

KAMPE & PARTNER

SACHVERSTÄNDIGE · IMMOBILIENBEWERTUNG

GUTACHTEN

im Auftrag vom Amtsgericht Augsburg (Az.: K 1/25)

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

des mit einer **Doppelhaushälfte** bebauten Grundstücks
Flurstück-Nr. 965/5, Gemarkung Haunstetten

und

des **1/2 Miteigentumsanteils** am Grundstück
Flurstück-Nr. 965/41, Gemarkung Haunstetten

(Adresse: Sonnenstraße 6a, 86179 Augsburg)

zum Wertermittlungstichtag
20. November 2025



Gutachten erstellt von: Thorsten Kampe

Augsburg, den 5. Februar 2026

THORSTEN KAMPE

Dipl.-Kfm. (Univ.)
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Von der IHK für Augsburg und Schwaben
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors (RICS)

ALEXANDER ADAM

Dipl.-Kfm., B.Sc.
Chartered Surveyor (FRICS)

Von der IHK für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
Immobiliengutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke

NIEDERLASSUNG AUGSBURG

Karwendelstraße 21a
86163 Augsburg
☎ 08 21 / 262 11 49
✉ augsburg@kampeundpartner.com

NIEDERLASSUNG MÜNCHEN

Marsstraße 46-48
80335 München
☎ 089 / 244 162 930
✉ muenchen@kampeundpartner.com



Auftrag-Nr.: 2-036-25

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen	4
2. Grundlagen des Auftrages	6
2.1 Rechtliche Grundlagen	6
2.1.1 Gesetze und Verordnungen	6
2.1.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB	6
2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen	7
2.2 Annahmen und Hinweise	8
2.2.1 Zustand des Grund und Bodens	8
2.2.2 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen	8
2.2.3 Zustand der baulichen Anlagen	9
2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten	10
2.2.5 Angaben zum Maß der baulichen Nutzung	11
2.2.6 Annahme zur Höhe von aufzubringenden Beseitigungskosten bei Instandhaltungsstau und Baumängeln/Bauschäden	11
2.2.7 Hinweis zum Energieausweis	12
3. Grundbuch	13
4. Grundstücksmerkmale	14
4.1 Lagebeschreibung	14
4.1.1 Überörtliche Lage	14
4.1.2 Örtliche Lage	16
4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation	17
4.2 Grundstücksbeschreibung	18
4.3 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen	21
4.3.1 Doppelhaushälfte	21
4.3.2 Einzelgarage	24
4.3.3 Bauliche Außen- und sonstige Anlagen	25
4.4 Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung	25
4.5 Entwicklungszustand und bauliche Nutzungsmöglichkeiten	25
4.5.1 Entwicklungszustände nach § 3 ImmoWertV	25
4.5.2 Bauplanungsrechtliche Situation	26
4.5.3 Entwicklungszustand	27
4.5.4 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten	28
4.6 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation	28
4.7 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen	28
4.7.1 Rechte	28
4.7.2 Belastungen	29
4.8 Zubehör des Grundstücks (§ 97 BGB)	29

5. Verkehrswertermittlung.....	30
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	30
5.2 Verkehrswertermittlung für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 965/5, Gemarkung Haunstetten.....	31
5.2.1 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).....	31
5.2.2 Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)	32
5.2.3 Sachwert der baulichen Anlagen.....	37
5.2.4 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	43
5.2.5 Marktanpassung.....	44
5.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) .	45
5.2.7 Verkehrswert vom mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstück Flurstück-Nr. 965/5, Gemarkung Haunstetten.....	46
5.3 Verkehrswert vom 1/2 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück-Nr. 965/41 (Wegfläche).....	46
5.4 Zusammenfassung.....	47
6. Schlusswort.....	48

Anlagen

Anlage 1:	Bauplanunterlagen	49
Anlage 2:	Berechnungen.....	55
Anlage 3:	Bilddokumentation	58

Das vorliegende Gutachten besteht aus 61 Seiten einschließlich Anlagen.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens oder einzelner Bestandteile ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Mit Schreiben vom 22. September 2025 hat das Amtsgericht Augsburg (Az.: K 1/25) die Verkehrswertermittlung für

- das mit einer **Doppelhaushälfte** bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 965/5, Gemarkung Haunstetten
- und
- den **1/2 Miteigentumsanteil** am Grundstück Flurstück-Nr. 965/41, Gemarkung Haunstetten

in der Sonnenstraße 6a, 86179 Augsburg, in Auftrag gegeben.

Das Gutachten dient der Verwendung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens (Teilungsversteigerung).

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB auftragsgemäß zum Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag¹ 20. November 2025 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird das Grundstück mitsamt der gemäß § 94 Abs. 1 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen – ebenso auch deren wesentliche Bestandteile (vgl. § 94 Abs. 2 BGB) – und Anpflanzungen betrachtet.

Soweit vorhanden, werden im Rahmen dieses Gutachtens zusätzlich bewegliche Gegenstände in Form von Zubehör (§ 97 BGB) oder gewerblichem Inventar (§ 98 BGB) des Grundstücks mit einem eigenständigen Wertansatz bewertet.

Für die Bearbeitung des Auftrages wurden die nachfolgend dargestellten Unterlagen und Informationen verwendet:

- Ortsbesichtigung:
 - durchgeführt am 20. November 2025 unter Teilnahme der Eigentümer² des gegenständlichen Grundstücks.

Hinweis:

Das Grundstück konnte in den frei zugänglichen Bereichen in Augenschein genommen werden.

Die baulichen Anlagen konnten – soweit nicht von Mobiliar und/oder Ausstattungsgegenständen verdeckt – ebenfalls in allen Bereichen besichtigt werden.

¹ Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 2 Abs. 5 S. 2 ImmoWertV).

² Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert dargestellt.

- durch die Eigentümer bereitgestellte Unterlagen:
 - keine;
- durch den Unterzeichner beschaffte Unterlagen:
 - Auszug aus dem Grundbuch von Haunstetten, Band 237 / Blatt 7657, gefertigt durch das Grundbuchamt am Amtsgericht Augsburg, Abruf am 16.10.2025;
 - Auszug aus dem BayernAtlas-plus vom Bayerischen Landesamt für Vermessung und Geoinformation, betreffend die digitale Flurkarte für das gegenständliche Grundstück, Abruf am 16.10.2025;
 - Eingabeplan, bestehend aus Grundrissen und Schnitt im Maßstab 1 : 100, gefertigt durch das Ingenieurbüro Oskar Joanni, Stadtbergen, mit Datum vom 22.01.1979;
- durch den Unterzeichner angestellte Recherchen:
 - beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Augsburg, betreffend den Bodenrichtwert und vergleichsgerechte Auszüge aus der Kaufpreissammlung;
 - beim Bauamt der Stadt Augsburg, betreffend die bauplanungsrechtliche Situation und die baulichen Nutzungsmöglichkeiten für das gegenständliche Grundstück;

2. Grundlagen des Auftrages

2.1 Rechtliche Grundlagen

2.1.1 Gesetze und Verordnungen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im vorliegenden Gutachten unter Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen, in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB);
- Baugesetzbuch (BauGB);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO);
- Bayerische Bauordnung (BayBO);
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG);
- Verordnung über einsparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV);
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG);

Außerdem kommen im vorliegenden Gutachten folgende Regelwerke zur Anwendung:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV);
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA);

2.1.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB

„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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die auf ungewöhnliche Verkaufssachverhalte (z. B. Notverkauf)

zurückzuführen sind, dürfen ebenfalls nicht berücksichtigt werden. Die in diesen Fällen erzielten Preise weichen regelmäßig, je nach Objekttyp in unterschiedlicher Höhe, vom Verkehrswert ab.

Des Weiteren wird unterstellt, dass der Kaufpreis nicht durch besondere Beziehungen, die zwischen Verkäufer und Käufer bestehen können, beeinflusst wird. Derartige Beziehungen können aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Käufer und Verkäufer resultieren. Zu den persönlichen Verhältnissen zählt auch der Liebhaberwert, der im Verkehrswert nicht zu berücksichtigen ist.

2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Rechte und Belastungen des Grundeigentums entstehen aus zahlreichen, zum Teil sehr unterschiedlichen Gründen. Es ist dabei im Wesentlichen zwischen folgenden Arten zu unterscheiden:

- öffentlich-rechtliche Beschränkungen (Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht etc.);
- privatrechtliche Beschränkungen, die im Wesentlichen aus den Rechten und Beschränkungen des Nachbarrechts bestehen;
- beschränkt dingliche Rechte (Nutzungsrechte, Sicherungs- und Verwertungsrechte, Erwerbsrechte etc.);
- grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurecht, Bergrecht etc.).

Nicht alle diese Rechte und Belastungen dürfen in einer Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB berücksichtigt werden. Gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 12 ImmoWertV zählen zu den Grundstücksmerkmalen insbesondere auch die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV ggf. als sog. „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen sind. In § 46 Abs. 2 ImmoWertV werden einige im Rahmen der Verkehrswertbeeinflussung in Betracht kommende Rechte und Belastungen aufgeführt, deren jeweiliger Einfluss im Rahmen der Verkehrswertbestimmung zu prüfen ist.

Die etwaig am Eigentum lastenden Lasten und Beschränkungen, die den Verkehrswert beeinflussen können, sind dagegen bei der Verkehrswertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke grundsätzlich zu vernachlässigen (vgl. §§ 52 und 74a ZVG)³. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft (§ 180 ZVG) handelt, sind – abweichend vom Grundsatz – die Lasten und Beschränkungen im Regelfall zu berücksichtigen. Die jeweilige Handhabe wird durch die Auftragsformulierung des Vollstreckungsgerichts konkretisiert.

³ § 6 Abs. 2 ImmoWertV (Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen) findet bei der Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigungsverfahren keine Anwendung (vgl. Stöber „Kommentar zum ZVG“, 20. Auflage, § 74a, Rdn. 7.4. und 7.7.)

Die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen Pfandrechte (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden), die in der Fachliteratur und der Rechtsprechung übereinstimmend als persönliche Verhältnisse im Sinne des § 194 BauGB aufgefasst werden, werden außer Acht gelassen.

2.2 Annahmen und Hinweise

2.2.1 Zustand des Grund und Bodens

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können grundsätzlich nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Daher wird im Regelfall unterstellt, dass die vorhandene Grundstücksbeschaffenheit keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Betrachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Ebenfalls wurde der Boden nicht auf eventuelle Verunreinigungen untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten durchgeführt werden.

Daher wird grundsätzlich ein altlastenfreies Grundstück angenommen. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrunde liegende Problematik besonders hingewiesen.

2.2.2 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften bei den vorhandenen baulichen Anlagen (z.B. Abstandsflächen, Brandschutz, Stellplatznachweis, Aufenthaltsraumqualität) wurde nicht überprüft.

Ebenso wurde die Übereinstimmung der Bebauung mit den Baugenehmigungen und ggf. der Bauleitplanung keiner Detailkontrolle unterzogen. Die gegenständlichen Räume der baulichen Anlagen wurden vor Ort nur durch Inaugenscheinnahme darauf überprüft, ob zwischen der vorhandenen Bausubstanz (räumliche Aufteilung und Größe) und den zur Verfügung stehenden Bauplanunterlagen (vgl. Anlage 1) eine weitgehende Übereinstimmung besteht.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden hierbei keine nennenswerten Abweichungen festgestellt.

Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen angenommen.

2.2.3 Zustand der baulichen Anlagen

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind (rein visuelle Untersuchung). Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder Erfahrungswerten bzw. ggfs. Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt;

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Im vorliegenden Gutachten wird davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten

Die im vorliegenden Gutachten gemachten Angaben über die Geschossflächenzahl⁴ (GFZ), die Brutto-Grundfläche (BGF) sowie die Wohn- und Nutzflächen (WF/NF) des Wohnhauses basieren auf den vorliegenden Planunterlagen, die in Anlage 1 dargestellt sind.

Die Grundrisse liegen maßstabsgetreu vor. Zusätzlich sind Maßangaben für das Gebäude bzw. Flächenangaben für die einzelnen Räume vorhanden, die vom Unterzeichner auf Plausibilität geprüft wurden. Dabei wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Für die Räume im Kellergeschoss, für die keine Flächenangaben vorhanden waren, wurden die Nutzflächen planimetrisch berechnet.

Die Berechnungen über die Brutto-Grundfläche und die Nutzfläche erfolgen nach der DIN 277 (Feb. 2005)⁵. Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche wird dabei im Falle eines vorhandenen Wärmedämmverbundsystems die entsprechende Dämmstärke zusätzlich berücksichtigt.

Die Wohnflächenangaben basieren auf den Flächendefinitionen des Artikel 1 der „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen (Wohnflächenverordnung – WoFIV)“ in der Fassung vom 25. November 2003.

Bis zur Einführung der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zum 01.01.2004 ist nach § 43 Abs. 3 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) bei der Berechnung der Wohnfläche auf Basis von Grundrissen mit Rohbaumaßen ein Putzabzug von -3% erfolgt. Der sich über die Jahrzehnte veränderten Bauweise Rechnung tragend, wurde in der Wohnflächenverordnung auf den Putzabzug verzichtet. Daraus resultiert, dass für Gebäude bis Baujahr 2003, sofern Grundrisse mit Rohbaumaßen verwendet werden, grundsätzlich ein Putzabzug in Höhe von 3% (Faktor 0,97) erfolgt⁶. Bei Gebäude mit Baujahr ab 2004 wird kein Putzabzug vorgenommen⁷.

Sofern Balkon- oder Terrassenflächen vorhanden sind, werden diese – sofern keine Nordausrichtung, keine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit (z.B. Kleinstbalkon) und/oder keine

⁴ Die Geschossfläche ist die Summe der Grundflächen aller Vollgeschosse im Gebäude. Das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) ausgedrückt (vgl. § 20 BauNVO).

⁵ Zu der den Berechnungen im Gutachten zugrundeliegenden Fassung der DIN 277 ist anzumerken, dass es seit August 2021 eine aktuellere Ausführung gibt. Allerdings kann diese für Zwecke der Sachwertermittlung, insbesondere bei der Herstellungskostenermittlung für die baulichen Anlagen, nicht herangezogen werden, da sie stark veränderte BGF- und BRI-Definitionen verwendet. Daher wird weiterhin die DIN 277 in der Fassung vom Februar 2005 zugrunde gelegt.

⁶ Abweichungen von dieser Vorgehensweise, die insbesondere bei in Fertigbauweise errichteten Gebäuden in Form einer Verringerung dieses Abschlags angemessen sind, werden explizit begründet.

