

Verkehrswertgutachten

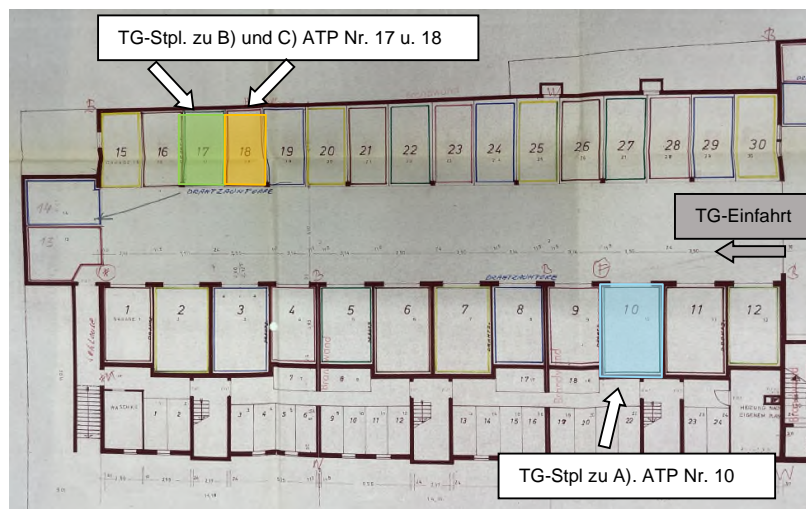
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

für

drei Tiefgaragenstellplätze

A) lt. ATP Nr. 10; B) lt. ATP Nr. 17; C) lt. ATP Nr. 18

in der Tiefgarage eines Wohnanlagen-Komplexes



Brunnenstraße 38, 40, 40a, 40b, 40c, 42 | 86167 Augsburg

VERKEHRSWERTE

zum 31. Juli 2025

A) 17.500 €

2,9 / 1.000 MEA
 an vereinigttem Grundstück
 Flst. 184, Flst. 186 und Flst. 187,
 verbunden mit dem SE an dem TG-
 Stellplatz lt. **ATP Nr. 10**

A) 15.000 €

2,1 / 1.000 MEA
 an vereinigttem Grundstück
 Flst. 184, Flst. 186 und Flst. 187,
 verbunden mit dem SE an dem TG-
 Stellplatz lt. **ATP Nr. 17**

A) 15.000 €

2,1 / 1.000 MEA
 an vereinigttem Grundstück
 Flst. 184, Flst. 186 und Flst. 187,
 verbunden mit dem SE an dem TG-
 Stellplatz lt. **ATP Nr. 18**

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	Wertermittlungsstichtag, Ortsbesichtigung und Teilnehmer der Ortsbesichtigung.....	7
3.5	Anzahl der Gutachtausfertigungen	8
3.6	Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen.....	8
3.7	Hausverwaltung.....	8
4	Objektbeschreibung.....	9
4.1	Grundbuch.....	9
4.2	Ortsangaben/Lage.....	10
4.3	Bodenbeschaffenheit / Grundstücksgestalt und Form	11
4.4	Erschließungs- und abgabenrechtlicher Zustand	12
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	Zustand der baulichen Anlagen	15
5	Zur Verfahrenswahl	16
5.1	Allgemein.....	16
5.2	Bewertungsmethoden	16
5.3	Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.....	17
5.4	Umstände des Einzelfalls / Vorgehensweise	17
5.5	Darstellung der Bewertungssystematik.....	18
6	Bewertung.....	19
6.1	Bodenwert	19
6.2	Ermittlung der Ertragswerte für die Bewertungsobjekte A) bis C)	22
6.3	Plausibilitätskontrolle der jeweiligen marktangepassten vorläufigen Ertragswerte	29
7	Zusammenfassung und Ermittlung der Verkehrswerte	30
8	Schlussbemerkung / Versicherung.....	33
9	Versicherung.....	33
10	Wesentliche Literatur	34
11	Gesetzliche Grundlagen	34
12	Anlagen.....	34

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekte	<p>Drei TG-Stellplätze laut Aufteilungsplan (ATP):</p> <p>Die betreffenden TG-Stellplätze zu A) bis C) lt. ATP Nr. 10, 17, 18 befinden sich gem. dem ATP in der Tiefgarage der Wohnanlage Brunnenstraße 38, 40, 40a, 40b, 40c und 42 in 86167 Augsburg:</p> <p>A) ATP Nr. 10 (= 2,9 / 1.000 Miteigentumsanteile am vereinigten Grundstück der Flurstücke 184, 186 und 187, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten TG-Stellplatz).</p> <p>Laut dem ATP und soweit im Ortstermin ersichtlich, handelt es sich um einen Stellplatz in der Tiefgarage der Wohnanlage. Ausgehend von der Zu- bzw. Ausfahrt ist es der dritte Stellplatz der nordwestlich gelegenen Stellplatzreihe, im Gebäude mit der Nummer 3 (abweichend der Bezifferung lt. ATP Nr. 10) gekennzeichnet (s. a. Aufteilungsplan im Anlagenteil am Ende des Gutachtens).</p> <p>B) ATP Nr. 17 (= 2,1 / 1.000 Miteigentumsanteile am vereinigten Grundstück der Flurstücke 184, 186 und 187, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten TG-Stellplatz).</p> <p>Laut dem ATP und soweit im Ortstermin ersichtlich, handelt es sich um einen Stellplatz in der Tiefgarage der Wohnanlage. Ausgehend von der Zu- bzw. Ausfahrt ist es der drittletzte Stellplatz der südöstlich gelegenen Stellplatzreihe – im Gebäude ebenso wie im ATP – mit der Nummer 17 gekennzeichnet (s. a. Aufteilungsplan im Anlagenteil am Ende des Gutachtens).</p> <p>B) ATP Nr. 18 (= 2,1 / 1.000 Miteigentumsanteile am vereinigten Grundstück der Flurstücke 184, 186 und 187, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichneten TG-Stellplatz).</p> <p>Laut dem ATP und soweit im Ortstermin ersichtlich, handelt es sich um einen Stellplatz in der Tiefgarage der Wohnanlage. Ausgehend von der Zu- bzw. Ausfahrt ist es der viertletzte Stellplatz der südöstlich gelegenen Stellplatzreihe – im Gebäude ebenso wie im ATP – mit der Nummer 18 gekennzeichnet (s. a. Aufteilungsplan im Anlagenteil am Ende des Gutachtens).</p> <p>Die bauliche Gesamtanlage des grundbuchlich vereinigten Grundstücks Flst Nrn. 184, 186 und 187 umfasst, soweit bekannt und lt. Teilungserklärung vom 3. Juni 1971, 50 Wohneigentums- und 36 Teileigentumsrechte.</p> <p>Die eingeschossig angelegte Tiefgarage befindet sich im Untergeschoss des Baukörpers der Hausnummern 40a, 40b und 40c und erstreckt sich darüber hinaus bis an die südöstliche Grundstücksgrenze als hervorstehender Baukörperteil mit begrüntem Flachdach. Die Zu- bzw. Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Brun-</p>
-------------------	---

