



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



BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Augsburg
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Schaezlerstraße 13
86150 Augsburg

K 4/25

Aschaffenburg, 26.07.2025

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz: Falkenweg 7a, 86156 Augsburg
Grundbuch von Oberhausen, Blatt 16299
Flurstück 555/174, Wohnbaufläche
Grundstück bebaut mit freistehendem Einfamilienhaus



Wertermittlungsstichtag: 24.06.2025
Qualitätsstichtag: 24.06.2025

Verkehrswert: 770.000 € (fiktiv unbelastet)

Umfang: 61 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigungen: 3x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
2. Grundbuchdaten	8
3. Grundstücksbeschreibung	11
3.1 Lage	11
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	13
3.3 Erschließungszustand	13
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	14
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	14
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag	16
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	17
5.1 Vorbemerkung	17
5.2 Baubeschreibung	17
6. Flächenermittlung	22
6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)	22
6.2 Wohn-/Nutzfläche	22
6.3 Maß der baulichen Nutzung	23
7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	25
7.1 Wirtschaftslage in Deutschland	25
7.2 Immobilienmarkt Deutschland	27
7.3 Regionaler Immobilienmarkt	28
8. Wertermittlungsverfahren	30
8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	30
8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	30
9. Bodenwertermittlung	31
10. Sachwertermittlung	35
10.1 Modell des Gutachterausschusses	36
10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter	36
10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	40
10.4 Sachwertberechnung	43
11. Vergleichswertverfahren	45
11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	46
11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	46
11.3 Vergleichswertberechnung	46
12. Würdigung	47
13. Werteinfluss der Belastung Abt. II lfd. Nr. 1	48
14. Verkehrswert	49
15. Literaturverzeichnis	50
Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	51
Anlage 2: Bauunterlagen	55
Anlage 3: Liegenschaftskarte	58
Anlage 4: Unwetterkarten	59
Anlage 5: Nebenfragen	61

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Augsburg
Zweck der Bewertung:	Zwangsversteigerung
Liegenschaft:	Falkenweg 7a, 86156 Augsburg
Objektart:	Einfamilienhaus
Wertermittlungsstichtag:	24.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Baujahr / RND:	2022 / 77 Jahre
Gebäudezustand:	Mittel
Modernisierungszustand:	Keine Modernisierungen seit Errichtung (Neubau)
Vermietungszustand:	Eigengenutzt
Wohn-/Nutzfläche:	rd. 144 m ² Wohnfläche sowie rd. 46 m ² Nutzfläche
Werteinfluss aus Abt. II:	-5.000 € (Grunddienstbarkeit)

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Sachwert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (fiktiv unbelastet)	Gebäundefaktor €/m ² WoFl.
262.000 €	- 15.500 €	rd. 770.000 €	rd. 770.000 €	rd. 5.330 €/m ²

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Einfamilienhaus
Adresse:	Falkenweg 7a, 86156 Augsburg
Auftraggeber:	Amtsgericht Augsburg Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schaezlerstraße 13 86150 Augsburg
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen:	K 4/25
Aktenzeichen intern:	25-G-03030
Zweck der Wertermittlung:	Zwangsversteigerung
Auftragsdatum:	26.03.2025
Wertermittlungsstichtag:	24.06.2025
Qualitätsstichtag:	24.06.2025
Wertermittlungsunterlagen:	Beschluss des Amtsgerichtes Augsburg vom 26.03.2025 Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Augsburg vom 26.03.2025
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Grundbuchauszug vom 07.05.2025 Eintragungsbewilligung / Teilweise Aufhebung von Wohnungseigentum, Änderung Sondernutzungsrecht, Bestellung von Dienstbarkeiten vom 18.11.2020 Liegenschaftskarte (1:1000) vom Mai 2025 Bauunterlagen (Bauantrag, Abstandsflächenübernahme, Baubescheid, Baubeginnsanzeige etc.) aus dem Jahr 2022 Denkmalauskunft über den Bayerischen Denkmal-Atlas vom 01.06.2025 Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Augsburg (Stadtplanungsamt) vom 05.05.2025 Altlastenauskunft der Stadt Augsburg vom 14.05.2025 Erschließungsbeitragsauskunft der Stadt Augsburg vom 05.05.2025 Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag 01.01.2024 seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Augsburg

Immobilienmarktbericht Stadt Augsburg 2024; Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der
kreisfreien Stadt Augsburg

Auskunft aus der Kaufpreissammlung Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg
vom 23.07.2025

Rechtsgrundlagen:

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738),
zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23.10.2024
(BGBl. 2024 I Nr. 323))

Baugesetzbuch - BauGB
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.
3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom
20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394))

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 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr.
280))

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

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungs-
verordnung (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.

§ 53 Satz 2 ImmoWertV 2021 sieht eine Übergangsregel vor. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Gesamt- und Restnutzungsdauer können dahingehend auf den Modellen der alten Verordnungen/Richtlinien basieren.

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:** 24.06.2025 (16:00 Uhr – 17:10 Uhr)
- Umfang der Besichtigung:** Im Rahmen des Ortstermins wurde das Wertermittlungsobjekt vollumfänglich besichtigt.
- Teilnehmer am Ortstermin:** Anonym
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: 07.05.2025, zuletzt geändert am 20.02.2025
Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Wertermittlungstichtag keine Änderungen vorgenommen wurden.

Amtsgericht: Augsburg

Grundbuchbezirk: Oberhausen

Band: -

Grundbuchblatt: 16299

Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
	1	-	555/174	Falkenweg 7a, Wohnbaufläche	596 m ²

Abt. I, Eigentümer: Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 1, betreffend lfd. Nr. 1 d. Grundstücke
Grunddienstbarkeit (Flächennutzungs-, Fahrzeug- und Geräteabstellrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 555/37 BVNr. 1 in Blatt 6563 und 6564 gemäß Bewilligung vom 18.11.2020 URNr. 1404 Notar Dr. Claudius Eschwey, Augsburg; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 11.10.2021.

Hinweis:

Gemäß eingesehener Eintragungsbewilligung wird durch die Dienstbarkeit ein ehemaliges Sondernutzungsrecht¹ zugunsten eines Wohnungseigentums (Nr. 1) des Vorderliegergrundstücks 555/37 abgesichert.

Textauszug:

„Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, die im beigefügten Lageplan grün gekennzeichnete Fläche samt darauf befindlichen Aufbauten, sowie auch zum Abstellen von Kraftfahrzeugen jeglicher Art, insbesondere auch zum Abstellen eines Wohnwagens, zu benutzen. Ferner kann die Fläche auch zum Abstellen und Lagern von Geräten und ähnlichem benutzt werden, nicht jedoch von Treibstoffen, Öl und ähnlichem.

Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist dem Eigentümer des dienenden Grundstücks gegenüber zur Erhaltung in einem ordentlichen und gepflegten Zustand verpflichtet und hat sämtliche Kosten der Er- und Unterhaltung zu tragen.

Insoweit verpflichtet sich der Eigentümer des dienenden Grundstücks mit Wirkung für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum des dienenden Grundstücks, die sich hieraus ergebende Benutzung des dienenden Grundstücks durch den Eigentümer des herrschenden Grundstücks sowie durch dessen Mieter und Besucher zu dulden sowie alles zu unterlassen, was die Ausübung des eingeräumten Rechts beeinträchtigen könnte.“

¹ Das Grundstück war bis einschließlich 2020 nach Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt.



Wertung: Die Belastung stellt sich wertrelevant dar. Siehe 13.

Lfd. Nr. 1, betreffend lfd. Nr. 1 d. Grundstücke
Zwangsversteigerungsvermerk

Wertung: Keine Wertrelevanz

Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Abteilung III beinhaltet keine wertrelevanten Eintragungen.

Hinweis zum Bestandsverzeichnis:

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:

Die in Abt. II eingetragenen Belastungen bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens grundsätzlich außer Betracht. Sie werden nach den Zwangsversteigerungsbedingungen entweder (i) durch den Zuschlag untergehen (§ 91 Abs. 1 ZVG: „erlöschen“) oder (ii) fortbestehen.

Belastungen der Abt. II haben in der Regel eine Einschränkung oder eine Leistungsverpflichtung aus der Immobilie zum Inhalt. Je nach deren Umfang mindern diese teilweise den Wert der Immobilie. Dieser (negative) Wert ist in der Zwangsversteigerung bei der Ermittlung des Immobilienverkehrswertes nicht zu berücksichtigen.

Siehe ferner Punkt 13. im Gutachten.

Sonstiges:

Zu Gunsten des Bewertungsgegenstandes (herrschendes Grundstück) wurde gemäß vorliegender Eintragungsbewilligung vom 18.11.2020 URNr. 1404 ein „Geh- und Fahrrecht, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht“ auf dem Vorderliegergrundstück 555/37 (dienendes Grundstück) eingetragen. Das Grundbuch des Vorderliegergrundstücks wurde im Rahmen der Wertermittlung nicht eingesehen.

Textauszug:

„Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundbesitzes ist berechtigt,

den dienenden Grundbesitz zum Gehen und Fahren mit Fahrzeugen aller Art mitzubedenutzen. Die Ausübung dieses Rechts ist jedoch beschränkt auf diejenige Teilfläche des dienenden Grundbesitzes, die im beigefügten Lageplan orange eingezeichnet ist. Die Kosten der Instandhaltung und der Unterhaltung der Fläche und die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht tragen die Eigentümer des herrschenden und des dienenden Grundbesitzes je zur Hälfte.

die zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung des herrschenden Grundstücks erforderlichen Leitungen (Kanal, Wasser, Strom, Gas, Telefon, Medienkabel und sonstige Leitungen) in das dienende Grundstück zu verlegen, dort auf Dauer zu belassen und in Betrieb zu halten. Die Leitungen sind in dem im beiliegenden Lageplan orange eingezeichneten Bereich zu verlegen.

Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist ferner berechtigt, alles zu tun, was zur Instandhaltung der Anlagen erforderlich ist, insbesondere die notwendigen Reparaturarbeiten vorzunehmen und dafür das dienende Grundstück aufzusuchen sowie den dienenden Grundbesitz zum Zweck der Instandhaltung zu betreten.

Nach Abschluss der Arbeiten hat der Eigentümer des herrschenden Grundstücks den ursprünglichen Zustand des dienenden Grundstücks auf seine Kosten wiederherzustellen. Er hat dem Eigentümer des dienenden Grundstücks einen etwa entstandenen Sachschaden zu ersetzen.

Die Kosten für die Instandhaltung und Unterhaltung der Anlagen trägt der Eigentümer des herrschenden Grundstücks bei alleiniger Nutzung durch ihn; bei Mitbenutzung durch den Eigentümer des dienenden Grundstücks tragen sie diese Kosten je zur Hälfte.“

Hinweis: Ein Herrschvermerk im Grundbuch des Wertermittlungsobjektes besteht nicht. Es wird im Rahmen dieser Wertermittlung ausdrücklich davon ausgegangen, dass die Erschließung des bewertungsgegenständlichen Grundstücks gesichert ist.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Bayern
Landkreis:	Kreisfreie Stadt Augsburg
Stadtteil:	Bärenkeller
Einwohnerzahl und Prognose:	Rd. 303.000 Einwohner (Stand: 30.09.2024) Einwohnerprognose: positiv, Zuwanderung +8,1 % zwischen 2020 und 2040, Zukunftsprognose Stadt Augsburg: „leichte Chancen“ (bundesweiter Rang 119 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2022)
Demografietyt / Raumordnung:	7 „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ (gem. Wegweiser Kommune) Oberzentrum
Umliegende Städte / Gemeinden:	München (82 km), Ingolstadt (86 km), Ulm (81 km)
Kaufkraftindex:	96,8 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	6,7 % (Stadt Augsburg, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 05/2025) 6,2 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 05/2025)
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 Bärenkeller (ca. 8.000 Einwohner).

In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser in offener Bauweise. Es handelt sich um eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit ausschließlicher Wohnnutzung. Gewerbenutzung ist nicht vorhanden.

Pkw-Abstellflächen stehen direkt auf dem Bewertungsgrundstück zur Verfügung.

Infrastruktur:

Ca. Entfernung zu:

Kindergarten in km: 1,5,

Grundschule in km: 0,7,

weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 2,9,

Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 0,4,

größeren Einkaufszentrum in km: 6,9,

Medizinischen Nahversorgung in km: 0,7,

Klinikum in km: 2,4,

ÖPNV - Bushaltestelle in km: 0,2,

Stadtzentrum in km: 3,8,

Autobahnanschluss in km: 3,6,

ICE – Bahnhof (Augsburg) in km: 5,

Flughafen (München) in km: 85.

Freizeit-/Kulturangebot:

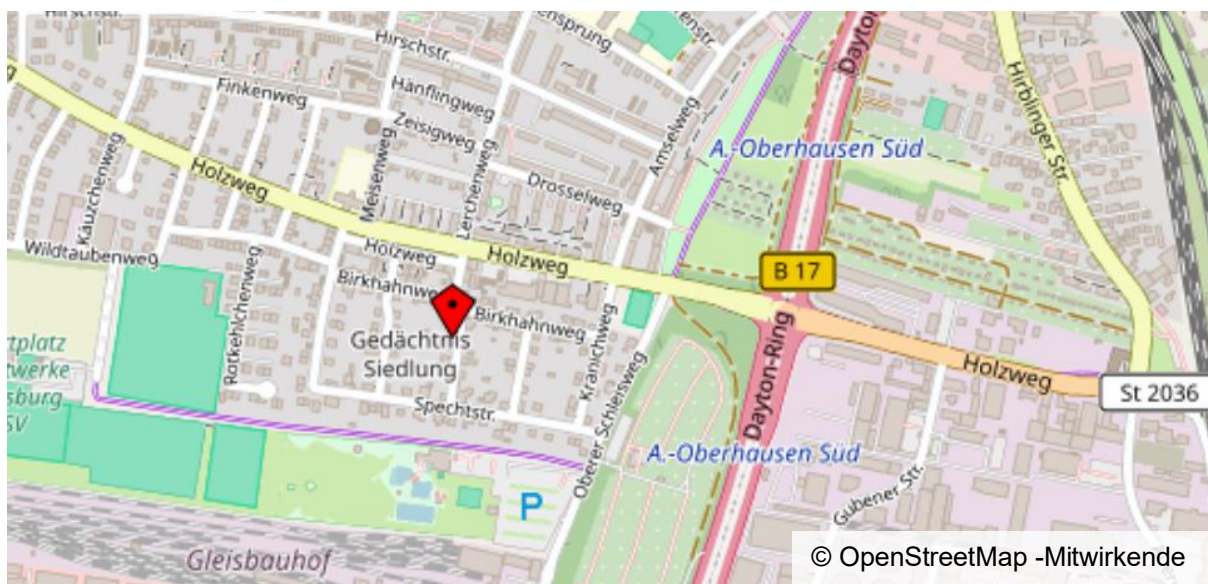
Augsburg verfügt über ein breit gefächertes Freizeit- und Kulturangebot. Das gastronomische Angebot ist als umfangreich zu bewerten. Im Stadtteil Bärenkeller ist ein mittleres Kultur-/Gastronomieangebot zu verorten.

