



BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht
Schaezlerstraße 13
86150 Augsburg

BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Dalbergstrasse 2
63739 Aschaffenburg
T +49 (0) 6021 771 2352

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

Maximilian Zöller
M.Sc. - Real Estate Valuation
B.Eng. - Bauingenieurwesen
Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC
17024 für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken ized Hochschule Anhalt,
KöR – ZIS ized HSA (G)

Professional Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors – MRICS



Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

25-G-09101

Aschaffenburg, 20.05.2026

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Wohnungsgrundbuch von Hochzoll, Band 191, Blatt 6086
106/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hochzoll,
Flurstück 3034/96, Ortlerstr. 72-82, Krottenkopfweg 5, 5a, 5b, Höfatstr. 54,
54a

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 66
gekennzeichneten Wohnung nebst Kellerraum.



Wertermittlungstichtag: 17.04.2026
Qualitätstichtag: 17.04.2026

Verkehrswert: 178.000 €

Umfang: 62 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigungen: 4 (3 x Auftraggeber und 1x Akten des Verfassers)

Inhaltsverzeichnis

Wertermittlungsergebnisse	3
1. Allgemeine Angaben	4
2. Grundbuchdaten	8
3. Grundstücksbeschreibung	10
3.1 Lage	10
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	12
3.3 Erschließungszustand	13
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	13
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	14
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag	16
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	17
5.1 Vorbemerkung	17
5.2 Baubeschreibung	17
6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	23
6.1 Wirtschaftslage in Deutschland	23
6.2 Immobilienmarkt Deutschland	25
6.3 Regionaler Immobilienmarkt	26
7. Wertermittlungsverfahren	27
7.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	27
7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	27
8. Bodenwertermittlung	28
9. Ertragswertermittlung	31
9.1 Modell des Gutachterausschusses	32
9.2 Mietvertragliche Situation	32
9.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter	32
9.4 Ertragswertberechnung	37
10. Vergleichswertverfahren	38
10.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	39
10.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	39
10.3 Vergleichswertberechnung	42
11. Würdigung	45
12. Verkehrswert	46
13. Literaturverzeichnis	47
Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	48
Anlage 2: Lageplan	53
Anlage 3: Grundrisse und Ansichten	54
Anlage 4: Auszug aus der Teilungserklärung	57
Anlage 5: Flurkarte	58
Anlage 6: Hochwasser-/Starkregengefährdung	59
Anlage 7: Nebenfragen	61

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Augsburg
Zweck der Bewertung:	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache
Liegenschaft:	86163 Augsburg (Hochzoll), Ortlerstraße 78
Objektart:	SE-Nr. 66, 2- Zimmer-Eigentumswohnung im 4. OG nebst Kellerraum
Katasterangaben:	Grundbuch von Hochzoll Gemarkung Hochzoll Flurstück 3034/96; Größe: 7.061 m ²
Wertermittlungstichtag:	17.04.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Fiktives Baujahr / RND:	1971 / 25 Jahre
Zustand der Wohnung:	Schlecht/Sanierungsbedürftig
Modernisierungszustand:	Nicht modernisiert
Vermietungszustand:	Leerstand
Wohn-/Nutzfläche:	rd. 56 m ² Wohnfläche zzgl. Kellerabteil (Nutzfläche)
Sonstiges:	-

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Vergleichswert (maßgebliches Verfahren)	Ertragswert	Verkehrswert
88.000 €	- 19.169 €	178.000 €	180.000 €	178.000 €

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Eigentumswohnung nebst Kellerraum
Adresse:	Ortlerstraße 78, 86163 Augsburg (Hochzoll)
Auftraggeber:	Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht Schaezlerstraße 13 86150 Augsburg
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen intern:	25-G-09101
Aktenzeichen extern:	K 3/25
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Auftragsdatum:	23.10.2025
Wertermittlungsstichtag:	17.04.2026
Qualitätsstichtag:	17.04.2026
Wertermittlungsunterlagen:	Auftragsschreiben des Amtsgerichts Augsburg vom 23.10.2025 Beschluss des Amtsgerichts Augsburg in der Zwangsversteigerungssache vom 21.10.2025
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Wohnungsgrundbuchauszug vom 25.03.2026 (zuletzt geändert am 29.08.2025) Liegenschaftskarte (1:1000) vom 25.03.2026 Bauakte (Baugenehmigung, Bauvollendungsanzeige, Schnitte, Grundrisse und Ansichten) der Mehrfamilienhäuser Ortlerstraße 72-82 sowie der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung aus den Jahren 1959-1961 Teilungserklärung (Urkunden-Nr. 1630 H / 1981) vom 22.05.1981 Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 05.10.2023, 29.10.2024 und 07.10.2025, bereitgestellt durch die WEG-Verwaltung Beschlussammlung (2021 – 2025), bereitgestellt durch die WEG-Verwaltung (undatiert) Hausgeldabrechnung (Eigentumswohnung) 2024 (01.01.2024 – 31.12.2024), bereitgestellt durch die WEG-Verwaltung Wirtschaftsplan 2026 der Eigentumswohnung (01.01.2026 – 31.12.2026), bereitgestellt durch die WEG-Verwaltung Energieausweis mit Gültigkeit bis 02.11.2027

Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadt Augsburg (Mobilitäts- und Tiefbauamt), ohne Datum

Planungsrechtliche Auskunft seitens der Stadt Augsburg (Stadtplanungsamt) vom 25.03.2026

Altlastenauskunft seitens der Stadt Augsburg (Abteilung Umweltamt, Bodenschutz- und Abfallrecht) vom 25.03.2026

Denkmalauskunft seitens der Stadt Augsburg (Untere Denkmalschutzbehörde) vom 26.03.2026

Zürs Hochwasserrisiko / Starkregengefährdungseinschätzung von geoport, Stand 2025

Bodenrichtwertauskunft seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg vom 20.04.2026

Immobilienmarktbericht Bayern 2024; Herausgeber: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern

Immobilienmarktbericht der Stadt Augsburg 2025; Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg

Ongeo Vergleichsmieten und -preise für Eigentumswohnungen vom 23.04.2026

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg vom 24.04.2026.

Rechtsgrundlagen:

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. I S. 83))

Baugesetzbuch - BauGB
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257))

WEG - Wohnungseigentumsgesetz
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306))

Baunutzungsverordnung - BauNVO
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176))

Wohnflächenverordnung - WoFIV
(i.d.F. vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))

DIN 277-1: Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau – Teil 1: Hochbauwerke (i.d.F. vom August 2021)

Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG

(i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2021 (BGBl. I S. 42))

Gebäudeenergiegesetz - GEG

(i.d.F. vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.01.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4))

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021

(i.d.F. vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805))

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vom 20.09.2023

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten „Immobilienwertermittlungsverordnung 2021“ (ImmoWertV 2021), welche die vorherige ImmoWertV i.d.F. vom 19.05.2010 inkl. Wertermittlungsrichtlinien abgelöst hat. Die Verordnung ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) im Sinne des § 194 BauGB sowie bei der Ableitung der erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse ab dem 01.01.2022 zwingend anzuwenden.

Ergänzungen zur ImmoWertV 2021 beinhaltet die Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV „ImmoWertV–Anwendungshinweise - ImmoWertA“, die am 20.09.2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommen wurde. Die Anwendungshinweise sind von Gutachterausschüssen verpflichtend umzusetzen.

Die Wertermittlung in vorliegendem Fall erfolgt gleichgerichtet zu der seitens des Gutachterausschusses vorgenommenen Ableitung der herangezogenen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc.) und insofern – im Sinne des § 10 ImmoWertV 2021 – modellkonform.

Bewertungsgrundsätze:

Die Wertermittlung wird nach den anerkannten Bewertungsregeln eines Grundstücks-Verkehrswertes durchgeführt.

Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Insofern ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist seinem Wesen nach ein Schätzwert, welcher nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig

geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (z.B. allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.

Urheberrecht:

Vorliegende Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

Datum der Ortsbesichtigung:

17.04.2026 (13:00 Uhr – 13:30 Uhr)

Umfang der Besichtigung:

Im Rahmen des Ortstermins wurde das Wertermittlungsobjekt in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang besichtigt.

Teilnehmer am Ortstermin:

Anonym
Herr Maximilian Zöller (Gutachter)

Allgemeine Anmerkungen:

Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig.

Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang – nicht jedoch die Bearbeitungstiefe – des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

2. Grundbuchdaten

Auszug vom: 25.03.2026 (zuletzt geändert am 29.08.2025)

Amtsgericht: Augsburg

Grundbuchbezirk: Hochzoll

Band: 191

Grundbuchblatt: 6086

Gemarkung: Hochzoll

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	3034/96	Ortlerstr. 72-82, Krottenkopfweg 5, 5a, 5b, Höfatstr. 54, 54a, 11 Wohnhäuser, Garagen, Hofraum	7.061 m ²

Es handelt sich um einen 106/10.000 Miteigentumsanteil an o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 66 gekennzeichneten Wohnung nebst Kellerabteil.

Abt. I, Eigentümer: Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 1 der Eintragung:

Zwangsversteigerungsvermerk vom 29.08.2025

Wertung: Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Abteilung III beinhaltet keine wertrelevanten Eintragungen.

Hinweis zum Bestandsverzeichnis:

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Herrschvermerke vorhanden.

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs, der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Gutachten verwendete Flächenangabe des Grundstücks wurde dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Diese Angabe besitzt dahingehend keinen öffentlichen Glauben. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte grob überschlägig plausibilisiert.

Hinweis zu Abteilung II:

-

Aufteilung nach § 8 WEG:

Gemäß Teilungserklärung (UR-Nr. 1630 H /1981) vom 22.05.1981 wurde der Grundbesitz gem. § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Weise aufgeteilt, dass 96 Eigentumswohnungen sowie 44 Garagenstellplätze mit in Summe 10.000 Miteigentumsanteilen gebildet wurden. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich dahingehend nach den Bestimmungen des WEG.

In der Teilungserklärung sind folgende wesentliche Bestimmungen vorhanden:

- Die Kostenverteilung von Lasten erfolgt nach dem Verhältnis der Wohnflächen.
- Das Wohnungseigentum unterliegt keiner Verfügungsbeschränkung durch die Eigentümergemeinschaft oder den Verwalter.
- Die Wohnungen dürfen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.
- Es besteht eine Instandhaltungspflicht.
- Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, Verwaltungskosten, Betriebskosten und Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung, einschließlich Instandsetzungsrücklage zu leisten. Es werden entsprechende monatliche Abschlagszahlungen vom Verwalter festgesetzt.
- Die Stimmrechte der Eigentümer richten sich nach Eigentumsrechten, wobei jedem Wohnungseigentumsrecht zehn Stimmen und jedem Eigentumsrecht an einer Garage eine Stimme gewährt wird.

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung und entsprechende Aufteilungspläne lagen dem Sachverständigen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Sondereigentum entsprechend begründet wurde.

Gemäß vorliegenden Informationen obliegt die WEG-Verwaltung zum Wertermittlungsstichtag der Hausverwaltung Potzler GmbH. Gemäß vorliegender Hausgeldabrechnung für den Abrechnungszeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 beträgt die Instandhaltungsrücklage der WEG - anteilig für den Bewertungsgegenstand rd. 6.332 € (Stand 31.12.2024).

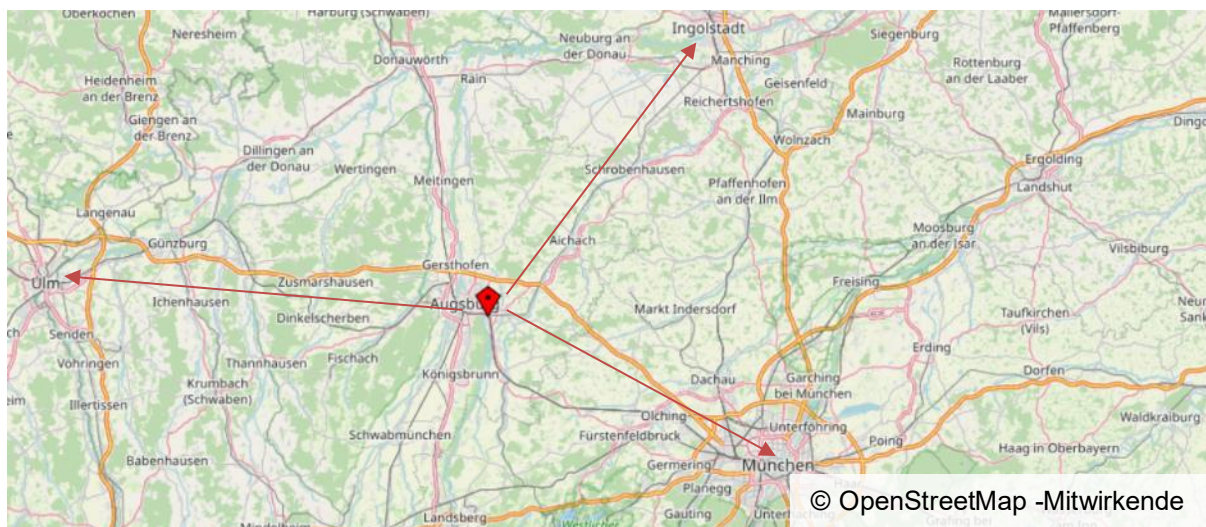
Hinweis: Gemäß schriftlicher Auskunft seitens der WEG-Verwaltung vom 08.05.2026 liegt für den Kellerbereich der Ortlerstraße 78 kein Aufteilungsplan vor. Daher ist eine eindeutige Zuordnung des Kellerraums zur bewertungsgegenständlichen Wohneinheit Nr. 66 auf dokumentarischer Grundlage nicht möglich. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde ein Kellerabteil besichtigt (siehe Fotoanlage). Aufgrund der fehlenden Plandarstellung kann jedoch nicht mit abschließender Sicherheit bestätigt werden, dass es sich um den der Einheit Nr. 66 zugehörigen Raum handelt. Die örtlichen Gegebenheiten und die Gesamtumstände sprechen jedoch dafür, dass die Zuordnung plausibel erscheint.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Bayern
Landkreis:	Kreisfreie Stadt Augsburg
Stadtteil:	Hochzoll
Einwohnerzahl und Prognose:	308.407 Einwohner (Stand 31.12.2025), 2.099 EW/km ² Einwohnerprognose: positiv, Zuwanderung 7,1 % zwischen 2022 und 2045, Zukunftsprognose Stadt Augsburg: „leichte Chancen“ (bundesweiter Rang 90 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2025)
Demografietyt / Raumordnung:	7 „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ (gem. Wegweiser Kommune) Oberzentrum
Umliegende größere Städte:	München (ca. 82 km südöstlich), Ingolstadt (ca. 80 km nord-östlich), Ulm (ca. 83 km westlich)
Kaufkraftindex:	96,5 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	6,8 % (Stadt Augsburg, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 03/2026) 6,4 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 03/2026)
Infrastruktur:	Erschließung durch die Autobahn A8 sowie die Bundesstraßen B2, B17, und B300. Anbindung an das überregionale/Bundesweite Schienennetz durch den Hauptbahnhof Augsburg. Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Bus- und S-Bahnlinien.
Wirtschaft / Industrie:	Augsburg ist vom Maschinenbau, der Automobilindustrie sowie der Luft- und Raumfahrt geprägt. Zudem ist Augsburg eine Universitätsstadt. Unternehmen wie MAN Energy Solutions, KUKA AG und die Universität Augsburg gehören zu den größten Arbeitgebern.



Makrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.2 Mikrolage

Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Hochzoll. In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Geschosswohnbauten sowie Ein- und Zweifamilienhäuser in teilweise offener, teilweise geschlossener Bauweise. Es handelt sich um eine mehrgeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung.

Infrastruktur:

Entfernung zu:

- Kindergarten in km: ca. 0,2,
- Grundschule in km: ca. 0,2,
- weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: ca. 0,7,
- weiterführenden Schule (Realschule) in km: ca. 4,7,
- weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: ca. 1,1
- Geschäften des täglichen Bedarfs in km: ca. 1,0 (REWE)
- größeren Einkaufszentrum in km: ca. 4,8 (City Galerie Augsburg)
- Medizinischen Nahversorgung in km: ca. 0,4 (Allgemeinmediziner) bzw. ca. 0,7 (Apotheke),
- Klinikum in km: ca. 11,2 (Universitätsklinikum Augsburg),
- ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: ca. 0,2 (Bushaltestelle Augsburg Trettachstr.) bzw. ca. 0,5 (Bahnhof Augsburg Hochzoll),
- Stadtzentrum in km: ca. 5,7 (Augsburg Rathausplatz),
- Autobahnanschluss in km: ca. 8 (A8),
- ICE - Bahnhof (Augsburg Hauptbahnhof) in km: ca. 6,0,
- Flughafen München in km: ca. 79.

