

## Sachverständigengutachten

W 21-2576



Gutachten zur Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts im Sinne des § 194 Baugesetzbuch  
im Zwangsversteigerungsverfahren für das Amtsgericht Augsburg  
Aktenzeichen: K 145/20

für 111,54/1.000 Miteigentumsanteile an der Wohnung Nr. 7 und  
1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Keller Nr. 7  
Schertlinstraße 46 in 86159 Augsburg

**Verkehrs-/Marktwert: 300.000,-- €** (gesamt)

zum Stichtag: 20.07.2021  
Gutachten abgeschlossen: 30.07.2021

---

**Dipl.-Ing. FH Architekt / Betriebswirt Andreas Kalus**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der Industrie- und Handelskammer  
Schwaben für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Andreas Kalus Karlstraße 17 86150 Augsburg

Amtsgericht Augsburg  
Vollstreckungsgericht  
(unbewegliches Vermögen)  
Schaezlerstraße 13  
86150 Augsburg

Andreas Kalus  
Architekt Dipl.-Ing. FH  
Betriebswirt

Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger der  
Industrie- und Handelskammer  
Schwaben für die  
Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken

Karlstraße 17  
86150 Augsburg  
Telefon 0821 / 79 09 72-0  
Telefax 0821 / 79 09 72-77  
Email buero@kalus.de  
www.kalus.de



Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger

Verkehrs-/Marktwert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

für 111,54/1.000 Miteigentumsanteile an der Wohnung Nr. 7 und  
1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Keller Nr. 7  
Schertlinstraße 46 in 86159 Augsburg

Gemarkung Augsburg  
Flur-Nr. 5305/2

---

## SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

Exemplar von 5 gebundenen Ausfertigungen

|   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|

## Gutachtengliederung

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1   | Grundlagen des Gutachtens .....  | 3  |
| 1.1 | Angaben zum Gutachtenauftrag und Auftragsabwicklung.....                       | 3  |
| 1.2 | Recherchen und objektbezogene Unterlagen .....                                 | 4  |
| 1.3 | Öffentlich-rechtliche und privat-rechtliche Angaben zum Bewertungsobjekt ..... | 4  |
| 2   | Beschreibung des Bewertungsobjekts .....                                       | 7  |
| 2.1 | Lage und Grundstücksbeschreibung .....   | 7  |
| 2.2 | Wohnanlage allgemein (Gemeinschaftseigentum).....                              | 10 |
| 2.3 | Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 7 .....                                 | 12 |
| 2.4 | Beurteilung .....  | 14 |
| 3   | Bewertung des Objekts.....   | 14 |
| 3.1 | Verfahrenswahl mit Begründung.....   | 14 |
| 3.2 | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....               | 15 |
| 3.3 | Vergleichswertermittlung der Wohnung .....                                     | 16 |
| 3.4 | Ertragswertermittlung der Wohnung .....  | 19 |
| 4   | Verkehrs-/Marktwert.....   | 21 |

## Auflistung der Gutachtenanlagen

|          |   |
|----------|---|
| Anlage 1 | Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur |
| Anlage 2 | Grundrisspläne                            |
| Anlage 3 | Fotodokumentation                         |
| Anlage 4 | Übersichtsplan                            |
| Anlage 5 | Flurkartenauszug M 1 : 1000               |

## **1 Grundlagen des Gutachtens**

### **1.1 Angaben zum Gutachtauftrag und Auftragsabwicklung**

#### **1.1.1 Auftraggeber, Zweck, Auftrag, Stichtag, Zweckbestimmung**

Vom Amtsgericht Augsburg – Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) –, Schaezlerstraße 13 in 86150 Augsburg, wurde ich beauftragt, ein Gutachten im Zwangsversteigerungsverfahren zu erstellen.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert im Sinne der Legaldefinition des Baugesetzbuchs § 194 – die Legaldefinition ist Grundlage für die im Gutachten angewandte Bewertungssystematik – in einem schriftlichen Sachverständigengutachten zu ermitteln.

Der Wertermittlungsstichtag und der Qualitätsstichtag, auf den sich das Gutachten bezieht, ist der 20.07.2021 (Tag der 3. Ortsbesichtigung).

Das gefertigte Gutachten ist für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Evtl. ergänzende Vervielfältigungen bedürfen der Genehmigung des Verfassers (es besteht ein Urheberrecht, dieser betrifft auch die Gutachtenanlagen).

#### **1.1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung**

Die nachfolgend im Gutachten aufgeführte Beschreibung des Bewertungsobjekts soll lediglich einen groben Überblick über die Lage des Anwesens, den Zustand des Grundstücks und der baulichen Anlagen sowie die Besonderheiten des Objekts vermitteln (der beschreibende Teil dieses Gutachtens dient im Wesentlichen der Herleitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten).

Sollten sich zu den im Gutachten aufgeführten Feststellungen ergänzende Erkenntnisse ergeben, behält sich der Sachverständige vor eine Nachbesserung des Gutachtens vorzunehmen.

#### **1.1.3 Besondere Umstände dieser Wertermittlung**

In einem Zwangsversteigerungsverfahren ist die Erhebung tatsächlicher Bewertungsfaktoren ggf. eingeschränkt. Da die Wohnung nicht zugänglich war, beruht die Beschreibung der Wohnung auf resultierenden Annahmen.

Die Planunterlagen für die Bearbeitung des Gutachtens wurden teilweise vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellt bzw. in der Bauamtsregistratur der Stadt Augsburg kopiert. Die in diesen Plänen verzeichneten Maße und Größenangaben werden als verbindlich angenommen und der Bewertung zugrunde gelegt.

#### **1.1.4 Ortsbesichtigungen**

Am 25.05., am 16.06. und 20.07.2021 führte ich Ortsbesichtigungen durch. Am 3. Ortstermin konnte das Gemeinschaftseigentum des Objekts besichtigt werden, eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich.

