



# Verkehrswertgutachten

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

für folgendes  
**Wohnungseigentum**

**A) im EG lt. ATP Nr. 1, B) im OG lt. ATP Nr. 2 und C) im OG und DG lt. ATP Nr. 3**

und für folgendes  
**Teileigentum**

**D) im DG lt. ATP Nr. 4 und E) im EG lt. ATP Nr. 5**

in einem  
**Wohnhaus mit Gewerbeeinheit im Erdgeschoss**



Wohn- und Geschäftshaus  
auf Grundstück Flst 156 Gemarkung Wehringen

Südliche Hauptstraße 3 | 86517 Wehringen (Lkr. Augsburg)

## VERKEHRSWERTE

zum 06. März 2025

**A) rd. 207.000 €**

- für das SE ATP Nr. 1 -

**B) rd. 147.000 €**

- für das SE ATP Nr. 2 -

**C) rd. 366.000 €**

- für das SE ATP Nr. 3 -

**D) rd. 31.000 €**

- für das SE ATP Nr. 4 -

**E) rd. 184.000 €**

- für das SE ATP Nr. 5 -

**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 .....	12
3	Allgemeine Angaben.....	13
3.1	Auftraggeber.....	13
3.2	Auftrag.....	13
3.3	Zweck des Gutachtens.....	13
3.4	Wertermittlungstichtag, Ortsbesichtigung und Teilnehmer der Ortsbesichtigung.....	13
3.5	Anzahl der Gutachtenausfertigungen .....	14
3.6	Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen.....	14
3.7	Hausverwaltung.....	14
4	Objektbeschreibung.....	14
4.1	Grundbuch.....	14
4.2	Ortsangaben / Lage .....	17
4.3	Bodenbeschaffenheit / Grundstücksgestalt und Form .....	17
4.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand .....	18
4.5	Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks.....	18
4.6	Bau- / Planungsrecht.....	18
4.7	Denkmalschutz.....	19
4.8	Bauliche Angaben .....	19
4.9	Nebengebäude.....	25
4.10	Flächen, Maße .....	25
5	Objektbeurteilung.....	27
5.1	Grundrissaufteilung .....	27
5.2	Besonnung und Belichtung .....	28
5.3	Zustand der baulichen Anlagen .....	29
6	Zur Verfahrenswahl .....	34
6.1	Allgemein.....	34
6.2	Bewertungsmethoden .....	34
6.3	Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.....	35
6.4	Umstände des Einzelfalls / Vorgehensweise .....	35
6.5	Darstellung der Bewertungssystematik.....	36
7	Bewertung.....	37
7.1	Bodenwert .....	37
7.2	Ermittlung der Ertragswerte zu A) bis E).....	44
7.3	Plausibilitätskontrolle der marktangepassten vorläufigen Ertragswerte .....	56
8	Zusammenfassung und Ermittlung der Verkehrswerte .....	60
9	Schlussbemerkung .....	66
10	Versicherung.....	66
11	Wesentliche Literatur .....	67
12	Gesetzliche Grundlagen .....	67
13	Anlagen.....	67

## 1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

### Bewertungsobjekte

#### **Bewertungsgegenstand ist folgendes Sondereigentum:**

##### **Wohnungseigentum** (drei Einheiten)

in diesem Gutachten mit **A)** (lt. ATP SE-Nr. 1), **B)** (lt. ATP SE-Nr. 2), und **C)** (lt. ATP SE-Nr. 3), bezeichnet

sowie

##### **Teileigentum** (zwei Einheiten)

in diesem Gutachten mit **D)** (lt. ATP SE-Nr. 4), und **E)** (lt. ATP SE-Nr. 5), bezeichnet.

Die jeweiligen Bewertungsobjekte zu **A)** bis **E)** befinden sich in einem **Wohnhaus mit Gewerbeeinheit** auf Grundstück **Flst 156 der Gemarkung Wehringen**.

Auf dem gegenständlichen Grundstück der jeweiligen Bewertungsobjekte sind zwei unmittelbar aneinandergebaute Gebäudeteile – im vorliegenden Gutachten mit „Gebäudeteil Nord“ und „Gebäudeteil Süd“ bezeichnet – errichtet.

Die beiden teilunterkellerten Gebäudeteile werden jeweils über zwei separate Treppenhäuser – im Folgenden mit „TRH 1“ und „TRH 2“ bezeichnet – erschlossen. In den jeweiligen Kellergeschossen der Gebäudeteile befinden sich neben dem Heizungsraum (im Gebäudeteil Nord) die den jeweiligen Sondereigentumseinheiten zugeordneten Kellerabstellräume. Im südöstlichen Grundrissbereich des Erdgeschosses positioniert sich der Haustechnikraum.

Die Bewertungsobjekte zu A) und C) befinden sich im südlichen Gebäudeteil, die Bewertungsobjekte zu B), D) und zu E) positionieren sich im nördlichen Gebäudetrakt. Die Bewertungswohnung zu A), im Erdgeschoss des südlichen Gebäudeteils, wird als alleinige Einheit über das an der Ost-Fassade gelegene Treppenhaus „TRH 2“ erschlossen. Die gegenständlichen Sondereigentumseinheiten zu B), C), D) und E) werden innerhalb der Geschosse EG bis DG, über den an der Ost-Fassade gelegenen Eingang nebst Treppenhaus „TRH 1“ erschlossen.

Das Bewertungsobjekt zu E) befindet sich im Erdgeschoss des nördlich gelegenen Gebäudeteils (straßenseitiger Kopfbau mit Bäckerei). Das Teileigentum wird über den Ladeneingang (Kundenverkehr) an der straßenseitigen Gebäudefassade Nord erschlossen. Der Gebäude-Eingang an der Ost-Fassade „TRH 1“ fungiert für diese Einheit als Neben- bzw. (Personaleingang). Siehe hierzu auch Aufteilungspläne im Anlagenteil am Ende des Gutachtens.

### A) 3-Zimmer-Wohnung im EG

(=286/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 156, Südliche Hauptstraße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG samt einem Kellerraum im ATP mit Nr. 1 bezeichnet nebst SNR an dem Carport sowie der Terrassenfläche, jeweils im ATP ebenfalls mit Nr. 1 bezeichnet).

Im Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. 1** bezeichnet

bestehend aus:

Lt. ATP, Wohnzimmer, Küche mit Essbereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer, innenliegendem Bad, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum, Flur mit Garderobe und Diele sowie überdachter Terrasse im Erdgeschoss.

Der Wohnung ist gemäß der Teilungserklärung (TE) vom 30.11.2022 (s. a. Anlagenteil des Gutachtens) das Sondernutzungsrecht (SNR) zur alleinigen Nutzung an einer im ATP mit SNR 1 bezeichneten und rot gekennzeichneten Grundstücksfläche (Terrasse) unmittelbar vor dem Fassadenbereich S der Wohnung (Zugang vom Wohnzimmer) zugeordnet. Ferner ist der Einheit der im Aufteilungsplan **rot markierte Kfz-Stellplatz** (Kfz-Unterstand) **lt. ATP STP 1** zugewiesen. Im Kellergeschoss ist der Wohnung lt. Aufteilungsplan ein Abstellraum – im ATP ebenfalls mit Nr. 1 bezeichnet – zugeordnet.

Die Bewertungswohnung **zu A)** erstreckt sich über das **Erdgeschoss** im **südlichen Gebäudeteil** und wird neben der Erschließung der KG-Ebene als alleinige Einheit über das an der Ost-Fassade gelegene Treppenhaus „TRH 2“ erschlossen.

### B) 2-Zimmer-Wohnung im OG

(=116/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 156, Südliche Hauptstraße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im OG samt einem Kellerraum im ATP mit Nr. 2 bezeichnet nebst SNR an dem oberirdischen Kfz-Stellplatz, im ATP ebenfalls mit Nr. 2 bezeichnet).

Im Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. 2** bezeichnet

bestehend aus:

Wohn-Esszimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Tageslicht-Bad und Diele im Obergeschoss

Der Wohnung ist gemäß der Teilungserklärung (TE) vom 30.11.2022 (s. a. Anlagenteil des Gutachtens) das Sondernutzungsrecht (SNR) zur alleinigen Nutzung der im Aufteilungsplan **blau markierte Kfz-Stellplatz lt. ATP STP 2** zugewiesen. Im Kellergeschoss ist der Wohnung lt. Aufteilungsplan ein Abstellraum – im ATP ebenfalls mit Nr. 2 bezeichnet – zugeordnet.

Die Bewertungswohnung **zu B)** erstreckt sich über das **Obergeschoss** im **nördlichen Gebäudeteil** und wird in diesem Geschoss gemeinsam mit dem Bewertungsobjekt **zu C)** – **Wohneinheit Nr. 3** – über das an der Ost-Fassade gelegene Treppenhaus „TRH 1“ erschlossen.

### C) 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung im OG und DG

(=379/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 156, Südliche Hauptstraße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im OG und DG samt einem Kellerraum und einem Abstellraum im ATP mit Nr. 3 bezeichnet nebst SNR an dem oberirdischen Kfz-Stellplatz, im ATP ebenfalls mit Nr. 3 bezeichnet).

Im Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. 3** bezeichnet

bestehend aus:

OG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Tageslicht-Bad, Küche und Flur mit Garderobe nebst Loggia und Dachterrasse

über Spindeltreppe OG-DG

DG: Galerie nebst Dachloggia und im ATP als Lager\* bezeichnete Nutzfläche im Dachraum

\* Die in den Aufteilungsplänen mit Lager bezeichnete Nutzfläche im Dachraum ist zum Bewertungsstichtag über eine im ATP nicht eingezeichnete Türe über die Galerie im DG zugänglich. Darüber hinaus kann die Erschließung über die in das DG führende einfache Holztreppe im Treppenhaus „TRH 1“ erfolgen.

Der Wohnung ist gemäß der Teilungserklärung (TE) vom 30.11.2022 (s. a. Anlagenteil des Gutachtens) das Sondernutzungsrecht (SNR) zur alleinigen Nutzung der im Aufteilungsplan **grün markierte Kfz-Stellplatz lt. ATP STP 3** zugewiesen. Im Kellergeschoss ist der Wohnung lt. Aufteilungsplan ein Kellerraum und ein Abstellraum – im ATP ebenfalls jeweils mit Nr. 3 bezeichnet – zugeordnet.

Die Bewertungswohnung **zu C)** erstreckt sich über das **Ober- und Dachgeschoss** im **südlichen Gebäudeteil** und wird in diesem Geschoss gemeinsam mit dem Bewertungsobjekt **zu B)** – **Wohneinheit Nr. 2** – über das an der Ost-Fassade gelegene Treppenhaus „TRH 1“ erschlossen.

### D) Lagerfläche im DG

(=80/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 156, Südliche Hauptstraße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Raum im DG samt einem Kellerraum im ATP mit Nr. 4 bezeichnet nebst SNR an dem oberirdischen Kfz-Stellplatz, im ATP ebenfalls mit Nr. 4 bezeichnet).

Im Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. 4** bezeichnet

bestehend aus:

Im ATP als Lager\* bezeichnete Nutzfläche im Dachraum

\* Die in den Aufteilungsplänen mit Lager bezeichnete Nutzfläche im Dachraum ist lt. den Darstellungen im ATP über eine eingezeichnete Wand einschließlich Türe räumlich abgeschlossen, zum Bewertungsstichtag ist die Wand, abweichend vom Aufteilungsplan, als Raumabschluss nicht hergestellt. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die in das DG führende einfache Holztreppe im Treppenhaus „TRH 1“.

	<p>Dem Teileigentum ist gemäß der Teilungserklärung (TE) vom 30.11.2022 (s. a. Anlagenteil des Gutachtens) das Sondernutzungsrecht (SNR) zur alleinigen Nutzung der im Aufteilungsplan <b>gelb markierte Kfz-Stellplatz</b> (Kfz-Unterstand) <b>lt. ATP STP 4</b> zugewiesen. Im Kellergeschoss ist dem Sondereigentum lt. Aufteilungsplan ein Kellerraum – im ATP ebenfalls mit Nr. 4 bezeichnet – zugeordnet.</p> <p>Das Bewertungsobjekt <b>zu D)</b> erstreckt sich über das <b>Dachgeschoss</b> im <b>nördlichen Gebäudeteil</b> und wird in diesem Geschoss – gemeinsam mit dem zum Bewertungsstichtag im ATP als Lager bezeichneten Dachraum, als Bestandteil von Bewertungsobjekt <b>zu C) – Wohneinheit Nr. 3</b> – über das an der Ost-Fassade gelegene Treppenhaus „TRH 1“ erschlossen.</p> <p><b>E) Gewerbeinheit im EG</b></p> <p>(=139/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 156, Südliche Hauptstraße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an den gewerblichen Räumen im EG sowie mehrerer Kellerräume im ATP mit Nr. 5 bezeichnet).</p> <p>Im Aufteilungsplan (ATP) mit <b>Nr. 5</b> bezeichnet</p> <p>bestehend aus:</p> <p>Bäckerei- / Verkaufsraum, Lager, Abstellraum, WC Damen, WC Herren.</p> <p>Im Kellergeschoss sind dem Sondereigentum lt. Aufteilungsplan die mit Nr. 5 bezeichneten Abstellräume „Keller A“ und „Keller B“ nebst dem Kellerflur lt. ATP-Nr. 5 zugeordnet.</p> <p>Das Bewertungsobjekt <b>zu E)</b> befindet sich im <b>Erdgeschoss</b> des nördlich gelegenen Gebäudeteils (straßenseitiger Kopfbau). Das Teileigentum wird über den Ladeneingang (Kundenverkehr) an der straßenseitigen Gebäudefassade Nord erschlossen. Der Gebäude-Eingang an der Ost-Fassade „TRH 1“ fungiert für diese Einheit als Neben- bzw. (Personaleingang).</p>
Objektanschrift	Südliche Hauptstraße 3   86517 Wehringen
Grundbücher	<p><b>Zu A)</b></p> <p>Amtsgericht: Augsburg  Grundbuch von: Wehringen  Blatt 3251: Wohnungsgrundbuch  286 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  Flst.-Nr. 156 Südliche Hauptstraße 3  Gebäude- und Freifläche zu 586 m<sup>2</sup>  1/1 Gemeinderecht</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Wohnung im EG mit einem Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1.</p> <p><u>Hier zugeordnete Sondernutzungsrechte:</u> Im Sondernutzungs-</p>

rechtsplan zur TE rot gekennzeichnete und mit Nr. 1 bezeichnete Terrassenfläche sowie rot gekennzeichnete Carport mit STP 1 bezeichnet, zur alleinigen Nutzung.

**Zu B)**

Amtsgericht: Augsburg  
Grundbuch von: Wehringen  
Blatt 3252: Wohnungsgrundbuch  
116 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Flst.-Nr. 156 Südliche Hauptstraße 3  
Gebäude- und Freifläche zu 586 m<sup>2</sup>  
1/1 Gemeinderecht

verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Wohnung im OG mit einem Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2.

Hier zugeordnete Sondernutzungsrechte: Im Sondernutzungsrechtsplan zur TE blau gekennzeichnete und mit STP 2 bezeichnete oberirdische Kfz-Stellplatz, zur alleinigen Nutzung.

**Zu C)**

Amtsgericht: Augsburg  
Grundbuch von: Wehringen  
Blatt 3253: Wohnungsgrundbuch  
379 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Flst.-Nr. 156 Südliche Hauptstraße 3  
Gebäude- und Freifläche zu 586 m<sup>2</sup>  
1/1 Gemeinderecht

verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Wohnung im OG und DG mit einem Kellerraum und einem Abstellraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3.

Hier zugeordnete Sondernutzungsrechte: Im Sondernutzungsrechtsplan zur TE grün gekennzeichnete und mit STP 3 bezeichnete oberirdische Kfz-Stellplatz, zur alleinigen Nutzung.

**Zu D)**

Amtsgericht: Augsburg  
Grundbuch von: Wehringen  
Blatt 3254: Wohnungsgrundbuch  
80 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Flst.-Nr. 156 Südliche Hauptstraße 3  
Gebäude- und Freifläche zu 586 m<sup>2</sup>  
1/1 Gemeinderecht

verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an dem Raum im DG mit einem Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4.

Hier zugeordnete Sondernutzungsrechte: Im Sondernutzungsrechtsplan zur TE gelb gekennzeichnete und mit STP 4 bezeichnete oberirdische Kfz-Stellplatz, zur alleinigen Nutzung.