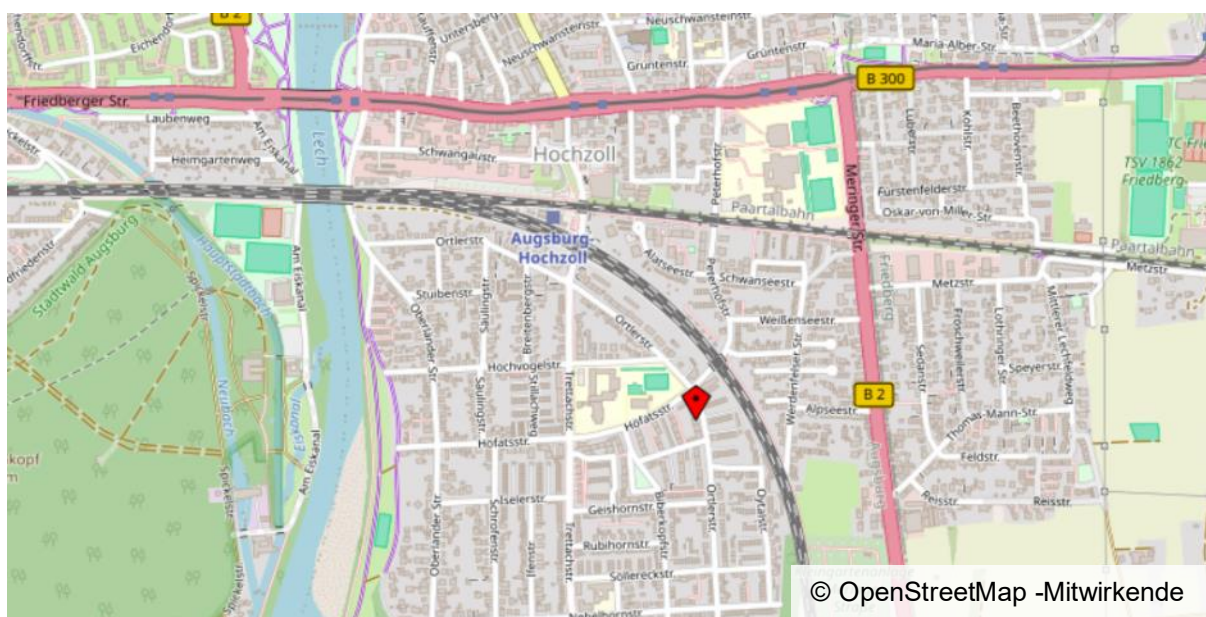
Freizeit-/Kulturangebot:

Augsburg verfügt über ein breit gefächertes Freizeit- und Kulturangebot. Das gastronomische Angebot ist als umfangreich zu bewerten. Im Stadtteil Hochzoll ist ein mittleres Kultur-/Gastronomieangebot zu verorten.

In räumlicher Nähe zum Wertermittlungsobjekt verläuft der Fluss Lech. Das Lechufer ist in etwa 700 m Entfernung fußläufig erreichbar.

Immissionen / Umwelteinflüsse: Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Anliegerstraße „Ortlerstraße“, die relativ wenig befahren wird. Eine überdurchschnittliche Belastung durch Fluglärm liegt nicht vor.

Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem geringen Bereich.



Mikrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung: Gut

Infrastruktur: Gut

Wohnlage: Gut (Makro), mittel (Mikro)

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2025, Abruf am 18.05.2026
 Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 18.05.2026
 Prognos – Zukunftsatlas 2025, Abruf am 18.05.2026
 Openstreetmap, Abruf am 18.05.2026
 Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 18.05.2026

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie: ebenerdig

Grundstücksgröße: 7.061 m² - gemäß Grundbuch

Grundstücksgestalt: unregelmäßig

Straßenfronten: ca. 97 m (entlang der Ortlerstraße),
 ca. 80 m (entlang der Höfatstraße) und
 ca. 70 m (entlang des Krottenkopfwegs)

Eckgrundstück:	Ja
Grenzverhältnisse:	Es besteht eine Grenzbebauung an das südwestlich angrenzende Grundstück. Ein Überbau kann dahingehend nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden.
Ausrichtung:	Nach Südwesten (Balkone)

3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück wird durch die Erschließungsanlagen „Ortlerstraße“, „Höfatstraße“ und „Krottenkopfweg“ erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über die o.g. Erschließungsstraßen erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Anliegerstraße ausgebaute Straße in ausgebautem Zustand Fahrbahn mit Asphaltbelag ein Gehweg ist zweiseitig ausgebildet Straßenbeleuchtung ist vorhanden
Versorgung- und Abwasser:	Trinkwasseranschluss, Stromanschluss, Telekommunikation (Telefon/Internet), Anschluss an zentralen Abwassersammler.

3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

Altlasten

Ein Altlastengutachten lag nicht vor. Informationen bezüglich sonstiger schädlicher Bodenveränderungen nach Bundesbodenschutzgesetz lagen dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Augsburg (Abteilung Umweltamt, Bodenschutz und Abfallrecht) vom 25.03.2026 bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.

Es ergeben folgende Zusatzinformationen: „Laut den dem Umweltamt vorliegenden historischen Karten – ab 1808 – ist im östlich angrenzenden Umfeld ein Bachlauf erkennbar. Bezugnehmend auf die historischen Karten von 1839 und 1867 kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Bewertungsgrundstück teilweise im Überschwemmungsgebiet dieses alten Bachlaufs lag. Nach Auswertung der nachfolgenden amtlichen Stadtpläne und Luftbildaufnahmen wurde der Bereich mind. bis 1951 landwirtschaftlich genutzt. Auf dem Luftbild von 1958 sind Erdbewegungen zu erkennen, die auf Bauarbeiten hindeuten könnten. Ab mind. 1960 ist der Bereich als bebaut verzeichnet und ab mind. 1971 in seiner augenscheinlich heutigen Form dargestellt.“

Auf der Luftbildaufnahme von 1945 sind zudem im Grundstücksbereich undefinierbare, geländeförmige Strukturen erkennbar, die auf Kriegseinwirkungen bzw. Bombentrichter hindeuten könnten. Auch im weiteren Umfeld sind zahlreiche Kriegseinwirkungen feststellbar. [...].

Aufgrund der obengenannten Erkenntnisse können Altablagerungen, die schadstoffbelastet sein könnten, auf dem Bewertungsgrundstück nicht vollständig ausgeschlossen werden.“

Im Rahmen der Wertermittlung wird von Altlastenfreiheit ausgegangen. Sollten – entgegen der Annahmen im Gutachten – Bodenverunreinigungen vorliegen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Bodenverhältnisse

Im Rahmen der Wertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wird von einem ungestörten, tragfähigen Untergrund ausgegangen.

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

Im Rahmen des Ortstermins wurde keine Schiefelage des aufstehenden Gebäudes festgestellt.

Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich bergbaulicher Einflüsse befindet.

Für das Bewertungsobjekt ergaben sich aus den vorliegenden Informationen keine Verdachtsmomente hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung. Nachforschungen dahingehend erfolgten auftragsgemäß nicht. Es wird im Rahmen vorliegender Wertermittlung davon ausgegangen, dass für das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Belastung besteht.

Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:

GK 2: Hochwasser statistisch 1 x in 100 - 200 Jahren

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:

sehr stark

3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Der Bereich, in welchem das Wertermittlungsobjekt belegen ist, ist im regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (gem. § 1 Abs. 1 BauNVO) ausgewiesen.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich insofern nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die nähere Umgebung kann wie folgt beschrieben werden:

Art der Baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Bauweise:

offene Bauweise

Eine Abweichung hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Vorgaben/Restriktionen konnte im Rahmen der Wertermittlung nicht festgestellt werden. Eine Überprüfung der Einhaltung sämtlicher gesetzlicher sowie öffentlich-rechtlicher / bauplanungsrechtlicher Vorgaben ist nicht Gegenstand des vorliegenden Wertermittlungsauftrags. Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Entwicklungszustand

Baureifes Land i.S.d. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021 (Fläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar).

Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

Ausstehende öffentlich-rechtliche Abgaben, insb. Erschließungsbeiträge (§§ 127 ff. BauGB bzw. Landesrecht), (naturschutzrechtliche) Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen (§ 135a BauGB), Ausgleichsbeträge für Mehrwerte in der Umlegung (§ 64 BauGB), Ausgleichsbeträge aus sanierungs-/entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhungen (§ 154, § 169 Absatz 1 Nummer 7 BauGB), grundstücksbezogene Beiträge nach den kommunalen Abgabegesetzen (z. B. Anschluss-/Ausbaubeiträge) oder grundstücksbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B. Stellplatzabgaben) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld sind augenscheinlich final hergestellt.

Gemäß Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadt Augsburg (Abteilung: Mobilitäts- und Tiefbauamt), undatiert, sind keine Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem KAG ausstehend.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. gegebenenfalls erforderliche Stellplatzablässe(n) entrichtet wurden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungs- und abgabenbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren

Das Grundstück ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Augsburg (Abteilung: Bauordnungsamt, Untere Denkmalschutzbehörde) vom 26.03.2026 ist das Wertermittlungsobjekt weder als Einzelbaudenkmal noch als Bestandteil eines Ensembles in die Bayerische Denkmalliste eingetragen.

Baulasten

Allgemein: Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z.B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privatrechtlichen Ansprüche.

Ein Baulastenverzeichnis existiert in Bayern nicht. Gegenüber der Bauaufsichtsbehörde eingegangene Verpflichtungen werden regelmäßig in Abt. II des Grundbuches eingetragen. Das Grundbuch des Bewertungsgegenstandes enthält keine relevanten Eintragungen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastfreiheit unterstellt.

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

Nutzung des Objektes, ggf. Historie:	Die zu bewertende Eigentumswohnung ist leerstehend und dient ausschließlich dem Wohnen.
Miet- und Pachtverträge:	Es bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.
Gewerbebetrieb:	Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.
Wohnpreisbindung:	Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) handelt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuches keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkung

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben aus den eingesehenen Bauakten. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion/Materialien erfolgte ausdrücklich nicht, eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile/Anlagen/Technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln/Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

5.2 Baubeschreibung

5.2.1 Gemeinschaftseigentum (Haus Nr. 78)

Art des Gebäudes:	Geschosswohnungsbau
Geschosse:	KG, EG, 1. - 4. OG
Wohneinheiten:	10 (Haus Nr. 78)
Reales Baujahr/Fiktives Baujahr:	1960 / 1971
Nutzung:	Wohnnutzung
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente (Annahme)
Keller / UG:	vollständig unterkellert Mauerwerk (massiv)
Fassade:	Lochfassade Putzfassade mit Anstrich (kein WDVS)
Wände:	Außenwände – Mauerwerk Innenwände – massive Ausführung
Geschossdecken:	Stahlbeton in allen Geschossen
Hauseingang:	Hauseingangstüre aus Aluminium mit Verglasung, zentraler Hauseingang, überdachter Eingangsbereich
Dach:	Form: Satteldach Dacheindeckung aus Pfannen (Annahme) Dämmung vorhanden (Annahme)
Treppenhaus / Flur / Aufzug:	Beton mit Steinbelag (Terrazzo) und Metallgeländer, Zweispänner Aufzug nicht vorhanden

Erschließung:	Horizontale Erschließung der Wohneinheiten über zentralen Treppenhauskern
Elektroinstallationen:	einfache Ausstattung (Annahme)
Heizungsanlage:	Strom (Nachstrom) / Strom-Mix
Gemeinschaftsräume:	Keine Angabe
Außenanlagen:	Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs. Wesentliche bauliche Außenanlagen sind: - Ver- und Entsorgungsleitungen - Zugang befestigt mit Betonsteinpflaster Wesentliche sonstige Anlagen sind: - Gartenanlage mit großer Rasenfläche, - Baum-/Strauchbewuchs in geringem Umfang
Modernisierungen:	Gemäß schriftlicher Auskunft der WEG-Verwaltung vom 08.05.2026 wurden in den vergangenen ca. 15 Jahren folgende Maßnahmen, jedoch keine Modernisierungen durchgeführt: - Anbringung von Vordächern über den Hauseingängen (ca. 2011) - Instandsetzung des Haussockels (ca. 2014) Darüber hinaus sind dem Sachverständigen keine weiteren durchgeführten oder konkret beschlossenen Modernisierungsmaßnahmen bekannt.
Baumängel / Bauschäden:	Wesentliche Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten am Gemeinschaftseigentum waren im Zuge des Ortstermins nicht ersichtlich. Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen. Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.
Energetischer Zustand:	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von

	Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf. Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag vor. Dieser besitzt Gültigkeit bis zum 02.11.2027. Der Primärenergiebedarf des Gebäudes liegt demnach bei 220,1 kWh/(m²·a), der Endenergiebedarf bei 139,2 kWh/(m²·a). Der Endenergieverbrauch liegt damit im mittleren Bereich.
Beurteilung des baulichen Zustands:	Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen mittleren Zustand auf. Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt gepflegten Eindruck.
WEG-Verwaltung:	Hausverwaltung Potzler GmbH Unertlstraße 39 80796 München
WEG-Protokolle, Instandhaltungsrücklage, Sonderumlagen:	WEG-Protokolle wurden für diese Bewertung aus den Jahren 2023, 2024 und 2025 zur Verfügung gestellt. Aus den vorliegenden Protokollen ergibt sich, dass zwar verschiedene Maßnahmen (u. a. Balkon- und Fassadensanierung, Erneuerung der Gegensprechanlage sowie Arbeiten an Türzargen) erörtert wurden, zum Wertermittlungsstichtag liegen hierzu jedoch keine wirksamen Beschlussfassungen vor. Nach telefonischer Auskunft der WEG-Verwaltung vom 18.05.2026 sind aktuell weder die zuvor genannten Maßnahmen noch sonstige Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage lag zum 31.12.2024 gemäß zur Verfügung gestellter Informationen durch die WEG-Verwaltung bei 616.027,68 €, davon entfallen anteilig (gem. Miteigentumsanteil) 6.332,15 € auf das Bewertungsobjekt.
Hausgeld:	Rd. 198 € (gem. Wirtschaftsplan 01.01.2026 – 31.12.2026) (rd. 112 € Betriebs-/Verwaltungskosten + rd. 86 € Instandhaltungsrücklage)
Hinweise:	Dem Sachverständigen konnten Baugenehmigungen, Bauanträge etc. zur Verfügung gestellt werden. Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.

5.2.2 Sondereigentum (Wohnung SE-Nr. 66)

Art/-typ:	2-Zimmer-Wohnung
Wohn-/Nutzfläche:	56 m ² WF (gem. Teilungserklärung)
	Hinweis: Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt. Seitens des Sachverständigen wird keine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben übernommen.
	Ein exaktes Flächenmaß war nicht Bestandteil dieses Wertermittlungsauftrages. Für die Richtigkeit wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.
Etage:	4. OG
Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:	Eingangsbereich, Küche, (Schlaf-)Zimmer, Wohnzimmer, Badezimmer, Abstellbereich
	Belichtung/Besonnung ausreichend Anzahl und Größe der Fenster durchschnittlich
	Grundrissgestaltung zweckmäßig
Ausrichtung:	Südwesten (Balkon)
Decken / Deckenhöhe:	Deckenhöhen ca. 2,53 m, Deckenbelag: Spachtel/Anstrich
Wandbeläge:	tlw. verputzt und gestrichen, tlw. Fliesen (Badezimmer)
Fußböden:	tlw. Parkettboden (Eingangsbereich u. Küche), tlw. Fliesen (Badezimmer), tlw. Teppichboden (Schlafzimmer, Wohnzimmer)
Türen:	Wohnungseingangstüre aus Holz, Innentüren aus Holz
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung (zweifach), Bj. nicht bekannt keine Rollläden vorhanden
Belüftung:	manuell über Fenster
Heizung:	Nachtspeicheröfen
Sanitärinstallationen:	einfache Ausstattung, Bad mit WC, Waschtisch und Badewanne (Tageslichtbad), Gäste-WC nicht vorhanden
Elektroinstallationen:	einfache Ausstattung (auskunftsgemäß von 1996), Anzahl an Steckdosen: durchschnittlich
Balkon:	vorhanden (Ausrichtung nach Südwesten)
Sonstige Räume/ Nutzflächen:	Kellerabteil ¹

¹ Eine eindeutige Zuordnung des Kellerraums zur bewertungsgegenständlichen Wohneinheit Nr. 66 ist auf dokumentarischer Grundlage nicht möglich (siehe Punkt 2).

Modernisierungen: Auskunftsgemäß/augenscheinlich wurden an dem bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentum innerhalb der letzten ca. 15 Jahre keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt. Die Wohnung wurde auskunftsgemäß letztmals im Jahr 1996 saniert. Auskunftsgemäß wurden in diesem Zusammenhang Elektroinstallationen, Badezimmer und partiell Innenausbau erneuert.

Baumängel / Bauschäden: Es waren insb. folgende Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten im Zuge des Ortstermins ersichtlich:

- Beschädigungen an Türen/Türzargen
- Starke Beschädigungen am Parkettboden
- Starke Verschmutzungen des Balkons, insb. durch Taubenkot².
- Starke Verunreinigung, tlw. Beschädigung des Teppichbodens
- Stark beschmutzte Wände/Decken (ehemalige Raucherwohnung)

Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.

Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.

Zubehör: Zubehör sind nach der gesetzlichen Definition des § 97 BGB bewegliche Sachen, die (i) keine Bestandteile des Grundstücks sind, (ii) zur Hauptsache eine dienende Funktion haben und (iii) eine räumliche Verbindung zur Hauptsache aufweisen.

Wesentlich ist, dass der Kern der wirtschaftlichen Nutzung des Zubehörs auf dem betreffenden Grundstück liegt. Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen.

Einbauküche

Soweit die Einbauküche als bewegliche Sache (ein Entfernen ist zerstörungsfrei bzw. unter verhältnismäßigem Aufwand möglich) angesehen werden kann, ist sie als Zubehör einzuordnen, da sie ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt ist und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis steht. Die für die Zubehöreigenschaft erforderliche Widmung liegt darin, dass die Küche für die Bedürfnisse des Hauses entsprechend angeschafft wurde.

Die in der bewertungsgegenständlichen Wohneinheit vorhandene Einbauküche ist einfacher Ausstattungsqualität und weist einen insgesamt überholten und schlechten Zustand auf.

² Im Rahmen der Eigentümerversammlungen wurde bereits ausdrücklich und einstimmig um Reinigung des Balkons und Entfernung des Taubenkots gebeten, um Folgeschäden an der Bausubstanz zu vermeiden.

Gemäß Auftrag ist der Wert des Zubehörs unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände frei zu schätzen und gesondert auszuweisen.

Der Einbauküche wird kein Restwert beigemessen.