## 1.2 Recherchen und objektbezogene Unterlagen

### 1.2.1 Recherchen

Bei folgenden Stellen wurden im Rahmen der Gutachtenbearbeitung Recherchen durchgeführt:

- ⇒ Gutachterausschuss der Stadt Augsburg
- ⇒ Bauamtsregistratur der Stadt Augsburg
- ⇒ Grundbuchamt
- ⇒ Hausverwaltung
- ⇒ eigene Marktdatenerhebungen des Sachverständigen zu Immobilienwerten und wertrelevanten Anpassungsparametern
- ⇒ IVD Immobilienverband Deutschland
- ⇒ ImmobilienScout24
- ⇒ www.on-geo.de (Geodatenservice)

### 1.2.2 Objektbezogene Unterlagen

Folgende objektbezogene Unterlagen standen für die Bearbeitung des Gutachtens zur Verfügung:

- ⇒ Grundbuchauszüge
- ⇒ amtlicher Flurkartenauszug M 1 : 1000
- ⇒ Grundriss der Wohnung und des Kellers
- ⇒ Wohnflächenaufstellung
- ⇒ Wirtschaftsplan 2021
- ⇒ Protokolle der Eigentümerversammlungen der Jahre 2019 und 2020
- ⇒ bei der Ortsbesichtigung gefertigtes Protokoll
- ⇒ bei der Ortsbesichtigung gefertigte Bilder

## 1.3 Öffentlich-rechtliche und privat-rechtliche Angaben zum Bewertungsobjekt

### 1.3.1 Grundbuchangaben (auszugsweise)

*Amtsgericht Augsburg  
Grundbuch von Augsburg  
Blatt 40065  
(Wohnungsgrundbuch)*

*Bestandsverzeichnis:*

*111,54/1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück,  
Flur-Nr. 5305/2, Schertlinstraße 46, Gebäude- und Freifläche, zu 780 m<sup>2</sup>; verbunden mit dem  
Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan je mit Nr. 7 bezeichnet;  
1/31 Miteigentumsanteil an dem Grundstück,  
Flur-Nr. 5305/6, Nähe Schertlinstraße, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, zu 170 m<sup>2</sup>;*

*Abteilung I (Eigentümer):*

*(aus Datenschutzgründen ohne Angaben zum Eigentümer);*

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Gewerbe- und Baubeschränkung); eingetragen am 20.07.1943;

Grunddienstbarkeiten (Gehrechte) für die jeweiligen Eigentümer der angrenzenden Grundstücke; eingetragen am 08.06.1967;

Grunddienstbarkeit (Strom- und Telefonleitungsrecht); eingetragen am 17.10.2007;

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 145/20); eingetragen am 05.01.2021;

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden):

(ohne Einfluss auf den Verkehrs-/Marktwert);

Amtsgericht Augsburg  
Grundbuch von Augsburg  
Blatt 40074  
(Teileigentumsgrundbuch)

Bestandsverzeichnis:

1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück,

Flur-Nr. 5305/2, Schertlinstraße 46, Gebäude- und Freifläche, zu 780 m<sup>2</sup>; verbunden mit dem Sondereigentum an dem Keller, im Aufteilungsplan je mit Nr. 7 bezeichnet;

Abteilung I (Eigentümer):

(aus Datenschutzgründen ohne Angaben zum Eigentümer);

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Gewerbe- und Baubeschränkung); eingetragen am 20.07.1943;

Grunddienstbarkeiten (Gehrechte) für die jeweiligen Eigentümer der angrenzenden Grundstücke; eingetragen am 08.06.1967;

Grunddienstbarkeit (Strom- und Telefonleitungsrecht); eingetragen am 17.10.2007;

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 145/20); eingetragen am 05.01.2021;

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden):

(ohne Einfluss auf den Verkehrs-/Marktwert);

### 1.3.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen keine umfassenden Informationen vor. Für die Bewertung wird unterstellt, dass die üblichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind (betrifft die erstmalige Erschließung mit Beiträgen nach BauGB und kommunale Abgaben nach KAG).

### 1.3.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Soweit recherchierbar gewesen ist die gegenständliche Wohnung vermietet, die Höhe der Nettokaltmiete für die Wohnung konnte nicht recherchiert werden.

#### **1.3.4 Hausverwaltung**

Gemäß den Unterlagen/Informationen der Hausverwaltung ist für die Wohnung eine Hausgeldzahlung von ca. 185,-- € monatlich fällig. Hierin enthalten sind sowohl die umlegbaren als auch die nicht umlegbaren Bewirtschaftungs- und Betriebskosten (der nicht umlagefähige Anteil beträgt ca. 38 %).

Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft für das Wohngebäude betrug Ende des Jahres 2020 ca. 4.500,-- € (vergleichsweise gering). Nach Auskunft der Hausverwaltung ist der Zustand des Gemeinschaftseigentums dem Alter entsprechend, wesentliche Mängel sind nicht bekannt, die Erhebung einer Sonderumlage durch die WEG derzeit nicht beabsichtigt.

#### **1.3.5 Zubehör/betriebliche Einbauten**

Im Verkehrs-/Marktwert ist vorhandenes Zubehör des Objekts nicht erfasst (im Sinne des § 97 des BGB), z. B. Möbel, Einbauküche, etc.

#### **1.3.6 Rechte und Lasten am Grundstück**

(Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden bleiben außer Betracht)

Da es sich um ein Zwangsversteigerungsverfahren handelt, werden die vorliegenden Lasten und Beschränkungen aus Abteilung II des Grundbuchs im Verkehrs-/Marktwert nicht berücksichtigt.

#### **1.3.7 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten**

- entfällt -

## 2 Beschreibung des Bewertungsobjekts

### 2.1 Lage und Grundstücksbeschreibung

#### 2.1.1 Lagemerkmale des Bewertungsobjekts

Die Stadt Augsburg ist mit ca. 295.000 Einwohnern der drittgrößte Verdichtungsraum in Bayern. Als Universitätsstadt mit über 2000-jähriger Geschichte – Augsburg ist eine der ältesten Städte Deutschlands und überregional als Fuggerstadt bekannt – ist die kreisfreie Stadt Augsburg mit guter Verkehrsanbindung, Infrastruktur und sozioökonomischen Daten ein bedeutender Wirtschaftsstandort und Sitz der Regierung von Schwaben.

