



Verkehrswertgutachten

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

für eine

2-Zimmer-Eigentumswohnung lt. ATP Nr. 4 im EG

in einer Wohnanlage

nebst

Sondernutzungsrecht (SNR)

an einem Kfz-Stellplatz lt. ATP Nr. 15 im Freien



Haus A („Romulus“) der Wohnanlage **Stettiner Str. 3** auf Flst 1022/10
Blick von der Stettiner Straße auf Gebäudefassade NO

Stettiner Str. 3 | 86167 Augsburg - Lechhausen

VERKEHRSWERT

zum 31. Juli 2025

140.000 €

– für die 2-Zimmer-ETW lt. ATP-Nr. 4 im EG von Haus A –

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	6
3	Allgemeine Angaben.....	7
3.1	Auftraggeber.....	7
3.2	Auftrag.....	7
3.3	Zweck des Gutachtens.....	7
3.4	Wertermittlungstichtag, Ortsbesichtigung und Teilnehmer der Ortsbesichtigung.....	8
3.5	Anzahl der Gutachtenausfertigungen	8
3.6	Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen.....	8
3.7	Hausverwaltung.....	9
4	Objektbeschreibung.....	9
4.1	Grundbuch.....	9
4.2	Ortsangaben / Lage	10
4.3	Bodenbeschaffenheit / Grundstücksgestalt und Form	11
4.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	11
4.5	Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks.....	12
4.6	Bau- / Planungsrecht.....	12
4.7	Denkmalschutz.....	13
4.8	Bauliche Angaben	13
4.9	Nebengebäude.....	15
4.10	Flächen, Maße	15
5	Objektbeurteilung.....	16
5.1	Grundrissaufteilung	16
5.2	Besonnung und Belichtung	16
5.3	Zustand der baulichen Anlagen	16
6	Zur Verfahrenswahl	18
6.1	Allgemein.....	18
6.2	Bewertungsmethoden	19
6.3	Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.....	19
6.4	Umstände des Einzelfalls / Vorgehensweise	19
6.5	Darstellung der Bewertungssystematik.....	20
7	Bewertung.....	21
7.1	Bodenwert	21
7.2	Ermittlung des Ertragswertes	23
7.3	Plausibilitätskontrolle des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes.....	31
8	Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswerts.....	32
9	Schlussbemerkung	35
10	Versicherung.....	35
11	Wesentliche Literatur	36
12	Gesetzliche Grundlagen	36
13	Anlagen.....	36

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt

2-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss

(=6,69/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 1022/10, Steinerne Furt 3 und Stettiner Str. 3, 2 Wohnhochhäuser, Hofraum, Grünanlage verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im ATP mit Nr. 4 bezeichnet.)

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

bestehend aus:

Flur, innenliegendes Bad/WC, Wohnraum (als Durchgangszimmer) mit Kochnische, Schlafzimmer und Loggia

Der Wohnung ist lt. Teilungserklärung ein Speicherabteil im Dachgeschoss, ebenfalls mit Nr. 4 bezeichnet, zugeordnet. Mit der Bewilligung vom 03.11.1971 (Nachtrag zum seinerzeitigen Kaufvertrag vom 19.02.1970) wurde der Bewertungswohnung **das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Außenstellplatz Nr. 15** zugeordnet (Anmerkung: Die Lokalisierung des Stellplatzes erfolgte im Ortstermin seitens der Mieterin, Planunterlagen mit einer grafischen Lagebestimmung lagen innerhalb der Unterlagen der Grundakte nicht vor).

Auf dem **Grundstück Flst 1022/10** bilden zwei als Einzelgebäude errichtete Wohnhochhäuser – im Nordosten **Haus A**, „Romulus“ (seinerzeitiger Bauabschnitt I) und im Südwesten **Haus B**, „Remus“ (seinerzeitiger Bauabschnitt II) die **Wohnanlage Steinerne Furt 3 und Stettiner Straße 3**. Die Grundstücksfläche zwischen den beiden Solitärbauten ist mit einer Tiefgarage unterbaut (s. a. Anlagenenteil am Ende des Gutachtens).

Die Bewertungswohnung befindet sich lt. ATP im **Erdgeschoss** von **Haus A** „Romulus“ in der **Stettiner Straße 3** der Wohnanlage Steinerne Furt 3 und Stettiner Straße 3. Hier positioniert sich die südost-ausgerichtete 2-Zimmerwohnung lt. ATP Nr. 4 im südwestlichen Bereich des Erdgeschosses. Die Bewertungswohnung sowie die übrigen 53 Wohnungen der Geschosse EG bis 8. OG, werden über den auf der Symmetrieachse des Gebäudes angelegten Erschließungskern (Treppenhaus mit Aufzug und Fluren) erschlossen. Der Hauseingang von Haus A befindet sich mittig an der nordwestlichen Gebäudefassade.

Haus A, Stettiner Straße 3, ebenso wie Haus B, Steinerne Furt 3, bestehen – soweit bekannt und ersichtlich – aus Erdgeschoss, 1. bis 8. Obergeschoss sowie Dach- und Kellergeschoss. Soweit anhand der Aufteilungspläne ersichtlich, sind beide Häuser mit der Tiefgarage baulich verbunden.

Das Grundstück der etwa im Jahr 1969 errichteten Wohnanlage wurde mit der Teilungserklärung vom 25. August 1969 nebst den Nachträgen vom 23. Juli 1970 (1.NT) und vom 24. November 1971 (2.NT) gemäß § 8 WEG entsprechend in gesamt 109 Wohnungsei-

	<p>gentumsrechte mit zugehörigen Keller- / bzw. Speicherabteilen sowie 27 Teileigentumsrechte in der Tiefgarage aufgeteilt. Unter Ziffer IV. der TE, Gebrauchsregelung der Pkw-Abstellplätze ist bestimmt, dass die in dem der TE beigefügten Lageplan (Anmerkung: Lageplan in den Grundakten nicht enthalten) mit Nr. 1 bis 68 bezeichneten Pkw-Stellplätze der seinerzeitigen Baugesellschaft und Eigentümerin zur ausschließlichen und alleinigen Benützung zustehen. Die Nutzungsberechtigte hat das Recht ihren Anspruch auf Dritte zu übertragen ohne die Zustimmung der Wohnungs- und Teileigentümerschaft einholen zu müssen.</p>
Objektanschrift	Stettiner Str. 3 86167 Augsburg - Lechhausen
Grundbuch Wohnungsgrundbuch	<p>Amtsgericht: Augsburg Grundbuch von: Lechhausen Band: 307 Blatt 11972: Wohnungsgrundbuch 6,69 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 1022/10 Steinerne Furt 3 und Stettiner Str. 3 2 Wohnhochhäuser, Hofraum, Grünanlage zu 6.100 m²</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Wohnung Aufteilungsplan Nr. 4</p>
WEG-Verwaltung (WEG = Wohnungseigentumsgesetz)	Das Bewertungsobjekt untersteht einer WEG-Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Nähere Angaben zum Verwalter gehen der Auftraggeberin in gesondertem Schreiben zu (siehe auch Punkt 3.7).
Baujahr (lt. Hausverwaltung., TE, ATP)	<p>- ca. 1969 - Aufteilung nach § 8 WEG mit TE am 25. August 1969 nebst Nachträgen zur Teilungserklärung: 1. Nachtrag vom 23. 07.1970 2. Nachtrag vom 24. 11.1971</p>
Nutzung	Die Bewertungswohnung war zum Bewertungsstichtag vermietet und bewohnt.
Wohnfläche / Nutzfläche (Grundlage: Flächenaufstellung aus Grundakten)	<p>2-Zimmer-Eigentumswohnung</p> <p>Wohnung lt. ATP Nr. 4 im EG: ca. 45 m² Wfl. Speicherraum lt. ATP Nr. 4 im DG: ca. 3,50 m² Nfl.</p> <p>Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben siehe auch Ziff. 4.10.</p>