	<p><b>Zu E)</b>          Amtsgericht: Augsburg          Grundbuch von: Wehringen          Blatt 3255: Wohnungsgrundbuch          139 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück          Flst.-Nr. 156 Südliche Hauptstraße 3          Gebäude- und Freifläche zu 586 m<sup>2</sup>          1/1 Gemeinderecht</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an den gewerblichen Räumen im EG mit mehreren Kellerräumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5.</p> <p><u>Hier zugeordnete Sondernutzungsrechte:</u> Keine.</p>
WEG-Verwaltung (WEG = Wohnungseigentumsgesetz)	Die Bewertungsobjekte zu A) bis E) sind vermutlich eigenverwaltet und unterstehen keiner professionellen WEG-Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz.
Baujahre (lt. Bauverwaltung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Ca. 1967</b>, Ursprungs-Baujahr Bäckereigebäude nicht genau bekannt (Kanalanschluss erfolgte im Jahr 1967)</li> <li>- <b>Ca. 1980</b>, Wohnhaus</li> <li>- <b>Ca. 2002</b>, Umbau, Erweiterung Bäckerei und Wohnung 1. OG</li> <li>- <b>Ca. 2022</b>, Nutzungsänderung best. Bäckerei mit Wohnung zu Verkaufsraum mit 3 Wohnungen</li> <li>- <b>TE v. 30.11.2022</b>, Aufteilung nach § 8 WEG</li> </ul>
Nutzung	<p>Das Wohnungseigentum zu A), lt. ATP Nr. 1 befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem – im Rahmen von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen – noch überwiegend im Ausbau befindlichen und rohbauähnlichen, sog. geschlossenen (veredelten) Rohbauzustand, jedoch mit noch erheblichem Restfertigstellungsbedarf. Ein etwaiges Mietverhältnis war dem Sachverständigen nicht bekannt.</p> <p>Die Bewertungswohnungen zu B), lt. ATP Nr. 2 und zu C), lt. ATP Nr. 3, waren zum Bewertungsstichtag eigengenutzt und bewohnt, Mietverhältnisse bestanden nicht.</p> <p>Das Teileigentum zu D), lt. ATP Nr. 4, befand sich zum Bewertungsstichtag in einem im Ansatz von Sanierungsmaßnahmen befindlichen Zustand. Ein etwaiges Mietverhältnis besteht – lt. Auskunft des Eigentümers zu 1) im Ortstermin – nicht.</p> <p>Das Teileigentum zu E), lt. ATP Nr. 5, war zum Bewertungsstichtag als Verkaufsraum mit Café einer Bäckereifiliale gewerblich genutzt und vermietet (Näheres zum Mietvertrag s. a. Punkt 7.2, Ermittlung der Ertragswerte).</p>

Wohnfläche / Nutzfläche (lt. Flächenberechnung Bauakte und tlw. bemaßten Aufteilungsplänen)	<b>Zu A) 3-Zimmer-Wohnung</b>	
	Wohnung lt. ATP Nr. 1	
	Gebäudeteil Süd im EG:	<b>ca. 129 m<sup>2</sup> Wfl.</b>
	SNR an überdachter Terrasse lt. ATP Nr. 1:	ca. 11 m <sup>2</sup> Wfl.*
	* als 50 %-Ansatz der Fläche der eingehausten Terrasse	
	SNR an Kfz-Stellplatz STP 1:	genaue Fl.-größe nicht bekannt
	Kellerraum lt. ATP Keller W1 im KG:	ca. 3,4 m <sup>2</sup> Nfl.
	<b>Zu B) 2-Zimmer-Wohnung</b>	
	Wohnung lt. ATP Nr. 2	
	Gebäudeteil Nord im OG:	<b>ca. 57 m<sup>2</sup> Wfl.</b>
	SNR an Kfz-Stellplatz STP 2:	genaue Fl.-größe nicht bekannt
	Kellerraum lt. ATP Keller W2 im KG:	ca. 3,6 m <sup>2</sup> Nfl.
	<b>Zu C) 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung</b>	
	Wohnung lt. ATP Nr. 3	
	Gebäudeteil Süd im OG:	<b>ca. 87 m<sup>2</sup> Wfl. *</b>
	* zuzgl. 50 %-Ansatz der Fläche der Loggia	
	* zuzgl. 25 %-Ansatz der Fläche der Dachterrasse	
	Wohnung lt. ATP Nr. 3 (Galerie)	
	Gebäudeteil Süd im DG:	<b>ca. 26 m<sup>2</sup> Wfl. *</b>
	* zuzgl. 50 %-Ansatz der Fläche des Balkons	
<b>Gesamt Wfl. OG-DG:</b>	<b>ca. 142 m<sup>2</sup> Wfl.</b>	
Dachraum lt. ATP Nr. 3		
Gebäudeteil Süd im DG:	<b>ca. 50 m<sup>2</sup> Nfl. *</b>	
* Gesamtgrundfläche (ohne Flächenabzug unter 1m- und 2m-Linie)		
SNR an Kfz-Stellplatz STP 3:	genaue Fl.-größe nicht bekannt	
Abstellraum lt. ATP ABS 3 im KG:	ca. 2,8 m <sup>2</sup> Nfl.	
Kellerraum lt. ATP Keller W3 im KG:	ca. 3,6 m <sup>2</sup> Nfl.	
<b>Zu D) Dachraum</b>		
Dachraum lt. ATP Nr. 4		
Gebäudeteil Nord im DG:	<b>ca. 58 m<sup>2</sup> Nfl. *</b>	
* Gesamtgrundfläche (ohne Flächenabzug unter 1m- und 2m-Linie)		
SNR an Kfz-Stellplatz STP 4:	genaue Fl.-größe nicht bekannt	
Kellerraum lt. ATP Nr. 4 im KG:	ca. 3,6 m <sup>2</sup> Nfl.	

	<p><b>Zu E) Gewerbeinheit</b></p> <p>Teileigentum lt. ATP Nr. 5 Gebäudeteil N im EG: <span style="float: right;"><b>ca. 68 m<sup>2</sup> Nfl.</b></span></p> <p>Kellerraum lt. ATP Nr. 5 (Keller A) im KG: <span style="float: right;">ca. 5,3 m<sup>2</sup> Nfl.</span> Kellerraum lt. ATP Nr. 5 (Keller B) im KG: <span style="float: right;">ca. 5,6 m<sup>2</sup> Nfl.</span></p>
Grundstücksgröße	ca. 586 m <sup>2</sup> (siehe Grundbuchangaben oben)
Vorhandenes Zubehör gemäß § 97 BGB	<p>Vorbemerkung:</p> <p>Ob eine Zubehör- oder Bestandteileigenschaft im rechtlichen Sinne vorliegt, kann durch den Sachverständigen aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht beurteilt werden. Gemäß Auftrag werden derartige Sachen nach sachverständigem Ermessen frei bewertet. Ggf. geschätztes Zubehör ist hier im Verkehrswert nicht berücksichtigt und hier ggf. gesondert ausgewiesen.</p> <p><b>Zu A)</b> Das Wohnungseigentum lt. ATP Nr. 1 befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem – im Rahmen von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen – noch überwiegend im Ausbau befindlichen und rohbauähnlichen, sog. geschlossenen (veredelten) Rohbauzustand, jedoch mit noch erheblichem Restfertigstellungsbedarf (s. a. Punkt 5.3 Zustand der baulichen Anlagen).</p> <p><b>Zu B)</b> Die Wohnung lt. ATP Nr. 2 war zum Bewertungsstichtag bewohnt, eine Küchenausstattung war noch nicht vorhanden. Lt. Auskunft des Eigentümers zu 1) im Ortstermin wird die vorhandene Küche in Bewertungswohnung zu C) übergangsweise genutzt.</p> <p><b>Zu C)</b> Die Wohnung lt. ATP NR. 3 war zum Bewertungsstichtag im Zusammenhang mit Bewertungswohnung zu B) eigengenutzt. In der Küche befand sich eine gebrauchte Einbauküche (in L-Form) handelsüblicher Ausstattung (z. B. E-Herd, Cerankochfeld, Dunstabzugshaube, Spüle, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank). Geschätzter Rest-/Zeitwert ca. 900 €.</p> <p><b>Zu D)</b> Die Lagerfläche im Dachraum lt. ATP NR. 4 befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem im Ansatz von Sanierungsmaßnahmen befindlichen Zustand. Etwaig vorhandenes Zubehör war dem Sachverständigen nicht bekannt und nicht ersichtlich.</p> <p><b>Zu E)</b> In den Baulichkeiten lt. ATP Nr. 5 waren die überwiegend zum Verkaufs- und / Caféhaus-Betrieb einer Bäckereifiliale typischen Einbauten und Anlagen und sonstigen Betriebsgegenstände sowie Betriebsmittel ersichtlich (z. B. Verkaufstheke, Regalwände, Tische und Stühle im Kaffeehaus-Bereich, Kühlschränke, Gefriertruhe, etc.). Eine pauschale und überschlägige Bewertung dieser Betriebsgegenstände (ggf. Zubehör i. S. d. § 97 BGB) war dem Sachverständigen nicht möglich.</p>

	<p>Zum Zeitpunkt der Bewertung waren insbesondere in den Innenräumen von Sondereigentum zu A) und teils auch in den Dachräumen von Sondereigentum zu D) eine Vielzahl unterschiedlicher Gegenstände, teils (restliche) diverse Baumaterialien und auch Bauschutt sowie vereinzelt Werkzeuge und sonstige Sachen (Hölzer, Folien, Eimer, Kartons, Autoreifen), vorhanden.</p> <p>Die nicht überbauten Außenbereiche des gegenständlichen Grundstücks Flst 156 zeigten sich als überwiegend mit Betonverbundsteinen befestigte und teilweise eingefriedete Fläche, wesentliche Gegenstände / Zubehör waren nicht ersichtlich.</p> <p>Sämtliches ggf. vorhandenes Zubehör, Inventar, Betriebseinrichtungen oder Betriebsmaterial sowie die Anhäufung an Sachen etc. konnte seitens des Sachverständigen nicht bewertet werden. Eine eigentumsrechtliche Zuordnung dieser Sachen war ebenfalls nicht möglich.</p>
Besonderheiten	<p><b>1. Zwangsverwaltung</b></p> <p>Die Bewertungsobjekte stehen unter Zwangsverwaltung. Dem Sachverständigen lag zum Bewertungsstichtag der Inbesitznahmebericht der Zwangsverwaltung vom 24.03.2025 vor. Die daraus hervorgehenden Informationen sind in diesem Gutachten entsprechend gekennzeichnet dargestellt.</p> <p><b>2. Gebäudezustand</b></p> <p>Der Gebäudezustand zeigte sich zum Bewertungsstichtag unterschiedlich. Mit Ausnahme der Baulichkeiten im Gebäudeteil Süd, EG (SE lt. ATP Nr. 1), die sich zum Bewertungsstichtag in einem sog. geschlossenen (veredelten) Rohbauzustand befanden, ist der Zustand teils als weitgehend ordentlich, jedoch mit verschiedenen Restfertigstellungs- sowie Instandsetzungs- und Instandhaltungserfordernissen zu beurteilen (s. a. Punkt 5.3 Zustand der baulichen Anlagen).</p>

## 2 Gesonderte Fragestellungen laut gerichtlichem Auftrag

<b>Verkehrs- und Geschäftslage?</b>	Siehe Punkt 4.2
<b>Baulicher Zustand und ggf. Reparaturen?</b>	Siehe Punkt 5.3
<b>Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?</b>	Siehe Punkt 4.6 und 4.7
<b>Verdacht auf Hausschwamm?</b>	Nicht bekannt, nicht ersichtlich.
<b>Verdacht auf ökologische Altlasten?</b>	Siehe Punkt 4.3
<b>Verwalter und Höhe des Wohngeldes? (bei WE u. TE)</b>	Siehe Punkt 3.7
<b>Mieter oder Pächter?</b>	Mit Ausnahme von Bewertungsobjekt zu E) waren die gegenständlichen Sondereigentumseinheiten zu A) bis D) eigen genutzt. Nähere personenbezogene Angaben zum Mieter von Bewertungsobjekt zu E), lt. ATP NR. 5, gehen der Auftraggeberin mit gesondertem Schreiben zu.
<b>Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?</b>	Soweit bekannt nicht gegeben.
<b>Gewerbebetrieb?</b>	Gewerbliche Nutzung als Bäckerei-/Konditorei-/Café- Betrieb von Bewertungsobjekt zu E).
<b>Maschinen oder Betriebseinrichtungen?</b>	Siehe unter Ziffer 1, Zusammenstellung wesentlicher Daten, „Vorhandenes Zubehör“.
<b>Besteht ein Energieausweis i. S. d. GEG?</b>	Nicht bekannt, lag dem SV nicht vor.

### **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 11.02.2025 (Eingang am 17.02.2025).

#### **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 Wertermittlungstichtag und wird für den **06. März 2025** festgelegt. An diesem Tag fand die Ortsbesichtigung statt.

Anwesend waren:

- Laut Angaben der Eigentümer zu 1) gem. Beschluss, zeitweise in Begleitung von Familienmitgliedern
- 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 Gutachteraufbereitungen**

Das Verkehrswertgutachten wurde auf Antrag in **5-facher Ausfertigung in Papierform nebst digitaler Ausfertigung als PDF-Datei** 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 den Wohnungsgrundbüchern, Ausdruck v. 20.02.2025
- Aktuelle Auszüge (Kopien) aus den Teileigentumsgrundbüchern, Ausdruck v. 20.02.2025
- Auszug (Kopie) aus dem Katasterkartenwerk, Maßstab 1:1000, erstellt am 19.02.2025
- Schriftliche Auskünfte der zuständigen Behörden
- Angaben des Gutachterausschusses
- Auszüge aus der Teilungserklärung vom 30.11.2022 nebst Aufteilungsplänen nach Akteneinsicht des Sachverständigen
- Inbesitznahmebericht vom 24. März 2025

Abschluss der Recherchen: 30.04.2025

### **3.7 Hausverwaltung**

Die Bewertungsobjekte zu A) bis E) sind vermutlich eigenverwaltet und unterstehen keiner professionellen WEG-Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Das Vorhandensein von Instandhaltungsrücklagen ist nicht bekannt (bestehen vmtl. nicht).

## **4 Objektbeschreibung**

### **4.1 Grundbuch**

#### **Zu A)**

Amtsgericht:	Augsburg
Grundbuch von:	Wehringen
Blatt 3251:	Wohnungsgrundbuch
286 / 1.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flst.-Nr. 156                    Südliche Hauptstraße 3  
Gebäude- und Freifläche zu 586 m<sup>2</sup>  
1/1 Gemeinderecht

verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Wohnung im EG mit einem Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1.

Hier zugeordnete Sondernutzungsrechte: Im Sondernutzungsrechtsplan zur TE rot gekennzeichnete und mit Nr. 1 bezeichnete Terrassenfläche sowie rot gekennzeichnete Carport mit STP 1 bezeichnet, zur alleinigen Nutzung.

#### **Zu B)**

Amtsgericht:                    Augsburg  
Grundbuch von:                Wehringen  
Blatt 3252:                      Wohnungsgrundbuch  
116 / 1.000                      Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Flst.-Nr. 156                      Südliche Hauptstraße 3  
Gebäude- und Freifläche zu 586 m<sup>2</sup>  
1/1 Gemeinderecht

verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Wohnung im OG mit einem Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2.

Hier zugeordnete Sondernutzungsrechte: Im Sondernutzungsrechtsplan zur TE blau gekennzeichnete und mit STP 2 bezeichneter oberirdischer Kfz-Stellplatz, zur alleinigen Nutzung.

#### **Zu C)**

Amtsgericht:                    Augsburg  
Grundbuch von:                Wehringen  
Blatt 3253:                      Wohnungsgrundbuch  
379 / 1.000                      Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Flst.-Nr. 156                      Südliche Hauptstraße 3  
Gebäude- und Freifläche zu 586 m<sup>2</sup>  
1/1 Gemeinderecht

verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Wohnung im OG und DG mit einem Kellerraum und einem Abstellraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3.

Hier zugeordnete Sondernutzungsrechte: Im Sondernutzungsrechtsplan zur TE grün gekennzeichnete und mit STP 3 bezeichneter oberirdischer Kfz-Stellplatz, zur alleinigen Nutzung.

#### **Zu D)**

Amtsgericht:                    Augsburg  
Grundbuch von:                Wehringen  
Blatt 3254:                      Wohnungsgrundbuch  
80 / 1.000                      Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Flst.-Nr. 156                      Südliche Hauptstraße 3  
Gebäude- und Freifläche zu 586 m<sup>2</sup>  
1/1 Gemeinderecht

verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an dem Raum im DG mit einem Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4.

Hier zugeordnete Sondernutzungsrechte: Im Sondernutzungsrechtsplan zur TE gelb gekennzeichnete und mit STP 4 bezeichneter oberirdischer Kfz-Stellplatz, zur alleinigen Nutzung.

**Zu E)**

Amtsgericht: Augsburg  
Grundbuch von: Wehringen  
Blatt 3255: Wohnungsgrundbuch  
139 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Flst.-Nr. 156 Südliche Hauptstraße 3  
Gebäude- und Freifläche zu 586 m<sup>2</sup>  
1/1 Gemeinderecht

verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an den gewerblichen Räumen im EG mit mehreren Kellerräumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5.

Hier zugeordnete Sondernutzungsrechte: Keine.

Bestandsverzeichnis / Erste und zweite Abteilung

Genaue Eintragungen und textliche Formulierungen innerhalb der einzelnen Abteilungen sind der Auftraggeberin bekannt und dem betreffenden Grundbuch zu entnehmen (auftragsgemäß hier nicht anliegend).

Nachrichtlich: Im Bestandsverzeichnis der jeweiligen Grundbücher ist ein 1/1 Gemeinderecht eingetragen. Neben dem Zwangsversteigerungsvermerk unter lfd. Nr. 6 und dem Zwangsverwaltungsvermerk unter lfd. Nr. 7, bestehen für die jeweiligen Bewertungsobjekte zu A) bis E) unter den laufenden Nummern 1 bis 3 weitere Eintragungen in Abteilung II wie folgt:

Laufende Nummer 1

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst 156/1 BVNr. 1 in Blatt 1616 gem. Bewilligung vom 18.07.1985

Laufende Nummer 2

Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst 155 BVNr. 3 in Blatt 1391 gem. Bewilligung vom 27.09.1988

Laufende Nummer 3

Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst 156/1 BVNr. 1 in Blatt 1616 gem. Bewilligung vom 23.02.2015

Auftragsgemäß waren keine Rechte gesondert zu bewerten. Bewilligungsurkunden wurden durch den Sachverständigen nicht eingesehen. Recherchen zu der im jeweiligen Bestandsverzeichnis bestehenden Eintragung des Gemeinderechts wurden seitens des Sachverständigen nicht betrieben. Der jeweilige Verkehrswert wird hier als unbelasteter und schadensfreier Verkehrswert ausgewiesen. Auf Ziffer 3.3 des Gutachtens wird ausdrücklich verwiesen.

