

Persönlich / Vertraulich

Amtsgericht Augsburg

Am Alten Einlaß 1

86150 Augsburg

23-0452-GA

Verkehrswertgutachten

Werkstattgebäude

Aulzhausener Straße 21, 86165 Augsburg



Das Gutachten wurde durch den Sachverständigen erstellt:

Stefan PIOSCZYK, FRICS, Architekt, Dipl. Ing., Dipl. Wirtsch.-Ing., Dipl. Immobilienökonom (ADI), HypZert F, von der IHK Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

23-0452-GA
11.07.2023

Gutachtenausfertigungen: 4 gebunden
1 lose

Anzahl der Seiten: 43
Anzahl der Anlagen: 20

Dr. **Helge Ludwig**, FRICS, HypZert M/F, **Melanie Mittler**, B. Sc., MRICS, HypZert F, Dipl. Ing. Dipl. Wirtsch.-Ing. **Stefan Piosczyk**, FRICS, Architekt, HypZert F und Dipl. Ing. Dipl. Wirtsch.-Ing. **Markus Preiß**, MRICS, HypZert F sind von der IHK Schwaben öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl. Ing. **Christof Schuster**, MRICS ist von der IHK Nürnberg für Mittelfranken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

L+P Immobilienbewertungs GmbH, Augsburg | Amtsgericht Augsburg HRB 22511 | Geschäftsführer:innen: Carolin Berhalter, Dr. Helge Ludwig, Melanie Mittler, Stefan Piosczyk | www.LplusP.com



ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNG

Bewertungsanlass

Gerichtsgutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung der Immobilie. Auftrag vom 06.03.2023.

Hinweise und besondere Annahmen

1. Dem Umweltamt der Stadt Augsburg liegen keine konkreten Hinweise auf Altlasten für das Bewertungsobjekt vor. Da laut Umweltamt allerdings im unmittelbaren Umfeld schadstoffbelastete Auffüllungen festgestellt wurden, ist auch mit Auffüllungen auf dem Bewertungsgrundstück zu rechnen. Bis die Altlastsituation des Grundstückes abschließend geklärt wird, ist das Grundstück dem Umweltamt zu Folge als Altlastenverdachtsfläche einzustufen.

Derzeit besteht laut Umweltamt kein weiterer Handlungsbedarf. Im Fall einer Umnutzung des Geländes können aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht ggf. Bodenuntersuchungen erforderlich werden.

Außerdem liegt das Grundstück laut Umweltamt in einem Areal, in dem geogen arsenbelastete Torfböden anzutreffen sind. Bei Bodenbewegungen ist demzufolge grundsätzlich auch die "Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden" des LGL und LfU vom August 2014 zu beachten.

Ob auf dem Bewertungsobjekt tatsächlich Altlasten oder Bodenbelastungen vorhanden sind, ist dem Verfasser nicht bekannt. Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem altlastenfreien Grundstück ohne Bodenbelastungen ausgegangen.

Hinweis: Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt oder beauftragt. Im Rahmen dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt!

2. Die Flächen wurden anhand vorliegender Pläne sowie Flächenaufstellungen eigenermittelt. Das Bewertungsobjekt wurde in mehreren Bauabschnitten errichtet und dabei umgebaut. Insofern geben die vorliegenden Pläne nicht vollständig den tatsächlichen Zustand zum Bewertungsstichtag wieder. Bei der Flächenermittlung wurde für die einzelnen Maße die jeweils neuste Planzeichnung zu Grunde gelegt. Einzelne Maße wurden unter Würdigung der Erkenntnisse aus der Objektbesichtigung geschätzt. Die Leichtbauwände im OG des Büro- und Ausstellungstraktes wurden übermessen. Ein Putzabzug wurde nicht berücksichtigt. Die



zusätzlich durch Mietereinbau entstandenen Lagerflächen wurden nicht berücksichtigt. Oberhalb der Büroräume des Werkstattgebäudes wurden zusätzliche Büroflächen geschaffen. Genehmigungspläne liegen hierzu nicht vor. Diese Flächen bleiben ebenfalls unberücksichtigt. Aufgrund der Flächenermittlung anhand der vorliegenden Flächenaufstellung und der Planunterlagen sowie der oben aufgeführten Sachverhalte können die tatsächlichen Flächen von den ermittelten Flächen abweichen.

3. Betriebseinrichtungen sowie Lagereinbauten sind Angaben gemäß Mieter Eigentum und daher nicht Bewertungsgegenstand.
4. Das Bewertungsobjekt ist an zwei gewerbliche Mieter vermietet. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Mietverhältnisse im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zeitnah beendet werden können. Sie bleiben daher im Rahmen dieser Wertermittlung unberücksichtigt.
5. Gemäß Inaugenscheinnahme vor Ort befindet sich das Objekt in einem nicht modernisierten, energetisch veraltetet und abgenutzten Zustand. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen ist abgelaufen. In der Gesamtwürdigung von Objektzustand und Gebäudealter wird daher von einer notwendigen, umfassenden Sanierung ausgegangen, deren Kosten sich im Bereich eines vergleichbaren Neubaus bewegen. Der noch in geringem Umfang vorhandene Nutzwert der Bestandsbebauung bewegt sich dabei im Bereich der Freilegungskosten des Grundstücks. Der Wert der bestehenden Bebauung wird daher zu beiden Stichtagen mit 0 € angesetzt und der Verkehrswert allein aus dem Bodenwert bzw. dem Vergleichswert abgeleitet.



6. Bewertungsergebnisse

Angaben zu Grundstück und Gebäude			
Grundstücksgröße	3.332 m ²	(fiktives) Baujahr	1976
Bruttogrundfläche (BGF)	1.109 m ²	übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	40 Jahre
Nutzfläche (NF)	939 m ²		
Stellplätze	9 Stk.		

Bodenwert		1.050.000 EUR
entspricht	315 EUR/m ² bezogen auf eine Grundstücksgröße von 3.332 m ²	

Verkehrswert zum Stichtag 06.04.2023		1.050.000 EUR
---	--	----------------------

**INHALTSVERZEICHNIS**

1	ALLGEMEINE ANGABEN	10
1.1	Auftraggeber	10
1.2	Datum des Auftrags.....	10
1.3	Auftragsinhalt / Verwendungszweck	10
1.4	Interessenskonflikte	10
1.5	Verfasser des Gutachtens	10
1.6	Bewertungsobjekt.....	11
1.7	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.....	11
1.8	Objektbesichtigung	11
1.9	Grundbuchangaben.....	11
1.10	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	12
1.11	Recherchen.....	13
1.12	Allgemeine Annahmen / Vorbemerkung	13
1.13	Besondere Annahmen	14
1.14	Besondere Annahmen zur rechtlichen Situation.....	14
1.15	Berechnungen	15
2	BESCHREIBUNG DER LAGE.....	16
2.1	Makrolage.....	16
2.2	Würdigung der Makrolage	17
2.3	Mikrolage.....	18
2.4	Verkehrsanbindung	18
2.5	Verkehrerschließung.....	18
2.6	Straßenart und -ausbau	18
2.7	Immissionen.....	19
2.8	Würdigung der Mikrolage	19
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	20
3.1	Grenzverhältnisse	20
3.2	Topographie	20
3.3	Grundstücksgestalt	20
3.4	Grundstückgröße	20
3.5	Baugrund	20
3.6	Grund- und Oberflächenwasser.....	20
3.7	Altlasten.....	21
3.8	Bebauung.....	21



3.9	Erschließungszustand.....	21
3.10	Erschließungsbeiträge.....	22
4	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION DES GRUNDSTÜCKS	23
4.1	Flächennutzungsplan	23
4.2	Bebauungsplan	23
4.3	Entwicklungszustand.....	23
4.4	Art und Maß der baulichen Nutzung: Festsetzungen	23
4.5	Art und Maß der baulichen Nutzung: Ist-Zustand	23
4.6	Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	24
4.7	Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung	24
4.8	Denkmalschutz / Bodendenkmal	24
5	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	25
5.1	Art des Gebäudes	25
5.2	Baujahr	25
5.3	Alter.....	25
5.4	Restnutzungsdauer	25
5.5	Gesamtnutzungsdauer	26
5.6	Bruttogrundfläche	26
5.7	Mietflächen	26
5.8	Aktuelle Nutzungen.....	27
5.9	Hausverwaltung.....	27
5.10	Rücklagen / Kautionen	27
5.11	Bauwerksbeschreibung	28
5.12	Außenanlagen	31
5.13	Zubehör	31
5.14	Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden	31
5.15	Energetische Eigenschaften / Nachhaltigkeit.....	31
5.16	Innere Erschließung / Grundrisszonierung	33
5.17	Würdigung des Gebäudes	33
5.18	Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben	33
6	VERKEHRSWERT- (MARKTWERT-) ERMITTLUNG	34
6.1	Auswahl des / der Wertermittlungsverfahren	34
6.2	Wertmindernde Lasten / werterhöhende Rechte	34
6.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
6.4	Vergleichswertverfahren	36



6.5	Bodenwertermittlung	40
6.6	Ertragswertverfahren	41
6.7	Sachwertverfahren	41
7	ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE	42



ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1 Umgebungsplan 1

Anlage 2 Stadtplan 2

Anlage 3 Stadtteilplan 3

Anlage 4 Lageplan / Flurkartenausschnitt 4

Anlage 5 Grundrisse / Ansichten / Schnitte 5

Anlage 6 Aufstellung der Mietfläche / Flächenberechnung 8

Anlage 7 Berechnung der Geschossfläche, der Bruttogrundfläche und des Bruttorauminhalts 9

Anlage 8 Fotodokumentation 10

Anlage 9 Literaturverzeichnis 14

Anlage 10 Definitionen und Begriffe der Marktwertermittlung 16

**ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS**

II. BV	Zweite Berechnungsverordnung	GRZ	Grundflächenzahl
BauGB	Baugesetzbuch	GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert
BauNVO	Baunutzungsverordnung	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungs- verordnung
BBP	Bebauungsplan	IVD	Immobilienverband Deutschland
BEHG	Brennstoffemissionshandels- gesetz	KAG	Kommunalabgabengesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	KapZ	Kapitalisierungszinssatz
BGBI	Bundesgesetzblatt	LZ	Liegenschaftszinssatz
BGF	Bruttogrundfläche	MEA	Miteigentumsanteil
BKI	Baukosteninformations- zentrum	MF-G	Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum der gif e.V.
BMZ	Baumassenzahl	NHK	Normalherstellungskosten
BRI	Bruttorauminhalt	OG	Obergeschoss
BRW	Bodenrichtwert	RND	Restnutzungsdauer
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungs- gesetz	ROE	Rohertrag
DG	Dachgeschoss	UG	Untergeschoss
DGNB	Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
EBeV	Emissionsberichterstattungs- verordnung	WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
EG	Erdgeschoss	WoFIV	Wohnflächenverordnung
Fl.	Flur		
Flst.	Flurstück		
FNP	Flächennutzungsplan		
GEG	Gebäudeenergiegesetz		
GFZ	Geschossflächenzahl		
GND	Gesamtnutzungsdauer		



1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Augsburg
Am Alten Einlaß 1
86150 Augsburg

1.2 Datum des Auftrags

06.03.2023

1.3 Auftragsinhalt / Verwendungszweck

Gerichtsgutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung der Immobilie.

Amtsgericht Augsburg
Aktenzeichen: K 1/23

Zusammenfassung des Beweisbeschlusses:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts zu schätzen.

1.4 Interessenskonflikte

Im Zuge der Auftragsannahme erfolgte eine interne Überprüfung, ob Interessenskonflikte bestehen, die sich in Form von persönlichen Verhältnissen zu Auftraggebern, anderen Beteiligten oder aus dem Verhältnis zu dem Untersuchungsobjekt ergeben könnten. Solche Interessenskonflikte bestehen nicht. Neben dem vereinbarten Honorar für die Erstellung dieses Berichts ziehen weder die Unterzeichner noch die L+P Immobilienbewertungs GmbH einen Nutzen aus dem Auftrag.

