

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Stadthägerstraße 4
86152 Augsburg

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

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB
nach äußerem Augenschein



Aktenzeichen:

K 124/22

Bewertungsobjekt:

**Wohnungseigentum 10
Ernst-Moritz-Arndt-Straße 23
86167 Augsburg**

Katasterbezeichnung:

**Gemarkung Lechhausen,
Flurstück 585/6 und 585/11**

Grundbuchbezeichnung:

**Amtsgericht Augsburg
Grundbuch von Lechhausen Blatt 35510**

Auftraggeber:

**Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht**

Wertermittlungstichtag:

15. Mai 2023

Verkehrswert:

180.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	3
2.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Fragen des Gerichts	6
3.	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	7
3.1	Lagebeschreibung	7
3.1.1	Überörtliche Lage	7
3.1.2	Innerörtliche Lage	7
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.2.1	Teilungserklärung	8
3.2.2	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	8
3.2.3	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	8
3.2.4	Bauplanungsrecht	8
3.2.5	Bauordnungsrecht	8
3.2.6	Abgabenrechtliche Situation	8
3.2.7	Mietverträge	8
3.2.8	Energieeffizienz	8
3.2.9	Instandhaltungsrücklage	9
3.2.10	Hausgeld	9
3.3	Grundstücksbeschreibung	9
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstückgröße	9
3.3.2	Erschließung	9
3.3.3	Entwicklungszustand	9
3.3.4	Bodenbeschaffenheit	9
4.	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	10
4.1	Gebäudemerkmale	10
4.2	Aufteilung Wohnungseigentum 10	11
4.3	Flächenangaben	11
4.4	Beurteilung der baulichen Anlagen	11
5.	WERTERMITTLUNG	12
5.1	Bodenwertermittlung	13
5.2	Ertragswertverfahren	14
5.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	14
5.2.2	Ertragswert	16
5.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
5.3.1	Instandhaltungsrückstände	17
5.3.2	Fehlende Innenbesichtigung	17
5.4	Plausibilisierung	18
5.5	Ableitung des Verkehrswertes	19
6.	VERKEHRSWERT	20
7.	ANLAGEN	21
7.1	Übersichtskarte	21
7.2	Stadtplan	22
7.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	23
7.4	Grundrisse	24
7.4.1	Dachgeschoss	24
7.4.2	Kellergeschoss	25
7.5	Wohnflächenzusammenstellung	26
7.6	Fotodokumentation: Ortstermin am 10.02.2023	27

1. ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Wohnungseigentum 10, Ernst-Moritz-Arndt-Straße 23, Augsburg
Wertermittlungstichtag	15. Mai 2023
Qualitätstichtag	15. Mai 2023
Ortstermin	15. Mai 2023
Bewertungsrelevantes Baujahr	ca. 1993
Nutzung	vermutlich Wohnnutzung
Wohnfläche	rd. 55 qm
Ertragswert	201.664 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-20.000 €
Verkehrswert	180.000 €

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber Amtsgericht Augsburg
Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 07.12.2022 beauftragt den Verkehrswert des Sondereigentums 10, Ernst-Moritz-Arndt-Straße 23, 23a, 23b in 86167 Augsburg zu ermitteln.

Zweck des Gutachtens Wertermittlung des Grundstücks im Rahmen einer Zwangsversteigerung.

Bewertungsobjekt Wohnungseigentum 10 im Dachgeschoss, Ernst-Moritz-Arndt-Straße 23 in 86167 Augsburg

Grundbuchrechtliche Angaben • Amtsgericht Augsburg
• Wohnungsgrundbuch von Lechhausen
• Blatt 35510

Bestandsverzeichnis	Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	1	31/1000 585/6 585/11 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 10 und dem Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. K 10 [...]	Miteigentumsanteil an dem Grundstück Ernst-Moritz-Arndt-Straße 23, 23a, 23b, Gebäude- und Freifläche Nähe Ernst-Moritz-Arndt-Straße Gebäude- und Freifläche	1.832 qm 111 qm

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	<table><tr><th>lfd. Nr.</th><th>Lasten und Beschränkungen</th></tr><tr><td>1</td><td>Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) [...]</td></tr><tr><td>3</td><td>Die Zwangsverwaltung ist angeordnet [...]</td></tr><tr><td>3</td><td>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]</td></tr></table>	lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen	1	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) [...]	3	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet [...]	3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]
lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen								
1	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) [...]								
3	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet [...]								
3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]								

Abteilung III Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Ortsbesichtigung Mit Schreiben vom 29.12.2022 wurde zum Termin am 10.02.2023 eingeladen.
Mit Einschreiben vom 10.03.2023 wurde zum Termin am 15.05.2023 eingeladen.
Die Eigentümer sind zu den Terminen nicht erschienen.