⁷ vgl. Kleiber, Wolfgang: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 9. Auflage, 2023, Abschnitt 2.5.2.3 (Wohnraum vergleichbarer Größe)

überdurchschnittliche Größe vorhanden ist – mit der damit verbundenen Erhöhung des Wohnwertes zur Hälfte ihrer Grundfläche (Faktor 0,50) in die Wohnfläche eingerechnet. Dieses Vorgehen entspricht zudem dem Verhalten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Abweichungen von dieser Vorgehensweise werden im Gutachten explizit erwähnt und begründet.

Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass die verwendeten Maße mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen, bzw. auftretende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

2.2.5 Angaben zum Maß der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Gutachten wird gemäß § 16 Abs. 4 ImmoWertV ein vom bauordnungsrechtlichen Geschossflächenbegriff abweichendes Maß der baulichen Nutzung zugrunde gelegt, nämlich die sog. „wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ).

Die WGFZ stellt das Verhältnis der Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zur Grundstücksfläche dar. Kellergeschosse sind dabei zu berücksichtigen, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse werden mit 75% ihrer Fläche berücksichtigt. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang angesetzt.

Neben der WGFZ ist die GFZ im bauordnungsrechtlichen Sinne nach § 20 BauNVO zur Beurteilung der Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück von Bedeutung und wird daher gegebenenfalls ebenfalls dargestellt.

2.2.6 Annahme zur Höhe von aufzubringenden Beseitigungskosten bei Instandhaltungstau und Baumängeln/Bauschäden

Im vorliegenden Gutachten werden Kosten für die Beseitigung vorhandener Baumängel/Bauschäden und/oder eines vorhandenen Instandhaltungstaus veranschlagt.

Die tatsächliche Höhe der aufzubringenden Kosten lässt sich vorab nur durch Einholung von mindestens drei Kostenvoranschlägen voneinander unabhängiger Ausführungsfir-
men für die einzelnen Gewerke bestimmen.

In diesem Zusammenhang ist explizit darauf hinzuweisen, dass lediglich eine Kosten-schätzung erfolgt, basierend auf durchschnittlichen Kostenkennwerten.⁸ Im vorliegenden Gutachten werden dabei durchschnittliche Erfahrungssätze zugrunde gelegt, die eine für die Verkehrswertermittlung ausreichende Sicherheit liefern.

⁸ Die einzelnen Kostenermittlungsarten sind detailliert in der DIN 276 (2018) dargestellt.

2.2.7 Hinweis zum Energieausweis

Ein Energieausweis dient der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und soll einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen.

Er kann als Energiebedarfsausweis oder als Energieverbrauchsausweis nach Maßgabe der §§ 80 bis 86 Gebäudeenergiegesetz (GEG) ausgestellt werden. Gemäß § 80 Abs. 3 ist ein Energieausweis zu erstellen, wenn:

- ein bebautes Grundstück oder Wohnungs-/Teileigentum verkauft;
- ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet bzw. übertragen oder
- ein Gebäude, eine Wohnung oder sonstige selbständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast

wird.

Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude ist dem Käufer, Mieter oder Leasingnehmer ein Energieausweis, spätestens bei der Besichtigung oder nach Aufforderung, vorzulegen. Die Vorlagepflicht wird auch durch einen deutlich sichtbaren Aushang oder ein deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung erfüllt.

Von dieser Regelung sind lediglich unter Denkmalschutz stehende und kleine Gebäude (nicht mehr als 50 m² Nutzfläche) ausgenommen (vgl. § 79 Abs. 4 GEG).

Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutsamen baulichen Veränderungen stattfinden.

Im vorliegenden Fall wurde dem Unterzeichner **kein** Energieausweis vorgelegt.

Inwieweit ein Energieausweis für das Gebäude vorhanden ist, ist nicht bekannt.

Für die Wertermittlung ist dieser Sachverhalt grundsätzlich unerheblich, da der Unterzeichner – über die Darstellungen und Angaben des Energieausweises hinaus – eine gebäudekonstruktive- und technische Beschreibung und Beurteilung vornimmt, die in die Ableitung des Verkehrswertes einfließt.

3. Grundbuch

Grundbuchstelle:

Grundbuchauszug vom:	16.10.2025	Amtsgericht:	Augsburg
Grundbuch von:	Haunstetten	Band / Blatt:	237 / 7657

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m²]
1	Haunstetten	965/5	Sonnenstraße 6a, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten, Hof- und Gebäudeflächen	241 m²
2	1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
zu 1	Haunstetten	965/41	An der Sonnenstraße, Weg	68 m²

Erste Abteilung / Eigentümer⁹:

4.1) Eigentümer zu ½

4.2) Eigentümerin zu ½

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1:

- gelöscht -

lfd. Nr. 2, betreffend BV-Nr. 2:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) für swa Netze GmbH, Augsburg, Amtsgericht Augsburg HRB 29882; gemäß Bewilligung vom 05.04.2018 URNr. 1447 und vom 10.04.2018 URNr. 1536 je Notar Thomas Kristic, Augsburg; Rang vor Abt. III/2 und III/3; hier und auf dem für den weiteren Miteigentumsanteil angelegten Grundbuchblatt eingetragen am 28.05.2018.

lfd. Nr. 3, betreffend BV-Nrn. 1 und 2:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 1/25); eingetragen 19.03.2025.

⁹ Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert dargestellt.

4. Grundstücksmerkmale

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Abschnitt „Grundstücksmerkmale“ genannten Sachverhalte keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, sondern die wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten der zu bewertenden Immobilie zum Wertermittlungsstichtag darstellen.

4.1 Lagebeschreibung

4.1.1 Überörtliche Lage

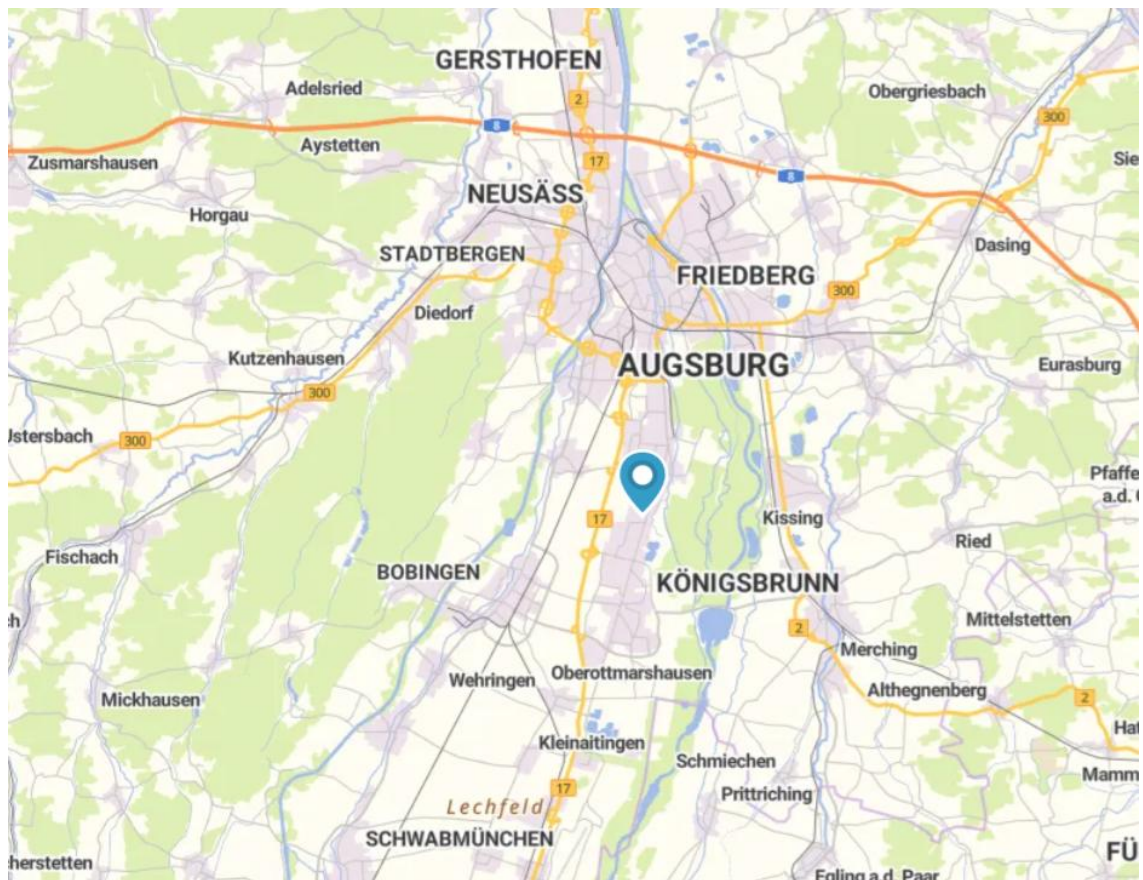


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte, ohne Maßstab

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Schwaben
Landkreis:	Stadt Augsburg (kreisfreie Stadt)
Gemeinde-/ Stadtinformation:	Stadt Augsburg als kreisfreie Stadt mit 42 Stadtbezirken
Bevölkerungsdaten:	rd. 305.000 Einwohner (Stand: 12/2024) Wachstumsprognose bis zum Jahr 2040 rd. +5% (Stadt Augsburg)

Überörtliche Lage (Fortsetzung)

Raumordnerische Bedeutung:	Oberzentrum mit Umland bedienender Infrastruktur, sämtlichen zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen einer Großstadt (durch die Stadtteile meist in mehrfacher Ausführung), kulturelles Zentrum, allgemeinbildende Schulen aller Stufen, Universität und Fachhochschule, zahlreiche berufsbildende Schuleinrichtungen
Wirtschaftsstruktur:	Strukturwandel vom Textil- zum Maschinenbau- und Dienstleistungsstandort, Umweltkompetenzzentrum in Bayern, rd. 77% Beschäftigte im tertiären Sektor (Handel, Dienstleistung, Verwaltung), und rund 22% im produzierenden Bereich, einige Groß-Produktionsstätten von mittelständischen und Großunternehmen
Wirtschaftskennzahlen:	Kaufkraftkennziffer: 94,1 (Stadt Augsburg, Stand 2025) Arbeitslosenquote: 6,4 % (Stadt Augsburg, Stand November 2025)
Straßenanbindung:	Autobahn A 8 und Bundesstraßen B 2, B 17 und B 300 mit Anschlüssen zu den Autobahnen A 9 und A 96
Schienenverkehr:	Hauptbahnhof als Haltepunkt für alle wichtigen ICE-, IC- und EC-Verbindungen; im weiteren Stadtgebiet Bahnhof Oberhausen und Bahnhof Hochzoll mit Haltepunkten von bedeutsamen Regionalbahnverbindungen in Richtung München, Ingolstadt und Ulm
Flughafen:	Verkehrsflughafen „München“ mit einer Vielzahl an Flugverbindungen im Inland, nach Kontinentaleuropa und in außereuropäische Länder, rd. 80 km entfernt

4.1.2 Örtliche Lage

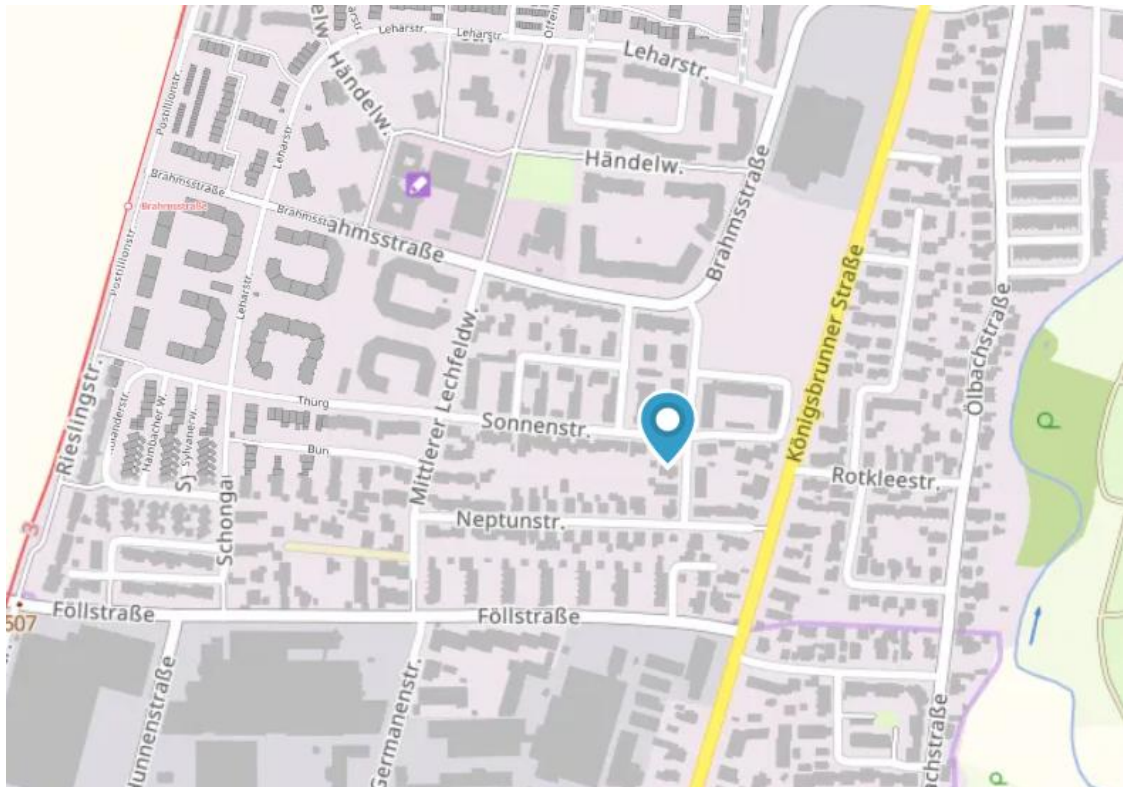


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Straßenkarte, ohne Maßstab

Lage im Stadtgebiet:	Stadtteil Haunstetten, rd. 7,5 km südlich des Augsburger Zentrums
Straße / Art / Ausbauzustand:	Sonnenstraße / asphaltierte Anliegerstraße / zweispurig mit beidseitigem Gehweg
Immissionsbelastungen:	im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine nennenswerten (Straßen-)Lärmimmissionen festgestellt
Parkplatzsituation:	Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden
Umgebungsbebauung:	überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedener Baujahre, nördlich angrenzend Reihenhäuser und östlich Mehrfamilienhäuser aus Baujahren der 1970er
Nahversorgung:	rd. 200 m südlich, im angrenzenden Königsbrunn, im „Gewerbegebiet-Nord“ in ausreichendem Umfang vorhanden; darüberhinausgehendes Warenangebot im Stadtzentrum von Augsburg, rd. 7,5 km entfernt

Örtliche Lage (Fortsetzung)

medizinische Versorgung:	im gegenständlichen Stadtteil und im benachbarten Königsbrunn ausreichende Versorgung mit Haus- und Fachärzten; im weiteren Stadtgebiet zahlreiche weitere Ärzte und Kliniken vorhanden (u.a. Vincentinum und Josefinum)
Bildungseinrichtungen:	im Stadtteil Haunstetten und im benachbarten Königsbrunn sämtliche allgemeinbildende Schulen vorhanden; sämtliche weiterführenden und berufsbildenden Schulen sowie Fachhochschule und Universität im Stadtgebiet von Augsburg vorhanden
Anschlüsse Individualverkehr:	Bundesstraße B 17, rd. 2,8 km nordwestlich Autobahnanschluss „Augsburg – West“ (Autobahn A 8) über Bundesstraße B 17, rd. 17 km in nördlicher Richtung entfernt
Anschlüsse ÖPNV:	Bushaltestelle „Königsbrunn, Nordendstraße“ der Linien 739, 798, 810, rd. 300 m entfernt; Bushaltestelle „Leharstraße“ der Linien 24, 25, 94, rd. 350 m entfernt; Straßenbahnhaltestelle „Brahmsstraße“ der Linie 3, rd. 800 m entfernt; Hauptbahnhof Augsburg in rd. 8,8 km Entfernung
Freizeitangebot:	Lochbach und Stadtwald Augsburg, rd. 1,1 km entfernt; Naturfreibad Haunstetten und verschiedene Sportplätze, rd. 1,5 km entfernt

4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation

Die zu bewertende Immobilie befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteils Haunstetten, rd. 7,5 km vom Augsburger Zentrum entfernt. Sie liegt an der Sonnenstraße, die als Anliegerstraße fungiert. Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage.