1.5 Verfasser des Gutachtens

Dieser Bericht wurde unparteiisch und weisungsfrei durch

- Stefan PIOSCZYK, FRICS, Architekt, Dipl. Ing., Dipl. Wirtsch.-Ing., Dipl. Immobilienökonom (ADI), zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024 - HypZert F, RICS registered valuer, von der IHK Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



maßgeblich erstellt. Der Verfasser verfügt über die fachlichen Kenntnisse und Erfahrungen, um den vorliegenden Bericht zu erstellen. Nebentätigkeiten wie Schreibarbeiten, Recherchen, Anfragen bei Behörden etc. wurden durch hierfür qualifizierte Mitarbeiter ausgeführt.

1.6 Bewertungsobjekt

Werkstattgebäude
Aulzhausener Straße 21
86165 Augsburg

1.7 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag ist der 06.04.2023.

1.8 Objektbesichtigung

Das Objekt wurde am 06.04.2023 von innen und außen besichtigt. Bei der Besichtigung konnten auf allen Ebenen Räume stichprobenweise in Augenschein genommen werden. Nicht zugänglich waren die Dachflächen.

An der Objektbesichtigung haben nachfolgend aufgeführte Personen teilgenommen:

Antragsteller
Antragsgegner
Herr Stefan Piosczyk (Gutachter, L + P Immobilienbewertungen GmbH)
Mitarbeiter, L + P Immobilienbewertungen GmbH

1.9 Grundbuchangaben

Die wesentlichen Inhalte aus dem Grundbuch sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.



Grundbuch Blatt 29853, Flurstück 2119	
Amtsgericht	Augsburg
Grundbuch von	Lechhausen
Blatt	29853
Flurstück	2119
Wirtschaftsart und Lage	Aulzhausener Straße 21, Gebäude- und Freifläche
Grundstücksgröße	3.332 m ²
Eigentümer	Der Antragsteller und die Antragsgegner in Erbengemeinschaft
Auszugsdatum	20.04.2023

1.10 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Sämtliche Hinweise in Bezug auf die Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden sowie alle Angaben zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern im Gutachten nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wird, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften.

Dem Gutachter lagen zur Wertermittlung die im Folgenden aufgeführten Unterlagen vor.

Grundbuchauszug	20.04.2023
Lageplan	15.06.2023
Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)	Diverse Daten
Flächenberechnungen	Diverse Daten
Gewerberaummietvertrag über eine Teilfläche	01.11.2007



1.11 Recherchen

Auskünfte der Stadt Augsburg zu: Altlasten (19.04.2023) Erschließungssituation (25.04.2023) Erschließungskosten (20.04.2023) Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren (21.04.2023)
Auskunft aus dem online Stadtplanungsportal der Stadt Augsburg zu Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Veränderungssperren Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des lokalen Gutachterausschusses
Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte und dem Marktbericht des lokalen Gutachterausschusses
Online-Auskunft aus dem Geoportal Bayern (Bayern Atlas) zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie Denkmalschutz
Eigene Marktdaten
IVD – Marktbericht
Auswertungen zur Lage über PropTechTools.de
Einschlägige Fachliteratur
Internetrecherche
Gesetzestexte (siehe Anlage 9)

1.12 Allgemeine Annahmen / Vorbemerkung

Die im Gutachten aufgeführte Gebäudebeschreibung gibt - soweit dies für die Bewertung erforderlich ist – im Wesentlichen den anlässlich der Ortsbesichtigung vorgefundenen Zustand wieder, jedoch ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Gleiches gilt für die augenscheinlich festgestellten Baumängel und Bauschäden, die berücksichtigt wurden, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.

Verdeckt liegende Bauteile und das Holzwerk wurden nicht besichtigt. Angaben zur Güte und Beschaffenheit der verwendeten Baumaterialien sowie eventuell verdeckter und/oder versteckter Mängel können nicht gemacht werden.

Zerstörende Untersuchungen und Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Ein örtliches Aufmaß hat nicht stattgefunden und war auftragsgemäß auch nicht geschuldet.



Es wird die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Weitere ergänzende Informationen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung durch eine rein visuelle Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden eingeholt.

Bei dieser Wertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Darüber hinaus erfolgten auch keine Untersuchungen hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder eventuell im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Die in diesem Wertgutachten enthaltenen Aussagen bezüglich Altlasten und Kontaminationen sind lediglich im Sinne eines Hinweises zu verstehen. Zur abschließenden Klärung der Altlastensituation sind gegebenenfalls entsprechende Spezialgutachten einzuholen.

1.13 Besondere Annahmen

Besondere Annahmen können beispielsweise die Eigentumsverhältnisse, den Vermietungsstand, aber auch die Fertigstellung eines Gebäudes zum Inhalt haben.

Im vorliegenden Gutachten werden neben den unter Punkt 1.14 aufgeführten besonderen Annahmen zur rechtlichen Situation die im Gutachten auf Seite 2 beschriebenen weiteren besonderen Annahmen getroffen.

1.14 Besondere Annahmen zur rechtlichen Situation

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht durchgeführt. Darüber hinaus wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung des gesamten Anwesens unterstellt.

Dem Gutachter liegen keine Informationen zu anderen als den im Gutachten genannten Rechten oder Belastungen vor. Für die Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass diesbezüglich keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten bestehen.



Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Eine Einsichtnahme in die Bauakte ist nicht erfolgt.

Die Berechnungen wurden auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen durchgeführt. Es wird hierbei unterstellt, dass die vorgefundene Bebauung mit der derzeitigen Nutzung durch das Bauaufsichtsamt genehmigt wurde und dessen eventuelle Auflagen erfüllt worden sind.

1.15 Berechnungen

Die Darstellung der im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte erfolgt zur besseren Lesbarkeit ohne bzw. mit wenigen Nachkommastellen. Interne Folgeberechnungen werden dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen durchgeführt. Dies hat zur Folge, dass die im Gutachten ausgewiesenen Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.



2 **BESCHREIBUNG DER LAGE**

2.1 **Makrolage**

Die kreisfreie Großstadt Augsburg liegt im Regierungsbezirk Schwaben und befindet sich circa 57 km nordwestlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Die Stadt beherbergt rund 296.000 Einwohner (Stand: 31.12.2021) und ist Teil der Metropolregion München. Augsburg ist weiterhin Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises, übernimmt innerhalb der ebenfalls gleichnamigen Planungsregion die Funktion einer Metropole und ist zudem Universitäts- und internationaler Messestandort. Darüber hinaus mündet die Wertach bei Augsburg in den Lech.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2022 für Augsburg insgesamt circa 128.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rund 149.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 21.442 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 7.785 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Augsburg wird dabei neben dem Hauptbranchencluster des Maschinen- und Anlagenbaus auch maßgeblich vom Branchencluster Informationstechnik & Kommunikation sowie von der Luft- und Raumfahrt geprägt.

Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Augsburg bis zum Jahr 2039 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 5,6 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Augsburg derzeit 5,2 % (zum Vergleich: Bayern: 3,2 % und Deutschland: 5,5 %, Stand: Mai 2023). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 89,1 Punkten für Augsburg, welcher unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Augsburg als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt die Stadt Augsburg den 119. Rang von insgesamt 400 Rängen.



2.2 Würdigung der Makrolage

Großraumlage	gut
Infrastruktur	gut
Überregionale Verkehrsanbindung	gut

Die Makrolage wird insgesamt als gut angesehen.



2.3 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Lechhausen', circa 4,6 km nordöstlich des Stadtzentrums von Augsburg im nordöstlichen Stadtrandbereich im Gewerbegebiet 'Augsburg Ost'. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Gewerbegebiet überwiegend durch gewerblich genutzte Objekte in offener Bauweise aus.

In einem Umkreis von circa 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Rewe', 'Kaufland') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Stadtrandlage entspannt.

2.4 Verkehrsanbindung

Augsburg ist über die Bundesstraßen B300, B2 und B17 sowie über die Autobahn A8 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt in unmittelbarer Nähe bei der Anschlussstelle 'Friedberg (Bayern)'. Die Bushaltestelle 'Augsburg Firma Karstadt' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die nächstgelegene Straßenbahnstation 'Lechhausen Schlößle'. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen circa 5,5 km zum IC(E)-Bahnhof 'Augsburg Hbf' bzw. rund 62 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'München'.

2.5 Verkehrserschließung

Das Bewertungsgrundstück ist von Westen durch die „Aulzhausener Straße“ für Kfz und Fußgänger erschlossen.

2.6 Straßenart und -ausbau

Die „Aulzhausener Straße“ ist eine vollständig ausgebaute und befestigte öffentliche Straße mit einer Fahrspur in jede Richtung sowie beidseitigen Gehwegen.



2.7 Immissionen

Immissionen sind störende Einwirkungen auf das Grundstück, die zum Beispiel in Form von Lärm, Erschütterungen, Schwingungen, Abgasen, Rauch, Staub, Gerüchen und ähnlichem auftreten können. Immissionen können ständig auftreten, aber auch in unregelmäßigen Zeitabständen.

Im Rahmen der Objektbesichtigung am 06.04.2023 wurden geringe bis durchschnittliche Immissionen auf das Grundstück durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen festgestellt.

2.8 Würdigung der Mikrolage

Lage innerhalb des Orts	durchschnittlich bis gut
Verkehrsaufkommen	durchschnittlich
Immissionen	durchschnittlich
Eindruck der Umgebungsbebauung	durchschnittlich gepflegt
Qualität der Geschäftslage	durchschnittlich bis gut

Die Mikrolage wird insgesamt als durchschnittlich bis gut angesehen.



3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Grenzverhältnisse

Gemäß vorliegender Flurkarte ist das Grundstück vermessen und abgemarkt. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit dem Katasternachweis wurden vom Sachverständigen nicht überprüft.

3.2 Topographie

Das Grundstück ist weitgehend eben.

3.3 Grundstücksgestalt

Das Grundstück hat einen weitgehend dreieckigen Zuschnitt mit der Grundstücksachse von Westen nach Osten. Ein Ausschnitt aus der Flurkarte ist in Anlage 4 abgebildet.

Nord-Süd-Expansion (Maximum)	ca. 50 m
Ost-West-Expansion (Maximum)	ca. 105 m
Straßenfront „Aulzhausener Straße“	ca. 30 m

3.4 Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 3.332 m².

3.5 Baugrund

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Aus den vorliegenden Unterlagen und den Erkenntnissen aus der Objektbesichtigung gibt es keine Hinweise, die auf eine fehlende Tragfähigkeit des Bodens oder der Gründung deuten. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird von einem normalen, tragfähigen Baugrund ausgegangen.

3.6 Grund- und Oberflächenwasser

Gemäß Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (Bayern Atlas) liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Das Bewertungsobjekt befindet sich allerdings in einem sogenannten wassersensiblen Bereich. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch



ein extremes Hochwasserereignis abdecken. Bis auf ein Objekt befinden sich alle Vergleichsobjekte im wassersensiblen Bereich. Insofern wird davon ausgegangen, dass ggf. mögliche Werteinflüsse bereits angemessen im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt wurden.

3.7 Altlasten

Dem Umweltamt der Stadt Augsburg liegen keine konkreten Hinweise auf Altlasten für das Bewertungsobjekt vor.

Da laut Umweltamt allerdings im unmittelbaren Umfeld schadstoffbelastete Auffüllungen festgestellt wurden, ist auch mit Auffüllungen auf dem Bewertungsgrundstück zu rechnen. Bis die Altlastsituation des Grundstückes abschließend geklärt wird, ist das Grundstück dem Umweltamt zu Folge als Altlastenverdachtsfläche einzustufen. Derzeit besteht laut Umweltamt kein weiterer Handlungsbedarf. Im Fall einer Umnutzung des Geländes können aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht ggf. Bodenuntersuchungen erforderlich werden.

Außerdem liegt das Grundstück laut Umweltamt in einem Areal, in dem geogen arsenbelastete Torfböden anzutreffen sind. Bei Bodenbewegungen ist demzufolge grundsätzlich auch die "Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden" des LGL und LfU vom August 2014 zu beachten.

Ob auf dem Bewertungsobjekt tatsächlich Altlasten oder Bodenbelastungen vorhanden sind ist dem Verfasser nicht bekannt. Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem altlastenfreien Grundstück ohne Bodenbelastungen ausgegangen.

Hinweis:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt oder beauftragt. Im Rahmen dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt!

3.8 Bebauung

Das Grundstück ist derzeit mit einem Werkstattgebäude mit Lager und einem kleinem Büro- und Ausstellungstrakt sowie zwei Garagen bebaut.