Die Arbeitslosenquote liegt unter dem Bundesdurchschnitt, der Indikator für das Konsumpotential (Kaufkraft) ist für den Wirtschaftsraum Augsburg als durchschnittlich einzustufen (variiert in den einzelnen Stadtbezirken, in Augsburg-Stadt und Augsburg-Land). In den letzten Jahren ist die Einwohnerzahl in Augsburg gestiegen, auch für die nächsten Jahre ist eine Steigerung prognostiziert.

|  |   |
|--|---|
| <b>Region/Gebietslage</b>                          | Bundesland Bayern<br>schwäbischer Regierungsbezirk<br>im südlichen Stadtgebiet von Augsburg   |
| <b>Innerörtliche Lage</b>                          | in einem zu Wohnzwecken genutzten Umfeld im Stadtbezirk 13 (Hochfeld) gelegenes Objekt, zwischen der Haustetter Straße im Osten und der Gögginger Straße im Westen, etwa 20 Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt:<br><br>Entfernung zur City/Zentrum: ca. 1,8 km<br>Entfernung zur Universität Augsburg: ca. 2,1 km<br>Entfernung zu Naherholungsflächen: ca. 0,8 km<br>(Siebentischwald/Augsburger Stadtwald)  |
| <b>Verkehrsanbindung für den Individualverkehr</b> | innerörtlich über die Haunstetter-, die Gögginger-, die Firnhaber- und Am Alten Postweg sowie kleinere Anliegerstraßen anzufahren; Anschluss ans überregionale Verkehrsnetz insbesondere über die B 17 (Augsburg-Landsberg), die B 2 (Fürstenfeldbruck-Augsburg-Donauwörth) und die B 300 (Krumbach-Augsburg-Aichach) sowie die Bundesautobahn A 8 (Stuttgart-Augsburg-München) gegeben:<br><br>Bundesstraße B 17: ca. 7 Fahrminuten entfernt<br>Bundesstraße B 2: ca. 10 Fahrminuten entfernt<br>Bundesstraße B 300: ca. 5 Fahrminuten entfernt<br>Bundesautobahn A 8: ca. 17 Fahrminuten entfernt |
| <b>Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln</b>  | für den öffentlichen Personennahverkehr gut ausgebautes Bus-/Straßenbahnverkehrssystem innerhalb von Augsburg verfügbar; Anschluss ans Verkehrsnetz der Bundesbahn gegeben, zu den grö-   |

ßeren Städten bestehen IC- bzw. ICE-Verbindungen; ins Augsburger Umland verkehren Regionalbahnen (Nahverkehrsregion Augsburg):

|                                       |     |        |
|---------------------------------------|-----|--------|
| Entfernung zur Bushaltestelle:        | ca. | 200 m  |
| Entfernung zur Straßenbahnhaltstelle: | ca. | 200 m  |
| Entfernung zum Hauptbahnhof:          | ca. | 2,4 km |

**Umliegende Bebauung/ Grundstücksnutzungen** im näheren Umfeld vorherrschend Wohngebäude, Bebauung in direkter Nachbarschaft des Bewertungsobjekts:

|           |  |
|-----------|--|
| nördlich: | Schertlinstraße, dahinter 1- bis 2-geschossige Reihenhäuser und Wohnhäuser |
| östlich:  | Friedrichshafener Straße, dahinter 3-geschossige Wohnanlage                |
| westlich: | 2-geschossige Reihenhäuser   |
| südlich:  | kommun angrenzend 3- bis 4-geschossiges Wohnhaus                           |

**Einrichtungen des öffentlichen Lebens**

Augsburg ist bayernweit der drittgrößte Verdichtungsraum mit entsprechend guten Infrastruktureinrichtungen; alle wichtigen Einrichtungen des öffentlichen Lebens sind vor Ort verfügbar (z. B. Grundschulen, weiterführende Schulen, Hochschule und Universität); folgende Einrichtungen sind im Umfeld des Bewertungsobjekts vorhanden:

|  |                     |
|--|---------------------|
| Geschäfte des täglichen Bedarfs:<br>(im nahen Gehbereich)                              | bis 5 Gehminuten    |
| Dienstleistungen wie z. B. Banken,<br>Ärzte, Friseure, Gaststätten:<br>(im Gehbereich) | bis 10 Gehminuten   |
| Angebote der<br>Konsumgüterbranche:  | nicht im Gehbereich |
| Schule:  | ca. 500 m entfernt  |
| Kindergarten:  | ca. 500 m entfernt  |

**Immissionen/Störungen** Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm gegeben;

**2.1.2. Beschaffenheitsmerkmale des Grundstücks/Teilungserklärung**

Das Grundstück ist nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt. Somit verfügen die Eigentümer – abgesehen vom Sondereigentum an den Wohnungen – auch am Grundstück über Eigentumsrechte.

In der Teilungserklärung der Eigentümergemeinschaft ist festgehalten, dass die gemeinschaftlichen Kosten für das Gesamtobjekt (öffentliche Abgaben, Versicherungen, Hausmeister, Instandhaltungsrücklage etc.) nach dem Verhältnis der zugeordneten Miteigentumsanteile zu tragen sind.

---

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>Allgemeines zum Grundstück</b>  | Flur-Nr. 5305/2 der Gemarkung Augsburg nach WEG geteiltes Grundstück; Bebauung mit 3- bis 4-geschossigem Wohnhaus mit einem Hauseingang;   |
| <b>Grundstücksgröße</b>            | gemäß Grundbuchbeschrieb Flur Nr. 5305/2 mit 780 m <sup>2</sup> , hiervon sind gegenständlicher Wohnung 111,54/1.000 Miteigentumsanteile und dem Keller 1/1.000 Miteigentumsanteil zugeordnet;   |
| <b>Oberflächenbeschaffenheit</b>   | Gelände im Umfeld und auf der gegenständlichen Fläche verläuft mit Unebenheiten; dem Augenschein besteht auf dem gegenständlichen Grundstück in westlicher Richtung ein Gefälle von ca. 3 m; gegenständliches Wohnhaus ist auf der Ostseite 3-geschossig und an der Westseite 4-geschossig errichtet (das Kellergeschoss ist teilweise für Wohnzwecke nutzbar);  |
| <b>Zuschnitt</b>                   | das Grundstück verfügt über einen rechteckförmigen Zuschnitt; die Straßenfrontlänge entlang der Schertlinstraße beträgt ca. 35 m, entlang der Friedrichshafener Straße etwa 22 m;  |
| <b>Zugang/Zufahrt</b>              | der Zugang zur Wohnanlage ist von der Ostseite über die Friedrichshafener Straße möglich; entlang der Westseite des Objekts verläuft eine breite Zufahrt zu einen ebenerdigen Kellereingang und zu direkt benachbarten Gebäuden;   |
| <b>Erschließungsstraße</b>         | bei der Schertlinstraße handelt es sich um eine innerörtliche Erschließungsstraße mit hohem Verkehrsaufkommen, auf Höhe des Bewertungsobjekts breiter bituminierter Straßenverlauf, beidseitig mit Gehwegen und markierten Fahrradwegen; die Friedrichshafener Straße verläuft als kurze Stichstraße zwischen der Schertlin- und der Dr.-Lagai-Straße als reine Anliegerstraße, verkehrsberuhigter Bereich, bituminierete Oberfläche mit versetzt angeordneten Pflanzinseln, beidseitig sind auf privaten Flächen Senkrechtparkplätze der umliegenden Wohnanlagen vorhanden; |
| <b>Parkmöglichkeiten</b>           | entlang der Straßenverläufe und im Umfeld sind Parkmöglichkeiten für Pkw eingeschränkt verfügbar;  |
| <b>Ver- und Entsorgungsanlagen</b> | ortsüblich erschlossenes Grundstück; Anschlüsse an Wasser- und Abwassersystem, Telefon und Strom vorhanden;  |