	<p>nenstraße, über eine von Wohngeschossen des Gebäudeteils Hsnr. 38 überbauten Zufahrt zu einem der TG vorgelagerten Garagenhof.</p> <p>In dem, durch ein elektrisch steuerbares Kipptor abschließbaren Tiefgaragenbereich dieser Ebene, in welchem sich die bewertungsgegenständlichen drei Pkw-Abstellplätze befinden, positionieren sich gemäß ATP 30 von insgesamt 36 Kfz-Stellplätzen. Weitere 4 Garagen sind im Gebäudeteil der Hsnr. 40 auf selbiger Geschossebene angelegt, zwei zusätzliche Stellplätze, lt. ATP Nr. 35 und 36, in Form von überdachten Außenstellplätzen, befinden sich in einem Carport an der südwestlichen Außenfassade der Sammelgarage.</p>
Objektanschriften	Brunnenstraße 38, 40, 40a, 40b, 40c, 42 86167 Augsburg
Grundbücher	<p>Amtsgericht: Augsburg Grundbuch von: Augsburg Band: 340</p> <p>Bewertungsobjekte zu A) bis C):</p> <p>A) Blatt 13148: Teileigentumsgrundbuch <u>BV, lfd. Nr. 1</u> 2,9 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück</p> <p>Flst.-Nr. 184 Brunnenstr. 42, Gebäude- und Freifläche zu 180 m²</p> <p>Flst.-Nr. 186 Brunnenstr. 40, 40a, 40b, 40c, 42, Gebäude- und Freifläche zu 1.010 m²</p> <p>Flst.-Nr. 187 Brunnenstraße 38, 40, 40a, 40b, 40c, 42, Gebäude- und Freifläche zu 1.210 m²</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Garage Nr. 10</p> <p>B) Blatt 13155: Teileigentumsgrundbuch <u>BV, lfd. Nr. 1</u> 2,1 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück</p> <p>Flst.-Nr. 184 Brunnenstr. 42, Gebäude- und Freifläche zu 180 m²</p> <p>Flst.-Nr. 186 Brunnenstr. 40, 40a, 40b, 40c, 42, Gebäude- und Freifläche zu 1.010 m²</p> <p>Flst.-Nr. 187 Brunnenstraße 38, 40, 40a, 40b, 40c, 42, Gebäude- und Freifläche zu 1.210 m²</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Garage Nr. 17</p>

	<p>C) Blatt 13156: Teileigentumsgrundbuch</p> <p><u>BV, lfd. Nr. 1</u> 2,1 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück</p> <p>Flst.-Nr. 184 Brunnenstr. 42, Gebäude- und Freifläche zu 180 m²</p> <p>Flst.-Nr. 186 Brunnenstr. 40, 40a, 40b, 40c, 42, Gebäude- und Freifläche zu 1.010 m²</p> <p>Flst.-Nr. 187 Brunnenstraße 38, 40, 40a, 40b, 40c, 42, Gebäude- und Freifläche zu 1.210 m²</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Garage Nr. 18</p>								
WEG-Verwaltung (i.S.d. Wohnungseigentumsge- setzes)	<p>Die Objekte unterstehen einer WEG-Verwaltung.</p> <p>Nähere Angaben siehe Punkt 3.7.</p>								
Baujahr (lt. Hausverwaltung)	Ca. 1972; Tiefgaragensanierung 2024								
Nutzung	Soweit bekannt, werden die Flächen als Pkw-Stellplätze genutzt. Laut Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters (17.04.2025) bestehen entsprechende Mietverhältnisse.								
Nutzflächen (lt. tlw. bemaßtem ATP)	<p>ATP Nr. 10: rd. 20 m² Nutzfläche (lt. ATP ca. 3,5 m x 5,60 m)</p> <p>ATP Nr. 17: rd. 13 m² Nutzfläche (lt. ATP ca. 2,6 m x 5,0 m)</p> <p>ATP Nr. 18: rd. 13 m² Nutzfläche (lt. ATP ca. 2,6 m x 5,0 m)</p> <p>Die Nutzflächen wurde dem teilweise bemaßten Aufteilungsplan entnommen. Nach planimetrischer Kontroll-Messung des SV zeigt sich die Fläche insgesamt plausibel und ist für die Wertermittlung hinreichend genau. Für etwaige Flächendif- ferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung.</p>								
Grundstücksgrößen (lt. Grundbuchangaben, siehe oben)	<table> <tr> <td>Flst.-Nr. 184:</td> <td>ca. 180 m²</td> </tr> <tr> <td>Flst.-Nr. 186:</td> <td>ca. 1.010 m²</td> </tr> <tr> <td><u>Flst.-Nr. 187:</u></td> <td><u>ca. 1.210 m²</u></td> </tr> <tr> <td>Vereinigtes Grundstück gesamt</td> <td>ca. 2.400 m²</td> </tr> </table>	Flst.-Nr. 184:	ca. 180 m ²	Flst.-Nr. 186:	ca. 1.010 m ²	<u>Flst.-Nr. 187:</u>	<u>ca. 1.210 m²</u>	Vereinigtes Grundstück gesamt	ca. 2.400 m ²
Flst.-Nr. 184:	ca. 180 m ²								
Flst.-Nr. 186:	ca. 1.010 m ²								
<u>Flst.-Nr. 187:</u>	<u>ca. 1.210 m²</u>								
Vereinigtes Grundstück gesamt	ca. 2.400 m ²								
Vorhandenes Zubehör gemäß § 97 BGB	<p>Vorbemerkung:</p> <p>Ob eine Zubehör- oder Bestandteileigenschaft im rechtlichen Sinne vorliegt, kann durch den Sachverständigen aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht beurteilt werden. Gemäß Auftrag werden derartige Sachen nach sachverständigem Ermessen frei bewertet. Ggf. geschätztes Zubehör ist hier im Verkehrswert nicht berücksichtigt und hier ggf. gesondert ausgewiesen.</p> <p>Nicht bekannt, nicht ersichtlich.</p>								

Besonderheiten	<p>Zwangsverwaltung</p> <p>Die Bewertungsobjekte stehen 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 4.10
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen ?	Siehe Punkte 4.6 und 4.7
Verdacht auf Hausschwamm ?	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 ?	Siehe Punkt 6.2
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ?	Entfällt.
Gewerbebetrieb ?	Nicht bekannt.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen ?	Nicht bekannt.
Liegt Energieausweis bzw. Energiepass i.S.d. GEG vor ?	Nicht bekannt. Wurde dem SV nicht vorgelegt.

3 Allgemeine Angaben

3.1 Auftraggeber

Amtsgericht Augsburg - Vollstreckungsgericht -, Schaezlerstr. 13, 86150 Augsburg.

3.2 Auftrag

Der Auftrag für die Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert des Teileigentums im Sinne des § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) wurde erteilt mit dem Schreiben - nebst Beschluss - des Amtsgerichts Augsburg vom 02.07.2021 (Post-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). Es wurde beauftragt, gesonderte Detailfragen gemäß dem gerichtlichen Auftrag zu beantworten (siehe hierzu Punkt 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.

