

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB für das mit einem Zweifamilienhaus
bebaute Grundstück in 86477 Adelsried, Birkenstraße 3,
Flurstück 636/4, Gemarkung Adelsried; AZ: K 15/25



VERKEHRSWERT / MARKTWERT

740.000 €

Auftraggeber: Amtsgericht Augsburg-Vollstreckungsgericht,
Am Alten Einlaß 1, 86150 Augsburg
Objekt: Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung
Straße: Birkenstraße 3
Ort: 86477 Adelsried
Wertermittlungsstichtag: 10.06.2025



Bewertungsannahmen / Hinweise

1. Gemäß Auskunft durch das Landratsamt Augsburg liegt für den nachträglich erfolgten Ausbau des Dachgeschosses keine Baugenehmigung vor. Bei der Wertermittlung wird angenommen, dass die bauordnungsrechtlichen Vorgaben im Zusammenhang mit dem Dachgeschossausbau erfüllt wurden und eine Anzeige bei der Gemeinde erfolgt.
2. Der Grundbuchauszug datiert vom 03.06.2025. Es wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Auszugsdatum und dem Wertermittlungstichtag keine Eintragungen im Grundbuch, insbesondere in Abteilung II, mit einem nennenswerten Werteinfluss erfolgt sind.



Zusammenfassung

Objektart	Zweifamilienhaus	Straße	Birkenstraße 3
Nutzung	eigengenutzt	PLZ / Ort	86477 Adelsried
Grundbuchangaben	Amtsgericht: Augsburg	Katasterangaben	Gemarkung:
	Band: 25		Adelsried
	Blatt-Nr.: 904		Flst.: 636/4
Wertermittlungsstichtag	10.06.2025	Grundstücksgröße	935 m ²
Qualitätsstichtag	10.06.2025	Ursprungsbaujahr	1976
Tag der Ortsbesichtigung	10.06.2025	Tatsächliches Baualter	49 Jahre
Bruttogrundfläche ca.	570 m ²	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wohnfläche ca.	284 m ²	Restnutzungsdauer	25 Jahre

Ergebnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025

Bodenwert	500.000 €
Sachwert	740.000 €
VERKEHRSWERT	740.000 €

Vergleichsparameter

EUR/m ² WF rd.	2.610 €/m ²
---------------------------	------------------------



INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	7
1.1	Spezifische Bewertungsangaben	7
1.1.1	Auftraggeber	7
1.1.2	Bewertungsobjekt	7
1.1.3	Bewertungsanlass	7
1.1.4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.....	7
1.1.5	Zusammenfassung des Beweisbeschlusses.....	7
1.1.6	Verfasser des Gutachtens	7
1.1.7	Interessenskonflikte	8
1.1.8	Objektbegehung	8
1.2	Unterlagen.....	9
1.2.1	Unterlagen der Parteien.....	9
1.2.2	Eigene Recherchen	9
1.3	Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen	9
1.4	Abgrenzung des Auftrags	10
1.5	Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung	11
1.6	Sprachgebrauch in diesem Gutachten	11
2	GRUNDBUCH	12
2.1	Allgemein	12
2.2	Lasten und Beschränkungen	13
3	GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG	14
3.1	Beschreibung der Lage.....	14
3.1.1	Makrolage	14
3.1.2	Mikrolage	14
3.2	Grundstück.....	16
3.2.1	Beschreibung.....	16
3.2.2	Erschließung	16
3.2.3	Entwicklungszustand	16
3.2.4	Baugrund	17
3.2.5	Altlasten	17
3.2.6	Grund- und Oberflächenwasser	17
3.2.7	Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	17
3.2.8	Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung	17
3.2.9	Bergbau	17
3.3	Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums	17
3.3.1	Flächennutzungsplan.....	17
3.3.2	Bebauungsplan.....	17
3.3.3	Denkmalschutz / Bodendenkmal	18
3.3.4	Baulasten	18
4	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	19
4.1	Bauliche Anlagen	19
4.2	Nutzungssituation	19
4.3	Gesamt- und Restnutzungsdauer	19



