

Verkehrswertgutachten

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

für ein mit einem

Wohn- und Geschäftshaus nebst Garagengebäude

bebautes Grundstück



Bauernstraße 5 | 86368 Gersthofen

VERKEHRSWERT

zum 14. August 2024

nach dem äußeren Eindruck

354.000 €

als Gesamtverkehrswert

- für das unbelastete Grundstück Flst. 160/2 i. S. d. § 74a ZVG -

177.000 €

davon 1/2 ideeller Miteigentumsanteil

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	5
3	Allgemeine Angaben	6
3.1	Auftraggeber	6
3.2	Auftrag	6
3.3	Zweck des Gutachtens	6
3.4	Wertermittlungsstichtag, Ortsbesichtigung und Teilnehmer der Ortsbesichtigung	6
3.5	Anzahl der Gutachtenausfertigungen	7
3.6	Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen	7
4	Beschreibung des Grundstücks	8
4.1	Grundbuch	8
4.2	Ortsangaben / Lage	9
4.3	Bodenbeschaffenheit / Grundstücksgestalt und Form	9
4.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	10
4.5	Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks	10
4.6	Bau- / Planungsrecht	10
4.7	Denkmalschutz	12
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
5.1	Vorbemerkung	12
5.2	Baubeschreibung allgemein und innen	13
5.3	Nebengebäude	14
5.4	Außenanlagen	14
5.5	Flächen und Maße	14
5.6	Zustand der baulichen Anlagen	15
6	Zur Verfahrenswahl	16
6.1	Allgemein	16
6.2	Bewertungsmethoden	16
6.3	Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	17
6.4	Umstände des Einzelfalls / Vorgehensweise	17
6.5	Darstellung der Bewertungssystematik	18
7	Bewertung	19
7.1	Ermittlung des Bodenwertes	19
7.2	Ermittlung des Ertragswertes	21
7.3	Plausibilitätskontrolle des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes	26
8	Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswerts	26
9	Schlussbemerkung	29
10	Versicherung	29
11	Wesentliche Literatur	30
12	Gesetzliche Grundlagen	30
13	Anlagen	30

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück Flurstück Nr. 160/2 bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus nebst Garage. Das Gebäude wurde – soweit anhand der baubehördlichen Genehmigungsunterlagen ersichtlich – vermutlich in Massivbauweise hergestellt und besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss mit gastronomischer Nutzung, einem Obergeschoss sowie einem Dachgeschoss nebst Spitzboden. Das Garagengebäude ist – soweit bekannt und lt. Genehmigungsunterlagen – eine als Grenzbaukörper in massiver Bauweise errichtete Doppelgarage mit Dachterrasse.		
Objektanschrift	Bauernstraße 5 86368 Gersthofen		
Grundbuch	Amtsgericht: Augsburg Grundbuch von: Gersthofen Band: 200 Blatt: 6496 Flurstück Nr.: 160/2, Bauernstraße 5 Gebäude- und Freifläche zu 243 m²		
Baujahre (lt. Baugenehmigungsunterlagen)	ca. 1958 ca. 1969 ca. 1992 ca. 2020	Fassadenänderung eines Wohn- und Geschäftshauses Neubau einer Fertiggarage Nutzungsänderung – Papierladen zu einem Stehimbiss Errichtung einer Garage mit Dachterrasse	
Nutzung	Die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse der einzelnen Räumlichkeiten in den jeweiligen Geschossen sind dem SV aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt.		
Bruttogrundfläche			
Nutzfläche			
Wohnfläche			
(Flächen anhand der vorl. Planunterlagen ermittelt)			
		Bruttogrundfläche	Wohnfläche
	Wohn- und Geschäftshaus	(BGF)	(Wfl.)
	Kellergeschoss	ca. 124 m²	-
	Erdgeschoss	ca. 124 m²	-
	Obergeschoss	ca. 124 m²	ca. 88 m²
	Dachgeschoss	ca. 124 m²	ca. 70 m²
	Gesamt:	ca. 496 m²	ca. 158 m²
		Bruttogrundfläche	Wohnfläche
	Garagengebäude	(BGF)	(Wfl.)
	Erdgeschoss	ca. 45 m²	-
	Gesamt:	ca. 45 m²	ca. 40 m²

Grundstücksgröße	243 m ² (lt. Grundbuch siehe oben)
Vorhandenes Zubehör gemäß § 97 BGB	Vorbemerkung: 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. Neben der gastronomischen Nutzung im Erdgeschoss, war die Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung in den aufgehenden Geschossen vermutlich wohnwirtschaftlich genutzt. Zubehörstücke von besonderem Wert sind nicht bekannt und waren von der Straße aus gesehen auch außerhalb des Wohnhauses nicht ersichtlich. Auf dem Grundstück war ein Pkw abgestellt. Sämtliches ggf. vorhandenes Zubehör, Inventar, Betriebseinrichtungen oder Betriebsmaterial etc. konnte seitens des Sachverständigen nicht bewertet werden.
Besonderheiten	Fehlende Innenbesichtigung: Die bewertungsgegenständlichen Räumlichkeiten konnten von innen nicht besichtigt werden. Die Angaben zu dem Bewertungsobjekt in diesem Gutachten basieren lediglich auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte, insbesondere den Planunterlagen, den Auskünften seitens der Behörden sowie aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes am Besichtigungstag. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die tatsächlich vorhandene Bauausführung überwiegend den - nur teilweise vorhandenen - Bestandsplänen entspricht. Möglichen Kaufinteressenten wird vor einer vermögensmäßigen Disposition dringend empfohlen, weiterführende Untersuchungen in Eigenregie anzustellen. Ein angemessener Sicherheitsabschlag wurde aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung am Ende des Gutachtens berücksichtigt (siehe auch Ziff. 8). Unvollständige Planunterlagen: Seitens der zuständigen Bauverwaltung wurden dem SV verschiedene Planunterlagen übersandt (siehe Anlage). Grundrisspläne zum Ober- und Dachgeschoss lagen hingegen nicht vor. Auftragsgemäß zu bewertende Rechte in Abt. II des Grundbuchs: In Abteilung II sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk unter der laufenden Nummer 8 am Anteil Abt. I/3.2 - bezogen auf das bewertungsgegenständliche Grundstück - unter den laufenden Nummern 1, 2 und 4 Belastungen eingetragen. Die den Eintragungen zugrunde liegenden Bewilligungsurkunden sind lt. Auskunft des GBA Augsburg in Kriegszeiten im Jahre 1944 verbrannt (s. a. Punkt 4.1). Die auftragsgemäße Bewertung dieser Rechte kann mangels Kenntnis der

 Inhalte nicht erfolgen.

2 Gesonderte Fragestellungen laut gerichtlichem Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage ?	Siehe Punkt 4.2
Baulicher Zustand und ggf. Reparaturen ?	Siehe Punkt 5.6
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen ?	Siehe Punkt 5.6
Verdacht auf Hausschwamm ?	Nicht bekannt
Verdacht auf ökologische Altasten ?	Siehe Punkt 4.3
Verwalter und Höhe des Wohngeldes ? (bei WE u. TE)	Entfällt
Mieter oder Pächter ?	Nicht bekannt
Wohnpreisbindung § 17 WoBindG ?	Entfällt
Gewerbebetrieb ?	Soweit bekannt und ersichtlich – war das EG der Liegenschaft als Imbiss genutzt und als solches betrieben.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen ?	Eine Innenbesichtigung der Räumlichkeiten war nicht möglich.
Besteht ein Energieausweis?	Nicht bekannt

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 Wohnungs- und Teileigentums im Sinne des § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) wurde erteilt mit dem Schreiben - nebst Beschluss - des Amtsgerichts Augsburg vom 19.07.2024 (Posteingang am 24.07.2024).

3.3 Zweck des Gutachtens

Laut Beschluss soll zum Wertermittlungstichtag 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 Pkt. 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 Wertermittlungstichtag, Ortsbesichtigung und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßge-

bend ist. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag und wird für den **14. August 2024** festgelegt. An diesem Tag fand die Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) statt.

Anwesend war:

- 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 **2-facher Ausfertigung** erstellt.

3.6 Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

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

- Auszug (Kopie) aus dem Grundbuch, Ausdruck vom 29.07.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 29.07.2024, Maßstab 1:1000
- Schriftliche Auskünfte der zuständigen Behörden
- Kopien der Genehmigungsunterlagen aus der Bauakte (Ansichten, Grundrisse, Schnitte,) vom Bauamt übermittelt
- Angaben des Gutachterausschusses
- Daten aus der Ortsbesichtigung

Abschluss der Recherchen: 31.10.2024

4 Beschreibung des Grundstücks

4.1 Grundbuch

Amtsgericht: Augsburg
 Grundbuch von: Gersthofen
 Band: 200
 Blatt: 6496
 Flurstück Nr.: 160/2, Bauernstraße 5
 Gebäude- und Freifläche zu 243 m²

Bestandsverzeichnis / Erste und zweite Abteilung

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

Ein Herrschvermerk war zum Bewertungsstichtag im Bestandsverzeichnis nicht eingetragen.

