediglich nachrichtlich dargestellt.

Auch der marktangepasste vorläufige Ertragswert des jeweiligen **Teileigentums** zu **C)** und zu **D)** mit rund **30.000 €** zeigt unter Würdigung der zum Stichtag gegebenen Nachfrage unter Berücksichtigung der Lageverhältnisse, dem Alter sowie einer unterstellt zweckmäßigen Ausstattung der baulichen Anlage insgesamt ein plausibles Wertverhältnis. Für **Wiederverkäufe** in diesem Marktsegment (**Garagen**) für ausgewählte Gemarkungen – im gegenständlichen Fall Augsburg (nur Innenstadt) hat der hiesige Gutachterausschuss der Stadt Augsburg für das Jahr 2023 einen durchschnittlichen Verkaufspreis (Median) von **26.000 €** (Spanne 10.000 bis 50.000 €) empirisch ausgewertet. Den Auswertungen liegen 5 Verkäufe und ein durchschnittliches tatsächliches Baujahr von 1955 zugrunde (s. a. GMB Augsburg 2023; S.48).

2023 Durchschnittswerte in Euro für Garagen für ausgewählte Gemarkungen - Wiederverkäufe							
Gemarkung	Min	1. Quartil	Median	3. Quartil	Max	tatsächl Baujahr	Anzahl
Augsburg ohne Innenstadt			25.000			1963	3 (*)
Augsburg nur Innenstadt	10.000	20.000	26.000	27.000	50.000	1955	5
Göggingen			21.000			1960	4 (*)
Hochzoll			18.000			1983	2 (*)
Kriegshaber	20.000	20.000	20.000	20.000	30.000	1974	5
Lechhausen			22.000			1988	4 (*)

(*) statistisch nicht gesicherte Werte

(Quelle: GMB Augsburg 2023; S. 48)

8 Zusammenfassung und Ermittlung der Verkehrswerte

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 jeweiligen Ertragswertverfahrens zu A) und zu B) sowie zu C) und zu D) wurden aus marktnahen Daten und den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungstichtag, der gegebenen wirtschaftlichen Lage und Marktentwicklung, marktüblich erzielbaren Erträgen, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssätzen ermittelt. Es spiegeln sich somit in dem ermittelten Ertragswert die aktuelle Marktsituation und die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der Bewertung wider. Von marktbedingten Zu- oder Abschlägen kann daher abgesehen werden.

Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV):

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

Risiko wegen fehlender Innenbesichtigung und (von außen ersichtlicher) und baulicher Auffälligkeiten:

Die fehlende Innenbesichtigung der gegenständlichen Bewertungsobjekte zu A) und B) ist für einen potentiellen Erwerber mit einem nicht unerheblichen Risiko verbunden, da der Zustand und die Ausstattung des gegenständlichen Sondereigentums zu A) und zu B) dem Sachverständigen nicht bekannt sind. Darüber hinaus ist dem Umstand ggf. zeitnah anstehender erheblicher baulicher Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum Rechnung zu tragen (lt. Auskunft WEG-Verwaltung z. B. Sockelabdichtung Bereich Souterrain, Dacherneuerung, Fenstersanierung, Fassadensanierung), deren Aufwand zum Bewertungstichtag noch nicht in der Instandhaltungsrücklage berücksichtigt ist.

Für dieses Risiko hält der Sachverständige - gemessen an dem allgemeinen äußeren Erscheinungsbild und lt. Auskunft der WEG-Verwaltung für das Bewertungsobjekt **zu A) und zu B) jeweils einen Abschlag von rund 8 %** vom jeweiligen marktangepassten vorläufigen Ertragswert für angemessen und gerechtfertigt.

Zu A) Sondereigentum im ATP-Nr. 3 im 2. OG nebst Keller Nr. 9

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert zu A)	858.000 €	2.908 €/m ² Nfl.
Risiko-Abschlag wegen fehlender Innenbes.	0,92	
Ertragswert	789.000 €	2.675 €/m ² Nfl.

Zu B) Sondereigentum im ATP Nr. 4 im 3. OG nebst Keller Nr. 4

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert zu B)	858.000 €	2.908 €/m ² Nfl.
Risiko-Abschlag wegen fehlender Innenbes.	0,92	
Ertragswert	789.000 €	2.675 €/m ² Nfl.