Immissionen:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Anliegerstraße „Falkenweg“, die sehr 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

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2024, Abruf am 18.06.2025
 Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 18.06.2025
 Bayerisches Landesamt für Statistik, Abruf am 18.06.2025
 Prognos – Zukunftsatlas 2022, Abruf am 18.06.2025
 Openstreetmap, Abruf am 18.06.2025
 Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 18.06.2025

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie:	weitgehend ebenerdig
Grundstücksgröße:	596 m ² - gemäß Grundbuch
Grundstücksgestalt:	rechteckig
Grundstückstiefe / Breite:	ca. 30 m / 19,5 m
Eckgrundstück:	Nein
Grenzverhältnisse:	Es besteht Grenzbebauung durch ein Nebengebäude am südwestlichen Grundstücksrand. Zudem besteht ein Überbau zu Grundstück 555/37 durch ein Nebengebäude (nordwestlicher Grundstücksrand).
Sonstiges:	Es handelt sich um ein Hinterliegergrundstück.

3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Die Zufahrt erfolgt über das Vorderliegergrundstück Flst. 555/37 und ist dinglich gesichert. Es wird davon ausgegangen, dass die technische Erschließung (z.B. Wasser, Energie und Abwasser) über den Falkenweg und ebenfalls über Flst. 555/37 erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Wohnstraße ausgebaute Straße in ausgebessertem Zustand Fahrbahn mit Asphaltbelag befestigt Straßenbeleuchtung ist vorhanden Gehwege sind nicht ausgebildet
Versorgung- und Abwasser:	Trinkwasseranschluss Stromanschluss (oberirdisch) Telekommunikation (Telefon/Internet) Erdgasanschluss 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 vom 14.05.2025 bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster. Es ergehen folgenden Zusatzinformationen:

Laut den dem Umweltamt vorliegenden historischen Karten (seit 1808) sowie den nachfolgenden amtlichen Stadtplänen und Luftbildaufnahmen wurde das Grundstück bis mindestens 1945 landwirtschaftlich genutzt.

Auf dem Luftbild von 1945 sind im Umfeld Kriegseinwirkungen bzw. Bombentrichter auszumachen. Das dabei möglicherweise verwendete Verfüllmaterial ist dem Umweltamt nicht bekannt. Grundsätzlich kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass unnatürliches Bodenmaterial bzw. Auffüllungen, die auch schadstoffbelastet sein könnten, auf dem angefragten Grundstück angetroffen 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.

Es wird im Rahmen vorliegender Wertermittlung davon ausgegangen, dass für das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Kampfmittelbelastung besteht.

Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:

GK 1: Hochwasser statistisch seltener als 1 x alle 200 Jahre

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:

gering

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 im Geltungsbereich des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 287 „Östlich des Reiheweges“.

Der westliche Grundstücksteil ist im Bebauungsplan als „Private Grünfläche“ festgelegt. Eine Bebaubarkeit dieses Grundstücksteils ist dahingehend nicht gegeben.

Gemäß Schreiben des Stadtplanungsamtes der Stadt Augsburg wird die planungsrechtliche Zulässigkeit gemäß § 30 BauGB bestätigt.

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 vom 05.05.2025 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

Eine Online-Abfrage über den Bayerischen Denkmal-Atlas ergab für den Wertermittlungsgegenstand keine Eintragung in der Denkmalliste.

Im Rahmen vorliegender Wertermittlung wird unterstellt, dass das bewertungsgegenständliche Objekt – weder ganz noch teilweise – in der Denkmalliste eingetragen ist.

Baulasten

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.

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.

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag

Nutzung des Objektes, ggf. Historie:	Die zu bewertende Immobilie ist eigengenutzt 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 (mit Ausnahme "Geh- und Fahrtrecht, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht", s. 2.) 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

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss
Wohneinheiten:	1
Baujahr:	2022
Konstruktionsart / Bauweise:	Holzständer (Fertighaus)
Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:	<p>KG: Flur, drei Kellerräume, Hauswirtschafts-/Technikraum</p> <p>EG: Diele, Gäste-WC, Arbeitszimmer, Offener Wohn- / Essbereich, Küche</p> <p>OG: Flur, zwei Kinderzimmer, Badezimmer, Masterbedroom mit begehbarem Ankleide und eigenem Badezimmer</p> <p>Belichtung/Besonnung gut; Ausrichtung nach Westen Anzahl und Größe der Fenster überdurchschnittlich</p> <p>Grundrissgestaltung zeitgemäß/modern</p>
Fundamente:	Bodenplatte (mit Perimeterdämmung)
Keller / UG:	vollständig unterkellert Beton (Weiße Wanne)
Fassade:	Lochfassade Putzfassade mit Anstrich
Dach:	Form: Satteldach flach geneigt Konstruktion: Holz Dacheindeckung aus Frankfurter Pfannen Dämmung vorhanden Dampfsperre vorhanden

Wände:	Außenwände – EG/OG Holzständerbauweise gedämmt Innenwände – Holzständer Wandbelag – Weitgehend Putz/Malervlies mit Anstrich, tlw. Baumwolltapete
Geschossdecken:	Holzbalkendecken Lichte Geschosshöhen <ul style="list-style-type: none"> - ca. 2,30 m – 2,50 m (KG) - ca. 2,50 m (EG) - ca. 2,67 m (OG) Deckenbelag: Tlw. abgehängt mit Spots, tlw. gespachtelt/gestrichen
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung (dreifach) aus dem Jahr 2022 elektronische Rollläden vorhanden Fensterbänke innen weitgehend aus Kunststoff, außen Aluminium Drei große Glasschiebeelemente im Wohnzimmer.
Türen:	Hauseingangstüre aus Aluminium mit Isolierverglasung (Sicherheits-tür), Innentüren aus Holzwerkstoff mit Furnier (tlw. gefräste Oberfläche), Glasschiebetür (Wohn-/Esszimmer, Küche)
Innentreppen:	Holztreppen mit Tritt- und Setzstufen
Fußböden:	KG: Fliesen EG: Fliesen DG: Vinyl-Boden, Fliesen (Bäder)
Barrierefreiheit:	Barrierefreiheit nicht gegeben
Elektroinstallationen:	gehobene Ausstattung, BUS-System (Smart Home) tlw. Aufputzverlegung (z.B. Büro EG) Anzahl an Steckdosen: überdurchschnittlich
Sanitärinstallationen:	gehobene Ausstattung KG: Bad mit WC, Waschtisch und Dusche (Innenliegendes Bad) EG: Gäste-WC OG: Bad mit WC, Waschtisch und Dusche (Tageslichtbad) OG: Bad mit WC, Waschtisch, Dusche und freistehender Badewanne (Tageslichtbad)
Heizungsanlage/ Warmwasserversor- gung:	Gaszentralheizung (Brennwertgerät Buderus) Warmwasserversorgung: zentral (Solarthermieanlage vorhanden) Fußbodenheizung vorhanden im gesamten Haus
Sonstige Anlagen:	Zentrales Lüftungssystem Wäscheschacht Zentralstaubsauger
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.

Gemäß vorliegenden Informationen handelt es sich um ein KfW-55-Effizienzhaus.

Besondere Bauteile/Anlagen:

Terrasse (in der Erstellung)²
Kelleraußentreppe

Modernisierungen:

-

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, Zufahrt sind befestigt mit Betonsteinpflaster
- zwei befestigte Stellplätze für PKW im Freien
- Treppe bzw. Rampe zum Hauseingang
- Einfriedung: Doppelstabmattenzaun, Hecke
- befestigte Outdoorküche mit WC und Lager (überdacht)
- Außenwasseranschluss/Außenstromanschluss (Outdoorküche)
- 3.000 l Wasserzisterne
- *Massives Nebengebäude (Nutzung für Gartengeräte)*³

Wesentliche sonstige Anlagen sind:

- Gartenanlage mit Rasenfläche
- Baum-/Strauchbewuchs in geringem Umfang

Baumängel / Bauschäden:

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

- tlw. nicht befestigte Fensterbänke (innen)
- tlw. fehlende Acrylfugen an Innentürzargen
- tlw. mangelhafte Fugenausbildung der Fliesen in WC und Badezimmern
- tlw. nicht verputzte Stellen (z.B. Kamin EG)
- tlw. fehlende Sockelleisten (z.B. Küche EG)
- geringfügig beschädigte Treppe (EG/OG)
- tlw. (Putz-)Risse im Übergang Innenwand/Decke im OG
- tlw. fehlende Beleuchtungskörper (Treppenaufgang EG/OG und Außenfassade).

² Der Untergrund (Verdichtung, Betonrandsteine, Zierkieselsteine) ist zum Qualitätsstichtag final vorbereitet. Tragkonstruktion und Gebäudeanschlüsse sind noch nicht erstellt.

³ Überbau, Nutzung für den Eigentümer des Flst. 555/37 dinglich gesichert.

Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres bzw. der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer - 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.

Beurteilung des baulichen Zustands:

Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen mittleren Zustand sowie einen tendenziell mittleren Ausstattungsstandard auf.

Der energetische Zustand ist als sehr gut zu beurteilen.

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt gepflegten Eindruck.

Hinweis:

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.

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.

Einbauküchen

Soweit eine 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 Einbauküche im EG wurde Angabe gemäß im Baujahr eingebaut, ist hochwertiger Qualität, großzügig und U-förmig ausgelegt und verfügt unter anderem über:

- Unter-/Oberschränke in Hochglanzoptik, tlw. Schubkästen/Auszüge

- Arbeitsplatten in Natursteinoptik⁴ und großzügiger Abstellfläche
- Verglaste Rückwandflächen
- Doppelspüle mit moderner Armatur
- Backofen (Einbaugerät, Miele)
- Induktionskochfeld (flächenbündig eingebaut, Bora)
- Kaffeevollautomat (Einbaugerät, Miele)
- Geschirrspüler (Einbaugerät, Miele)
- Kühlschrank (Einbaugerät)

Die Küche ist in nahezu neuwertigem Zustand und entspricht in Ausführung/Ausstattung gehobenen Wohnansprüchen.

Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen. Es wird folgender Zeitwert für die Einbauküche im EG frei geschätzt: 20.000 €

Die Einbauküche im KG wurde Angabe gemäß ebenfalls im Baujahr eingebaut, ist hochwertiger Qualität und verfügt unter anderem über:

- Unter-/Oberschränke in Hochglanzoptik, tlw. Schubkästen/Auszüge
- Beschichtete Arbeitsplatten
- Edelstahl-Einbauspüle mit Abtropfbereich
- Induktionskochfeld (flächenbündig eingebaut, Bora)
- Backofen (Einbaugerät)
- Geschirrspüler (Einbaugerät)
- Kühlschrank (Einbaugerät)

Die Küche befindet sich in einem neuwertigen Zustand mit gehobener Ausstattung.

Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen. Es wird folgender Zeitwert für die Einbauküche im KG frei geschätzt: 8.000 €

Hinweis: Rechnungen für die Einbauküchen wurden dem Sachverständigen auch auf Nachfrage nicht zur Verfügung gestellt. 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.

⁴ Die Arbeitsplatten sind in dunkler Natursteinoptik ausgeführt, vermutlich handelt es sich um ein hochwertiges Kompositmaterial oder Schichtstoff, ein echter Naturstein kann jedoch aufgrund der hochwertigen Gesamtausführung nicht ausgeschlossen werden.

6. Flächenermittlung

6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, siehe Anlage 4 ImmoWertV 2021. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist grundsätzlich die DIN 277 anzuwenden. Die herangezogene BGF kann punktuell von den einschlägigen Vorschriften der DIN 277 abweichen und ist daher nur im Zusammenhang mit der vorliegenden Wertermittlung verwendbar.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der BGF lediglich die Grundflächen der Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) zu berücksichtigen. Balkone, auch sofern überdeckt, sowie untergeordnete Ebenen (z.B. Spitzböden, Kriechkeller, ausschließlich zur Wartung/ Instandsetzung von Bauteilen oder technischen Anlagen dienende Flächen, Flächen über abgehängten Decken) gehören nicht mit zur BGF. Die Ebene eines Dachgeschosses wird nur dann angerechnet, sofern diese nutzbar oder untergeordnet nutzbar ist (z.B. als Lager- und Abstellfläche der Hauptnutzung). Voraussetzungen sind eine lichte Höhe von ca. 1,25 m im First, die Begehbarkeit über eine feste Decke sowie eine fest eingebaute Treppe.

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben:

Die BGF wurde auf Basis der im Zuge der Wertermittlung bereitgestellten Pläne und sonstigen Unterlagen ermittelt. Die Verwendung der Flächen ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt.

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 264 m².

KG:	9,92 m x 8,72 m = 86,50 m ²
EG:	10,04 m x 8,84 m = 88,75 m ²
OG:	10,04 m x 8,84 m = <u>88,75 m²</u>
	264 m ² BGF

6.2 Wohn-/Nutzfläche

Hinweis/Klarstellung:

Hinsichtlich der vorliegenden Grundrisse wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Abweichungen die Raumaufteilung betreffend festgestellt. Die tatsächliche Ausführung entspricht gemäß Eindruck im Ortstermin den Planunterlagen. Im Rahmen einer stichprobenartigen Überprüfung wurden keine wesentlichen Abweichungen zu den mietvertraglich vereinbarten Wohn-/Nutzflächen festgestellt. Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt.

Die Wohn-/Nutzflächen wurden auf Basis der vorliegenden Pläne überschlägig ermittelt und über BGF-Flächenfaktoren plausibilisiert.