3.9 Erschließungszustand

Das Grundstück ist voll erschlossen. Der Anschluss an das kommunale Kanalsystem, an das Strom-, Gas-, Wasser- und Telefonnetz besteht. Die Abwässer werden im Mischsystem in das kommunale



Kanalsystem eingeleitet. Die Regenwässer von neuen Bauvorhaben sind auf dem Grundstück zu versickern.

Ausbaukosten nach KAG werden in Bayern nicht erhoben.

3.10 Erschließungsbeiträge

Gemäß Auskunft der Stadt Augsburg sind die Erschließungsbeiträge abgerechnet und bezahlt.



4 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION DES GRUNDSTÜCKS

4.1 Flächennutzungsplan

Name	Flächennutzungsplan der Stadt Augsburg
Fassung	2. Neubekanntmachung (1995-200N)
Rechtsverbindlich seit	09.04.2021
Darstellung	Industriegebiet (GI)

4.2 Bebauungsplan

Nummer / Name	634 B „Nördlich der Derchinger Straße“
Fassung	1. Änderung
Rechtsverbindlich seit	10.02.2017
Art des BBP	Qualifizierter BBP
Festsetzung	Industriegebiet (GI)

4.3 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV: baureifes Land

4.4 Art und Maß der baulichen Nutzung: Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks gelten folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung	Industriegebiet (GI)
Maß der baulichen Nutzung	
GRZ	0,6
BMZ	8,0
Weitere Festsetzungen	
Max. Traufhöhe	20 m
Hinweis	Es sind weitere textliche Festsetzungen vorhanden

4.5 Art und Maß der baulichen Nutzung: Ist-Zustand

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GFZ ausgedrückt. Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Nachfolgend wird die ermittelte WGFZ dargestellt, welche von der GFZ im Sinne des § 20 BauNVO abweichen kann.



Bei der Ermittlung der WGFZ werden auch Flächen berücksichtigt, die nach baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Die WGFZ wurde im vorliegenden Fall entsprechend der Vorgaben der ImmoWertV berechnet. Die auf dem Grundstück vorhandene WGFZ ermittelt sich wie folgt:

Eingangsgrößen	
Wertrelevante Geschossfläche	1.007 m ²
Grundstücksfläche	3.332 m ²
Berechnung der WGFZ (= wertrelevante Geschossfläche / Grundstücksfläche)	
WGFZ	0,3

4.6 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren bestehen nach Aussage durch die Stadt Augsburg nicht.

4.7 Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung

Das Objekt befindet sich laut online-Auskunft aus dem Stadtplanungportal der Stadt Augsburg nicht in einem Gebiet mit einer Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung.

4.8 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Denkmalschutz besteht laut Bayern-Atlas nicht.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich nicht um ein Bodendenkmal.



5 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Art des Gebäudes

Das Grundstück ist mit einem Werkstattgebäude und einem kleineren Büro- und Ausstellungsanbau sowie zwei Garagen bebaut. Das Werkstattgebäude ist überwiegend eingeschossig, verfügt allerdings über Büro- und Lagereinbauten, die in Teilbereichen eine zweite Geschossebene bilden. Das Dach ist als Sattel- sowie als Pultdach ausgeführt. Der Büro- und Ausstellungsanbau ist zweigeschossig und verfügt über ein Flachdach. Eine Unterkellerung ist nicht vorhanden.

Das Werkstattgebäude verfügt über einen rund 370 m² großen freitragenden Hallenbereich, der als Werkstatt genutzt wird. Neben insgesamt rund 295 m² Lagerflächen sind mehrere Nebenräume vorhanden, die u.a. als Büro genutzt werden. Im Büro- und Ausstellungsanbau wird das Erdgeschoss zu Ausstellungszwecken und das Obergeschoss als Bürofläche genutzt.

Die Erschließung der im westlichen Grundstücksteil gelegenen Außenstellplätze erfolgt von der westlich gelegenen Aulzhausener Straße.

5.2 Baujahr

Das Gebäude wurde in drei Bauabschnitten ca. in den Jahren 1970, 1979 und 1989 errichtet.

Ursprungsbaujahr ältester Gebäudeteil	1970
Ø Baujahr BGF gewichtet nach Fläche ca.	1976

5.3 Alter

Alter ältester Gebäudeteil	53 Jahre
Ø Alter BGF gewichtet nach Fläche ca.	47 Jahre

5.4 Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist unter Berücksichtigung des Alters, der künftigen Nutzungsmöglichkeiten und des Grades der im Gebäude durchgeführten Modernisierungen (einschließlich durchgreifender Instandsetzungen und Verbesserungen im Hinblick auf den Energieverbrauch) sachgerecht zu schätzen.

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Bewertungsobjektes ist abgelaufen.



5.5 Gesamtnutzungsdauer

Der Begriff der Gesamtnutzungsdauer wird in § 4 ImmoWertV erläutert und ist im Gutachten in Anlage 10 dargestellt.

Für den vorliegenden Gebäudetyp werden in der Literatur folgende Spannen für die übliche Gesamtnutzungsdauer angegeben:

Gebäudetyp Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	
ImmoWertV, Anlage 1	40 Jahre

Im vorliegenden Fall wird unter der Würdigung der baulichen Gegebenheiten und der Grundrissgestaltung eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren als angemessen erachtet.

5.6 Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der BGF ist in Anlage 7 dargestellt.

BGF Werkstattgebäude	1.007,40 m ²
BGF Garage	102,00 m ²

5.7 Mietflächen

Die Ermittlung der Mietflächen ist in Anlage 6 dargestellt. Die Gewerbeflächen in Anlehnung Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

Die Flächen wurden anhand der vorliegenden Pläne sowie Flächenaufstellungen eigenermittelt. Das Bewertungsobjekt wurde in mehreren Bauabschnitten errichtet dabei umgebaut. Insofern geben die vorliegenden Pläne nicht vollständig den tatsächlichen Zustand zum Bewertungsstichtag wieder. Bei der Flächenermittlung wurde für einzelnen Maße die jeweils aktuellste Planzeichnung zu Grunde gelegt. Einzelne Maße wurden unter Würdigung der Erkenntnisse aus der Objektbesichtigung geschätzt. Die Leichtbauwände im OG des Büro- und Ausstellungstraktes wurden übermessen. Ein Putzabzug wurde nicht berücksichtigt. Die zusätzlich durch Mietereinbau entstandenen Lagerflächen wurden nicht berücksichtigt. Oberhalb der Büroräume des Werkstattgebäudes wurden zusätzliche Büroflächen geschaffen. Genehmigungspläne liegen hierzu nicht vor. Diese Flächen bleiben ebenfalls unberücksichtigt. Aufgrund der Flächenermittlung anhand der vorliegenden



Flächenaufstellung und der Planunterlagen sowie der oben aufgeführten Sachverhalte können die tatsächlichen Flächen von den ermittelten Flächen abweichen.

Das Verhältnis von Nutzflächen zu BGF beträgt rund 93% und erscheint für den relevanten Gebäudetypus angemessen.

Die Anzahl der Stellplätze erscheint für die vorliegende angesehene Nutzung üblicherweise ausreichend.

Flächenkategorie	
Bürofläche	160 m ²
Produktionsfläche	484 m ²
Lagerfläche	295 m ²
Garagenstellplätze	4 Stück
Außenstellplätze	5 Stück

5.8 Aktuelle Nutzungen

Das Objekt ist derzeit an zwei gewerbliche Nutzer vermietet. Es liegt nur ein Mietvertrag vom 01.11.2007 über 300 m² Lagerfläche inkl. Garage und Lager-Schuppen für die Brunner Handels GmbH und eine Angabe zur aktuellen Kalt-Miete i.H.v 1.167 € exkl. USt vor. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate zum Jahresende. Die Umlage der Kosten von Grundsteuer, Müllabfuhr sowie Wasser- und Kanalgebühren wurde vereinbart.

5.9 Hausverwaltung

Das Objekt wird durch die Eigentümer selbst verwaltet und bewirtschaftet.

5.10 Rücklagen / Kautionen

Informationen zu Rücklagen liegen nicht vor.

Eine Kaution wurde laut vorliegendem Mietvertrag nicht vereinbart. Informationen zu dem weiteren Mietverhältnis liegen nicht vor.



5.11 Bauwerksbeschreibung

Gemäß Inaugenscheinnahme vor Ort am 06.04.2023 sowie gemäß Aussagen der Beteiligten der Objektbesichtigung. Die nachfolgende Bauwerksbeschreibung erfasst nicht jedes Detail, sondern nur die wesentlichen Merkmale.

Rohbau	
Fundamentierung	Streifenfundamente
Tragkonstruktion	Stahlskelett
Material Außenwände	Gasbetonfertigteile
Material Innenwände	Mauerwerk, Leichtbau

Fassade	
Konstruktion	Massiv
Material	Teilweise verglast. Die übrigen Fassaden sind größtenteils verputzt und gestrichen. Auf der Westseite Faserzementplatten.
Zusätzliche Dämmung	Nicht vorhanden

Dach	
Dachform	Satteldach, Pultdach, Flachdach
Dachkonstruktion	Gasbetonfertigteile auf Stahlskelettkonstruktion
Dacheindeckung	Bitumenbahnen, Trapezbleche
Dämmung	Teilweise vorhanden
Spenglerarbeiten	Metall



Fenster	
Material	Großformatige Aluminiumfensterelemente im Büro-/Ausstellungsbereich, sonst Aluminium-, Stahl-, Kunststoff- und Holzfenster unterschiedlichen Baujahres
Verglasung	Isolierverglasung, im Hallenbereich teilweise Einfachverglasung
Sonnenschutz	Außen liegender Sonnenschutz ist nicht vorhanden

Türen	
Eingangstüren	Verglaste Aluminiumtüren
Bürotüren	Holztüren mit Holzzargen
Innentüren im Hallen- / Werkstattbereich	Stahltüren mit Stahlzargen

Wände	
Büro- / Ausstellungsbereiche	Verputzt und gestrichen
Eingangsbereich	Verputzt und gestrichen
Hallen- / Lagerbereich	Verputzt und gestrichen, bzw. nur gestrichen
Sanitärberieche	Überwiegend Fliesenspiegel, darüber verputzt und gestrichen

Decken	
Konstruktion	Stahlkonstruktion bzw. Holzbalkendecken
Untersichten	Offene Untersichten, in den Ausstellungs- / Bürobereichen abgehängte Rasterdecken mit integrierten Leuchten bzw. Gipskartondecken und Holzverkleidungen



Bodenbeläge	
Ausstellungsbereich	Fliesen
Bürobereiche	Teppich, tlw. Fliesen
Hallenbereich	Beton
Sanitärbereiche	Fliesen

Sanitärbereich / Bad	
Ausstattung	Gemeinschaftsdusche, separate WC, Waschbecken
Wände	Teilw. Fliesenspiegel, darüber verputzt und gestrichen
Bodenbelag	Fliesen

Heizung / Lüftung / Klimatisierung	
Heizungskonzept	Einzelöfen
Befuerung	Holz, Gas
Baujahr	div. Baujahre

Wasser / Abwasser	
Warmwasserbereitung	Dezentral über elektrische Durchlauferhitzer

Elektroinstallation	
Konzept	Aufputz in den Bürobereichen weitgehend unter Putz
Ausstattungsstandard	einfach

Besondere Ausstattungsmerkmale / Sonstiges	
-	



5.12 Außenanlagen

Zuwegung	Verbundsteinpflaster
Versiegelte Flächen	Verbundsteinpflaster
Außenstellplätze	Verbundsteinpflaster
Bewuchs	Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern, Rasenflächen
Einfriedung	Verzinkter Industriestahlzaun

5.13 Zubehör

Der Begriff des Zubehörs ist im § 97 BGB definiert und im Gutachten in Anlage 10 wiedergegeben.

Es ist augenscheinlich kein Zubehör vorhanden.

5.14 Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden

Die Begriffe „Baumangel“ und „Bauschaden“ werden in Anlage 10 erläutert.

Gemäß Inaugenscheinnahme vor Ort befindet sich das Objekt in einem nicht modernisierten, abgenutzten Zustand am Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert ausschließlich aus dem Bodenwert abgeleitet. Eine gesonderte Betrachtung etwaiger Schäden und Mängel entfällt daher.