Bei der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude von außen besichtigt.
Das Gutachten wird nach äußerem Augenschein erstellt.

Wertermittlungsstichtag Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
15. Mai 2023

Qualitätsstichtag 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 maßgebend ist.
15. Mai 2023

Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 12.01.2023
- Teilungserklärung mit Aufteilungsplan vom 28.03.2012
- Nachtrag vom 19.06.2013 zur Teilungserklärung vom 28.03.2012
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg
- Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem der Stadt Augsburg Stand 01.01.2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 15.12.2022
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Augsburg
- Unterlagen der Hausverwaltung:
Wirtschaftsplan 2022
Beschlussammlung von 2015 bis 2022
Energieausweis vom 10.12.2013
- Geoport Stadtplan und Übersichtskarte

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Erlass des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

Literatur

- Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Kröll, Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand Verlag, Neuwied
- Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage

2.1 Fragen des Gerichts

Verwalter nach WEG	s. Begleitschreiben
Miet- bzw. Pachtvertrag	Es konnte nicht recherchiert werden, ob das Wohnungseigentum vermietet ist.
Wohnpreisbindung	Es konnte nicht recherchiert werden, ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht.
Gewerbebetrieb	Es konnte nicht recherchiert werden, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Energieeffizienz	Ein Energieausweis hat vorgelegen.
Baubehörliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehörlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.
Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Stadt / Gemeinde	Augsburg, Stadtbezirk Lechhausen-West
Einwohnerzahl	ca. 295.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 2 in ca. 500 m Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Augsburg-Ost in ca. 3 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 80 km entfernt
Bahnhof	ICE-Bahnhof Augsburg ca. 4 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Es befinden sich mehrere Haltestellen (Bus, Straßenbahn) in Gehdistanz. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz wird als gut beurteilt.
Nächstgelegene größere Orte	München ca. 65 km entfernt Ingolstadt ca. 75 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

Wohnlage	Lage in einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Gebiet, Entfernung zum Stadtzentrum ca. 3 km Kindergärten, Grund-, Mittel- und weiterführende Schulen in Augsburg Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Allgemein- und Fachärzte in Augsburg, Krankenhaus in Augsburg Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Augsburg und im Stadtteil vorhanden.
Umgebungsbebauung	Wohnbebauung, überwiegend Mehrfamilienhäuser
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
Lagebeurteilung	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere Wohnlage ein.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Teilungserklärung

Mit Urkunde vom 28.03.2012 wurde das mit einer Wohnanlage, bestehend aus drei Wohnhäusern mit insgesamt 33 Wohnungen, 8 Einzelgaragen und 6 oberirdischen Stellplätzen bebaute Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt.

Auszug Anlage I (Miteigentumsanteile)

Haus Nr. 23

"31/1000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohnung und Keller"

3.2.2 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) [...]
3	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet [...]
4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 1

Die Eintragung wird auftragsgemäß nicht berücksichtigt

zu lfd. Nr. 3 und 4

Die Eintragungen wirken sich nicht wertmindernd aus.

3.2.3 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nach den Feststellungen der Sachverständigen nicht vorhanden.

3.2.4 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan

Wohnbaufläche

Bebauungsplan

Das zu bewertende Objekt liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, es handelt sich um einen Bereich der nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu bebauen ist. Nach den Bestimmungen des § 34 BauGB sind Bebauungen zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung der Zulässigkeit nach § 34 BauGB entspricht.

3.2.5 Bauordnungsrecht

Die Baugenehmigung hat der Sachverständigen nicht vorgelegen. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.2.6 Abgabenrechtliche Situation

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Beiträge für die erstmalige Erschließung oder sonstige Beiträge nach dem kommunalen Abgabenrecht mehr anfallen.

3.2.7 Mietverträge

Es konnte nicht recherchiert werden, ob ein Mietvertrag besteht.