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 § 6 Abs. 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) hinsichtlich bestehender Grundstücksbelastungen erfolgen, da der Verkehrswert für den Verfahrenszweck der Zwangsversteigerung ohne Grundstücksbelastungen in 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 unterschiedliche 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 war:

- Der Sachverständige Uwe K. Stielke

Allgemeine Hinweise:

Die Gutachtenstätigkeit ist laut dem Gerichts-Auftrag 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 Gutachteraufwertungen

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:

- Auszüge (Kopien) aus den Grundbüchern, Ausdrücke vom 09.07.2025
- Auszug (Kopie) aus dem Katasterkartenwerk vom 08.07.2025, Maßstab 1:1000
- Informationen aus den Online-Portalen „Geoportal“ der Stadt Augsburg und dem „BayernAtlas“
- Schriftliche Auskünfte der zuständigen WEG-Verwaltung vom 12.08.2025
- Inbesitznahmebericht der zuständigen Zwangsverwaltung
- Angaben des Gutachterausschusses
- Auszüge in Kopie aus der Teilungserklärung vom 03.06.1971 nebst dem Aufteilungsplan und Baubeschreibung bezogen auf die Bewertungsobjekte

Abschluss der Recherchen war der 01.12.2025

3.7 Hausverwaltung

Es besteht eine Hausverwaltung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG). 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:

Instandhaltungsrücklage:

Laut schriftlicher Auskunft der WEG-Verwaltung wurde die Tiefgarage im Jahr 2024 saniert. Mittelfristig sind folgende Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum vorgesehen: Dachflächensanierung der Häuser Nr. 40 a–c, Sanierung der Laubengänge am Haus Nr. 42, Fassadensanierung einschließlich der Balkone der Wohnanlage sowie der Austausch der Treppenhausfenster. Hierfür ist eine Sonderumlage geplant, deren Höhe ist laut Auskunft der Hausverwaltung derzeit noch nicht abschätzbar.

Die Höhe der anteiligen Instandhaltungsrücklagen für die Tiefgaragenstellplätze beträgt zum 31.12.2024:

- für ATP Nr. 10: 787,43 €

- für ATP Nr. 17 und 18: jeweils 570,20 €
- für die gesamte WEG der Gebäude: 271.522,86 €
- für den Aufzug der WEG: 3.631,89 €

Das monatliche Hausgeld beträgt für den Tiefgaragenstellplatz ATP Nr. 10 31,00 € sowie für die Tiefgaragenstellplätze ATP Nr. 17 und 18 jeweils 25,00 €

Laut Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters bestanden zum 18.03.2025 offene Forderungen der Eigentümergeinschaft in Bezug auf die genannten Bewertungsobjekte in Höhe von insgesamt 2.046,01 €.

Wichtiger Hinweis:

Die vorstehenden Angaben macht der Sachverständige 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 ggf. bereits beschlossen sind, deren Höhe und 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: Augsburg
 Band: 340

Bewertungsobjekte zu A) bis C):

A)

Blatt 13148: Teileigentumsgrundbuch

BV, lfd. Nr. 1

2,9 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flst.-Nr. 184	Brunnenstr. 42, Gebäude- und Freifläche	zu 180 m ²
Flst.-Nr. 186	Brunnenstr. 40, 40a, 40b, 40c, 42, Gebäude- und Freifläche	zu 1.010 m ²
Flst.-Nr. 187	Brunnenstraße 38, 40, 40a, 40b, 40c, 42, Gebäude- und Freifläche	zu 1.210 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Garage Nr. 10

B)

Blatt 13155: Teileigentumsgrundbuch

BV, lfd. Nr. 1

2,1 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flst.-Nr. 184	Brunnenstr. 42, Gebäude- und Freifläche	zu 180 m ²
Flst.-Nr. 186	Brunnenstr. 40, 40a, 40b, 40c, 42, Gebäude- und Freifläche	zu 1.010 m ²

Flst.-Nr. 187 Brunnenstraße 38, 40, 40a, 40b, 40c, 42,
Gebäude- und Freifläche zu 1.210 m²

verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Garage Nr. 17

C)

Blatt 13156: Teileigentumsgrundbuch

BV, lfd. Nr. 1

2,1 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flst.-Nr. 184 Brunnenstr. 42,
Gebäude- und Freifläche zu 180 m²

Flst.-Nr. 186 Brunnenstr. 40, 40a, 40b, 40c, 42,
Gebäude- und Freifläche zu 1.010 m²

Flst.-Nr. 187 Brunnenstraße 38, 40, 40a, 40b, 40c, 42,
Gebäude- und Freifläche zu 1.210 m²

verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Garage Nr. 18

Bestandsverzeichnis / Erste und zweite Abteilung

Genauere Eintragungen und textliche Formulierungen innerhalb der einzelnen Abteilungen sind der Auftraggeberin bekannt und dem betreffenden Grundbuch zu entnehmen. Grundbuchauszüge wurden diesem Gutachten auftragsgemäß jedoch nicht beigelegt. Auftragsgemäß sind keine Rechte gesondert zu bewerten. Etwaige Bewilligungen wurden vom Sachverständigen nicht eingesehen.

Ein Herrschvermerk war in den jeweiligen Bestandsverzeichnissen nicht eingetragen.

In der Abteilung II ist lastend am Bewertungsgrundstück zu **A)** neben der Eintragung unter lfd. Nr. 4 (Anordnung der Zwangsverwaltung), unter lfd. Nr. 5 der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

In der jeweiligen Abteilung II ist lastend an den Bewertungsgrundstücken zu **B)** und **C)** neben der jeweiligen Eintragung unter lfd. Nr. 3 (Anordnung der Zwangsverwaltung), unter lfd. Nr. 4 der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

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

Stadt: 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:	Überwiegend Geschosswohnungsbau und kleinere MFH, sowie teils gewerblich genutzte Grundstücke
Besonderheit:		Unmittelbar westlich, parallel zur Brunnenstraße, vorbeiführende Ortsdurchfahrtsstraße, Neuburger Straße sowie in etwa 500 Metern LL Entfernung Richtung NW verlaufende Bundesstraße B2 als Zubringer zur Autobahn A8
Verkehrsanbindung:		Insgesamt gute Verkehrsanbindung zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen sowie zum öffentlichen Nahverkehr
Immissionen:		Vom Sachverständigen waren am Ortstermin keine erheblichen Immissionen (z. B. Verkehrslärm) 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 typischen lagebedingten 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.

Altlasten:		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; teilweise nutzungsspezifische Geländemodellierungen, z. B. Zufahrt Garagenhof (Gefälle zur Ein- /Ausfahrt TG)
Größe:		Vereinigtes Grundstück gesamt ca. 2.400 m ² ; Mittlere Breite (NW-SO-Richtung) ca. 33 Meter, Mittlere Tiefe (SW-NO-Richtung) ca. 63 Meter

Form: Unregelmäßige, polygonale Grundstücksgeometrie

4.4 Erschließungs- und abgabenrechtlicher Zustand

Straßenart:	Erschließungsstraße:	Ortsüblich ausgebaut, befestigt, asphaltiert
	Gehweg:	Beidseitig vorhanden
	Parkmöglichkeiten:	Parkbuchten im öffentlichen Straßenbereich vorhanden

Leitungen zur

Ver- / Entsorgung: Nicht genau bekannt, Anschlüsse vermutlich ausreichend vorhanden.