Dritte Abteilung

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

## 4.2 Ortsangaben / Lage

- Ort:** Wehringen ist eine Gemeinde mit 3.066 Einwohnern (nur Hauptwohnsitz, Stand: 31.03.2023 lt. Internetseite Gemeinde Wehringen) im schwäbischen Landkreis Augsburg. Der Ort an der Singold unweit der Wertach samt seinem Ortsteil Auwald liegt ca. 15 km südlich von Augsburg entfernt und grenzt an den Naturpark Augsburg-Westliche Wälder.
- Die autobahnähnliche ausgebaute Bundesstraße B 17 kann über die nahegelegene Stadt Bobingen angefahren werden. Diese Lage gewährleistet eine Anbindung an die wichtigen Wirtschafts- und Industriezentren von Augsburg und München, außerdem an die Bundesstraße 2 Richtung Nürnberg und in südlicher Richtung in das Allgäu. Ebenso sind der regionale Flughafen Augsburg-Mühlhausen sowie das überregionale Autobahnnetz München - Stuttgart A 8 und der Großflughafen München II zu erreichen.
- Nähere Umgebung:** Struktur: Mischgebiet mit dörflichem Charakter  
Prägung: EFH, ZFH, kleinere MFH, vereinzelt Gewerbe,
- Besonderheit:** Das Grundstück der Bewertungsobjekte befindet sich an der Ortsdurchfahrtsstraße „Südliche Hauptstraße“
- Verkehrsanbindung:** Insgesamt mittlere Verkehrsanbindung zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen sowie zum öffentlichen Nahverkehr
- Immissionen:** Vom Sachverständigen im Ortstermin übliche Immissionen - aufgrund der unmittelbaren Lage an einer Ortsdurchfahrtsstraße - wahrnehmbar.
- Wohnlage:** Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen sowie mittel- und langfristigen Bedarf sind im Umfeld und den nächst größeren Ortschaften vorhanden. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden. Insgesamt betrachtet ist von einer mittleren Wohnlage mit Beeinträchtigungen auszugehen.
- Gewerbelage:** Bedingt durch die gegebene Sichtbarkeit der Baulichkeiten des gegenständlichen Grundstücks, aufgrund der Position an einer Ortsdurchfahrtsstraße sowie der vorhandenen Ausrichtung der Gewerbeeinheit innerhalb des Gebäudes, kann von einer durchschnittlichen bis guten Lagequalität für die gewerbliche Nutzung, insbesondere der, in Form eines Verkaufs- und /Kaffeehaus-Betriebs im Rahmen einer Bäckereifiliale ausgegangen werden.

## 4.3 Bodenbeschaffenheit / Grundstücksgestalt und Form

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

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

Altlastenverdacht:	Lt. schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde befindet sich das gegenständliche Grundstück Flst 156 der Gemarkung Wehringen nicht in einem altlastenverdächtigen Gebiet
Topographie:	Weitgehend eben
Form:	Polygonaler Zuschnitt
Größe lt. GB:	586 m <sup>2</sup> , mittlere Breite (WO-Richtung) ca. 18,5 Meter, mittlere Tiefe (NS-Richtung) ca. 31 Meter

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

Straße:	Ortsdurchfahrtsstraße:	Ortsüblich ausgebaut, befestigt, asphaltiert
	Gehweg:	Beidseitig vorhanden
	Parkmöglichkeiten:	Im öffentlichen Straßenbereich teils vorhanden (Parkbuchten)
Ver-/Entsorgung:	Nicht genau bekannt, Anschlüsse vermutlich ausreichend vorhanden	

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

#### 4.5 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und zwei Kfz-Unterständen bebaut. Die Grundstücksgröße mit 586 m<sup>2</sup> ist für eine derartige Bebauung und Lage ausreichend bemessen und ortsüblich. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Das Grundstück ist somit nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als Bauland zu qualifizieren.

#### 4.6 Bau- / Planungsrecht

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

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

Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „Gemischte Baufläche“ (M) dargestellt.

Sonstige besondere bauplanungsrechtliche Beschränkungen (z. B. Wasser-, Natur-, Landschafts- schutz-, Überschwemmungsgebiet) bestehen für das Grundstück Flst. 156 lt. Auskunft nicht.

Das gegenständliche Grundstück der jeweiligen Bewertungsobjekte befindet sich nach Behörden- auskunft in einem Sanierungsgebiet. Gemäß der Satzung über die förmliche Festlegung des „Sa- nierungsgebiets Ortskern Wehringen“, in der Fassung vom 30.05.2017, wird das Verfahren im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung. Ein Sanierungs- vermerk ist zum Bewertungsstichtag nicht in den jeweiligen Grundbüchern eingetragen.

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 ausgeführ- ten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht detailliert überprüft. Bei dieser Wertermitt- lung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

#### **4.7 Denkmalschutz**

Laut behördlicher Auskunft besteht für das Grundstück der bewertungsgegenständlichen Objekte kein Denkmalschutz.

#### **4.8 Bauliche Angaben**

##### Allgemeine Hinweise

Die nachfolgende Beschreibung der baulichen Anlage basiert auf Beobachtungen während des Ortstermins sowie Angaben aus der Grundakte bzw. Teilungserklärung (im Falle einer Außenbe- sichtigung 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 Funktionsfä- higkeit 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 of- fensichtlich erkennbar sind. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesund- heitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

##### **Gebäude**

Gebäudetyp	Mehrfamilienwohnhaus mit Gewerbeeinheit im EG (bestehend aus zwei aneinan- dergebauten Gebäudeteilen Nord und Süd) - soweit bekannt und ersichtlich – jeweils massiver Bauart mit Satteldach. Das Gesamtgebäude hat Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss und ist teilunterkellert.
------------	--

##### **Konstruktion**

Fundament	Nicht genau bekannt, vmtl. teilw. Streifenfundamente und tlw. Massivbodenplatte
Außenwände	Nicht genau bekannt, soweit anhand der Planunterlagen ersichtlich massiv

Innenwände	Nicht genau bekannt, soweit anhand der Planunterlagen ersichtlich massiv
Böden/Decken	Nicht genau bekannt, soweit bekannt und ersichtlich sowie anhand der Planunterlagen ersichtlich vmtl. Stahlbetondecken, Decke ü. EG, soweit einsehbar, teilw. als Kappendecke
Dach	Soweit ersichtlich Satteldach in Holzkonstruktion, Eindeckung: Biberschwanz
Dachentwässerung	Vorhanden
Fenster	Soweit bekannt und ersichtlich, teilweise bereits ausgetauschte Fenster, isolierverglast
Terrasse/Balkon/Loggia	Vorhanden
Eingangsbereich Gebäude-Fassade O, Bewertungsobjekte zu B) bis E)	Nicht barrierefreier Haupt-Hauseingang für die Bewertungsobjekte zu B) bis D); Für Sondereigentum zu E) fungiert der Eingang als Nebeneingang; Eingang über dreistufiges Treppeneingangspodest; Überdachung aufgrund Bauteilanschluss des Carports an Hauptgebäude; Klingel-/Sprechanlage, Briefkastenanlage vorhanden
Eingangsbereich Gebäude-Fassade O, Bewertungsobjekt zu A)	Barrierefreier Haupt-Hauseingang für das Sondereigentum zu A); Überdachung aufgrund Bauteilanschluss des Carports an Hauptgebäude; Außenbeleuchtung, Klingel-/Sprechanlage, Briefkastenanlage nicht ersichtlich bzw. noch nicht abschließend hergestellt
Treppen/-häuser TRH 1	EG-KG: Massiver Treppenlauf, geradläufig mit Fliesenbelag, Wandhandlauf EG-OG: Holzswangentreppe, im Austritt OG viertel-gewandelt, Holzstabgeländer OG-DG: Holzswangentreppe, geradläufig, ohne Geländer
TRH 2	EG-KG: Massiver Treppenlauf, halb-gewandelt mit Fliesenbelag, Metallstabgeländer
Heizung / Warmwasser	Gasbefeuerte Zentralheizung mit WW-Bereitung nebst Solarthermie-Anlage
Gemeinschaftsräume	Soweit bekannt Heizungs- /Technikraum
Außenanlagen	Soweit ersichtlich, der Baujahreszeit, den baulichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbeschaffenheit entsprechend üblich, Boden überwiegend befestigt
Zustandsmerkmale	Unterschiedlicher Gebäudezustand <u>Gebäudeteil Nord, EG bis OG:</u> Soweit ersichtlich, der Entstehungs- und Modernisierungszeit entsprechender, weitgehend ordentlicher gepflegter Zustand, tlw. bestehen Instandhaltungs- und vereinzelt Restfertigstellungserfordernisse <u>Gebäudeteil Nord, DG:</u> Soweit ersichtlich, der Entstehungszeit entsprechender, im Ansatz von Sanierungsmaßnahmen befindlicher baulicher Zustand, es bestehen weitere Sanierungserfordernisse <u>Gebäudeteil Süd, EG:</u> Das Sondereigentum lt. ATP Nr. 1 befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem – im Rahmen von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen – noch überwiegend im Ausbau befindlichen und teils rohbauähnlichen Zustand.

Gebäudeteil Süd, OG bis DG: Sondereigentum lt. ATP Nr. 3 zu Wohnzwecken ausgebauter Bereich: soweit ersichtlich, in einem der Entstehungs- und Modernisierungszeit entsprechenden, überwiegend gepflegten Zustand, tlw. bestehen Restfertigstellungs- und Instandhaltungserfordernisse; Sondereigentum lt. ATP Nr. 3, Dachraum: soweit ersichtlich, in einem der Entstehungszeit entsprechenden, im Ansatz von Ausbau- / Sanierungsmaßnahmen befindlichen baulicher Zustand, es bestehen weitere Sanierungserfordernisse

### Zu A) Wohnungseigentum im ATP Nr. 1

Lage und Gliederung der Wohnung lt. ATP	Gebäudeteil Süd, EG: lt. ATP 3-Zimmer-Wohnung bestehend aus Wohnzimmer, Küche mit Essbereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer, innenliegendem Bad, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum, Flur mit Garderobe und Diele sowie überdachter Terrasse im Erdgeschoss.
Nutzung der Wohnung	Die Wohnung war aufgrund des Umbau- und Sanierungszustands zum Bewertungsstichtag nicht bewohnbar

### Ausstattung Wohnungseigentum

Das Sondereigentum lt. ATP Nr. 1 befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem – im Rahmen von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen – noch überwiegend im Ausbau befindlichen und teils rohbauähnlichen Zustand. Eine detaillierte Beschreibung ist insofern obsolet.

Böden	-
Wände	-
Decken	-
Fenster	Soweit ersichtlich und lt. Auskunft Eigentümer zu 1) Kunststoff-Aluminium-Fenster, isolierverglast
Türen	-
Heizung / WW	Separater Kaminanschluss als Edelstahl-Außenkamin Gebäudefassade S
Elektro	-
Sanitär	-
Ausstattungsstandard	-
Zustandsmerkmale	-
Sondernutzungsrecht: Alleinige Nutzung Terrasse EG	Der Wohnung ist gemäß der TE das Sondernutzungsrecht (SNR) zur alleinigen Nutzung an einer im Sondernutzungsrechtsplan mit SNR 1 bezeichneten und rot gekennzeichneten Grundstücksfläche (Terrasse) unmittelbar vor dem Fassadenbereich S der Wohnung (Zugang vom Wohnzimmer) zugeordnet.
Zugeordneter Kellerraum	Dem Wohnungseigentum ist der Kellerraum, lt. ATP mit Nr. 1 bezeichnet, im Gebäudeteil S zugeordnet.
Kfz-Stellplatz / Garage	Der Wohnung ist gemäß der TE das Sondernutzungsrecht (SNR) zur alleinigen Nutzung an der im Sondernutzungsrechtsplan mit STP 1 bezeichneten und rot gekennzeichneten Fläche (Kfz-Unterstand) im südöstlichen Grundstückseck zugeordnet.

**Zu B) Wohnungseigentum im ATP Nr. 2**

Lage und Gliederung der Wohnung lt. ATP      Gebäudeteil Nord, OG: 2-Zimmer-Wohnung bestehend aus Wohn-Esszimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Tageslicht-Bad und Diele im Obergeschoss

Nutzung der Wohnung      Die Wohnung war zum Bewertungsstichtag eigengenutzt

**Ausstattung Wohnung**

Den Bau- /Umbaujahren und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden	-
Wände	-
Decken	-
Fenster	Soweit ersichtlich und lt. Auskunft Eigentümer zu 1) Kunststoff-Aluminium-Fenster, isolierverglast
Türen	-
Heizung / WW	Soweit ersichtlich und bekannt Flachheizkörper mit Thermostat; WW-Bereitung zentral
Elektro	Sprechanlage vorhanden
Sanitär	Tageslicht-Duschbad: Dusche mit Duschwand, Waschtisch, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten (fehlende Betätigungsplatte WC-Spülung), Handtuchheizkörper
Ausstattungsstandard	Den Bau-/ Umbaujahren entsprechender, mittlerer Standard
Zustandsmerkmale	Weitgehend gepflegter Zustand
Zugeordneter Kellerraum	Dem Wohnungseigentum ist der Kellerraum, lt. ATP mit Nr. 2 bezeichnet, im Gebäudeteil S zugeordnet.
Kfz-Stellplatz / Garage	Der Wohnung ist gemäß der TE das Sondernutzungsrecht (SNR) zur alleinigen Nutzung an der im Sondernutzungsrechtsplan mit STP 2 bezeichneten und blau gekennzeichneten Kfz-Stellplatzfläche im nordöstlichen Grundstücksbereich zugeordnet.

**Zu C) Wohnungseigentum im ATP Nr. 3**

Lage und Gliederung der Einheit lt. ATP      Gebäudeteil Süd, 3-Zimmer-Maisonnette-Wohnung bestehend aus OG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Tageslicht-Bad, Küche und Flur mit Garderobe nebst Loggia und Dachterrasse  
über Spindeltreppe OG-DG  
DG: Galerie nebst Dachloggia und lt. ATP als Lager\* bezeichnete Nutzfläche im Dachraum

\* Die in den Aufteilungsplänen mit Lager bezeichnete Nutzfläche im Dachraum ist zum Bewertungsstichtag über eine im ATP nicht eingezeichnete Türe über die Galerie im DG zugänglich. Darüber hinaus kann die Erschließung über die in das DG führende einfache

Holztreppe im Treppenhaus „TRH 1“ erfolgen.

Nutzung der Einheit Eigennutzung zum Bewertungsstichtag

### Ausstattung der Einheit

Den Bau- /Umbaujahren und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden	-
Wände	-
Decken	-
Fenster	Soweit ersichtlich und lt. Auskunft Eigentümer zu 1) Kunststoff-Aluminium-Fenster isolierverglast
Türen	-
Heizung / WW	Soweit ersichtlich und bekannt Flachheizkörper mit Thermostat; WW-Bereitung zentral
Elektro	Sprechanlage vorhanden
Sanitär	OG: Tageslicht-Bad: Eckbadewanne, Dusche mit Duschwand, Waschtisch, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten
Ausstattungsstandard	Den Bau-/ Umbaujahren entsprechender, mittlerer Standard
Zustandsmerkmale der Wohnflächenbereiche	Weitgehend gepflegter Zustand, vereinzelt mit Restfertigstellungsbedarf
Zustandsmerkmale der Lagerflächenbereiche lt. ATP Nr. 3 im DG	Soweit ersichtlich, der jeweiligen Entstehungszeit entsprechender, im Ansatz von Ausbau- /Sanierungsmaßnahmen befindlicher baulicher Zustand, es bestehen weitere Sanierungserfordernisse
Zugeordneter Keller- und Abstellraum	Dem Wohnungseigentum ist ein Kellerraum und ein Abstellraum, lt. im ATP jeweils mit Nr. 3 bezeichnet, im Gebäudeteil S zugeordnet.
Kfz-Stellplatz / Garage	Der Wohnung ist gemäß der TE das Sondernutzungsrecht (SNR) zur alleinigen Nutzung an der im Sondernutzungsrechtsplan mit STP 3 bezeichneten und grün gekennzeichneten Kfz-Stellplatzfläche im nordöstlichen Grundstücksbereich zugeordnet.

### Zu D) Teileigentum im ATP Nr. 4

Lage und Gliederung des Dachraums lt. ATP Gebäudeteil Nord, DG: nicht umfassend ausgebauter Dachraum; 2. Ebene im DG über Holzleitertreppe zum Bewertungsstichtag erschließbar

Zugang Über Treppenhaus TRH 1

Ausstattung / Zustand	Soweit ersichtlich, der jeweiligen Entstehungszeit entsprechender, im Ansatz von Ausbau- /Sanierungsmaßnahmen befindlicher baulicher Zustand, es bestehen weitere Sanierungserfordernisse
Zugeordneter Kellerraum	Dem Teileigentum ist ein Kellerraum, lt. im ATP mit Nr. 4 bezeichnet, im Gebäudeteil S zugeordnet.
Kfz-Stellplatz / Garage	Dem Teileigentum ist gemäß der TE das Sondernutzungsrecht (SNR) zur alleinigen Nutzung an der im Sondernutzungsrechtsplan mit STP 4 bezeichneten und gelb gekennzeichneten Kfz-Stellplatzfläche (Kfz-Unterstand) im nordöstlichen Grundstücksbereich zugeordnet.

### **Zu E) Teileigentum im ATP Nr. 5**

Lage und Gliederung der Gewerberäume lt. ATP	Gebäudeteil Nord, EG: Bäckerei- / Verkaufsraum, Lager, Abstellraum, WC Damen, WC Herren; Der Haupteingang (Ladeneingang Kundenverkehr) befindet sich an der straßenseitigen Gebädefassade Nord. Der Gebäude-Eingang an der Ost-Fassade „TRH 1“ fungiert für diese Einheit als Neben- bzw. (Personaleingang).
Nutzung der Einheit	Die Einheit war zum Bewertungsstichtag im Rahmen eines Bäckerei-, Verkaufssowie Café-Betriebs gewerblich genutzt und vermietet.