3.2.8 Energieeffizienz

Der Energieausweis vom 10.12.2013 hat vorgelegen.
Endenergiebedarf des Gebäudes: 93,7 kWh/(qm*a)

3.2.9 Instandhaltungsrücklage Laut Auskunft der Hausverwaltung beträgt die Instandhaltungsrücklage für Wohnungseigentum 10: 1.001,18 € (Stand 31.12.2021). Die Abrechnung zum 31.12.2022 ist noch nicht endgültig erfolgt, die Instandhaltungsrücklage beträgt voraussichtlich: 1.234,73 €

3.2.10 Hausgeld Das aktuelle Hausgeld beträgt lt. Auskunft der Hausverwaltung: Wohnungseigentum 10: 227,76 €/Monat

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Straßenfront	ca. 25 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 1.943 qm
Grundstücksform	unregelmäßiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.2 Erschließung

Straßenart	"Ernst-Moritz-Arndt-Straße" als Wohnanliegerstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehweg vorhanden
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

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

3.3.4 Bodenbeschaffenheit

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

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Die Angaben beziehen sich auf wesentliche Merkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften des Ortstermins, eingesehenen Unterlagen oder Annahmen.

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, bauzeittypischen Ausführungen.

Hinweis:

Die Innenbesichtigung des Wohnungseigentums konnte nicht durchgeführt werden.

Bauart	Dreigeschossiges Mehrfamilien-Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert; 3 Eingänge, insgesamt 33 Wohnungen
Baujahr	lt. Energieausweis: ca. 1960
Modernisierung	Laut Baubeschreibung zur Teilungserklärung: • Dacheindeckung erneuert, Dämmung der Dachflächen mit Mineralfaserzwischenständerdämmung (16 cm) • Einbau Wärmedämmfassade (16 cm) • Einbau Kunststofffenster • Erneuerung Wohnungseingangstüren • Erneuerung Hauseingangstüren • Einbau Gaszentralheizung
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 50 Jahre geschätzt, Bewertungsrelevantes Baujahr = 1993

4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Streifenfundamente
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Massivdecken
Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine
Fenster	Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung

Außenanlagen Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

4.2 Aufteilung Wohnungseigentum 10

Dachgeschoss 3 Zimmer, Bad, Flur

Kellergeschoss Kellerraum

4.3 Flächenangaben Die Wohnflächenangabe wurden aus dem Aufteilungsplan ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche rd. 55 qm

4.4 Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Innenbesichtigung des Wohnungseigentums konnte nicht durchgeführt werden.

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand. Die Beschlussammlung der Hausverwaltung enthält keine Hinweise auf geplante Instandhaltungsmaßnahmen, für die eine Sonderumlage erforderlich wäre. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Anmerkung:

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

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes, soweit diese gemäß ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind; die Feststellungen im Gutachten haben hingegen keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich ein Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung berufen oder verlassen kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch die Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben; so wirken sich geringfügige Mängel u.U. gar nicht auf den Verkehrswert aus, zugleich sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten.

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

5. WERTERMITTLUNG

Vorgehensweise

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen¹. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV2021 geregelt.

Gemäß ImmoWertV2021 sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV2021 geregelt.

Das Ertragswertverfahren kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Nutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

¹ §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

5.1 Bodenwertermittlung

Gemäß ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Augsburg hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **900 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2022).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnnutzung
- Wertrelevante Geschossflächenzahl: 0,8
- erschließungsbeitragsfrei

Anpassung des Bodenrichtwertes

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

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 1.943 qm
- unregelmäßiger Zuschnitt
- Wertrelevante Geschossflächenzahl: ca. 1,1

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **1.080 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	1.080 €/qm
Grundstücksgröße	1.943 qm
Bodenwert absolut gerundet	2.098.440 €
Miteigentumsanteil	31/1000
Bodenwertanteil	65.052 €

5.2 Ertragswertverfahren

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

Der Ertragswert hängt von verschiedenen Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert

5.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

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

Rohertrag

Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

Beschaffenheitsfaktoren des Wohnungseigentums

- Wohnung im Dachgeschoss, ca. 55 qm Wohnfläche
- Zentralheizung
- Bad/WC

In Anlehnung an den Mietspiegel Augsburg 2021 halte ich eine Nettokaltmiete in Höhe von 500 €/Monat für marktüblich erzielbar.

Rohertrag	rd. 6.000 €/Jahr
-----------	------------------

Bewirtschaftungskosten

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

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

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen.