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

4.5 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das grundbuchlich vereinigte Grundstück ist mit einer Wohnanlage nebst Sammelgarage bebaut. Der Grundriss der in einem Teilbereich des Untergeschosses von Gebäudeteil Hsnr. 40a bis 40c integrierten Tiefgarage tritt an der SO-Fassade des Gebäudes in etwa bis zur Grundstücksgrenze SO hervor. Den horizontalen Raumabschluss der Sammelgarage bildet im hervorstehenden Bereich ein begrüntes Flachdach.

Die Grundstücksgröße mit 2.400 m² ist für eine derartige Bebauung und Lage optimiert ausgenutzt 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 Einsichtnahme in das Geoportal der Stadt Augsburg, existiert für das gegenständliche Grundstück kein Bebauungsplan. Somit richtet sich das Baurecht für das zu bewertende Grundstück nach § 34 Baugesetzbuch BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Eine eventuelle Neubebauung ist dann zulässig, wenn das Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt und es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund der zum Stichtag bestehenden Bebauung ist von einem Bestandsschutz des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude auszugehen.

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 Bewertungsgrundstück befindet sich entsprechend den Darstellungen im Geoportal der Stadt Augsburg in einem Sanierungsgebiet. Gemäß der Satzung über die förmliche Festlegung eines

Sanierungsgebiets „Lechhausen Nr. 1 „Lechhausen-Zentrum““, die seit dem 10.02.2012 rechtsverbindlich ist, wird das Verfahren im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden keine Anwendung. Ein Sanierungsvermerk ist in den jeweiligen Grundbüchern nicht eingetragen.

Das Objekt befindet sich gem. den Darstellungen im Geoportal der Stadt Augsburg nicht in einem Entwicklungsgebiet.

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

Die nachfolgende Beschreibung der baulichen Anlage basiert auf Beobachtungen während des Ortstermins sowie den Angaben in der Grundakte / Teilungserklärung und Angaben des Zwangsverwalters sowie der WEG-Verwaltung. Da keine zerstörenden oder sonstigen Detail-Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und unzugänglichen Bauteile auf Auskünften und begründeten Vermutungen. Ferner wurden keine Funktionsprüfungen der technischen Einbauten vorgenommen. Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können vorhanden sein, haben jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert. Eine Haftung für die Übereinstimmung der Baubeschreibung mit der tatsächlichen Ausführung wird ausgeschlossen.

Die Beschaffenheit der Stellplätze wird - soweit zum Zeitpunkt des Ortstermins ersichtlich - dem Baujahr entsprechend als durchschnittlich und zweckmäßig erachtet. Nach Angaben der zuständigen Hausverwaltung wurde die Tiefgarage im Jahr 2024 saniert. In der Tiefgarage im Allgemein sowie an den bewertungsgegenständlichen Stellplätzen im Besonderen waren keine unmittelbar notwendigen Reparaturen feststellbar (siehe Ausführungen unter Punkt 3. 7, Hausverwaltung).

Baubeschreibung: Auf die Baubeschreibung aus der Teilungserklärung wird verwiesen (siehe Anlageenteil am Ende des Gutachtens)

Baubeschreibung - soweit ersichtlich sowie tlw. der vorliegenden TE, dem ATP und der Baubeschreibung -

Bauliche Anlage	<p>Die bauliche Gesamtanlage des grundbuchlich vereinigten Grundstücks der Flurstücke Nrn. 184, 186 und 187 umfasst soweit bekannt und lt. Teilungserklärung vom 3. Juni 1971, 50 Wohneigentums- und 36 Teileigentumsrechte.</p> <p>Die eingeschossig angelegte Tiefgarage befindet sich im Untergeschoss des Baukörpers der Hausnummern 40a, 40b und 40c und erstreckt sich darüber hinaus bis an die südöstliche Grundstücksgrenze als hervorstehender Baukörperteil mit begrüntem Flachdach. Die Zu- bzw. Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt von der / zur Brunnenstraße, durch eine von Wohngeschossen des Gebäudeteils Hsnr. 38 überbaute Zufahrt, in einen der TG vorgelagerten Garagenhof.</p> <p>In dem, durch ein elektrisch steuerbares Kipptor, abschließbaren Tiefgaragenbereich dieser Ebene, in welchem sich die bewertungsgegenständlichen drei Pkw-Abstellplätze befinden, positionieren sich gemäß dem ATP 30 von insgesamt 36 Kfz-Stellplätzen. <u>Anmerkung:</u> Entgegen der Ausführungen „Bauausführung der Baubeschreibung“, Ziffer III als Anlage zur TE, sind die Stellplätze <u>nicht</u> als einzelne Garagen mit einem separaten Abschlussstor ausgeführt. Weitere 4 Garagen sind im Gebäudeteil der Hsnr. 40 auf selbiger Geschossebene angelegt, zwei zusätzliche Stellplätze, lt. ATP Nr. 35 und 36, in Form von überdachten Außenstellplätzen befinden sich in einem Carport an der südwestlichen Außenfassade der Sammelgarage.</p>
Außenanlagen	<p>Zufahrt zum Garagenhof sowie Tiefgarageneinfahrt bzw. Ausfahrt asphaltiert. Die Außenanlagen machten einen dem Alter entsprechenden durchschnittlichen Eindruck.</p>

Drei TG-Stellplätze zu A) bis C) im ATP Nr. 10, Nr. 17 und Nr. 18

Lage und Gliederung der Stellplätze	<p>Soweit beim Ortstermin ersichtlich und laut den Angaben des ATP, befinden sich die drei gegenständlichen Stellplätze in der Sammelgarage im UG des Baukörpers der Wohnanlage mit den Hausnummern 40a, 40b und 40c.</p> <p>Der Stellplatz zu A) lt. ATP Nr. 10 positioniert sich in der Nähe des Ein- und Ausfahrtsbereichs, als dritter Stellplatz auf der nordwestlich gelegenen Stellplatzreihe, im Gebäude mit der Nummer 3 (abweichend der Bezifferung im ATP) gekennzeichnet. Die Stellplätze lt. ATP Nr. 17 und Nr. 18 liegen nebeneinander im hinteren Bereich der Tiefgarage der südöstlich gelegenen Stellplatzreihe.</p> <p>Unmittelbar südwestlich von Bewertungsobjekt zu A), lt. ATP Nr. 10 positioniert sich ein weiterer Stellplatz. Die beiden Kfz-Stellplätze sind umrahmt von Gebäudebauteilen (Massivwand, Betonstütze), eine zusätzliche Trennwand zwischen beiden Stellplätzen ist nicht vorhanden.</p> <p>Die direkt nebeneinander liegenden Stellplätze zu B), lt. ATP Nr. 17 und zu C), lt. ATP Nr. 18 befinden sich in einer räumlich weitgehend offen angelegten Stellplatzreihe. Zwischen Stellplatzgrenze und Fahrgasse positioniert sich bei beiden Bewertungsobjekten jeweils lediglich eine Betonstütze.</p>
Ausstattung	<p>Tiefgarage, soweit bekannt, vermutlich in Stahl-Beton-Bauweise</p>
Böden	<p>Soweit ersichtlich und bekannt – Betonboden, Abgrenzung der Stellplätze durch Boden-Markierung (südöstlich gelegene Stellplatzreihe) und durch Wandscheiben in Zweier-Rhythmus-Teilung (nordwestlich gelegene Stellplatzreihe)</p>

Wände	Nicht genau bekannt, vmtl. Beton- oder/ und Mauerwerk
Zufahrtstor	Schwingtoranlage mit Elektroantrieb und seitlicher Schlupftüre
Ausstattungsstandard	Insgesamt zweckmäßige und baujahrestypische Ausstattung

4.9 Nebengebäude

Außer der baulichen Gesamtanlage (Wohnanlage nebst Sammelgarage einschl. Carport im Garagenhof) waren auf dem Grundstück keine weiteren Gebäude ersichtlich.