Die freie Schätzung des Wertes für das Zubehör orientiert sich pauschal an den visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung. Auch wenn diese freie Schätzung nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt worden ist, kann dieser Wert nur als grober Anhalt für das Zwangsversteigerungsverfahren und für eine Vermögensentscheidung eines Erstehers dienen. Eine genaue Ermittlung des Restwerts des Zubehörs ist nicht im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens, sondern nur durch ein explizites Zubehörgutachten durch einen ausgebildeten Spezialisten mit entsprechender Einzelbewertung möglich, das aber auftragsgemäß nicht Gegenstand dieses Sachverständigenauftrags ist. Dritte, die auf der Grundlage dieser freien Schätzung des Zubehörs beabsichtigen, Vermögensdispositionen zu treffen, werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie die Rechtslage bzgl. der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse und den Wert des hier aufgeführten Zubehörs nochmals eigenständig prüfen bzw. ermitteln müssen, bevor sie über ihr Vermögen entscheiden.

Ausstattungsstandard:

Insgesamt ist der Ausstattungsstandard der Wohnung als einfach zu bewerten.

Zustand:

Die Wohnung weist einen schlechten, sanierungsbedürftigen Zustand auf.

6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage^{3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,}

6.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft befindet sich im Herbst 2025 weiterhin in einem schwierigen, aber zunehmend stabileren konjunkturellen Umfeld. Nach zwei Rezessionsjahren war das Jahr 2025 zunächst von anhaltender Stagnation geprägt. Belastend wirkten dabei vor allem globale Unsicherheiten, strukturelle Schwächen im Inland sowie eine gedämpfte Investitions- und Konsumneigung. Seit dem Frühjahr 2025 mehren sich jedoch erste Indizien auf eine allmählich konjunkturelle Bodenbildung.

Viele Stimmungsindikatoren zeigen eine leichte Aufhellung, besonders im Mittelstand – auch wenn diese Entwicklung weiterhin fragil bleibt. Die aktuelle wirtschaftliche Lage und die Auftragsbestände werden zwar weiterhin eher zurückhaltend eingeschätzt, doch vor allem die Geschäftserwartungen haben sich seit Jahresbeginn spürbar verbessert.

Außenwirtschaftliche Lage und Industriekonjunktur:

Eine wesentliche Belastung für die konjunkturelle Entwicklung stellten die außenwirtschaftlichen Spannungen zu Beginn des Jahres dar. Die von der US-Regierung im April 2025 angekündigten umfangreichen Zollerhöhungen führten zu deutlichen Irritationen an den internationalen Finanzmärkten und belasteten die globalen Wachstumserwartungen. Die exportorientierte deutsche Industrie zeigte sich hiervon besonders betroffen.

Bereits im Vorfeld hatten die Auslandsaufträge im verarbeiteten Gewerbe über mehrere Monate hinweg eine rückläufige Tendenz. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) weist auch für den weiteren Jahresverlauf 2025 erneut sinkende Auslandsbestellungen sowie eine schwache industrielle Produktion aus. Strukturelle Herausforderungen wie hohe Energiekosten, gestörte Lieferketten und ein zunehmend protektionistisches globales Umfeld verstärken diese Entwicklung. Diese Entwicklungen führten im bisherigen Jahresverlauf 2025 unter anderem zu einem signifikanten Anstieg der Unternehmensinsolvenzen, welche im ersten Halbjahr 2025 den höchsten Stand seit einem Jahrzehnt erreichten und die Fragilität vieler Branchen aufzeigten.

Binnenwirtschaftliche Entwicklung:

In der Binnenwirtschaft zeigte sich im dritten Quartal 2025 eine Stabilisierung. Besonders die bau- und dienstleistungsorientierten Sektoren verzeichneten leichte Produktionsanstiege. Der private Konsum entwickelte sich hingegen weiterhin verhalten. Trotz moderat steigender Realeinkommen blieben die Verbraucher zurückhaltend, belastet durch allgemeine Unsicherheiten und einen sich merklich eintrübenden Arbeitsmarkt. Die Zahl der offenen Stellen sank, während die Arbeitslosenzahlen im Jahresverlauf anstiegen. Dennoch wird gemäß des ifo Instituts für das Gesamtjahr 2025 ein leicht höheres reales BIP-Wachstum von 0,2 % erwartet.

Politisch reagierte die Bundesregierung mit Investitionsprogrammen und Anreizen zu Modernisierung von Infrastruktur und Wirtschaft. Während diese Maßnahmen erste Impulse setzten, konnten die strukturellen Bremsfaktoren kurzfristig nicht vollständig kompensiert werden. Gleichwohl zeigten einige Zukunftsbranchen – insbesondere erneuerbare Energien, Kreislaufwirtschaft und digitale Technologiefelder – eine vergleichsweise robuste Entwicklung. Nach mehreren Jahren Rückgang wird

³ Ifo Konjunkturprognose Herbst 2025, Stand 04.09.2025

⁴ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Stand 28.10.2025

⁵ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, Stand November 2025

⁶ Bundesministerium für Konjunktur und Wachstum, Stand 28.10.2025

⁷ Destatis, Inflationsrate im Oktober 2025, Stand 12.11.2025

⁸ Destatis, Baupreise für Wohngebäude im August 2025, Stand 10.10.2025

⁹ Destatis, Baugenehmigungen für Wohnungen im August 2025, Stand 17.10.2025

¹⁰ JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q3 2025, Stand 10.10.2025

¹¹ CBRE, Investmentmarkt Deutschland Top 7 Standorte Q3 2025, Stand 17.10.2025

¹² BNP, Investmentmarkt Deutschland Q3, Stand 30.09.2025

¹³ Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken, Wohnungskrise spitzt sich zu, Stand 06.02.2025

¹⁴ Immobilienmarktbericht Augsburg 2025

hinsichtlich der Investitionstätigkeit dennoch ein klarer Aufschwung erwartet. Das ifo Institut prognostiziert infolgedessen einen BIP-Zuwachs von 1,3 % für das Jahr 2026 sowie von 1,6 % für das Jahr 2027.

Preisentwicklung und Inflation:

Die Inflationsrate setzte ihren Rückgang auch im Herbst 2025 fort. Im Oktober 2025 lag sie gemäß dem Statistischen Bundesamt (Destatis) bei + 2,3 % und somit geringfügig unter dem Vormonat (+ 2,4 %). Maßgeblich zur Entspannung trugen die Energiepreise bei. Energieprodukte waren insgesamt - 0,9 % günstiger als im Vorjahr. Deutlich sanken dabei vor allem die Preise für leichtes Heizöl (- 6,0 %). Auch Strom (- 1,4 %) und Fernwärme (-1,0 %) verzeichneten Preisrückgänge. Erdgas (+ 0,9 %) sowie Holzpellets (+ 2,5 %) wurden hingegen etwas teurer. Kraftstoffpreise stiegen im Jahresvergleich leicht um + 0,4 %.

Ebenfalls verteuerten sich Dienstleistungen im Jahresvergleich um + 3,5 %. Gleichzeitig stiegen die Netto-Kaltnieten moderat um + 2,0 % und lagen damit leicht unterhalb der allgemeinen Inflationsrate.

Bauwirtschaft, Baukosten und Bautätigkeit:

Die Lage im Baugewerbe zeigte im Jahresverlauf 2025 ein gemischtes Bild. Preislich setzte sich der moderate Aufwärtstrend fort. Neubaupreise für Wohngebäude stiegen bis August 2025 gegenüber dem Vorjahr um + 3,1 %, während Neubaupreise für Büro- und gewerbliche Betriebsgebäude um + 3,3 % und Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden um + 3,8 % stiegen.

Die Rohbaupreise stiegen im Jahresvergleich um + 2,2 %, wobei Mauerarbeiten (+ 1,3 %) und Betonarbeiten (+ 1,2 %) moderat zulegten. Stärker erhöhten sich die Preise bei Dachdeckungsarbeiten (+ 4,4 %), Erdarbeiten (+3,1 %) und Zimmer- / Holzbauarbeiten (+ 4,7 %). Bei den Ausbaugewerken ergab sich ein Anstieg um + 3,6 %, insbesondere getrieben durch Heizungsanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (+ 4,4 %), metallbautechnische Leistungen (+ 1,9 %) sowie elektro- und informationstechnische Anlagen (+ 5,1 %).

Trotz der weiterhin hohen Kosten zeigte die Bautätigkeit erste leichte Erholungsimpulse. Die Zahl der Baugenehmigungen – welche im Jahr 2024 noch stark rückläufig waren (- 16,8 %) – stiegen im August 2025 erstmals wieder an (+ 5,7 % gegenüber dem Vorjahr). Besonders deutlich fiel der Zuwachs bei Einfamilienhäusern (+ 15,5 %) und Mehrfamilienhäusern (+ 4,9 %) aus. Im Zeitraum von Januar bis August 2025 wurden insgesamt 151.200 Wohnungen genehmigt, was einer Steigerung um + 6,5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht.

Dennoch bleibt die Bautätigkeit insgesamt niedrig. Hauptbremsfaktoren sind weiterhin hohe Finanzierungskosten und eine eingeschränkte Investitionsbereitschaft privater und gewerblicher Bauherren. Zwar sind die Bauzinsen seit Ende 2023 leicht rückläufig, liegen aber historisch betrachtet weiterhin auf einem erhöhten Niveau.

Chancen und Risiken:

Insgesamt bleibt die wirtschaftliche Entwicklung von erheblichen Unsicherheiten geprägt. Besonders die außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen stellen wesentliche Risiken dar. Unklare handelspolitischen Perspektiven, mögliche Konflikte mit den USA sowie die fragile Verlässlichkeit des EU-US-Handelsabkommens erschweren unternehmerische Planungen und verunsichern Konsumenten.

Hinzu kommen die ungelösten geopolitischen Krisen – insbesondere der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine und der Konflikt im Nahen Osten – die im Falle weiterer Eskalationen zusätzliche Sanktionen, steigende Energie- und Warenpreise sowie Engpässe bei strategisch wichtigen Rohstoffen auslösen könnten. Diese Entwicklungen würden globale Lieferketten und Produktionsprozesse weiter belasten. Gleichzeitig könnte sich die erwartete Erholung des privaten Konsums trotz steigender Reallöhne verzögern, wenn Arbeitsplatzunsicherheit und erhöhte Vorsorgespargneigung anhalten.

Demgegenüber bestehen auch Chancen für eine günstigere Entwicklung. Eine Entspannung der geopolitischen Lage sowie verlässlichere handels- und wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen könnten das Vertrauen von Konsumenten und Investoren stärken und sowohl den Konsum als auch die Investitionstätigkeit spürbar beleben. Zudem könnten geldpolitische Normalisierungsschritte sowie wirtschafts- und finanzpolitische Impulse stärker wirken als derzeit angenommen, insbesondere wenn diese private Investitionen gezielt fördern.

6.2 Immobilienmarkt Deutschland

Investmentmarkt

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt zeigte in den ersten drei Quartalen 2025 eine spürbare Belebung. Das Transaktionsvolumen belief sich in diesem Zeitraum auf rund 23,9 Mrd. €, was einem Zuwachs von 2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Laut dem Investmentmarktüberblick von JLL wurden im dritten Quartal 2025 bundesweit rund 8,6 Mrd. € investiert und damit ein Plus von 6,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal (ca. 8,1 Mrd. €) erzielt.

In den einzelnen Marktsegmenten zeigte sich im dritten Quartal 2025 ein differenziertes Bild:

Laut BNP verzeichneten Industrie- und Logistikimmobilien in den ersten neun Monaten 2025 ein Transaktionsvolumen von 4,2 Mrd. €. Dies entspricht einem Rückgang um 5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Zwar hat die Anzahl erfolgreich abgeschlossener Transaktionen zugenommen, ein höheres Gesamtvolumen bleibt jedoch bislang aus, da großvolumige Portfoliotransaktionen selten bleiben.

Im Einzelhandelssegment zeigte sich ein rückläufiger Trend: Der Retail-Investmentmarkt erreichte in den ersten drei Quartalen 2025 ein Volumen von rund 4,1 Mrd. € und lag damit 16 % unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Dennoch blieb die Marktaktivität hoch: Das Einzeldealvolumen erreichte mit rund 944 Mio. € im Zeitraum Juli bis September 2025 den höchsten Quartalswert des laufenden Jahres.

Büroimmobilien konnten ihre Marktposition im Jahresverlauf wieder deutlich stärken. Mit einem Ergebnis von rund 4,5 Mrd. € wurde der Vorjahreswert um rund 23 % übertroffen. Damit entfällt gut ein Viertel des gewerblichen Investmentvolumens auf dieses Segment.

Im Wohnimmobiliensegment setzte sich der positive Markttrend auch in den ersten drei Quartalen 2025 fort. Insgesamt summierte sich das Transaktionsvolumen bei Wohninvestments auf 6,3 Mrd. € (+ 7 % y-o-y), womit gemäß BNP „Wohnen“ weiterhin die umsatzstärkste Assetklasse bleibt.

Die Big 7 Städte Deutschlands (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) verzeichneten in den ersten drei Quartalen ein Transaktionsvolumen von insgesamt 10,4 Mrd. €. Dies entspricht einem Rückgang von 15 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Ihr Anteil am gesamtdeutschen Volumen sank damit von 52 % im ersten Halbjahr 2024 auf nun 44 % im ersten Halbjahr 2025. Die Entwicklung verlief regional heterogen: Während Hamburg (+ 29 %) und Düsseldorf (+ 8,0 %) Zuwächse verbuchten, registrierten Berlin (- 21,0 %) und München (- 38,0 %) deutliche Rückgänge. Größere Transaktionen bleiben weiterhin rar. Trotz einer graduell positiveren Einschätzung von Büroimmobilien besteht in Teilen des Marktes nach wie vor Zurückhaltung.

Zins- und Renditeentwicklung

Die Europäische Zentralbank (EZB) senkte am 11. Juni 2025 den Einlagenzins um weitere 25 Basispunkte auf nunmehr 2,0 %. Dies stellt die achte Zinssenkung seit dem 20. September 2024 dar und reflektiert die fortschreitende Disinflation sowie das schwache Wirtschaftswachstum im Euroraum. Die Lockerung der Geldpolitik erfolgte unter anderem vor dem Hintergrund anhaltender externer Unsicherheiten, wie beispielsweise die im Frühjahr 2025 eingeführten reziproken US-Zölle. Nach Ablauf der zeitlich begrenzten 90-Tage-Aussetzung gelten für Waren aus der Europäischen Union seit August 2025 pauschale Zusatzzölle in Höhe von 15 %, was die Exportbedingungen weiterhin mit Unsicherheit für außenhandelsorientierte Branchen behaftet.

Für die Immobilienmärkte bleibt jedoch die geldpolitische Ausrichtung der EZB trotz geopolitischer Spannungen die zentrale Triebfeder. Sinkende Leitzinsen verbessern grundsätzlich die Finanzierungsbedingungen und erhöhen damit die Attraktivität von Immobilieninvestitionen. Vor diesem Hintergrund ist eine moderate Belebung der Transaktionstätigkeit zu erwarten. Insbesondere renditeorientierte Anleger könnten verstärkt wieder in Core-Objekte sowie in Wohn- und Büroimmobilien in etablierten, stabilen Lagen investieren. Gleichwohl bleibt die gesamtwirtschaftliche Entwicklung angesichts globaler Handelsrisiken und der schwachen konjunkturellen Dynamik ein wichtiger Beobachtungspunkt für die kommenden Quartale.

Aussicht 2026:

Die führenden Marktanalysten wie CBRE, JLL und BNP erwarten für das Jahr 2026 eine Fortsetzung der selektiven Markterholung. Die Investitionsbereitschaft wird durch die Stabilisierung des Marktes unterstützt, während die Renditen durch zunehmenden Wettbewerb um qualitativ hochwertige Objekte moderat beeinflusst werden.

Die Finanzierung bleibt ein zentraler Faktor: Während die gestiegene Stabilität der Renditen die Kreditvergabe erleichtert, besteht nach Einschätzung des Interhyp-Bankenpanels für 2026 ein mögliches Risiko steigender Bauzinsen aufgrund der Kopplung an Staatsanleihen, was die Planungsunsicherheit erhöht.

Ein Großteil der institutionellen Investoren konzentrieren sich zunehmend auf ESG-konforme Core-Immobilien. In den führenden Assetklassen Wohnen und Logistik wird eine moderate Renditekompression erwartet. Beide Segmente profitieren von stabilen Vermietungsmärkten: Im Wohnbereich sorgt die weiterhin hohe Nachfrage bei begrenztem Neubau für steigende Mieten, während Logistikimmobilien von anhaltend hoher Nachfrage und steigenden Spitzenmieten profitieren. Im Bürosegment bleiben Polarisierung und Leerstandsrisiken bestehen, was zu unterschiedlichen Renditeentwicklungen innerhalb der Assetklasse führt.

Insgesamt bietet das aktuelle Marktumfeld, trotz geopolitischer und wirtschaftlicher Unsicherheiten, günstige Rahmenbedingungen für Investitionen in gut positionierte, ESG-konforme Immobilien. Besonders Wohn- und Logistikobjekte gelten als resilient und könnten sowohl kurzfristig attraktive Renditen als auch mittelfristiges Wertsteigerungspotenzial bieten. Für das Wohnsegment prognostiziert der Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken einen leichten Preisanstieg von etwa 3 %.

6.3 Regionaler Immobilienmarkt

Die Anzahl der durch den Gutachterausschuss registrierten Kaufverträge in Augsburg zwischen 2022 und 2025 unterlag gewissen Schwankungen. Im Jahr 2022 betrug die Anzahl an Transaktionen rd. 2.666, im Jahr 2023 fiel diese leicht auf rd. 2.489 und stieg anschließend im Jahr 2024 wieder deutlich auf rd. 3.050 an. Zum Jahresende 2025 wurden rd. 3.475 Transaktionen verzeichnet. Auf den Stadtteil Hochzoll fielen dabei im Jahr 2024 rd. 221 Transaktionen. Insgesamt wurden 2025 in Augsburg Immobilien mit einem Volumen von 1.308 Mio. € umgesetzt, dies entspricht rd. 27,6 % mehr als im Vorjahr. Hiervon entfallen rd. 72,4 Mio. € auf den Augsburger Stadtteil Hochzoll.