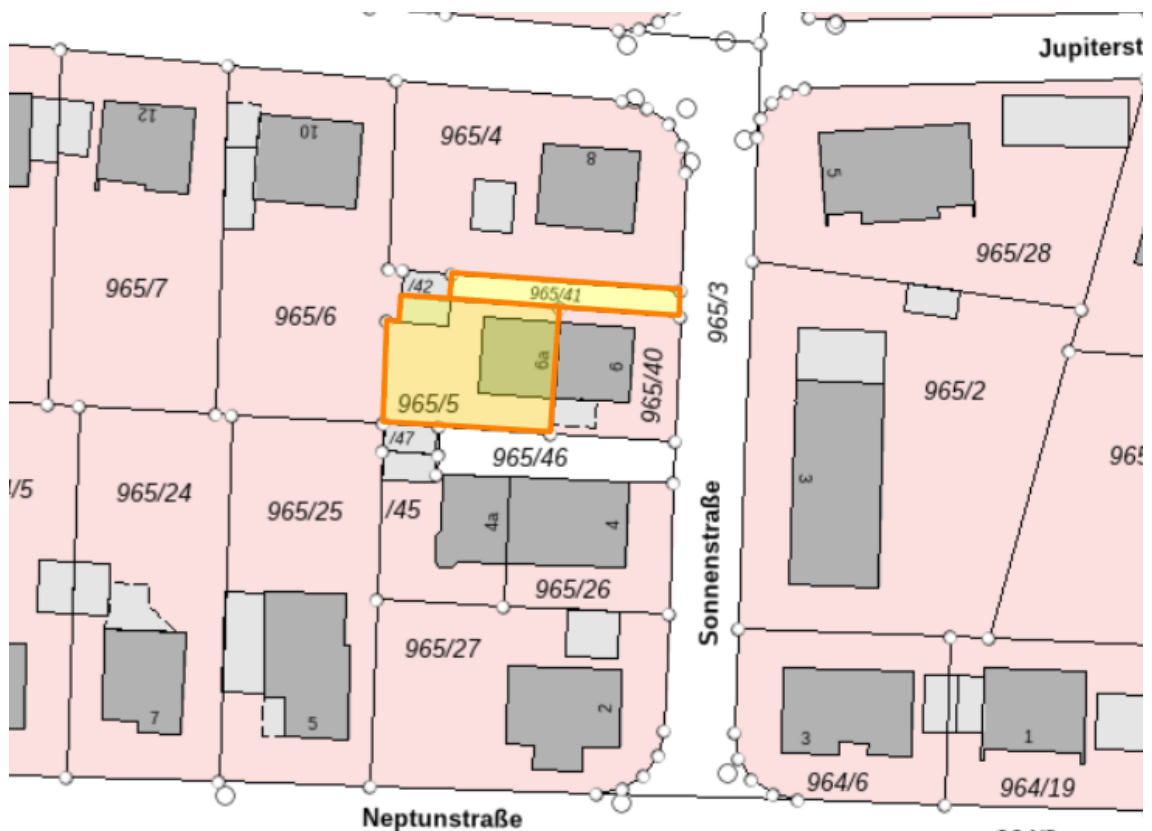
Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern verschiedener Baujahre, nördlich grenzen Reihenhäuser und östlich Mehrfamilienhäuser aus Baujahren der 1970er an.

Der Anschluss an den privaten Individualverkehr und die Anbindung an den ÖPNV sind durchschnittlich.

Im Umfeld ist ein ausreichendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten sowie Sport- und Freizeitstätten vorhanden. Darüber hinaus ist ein gutes Infrastrukturangebot im übrigen Stadt(zentrums)bereich gegeben.

Die Wohnlage ist durchschnittlich.

4.2 Grundstücksbeschreibung



**Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Katasterkartenwerk, ohne Maßstab
(gelb markiert = zu bewertendes Grundstück)**

Größe, lt. Grundbuch: Flurstück-Nr. 965/5: 241 m²;
Flurstück-Nr. 965/41: 68 m²;

Zuschnitt: Flurstück-Nr. 965/5:
annähernd rechteckig, Breite rd. 18 m,
Tiefe rd. 13,5 m

Flurstück-Nr. 965/41:
rechteckig, Straßenfrontbreite rd. 3 m,
mittlere Tiefe rd. 24 m,

Ausrichtung: in Längsrichtung von Osten nach Westen

Oberflächenbeschaffenheit: Die Grundstücke sind weitgehend eben.

Grundstücksmerkmale (Fortsetzung)

Untergrundbeschaffenheit:	Im Rahmen des Ortstermins waren keine Hinweise auf hohe Grundwasserstände oder mangelnde Tragfähigkeit des Untergrundes erkennbar.
Altlasten:	Nach den vorliegenden Informationen besteht für das Grundstück kein Eintrag im Altlastenkataster. Aus der historischen und aktuellen Nutzung haben sich keine Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten ergeben, weshalb ein altlastenfreier Grundstückszustand angenommen wird.
Baulasten:	Im Bundesland Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt (Baulasten werden im Regelfall als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der genehmigenden Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen).
Erschließungs(betrags)situation:	Das Grundstück schließt über einen Erschließungsweg an eine öffentlich gewidmete Straßenflächen an. Es weist ansonsten einen ortsüblich erschlossenen Grundstückszustand auf. Nach den vorliegenden Informationen der jeweiligen Erschließungsträger fallen für die vorhandene Bebauung keine Erschließungsbeiträge mehr nach BauGB an.
Denkmalschutz:	Nach den vorliegenden Informationen besteht weder ein Eintrag in die Denkmalschutzliste als Einzeldenkmal noch ist das Grundstück Teil eines Ensembles.
Besonderes Städtebaurecht:	Nach den vorliegenden Informationen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich einer Satzung des besonderen Städtebaurechts.
Archäologische Situation:	Nach den vorliegenden Informationen und der objektspezifischen Lage des Grundstücks ist mit keiner relevanten archäologischen Schichtung bzw. Bodendenkmälern zu rechnen.
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte und einer Einzelgarage bebaut.

4.3 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen

Die Beschreibung der baulichen (Außen-)Anlagen erfolgt in Stichworten. Beschrieben werden nur dominierende, bewertungsrelevante Bau- und Ausstattungsmerkmale zum Wertermittlungstichtag. Die Baubeschreibung erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

4.3.1 Doppelhaushälfte

Allgemeine Gebäudedaten

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte in Massivbauweise
Unterkellerung:	vollständig unterkellert
oberirdische Geschosse:	Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1979
Umbau / Ausbau / Erweiterung:	keine
Modernisierung / Sanierung:	2018 Sanierung der Böden, Fenster, Haustür, Heizung, Dachdämmung und Bad/WC
Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 256 m ² (vgl. Anlage 2/1)
Wohnfläche (WF):	EG: rd. 55 m ² ; OG: rd. 46 m ² ; DG: rd. 19 m ² ; insgesamt rd. 119 m ² (vgl. Anlage 2/3)
Nutzfläche (NF):	rd. 41 m ² (vgl. Anlage 2/4)
Raumaufteilung, EG:	Windfang, WC, Flur, Küche mit Speisekammer, Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse (vgl. Grundriss in Anlage 1/2)
Raumaufteilung, OG:	Flur, Bad, Elternschlafzimmer und 2 Kinderzimmer (vgl. Grundriss in Anlage 1/3)
Raumaufteilung, DG:	Flur und ein Dachzimmer (vgl. Grundriss in Anlage 1/4)

Konstruktive Bauteile

Fundamente / Gründungen:	Streifenfundamente aus Stahlbeton
Umfassungswände, KG:	Stahlbeton, 30,0 cm

Konstruktive Bauteile (Fortsetzung)

Umfassungswände, ab EG:	Ziegelmauerwerk (Außenwände 30,0 cm / Kommunwand 24,0 cm)
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, 10,0 cm bis 24,0 cm
Decken:	Stahlbetondecken
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzbalkenkonstruktion mit Zwischensparrendämmung
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Treppen:	halbgewendelte Stahl-Zweiholmtreppe, mit lackierten Holztrittstufen, wandmontierter Holzhandlauf;
Außentür:	Aluminiumrahmentür mit festverglastem Oberlicht, Aluminiumtürgriffe, in der oberen Hälfte mit Glasfüllung
Fenster / Fenstertüren:	Kunststoffrahmenfenster mit 3-Scheiben- Verglasung, Dreh- und Kippanschläge sowie Aluminiumgriffe und manuell bedienbare Kunststoffrollläden mit Textilgurtzug; Schiebetür zur Terrasse; Kunststoff-Dachflächenfenster, elektrisch betriebene Verschattung
Balkon / Terrasse:	westlich vorgelagerte Terrasse mit keramischem Fliesenbelag und Überdachung als Stahlkonstruktion mit Glasdach

Gebäudeausstattung

Fassadengestaltung:	mehrlagiger Rauputz, weiß gestrichen; im Sockelbereich farblich abgesetzt;
Innentüren:	weiß lackierte Röhrenspantüren in Holzzargen, teilweise mit Struktur-Glasfüllung, Edelstahltürgriffe;
Bodenbeläge:	<u>KG:</u> im Flur keramischer Fliesenbelag, ein Raum mit Laminat, ansonsten beschichteter Betonboden; <u>ab EG:</u> im Flur, Bad und WC jeweils keramischer Fliesenbelag, Küche mit Vinylbelag in Parkettoptik, ansonsten Laminat;

Gebäudeausstattung (Fortsetzung)

Wand- / Deckenbeläge:	verputzt und gestrichen; Sanitärräume jeweils ca. 1,20 m hoch gefliest, Bad/WC im OG im Bereich der Badewanne ca. 2 m hoch gefliest; Küche mit keramischem Fliesenspiegel im Arbeitsbereich;
Sanitärausstattung:	<u>EG</u> : WC, bestehend aus Hängeklosett mit Spülkasten in Vormauerung und Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie; <u>OG</u> : Bad/WC, bestehend aus Hängeklosett mit Spülkasten in Vormauerung, Badewanne mit Schlauchbrause und Einhebelmischbatterie, sowie Waschtisch mit Einhebelmischbatterie; ⇒ im Standard der 2010er Jahre

Gebäudetechnik

Heizungsinstallation:	Gas-Zentralheizung; Wärmeabgabe über Kompaktheizkörper
Warmwasserversorgung:	über die Zentralheizung (200 l Warmwasservorratsbehälter);
Elektroinstallation:	ausreichende Anzahl an Brennstellen, Steckdosen und Lichtschaltern; zeitgemäße Sicherungsinstallationen (FI-abgesichert)

Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung

architektonische Gestaltung:	standardisierte Architektur einer Doppelhaushälfte aus den 1970er Jahren
Baukonstruktion:	Bauteile und Materialien in überwiegend mittlerer Qualität aus dem Baujahr
Schalldämmung:	dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen nur noch mit starken Einschränkungen entsprechend
Wärmedämmung:	dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen nur noch bedingt entsprechend

Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung (Fortsetzung)

Ausstattungsqualität:	überwiegend mittlerer Ausstattungsstandard
Raumaufteilung:	insgesamt zweckmäßige Aufteilung einer Doppelhaushälfte, die eine sinnvolle Nutzung der zur Verfügung stehenden Wohn- und Nutzflächen ermöglicht
Belichtungssituation:	Hauptausrichtung der Wohn-/Aufenthaltsräume Richtung Südwesten; keine natürliche Belichtung im Flur; ⇒ insgesamt leicht überdurchschnittlich
Aussichtslage:	von der umliegenden Wohnbebauung bzw. der vorgelagerten Gartenfläche geprägt
Erhaltungszustand:	bezogen auf das Baujahr überdurchschnittlich
Instandhaltungsstau: Baumängel/-schäden:	an der nordwestlichen Gebäudeecke im OG, auf mittlerer Höhe der Fenster; ein etwa 1,5 m langer Risse entlang der (Ziegel-)Lagerfuge, vmtl. mit kunststoffmodifiziertem Mörtel abgedichtet; ansonsten keine nennenswerten, soweit ersichtlich und/oder bekannt (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.3)

4.3.2 Einzelgarage

Gebäude:	Fertigteil-Einzelgarage
Baujahr:	1979
Bauweise / Ausstattung:	Massivbauweise aus Stahlbeton, Flachdach mit Wellblecheindeckung; manuell bedienbares Stahlkipptor; glatt gestrichener Rohbetonboden
Erhaltungszustand:	durchschnittlich
Instandhaltungsstau und Baumängel/-schäden:	nicht nennenswert, soweit ersichtlich und/ oder bekannt (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2)

4.3.3 Bauliche Außen- und sonstige Anlagen

Einfriedungen:	entlang der Zufahrt mit massiven Stützpfeuern samt Sockel und Holzlatzenzaun eingefriedet, westlich mit Betonsockel und Maschendrahtzaun, im Süden Sichtschutzwand aus Holz
Geländebefestigungen:	mit Betonsteinen gepflasterte Zufahrt
Freiflächen-/Gartengestaltung:	Rasenflächen mit vereinzeltem Strauch- und Baumbewuchs, in weitgehend gepflegter gärtnerischer Gestaltung
Nebengebäude:	Holzschuppen an der östlichen Grundstücksgrenze

4.4 Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:	WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung:	Grundfläche = rd. 64 m ² ; Grundflächenzahl (GRZ) = 0,27; Anzahl Vollgeschosse = II [EG und OG] Flächen in Nicht-Vollgeschossen = ausgebautes DG zu 75% angerechnet (vgl. Abschnitt 0) wertrelevante Geschossfläche = rd. 176 m ² ; wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) = 0,73 (vgl. Anlage 2/2)

4.5 Entwicklungszustand und bauliche Nutzungsmöglichkeiten

4.5.1 Entwicklungszustände nach § 3 ImmoWertV

In § 3 ImmoWertV (Entwicklungszustand; sonstige Flächen) werden für Zwecke der Verkehrswertermittlung folgende Entwicklungszustände beschrieben und definiert:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land
- Sonstige Flächen

Zu den Entwicklungszuständen werden in Anlage 5 ImmoWertV ergänzende (Unter)Arten der Nutzung aufgelistet.