4.10 Zustand der baulichen Anlagen

Wichtiger Hinweis:

Bei dem im Verkehrswertgutachten dargestellten Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf handelt es sich nicht um eine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und detaillierte Kostenschätzung. Der bauliche Zustand wird pauschal aufgenommen und dargestellt. Es wurden keine Detailuntersuchungen durchgeführt, da dies nicht Auftragsgegenstand war. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Die 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 Kosten sind nur als pauschale Kostenansätze 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.

Die bewertungsgegenständlichen Flächen (Innenraum) der Tiefgarage zeigten zum Zeitpunkt der Besichtigung einen weitgehend baujahresgemäßen Zustand mit altersgemäßen Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen. Der Anstrich der Wand- und Sockeloberflächen sowie der Stützen – und Deckenflächen war erneuert. Laut der Hausverwaltung erfolgte im Jahr 2024 eine Sanierung der Tiefgarage.

Gewöhnliche alters- und witterungsbedingte Abnutzungen am Gemeinschaftseigentum werden in der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, den Bewirtschaftungskosten und dem Liegenschaftszinssatz in angemessener Weise gewürdigt. Der Sachverständige geht in diesem Zusammenhang davon aus, dass derartige finanzielle Aufwendungen sowie auch ggf. anstehende Reparaturen – soweit nichts anderes bekannt - aus den bestehenden gemeinschaftlichen Rücklagen getragen werden können.

Laut schriftlicher Auskunft der WEG-Verwaltung, wurde die Tiefgarage im Jahr 2024 saniert. Mittelfristig sind folgende Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum vorgesehen: Dachflächensanierung der Häuser Nr. 40 a–c, Sanierung der Laubengänge am Haus Nr. 42, Fassadensanierung einschließlich der Balkone der Wohnanlage sowie der Austausch der Treppenhausfenster. Hierfür ist eine Sonderumlage geplant, deren Höhe laut Auskunft der Hausverwaltung derzeit noch nicht abschätzbar ist (s. a. Punkt 3.7, Hausverwaltung).

Ein mögliches Kostenrisiko hinsichtlich der zum Bewertungsstichtag nicht abschätzbaren Höhe zukünftiger Sonderumlagen wird im Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes entsprechend gewürdigt (s. a. unter Punkt 6.2).

Hinweis:

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

5 Zur Verfahrenswahl

5.1 Allgemein

Nach § 194 BauGB 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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

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

5.2 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.

5.3 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.

5.4 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 Teileigentum wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in aller Regel nach absoluten pauschalen Verkaufspreisen gehandelt. Demnach kann der angemessene Kaufpreis von Kfz-Stellplätzen gewöhnlich am besten im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ermittelt werden. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens als alleiniges Bewertungsverfahren setzt allerdings voraus, dass geeignete Vergleichspreise in einer ausreichenden Anzahl vorhanden sind und diese Preise zeitnah angefallen sind, welche dem Sachverständigen als solche nicht bekannt sind.

Im Hinblick darauf, dass Verkaufsabschlüsse insbesondere bei vermieteten Tiefgaragenstellplätzen auch unter Renditegesichtspunkten getätigt werden (Kapitalanleger), ist neben dem Vergleichswertverfahren auch das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) anwendbar.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) scheidet bei der Ableitung des Verkehrswerts von Teileigentum ebenfalls aus, da bei der Ermittlung des Bauwertes die Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum nur schwer durchführbar ist. Einerseits ist nicht erkennbar, dass sich Kaufpreise bei TG-Stellplätzen 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 TG-Stellplätze vor. Das Sachwertverfahren ist daher auch zum Zwecke der Kontrollrechnung unter Substanzgesichtspunkten nicht geeignet.

Für eine marktkonforme Ertragswertermittlung stehen erforderliche Daten und Erfahrungswerte in ausreichender und geeigneter Weise zur Verfügung (z. B. marktübliche Mieten, Liegenschaftszinssätze, Bewirtschaftungskosten etc.). Aufgrund der dargestellten Situation wird es für sachgerecht erachtet, für die Ermittlung des angemessenen Kaufpreises primär das **Ertragswertverfahren** anzuwenden und zusätzlich aus gegebenenfalls vorliegenden Angebotspreisen sowie im Abgleich

mit den aus dem Ertragswertverfahren abgeleiteten Ertragsfaktoren und Kennzahlen ergänzende Rückschlüsse auf die Plausibilität des aus dem Ertragswertverfahren ermittelten Werts zu ziehen.

5.5 Darstellung der Bewertungssystematik

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

Bei 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 absolute Preis pro Stellplatz 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 sog. vereinfachte Ertragswertverfahren gemäß § 27 Abs. 5, Ziffer 2 ImmoWertV zur Anwendung kommt, ist der anteilige Bodenwert über die wirtschaftliche 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:

- Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts (vEW)
In der nachfolgenden Bewertung wird somit zunächst der vorläufige – schadensfreie und unbelastete – Ertragswert ermittelt.
- Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts (mvEW)
Im zweiten Schritt ist zu prüfen, inwieweit das Ergebnis an den Markt anzupassen ist
- 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.

6 Bewertung

6.1 Bodenwert

Wie oben unter Ziffer 5.5 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 der Bodenwert für die zu bewertenden Objekte aus einem geeigneten Bodenrichtwert abgeleitet. Diese gängige Praxis, den Bodenwert eines Grundstücks aus Bodenrichtwerten abzuleiten, basiert auf der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Dort heißt es in § 40 Abs. 2: „Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein **objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert** verwendet werden.“

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

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück:

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

Laut Auskunft des Gutachterausschusses im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg, gemäß des Abrufs der Online-Bodenrichtwertkarte im Auskunftsportal BORIS Bayern, wird der zuletzt veröffentlichte durchschnittliche erschließungsbeitragsfreie (ebf) Bodenrichtwert (BRW) zum **01.01.2024** mit **1.000 €/m²** Grundstücksfläche (BRW-Zone 11573) für unbebaute Grundstücke angegeben. Der BRW bezieht sich auf Wohnbauflächen (W) mit einer Wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 1,0. 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.