In Abteilung II sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk unter der laufenden Nummer 8 am Anteil Abt. I/3.2 - bezogen auf das bewertungsgegenständliche Grundstück - unter den laufenden Nummern 1, 2 und 4 Belastungen eingetragen wie folgt:

1	<u>1</u> 2	Benützungs- und Begehungsrecht a) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke FlNr. 950/10 a, b, c, k Gemarkung Langweid und FlNr. 2016/77 a, b, c, d und 2016/80 Gemarkung Gersthofen; b) für die Lech-Elektrizitätswerke Aktien-Gesellschaft, Augsburg; je gemäß Bewilligung vom 27.11.1928 eingetragen am 28.12.1928 und 06.02.1930; umgeschrieben am 11. Februar 1988.  Doll
2	<u>1</u> 2	Benützungs- und Begehungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlNr. 161; gemäß Bewilligung vom 18.02.1929 eingetragen am 06.02.1930; umgeschrieben am 11. Februar 1988.  Ortner
4	<u>1</u> 2	Benützungs- und Begehungsrecht und Verpflichtung zur Belassung der Anlagen und Leitungen für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlNr. 160; gemäß Bewilligung vom 09.02.1932 eingetragen am 10.09.1932; umgeschrieben am 11. Februar 1988.

Auszugsweise Kopien aus dem betreffenden Grundbuch, Abteilung II

Die den Eintragungen zugrunde liegenden Bewilligungsurkunden sind lt. Auskunft des GBA Augsburg in Kriegszeiten im Jahre 1944 verbrannt. Die auftragsgemäße Bewertung dieser Rechte kann mangels Kenntnis der Inhalte insofern nicht erfolgen.

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/Region: Gersthofen mit 24.282 Einwohnern [Stand: 01/2024 Internetseite Stadt Gersthofen] ist eine Stadt im bayerisch-schwäbischen Landkreis Augsburg und grenzt unmittelbar an den Nordrand der Stadt Augsburg; die Innenstadt von Augsburg ist rd. 7 km entfernt. Seit 1975 besteht Gersthofen aus dem eigentlichen Stadtgebiet und dem Ortsteil Hirblingen. 1978 kamen die Ortsteile Edenbergen, Batzenhofen und Rettenbergen dazu. In Ost-West Richtung durchquert die A 8 Gersthofen. In Süd-Nord Richtung verläuft die vierspurige B 2 bzw. B 17, welche mit mehreren Anschlussstellen Gersthofen anbindet.
- Stadtteil/
Nähere Umgebung: Struktur: Lage im Stadtzentrum
Prägung: Mischgebiet
Besonderheit: -
- Verkehrsanbindung: Insgesamt sehr gute Verkehrslage zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen bzw. zum öffentlichen Nahverkehr.
- Immissionen: Straßenverkehrsbedingte Immissionen vom Sachverständigen wahrnehmbar
- Wohnlage: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen, mittel- und langfristigen Bedarf vorhanden; öffentliche Einrichtungen wie z. B. Schulen und Kindergärten im näheren Umfeld vorhanden; mittlere Wohnlage mit Beeinträchtigungen aufgrund der unmittelbaren Lage an einer Durchfahrtsstraße.
- Gewerbelage: Bedingt durch die gegebene Sichtbarkeit des Objektes aufgrund der Lage an einer Ortsdurchfahrtsstraße im Bereich des Stadtzentrums nebst der gegebenen eingeschränkten Parkplatzsituation, kann von einer durchschnittlichen Lagequalität für gastronomische Nutzungen insbesondere in Form eines Imbiss-Lokals ausgegangen werden.

4.3 Bodenbeschaffenheit / Grundstücksgestalt und Form

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

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

- Altlastenverdacht: Laut Behördenauskunft befindet sich das Objekt nicht in einem altlastenverdächtigen Gebiet
- Topographie: Soweit von der Straße aus erkennbar, weitgehend ebenerdig
- Form: Viereckiger, annähernd trapezförmiger Grundstückszuschnitt
- Größe: Gem. Grundbuch 234 m²
Mittlere Breite: rund 15,5 m
Mittlere Tiefe: rund 15 m

4.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Straßenart: Ortsdurchfahrtsstraße

Straßenausbau: Fahrbahn ortsüblich ausgebaut, asphaltiert und befestigt
Auf der Straße farbig abgegrenzter Fahrradstreifen
Gehwege beidseitig vorhanden
Im öffentlichen Straßenbereich des Bewertungsbereichs sind keine Parkmöglichkeiten vorhanden

Anschlüsse: Nicht genau bekannt, Anschlüsse an Versorgungsleitungen und zur Abwasserbeseitigung sind vermutlich – soweit von außen ersichtlich – vorhanden.

Das Grundstück scheint voll erschlossen zu sein. Lt. schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde sind keine Erschließungsbeiträge oder Abgaben (nach dem BauGB oder KAG) fällig gestellt bzw. offen. Im Rahmen der Bewertung wird ein erschließungsbeitrags- und abgabefreier Zustand unterstellt. Für das Grundstück wird ein erschließungsbeitragsfreier Bodenwert angenommen.

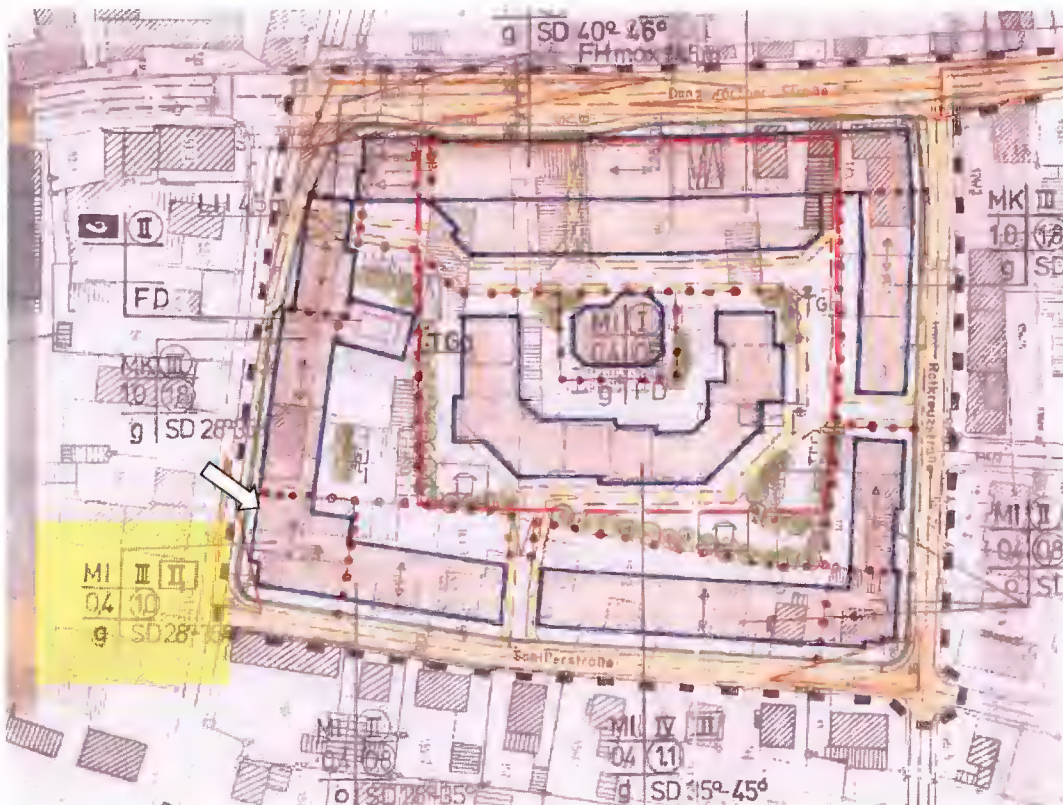
4.5 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück ist vermutlich mit einem – soweit von außen ersichtlich und aufgrund baubehörlicher Genehmigungsunterlagen bekannt – Wohn- und Geschäftshaus nebst Garage bebaut.

Die Grundstücksgröße ist für eine derartige Bebauung und Lage ausreichend bemessen und ortsüblich. Die Erschließung ist gesichert und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften im Sinne des Bauplanungsrechts baulich nutzbar. Das Grundstück ist somit gemäß ihren genehmigten Nutzungen nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als Bauland zu qualifizieren.

4.6 Bau- / Planungsrecht

Nach Auskunft der zuständigen Behörde in Verbindung mit Informationen über das Geoportal der Stadt Gersthofen (<https://www.gi-geoinformatik.de>) richtet sich das Baurecht nach § 30 Baugesetzbuch (= Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans). Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und die Erschließung gesichert ist. Lt. Behördenauskunft gilt für das Bewertungsobjekt der Bebauungsplan Nr. 1a für das Gebiet „Zwischen Donauwörther Straße, Rotkreuzstraße, Bauernstraße und Schillerstraße“, rechtskräftig seit 30.03.1979.



Planausschnitt aus dem B-Plan Nr. 1a, rechtsverbindlich seit 30.03.1979

Wesentliche Festsetzungen:Art der Baulichen Nutzung:

MI Mischgebiet

Maß der Baulichen Nutzung:

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 II Zahl der Vollgeschosse als Mindestgrenze
 0.4 Grundflächenzahl (GRZ), höchstzulässig
 1.0 Geschossflächenzahl (GFZ), höchstzulässig

Baugrenzen, Baulinien, Bauweise:

Baugrenze vorhanden
 g geschlossene Bauweise

Dachform:

SD Satteldach
 ← → Firstrichtung

Dachneigung 28 bis 35°

Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich lt. behördlicher Auskunft als „gemischte Baufläche (M)“ dargestellt.