5.15 Energetische Eigenschaften / Nachhaltigkeit

Für die Verkehrswertermittlung wird die Annahme getroffen, dass sich aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der Fassung vom 08.08.2020 bei dem vorliegenden Objekt keine wertmäßige Beeinträchtigung ergibt.

Die Energieeffizienz und die Nachhaltigkeit des Bewertungsobjekts werden bei der Wertermittlung üblicherweise mit den Bewertungsparametern berücksichtigt. Bei der Ertragswertermittlung sind die hier maßgeblichen Parameter der Mietansatz und der Liegenschaftszinssatz, bei der Sachwertermittlung die Herstellungskosten.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Das Gebäude ist hinsichtlich seiner Nachhaltigkeit nicht zertifiziert.



CO₂-Abgabe

Seit dem 01.01.2023 greift mit dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) ein neues Gesetz, welches regelt, dass die CO₂-Abgabe im Gebäudesektor nicht mehr allein von dem/der Mieterin, sondern anteilig auch von dem/der Vermieterin zu tragen ist. Dieser vermietetseitig zu tragende Anteil der CO₂-Abgabe ist den nicht umlagefähigen Betriebskosten zuzuordnen. Die CO₂-Kosten können erst im Rahmen der jährlichen Heizkostenabrechnung exakt beziffert werden. Die anteiligen Kosten lassen sich vorerst jedoch näherungsweise ermitteln.

Die CO₂-Kosten werden auf fossile Brennstoffe und Kraftstoffe (u. A. Heizöl, Erdgas, Flüssiggas) erhoben. Bei Stromheizungen, Holzbrennstoffen (z. B. Pellets), Solarwärme und Wärmepumpen fallen keine CO₂-Kosten an. Bei nachhaltigem Biogas muss ein entsprechender Nachweis vom Erzeuger vorliegen, dass das Gas aus echten Abfällen oder Pflanzen von bestimmten Ackerflächen gewonnen wurde. Bei Fernwärme fallen CO₂-Kosten an, sofern fossile Energieträger eingesetzt werden.

Zur Bestimmung der potenziellen CO₂-Emissionen werden für die Energieträger Heizöl, Erdgas und Flüssiggas die Emissionsfaktoren gemäß Emissionsberichterstattungs-verordnung (EBeV) herangezogen. Bei Fernwärme (fossile Energieträger) können die konkreten Co₂-Emissionsfaktoren beim Versorger nachgefragt oder auf den deutschen Durchschnittswert für Fernwärme (0,2553 kg CO₂/kWh) zurückgegriffen werden.

Gemäß Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG, 2. Novelle) werden die Zertifikatspreise je Tonne CO₂ bis zum Jahr 2025 kontinuierlich auf bis zu 45 €/Tonne ansteigen. Ab 2026 werden die Emissionszertifikate versteigert, der Preiskorridor wird für das Jahr 2026 mit einem Mindestpreis von 55 € und einem Höchstpreis von 65 € pro Emissionszertifikat festgelegt.

Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert ausschließlich aus dem Bodenwert abgeleitet. Eine Berücksichtigung der energetischen Eigenschaften des Gebäudes sowie der CO₂-Abgabe entfallen daher.

**5.16 Innere Erschließung / Grundrisszonierung**

Gebäude	
Zuwegung	Erfolgt über einen Vorplatz
Eingänge	2 Haupteingänge, mehrere Nebeneingänge, 2 Hallentore
Würdigung der Raumgrößen	Für die vorliegende Nutzungsart angemessen.
Orientierung	Die Büroräume sind überwiegend nach Westen und Osten orientiert.
Belichtungssituation	Für die vorliegende Nutzungsart ausreichend.
Flexibilität (Drittverwendungsfähigkeit)	Im Rahmen der Nutzungskonzeption gegeben.

5.17 Würdigung des Gebäudes

Grundrissgestaltung	zweckgemäß
Ausstattungsstandard	einfach bis mittel
Belichtung und Belüftung für die vorliegende Nutzungsart	angemessen
Eindruck des Gebäudes von außen	unterdurchschnittlich gepflegt
Eindruck der Innenräume	unterdurchschnittlich bis durchschnittlich gepflegt
Nutzwert	einfach bis mittel
Drittverwendungsfähigkeit	gegeben

5.18 Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben

Bauauflagen	nicht bekannt
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	nicht bekannt
Verdacht auf Hausschwamm	besteht nicht
Mieter	AUKUP GmbH Anhängerkupplungen, Brunner Handels GmbH (Sitz jeweils im Bewertungsobjekt)
Gewerbebetrieb	vorhanden (sh. Mieter, Inhaber jeweils Antragssteller)
Maschinen und Betriebseinrichtungen	vorhanden (nicht berücksichtigt, da Mietereigentum)



6 VERKEHRSWERT- (MARKTWERT-) ERMITTLUNG

6.1 Auswahl des / der Wertermittlungsverfahren

Entsprechend § 6 (1) ImmoWertV sind zur Ermittlung des Marktwerts

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV),
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV),
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das **Vergleichswertverfahren** findet Anwendung, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert, z.B. bei der Bewertung von unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen.

Das **Ertragswertverfahren** wird normalerweise dann angewendet, wenn Immobilien üblicherweise unter Ertragskriterien (so genannte Renditeobjekte, z.B. Mehrfamilienhäuser, Bürogebäude, Handelsobjekte, etc.) auf dem Markt gehandelt werden.

Das **Sachwertverfahren** kommt in der Regel dann zur Anwendung, wenn eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung (z.B. Einfamilienhaus) die Wertfindung dominiert.

Infolge der angewandten Wertermittlungsmethodik wird eine getrennte Betrachtung von Boden und Gebäude vorgenommen. Daher ist für die Ermittlung des Ertragswertes und des Sachwertes auch die Ermittlung des anteiligen **Bodenwertes** erforderlich. Die Ermittlung des Bodenwerts wird in den §§ 40 bis 45 ImmoWertV geregelt.

6.2 Wertmindernde Lasten / werterhöhende Rechte

Es wurden keine Verhältnisse außerhalb des Grundbuchs und des Baulastenverzeichnisses geprüft.

Grundbucheintragungen

Es liegen folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs vor.



Eintragung	
Lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 1/23); eingetragen am 31.01.2023	
Würdigung	
Es besteht ein Zwangsversteigerungsvermerk. Diese Eintragung wird bei der Eigentumsübertragung gelöscht und ist mit keiner Wertminderung verbunden.	
Wertansatz	0 €

Einträge in Abteilung III des Grundbuchs finden bei der Wertermittlung keine Berücksichtigung. Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Baulasten

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bundesland Bayern. In Bayern wird üblicherweise kein Baulastenverzeichnis geführt. Entsprechende Rechte und Belastungen sind daher in den entsprechenden Abteilungen des Grundbuchs aufgeführt. Nach Auskunft durch den Markt Kipfenberg bestehen keine Baulasten

Privatrechtliche Vereinbarungen

Es sind keine privatrechtlichen Vereinbarungen bekannt.

Mietpreisbindung / öffentliche Förderung

Mietpreisbindung / öffentliche Förderung sind nicht bekannt.

6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wird in § 6 und § 8 ImmoWertV erläutert und im Gutachten in Anlage 10 dargestellt.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören zum Beispiel eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.



Es bestehen keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die zu berücksichtigen sind.

6.4 Vergleichswertverfahren

Die Ermittlungsgrundlagen des Vergleichswertverfahrens werden in den §§ 24 und 25 der ImmoWertV dargelegt. Bei Anwendung dieses Verfahrens sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die in Bezug auf die ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Liegt keine ausreichende Anzahl an Vergleichskaufpreisen vor, so können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel durch Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Der Vergleichswert von bebauten Grundstücken kann zudem durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder einer sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit einem nach § 20 ImmoWertV ermittelten und nach § 26 ImmoWertV angepassten Vergleichsfaktor errechnet werden.

Das Vergleichswertverfahren ist grundsätzlich in den Fällen das geeignete Verfahren zur Wertermittlung, in denen eine ausreichend große Anzahl von Vergleichsfällen hinreichend vergleichbarer und zeitnah gehandelter Objekte vorliegt. Aufgrund der Heterogenität sowohl von Immobilien und deren Lagen als auch im Hinblick auf den deutschen Immobilienmarkt ist dies jedoch regelmäßig nur bei Eigentumswohnungen und unbebauten Grundstücken gegeben.

Vom Gutachterausschuss wurden neun geeignete Vergleichspreise orts- und zeitnaher Verkäufe von unbebauten Gewerbegrundstücken zur Verfügung gestellt.

Es werden nachfolgend aufgeführte Anpassungen vorgenommen.



Anpassung wegen Lage	Einzelne Vergleichsobjekte weisen im Vergleich zum Bewertungsobjekt eine bessere Lage auf. Die entsprechenden Vergleichskaufpreise werden daher mit einem Abschlag versehen.
Anpassung wegen Größe	Teilweise weichen die Grundstücksgrößen deutlich vom Vergleichsobjekt ab. Abweichungen bis ca. +/- 25 % bleiben unberücksichtigt. Darüberhinausgehende Abweichungen werden mit einem Zu- bzw. Abschlag gewürdigt.
Anpassung wegen Form	Die Vergleichsobjekte weisen alle eine besser nutz- und bebaubare Form als das Vergleichsobjekt auf. Entsprechend der Ausprägung der Abweichung erfolgt ein Abschlag auf die entsprechenden Vergleichskaufpreise.
Anpassung wegen Zeitpunkt der Transaktion	Die Anpassung im Hinblick auf den Zeitpunkt der Transaktion berücksichtigt die Preisentwicklung bzgl. unbebauter Gewerbegrundstücke zwischen Transaktion und Bewertungsstichtag.
Anpassung wegen Nutzungsart	Für die Vergleichsobjekte sind entsprechend der Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne Nutzungen eines Gewerbegebietes (GE) oder Industriegebietes (GI) zulässig. Da die Nutzungsmöglichkeiten im Bereich eines Gewerbegebietes in der Regel höherwertiger sind, erfolgt unter Würdigung der tatsächlichen Nutzungen im Bereich der Vergleichsobjekte ein geringfügiger Abschlag auf die Objekte im Bereich eines Gewerbegebietes.

Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

§ 6 (2) der ImmoWertV fordert im ersten Schritt die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt.

Im Zuge der Vergleichswertermittlung werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bereits durch die Auswahl geeigneter Vergleichsobjekte sowie durch Zu- und Abschläge, die Veränderungen am Markt angemessen würdigen, berücksichtigt. Ein eigener Marktanpassungsfaktor wird deshalb nicht angewendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Anschluss an die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu würdigen.



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind sofern bestehend unter Punkt 8.3 dargestellt und werden entsprechend ihrer Höhe bei der Vergleichswertermittlung berücksichtigt.