### **Ausstattung Gewerberäume im EG**

Den Bau- /Umbaujahren und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden	-
Wände	-
Decken	-
Fenster	Soweit ersichtlich und lt. Auskunft Eigentümer zu 1) Kunststoff-Aluminium-Fenster sowie Kunststoff-Fenster- (Türen), isolierverglast
Türen	-
Heizung / WW	Nicht genau bekannt. Konnte aufgrund der in den Räumen gelagerten Sachen nicht festgestellt werden.
Elektro	-
Sanitär	EG: WC Damen: Handwaschbecken, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten WC Herren: Handwaschbecken, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten, Raumabschluss (Türe) noch nicht abschließend fertiggestellt
Ausstattungsstandard	Den Bau-/ Umbaujahren entsprechender, mittlerer zweckmäßiger Standard
Zustandsmerkmale	Durchschnittlicher Zustand, teilw. mit Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf
Zugeordneter Kellerraum	Dem Teileigentum sind zwei Kellerräume, lt. im ATP mit Nr. 5 (Keller A und Keller B) bezeichnet, samt Kellerflur, im Gebäudeteil N zugeordnet.

Kfz-Stellplatz /  
Garage

Keine gesonderte Zuordnung lt. TE

#### 4.9 Nebengebäude

Soweit ersichtlich, befanden sich neben dem Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und den beiden Kfz-Unterständen auf dem Grundstück Flst. 156 keine Nebengebäude.

#### 4.10 Flächen, Maße

Begriff der Wohnfläche:

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

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

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

Zur Wohnfläche nach WoFIV gehören nicht die Grundflächen von 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).

**Zu A) 3-Zimmer-Wohnung**

Wohnung lt. ATP Nr. 1

Gebäudeteil Süd im EG:

**ca. 129 m<sup>2</sup> Wfl.**

SNR an überdachter Terrasse lt. ATP Nr. 1:

ca. 11 m<sup>2</sup> Wfl.\*

\* als 50 %-Ansatz der Fläche der eingehausten Terrasse

SNR an Kfz-Stellplatz (Kfz-Unterstand) STP 1:

genaue Flächengröße nicht bekannt

Kellerraum lt. ATP Keller W1 im KG:

ca. 3,4 m<sup>2</sup> Nfl.**Zu B) 2-Zimmer-Wohnung**

Wohnung lt. ATP Nr. 2

Gebäudeteil Nord im OG:

**ca. 57 m<sup>2</sup> Wfl.**

SNR an Kfz-Stellplatz STP 2:

genaue Flächengröße nicht bekannt

Kellerraum lt. ATP Keller W2 im KG:

ca. 3,6 m<sup>2</sup> Nfl.**Zu C) 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung**

Wohnung lt. ATP Nr. 3

Gebäudeteil Süd im OG:

**ca. 87 m<sup>2</sup> Wfl. \***

\* zuzgl. 50 %-Ansatz der Fläche der Loggia

ca. 13 m<sup>2</sup> Wfl.

\* zuzgl. 25 %-Ansatz der Fläche der Dachterrasse

ca. 13 m<sup>2</sup> Wfl.

Wohnung lt. ATP Nr. 3 (Galerie)

Gebäudeteil Süd im DG:

**ca. 26 m<sup>2</sup> Wfl. \***

\* zuzgl. 50 %-Ansatz der Fläche des Balkons

ca. 3 m<sup>2</sup> Wfl.**Gesamt Wfl. OG-DG:****ca. 142 m<sup>2</sup> Wfl.**

Dachraum lt. ATP Nr. 3

Gebäudeteil Süd im DG:

**ca. 50 m<sup>2</sup> Nfl. \***

\* Gesamtgrundfläche (ohne Flächenabzug unter 1m- und 2m-Linie)

SNR an Kfz-Stellplatz STP 3:

genaue Flächengröße nicht bekannt

Abstellraum lt. ATP ABS 3 im KG:

ca. 2,8 m<sup>2</sup> Nfl.

Kellerraum lt. ATP Keller W3 im KG:

ca. 3,6 m<sup>2</sup> Nfl.**Zu D) Lagerfläche, Dachraum**

Dachraum lt. ATP Nr. 4

Gebäudeteil Nord im DG:

**ca. 58 m<sup>2</sup> Nfl. \***

\* Gesamtgrundfläche (ohne Flächenabzug unter 1m- und 2m-Linie)

SNR an Kfz-Stellplatz (Kfz-Unterstand) STP 4:

genaue Flächengröße nicht bekannt

Kellerraum lt. ATP Nr. 4 im KG:

ca. 3,6 m<sup>2</sup> Nfl.

## Zu E) Gewerbeinheit

Teileigentum lt. ATP Nr. 5

Gebäudeteil N im EG:

**ca. 68 m<sup>2</sup> Nfl.**

Kellerraum lt. ATP Nr. 5 (Keller A) im KG:

ca. 5,3 m<sup>2</sup> Nfl.

Kellerraum lt. ATP Nr. 5 (Keller B) im KG:

ca. 5,6 m<sup>2</sup> Nfl.

### Wichtiger Hinweis:

Dem Sachverständigen lagen Wohn- und Nutzflächenberechnungen lediglich aus den baurechtlich genehmigten Bauvorlageunterlagen „Umbau und Erweiterung der bestehenden Bäckerei sowie der Wohnung im 1. OG“ vor. Die in den Räumen der jeweiligen Aufteilungsplan-Grundrisse eingetragenen Wohn- bzw. Nutzflächen wurden anhand der vorliegenden Bemaßung der Grundriss-Bauzeichnungen (ATP) überschlägig ermittelt und im Abgleich mit der vorgenannten Wohn- und Nutzflächenberechnungen auf Plausibilität überprüft. Bei den im ATP eingetragenen Wohn- und Nutzflächenangaben ist – soweit nachvollziehbar – vermutlich ein Putzabzug von 3% berücksichtigt. Vom Sachverständigen wurde kein Aufmaß vorgenommen. Die Flächenangaben sind weitgehend 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) Wohnungseigentum im ATP Nr. 1 im EG

Lt. ATP 3-Zimmer-Wohnung, (s. a. Planunterlagen sowie Fotodokumentation im Anlagenteil):

- Weitgehend regelmäßiger Umriss
- Hauseingang mit Treppenhaus im Grundriss räumlich zwischen Diele, Abstellraum und Bad gelegen
- Grundriss durchwohnbar
- Großzügiger, offen gestalteter Wohnbereich
- Wohnräume süd-, west-, und ostausgerichtet
- Südausgerichtete Terrasse (SNR) über das Wohnzimmer erreichbar
- Kein separates Gäste-WC vorhanden
- Tlw. unökonomische Raumgestaltung insbes. Raumaufteilung im Zusammenhang mit den Verkehrsflächen

Beurteilung der Raumaufteilung:

- Überwiegend zeitgemäß, funktional

#### Zu B) Wohnungseigentum im ATP Nr. 2 im OG

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

- Überwiegend regelmäßiger Umriss
- Treppenhaus im Grundriss räumlich neben Diele und Bad gelegen
- Wohnungseingang vom Treppenhaus kommend geradeaus
- Grundriss durchwohnbar
- Wohnräume zumeist nordwestausgerichtet

Beurteilung der Raumaufteilung:

- Weitgehend zeitgemäß, funktional

### Zu C) Wohnungseigentum im ATP Nr. 3 im OG und DG

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

- Überwiegend regelmäßiger Umriss
- Treppenhaus im Grundriss räumlich neben Wohnungseingangsbereich / Flur und Bad gelegen
- Wohnungseingang vom Treppenhaus kommend links
- Grundriss durchwohnbar
- Wohnräume süd-, west-, und ostausgerichtet
- Südausgerichtete Loggia über das Wohnzimmer erreichbar
- Dachterrasse an der Ostfassade über das Wohnzimmer erreichbar
- Spindeltreppe im Wohn- Essbereich zur Erschließung der DG-Ebene

Beurteilung der Raumaufteilung:

- Weitgehend zeitgemäß

### Zu D) Teileigentum im ATP Nr. 4 im DG

Dachraum im DG, zusätzliche 2. Ebene im DG über Holzleitertreppe erschließbar, (s. a. Planunterlagen sowie Fotodokumentation im Anlagenteil):

- Zugang über Treppenhaus TRH 1 / Holztreppe
- Soweit ersichtlich, der Entstehungszeit entsprechender, im Ansatz von Ausbau-/Sanierungsmaßnahmen befindlicher baulicher Zustand, es bestehen weitere Sanierungserfordernisse

### Zu E) Teileigentum im ATP Nr. 5 im EG

Gewerbereinheit (s. a. Planunterlagen im Anlagenteil):

- Verhältnismäßig regelmäßiger Umriss der Einheit im EG des Wohn- und Geschäftshauses
- Haupteingang (Ladeneingang Kundenverkehr) an der straßenseitigen Nord-Fassade
- Neben- (Personaleingang) an der Ost-Fassade, TRH 1
- Café- und Verkaufsraum nordwestausgerichtet, hauptsächlich über Fassade N belichtet

Beurteilung der Raumaufteilung:

- Funktional

## 5.2 Besonnung und Belichtung

Soweit aufgrund des im Umbau befindlichen baulichen Zustands einsehbar und insofern eingeschränkt beurteilbar, können vermutlich durchschnittliche Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse der Bewertungswohnung zu **A)** lt. **ATP Nr. 1**, aufgrund ausreichender Fensteröffnungen- und Größen in gegebener Himmelsrichtung mit vorhandener Durchwohnbarkeit in Erdgeschosslage mit überwiegend ausreichendem Abstand zur Nachbarbebauung angenommen werden.

Im Hinblick auf die Geschosslage und die jeweiligen Fensteröffnungen- und Größen in jeweils gegebener Himmelsrichtung kann für die Bewertungswohnung zu **B)** lt. **ATP Nr. 2** sowie für das Wohnungseigentum zu **C)** lt. **ATP Nr. 3** von guten Besonnungs- und Belichtungsverhältnissen ausgegangen werden.

Für die zum Bewertungsstichtag vorhandene Nutzungsmöglichkeit des Teileigentums zu **D)** lt. **ATP Nr. 4** sind die gegebenen Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse über die vorhandenen Dachflächenfenster als mindestens durchschnittlich zu beurteilen.

Die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse des Bewertungsobjekts zu **E)** lt. **ATP Nr. 5** werden für die gegebene Nutzungsform als überwiegend durchschnittlich beurteilt.

### 5.3 Zustand der baulichen Anlagen

Wichtiger Hinweis: Bei dem im Verkehrswertgutachten ggf. dargestellten Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf handelt es sich nicht um eine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und detaillierte Kostenschätzung. Der bauliche Zustand wird pauschal aufgenommen und dargestellt. Es wurden keine Detailuntersuchungen durchgeführt, da dies nicht Auftragsgegenstand war. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Die zur Herstellung eines baulich ordentlichen und mangelfreien Zustands erforderlichen Aufwendungen wurden nur überschlägig und pauschal berücksichtigt. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde bei der Einsichtnahme der vorgelegten Unterlagen und im Zuge des durchgeführten Ortstermins auf mögliche Indikatoren für vorhandene Besonderheiten geachtet - soweit diese bekannt oder aus der Datenlage ersichtlich waren. Dies wurde in ausreichendem Maße, wie es für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist, durchgeführt. Ein vorhandener Reparaturstau, Mängel oder Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Dies schließt das Vorhandensein von, durch den Eigentümer verschwiegenen oder nicht einsehbarer und unzugänglicher Mängel bzw. Bauschäden nicht aus. Es wird vom Sachverständigen daher empfohlen, ggf. vor einer Vermögensdisposition diesbezüglich eigene vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

#### Wichtige Hinweise zum baulichen Zustand:

Der **Gebäudezustand** des Gebäudes in welchem sich die **jeweiligen Bewertungsobjekte zu A) bis E)** befinden, zeigte sich zum Bewertungsstichtag **unterschiedlich**. Mit Ausnahme der Baulichkeiten im Gebäudeteil Süd, EG (SE lt. ATP Nr. 1) samt Kellerbereiche (ebenfalls im Gebäudeteil Süd), die sich zum Bewertungsstichtag in einem sog. geschlossenen (veredelten) Rohbauzustand befanden, ist der Zustand teils als weitgehend ordentlich, jedoch mit verschiedenen Restfertigstellungs- sowie Instandsetzungs- und Instandhaltungserfordernissen zu beurteilen. Bei den in diesem Verkehrswertgutachten dargestellten **Aufwendungen zur Restfertigstellung und Sanierung** handelt es sich nicht um eine differenzierte Bestandsaufnahme, weder um eine Vorplanung oder gar eine detaillierte Kostenschätzung. Die jeweiligen Aufwendungen wurden hier lediglich überschlägig, pauschal und in freier Schätzung angenommen. Es erfolgten keine Detailuntersuchungen, da dies nicht Auftragsgegenstand war. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Es wird vom Sachverständigen dringend empfohlen, ggf. vor einer Vermögensdisposition diesbezüglich eigene vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

Folgende dominierende bauliche Auffälligkeiten waren im Ortstermin u. a. ersichtlich, Aufzählung nicht abschließend:

#### Wohngebäude mit Gewerbeinheit im EG allgemein:

- Übliche gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen
- Tlw. Instandhaltungserfordernisse an Holzbauteilen der Außenfassade (z. B. Überdachung und Wandbauteile Terrasse Süd EG (SNR 1); Zangenkonstruktion Loggia Fassade S DG; Fensterläden)
- Provisorisch anmutende, löchrige Dachhaut (Eternit-Wellplatten) der Überdachung Terrasse S EG
- Soweit wegen Anhäufung von Bauschutt schlecht einsehbar, nicht hergestellter Bodenbelag Terrasse S EG
- Spuren von Feuchtigkeit und Vermoosung an den Sockelbereichen der Gebäudeaußenfassade
- Unfachmännisch hergestellte Bauteilanschlüsse sowie Baukonstruktion (Auflager Stahlträger „Carport“ innerhalb Gebäudefassade S)
- Nicht fachgerecht hergestellte Bauteildurchdringungen an der Außenfassade S und nicht vollendete Verputzarbeiten; unverschlossene Wandöffnungen

- Tlw. Fehlstellen an Außenputz und Außenverkleidung der Gebäudefassade (z. B. Fenstersturz- Leibungs- und Brüstungsbereiche, Sockelbereich Fassade N)
- Tlw. nicht abschließende, nicht fachgerechte Fertigstellung bereits ausgetauschter Fenster sowie vergrößerter bzw. verkleinerter Fassadenöffnungen
- In Teilbereichen nicht abschließend hergestellte Innenputzarbeiten (z. B. Treppenhaus EG, TRH 1)
- Tlw. freiliegende Rohrleitungen (z. B. Treppenhaus EG, TRH 1)
- Nicht abschließend hergestellte Elektroarbeiten
- Nicht abschließend hergestellter Ausbau der Teilunterkellerung

#### Sondereigentum zu A) im ATP Nr. 1:

Die Baulichkeiten befanden sich am Tag der Ortsbesichtigung in einem geschlossenen Rohbauzustand (sog. veredelter Rohbauzustand). Die äußere Gebäudehülle des Sondereigentums ist, wenn auch nicht abschließend mängelfrei, hergestellt. Eine genaue Überprüfung und Feststellung des baukonstruktiven / bautechnischen Zustands liegen in der Kompetenz eines entsprechenden Fachgutachters (Sachverständiger für Schäden an Gebäuden). Die Restfertigstellung umfasst neben teilweise noch zu erbringenden Rohbauarbeiten (Maurerarbeiten Innenwände) am Bewertungsstichtag im Wesentlichen noch folgende Gewerke:

- Maler- /Putz- /Trockenbauarbeiten
- Heizung / Sanitär
- Elektroarbeiten (teilweise erfolgt)
- Schreinerarbeiten (Innen)
- Estricharbeiten
- Bodenbelagsarbeiten

#### Sondereigentum zu B) im ATP Nr. 2:

- Nicht vorhandene Küche
- Nicht fachgerecht hergestellter Bodenanschluss Flur-Bad, hoher Türschwellenbereich, Stolperstufe

#### Sondereigentum zu C) im ATP Nr. 3:

Wohnflächen im OG und DG

- Nicht vorhandene Wohnungstüre
- Restfertigstellungsarbeiten an Oberbodenbelägen
- Teilweise Wandfliesen mit Fehlbohrungen und Löchern
- Bad, ggf. Feuchtigkeitsspuren im Deckenbereich
- Nicht abschließend hergestellte Elektroarbeiten
- Ggf. zu geringe Heizflächendimensionierungen
- Pflegebedarf an Dachterrasse O
- Restfertigstellungserfordernis Trockenbau- und Malerarbeiten (senkrechte Wandabstellung in Dachschräge)
- Instandsetzungsbedürftige Trittstufen Spindeltreppe OG-DG

Nutzflächen im Dachraum DG

- Weitere Sanierungserfordernisse im Rahmen des im Ansatz von Ausbau- /Sanierungsmaßnahmen befindlichen baulichen Zustands
- Bereits bekämpfter, vormaliger Holzwurmbefall (lt. Auskunft des Eigentümers zu 1) im Ortstermin)
- Möglicherweise ist Holzkonstruktion des Dachstuhls aufgrund Holzwurmbefall tlw. noch sanierungsbedürftig, der genaue Umfang ist dem SV nicht bekannt und ist von einem Fachgutachter zu prüfen
- Installation Elektro und Wasser vorbereitet (lt. Auskunft des Eigentümers zu 1) im Ortstermin)

#### Sondereigentum zu D) im ATP Nr. 4:

- Ansatz von Ausbau- /Sanierungsmaßnahmen
- Bereits bekämpfter, vormaliger Holzwurmbefall (lt. Auskunft des Eigentümers zu 1) im Ortstermin)

- Möglicherweise ist Holzkonstruktion des Dachstuhls aufgrund Holzwurmbefall tlw. noch sanierungsbedürftig, der genaue Umfang ist dem SV nicht bekannt und ist von einem Fachgutachter zu prüfen
- Installation Elektro und Wasser vorbereitet (lt. Auskunft des Eigentümers zu 1) im Ortstermin)

#### Sondereigentum zu E) im ATP Nr. 5:

- Tlw. Gebrauchsspuren an den Bodenbelägen (Fliesen)
- Teils Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf an Arbeitsfugen Anschluss Boden / Wand, Wand / Wand
- Tlw. Instandsetzungsbedürftige Innentüren
- Allgemeiner Modernisierungsbedarf an sanitären Einrichtungen (WCs Damen und Herren)
- Tlw. Aufputz verlegte Leitungen

#### Außenanlagen und Nebengebäude:

- Tlw. altersentsprechend verwitterte / vermooste Oberflächen im Bereich der Gebäude-Zuwegung
- Stark verwitterte, instandsetzungsbedürftige Bauteile der Baulichkeit „Kfz-Unterstand“ (SNR STP 1)
- Allgemeiner Zustand Flachdach mit Absturzsicherung „Kfz-Unterstand“ (SNR STP 1)

### **Bewertung der baulichen Auffälligkeiten:**

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird zur Würdigung des Istzustandes der baulichen Anlagen am Stichtag ein pauschaler Abschlag vom marktangepassten vorläufigen Ertragswert in Abzug gebracht, wie er durch potenzielle Marktteilnehmer vorgenommen wird. Dieser Abschlag bemisst sich in der Regel an der Höhe des vorläufigen Verkehrswertes mit den zum Bewertungsstichtag **mängel- und schadensfreien bzw. unterstellt fertiggestellten** baulichen Anlagen der jeweiligen Bewertungseinheit, dem Aufwand bzw. den Kostenkennwerten der Restfertigstellungserfordernisse sowie den zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Gegebenheiten am regionalen Grundstücksmarkt.