Sonstige besondere bauplanungsrechtliche Beschränkungen (z. B. Wasser-, Natur-, Landschafts-schutz-, Überschwemmungsgebiet) bestehen für das Grundstück Flst. 160/2 lt. Auskunft nicht.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nach Behördenauskunft in einem Sanierungsgebiet. Gemäß der Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets „Stadtkern“, in der Fassung vom 24.06.2020, wird das Verfahren im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen. Als Durchführungszeitraum sind gemäß der Satzung 15 Jahre, bis voraussichtlich

01.07.2035, vorgesehen. Ein Sanierungsvermerk ist zum Bewertungsstichtag nicht im Grundbuch eingetragen.

Hinweis: Die Einhaltung eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen sowie öffentlich-rechtliche Bestimmungen, das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des 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

Für das Bewertungsgrundstück befinden sich nach Behördenauskunft keine Denkmalschutzaufgaben.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung

Allgemeine Hinweise:

Die nachfolgende Beschreibung der baulichen Anlagen basiert auf Beobachtungen während des Ortstermins sowie Angaben aus der Bauakte (im Falle einer Außenbesichtigung weitestgehend unter Zugrundelegung der vorliegenden Aktenlage).

Laut dem Gerichtsauftrag ist die Gutachtenstätigkeit auf das zur Erfüllung des Auftrags Notwendige zu beschränken. 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 soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar und bekannt sind. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Die aufstehenden Baulichkeiten (Wohn- und Geschäftshaus, Garage) konnten von innen nicht besichtigt werden, den anliegenden Grundrissplänen kann die Raumaufteilung der baulichen Anlagen entnommen werden (lediglich für EG vorliegend). Eine Haftung für die Übereinstimmung der baubehördlichen Genehmigungsunterlagen mit der tatsächlichen Ausführung wird ausgeschlossen. Einem interessierten Erwerber wird empfohlen, diesbezüglich vertiefende Untersuchungen anzustellen.

Gemäß den seitens der Baubehörde übermittelten Baugenehmigungsunterlagen kann von nachfolgenden Baumaßnahmen und Entstehungszeiten ausgegangen werden:

ca. 1958	Fassadenänderung eines Wohn- und Geschäftshauses
ca. 1969	Neubau einer Fertiggarage
ca. 1992	Nutzungsänderung – Papierladen zu einem Stehimbiss
ca. 2020	Errichtung einer Garage mit Dachterrasse

5.2 Baubeschreibung allgemein und innen

Gebäudetyp:	Wohn- und Geschäftshaus vmtl. in Massivbauweise, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss nebst Spitzboden.
Fundament:	Nicht bekannt.
Außenwände:	Nicht genau bekannt, vmtl. Massivbauweise
Innenwände:	Nicht genau bekannt, vmtl. Massivbauweise
Böden/Decken:	Nicht genau bekannt, lt. Planunterlagen teils Massiv teils Holzbalkendecken
Dach:	Satteldach; Eindeckung mit Biberschwanzziegeln; Dachgauben; Dachflächenfenster; Parabolspiegel; Strom- Dachständer, Dachentwässerung vorhanden
Eingangsbereiche:	Schnellimbiss Südfassade: Nicht barrierefreier überdachter Eingang über 2-stufiges Eingangspodest; Eingangstüre mit Glasausschnitt; zwei großflächige (Schau) -Fenster; Außenbeleuchtung, in Überdachung integrierte Downlights; Markise vorhanden; straßenseitige Fassadenfront im EG-Bereich gefliest; Werbebeschilderung (vmtl. beleuchtbar) an Front Überdachung Hauseingang Ostfassade: Nicht barrierefreier überdachter Eingang über 2-stufiges Treppenpodest; Eingangstüre mit Glasausschnitt; drei Klingeltaster mit Gegensprechanlage; vier Briefkästen in Außenwand neben Eingangstüre integriert; Außenkamera vorhanden
Hausflur, Treppen /-haus:	Nicht bekannt
Heizung/Warmwasser:	Nicht bekannt
Zustandsmerkmale:	Nicht bekannt; Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands
Ausstattung:	
Böden:	Nicht bekannt
Decken:	Nicht bekannt
Wände:	Nicht bekannt
Fenster:	Nicht genau bekannt, soweit von der Straße aus erkennbar vmtl. Kunststoff-Fenster; Außenverschattung, Außenrollläden vorhanden
Innentüren:	Nicht bekannt
Heizung / Warmwasser:	Nicht bekannt
Elektro:	Nicht bekannt
Sanitär:	Nicht bekannt
Ausstattungsstandard:	Nicht bekannt; Annahme einer insgesamt mittleren Ausstattung
Zustand:	Nicht bekannt; Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands

Garage

Konstruktionsart:	Soweit bekannt und lt. Genehmigungsunterlagen als Grenzbaukörper in massiver Bauweise errichtete Doppelgarage mit Dachterrasse
Boden:	Nicht bekannt
Dach:	Flachdach / Dachterrasse
Tor/Tür/Fenster:	Soweit ersichtlich Sektionaltor
Ausstattung:	Nicht bekannt; Annahme einer insgesamt mittleren, zweckmäßigen Ausstattung
Zustand:	Nicht bekannt; Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands

5.3 Nebengebäude

Soweit von der Straße aus einsehbar, waren neben dem Wohn- und Geschäftshaus und der Garage auf dem Bewertungsgrundstück keine weiteren Gebäude vorhanden.

5.4 Außenanlagen

Außenanlagen sind die mit dem Grundstück fest verbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen und Gartenanlagen.

Ver- und Entsorgungsanlagen sind soweit bekannt vorhanden. Genaue Feststellungen über die Außenanlagen des Bewertungsgrundstücks konnten aufgrund eingeschränkter Inaugenscheinahme von der Straße aus am Ortstermin nicht getroffen werden. Sie zeigten sich - soweit von außen zumeist von der Straße sowie vom Hauszugangsbereich aus ersichtlich - der Baujahreszeit und den baulichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbeschaffenheit entsprechend weitgehend üblich. Der Zustand der einsehbaren Außenbereiche und Außenanlagen machte - neben üblichen alters- und witterungsbedingten Abnutzungserscheinungen - einen dem Alter entsprechenden durchschnittlichen Gesamteindruck.

5.5 Flächen und Maße

Die **Wohnfläche** (WoFl) wird in der Wohnflächenverordnung (WoFIV) von 2004 definiert. Die Wohnflächenverordnung ist zwingend bei der Berechnung der Wohnfläche nach Wohnraumförderungsgesetz anzuwenden. Ihr Ansatz der Wohnfläche hat sich auch im nicht geförderten Wohnungsbau als Standarddefinition der Wohnfläche durchgesetzt. Als Wohnflächen gelten gem. WoFIV die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zur betreffenden Wohnung gehören. Zur Wohnfläche nach WoFIV gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen, insbesondere Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen bzw. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie Geschäftsräume. Diese Räume werden innerhalb des Gutachtens gesondert als Nutzflächen (Nutzfl.) ausgewiesen.

Die **Nutzfläche** wird in der DIN 277 (2005) definiert. Unter Nutzfläche (NF) versteht man den Anteil der Grundfläche eines Gebäudes, der der Nutzung des Bauwerks auf Grund seiner Zweckbestim-

mung dient. Nicht zur Nutzfläche gehören Verkehrsflächen (wie z. B. Treppenhäuser, Gemeinschaftsflure, Aufzüge) und technische Funktionsflächen (wie z. B. Heizungsräume, Maschinenräume, technische Betriebsräume).

	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (Wfl.)	Nutzfläche (Nfl.)
Wohn- und Geschäftshaus			
Kellergeschoss	ca. 124 m ²	-	ca. 88 m ²
Erdgeschoss	ca. 124 m ²	-	ca. 88 m ²
Obergeschoss	ca. 124 m ²	ca. 88 m ²	-
Dachgeschoss	ca. 124 m ²	ca. 70 m ²	-
Gesamt:	ca. 496 m²	ca. 158 m²	ca. 176 m²

	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (Wfl.)	Nutzfläche (Nfl.)
Garagengebäude			
Erdgeschoss	ca. 45 m ²	-	ca. 40 m ²
Gesamt:	ca. 45 m²		ca. 40 m²

Wichtiger Hinweis:

Wohn- bzw. Nutzflächenberechnungen lagen den von der Baubehörde übermittelten Genehmigungsunterlagen nicht bei. Dem Ansatz der angenommenen vermietbaren Flächen wurde für die Nutzfläche der EG-Einheit überschlägige Flächenberechnungen aus den vorliegenden, teilweise bemaßten Genehmigungsplanunterlagen zugrunde gelegt, diese wurden über Maßkontrollen aus dem Katasterplan auf Plausibilität geprüft. Die angenommenen Wohnflächen der Obergeschosse wurden mangels Planunterlagen aus der ermittelten Nutzfläche im EG ersatzhalber abgeleitet. Nach überschlägiger Kontrolle erscheinen die nachfolgenden Flächenangaben plausibel. Die in den Grundrissen dargestellten Verkehrsflächen (z. B. Treppenhäuser) sowie Funktions- und Technikflächen (z. B. Heizungsraum) wurden entsprechend herausgerechnet und somit nicht berücksichtigt. Die Dachterrasse über dem Garagengebäude ist im Ansatz der Wohnfläche nicht enthalten. Es wurde eine auf dem Markt vermietungsrelevante Nutzfläche angenommen. Ein Aufmaß vor Ort wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt, eine Innenbesichtigung der Räumlichkeiten war nicht möglich. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Vor einer vermögensmäßigen Disposition kann ein Aufmaß empfohlen werden.