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

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:

412 € je Eigentumswohnung

Verwaltungskosten	rd. 412 €/Jahr
-------------------	----------------

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

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
rd. 13,45 €/qm Wohnfläche/Jahr

Instandhaltungskosten	rd. 740 €/Jahr
-----------------------	----------------

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

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
Wohnnutzung: 2 Prozent

Mietausfallwagnis	rd. 120 €/Jahr
-------------------	----------------

Bewirtschaftungskosten	rd. 1.272 €/Jahr
------------------------	------------------

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Liegenschaftszinssatz

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

Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg hat im Immobilienmarktbericht 2021 Liegenschaftszinssätze für Wohnungs- oder Sondereigentum veröffentlicht:

Wohnungseigentum	Mittelwert	1,47
	Median	1,34

Wohnungseigentum Gemarkung Lechhausen	Mittelwert	1,44
	Median	1,34

Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,40 % für marktkonform und angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Zur Wahrung der Modellkonformität ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag.

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Dauer verlängern oder verkürzen.

Im vorliegenden Fall wird für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung des vorhandenen Modernisierungs- und Instandhaltungszustandes eine modifizierte Restnutzungsdauer festgelegt.

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 50 Jahre
-----------------------------------	--------------

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

Barwertfaktor	35,786
---------------	--------

Bodenwertverzinsung

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

1,4 % Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	911 €
--	-------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

5.2.2 Ertragswert

	Rohertrag	6.000 €
-	Bewirtschaftungskosten	1.272 €
=	Reinertrag	4.728 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	911 €
=	Gebäudereinertrag	3.818 €
x	Barwertfaktor	35,786
=	Gebäudeertragswert	136.612
+	Bodenwertanteil	65.052 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	201.664 €

5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

5.3.1 Instandhaltungsrückstände

Bei der Begehung wurden keine wesentlichen Instandhaltungsrückstände festgestellt. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

5.3.2 Fehlende Innenbesichtigung

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-20.000 €
---	-----------

5.4 Plausibilisierung

Vom Gutachterausschuss wurden Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in Objekten der näheren Umgebung zur Verfügung gestellt (Verkaufszeitraum 2021 / 2023). Die Vergleichspreise werden zur Plausibilisierung herangezogen, die Beurteilung des Modernisierungsgrads und des Ausstattungsstandards ist nicht möglich.

Nr.	Verkaufsdatum	Baujahr	Wohnfläche	ber. Verkaufspreis ²	Preis pro qm
1	05.08.21	1960	49 qm	193.000 €	3.939 €/qm
2	19.10.21	1960	57 qm	227.000 €	3.982 €/qm
3	29.12.21	1960	41 qm	150.000 €	3.659 €/qm
4	25.04.22	1963	30 qm	130.500 €	4.350 €/qm
5	20.06.22	1960	57 qm	266.500 €	4.675 €/qm
6	22.07.22	1970	44 qm	245.000 €	5.568 €/qm
7	22.07.22	1970	54 qm	277.000 €	5.130 €/qm
8	22.07.22	1970	52 qm	264.000 €	5.077 €/qm
9	12.09.22	1970	56 qm	164.000 €	2.929 €/qm
10	17.11.22	1970	51 qm	168.000 €	3.294 €/qm
11	08.12.22	1970	55 qm	210.000 €	3.818 €/qm
12	17.03.23	1960	52 qm	137.500 €	2.644 €/qm
13	20.02.23	1970	53 qm	157.500 €	2.972 €/qm
14	29.03.23	1960	63 qm	208.100 €	3.303 €/qm
15	21.04.23	1970	55 qm	298.300 €	5.424 €/qm
Mittelwert					4.051 €/qm
Median					3.939 €/qm
Minimum					2.644 €/qm
Maximum					5.568 €/qm

Der vorläufige Ertragswert wurde mit rd. 201.000 € bzw. 3.667 €/qm Wohnfläche ermittelt. Er liegt in der Spannbreite der Vergleichspreise und ist plausibel.

² nach Bereinigung sonst. Verkaufsbestandteile

5.5 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Ertragswert	201.664 €
-------------------------	-----------

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-20.000 €
---	-----------

Ertragswert	181.664 €
-------------	-----------

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

Verkehrswert gerundet	180.000 €
------------------------------	------------------

6. VERKEHRSWERT

Definition

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre³.