Vergleichswertberechnung (Verkehrswertermittlung) zum Stichtag 06.04.2023:

Angaben zum Bewertungsobjekt	
Größe	3.332 m ²
Lage	durchschnittlich
Form	ungünstig
Jahr der Wertermittlung	2023
Nutzung	GI

Angaben zu den Vergleichsobjekten							
Nr.	Adresse	Lage	Größe	Form	Transaktion	Nutzung	Verkaufspreis
1	Lechhausen	etw. besser	3.795 m ²	deutl. besser	2019 H1	GI	300 €/m ²
2	<i>Ausreißer, bereinigt</i>						
3	Lechhausen	gleich	6.615 m ²	etw. besser	2021 H1	GE	302 €/m ²
4	Lechhausen	etw. besser	1.865 m ²	besser	2021 H2	GE	400 €/m ²
5	<i>Ausreißer, bereinigt</i>						
6	Lechhausen	gleich	2.569 m ²	etw. besser	2022 H1	GI	319 €/m ²
7	Lechhausen	gleich	6.615 m ²	etw. besser	2022 H2	GE	302 €/m ²
8	Lechhausen	etw. besser	2.200 m ²	deutl. besser	2022 H2	GE	500 €/m ²
9	Lechhausen	etw. besser	1.882 m ²	besser	2023 H1	GE	478 €/m ²

Mittelwert	372 €/m ²	20% Spanne	Standardabweichung	88 €/m ²
Maximum	500 €/m ²	446 €/m ²	Variationskoeffizient	23,57%
Minimum	300 €/m ²	297 €/m ²		

Angaben zu den Anpassungsfaktoren							
Nr.	Adresse	Anpassungsfaktoren					angepasster Verkaufspreis
		Lage	Größe	Form	Transaktion	Nutzung	
1	Lechhausen	0,950	1,000	0,850	1,140	1,000	277 €/m ²
2	<i>Ausreißer, bereinigt</i>						
3	Lechhausen	1,000	1,150	0,950	1,060	0,950	333 €/m ²
4	Lechhausen	0,950	0,850	0,900	1,030	0,950	284 €/m ²
5	<i>Ausreißer, bereinigt</i>						
6	Lechhausen	1,000	1,000	0,950	1,000	1,000	303 €/m ²
7	Lechhausen	1,000	1,150	0,950	1,000	0,950	314 €/m ²
8	Lechhausen	0,950	0,850	0,950	1,000	0,950	364 €/m ²
9	Lechhausen	0,950	0,850	0,900	1,000	0,950	330 €/m ²

Mittelwert	315 €/m ²	20% Spanne	Standardabweichung	30 €/m ²
Maximum	364 €/m ²	378 €/m ²	Variationskoeffizient	9,64%
Minimum	277 €/m ²	252 €/m ²		

Arithmetisches Mittel 315 €

Vorläufiger Vergleichswert 1.049.664 €

Größe 3.332 m²

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale 0 €

Vergleichswert 1.049.664 €
gerundet **1.050.000 €**



6.5 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleiche zu ermitteln, wobei geeignete Vergleichsfälle aus der Kaufpreissammlung herangezogen werden. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, die vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung festgestellt wurden. Bodenrichtwerte sind dann als geeignet anzusehen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte werden unter Berücksichtigung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks durch die Gutachterausschüsse im Zuge des mittelbaren Preisvergleichs ermittelt. Die Bodenrichtwerte stellen durchschnittliche Lagewerte dar und müssen im Zuge der Einzelbewertung gegebenenfalls objektbezogen angepasst werden. Anpassungen können unter anderem im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Größe, die Bodenbeschaffenheit, den Erschließungszustand und die Belastung durch Immissionen erforderlich sein.

Folgende Bodenrichtwerte wurden durch den örtlichen Gutachterausschuss veröffentlicht.

Bodenrichtwert	140 €/m ²
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand	Baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Auskunft gemäß	Gutachterausschuss der Stadt Augsburg
Sonstige Merkmale des BRW	
Nutzungsart	Gewerbliches Bauland (G)

Bodenrichtwert	240 €/m ²
Stichtag	01.01.2022
Entwicklungszustand	Baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Auskunft gemäß	Gutachterausschuss der Stadt Augsburg
Sonstige Merkmale des BRW	
Nutzungsart	höherwertiges Gewerbe (hG)

Unter Würdigung der zur Verfügung gestellten Vergleichskaufpreise erscheinen die Bodenrichtwerte nicht plausibel. Eine Bodenwertermittlung auf Basis der Bodenrichtwerte erfolgt



daher nicht. Der Boden- bzw. Verkehrswert wird ausschließlich auf Basis des Vergleichswertes ermittelt.

6.6 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert des bebauten Grundstückes wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die bei der Ertragswertermittlung relevanten Begrifflichkeiten sind in Anlage 10 erläutert.

Das Ertragswertverfahren findet im vorliegenden Fall keine Anwendung.

6.7 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Die bei der Sachwertermittlung maßgeblichen Begriffe sind in Anlage 10 erläutert.

Das Sachwertverfahren findet im vorliegenden Fall keine Anwendung.



7 ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE

Gegenstand dieses Gutachtens ist die Ermittlung des **Verkehrswerts** des Grundstücks. Der ausgewiesene Verkehrswert berücksichtigt die Definitionen nach § 194 BauGB und nach VPS 4, 4 Red Book. Die vollständigen Definitionen sind in Anlage 10 des Gutachtens wiedergegeben.

Bei dieser Art von Immobilien spielen die Situation auf dem Grundstücksmarkt sowie der erzielbare Preis eine Rolle. Deshalb wird der Verkehrswert auf Grundlage des Vergleichswertes abgeleitet.

Das Angebot an vergleichbaren Objekten in Augsburg wird als gering beurteilt. Die Vermietbarkeit von Objekten dieser Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Größe und Lage wird derzeit als eingeschränkt bis durchschnittlich beurteilt. Die Marktgängigkeit (Verwertbarkeit) von vergleichbaren Objekten wird zurzeit als durchschnittlich beurteilt.

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale wird der Verkehrswert wie folgt dargestellt.

Zusammenstellung der Werte - Verkehrswertermittlung		
Vergleichswert		1.050.000 €
Verkehrswert (Marktwert)		1.050.000 €
Kennzahlen	Wert je m ² Grundstücksfläche	315 €

Plausibilisierung der Bewertungsergebnisse

Zur Plausibilisierung wurden beim Gutachterausschuss ebenfalls Vergleichskaufpreise für vergleichbare bebaute Gewerbegrundstücke angefordert, die ebenfalls einen augenscheinlich wirtschaftlich überalterten Gebäudebestand aufweisen, angefordert. Vom Gutachterausschuss der Stadt Augsburg wurden fünf geeignete Vergleichskaufpreise aus den Jahren 2019 bis 2022 zur Verfügung gestellt. Die Preise liegen in einer Spanne von 870.000 € bis 1.600.000 € bei einem Median von 950.000 €. Die Grundstücksflächen liegen in einer Spanne von rund 1.600 m² bis 8.055 m² bei einem Median von 3.000 m². Die Bestandsbebauung stammt aus den Baujahren 1960 bis 1988.

Im Rahmen der Wertermittlung wurde ein Verkehrswert von 1.050.000 € ermittelt. Der Verkehrswert liegt im Bereich den oben genannten Spannen und, erscheint plausibel.



Die Erstellung des vorliegenden Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und weisungsfrei. Für das Bewertungsobjekt wird zum Stichtag 06.04.2023 ein **Verkehrswert** von

1.050.000 €

(in Worten: eine Million fünfzigtausend Euro)

als angemessen angesehen.

Augsburg, den 11. Juli 2023


Stefan PIOOSZYK

FRICS, Architekt

Dipl. Ing. Dipl. Wi.-Ing. Dipl. Immobilienökonom (ADI)