7. Wertermittlungsverfahren

7.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

Bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien nach deutschem Recht sind die §§ 192 - 199 BauGB von zentraler Bedeutung. Ergänzend gilt seit dem 01.01.2022 die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021). Diese definiert drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (sog. normierte Wertermittlungsverfahren). Es handelt sich dabei um das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) sowie das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind zu wählen nach (i) der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und (ii) der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten. Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens ist zu begründen (vgl. § 6 (1) ImmoWertV 2021).

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021) stellt das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke dar und ist generell auch als Methode für die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke geeignet. Bei dem Vergleichswertverfahren handelt es sich um eine statistische Methode der Grundstückswertermittlung. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Verkaufspreisen hinreichend vergleichbarer Objekte abgeleitet. Demzufolge findet das Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke überwiegend im Falle von besonders marktgängigen Immobilien Anwendung. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sofern genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen, führt das Vergleichswertverfahren unmittelbar zum Verkehrswert einer Liegenschaft, während Sach- und Ertragswertverfahren vor allem bei Mangel ebendieser Vergleichspreise in Erwägung gezogen werden. Dies ist insbesondere oftmals bei bebauten Grundstücken der Fall, für die es in der Regel wesentlich schwieriger ist geeignete Verkaufsfälle in ausreichender Zahl und Vergleichbarkeit zu finden.

Bei dem Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) handelt es sich um ein auf Baukosten basierendes Wertermittlungsverfahren. Das Sachwertverfahren findet in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann Anwendung, wenn sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen als für die Preisbildung ausschlaggebend darstellt, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren etwa bei Gebäuden, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, z. B. abbruchreife Bauten sowie bei Gebäuden, die keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweisen.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) eignet sich üblicherweise für die Verkehrswertermittlung von Renditeimmobilien, die dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen. Klassischer Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens sind Mietwohngrundstücke, Gewerbegrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen (z. B. Hotels).

7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Da eine ausreichende Anzahl an Kauffällen hinreichend vergleichbarer Objekte vorliegt, wird der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet. Zwecks Plausibilisierung findet das Ertragswertverfahren ergänzend Anwendung.

8. Bodenwertermittlung

Bei der Bodenwertermittlung im mittelbaren Preisvergleich erfolgt die Bodenwertermittlung unter Heranziehung von Bodenrichtwerten. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Grundstücke, welche gem. § 193 Abs. 5 BauGB von den Gutachterausschüssen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Altlasten, soweit vorhanden, sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – insbesondere Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Die Bodenrichtwertzone (Nr. 11432), in welcher das Wertermittlungsobjekt belegen ist, ist überwiegend durch individuellen Wohnungsbau und nur teilweise durch Geschosswohnungsbau geprägt.

Alternativ wird der Bodenrichtwert der südlich angrenzenden und ausschließlich durch Geschosswohnungsbau geprägten Bodenrichtwertzone (Nr. 11397) herangezogen.

Laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses der kreisfreien Stadt Augsburg liegt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 bei 1.200 €/m². Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
WGFZ:	1,0
Sanierungsgebiet:	Nein

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:		der kreisfreien Stadt Augsburg
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024	1.200 €/m² Bodenrichtwert
Stichtag Wertermittlung:	17.04.2026	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	-2,0 %	

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung bereits über 2 Jahre zurück. Gemäß Immobilienmarktbericht der Stadt Augsburg wird die Entwicklung der Baulandpreise auf Basis der Bodenrichtwerte der kreisfreien Stadt Augsburg zum Stichtag 01.01.2024 bis zum Stichtag 31.12.2024 für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus sowie für Misch- und Kerngebietsgrundstücke mit einem Rückgang von rd. 2,0 % ausgewiesen.

Zeitliche Fortschreibung um -2,0 %:	1.176 €/m ²
-------------------------------------	------------------------

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgegenstand	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	-	-	1,00
Lage:	durchschnittlich	durchschnittlich	1,00
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche	Wohnnutzung	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	1,0	-	1,00
Sonstiges	-	-	1,00
Gesamt			1,00
Angepasster Bodenwert rd. in €/m²			1.176

Entwicklungszustand: Der Entwicklungszustand eines Grundstücks hat einen erheblichen Einfluss auf die Bebaubarkeit und somit auf den Bodenwert. Es wird zwischen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und Baureifem Land i. S. d. § 3 ImmoWertV 2021 unterschieden.

Beim Wertermittlungsgrundstück handelt es sich um baureifes Land. Das Richtwertgrundstück weist ebenfalls die Eigenschaft des baureifen Landes auf. Eine Anpassung ist somit nicht erforderlich (Faktor 1,00).

Beitragsrechtlicher Zustand: Gemeinden können nach § 127 Abs. 1 Baugesetzbuch Erschließungsbeiträge zur Deckung ihrer nicht gedeckten Aufwände für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen erheben. Straßenausbaubeiträge können für nachträgliche Maßnahmen des Straßenbaus sowie der Straßenentwässerung erhoben werden und stellen eine Kommunalabgabe dar.

Sind für ein Grundstück bereits alle Erschließungskosten beglichen bzw. sonstige kommunale Abgaben geleistet, so handelt es sich um ein erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, anderenfalls um ein erschließungs- und abgabenbeitragspflichtiges Grundstück. Dies ist wertmindernd zu berücksichtigen.

Beim Wertermittlungsgegenstand handelt es sich um ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück. Eine Anpassung erfolgt demnach nicht (Faktor 1,00).

Grundstücksgröße: Der Quadratmeterwert eines Grundstücks ist regelmäßig größer, je kleiner sich das Baugrundstück darstellt. Zur Würdigung der Abweichung sind primär die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten anzuwenden (§ 12 (1) ImmoWertV 2021).

Für das Bodenrichtwertgrundstück liegt keine Grundstücksgröße vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

Lage: Objekte in guter Lage weisen im Vergleich mit Objekten in einfachen Lagen einen höheren Bodenwert auf. Eine Anpassung wird als nicht erforderlich angesehen, da sich das Wertermittlungsgrundstück als hinsichtlich der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone durchschnittlich darstellt.

Art der Nutzung: Der Bebauungsplan kann Angaben zu der Art der baulichen Nutzung enthalten. Dabei wird zwischen Kleinsiedlungsgebieten (WS), reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK), Gewerbegebieten (GE), Industriegebieten (GI), Urbanen Gebieten (MU) und Sondergebieten (SO) unterschieden. Durch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung werden für die jeweiligen Gebietstypen Nutzungsarten sowie erlaubte Betriebe/Anlagen festgesetzt.

Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Festlegungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. In der BauNVO werden diesbezüglich verschiedene Obergrenzen in Abhängigkeit der Art der baulichen Nutzung vorgegeben, die zum Teil zu einer erheblichen Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten eines Grundstücks führen können. Überschreitungen der Grenzen sind für bestimmte Ausnahmen erlaubt. Die Ausnutzbarkeit eines Grundstücks hat in der Regel einen erheblichen Einfluss auf dessen Wert.

Auf dem Wertermittlungsgrundstück befinden sich insgesamt elf Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbauten. Da dem Sachverständigen keine vollständigen Bauunterlagen zu sämtlichen aufstehenden Gebäuden vorliegen, ist eine belastbare Ermittlung der für das Bewertungsgrundstück maßgeblichen wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) nicht möglich. Vor diesem Hintergrund wird von einer Anpassung des Bodenrichtwerts anhand von WGFZ-Umrechnungskoeffizienten abgesehen.

Der Wertermittlungsgegenstand weist eine der Bodenrichtwertzone in etwa typische Größenordnung und Bebauung (Geschosswohnungsbau) auf.

Unabhängig davon ist zu berücksichtigen, dass dem Bodenwert im Rahmen der Verkehrswertermittlung einer einzelnen Eigentumswohnung regelmäßig nur eine untergeordnete Bedeutung zukommt. Der Bodenwert des Gesamtgrundstücks wird nicht isoliert bewertet, sondern entsprechend dem im Grundbuch ausgewiesenen Miteigentumsanteil rechnerisch der zu bewertenden Einheit zugeordnet.

Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstück im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 1.176 €/m² übernommen.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 3034/96	Baureifes Land	7.061	Ja	1.176,00	8.303.736 €

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	8.303.736 €
Bodenwert	(unrentierlicher Anteil):	0 €
Bodenwert	(gesamt):	8.303.736 €
Bodenwert	(gesamt, gerundet):	8.304.000 €

Bodenwert anteilig	MEA = 106/10000	88.000 €
-------------------------------	-----------------	----------

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am vorläufigen Ertragswert gelegt. Dieser beträgt rd. 44 % und wird, unter Beachtung des Baujahres, des Zustandes und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften, als angemessen erachtet.

9. Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 geregelt. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt (§ 27 (2) ImmoWertV 2021), wobei selbstständig nutzbare Teilflächen gem. § 41 ImmoWertV 2021 in der Regel gesondert zu berücksichtigen sind. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Ertragswert) und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (§ 27 Abs. 2 + 3 ImmoWertV 2021).

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen das allgemeine, das vereinfachte und das periodische Ertragswertverfahren zur Verfügung (§ 27 (5) ImmoWertV 2021), wobei die genannten Varianten bei gleichen Ausgangsdaten zu gleichen Ertragswerten führen.

Allgemeines Ertragswertverfahren	Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Periodisches Ertragswertverfahren
Jahresrohertrag		Roherträge der Perioden
Abzüglich Bewirtschaftungskosten (BWK)		Abzgl. BWK
Jahresreinertrag		Reinerträge der Perioden
Abzgl. Bodenwertverzinsung		
Reinertrag der baulichen Anlagen		
Kapitalisierung		Abzinsung auf Stichtag
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	Kapitalisierter jährlicher Reinertrag	Barwerte der Perioden im Betrachtungszeitraum
		Summe der Barwerte im Betrachtungszeitraum
Zzgl. Bodenwert	Zzgl. abgezinster Bodenwert	Zzgl. abgezinster Restwert des Grundstücks
(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert		
Ggf. Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		
Ertragswert		

9.1 Modell des Gutachterausschusses

Zwecks marktgerechter Anwendung der Liegenschaftszinssätze ist auf Modellkonformität mit der Herangehensweise des Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung zu achten.

Seitens des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg 2025 wurde folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

Jahresrohertrag:	Tatsächliche Mieten nach Prüfung auf Marktüblichkeit. Bei deutlichem Abweichen auf Grundlage des Augsburger Mietspiegels, des IVD-Cityreports und interner Mietensammlung
Bewirtschaftungskosten:	in Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV 2021 Verwaltungskosten: 439 € je Eigentumswohnung Instandhaltungskosten: 14,40 €/m ² je m ² Wohnfläche Mietausfallwagnis: 2,0% des Jahresrohertrags für Wohnen Betriebskosten: Vollständig auf Objektnutzer umlegbar
Gesamtnutzungsdauer:	in Anlehnung an § 4 Abs. 2, Anlage 1 ImmoWertV 2021 Für Mehrfamilienhäuser: 80 Jahre Für Eigentumswohnungen: 80 Jahre
(Modifizierte) Restnutzungsdauer:	Mind. 20 Jahre (indiv. Wohnungsbau) bzw. 20 Jahre (Geschossbau) bzw. 10 Jahre (andere Objektarten)

9.2 Mietvertragliche Situation

Siehe Punkt 4.

9.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter

9.3.1 Rohertrag

Zur Bemessung des **Rohertrags** sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge abzuleiten. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten abzubilden und sachverständig zu würdigen. Ertragsbestandteile für Inventar, Zubehör u. ä. werden gegebenenfalls als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Für selbstgenutzte Flächen und bei vorübergehendem Leerstand sind die am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

In der Mietspiegel-Broschüre der Stadt Augsburg (2025) werden Basismieten einer durchschnittlichen Wohnung, in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr (ohne Berücksichtigung von Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung), für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50 m² bis 60 m² ausgewiesen. Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine Wohneinheit mit ca. 56 m² Wohnfläche. Die ortsübliche Vergleichsmiete leitet sich gemäß Mietspiegel wie folgt ab:

Wohnfläche	Baujahr					
	bis 1918	1919–1948	1949–1960	1961–1969	1970–1979	1980–1989
	Euro pro m ²					
20-<25	12,92	11,91	12,25	13,16	14,41	15,69
25-<30	11,26	10,44	10,71	11,45	12,47	13,51
30-<35	10,21	9,52	9,75	10,38	11,24	12,12
35-<40	9,53	8,93	9,13	9,67	10,41	11,17
40-<45	9,07	8,54	8,72	9,19	9,85	10,52
45-<50	8,76	8,29	8,45	8,88	9,46	10,06
50-<60	8,50	8,09	8,23	8,59	9,10	9,62
60-<70	8,36	8,02	8,13	8,44	8,87	9,30
70-<80	8,37	8,07	8,17	8,44	8,81	9,18
80-<90	8,45	8,19	8,28	8,52	8,84	9,17
90-<100	8,58	8,35	8,43	8,64	8,93	9,23
100-<110	8,73	8,52	8,59	8,78	9,05	9,32
110-<120	8,89	8,70	8,76	8,94	9,18	9,42
120-<130	9,04	8,86	8,92	9,08	9,31	9,53
130-<140	9,18	9,02	9,07	9,22	9,43	9,64
140-<=150	9,31	9,16	9,21	9,35	9,54	9,73

Quelle: Mietspiegelbroschüre der Stadt Augsburg 2025

Von Poll weist in seinem Marktbericht 2025 -Wohnimmobilien Augsburg- folgende Mietspannen, selektiert nach Wohnlagen, aus:

Einfache Wohnlage: 7,70 €/m² bis 9,80 €/m²

Mittlere Wohnlage: 9,50 €/m² bis 11,50 €/m²

Gute Wohnlage: 11,00 €/m² bis 13,20 €/m²

Gehobene Wohnlage: 12,50 €/m² bis 14,00 €/m²

Gemäß dazugehöriger Wohnlagenkarte ist der Stadtteil Hochzoll der Kategorie „Gute Lage“ zuzuordnen.

Gemäß IVD Wohnpreisspiegel 2025/2026 lagen die Wiedervermietungspreise für Wohnungen in Bestandsobjekten in Augsburg, selektiert nach Wohnlagen, durchschnittlich bei:

Einfache Wohnlage: 9,35 €/m²

Mittlere Wohnlage: 11,00 €/m²

Gute Wohnlage: 12,30 €/m²

Gemäß Veröffentlichung in der WirtschaftsWoche: Der große Immobilienatlas. Ausgabe Nr. 07 vom 06. Februar 2026 werden für Bestandswohnungen in Augsburg folgende Mieten, selektiert nach Wohnlagen angegeben:

Einfache Wohnlage: 8,85 €/m²

Mittlere Wohnlage: 12,45 €/m²

Gute Wohnlage: 16,15 €/m²

Die Plattform Homeday weist für Mietwohnungen in der entsprechenden Mikrolage einen durchschnittlichen Mietpreis von 11,30 €/m² (Stand: Q4 2024) aus.

Gemäß on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien reicht die Mietpreisspanne für Eigentumswohnungen im Umkreis von 3,5 km (durchschnittliche Entfernung: weniger als 0,5 km), unter Einbeziehung der individuellen Standortmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr (1960), einer schlechten Ausstattung und eines durchschnittlichen Zustands: von 11,34 €/m² bis 13,29 €/m². Der angemessene Wert beträgt 12,28 €/m².

Bei der Ertragswertermittlung wird mit Blick auf die Lage, Größe, unterstelltem Zustand (nach Renovierungsarbeiten) sowie unterstellter Ausstattung (nach Renovierungsarbeiten) der Wohnung, in Verbindung mit den vorliegenden Vergleichsmieten und Mietspannen von einer marktüblichen Miete i. H. v. 12,50 €/m² ausgegangen.

9.3.2 Bewirtschaftungskosten

Die **Verwaltungskosten** umfassen insbesondere die Kosten bezüglich der zur Verwaltung des Grundstücks notwendigen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung. Zudem wird der Gegenwert, der von der Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit miterfasst. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird ein pauschaler Verwaltungskostenansatz von 439 € pro Jahr angenommen.

Instandhaltungskosten sind Kosten, welche im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung/Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten werden mit 14,40 €/m² Wohnfläche pro Jahr in Ansatz gebracht.

Mit Blick auf die **Betriebskosten** wird im Rahmen der Wertermittlung von einer Vollumlage ausgegangen. Ein Ansatz entfällt.

Das **Mietausfallwagnis** umfasst das Risiko der Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder durch vorübergehenden Leerstand der zu vermietenden Räumlichkeiten entstehen können. Es umfasst zudem das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird das Mietausfallwagnis mit 2,0 % als marktgerecht erachtet.

In Summe betragen die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten rd. 17 % des Jahresrohertrags und liegen damit in einer für vorliegende Nutzung üblichen Größenordnung.

9.3.3 Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Wertermittlung wird die **Gesamtnutzungsdauer** (GND), in Anlehnung an die Herangehensweise des zuständigen Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Liegenschaftszinssätze, mit 80 Jahren in Ansatz gebracht.

Die Ermittlung der **Restnutzungsdauer** (RND) basiert auf dem "Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen" der Anlage 2 ImmoWertV 2021.

Das Bewertungsobjekt betreffend sind dem Sachverständigen keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der letzten 15 Jahre bekannt (siehe Punkt 5). Der Zustand des Objektes ist insgesamt als hinsichtlich des Innenausbaus modernisierungsbedürftig zu bewerten. Das Gemeinschaftseigentum vermittelt hingegen einen insgesamt durchschnittlich gepflegten Eindruck.