### **Sondereigentum zu A):**

Wie vorstehend beschrieben, zeigte sich die Bewertungseinheit zu A) zum Zeitpunkt des Ortstermins überwiegend in einem sog. geschlossenen (veredelten) Rohbauzustand. Darüber hinaus gehende eventuell vorhandene Mängel oder Schäden sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die äußere Gebäudehülle des Sondereigentums ist, wenn auch nicht abschließend mängelfrei, hergestellt. Eine genaue Überprüfung und Feststellung des baukonstruktiven / bautechnischen Zustands liegen in der Kompetenz eines entsprechenden Fachgutachters (Sachverständiger für Schäden an Gebäuden). Die Restfertigstellung umfasst neben teilweise noch zu erbringenden Rohbauarbeiten (Maurerarbeiten Innenwände) am Bewertungsstichtag im Wesentlichen noch folgende Gewerke:

- Maler- /Putz- /Trockenbauarbeiten (überwiegend innen)
- Heizung / Sanitär
- Elektroarbeiten (teilweise erfolgt)
- Schreinerarbeiten (innen)
- Estricharbeiten
- Bodenbelagsarbeiten

Zur Sicherung einer nachhaltigen Nutzung sowie der Erzielung von marktüblichen Mieterträgen sind die erforderlichen Aufwendungen zur abschließenden Fertigstellung der gegenständlichen Einheit sachgerecht zu berücksichtigen.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert wird auf Basis einer unterstellten Vermietung zum Zeitpunkt der Bewertung ermittelt, obgleich zum Stichtag noch kein Mietertrag erreicht werden

kann. Es sind daher Kosten bzw. Aufwendungen zu berücksichtigen, welche bis zur endgültigen Fertigstellung üblicherweise entstehen. Zu diesen Aufwendungen zählen regelmäßig der

- **Mietausfall** während des Restfertigstellungszeitraumes sowie
- anfallende **Vertriebskosten** für die Vermietung der Flächen (Maklercourtage).

Berücksichtigung dieser Zusatzaufwendungen siehe unter Ziffer 8, Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswertes. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird zur Würdigung des Istzustandes der baulichen Anlagen von Bewertungsobjekt zu A) am Bewertungsstichtag ein pauschaler Abschlag vom marktangepassten vorläufigen Ertragswert in Abzug gebracht, wie er durch potenzielle Marktteilnehmer vorgenommen wird. Dieser Abschlag bemisst sich in der Regel an der Höhe des vorläufigen Verkehrswertes, den zum Bewertungsstichtag **unterstellt fertiggestellten** baulichen Anlagen der Bewertungseinheit, dem Aufwand bzw. den Kostenkennwerten der Restfertigstellungserfordernisse sowie den zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Gegebenheiten am regionalen Grundstücksmarkt.

### 1. Aufwand Restfertigstellung:

Die zum Bewertungsstichtag notwendigen Restfertigstellungsaufwendungen werden wie folgt angenommen, überschlägig ermittelt und in Ansatz gebracht:

BGF, Sondereigentum zu A):	ca. rd. 170 m <sup>2</sup>
NHK 2010 Typ 4.1 für MFH bis zu 6 Einheiten, Standardstufe 3:	825 €/m <sup>2</sup> BGF
Kostenkennwert gewählt:	825 €/m <sup>2</sup> BGF
Baupreisindex v. Statist. BA bei 184,7 (2010=100)	
IV/2024, veröffentlicht im Januar 2025:	Faktor 1,847
Angenommenes Kostenverhältnis Rohbau/Ausbau, etwa:	40/60
Geschätzte Restfertigstellungserfordernisse etwa:	70% von 60%

Mit o. g. Eingangsfaktoren wird folgender Restfertigstellungsaufwand überschlägig ermittelt:

Ansatz:  $170 \text{ m}^2 \times 825 \text{ €/m}^2 \times 1,847 \times 0,70 \times 0,60 = 108.798 \text{ €}$

**rund 109.000 €**

(Ausbau-Kostenkennwert ca. 845 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei etwa 129 m<sup>2</sup> Wfl. exkl. Terrassenfläche)

### 2. Mietausfall:

Bis zur finalen baulichen Fertigstellung für Bewertungsobjekt zu A) entsteht Mietausfall. Es wird eine durchschnittliche Restfertigstellungszeit von etwa 3 Monaten angenommen. Von einer Abzinsung des Mietausfallbetrages kann aufgrund des geringen Zeitraumes abgesehen werden.

Ansatz:	monatliche Miete 9 €/m <sup>2</sup> x 140 €/m <sup>2</sup>
monatliche Miete:	rd. 1.260 € x 3 Monate
Mietausfall:	<b>rund 3.800 €</b>

### 3. Vermarktung:

Die noch in Bau befindlichen Mietfläche im EG ist während der Fertigstellungsphase einer Vermietung zu unterziehen. Es wird eine branchenübliche Maklercourtage von 2 Monatsmieten (MM) angenommen. Von einer Abzinsung kann aufgrund des geringen Zeitraumes abgesehen werden.

Ansatz:	monatliche Miete 9 €/m <sup>2</sup> x 140 €/m <sup>2</sup>
monatliche Miete:	rd. 1.260 € x 2 MM
Vermarktungsaufwand:	<b>rund 2.500 €</b>

#### **Sondereigentum zu B) bis E):**

Für die an dem jeweiligen **Sondereigentum B), C), D) und E)** zum Bewertungsstichtag gegebenen oben aufgeführten (dominierenden) baulichen Auffälligkeiten hält der Sachverständige nach freier Schätzung einen pauschalen Abschlag wie folgt für angemessen und gerechtfertigt:

Sondereigentum zu **B)** im ATP Nr. **2):** **--- €**

#### Sondereigentum zu **C)** im ATP Nr. **3):**

SE (Wohnflächen) im OG und DG, einschließlich  
SE (Nutzfläche Dachraum) im DG

**rund 10.000 €**

(Kostenkennwert ca. 52 €/m<sup>2</sup> bei ca. 142 m<sup>2</sup> Wfl. und 50 m<sup>2</sup> Nfl.)

#### Sondereigentum zu **D)** im ATP Nr. **4):**

**rund 3.000 €**

(Kostenkennwert ca. 52 €/m<sup>2</sup> bei ca. 58 m<sup>2</sup> Nfl.)

#### Sondereigentum zu **E)** im ATP Nr. **5):**

**rund 15.000 €**

(Kostenkennwert ca. 220 €/m<sup>2</sup> bei ca. 68 m<sup>2</sup> Nfl.)

#### **Am Gemeinschaftseigentum:**

Das Vorhandensein von Instandhaltungsrücklagen ist dem Sachverständigen nicht bekannt (vermutlich bestehen keine Rücklagen). Gewöhnliche alters- und witterungsbedingte Abnutzungen am Gemeinschaftseigentum werden in der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, den Bewirtschaftungskosten und dem Liegenschaftszinssatz in angemessener Weise gewürdigt.

Pflege-, Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten sind zur Sicherung einer nachhaltigen Nutzung in angemessener Weise zu berücksichtigen. Insbesondere bei den Bewertungsobjekten zu C), D) und E) sind die gegebenen baulichen Auffälligkeiten und Mängel nach Einschätzung des Sachverständigen teilweise als disponibel einzuschätzen. Disponible Investitionserfordernisse dienen dem mittel- und langfristigen Erhalt der Gebrauchsfähigkeit einer Immobilie, schränken die

Gebrauchsfähigkeit jedoch in der Regel nicht unmittelbar ein. Die Aufwendungen für disponible Schäden und Mängel sind daher nicht in ihrer vollen Höhe in Abzug zu bringen, da der Wertminderungsbetrag insbesondere bei älterer Gebäudesubstanz im Allgemeinen nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils.

Neben den bereits aufgeführten Besonderheiten zeigen sich die Kellerbereiche im Bauteil Süd weitgehend noch in unfertigem Zustand (rohbauähnlich). Für die im Bauteil Süd noch nicht hergestellten Ausbauten im Keller hält der Sachverständige in freier sachverständiger Schätzung einen Gesamtaufwand in Höhe von **rund 10.000 €** für angemessen und gerechtfertigt.

Der Gesamtaufwand wird gleichmäßig auf jedes bewertungsgegenständliche Sondereigentum übertragen bzw. verteilt (somit rund 2.000 € pro Einheit).

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

## 6 Zur Verfahrenswahl

### 6.1 Allgemein

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

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

### 6.2 Bewertungsmethoden

#### Vergleichswertverfahren:

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens findet die Grundstücksmarktlage vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise Eingang in die Wertermittlung. Das Vergleichswertverfahren

wird dann angewandt, wenn zwischen dem Bewertungsobjekt und den entsprechenden Vergleichsobjekten eine unmittelbare Vergleichbarkeit besteht.

#### Ertragswertverfahren:

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

#### Sachwertverfahren:

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

### **6.3 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs**

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

### **6.4 Umstände des Einzelfalls / Vorgehensweise**

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

Der Kaufpreis von Wohnungseigentum / Teileigentum wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in aller Regel nach Preisen je Quadratmeter Wohnfläche / Nutzfläche gehandelt. Demnach kann der angemessene Kaufpreis von Eigentumswohnungen gewöhnlich am besten im 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 sowie die Ausstattung etwaig vorhandener veräußerter Vergleichswohnungen zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung in der Regel nicht bekannt. Die Anwendung des direkten Vergleichswertverfahrens erweist sich daher als nicht hinreichend belastbar. An dieser Stelle weist der Sachverständige ferner darauf hin, dass die Gutachtenstätigkeit gemäß diesem Gerichts-Auftrag auf das zur Erfüllung des Auftrages Notwendige zu beschränken war.

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

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

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

## 6.5 Darstellung der Bewertungssystematik

Im Ertragswertverfahren setzt sich der Wert der zu bewertenden Immobilie im Regelfall aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Die beiden Werte werden zunächst getrennt voneinander ermittelt und unter einer eventuell notwendigen Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 ImmoWertV Abs. 3; z. B. 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 Wertermittlungstichtag im Sinne des § 29 ImmoWertV Abs. 2 abgezinst.

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

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

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

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

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück:

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

Laut Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses wird der zuletzt veröffentlichte durchschnittliche erschließungsbeitragsfreie (ebf) Bodenrichtwert (BRW) zum 01.01.2024 mit **450 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche (Bodenrichtwertzone 22151001) für unbebaute Grundstücke angegeben. Der BRW bezieht sich auf Gemischte Bauflächen (M). Weitere wertrelevante Kennzahlen bezogen auf den Bodenrichtwert (z. B. WGFZ) wurden seitens des Gutachterausschusses nicht angegeben.

Das Grundstück der jeweiligen Bewertungsobjekte zeigt hinsichtlich der o.g. betrachteten zugrunde gelegten Merkmale der relevanten Bodenrichtwertzone weitgehend vergleichbare gebietstypische Lage- und Nutzungsmerkmale mit einer ortsüblichen Bebauung. Der Sachverständige hält die Zugrundelegung des Bodenrichtwerts in Höhe von **450 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche zunächst für angemessen und kann daher als Ausgangswert für den jeweiligen anzusetzenden Bodenwert übernommen werden.

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:

Bei genauerer Betrachtung des BRW-Grundstücks zum Wertermittlungsgrundstück sind Abweichungen ersichtlich. Diese Abweichungen rechtfertigen die Anpassung des BRW-Grundstücks an die tatsächlichen Beschaffenheitsmerkmale des Grundstücks wie folgt:

#### Anpassung an die konjunkturelle Entwicklung:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Der Bewertungsstichtag für das Grundstück der Bewertungsobjekte hingegen datiert zum 06.03.2025. 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 Straßenlage und Grundstückszuschnitt:

Der Nachteil der Immissionsbelastung aufgrund der unmittelbaren Position an einer Ortsdurchfahrtsstraße sowie der des unregelmäßigen Grundstückszuschnitts mit seinem als unvorteilhaft zu beurteilenden Längen- und Breitenverhältnis in vorhandener Lage, wird seitens des Sachverständigen ein **Abschlag** von insgesamt **7 %** für angemessen und gerechtfertigt (Anpassungsfaktor somit **0,93**) erachtet.

#### Anpassung Grundstücksgröße, Grundstücksauslastung:

Das Grundstück mit der vorhandenen Grundstücksgröße von 586 m<sup>2</sup> zeigt sich im Vergleich zur durchschnittlichen Größe innerhalb der relevanten BRW-Zone relativ klein. Aufgrund statistischer Untersuchungen nebst Kommentaren aus der einschlägigen Fachliteratur wurde nachgewiesen,

dass Grundstücke mit abnehmenden Größen tendenziell mit höheren Bodenwerten bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche gehandelt werden und umgekehrt. Darüber hinaus weist das gegenständliche Grundstück eine überdurchschnittlich höhere Auslastung durch die mit dem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Fläche auf. Abweichend vom durchschnittlichen BRW-Grundstück beträgt die gegenständliche mit dem Wohn- und Geschäftshaus überbaute Fläche mehr als etwa 53 % der Grundstücksfläche. Aufgrund vorstehend ausgeführter, im Zusammenhang stehenden, Abweichungen des gegenständlichen Grundstücks zum durchschnittlichen BRW-Grundstück, hält der Sachverständige nach sachverständigem Ermessen eine Anpassung für die o. g. objektspezifischen Grundstücksmerkmale (einen **Zuschlag** von gesamt etwa **10 %** für angemessen und gerechtfertigt (Anpassungsfaktor somit **1,10**).

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

#### Zu A) Wohnungseigentum im ATP Nr. 1 im EG

<b>Bodenrichtwert (BRW, ebf)</b>		<b>450 €/m<sup>2</sup></b>		
Anpassung konjunkturelle Entwicklung	x	1,00		
Anpassung Lage, Grundstückszuschnitt	x	0,93		
Anpassung Grundstücksgröße und Auslastung	x	1,10		
Objektspezifisch angepasster BRW	=	460 €/m <sup>2</sup>		
Grundstücksfläche	x	586 m <sup>2</sup>		
<b>Bodenwert (absolut)</b>	=	<b>269.765 €</b>		
<b>Bodenwert anteilig nach MEA für SE Nr. 1</b>	=	<b>77.200 €</b>	286	zu 1.000 MEA

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

Der Abzinsungsfaktor bei einem Liegenschaftszins (LZS) von ca. **3,1%** (LSZ siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) beläuft sich bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) mit etwa **50 Jahren** (Ansatz RND siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) auf **0,2173**.

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

<b>Bodenwert anteilig nach MEA für SE Nr. 1</b>	=			77.200 €
<b>Abzinsfaktor</b>	3,10%	<b>Dauer 50 Jahre</b>	=	0,2173
<b>Abgezinsten anteiliger Bodenwert gerundet</b>				<b>= 16.800 €</b>

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert basiert auf aktuellen bereits angepassten und objektbezogenen Marktdaten, so dass weitere zusätzliche Anpassungen nicht mehr anzustellen sind. Der Bodenwert wird daher wie folgt zum Ansatz gebracht.