		Teilfläche [m ²]	NF / WoFl [m ²]
KG	Keller 1	19,99 m ²	46,05 m ²
	Keller 2	10,62 m ²	
	Keller 3	15,44 m ²	
EG	Diele	9,28 m ²	77,83 m ²
	WC	2,25 m ²	
	Büro	7,70 m ²	
	Küche	11,20 m ²	
	Wohnen/Essen	37,40 m ²	
	Terrasse (25%)	10,00 m ²	
OG	Flur	5,66 m ²	66,63 m ²
	Badezimmer 1	6,41 m ²	
	Badezimmer 2	7,01 m ²	
	Kind 1	14,04 m ²	
	Kind 2	14,04 m ²	
	Ankleide	6,57 m ²	
	Eltern	12,90 m ²	

	∑:	190,51 m ²
davon Nutzfläche (KG):		46,05 m ²
davon Wohnfläche:		144,46 m ²

Hinweis: Die Terrasse ist zum Qualitätsstichtag noch nicht erstellt. Vor dem Hintergrund der Berücksichtigung von ausstehenden Herstellungskosten für die Terrasse in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (s. 10.) erfolgt die Ausweisung der Terrasse (insgesamt ca. 40 m² gemäß überschlägiger Messung) als Wohnfläche unter Berücksichtigung eines 25%-Anrechnungsfaktors.

Bei einer oberirdischen BGF von 177,5 m² ergibt sich ein Wohnflächenfaktor zu rd. 0,81 (exkl. Nutzflächen), welcher unter Beachtung der effizienten Bauweise des vorliegenden Objektes plausibel erscheint.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Geschoss-/ Vollgeschossdefinition gemäß Landesbauordnung: Art. 2 Abs. 5 der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO. Diese Vorschrift gilt nach Art. 83 Abs. 7 BayBO nach aktueller Fassung auch weiterhin, mit der Ausnahme, dass das Kellergeschoss im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen muss (Art. 2 Abs. 7 Satz 1 BayBO).

„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m [neu 1,40 m] höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Vollgeschossprüfung

Kellergeschoss (unterirdisch)			→	Kein Vollgeschoss	
Erdgeschoss	Tats. Höhe	≥	2,30 m	→	Vollgeschoss
Obergeschoss	Tats. Höhe	≥	2,30 m	→	Vollgeschoss
			∑:	2 Vollgeschosse	

Hinweis: Im Zuge dieser Wertermittlung erfolgt eine fiktive Unterteilung des Grundstücks in Bauland (ca. 256 m²) und Gartenland (ca. 340 m²), siehe 9. GRZ, GFZ und WGFZ beziehen sich dahingehend auf das Bauland.

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Bebaute Grundfläche	88,75 m ²			
Grundstücksfläche	256 m ²			
Grundflächenzahl (GRZ)	88,75 m ²	/	256 m ² →	0,35

Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Geschossfläche	177,50 m ²			
Grundstücksfläche	256 m ²			
Geschossflächenzahl (GFZ)	177,50 m ²	/	256 m ² →	0,69

Wertrelevante Geschossflächenzahl gem. § 16 (4) ImmoWertV 2021

Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ). § 16 (4) ImmoWertV 2021

Wertrelevante Geschossfläche	177,50 m ²	(EG und DG)		
Grundstücksfläche	256 m ²			
WGFZ	177,50 m ²	/	256 m ² →	0,69

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

7.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland bleibt im Frühjahr 2025 angespannt. Laut der Konjunkturprognose Frühjahr 2025 des ifo Instituts befindet sich die deutsche Volkswirtschaft weiterhin in einer Phase nur schwachen Wachstums. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) soll im laufenden Jahr lediglich um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr zulegen. Im Vergleich zur Winterprognose 2024 stellt dies eine Abwärtskorrektur um 0,2 Prozentpunkte dar. Für das Jahr 2026 hält das ifo Institut an seiner bisherigen Prognose eines moderaten Wachstums von 0,8 % fest. Die weiterhin hohe Unsicherheit hinsichtlich wirtschaftspolitischer Rahmenbedingungen – sowohl im Inland als auch international – stellt ein wesentliches Prognoserisiko dar.

Zusätzlich belastet wird die konjunkturelle Entwicklung durch außenwirtschaftliche Spannungen. Wie das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) berichtet, führten die Anfang April 2025 von der US-Regierung angekündigten umfangreichen Zollerhöhungen zu erheblichen Irritationen an den internationalen Finanzmärkten. Diese Ereignisse haben die globalen Wachstumserwartungen deutlich eingetrübt und könnten sich negativ auf die außenwirtschaftlich stark verflochtene deutsche Industrie auswirken.

Die exportorientierten Branchen zeigen sich bereits seit Längerem schwach: Laut BMWK gingen die Auslandsaufträge im verarbeitenden Gewerbe zuletzt erneut zurück. Auch die Produktion entwickelte sich rückläufig. Währenddessen zeigten sich konsumorientierte, binnenwirtschaftlich getragene Sektoren wie der Einzelhandel und das Gastgewerbe zu Jahresbeginn 2025 etwas robuster. Unternehmensnahe Dienstleistungen sowie das Bauhauptgewerbe starteten hingegen schwach ins neue Jahr.

Preisentwicklung und Inflation:

Die Preisentwicklung in Deutschland zeigt sich im Frühjahr 2025 weiterhin rückläufig, aber differenziert. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) betrug die Inflationsrate im März 2025 +2,2 % gegenüber dem Vorjahresmonat. In den beiden Monaten zuvor lag sie noch bei +2,3 % (Februar und Januar), im Dezember 2024 bei +2,6 %. Damit setzt sich der seit mehreren Monaten beobachtbare Rückgang der Teuerungsrate fort, bleibt jedoch spürbar.

Ein wesentlicher Grund für die Entspannung liegt im Energiesektor: Energieprodukte waren im März 2025 durchschnittlich 2,8 % günstiger als ein Jahr zuvor. Besonders stark sanken die Preise für Kraftstoffe (–4,6 %) sowie für leichtes Heizöl (–8,4 %). Auch Strom (–2,1 %) und andere Brennstoffe wie Holzpellets (–3,5 %) waren günstiger. Gleichzeitig stiegen die Preise für Erdgas (+3,5 %) und Fernwärme (+9,5 %).

Gegenteilige Impulse kamen erneut von den Nahrungsmittelpreisen, die im März 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 3,0 % zulegten. Besonders auffällig waren Preissteigerungen bei Speisefetten und -ölen (+9,2 %), Obst (+5,7 %) sowie Gemüse (+5,3 %). Auch Molkereiprodukte, Süßwaren und Zucker lagen spürbar über dem Durchschnitt der Gesamtteuerung.

⁵ Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2024

⁶ Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand 10. April 2025

⁷ Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand 11. April 2025

⁸ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im April 2025

⁹ Ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – Frühjahr 2025

¹⁰ JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q1 2025

¹¹ BNP Immobilienmarkt Deutschland at a glance Q1 2025

¹² CBRE, Deutschland Investmentmarktreport Q1 2025

¹³ Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, Stand 17.01.2025

¹⁴ Immobilienmarktbericht Bayern 2024

Die Preise für Dienstleistungen erhöhten sich im März 2025 im Jahresvergleich um 3,5 % – laut Destatis trugen insbesondere Gastronomie, Verkehr, haushaltsnahe Dienstleistungen sowie Gesundheitsleistungen zu diesem Anstieg bei. Die Nettokaltmieten stiegen um 2,1 % und blieben damit etwas unterhalb der allgemeinen Inflationsrate.

Im Monatsvergleich – von Februar auf März 2025 – erhöhten sich die Verbraucherpreise um 0,3 %. Preistreiber waren insbesondere saisonbedingte Steigerungen bei Pauschalreisen, Kaffee und Fleisch. Rückgänge wurden bei Gemüse und Speisefetten verzeichnet.

Bauwirtschaft und Bautätigkeit

Die Entwicklung in der Bauwirtschaft zeigt im Frühjahr 2025 weiterhin ein gemischtes Bild. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) lagen die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) im Februar 2025 um 3,7 % über dem Vorjahreswert. Die Neubaupreise für Bürogebäude erhöhten sich im gleichen Zeitraum um 3,5 %, für gewerbliche Betriebsgebäude um 3,2 %. Besonders deutlich war der Anstieg im Straßenbau mit +4,2 % gegenüber Februar 2024.

Die Anzahl der genehmigten Neubauwohnungen war im Jahr 2024 deutlich rückläufig (–16,8 % gegenüber 2023). Im Januar 2025 wurde jedoch ein leichter Aufwärtstrend verzeichnet: Laut Destatis wurden rund 18.000 Wohnungen genehmigt, was einem Plus von 6,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat entspricht. Besonders deutlich war der Zuwachs bei Einfamilienhäusern (+19,2 %) und Mehrfamilienhäusern (+15,5 %).

Trotz dieser positiven Tendenzen bleibt die allgemeine Bautätigkeit auf einem niedrigen Niveau. Die Gründe liegen weiterhin in hohen Baukosten sowie in einem nach wie vor angespannten Finanzierungsumfeld. Zwar sind die Bauzinsen laut Deutscher Bundesbank seit Ende 2023 leicht rückläufig, befinden sich jedoch weiterhin auf einem im historischen Vergleich erhöhten Niveau. Für viele private und gewerbliche Bauherren bleiben Finanzierung und Investitionsbereitschaft dadurch eingeschränkt.

Aktuelles:

Zwei politische Entwicklungen stehen derzeit im Zentrum globaler Aufmerksamkeit und haben das Potenzial, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie den Immobilienmarkt nachhaltig zu beeinflussen:

Zum einen sorgt die Rückkehr von Donald Trump ins US-Präsidentenamt nach seinem Wahlsieg am 5. November 2024 für erhebliche Unruhe auf den internationalen Märkten. Seit seinem Amtsantritt am 20. Januar 2025 verfolgt seine Administration erneut einen deutlich protektionistischeren Kurs. Besonders die Einführung erhöhter Importzölle auf europäische Produkte belastet das transatlantische Verhältnis. Diese Maßnahmen erhöhen die Unsicherheit in der exportorientierten deutschen Industrie und könnten insbesondere im Logistik- und Industrieimmobiliensektor zu einer Zurückhaltung bei Investitionen führen. Die außenwirtschaftlich geprägten Unternehmen kalkulieren derzeit zunehmend mit Risiken, was sich auch auf Standortentscheidungen und Flächennachfragen auswirkt.

Zum anderen herrscht auch auf nationaler Ebene politische Unsicherheit. Nach dem Bruch der Ampelkoalition im November 2024 und der darauffolgenden Regierungsumbildung unter Kanzler Olaf Scholz, der bis zu den vorgezogenen Bundestagswahlen am 23. Februar 2025 eine Minderheitsregierung führte, dauern die Koalitionsverhandlungen weiterhin an (Stand: April 2025). Ein klarer wirtschaftspolitischer Kurs ist bislang nicht erkennbar. Laut Einschätzungen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) belastet diese Unsicherheit das Vertrauen von Investoren und Projektentwicklern gleichermaßen.

7.2 Immobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt verzeichnete in den zwölf Monaten von April 2024 bis März 2025 ein Transaktionsvolumen von rund 34,6 Mrd. €. Das entspricht einem Anstieg von 12 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Laut dem Bericht „Market in Minutes Q1 2025“ von Savills Deutschland wurden im ersten Quartal 2025 rund 6,9 Mrd. € investiert und damit ein vergleichbares Niveau wie im entsprechenden Vorjahresquartal (ca. 7,2 Mrd. €) erreicht.

Gemäß Investmentmarktbericht von CBRE (Q1 2025) wird für das erste Quartal ein bundesweites Transaktionsvolumen von rund 7,4 Mrd. € und damit ein Plus von 17 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum erzielt.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat am 17. April 2025 den Einlagenzins um weitere 25 Basispunkte auf nunmehr 2,25 % gesenkt. Dies stellt die siebte Zinssenkung seit Mitte 2024 dar und reflektiert die anhaltende Disinflation sowie das schwache Wirtschaftswachstum im Euroraum. Die EZB reagiert damit auch auf externe Risiken, insbesondere die jüngst von der US-Regierung unter Präsident Donald Trump eingeführten pauschalen 20-Prozent-Zölle, die für 90 Tage ausgesetzt wurden – mit Ausnahme gegenüber China.

Für die Immobilienmärkte bleibt die Zinsentwicklung trotz geopolitischer Spannungen und innenpolitischer Unsicherheiten die zentrale Triebfeder. Sinkende Leitzinsen führen tendenziell zu günstigeren Finanzierungsbedingungen, was sowohl die Attraktivität von Immobilieninvestitionen erhöht als auch eine leichte Belebung der Transaktionstätigkeit erwarten lässt. Insbesondere renditeorientierte Anleger könnten verstärkt wieder in Core-Objekte sowie in Wohn- und Büroimmobilien in stabilen Lagen investieren.

Gleichzeitig bleibt jedoch weiter abzuwarten, ob und in welchem Umfang sich die Zinssenkungen tatsächlich auf die Kreditvergabe der Banken übertragen. Die derzeit verhaltene Kreditverfügbarkeit und strengere Eigenkapitalanforderungen dämpfen weiterhin die Dynamik.

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

Industrie- und Logistikimmobilien verzeichneten im ersten Quartal 2025 ein Transaktionsvolumen von 1,19 Mrd. € und somit einen Rückgang von 28 % gegenüber dem ersten Quartal 2024. Dieser Rückgang ist gemäß CBRE vor allem auf die derzeit längeren Entscheidungs- und Prüfprozesse insbesondere bei großvolumigen Einzel- und Portfoliotransaktionen, die sich aktuell verzögern, zurückzuführen.

Im Segment der Büroimmobilien belief sich das Transaktionsvolumen auf etwa 1,4 Mrd. €, was einem leichten Rückgang von rd. 2 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht. Etwa 70 % dieser Aktivitäten konzentrierten sich auf die sieben größten deutschen Immobilienstandorte. Auffällig ist das zunehmende Interesse internationaler Investoren: Ihr Anteil lag im ersten Quartal bei 17 %, was einem Anstieg um 5 %-Punkte gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Nettoanfangsrenditen für erstklassige Büroimmobilien blieben mit 4,96 % im Schnitt in den Top-7-Märkten im Verlauf des ersten Quartals 2025 gegenüber dem Jahresende 2024 stabil.