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

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

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert des Wohnungseigentums 10, Ernst-Moritz-Arndt-Straße 23, 86167 Augsburg am Wertermittlungstichtag 15. Mai 2023 geschätzt auf

180.000 €

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

Das vorliegende Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt und umfasst:

27 Seiten = 34.467 Zeichen (aufgerundet auf 35.000 Zeichen)

6 Blatt Anlagen

1 Seite Fotodokumentation (2 Fotos)

Augsburg, den 19. Mai 2023

Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin gestattet. Die Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung des Gutachtens durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

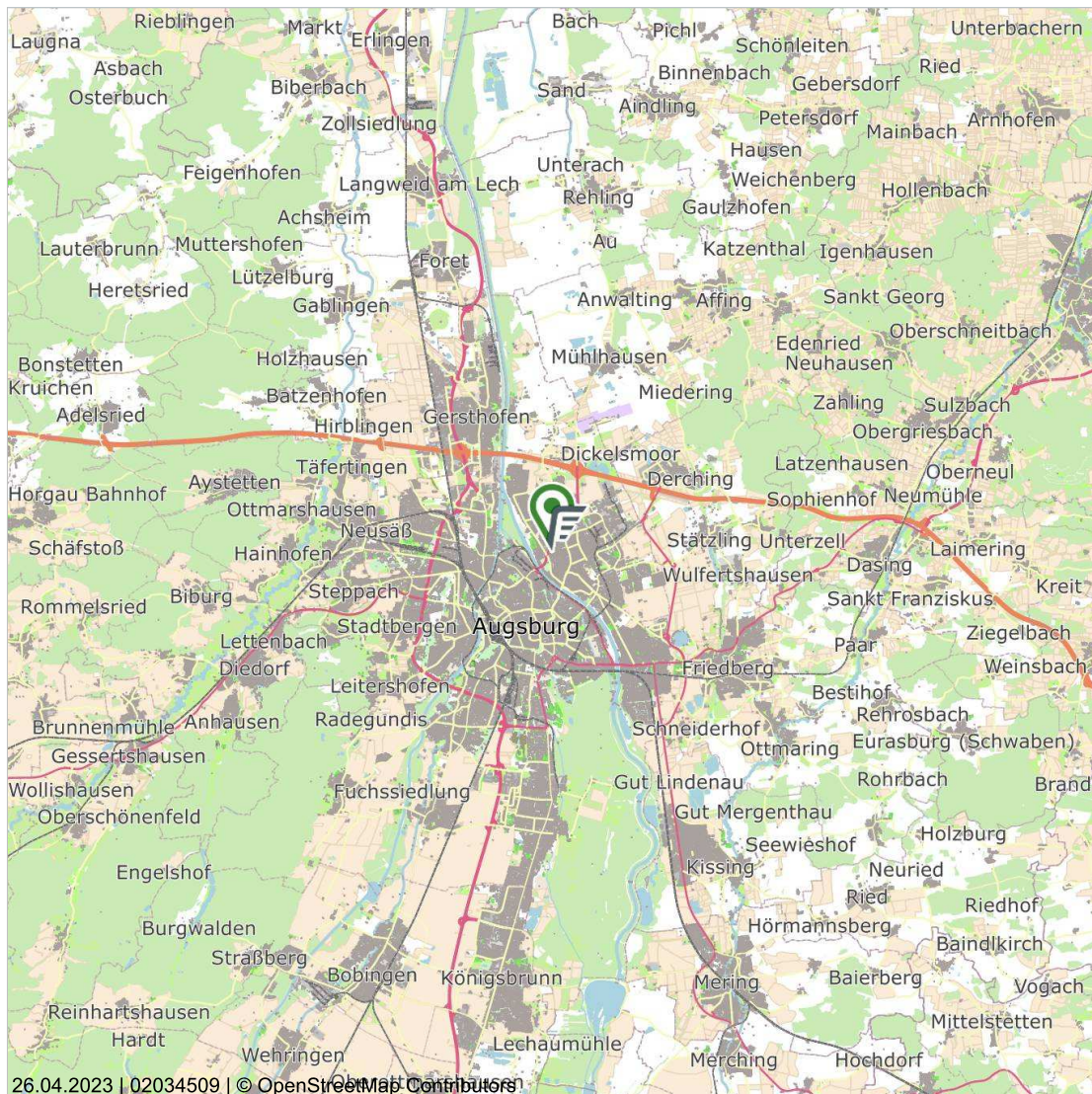
³ § 194 BauGB

7. ANLAGEN

7.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

86167 Augsburg, Ernst-Moritz-Arndt-Str. 23



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



0

20.000 m

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

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

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

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

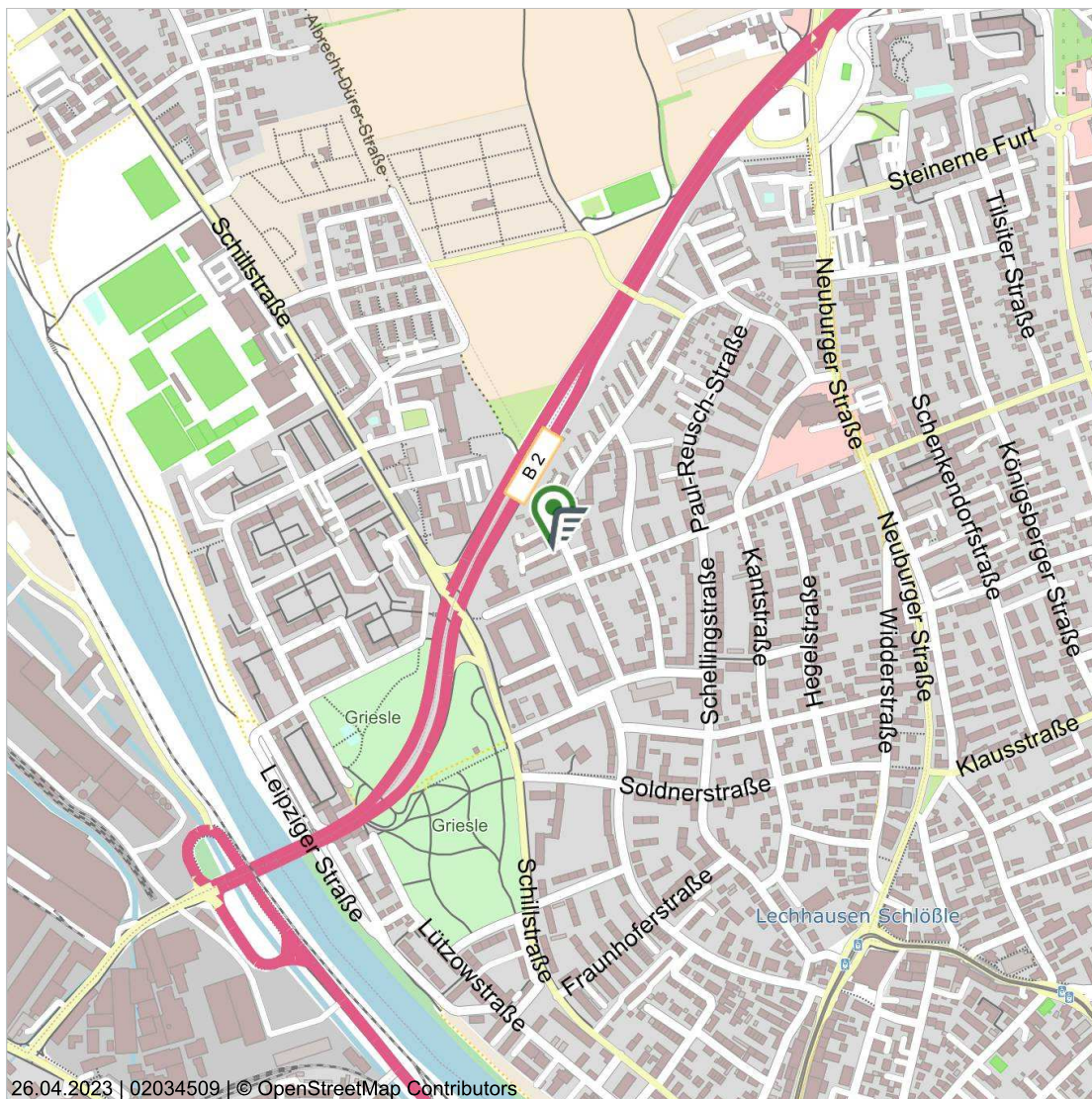
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