Zur Einordnung eines Grundstücks in einen Entwicklungszustand ist neben der formalen bauplanungsrechtlichen Situation, den sonstigen rechtlichen Gegebenheiten und der tatsächlichen Nutzung, vor allem die mögliche Nutzung des zu bewertenden Grundstücks, bei objektiver wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu berücksichtigen.

Von den verschiedenen Möglichkeiten der Bodennutzung – von der landwirtschaftlichen Nutzung bis hin zum baureifen Land – ist dabei nicht die aktuelle tatsächliche Nutzung bestimmend für die Wertverhältnisse, sondern die vom Markt am höchsten bewertete Nutzungsmöglichkeit. Die Preisstruktur des Grund und Bodens wird durch die verschiedenartigen Möglichkeiten der Grundstücksnutzung bestimmt, welche sich aufgrund unterschiedlicher Bodenqualitäten sowie der örtlichen und räumlichen Lage ergeben.

Auf den Entwicklungszustand haben demzufolge die Gesamtheit aller wertbildenden Merkmale wie Lage, Beschaffenheit, Größe und Form des Grundstücks, aber vor allem auch die Erschließungssituation, bauplanungsrechtliche Ausweisungen bzw. Festsetzungen und Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften Einfluss.

4.5.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Grundlage der Erkenntnisse:	Anfrage beim Bauamt der Stadt Augsburg
Flächennutzungsplan (FNP):	aktueller Stand
Darstellung FNP ¹⁰ :	W – Wohnbauflächen
Bebauungsplan:	Bebauungsplan Nr. XIII, rechtskräftig seit dem Jahr 1966

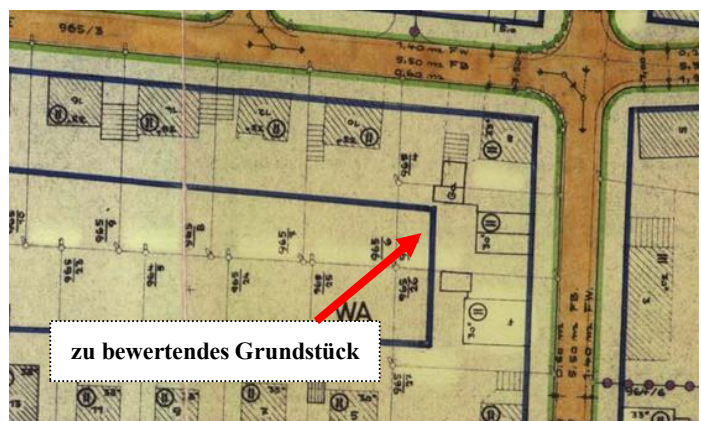


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem o.g. Bebauungsplan, ohne Maßstab

¹⁰ Zur rechtlichen Wirkung der Darstellungen im Flächennutzungsplan ist anzumerken, dass der Flächennutzungsplan lediglich als vorbereitende Bauleitplanung Auskunft über die Absichten der Kommune bezüglich der städtebaulichen Entwicklung gibt. Er entfaltet somit für den einzelnen Grundstückseigentümer keine Rechtsverbindlichkeit im Hinblick auf die bauliche Nutzung der Grundstücke.

Bauplanungsrechtliche Situation (Fortsetzung)

bewertungsrelevante Festsetzungen
des Bebauungsplans:

Art der baulichen Nutzung:

WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung:

überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen
festgesetzt;

Anzahl Vollgeschosse = max. II+D;

Grundflächenzahl (GRZ) = max. 0,25;

Geschossflächenzahl (GFZ) = max. 0,50¹¹

Sonstiges:

offene Bauweise;

Beurteilungsgrundlage:

Die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks hat
somit nach § 30 Abs. 1 BauGB (Zulässigkeit von
Vorhaben im Geltungsbereich eines
Bebauungsplans) zu erfolgen.¹²

4.5.3 Entwicklungszustand

In § 3 ImmoWertV (Entwicklungszustand; sonstige Flächen) werden Entwicklungszustände für Zwecke der Verkehrswertermittlung beschrieben und definiert.

Für das mit der Doppelhaushälfte bebaute **Grundstück Flurstück-Nr. 965/5, Gemarkung Haunstetten**, leitet sich der Entwicklungszustand aus folgenden Sachverhalten ab:

- Es liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist in diesem für eine bauliche Nutzung festgesetzt.
- Das Grundstück ist hinsichtlich Straßenanbindung und Ver- und Entsorgungsanschlüsse ortsüblich erschlossen.
- Es ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut.

¹¹ Die Berechnung der GFZ erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplan nach § 20 Abs. 2 BauNVO 1977. Sie ist damit im Wesentlichen identisch mit der „wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ), die der Bodenwertermittlung zugrunde liegt (vgl. Abschnitt 0).

¹² § 30 Abs. 1 BauGB: „Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.“

Das Grundstück **Flurstück-Nr. 965/5, Gemarkung Haunstetten** hat somit nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV den Entwicklungszustand

„Baureifes Land“¹³.

Das **Grundstück Flurstück-Nr. 965/41** ist nach seiner Funktion als **„Wegfläche“** zur Erschließung des Grundstücks einzustufen.

4.5.4 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten

Das zu bewertende Grundstück Flurstück-Nr. 965/5, Gemarkung Haunstetten, ist mit einer zweigeschossigen Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Einzelgarage bebaut. Die Nutzung des zu bewertenden Grundstücks entspricht im Wesentlichen sowohl nach der Art als auch nach dem Maß der umliegenden Bebauung.

Unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Situation (vgl. Abschnitt 4.5.2) und der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (Abstandsflächen, Art. 6 BayBO) wäre grundsätzlich in geringem Umfang eine erweiterte bauliche Nutzung auf dem Grundstück denkbar, was allerdings aufgrund der architektonischen Gegebenheiten und der noch vorhanden Werthaltigkeit der baulichen Anlagen nicht wirtschaftlich sinnvoll ist.

Daher wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die **tatsächliche Nutzungsintensität mit einer WGFZ von 0,73** für die Beurteilung des Bodenwertes herangezogen.

4.6 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Die gegenständliche Doppelhaushälfte wird zum Wertermittlungstichtag durch den Miteigentümer und dessen Familie genutzt.

4.7 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen

4.7.1 Rechte

Mit dem Eigentum an den zu bewertenden Grundstücken sind keine dinglich gesicherten Rechte verbunden.

¹³ § 3 Abs. 4 ImmoWertV: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

4.7.2 Belastungen

Im Grundbuch der zu bewertenden Grundstücke ist ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

Zudem ist am Grundstück FlSt.-Nr. 965/41 (Weggrundstück) eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form eines Gasleitungsrechts eingetragen. Dieses Recht steht im Zusammenhang mit der Erschließung des gegenständlichen und benachbarten Grundstücks.

Die Eintragungen sind im Rahmen des Bewertungsanlasses zu vernachlässigen (vgl. Abschnitt 2.1.3). Sie wären ohnehin ohne nennenswerten Einfluss auf den Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke.

4.8 Zubehör des Grundstücks (§ 97 BGB)

Das Grundstück Flurstück-Nr. 965/5, Gemarkung Haunstetten, verfügt über kein Zubehör.¹⁴

¹⁴ Die im Erdgeschoss vorhandene Einbauküche hat einen Zeitwert von etwa 3.000 € und der Kaminofen von etwa 2.000 €, die nicht im Verkehrswert berücksichtigt werden.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach dem Verhalten der Marktteilnehmer, wie es im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu beobachten ist, d.h. die von den Marktteilnehmern für die Kaufpreis-/Investitionsentscheidung herangezogenen maßgeblichen Entscheidungsgründe sind heranzuziehen. Dabei ist das Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (vgl. § 6 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV).

Als normierte Wertermittlungsverfahren nach **ImmoWertV 2021** kommen das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26)** einschließlich des Verfahrens zur **Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45)**, das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)** und/oder das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)** für die Ableitung des Verkehrswertes in Betracht.

Grundsätzlich gilt, dass im Falle einer geeigneten Vergleichsgrundlage das **Vergleichswertverfahren** (als favorisiertes Verfahren) zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden soll, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt auf den im Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen beruht. Es wird regelmäßig bei der Ermittlung des Bodenwertes (auch bei bebauten Grundstücken), bei Wohnungs- und Teileigentum (z.B. Eigentumswohnungen, Tiefgaragenstellplätzen), aber auch bei gleichartigen Immobilien, wie z.B. Reihenhäusern, angewendet. Dabei wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet. Hierzu werden die Daten aus der sog. „Kaufpreissammlung“ des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte herangezogen. Voraussetzung für die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** ist, dass eine ausreichende Anzahl vergleichsgerechter Kaufpreise vorliegt, was bei bebauten Grundstücken aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen und/oder abweichenden wertbildenden Gebäudemerkmalen (Gebäudegröße, Baujahr und Ausstattung sowie Zustand) im Regelfall nicht gegeben ist.

Wenn das Vergleichswertverfahren nicht anwendbar ist, verbleiben das **Sachwertverfahren** und/oder das **Ertragswertverfahren**, für deren (marktgerechte) Auswahl entscheidend ist, ob potenzielle Käufer eine renditeorientierte Betrachtung der gegenständlichen Immobilie zur Grundlage ihrer Kaufentscheidung machen, oder ob der individuelle Nutzungswert im Vordergrund steht. Das **Ertragswertverfahren** kommt dabei im Regelfall bei Büro- oder Mehrfamilienhausgrundstücken und das **Sachwertverfahren** insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern zur Anwendung.

Bei der Verkehrswertermittlung sind – unabhängig vom Verfahren – zusätzlich die sog. „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ i.S.v. **§ 8 Abs. 3 ImmoWertV** zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertbeeinflussende Sachverhalte, die noch nicht in den Verfahrensschritten berücksichtigt wurden oder werden konnten.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (s.o.) zählt auch der Umstand, wenn die baulichen Anlagen für das Grundstück keine wirtschaftlich sinnvolle

Nutzung mehr darstellen oder der bauliche Zustand eine Freilegung erwarten lässt. In diesen Fällen liegt ein sog. „Liquidationsobjekt“ vor, bei dem das **Liquidationswertverfahren** zu Anwendung kommt. Hierbei handelt es sich um eine Sonderform der Bodenwertermittlung, bei der der Verkehrswert aus dem Bodenwert unter Berücksichtigung einer Neubebauung (mit optimierter Nutzung) unter Abzug der Abrisskosten für die Freilegung von den bestehenden baulichen Anlagen abgeleitet wird.

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert für ein Grundstück zu ermitteln, das mit einer Doppelhaushälfte bebaut ist. Wie bereits oben dargestellt wurde, ist bei derartigen Immobilien grundsätzlich das **Vergleichswertverfahren** zur Ableitung des Verkehrswertes zu favorisieren. Eine Recherche in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Augsburg nach vergleichsgeeigneten Doppelhaushälften der gegenständlichen Wohnlage hat für den Zeitraum 1. Januar 2024 bis zum Wertermittlungstichtag 20. November 2025 zu **keinen vergleichsgeeigneten Kauffällen** geführt.

Daher erfolgt die Verkehrswertermittlung auf Basis des **Sachwertverfahrens**.

5.2 Verkehrswertermittlung für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 965/5, Gemarkung Haunstetten

5.2.1 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Der Sachwert des Grundstücks setzt sich zusammen aus:

- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen), der ausgehend von den mit dem Regionalfaktor an das örtliche Kostenniveau angepassten Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln ist (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV);
- dem Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen¹⁵, der nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten (ggf. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, § 37 ImmoWertV) zu ermitteln ist; und
- dem nach §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert, dessen Wertableitung vorrangig im Vergleichswertverfahren erfolgt, aber auch mittels geeigneter Bodenrichtwerte abgeleitet werden kann.

Der auf diesem Wege ermittelte vorläufige Sachwert des Grundstücks ist an die zum Wertermittlungstichtag vorherrschende Angebots-Nachfrage-Situation im gegenständlichen Immobiliensegment anzupassen (sog. „Marktanpassung“ i.S.v. § 21 Abs. 3 i.V.m. § 39 ImmoWertV).

¹⁵ Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

5.2.2 Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)

5.2.2.1 Allgemeines (§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert soll vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV abgeleitet werden. Dabei ist der unmittelbare Preisvergleich mit Vergleichspreisen zu favorisieren. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt eine Kaufpreissammlung über die Verkäufe im Stadt- bzw. Landkreisgebiet, aus der der Unterzeichner in seiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger Auskünfte beantragen kann (Vergleichspreise).

Sofern direkte Vergleichsverkäufe nicht zu Verfügung stehen, ist ein indirekter Vergleich über Vergleichskauffälle, die eine hinreichende Übereinstimmung hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale aufweisen, möglich.

Liegen keinerlei vergleichsg geeignete Verkaufsfälle vor oder sind die Anzahl und Qualität der Vergleichskauffälle für die alleinige Anwendung des Vergleichswertverfahrens unzureichend, können (ergänzend) Bodenrichtwerte verwendet werden.