Grundstücksgröße	ca. 6.100 m ² (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>Die Wohnung war zum Bewertungsstichtag bewohnt und möbliert. Laut Auskunft der Mieterin, befindet sich die vorhandene Küchenzeile im Eigentum der Mieterin.</p>
Besonderheiten	<p>Zwangsverwaltung</p> <p>Das Bewertungsobjekt steht unter Zwangsverwaltung. Zum Bewertungsstichtag lag dem Sachverständigen der Inbesitznahmebericht der Zwangsverwaltung vom 17.04.2025 vor. Die daraus hervorgehenden Informationen sind in diesem Gutachten entsprechend gekennzeichnet dargestellt.</p>

2 Gesonderte Fragestellungen laut gerichtlichem Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage?	Siehe Punkt 4.2
Baulicher Zustand und ggf. Reparaturen?	Siehe Punkt 5.3
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	Siehe Punkt 4.6 und 4.7
Hausschwamm bzw. Verwendung umweltschädlicher Stoffe?	Nicht bekannt, nicht ersichtlich.
Verdacht auf ökologische Altlasten?	Siehe Punkt 4.3
Verwalter und Höhe des Wohngeldes? (bei WE u. TE)	Siehe Punkt 3.7
Mieter oder Pächter?	Die Wohnung war bewohnt und soweit bekannt vermietet. Nähere Informationen gehen der Auftraggeberin in einem gesonderten Schreiben zu.
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?	Nicht bekannt.
Gewerbebetrieb?	Nicht bekannt.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen?	Nicht bekannt.
Besteht ein Energieausweis?	Ein Energieausweis liegt lt. Auskunft der Hausverwaltung 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 Wohnungseigentums im Sinne des § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) wurde erteilt mit dem Schreiben - nebst Beschluss - des Amtsgerichts Augsburg vom 02.07.2025 (Eingang am 04.07.2025).

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 maßgebend ist. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag und wird für den **31. Juli 2025** festgelegt. An diesem Tag fand die Ortsbesichtigung statt.

Anwesend waren:

- Laut Auskunft, die Mieterin
- 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 Gutachtenausfertigungen

Das Verkehrswertgutachten wurde auf Antrag in **1-facher Ausfertigung** nebst digitaler Ausfertigung im PDF-Format erstellt.

3.6 Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

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

- Aktuelle Auszüge (Kopien) aus dem Wohnungsgrundbuch, Ausdruck vom 09.07.2025
- Auszug (Kopie) aus dem Katasterkartenwerk, erstellt am 08.07.2025, Maßstab 1:1000
- Schriftliche Auskünfte der zuständigen Behörden
- Schriftliche Angaben der zuständigen Hausverwaltung
- Angaben des Gutachterausschusses
- Auszüge aus der Teilungserklärung mit Nachträgen nebst Aufteilungsplänen nach Akteneinsicht des Sachverständigen

Abschluss der Recherchen: 01.12.2025

3.7 Hausverwaltung

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

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

Höhe Instandhaltungsrücklage gesamt:	274.656,53 €
anteilig für Whg. ATP Nr. 4, zum 31.12.2024:	1.920,42 €
Höhe Hausgeld, monatlich:	277,00 €
Höhe Hausgeldrückstand:	7.322,46 €

Anstehende beschlossene Reparaturmaßnahmen, noch nicht in Instandhaltungsrücklage berücksichtigt:	Erneuerung der Gegensprechanlage
Reparaturstau am Gemeinschaftseigentum:	Lt. Auskunft der WEG -Verwaltung besteht im Hausleitungssystem niedriger Wasserdruck
Erfolgte Modernisierungsmaßnahmen:	SAT-Anlage und Heizungsanlage
Energieausweis:	Liegt lt. Auskunft WEG-Verwaltung vor

Hinweis:

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

4 Objektbeschreibung

4.1 Grundbuch

Amtsgericht:	Augsburg
Grundbuch von:	Lechhausen
Band:	307
Blatt 11972:	Wohnungsgrundbuch
6,69 / 1.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flst.-Nr. 1022/10	Steinerne Furt 3 und Stettiner Str. 3, 2 Wohnhochhäuser, Hofraum, Grünanlage zu 6.100 m ² verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Wohnung Aufteilungsplan Nr. 4

Bestandsverzeichnis / Erste und zweite Abteilung

Genauere Eintragungen und textliche Formulierungen innerhalb der einzelnen Abteilungen sind der Auftraggeberin bekannt und dem betreffenden Grundbuch zu entnehmen (auftragsgemäß hier nicht anliegend). Ferner waren auftragsgemäß keine Rechte gesondert zu bewerten. Bewilligungsurkunden aus der Abt. II wurden durch den Sachverständigen nicht eingesehen.

Bestandsverzeichnis auszugsweise:

Jeder Wohnungseigentümer bedarf außer dem Ersterwerb zum Erwerb und zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Dieses Recht wird durch den Verwalter ausgeübt. Erwerb und Veräußerung auf dem Wege der Zwangsversteigerung bedarf dieser Zustimmung nicht, wenn der betreibende Gläubiger Grundpfandgläubiger ist.

In Abt. II des Grundbuchs waren neben dem Zwangsverwaltungsvermerk unter der lfd. Nr. 5 und dem Zwangsversteigerungsvermerk unter der lfd. 6 keine weiteren Eintragungen für das Bewertungsobjekt vorhanden.

Dritte Abteilung

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

4.2 Ortsangaben / Lage

Ort: Die 301.071 Einwohner (Stand: 30. Juni 2025, [https:// www.bayern-portal.de/dokumente/behoerde](https://www.bayern-portal.de/dokumente/behoerde)) zählende Stadt Augsburg ist die drittgrößte Stadt Bayerns. Als Universitätsstadt und Sitz der Regierung von Schwaben ist Augsburg ein bedeutender Wirtschaftsstandort. Das Stadtgebiet von Augsburg ist in 17 Planungsräume gegliedert, die ihrerseits in 42 Stadtbezirke aufgeteilt sind. Dabei handelt es sich teilweise um ehemals selbständige Gemeinden, die im Laufe der Geschichte nach Augsburg eingegliedert wurden, teilweise aber auch um neue Stadtteile, die aus Wohngebieten hervorgegangen sind. Über die Autobahn A 8 München-Stuttgart ist Augsburg vom Westen, Norden oder Osten gut angebunden.