7.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

86167 Augsburg, Ernst-Moritz-Arndt-Str. 23



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



0

1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

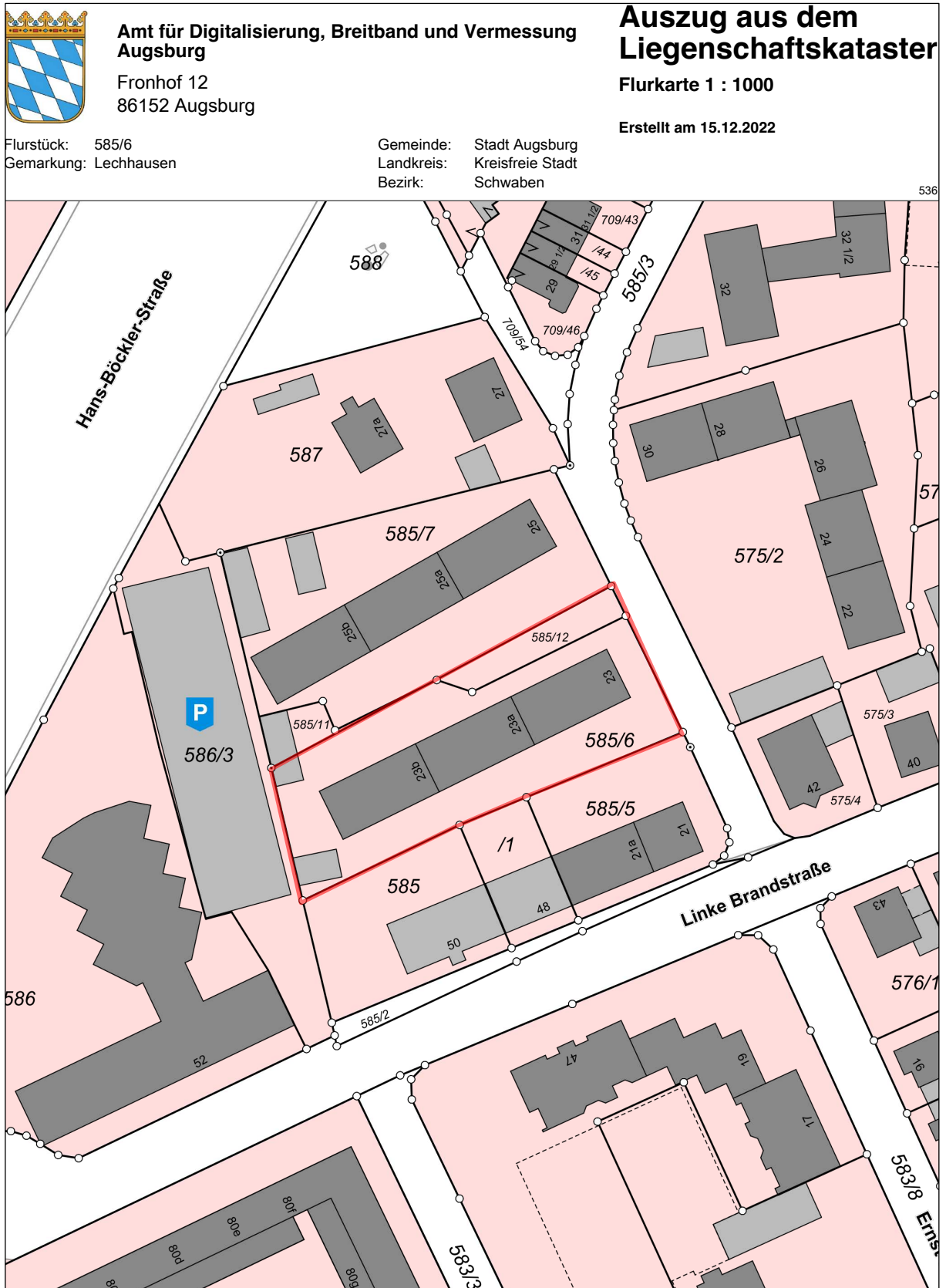
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