Auch im Einzelhandelssegment zeigte sich ein rückläufiger Trend: Mit rund 1,3 Milliarden € lag das Transaktionsvolumen um 14 % unter dem des Vorjahres. Den Großteil des Investitionsvolumens machten Fachmärkte und Fachmarktzentren aus, die rund 823 Mio. € bzw. 62 % beitrugen. Besonders stark nachgefragt waren lebensmittelgeankerte Objekte wie Super- und Verbrauchermärkte, die allein rd. 528 Mio. € auf sich vereinten. Die Spitzenrenditen blieben weitgehend stabil; lediglich bei lebensmittelgeankerten Fachmarktzentren und Lebensmittelmärkten kam es zu geringfügigen Anpassungen um jeweils 0,1 Prozentpunkte, welche zum Ende des ersten Quartals 2025 bei 4,90 % bzw. 4,60 % stehen.

Im Wohnimmobiliensegment setzte sich der positive Marktimpuls aus dem Jahresendgeschäft 2024 auch im ersten Quartal 2025 fort. Insgesamt summierte sich das Transaktionsvolumen bei Wohninvestments ab 50 Einheiten im ersten Quartal 2025 auf 2,2 Mrd. € – entspricht einem Transaktionsanteil von 30 % an allen Assetklassen – und stieg somit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 17 % an. Besonders dynamisch entwickelte sich das Value-add-Segment, bei dem Investoren in guten bis sehr guten Lagen Potenziale in Objekten mit Sanierungsbedarf oder unterdurchschnittlichen Mieteinnahmen nutzen. Gleichzeitig blieb das Angebot an Core- und Core-plus-Portfolios aufgrund geringer Fertigstellungszahlen begrenzt. Die Spitzenrendite für Wohnimmobilien in den Top-7-Standorten lag laut CBRE stabil bei 3,40 %

In den Big 7 Deutschlands wurden im Jahr 2024 insgesamt rund 16,8 Mrd. € investiert – ein Zuwachs von 39 % gegenüber dem Vorjahr. Berlin war dabei mit einem Volumen von 6,1 Mrd. € führend (+50 %), gefolgt von München (3,2 Mrd. €) und Hamburg (2,4 Mrd. €). Die Marktdynamik wurde zum Jahreswechsel 2024/2025 durch eine vorsichtig positive Grundstimmung gestützt. Insbesondere die von der Europäischen Zentralbank eingeleiteten Zinssenkungen wirkten sich positiv auf die Finanzierungsbedingungen und die Investitionsbereitschaft aus.

Aussicht 2025:

Für das laufende Jahr 2025 gehen führende Marktanalysten von einem zunehmenden Wettbewerb um qualitativ hochwertige Immobilien aus. Hintergrund dieser Entwicklung sind die verbesserten Finanzierungskonditionen, die durch die geldpolitischen Lockerungen der EZB begünstigt wurden und somit zu einer höheren Investitionsbereitschaft beitragen. JLL rechnet laut Investmentmarktüberblick Q1 2025 damit, dass sich der verstärkte Wettbewerb in einem moderaten Rückgang der Spitzenrenditen in den Segmenten Wohnen, Logistik und lebensmittelgeankertem Einzelhandel niederschlagen wird – konkret wird ein Rückgang um 15 bis 20 Basispunkte bis Jahresende prognostiziert, während für andere Assetklassen eine Seitwärtsbewegung auf aktuellem Renditeniveau erwartet wird.

BNP betont in seiner aktuellen Marktanalyse ebenfalls, dass sich das Marktumfeld spürbar aufgehellt hat. Die Kombination aus stabilisierenden Renditeerwartungen, rückläufigen Baukosten und einer verbesserten Planbarkeit bei der Finanzierung führe dazu, dass viele Marktteilnehmer 2025 als Wendepunkt in einem neuen Immobilienzyklus sehen. Dies betrifft laut BNP vor allem die Assetklassen Wohnen, Logistik und lebensmittelgeankerten Einzelhandel, in denen – bei fortgesetzten Zinssenkungen – mit einem weiteren leichten Rückgang der Spitzenrenditen zu rechnen ist.

Parallel dazu erwartet CBRE, dass die Vermietungsmärkte im Jahr 2025 eine tragende Rolle für die Stabilität des Investmentmarktes spielen werden. Insbesondere Nutzungsarten mit strukturell stabiler Nachfrage – wie etwa Wohnimmobilien in Ballungsräumen oder Nahversorgungsstandorte – gelten als Fundament der aktuellen Marktstabilisierung.

Trotz der fortbestehenden geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten bieten die Einschätzungen von CBRE, JLL und BNP günstige Rahmenbedingungen für Investitionen. Insbesondere Investoren, die in gut positionierte, ESG-konforme und nachhaltige Immobilien investieren, können im Jahr 2025 von attraktiven Einstiegschancen und mittelfristigem Wertsteigerungspotenzial profitieren. Gleichzeitig bleibt der Immobilienmarkt jedoch von Herausforderungen auf internationaler und nationaler Ebene geprägt, die das Investitionsklima, die Regulierung und die konjunkturellen Rahmenbedingungen beeinflussen können.

7.3 Regionaler Immobilienmarkt

Die Anzahl der durch den Gutachterausschuss registrierten Kaufverträge in Augsburg zwischen 2020 und 2023 unterlag gewissen Schwankungen. Im Jahr 2020 betrug die Anzahl an Transaktionen rd. 3.400. 2021 stieg diese leicht auf rd. 3.500 und fiel anschließend im Jahr 2022 wieder auf rd. 2.700. Im Jahr 2023 wurden rd. 2.500 Transaktionen verzeichnet. Auf den Stadtteil Oberhausen fielen dabei 2023 rd. 280 Transaktionen. Insgesamt wurden 2023 in Augsburg Immobilien mit einem Volumen von 912,4

Mio. € umgesetzt, dies entspricht rd. 29,6 % weniger als im Vorjahr. Hiervon entfallen knapp 94 Mio. € auf Oberhausen.

8. Wertermittlungsverfahren

8.1 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).

8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Für das Wertermittlungsobjekt stellt sich der Sachwert als wertbestimmend dar, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Eigennutzung geeignet ist und sich bausubstanzuelle Gesichtspunkte aus Sicht des Marktes wertbestimmend darstellen.

9. 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.

Laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 10029) zum Stichtag 01.01.2024 bei 800 €/m².

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
WGFZ:	0,7
Sanierungsgebiet:	Nein

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:		Stadt Augsburg
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024	800 €/m² Bodenrichtwert
Stichtag Wertermittlung:	24.06.2025	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0%	

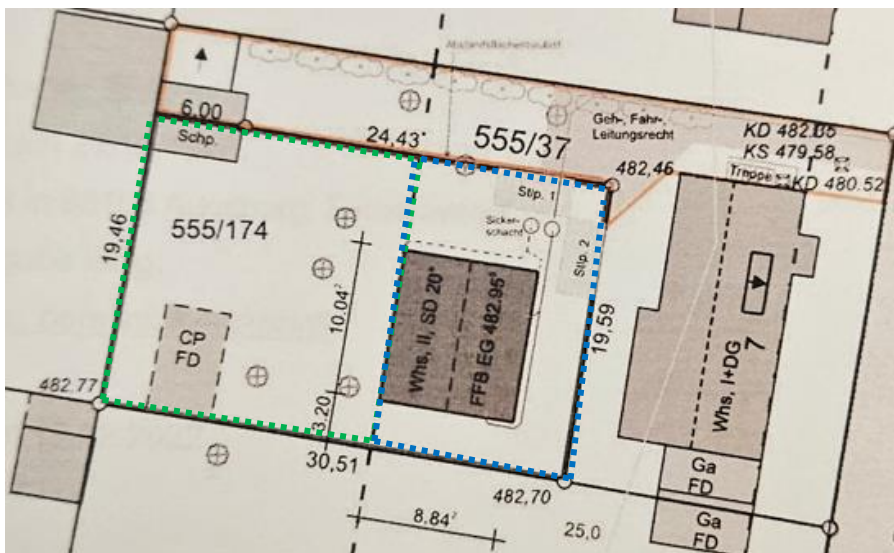
Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung ca. anderthalb Jahre zurück. Auf eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird verzichtet.

Zeitliche Fortschreibung um 0 %: 800,00 €/m²

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgegenstand	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	-	596 m ²	1,00
Lage:	durchschnittlich	leicht überdurchschnittlich	1,03
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00
WGFZ:	0,7	rd. 0,7	1,00
Sonstiges:	-	Erschwerte Erschließung	0,98
Gesamt			1,01
Angepasster Bodenwert rd. in €/m²			810

Fiktive Aufteilung des Grundstücks: Der westliche Grundstücksteil ist im Bebauungsplan als „Private Grünfläche“ festgelegt. Eine Bebaubarkeit dieses Grundstücksteils ist dahingehend nicht gegeben. Dies geht ebenfalls aus dem Lageplan zum Bauantrag (Baugrenze am westlichen Teil des Gebäudes) hervor.



Die nicht durch ein Hauptgebäude bebaubare westliche Grundstücksfläche weist insgesamt ca. 340 m² (grün markiert in o.g. Lageplan) auf. Ebendiese Fläche wird im Zuge dieser Wertermittlung als Gartenland mit einem pauschalen Bodenwertansatz i.H.v. 20% ($810 \text{ €/m}^2 \times 0,2 = \text{rd. } 160 \text{ €/m}^2$) bewertet.

Der östliche Grundstücksteil (ca. 256 m² - blau markiert) wird mit vollem Bodenwert in Ansatz gebracht.

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 erforderlich gesehen, da sich das Wertermittlungsgrundstück als hinsichtlich der Lage in der Richtwertzone leicht überdurchschnittlich (ruhig gelegenes Hinterliegergrundstück) darstellt. Es wird ein Zuschlag i.H.v. 3% in Ansatz gebracht.

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 Grundstückes hat in der Regel einen erheblichen Einfluss auf dessen Wert.

Die WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks entspricht der WGFZ des bewertungsgegenständlichen Grundstücks (exkl. Gartenland). Eine Anpassung ist dahingehend nicht erforderlich.

Sonstiges: Erschwerte Erschließung

Die Erschließung des bewertungsgegenständlichen Grundstücks (Hinterliegergrundstück) stellt sich als erschwert dar. Aus sachverständiger Sicht stellt sich daher eine moderate Anpassung des Bodenrichtwerts um 2 % als angemessen dar und wird in der nachfolgenden Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 555/174	Baureifes Land	256	Ja	810,00	207.360 €
2	Flst. Nr. 555/174	Gartenland	340	Ja	160,00	54.400 €

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	261.760 €
Bodenwert	(unrentierlicher Anteil):	0 €
Bodenwert	(gesamt):	261.760 €
Bodenwert	(gesamt, gerundet):	262.000 €

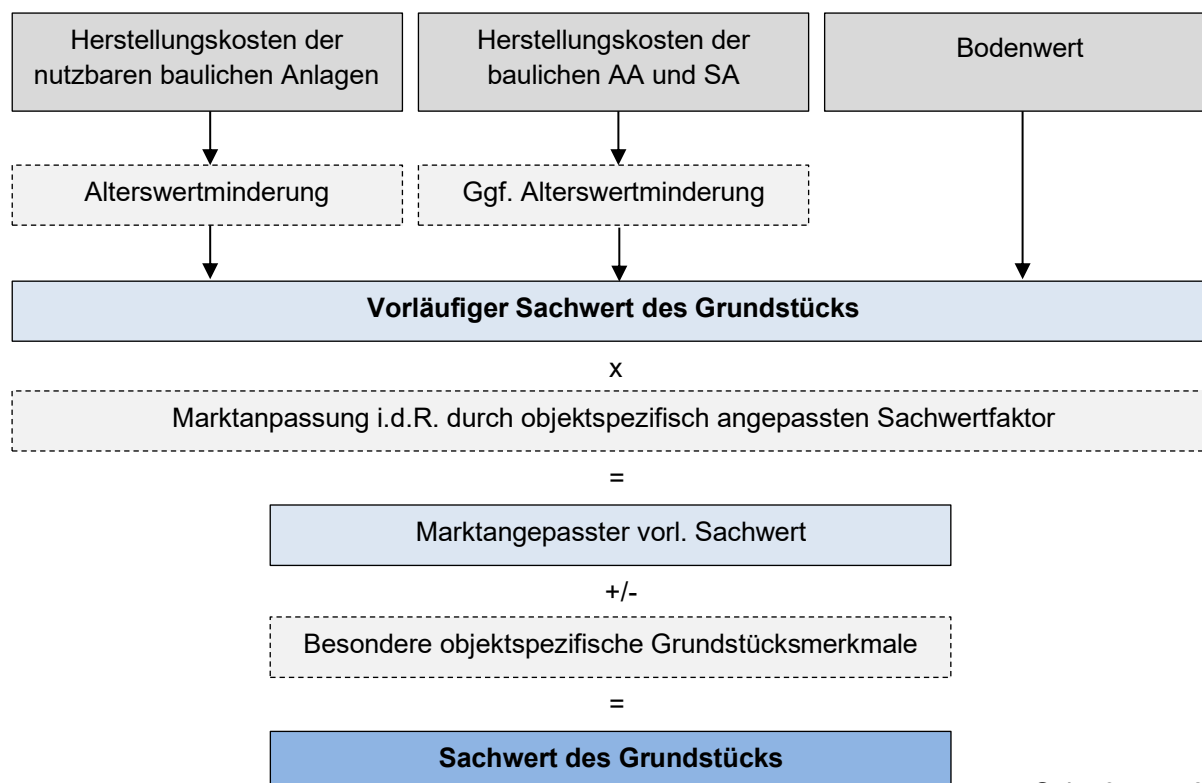
10. Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV 2021) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Im Rahmen des Sachwertverfahrens ist der Sachwert des Grundstücks aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie ggf. aus den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu ermitteln. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus:

- dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen (§ 35 (2) S. 1 ImmoWertV 2021), ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor unter Berücksichtigung des Alterswertminderungsfaktors (§ 36 (1) ImmoWertV 2021);
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen (AA) und sonstigen Anlagen (SA) (§ 35 (2) S. 2 ImmoWertV 2021) nach Erfahrungssätzen oder nach sachverständiger Schätzung, ggf. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, (§ 37 ImmoWertV 2021), soweit sie wertbeeinflussend und nicht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind;
- dem Bodenwert (§ 35 (2) S. 3 ImmoWertV 2021), zu ermitteln nach § 40 (1) ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichswertverfahren; dabei kann auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Selbstständig nutzbare Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (SWF; gem. § 39 ImmoWertV 2021) an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (Marktangepasster vorläufiger Sachwert), siehe § 35 (3) ImmoWertV 2021. Nach Maßgabe des § 7 (2) ImmoWertV 2021 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung gegebenenfalls vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 35 (3) ImmoWertV 2021).