5.6 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, so dass der bauliche Zustand nur pauschal aufgenommen wurde. 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, Falschauskünften 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.

Auffälligkeiten, Bauschäden und Mängel:

Da die Baulichkeiten des Bewertungsgrundstücks von innen nicht besichtigt werden konnten, empfiehlt der Sachverständige in diesem Zusammenhang, vor einer vermögensmäßigen Dispositi-

on weiterführende Recherchen über den tatsächlichen inneren Zustand der Gebäude anzustellen. Für die hiermit verbundenen Risiken übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Ein angemessener Risikoabschlag wurde am Ende des Gutachtens berücksichtigt.

Der Gebäudebestand nebst Außenanlagen machte - soweit zum Zeitpunkt der Besichtigung, lediglich eingeschränkt von außen erkennbar - unter Berücksichtigung des Alters einen teils instandhaltungs- und modernisierungsbedürftigen Eindruck. Übliche alters-, gebrauchs- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen waren an den Fassaden ersichtlich.

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 Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

6.2 Bewertungsmethoden

Vergleichswertverfahren:

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens findet die Grundstücksmarktlage vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise Eingang in die Wertermittlung. Das Vergleichswertverfahren wird dann angewandt, wenn zwischen dem Bewertungsobjekt und den entsprechenden Vergleichsobjekten eine unmittelbare Vergleichbarkeit besteht.

Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren wird seit geraumer Zeit generell angewandt und bietet sich insbesondere bei Wohnungs- und Teileigentum, Mehrfamilienwohnhäusern sowie Gewerbeobjekten und -einheiten an. Die Wertigkeit wird am besten durch die Miete oder Pacht zum Ausdruck gebracht. Da Wohnungs- und Teileigentum, Mehrfamilienwohnhäuser sowie Gewerbeobjekte und -einheiten zum größten Teil als Anlageobjekte gehalten werden und damit auch vermietet sind, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen. Demzufolge muss

auch bei der Verkehrswertermittlung der erzielbare Ertrag im Vordergrund stehen, was im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Ertragswertverfahren möglich ist. Als Plausibilitätskontrolle empfiehlt es sich, aufgrund der Marktlage Vergleichswerte heranzuziehen.

Sachwertverfahren:

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

6.3 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs

Die Wahl der Wertermittlungsverfahren bestimmt sich grundsätzlich nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Bei der Wertermittlung ist zu hinterfragen, welche Überlegungen der Markt bei der Preisbemessung im Grundstücksverkehr für die vorliegende Art von Grundstück angestellt hat und somit für die Bewertung maßgebend ist. Ebenfalls für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens entscheidend sind die dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen und Datengrundlagen, z. B. bei der Frage nach einer möglichen Anwendung eines Vergleichswertverfahrens. Außeracht bleiben müssen bei der Wahl des Verfahrens persönliche oder ungewöhnliche Interessen, die nicht das Marktgeschehen widerspiegeln.

Bei bebauten Grundstücken ist für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens die zukünftige Nutzung des Grundstücks maßgebend, die im Rahmen der rechtlich zulässigen Nutzung und unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise üblicherweise realisiert wird. Hierbei ist insbesondere auch auf eine sinnvolle Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes bei der zukünftigen Nutzung zu achten. Grundlage bilden hierbei die vorhandene Bauleitplanung und andere rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten, die ohne spekulative Erwartungen Anhaltspunkte für die künftige Nutzbarkeit geben.

6.4 Umstände des Einzelfalls / Vorgehensweise

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Grundstück, das soweit von außen ersichtlich mit einem **Wohn- und Geschäftshaus nebst Garagengebäude** bebaut ist. Bei derartig bebauten Grundstücken scheitert die Anwendung des Vergleichswertverfahrens in der Regel an einer hinreichend vergleichsgerechten Datenbasis, da auf Grund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen sowie der individuellen Ausführungen (Gestaltung / Ausstattung) und der unterschiedlichen Erhaltungszustände der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ein direkter Preisvergleich in der Regel nicht möglich ist. Dies gilt auch im vorliegenden Fall. Somit beschränkt sich die Auswahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens auf das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren.

Für die Auswahl aus dem Sach- und Ertragswertverfahren ist entscheidend, ob sich die Kaufpreisüberlegungen potentieller Käufer auf eine rentierliche Vermietbarkeit der gegenständlichen Immobilie stützen oder nicht. Während Kaufinteressenten, die eine rentierliche Vermietbarkeit zum Ausgangspunkt ihrer Wertüberlegungen machen, sich nahezu ausschließlich am Ertragswert orientieren, steht bei Kaufinteressenten, die derartige Überlegungen nicht anstellen, der individuelle Nutzungswert im Vordergrund. Derartige Kaufinteressenten gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen zumeist von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grund-

stücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären und bestimmen, ausgehend von diesen Kosten und unter zusätzlicher Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters, ihren individuellen Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens nachvollziehbar darzustellen.

Im gegenständlichen Fall ist allerdings bei der zu bewertenden Immobilie mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass Kaufinteressenten ihre Wertüberlegungen nahezu ausschließlich an Renditeüberlegungen ausrichten, da bei derartigen Objekten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i. d. R. eine rentierliche Vermietung beabsichtigt wird.

Aufgrund dieses Sachverhaltes wird für das zu bewertende Grundstück das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen.

Bei der Ermittlung des Bodenwerts wird das (indirekte) Vergleichswertverfahren herangezogen (Bodenrichtwertverfahren).

6.5 Darstellung der Bewertungssystematik

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

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 Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenwert (Bezeichnung für den Wert des reinen Bodens, im Gegenteil zum Grundstücks-
wert; dieser beinhaltet auch aufstehende Baulichkeiten) eines Grundstücks ist grundsätzlich aus
Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grund-
stücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grund-
stück 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 Vergleichs-
grundstücken, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück hinrei-
chend übereinstimmen, vorliegen. Dies ist auch bei der hier vorliegenden Wertermittlung der Fall.
In diesem Fall kann auf die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte zurückge-
griffen werden. Insofern wird für das zu bewertende Grundstück der Bodenwert aus einem geeig-
neten 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 ist ein unmittelbarer Preisvergleich von Grund und Boden mangels vergleich-
barer Objekte nicht möglich, daher ist der Bodenwert aus den vom zuständigen Gutachterauss-
schuss veröffentlichten Bodenrichtwerten abzuleiten.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück:

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

Laut Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses wird der zuletzt veröffentlichte durchschnitt-
liche erschließungsbeitragsfreie (ebf) Bodenrichtwert (BRW) zum 01.01.2024 mit **960 €/m²** Grund-
stücksfläche (Bodenrichtwertzone 21471008) für unbebaute Grundstücke angegeben. Der BRW
bezieht sich auf Wohnbauflächen. Weitere wertrelevante Kennzahlen bezogen auf den Boden-
richtwert (z. B. WGFZ) wurden seitens des Gutachterausschusses nicht angegeben.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück zeigt hinsichtlich der o.g. betrachteten benachbarten
Bodenrichtwertzonen weitgehend vergleichbare gebietstypische Lage- und Nutzungsmerkmale mit
einer ortsüblichen Bebauung. Der Sachverständige hält die Zugrundelegung des Bodenrichtwerts
in Höhe von 960 €/m² Grundstücksfläche als Ausgangswert zunächst für angemessen und kann
daher als Ausgangswert für den objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert übernommen wer-
den.

Anpassung an die konjunkturelle Entwicklung:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Der Bewertungsstichtag für das gegenständliche Grundstück hingegen datiert zum 14.08.2024. Aufgrund der teils noch verhaltenen Nachfrage, ausgelöst durch die Kriegssituation in der Ukraine, gestiegener Bauzinsen, der überdurchschnittlich hohen Inflation - maßgeblich beeinflusst durch die Preiserhöhungen im Bereich der Energiekosten (Gas, Öl, Strom) - geht der Sachverständige von einer insgesamt gedämpften Bodenwertentwicklung zum Stichtag aus. Aufgrund eigener Beobachtungen und Erfahrungswerte hält der Sachverständige den Bodenrichtwert als Grundlage für die weitere Bewertung als marktgerecht (Faktor somit 1,00).

Anpassung Grundstücksgröße und Grundstücksauslastung:

Das bewertungsgegenständliche Grundstück hat eine Größe von 243 m² mit einen überbauten Grundstücksanteil von rund 69 %. Der Bodenrichtwert innerhalb der relevanten Bodenrichtwertzone bezieht sich auf einen kleinen Anteil vergleichbarer kleiner Grundstücksgrößen als auch auf einen Anteil abweichend deutlich größerer Grundstücke. Aufgrund statistischer Untersuchungen nebst Kommentaren aus der einschlägigen Fachliteratur wurde nachgewiesen, dass Grundstücke mit abnehmenden Größen tendenziell mit höheren Bodenwerten bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche gehandelt werden, und umgekehrt. Der zu Grunde zu legende Bodenrichtwert der relevanten Zone bildet insgesamt also einen Anteil entsprechend höherer Bodenwerte der kleineren Grundstücke sowie einen Anteil entsprechend geringerer Bodenwerte der größeren Grundstücke ab. Eine entsprechend zusätzliche Wertanpassung wird als erforderlich erachtet.