7.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

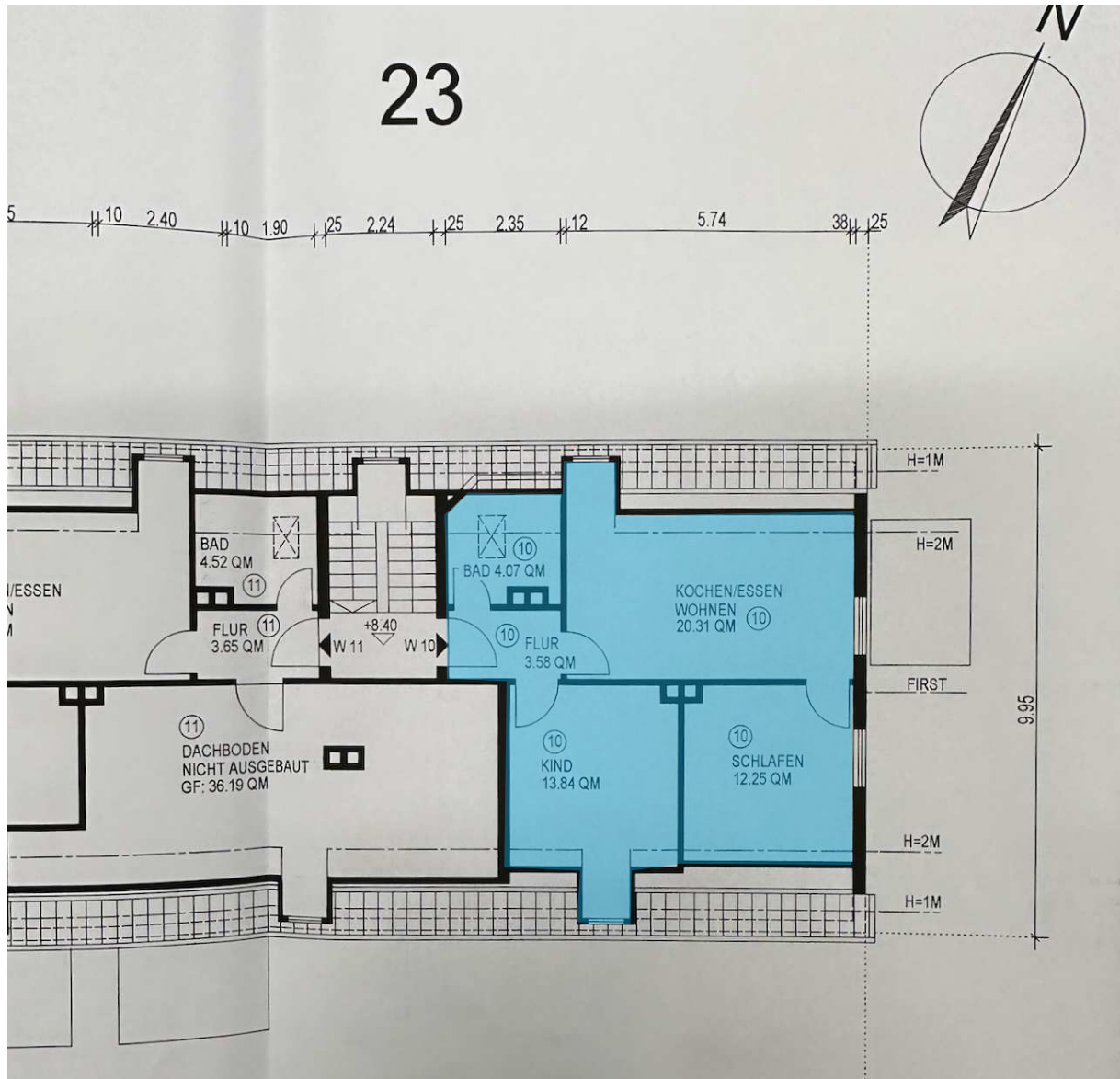


[Auszug aus dem Liegenschaftskataster; © LVG, Nr. 2295/2009](#)

7.4 Grundrisse

7.4.1 Dachgeschoss

(ohne Maßstab)



7.4.2 Kellergeschoss

(ohne Maßstab)



7.5 Wohnflächenzusammenstellung

Die Wohnflächenangaben wurden dem Aufteilungsplan entnommen, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Geschoss	Raumbezeichnung		WF (qm)
Dachgeschoss	Bad	+	4,07
	Flur	+	3,58
	Kochen/Essen/Wohnen	+	21,26
	Schlafen	+	12,25
	Kind	+	13,84
	Summe WE 10	=	55,00

7.6 Fotodokumentation: Ortstermin am 10.02.2023



Foto 1 Eingangsansicht



Foto 2 Ansicht von Süden