Für die Ableitung einer sachgerechten Restnutzungsdauer wird unterstellt, dass die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung betreffend diverse Modernisierungsmaßnahmen unmittelbar erfolgen, um eine Bewohnbarkeit der Wohneinheit zu herzustellen. Diese Annahme betrifft insbesondere Maßnahmen in den Bereichen Erneuerung der Bodenbeläge, Reparatur-/Reinigungsarbeiten sowie Maler-/Tapezierarbeiten. Auf Grundlage dieser unterstellten Maßnahmen werden entsprechende Kostenansätze in Form besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(boG) im Rahmen der Wertermittlung wertmindernd in Ansatz gebracht (siehe Punkt 10.3). Insgesamt werden hierfür 2 Modernisierungspunkte (Innenausbau) in Ansatz gebracht:

Der Ermittlung der RND im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz gem. Anlage 2 ImmoWertV 2021 zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die RND auf maximal 70 Prozent der jeweiligen GND gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a \times \frac{Alter^2}{GND} - b \times Alter + c \times GND$$

Für die Variablen a, b und c sind entsprechende Werte der Tabelle 3 Anlage 2 ImmoWertV 2021 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die RND haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden GND erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar. Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der RND die Formel: $RND = GND - Alter$

Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{Alter}{GND} \times 100 \% \rightarrow \frac{66}{80} \times 100 \% = 83 \%$$

Bei einer Anzahl von 2 Modernisierungspunkten kann o.g. Formel ab einem relativen Alter von 55 % angewendet werden, was hier der Fall ist. Durch Ansatz der Variablen a (interpoliert 1,0767), b (interpoliert 2,2757) und c (interpoliert 1,3878) gem. Tabelle 3, eines Alters von 66 Jahren und einer GND von 80 Jahren ergibt sich die modifizierte RND zu rd. 19 Jahren.

Unter Beachtung des zum Qualitätsstichtag vorherrschenden Zustands der Bausubstanz wird eine wirtschaftliche RND von rd. 25 Jahren als sachgerecht erachtet.

9.3.4 Liegenschaftszins

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Vgl. (§ 21 (2) ImmoWertV 2021).

Durch die Wahl des Liegenschaftszinssatzes findet die Einschätzung von an der Investition in das spezifische Objekt anhaftenden Chancen und Risiken Eingang in die Bewertung.

Für Eigentumswohnungen im Stadtteil Hochzoll wurden im Grundstücksmarktbericht für den Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg 2025 Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Diese liegen im Mittel bei 1,85 % (1. Quartil: 1,49 %; 3. Quartil: 2,26 %; Median: 1,79 %).

Merkmale der Datengrundlage des o.g. Liegenschaftszinssatzes sind folgende Durchschnittswerte:

- Jährl. Rohertrag:	9.787 €	(1. Quartil: 7.350 €; 3. Quartil: 11.715 €)
- Kaufpreisfaktor:	27,98	(1. Quartil: 25,82; 3. Quartil: 30,42)
- Baujahr:	1974	(1. Quartil: 1965; 3. Quartil: 1986)
- Restnutzungsdauer:	38 Jahre	(1. Quartil: 30 Jahre; 3. Quartil: 44 Jahre)
- Wohnfläche:	72 m ²	(1. Quartil: 55 m ² ; 3. Quartil: 85 m ²)
- Gebädefaktor:	3.845 €/m ²	(1. Quartil: 3.317 €/m ² ; 3. Quartil: 4.246 €/m ²)

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine leerstehende (-) Eigentumswohnung mit Balkon (-) in einem Geschosswohnungsbau (+), einer geringen Restnutzungsdauer (-) und einem hohen Modernisierungsbedarf (+) in einer innerhalb des Stadtteil Hochzoll durchschnittlichen Lage (+/-).

Der Liegenschaftszinssatz wird im Rahmen vorliegender Bewertung - unter Beachtung der objektspezifischen Gegebenheiten sowie der übrigen Bewertungsparameter - mit 1,70 % in Ansatz gebracht.

9.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst, sind nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (1) ImmoWertV 2021).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, welche nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen/Modellansätzen abweichen. Zu den boG können besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte/Belastungen zählen. Auch unterlassene Instandhaltungen werden im Regelfall als boG berücksichtigt, vgl. ImmoWertA zu § 4 4.(3).4.

Die Werterhöhung bzw. -minderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Die Höhe der Zu- oder Abschläge für die besonderen Merkmale ist, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (gem. § 8 (3) ImmoWertV 2021).

Anfänglicher Instandsetzungsbedarf: Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Vor einer nachhaltigen Wiedervermietung sind insbesondere Maßnahmen zur Erneuerung der Bodenbeläge, Malerarbeiten sowie intensive Reinigungsarbeiten (insbesondere Balkon) erforderlich.

Der hierfür erforderliche anfängliche Instandsetzungsaufwand wird mit rd. 300 €/m² Wohnfläche angesetzt, in Summe rd. 16.800 € (300 €/m² x 56 m²). Unter Berücksichtigung der Art und des Umfangs der Maßnahmen sowie der Lage im 4. OG ohne Aufzug erscheint dieser Ansatz plausibel.

Leerstandskosten: Leerstände haben fehlende Mieterträge sowie Kosten zur Folge und haben somit einen Einfluss auf den Verkehrswert. Es ist davon auszugehen, dass ein potenzieller Erwerber eine gewisse Zeit benötigen wird, um eine leerstehende Fläche auf marktüblichem Mietniveau zu vermieten. In dieser Zeit wird kein Mietertrag generiert. Zudem müssen während der Leerstandsperiode Kosten, die üblicherweise auf den Mieter umgelegt werden, vom Vermieter getragen werden.

Im Rahmen vorliegender Wertermittlung erfolgt ein Leerstandskostenabschlag i. H. v. 3 Monatsmieten.

Aufgrund der anfänglich durchzuführenden Instandsetzungsmaßnahmen sowie der objektspezifischen Vermietungssituation werden Leerstandskosten von 3 Monatsmieten (unter Berücksichtigung von 2 €/m² p.a. Betriebskostenansatz) in Abzug gebracht. Es ergibt sich eine Wertminderung i. H. v. 2.369 €.

9.4 Ertragswertberechnung

Ertragswert				
Einheit	Fläche (m²) / Einheit	Miet- einheit en	Marktmiete (€/m²/Mon.) (€/St./Mon.)	Marktmiete p.A.
Wohnen	56 m²	1	12,50 €	8.400 €
Jahresrohertrag (JRoE)				8.400 €
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten Wohnen	pro Jahr pro Einheit:		439 €	439 €
Instandhaltung Wohnen	in €/m² Wohnfl. pro Jahr:		14,40 €	806 €
Mietausfallwagnis Wohnen	als Anteil vom JRoE:		2,00%	168 €
Gesamt			(rd. 17%)	1.413 €
Jahresreinertrag				6.987 €
Bodenwertverzinsung		LSZ:	1,70%	1.496 €
Reinertrag der baulichen Anlagen				5.491 €
Baujahr Real:	1960	GND:	80	
Baujahr Fiktiv:	1971	RND:	25	
Gebäudealter Real:	66	LSZ:	1,70%	
Gebäudealter Fiktiv:	55	RBF:	20,23	
Vorl. Ertragswert d. baul. Anlagen:	5.491 €	x	20,23	111.077 €
Zuzüglich Bodenwert:				88.000 €
(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert				199.077 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-19.169 €
Leerstandskosten				-2.369 €
Anfänglicher Instandsetzungsaufwand				-16.800 €
Ertragswert				rd. 180.000 €

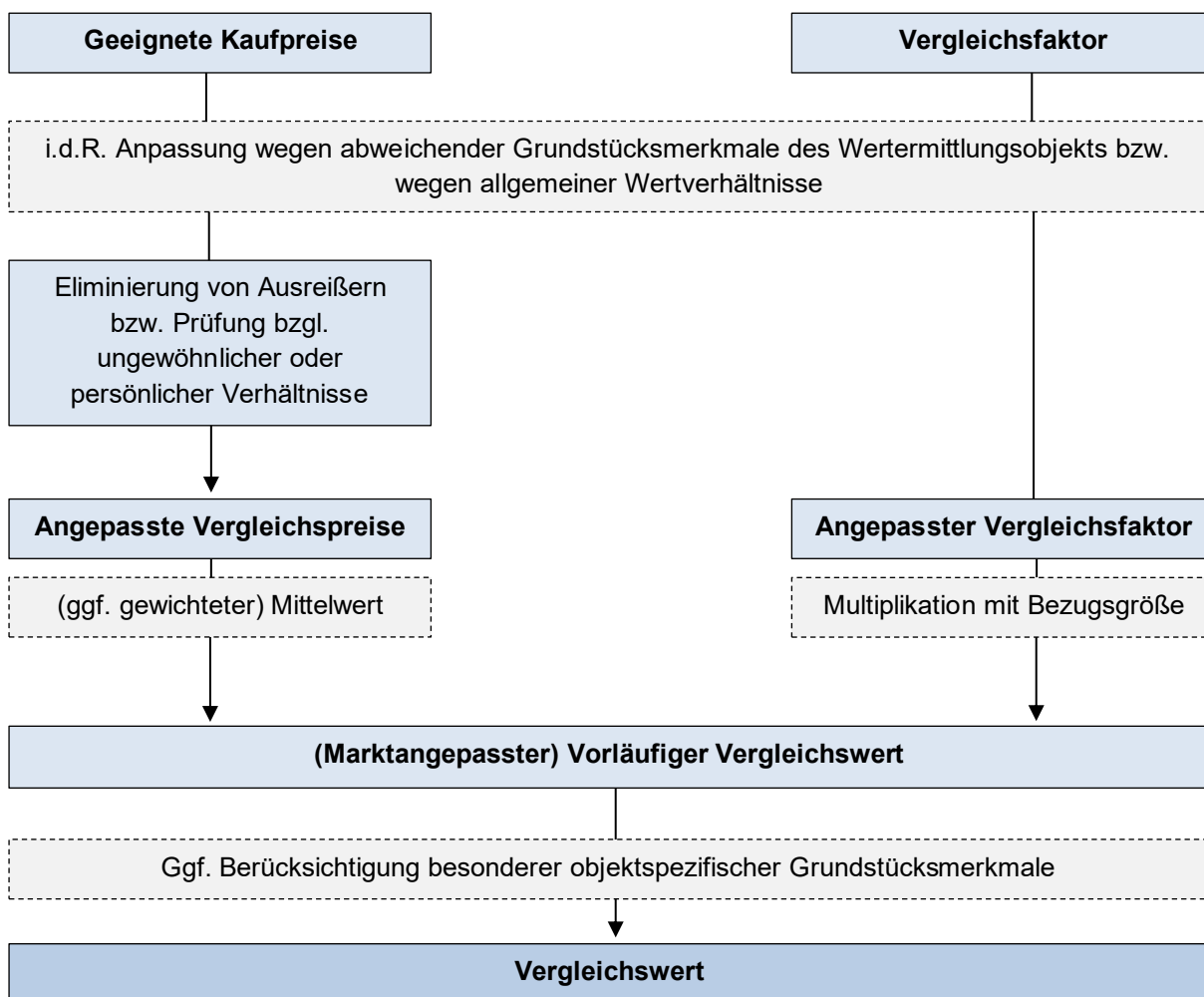
Kennzahlen	Ergebnis	Faktor
Vorl. Ertragswert/m²:	3.555 €	k.A.
Ertragswert/m²:	3.214 €	k.A.
Rohrertrag/Vorl. Ertragswert:	4,22%	23,70
Reinertrag/Vorl. Ertragswert:	3,51%	28,49
Rohrertrag/Ertragswert:	4,67%	21,43
Reinertrag/Ertragswert:	3,88%	25,76
Net Initial Yield:	3,66%	27,35

10. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24-26 ImmoWertV 2021 geregelt. Der Vergleichswert basiert auf der Beurteilung von bekannten Marktwerten der zu bewertenden Immobilie und wird folglich aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichsfällen ermittelt, die mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen müssen.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Vergleichswert) kann ermittelt werden (i) auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder (ii) durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors / Bodenrichtwerts siehe § 24 (2) +(3) ImmoWertV 2021.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.



10.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

Zur Ermittlung des Vergleichswertes sind gem. § 25 ImmoWertV 2021 Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Da eine ausreichende Anzahl an Kauffällen hinreichend vergleichbarer Objekte vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren als das Regelverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen werden.

Seitens des Gutachterausschusses für den Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg wurden insgesamt 18 Vergleichskauffälle für den Wiederverkauf von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern/ Geschosswohnungsbauten in Hochzoll mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Kaufzeitraum:	Q1 2024 – 17.04.2026
Lage:	Planungsbezirk Augsburg-Hochzoll
Wohnfläche:	38 – 69 m ²
Baujahr:	1950 – 1970

Die Stichprobe umfasst insgesamt 18 Vergleichspreise von Kauffällen, welche zwischen dem 07.03.2024 und dem 19.03.2026 zustande kamen. Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert.

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Baujahr	Gebäudeart	Wohnfläche	Zimmer	Geschoss	Vermietungszustand	Aufzug	Balkon/Terrasse	Kaufpreis (bereinigt)	Kaufpreis je m ² Wohnfläche
1	Anonym	Q1 2024	1.100 €/m ²	1955	MFH 3 - 6 WE	49 m ²	2	2. OG	vermietet	Nein	Ja	175.000 €	3.571 €/m ²
2	Anonym	Q2 2024	1.100 €/m ²	1953	MFH 7 - 20 WE	38 m ²	2	DG	leerstehend	Nein	Nein	100.000 €	2.632 €/m ²
3	Anonym	Q2 2024	1.200 €/m ²	1967	MFH 7 - 20 WE	56 m ²	2	2. OG	leerstehend	Nein	Ja	151.000 €	2.696 €/m ²
4	Anonym	Q3 2024	1.200 €/m ²	1967	MFH 7 - 20 WE	56 m ²	2	2. OG	leerstehend	Nein	Ja	327.000 €	5.839 €/m ²
5	Anonym	Q4 2024	1.200 €/m ²	1968	MFH 7 - 20 WE	59 m ²	2	2. OG	leerstehend	Nein	Ja	198.000 €	3.356 €/m ²
6	Anonym	Q4 2024	1.100 €/m ²	1955	MFH 3 - 6 WE	61 m ²	3	EG	leerstehend	Nein	Ja	235.000 €	3.852 €/m ²
7	Anonym	Q4 2024	1.200 €/m ²	1969	MFH 7 - 20 WE	54 m ²	2	3. OG	leerstehend	Nein	Ja	171.000 €	3.167 €/m ²
8	Anonym	Q1 2025	1.100 €/m ²	1960	MFH 7 - 20 WE	41 m ²	1	EG	leerstehend	Nein	Ja	170.000 €	4.146 €/m ²
9	Anonym	Q1 2025	1.100 €/m ²	1960	MFH 7 - 20 WE	55 m ²	2	2. OG	vermietet	Nein	Ja	158.000 €	2.873 €/m ²
10	Anonym	Q2 2025	1.100 €/m ²	1960	MFH 3 - 6 WE	69 m ²	3,5	EG	leerstehend	Nein	Ja	277.500 €	4.022 €/m ²
11	Anonym	Q2 2025	1.200 €/m ²	1968	MFH 7 - 20 WE	59 m ²	2	1. OG	vermietet	Nein	Ja	219.000 €	3.712 €/m ²
12	Anonym	Q3 2025	1.200 €/m ²	1969	MFH 7 - 20 WE	54 m ²	2	3. OG	leerstehend	Nein	Ja	260.500 €	4.824 €/m ²
13	Anonym	Q3 2025	1.100 €/m ²	1953	MFH 7 - 20 WE	38 m ²	2	DG	leerstehend	Nein	Nein	175.000 €	4.605 €/m ²
14	Anonym	Q4 2025	1.100 €/m ²	1960	MFH 7 - 20 WE	55 m ²	2	EG	leerstehend	Nein	Ja	199.000 €	3.618 €/m ²
15	Anonym	Q4 2025	1.100 €/m ²	1960	MFH 7 - 20 WE	46 m ²	1	EG	vermietet	Nein	Ja	210.000 €	4.565 €/m ²
16	Anonym	Q1 2025	1.100 €/m ²	1955	MFH 21 - n WE	67 m ²	3	1. OG	vermietet	Ja	Ja	224.250 €	3.347 €/m ²
17	Anonym	Q1 2026	1.200 €/m ²	1969	MFH 21 - n WE	56 m ²	2	1. OG	leerstehend	Ja	Ja	240.500 €	4.295 €/m ²
18	Anonym	Q1 2026	1.100 €/m ²	1955	MFH 3 - 6 WE	48 m ²	2	EG	vermietet	Nein	Nein	140.000 €	2.917 €/m ²

10.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Grundsätzlich wird der Wert einer Eigentumswohnung durch diverse Kriterien bestimmt. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung erfolgt - unter Berücksichtigung der die Kaufpreise betreffenden zur Verfügung stehenden Informationen - eine Anpassung der Vergleichspreise.

Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Allgemeine Wertverhältnisse: Die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der jeweiligen Verkäufe werden mittels Preisindizes an den Wertermittlungstichtag angepasst.

Nach Angaben des vdp-Immobilienpreisindex ist das Preisniveau für Eigentumswohnungen in Deutschland von Q1 2024 bis Q4 2025 folgendermaßen angestiegen:

Quartal	Wert	Veränderung zu Q4 (%)	Anpassung
Q1 2024	184,2	5,15%	5,0%
Q2 2024	185,5	4,48%	4,5%
Q3 2024	187,3	3,55%	3,5%
Q4 2024	188,4	2,99%	3,0%
Q1 2025	190,3	2,01%	2,0%
Q2 2025	191,7	1,29%	1,0%
Q3 2025	192,5	0,88%	0,5%
Q4 2025	194,2	0,00%	0,0%

Auf Basis der sachverständigen Beobachtungen im Zusammenhang mit aktuellen Verkaufsverhandlungen am Markt, wird für die Vergleichskaufpreise die dargestellte Tabelle des vdp-Immobilienindex zugrunde gelegt.

Baujahr: Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist gegeben.