Der zuständige Gutachterausschuss hat bisher keine Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung an abweichende Grundstücksgrößen ermittelt. Folgende Umrechnungskoeffizienten sind, sofern vom örtlichen Grundstücksmarkt keine besseren Erkenntnisse vorliegen, für konventionelle Wohnbaugrundstücke heranziehbar.¹

Umrechnungskoeffizient:

Fläche	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600	700	800	900	1000	1500	2000
EFH	--	1,28	1,21	1,14	1,10	1,06	1,03	1,00	0,98	0,95	0,92	0,89	0,86	0,84	0,74	0,64
RH	1,57	1,41	1,29	1,21	1,12	1,05	1,03	1,00	0,98	--	--	--	--	--	--	--

Aufgrund der gegebenen kleinen Grundstücksgröße mit lediglich 243 m² im Zusammenhang mit der vorhandenen Grundstücksauslastung des Bewertungsobjektes, hält der Sachverständige in Orientierung zu den o. g. **Umrechnungskoeffizienten** einen UK i. H. v. rund **1,20** für angemessen und gerechtfertigt.

Anpassung Lage, Ausrichtung, erhöhte Immissionen:

Der Werteinfluss der erhöhten Immissionsbelastung auf das soweit bekannt gemischt genutzte Bewertungsgrundstück aufgrund der unmittelbaren Straßenlage an einer Ortsdurchfahrtsstraße in Verbindung mit der straßenseitigen südlichen Gebäudeausrichtung, kommt im durchschnittlichen Bodenrichtwert nicht ausreichend zum Ausdruck. Die über die üblichen Beeinträchtigungen hinausgehenden zusätzlichen Belastungen (Lärm, Erschütterungen, Staub etc.) wird als nachteilig betrachtet und mit einem **Wertabschlag** von rund - 10 % für angemessen und gerechtfertigt (**Faktor somit 0,90**) angenommen.

¹ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, S. 1329 Rd-Nr. 283

Der absolute Bodenwert errechnet sich somit aus dem anzusetzenden objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert und der vorhandenen Grundstücksfläche.

<u>zugrunde gelegter Bodenrichtwert</u>		960 €/m²
Konjunkturelle Anpassung	x	1,00
Anpassung Grundstücksgröße und Auslastung	x	1,20
Anpassung Lage, erhöhte Immissionen	x	0,90
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	1.037 €/m ²
Grundstücksfläche	x	243 m ²
Bodenwert (absolut)	=	251.942 €
Bodenwert gerundet	=	252.000 €

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. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge. Für die betreffenden Einheiten sind orts- und objektüblich angemessene, marktgerecht erzielbare Mieten zu schätzen, welche als durchschnittlich und marktüblich anzunehmen ist.

Bei Nutzungseinheiten, die nach Gewerberaummietrecht zu behandeln sind, ist zur Bestimmung der marktüblichen Roherträge im Regelfall die Miete anzusetzen, die den Mieteinnahmen entspricht, die man zum Wertermittlungsstichtag bei einer Neuvermietung der Flächen erzielen könnte.

Tatsächliche Mieteinnahmen

Da das Bewertungsobjekt von innen nicht besichtigt werden konnte, konnten vom Sachverständigen weder die genauen Nutzungsverhältnisse in Erfahrung gebracht werden, noch ob zum Bewertungsstichtag Mietverhältnisse für wohnwirtschaftlich genutzte Einheiten bzw. für die gastronomisch genutzte Erdgeschoss-Einheit bestehen.

Marktübliche Wohnungsmieten:

Die Stadt Gersthofen verfügt über keinen eigenen Wohnungsmietspiegel. Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Zentrum der Stadt Gersthofen. Laut der onlinebasierten Wohnlagenkarte des „iib-institut.de“ befindet sich das Bewertungsobjekt innerhalb eines Gebietes einer mittleren Wohnlage. Nach den aktuellen Auswertungen des Internetportals „Capital - Immobilien-Kompass-Karte“ wird für die Mikrolage in Gersthofen im Zeitraum der Bewertung eine Mietzinsspanne von rd. 8 €/m² bis 17 €/m² (Durchschnittspreis 11,90 €/m²) angegeben, Preisentwicklung steigend.

Laut den Veröffentlichungen der Internet-Maklerplattform „ImmoScout24“ lag der durchschnittliche Angebotspreis für Wohnungen zur Miete im Bewertungszeitraum in Gersthofen bei 11,53 €/m² Wohnfläche.

In Orientierung zu dem Mietspiegel der Stadt Augsburg 2023 liegt die Basismiete für durchschnittliche Wohnungen mit Größen zwischen 87 und 89 m² bei durchschnittlich 8,44 €/m² (ohne Berücksichtigung von Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung).

Bei Betrachtung einer reinen Wohnnutzung kann in der gegebenen innerstädtischen Lage aufgrund der fehlenden Freiflächen, der verdichteten Bebauung sowie der gegebenen Lärmimmissionen von einer Wohnlage mit Einschränkungen bzw. Nachteilen ausgegangen werden.

Marktübliche Gewerbemieten:

Der gegenständliche Standort ist für eine gastronomische Nutzung als durchschnittlich zu beurteilen. Das Objekt in innerstädtischer Lage kann fußläufig von Passanten gut erreicht werden. Allerdings besteht – trotz Parkplatzangeboten im weiteren öffentlichen Umfeld – insgesamt eine eingeschränkte und teils schwierige Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum in unmittelbarer Objektnähe.

Ein Mietspiegel für Gastronomieflächen wird seitens der Stadt Gersthofen nicht geführt. Für ebenerdige Ladenlokale in Augsburg werden laut dem IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2023 in städtischen Nebenkernen in 1B-Lagen Mieten zwischen ca. 8,50 bis 10,20 €/m² und in 1A-Lagen Mieten zwischen ca. 15,70 bis 22 €/m² aufgeführt.

Auf Grund der vorgefundenen Art und Größe der baulichen Anlage, der angenommenen durchschnittlichen Ausstattung sowie unterstellten schadensfreien Beschaffenheit und der gegebenen Lage des Bewertungsobjektes hält der Sachverständige unter Berücksichtigung vorgenannter Ausführungen sowie eigener Auswertungen, Erfahrungswerte und Marktbeobachtungen den Ansatz der im Folgenden aufgeführten Miete für angemessen und nachhaltig. Im Rahmen dieser Bewertung wird bei dem vermutlich gemischt genutzten Grundstück im Folgenden von einer Fort-

führung der Nutzung (Wohnnutzung und Gewerbenutzung mit Fokus auf einen Schnellimbiss im EG) ausgegangen.

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).

Ansatz marktüblicher Mieten

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
Nutzflächen:				
Einheit EG	ca. 88 m ²	8,00 €	704,00 €	8.448,00 €
Doppelgarage	1 Stck	90,00 €	90,00 €	1.080,00 €
Wohnflächen:				
Einheit OG	ca. 88 m ²	8,30 €	730,40 €	8.764,80 €
Einheit DG	ca. 70 m ²	8,50 €	595,00 €	7.140,00 €
Rohertrag gesamt (JRoE)	ca. 246 m²		2.119,40 €	25.432,80 €

Im Ansatz der Gewerbe- und Wohnhausmieten, welche Durchschnittsmieten darstellen, sind bereits sonstige Nutzflächen des Gebäudes, wie insbesondere Kellerräume, Außenbereichsflächen, Abstellflächen, Terrassen oder sonstige Nutzwertvorteile (z. B. Gartennutzung) mitberücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

Bezeichnung	Fläche/Anzahl	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
Wohn- und Geschäftshaus	ca. 246 m ² Wfl. /Nfl.	ca. 2,5%	ca. 13,50 €/m ² p.a.	ca. 3,0%
Summen	RoE: 25.433 €	ca. 636 € p.a.	ca. 3.321 € p.a.	ca. 763 € p.a.
Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt:			ca. 4.720 € p.a.	18,6% 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 Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Augsburg leitet keine Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Grundstücke ab.

Das Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes veröffentlicht seit dem Jahre 2000 die Spannen von Liegenschaftszinssätzen als Empfehlungen und Orientierungshilfen, sofern keine bessere Datengrundlage vorliegt. Die „mittlere Spanne“ unterstellt hierbei einen ausgeglichenen und funktionierenden Immobilienmarkt. Bundesweit kann laut IVD festgestellt werden, dass die Immobilienmärkte teilweise deutlich auseinanderdriften. Bei entsprechenden Käufermärkten (höherer LSZ) bzw. Verkäufermärkten (niedrigerer LSZ) sind die ausgewiesenen LSZ entsprechend höher oder niedriger festzusetzen. Nach der letzten Veröffentlichung gem. dem IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2023 liegt die mittlere Spanne von LSZ für Wohn- und Geschäftshäuser mit einem gewerblichen Flächenanteil von 20 bis 80 % bei 4,0 bis 7,5 %.

Aufgrund der gegebenen grundstücks- und objektspezifischen Gegebenheiten, der gemischten Nutzung des Grundstücks - gewerblicher Flächenanteil (etwa rd. 50 %) im Rahmen des Schnellimbisses nebst Wohnflächenanteil, dem angenommenen (schadensfreien) Zustand, dem Alter unter Berücksichtigung der gegebenen Standort- und Marktkriterien wird ein **objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (oaLSZ) in Höhe von 5,0 %** als angemessen und marktgerecht erachtet. Von weiteren marktbedingten Zu- oder Abschlägen kann abgesehen werden.