Es ergibt sich damit folgendes Ablaufschema:



10.1 Modell des Gutachterausschusses

Da das Sachwertverfahren in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, ist die Anpassung des vorläufigen Sachwerts an den Markt über Sachwertfaktoren vorzunehmen. Um ebendiese Sachwertfaktoren marktgerecht anwenden zu können, ist für die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts auf Modellkonformität mit der Herangehensweise des Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Faktoren unumgänglich.

Seitens des Gutachterausschusses für die Stadt Augsburg werden entsprechende Sachwertfaktoren abgeleitet. Im Immobilienmarktbericht 2024 wurde für die Ermittlung von Sachwertfaktoren folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

Stichtag:	31.12.2024
Bodenwert:	< 899 €
Normalherstellungskosten:	NHK 2010
Baunebenkosten:	in NHK 2010 enthalten
Baupreisindex:	aktueller Index (quartalsweise)
Regionalfaktor:	nein
Bezugsmaßstab:	Bruttogrundfläche BGF gem. Anlage 4 Abs. 2 ImmoWertV
Besondere Bauteile:	Kein gesonderter Ansatz sofern in üblichem Umfang
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
(Modifizierte) Restnutzungsdauer:	Mindestens 20 Jahre
Alterswertminderung:	linear
Außenanlagen:	Pauschaler Prozentsatz (3% - 7%)

10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter

10.2.1 Bruttogrundfläche

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 264 m² (vgl. Punkt 6.1).

10.2.2 Herstellungskosten/ Außenanlagen

NHK 2010

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen basieren auf einem in Ansatz gebrachten **Kostenkennwert** der NHK 2010. Die modellhaften Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276: 2006, demnach Bauwerk – Baukonstruktionen und technische Anlagen. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen).

Der in Ansatz gebrachte Kostenkennwert beläuft sich auf rd.: 970 €/m² (Wohnhaus – Gebäudetyp 1.01). Gegebenenfalls erforderliche Zu- oder Abschläge zu dem schematischen Kostenkennwert des Normgebäudes – z. B. aufgrund eines abweichenden Ausbaustandes (insb. Dach- oder Kellergeschossausbau) des Wertermittlungsobjektes – werden regelmäßig über einen Faktor berücksichtigt. Im vorliegenden Fall wird aufgrund des überdurchschnittlichen Ausbaustandards im Keller ein Zuschlag i.H.v. 4% berücksichtigt. Der Kostenkennwert ergibt sich in maßgeblicher Abhängigkeit von den Ausstattungsmerkmalen des Wohnhauses wie folgt:

Typ 1.01 Freistehendes EFH/ZFH								
Standardstufe	1	2	3	4	5	Gewichtung	Gesamt (€/m ² BGF)	Stufe
Kostenkennwert (€/m ²)	655	725	835	1.005	1.260			
Außenwände:			1			23%	192	0,69
Dach:			0,5	0,5		15%	138	0,53
Fenster und Außentüren:				1		11%	111	0,44
Innenwände und -türen:			0,5	0,5		11%	101	0,39
Deckenkonstrukt. u. Treppen:			0,75	0,25		11%	97	0,36
Fußböden:			0,75	0,25		5%	44	0,16
Sanitäreinrichtungen:				1		9%	90	0,36
Heizung:			0,4	0,6		9%	84	0,32
Sonstige techn. Ausstattung:					1	6%	76	0,30
Standardstufengewichtet:							933	3,54
Korrekturfaktor:						1,00		
Zuschläge/Abschläge:						1,04		
Kostenkennwert angepasst:						rd.	970	

Der standardstufengewichtete Kostenkennwert aus dem Basisjahr 2010 wird mittels des Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Datenbank GENESIS-Online, Tabellen Bauwirtschaft – bis Ende 2022 Fachserie 17, Reihe 4) an die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

Die in der Berechnung der BGF nicht erfassten, wertbeeinflussenden Bauteile (hier: pauschal 5.000 € Zeitwert für das Nebengebäude) werden separat berücksichtigt. Demnach erfolgen im Rahmen der Wertermittlung pauschale (zeitwertangepasste) Zuschläge für Herstellungskosten in der Höhe, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung finden. Es handelt sich ausdrücklich um sachverständigeneitig getätigte Annahmen und nicht um exakte Herstellungskosten/Preise.

Außenanlagen

Die Außenanlagen – als durchschnittliche Anlagen zu klassifizieren – finden mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 5 % des Sachwertes der baulichen Anlagen Eingang in die Wertermittlung.

Die pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen für Ein- und Zweifamilienhäuser, in Prozent des mangelfreien und alterswertgeminderten Gebäudewerts inklusive Zeitwert Nebengebäude stellt sich wie folgt dar:

Kategorie	Information	Ansatz
Einfachste Anlagen	Ver- u. Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung in geringem Umfang, Gehwegplatten, einfachste Holz- oder Metallzäune	1 – 2 %
Einfache Anlagen	Ver- u. Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung, Gehwegplatten in winterfester Ausführung, gemauerte Einfriedung mit Holz- o. Metallzaun	2 – 4 %
Durchschnittliche Anlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche, Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein	4 – 6 %
Umfassende Anlagen	Ver-/ Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- u. Hoffläche, Gehwege, Einfriedung in Natur-	7 – 10 %

	oder Kunststein, Pergola, Stützmauern, Treppenanlagen für Grundstücke mit Höhenunterschieden, Zierteiche	
--	--	--

10.2.3 Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Gesamtnutzungsdauer (GND) in Anlehnung an die Herangehensweise des zuständigen Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Sachwertfaktoren, 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.

Es handelt sich um einen faktischen Neubau, weshalb in der nahen Vergangenheit keine Modernisierungen durchgeführt wurden.

Das tatsächliche Alter des Gebäudes beträgt zum Qualitätsstichtag drei Jahre. Dahingehend ergäbe sich die rein rechnerische Restnutzungsdauer zu 77 Jahren. Unter Beachtung des zum Qualitätsstichtag vorherrschenden Zustands der Bausubstanz wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 77 Jahren in Ansatz gebracht. Es ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV von $RND/GND = rd. 0,96$ und dahingehend eine Alterswertminderung von rd. 4%.

10.2.4 Marktanpassung

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Preisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte, vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren, siehe § 7 (1) S. 3 ImmoWertV 2021.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt, wobei die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale unberücksichtigt bleiben.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren ist stets die Modellkonformität sicherzustellen.

Für freistehende Eigenheime (EFH/ZFH) werden im Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich der Stadt Augsburg in Abhängigkeit von dem Bodenrichtwertniveau Sachwertfaktoren abgeleitet. Für den Bodenrichtwertbereich bis 899 €/m² liegt der veröffentlichte Sachwertfaktor im Mittel bei 0,94 (1. Quartil: 0,87; 3. Quartil: 1,01).

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

-	Vorläufiger Sachwert:	714.893 €	(1. Quartil: 572.763 €; 3. Quartil: 801.772 €)
-	Grundstücksgröße:	609 m ²	(1. Quartil: 479 m ² ; 3. Quartil: 725 m ²)
-	Bodenwert:	785 €/m ²	(1. Quartil: 740 €/m ² ; 3. Quartil: 841 €/m ²)
-	WGFZ:	0,37	(1. Quartil: 0,31; 3. Quartil: 0,42)
-	Baujahr:	1970	(1. Quartil: 1958; 3. Quartil: 1979)
-	Restnutzungsdauer:	39 Jahre	(1. Quartil: 27 Jahre; 3. Quartil: 44 Jahre)
-	Standardstufe:	3,0	(1. Quartil: 2,5; 3. Quartil: 3,5)
-	Wohnfläche:	139 m ²	(1. Quartil: 120 m ² ; 3. Quartil: 152 m ²)
-	Gebädefaktor:	4.829 €/m ²	(1. Quartil: 4.160 €/m ² ; 3. Quartil: 5.403 €/m ²)

Die Anwendung des Sachwertfaktors unterliegt gem. § 35 Abs. 3 ImmoWertV dem Anpassungsgebot. Demnach ist der vom Gutachterausschuss herangezogene Sachwertfaktor (Basisfaktor mit Bezug auf das Referenzgrundstück) möglichst den (i) am Wertermittlungstichtag vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt und (ii) den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjektes (i.d.R. mit Ausnahme BOG) entsprechend anzupassen. Dabei soll die Anpassung möglichst auf Grundlage der vom Gutachterausschuss dafür bereitgestellten Indexreihen/Umrechnungskoeffizienten erfolgen.

Wesentliche Einflussgrößen (durch Grundstücksmerkmale) auf den Sachwertfaktor

Höhe des vorläufigen Sachwertes

Objekte mit geringem vorläufigem Sachwert erzielen im Verhältnis höhere Verkaufspreise als Objekte mit hohem vorläufigem Sachwert.

Lage

Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in einfachen Lagen (i.d.R. niedriger Bodenrichtwert).

Gebäudestandard

Objekte mit hoher Standardstufe erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Standardstufe (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

Restnutzungsdauer

Objekte mit hoher wirtschaftlicher Restnutzungsdauer erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Restnutzungsdauer (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

Wohnfläche

Objekte mit einer geringeren Wohnfläche erzielen relativ zum Sachwert in der Regel höhere Verkaufspreise als Objekte mit größerer Wohnfläche (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

WGFZ

Objekte mit einer höheren baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks erzielen relativ zum Sachwert in der Regel höhere Verkaufspreise als Objekte mit geringerer Ausnutzbarkeit (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

Erläuterung zum Ansatz des Sachwertfaktors:

Die den veröffentlichten Sachwertfaktoren zugrunde liegenden Verkaufsfälle liegen zum Zeitpunkt der Wertermittlung mindestens ein halbes Jahr zurück. In der Zwischenzeit hat der Grundstücksmarkt auf Basis von diversen Veröffentlichungen (z.B. empirica-Immobilienpreisindex) im Wohnsegment eine weitgehende Seitwärtsbewegung/Stabilisierung erfahren. Dahingehend wäre hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse keine wesentliche Adjustierung des Sachwertfaktors als marktgerecht zu beurteilen.

Im Vergleich mit dem Referenzgrundstück des Sachwertfaktors weist das Wertermittlungsobjekt etwa eine vergleichbare Grundstücksfläche (± 0), einen vergleichbaren Boden(richt)wert (± 0), einen höheren vorläufigen Sachwert (-), eine höhere Standardstufe (+), eine höhere wirtschaftliche Restnutzungsdauer (+) und eine vergleichbare Wohnfläche (± 0) auf.

Seitens des Sachverständigen wird – bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 748.000 € sowie unter Beachtung der zum Wertermittlungstichtag vorherrschenden Angebots- und Nachfragesituation im

bewertungsrelevanten Teilmarkt, der speziellen Grundstückssituation sowie der gebäudespezifischen Gegebenheiten ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor i. H. v. 1,05 in Ansatz gebracht.

10.3 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. Von zentraler Bedeutung für die Wertermittlung ist die Frage, wie das Marktgeschehen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet. Dies kann regional bzw. abhängig von der Marktsituation bzw. von der Objektart unterschiedlich sein. Die Höhe der Zu- oder Abschläge für die besonderen Merkmale ist, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (gem. § 8 (3) ImmoWertV 2021).

Überbau: Unter Überbau versteht man das unbeabsichtigte Bauen über die Grenze des eigenen Grundstücks hinaus. Der Eigentümer des Grundstücks, welches überbaut worden ist, muss den Überbau dulden, sofern er nicht sofort während des Überbaus Widerspruch einlegt (§ 912 Abs. 1 BGB). Er ist anderenfalls durch eine angemessene Geldrente zu entschädigen, oder er kann vom Überbauer den Kauf der betroffenen Grundstücksfläche verlangen.

Die Bemessung der Überbaurente ist auf den Zeitpunkt des Überbaus abzustellen (vgl. BGH v. 26.11.1971 V ZR 11/70, NJW 1972, S. 201). Die Höhe der Überbaurente entspricht im Allgemeinen der zum Zeitpunkt des Überbaus angemessenen jährlichen Verzinsung der überbauten Fläche.

Wird der Überbau erst zu einem späteren Zeitpunkt entdeckt, so darf die Überbaurente nicht an die zwischenzeitlich geänderten Bodenverhältnisse angepasst werden. Es gelten vielmehr die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Überbaus. Das bedeutet, dass in den meisten Fällen die Überbaurente wegen der in der Vergangenheit stark angestiegenen Bodenpreise nach wenigen Jahren eine praktische Bedeutung verliert.

Nach § 915 BGB kann der Rentenberechtigte jederzeit verlangen, dass ihm der überbaute Grundstücksteil zu dem Wert abgekauft wird, den er im Zeitpunkt der Grenzüberschreitung gehabt hat. Ein vernünftig handelnder Grundstückseigentümer wird wegen der fortlaufenden Bodenwertsteigerung den Abkauf jedoch nur im Zeitpunkt des Entstehens des Überbaus in Erwägung ziehen.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um das Grundstück, von welchem aus der Überbau ausgeht. Eine Überbaurente ist in vorliegendem Fall weder dinglich gesichert noch vereinbart.

Da in vorliegendem Fall das gesamte Gebäude (Nebengebäude genutzt zu Abstell-/Lagerzwecken – blau markiert), welches den Überbau darstellt, der Grunddienstbarkeit (s. 13.) unterliegt, wird der Überbausituation insgesamt keine Wertrelevanz beigemessen.



Instandhaltungsstau (Baumängel/Bauschäden): Bei der Wertermittlung werden die Bauschäden und anstehenden Maßnahmen berücksichtigt, die üblicherweise Einfluss auf den Marktpreis der Immobilie haben. Dies sind vor allem Arbeiten, welche erforderlich sind, um das Objekt bei einem zeitgemäßen Standard weiter nutzen zu können und Maßnahmen zur Erfüllung der aktuellen gesetzlichen Anforderungen, z. B. an die energetischen Eigenschaften von Bauteilen.

Bei der Bemessung der Wertminderung stellt sich eine Unterscheidung nach nicht disponiblen (unabweisbar, sprich unverzüglich zu beseitigen aus wirtschaftlichen und/oder rechtlichen Gründen) und disponiblen (nicht zwingend erforderlich) Instandsetzungskosten zum Qualitätsstichtag als zweckmäßig dar.