5.2.2.2 Vergleichskauffälle

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Augsburg sind im Zeitraum 1. Januar 2024 bis zum Wertermittlungstichtag 20. November 2025 für Wohnbaugrundstücke im Stadtteil Haunstetten mit einer ähnlichen Grundstücksgröße und Nutzungsintensität keine verwertbaren Vergleichskauffälle registriert.

5.2.2.3 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Augsburg hat zum Wertermittlungstichtag letztmalig zum **01.01.2024** Bodenrichtwerte ermittelt.

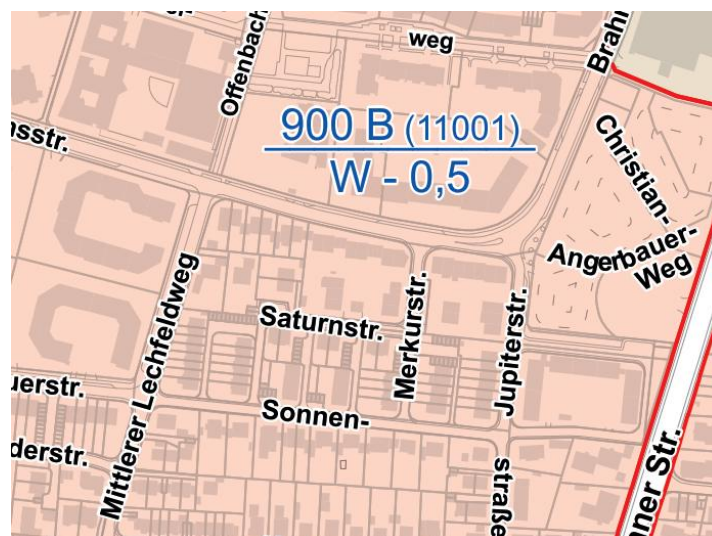


Abbildung 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stand: 01.01.2024

Der im gegenständlichen Fall heranzuziehende Bodenrichtwert Nr. 11001¹⁶ liegt für (fiktiv) unbebaute, **erschließungsbeitragsfreie Wohnbaulandflächen** mit einer durchschnittlichen **WGFZ von 0,50** bei

900 €/m².

Weitere wertbeeinflussende Eigenschaften bzw. Parameter zum Bodenrichtwert werden nicht veröffentlicht.

Nach Kenntnis des Unterzeichners beläuft sich die durchschnittliche Grundstücksgröße bei der vorliegenden Einfamilienhausbebauung, überwiegend als Doppel- und Reihenhäuser, für den Bodenrichtwertbereich mit WGFZ = 0,50 auf im Mittel etwa 350 m² (+/- 50 m²).

5.2.2.4 Bodenwertableitung

Ausgangsbasis für die Bodenwertableitung

Das zu bewertende Grundstück weist eine **Größe von 241 m²** bei einer **WGFZ von 0,73** auf (vgl. Abschnitt 4.4).

Im vorliegenden Fall liegen keine vergleichsgerechten Vergleichskaufpreise vor. Der Bodenwert wird daher allein auf Basis des vorliegenden Bodenrichtwertes in Höhe von **900 €/m²** abgeleitet.

Dieser Bodenrichtwert bzw. Ausgangswert ist nachfolgend im Hinblick auf die wertbildenden Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks anzupassen.

Anpassung des Ausgangswertes

Bei der Bodenwertableitung für baureifes Land kommt den folgenden Grundstücksmerkmalen besondere Bedeutung zu (vgl. Nrn. 24.(2) und 40.(5).1 ImmoWertA):

- Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen privat-rechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art;
- Pflicht zur Entrichtung von öffentlich-rechtlichen Beiträgen und nichtsteuerlichen Abgaben;
- Lagemerkmale wie Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage, Umwelteinflüsse;

¹⁶ Ergänzend ist anzumerken, dass für das Gebiet ein zweiter Bodenrichtwert für Wohnbaulandflächen mit einer WGFZ von 1,20 festgestellt wurde, der eine große Abweichung bei der WGFZ aufweist. Daher ist der verwendete Bodenrichtwert besser geeignet.

- Grundstücksgröße, Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit, Umwelteinflüsse, tatsächliche Nutzung und Nutzbarkeit sowie schädliche Bodenveränderungen;
- Voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der Voraussetzungen für die bauliche Nutzung.

Darüber hinaus ist eventuell der konjunkturellen bzw. zeitabhängigen Preisentwicklung und auch wirtschaftlichen Einflüssen, die sich eventuell durch die Auferlegung einer Inhalts- und Schrankenbestimmung ergeben (z.B. Denkmalschutz), durch Zu- und Abschläge Rechnung zu tragen.

Der Bodenrichtwert ist zum 01.01.2024, basierend auf Verkäufen aus den Jahren 2022 und 2023, abgeleitet worden. Da sich bis zum Wertermittlungstichtag 20. November 2025 keine signifikanten Veränderungen des Bodenwertniveaus ergeben haben, ist keine Anpassung hinsichtlich der **Preisentwicklung** vorzunehmen.

Das gegenständliche Grundstück befindet sich im südlichen Randbereich der gegenständlichen Bodenrichtwertzone, nahe der Stadtgrenze zu Königsbrunn mit den dortigen gewerblichen Nutzungen, die aber gleichzeitig eine gute Nahversorgung mit sich bringen. Die Anbindung an die Augsburger Infrastruktur ist unterdurchschnittlich, ebenso die Erreichbarkeit mit dem öPNV. Diese Lagevor- und -nachteile gleichen sich weitgehend aus, so dass (auch) hierfür keine Anpassung vorzunehmen ist.

Allerdings sind beim gegenständlichen Grundstück im Vergleich zu den wertbeeinflussenden Merkmalen des durchschnittlichen „Bodenrichtwert-Grundstück“ in der herangezogenen Bodenrichtwertzone folgende Unterschiede durch marktgerechte Zu- und Abschläge zu berücksichtigen:

- Unterschiede bei der baulichen Nutzungsintensität (WGFZ);
- abweichende Beschaffenheitsmerkmale, insbesondere die Größe betreffend;

Die daraus resultierenden Anpassungen des Ausgangswertes stellen sich wie folgt dar:

Anpassung Nutzungsintensität

Dem Bodenrichtwert liegt ein Maß der baulichen Nutzung von WGFZ = 0,50 zugrunde, während das zu bewertende Grundstück eine tatsächliche WGFZ von 0,73 aufweist (vgl. Abschnitt 4.4).

Grundsätzlich beeinflusst das realisierbare **Maß der baulichen Nutzung** den Bodenwert baureifer Flächen. Entsprechend dem Verhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs wird dabei auf die Höhe der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) abgestellt. Dabei ist dieser Einfluss insbesondere in (Groß-)Stadtgebieten zu beobachten, während in ländlichen Lagen eher die Grundstücksgröße wertbildend ist.

Der Gutachterausschuss der Stadt **Augsburg** veröffentlicht WGFZ-Umrechnungsfaktoren für **Individualwohnungsbau**, woraus sich für die WGFZ des Grundstücks (0,73) ein Umrechnungskoeffizient von 0,926 und für die WGFZ des Bodenrichtwertes (0,50) von 0,860 und somit ein Anpassungsfaktor bzw. Zuschlag von

$$\frac{0,926}{0,860} = \text{rd. } 1,08 \Rightarrow +8\%$$

bzw. ein angepasster Zwischenwert von

$$900 \text{ €/m}^2 \times 1,08 = \text{rd. } 972 \text{ €/m}^2$$

ergibt.

Anpassung Beschaffenheitsmerkmale

Bei den **Beschaffenheitsmerkmalen** „Zuschnitt“ und „Topographie“ sind im Vergleich zum „Bodenrichtwert-Grundstück“ weitgehend durchschnittliche Verhältnisse vorhanden, so dass hierfür keine Anpassungen vorzunehmen sind.

Das Grundstück weist eine vorteilhafte **Südwest-Ausrichtung** mit Erschließung von Nordosten auf, was den Idealvorstellungen des Grundstücksmarktes entspricht. Gleichzeitig bestehen Nachteile durch die Hinterliegerlage im Hinblick auf die Erreichbarkeit des Grundstücks. Diese Beschaffenheitsmerkmale gleichen sich insgesamt aus, so dass auch hierfür keine Anpassung erfolgt.

Allerdings ist das zu bewertende Grundstück mit einer **Größe** von 241 m² deutlich kleiner als das durchschnittliche „Bodenrichtwert-Grundstück“ mit durchschnittlich 350 m².

Der Kaufpreis von Grundstücken nimmt im Regelfall mit geringerer Größe zu und umgekehrt bei größerer Fläche vermindernd er sich (größenabhängige Preisdegression), was darauf zurückzuführen ist, dass mit der kleineren Fläche auch der absolute Kaufpreis sinkt und sich somit die Zahl der Kaufinteressenten, die sich das Grundstück „leisten können“ zunimmt, was zu einer erhöhten Nachfrage führt. Mit größerer Fläche steigt der absolute Kaufpreis und die Nachfrage von (zahlungsfähigen) Interessenten reduziert sich im Regelfall.

Mit der geringen Größe ist prinzipiell auch ein geringerer Anteil an zur Verfügung stehenden Freiflächen verbunden. Potenzielle Käufer werden diese nachteilige Eigenschaft jedoch aufgrund des mit der geringen Grundstücksgröße verbundenen verminderten Investitionsaufwandes in Kauf nehmen.

In der Bewertungsliteratur sind diverse statistische Untersuchungen zum Beziehungszusammenhang zwischen Grundstücksgröße und m²-Preis zu finden. Im Kleiber¹⁷ wird für abweichende Grundstücksgrößen von Reihenhäusern und Ein-/ Zweifamilienhäusern folgende Auswertung veröffentlicht:

¹⁷ vgl. Seitz, Wolfgang – Kleiber, Wolfgang – Tillmann, Hans-Georg: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“, 2. Auflage, 2017, Abschnitt 2.2.2: „Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße (Empfehlung Kleiber)“

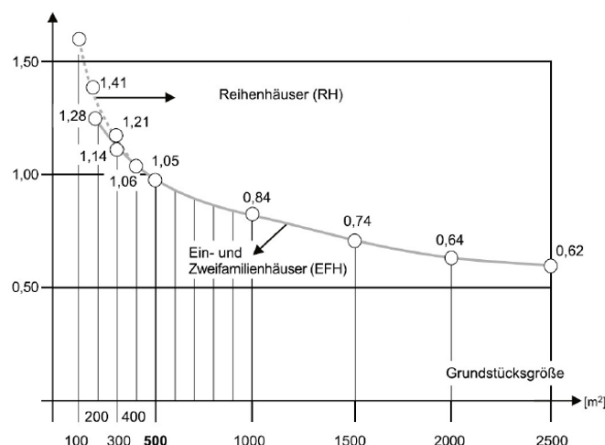


Abbildung 6: Umrechnungskoeffizienten für RHer und E/ZFHer

Aus Untersuchungen verschiedener Gutachterausschüsse im Bundesgebiet, die von Sprengnetter¹⁸ mehrheitlich von (Groß-)Stadtgebieten gewonnen wurden, und auch Daten der Gutachterausschüsse im regionalen Umfeld lassen sich für die vorliegende Größenabweichung Zuschläge von etwa 5% bis 15% ableiten.

Mangels weiterer statistischer Daten wird der Größenunterschied durch einen **mittleren Zuschlag von +10%** berücksichtigt, was zu einem angepassten Zwischenwert von

$$972 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = \text{rd. } \mathbf{1.069 \text{ €/m}^2}$$

führt.

Weitere Sachverhalte, die eine Anpassung begründen könnten, sind nicht vorhanden, so dass für das Grundstück Flurstück-Nr. 965/5, Gemarkung Haunstetten, zum Wertermittlungstichtag 20. November 2025 ein **Bodenwert von marktgerecht gerundet**

$$\mathbf{1.070 \text{ €/m}^2}$$

ermittelt wird.

5.2.2.5 Berechnung des Bodenwertes

Aus den oben dargestellten Wertansätzen und der Größe des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich folgender absoluter Bodenwert:

Grundstück Flurstück-Nr.	Größe	Bodenwert/m ²	Bodenwert
965/5	mit 241 m ² zu	1.070 €/m ²	= 257.870 €
gerundet =			258.000 €

¹⁸ vgl. Sprengnetter: „Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar“, Band 6, S. 3/16/2/3 ff.

5.2.3 Sachwert der baulichen Anlagen

5.2.3.1 Bewertungsgang

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen werden Kosten vergleichbarer, wirtschaftlicher Ersatzbauten zugrunde gelegt. Die Gebäudekosten werden dabei auf Basis der Brutto-Grundfläche (BGF) für die Bereiche „a“ und „b“ nach der DIN 277 (2005) ermittelt.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten für die baulichen Anlagen werden vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) herangezogen, die durchschnittlichen Herstellungskosten für unterschiedliche Gebäudetypen unter Berücksichtigung des Gebäudestandards ausweisen.

Das zu bewertende Gebäude ist einem vergleichbaren Gebäudetyp zuzuordnen. Bei Mischformen oder abweichenden Bauweisen (z.B. Teilunterkellerung, teilausgebautes Dachgeschoss) werden mehrere Gebäudetypen herangezogen.

Des Weiteren ist das Gebäude einer Standardstufe zuzuordnen, die durch die Ausstattungsqualität bestimmt wird. Grundsätzlich sind je Gewerk fünf Standardstufen vorhanden, die für den gegenständlichen Gebäudetyp nachfolgend in Abbildung 7 dargestellt sind.