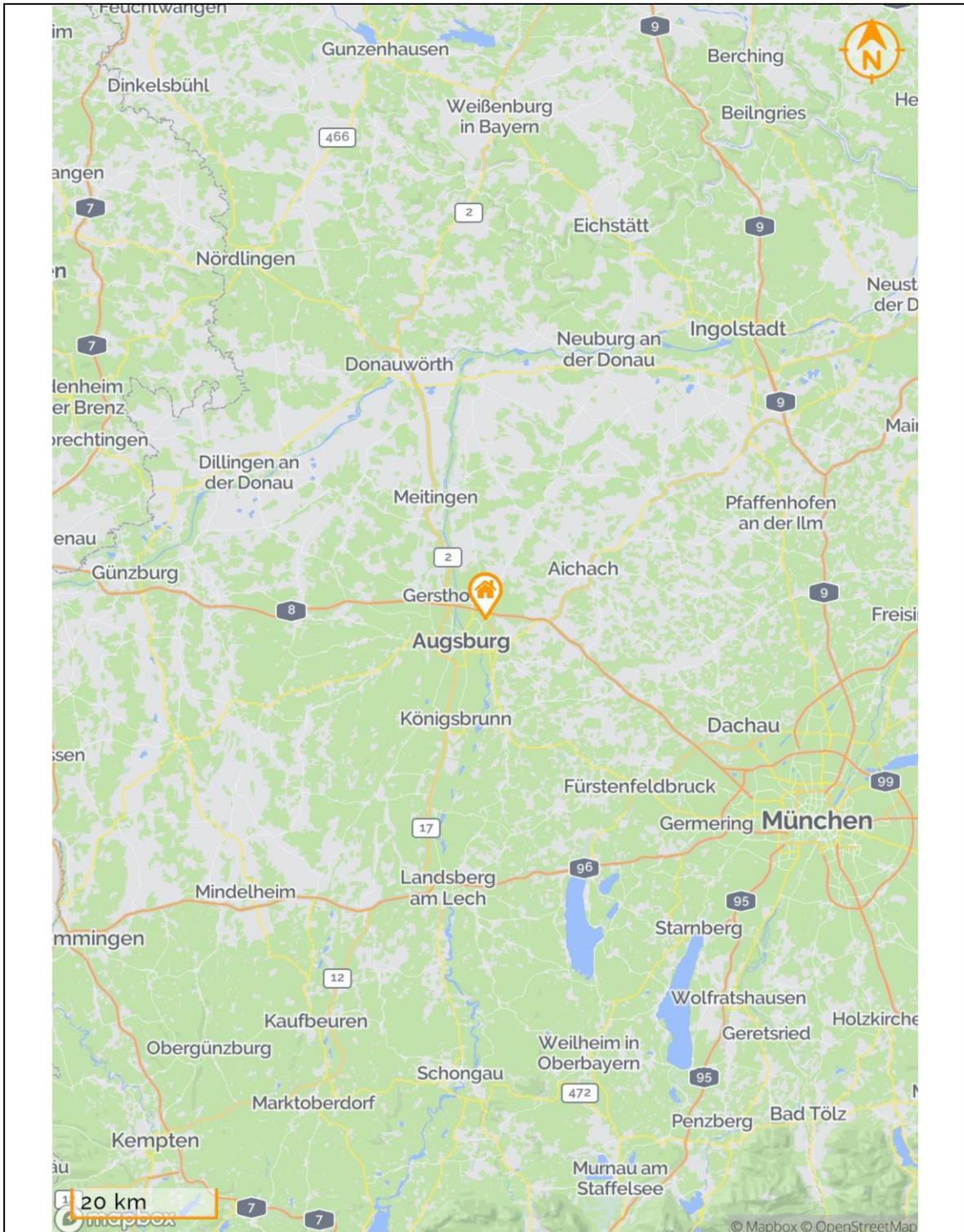
HypZert F

ö.b.u.v. IHK Schwaben





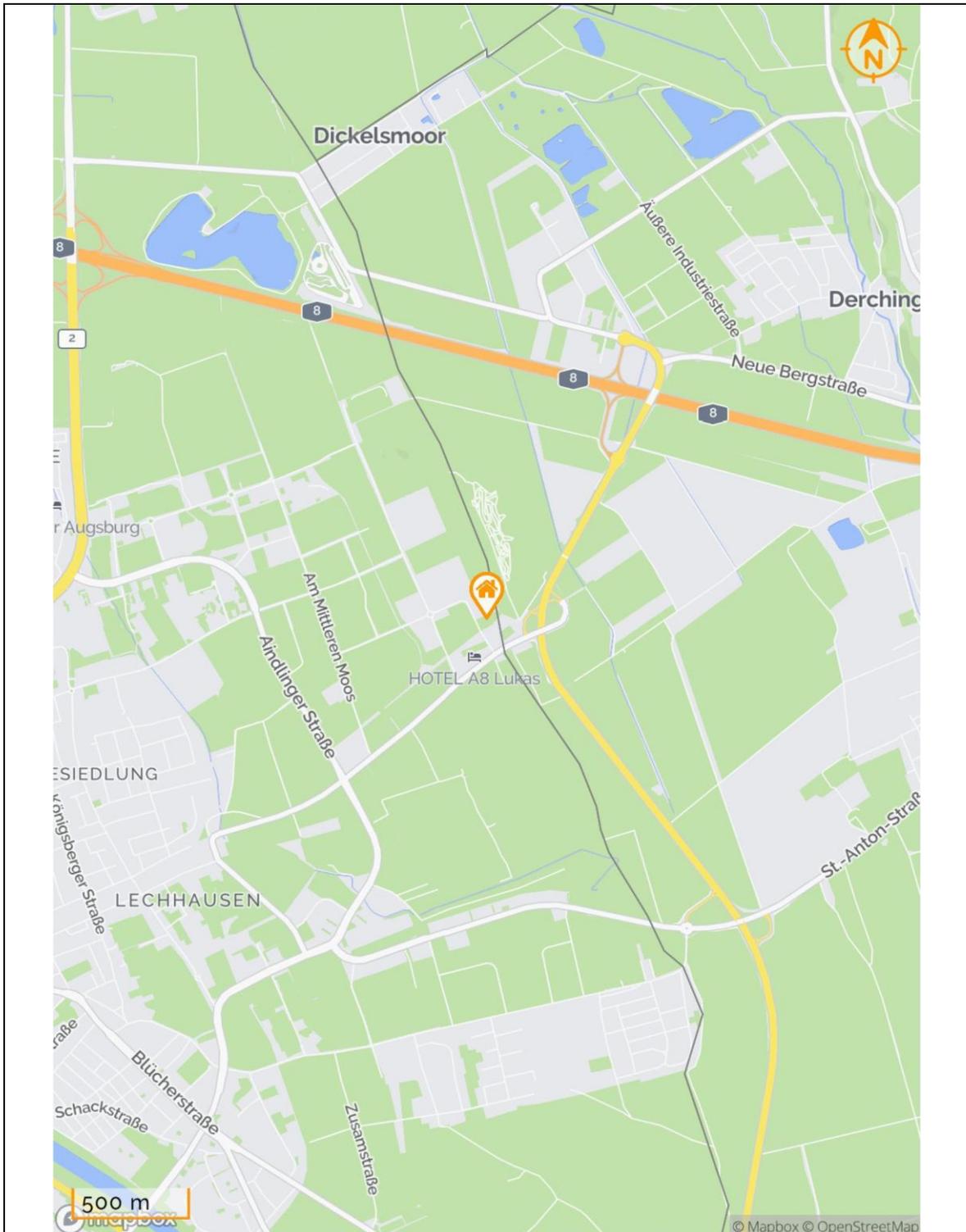
Anlage 1 Umgebungsplan



Kartendaten © OpenStreetMap contributors



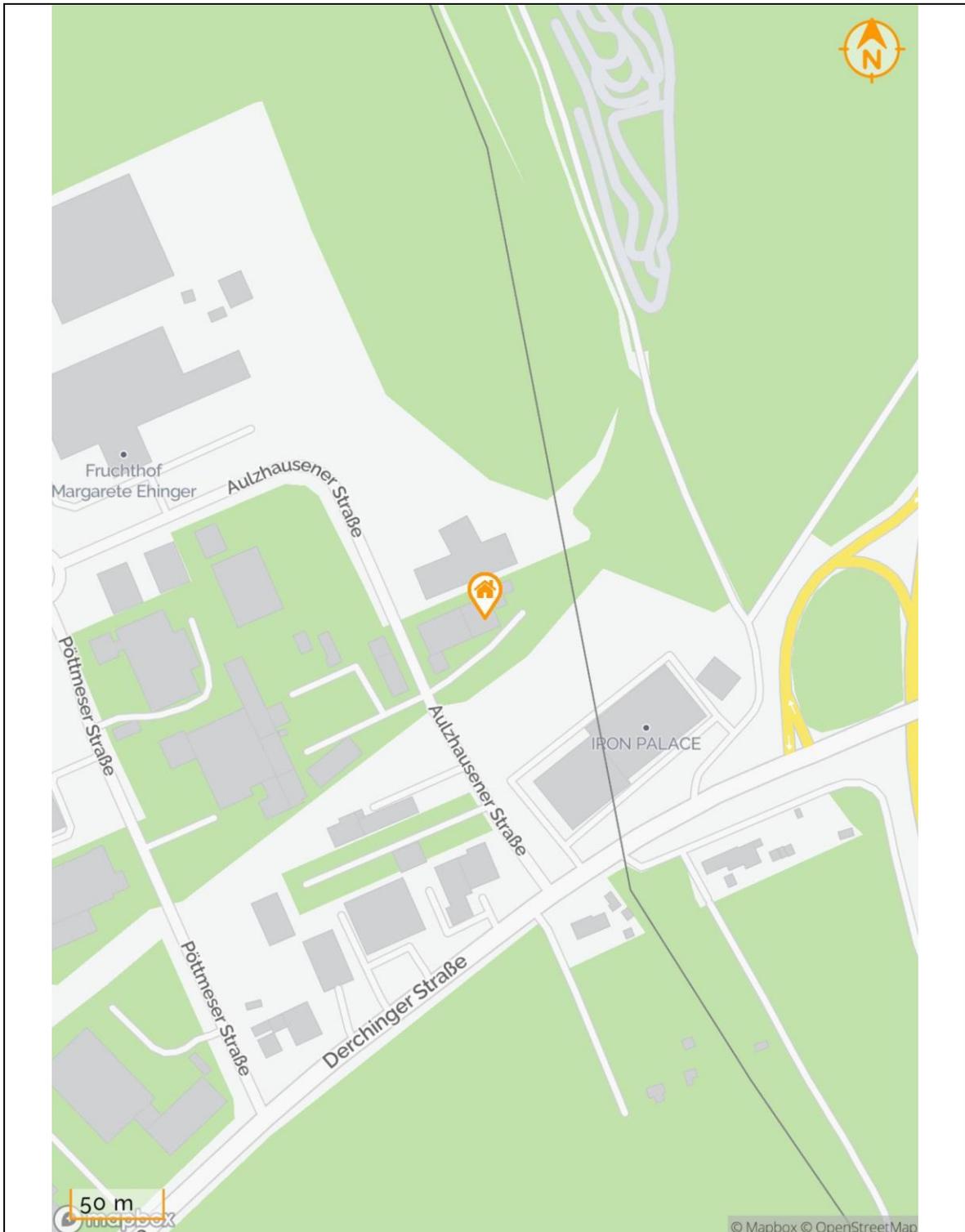
Anlage 2 Stadtplan



Kartendaten © OpenStreetMap contributors



Anlage 3 Stadtteilplan

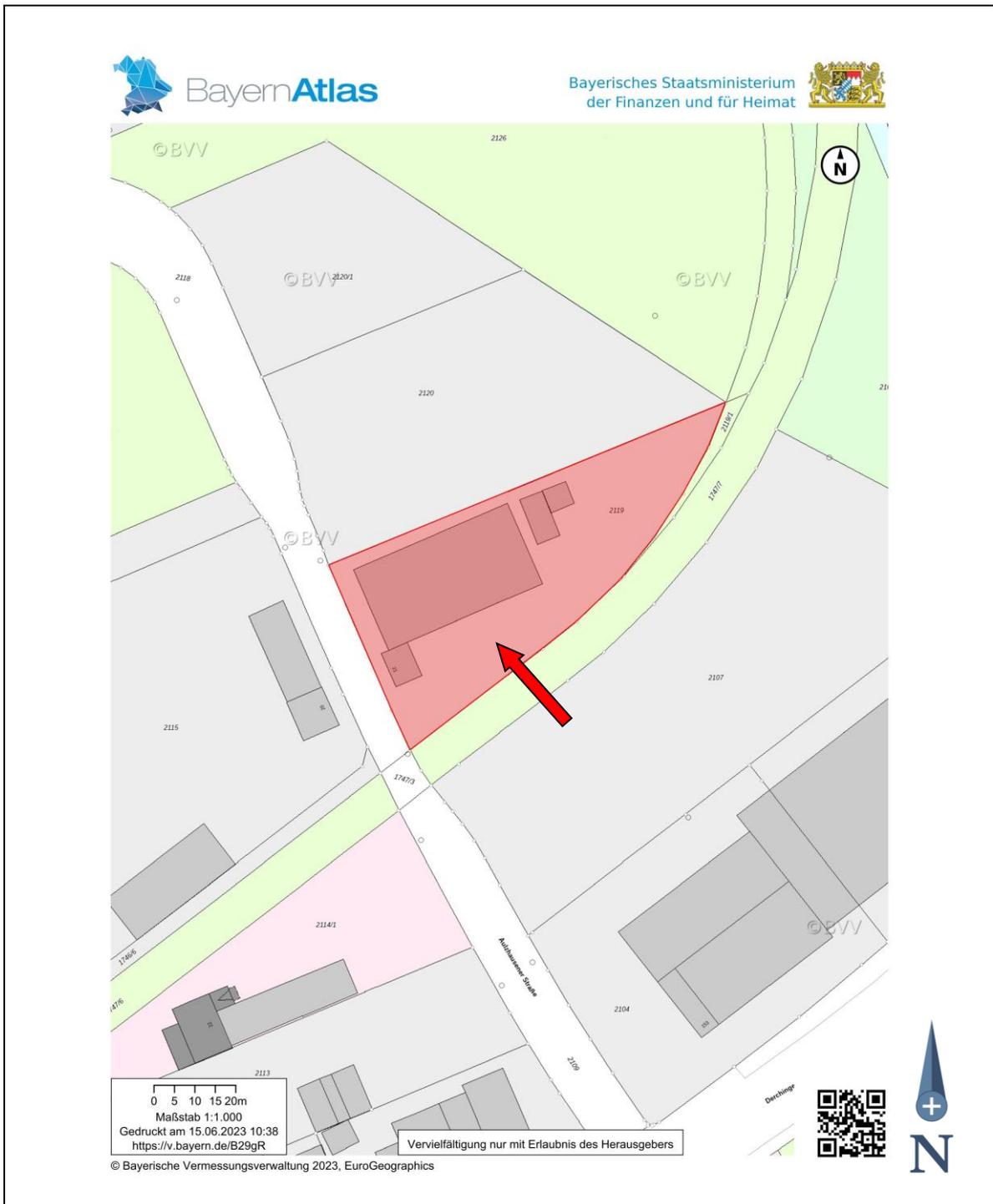


Kartendaten © OpenStreetMap contributors



Anlage 4 Lageplan / Flurkartenausschnitt

Der nachfolgend abgebildete Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist nicht maßstäblich verkleinert.

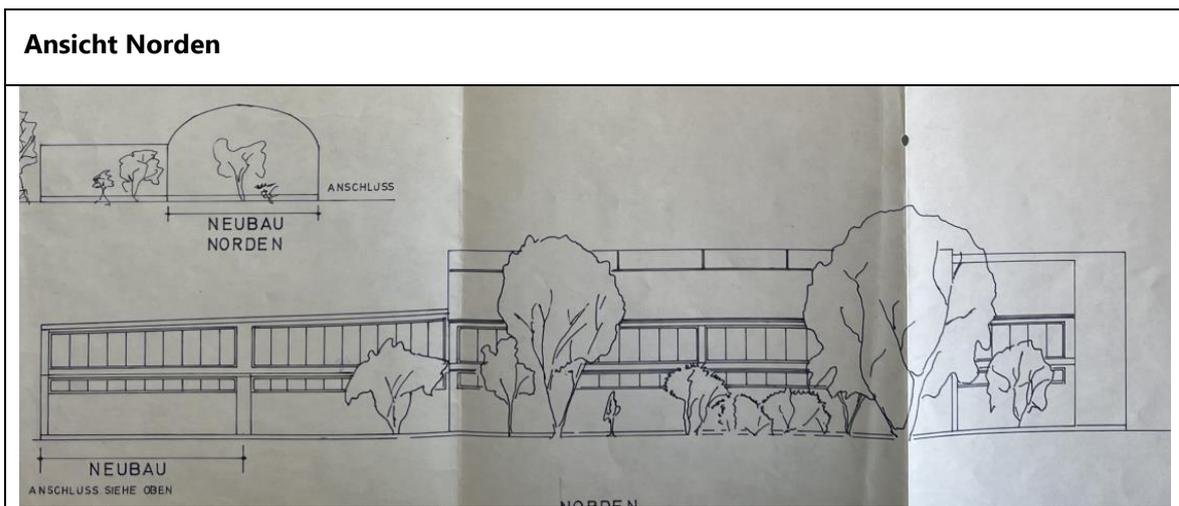
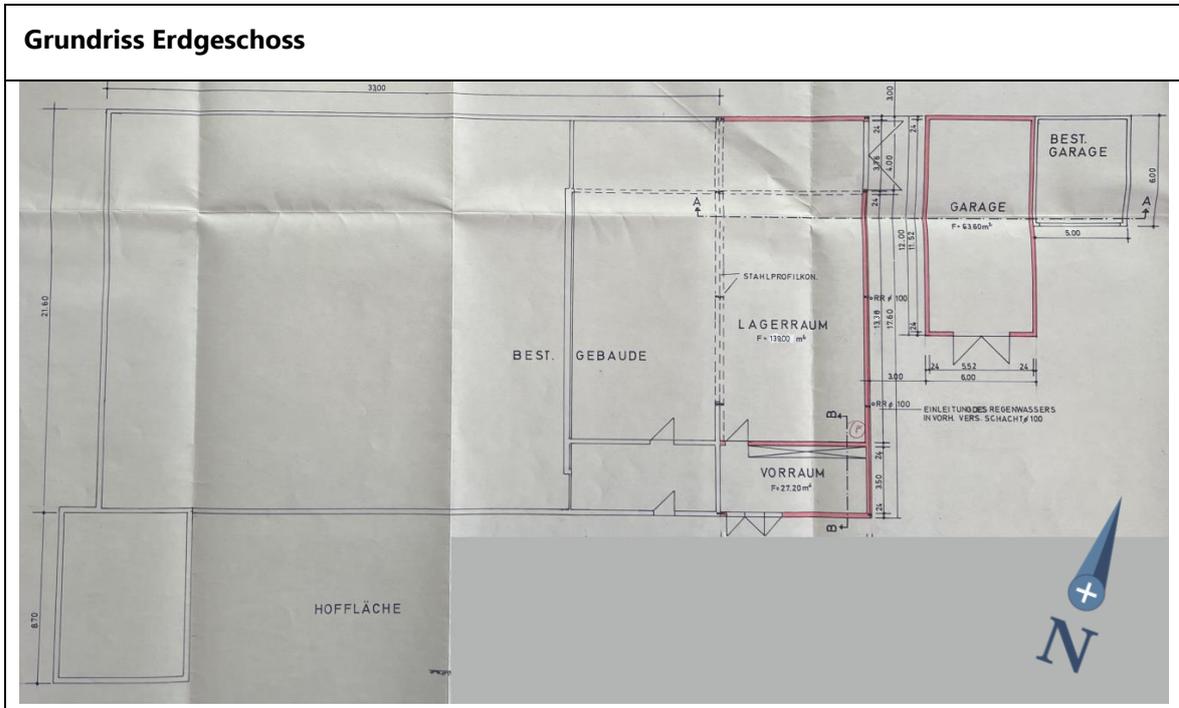


Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



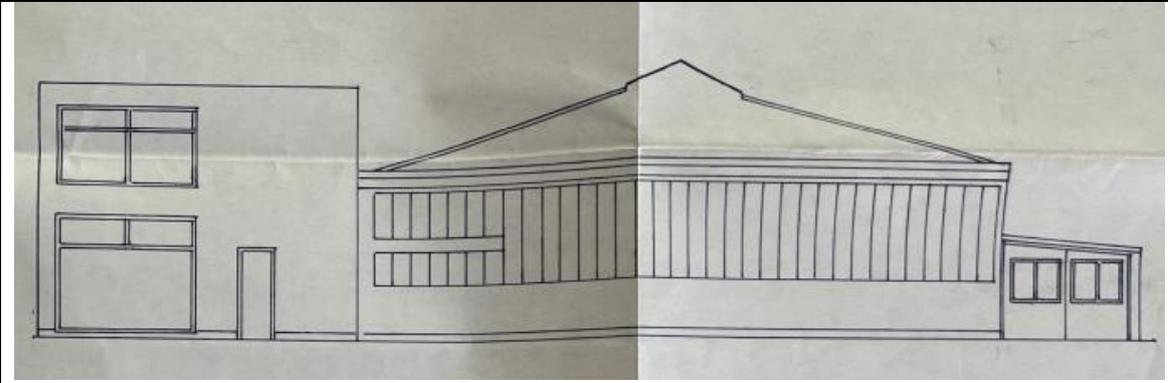
Anlage 5 Grundrisse / Ansichten / Schnitte

Die nachfolgend abgebildeten Planausschnitte sind nicht maßstäblich verkleinert.

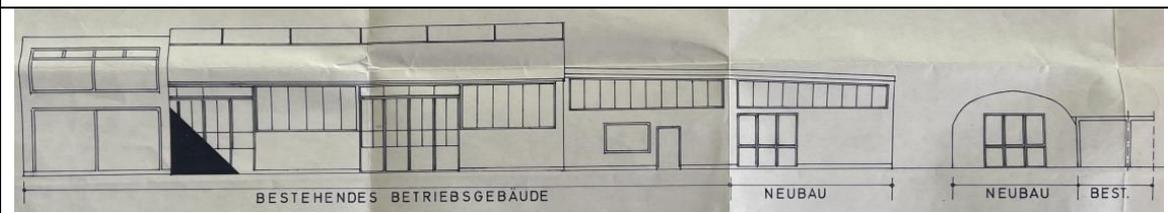




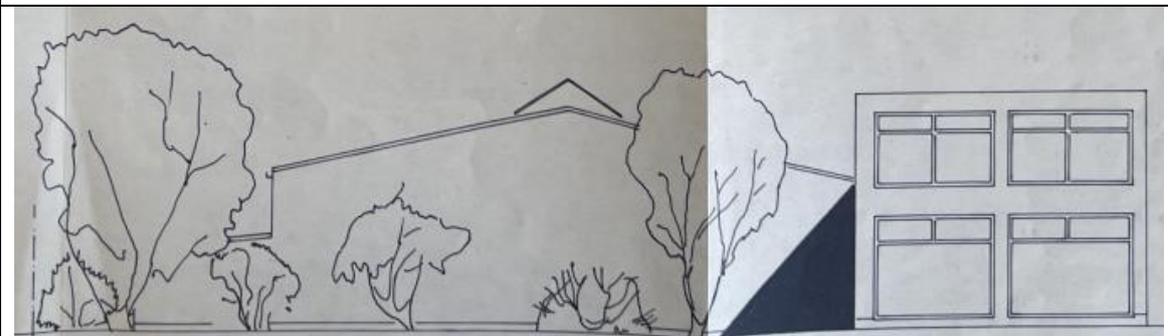
Ansicht Osten



Ansicht Süden

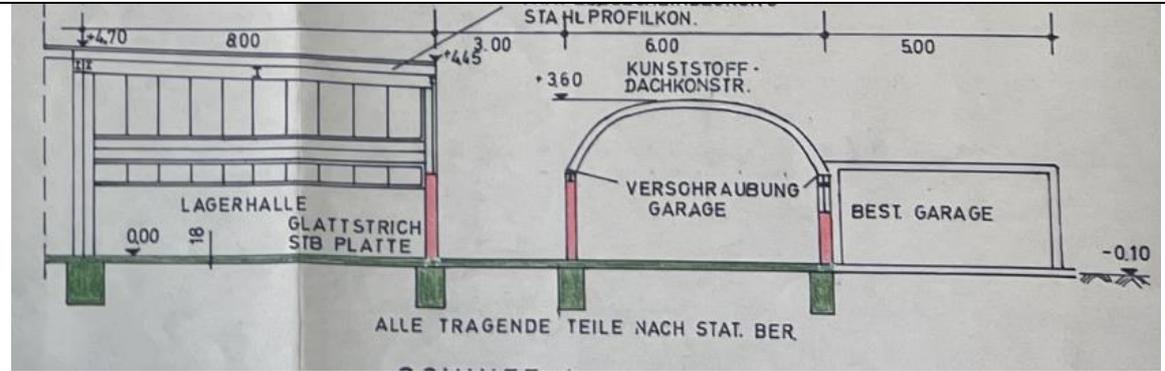


Ansicht Westen

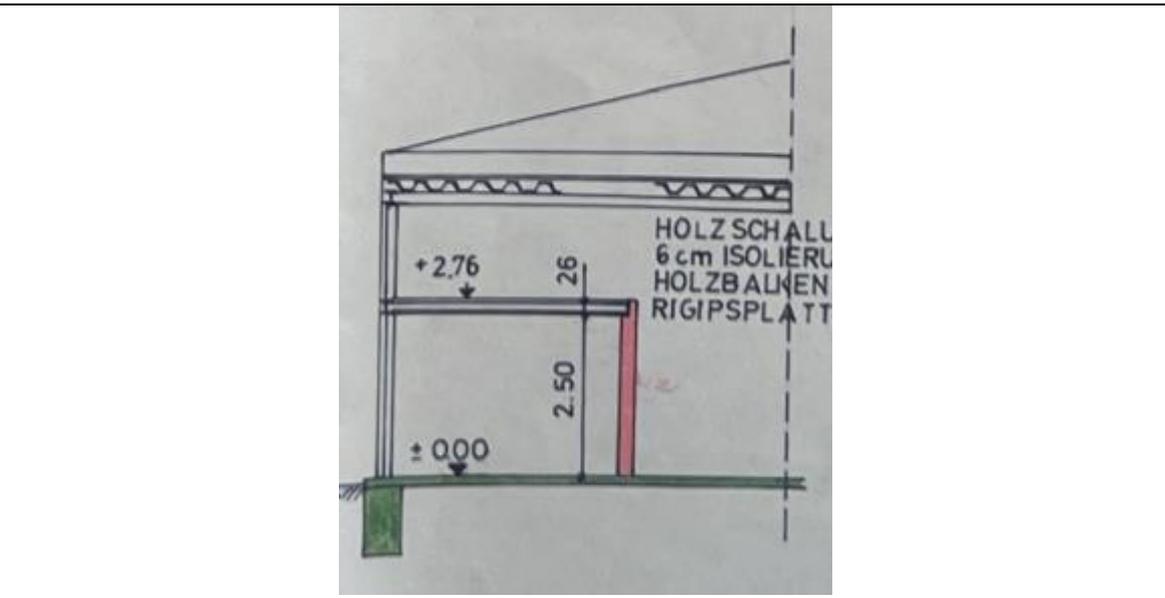




Schnitt A-A



Schnitt B-B





Anlage 6 Aufstellung der Mietfläche / Flächenberechnung

Ermittlung der Nutzfläche	
Grundlage der Flächenermittlung:	Grundrisse, Flächenberechnungen mit diversen Daten
Maßgebliche Flächendefinition:	MF-G
Anmerkungen zur Flächenberechnung:	Sämtliche Flächen sind in der nachfolgenden Berechnung mit zwei Nachkommastellen angegeben. Aufgrund der Flächenermittlung anhand der vorliegenden Flächenaufstellung sowie der Planunterlagen können die tatsächlichen Flächen von den ermittelten Flächen abweichen.

Gliederung 1	Gliederung 2	Raumbezeichnung	Maß I [m]	Maß II [m]	Faktor	Fläche [m²]	Nutzung
Werkstattgeb.	EG	Büro	4,53	6,68	1,00	30,20	Büro
Werkstattgeb.	EG	Waschraum	3,15	3,60	1,00	11,34	Produktion
Werkstattgeb.	EG	WC	1,90	2,10	1,00	3,99	Produktion
Werkstattgeb.	EG	Lager	1,90	1,75	1,00	3,33	Produktion
Werkstattgeb.	EG	Lager- und Lackierat	25,00	3,76	1,00	94,00	Produktion
Werkstattgeb.	EG	Hallenfläche	20,30	6,85	1,00	139,06	Produktion
Werkstattgeb.	EG	Hallenfläche	21,68	3,78	1,00	81,82	Produktion
Werkstattgeb.	EG	Hallenfläche	22,93	4,20	1,00	96,29	Produktion
Werkstattgeb.	EG	Hallenfläche	25,00	2,18	1,00	54,38	Produktion
Werkstattgeb.	EG	Abstellraum	7,76	3,76	1,00	29,18	Lager
Werkstattgeb.	EG	Lagerraum	7,76	13,36	1,00	103,67	Lager
Werkstattgeb.	EG	Büro Lagerist	7,76	3,50	1,00	27,16	Büro
Werkstattgeb.	EG	Lagerraum	7,76	17,36	1,00	134,71	Lager
Werkstattgeb.	EG	Vorraum	7,76	3,50	1,00	27,16	Lager
Büro/Ausstellung	EG	Ausstellungsraum	6,40	8,40	1,00	53,76	Büro
Büro/Ausstellung	EG	Ausstellungsraum	0,90	0,90	-3,14	-2,54	Büro
Büro/Ausstellung	OG	Büro	6,40	8,40	1,00	53,76	Büro
Büro/Ausstellung	OG	Büro	0,90	0,90	-3,14	-2,54	Büro
Garage	EG	Garage	5,52	11,52	1,00	63,59	Garage
Garage	EG	Garage	4,52	5,52	1,00	24,95	Garage

Gesamtsumme						1.027,25	
Zwischensumme nach Nutzungsart							
Büro						159,80	
Produktion						484,19	
Lager						294,72	
Garage						88,54	
Zwischensumme nach Gliederungsebene							
Werkstattgeb.						836,28	
Büro/Ausstellung						102,43	
Garage						88,54	



Anlage 7 Berechnung der Geschossfläche, der Bruttogrundfläche und des Bruttorauminhalts

Ermittlung von Geschossfläche und Bruttogrundfläche	
Grundlage der Flächenermittlung:	Grundrisse, Flächenberechnungen mit diversen Daten Lageplan
Maßgebliche Flächendefinition:	DIN 277
Anmerkungen zur Flächenberechnung:	Die ermittelte WGFZ kann von der GFZ im Sinne des § 20 BauNVO abweichen.