WGFZ- Anpassung:

Die vorhandene, ermittelte WGFZ des gegenständlichen, grundbuchlich vereinigten Grundstücks (Flurstücke 184,186 und 187) beträgt ca. 1,55. Vom Gutachterausschuss wurde für den heranzuziehenden Richtwert der Bodenrichtwertzone 11573 eine WGFZ von 1,0 zu Grunde gelegt. Ferner gibt der Gutachterausschuss im Immobilienmarktbericht 2024 WGFZ-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland (für Geschossbauflächen und Mischnutzung) zur Anpassung an das jeweilige Maß der baulichen Nutzung an. Hinsichtlich des gegebenen Grundstücksmerkmals des Maßes der baulichen Nutzung hält der Sachverständige in Anlehnung an o. g. Angaben des GAA einen **Zuschlag** von rd. 30 % für angemessen und gerechtfertigt (Anpassungsfaktor somit **1,3**).

Anpassung 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.

Der jeweilige anteilige Bodenwert für das jeweilige Teileigentum zu **A) bis C) der TG-Stellplätze lt. ATP Nr. 10, 17 und 18** ergibt sich somit aus dem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert, der Grundstücksgröße und den entsprechenden Miteigentumsanteilen (MEA):

Zu A) Anteiliger Bodenwert des Teileigentums im ATP Nr. 10 an dem vereinigten Grundstück (Flst 184, 186 und 187):

Bodenrichtwert (BRW, ebf)		1.000 €/m²		
WGFZ- Anpassung (nicht erforderlich)	x	1,30		
Konjunkturelle Anpassung	x	1,00		
Objektspezifisch angepasster BRW	=	1.300 €/m ²		
Grundstücksfläche	x	2.400 m ²		
Bodenwert (absolut)	=	3.120.000 €		
Bodenwert anteilig nach MEA für TG-Stellplatz ATP Nr. 10	=	rd. 9.000 €	2,9	zu 1.000 MEA

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

Der Abzinsungsfaktor bei einem Liegenschaftszins (LZS) von ca. **3 %** (LSZ siehe Ziff. 6.2 Ertragswertermittlung) beläuft sich bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) mit etwa **27 Jahren** (Ansatz RND siehe Ziff. 6.2 Ertragswertermittlung) auf **0,4502**.

Der jeweilige 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 TG-Stellplatz ATP Nr. 10	=			9.000 €
Abzinsfaktor		3,00%	Dauer 27 Jahre	=
				0,4502
Abgezinsten anteiliger Bodenwert gerundet	=			4.100 €

Zu B) Anteiliger Bodenwert des Teileigentums im ATP Nr. 17 an dem vereinigten Grundstück (Flst 184, 186 und 187):

Bodenrichtwert (BRW, ebf)		1.000 €/m²		
WGFZ- Anpassung (nicht erforderlich)	x	1,30		
Konjunkturelle Anpassung	x	1,00		
Objektspezifisch angepasster BRW	=	1.300 €/m ²		
Grundstücksfläche	x	2.400 m ²		
Bodenwert (absolut)	=	3.120.000 €		
Bodenwert anteilig nach MEA für TG-Stellplatz ATP Nr. 17	=	rd. 6.600 €	2,1	zu 1.000 MEA

Bodenwert anteilig nach MEA für TG-Stellplatz ATP Nr. 17	=			6.600 €
Abzinsfaktor		3,00%	Dauer 27 Jahre	=
				0,4502
Abgezinsten anteiliger Bodenwert gerundet	=			3.000 €

Zu C) Anteiliger Bodenwert des Teileigentums im ATP Nr. 18 an dem vereinigten Grundstück (Flst 184, 186 und 187):

Bodenrichtwert (BRW, ebf)		1.000 €/m²		
WGFZ- Anpassung	x	1,30		
Konjunkturelle Anpassung	x	1,00		
Objektspezifisch angepasster BRW	=	1.300 €/m ²		
Grundstücksfläche	x	2.400 m ²		
Bodenwert (absolut)	=	3.120.000 €		
Bodenwert anteilig nach MEA für TG-Stellplatz ATP Nr. 18	=	rd. 6.600 €	2,1	zu 1.000 MEA

Bodenwert anteilig nach MEA für TG-Stellplatz ATP Nr. 18	=			6.600 €
Abzinsfaktor	3,00%	Dauer 27 Jahre	=	0,4502
Abgezinst anteiliger Bodenwert gerundet				= 3.000 €

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

Anteiliger Bodenwert für das Sondereigentum zu **A)**, TG-Stellplatz im ATP-Nr. **10**

rd. 4.100 €

Anteiliger Bodenwert für das Sondereigentum zu **B)**, TG-Stellplatz im ATP-Nr. **17**

rd. 3.000 €

Anteiliger Bodenwert für das Sondereigentum zu **C)**, TG-Stellplatz im ATP-Nr. **18**

rd. 3.000 €

6.2 Ermittlung der Ertragswerte für die Bewertungsobjekte A) bis C)

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 (Nettokaltniete)

- 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 5.5 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.

Lt. den Angaben des Inbesitznahmeberichts vom 17.04.2025 der Zwangsverwaltung waren die gegenständlichen Stellplätze in der Tiefgarage zum Zeitpunkt der Inbesitznahme wie folgt vermietet:

<p>Brunnenstraße 38-42</p> <p><u>Stellplatz SE-Nr. 10</u></p> <p>Für den Stellplatz SE-Nr. 10 besteht derzeit ein Mietvertrag vom 30.07.2022 mit Herrn [REDACTED]. Mietgegenstand ist ein PKW-Garagenstellplatz, wobei dieser im Vertrag nicht näher bezeichnet ist. Angaben zur Höhe des Mietzinses sind im Mietvertrag ebenfalls nicht enthalten. Nach Angaben des Mieters beträgt der Mietzins monatlich € 50,00. Das Mietverhältnis hat am 01.08.2022 begonnen und kann mit einer Frist von zwei Monaten gekündigt werden.</p> <p><u>Stellplatz SE-Nr. 17</u></p> <p>Für den Stellplatz SE-Nr. 17 hat sich bei der Inbesitznahme Herr [REDACTED] als Mieter ausgewiesen. Nach Angaben des Mieters besteht kein schriftlicher Mietvertrag mit dem Schuldner. Gemäß der mündlichen Vereinbarung mit dem Schuldner beträgt der Mietzins monatlich € 50,00.</p> <p><u>Stellplatz SE-Nr. 18</u></p> <p>Der Stellplatz SE-Nr. 18 ist an Herrn [REDACTED] vermietet. [REDACTED] hat dem Zwangsverwalter eine schriftliche Mitteilung des Voreigentümers vorgelegt, aus der hervorgeht, dass der Stellplatz an den Schuldner verkauft wurde und der Mietzins in Höhe von monatlich € 45,00 ab dem 01.11.2020 an diesen zu entrichten ist.</p>
--

Da die isolierte Vermietung von Tiefgaragenstellplätzen umsatzsteuerpflichtig ist, muss der Zwangsverwalter Umsatzsteuer auf die vereinnahmten Mieten an das zuständige Finanzamt abführen.