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz; Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz; schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente

Decken- konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerkasten (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Abbildung 7: Standardmerkmale und Standardstufen - NHK 2010, „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser“

Der sich aus dem Gebäudetyp und der Standardstufe ergebene Ausgangswert ist darüber hinaus wie folgt anzupassen:

- **Anpassung wegen abweichendem Gebäudestandard:** Bei den Bewertungsobjekten ist zu beachten, dass eine abweichende Ausbau- und Ausstattungssituation zu den Vergleichsgebäuden – trotz systematischer Ableitung des Ausgangswertes – bestehen kann, z. B. beim Ausstattungsumfang im Hinblick auf höherwertig genutzte Teile bzw. abweichende Ausstattungsmerkmale bei Heizung, Lüftung und Sanitär. Zudem werden bei den Kostenansätzen die sich aus der Nutzung ergebenden (bauordnungsrechtlichen) Anforderungen einbezogen, so dass insofern der funktionelle Ersatz realisiert werden kann. Die dafür notwendigen Anpassungen werden auf Basis von Erfahrungswerten des Unterzeichners durch Korrektur mittels Zu- und Abschläge auf den Ausgangswert durchgeführt.
- **Anpassung wegen Konzeption als Zweifamilienhaus:** Im Falle eines zu bewertenden Zweifamilienhauses ist zunächst für die Wertableitung der Gebäudetyp „freistehende Einfamilienhäuser“ zugrunde zu legen. Der so ermittelte Wert ist mit dem Korrekturfaktor 1,05 für „freistehende Zweifamilienhäuser“ zu multiplizieren.
- **Anpassung wegen konjunktureller Unterschiede:** Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.
- **Anpassung wegen regionaler Kostenunterschiede:** Der in Deutschland bei den Baukosten regional bestehende Unterschied wird durch den jeweiligen Baukosten-Regionalfaktor, wie ihn der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte

veröffentlicht, berücksichtigt. Wenn der örtliche Gutachterausschuss keinen Regionalfaktor benennt, wird der vom Baukosteninformationszentrum (BKI) ausgewiesene Regionalfaktor herangezogen.

Die gemäß ImmoWertV als Normalherstellungskosten definierten Kosten beinhalten auch die Baunebenkosten (BNK). Zu diesen gehören die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen, die Kosten der Verwaltungsleistungen des Bauherrn sowie Gebühren und Abgaben für behördliche Genehmigungen und Abnahmen.

Von den Normalherstellungskosten nicht (in der BGF-Berechnung) erfasste werthaltige einzelne Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer usw.) sind durch marktübliche Zuschläge bzw. einen Pauschalansatz bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung wegen Alters ist gemäß § 38 ImmoWertV nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer¹⁹ (GND) des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Für die Einschätzung der Restnutzungsdauer kann das tatsächliche Gebäudealter des jeweiligen Gebäudes einen Anhalt geben, wichtiger ist jedoch der individuelle Erhaltungszustand und bei älteren Gebäuden der Umfang bereits vorgenommener Modernisierungsmaßnahmen. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, ob die Gesamtstruktur des Gebäudes eine flexible Anpassung an sich verändernde Marktanforderungen (Grundrissveränderungen, Verbesserung gebäudetechnischer Einrichtungen) ohne großen technischen Aufwand ermöglicht oder nicht. Zusätzlich sind in der Wertminderung wegen Alters auch Bauschäden und Baumängel zu berücksichtigen, die zwar nicht auf alterungs- oder nutzungsbedingten Verschleiß zurückzuführen sind, deren Ursachenbeseitigung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aber aufgrund technischer oder wirtschaftlicher Sachverhalte nicht in Erwägung gezogen wird.

5.2.3.2 Parameter der Sachwertableitung für die Doppelhaushälfte

Baujahr:	1979
Umbau / Ausbau / Erweiterung:	keine
Modernisierung / Sanierung:	2018 Sanierung bzw. Modernisierung der Fenster, Heizung, Böden, Haustür, Dachdämmung, Bad und WC

¹⁹ Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Gebäudetyp NHK 2010:

Gebäudetyp 2.11:

Doppel- und Reihenendhäuser,
Keller-, Erd-, und Obergeschoss und voll
ausgebautes Dachgeschoss

Entsprechend seiner Standardmerkmale wird die gegenständliche Doppelhaushälfte wie folgt eingestuft (zur Definition der Standardstufen vgl. Abschnitt 5.2.3.1):

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischen- ergebnisse
	1	2	3	4	5		
Außenwände		0,5	0,5			23%	169 €/m²
Dach			1,0			15%	118 €/m²
Fenster und Außentüren				1,0		11%	104 €/m²
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11%	81 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11%	81 €/m²
Fußböden			1,0			5%	39 €/m²
Sanitäreinrichtungen				1,0		9%	85 €/m²
Heizung			1,0			9%	71 €/m²
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6%	47 €/m²
Kostenkennwert Standardstufen:	615 €/m²	685 €/m²	785 €/m²	945 €/m²	1.180 €/m²	⇒	795 €/m²

Dieser NHK-Ausgangswert ist im Hinblick auf den vorhandenen Ausstattungsumfang, wegen der Baupreisentwicklung und ggfs. wegen eines abweichenden örtlichen Baupreisniveaus (Regionalisierung!) wie folgt anzupassen:

Ausstattungsumfang: durchschnittlich

Anpassungsfaktor Ausst.umfang: 1,00

Baupreisindex (2010 = 100): 189,6 (Deutschland, Wohngebäude, III/2025)²⁰

BKI-Regionalfaktor: 1,000 (lt. GAA)

Die Anwendung dieser Anpassungsfaktoren führt zu folgendem angepasste NHK-Ansatz:

(gewogener) Kostenkennwert	795 €/m²
×	×
Korrekturfaktor (Ausstattungsumfang)	1,000
×	×
Baupreisindex zum WST (Wohngeb., Basis 2010 = 100)	1,896
×	×
Regionalfaktor gemäß GAA	1,000
=	=
angepasster Kostenkennwert	1.507 €/m²

²⁰ Datenquelle: Statistisches Bundesamt Deutschland

Nicht erfasste Bauteile

Nach § 36 Abs. 2 S. 3 ImmoWertV sind bei der Ableitung des Sachwertes zusätzlich werthaltige Bauteile, die nicht in der BGF-Berechnung erfasst wurden (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer usw.), zu berücksichtigen.

Beim gegenständlichen Gebäude werden für die bisher nicht vom NHK-Ansatz erfassten Bauteile in Form des dreistufigen Eingangspodests und des Glas-Vordachs, unter Berücksichtigung der „BKI Baupreise kompakt“ und der Orientierungswerte der AGVGA NRW pauschal mit insgesamt **4.000 €** in Ansatz gebracht.

Alterswertminderung

Die **Gesamtnutzungsdauer** ergibt sich nach Anlage 1 ImmoWertV für freistehende Ein- und Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäuser **mit 80 Jahren**.

Das Gebäude wurde nach den vorliegenden Unterlagen und Informationen ursprünglich im Jahr 1979 errichtet und weist somit zum Wertermittlungsstichtag 20. November 2025 ein Alter von 46 Jahren auf, woraus sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von 34 Jahren ergeben würde.

Jedoch hat die Doppelhaushälfte im Jahr 2018 verschiedene Modernisierungen bzw. Sanierungen, insbesondere in den Bereichen Fenster, Heizung, Böden und Dachdämmung erfahren. Der Erhaltungszustand des Gebäudes ist, bezogen auf das Baujahr, insgesamt überdurchschnittlich.

Unter Berücksichtigung der o.g. Objektmerkmale wird dem Gebäude eine **Restnutzungsdauer** von

45 Jahren

beigemessen²¹, was zum Wertermittlungsstichtag 20. November 2025 dem fiktiven Baujahr 1990 entspricht.

Die Anwendung der linearen Alterswertminderung führt bei einer **Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren** und einer **Restnutzungsdauer von 45 Jahren** zu einer **Alterswertminderung von rd. -44%**.

²¹ In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere bei älteren Gebäuden eine rechnerische Ermittlung der Restnutzungsdauer – ausgehend von der Gesamtnutzungsdauer – unüblich ist. Vielmehr erfolgt die Abschätzung überschlägig in 5-Jahres-Schritten.

5.2.3.3 Sachwert der Doppelhaushälfte

Auf der Grundlage der dargestellten Bewertungsgrößen ergibt sich zum Wertermittlungstichtag 20. November 2025 folgender Sachwert für das gegenständliche Gebäude:

Einfamilienhaus			
256 m ² Brutto-Grundfläche	zu	1.507 €/m ² =	385.792 €
bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile =			4.000 €
Herstellungskosten des Gebäudes =			389.792 €
Alterswertminderung (linear)		-44% =	-171.508 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten des Gebäudes =			218.284 €
Sachwert des Gebäudes =			218.284 €
gerundet =			218.000 €

5.2.3.4 Sachwert der Einzelgarage

Der Sachwert der Einzelgarage lässt sich im Gegensatz zum Wohngebäude in einer ausreichenden Genauigkeit durch einen pauschalen Wertansatz erfassen.

Dieser pauschale Wertansatz stellt den Zeitwert der Gebäude unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der Größe, Bauweise und des Erhaltungszustandes sowie des Grades der wirtschaftlichen Nutzbarkeit dar. Außerdem werden eventuell vorhandene Bauschäden berücksichtigt.

Unter Bezugnahme auf die im Abschnitt 4.3.2 dargestellten Merkmale und des durchschnittlichen Erhaltungszustands wird für die Einzelgarage, basierend auf Literaturangaben und Erfahrungswerten des Unterzeichners sowie vorliegender Marktdaten, zum **Wertermittlungstichtag 20. November 2025** ein pauschaler Zeitwert von

5.000 €

angesetzt.

5.2.3.5 Sachwert der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen

Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs sind die Sachwerte von baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln.

Die für **Wohngebäude** am Markt zu beobachtenden Spannen bewegen sich dabei üblicherweise zwischen 2% und 7%²².

Im gegenständlichen Fall ist eine durchschnittliche gärtnerische Gestaltung vorhanden (vgl. Abschnitt 4.3.3).

Die Garagenzufahrt ist überwiegend mit Knochensteinpflaster und die Zuwegung zum Wohnhaus mit Betonsteinpflaster belegt. Das Grundstück ist entlang der Zufahrt mit massiven Stützpfeuern samt Sockel und Holzlattenzaun, westlich mit Betonsockel und Maschendrahtzaun und im Süden mit einer Sichtschutzwand aus Holz eingefriedet.

Die Außenanlagen des Grundstücks sind daher insgesamt als durchschnittlich einzustufen, weswegen ein Pauschalansatz für die Außenanlagen von

10.000 €

vorgenommen wird, was rd. 4,4% der alterswertgeminderten Herstellungswerte der Gebäude entspricht.

5.2.4 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Die Sachwertermittlung für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 965/5, Gemarkung Haunstetten, führt zum **Wertermittlungstichtag 20. November 2025** zu folgendem **vorläufigen Sachwert**:

	Bodenwert	258.000 €
+	Sachwert Wohnhaus	218.000 €
+	Sachwert Nebengebäude	5.000 €
+	Sachwert Außen- und sonstige Anlagen	10.000 €
=	Vorläufiger Sachwert, gerundet	491.000 €

Dieser vorläufige Sachwert des Grundstücks berücksichtigt noch nicht die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr festzustellende Abweichung zwischen Sachwert und Verkehrswert.

Des Weiteren sind eventuell noch nicht eingeflossene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

²² vgl. Gerber, Florian – Koch, Katrin – Reifenberg, Laura – Stienegerd Christin – Teckentrup, Philipp: „Außenanlagen und Immobilienbewertung“, 1. Auflage, 2018, Abschnitt 1.3.1 (Berücksichtigung der Außenanlagen in der Immobilienbewertung);

vgl. auch BKI 2023, S. 389:

Kostenkennwerte im Arbeitsblatt zur Standardeinordnung für Ein-/Zweifamilienhäuser, unterkellert

5.2.5 Marktanpassung

Die bisher durchgeführte Wertermittlung führt zum **Wertermittlungstichtag 20. November 2025** für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 965/5, Gemarkung Haunstetten, zu einem **vorläufigen Sachwert von 491.000 €**.

Sowohl die Bestimmungen der ImmoWertV (vgl. § 6 Abs. 3 Nr. 2 i.V. m. § 35 Abs. 3 ImmoWertV) als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung eines Verkehrswertes eine Überprüfung der bis dahin ermittelten Werte hinsichtlich der zum Wertermittlungstichtag bei vergleichbaren Immobilien am örtlichen Grundstücksmarkt vorhandenen Angebots- und Nachfragesituation.

Die Gutachterausschüsse ermitteln in statistischen Auswertungen die Abweichung zwischen dem vorläufigen Sachwert und dem tatsächlich erzielten Kaufpreis als sog. „Marktanpassungsfaktor“.

Der Gutachterausschuss im Bereich der Stadt Augsburg hat in seinem Marktbericht 2024, aus **38 Verkäufen des Jahres 2024**, einen mittleren Marktanpassungsfaktor für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Bodenwert ab 950 €/m²) von **1,04 bei einer Abweichung von +/-0,12** veröffentlicht. Dieser Auswertung liegen Grundstücke mit einem mittleren Bodenwert von rd. 1.100 €/m² bei einer mittleren WGFZ von 0,70 und einer durchschnittlichen Grundstückgröße von 356 m² zugrunde. Die Wohnhäuser mit mittlerem Baujahr 1973 bzw. einer Restnutzungsdauer von 39 Jahren weisen dabei im Mittel 132 m² Wohnfläche auf. Der vorläufige Sachwert liegt im Mittel bei rd. 580.000 € und der Kaufpreis je m² bei rd. 4.480 €/m².

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Doppelhaushälfte und eine Einzelgarage im südlichen Bereich von Augsburg-Haunstetten. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen, insgesamt durchschnittlichen Wohnlage.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1979 errichtet und im Jahr 2018 teilweise modernisiert/saniert. Infolge der durchgeführten Arbeiten weist das Gebäude eine weitgehend zeitgemäße Ausstattung auf. Die Grundrissgestaltung ermöglicht eine sinnvolle Nutzung der zur Verfügung stehenden Wohn- und Nutzflächen. Die baukonstruktiven und gebäudetechnischen Merkmale weisen überwiegend den Standard des Baujahres auf, weshalb in Bezug auf den heutigen Stand der Bautechnik deutliche Einschränkungen bei den Wärme- und Schalldämmeigenschaften bestehen. Die Farbgebung und Gestaltung entsprechen dem Stil des Modernisierungsjahres. Diesen Sachverhalten wurde bereits im Rahmen der Sachwertermittlung durch eine Erhöhung der Restnutzungsdauer Rechnung getragen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die zu bewertende Doppelhaushälfte in ihren Eigenschaften weitgehend den durchschnittlichen Merkmalen der den Marktanpassungsfaktoren des Gutachterausschusses zugrunde liegenden, ausgewerteten Grundstücksverkäufen entspricht.

Unter Berücksichtigung dieser Daten und Sachverhalte sowie der dargestellten Objekt- und Lagemerkmale, ist im vorliegenden Fall ein **Marktanpassungszuschlag²³ von +5%** (Faktor 1,05) bzw. rd. 25.000 € ($491.000 \text{ €} \times 0,05$) auf den vorläufigen Sachwert vorzunehmen, was zu einem marktangepassten vorläufigen Sachwert von rd. **516.000 €** ($491.000 \text{ €} + 25.000 \text{ €}$) führt.