---

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Bauplanungsrecht</b> | im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt; ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan – der die Bebauung im Detail regelt – existiert nicht; |
| <b>Denkmalschutz</b>    | für gegenständliches Objekt liegt ein Ensemble-Schutz nach Bayerischem Denkmalschutzgesetz Art. 1 Abs. 3 vor;                                      |

## 2.2 Wohnanlage allgemein (Gemeinschaftseigentum)

Gegenständliche Wohnung befindet sich in der Wohnanlage in der Schertlinstraße 46. Die ursprünglich etwa 1915 errichteten baulichen Anlagen wurden um das Jahr 2006 modernisiert, umgebaut und in Wohnungseigentum umgewandelt.

Die WEG-Eigentümergeinschaft der Schertlinstraße 46 befindet sich in einem 3- bis 4-geschossigen Gebäude, am nördlichen Ende einer Hauszeile zwischen der Dr.-Lagai-Straße im Süden und der Schertlinstraße im Norden. Östlich verläuft die verkehrsberuhigte Friedrichshafener Straße.

Im Wohnhaus der Schertlinstraße 46 befinden sich ca. 8 Wohnungen unterschiedlicher Größe, Grundrisseinteilung und Orientierung. Eine Tiefgarage steht nicht zur Verfügung, entlang der Friedrichshafener Straße befindet sich eine beschränkte Anzahl an privaten oberirdischen Stellplätzen. Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf den Zustand zum Stichtag im Jahr 2021.

|  |   |
|--|---|
| <b><u>Rohbaukonstruktion</u></b>               | massive konventionelle Konstruktion, in zur Bauzeit einfacher Beton-/Mauerwerksbauweise errichtet;  |
| <b>Fundamente/Bodenplatte/<br/>Kellerwände</b> | Fundamente und Bodenplatte aus Beton, massive Kelleraußenwände aus Beton (mit zur Bauzeit grobkörniger Betonmischung);  |
| <b>Wände/Decken</b>                            | Außenwände und Innenwände über KG, gemauert und verputzt, im Zuge der Modernisierung wurde im gesamten Sockel- und westseitigem Kellerbereich ein Wärmeverbundsystem nachgerüstet; massive Decke über KG, über EG bis DG vermutlich Decken aus Holzbalckenkonstruktion; |
| <b>Dächer</b>                                  | zimmermannsmäßig abgebundene Holzdachstuhl, als Sattelwalmdachkonstruktion, mit Dachgauben und Dachaufbauten; Dachdeckung mit roten Dachsteinen; Verblechungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblechen;   |
| <b>Fassaden</b>                                | beschichtete Fassadenflächen (an der Westseite mit leichten Schäden); Untergliederung mit Balkonen, kleinem Erker am Hauseingang, leicht rückversetzter Zu-   |

gang mit dreistufigem Eingangspodest;

**Eingang/Treppenhaus**

Hauseingangstüre, verziertes Holztürblatt mit kleinem Verglasungsanteil, Eckzargen, Mehrfachverriegelung; außenseitige Briefkastenanlage, in der Hauswand integrierte Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung und automatischem Türöffner; Treppenhaus mit aufgesetzter Holzterrasse und Holzpodesten, Holzgeländer mit Holzhandläufen (Treppe aus der ehemaligen Bauzeit); im EG und der Treppe zum KG erneuerter Belag aus Naturstein vorhanden; Wände und Decken verputzt und gestrichen (einfacher Zustand, Überholungsanstrich angezeigt), im Zuge der Modernisierung im Treppenhaus erneuerte Kunststofffenster eingebaut;

**Aufzugsanlage**

ohne Personenaufzugsanlage;

**Barrierefreiheit**

eine barrierefreie Nutzung der Gebäude ist nicht gegeben;

**Heizung**

zentrale Heizungsanlage der Eigentümergemeinschaft verfügbar (die Heizzentrale steht im Gebäude der Dr.-Lagai-Straße 17a und versorgt die gesamte Hauszeile);

**Energieausweis (Heizungs- und Trinkwasserendenergiebedarf in kWh pro m<sup>2</sup> im Jahr)**

nicht vorhanden, da Ensemble-Schutz vorliegt ist kein Energieausweis erforderlich;

**Gemeinschaftsräume**

im Keller einfacher Fahrradabstellbereich verfügbar;

**oberirdische Stellplätze**

östlich des Wohnhauses, entlang der Friedrichshafener Straße befinden sich ca. 5 oberirdische Stellplätze, mit Rasengittersteinen befestigt (teilweise im Sondernutzungsrecht zugeordnet, teilweise von der Eigentümergemeinschaft vermietet);

**Außenanlagen**

die üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen vom Gebäude unterhalb der Oberfläche des Grundstücks bis zum Anschluss in der Erschließungsstraße; Hauszugang und Weg entlang der Westgrenze mit Betonsteinen befestigt; die Freiflächen an der Westseite sind dem jeweiligen Eigentümer im Sondernutzungsrecht als Gartenflächen zugeordnet; nördlich und östlich des Gebäudes einfache Begrünung mit Rasen vorhanden; seitlich des Hauseingangs mit Metallgitter eingezäunter Tonnenabstellplatz verfügbar;

## **Bauzustand**

Bei der Ortsbesichtigung waren im Treppenhaus kleinere mechanische Beschädigungen und unansehnliche Oberflächen an den Wänden und Decken ersichtlich. Gemäß den Angaben der Hausverwaltung ist der Zustand dem Alter des Gebäudes entsprechend, wesentliche Mängel sind nicht bekannt.

### **2.3 Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 7**

Die Wohnung Nr. 7 befindet sich im Hausaufgang Nr. 46 im Dachgeschoss (3. OG) links und im Dachspitz. Für das Kellerabteil Nr. 7 wurde in der Teilungserklärung eigenständiges Teileigentum gebildet.