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 des gemischt genutzten Grundstückes angenommen. Der Restnutzungsdauer liegt ein (fiktives) Baujahr der baulichen Gesamtanlage von etwa **1974** und eine übliche Gesamtnutzungsdauer von etwa **80 Jahren** zu Grunde. Hierbei wird von einem schadensfreien Zustand ausgegangen.

Restnutzungsdauer (RND): ca. 30 Jahre

Ertragswertberechnung

Mit den aufgeführten Eingangsfaktoren wird der marktangepasste vorläufige Ertragswert wie folgt ermittelt:

<i>Roherträge</i>		<i>Mieten p.a.</i>
Rohertrag aus Wfl. und Nfl. gemäß Aufstellung		25.433 €
Roherträge Gesamt (JRoE)		25.433 €
- Bewirtschaftungskosten (BWK)	% - Sätze der Roherträge bzw. pauschal	
siehe obige Aufstellung		4.720 €
= Jahresreinertrag (JRE)		20.713 €
- Bodenwertverzinsung (Bodenwert x LSZ)	252.000 €	12.600 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (oaLSZ)	5,00%	
= Gebäudejahresreinertrag (JRE)		8.113 €
Restnutzungsdauer	Jahre: 30	
x Rentenbarwertfaktor / Vervielfältiger **	V: 15,37	
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		124.717 €
+ Bodenwert		252.000 €
= Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)		376.717 €
= Marktangepasster vorläufiger Ertragswert rd.		377.000 €
= entspricht € pro m ² (ohne Garagen)	246,00 m ² Wohn- / Nutzfläche	1.533 €/m ²

(** Rentenbarwertfaktor: gem. Anlage I zu § 20 ImmoWertV)

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)

- ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale -

rd. 377.000 €

7.3 Plausibilitätskontrolle des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert unter Berücksichtigung eines schadensfreien und unbelasteten Grundstückszustands zeigt für die bewertungsgegenständliche Produktionsliegenschaft folgende Kennzahlen:

Ertrags- und Gebädefaktoren / Kennzahlen

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (mvEW)	377.000 €	1.533 €/m² Nfl./Wfl.
Multiplikator der Jahresroherträge		14,82-fache
(mvEW : JRoE, somit 377.000 € : 25.433 €)		
Liegenschaftszinssatz		5,00%
Netto-Anfangsrendite		
(JRE : mvEW, somit 20.713 € : 377.000 € x 100)		5,49%
Brutto-Anfangsrendite		
(JRoE : mvEW, somit 25.433 € : 377.000 € x 100)		6,75%

Für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück liegen dem Sachverständigen keine heranziehbaren direkten Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses oder Vergleichspreise aus Marktpublikationen bzw. Marktberichten vor.

Der ermittelte marktangepasste vorläufige Ertragswert für das Bewertungsobjekt in Höhe von **377.000 €** zeigt unter Berücksichtigung der dort gegebenen gemischten Lagesituation in Gersthofen, der Größe des Grundstücks mit den gegebenen Nutz- und Wohnflächen, dem angenommenen Alter der baulichen Anlage, der unterstellten durchschnittlichen Ausstattung und des angenommenen schadensfreien Zustands des Gebäudes insgesamt ein plausibles und angemessenes Wertverhältnis. Die oben aufgeführten Ertrags- und Gebädefaktoren zeigen ferner unter Berücksichtigung von objektspezifischen Risikofaktoren übliche Kenngrößen. Die ggf. unter Ziffer 5.6 angenommenen baulichen Investitionen wurden als „durchgeführt“ angenommen.

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 Liegenschafts-

zinssätzen 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 Zustand ausgegangen. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert wurde zwar anhand aus dem Markt abgeleiteter Wertparameter ermittelt, beinhaltet in seinem Wert jedoch noch keine Berücksichtigung von Besonderheiten wie z. B. Mängeln, Bauschäden oder sonstige Umstände, die den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem Grundstücksmarkt bilden.

Risiko wegen fehlender Innenbesichtigung:

Eine **fehlende Innenbesichtigung** ist für einen potentiellen Erwerber mit einem nicht unerheblichen Risiko verbunden, da der Zustand und die Ausstattung der gegenständlichen nicht besichtigten baulichen Anlagen sowie nicht einsehbare Grundstücksbereiche dem Sachverständigen nicht bekannt sind. Für dieses Risiko hält der Sachverständige - gemessen an dem allgemeinen äußeren Erscheinungsbild - einen **Abschlag von ca. 6 %** für angemessen und gerechtfertigt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert ist wie folgt zu korrigieren:

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	377.000 €	1533 €/m ² Nfl./Wfl.
<u>/./ Risiko-Abschlag wg. fehlender Innenbesichtigung 6%</u>	<u>22.620 €</u>	
= Ertragswert rd.	354.000 €	1439 €/m ² Nfl./Wfl.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich an den in die **Ertragswertermittlung** einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird daher aus dem ermittelten Ertragswert (Verfahrenswert) 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:

Verkehrswert für das unbelastete Grundstück Flst. 160/2 i. S. d. § 74a ZVG	Gesamtverkehrswert
	rd. 3 5 4 . 0 0 0 €
	(i.W.: dreihundertvierundfünfzigtausend Euro)
	davon ½ ideeller Miteigentumsanteil
	rd. 1 7 7 . 0 0 0 €
	(i.W.: einhundertsevenundsiebzigtausend 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, 06. November 2024

Uwe K. Stielke MRICS

- Chartered Valuation Surveyor MRICS
- Immobilienökonom (IRE/BS)
- Diplom-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 und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, aktuelle 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- und Gewerberaum, aktuelle 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 und Bodenpolitik (Herausgeber 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
- Auszüge aus der Bauakte



Bewertungsgrundstück Flst. 160/2, Straßen- und Südseite



Garagengebäude ...



... zwischen Bewertungsobjekt und Nachbarbebauung (Flst. 161)



Hauseingang an der Ostfassade

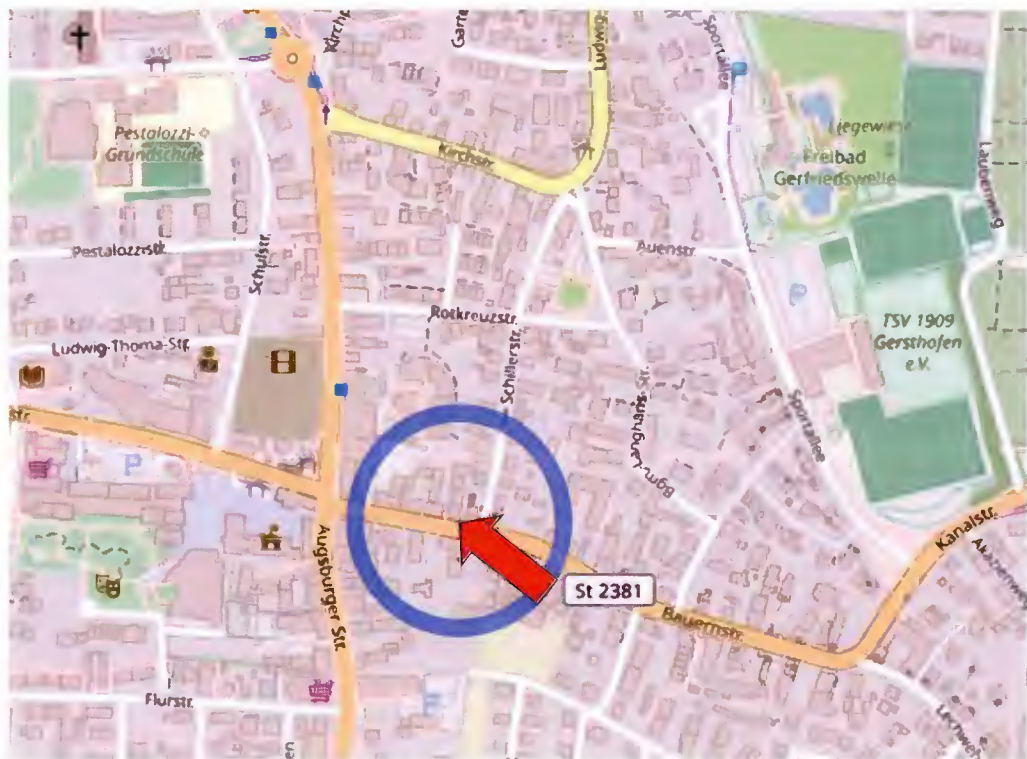
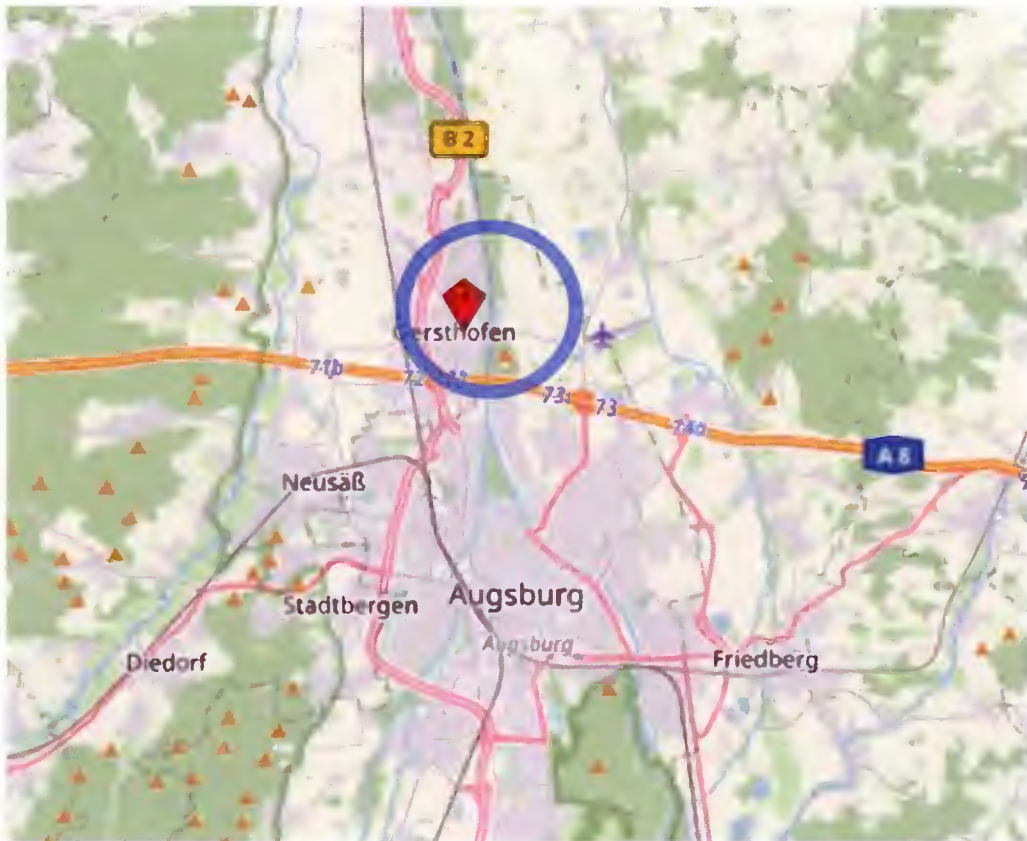