Nähere Umgebung: **Struktur:** Wohngebietslage, Stadtbezirk Nummer 26, Lechhausen-Ost; übergeordneter Planungsraum VI, Lechhausen
Prägung: Geschosswohnungsbau und MFH, teils RH, sowie teils gewerblich genutzte Grundstücke

Besonderheit: Unmittelbar westlich des gegenständlichen Grundstücks Flst 1022/10 vorbeiführende Ortsdurchfahrtsstraße, Neuburger Straße sowie in etwa 150 Metern LL Entfernung Richtung NW verlaufende Bundesstraße B2 als Zubringer zur Autobahn A8; in etwa 250 Metern LL Entfernung Richtung O Gewerbegebiet.

- Verkehrsanbindung: Insgesamt gute Verkehrsanbindung zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen sowie zum öffentlichen Nahverkehr
- Immissionen: Vom Sachverständigen am Ortstermin Immissionen (Verkehrslärm) teilweise wahrnehmbar.
- Wohnlage: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen wie auch für den mittel- und langfristigen Bedarf sind in der Nähe vorhanden. Öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen sind ebenfalls vorhanden. Insgesamt betrachtet ist von einer mittleren Wohnlage mit üblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

4.3 Bodenbeschaffenheit / Grundstücksgestalt und Form

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

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

- Altlastenverdacht: Etwaige Altlastenverdachtsmomente wurden seitens des SV im Rahmen dieser Bewertung nicht recherchiert. In diesem Zusammenhang wird auf Ziff. 3.3 (Die Gutachtenstätigkeit ist - gem. Auftrag - auf das zur Erfüllung des Auftrages Notwendige zu beschränken) verwiesen. Einem Verwerter des Gutachtens kann eine eigenständige Nachforschung empfohlen werden.
- Topographie: Soweit ersichtlich, überwiegend eben sowie mit nutzungstypischen Geländemodellierungen
- Form: Polygonaler Grundstücks-Zuschnitt
- Größe lt. GB: 6.100 m²;
Mittlere Breite (WO-Richtung) ca. 87 Meter;
Mittlere Tiefe (NS-Richtung) ca. 67 Meter

4.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

- Straßen,
Eckgrundstück: Stettiner Straße:
Wohngebiets-
Erschließungsstraße,
Sackgasse mit
Wendehammer: Ortsüblich ausgebaut, befestigt, asphaltiert
- Gehweg: Beidseitig vorhanden
- Parkmöglichkeiten: Im öffentlichen Straßenbereich eingeschränkt vorhanden
- Steinerne Furt:
Erschließungsstraße,

teils Tempo-30-Zone:	Ortsüblich ausgebaut, befestigt, asphaltiert
Gehweg:	Beidseitig vorhanden
Parkmöglichkeiten:	Im öffentlichen Straßenbereich eingeschränkt vorhanden

Ver-/Entsorgung: Anschlüsse vermutlich ausreichend vorhanden

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

4.5 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück ist mit zwei Wohnhochhäusern nebst Tiefgarage be- bzw. unterbaut. Auf den nordöstlichen und südöstlichen Grundstücksbereichen sind jeweils befestigte Flächen für Pkw-Außenstellplätze angelegt. Zwischen den beiden Flächenbereichen positioniert sich die Tiefgaragen-Zufahrt, ausgehend von der Stettiner Straße. Die Grundstücksgröße mit 6.100 m² 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

Nach Auskunft der zuständigen Behörde in Verbindung mit den Informationen (Internetveröffentlichung geoportal.augsburg.de) zum aktuellen Planungsrecht der Stadt Augsburg liegt das Grundstück der Bewertungswohnung im Geltungsbereich des seit 26.08.1966 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 620 „Zwischen der Neuburger Straße, der Steinernen Furt und der geplanten Schleifenstraße in Augsburg-Lechhausen“. Demnach besteht Baurecht nach § 30 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans), Bauvorhaben sind zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und die Erschließung gesichert ist.

Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Stadt Augsburg in der Fassung der 2. Neubekanntmachung, rechtswirksam seit 09.04.2021) ist das Gebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Das Grundstück befindet sich gemäß den Darstellungen im Geoportal der Stadt Augsburg weder in einem Entwicklungs- noch in einem Sanierungsgebiet.

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

4.7 Denkmalschutz

Laut online-Auskunft BayernAtlas (Kartenviewer des bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung) besteht für das Grundstück des bewertungsgegenständlichen Objekts 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 Funktionsfähigkeit der baulichen Gegebenheiten, insbesondere Bauteile, technische Anlagen und anderes ist nicht Auftragsgegenstand; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel, -schäden sowie Reparaturstau werden insoweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei und 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 **Hochhaus (Haus A)** als Bestandteil der Wohnanlage (Haus A und Haus B) – soweit bekannt und ersichtlich – massiver Bauart, bestehend aus Erdgeschoss, 1. bis 8. Obergeschoss sowie Dach- und Kellergeschoss. Beide Häuser sind mit der Tiefgarage baulich verbunden.

Konstruktion

Fundament	Nicht bekannt, vmtl. als Einzel- oder Streifenfundamente
Außenwände	Soweit anhand der Planunterlagen ersichtlich, vmtl. massiv d=25 cm
Innenwände	Soweit anhand der Planunterlagen ersichtlich, vmtl. massiv
Böden/Decken	Soweit anhand der Planunterlagen ersichtlich, vmtl. Massivdecken
Dach	Soweit anhand der Planunterlagen erkennbar, Flachdach
Dachentwässerung	Nicht genau bekannt, vmtl. vorhanden
Fenster	Soweit ersichtlich Kunststofffenster; Außenfensterbänke und Verschattungsmög-lichkeit über Kunststoffrollläden vorhanden
Balkon / Loggia	Vorhanden
Hauseingangsbereich,	Soweit ersichtlich, nicht barrierefreier Hauseingang vom Straßen- /Wegniveau

Fassade NW	über einstufiges Eingangspodest; überdachter Eingangsbereich, Außenbeleuchtung, Klingel-/Sprechanlage, Briefkastenanlage vorhanden
Treppen/-haus; Aufzug	Treppenhaus zentral gelegen, Aufzug vorhanden
Heizung / Warmwasser	Soweit bekannt, Gaszentralheizung
Gemeinschaftsräume	Lt. ATP und soweit bekannt, z. B. Wasch-/Trockenraum, Heizraum im DG, Hobbyraum und Fahrrad- bzw. Kinderwagenabstellraum im KG
Außenanlagen	Soweit ersichtlich, der Baujahreszeit, den baulichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbeschaffenheit entsprechend üblich, darüber hinaus befindet sich auf dem Grundstück ein Kinderspielplatz, ein Außenschwimmbecken sowie ein eingehauster Mülltonnenabstellplatz
Zustandsmerkmale	Soweit ersichtlich, dem Alter entsprechender pflege- und teilweise instandsetzungsbedürftiger Zustand