Gemäß dem vorliegenden Plan handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit Diele, Badezimmer (mit Fenster), einen Wohn/Koch/Essbereich und ein Schlafzimmer (Bereich im 1. Dachgeschoss). Von der Diele aus führt eine interne Wendeltreppe zu einer Galerie im Dachspitz (Bereich im 2. Dachgeschoss). Die Räume im 1. Dachgeschoss verfügen gemäß vorliegendem Plan über 4 Gauben, der Dachspitz im 2. Dachgeschoss über ein Dachflächenfenster.

Die Wohnung ist zur Ost- und Westseite orientiert und verfügt insgesamt über eine Wohnfläche von etwa 82,53 m<sup>2</sup>, diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

#### **Flächenaufstellung der Wohnung Nr. 7** (gemäß Flächenaufstellung der Baugenehmigung)

|                     |            |                            |             |
|---------------------|------------|----------------------------|-------------|
| Diele               | ca.        | 6,76 m <sup>2</sup>        |             |
| Schlafen            | ca.        | 10,33 m <sup>2</sup>       |             |
| Badezimmer          | ca.        | 10,21 m <sup>2</sup>       |             |
| Wohnen/Kochen/Essen | ca.        | 42,12 m <sup>2</sup>       |             |
| Diele 2             | ca.        | 6,63 m <sup>2</sup>        |             |
| Galerie             | ca.        | 9,03 m <sup>2</sup>        |             |
|                     | ca.        | 85,08 m <sup>2</sup>       |             |
| abzüglich 3%        | ca.        | 2,55 m <sup>2</sup>        | (Putzabzug) |
| <b>gesamt:</b>      | <b>ca.</b> | <b>82,53 m<sup>2</sup></b> |             |

Da eine Innenbesichtigung der Wohnung nicht möglich war, beziehen sich die nachfolgenden Angaben überwiegend auf Vermutungen.

#### **Ausbaustandard**

soweit recherchierbar gewesen, Ausbaustandard aus der Zeit der Modernisierung im Jahr 2006;

#### **Heizung**

zentrale Heizungsversorgung gegeben, Wärmeabgabe vermutlich über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen;

---

|   |  |
|---|--|
| <b>Warmwasserbereitung</b>                  | vermutlich mit zentraler Brauchwasserversorgung;   |
| <b>Abluftanlage/<br/>Wärmerückgewinnung</b> | nicht vorhanden;   |
| <b>Sanitärausstattung</b>                   | Bad mit vermutlich bauzeitlicher Ausstattung, Wandtoilette und Unterputzspülkasten, Badewanne mit Duscharmatur, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie;   |
| <b>Elektroausstattung</b>                   | vermutlich bauzeitliche Elektroinstallation, Absicherung mit Sicherungsautomaten, FI-Schalter; durchschnittliche Steckdosen und Lichttaster aus der Zeit der Modernisierung; Gegensprecheinrichtung mit automatischem Türöffner verfügbar; |
| <b>Rauchmelder</b>                          | übliche Rauchmelder vorhanden;   |
| <b>Fenster</b>                              | wärmeschutzvergaste Kunststofffenster und Kunststofffenstertüren aus dem Jahr 2006, außenliegende Kunststoff-Rollladenkästen, Natursteinfensterbänke;  |
| <b>Türen</b>                                | Wohnungseingangstüre, furniertes Türblatt und Umfassungszarge, kleine Stufe bzw. höhere Schwelle am Zugang; Innentüren, vermutlich ebenfalls bauzeitliche furnierte Türblätter und Umfassungszargen;                                       |
| <b>Bodenbeläge</b>                          | es liegen keine Informationen vor, vermutlich Laminat oder Teppichbeläge; Sanitärbereich mit Fliesenbelag aus der Zeit der Modernisierung;   |
| <b>Wand-/Deckenbehandlung</b>               | Wände/Decken vermutlich überwiegend verputzt/tapeziert und gestrichen; Sanitärbereiche, Wände gefliest (vermutlich Fliesen aus der Zeit der Modernisierung);   |
| <b>Küche</b>                                | üblicher haustechnischer Küchenanschluss vorhanden;  |
| <b>Balkon</b>                               | nicht vorhanden;   |
| <b>Kellerraum Nr. 7</b>                     | einfaches Kellerabteil, mit ca. 3 m x 1 m, Boden aus Estrich, Holzlattenabtrennung mit Holzlattentür, vermutlich mit Strom-/Lichtanschluss;  |

## **2.4 Beurteilung**

Die Lage des Objekts wird als durchschnittlich bewertet, als nachteilig ist die vielbefahrene Schertlinstraße anzuführen. Im Stichtagszeitraum ist auf dem örtlichen Immobilienmarkt von einer vergleichsweisen großen Nachfrage für derartige Objekte auszugehen.

Des Weiteren ist im Ergebnis zusammenfassend festzuhalten, dass es sich um eine historische Baukonstruktion handelt. Energetisch betrachtet ist von einfachen Bedingungen auszugehen.

Der Zustand des Gemeinschaftseigentums wird als durchschnittlich beurteilt, die Grundrissaufteilung der Wohnung als gut nutzbar eingestuft. Da die Wohnung nicht zugänglich war, liegen keine exakten Informationen über die genaue Ausstattung und den Zustand der Wohnung vor. Bezüglich dieser Unwägbarkeiten erfolgt bei der Bewertung ein pauschaler Abschlag vom rechnerisch ermittelten Wert.

## **3 Bewertung des Objekts**

Die Bewertung erfolgt unter Beachtung der Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mit dem für das gegenständliche Objekt geeigneten Bewertungsverfahren. Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Wohnungseigentum und das Teileigentum im Vergleichswertverfahren ermittelt, unterstützend wird das Ertragswertverfahren herangezogen.

### **3.1 Verfahrenswahl mit Begründung**

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen erfolgen, werden als "Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, ist diese Methode als "Vergleichsfaktorverfahren" zu bezeichnen (§ 13 ImmoWertV).

Im Zuge der Bewertung werden die Vergleichskaufpreise durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums angepasst (§ 15 ImmoWertV).

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens werden Kaufpreise solcher Objekte herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit den zu bewertenden Objekten hinreichend übereinstimmen. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsobjekte ab, so wird dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt. Dabei werden vorhandene Indexreihen (§ 11 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV) herangezogen.

Zunächst wird der nach Miteigentumsanteilen anteilige Bodenwert für das Wohnungseigentum ermittelt (zu informellen Zwecken und als Grundlage für die Ertragswertberechnung), anschließend der Vergleichs- und Ertragswert berechnet.