Straßenfassade mit Eingang EG Schnellimbiss

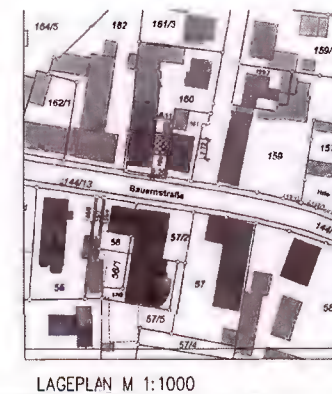
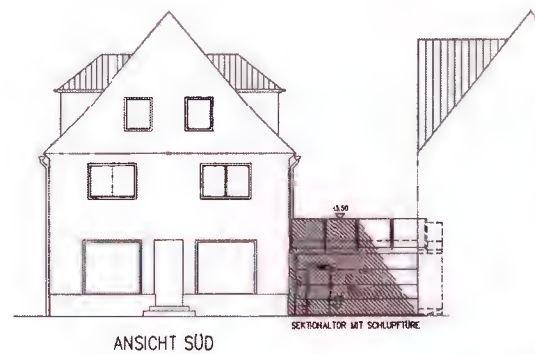
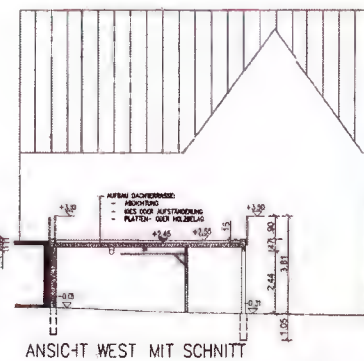
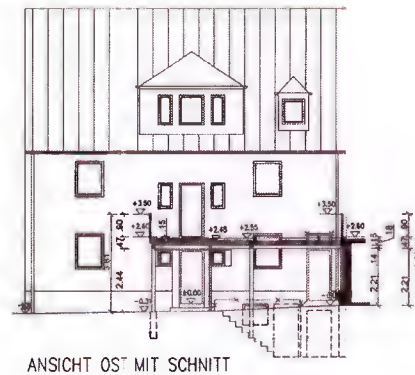
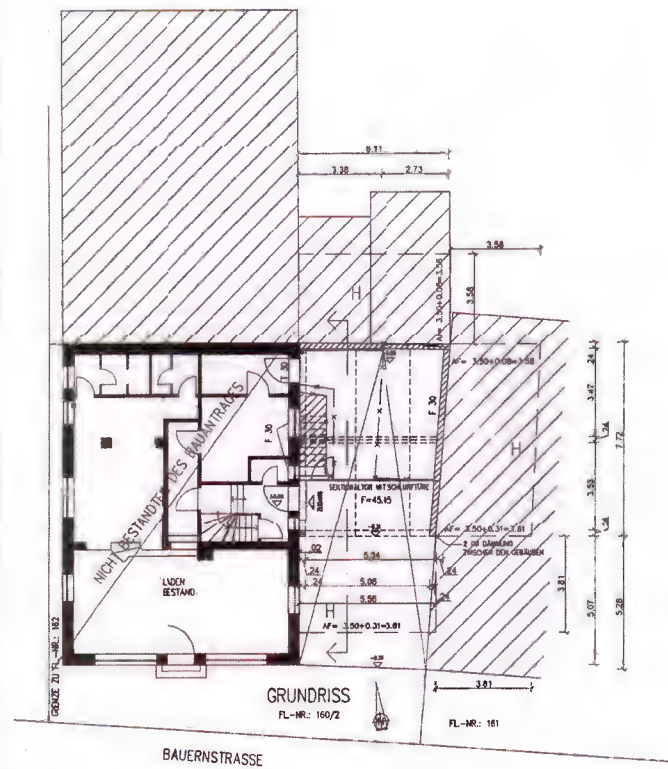


Blick auf WGH aus Richtung NO mit Gebäude-Anbau Nachbargrundstück Flst. 160

Makrolage / Mikrolage
Bauernstraße 5, 86368 Gersthofen



Quelle: Ausschnitt aus OpenStreetMap



Eingabeplan

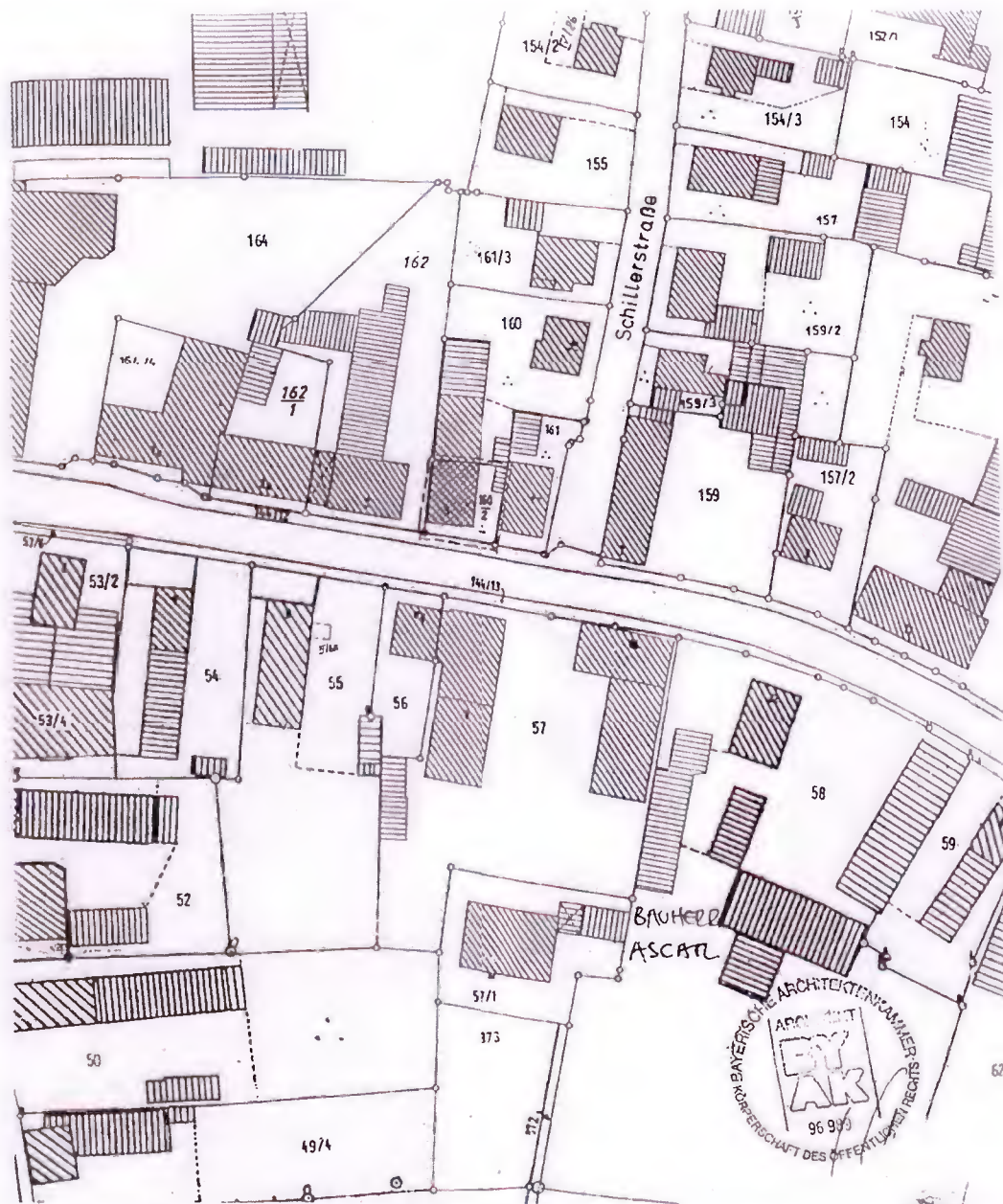
2-2789-000-RA

Unterschieden u. zugestimmt

Der Bauherr und Grundstückseigentümer:

Die Nachbarn:

		
BAUHERR		
BAUWERK		ERRICHTUNG EINER GARAGE MIT DACHTERRASSE, BAUERNSTRASSE 5, 86368 GERSTHOFEN
BAUTEIL		GRUNDRISS MIT ABSTANDSFLÄCHEN ANSICHT OST UND WEST MIT SCHNITT, ANSICHT SÜD, LAGEPLAN
VERZEICHNIS: P.-R.		DATUM 09.05.2019
MASSSTAB 1:100, 1:1000		ZEICHNUNGS-NR. 09-19



NUTZUNGSÄNDERUNG PAPIERLADEN ZU STEHIMBISS IN GERSTHOFEN, BAUERNSTR. 5.

B0853/91

Lageplan: M:1:1000

TECHNISCH GEPRÜFT
Augsburg 17. JUNI 1992
Landratsamt Augsburg
Kreisbaumeister

Bauherr:

Reuke
Siehe Auflagen

Grund u. Hausbesitzer:

Nachbarn:

Fl. Nr. 160

Fl. Nr. 161

Fl. Nr. 162

GENEHMIGT
GEMÄSS BESCHIED
VOM - 1. JULI 1992
LANDRATSAMT
AUGSBURG
LA

Y. G. L. 99
Ga
Ooerregierungsrat

Architekt:

Gersthofen, im November 1991.

Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte NW 14-22-6

Maßstab 1:1000 (Vergrößerung aus 1:2000)

Gemarkung Gersthofen

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der Katasterführende Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Verkleinerungen (kopiert, bzw. digitalisiert und EDV-gesteuert) nur für den eigenen Bedarf Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.
Kartenstand 7.3.1991 Vermessungsamt Augsburg
In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Augsburg, den

7. März 1991

Vermessungsamt Augsburg

I.A.

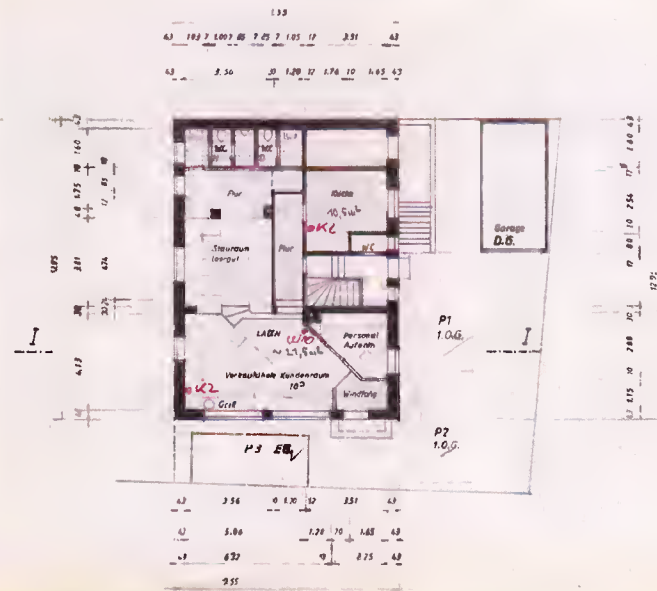
Kirchhof



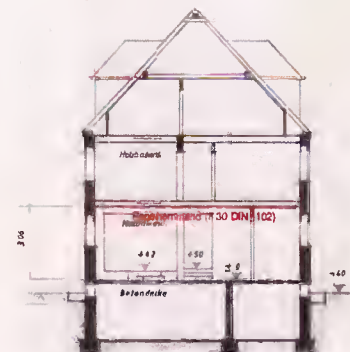
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Schnitt I-I



B0853/91

NUTZUNGSÄNDERUNG
PAPIERLADEN ZU EINEM STEHIMBISS
IN GERSTHOFEN, BAUERNSTR. 5
Kellergeschoss, Erdgeschoss und
Querschnitt M: 1:100

TECHNISCH GEGÜTT
Augsburg 12. JUN 1992
Landratsamt Augsburg
Krautwurmstr. 1
A. Rindl
Städtebauamt

Bauherr:

Grund u. Hausbesitzer:

Nachbarn:

FLNr. 160

FLNr. 161

FLNr. 162

Architekt:

Gersthofen, im November 1991.

GENEHMIGT
GEMÄSS BESCHIED
VOM LANDRAT
LANDRATSAMT
AUGSBURG
LA
G. Rindl
Städtebauamt

Westen

Süden

Osten



B 853/91

NUTZUNGSÄNDERUNG
PAPIERLADEN ZU EINEM STEHIMBISS
IN GERSTHOFEN, BAUERNSTR. 5.

Ansichten M: 1:100

TECHNISCH GEPRÜFT

Augsburg, 17. JUNE 1992
 Landratsamt Augsburg
 - Kreisbauamt

Bauherr:

R. R. R.
 Siehe Anlagen

Grund u. Hausbesitzer:

Nachbarn:

Fl. Nr. 160

Fl. Nr. 161

Fl. Nr. 162

GENEHMIGT
 GEM. 199 BEZUGS
 VOM 1. JUL. 1992
 LANDRATSAMT
 AUGSBURG
 LA

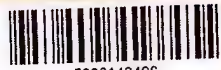
G. G. G.
 Landr.
 Grundbesitzamt

Architekt:

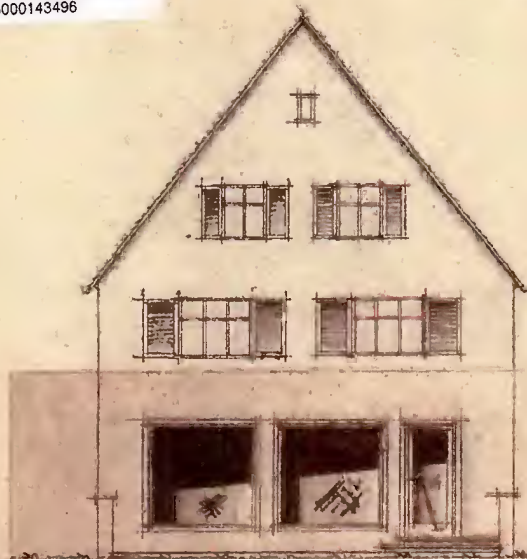
Gersthofen, im November 1991.

Fassadenänderung m. 7.100

am Hause des Herrn



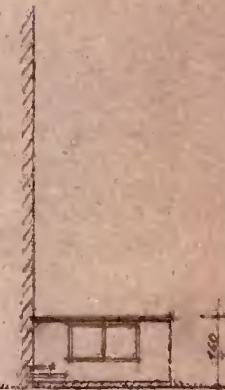
5000143496



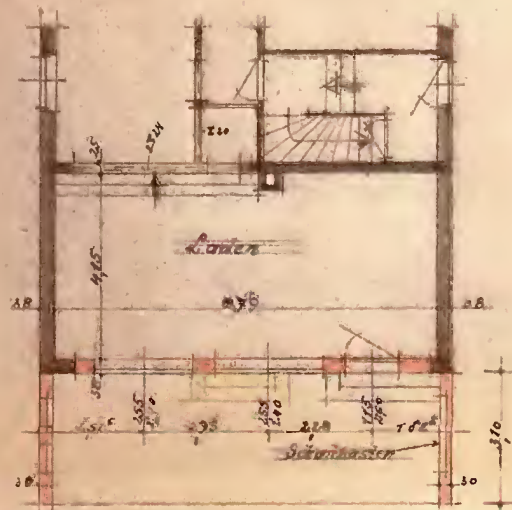
Südansicht Neue Fassade



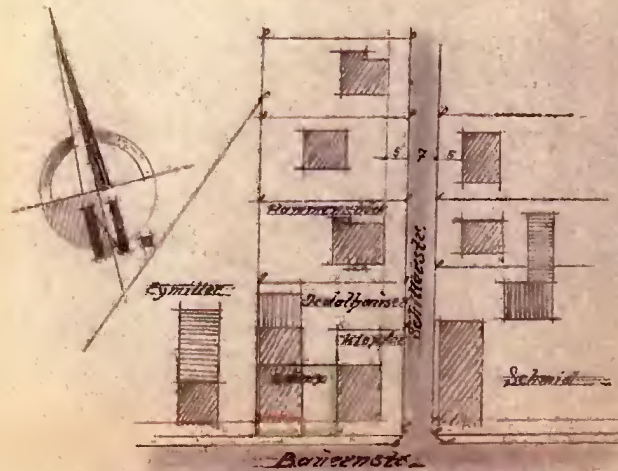
Westansicht



Nordansicht



Grundriss



Grundriss m. 7.100

Grundriss

Grundriss

Grundriss m. 7.100