Unter Berücksichtigung des monatlich an die Eigentümergemeinschaft zu entrichtenden Hausgeldes für die Tiefgaragenstellplätze verbleibt lediglich ein nicht auskömmlicher Ertrag. Der Zwangsverwalter hat den Mietern daher den Abschluss von schriftlichen Mietverträgen mit Ausweis der Mehrwertsteuer zu einem Mietzins in Höhe von monatlich brutto € 70,00 (SE-Nr. 10) bzw. € 65,00 (SE-Nr. 17 u. 18) ab dem 01.08.2025 angeboten. Sofern die Mieter dem Abschluss von Mietverträgen nicht zustimmen, wird der Zwangsverwalter die Mietverträge mit der gesetzlichen Frist gemäß § 580a Abs. 1 Nr. 3 BGB zum 31.07.2025 ordentlich kündigen.

Auszug aus dem Inbesitznahmebericht vom 17.04.2025 der Zwangsverwaltung

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

Für durchschnittliche ebenerdige Tiefgarageneinstellplätze können für das Stadtgebiet Augsburg Stellplatz-Mieten pro Platz und Monat in Höhe von etwa 50 bis 100 € beobachtet werden.

Auf Grund der Art, Größe, der Ausstattung und Beschaffenheit der Sammelgarage sowie der gegebenen Lage und des Alters hält der Sachverständige für die jeweiligen betreffenden Pkw-Stellplätze zu A) bis C) in der gegenständlichen Tiefgarage unter Einbeziehung von Marktbeobachtungen sowie Vergleichsmieten den Ansatz der im Folgenden aufgeführten Mieten als angemessen und marktgerecht. Hierbei wird von einem schadensfreien baulichen Zustand ausgegangen.

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
A) TG-Stellplatz lt. ATP Nr. 10	1 Stck.	75,00 €	75,00 €	900,00 €
Rohrertrag gesamt (JRoE)			75,00 €	900,00 €

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
B) TG-Stellplatz lt. ATP Nr. 17	1 Stck.	70,00 €	70,00 €	840,00 €
Rohrertrag gesamt (JRoE)			70,00 €	840,00 €

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
C) TG-Stellplatz lt. ATP Nr. 18	1 Stck.	70,00 €	70,00 €	840,00 €
Rohrertrag gesamt (JRoE)			70,00 €	840,00 €

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 ImmoWertV setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen. 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 in Anlehnung an die Modellparameter des

Gutachterausschusses zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes, auf der Grundlage der ImmoWertV 2021, Anlage 3.

Bezeichnung	Fläche/Anzahl	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
A) TG-Stellplatz lt. ATP Nr. 10	1 Stck.	ca. 46 € / p.a.	ca. 104,00 €/Stck p.a.	ca. 2,00 % des RoE
Summen	RoE: 900 €	ca. 46 € / p.a.	ca. 104 € p.a.	ca. 18 € p.a.
Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt:			ca. 168 € p.a.	18,7% v. RoE

Bezeichnung	Fläche/Anzahl	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
B) TG-Stellplatz lt. ATP Nr. 17	1 Stck.	ca. 46 € / p.a.	ca. 104,00 €/Stck p.a.	ca. 2,00 % des RoE
Summen	RoE: 840 €	ca. 46 € / p.a.	ca. 104 € p.a.	ca. 17 € p.a.
Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt:			ca. 167 € p.a.	19,9% v. RoE

Bezeichnung	Fläche/Anzahl	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
C) TG-Stellplatz lt. ATP Nr. 18	1 Stck.	ca. 46 € / p.a.	ca. 104,00 €/Stck p.a.	ca. 2,00 % des RoE
Summen	RoE: 840 €	ca. 46 € / p.a.	ca. 104 € p.a.	ca. 17 € p.a.
Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt:			ca. 167 € p.a.	19,9% v. RoE

Liegenschaftszinssatz (LSZ)

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 leitet keine eigenen Liegenschaftszinssätze (LSZ) für Sondereigentum in Form von Teileigentum ab.

Für Parkhäuser und Sammelgaragen werden auf Basis von allgemeinen Erfahrungswerten und der einschlägigen Fachliteratur Liegenschaftszinssätze i. H. von 6,0 bis 9,0 % aufgeführt. Bei den bewertungsgegenständlichen drei TG-Stellplätzen handelt es sich allerdings um Pkw-Einstellplätze in einer Tiefgarage im Verbund eines Wohngebäudekomplexes im Stadtgebiet von Augsburg. Die dort befindlichen Stellplätze stehen sowohl funktional als auch räumlich in einem engen Zusammenhang mit den u. a. über der Sammelgarage befindlichen, wohnwirtschaftlich genutzten Baukörpern.

Aufgrund der mit dem jeweiligen Teileigentum (TG-Stellplatz) verbundenen, weitgehend durchschnittlichen bis geringen Risiken, der Lageverhältnisse, der gegebenen Objektstruktur, des Alters und Zustands, der lt. den Angaben der zuständigen Hausverwaltung zukünftig zu erwartenden Sanierungslasten (s. a. Punkt 3.7 und 4.10) sowie unter Würdigung der aktuellen Marktverhältnisse erscheint für die Bewertungsobjekte ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von ca. **3 %** als angemessen und geht daher in nachfolgende Ertragswertermittlung ein.

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 Baujahr von etwa **1972** und eine Gesamtnutzungsdauer von ca. **80 Jahren** zu Grunde. Die Tiefgarage steht in diesem Falle räumlich wie funktional im Zusammenhang mit der Wohnanlage. Im Rahmen und als Bestandteil der Gesamtanlage teilt die gegenständliche Tiefgarage ein gemeinsames Schicksal mit der Wohnanlage und wird während des Nutzungszeitraumes der Wohnanlage zeitgleich erhalten werden.

Restnutzungsdauer im Jahr 2025	rd. 27 Jahre
---------------------------------------	---------------------

Zu C) TG-Stellplatz lt. ATP Nr. 18:

<i>Rohrertrag gem. Aufstellung</i>	<i>Mieten p.a.</i>
Rohrertrag aus Wfl.	840 €
<hr/>	
Rohrerträge Gesamt (JRoE)	840 €
- <i>Bewirtschaftungskosten</i>	<i>%-Sätze der Roherträge bzw. pauschal</i>
siehe obige Aufstellung	167 €
<hr/>	
= Jahresreinertrag (JRE)	673 €
objektspezifischer angepasster Liegenschaftszins (oaLSZ)	3,00%
<hr/>	
Restnutzungsdauer	Jahre: 27
x Rentenbarwertfaktor / Vervielfältiger *	V: 18,33
<hr/>	
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	12.338 €
+ abgezinster anteiliger Bodenwert	3.000 €
<hr/>	
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)	15.338 €
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert rd.	15.000 €

(* Rentenbarwertfaktor: gem. § 34 ImmoWertV)

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW) TG-Stellplatz zu C)

- ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale -

rd. 15.000 €

6.3 Plausibilitätskontrolle der jeweiligen marktangepassten vorläufigen Ertragswerte

Die jeweiligen marktangepassten vorläufigen Ertragswerte zu A) bis C) unter Berücksichtigung eines jeweils schadensfreien und unbelasteten Grundstückszustands zeigen folgende Ertragskennzahlen:

TG-Stellplatz zu A) im ATP Nr. 10	Ertrags- und Gebädefaktoren / Kennzahlen
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)	17.515 €
Multiplikator der Jahresroherträge (mvEW : JRoE, somit 17.515 € : 900 €)	19,46-fache
Liegenschaftszinssatz	3,00%
Netto-Anfangsrendite (JRE : mvEW, somit 732 € : 17.500 € x 100)	4,18%
Brutto-Anfangsrendite (JRoE : mvEW, somit 900 € : 17.515 € x 100)	5,14%
TG-Stellplatz zu B) im ATP Nr. 17	Ertrags- und Gebädefaktoren / Kennzahlen
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)	15.338 €
Multiplikator der Jahresroherträge (mvEW : JRoE, somit 15.338 € : 840 €)	18,26-fache
Liegenschaftszinssatz	3,00%
Netto-Anfangsrendite (JRE : mvEW, somit 673 € : 15.338 € x 100)	4,39%
Brutto-Anfangsrendite (JRoE : mvEW, somit 840 € : 15.338 € x 100)	5,48%
TG-Stellplatz zu C) im ATP Nr. 18	Ertrags- und Gebädefaktoren / Kennzahlen
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)	15.338 €
Multiplikator der Jahresroherträge (mvEW : JRoE, somit 15.338 € : 840 €)	18,26-fache
Liegenschaftszinssatz	3,00%
Netto-Anfangsrendite (JRE : mvEW, somit 673 € : 15.338 € x 100)	4,39%
Brutto-Anfangsrendite (JRoE : mvEW, somit 840 € : 15.338 € x 100)	5,48%

Die jeweiligen ermittelten, marktangepassten vorläufigen Ertragswerte für die gegenständlichen Tiefgaragen-Stellplätze der Bewertungsobjekte **zu A) bis C)** zeigen insgesamt ein plausibles und realistisches Preisgefüge. Ferner zeigen die ermittelten Ertragsfaktoren, insbesondere im Vergleich des Liegenschaftszinssatzes zur Nettoanfangsrendite, plausible Wertgrößen.

Gemäß dem Augsburger **Immobilienmarktbericht 2024** (S. 49) wurden für **wiederverkaufte Tiefgaragenstellplätze der Gemarkung Lechhausen** auf Grundlage von 24 Verkaufsfällen Durchschnittswerte für das Jahr **2024** ermittelt. Für Tiefgaragenstellplätze mit einem tatsächlichen Baujahr von **1990** und einem Miteigentumsanteil (MEA) von 1,0 / 1.000, wurde ein Medianwert von **18.300 €** ermittelt (**1. Quartil: 15.000 €; 3. Quartil: 19.100 €**).

7 Zusammenfassung und Ermittlung der Verkehrswerte

Wie bei der Darstellung der Bewertungssystematik unter Punkt 5.5 aufgeführt, sind folgende Besonderheiten in nachstehender Reihenfolge gesondert zu berücksichtigen:

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

Allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV):

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens wurden aus marktnahen Daten und den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag, der gegebenen wirtschaftlichen Lage und Marktentwicklung, marktüblich erzielbaren Erträgen, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssätzen ermittelt. Es spiegeln sich somit in den ermittelten Ertragswerten 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 jeweiligen marktangepassten vorläufigen Ertragswerts von einem schadensfreien Bewertungsobjekt ausgegangen. Bisher nicht erfasste sonstige Umstände wie z. B. Mängel oder Schäden sind gesondert zu berücksichtigen.

Zukünftige Sanierungserfordernisse:

Wie bereits unter Punkt 3.7 und 4.10 ausführlich beschrieben, sind laut schriftlicher Auskunft der WEG-Verwaltung mittelfristig Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum zu erwarten.

Ein mögliches Kostenrisiko hinsichtlich der zum Bewertungsstichtag noch nicht absehbaren Höhe zukünftiger erforderlicher Sonderumlagen, wurde im Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes bereits entsprechend gewürdigt (s. a. unter Ziffer 6.2). Einen zusätzlichen, darüber hinaus gehenden Wertabschlag im Rahmen der Korrektur aufgrund besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, erachtet der Sachverständige daher als nicht erforderlich. Der Ertragswert entspricht somit dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert.

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

Teileigentum zu A) TG-Stellplatz im ATP-Nr. 10:
Verkehrswert: rund 17.500 €

Teileigentum zu B) TG-Stellplatz im ATP-Nr. 17:
Verkehrswert: rund 15.000 €

Teileigentum zu C) TG-Stellplatz im ATP-Nr. 18:
Verkehrswert: rund 15.000 €

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

Die Überprüfung des Ertragswerts erfolgte bereits mittels einer Plausibilitätsprüfung, die sich auf geeignete Vergleichszahlen stützte. Diese Plausibilitätsprüfung bestätigt den 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 den geltenden 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 werden folgende unbelastete Verkehrswerte für die jeweiligen Bewertungsobjekte zu **A)** bis **C)** zum Wertermittlungsstichtag für angemessen gehalten:

<p>A) TG-Stellplatz lt. ATP Nr. 10</p> <p>(= 2,9 / 1.000 Miteigentumsanteile am vereinigten Grundstück der Flurstücke 184, 186 und 187, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten TG-Stellplatz).</p>	<p>Verkehrswert</p> <p>rd. 17.500 €</p> <p>(i. W.: siebzehntausendfünfhundert Euro)</p>
<p>B) TG-Stellplatz lt. ATP Nr. 17</p> <p>(= 2,1 / 1.000 Miteigentumsanteile am vereinigten Grundstück der Flurstücke 184, 186 und 187, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten TG-Stellplatz).</p>	<p>Verkehrswert</p> <p>rd. 15.000 €</p> <p>(i. W.: fünfzehntausend Euro)</p>
<p>C) TG-Stellplatz lt. ATP Nr. 18</p> <p>(= 2,1 / 1.000 Miteigentumsanteile am vereinigten Grundstück der Flurstücke 184, 186 und 187, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichneten TG-Stellplatz).</p>	<p>Verkehrswert</p> <p>rd. 15.000 €</p> <p>(i. W.: fünfzehntausend Euro)</p>

8 Schlussbemerkung / Versicherung

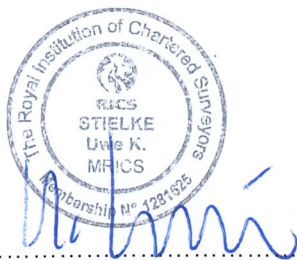
Dieser Wert gilt ohne eventuelle hypothekarische Belastungen und ohne etwaige Altlasten. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie die bei der Besichtigung nicht feststellbaren Grundstücksgegebenheiten wird ausdrücklich ausgeschlossen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom 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.

9 Versicherung

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

Augsburg, 03. Dezember 2025



Uwe K. Stielke MRICS

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

10 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)

11 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

12 Anlagen

- Fotodokumentation
- Makrolage / Mikrolage
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk
- Wesentliche Auszüge aus der Teilungserklärung (TE) mit Aufteilungsplänen und Baubeschreibung