### 3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **700,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 31.12.2018**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei  
 Grundstücksfläche = keine Angabe

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 20.07.2021  
 Entwicklungszustand = baureifes Land  
 Grundstücksfläche = 780 m<sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.07.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

| <b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand</b>      |                                 | Erläuterung |
|---|---------------------------------|-------------|
| <b>abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>                       | = frei                          |             |
| <b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b><br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = <b>700,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| <b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b> |                     |                      |                  |                     |
|--|---------------------|----------------------|------------------|---------------------|
|  | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung         |
| Stichtag   | 31.12.2018          | 20.07.2021           | × 1,30           | zeitliche Anpassung |

| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b> |              |     |                                 |  |
|--|--------------|-----|---------------------------------|--|
| lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                               |              |     | = 910,00 €/m <sup>2</sup>       |  |
| Fläche (m <sup>2</sup> )   | keine Angabe | 780 | × 1,00                          |  |
| angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert   |              |     | = 910,00 €/m <sup>2</sup>       |  |
| Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben                          |              |     | - 0,00 €/m <sup>2</sup>         |  |
| <b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>   |              |     | = <b>910,00 €/m<sup>2</sup></b> |  |

| <b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b> |  |  | Erläuterung                               |
|--|--|--|---|
| <b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>   |  |  | = <b>910,00 €/m<sup>2</sup></b>           |
| Fläche                                     |  |  | × 780 m <sup>2</sup>                      |
| <b>abgabenfreier Bodenwert</b>             |  |  | = 709.800,00 €<br><b>rd. 710.000,00 €</b> |

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.07.2021 insgesamt **710.000,00 €**.

### 3.2.1 Anteiliger Bodenwert

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 111,54/1.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung herangezogen werden.

| Ermittlung des anteiligen Bodenwerts                     |   | Erläuterung |
|--|---|-------------|
| Gesamtbodenwert  | 710.000,00 €  |             |
| Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 €  |             |
| angepasster Gesamtbodenwert                              | 710.000,00 €  |             |
| Miteigentumsanteil (ME)                                  | × 111,540/1.000                                       |             |
| vorläufiger anteiliger Bodenwert                         | 79.193,40 €   |             |
| Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte  | 0,00 €  |             |
| <b>anteiliger Bodenwert</b>                              | <b>= 79.193,40 €</b><br><b><u>rd. 79.200,00 €</u></b> |             |

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.07.2021 **79.200,00 €**.

### 3.3 Vergleichswertermittlung der Wohnung

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

Im Rahmen dieser Bewertung wurde beim zuständigen Gutachterausschuss bezüglich direkter Vergleichsverkäufe recherchiert. Aus üblichen Kaufvorgängen von Eigentumswohnungen im Zweiterwerb, die mit dem Bewertungsobjekt nach Abwägung ersichtlicher Kriterien weitgehend direkt vergleichbar erscheinen, liegen in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses mehrere Verkäufe aus den letzten Jahren vor.

Nachfolgend sind geeignet erscheinende Vergleichspreise in Tabellenform aufgeführt und hinsichtlich der abweichenden Kriterien der zu bewertenden Wohnung angepasst. Die Angabe der genauen Lage, der zum Vergleich herangezogenen Objekte, kann im Hinblick auf den Datenschutz nicht erfolgen.

| <b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>      |                           |                                     |                      |                      |                      |
|---|---------------------------|-------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Berechnungsgrundlagen<br>(Kurzbezeichnungen)  | Bewertungsobjekt<br>(BWO) | Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) |                      |                      |                      |
|   |                           | 1                                   | 3                    | 4                    | 5                    |
| Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)   |                           | E159                                | E259                 | E359                 | E459                 |
| Vergleichswert [€]  | -----                     | 255.000,00                          | 199.000,00           | 178.000,00           | 186.000,00           |
| Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]  | 82,53                     | 64,00                               | 59,00                | 59,00                | 51,00                |
| rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]   | -----                     | 3.984,38                            | 3.372,88             | 3.016,95             | 3.647,06             |
| nicht enthaltene Abgaben [€/m <sup>2</sup> ]  | -----                     | 0,00                                | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 20.07.2021</b> |                           |                                     |                      |                      |                      |
| Kaufdatum/Stichtag<br>zeitliche Anpassung   | 20.07.2021                | 25.01.2021<br>× 1,06                | 17.11.2020<br>× 1,08 | 24.08.2020<br>× 1,10 | 28.05.2020<br>× 1,14 |
| Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]                                |                           | 4.223,44                            | 3.642,71             | 3.318,65             | 4.157,65             |
| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>           |                           |                                     |                      |                      |                      |
| Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]  | 82,53                     | 64,00                               | 59,00                | 59,00                | 51,00                |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 0,99                              | × 0,99               | × 0,99               | × 0,99               |
| Lage  | mittlere Lage             | mittlere Lage                       | mittlere Lage        | mittlere Lage        | mittlere Lage        |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,00                              | × 1,00               | × 1,00               | × 1,00               |
| Geschosslage  | DG (3. OG)                | 2. OG                               | 1. OG                | 2. OG                | 3. OG                |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,01                              | × 1,02               | × 1,01               | × 1,00               |
| Aufzug  | nicht vorhanden           | nicht vorhanden                     | nicht vorhanden      | nicht vorhanden      | nicht vorhanden      |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,00                              | × 1,00               | × 1,00               | × 1,00               |
| RND/GND [Jahre]<br>(Restwert)   | 28 / 69                   | 28/69                               | 28/69                | 28/69                | 28/69                |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,00                              | × 1,00               | × 1,00               | × 1,00               |
| Vermietung  | vermietet                 | unvermietet                         | unvermietet          | unvermietet          | vermietet            |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,00                              | × 1,00               | × 1,00               | × 1,00               |
| Teilmarkt   | Weiterverkauf             | Weiterverkauf                       | Weiterverkauf        | Weiterverkauf        | Weiterverkauf        |
| Anpassungsfaktor  |                           | × 1,00                              | × 1,00               | × 1,00               | × 1,00               |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]  |                           | 4.223,02                            | 3.678,41             | 3.318,32             | 4.116,07             |
| Gewicht   |                           | 1,00                                | 1,00                 | 1,00                 | 1,00                 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]                                |                           | 4.223,02                            | 3.678,41             | 3.318,32             | 4.116,07             |

**Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 1 - 4 )**

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

Lage: 86159 Augsburg

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss E159 bis E459

Nachfolgend wird der vorläufige Vergleichswert des zu bewertenden Wohnungseigentums als gewichtetes Mittel aus den zuvor an den Wertermittlungstichtag und die wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjekts angepassten Vergleichskaufpreisen bestimmt.