Bewertungswohnung im ATP Nr. 4

Lage und Gliederung der Wohnung	<u>In Haus A „Romulus“, Stettiner Straße 3 der Wohnanlage:</u> 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss (vom Treppenhaus kommend Mitte rechts); Flur, innenliegendes Bad/WC, Wohnraum (als Durchgangszimmer) mit Kochnische, Schlafzimmer und Loggia (siehe auch beiliegenden Aufteilungsplan).
Nutzung der Wohnung	Die Wohnung war zum Bewertungsstichtag vermietet und bewohnt

Ausstattung Wohnung

Dem Baujahr und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend vmtl. üblich, eingeschränkte Einsehbarkeit aufgrund der großflächig zugestellten Flächenbereiche sowohl Wand- als auch Bodenflächen betreffend; led. Abweichungen werden im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden	-
Wände	-
Decken	-
Fenster	Soweit ersichtlich Kunststofffenster; Außenfensterbänke und Verschattungsmöglichkeit über Kunststoffrollläden vorhanden
Türen	-
Heizung / WW	Teilweise bereits erneuerte Heizflächen (Austausch Rippenheizkörper gegen Flachheizkörper)
Elektro	-
Sanitär	Innenliegendes Bad mit Gravitationslüftung: Badewanne, Wachtisch, Stand-WC mit Vorsatz-Spülkasten, Handtuchheizkörper
Balkon / Loggia	Durch darüberliegenden Balkon / Loggia überdacht; massive Betonbrüstungselemente; Lediglich der in den Grundriss eingezogene Bereich ist als Freisitz nutzbar,

	die seitlich anschließenden schmalen Flächenbereiche sind bestenfalls als Austritt nutzbar
Ausstattungsstandard	Insgesamt mittlerer Standard
Zustandsmerkmale	Überwiegend pflegebedürftiger, in Teilbereichen instandsetzungsbedürftiger Zustand
Der Wohnung zugeordneter Speicherraum lt. ATP Nr. 4 im DG	-

4.9 Nebengebäude

Soweit ersichtlich, waren auf dem Grundstück Flst 1022/10, neben den vorbeschriebenen Baulichkeiten, keine Nebengebäude vorhanden.

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 (WoFl) 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 Geschäftsräu-

me. Diese Räume werden innerhalb des Gutachtens gesondert als Nutzflächen (Nutzfl.) ausgewiesen.

2-Zimmer-Eigentumswohnung

Wohnung lt. ATP Nr. 4 im EG: ca. 45 m² Wfl.

Speicherraum lt. ATP Nr. 4 im DG: ca. 3,50 m² Nfl.

Wichtiger Hinweis:

Eine Wohn- und Nutzflächenberechnung lag dem Sachverständigen im Zeitraum der Gutachtenerstellung nicht vor. Die Wohnflächenangabe aus der Flächenaufstellung der Grundakte wurde anhand des vorliegenden, teilweise bemaßten Aufteilungsplanes (ATP) EG überschlägig ermittelt bzw. auf Plausibilität überprüft. In der angegebenen Wohnfläche mit 45 m² ist die Fläche der Loggia mutmaßlich mit einem 50 %-Ansatz berücksichtigt. Die Nutzfläche Speicherraumes wurde anhand des teilweise bemaßten Aufteilungsplanes (ATP) DG überschlägig ermittelt. Vom Sachverständigen wurde kein Aufmaß vorgenommen. Die Flächenangaben sind überwiegend 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

Bewertungswohnung im ATP Nr. 4 im EG

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

- Regelmäßiger annähernd quadratischer Umriss
- Hauseingangsbereich und Treppenhaus an der NW-Fassade
- Aufzugsschacht an Wohnungstrennwand angrenzend
- Wohnungseingang vom Treppenhaus kommend Mitte rechts
- Belichtungs- /Belüftungsflächen lediglich an der südöstlichen Außenfassade vorhanden

Beurteilung der Raumaufteilung:

- Funktional

5.2 Besonnung und Belichtung

Durchschnittliche bis unterdurchschnittliche Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse der Bewertungswohnung lt. ATP Nr. 4 aufgrund der Fensteröffnungen- und Größen, der an der Außenfassade befindlichen Deckenauskrugung von Balkon / Loggia (Verschattung), sowie der Geschosslage im EG des Gebäudes in gegebener Himmelsrichtung.

5.3 Zustand der baulichen Anlagen

Wichtige Hinweise:

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

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde bei der Einsichtnahme der vorgelegten Unterlagen und im Zuge des durchgeführten Ortstermins auf mögliche Indikatoren für vorhandene Besonderheiten geachtet - soweit diese bekannt oder aus der Datenlage ersichtlich waren. Dies wurde in ausreichendem Maße, wie es für die Verkehrswertermittlung

erforderlich ist, durchgeführt. Ein vorhandener Reparaturstau, Mängel oder Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Dies schließt das Vorhandensein von, durch den Eigentümer verschwiegenen oder nicht einsehbarer und unzugänglicher Mängel bzw. Bauschäden nicht aus. Es wird vom Sachverständigen daher empfohlen, ggf. vor einer Vermögensdisposition diesbezüglich eigene vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

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

Gebäude Haus A der Wohnanlage, Stettiner Straße 3, in welchem sich die Bewertungswohnung befindet, machte insgesamt einen dem Alter entsprechenden, teils pflegebedürftigen Gesamteindruck, es besteht vermehrt Instandhaltungs- und teils Instandsetzungsbedarf.

Folgende bauliche Auffälligkeiten waren u. a. ersichtlich:

Gebäude (Haus A) allgemein:

- Partielle Verfärbungen / Veralgungen an der Putzfassade
- Verschiedentliche Farbabbblätterungen und Putzabplatzungen
- Spuren aufsteigender Feuchtigkeit an den Sockelbereichen der Außenfassaden
- Sonstige gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen

Außenanlagen:

- Tlw. rissiger Oberbelag im Bereich der Kfz-Stellplatzfläche
- Übliche gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen

Wohnung im ATP Nr. 4:

- Baujahreszeitliche Innentüren (Türblätter und Zargen), überwiegend abgewohnt und austauschwürdig
- Insgesamt Eindruck von Pflege- und Instandhaltungsbedarf, z. B. teilweise nicht fachgerecht hergestellte Wand- / Deckenoberflächen (Putz- / Malerarbeiten)
- Vermehrter Schimmelbefall an der Innenseite Außenfassade SO
- Lt. Auskunft Mieterin im Ortstermin, unzureichende Lüftungsbedingungen und Möglichkeiten der offenen Küche
- Feuchtigkeit an der Innenseite der Schlafzimmereußenwand, lt. Auskunft Mieterin im Ortstermin wurden Maßnahmen zur Behebung der Schadensursache getroffen, inwieweit diese abgeschlossen resp. erfolgreich sind, ist dem SV nicht bekannt
- Nicht vorhandene Duschwand / Duschbegrenzung
- Teilmodernisiertes innenliegendes Bad / WC (Wand und Bodenfliesen, Handtuchheizkörper), Sanitärobjekte modernisierungswürdig
- Keine Zwangsentlüftung im Bad, vorhandene Gravitationslüftung mit herabhängender Abdeckung mutmaßlich nicht ausreichend wirksam
- Fehlstellen, Risse, Löcher an Oberflächen Wand- und Deckenputz
- Baujahreszeitliche Schraubsicherungen
- Tlw. ausgetauschte Heizflächen: Rippenheizkörper / Flachheizkörper
- Fenstertür zur Loggia nicht ausreichend funktionsfähig, Flügel nicht passgenau im Rahmen, lt. Auskunft Mieter verbleibt bei geschlossener Fenstertüre ein Luftspalt

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 ggf. gesondert zu erfassen und

vom unbelasteten, schadensfreien vorläufigen Verkehrswert am Ende der weiteren Bewertung in Abzug zu bringen (siehe Ziffer 8, Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswertes).