Wertabschläge aufgrund von Baumängeln und/oder Bauschäden bzw. unterlassener Instandhaltung können sich an den Schadensbeseitigungskosten orientieren und nach Erfahrungswerten oder unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen sowie unter Beachtung der Rentierlichkeit berücksichtigt werden. Dabei kann im Rahmen einer Wertermittlung ausdrücklich nur eine Kostenschätzung (Ungenauigkeit $\pm 30\%$) vorgenommen werden. Eine hinreichende Genauigkeit der zu erwartenden Kosten kann regelmäßig erst nach Vorlage von Ausschreibungsergebnissen erwartet werden. Für eine fundierte Kostenschätzung bedarf es gegebenenfalls eines Sondergutachtens (z.B. auf Grundlage der Bauteilmethode). Sämtliche Wertansätze zur Behebung von Baumängeln/Bauschäden sind dahingehend keineswegs im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren. Hierzu wären weitergehende, differenzierte Untersuchungen und Kostenschätzungen erforderlich, welche explizit nicht Gegenstand vorliegender Wertermittlung darstellen.

Insbesondere bei Sachwertobjekten wird die Wertminderung wegen disponibler Bauschäden aufgrund der bestehenden Schicksalsgemeinschaft mit dem Gebäude (der Wertminderungsabschlag kann nicht höher sein als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers) mit den alterswertgeminderten Schadensbeseitigungskosten angesetzt. Darüber hinaus kann nach sachverständiger Einschätzung eine Anpassung an den Markt vorgenommen werden.

Wertung:

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung erfolgt die Berücksichtigung von Instandhaltungsstau i.H.v. rd. 11.500 €. Dieser Betrag ergibt sich wie folgt:

	Maßnahme	Anrechnung	Werteinfluss
Nicht disponible Instandsetzungskosten			
Finalisierung Innenausbau (pauschal)	5.000 €	100%	5.000 €
Montage fehlende Beleuchtungskörper (pauschal)	500 €	100%	500 €
Herstellung Terrasse (ca. 40 m ² x 150 €/m ²)	6.000 €	100%	6.000 €
Disponibile Instandsetzungskosten (alterswertgemindert)			
-			
			11.500 €
Gesamt rd.:			11.500 €

Geh- und Fahrrecht, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht: Grundsätzlich ergibt sich der Wert des Rechts für das begünstigte Grundstück (Bewertungsobjekt) aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des begünstigten Grundstücks ohne Berücksichtigung des Wegerechts und des Verkehrswerts mit Berücksichtigung des Wegerechts. Der Wertvorteil ergibt sich durch Erhöhung der baulichen und sonstigen Nutzbarkeit und ist normalerweise nicht identisch mit dem Wertnachteil des belasteten Grundstücks. Dieser Wertvorteil muss im Rahmen der boG nicht gesondert berücksichtigt werden, da dieser bereits hinreichend im vorläufigen Verfahrenswert abgebildet ist.

Gemäß vorliegender Eintragungsbewilligung werden die Kosten der Instandhaltung und der Unterhaltung der Fläche (ca. 250 m²) und die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht seitens der Eigentümer des herrschenden und des dienenden Grundbesitzes je zur Hälfte getragen. Dahingehend fallen im Zusammenhang mit dem Eigentum an dem bewertungsgegenständlichen Grundstück laufende Kosten an. Dieser Umstand wird im regionalen Marktgeschehen wertmindernd berücksichtigt, weshalb eine Berücksichtigung im Zuge der boG erforderlich ist. Eine Wegerechtsrente ist auf Basis der Eintragungsbewilligung nicht zu entrichten.

In welcher Höhe die laufenden Kosten für Instandhaltung bzw. Unterhaltung tatsächlich anfallen, kann nur grob überschlägig geschätzt werden. Unter Annahme eines Kostenbetrages i.H.v. pauschal 100 € p.a.¹⁵ ergibt sich ein kapitalisierter Wertabschlag i.H.v. $100 € \times 40^{16} = 4.000 €$.

¹⁵ 250 m² x 0,40 €/m² p.a. = 100 € p.a.

¹⁶ Ewige Rente bei Zinssatz von 2,5%: $100/2,5 = 40$. Gemäß Marktbericht der Stadt Augsburg 2024 liegt der mittlere Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (BRW bis 899 €/m²) bei 2,09%.

10.4 Sachwertberechnung

Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen

Gebäudetyp (NHK 2010):	1.01 Freistehendes EFH/ZFH
Standardstufe:	3,54

Kostenkennwert

Kostenkennwert Freistehendes EFH/ZFH:	970 €/m ² BGF
---------------------------------------	--------------------------

Baupreisindex (2010 = 100):	100,0
-----------------------------	-------

Baupreisindex (Stand Q1 2025):	186,0
--------------------------------	-------

Kostenkennwert Freistehendes EFH/ZFH angepasst:	1.804 €/m ² BGF
---	----------------------------

Herstellungskosten

Wohnhaus:	264 m ² BGF x 1.804 €/m ² BGF =	476.256 €
-----------	---	-----------

Sonstige Bauteile:		5.000 €
--------------------	--	---------

Gesamt		481.256 €
---------------	--	------------------

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Abzgl. Alterswertminderung

Reales Baujahr:	2022
-----------------	------

Fiktives Baujahr:	2022
-------------------	------

Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
----------------------	----------

Restnutzungsdauer nach sachverst. Einschätzung:	77 Jahre
---	----------

(Fiktives) Alter:	3 Jahre
-------------------	---------

Alterswertminderungsfaktor: 0,96; Alterswertminderung (linear):	4%	-18.047 €
---	----	-----------

Sachwert der baulichen Anlagen		463.209 €
---------------------------------------	--	------------------

Sachwert der baulichen Außenanlagen

in % des Sachwerts der baulichen Anlagen	5%	23.160 €
--	----	-----------------

Bodenwert, rd.:	262.000 €
-----------------	-----------

Sachwert der baulichen Anlagen:	463.209 €
---------------------------------	-----------

Außenanlagen:	23.160 €
---------------	----------

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks:	748.369 €
---------------------------------------	------------------

Sachwert

Marktangepasster vorl. Sachwert:	1,05 x	748.369 € =	785.788 €
----------------------------------	--------	-------------	------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-15.500 €
--	--	------------------

Dienstbarkeiten	-4.000 €
-----------------	----------

Instandhaltungsrückstau / Offene Reparaturleistungen	-11.500 €
--	-----------

Sachwert:	rd.	770.000 €
------------------	------------	------------------

Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes führt zu einem Kapitalwert in Höhe von rd. 5.330 €/m² Wohnfläche bzw. rd. 4.040 €/m² Wohn- und Nutzfläche. Der Bodenwertanteil beträgt ca. 34 %.

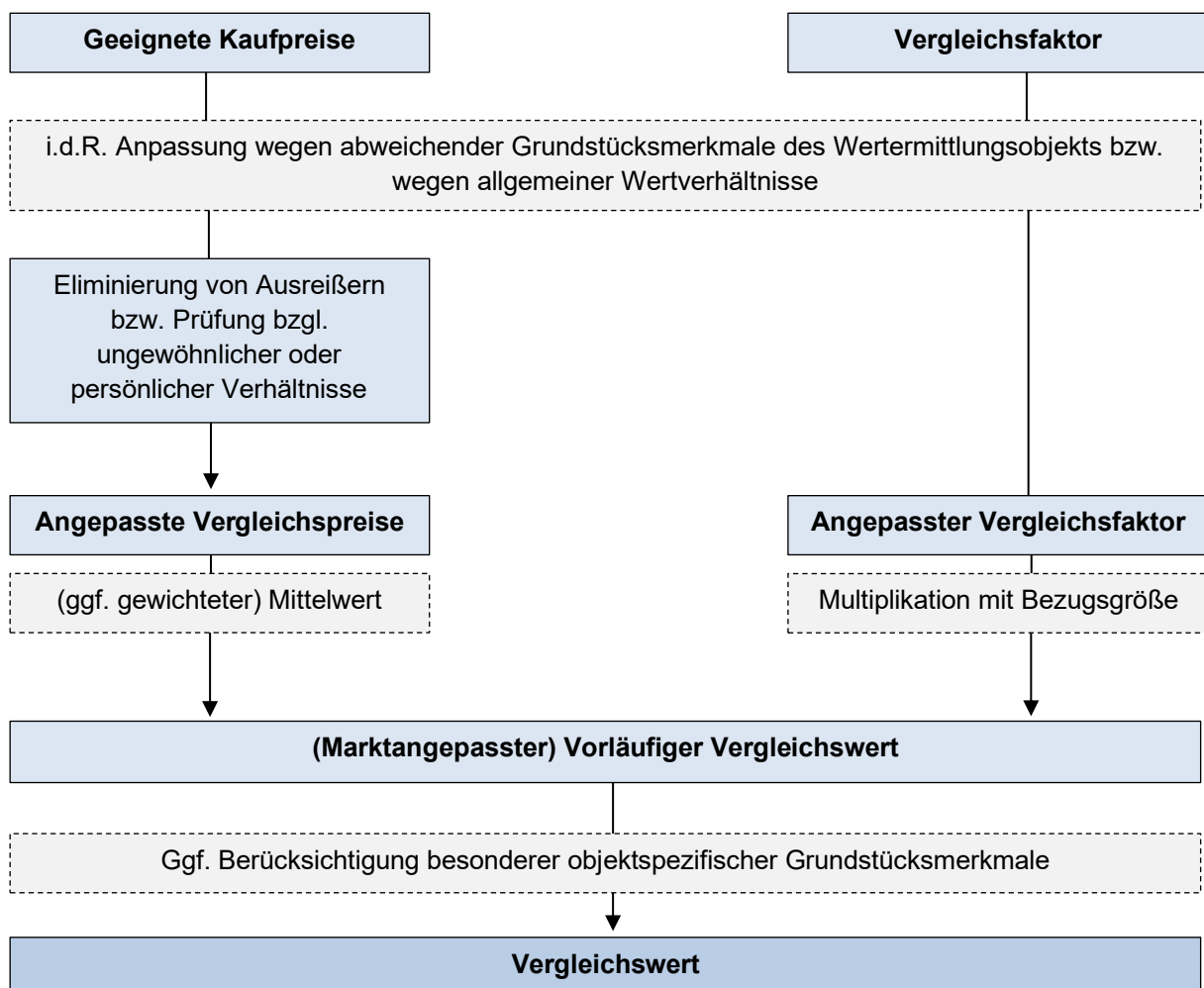
Mit Blick auf die Lage, die Grundstücksgröße sowie die vorhandene Bebauung werden die Verhältniszahlen seitens des Sachverständigen als plausibel erachtet.

11. 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.



11.1 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 der Stadt Augsburg getätigt. Da eine ausreichende Anzahl an Kauffällen hinreichend vergleichbarer Objekte nicht vorliegt, kann das Vergleichsverfahren nicht angewendet werden.

Seitens des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg wurden zwei Vergleichspreise für Einfamilienhäuser (Neubau) im (näheren) Umkreis des Wertermittlungsobjektes zur Verfügung gestellt.

Kauffall	Adresse	Verkaufszeitpunkt	Bodenrichtwert	Grundstücksfläche	Baujahr	Gebäudeart	Geschosse	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² Wohnfläche	Kaufpreis je Grundstücksfläche
1	Anonym	Q4 2024	800 €/m ²	206 m ²	2018	EFH freist.	II+DG	125 m ²	675.000 €	5.400 €/m ²	3.277 €/m ²
2	Anonym	Q1 2025	800 €/m ²	544 m ²	2018	EFH freist.	I+DG	173 m ²	910.000 €	5.260 €/m ²	1.673 €/m ²

11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Entfällt.

11.3 Vergleichswertberechnung

Entfällt.

12. Würdigung

Die beiden zur Verfügung gestellten Vergleichspreise bewegen sich zwischen 675.000 € und 910.000 € bzw. zwischen 5.260 €/m² Wohnfläche und 5.400 €/m² Wohnfläche.

Im Marktbericht 2024 der Stadt Augsburg werden Gebäudefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser in einem Bodenrichtwertbereich bis 949 €/m² (bezogen auf das gesamte Stadtgebiet) und einem Baujahr 2020¹⁷ mit 6.377 €/m² bzw. einer Restnutzungsdauer von 75 Jahren mit 6.386 €/m² ausgewiesen.

Der Marktbericht 2024 der Stadt Augsburg weist Durchschnittswerte für Kaufpreise wiederverkaufter freistehender Einfamilienhäuser im Stadtgebiet Augsburg aus: 500.000 € (1. Quartil) – 850.000 € (3. Quartil) / Median: 650.000 € (Baujahr 1960, WoFl. 143 m², Grundstücksgröße 570 m², Bodenwertanteil: 77,4%). In der Gemarkung Oberhausen betragen die Durchschnittswerte 390.000 € (1. Quartil) – 618.000 € (3. Quartil) / Median: 490.000 € (Baujahr 1955, WoFl. 115 m², Grundstücksgröße 439 m², Bodenwertanteil: 73,5%).

Die Plattform Homeday weist für Einfamilienhäuser (Neubau und Bestand) in der entsprechenden Mikrolage des Wertermittlungsgegenstandes einen durchschnittlichen Angebotspreis von 4.450 €/m² (Stand: Q4 2024) aus.

Engel & Völkers weist für Einfamilienhäuser (Neubau und Bestand) im Stadtteil Bärenkeller einen durchschnittlichen Angebotspreis von 4.400 €/m² (Stand: 2025) aus.

Gemäß Wohnimmobilienmarktbericht Augsburg (Stand Mai 2025) der HypoVereinsbank liegen Kaufpreise für Einfamilienhäuser (Neubau bis 10 Jahre, ca. 140 m² Wohnfläche) in einfachen Lagen Augsburgs zwischen 600.000 € und 820.000 €.

Gemäß on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien reicht die Preisspanne für vergleichbare Immobilien in der Mikrolage des Wertermittlungsgegenstandes von 3.834 €/m² bis 5.463 €/m² Wohnfläche (angemessener Wert: 4.576 €/m²).

In der weiteren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes (Entfernung < 2 km) werden vergleichbare jedoch erst projektierte Objekte (120 m² - 160 m² Wohnfläche; Neubau) durchschnittlich zu rd. 5.300 €/m² zum Kauf angeboten (ImmobilienScout24, Immowelt, Immonet). Die Spanne reicht dabei von rd. 4.200 €/m² bis 6.600 €/m².

Vorgenannte Marktpräferenzen stützen den ermittelten Sachwert (770.000 €). Der dem Sachwert zu Grunde liegende Kapitalwert (rd. 5.330 €/m²) wird – unter Beachtung vorstehend dargelegter Vergleichsparameter – ebenfalls als marktgerecht erachtet.