Anteiliger Bodenwert für das Sondereigentum zu A) im ATP-Nr. 1

**rd. 16.800 €**

**Zu B) Wohnungseigentum im ATP Nr. 2 im OG**

<b>Bodenrichtwert (BRW, ebf)</b>		<b>450 €/m<sup>2</sup></b>		
Anpassung konjunkturelle Entwicklung	x	1,00		
Anpassung Lage, Grundstückszuschnitt	x	0,93		
Anpassung Grundstücksgröße und Auslastung	x	1,10		
Objektspezifisch angepasster BRW	=	460 €/m <sup>2</sup>		
Grundstücksfläche	x	586 m <sup>2</sup>		
Bodenwert (absolut)	=	269.765 €		
<b>Bodenwert anteilig nach MEA für SE Nr. 2</b>	<b>=</b>	<b>31.300 €</b>	116	zu 1.000 MEA

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

Der Abzinsungsfaktor bei einem Liegenschaftszins (LZS) von ca. **2,6 %** (LSZ siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) beläuft sich bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) mit etwa **50 Jahren** (Ansatz RND siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) auf **0,2771**.

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

<b>Bodenwert anteilig nach MEA für SE Nr. 2</b>	=			31.300 €
Abzinsfaktor	2,60%	Dauer 50 Jahre	=	0,2771
<b>Abgezinsten anteiliger Bodenwert gerundet</b>				<b>= 8.700 €</b>

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert basiert auf aktuellen bereits angepassten und objektbezogenen Marktdaten, so dass weitere zusätzliche Anpassungen nicht mehr anzustellen sind. Der Bodenwert wird daher wie folgt zum Ansatz gebracht.

Anteiliger Bodenwert für das Sondereigentum zu **B)** im ATP-Nr. **2**

**rd. 8.700 €**

**Zu C) Wohnungseigentum im ATP Nr. 3 im OG und DG**

<b>Bodenrichtwert (BRW, ebf)</b>		<b>450 €/m<sup>2</sup></b>		
Anpassung konjunkturelle Entwicklung	x	1,00		
Anpassung Lage, Grundstückszuschnitt	x	0,93		
Anpassung Grundstücksgröße und Auslastung	x	1,10		
Objektspezifisch angepasster BRW	=	460 €/m <sup>2</sup>		
Grundstücksfläche	x	586 m <sup>2</sup>		
Bodenwert (absolut)	=	269.765 €		
<b>Bodenwert anteilig nach MEA für SE Nr. 3</b>	<b>=</b>	<b>102.200 €</b>	379	zu 1.000 MEA

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

Der Abzinsungsfaktor bei einem Liegenschaftszins (LZS) von ca. **3,2 %** (LSZ siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) beläuft sich bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) mit etwa **50 Jahren** (Ansatz RND siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) auf **0,2070**.

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

<b>Bodenwert anteilig nach MEA für SE Nr. 3</b>	<b>=</b>			<b>102.200 €</b>
Abzinsfaktor	3,20%	Dauer 50 Jahre	=	0,2070
<b>Abgezinster anteiliger Bodenwert gerundet</b>			<b>=</b>	<b>21.200 €</b>

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert basiert auf aktuellen bereits angepassten und objektbezogenen Marktdaten, so dass weitere zusätzliche Anpassungen nicht mehr anzustellen sind. Der Bodenwert wird daher wie folgt zum Ansatz gebracht.

Anteiliger Bodenwert für das Sondereigentum zu **C)** im ATP-Nr. **3**

**rd. 21.200 €**

**Zu D) Teileigentum im ATP Nr. 4 im DG**

<b>Bodenrichtwert (BRW, ebf)</b>		<b>450 €/m<sup>2</sup></b>		
Anpassung konjunkturelle Entwicklung	x	1,00		
Anpassung Lage, Grundstückszuschnitt	x	0,93		
Anpassung Grundstücksgröße und Auslastung	x	1,10		
Objektspezifisch angepasster BRW	=	460 €/m <sup>2</sup>		
Grundstücksfläche	x	586 m <sup>2</sup>		
Bodenwert (absolut)	=	269.765 €		
<b>Bodenwert anteilig nach MEA für SE Nr. 4</b>	<b>=</b>	<b>21.600 €</b>	80	zu 1.000 MEA

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

Der Abzinsungsfaktor bei einem Liegenschaftszins (LZS) von ca. **4,25 %** (LSZ siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) beläuft sich bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) mit etwa **50 Jahren** (Ansatz RND siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) auf **0,1248**.

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

<b>Bodenwert anteilig nach MEA für SE Nr. 4</b>	<b>=</b>			21.600 €
Abzinsfaktor	4,25%	Dauer 50 Jahre	=	0,1248
<b>Abgezinster anteiliger Bodenwert gerundet</b>			<b>=</b>	<b>2.700 €</b>

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert basiert auf aktuellen bereits angepassten und objektbezogenen Marktdaten, so dass weitere zusätzliche Anpassungen nicht mehr anzustellen sind. Der Bodenwert wird daher wie folgt zum Ansatz gebracht.

Anteiliger Bodenwert für das Sondereigentum zu **D)** im ATP-Nr. **4**

**rd. 2.700 €**

**Zu E) Teileigentum im ATP Nr. 5 im EG**

<b>Bodenrichtwert (BRW, ebf)</b>		<b>450 €/m<sup>2</sup></b>		
Anpassung konjunkturelle Entwicklung	x	1,00		
Anpassung Lage, Grundstückszuschnitt	x	0,93		
Anpassung Grundstücksgröße und Auslastung	x	1,10		
Objektspezifisch angepasster BRW	=	460 €/m <sup>2</sup>		
Grundstücksfläche	x	586 m <sup>2</sup>		
Bodenwert (absolut)	=	269.765 €		
<b>Bodenwert anteilig nach MEA für SE Nr. 5</b>	=	<b>37.500 €</b>	139	zu 1.000 MEA

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

Der Abzinsungsfaktor bei einem Liegenschaftszins (LZS) von ca. **4,0 %** (LSZ siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) beläuft sich bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) mit etwa **50 Jahren** (Ansatz RND siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) auf **0,1407**.

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

<b>Bodenwert anteilig nach MEA für SE Nr. 5</b>	=			37.500 €
Abzinsfaktor	4,00%	Dauer 50 Jahre	=	0,1407
<b>Abgezinsten anteiliger Bodenwert gerundet</b>				<b>= 5.300 €</b>

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert basiert auf aktuellen bereits angepassten und objektbezogenen Marktdaten, so dass weitere zusätzliche Anpassungen nicht mehr anzustellen sind. Der Bodenwert wird daher wie folgt zum Ansatz gebracht.

Anteiliger Bodenwert für das Sondereigentum zu **E)** im ATP-Nr. **5**

**rd. 5.300 €**

## 7.2 Ermittlung der Ertragswerte zu A) bis E)

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

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

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

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

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

### Rohertrag

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

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

### Tatsächlich vorhandene Mieten zum Bewertungsstichtag:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bestanden laut Auskunft des Eigentümers zu 1) an den be-wohnba- ren Bewertungswohnungen zu B) und zu C) keine Mietverhältnisse. Die Objekte sind zum Bewertungsstichtag eigengenutzt.

Für das Bewertungsobjekt, Teileigentum zu E) besteht ein Mietverhältnis. Lt. dem Inbesitznahmebericht vom 24.03.2025 handelt es sich um einen gewerblichen Mietvertrag, Mieter ist eine Bäckereifiliale. Demnach wurde der Mietvertrag am 08.06.2021, mit Mietbeginn zum 1.07.2021, geschlossen. Die Laufzeit ist mit 10 Jahren mit drei mieterseitigen Verlängerungsoptionen um je weitere 5 Jahre vereinbart.

Die Miete setzt sich wie folgt zusammen:

Bezeichnung	Betrag in Euro
Grundmiete	1.500,00
BK-Vorauszahlung	180,00
Umsatzsteuer	319,20
<b>Gesamt</b>	<b>1.999,20</b>

Auszug aus dem Inbesitznahmebericht vom 24.03.2025

Aus sachverständiger Sicht kann die zum Bewertungsstichtag gegebene tatsächliche Miete von **Bewertungsobjekt zu E**) als „über dem marktüblichen Niveau liegend“ beurteilt werden. Die überhöhte Miete ist für den zum Bewertungsstichtag vorhandenen Zeitraum von sechs Jahren des andauernden Mietvertrags als zusätzliche Einnahme - sog. Overrent - entsprechend zu würdigen und im Rahmen der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen (siehe Ziffer 8., Zusammenfassung und Ermittlung der Verkehrswerte).

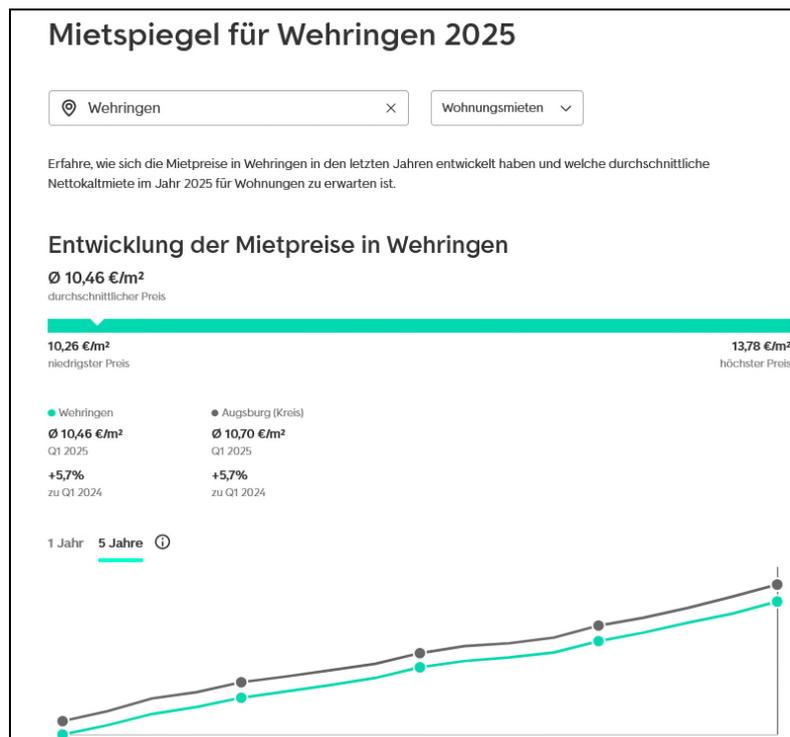
### Marktübliche Wohnungsmieten

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Wehringen, eine Gemeinde im schwäbischen Landkreis Augsburg mit 3.066 Einwohnern [Stand: 31.03.2023 lt. Internetseite Gemeinde Wehringen]. Der Ort an der Singold unweit der Wertach samt seinem Ortsteil Auwald liegt ca. 15 km südlich von Augsburg entfernt und grenzt an den Naturpark Augsburg-Westliche Wälder.

Wehringen verfügt über keinen eigenen Wohnungsmietspiegel.

Laut der onlinebasierten Wohnlagenkarte des „iib-institut.de“ befindet sich das Bewertungsobjekt in einer guten Wohnlage. Aufgrund der unmittelbaren Lage an einer Ortsdurchfahrtsstraße ist mit Einschränkungen zu rechnen. Nach den Online-Auswertungen des Internetportals „Capital - Immobilien-Kompass-Karte“ werden Wohnungsmieten in Wehringen im Zeitraum der Bewertung in einer Spanne von rd. 8 bis 17 €/m<sup>2</sup> angegeben (Durchschnittspreis: 11,20 €/m<sup>2</sup>), Preisentwicklung steigend.

Laut den Veröffentlichungen der Internet-Maklerplattform „ImmoScout24“ lag der durchschnittliche Angebotspreis für Wohnungen zur Miete im ersten Quartal 2025 in Wehringen bei 10,46 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.



Quelle: Veröffentlichungen der Internet-Maklerplattform „ImmoScout24“

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 06.03.2025 war der aktuelle qualifizierte Augsburger Mietspiegel 2023 gültig, der den bisher gültigen Mietspiegel 2021 zum 30.11.2023 ablöste. Der Mietspiegel wird nach einem Zeitraum von 2 Jahren mit dem deutschen Verbraucherpreisindex regelmäßig fortgeschrieben.

In Orientierung zu den zum Stichtag aktuellen, veröffentlichten Mietspiegel der Stadt Augsburg 2023 liegt die Basismiete für Wohnungen (Bewertungsobjekt zu A)) mit Größen von 131 bis 140 m<sup>2</sup> bei durchschnittlich 7,83 €/m<sup>2</sup>, für Wohnungen (Bewertungsobjekt zu B)) zwischen 57 und 58 m<sup>2</sup> wird eine durchschnittliche Basismiete von 8,83 €/m<sup>2</sup> angegeben und für Wohnungen (Bewertungsobjekt zu C)) zwischen 141 und 145 m<sup>2</sup> wird eine durchschnittliche Basismiete von 7,71 €/m<sup>2</sup> angegeben (ohne Berücksichtigung von Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung).

Wohnfläche m <sup>2</sup>	Basismiete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Basismiete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Basismiete €/m <sup>2</sup>
20	15,58	39	10,06	59-60	8,78
21	14,98	40	9,94	61-63	8,72
22	14,45	41	9,83	64-66	8,66
23	13,97	42	9,73	67-69	8,62
24	13,53	43	9,64	70-80	8,57
25	13,14	44	9,55	81-83	8,53
26	12,78	45	9,47	84-86	8,48
27	12,45	46	9,40	87-89	8,44
28	12,15	47	9,33	90-92	8,40
29	11,87	48	9,26	93-95	8,36
30	11,62	49	9,20	96-100	8,31
31	11,39	50	9,14	101-105	8,26
32	11,17	51	9,09	106-110	8,20
33	10,97	52	9,04	111-115	8,14
34	10,79	53	9,00	116-120	8,08
35	10,62	54	8,96	121-130	7,98
36	10,46	55	8,92	131-140	7,83
37	10,32	56	8,88	141-145	7,71
38	10,18	57-58	8,83	146-150	7,62

In Grenzbereichen bei der Wohnfläche gilt die kaufmännische Rundung.

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen in der Stadt Augsburg beträgt 9,28 Euro/m<sup>2</sup>.

(Graphik aus dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Augsburg 2023)

### Marktübliche Gewerbemieten

Der gegenständliche Standort ist für eine gewerbliche Nutzung als durchschnittlich zu beurteilen. Das Bewertungsobjekt zu E) kann durch die gegebene Lage der Baulichkeiten an der Ortsdurchfahrtsstraße gut erreicht werden. Im öffentlichen Straßenraum befinden sich in unmittelbarer Objektnähe einzelne Kfz-Stellplätze in Form von Parkbuchten an der Südlichen Hauptstraße.

Bedingt durch die vorhandene Sichtbarkeit des Gewerbeeinheit im Erdgeschoss aufgrund der Position an einer Ortsdurchfahrtsstraße sowie der vorhandenen Ausrichtung der Gewerbeeinheit innerhalb des Gebäudes, kann von einer durchschnittlichen Lagequalität für die gewerbliche Nutzung, insbesondere der, in Form eines Verkaufsraums einer Bäckereifiliale mit Café ausgegangen werden.

Ein Mietspiegel für Gewerbeflächen wird seitens der Gemeinde Wehringen nicht geführt. Für ebenerdige Ladenlokale in Augsburg werden laut dem IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2024/2025 in städtischen Nebenkernen in 1B-Lagen Mieten zwischen ca. 8,20 bis 9,70 €/m<sup>2</sup> und in 1A-Lagen Mieten zwischen ca. 14,80 bis 19 €/m<sup>2</sup> aufgeführt.

### Mietansatz:

Auf Grund der gegebenen Art, Größe und Lage der jeweiligen Wohnungen sowie der Gewerbeeinheit im EG in dem betreffenden Gebäude hält der Sachverständige unter Berücksichtigung des Alters der baulichen Anlage in Verbindung mit der gegebenen Ausstattung und Beschaffenheit der jeweiligen Sondereigentumseinheiten unter Einbeziehung der vorliegenden Datengrundlage

- der o. g. Markt-Auswertungen, Mietspiegel der Stadt Augsburg 2023, IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2024/2025

- eigener Auswertungen, Marktbeobachtungen sowie Vergleichsmieten

folgende Miete für angemessen, marktüblich und nachhaltig erzielbar.

Es wurde von einem schadensfreien Zustand der Bewertungseinheiten zu A) bis E) mit einer der Bau- und Umbaujahreszeit entsprechenden mittleren Ausstattung ausgegangen.

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

### Zu A) Bewertungswohnung im ATP Nr. 1 im Erdgeschoss

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
Wohneinheit im ATP Nr. 1 im EG einschl. Sondernutzungsrecht (SNR)	ca. 140 m <sup>2</sup>	8,80 €	1.232,00 €	14.784,00 €
<b>Rohrertrag gesamt (JRoE)</b>			<b>1.232,00 €</b>	<b>14.784,00 €</b>

### Zu B) Bewertungswohnung im ATP Nr. 2 im Obergeschoss

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
Wohneinheit im ATP Nr. 2 im OG einschl. Sondernutzungsrecht (SNR)	ca. 57 m <sup>2</sup>	9,30 €	530,10 €	6.361,20 €
<b>Rohrertrag gesamt (JRoE)</b>			<b>530,10 €</b>	<b>6.361,20 €</b>

### Zu C) Bewertungswohnung im ATP Nr. 3 im Ober- und Dachgeschoss einschl. Lager im DG

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
Wohneinheit im ATP Nr. 3 im OG u. DG einschl. Sondernutzungsrecht (SNR) und Lager (50 m <sup>2</sup> Nfl.)	ca. 192 m <sup>2</sup>	7,70 €	1.478,40 €	17.740,80 €
<b>Rohrertrag gesamt (JRoE)</b>			<b>1.478,40 €</b>	<b>17.740,80 €</b>

### Zu D) Lagerfläche im ATP Nr. 4 im Dachgeschoss

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
Lager im ATP Nr. 4 im DG einschl. Sondernutzungsrecht (SNR)	ca. 58 m <sup>2</sup>	3,00 €	174,00 €	2.088,00 €
<b>Rohrertrag gesamt (JRoE)</b>			<b>174,00 €</b>	<b>2.088,00 €</b>

### Zu E) Gewerbeeinheit im ATP Nr. 5 im Erdgeschoss

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
Ladenlokal im ATP Nr. 5 im EG	ca. 68 m <sup>2</sup>	10,00 €	680,00 €	8.160,00 €
<b>Rohrertrag gesamt (JRoE)</b>			<b>680,00 €</b>	<b>8.160,00 €</b>

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 ImmoWertV setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen. Im bewertungsgegenständlichen Falle in Anlehnung an Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV 2021.