Weitere Marktanpassungssachverhalte sind nicht zu berücksichtigen, so dass sich der **marktangepasste vorläufige Sachwert** auf

516.000 €

beläuft.

Dieser marktangepasste vorläufige Sachwert entspricht **rd. 4.300 € je m² Wohnfläche**, was bei vorliegenden Objekt- und Lagemerkmale marktgerecht ist.

5.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

In diesem Abschnitt ist zu untersuchen, ob Sachverhalte vorliegen, die den marktangepassten vorläufigen Sachwert der zu bewertenden Immobilie in einer Form beeinflussen, die in den bisherigen Verfahrensschritten noch nicht berücksichtigt wurden.

Im vorliegenden Fall besteht ein **Baumangel/Bauschaden** an der nordwestlichen Gebäudecke im OG, auf mittlerer Höhe der Fenster, in Form eines etwa 1,5 m langen Risses entlang der (Ziegel-)Lagerfuge, welcher vmtl. mit kunststoffmodifiziertem Mörtel abgedichtet wurde.

Die für die Beseitigung des o.g. Schadens erforderlichen Kosten werden auf insgesamt **5.000 €** geschätzt (vgl. Abschnitt 2.2.6), was in voller Höhe zu einer Minderung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes führt.

²³ Die Marktanpassung erfolgt im vorliegenden Gutachten in 5%-Schritten, da eine genauere Angabe oder Aussage eine (Pseudo-)Genauigkeit suggerieren würde, wie sie bei gegebenen Marktbedingungen/-daten nicht erzielbar ist.

5.2.7 Verkehrswert vom mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstück Flurstück-Nr. 965/5, Gemarkung Haunstetten

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde zum **Stichtag 20. November 2025** für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 965/5, Gemarkung Haunstetten, ein **vorläufiger Sachwert** von **491.000 €** ermittelt.

Der **marktangepasste vorläufige Sachwert** beläuft sich auf rd. **516.000 €**.

Dieser marktangepasste vorläufige Sachwert ist um die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** in Höhe von **5.000 €** zu mindern, was im Ergebnis zu **511.000 €** (516.000 € – 5.000 €) führt.

Aufgrund dieser Überlegungen und **unter Verweis auf den Abschnitt 2.2 dieses Gutachtens** wird für das mit einer Doppelhaushälfte und einer Doppelgarage bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 965/5, Gemarkung Haunstetten, in der Sonnenstraße 6a, 86179 Augsburg, zum **Wertermittlungsstichtag 20. November 2025** ein **Verkehrswert** von **marktgerecht gerundet**

510.000 €

(in Worten: fünfhundertzehntausend Euro)

ermittelt.

5.3 Verkehrswert vom 1/2 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück-Nr. 965/41 (Wegfläche)

Das Grundstück Flurstück-Nr. 965/41 weist eine Größe von 68 m² auf und dient als Wegfläche bzw. Zufahrt zur gegenständlichen und der benachbarten Doppelhaushälfte und den jeweils dazugehörigen Garagen.

Da für derartige Grundstücke keine eigenen Marktdaten vorliegen, erfolgt die Wertableitung im Wege der freien sachverständigen Schätzung mit einem **20%-Ansatz vom Bodenrichtwert**, was im Ergebnis zu

$$900 \text{ €/m}^2 \times 0,20 = 180 \text{ €/m}^2$$

bzw. einem Bodenwert für den 1/2 MEA von

$$180 \text{ €/m}^2 \times 68 \text{ m}^2 \times 1/2 = 6.120 \text{ €}$$

führt.

Weitere Sachverhalte sind nicht zu berücksichtigen, so dass für den 1/2 Miteigentumsanteil am **Weg-Grundstück Flurstück-Nr. 965/41** zum Wertermittlungsstichtag 20. November 2025 ein **Verkehrswert** von **marktgerecht gerundet**

6.000 €

(in Worten: sechstausend Euro)

ermittelt wird.

5.4 Zusammenfassung

Die Verkehrswertermittlung führt für das mit einer **Doppelhaushälfte bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 965/5, Gemarkung Haunstetten** samt **1/2 Miteigentumsanteil am Weggrundstück Flurstück-Nr. 965/41** zum Wertermittlungsstichtag **20. November 2025** zu folgenden Ergebnissen:

Einheit	Verkehrswert
bebautes Grundstück Flurstück-Nr. 965/5	510.000 €
Weg-Grundstück Flurstück-Nr. 965/41	6.000 €
SUMME:	516.000 €

6. Schlusswort

Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Urheberschutz des Unterzeichners. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Verwendungszweck bestimmt. Für eine anderweitige Verwendung ist die Zustimmung des Unterzeichners erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass nur der Auftraggeber und der Unterzeichner aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen können. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung des Unterzeichners gestattet.

Der Unterzeichner ist von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Das vorstehende Gutachten wurde persönlich nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Augsburg, den 5. Februar 2026

A circular blue ink stamp from the 'Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben'. The text inside the stamp reads: 'Dipl.-Kfm. (Univ.)', 'Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)', 'Thorsten Kampe', 'Sachverständiger für', 'Bewertung von bebauten', 'und unbebauten', 'Grundstücken'. The outer ring of the stamp contains the text 'Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellt und vereidigt'. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

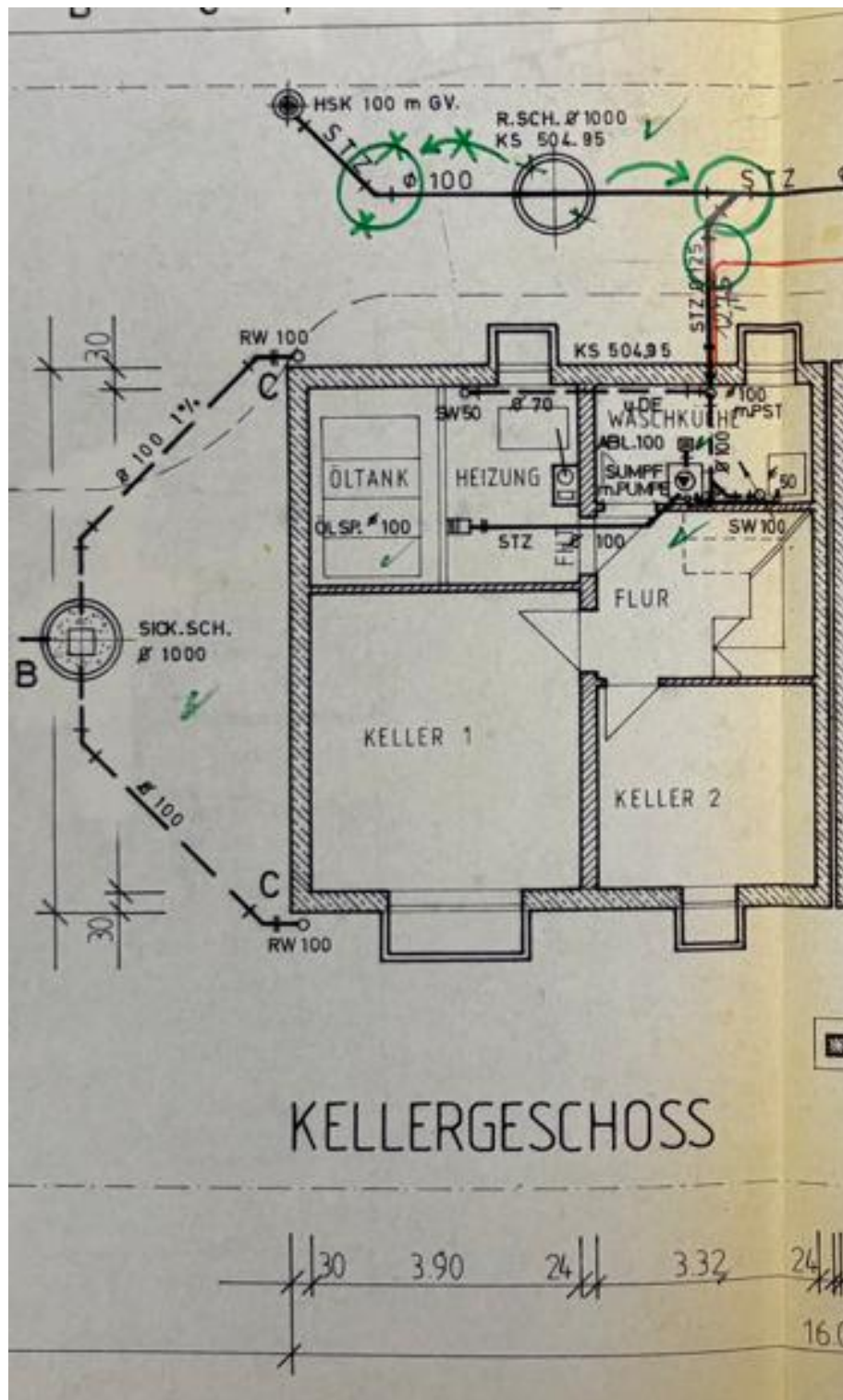
Thorsten Kampe

Das vorliegende Gutachten besteht aus 61 Seiten einschließlich Anlagen.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens oder einzelner Bestandteile ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

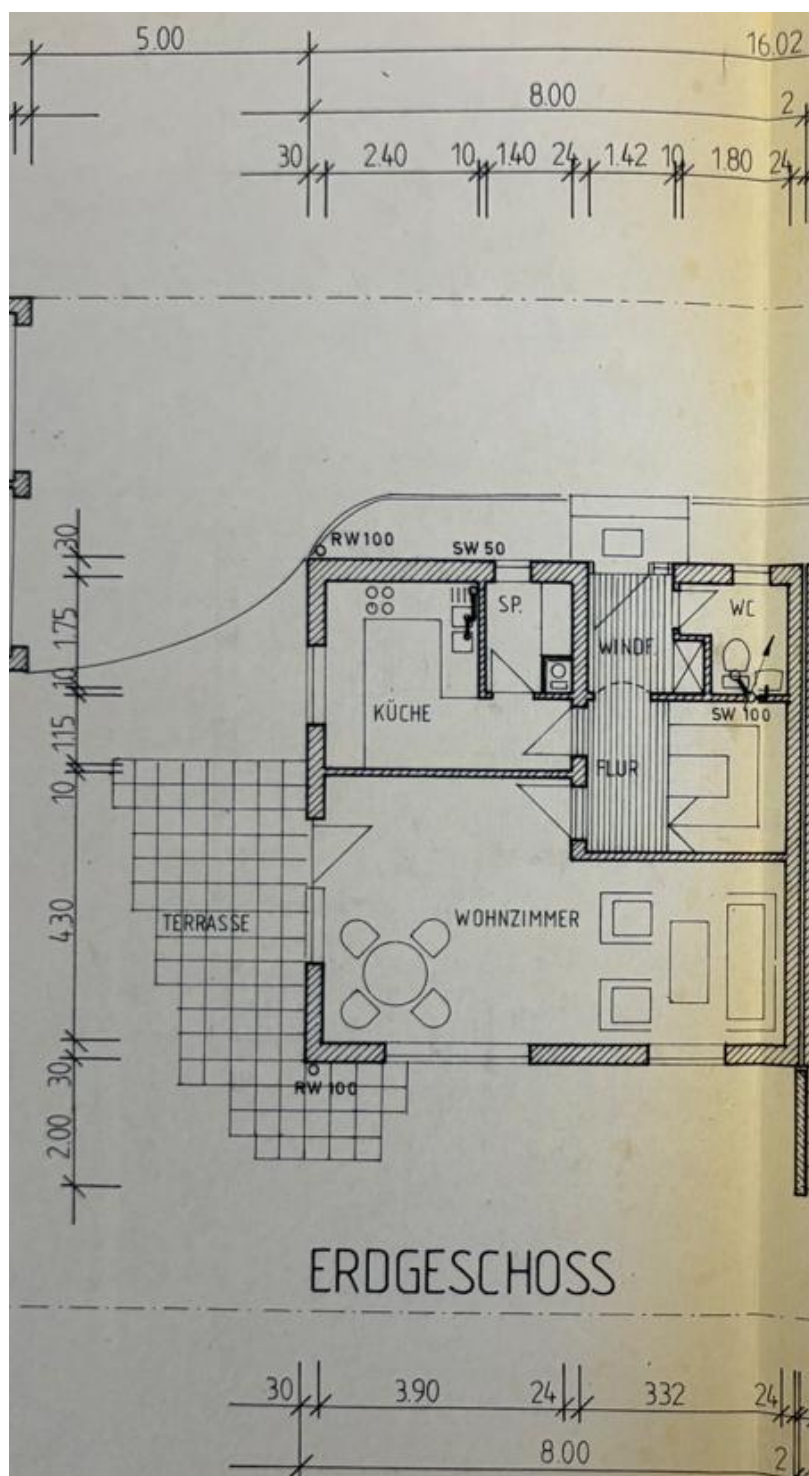
Anlage 1/1: Bauplanunterlagen – Grundriss Kellergeschoss