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer) | 15.335,82 €/m <sup>2</sup>    |
| Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)  | : 4,00                        |
| <b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert</b>                    | rd. 3.834,00 €/m <sup>2</sup> |

**3.3.1 Vergleichswert**

| <b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>                      |   | Erläuterung |
|--|---|-------------|
| vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert | 3.834,00 €/m <sup>2</sup>                               |             |
| Zu-/Abschläge relativ                                      | 0,00 €/m <sup>2</sup>                                   |             |
| vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert           | = 3.834,00 €/m <sup>2</sup>                             |             |
| Wohnfläche   | × 82,53 m <sup>2</sup>                                  |             |
| vorläufiger Vergleichswert                                 | = 316.420,02 €  |             |
| Zu-/Abschläge absolut                                      | 0,00 €  |             |
| vorläufiger bereinigter Vergleichswert                     | = 316.420,02 €  |             |
| Marktanpassungsfaktor                                      | × 1,00  |             |
| vorläufiger marktangepasster Vergleichswert                | = 316.420,02€   |             |
| besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale           | - 16.000,00 €   |             |
| <b>Vergleichswert</b>                                      | <b>= 300.420,02 €</b><br><b>rd. <u>300.000,00 €</u></b> |             |

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

|   |                         |
|---|-------------------------|
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
| Weitere Besonderheiten                          | -16.000,00 €            |

|   |              |              |
|---|--------------|--------------|
| pauschaler Abschlag mit ca. 5 %, da die Wohnung nicht zugänglich war somit Unwägbarkeiten bezüglich des Innenzustands vorliegen | -16.000,00 € |              |
| Summe   |              | -16.000,00 € |

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 20.07.2021 mit rd. **300.000,00 €** ermittelt.

### 3.4 Ertragswertermittlung der Wohnung

#### 3.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben.

Dem Ertragswertverfahren liegt der Gedanke zugrunde, dass der kapitalisierte Reinertrag (laufende Miet-/Pachterträge werden in einen einmaligen Barwertbetrag umgerechnet) für den Wert des Renditeobjekts maßgebend ist. In einem speziellen Berechnungsverfahren (eine auf die Immobilienbewertung ausgelegte betriebswirtschaftliche Investitionsrechnung unter Berücksichtigung eines Grundstücksanteils) wird der Ertragswert aus marktüblich erzielbaren Mieten, Pachten bzw. Erträgen, erforderlichen Bewirtschaftungskosten und einem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz ermittelt.

Da es sich bei der zu bewertenden Wohnung um ein klassisches Vergleichswertobjekt handelt, wird eine eingehende Darstellung der Ertragswertsystematik im Rahmen der Gutachtenbearbeitung für nicht erforderlich erachtet (nachfolgend sind nur die Eckdaten und die Berechnung aufgeführt).

Bei der Ertragswertberechnung für die Wohnung gehe ich davon aus, dass diese Einheit in gegebener Lage und Zustand für etwa 10 €/m<sup>2</sup> zu vermieten ist. Unter Annahme von ca. 16 % an nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten, einer Restnutzungsdauer von ca. 28 Jahren, unter Berücksichtigung eines entsprechenden Grundstücksanteils und einem Liegenschaftszinssatz von 0,85 %, ergibt sich folgende Ertragswertberechnung:

| Gebäudebezeichnung                         | Mieteinheit      |  | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Anzahl<br>(Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete  |                  |                 |
|--|------------------|--|-----------------------------|-------------------|--|------------------|-----------------|
|  | Nutzung/Lage     |  |                             |                   | (€/m <sup>2</sup><br>bzw.<br>(€/Stck.) | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Wohnungseigentum<br>(Mehrfamilienwohnhaus) | Wohnung<br>Nr. 7 |  | 82,53                       |                   | 10,00                                  | 825,30           | 9.903,60        |
| Summe                                      |                  |  | 82,53                       | -                 |  | 825,30           | 9.903,60        |

|  |                         |
|--|-------------------------|
| <b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)  | <b>9.903,60 €</b>       |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(vgl. Einzelaufstellung)  | – <b>1.601,09 €</b>     |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>   | <b>= 8.302,51 €</b>     |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,<br>der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)<br><b>0,85 % von 79.200,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert) | – <b>673,20 €</b>       |
| <b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>  | <b>= 7.629,31 €</b>     |
| <b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)<br>bei $p = 0,85 \%$ Liegenschaftszinssatz<br>und $n = 28$ Jahren Restnutzungsdauer   | × <b>24,824</b>         |
| <b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>   | <b>= 189.389,99 €</b>   |
| <b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)   | <b>+ 79.200,00 €</b>    |
| <b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>   | <b>= 268.589,99 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>   | <b>– 16.000,00 €</b>    |
| <b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>   | <b>= 252.589,99 €</b>   |
|  | <b>rd. 253.000,00 €</b> |

### Bewirtschaftungskosten

| BWK-Anteil            | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF] | Kostenanteil insgesamt [€]            |
|-----------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten     | 2,50                           | ----                                  | 247,59                                |
| Instandhaltungskosten | ----                           | 14,00                                 | 1.155,42                              |
| Mietausfallwagnis     | 1,00                           | ----                                  | 99,04                                 |
| Betriebskosten        | 1,00                           | ----                                  | 99,04                                 |
| Summe                 |                                |                                       | 1.601,09<br>(ca. 16 % des Rohertrags) |

#### **4 Verkehrs-/Marktwert**

Nach der Legaldefinition des Baugesetzbuchs wird der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts ist der Verkehrs-/Marktwert für Wohnungseigentum aus dem Vergleichswert abzuleiten. Im Gutachten wurde der Vergleichswert für die Wohnung mit 300.000,-- € ermittelt, der unterstützend berechnete Ertragswert hat sich mit 253.000,-- € in einer angemessenen Bandbreite ergeben und bestätigt das Verfahrensergebnis.

Da die Wohnung nicht zugänglich war und Unwägbarkeiten bezüglich des Innenzustands bestehen, wurde bei der Wertberechnung ein Abschlag von 5 % vorgenommen. Für das Kellerabteil werden pauschal 5.000,-- € aus dem Gesamtwert angesetzt.