Die nicht vollumfängliche Besichtigung der gegenständlichen Bewertungsobjekte zu C) und D) ist für einen potentiellen Erwerber mit einem nicht unerheblichen Risiko verbunden, da der Zustand und die Ausstattung des gegenständlichen Sondereigentums dem Sachverständigen nicht bekannt sind. Für dieses Risiko hält der Sachverständige - gemessen an dem allgemeinen äußeren Erscheinungsbild für das Bewertungsobjekt **zu C) und zu D) jeweils einen Abschlag von rund 5 %** vom jeweiligen marktangepassten vorläufigen Ertragswert für angemessen und gerechtfertigt.

Zu C) Sondereigentum in der Garage lt. ATP Nr. 7

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert zu C)	30.000 €
./.. Risiko-Abschlag wegen fehlender Innenbes.	0,95
= Ertragswert	29.000 €

Zu D) Sondereigentum in der Garage lt. ATP Nr. 8

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert zu D)	30.000 €
./.. Risiko-Abschlag wegen fehlender Innenbes.	0,95
= Ertragswert	29.000 €

Nachfolgend wird der jeweilige **Verkehrswert zu A) bis D)** aus dem jeweiligen ermittelten **Ertragswert** abgeleitet und gerundet aufgeführt:

Zu A) Sondereigentum im ATP-Nr. 3 im 2. OG nebst Tiefkeller Nr. 9

Verkehrswert rund: rund **790.000 €**

Zu B) Sondereigentum im ATP Nr. 4 im 3. OG nebst Tiefkeller Nr. 4

Verkehrswert rund: rund **790.000 €**

Zu C) Sondereigentum in der Garage lt. ATP Nr. 7**Verkehrswert rund:** rund **29.000 €****Zu D) Sondereigentum in der Garage lt. ATP Nr. 8****Verkehrswert rund:** rund **29.000 €**

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 jeweils ermittelten Ertragswert in einer hinreichenden Genauigkeit und deutet darauf hin, dass diese Werte dem zum Wertermittlungsstichtag erzielbaren Marktpreisniveau unter Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entsprechen und somit keine weitere Marktanpassung erforderlich ist.

Ziel:

Für die zu begutachtenden Objekte ist gemäß den 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 Be-

trachtungen zu § 8 Absatz 3, §§ 46 bis 52 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) aufweisen. Der vorliegende Verkehrswert wird für den Verfahrenszweck der Zwangsversteigerung ohne Grundstücksbelastungen aus Abteilung II des Grundbuches (unbelastet) i. S. d. § 74a ZVG ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der Wert beeinflussenden Merkmale wird folgender unbelasteter jeweiliger Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag für angemessen gehalten:

<p style="text-align: center;">Verkehrswert zu A)</p> <p>15/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 5230/5, Hochfeldstraße 2, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten, verbunden mit dem Sondereigentum an den gewerblich genutzten Räumen im 2. Obergeschoss, im neuen Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sowie Tiefkeller Nr. 9</p>	<p style="text-align: center;">rd. 790.000 €</p> <p style="text-align: center;">(i. W.: siebenhundertneunzigtausend Euro)</p>
<p style="text-align: center;">Verkehrswert zu B)</p> <p>15/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 5230/5, Hochfeldstraße 2, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss, im neuen Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet sowie Tiefkeller Nr. 4</p>	<p style="text-align: center;">rd. 790.000 €</p> <p style="text-align: center;">(i. W.: siebenhundertneunzigtausend Euro)</p>
<p style="text-align: center;">Verkehrswert zu C)</p> <p>2,50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 5230/5, Hochfeldstraße 2, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Garage</p>	<p style="text-align: center;">rd. 29.000 €</p> <p style="text-align: center;">(i. W.: neunundzwanzigtausend Euro)</p>
<p style="text-align: center;">Verkehrswert zu D)</p> <p>2,50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 5230/5, Hochfeldstraße 2, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Garage</p>	<p style="text-align: center;">rd. 29.000 €</p> <p style="text-align: center;">(i. W.: neunundzwanzigtausend 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, 01. April 2025



Uwe K. Stielke MRICS

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

11 Wesentliche Literatur Gesetzliche Grundlagen

Neben den zitierten Quellen zu Spezialfragen liegen der Wertermittlung zugrunde:

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

12 Gesetzliche Grundlagen

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

13 Anlagen

- Fotodokumentation
- Makrolage / Mikrolage
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk
- Wesentliche Auszüge aus der Teilungserklärung (TE) nebst Nachtrag und zugehörigen Anlagen sowie den jeweiligen Aufteilungsplänen