Lage: Die Lagequalitäten der Vergleichsobjekte sind mit der Lage des Wertermittlungsgegenstandes vergleichbar und befinden sich im näheren Umfeld des Wertermittlungsobjektes.

Geschosslage: Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der 4. Etage eines Geschosswohnungsbaus ohne Aufzug. Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Geschosslage für Eigentumswohnungen werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet/veröffentlicht. Hilfsweise wird sich an Veröffentlichungen von Kleiber (2023) S. 1.553 orientiert.

EG: 0,98 → Anpassung $1,00/0,98 = 1,02$
 1. OG: 1,00 → Anpassung $1,00/1,00 = 0,00$
 2. OG: 1,02 → Anpassung $1,00/1,02 = 0,98$
 3. OG: 1,04 → Anpassung $1,00/1,04 = 0,96$
 4. OG ohne Aufzug: 1,00 → Anpassung $1,00/1,00 = 1,00$
 4. OG mit Aufzug: 1,06 → Anpassung $1,00/1,06 = 0,94$

Für die Dachgeschosswohnungen erfolgt eine entsprechende Berücksichtigung analog zum 4. Obergeschoss (mit bzw. ohne Aufzug).

Wohnfläche: Die Größe einer Wohnung nimmt Einfluss auf den Kaufpreis. Kleinere Wohnungen haben in der Regel höhere Quadratmeterpreise als größere Wohneinheiten. Der Gutachterausschuss veröffentlicht Kaufpreise für Wohnungen, ausgewertet nach m² Wohnfläche. Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenspanne von ca. 38 m² bis ca. 69 m² und stellen sich somit nicht vollumfänglich als mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 56 m²)

vergleichbar dar. Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Größe der Wohnflächen werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet/ veröffentlicht. In Anlehnung an eine Veröffentlichung von Kleiber (2023) S. 1.553 werden folgende Umrechnungskoeffizienten angewendet:

31 – 40 m² = ca. 1,08 → Faktor: 1,03/1,08 = 0,95

41 – 50 m² = ca. 1,05 → Faktor: 1,03/1,05 = 0,98

51 – 60 m² = ca. 1,03 → Faktor: 1,03/1,03 = 1,00

61 – 70 m² = ca. 1,01 → Faktor: 1,03/1,01 = 1,02

Ausstattungsstandard:

Lückenlose Informationen zum jeweiligen Ausstattungsstandard der herangezogenen Vergleichsobjekte liegen nicht vor, da weder eine Besichtigung durch den Sachverständigen erfolgte noch seitens des Gutachterausschusses entsprechende Angaben zum Ausstattungsstandard bereitgestellt wurden. Die bewertungsgegenständliche Wohneinheit weist jedoch einen unterdurchschnittlichen sowie nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungsstandard auf. Dies betrifft etwa die Beheizung mittels Nachtspeicheröfen, welche im aktuellen Wohnungsbestand nur noch eingeschränkt marktüblich ist.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Vergleichsobjekte überwiegend über einen besseren Ausstattungsstandard verfügen. Da konkrete Informationen zum jeweiligen Ausstattungsniveau der einzelnen Vergleichsobjekte nicht vorliegen, wird zur Berücksichtigung dieses Umstands auf die Vergleichspreise eine pauschale Anpassung in Höhe von -7,5 % vorgenommen.

Balkon / Terrasse:

Für Vergleichsobjekte ohne Balkon wird sachverständig eine pauschale Anpassung i. H. v. +3 % berücksichtigt.

Pkw-Stellplätze:

Der Wertermittlungsgegenstand verfügt über kein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz. Die vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellte Stichprobe ist hinsichtlich Kaufpreisannteilen für Stellplätze – sofern vorhanden – bereits bereinigt. Dahingehend ist keine Anpassung notwendig.

Vermietungszustand:

Freie / Nicht vermietete Eigentumswohnungen werden regelmäßig zu höheren Preisen verkauft als vermietete Objekte. Das Wertermittlungsobjekt ist leerstehend. Dahingehend wird für Vergleichspreise vermieteter Eigentumswohnungen ein Zuschlag i. H. v. pauschal 7,5 % berücksichtigt.

10.3 Vergleichswertberechnung

10.3.1 Untersuchung der Stichprobe

Lageparameter

Lageparameter bezeichnen Kennzahlen, welche die innere Verteilung der Daten einer Stichprobe beschreiben. Wichtige Lageparameter sind arithmetischer Mittelwert, Median und Modalwert.

Dabei ergibt sich der arithmetische Mittelwert als Summe aller Merkmalswerte dividiert durch die Anzahl aller Werte der Stichprobe. Der arithmetische Mittelwert hat nur dann repräsentative Aussagekraft, wenn die Stichprobe symmetrisch und nahezu normalverteilt ist.

Der Median – auch als Zentralwert bezeichnet – bildet denjenigen Wert der Stichprobe ab, bei dem 50 % aller Stichprobenwerte unterhalb und 50 % oberhalb liegen.

Als Modalwert wird der Wert bezeichnet, welcher innerhalb der Stichprobe hinsichtlich seiner Anzahl am häufigsten vorkommt (häufigster Wert).

Streuungsparameter

Im Gegensatz zu den Lageparametern, enthalten Streuungsparameter insbesondere Informationen über die Qualität der Stichprobe, z. B. hinsichtlich der Homogenität des Datenmaterials. Wichtige Streuungsparameter sind:

- Spannweite (Differenz zwischen dem größten und dem kleinsten Merkmalswert der Stichprobe)
- Standardabweichung (Mittlere Streuung der Stichprobenwerte um den Mittelwert der Stichprobe)
- Varianz (Quadrat der Standardabweichung)
- Variationskoeffizient (Quotient von Standardabweichung und arithmetischem Mittelwert)

Zentrales Schwankungsintervall

Um etwaige Ausreißer aus einer Stichprobe zu eliminieren, wird – ausgehend vom Mittelwert – ein Intervall konstruiert, in welchem ein vorher definierter Anteil der Stichprobenwerte liegen müsste, wenn die Stichprobe hinreichend normalverteilt ist. In diesem Zusammenhang ist die Abweichung von Mittelwert und Standardabweichung von besonderer Relevanz. Im Falle einer Normalverteilung liegen 99,8% der Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der ± 3 -fachen Standardabweichung um den Mittelwert (3-Sigma-Regel). Im Falle des 95%-Intervalls befinden sich 95 % aller Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der $\pm 1,96$ -fachen Standardabweichung um den Mittelwert.

Würdigung der Stichprobenqualität

Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von 3.629 €/m² und einen Median von 3.674 €/m². Die Standardabweichung liegt bei 753 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,21. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „problematisch“ zu bewerten.

Variationskoeffizient

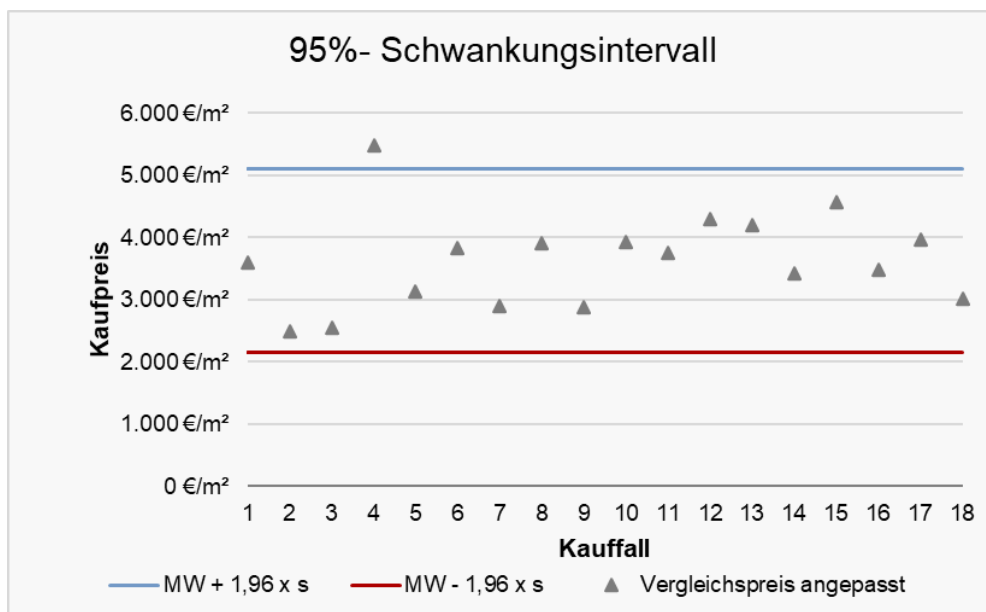
0,00 < V ≤ 0,05
 0,05 < V ≤ 0,10
 0,10 < V ≤ 0,15
 0,15 < V ≤ 0,20
 0,20 < V ≤ 0,30
 0,30 < V

Datenqualität

„hervorragend“ bis „sehr gut“
 „sehr gut“ bis „gut“
 „gut“ bis „noch ordentlich“
 „noch ordentlich“ bis „problematisch“
 „problematisch“ bis „bedenklich“
 „bedenklich“ bis „verwerfen“

Der durchgeführte Ausreißertest innerhalb des 95%-Intervalls (Mittelwert $\pm 1,96 \times$ Standardabweichung) ergab das Erfordernis, einen Vergleichskaufpreis (Kauffall Nr. 4) aufgrund vermuteter ungewöhnlicher

oder persönlicher Verhältnisse auszuschließen. Die Stichprobe wird um diesen Kaufpreis entsprechend bereinigt.



Nach Vornahme der Adjustierungen ergibt sich das errechnete arithmetische Mittel zu 3.521 €/m² Wohnfläche. Die Standardabweichung liegt bei 616 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,17, welcher die Datenqualität als „noch ordentlich“ bewertet.

10.3.2 Auswertung

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Baujahr	Gebäudeart	Wohnfläche	Zimmer	Geschoß	Vermietungszustand	Aufzug	Balkon/Terrasse	Kaufpreis (bereinigt)	Kaufpreis je m² Wohnfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung - Wohnfläche	Anpassung - Etage	Anpassung - Balkon	Anpassung - Vermietungszustand	Anpassung - Ausstattungsstandard	Vergleichspreis angepasst
1	Anonym	Q1 2024	1.100 €/m²	1955	MFH 3 - 6 WE	49 m²	2	2. OG	vermietet	Nein	Ja	175.000 €	3.571 €/m²	5,0%	3.750 €/m²	-2%	-2%	0%	7,5%	-7,5%	3.600 €/m²
2	Anonym	Q2 2024	1.100 €/m²	1953	MFH 7 - 20 WE	38 m²	2	DG	leerstehend	Nein	Nein	100.000 €	2.632 €/m²	4,5%	2.750 €/m²	-5%	0%	3%	0,0%	-7,5%	2.489 €/m²
3	Anonym	Q2 2024	1.200 €/m²	1967	MFH 7 - 20 WE	56 m²	2	2. OG	leerstehend	Nein	Ja	151.000 €	2.696 €/m²	4,5%	2.818 €/m²	0%	-2%	0%	0,0%	-7,5%	2.550 €/m²
4	Anonym	Q3 2024	1.200 €/m²	1967	MFH 7 - 20 WE	56 m²	2	2. OG	leerstehend	Nein	Ja	327.000 €	5.839 €/m²	3,5%	6.044 €/m²	0%	-2%	0%	0,0%	-7,5%	5.470 €/m²
5	Anonym	Q4 2024	1.200 €/m²	1968	MFH 7 - 20 WE	59 m²	2	2. OG	leerstehend	Nein	Ja	198.000 €	3.356 €/m²	3,0%	3.457 €/m²	0%	-2%	0%	0,0%	-7,5%	3.128 €/m²
6	Anonym	Q4 2024	1.100 €/m²	1955	MFH 3 - 6 WE	61 m²	3	EG	leerstehend	Nein	Ja	235.000 €	3.852 €/m²	3,0%	3.968 €/m²	2%	2%	0%	0,0%	-7,5%	3.829 €/m²
7	Anonym	Q4 2024	1.200 €/m²	1969	MFH 7 - 20 WE	54 m²	2	3. OG	leerstehend	Nein	Ja	171.000 €	3.167 €/m²	3,0%	3.262 €/m²	0%	-4%	0%	0,0%	-7,5%	2.887 €/m²
8	Anonym	Q1 2025	1.100 €/m²	1960	MFH 7 - 20 WE	41 m²	1	EG	leerstehend	Nein	Ja	170.000 €	4.146 €/m²	2,0%	4.229 €/m²	-2%	2%	0%	0,0%	-7,5%	3.912 €/m²
9	Anonym	Q1 2025	1.100 €/m²	1960	MFH 7 - 20 WE	55 m²	2	2. OG	vermietet	Nein	Ja	158.000 €	2.873 €/m²	2,0%	2.930 €/m²	0%	-2%	0%	7,5%	-7,5%	2.872 €/m²
10	Anonym	Q2 2025	1.100 €/m²	1960	MFH 3 - 6 WE	69 m²	3,5	EG	leerstehend	Nein	Ja	277.500 €	4.022 €/m²	1,0%	4.062 €/m²	2%	2%	0%	0,0%	-7,5%	3.920 €/m²
11	Anonym	Q2 2025	1.200 €/m²	1968	MFH 7 - 20 WE	59 m²	2	1. OG	vermietet	Nein	Ja	219.000 €	3.712 €/m²	1,0%	3.749 €/m²	0%	0%	0%	7,5%	-7,5%	3.749 €/m²
12	Anonym	Q3 2025	1.200 €/m²	1969	MFH 7 - 20 WE	54 m²	2	3. OG	leerstehend	Nein	Ja	260.500 €	4.824 €/m²	0,5%	4.848 €/m²	0%	-4%	0%	0,0%	-7,5%	4.291 €/m²
13	Anonym	Q3 2025	1.100 €/m²	1953	MFH 7 - 20 WE	38 m²	2	DG	leerstehend	Nein	Nein	175.000 €	4.605 €/m²	0,5%	4.628 €/m²	-5%	0%	3%	0,0%	-7,5%	4.189 €/m²
14	Anonym	Q4 2025	1.100 €/m²	1960	MFH 7 - 20 WE	55 m²	2	EG	leerstehend	Nein	Ja	199.000 €	3.618 €/m²	0,0%	3.618 €/m²	0%	2%	0%	0,0%	-7,5%	3.419 €/m²
15	Anonym	Q4 2025	1.100 €/m²	1960	MFH 7 - 20 WE	46 m²	1	EG	vermietet	Nein	Ja	210.000 €	4.565 €/m²	0,0%	4.565 €/m²	-2%	2%	0%	7,5%	-7,5%	4.565 €/m²
16	Anonym	Q1 2025	1.100 €/m²	1955	MFH 21 - n WE	67 m²	3	1. OG	vermietet	Ja	Ja	224.250 €	3.347 €/m²	2,0%	3.414 €/m²	2%	0%	0%	7,5%	-7,5%	3.482 €/m²
17	Anonym	Q1 2026	1.200 €/m²	1969	MFH 21 - n WE	56 m²	2	1. OG	leerstehend	Ja	Ja	240.500 €	4.295 €/m²	0,0%	4.295 €/m²	0%	0%	0%	0,0%	-7,5%	3.973 €/m²
18	Anonym	Q1 2026	1.100 €/m²	1955	MFH 3 - 6 WE	48 m²	2	EG	vermietet	Nein	Nein	140.000 €	2.917 €/m²	0,0%	2.917 €/m²	-2%	2%	3%	7,5%	-7,5%	3.004 €/m²
Anpassungen Schwankungsintervall 0,95														Anzahl:	18						
														Minimum:	2.489 €/m²						
														Maximum:	5.470 €/m²						
														Mittelwert:	3.629 €/m²						
														Median:	3.674 €/m²						
														Standardabweichung:	753 €/m²						
														Variationskoeffizient:	0,21						
														MW + 1,96 x s:	5.106 €/m²						
														MW - 1,96 x s:	2.153 €/m²						
														Schwankungsintervall:	95%						
														Anzahl:	17						
														Minimum:	2.489 €/m²						
														Maximum:	4.565 €/m²						
														Mittelwert:	3.521 €/m²						
														Median:	3.600 €/m²						
														Standardabweichung:	616 €/m²						
														Variationskoeffizient:	0,17						

Vergleichswertermittlung

Mittelwert: 3.521 €/m²

Wohnfläche: 56 m²

Vorläufiger Vergleichswert:	3.521 €/m ²	x	56 m ²	=	197.179 €
------------------------------------	------------------------	---	-------------------	---	------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Leerstandskosten -2.369 €

Anfänglicher Instandsetzungsaufwand -16.800 €

Vergleichswert:	rd. 178.000 €
------------------------	----------------------

11. Würdigung

Da eine ausreichende Anzahl an heranziehbaren Vergleichstransaktionen vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren als das maßgebende Verfahren angewandt und zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich zu 178.000 €.

Das Ertragswertverfahren dient im Rahmen vorliegender Wertermittlung Plausibilisierungszwecken. Der ermittelte Ertragswert liegt bei 180.000 € und stützt somit den Vergleichswert.

Im Marktbericht 2025 der Stadt Augsburg werden Kaufpreise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Augsburg Hochzoll in einem Bereich von 200.000 € (1. Quartil) bis 320.000 € (3. Quartil) bei einem Median von 261.000 € / rd. 3.780 €/m² ausgewiesen. Insgesamt wurden 109 Kauffälle ausgewertet, das durchschnittliche Baujahr lag bei 1969, die durchschnittliche Wohnfläche bei 69 m².