¹⁷ Gebäudefaktoren für aktuellere Baujahre werden nicht ausgewiesen.

13. Werteinfluss der Belastung Abt. II lfd. Nr. 1

Auftragsgemäß soll in der Wertermittlung der mögliche Werteinfluss der Grunddienstbarkeit (Flächennutzungs-, Fahrzeug- und Geräteabstellrecht) separat dargestellt werden. Der Verkehrswert soll ohne Einfluss der Belastung ermittelt werden.

Hinweis: Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, die entsprechende Fläche samt darauf befindlichen Aufbauten, sowie auch zum Abstellen von Kraftfahrzeugen jeglicher Art, insbesondere auch zum Abstellen eines Wohnwagens, zu benutzen. Ferner kann die Fläche auch zum Abstellen und Lagern von Geräten und ähnlichem benutzt werden. Dies hat der jeweilige Eigentümer des bewertungsgegenständlichen Grundstücks zu dulden. Faktisch ist dadurch die tatsächliche Nutzbarkeit der dem Flächennutzungs-, Fahrzeug- und Geräteabstellrecht unterliegenden Grundstücksteilfläche stark eingeschränkt. Dies bewirkt einen negativen Werteinfluss.

Andererseits ist der Eigentümer des herrschenden Grundstücks dem Eigentümer des bewertungsgegenständlichen dienenden Grundstücks gegenüber zwar zur Erhaltung in einem ordentlichen und gepflegten Zustand verpflichtet und hat sämtliche Kosten der Er- und Unterhaltung zu tragen. Dahingehend „entfallen“ dem jeweiligen Eigentümer des bewertungsgegenständlichen Grundstücks ein Teil der Instandhaltungskosten, welche anderenfalls im Zusammenhang mit dem Eigentum entstanden wären. Eine Entschädigungszahlung/Rentenzahlung ist jedoch nicht vereinbart.

Für die Ermittlung des Werteinflusses sind im Wesentlichen (i) die Aspekte des Barwerts der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile durch das Flächennutzungs-, Fahrzeug- und Geräteabstellrecht sowie (ii) die Marktanpassung zu berücksichtigen.

Wirtschaftliche Vorteile

Die „Ersparnis“ von Instandhaltungskosten für die Grundstücksfläche ist marginal und besitzt keinen wesentlichen Einfluss. Dahingehend existieren keine messbaren wirtschaftlichen Vorteile.

Wirtschaftliche Nachteile

Der wirtschaftliche Nachteil ergibt sich in vorliegendem Fall aus der stark eingeschränkten Nutzung der belasteten Grundstücksfläche. Regelmäßig wird diesem Umstand in der gängigen Wertermittlungspraxis durch einen prozentualen Abschlag vom unbelasteten Bodenwert Rechnung getragen. Der Abschlag ist einzelfallabhängig und bemisst sich regelmäßig an dem Ausmaß der Nutzungseinschränkung und Beeinträchtigung. In vorliegendem Fall ist die Beeinträchtigung für das Gesamtgrundstück als sehr gering einzustufen da die Belastung (i) nur einen kleinen Teil des Grundstücks (ca. 42 m² bzw. rd. 6%)¹⁸ berührt, (ii) sich die belastete Fläche am äußeren Rand des Grundstücks befindet und nur das Gartenland betrifft, (iii) die bauliche Nutzbarkeit des Gesamtgrundstücks nicht wesentlich beeinträchtigt wird und (iv) keine wesentlichen Immissionen zu erwarten sind.

Die Belastung betrifft im Wesentlichen nur einen Teil des (fiktiven) Gartenlandes. Unter Ansatz eines Abschlags vom unbelasteten Bodenwert i.H.v. 75% ergibt sich eine Bodenwertreduzierung von:

$$160 \text{ €/m}^2 \times 75\% \times 42 \text{ m}^2 = 5.040 \text{ € bzw. rd. } 5.000 \text{ €}.$$

Bezogen auf den gesamten Bodenwert (262.000 €) ergäbe sich ein Wertabschlag von rd. 2%, welcher als plausibel erachtet wird.

¹⁸ Die Fläche wurde überschlägig aus der Liegenschaftskarte herausgemessen.

14. 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 Sachwert ab.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungstichtag beträgt der ermittelte (fiktiv unbelastete) Verkehrswert rd.:

770.000 €

(in Worten: Euro siebenhundertsiebzigttausend)

Werteinfluss durch Belastung in Abt. II des Grundbuches:

Der (fiktive) Werteinfluss der Belastung in Abt. II - Lfd. Nr. 1 „Grunddienstbarkeit (Flächennutzungs-, Fahrzeug- und Geräteabstellrecht)“ wird bewertet mit: - 5.000 €.



[Handwritten signature]

Aschaffenburg, den 26.07.2025

Maximilian Zöller, MRICS

15. Literaturverzeichnis

- Bienert/Wagner (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden.
2. Auflage. Springer Gabler Verlag.
- BKI (2023): Statistische Kostenkennwerte Altbau 2023
- Bobka Hrsg. (2024): Spezialimmobilien von A bis Z.
4. Auflage. Reguvis Verlag.
- Kleiber (2020): Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2020. GuG-Sachverständigenkalender.
Köln: Wolters Kluwer Verlag.
- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
10. Auflage. 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. Werner Verlag.
- Sommer/Kröll (2010): Lehrbuch zur Immobilienbewertung.
3. Auflage. Düsseldorf: Luchterhand Verlag.
- Stumpe/Tillmann (2014): Versteigerung und Wertermittlung.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (2020): Baukosten 2020/21. Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung.
24. 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



Zufahrt
(über Dienstbarkeit gesichert)



Ansicht Süd



Ansicht West



Ansicht Nordost



Ansicht Nordost



Ansicht Ost



Garten/Nebengebäude



Gartenbereich



Fehlende Außenbeleuchtung



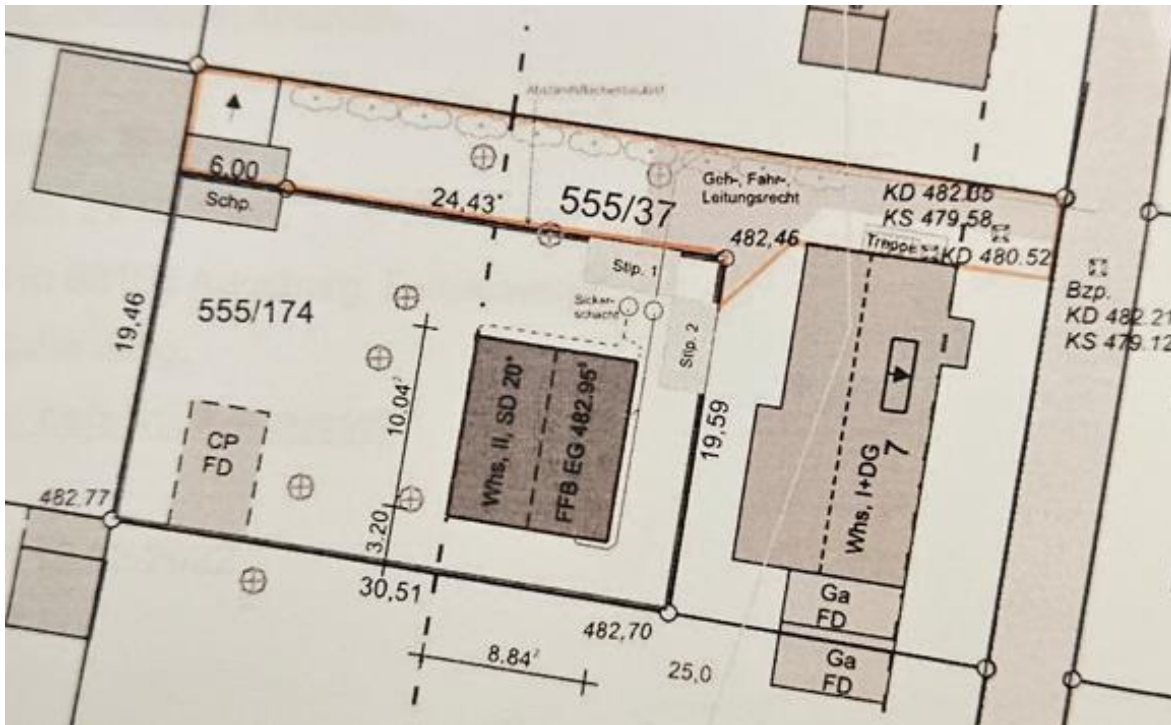
Terrasse in der Erstellung



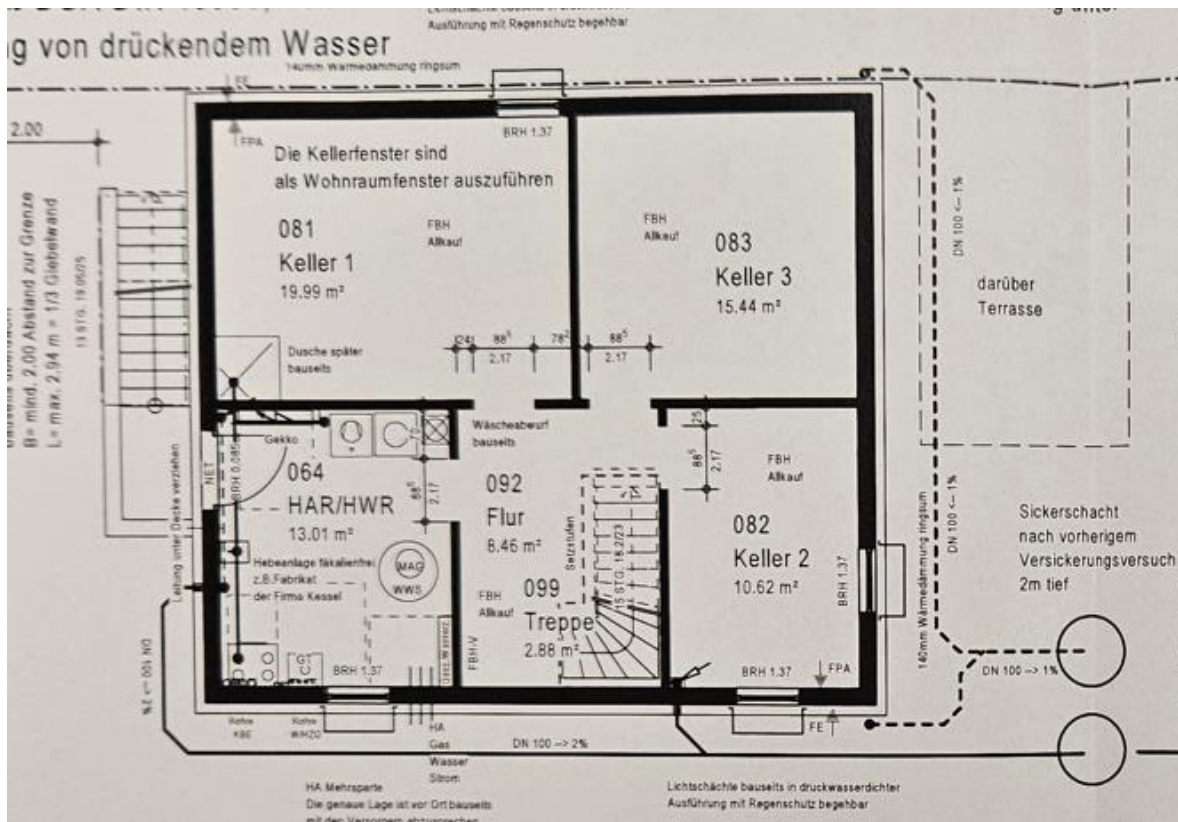
Nebengebäude (mit Outdoorküche)