**Zu A) Bewertungswohnung im ATP Nr. 1 im Erdgeschoss**

Bezeichnung	Fläche/Anzahl	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
Wohneinheit im ATP Nr. 1 im EG einschl. Sondernutzungsrecht (SNR)	ca. 140 m <sup>2</sup>	412,00 €	13,50 €	ca. 2,00 % des RoE
Summen	RoE: 14.784 €	ca. 412 € p.a.	ca. 1.890 € p.a.	ca. 296 € p.a.
		<b>Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt:</b>	<b>ca. 2.598 € p.a.</b>	<b>17,6% v. RoE</b>

**Zu B) Bewertungswohnung im ATP Nr. 2 im Obergeschoss**

Bezeichnung	Fläche/Anzahl	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
Wohneinheit im ATP Nr. 2 im OG einschl. Sondernutzungsrecht (SNR)	ca. 57 m <sup>2</sup>	412,00 €	13,50 €	ca. 2,00 % des RoE
Summen	RoE: 6.361 €	ca. 412 € p.a.	ca. 770 € p.a.	ca. 127 € p.a.
		<b>Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt:</b>	<b>ca. 1.309 € p.a.</b>	<b>20,6% v. RoE</b>

**Zu C) Bewertungswohnung im ATP Nr. 3 im Ober- und Dachgeschoss einschl. Lager im DG**

Bezeichnung	Fläche/Anzahl	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
Wohneinheit im ATP Nr. 3 im OG u. DG einschl. Sondernutzungsrecht (SNR) und Nfl. Lagerfläche	ca. 192 m <sup>2</sup>	412,00 €	13,50 €	ca. 2,00 % des RoE
Summen	RoE: 17.741 €	ca. 412 € p.a.	ca. 2.592 € p.a.	ca. 355 € p.a.
		<b>Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt:</b>	<b>ca. 3.359 € p.a.</b>	<b>18,9% v. RoE</b>

**Zu D) Lagerfläche im ATP Nr. 4 im Dachgeschoss**

Bezeichnung	Fläche/Anzahl	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
Lager im ATP Nr. 4 im DG einschl. Sondernutzungsrecht (SNR)	ca. 58 m <sup>2</sup>	100,00 €	6,00 €	ca. 2,00 % des RoE
Summen	RoE: 2.088 €	ca. 100 € p.a.	ca. 348 € p.a.	ca. 42 € p.a.
		<b>Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt:</b>	<b>ca. 490 € p.a.</b>	<b>23,5% v. RoE</b>

**Zu E) Gewerbeinheit im ATP Nr. 5 im Erdgeschoss**

Bezeichnung	Fläche/Anzahl	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
Ladenlokal im ATP Nr. 5 im EG	ca. 68 m <sup>2</sup>	245 €	13,50 €	ca. 4,00 % des RoE
Summen	RoE: 8.160 €	ca. 245 € p.a.	ca. 918 € p.a.	ca. 326 € p.a.
		<b>Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt:</b>	<b>ca. 1.489 € p.a.</b>	<b>18,3% v. RoE</b>

Bezeichnung	Fläche/Anzahl	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
Ladenlokal im ATP Nr. 5 im EG	ca. 68 m <sup>2</sup>	245 €	13,50 €	ca. 4,00 % des RoE
Summen	RoE: 8.160 €	ca. 245 € p.a.	ca. 918 € p.a.	ca. 326 € p.a.
	<b>Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt:</b>		<b>ca. 1.489 € p.a.</b>	<b>18,3% v. RoE</b>

### Restnutzungsdauer (RND)

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

Grundsätzlich ist am Wertermittlungsstichtag die Restnutzungsdauer des Objekts sachverständig einzuschätzen. Aufgrund der Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV i. V. m. den Modellparametern des zuständigen Gutachterausschusses sowie eigenen Erfahrungssätzen wird für das Objekt folgende Restnutzungsdauer angenommen. Der Restnutzungsdauer liegt ein **fiktives Baujahr um etwa 1995** und eine Gesamtnutzungsdauer von ca. **80 Jahren** zu Grunde.

Wie vorstehend bereits ausgeführt, bestehen zum Bewertungsstichtag vermutlich **keine** gemeinschaftlichen Rücklagen, dieser Umstand wurde im **Ansatz der Restnutzungsdauer und des jeweiligen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes** (oaLSZ) entsprechend gewürdigt.

<b>angenommene Restnutzungsdauer im Jahr 2025</b>	<b>rd. 50 Jahre</b>
---	---------------------

### Liegenschaftszinssatz

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

Der zuständige Gutachterausschuss für den Landkreis Augsburg hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 Auswertungen zu Liegenschaftszinssätzen (LSZ) für Sondereigentum in Form von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern angestellt. Nach einer Regressionsanalyse gibt der GAA in seinem Bericht übliche LSZ-Spannen im Landkreis mit einer räumlichen Verteilung von Stichproben an.

Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze basiert laut dem Grundstücksmarktbericht auf folgender Stichprobe für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern (Beschreibung der Stichprobe):

Anzahl der auswertbaren Fälle: 1.127  
 Betrachtete Geschäftsjahre: 10/2017 bis 03/2023  
 Stichprobenbegrenzung: nur geprüfte und plausibilisierte Kauffälle  
 keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse,  
 Ausreißer-Prüfung mit Boxplot-Methode  
 Bodenwert nicht größer als Kaufpreis  
 Stichprobe umfasst keine ETW in ZFH

Als vorläufiger objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz für ETW mit einer Monatskaltmiete von etwa 9,00 €/m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von etwa 140 m<sup>2</sup> (Wohnungseigentum zu A) wird für den Bereich von Wehringen ein LSZ von 1,7 (Bewertungstichtag GAA 01.01.2023) ausgewertet, die Spanne (95%-Vertrauensintervall) reicht hier von etwa 1,4 bis 2,0.

Aufgrund der mit dem **Sondereigentum (Wohnungseigentum) zu A** verbundenen, überdurchschnittlichen Risiken, der Lageverhältnisse, der gegebenen Objektstruktur, den aktuellen Marktverhältnissen, dem Alter und dem hier unterstellten schadensfreien Zustand erscheint ein **objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (oaLSZ) in Höhe von 3,1 %** als angemessen und geht daher in nachfolgende Ertragswertermittlung ein.

**Zu A) Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts für das Wohnungseigentum im ATP-Nr. 1 im EG nebst Kfz-Stellplatz-Sondernutzungsrecht (SNR):**

<b>Wohnungseigentum</b>		
<i>Rohertrag gem. Aufstellung</i>		<i>Mieten p.a.</i>
Rohertrag aus Wfl.		14.784 €
<hr/>		
Roherträge Gesamt (JRoE)		14.784 €
- <i>Bewirtschaftungskosten</i>	<i>%-Sätze der Roherträge bzw. pauschal</i>	
siehe obige Aufstellung		2.598 €
<hr/>		
= Jahresreinertrag (JRE)		12.186 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (oaLSZ)		3,10%
<hr/>		
Restnutzungsdauer	Jahre:	50
x Rentenbarwertfaktor / Vervielfältiger *	V:	25,25
<hr/>		
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		307.684 €
+ abgezinster anteiliger Bodenwert		16.800 €
<hr/>		
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)		324.484 €
= <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert rd.</b>		<b>324.000 €</b>
= entspricht € pro m <sup>2</sup>	140,00 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.314 €/m <sup>2</sup> Wfl.

(\* Rentenbarwertfaktor: gem. § 34 ImmoWertV)

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

- ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale -

**rd. 324.000 €**

Als vorläufiger objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz für ETW mit einer Monatskaltmiete von etwa 9,50 €/m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von etwa 57 m<sup>2</sup> (Wohnungseigentum zu B) wird für den Bereich von Wehringen ein LSZ von 1,6 (Bewertungsstichtag GAA 01.01.2023) ausgewertet, die Spanne (95%-Vertrauensintervall) reicht hier von etwa 1,3 bis 1,9.

Aufgrund der mit dem **Sondereigentum (Wohnungseigentum) zu B** verbundenen, überdurchschnittlichen Risiken, der Lageverhältnisse, der gegebenen Objektstruktur, den aktuellen Marktverhältnissen, dem Alter und dem hier unterstellten schadensfreien Zustand erscheint ein **objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (oaLSZ) in Höhe von 2,6 %** als angemessen und geht daher in nachfolgende Ertragswertermittlung ein.

Zu B) Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts für das Wohnungseigentum im ATP-Nr. 2 im OG nebst Kfz-Stellplatz-Sondernutzungsrecht (SNR):

<b>Wohnungseigentum</b>		
<i>Rohrertrag gem. Aufstellung</i>		<i>Mieten p.a.</i>
Rohrertrag aus Wfl.		6.361 €
<hr/>		
Rohrerträge Gesamt (JRoE)		6.361 €
- <i>Bewirtschaftungskosten</i>	<i>%-Sätze der Roherträge bzw. pauschal</i>	
siehe obige Aufstellung		1.309 €
<hr/>		
= Jahresreinertrag (JRE)		5.052 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (oaLSZ)	2,60%	
<hr/>		
Restnutzungsdauer	Jahre:	50
x Rentenbarwertfaktor / Vervielfältiger *	V:	27,80
<hr/>		
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		140.479 €
+ abgezinster anteiliger Bodenwert		8.700 €
<hr/>		
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)		149.179 €
= <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert rd.</b>		<b>149.000 €</b>
= <i>entspricht € pro m<sup>2</sup></i>	<i>57,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche</i>	<i>2.614 €/m<sup>2</sup> Wfl.</i>

(\* Rentenbarwertfaktor: gem. § 34 ImmoWertV)

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

- ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale -

**rd. 149.000 €**

Als vorläufiger objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz für ETW mit einer Monatskaltmiete von etwa 10,20 €/m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von etwa 142 m<sup>2</sup> (Wohnungseigentum zu C) wird für den Bereich von Wehringen ein LSZ von 2,2 (Bewertungstichtag GAA 01.01.2023) ausgewertet, die Spanne (95%-Vertrauensintervall) reicht hier von etwa 1,9 bis 2,5.

Aufgrund der mit dem **Sondereigentum (Wohnungseigentum) zu C** verbundenen, überdurchschnittlichen Risiken, der Lageverhältnisse, der gegebenen Objektstruktur, den aktuellen Marktverhältnissen, dem Alter und dem hier unterstellten schadensfreien Zustand erscheint ein **objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (oaLSZ) in Höhe von 3,2%** als angemessen und geht daher in nachfolgende Ertragswertermittlung ein.

Zu C) Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts für das Wohnungseigentum im ATP-Nr. 3 im OG und DG einschl. Lager im DG nebst Kfz-Stellplatz-Sondernutzungsrecht (SNR):

<b>Wohnungseigentum</b>		
<i>Roherttrag gem. Aufstellung</i>		<i>Mieten p.a.</i>
Roherttrag aus Wfl.		17.741 €
Rohertträge Gesamt (JRoE)		17.741 €
- <i>Bewirtschaftungskosten</i>	<i>%-Sätze der Rohertträge bzw. pauschal</i>	
siehe obige Aufstellung		3.359 €
= Jahresreinertrag (JRE)		14.382 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (oaLSZ)	3,20%	
Restnutzungsdauer	Jahre:	50
x Rentenbarwertfaktor / Vervielfältiger *	V:	24,78
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		356.394 €
+ abgezinster anteiliger Bodenwert		21.200 €
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)		377.594 €
= <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert rd.</b>		<b>378.000 €</b>
= entspricht € pro m <sup>2</sup> (davon 142 m <sup>2</sup> Wfl.)	192,00 m <sup>2</sup> Wohn- /Nutzfläche	1.969 €/m <sup>2</sup> Wfl. / Nfl.
= entspricht € pro m <sup>2</sup> Wfl.	142,00 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.662 €/m <sup>2</sup> Wfl.

(\* Rentenbarwertfaktor: gem. § 34 ImmoWertV)

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

- ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale -

**rd. 378.000 €**

Für die Lagerfläche im Dachgeschoss, **Teileigentum zu D)**, wird aufgrund der einfacheren Nutzungsform ein höherer Liegenschaftszinssatz (LSZ) und somit ein LSZ in Höhe von rund **4,25 %** als angemessen und gerechtfertigt angesehen. Dieser LSZ berücksichtigt hierbei eine nicht zu Wohnzwecken dienende Nutzung und kann aufgrund der vorgegebenen und speziellen Nutzung sowie dem hieraus resultierenden durchschnittlichen Risiko als plausibel und üblich angesehen werden.

Zu D) Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts für das Teileigentum im ATP-Nr. 4 im DG nebst Kfz-Stellplatz-Sondernutzungsrecht (SNR):

<b>Teileigentum</b>		
<i>Rohrertrag gem. Aufstellung</i>		<i>Mieten p.a.</i>
Rohrertrag aus Wfl.		2.088 €
Rohrerträge Gesamt (JRoE)		2.088 €
- <i>Bewirtschaftungskosten</i>	<i>%-Sätze der Rohrerträge bzw. pauschal</i>	
siehe obige Aufstellung		490 €
= Jahresreinertrag (JRE)		1.598 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (oaLSZ)	4,25%	
Restnutzungsdauer	Jahre:	50
x Rentenbarwertfaktor / Vervielfältiger *	V:	20,59
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		32.913 €
+ abgezinster anteiliger Bodenwert		2.700 €
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)		35.613 €
= <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert rd.</b>		<b>36.000 €</b>
= <i>entspricht € pro m<sup>2</sup></i>	<i>58,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche</i>	<i>621 €/m<sup>2</sup> Nfl.</i>

(\* Rentenbarwertfaktor: gem. § 34 ImmoWertV)

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

- ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale -

**rd. 36.000 €**

Der zuständige Gutachterausschuss (GAA) für den Landkreis Augsburg leitet für Teileigentum in Form von gewerblich genutzten Objekten gesonderten Liegenschaftszinssätze (LSZ) ab.

Der zuständige Gutachterausschuss der Stadt Augsburg hat Liegenschaftszinssätze (LSZ) für weitere Teilmärkte wie z. B. in Form von Büro- und Gewerbeeinheiten im Stadtgebiet mit seinem Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlicht. Diese Liegenschaftszinssätze wurden lt. den Angaben des GAA lediglich nachrichtlich dargestellt, da aufgrund der geringen Anzahl von Verkäufen keine verlässliche Aussage getroffen werden konnte.

Im Kontext zur aktuell teils verhaltenen Nachfrage und der mit dem jeweiligen **Teileigentum zu E)** verbundenen Risiken, der Lageverhältnisse, der gegebenen Objektstruktur, dem Alter und dem gegebenen Zustand erscheint auf der Grundlage von Erfahrungswerten des Sachverständigen ein **objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (oaLSZ)** in Höhe von ca. **4,0 %** für die Ladenfläche im EG des Anwesens, **Teileigentum zu E)**, als angemessen und geht daher in nachfolgende Ertragswertermittlung ein.

Zu E) Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts für das Teileigentum im ATP-Nr. 5 im EG:

<b>Teileigentum</b>		
<i>Rohrertrag gem. Aufstellung</i>		<i>Mieten p.a.</i>
Rohrertrag aus Wfl.		8.160 €
Rohrerträge Gesamt (JRoE)		8.160 €
- <i>Bewirtschaftungskosten</i>	<i>%-Sätze der Rohrerträge bzw. pauschal</i>	
siehe obige Aufstellung		1.489 €
= Jahresreinertrag (JRE)		6.671 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (oaLSZ)	4,00%	
Restnutzungsdauer	Jahre:	50
x Rentenbarwertfaktor / Vervielfältiger *	V:	21,48
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		143.303 €
+ abgezinster anteiliger Bodenwert		5.300 €
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)		148.603 €
= <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert rd.</b>		<b>149.000 €</b>
= entspricht € pro m <sup>2</sup>	68,00 m <sup>2</sup> Nutzfläche	2.191 €/m <sup>2</sup> Nfl.