Gemäß IVD Wohnpreisspiegel 2025/2026 lagen die Wiederverkaufspreise für Wohnungen in Bestandsobjekten in Augsburg, selektiert nach Wohnlagen durchschnittlich bei:

Einfache Wohnlage:	2.610 €/m ²
Mittlere Wohnlage:	3.270 €/m ²
Gute Wohnlage:	4.090 €/m ²

Gemäß Veröffentlichung in der WirtschaftsWoche: Der große Immobilienatlas. Ausgabe Nr. 07 vom 06. Februar 2026 werden für Bestandswohnung in Augsburg folgende Mietspannen selektiert nach Wohnlagen angegeben:

Einfache Wohnlage:	3.250 €/m ²
Mittlere Wohnlage:	3.950 €/m ²
Gute Wohnlage:	5.200 €/m ²

Von Poll weist in seinem Marktbericht 2025 -Wohnimmobilien Augsburg- für Eigentumswohnungen in „guten Wohnlagen“ eine Preisspanne von 4.000 bis 4.700 €/m² Wohnfläche aus.

Die Plattform Homeday weist für Eigentumswohnungen in der entsprechenden Mikrolage einen durchschnittlichen Angebotspreis i. H. v. 4.300 €/m² (Stand: Q4 2024) aus.

Gemäß on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien reicht die Preisspanne für vergleichbare Objekte (unter Berücksichtigung von Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung), in einem Umkreis von max. 0,5 km von 3.065 €/m² bis 3.744 €/m². Der angemessene Wert beträgt 3.387 €/m² WF.

Immobilienscout24.de weist die Entwicklung des durchschnittlichen Angebotspreises für Wohnungen in Augsburg Hochzoll von 4.763 €/m² WF (Q1 2023) bis 4.653 €/m² WF (Q1 2026) aus. Es gilt zu beachten, dass es sich hierbei um Angebotspreise handelt, welche nicht den Verkaufspreisen entsprechen müssen.

Der dem Vergleichswert zu Grunde liegende Kapitalwert (3.179 €/m²) wird – unter Beachtung vorstehend dargelegter Vergleichsparameter – als marktgerecht erachtet.

12. Verkehrswert

Der Verkehrswert gemäß der Definition des § 194 BauGB wird im Allgemeinen 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 Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft leitet sich der Verkehrswert aus dem Vergleichswert ab.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungstichtag beträgt der ermittelte Verkehrswert:

178.000 €

(in Worten: Euro einhundertachtundsiebzigtausend)



Aschaffenburg, den 20.05.2026

Maximilian Zoller MRICS

13. Literaturverzeichnis

Bienert/Wagner (2018):	Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden. 2. Auflage. Springer Gabler Verlag.
BKI (2025):	Statistische Kostenkennwerte Altbau 2025
Bobka Hrsg. (2024):	Spezialimmobilien von A bis Z. 4. Auflage. Reguvis Verlag.
Schaper/Kleiber (2025):	Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2025. GuG-Sachverständigenkalender. Köln: Werner Verlag.
Kleiber (2023):	Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
Kröll/Hausmann/Rolf (2015):	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5. Auflage. Köln: Werner Verlag.
Renner/Sohni (2012):	Ross-Brachmann. Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien. 30. Auflage. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.
Sandner/Weber (2007):	Lexikon der Immobilienbewertung A-Z. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
Simon/Reinhold/Simon/Gilich (2011):	Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung. 6. Auflage. Köln: Werner Verlag.
Sommer/Kröll (2025):	Lehrbuch Immobilienbewertung. 7. Auflage. Köln: Werner Verlag.
Stumpe/Tillmann (2014):	Versteigerung und Wertermittlung. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (2024):	Baukosten 2024/25. Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung. 25. Auflage. Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen.
Tillmann/Kleiber (2014):	Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
Zöller (2020):	Bauschäden in Beispielen. 1. Auflage. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.

Anlage 1: **Fotos des Wertermittlungsobjektes**

Blick in die anliegende Straße

Blick Richtung Norden



Ansicht von der Straße



Rückansicht Gebäude



Hauseingangstüre

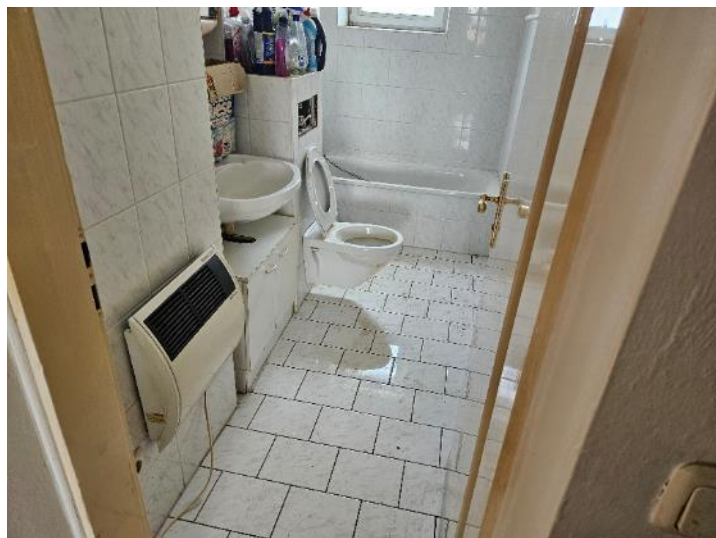


Zugang zur
bewertungsgegenständlichen
Wohneinheit

Ortlerstr. 78, 4. OG rechts, SE Nr.
66



Badezimmer



Küche



Schäden am Parkettboden -
exemplarisch



Zimmer – exemplarisch



Balkon



Blick vom Balkon



Sicherungskasten

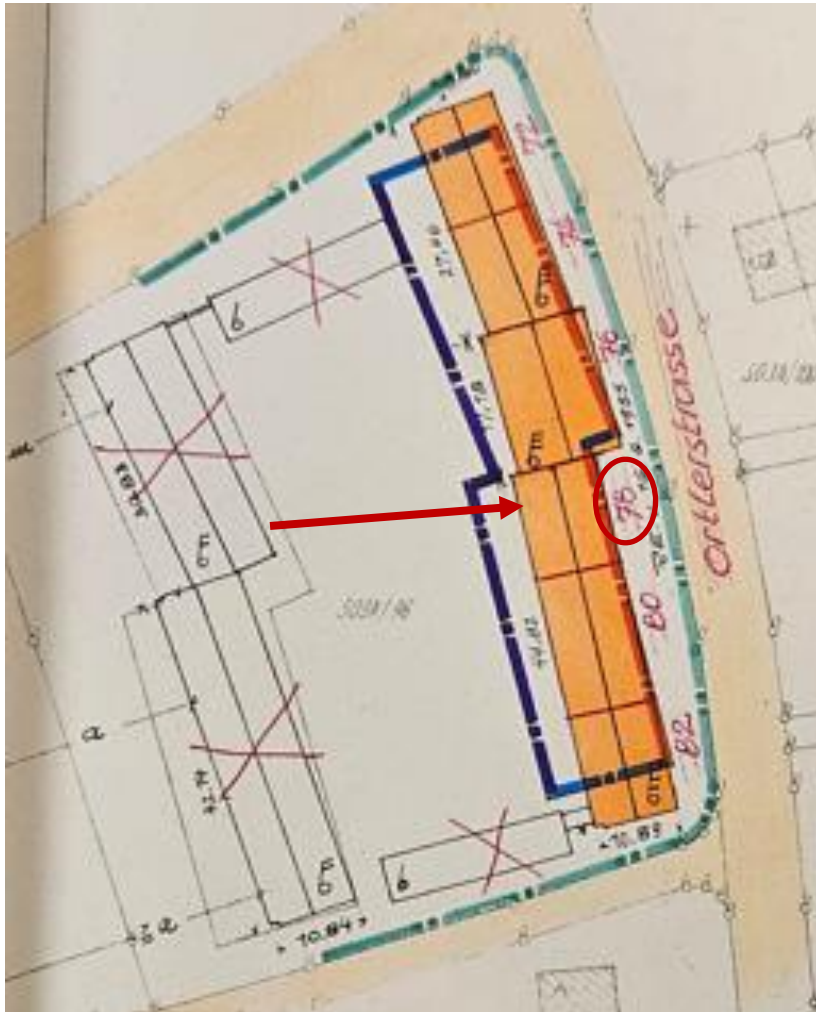


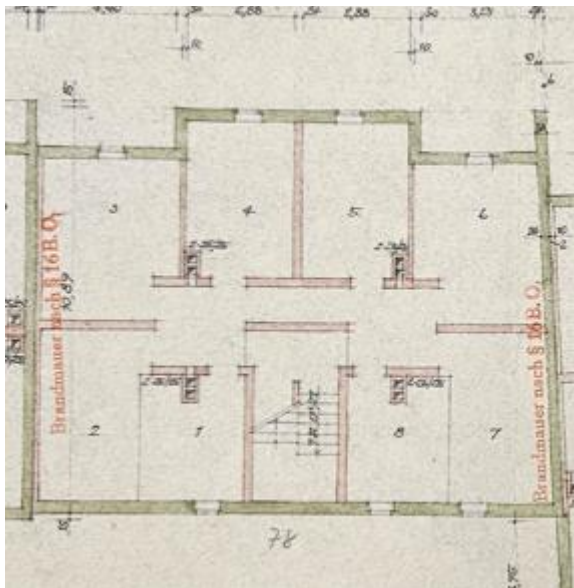
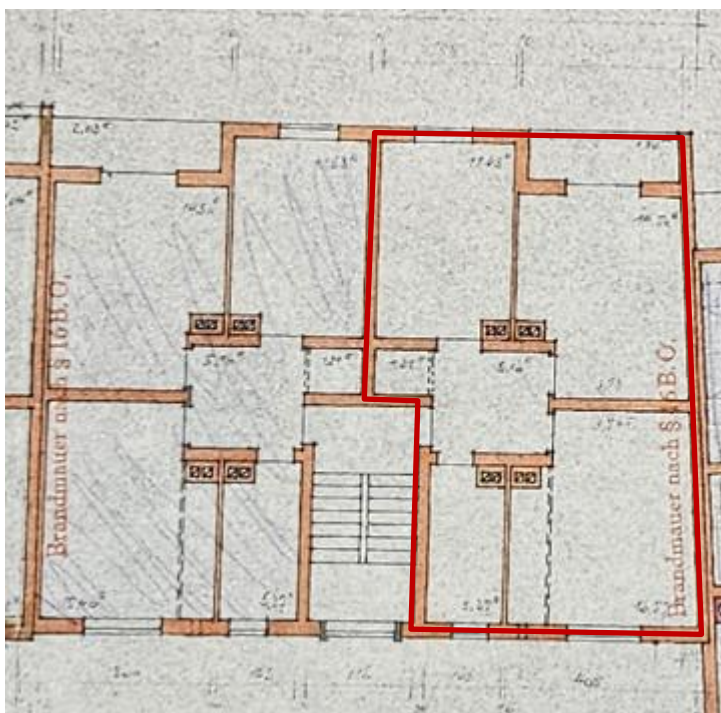
Kellerabteil¹⁵



¹⁵Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde ein Kellerabteil besichtigt. Aufgrund der fehlenden Plandarstellung kann jedoch nicht mit abschließender Sicherheit bestätigt werden, dass es sich um den der Einheit Nr. 66 zugehörigen Raum handelt. Die örtlichen Gegebenheiten und die Gesamtumstände sprechen jedoch dafür, dass die Zuordnung plausibel erscheint.

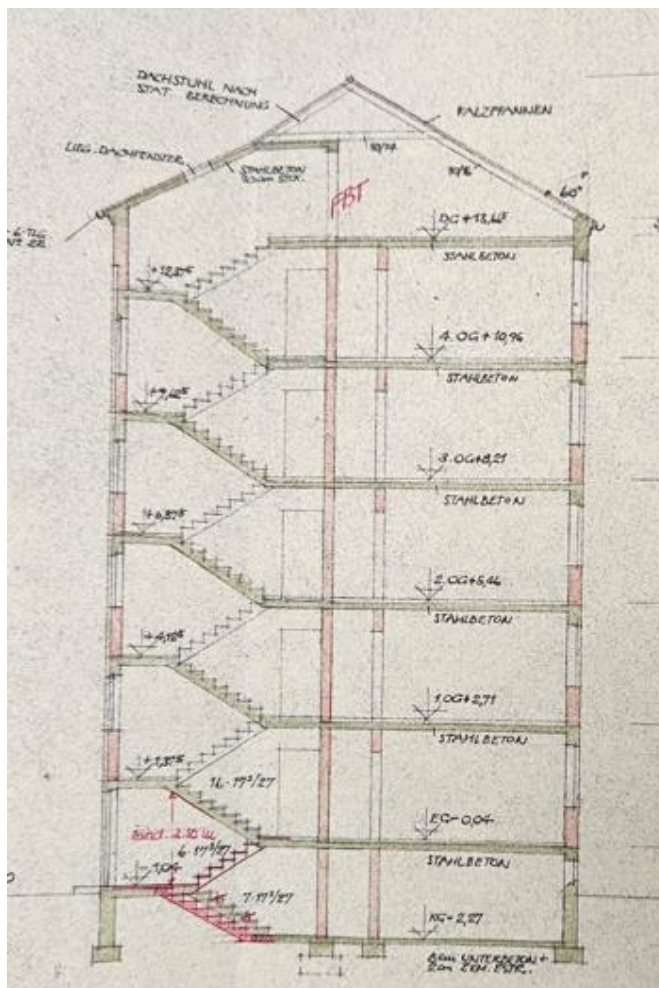
Anlage 2: Lageplan



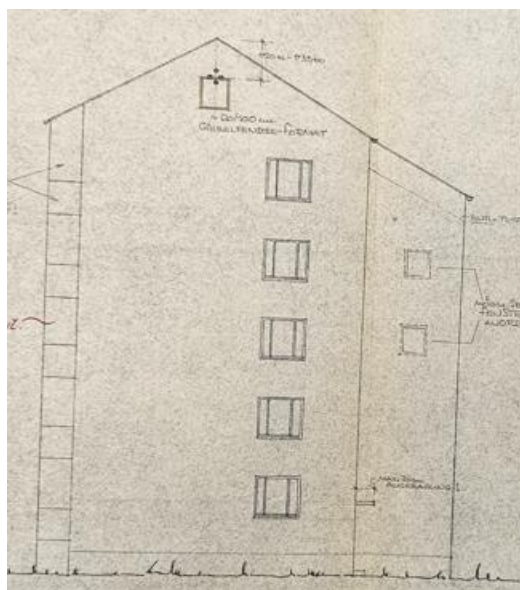
Anlage 3: **Grundrisse und Ansichten**Grundriss KG – Ortlerstraße 78¹⁶Grundriss Ortlerstraße 78¹⁷

¹⁶ Eine eindeutige Zuordnung des Kellerraums zur bewertungsgegenständlichen Wohneinheit Nr. 66 ist auf dokumentarischer Grundlage nicht möglich (siehe Punkt 2).

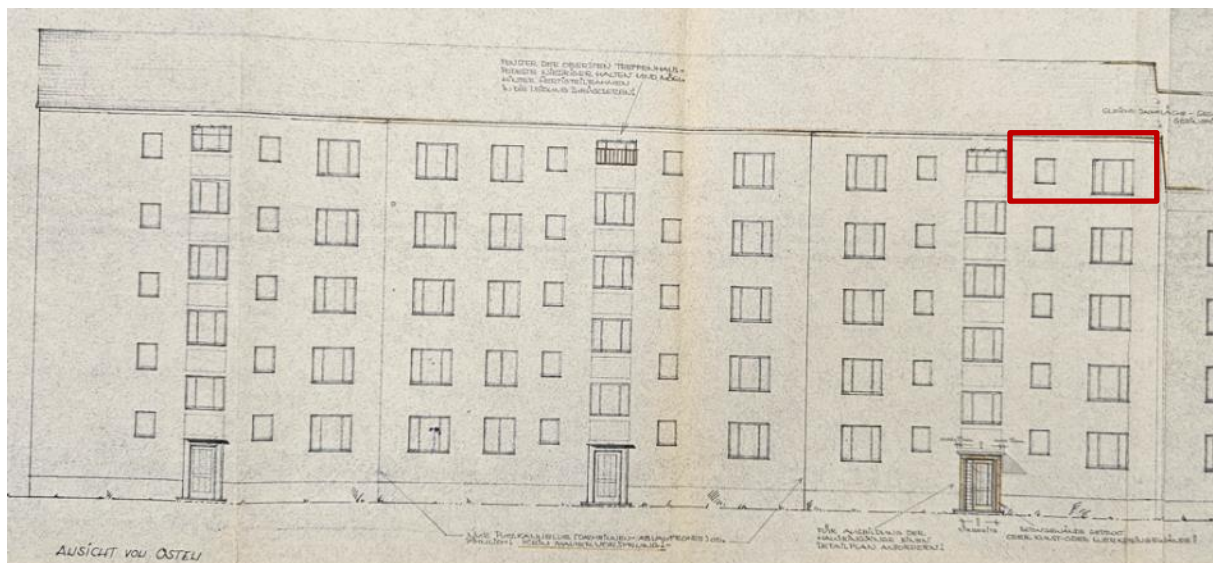
¹⁷ Bei dem dargestellten Grundriss handelt es sich um einen Standardgrundriss des Objekts Ortlerstraße 78 und nicht um einen speziell für das 4. Obergeschoss erstellten Grundriss. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde eine Plausibilitätsprüfung des Grundrisses anhand der bewertungsgegenständlichen Wohneinheit durchgeführt. Dabei konnten keine wesentlichen Abweichungen zwischen den tatsächlichen Gegebenheiten und der vorliegenden Grundrissdarstellung festgestellt werden.