Gliederung 1	Gliederung 2	Maß I [m]	Maß II [m]	Faktor	Fläche [m ²]	BGF [m ²]	Faktor GF	GF [m ²]
Werkstattgeb.	EG	25,00	21,60	1,00	540,00	540	1,00	540
Werkstattgeb.	EG	8,00	21,60	1,00	172,80	173	1,00	173
Werkstattgeb.	EG	8,00	21,60	1,00	172,80	173	1,00	173
Werkstattgeb.	EG	7,00	8,70	1,00	60,90	61	1,00	61
Werkstattgeb.	OG	7,00	8,70	1,00	60,90	61	1,00	61
Garage	EG	6,00	12,00	1,00	72,00	72	0,00	0
Garage	EG	5,00	6,00	1,00	30,00	30	0,00	0
Gesamtsumme					1.109,40	1.109		1.007
Zwischensumme nach Gliederungsebene								
Werkstattgeb.					1.007,40	1.007		1.007
Garage					102,00	102		0
Grundstücksgröße					3.332 m ²			
WGFZ					0,3			



Anlage 8 Fotodokumentation



Bewertungsobjekt, Anblick von Nordwesten



Bewertungsobjekt, Anblick von Westen



Bewertungsobjekt, Anblick von Südwesten



Bewertungsobjekt, Anblick von Süden



Bewertungsobjekt, Anblick von Südosten



Bewertungsobjekt, Anblick von Osten



Hallenfläche, exemplarisch



Hallenfläche, exemplarisch



Hallenfläche, exemplarisch



Büro, Werkstattgebäude, exemplarisch



Sanitärbereich / Umkleide, Werkstattgebäude



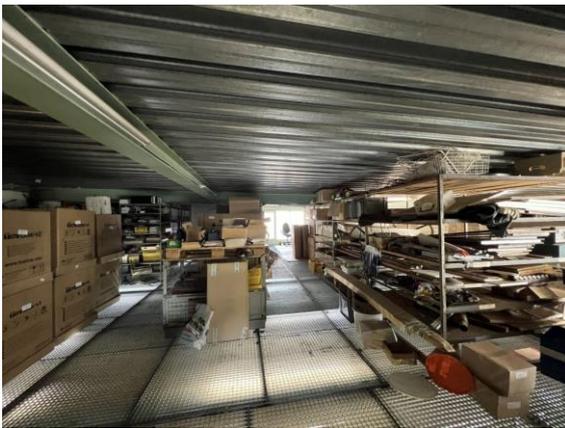
WC, exemplarisch, Werkstattgebäude



Lagerflächen, exemplarisch, Werkstattgebäude



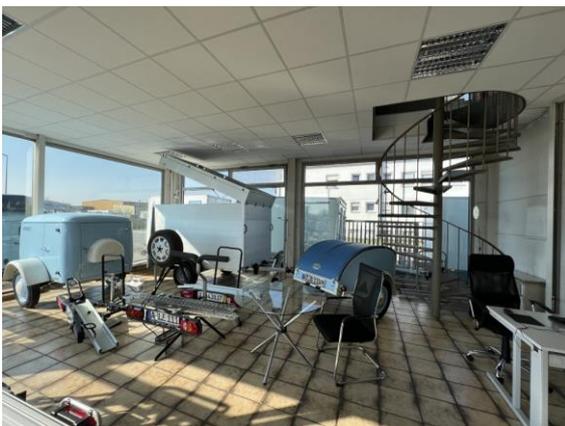
Lagerflächen, exemplarisch, Werkstattgebäude



Lagerflächen OG, Mietereinbau, exemplarisch Werkstattgebäude



Büroflächen, exemplarisch, OG, Werkstattgebäude



Ausstellungsbereich, EG, Büro/Ausstellung



Büroflächen, exemplarisch, OG, Büro/Ausstellung



Außenanlagen, exemplarisch



Außenanlagen, exemplarisch



Aulzhausener Straße, Blickrichtung Norden



Aulzhausener Straße, Blickrichtung Süden



Anlage 9 Literaturverzeichnis

II. BV Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663).

BEHG Brennstoffemissionshandelsgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2728), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. November 2022 (BGBl. I S. 2006)

BetrKV Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958).

BGB Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54).

CO₂KostAufG Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154)

EBeV Emissionsberichterstattungsverordnung vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2728), zuletzt geändert durch Artikel 1 Nummer 3 des Gesetzes vom 3. November 2020 (BGBl. I S. 2291)

GEG Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).



ImmoWertV Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021.

MFG Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) vom 1. Juni 2017.

PlanzV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Red Book RICS Valuation – Global Standards: Globale Berufsgrundsätze für RICS-Bewertungen und -Wertermittlungen der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) unter Einbeziehung der internationalen Bewertungsstandards (IVS) des International Valuation Standards Committee (IVSC), herausgegeben im November 2021, gültig ab 31. Januar 2022.

WertR Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006).



Anlage 10 Definitionen und Begriffe der Marktwernermittlung

1. Wertbegriffe

1.1 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts) nach § 194 BauGB

§ 194 BauGB: Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert wird 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 des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

1.2 Definition des Marktwerts nach VPS 4, 4 (Red Book)

Das Red Book der RICS hat die Standards des IVSC übernommen und definiert den Marktwert in Anlehnung an die Definition in den International Valuation Standards 2017 wie folgt.

VPS 4, 4 (RedBook): Marktwert

[Der Marktwert ist] der geschätzte Betrag, für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem verkaufsbereiten Verkäufer im Rahmen eines marktüblichen Geschäfts nach ordnungsgemäßer Vermarktung an einen kaufbereiten Käufer verkauft werden könnte, wobei Käufer und Verkäufer sachkundig, umsichtig und ohne Zwang handeln.

1.3 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

Zur Ermittlung der Werte sind entsprechend des International Accounting Standards Board (IASB) grundsätzlich alle anerkannten Marktwernermittlungsmethoden zulässig. In Deutschland wird die Verkehrswertermittlung von Immobilien in der ImmoWertV geregelt. Die ImmoWertV wird als Grundlage dieser Verkehrswertermittlung herangezogen.

2. Begriffe zu den Verfahren der Wertermittlung nach ImmoWertV

2.1 Allgemeine Wertbegriffe

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gesamtnutzungsdauer (GND) Die technische Lebensdauer kann höchstens die oberste Grenze der wirtschaftlichen Nutzungsdauer darstellen. Anhaltspunkte für die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden sind in der ImmoWertV, allgemeiner Fachliteratur (GuG) oder der BelWertV zu finden.



Baujahr Das Jahr, in dem ein Bauwerk errichtet wurde. Für Gebäude, die überdurchschnittlich instandgehalten, instandgesetzt oder durchgreifend modernisiert wurden, kann zur Berücksichtigung der durchgeführten Maßnahmen ein fiktives Baujahr gebildet werden. Das fiktive Baujahr soll den Standard widerspiegeln, dem das Gebäude aufgrund der überdurchschnittlichen Instandhaltung oder der Modernisierungen entspricht. Umgekehrt kann aufgrund von unterlassener Instandhaltung ein älteres als das tatsächliche Baujahr gebildet werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte), Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen vorliegen. Sie werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

2.2 Begriffe zum Ertragswertverfahren

Ertragsverhältnisse Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) Dies sind Kosten, welche zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen **Betriebskosten**, die **Instandhaltungskosten**, die **Verwaltungskosten** und das **Mietausfallwagnis**. Anhaltspunkte für die Bewirtschaftungskosten bietet unter anderem die Anlage 3 der ImmoWertV.

Betriebskosten Die umlagefähigen Betriebskosten (vgl. hierzu II. BV und BetrKV) werden üblicherweise im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks in Form von Vorauszahlungen von den Mietern erhoben und jährlich abgerechnet. Im Zuge der Wertermittlung



werden lediglich diejenigen Betriebskosten berücksichtigt, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) Der Liegenschaftszinssatz stellt die marktübliche Verzinsung des im Verkehrswert einer Immobilie gebundenen Kapitals dar. Liegenschaftszinssätze werden idealerweise aus abgeschlossenen Transaktionen durch die Gutachterausschüsse abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz bildet das Risiko einer Immobilie ab. So steht ein vergleichsweise geringer Liegenschaftszinssatz üblicherweise für ein geringeres Risiko. Umgekehrt steht ein hoher Zinssatz für ein vergleichsweise höheres Risiko.

2.3 Begriffe zum Sachwertverfahren

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) Der Sachwert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu multiplizieren.

Normalherstellungskosten Die Normalherstellungskosten (NHK) sind nach Erfahrungssätzen zu wählen. Zu den NHK gehören auch die Baunebenkosten. Hierzu gehören üblicherweise die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten werden in der Regel als Prozentsatz der Normalherstellungskosten angegeben.

Übliche NHK finden sich zum Beispiel in Anlage 4 der ImmoWertV. Der Baukosteninformationsdienst der Architektenkammern (BKI) veröffentlicht jährlich Kennzahlen, die ebenfalls übliche Baukosten für zahlreiche Gebäudearten ausweisen. Die herangezogenen Kennzahlen sind anhand von Korrekturfaktoren an die lokalen Gegebenheiten und mittels Baupreisindizes an den jeweiligen Wertermittlungsstichtag anzupassen.

In der Regel beinhalten die in den Werken ausgewiesenen Kennzahlen die zum angegebenen Basisjahr geltende gesetzliche Umsatzsteuer. Bei rein gewerblich genutzten Objekten kann deshalb die Bereinigung des Herstellungswerts um die Umsatzsteuer erforderlich sein.

Wertminderung wegen Alters (§ 38 ImmoWertV) Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.



Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV) Mit Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sie werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Idealerweise werden solche Sachwertfaktoren von den lokalen Gutachterausschüssen ermittelt.

3. Weitere Begriffe

Baumangel / Bauschaden Als Baumangel wird üblicherweise ein Fehler infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung angesehen, der die Tauglichkeit eines Gebäudes einschränkt. Als Bauschäden werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden) oder äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z.B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung definiert.

Grundstück Ein Grundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen, die im Grundbuch auf einem gesonderten Grundbuchblatt oder unter einer eigenen Nummer im Bestandsverzeichnis auf einem gemeinschaftlichen Grundbuchblatt verzeichnet sind. Ein Flurstück ist ein amtlich vermessener und in der Regel örtlich abgemarkter Teil der Erdoberfläche. Es ist in Flurkarten eingezeichnet und in Liegenschaftskatastern nachgewiesen.

Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks sind die mit dem Boden fest verbundenen Sachen, also insbesondere die Gebäude aber auch Pflanzen, sofern sie in den Boden gepflanzt sind. Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören auch Rechte, die mit dem Eigentum verbunden sind wie zum Beispiel Grunddienstbarkeiten, Reallasten oder Jagdrechte.

Unwesentliche Bestandteile eines Grundstücks sind solche, die von dem Grundstück getrennt werden können, ohne dass das Grundstück bei der Entfernung des Bestandteils beschädigt wird.

Scheinbestandteile eines Grundstücks sind Bestandteile, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Boden verbunden sind. Ebenfalls sind Gebäude, die auf fremden Grund, auf einem Erbbaurecht oder auf einem sonstigen Recht errichtet wurden nur Scheinbestandteile des Grundstücks.

Zubehör sind definitionsgemäß bewegliche Sachen, die nicht Bestandteil der Hauptsache sind, aber dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen und zur Hauptsache in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nur dann Zubehör, wenn sie von den Marktteilnehmern üblicherweise auch als Zubehör angesehen wird. Zubehör sind zum Beispiel die Mülltonnen, die



dem Eigentümer eines Grundstücks gehören. Zubehör kann auch gewerbliches Inventar wie Maschinen sein, sofern Grundstück und Betriebsgegenstände im gleichen Eigentum sind.