(\* Rentenbarwertfaktor: gem. § 34 ImmoWertV)

### **Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW) zu E)**

- ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale -

**rd. 149.000 €**

### 7.3 Plausibilitätskontrolle der marktangepassten vorläufigen Ertragswerte

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

#### Zu A) Bewertungswohnung im ATP Nr. 1 im Erdgeschoss

	Ertrags- und Gebädefaktoren	
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)</b>	<b>324.000 €</b>	<b>2.314 €/m<sup>2</sup> Wfl.</b>
<b>Multiplikator der Jahresroherträge</b> (mvEW : JRoE, somit 324.000 € : 14.784 €)	<b>21,92-fache</b>	
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	<b>3,10%</b>	
<b>Netto-Anfangsrendite</b> (JRE : mvEW, somit 12.186 € : 324.000 € x 100)	<b>3,76%</b>	
<b>Brutto-Anfangsrendite</b> (JRoE : mvEW, somit 14.784 € : 324.000 € x 100)	<b>4,56%</b>	

#### Zu B) Bewertungswohnung im ATP Nr. 2 im Obergeschoss

	Ertrags- und Gebädefaktoren	
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)</b>	<b>149.000 €</b>	<b>2.614 €/m<sup>2</sup> Wfl.</b>
<b>Multiplikator der Jahresroherträge</b> (mvEW : JRoE, somit 149.000 € : 6.361 €)	<b>23,42-fache</b>	
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	<b>2,60%</b>	
<b>Netto-Anfangsrendite</b> (JRE : mvEW, somit 5.052 € : 149.000 € x 100)	<b>3,39%</b>	
<b>Brutto-Anfangsrendite</b> (JRoE : mvEW, somit 6.361 € : 149.000 € x 100)	<b>4,27%</b>	

**Zu C) Bewertungswohnung im ATP Nr. 3 im Ober- und Dachgeschoss einschl. Lager im DG**

	Ertrags- und Gebädefaktoren	
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)</b>	<b>378.000 €</b>	<b>2.662 €/m<sup>2</sup> Wfl.</b>
<b>Multiplikator der Jahresroherträge</b> (mvEW : JRoE, somit 378.000 € : 17.741 €)	<b>21,31-fache</b>	
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	<b>2,60%</b>	
<b>Netto-Anfangsrendite</b> (JRE : mvEW, somit 14.382 € : 378.000 € x 100)	<b>3,80%</b>	
<b>Brutto-Anfangsrendite</b> (JRoE : mvEW, somit 17.741 € : 378.000 € x 100)	<b>4,69%</b>	

**Zu D) Lagerfläche im ATP Nr. 4 im Dachgeschoss**

	Ertrags- und Gebädefaktoren	
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)</b>	<b>36.000 €</b>	<b>621 €/m<sup>2</sup> Nfl.</b>
<b>Multiplikator der Jahresroherträge</b> (mvEW : JRoE, somit 36.000 € : 2.088 €)	<b>17,24-fache</b>	
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	<b>4,25%</b>	
<b>Netto-Anfangsrendite</b> (JRE : mvEW, somit 1.598 € : 36.000 € x 100)	<b>4,44%</b>	
<b>Brutto-Anfangsrendite</b> (JRoE : mvEW, somit 2.088 € : 36.000 € x 100)	<b>5,80%</b>	

**Zu E) Gewerbeinheit im ATP Nr. 5 im Erdgeschoss**

	<b>Ertrags- und Gebädefaktoren</b>	
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)</b>	<b>149.000 €</b>	<b>2.191 €/m<sup>2</sup> Nfl.</b>
<b>Multiplikator der Jahresroherträge</b> (mvEW : JRoE, somit 149.000 € : 8.160 €)	<b>18,26-fache</b>	
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	<b>4,00%</b>	
<b>Netto-Anfangsrendite</b> (JRE : mvEW, somit 6.671 € : 149.000 € x 100)	<b>4,48%</b>	
<b>Brutto-Anfangsrendite</b> (JRoE : mvEW, somit 8.160 € : 149.000 € x 100)	<b>5,48%</b>	

Der jeweilige ermittelte marktangepasste vorläufige Ertragswert basiert auf einem schadensfreien Zustand des jeweiligen Wohnungseigentums zu A) bis C) sowie des Teileigentums zu D) und E) mit einer meist der bau- bzw. umbaujahresbaujahresgemäßen (angenommenen) mittleren Ausstattung.

Für **Eigentumswohnungen** hat der hiesige **Gutachterausschuss für den Landkreis Augsburg** in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 Gebädefaktoren innerhalb eines Auswertungszeitraums vom 01.10.2017 bis 31.03.2023 empirisch ausgewertet.

Die Ableitung der Gebädefaktoren basiert laut dem Grundstücksmarktbericht auf folgender Stichprobe für Eigentumswohnungen (Beschreibung der Stichprobe):

Anzahl der auswertbaren Fälle:	5.422
Betrachtete Geschäftsjahre:	10/2017 bis 03/2023
Stichprobenbegrenzung:	nur geprüfte und plausibilisierte Kauffälle keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, Ausreißer-Prüfung mit Boxplot-Methode Bodenwert nicht größer als Kaufpreis

Für das Wohnungseigentum zu A), im ATP Nr. 1 im EG wird als vorläufig objektspezifisch angepasster Gebädefaktor ETW für den Bereich von Wehringen ein Wert von etwa 3.069 €/m<sup>2</sup> (Bewertungstichtag GAA 01.01.2023) ausgewertet, die Spanne der Gebädefaktoren reicht hier von etwa 2.951 €/m<sup>2</sup> bis 3.186 €/m<sup>2</sup>.

Der hier ermittelte marktangepasste vorläufige Ertragswert für das gegenständliche Wohnungseigentum im ATP-Nr. 1 mit rund **2.314 €/m<sup>2</sup> Wfl.** bzw. absolut rd. **324.000 €** weicht im Vergleich zu den aufgeführten Vergleichsfaktoren und Preisen (aus den betrachteten Geschäftsjahren des Gutachterausschusses von 10/2017 bis 03/2023) in Bezug auf die wertrelevanten preisbestimmenden Merkmale um rd. 22 % vom untersten Wert der o. g. Spanne nach unten ab.

Für das Wohnungseigentum zu B), im ATP Nr. 2 im OG wird als vorläufig objektspezifisch angepasster Gebädefaktor ETW für den Bereich von Wehringen ein Wert von etwa 3.112 €/m<sup>2</sup> (Bewertungstichtag GAA 01.01.2023) ausgewertet, die Spanne der Gebädefaktoren reicht hier von etwa 2.990 €/m<sup>2</sup> bis 3.234 €/m<sup>2</sup>.

Der hier ermittelte marktangepasste vorläufige Ertragswert für das gegenständliche Wohnungseigentum im ATP-Nr. 2 mit rund **2.614 €/m<sup>2</sup> Wfl.** bzw. absolut rd. **149.000 €** weicht im Vergleich zu den aufgeführten Vergleichsfaktoren und Preisen (aus den betrachteten Geschäftsjahren des Gutachterausschusses von 10/2017 bis 03/2023) in Bezug auf die wertrelevanten preisbestimmenden Merkmale um rd. 13 % vom untersten Wert der o. g. Spanne nach unten ab.

Für das Wohnungseigentum zu C), im ATP Nr. 3 im OG und DG wird als vorläufig objektspezifisch angepasster Gebädefaktor ETW für den Bereich von Wehringen ein Wert von etwa 3.067 €/m<sup>2</sup> (Bewertungstichtag GAA 01.01.2023) ausgewertet, die Spanne der Gebädefaktoren reicht hier von etwa 2.950 €/m<sup>2</sup> bis 3.185 €/m<sup>2</sup>.

Der hier ermittelte marktangepasste vorläufige Ertragswert für das gegenständliche Wohnungseigentum im ATP-Nr. 3 mit rund **2.662 €/m<sup>2</sup> Wfl.** bzw. absolut rd. **378.000 €** weicht im Vergleich zu den aufgeführten Vergleichsfaktoren und Preisen (aus den betrachteten Geschäftsjahren des Gutachterausschusses von 10/2017 bis 03/2023) in Bezug auf die wertrelevanten preisbestimmenden Merkmale um rd. 10 % vom untersten Wert der o. g. Spanne nach unten ab.

Die jeweiligen ermittelten marktangepasste vorläufige Ertragswerte des Wohnungseigentums zu A) bis C) zeigen sich aufgrund der seit der einiger Zeit bestehenden und noch anhaltend verhaltenen Nachfrage, ursprünglich ausgelöst durch die Kriegssituation in der Ukraine, in einem zum Bewertungstichtag plausiblen Bereich für annähernd einzuordnende Baujahresklassen, Wohnungsgrößen, Wohnlagen und Ausstattungen. Ferner zeigen die jeweiligen ermittelten Ertragsfaktoren, insbesondere im Vergleich des Liegenschaftszinssatzes zur Nettoanfangsrendite, plausible Wertgrößen.

Der ermittelte jeweilige marktangepasste vorläufige (schadensfreie) Ertragswert für das gegenständliche **Teileigentum zu D)** in Höhe von **36.000 €** und für das gegenständliche **Teileigentum zu E)** in Höhe von **149.000 €** zeigt ebenfalls insgesamt ein plausibles und realistisches Preisgefüge in Bezug auf die ermittelten Ertragsfaktoren, insbesondere im Vergleich des Liegenschaftszinssatzes zur Nettoanfangsrendite.

Bei dem bewertungsgegenständlichen Wohnungs- sowie Teileigentum wurde jeweils von einem schadensfreien Zustand ausgegangen. Der jeweilige ermittelte marktangepasste vorläufige Ertragswert beinhaltet in seinem Wert jedoch noch keine Berücksichtigung von sonstigen Umständen.

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

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

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

### Bauliche Auffälligkeiten:

#### **Sondereigentum zu A)**

Wie vorstehend beschrieben, zeigte sich die Bewertungseinheit zu A) zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem noch nicht vollständig fertiggestellten baulichen Zustand, überwiegend in einem sog. geschlossenen (veredelten) Rohbauzustand. Es sind daher noch Aufwendungen zu berücksichtigen, welche für eine Restfertigstellung erforderlich sind (siehe Ziffer 5.3). Der beschriebene bauliche Zustand ist für einen potentiellen Erwerber mit einem nicht unerheblichen Risiko verbunden, da die tatsächlich aufzuwendenden Kosten zum Zeitpunkt der Bewertung nicht genau ermittelt werden können. Diese lassen sich lediglich durch eine fundierte und spezielle Fachplanung über ein detailliertes Ausschreibungsverfahren der einzelnen Gewerke ermitteln. Ferner besteht das Risiko, dass bereits verbautes Material ersetzt bzw. rückgebaut werden muss.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert wird auf Basis einer unterstellten Vermietung zum Zeitpunkt der Bewertung ermittelt, obgleich zum Stichtag noch kein Mietertrag erreicht werden kann. Es sind daher Kosten bzw. Aufwendungen zu berücksichtigen, welche bis zur endgültigen Fertigstellung üblicherweise entstehen. Zu diesen Aufwendungen zählen regelmäßig der Mietausfall während des Restfertigstellungszeitraumes sowie anfallende Vertriebskosten für die Vermietung der Flächen (Maklercourtage).

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert von **Bewertungsobjekt zu A)** ist demnach wie folgt zu korrigieren:

<b>Vorläufiger marktangepasster Ertragswert zu A)</b>	<b>324.000 €</b>	2314 €/m <sup>2</sup> Wfl.
./ Pauschalbaschlag wg. Restfertigstellung	109.000 €	
./ Anteiliger Kellerausbau Gebäudeteil Süd	2.000 €	
./ Mietausfall und Vermarktung	6.300 €	
<b>= Ertragswert zu A)</b>	<b>207.000 €</b>	1479 €/m <sup>2</sup> Wfl.

Für die an dem jeweiligen **Sondereigentum zu B), C), D) und E)** zum Bewertungsstichtag gegebenen baulichen Auffälligkeiten hält der Sachverständige nach freier Schätzung, wie vorstehend (Ziffer 5. 3) bereits beschrieben, folgende Korrekturen des jeweiligen marktangepassten vorläufigen Ertragswerts für angemessen und gerechtfertigt:

#### Sondereigentum zu B)

<b>Vorläufiger marktangepasster Ertragswert zu B)</b>	<b>149.000 €</b>	2614 €/m <sup>2</sup> Wfl.
./ Anteiliger Kellerausbau Gebäudeteil Süd	2.000 €	
<b>= Ertragswert zu B)</b>	<b>147.000 €</b>	2579 €/m <sup>2</sup> Wfl.

#### Sondereigentum zu C)

<b>Vorläufiger marktangepasster Ertragswert zu C)</b>	<b>378.000 €</b>	1969 €/m <sup>2</sup> Wfl./ Nfl.
Bauliche Auffälligkeiten, Abschlag pauschal	10.000 €	
Anteiliger Kellerausbau Gebäudeteil Süd	2.000 €	
<b>Ertragswert zu C)</b>	<b>366.000 €</b>	1906 €/m <sup>2</sup> Wfl./ Nfl.

#### Sondereigentum zu D)

<b>Vorläufiger marktangepasster Ertragswert zu D)</b>	<b>36.000 €</b>	621 €/m <sup>2</sup> Nfl.
./ Bauliche Auffälligkeiten, Abschlag pauschal	3.000 €	
./ Anteiliger Kellerausbau Gebäudeteil Süd	2.000 €	
<b>= Ertragswert zu D)</b>	<b>31.000 €</b>	534 €/m <sup>2</sup> Nfl.

**Sondereigentum zu E)**

Wie bereits vorstehend erläutert, kann aus sachverständiger Sicht die zum Bewertungsstichtag gegebene tatsächliche Miete von **Bewertungsobjekt zu E)** als „über dem marktüblichen Niveau liegend“ beurteilt werden. Die überhöhte Miete ist für den zum Bewertungsstichtag vorhandenen Zeitraum von sechs Jahren des andauernden Mietvertrags als zusätzliche Einnahme - sog. Overrent - entsprechend zu würdigen.

Der Barwert des Mehrertrags als Differenz vom tatsächlichen zum marktüblichen Jahresrohertrag (18.000 € - 8.160 € = 9.840 €) ermittelt sich demnach wie folgt:

marktüblicher Jahresrohertrag	tatsächlicher Jahresrohertrag		Mehrertrag im Jahr	
8.160 €	18.000 €		9.840 €	
x Vervielfältiger bei	Zins 4,00%	Dauer 6,00 Jahre:	=	5,24
<b>Barwert des Mehrertrages (overrent)</b>			=	<b>51.562 €</b>

<b>Vorläufiger marktangepasster Ertragswert zu E)</b>	<b>149.000 €</b>	2191 €/m <sup>2</sup> Nfl.
./. Bauliche Auffälligkeiten, Abschlag pauschal	15.000 €	
./. Anteiliger Kellerausbau Gebäudeteil Süd	2.000 €	
+ Barwert des Overrents (Mehrertrag)	52.000 €	
<b>= Ertragswert zu E)</b>	<b>184.000 €</b>	2706 €/m <sup>2</sup> Nfl.

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

Sondereigentum zu **A)** im ATP Nr. 1:

**Verkehrswert rund: 207.000 €** (ca. 1.479 €/m<sup>2</sup> Wfl.)

Sondereigentum zu **B)** im ATP Nr. 2:

**Verkehrswert rund: 147.000 €** (ca. 2.579 €/m<sup>2</sup> Wfl.)

Sondereigentum zu **C)** im ATP Nr. 3:

**Verkehrswert rund: 366.000 €** (ca. 1.906 €/m<sup>2</sup> Wfl. / Nfl.)

Sondereigentum zu **D)** im ATP Nr. 4:

**Verkehrswert rund: 31.000 €** (ca. 534 €/m<sup>2</sup> Nfl.)

Sondereigentum zu **E)** im ATP Nr. 5:

**Verkehrswert rund: 184.000 €** (ca. 2.706 €/m<sup>2</sup> Nfl.)

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

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

#### Ziel:

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

#### Zur Eingrenzung des Ermessensspielraums:

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

Abschließendes Ergebnis:

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

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

<p style="text-align: center;"><b>Wohneigentum zu A)</b> <b>lt. ATP Nr. 1</b></p> <p>(=286/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 156, Südliche Hauptstraße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG samt einem Kellerraum im ATP mit Nr. 1 bezeichnet nebst SNR an dem Carport sowie der Terrassenfläche, jeweils im ATP ebenfalls mit Nr. 1 bezeichnet).</p>	<p><b>Verkehrswert</b></p> <p><b>207.000 €</b></p> <p>(i. W.: zweihundertsiebentausend Euro)</p>
---	--

<p style="text-align: center;"><b>Wohneigentum zu B)</b> <b>lt. ATP Nr. 2</b></p> <p>(=116/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 156, Südliche Hauptstraße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im OG samt einem Kellerraum im ATP mit Nr. 2 bezeichnet nebst SNR an dem oberirdischen Kfz-Stellplatz, im ATP ebenfalls mit Nr. 2 bezeichnet).</p>	<p><b>Verkehrswert</b></p> <p><b>147.000 €</b></p> <p>(i. W.: einhundertsiebenundvierzigtausend Euro)</p>
--	---

<p style="text-align: center;"><b>Wohneigentum zu C)</b> <b>lt. ATP Nr. 3</b></p> <p>(=379/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 156, Südliche Hauptstraße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im OG und DG samt einem Kellerraum und einem Abstellraum im ATP mit Nr. 3 bezeichnet nebst SNR an dem oberirdischen Kfz-Stellplatz, im ATP ebenfalls mit Nr. 3 bezeichnet).</p>	<p><b>Verkehrswert</b></p> <p><b>366.000 €</b></p> <p>(i. W.: dreihundertsechszigtausend Euro)</p>
---	--

<p style="text-align: center;"><b>Teileigentum zu D)</b> <b>lt. ATP Nr. 4</b></p> <p>(=80/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 156, Südliche Hauptstraße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Raum im DG samt einem Kellerraum im ATP mit Nr. 4 bezeichnet nebst SNR an dem oberirdischen Kfz-Stellplatz, im ATP ebenfalls mit Nr. 4 bezeichnet).</p>	<p style="text-align: center;"><b>V e r k e h r s w e r t</b></p> <p style="text-align: center;"><b>3 1 . 0 0 0 €</b></p> <p>(i. W.: einunddreißigtausend Euro)</p>
--	---

<p style="text-align: center;"><b>Teileigentum zu E)</b> <b>lt. ATP Nr. 5</b></p> <p>(=139/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 156, Südliche Hauptstraße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an den gewerblichen Räumen im EG sowie mehrerer Kellerräume im ATP mit Nr. 5 bezeichnet).</p>	<p style="text-align: center;"><b>V e r k e h r s w e r t</b></p> <p style="text-align: center;"><b>1 8 4 . 0 0 0 €</b></p> <p>(i. W.: einhundertvierundachtzigtausend 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, 12. Mai 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

Neben den zitierten Quellen zu Spezialfragen liegen der Wertermittlung zugrunde:

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

## 12 Gesetzliche Grundlagen

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

## 13 Anlagen

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