Am Gemeinschaftseigentum:

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

Am Sondereigentum:

Für die an der Wohnung **lt. ATP Nr. 4** bzw. an dem **Sondereigentum** zum Bewertungsstichtag gegebenen baulichen Auffälligkeiten hält der Sachverständige nach freier Schätzung einen pauschalen Abschlag zur Sicherung der Erträge wie folgt für angemessen und gerechtfertigt:

rund 5.000 €

(Kostenkennwert ca. 111 €/m² bei ca. 45 m² Wfl.)

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 Einzelfalles, 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 Vergleichs-

wertverfahrens erweist sich daher als nicht hinreichend belastbar. An dieser Stelle weist der Sachverständige ferner darauf hin, dass die Gutachtenstätigkeit gemäß diesem Gerichts-Auftrag auf das zur Erfüllung des Auftrages Notwendige zu beschränken war.

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

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

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

6.5 Darstellung der Bewertungssystematik

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

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

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

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

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV, z. B. allgemeine Wirtschaftslage, Verhältnisse auf dem Kapitalmarkt, demographische Entwicklung)

2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV, z. B. Baumängel, Bauschäden)

Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

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

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

7 Bewertung

7.1 Bodenwert

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

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

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

Es kommt in der Wertermittlungspraxis jedoch häufig vor, dass keine Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen, vorliegen. Dies ist auch bei der hier vorliegenden Wertermittlung der Fall. In diesem Fall kann auf die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Insofern wird für das 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.

Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert aus dem vom zuständigen Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Augsburg veröffentlichten Bodenrichtwert abgeleitet. Gemäß dem Bodenrichtwert-Auszug nach Abruf aus dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS Bayern, wird der zuletzt veröffentlichte durchschnittliche erschließungsbeitragsfreie (ebf) Bodenrichtwert (BRW) zum **01.01.2024** mit **1.000 €/m²** Grundstücksfläche (**BRW-Zone 11619**) für unbebaute Grundstücke angegeben. Der BRW bezieht sich auf Wohnbauflächen (W) mit einer Wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 1,3. Weitere wertrelevante Kennzahlen in Bezug auf den Bodenrichtwert (z. B. GRZ) wurden seitens des Gutachterausschusses nicht angegeben.

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

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:

WGFZ- Anpassung:

Die vorhandene, ermittelte WGFZ des gegenständlichen Grundstücks (Flst. 1022/10) beträgt ca. 1,34. Vom Gutachterausschuss wurde für den heranzuziehenden Richtwert der Bodenrichtwertzone 11619 eine WGFZ von 1,3 zu Grunde gelegt. Ferner gibt der Gutachterausschuss in seinem Immobilienmarktbericht 2024 WGFZ-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland (für Geschossbauflächen und Mischnutzung) zur Anpassung an das jeweilige Maß der baulichen Nutzung an. Als Anpassung für das abweichende Grundstücksmerkmal des Maßes der baulichen Nutzung hält der Sachverständige in Anlehnung an die Angaben des GAA einen **Zuschlag** von insgesamt **2 %** für angemessen und gerechtfertigt (Anpassungsfaktor somit **1,02**).

Anpassung an die konjunkturelle Entwicklung:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag **01.01.2024**. Der Bewertungsstichtag für das gegenständliche Grundstück hingegen datiert zum **31.07.2025**. Aufgrund der teils noch verhaltenen Nachfrage, 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). Weitere Anpassungen hält der Sachverständige für nicht erforderlich.

Anteiliger Bodenwert der Wohnung im ATP-Nr. 4 nebst SNR, am Grundstück Flst 1022/10:

Der anteilige Bodenwert der Bewertungseinheit errechnet sich somit aus dem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert, der Grundstücksgröße und den entsprechenden Miteigentumsanteilen (MEA):

Bodenrichtwert (BRW, ebf)		1.000 €/m²		
WGFZ-Anpassung	x	1,02		
Anpassung konjunkturelle Entwicklung	x	1,00		
Objektspezifisch angepasster BRW	=	1.020 €/m ²		
Grundstücksfläche	x	6.100 m ²		
Bodenwert (absolut) rund	=	6.222.000 €		
Bodenwert anteilig nach MEA für Whg. Nr. 4	=	41.600 €	6,69	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. **1,7 %** (LSZ siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) beläuft sich bei einer angenommenen Restnutzungsdauer (RND) mit etwa **30** Jahren (Ansatz RND siehe Ziff. 7.2 Ertragswertermittlung) auf **0,6031**.

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:

Bodenwert anteilig nach MEA für Whg. Nr. 4	=			41.600 €
Abzinsfaktor	1,70%	Dauer 30 Jahre	=	0,6031
Abgezinster anteiliger Bodenwert gerundet				= 25.100 €

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 im ATP-Nr. 4
nebst SNR am Pkw-Stellplatz Nr. 15

rd. 25.100 €

7.2 Ermittlung des Ertragswertes

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 objektspezifisch 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.

Bei tatsächlichen Wohnraummieten über der ortsüblichen Vergleichsmiete ist zu prüfen, ob die Miete bei einer Neuvermietung erzielbar wäre. Liegt die tatsächlich erzielte Miete über der bei einer Neuvermietung erzielbaren Mieteinnahme, so ist nicht die tatsächliche Miete, sondern die bei einer Neuvermietung erzielbare Mieteinnahme anzusetzen.

Bei tatsächlichen Wohnraummieten unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete ist zu prüfen, in welchem Zeitraum die tatsächliche Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete unter Würdigung der gesetzlichen Grundlagen angepasst werden kann. Gemäß § 558 Abs. 3 BGB i. V. m. der Kappungsgrenzenverordnung vom 03.05.2013 darf die Miete in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren bis zu 15 % an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst bzw. erhöht werden (sog. „Kappungsgrenze“). **Augsburg** zählt zu den Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt.

Differenzen zwischen den tatsächlichen und den nachhaltigen Mieteinnahmen, die aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nicht sofort angepasst werden können, sind getrennt vom Ertragswert der baulichen Anlagen als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zu erfassen.