Der Verkehrs-/Marktwert für 111,54/1.000 Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 und 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Kellerabteil Nr. 7, Schertlinstraße 46, in 86159 Augsburg, wird zum Stichtag 20.07.2021 festgestellt zu:

**295.000,-- €** (Wohnung Nr. 7)  
**in Worten: zweihundertfünfundneunzigtausend Euro**

**5.000,-- €** (Keller Nr. 7)  
**in Worten: fünftausend Euro**

Kalus

Auflistung der Gutachtenanlagen

- Anlage 1 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur
- Anlage 2 Grundrisspläne
- Anlage 3 Fotodokumentation
- Anlage 4 Übersichtsplan
- Anlage 5 Flurkartenauszug M 1:1000

## Anlage 1    Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

**Rechtsgrundlagen****BauGB:**

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**Verwendete Literatur****Kommentar zur ImmoWertV**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) und der BelWertV (Beleihungswertermittlungsverordnung); Kleiber/Simon

**Kompodium**

Markt-/Beleihungswertermittlung der Frankfurt School of Finance & Management

**Lehrbücher**

WF Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter, Lehrbücher zur Grundstückswertermittlung

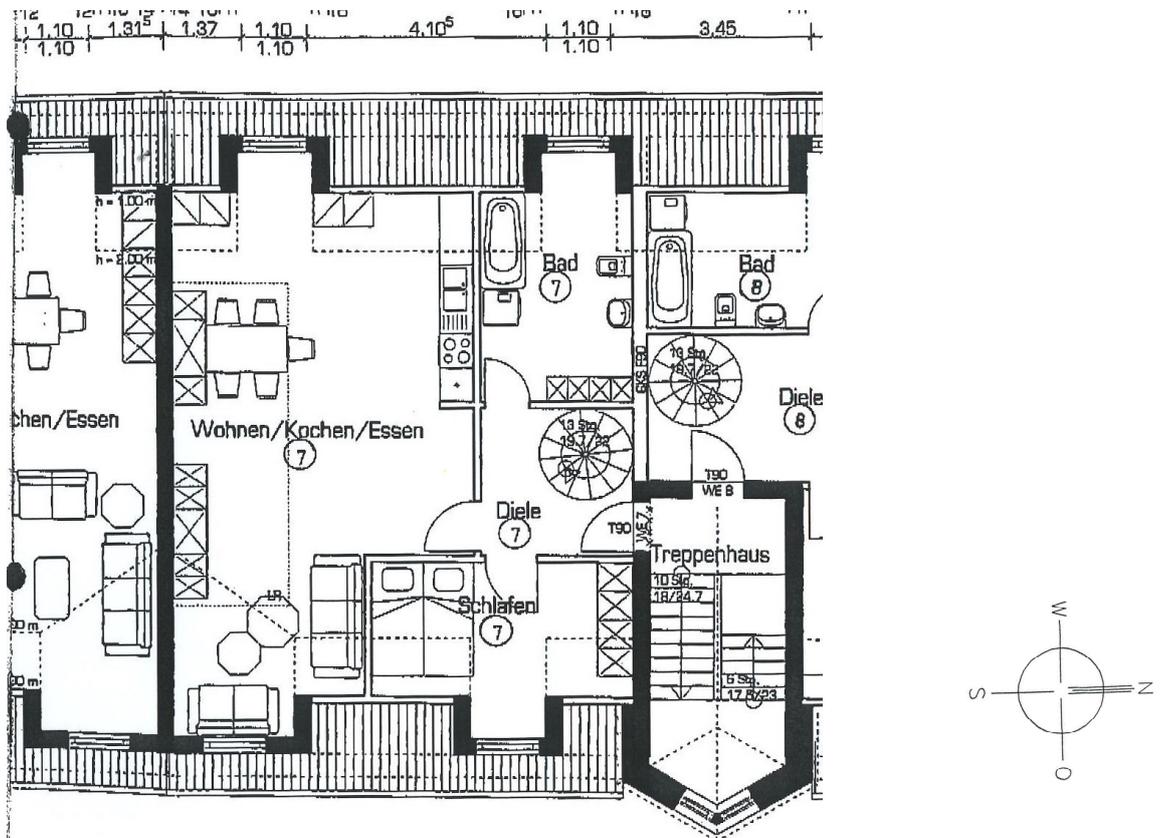
**Veröffentlichungen**

Gesellschaft für Immobilienmarktforschung des IVD-Instituts (Immobilienverband Deutschland)

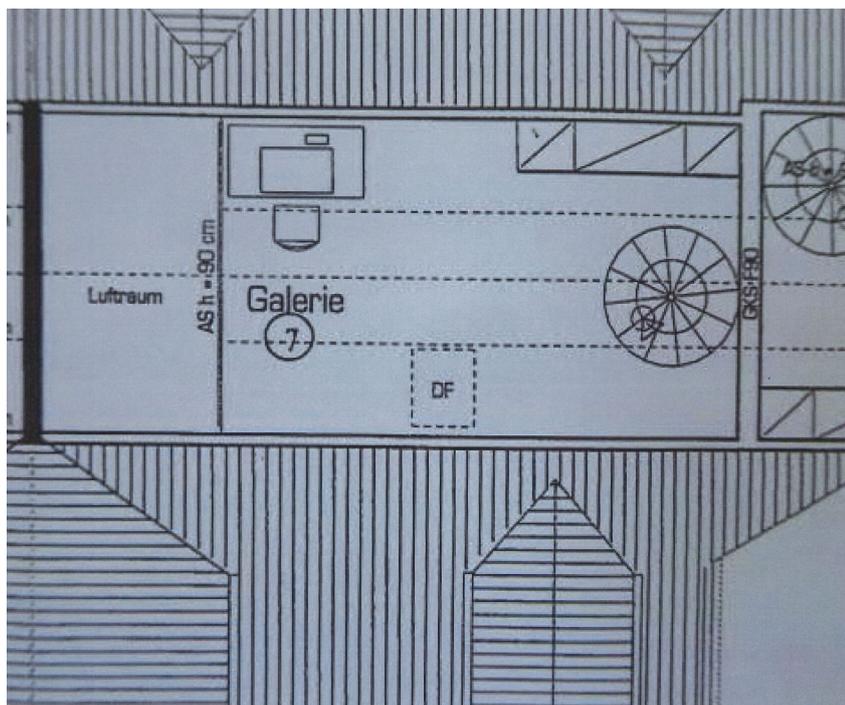
**Verwendete Software****Softwareprogramme**

Microsoft Word, Microsoft Excel, Sprengnetter - ProSa

Anlage 2 Grundrisspläne



Wohnung Nr. 7 im Dachgeschoss (3. OG links) - ohne Maßstab -



Wohnung Nr. 7 im Dachspitz - ohne Maßstab -