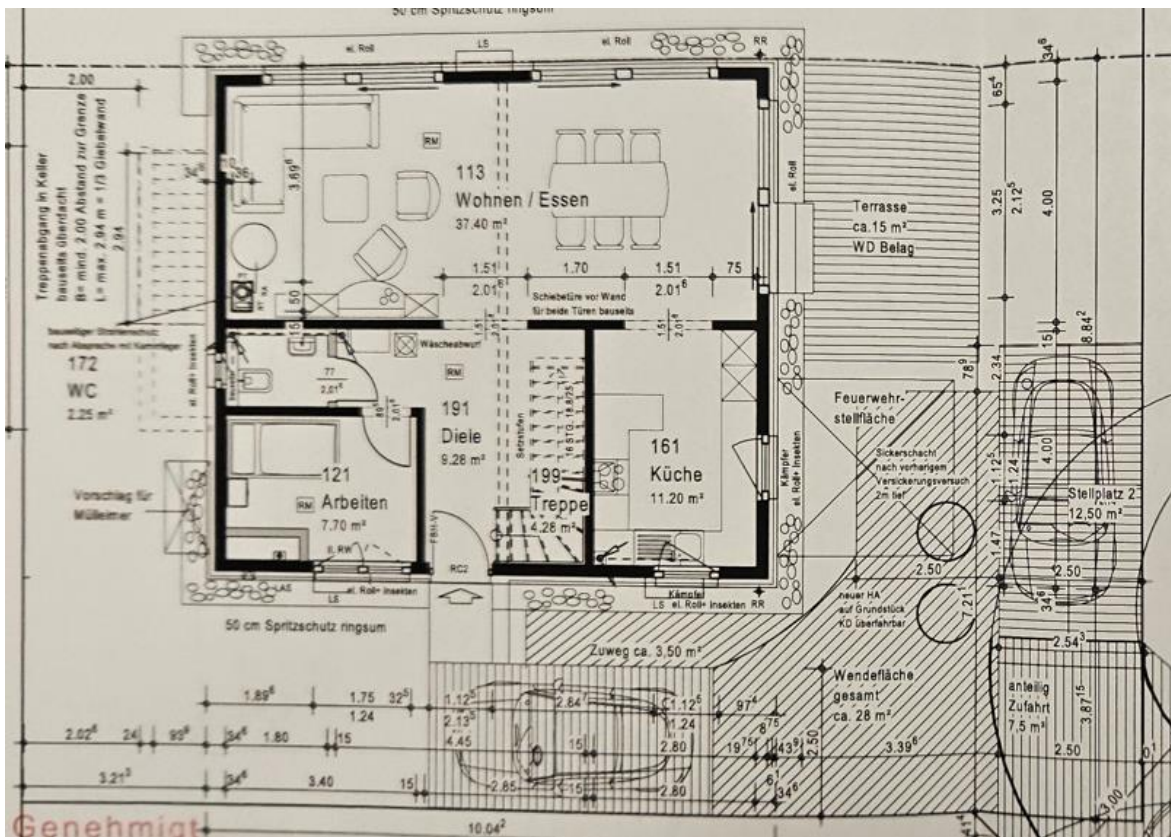
Anlage 2: **Bauunterlagen**



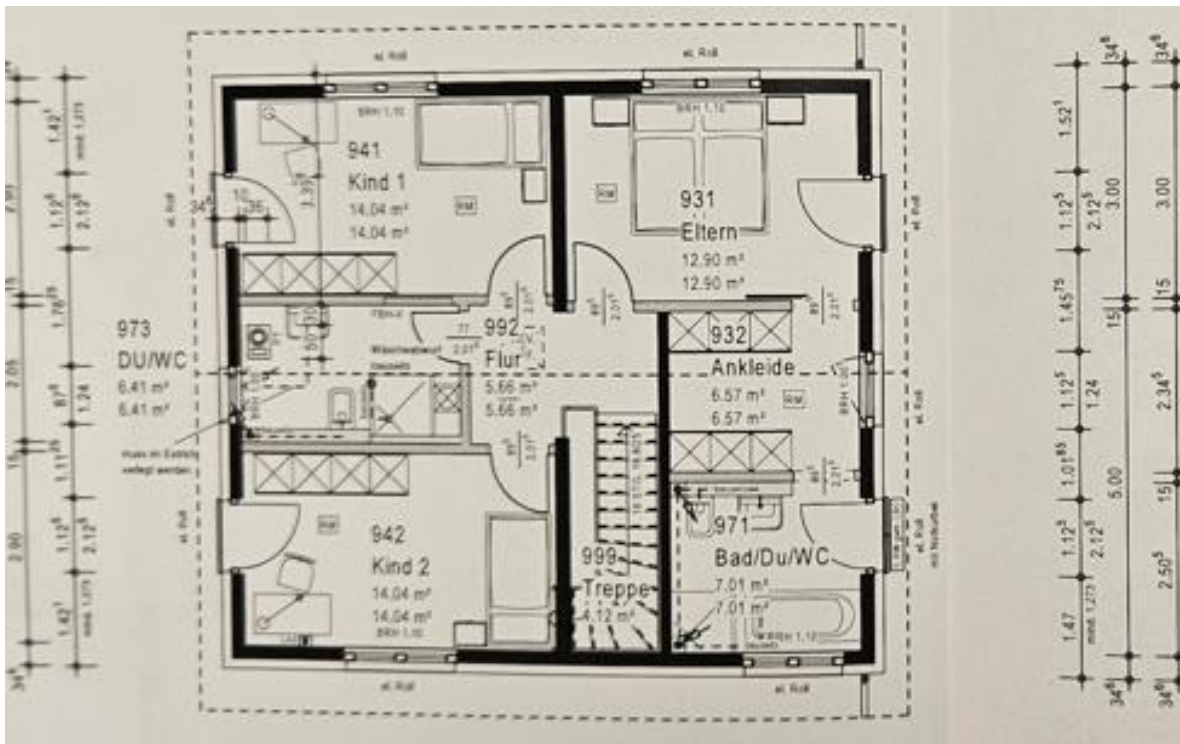
Lageplan



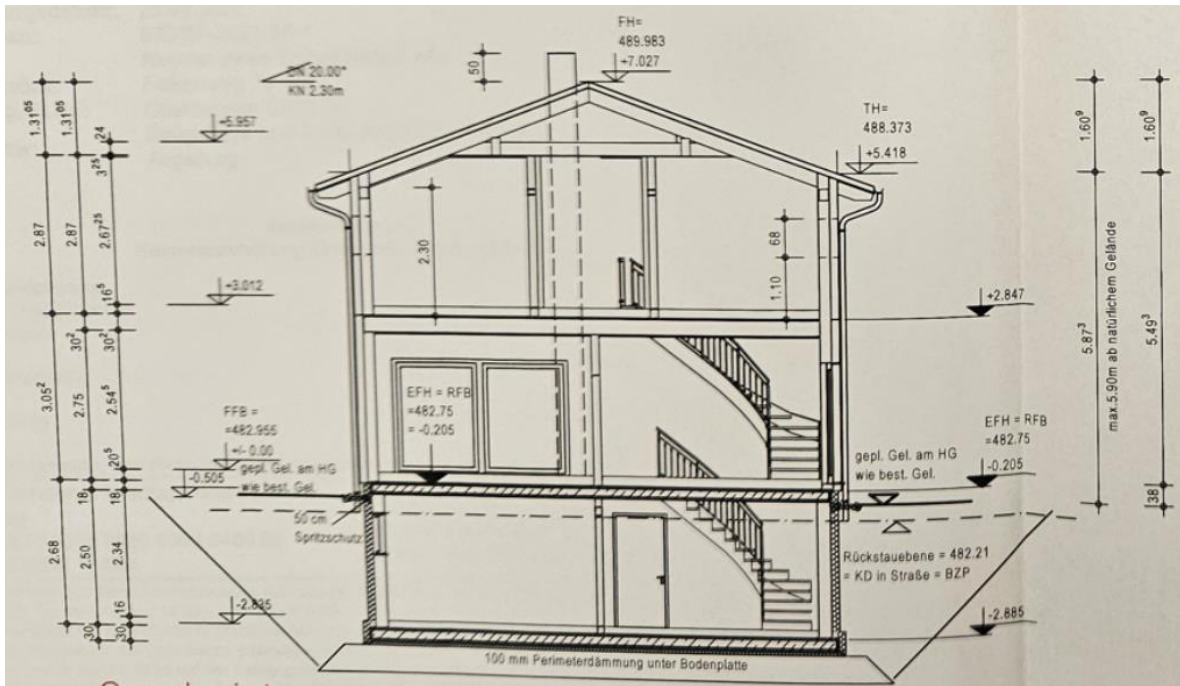
Grundriss Keller



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

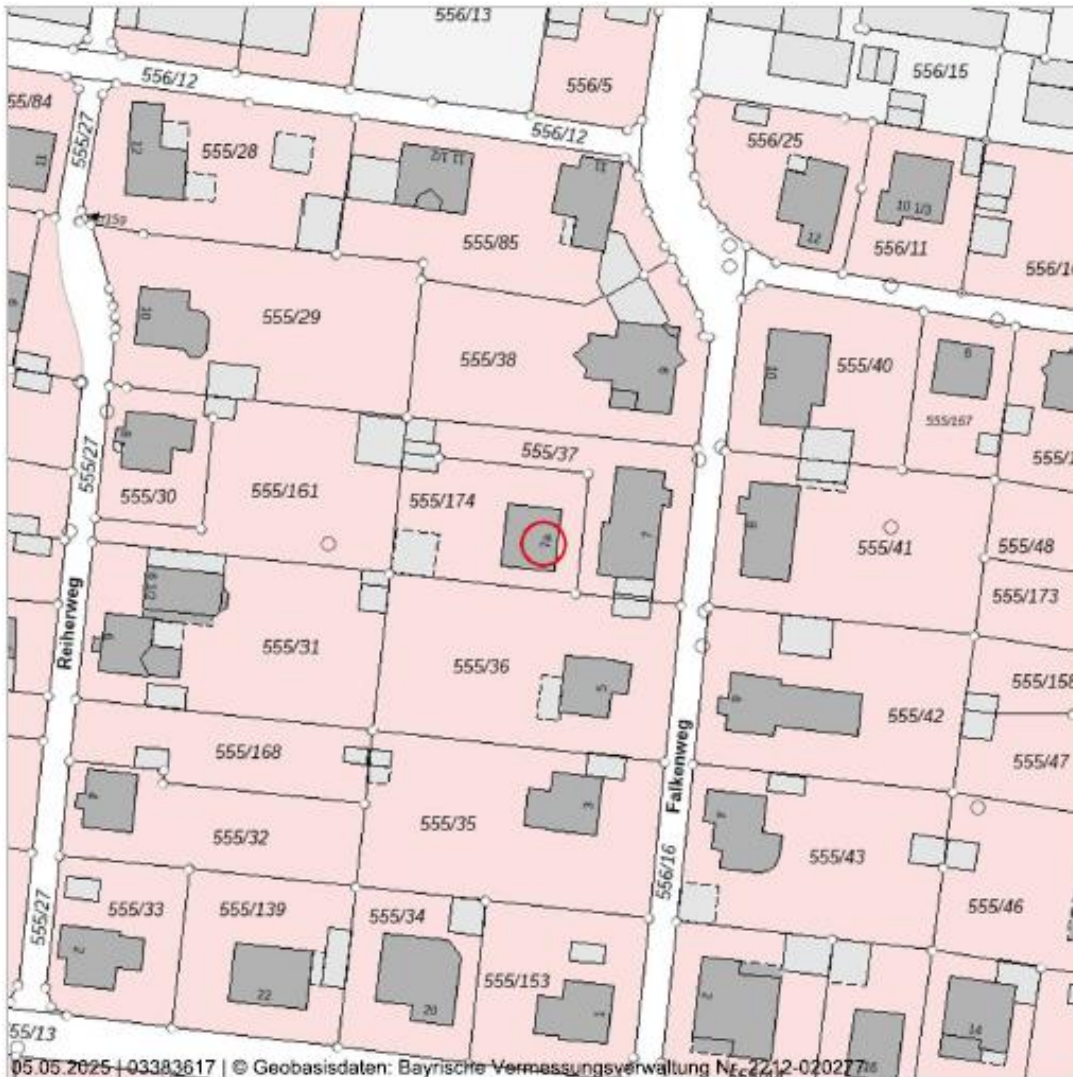


Schnitt

Anlage 3: Liegenschaftskarte

Flurkarte Bayern

86156 Augsburg, Falkenweg 7



05.05.2025+03383617 | © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2212-0202716
Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m
0 100 m

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstückdaten

Die Flurkarte zeigt die Grundstückdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Sie enthält u.a. Flurstücksgrenzen, Flurstücknummern, 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 Maßnahme nur bedingt geeignet.

Datenquelle

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: Mai 2025

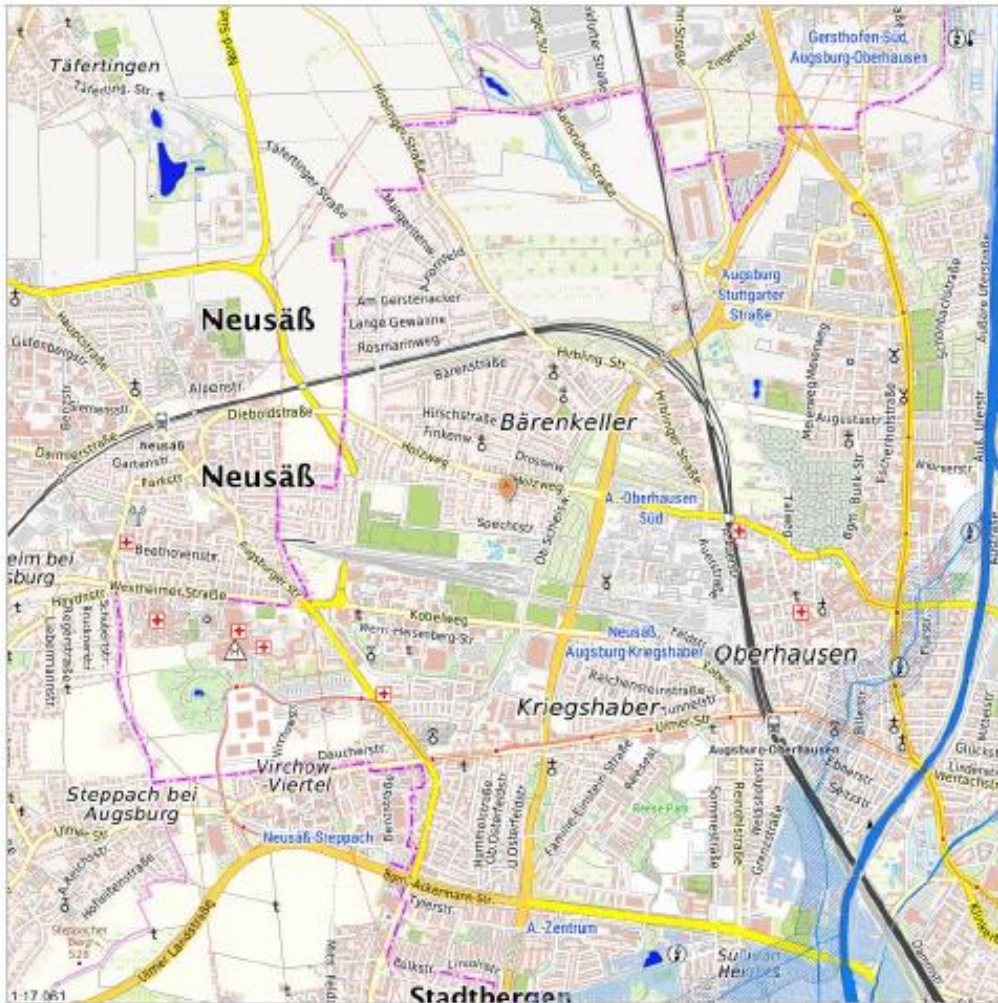


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03383617 vom 05.05.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Anlage 4: **Unwetterkarten**

ZÜRS Hochwassergefährdung

86156 Augsburg, Falkenweg 7



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 GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BfG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Earth, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flusnetz © GeoBasis-DE / BfG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03383617 vom 05.05.2025 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® 2025

Starkregengefährdung

86156 Augsburg, Falkenweg 7



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: 2025 (CC BY-SA 2.)

Anlage 5: **Nebenfragen****Frage: Sind Mieter / Pächter vorhanden?**

Antwort: Es sind keine Mieter / Pächter vorhanden. Das Objekt ist eigengenutzt.

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Nein, das Wertermittlungsobjekt ist nicht nach Wohnungseigentumsgesetz geteilt.

Frage: Wer ist der zuständige Kaminkehrer?

Antwort: Herr Marcus Pokorny (Anschrift: Königsberger Straße 64b, 86165 Augsburg)

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Gemäß Aussage der Eigentümerseite 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 eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG?

Antwort: Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung.

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: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt vor.

Frage: Besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten?

Antwort: Es besteht kein Verdacht auf Ökologische Altlasten.