Tatsächliche Mieteinnahmen

Laut den Ausführungen im Inbesitznahmebericht der Zwangsverwaltung war die gegenständliche Wohnung zum Zeitpunkt der Bewertung vermietet. Demnach besteht ein Mietvertrag vom 08.01.2024, das Mietverhältnis hat am 01.01.2024 begonnen. Die monatliche Mieteinnahme beträgt 900 €, darin sind die Betriebskosten – mit Ausnahme der Kosten für Wasser/Abwasser, Müllabfuhr und Allgemeinstrom – enthalten (Teilklausivmiete). Unter Zugrundelegung der vermietbaren Wohnfläche von rd. **45 m²** ergibt sich bei einer angenommenen Nettokaltmiete von etwa **rd. 800 € ein tatsächlich vorhandener monatlicher Mietzins von 17,78 €/m²**, welcher im vorliegenden Fall als nicht marktüblich einzuordnen ist. Der Unterschiedsbetrag zur ortsüblichen Vergleichsmiete (Ansatz rd. 11,30 €/m² = obere Spanne, gemäß Auswertungen des Augsburger Mietpreisspiegels 2023) beträgt im hier vorliegenden Bewertungsfall rd. **6,48 €/m² (= rd. 57 %)**.

Nach § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes gilt eine Miete, die 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, als überhöht (Mietpreisüberhöhung). Mietwucher gilt nach § 291 des Strafgesetzbuchs.

ches als Straftat. Demnach liegt Mietwucher vor, wenn die Miete in einem deutlichen Missverhältnis zum zur Verfügung gestellten Wohnraum steht und bei Vertragsabschluss die Unerfahrenheit, eine Zwangslage oder ein Mangel an Urteilsvermögen bzw. eine erhebliche Willensschwäche des Mieters bewusst ausgenutzt wurden. Im strafrechtlichen Sinne liegt Mietwucher bei Wohnungsmieten dann vor, wenn die Miete um mehr als 50% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und sich der Mieter in einer Zwangslage befindet, die der Vermieter ausnutzt.

Der Nachweis einer Zwangslage ist oft schwer zu erbringen, demnach reicht die Vorlage der Daten eines Mietspiegels vor Gericht vermutlich nicht aus. Im Rahmen dieses Auftrags wurden seitens des Sachverständigen diesbezügliche weiterführende Recherchen nicht betrieben, auf Ziff. 3.3 (Die Gutachtenstätigkeit ist - gem. Auftrag - auf das zur Erfüllung des Auftrages Notwendige zu beschränken) verwiesen.

Die tatsächlich erzielten Mieterträge werden hier aufgeführt, bleiben bei der Ertragswertermittlung jedoch unberücksichtigt, da der Ersterer 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).

Im Rahmen der vorliegenden Bewertung wird angenommen, dass bei Zuschlag in diesem ZV-Verfahren der künftig neue Eigentümer das bestehende überhöhte Mietniveau auf ein marktübliches Mietniveau ändert. Auf einen weiterführenden Risikoabschlag (aufgrund Eigentümer-/Vermieterhaftung) wird an dieser Stelle verzichtet.

Marktübliche Wohnungsmieten

Der Augsburger Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30.11.2017 den ersten Augsburger Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) anerkannt. Zum Bewertungsstichtag 31.07.2025 war der aktuelle qualifizierte Augsburger Mietspiegel 2023 gültig, der den bisher gültigen Mietspiegel 2021 zum 01.12.2023 ablöste. Der Mietspiegel wird nach einem Zeitraum von 2 Jahren mit dem deutschen Verbraucherpreisindex regelmäßig fortgeschrieben.

In Orientierung zu dem zum Stichtag aktuell veröffentlichten Mietspiegel der Stadt Augsburg 2023 liegt die Basismiete für Wohnungen mit Größen von 45 m² bei durchschnittlich 9,47 €/m².

Wohnfläche m ²	Basismiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete €/m ²
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/m².

(Graphik aus dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Augsburg 2023)

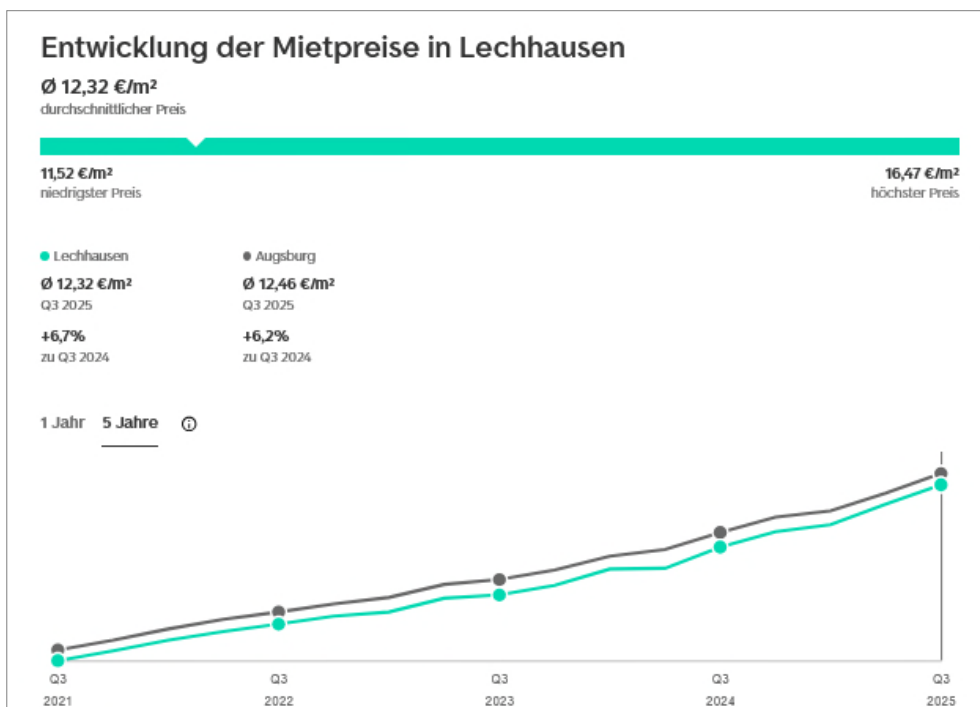
Nach der Bewertungssystematik des online Mietspiegels sind individuell prozentuale Zu- oder Abschläge auf die Basismiete vorzunehmen.

Aufgrund der Lage der Wohnung im Stadtbezirk Lechhausen - Ost (Wohnbereich 1, Stettiner Straße) ergibt sich gem. dem onlinebasierten Mietspiegel 2023 unter Berücksichtigung des Ursprungs-Baujahres und dem zum Bewertungsstichtag vorhandenen Ausstattungs- und Modernisierungsgrades ein Abschlag von insgesamt -1 % auf die Basismiete (9,47 € x 0,99 = 9,38 €/m²).

Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung	
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² :	9,38 €/m²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete:	422,10 €
Preisspanne ±20%:	337,68 € – 506,52 €
Preisspanne in € pro m ² :	7,50 € – 11,26 €
<small>Die Ergebnisse des Online-Mietspiegels sind nicht rechtsverbindlich. Trotz Überprüfung der Übereinstimmung mit den Ergebnissen des gedruckten Mietspiegels wird keine Gewähr übernommen.</small>	

Nach den aktuellen Auswertungen des Internetportals „Capital - Immobilien-Kompass-Karte“ wird für Augsburg - Lechhausen für das Jahr 2025 eine Durchschnittsmiete von 12,20 €/m² angegeben. Die Mietspanne liegt zwischen 8 bis 22 €/m².

Laut den Veröffentlichungen der Internet-Maklerplattform „ImmoScout24“ lag der durchschnittliche Angebotspreis für Wohnungen zur Miete im dritten Quartal 2025 in Augsburg - Lechhausen bei 12,32 €/m² Wohnfläche.



Mietansatz:

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

- der o. g. Markt-Auswertungen, Mietspiegel der Stadt Augsburg 2023
- eigener Auswertungen, Marktbeobachtungen sowie Vergleichsmieten

folgende Miete für angemessen und nachhaltig erzielbar.

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

Für den gegenständlichen Kfz-Außenstellplatz hält der Sachverständige eine Stellplatzmiete in Höhe von rund 30 € pro Platz und Monat für angemessen und gerechtfertigt.

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).

Bewertungswohnung im ATP Nr. 4 nebst SNR am Pkw-Stellplatz Nr. 15

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
Wohneinheit lt. ATP Nr. 4 im EG	ca. 45,00 m ²	11,30 €/m ²	508,50 €	6.102,00 €
SNR Pkw-Stellplatz Nr. 15	1 Stck	30 €/Stck	30,00 €	360,00 €
Rohertrag gesamt (JRoE)			538,50 €	6.462,00 €

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

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

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

Bewertungswohnung im ATP Nr. 4 nebst SNR am Pkw-Stellplatz Nr. 15

Bezeichnung	Fläche/Anzahl	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
Wohneinheit lt. ATP Nr. 4 im EG	ca. 45,00 m ²	420,00 €	13,80 €/m ²	ca. 2,00 % des RoE
SNR Pkw-Stellplatz Nr. 15	1 Stck	46,00 €	100 €/Stck	
Summen	RoE: 6.462 €	ca. 466 € p.a.	ca. 721 € p.a.	ca. 129 € p.a.

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 von etwa **1975** und eine Gesamtnutzungsdauer von ca. **80 Jahren** zu Grunde.

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

Liegenschaftszinssatz

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

Der zuständige Gutachterausschuss der Stadt Augsburg hat Liegenschaftszinssätze (LSZ) für Sondereigentum in Form von Wohnungseigentum für ausgewählte Gemarkungen im Stadtgebiet mit seinem **Immobilienmarktbericht 2024** veröffentlicht.

Gemarkung	Mittel	StAbw	1. Quartil	Median	3. Quartil	WF	Baujahr	Anzahl
Augsburg ohne Innenstadt	1,69	0,65	1,24	1,77	2,18	60	1980	190
Augsburg nur Innenstadt	1,66	0,61	1,21	1,69	2,10	64	1972	176
Bergheim Inningen	2,16	0,47	1,93	2,13	2,44	80	1991	8
Göggingen	2,19	0,57	1,77	2,10	2,51	65	1983	91
Haunstetten	1,99	0,56	1,59	2,09	2,42	64	1984	109
Hochzoll	1,82	0,56	1,46	1,79	2,25	73	1972	57
Kriegshaber	1,59	0,48	1,27	1,56	1,92	74	1969	40
Lechhausen	1,84	0,71	1,33	1,85	2,32	62	1971	185
Oberhausen	1,61	0,69	1,05	1,60	2,12	67	1973	69
Pfersee	1,69	0,68	1,03	1,80	2,19	63	1972	74

(Quelle: GMB Augsburg 2024; S. 84)

Für die Gemarkung Lechhausen wurden aus insgesamt 185 beurkundeten Verkäufen von Eigentumswohnungen (ETW) im Jahre 2024 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (LSZ) in Höhe von **1,84 %**, der Median mit **1,85 %** empirisch abgeleitet. Der LSZ bezieht sich auf ein durchschnittliches Baujahr von 1971 und eine durchschnittliche Wohnfläche von 62 m².

Ferner wurden LSZ für Wohnungseigentum in Abhängigkeit zur Gemarkung und ausgewählten Größen

- Restnutzungsdauer
- Wohnfläche
- Jahresrohertrag

abgeleitet.

Bezogen auf das Bewertungsobjekt ist für die Gemarkung Lechhausen in Abhängigkeit zu einer Wohnfläche von etwa 45 m² ein LSZ von etwa 1,88 % ableitbar. Bei einem Jahresrohertrag in

Höhe von rd. 6.462 € ist ein LSZ von etwa 1,76 % und in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer von 30 Jahren ein LSZ von etwa 1,62 % ableitbar.

Aufgrund der mit dem **Sondereigentum (Wohnungseigentum)** verbundenen, weitgehend durchschnittlichen Risiken, der Lageverhältnisse, der gegebenen Objektstruktur, den aktuellen Marktverhältnissen, dem Alter und dem hier unterstellten schadensfreien Zustand erscheint ein **objekt-spezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (oaLSZ) in Höhe von 1,7 %** als angemessen und geht daher in nachfolgende Ertragswertermittlung ein.

Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts für die Whg. im ATP-Nr. 4 nebst SNR am Pkw-Stellplatz Nr. 15:

Wohnungseigentum		
<i>Rohrertrag gem. Aufstellung</i>		<i>Mieten p.a.</i>
Rohrertrag aus Wfl.		6.462 €
Roherträge Gesamt (JRoE)		6.462 €
- <i>Bewirtschaftungskosten</i>	<i>%-Sätze der Roherträge bzw. pauschal</i>	
siehe obige Aufstellung		1.316 €
= Jahresreinertrag (JRE)		5.146 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (oaLSZ)	1,70%	
Restnutzungsdauer	Jahre:	30
x Rentenbarwertfaktor / Vervielfältiger *	V:	23,35
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		120.146 €
+ abgezinster anteiliger Bodenwert		25.100 €
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)		145.246 €
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert rd.		145.000 €
= <i>entspricht € pro m²</i>	<i>45,00 m² Wohnfläche</i>	<i>3.222 €/m² Wfl.</i>

(* Rentenbarwertfaktor: gem. § 34 ImmoWertV)

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)

- ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale -

rd. 145.000 €

7.3 Plausibilitätskontrolle des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert der Bewertungseinheit unter Berücksichtigung eines schadensfreien und unbelasteten Grundstückszustands zeigt folgende Kennzahlen:

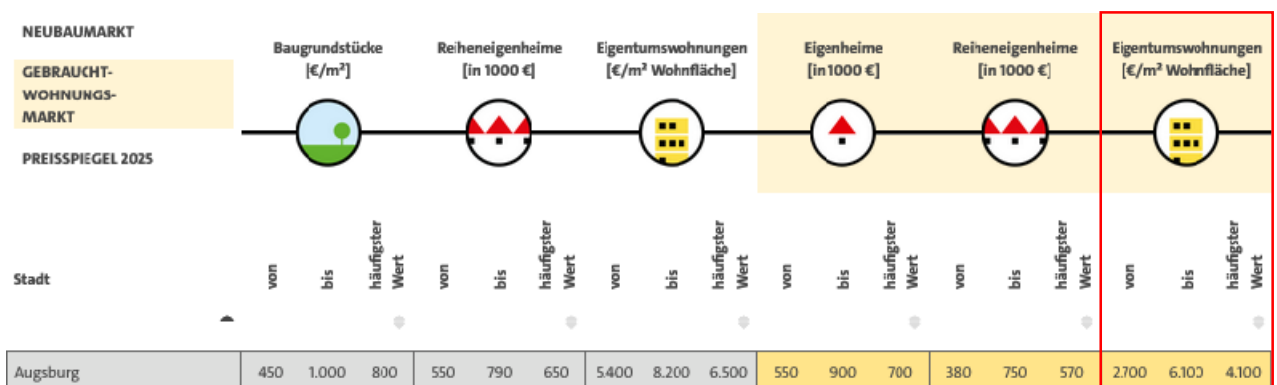
Bewertungsobjekt im ATP Nr. 4 nebst SNR am Pkw-Stellplatz Nr. 15

	Ertrags- und Gebädefaktoren	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)	145.000 €	3.222 €/m² Wfl.
Multiplikator der Jahresroherträge (mvEW : JRoE, somit 145.000 € : 6.462 €)	22,44-fache	
Liegenschaftszinssatz	1,70%	
Netto-Anfangsrendite (JRE : mvEW, somit 5.146 € : 145.000 € x 100)	3,55%	
Brutto-Anfangsrendite (JRoE : mvEW, somit 6.462 € : 145.000 € x 100)	4,46%	

Der ermittelte marktangepasste vorläufige Ertragswert basiert auf einem schadensfreien Zustand des Wohnungseigentums mit einer insgesamt durchschnittlichen Ausstattung.

Marktlage:

Nach dem onlinebasierten Preisspiegel 2025 der LBS „Markt für Wohnimmobilien“ werden in Augsburg für Bestands-Wohnungen mit drei Zimmern mit einer Wohnfläche von ca. 80 m², ohne Garage/ Stellplatz, in mittleren bis guten Wohnlagen Preise von ca. 2.700 bis 6.100 €/m² Wfl. beobachtet. Der häufigste Wert wird mit 4.100 €/m² Wfl. angegeben.



LBS Preisspiegel 2025, Erhebungszeitraum: Anfang 2025

Für **wiederverkaufte Eigentumswohnungen** (Gebrauchtwohnungen) im **Stadtgebiet Augsburg** mit einem durchschnittlichen tatsächlichen Baujahr von 1972, einer durchschnittlichen Wohnfläche von 63 m² hat der hiesige Gutachterausschuss der Stadt Augsburg für das **Jahr 2024** einen durchschnittlichen Verkaufspreis von **3.673 €/m²** empirisch ausgewertet. Der Auswertung lagen **1.666** Verkaufsfälle zugrunde.

Für **wiederverkaufte Eigentumswohnungen** (Gebrauchtwohnungen) für ausgewählte Gemarkungen, hier die Gemarkung Lechhausen mit einem Baujahr zwischen 1970 und 1989 und einer Wohnfläche von 40 m² hat der hiesige Gutachterausschuss der Stadt Augsburg für das **Jahr 2024** einen durchschnittlichen Verkaufspreis von **3.655 €/m²** empirisch ausgewertet. Für die gleiche Baujahresklasse und einer Wohnfläche von 50 m² ist ein durchschnittlicher Verkaufspreis von **3.576 €/m²** veröffentlicht. Für die gleiche Baujahresklasse bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren wurde ein durchschnittlicher Verkaufspreis von **3.159 €/m²** ermittelt.

Bei einem Baujahr zwischen 1946 und 1969 und einer Wohnfläche von 40 m² hat der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg für das **Jahr 2024** einen durchschnittlichen Verkaufspreis von **3.397 €/m²** empirisch ausgewertet. Für die gleiche Baujahresklasse und einer Wohnfläche von 50 m² ist ein durchschnittlicher Verkaufspreis von **3.375 €/m²** veröffentlicht. Für die gleiche Baujahresklasse bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren wurde ein durchschnittlicher Verkaufspreis von **3.290 €/m²** ermittelt.

Der hier ermittelte marktangepasste vorläufige Ertragswert für die gegenständlichen Bewertungseinheit mit rund **3.222 €/m² Wfl.** bzw. absolut **145.000** liegt im Vergleich zu den aufgeführten Vergleichsfaktoren und Preisen in Bezug auf die wertrelevanten preisbestimmenden Merkmale im plausiblen Bereich für annähernd einzuordnende Baujahresklassen, Wohnungsgrößen, Wohnlagen und Ausstattungen. Ferner zeigen die ermittelten Ertragsfaktoren, insbesondere im Vergleich des Liegenschaftszinssatzes zur Nettoanfangsrendite, plausible Wertgrößen.

8 Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV):

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

Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV):

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

Wie unter Punkt 5.3 aufgeführt, wird vom Sachverständigen nach freier Schätzung für die an der Wohneinheit bzw. an dem Sondereigentum zum Bewertungstichtag gegebenen baulichen Auffälligkeiten ein pauschaler Abschlag wie folgt für angemessen und gerechtfertigt. Der Abschlag er-

fasst kurzfristige, jedoch dringend notwendige Reparatur- und Sanierungsarbeiten als Mindestaufwand zur Sicherung der erzielbaren Erträge:

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert	145.000 €	3222 €/m ² Wfl.
Abschlag wg. baulicher Auffälligkeiten	5.000 €	
Ertragswert rund	140.000 €	3111 €/m ² Wfl.

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

Wohneinheit im ATP Nr. 4 nebst SNR am Pkw-Stellplatz Nr. 15:

Verkehrswert rund: 140.000 € (ca. 3.111 €/m² Wfl.)

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

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

Ziel:

Für das zu begutachtende Objekt 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 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 Wertermittlungstichtag für angemessen gehalten:

**Wohneinheit lt. ATP Nr. 4 nebst SNR
am Pkw-Stellplatz Nr. 15**

(6,69/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flurstück 1022/10, Steinerne Furt 3 und Stettiner Str. 3,
2 Wohnhochhäuser, Hofraum, Grünanlage verbunden mit
dem Sondereigentum an der Wohnung im ATP mit Nr. 4
bezeichnet)

V e r k e h r s w e r t**1 4 0 . 0 0 0 €**

(i. W.: einhundertvierzigtausend Euro)

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, 03. Dezember 2025



The seal is circular with the text 'The Royal Institution of Chartered Surveyors' around the perimeter. In the center, it reads 'MRICS STIELKE Uwe K. MRICS' and 'Membership No. 120192' at the bottom.

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 Grundakte