ohne Maßstab



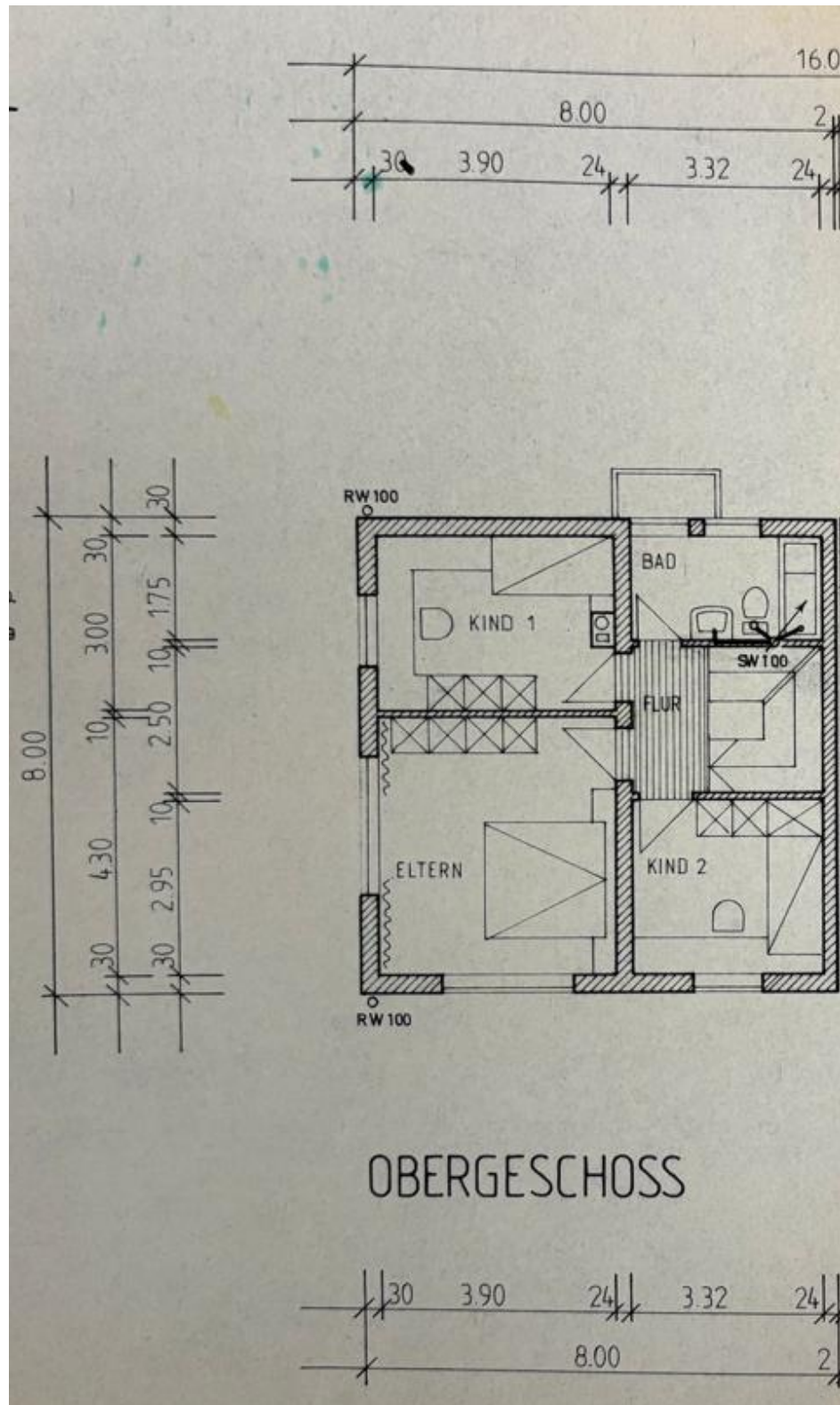
Anlage 1/2: Bauplanunterlagen – Grundriss Erdgeschoss

ohne Maßstab



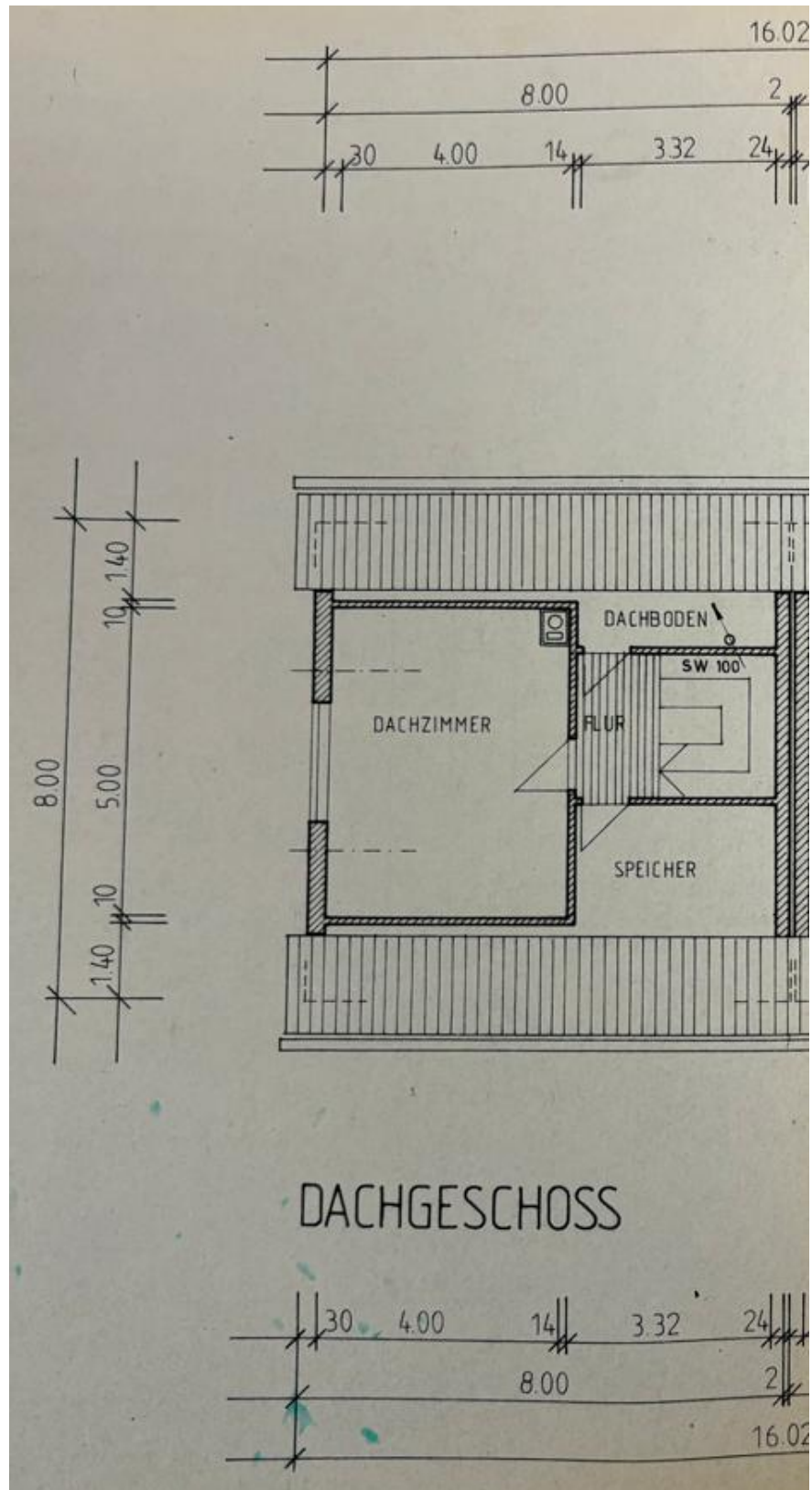
Anlage 1/3: Bauplanunterlagen – Grundriss Obergeschoss

ohne Maßstab



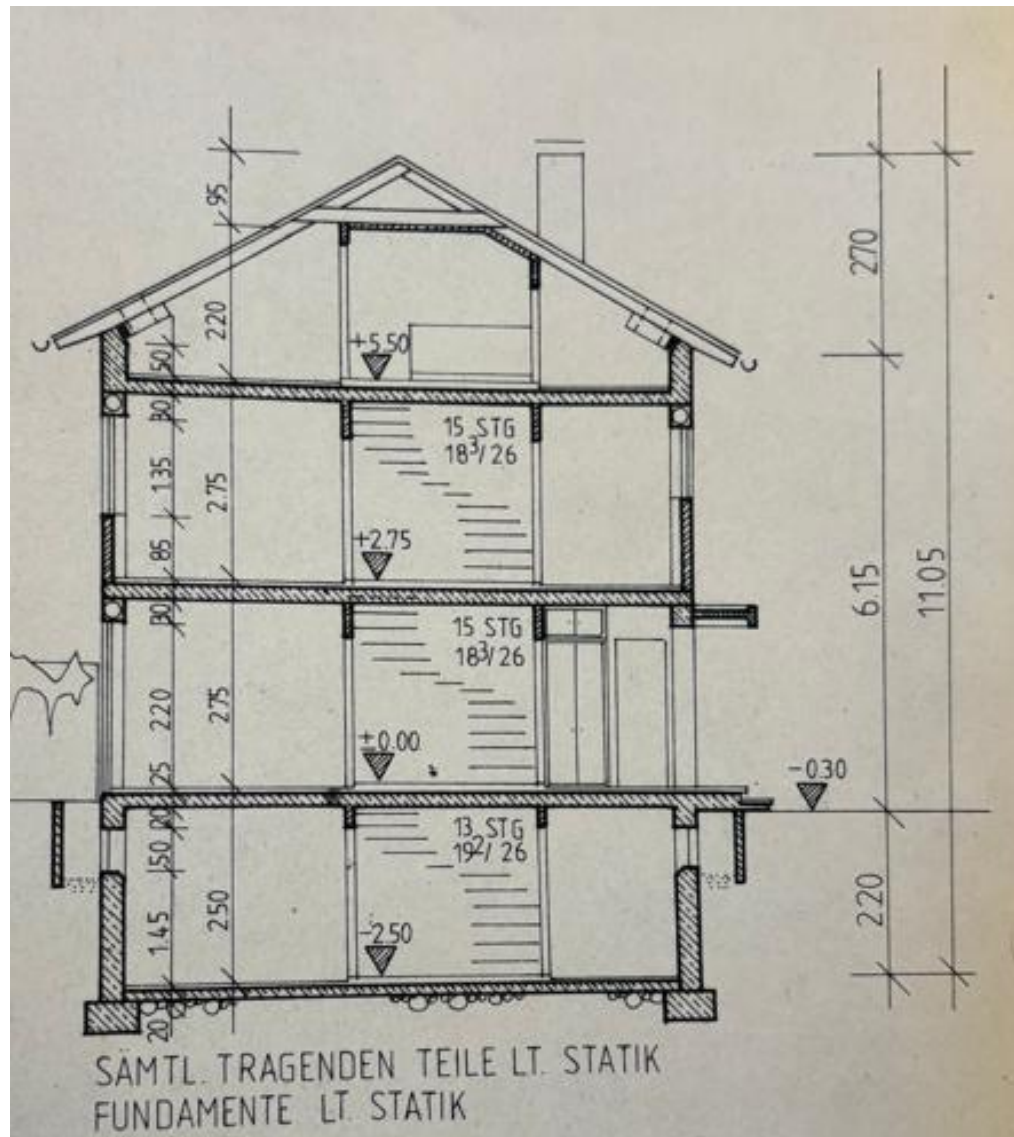
Anlage 1/4: Bauplanunterlagen – Grundriss Dachgeschoss

ohne Maßstab



Anlage 1/5: Bauplanunterlagen – Schnitt

ohne Maßstab



Anlage 2/1: Berechnungen – Brutto-Grundfläche

nach DIN 277 (2005), Bereiche a + b

Geschoss	Breite	Tiefe	Geschosse/ Faktor	Brutto- Grundfläche
KG	8,01 m	8,00 m	1,0	64,08 m ²
EG	8,01 m	8,00 m	1,0	64,08 m ²
OG	8,01 m	8,00 m	1,0	64,08 m ²
DG	8,01 m	8,00 m	1,0	64,08 m ²
SUMME:				256,32 m ²

Brutto-Grundfläche, gerundet: **256 m²**

Anlage 2/2: Berechnungen – wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Geschosse/	Geschossfläche
				Faktor	
EG	8,01 m	8,00 m	64,08 m ²	1,00	64,08 m ²
OG	8,01 m	8,00 m	64,08 m ²	1,00	64,08 m ²
DG	8,01 m	8,00 m	64,08 m ²	0,75	48,06 m ²
Summe:					176,22 m ²
Geschossfläche, gerundet:					176,00 m²

Grundstücksgröße: 241 m²**WGFZ, gerundet:**

0,73

Anlage 2/3: Berechnungen – Wohnfläche

nach WoFlV

Lage	Bezeichnung (lt. Planunterlagen)	Wohnfläche
EG	Windfang	2,49 m ²
	WC	2,61 m ² *
	Flur	3,55 m ²
	Küche	8,81 m ²
	Speisekammer	2,15 m ² *
	Wohnzimmer	27,27 m ²
OG	Flur	3,55 m ²
	Bad	5,81 m ²
	Kind 1	11,40 m ²
	Eltern	16,77 m ²
	Kind 2	9,79 m ²
DG	Flur	3,55 m ²
	Dachzimmer	15,70 m ² *
Zwischensumme:		113,45 m ²
abzgl. 3% Putz:		-3,40 m ²
Terrasse (zu 1/2)		9,40 m ² **
Nettowohnfläche, insgesamt:		119,45 m²

* planimetrisch ermittelt

**überschlägig ermittelt

Wohnfläche, gerundet:	119,00 m²
------------------------------	-----------------------------

Anlage 2/4: Berechnungen – Nutzfläche

nach DIN 277 (2005)

Lage	Bezeichnung (lt. Planunterlagen)	Nutzfläche
KG	Keller 1	16,77 m ²
	Keller 2	9,79 m ²
	Flur	3,55 m ²
	Heizung	5,55 m ²
	Waschküche	5,81 m ²
Nutzfläche, insgesamt:		41,47 m ²

* zu 1/2 in Ansatz gebracht, da teilweise Funktionsraum

Nutzfläche, gerundet:	41,00 m²
------------------------------	----------------------------

Anlage 3/1: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 20. November 2025



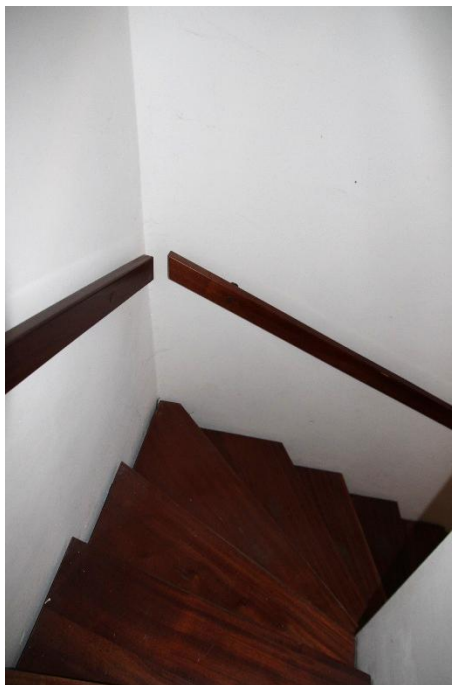
Außenansicht: Doppelhaushälfte von Nordosten



Innenansichten: Eingangsbereich und Gäste-WC

Anlage 3/2: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 20. November 2025

**Innenansicht: Haustür und WC im EG****Innenansicht: Treppe und Essbereich im EG**

Anlage 3/3: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 20. November 2025

**Innenansicht: Wohnzimmer****Außenansicht: Terrasse****Innenansicht: Bad/WC im OG und Küche im EG**

Anlage 3/4: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 20. November 2025



Außenansicht: Fassadenriss



Außenansicht: Einzelgarage (gegenständliche Garage links)