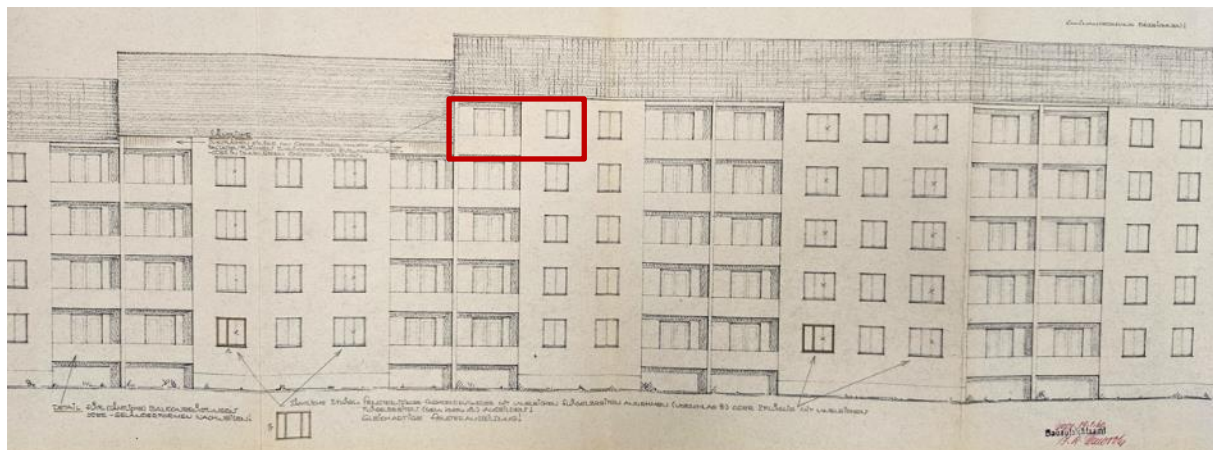
Schnitt



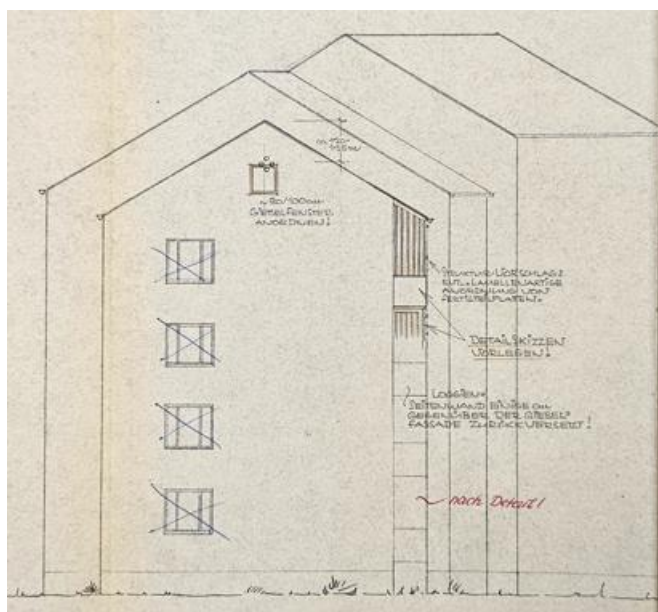
Ansicht Süden



Ansicht Osten



Ansicht Westen



Ansicht Norden

Anlage 4: Auszug aus der Teilungserklärung

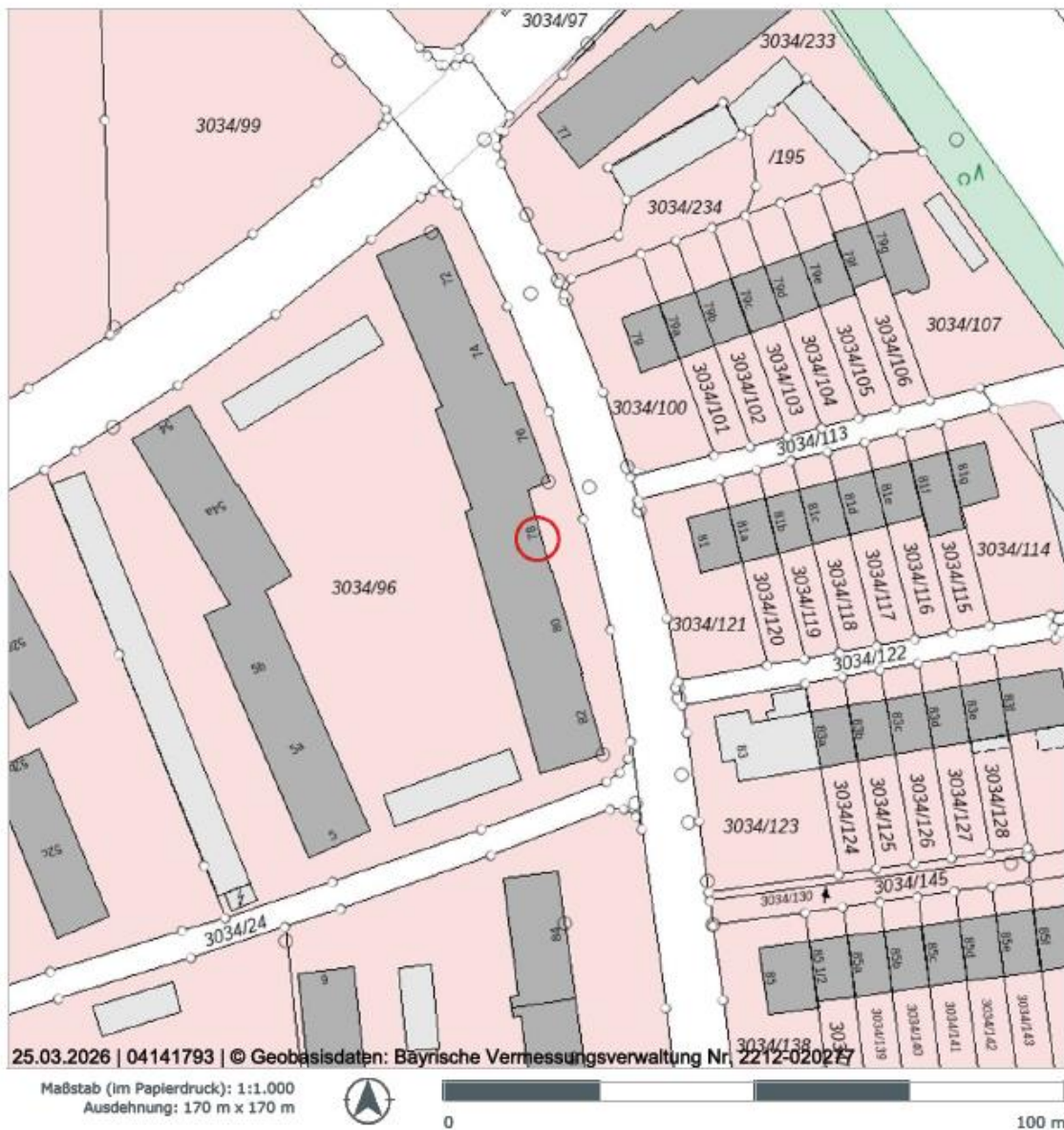
- 66) einen Miteigentumsanteil zu 106/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 66 des Aufteilungsplanes, bestehend aus 2 Zimmern, 1 Bad/WC, 1 Flur, 1 Abstellkammer, 1 Balkon, 1 Kellerabteil, 1 Wohnküche,
- im Aufteilungsplan mit Nr. 66 bezeichnet -
Ortlerstraße 78, 4. OG. rechts,

Whg.	Lage		qm
34	Ortlerstraße 72	EG	~~55~~
35	Ortlerstraße 72	1. OG	~~55~~
36	Ortlerstraße 72	2. OG	~~55~~
37	Ortlerstraße 72	3. OG	~~55~~
38	Ortlerstraße 72	EG	~~55~~
39	Ortlerstraße 72	1. OG	~~55~~
40	Ortlerstraße 72	2. OG	~~55~~
41	Ortlerstraße 72	3. OG	~~55~~
42	Ortlerstraße 74	EG	~~55~~
43	Ortlerstraße 74	1. OG	~~55~~
44	Ortlerstraße 74	2. OG	~~55~~
45	Ortlerstraße 74	3. OG	~~55~~
46	Ortlerstraße 74	EG	~~57~~
47	Ortlerstraße 74	1. OG	~~57~~
48	Ortlerstraße 74	2. OG	~~57~~
49	Ortlerstraße 74	3. OG	~~57~~
50	Ortlerstraße 76	EG	~~63~~
51	Ortlerstraße 76	1. OG	~~63~~
52	Ortlerstraße 76	2. OG	~~63~~
53	Ortlerstraße 76	3. OG	~~63~~
54	Ortlerstraße 76	EG	~~52~~
55	Ortlerstraße 76	1. OG	~~52~~
56	Ortlerstraße 76	2. OG	~~52~~
57	Ortlerstraße 76	3. OG	~~52~~
58	Ortlerstraße 76	EG	~~64~~
59	Ortlerstraße 76	1. OG	~~64~~
60	Ortlerstraße 76	2. OG	~~64~~
61	Ortlerstraße 76	3. OG	~~64~~
62	Ortlerstraße 78	EG	~~56~~
63	Ortlerstraße 78	1. OG	~~56~~
64	Ortlerstraße 78	2. OG	~~56~~
65	Ortlerstraße 78	3. OG	~~56~~
66	Ortlerstraße 78	4. OG	~~56~~
67	Ortlerstraße 78	EG	~~55~~
68	Ortlerstraße 78	1. OG	~~55~~
69	Ortlerstraße 78	2. OG	~~55~~
70	Ortlerstraße 78	3. OG	~~55~~
71	Ortlerstraße 78	4. OG	~~55~~

Anlage 5: **Flurkarte**

Flurkarte Bayern

86163 Augsburg, Ortlerstr. 78



Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstücksdaten

Die Flurkarte zeigt die Grundstücksdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Sie enthält u.a. Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, Gebäude, Straßennamen und Hausnummern und liegt flächendeckend für Bayern in den Maßstabsbereichen 1:500 bis 1:2000 vor. Bitte beachten: Dies ist eine Präsentationsgrafik aus der Flurkarte (DFK, ALKIS®). Auszüge aus dem Liegenschaftskataster sind den katasterführenden Behörden vorbehalten. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

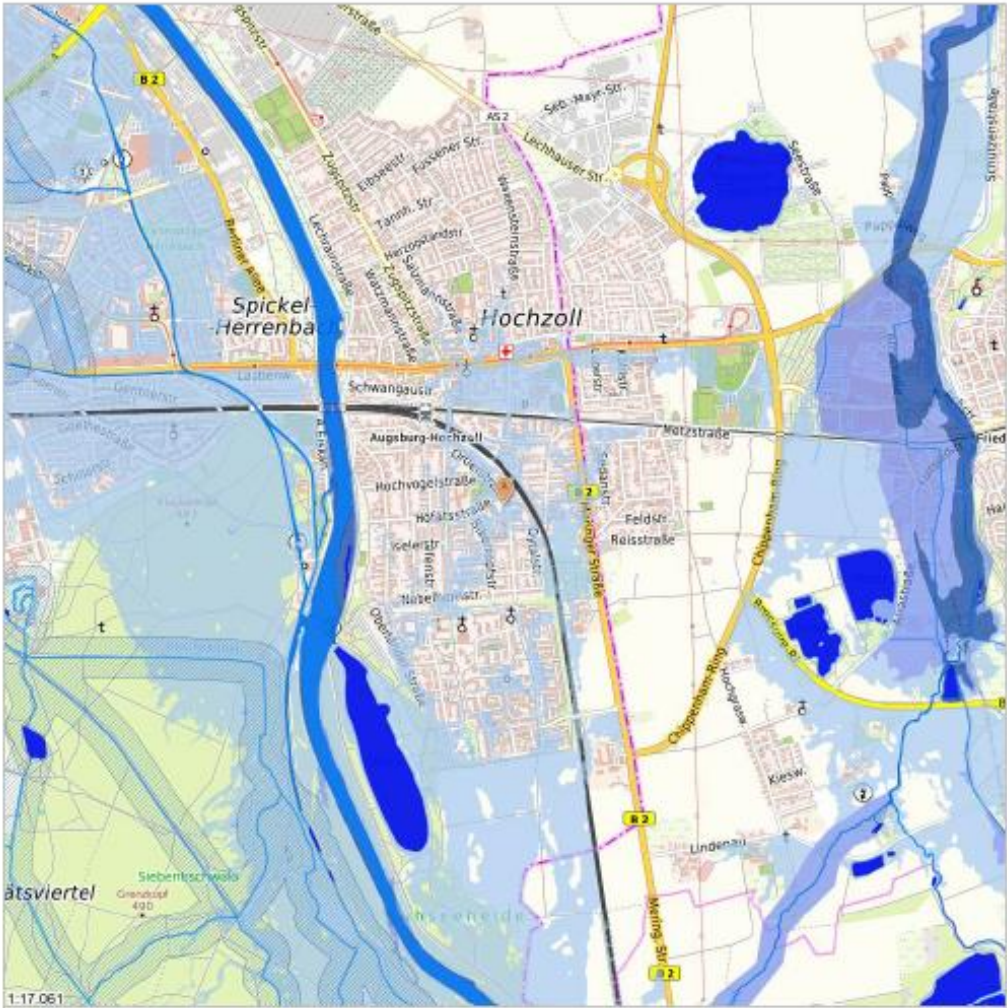
Datenquelle

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: März 2026

Anlage 6: **Hochwasser-/Starkregengefährdung**

ZÜRS Hochwassergefährdung

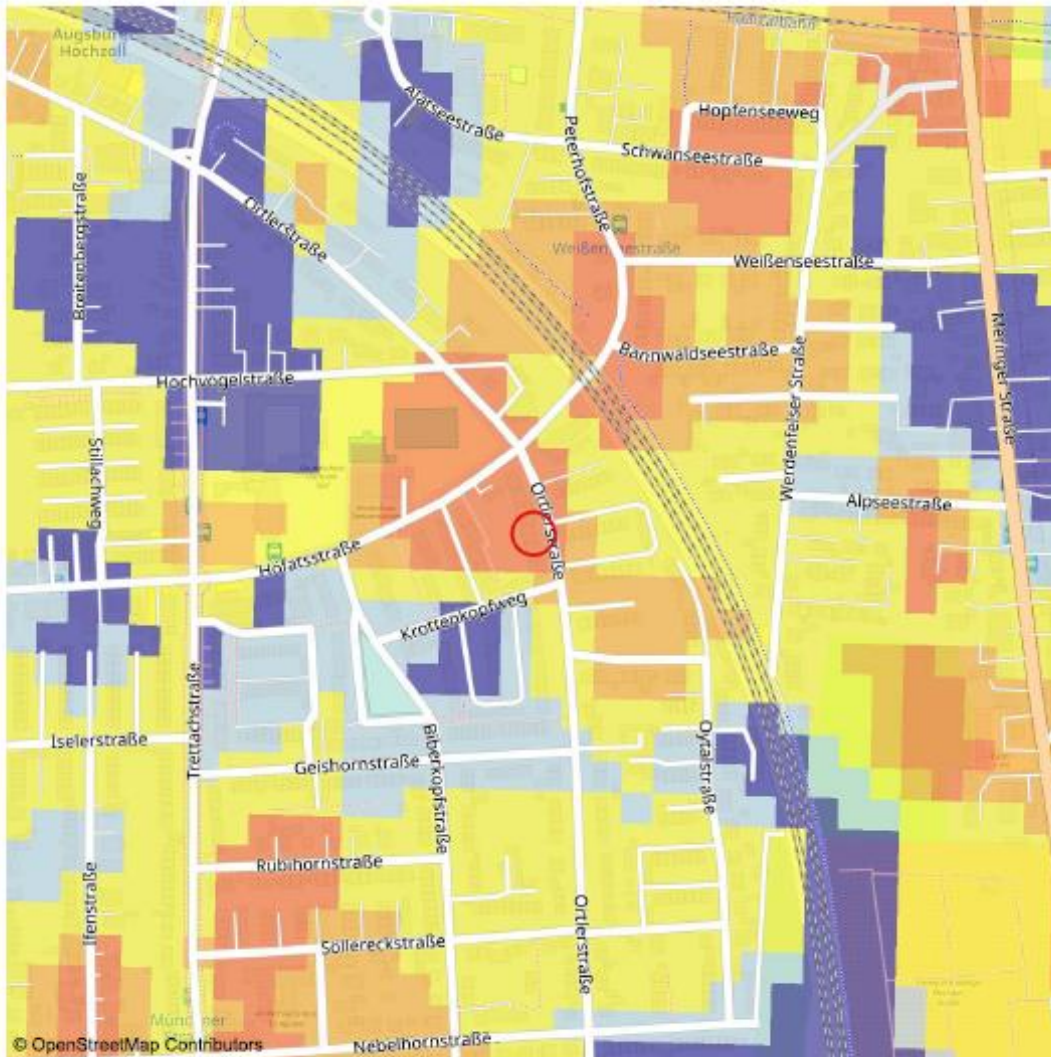
86163 Augsburg, Ortlerstr. 78



Gefährdungsklasse der Objektadresse				
GK1	GK2	GK3	GK4	
GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft). GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich). GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich). GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)				
Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVera © VGS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Bnl, DigitalGlobe, GeoEye, I-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flurnetz © GeoBasis-DE / BKG 2018; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.				
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04141793 vom 25.03.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026				Seite 1

Starkregengefährdung

86163 Augsburg, Ortlerstr. 78



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2026 (CC BY-SA 2.)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04141793 vom 25.03.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

Anlage 7: **Nebenfragen**

Frage: Sind Mieter / Pächter vorhanden?

Antwort: Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung ist zum Wertermittlungsstichtag leerstehend. Siehe im Gutachten, Punkt 4.

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Die Hausverwaltung obliegt der:

Hausverwaltung Potzler GmbH
Unertlstraße 39
80796 München

Frage: Wer ist der zuständige Kaminkehrer?

Antwort: Harald Stoller, Jungbräustraße 12, 86316 Friedberg

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird im Bewertungsobjekt kein Gewerbe geführt.

Frage: Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Frage: Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?

Antwort: Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis mit Gültigkeit bis zum 02.11.2027 liegt vor.

Frage: Sind Altlasten bekannt?

Antwort: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Augsburg (Abteilung Umweltamt, Bodenschutz und Abfallrecht) vom 25.03.2026 bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster. (siehe Punkt 3.4).