4.4	Baubeschreibung	20
4.5	Außenanlagen und Nebengebäude	21
4.6	Baumängel/ Bauschäden	22
4.7	Energetische Betrachtung / Nachhaltigkeitsaspekte	22
4.8	Funktionalität.....	23
4.9	Beurteilung der baulichen Anlagen	23
5	FLÄCHENBERECHNUNGEN	24
5.1	Bruttogrundfläche.....	24
5.2	Wertrelevante Geschossflächenzahl	24
5.3	Mietflächen.....	24
6	WERTERMITTLUNG	26
6.1	Wertermittlungsverfahren.....	26
6.1.1	Vorbemerkung	26
6.1.2	Verfahrenswahl.....	26
6.2	Bodenwertermittlung	27
6.2.1	Vorbemerkung	27
6.2.2	Bodenrichtwert.....	27
6.2.3	Anpassungen.....	28
6.2.4	Bodenwertberechnung.....	29
6.3	Sachwertverfahren	30
6.3.1	Beschreibung des Verfahrens	30
6.3.2	Herstellungskosten	30
6.3.3	Alterswertminderungsfaktor	32
6.3.4	Bauliche Außenanlagen/ sonstige Anlagen.....	32
6.3.5	Allgemeine Marktanpassung (Sachwertfaktor).....	33
6.3.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	34
6.3.7	Ergebnis der Sachwertermittlung	35
7	VERKEHRSWERT	36
 ANLAGEN		
	Anlage 1 Übersichtskarte	38
	Anlage 2 Umfeldplan	39
	Anlage 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster	40
	Anlage 4 Bauzeichnungen	41
	Anlage 5 Fotodokumentation	45



ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AWF	Alterswertminderungsfaktor
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
BKI	Baukosteninformationszentrum
BOG	Besonderes objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
DG	Dachgeschoss
DIN	Deutsche Institut für Normung
ebf	Erschließungsbeitragsfrei
Ebpf.	Erschließungsbeitragspflichtig
EG	Erdgeschoss
Flst.	Flurstück
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
K. A.	Keine Angabe
KAG	Kommunalabgabengesetz
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
LSZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RND	Restnutzungsdauer
UG	Untergeschoss
WF	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	Wohnflächenverordnung
WST	Wertermittlungsstichtag



1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Spezifische Bewertungsangaben

1.1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Augsburg-Vollstreckungsgericht
Frau Urkundsbeamtin Aust
Am Alten Einlaß 1
86150 Augsburg

Der Auftrag wurde am 12.05.2025 erteilt.

1.1.2 Bewertungsobjekt

Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung (Flurstück 636/4, Gemarkung Adelsried)
Birkenstraße 3
86477 Adelsried

1.1.3 Bewertungsanlass

Verkehrswertgutachten i. S. d. § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft¹.

Amtsgericht Augsburg
Aktenzeichen: K 15/25

1.1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag² ist für diese Wertermittlung der 10.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Der Qualitätsstichtag³ entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

1.1.5 Zusammenfassung des Beweisbeschlusses

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

1.1.6 Verfasser des Gutachtens

Dipl.-SV (DIA) Thomas Mascha, MRICS, HypZert F, von der IHK Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

¹ 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

² Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

³ Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV) und entspricht i. d. R. dem Wertermittlungsstichtag.



1.1.7 Interessenskonflikte

Vor Auftragsannahme wurde intern eine Überprüfung zu gegebenenfalls bestehenden Interessenskonflikten, z. B. in Form von persönlichen Verhältnissen des Sachverständigen zu Auftraggebern, anderen beteiligten Personen oder aus einer Verbindung zum Bewertungsobjekt, durchgeführt. Demnach ergaben sich keine Interessenskonflikte.

1.1.8 Objektbegehung

Die Objektbesichtigung wurde am 10.06.2025 in einem angemessenen Umfang durchgeführt. Es konnten alle Räume des Wohnhauses, die Doppelgarage sowie die Freiflächen des Grundstücks in Augenschein genommen werden.

An der Objektbesichtigung haben neben dem Ersteller des Gutachtens folgende Personen teilgenommen:

- Antragstellerin
- Sohn der Antragstellerin
- Antragsgegner
- Partner der Tochter des Antragsgegners
- Prozessbevollmächtigte



1.2 Unterlagen

1.2.1 Unterlagen der Parteien

Dem Gutachter wurden von den Parteien keine Unterlagen zur Verfügung gestellt, die für die Gutachtenerstellung herangezogen wurden.

1.2.2 Eigene Recherchen

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte von der Gemeinde, dem Landkreis bzw. dem Gutachterausschuss eingeholt:

Auskunft	Datum
Grundbuchauszug	03.06.2025
Bauplanunterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)	31.10.1974/29.10.1968
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	15.05.2025
Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	19.05.2025
Altlasten	19.05.2025
Erschließungssituation	19.05.2025
Grund- und Oberflächenwasserprobleme	19.05.2025
Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	19.05.2025
Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung	19.05.2025
Bodenrichtwertkarte	01.01.2024
Online-Auskunft aus dem Geoportal Bayern (Bayern Atlas) zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie zum Denkmalschutz	15.05.2025

1.3 Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen

Nachfolgend sind die maßgeblichen Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen in der jeweils aktuellsten bzw. für die Wertermittlung relevanten Fassung aufgeführt.

II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
DIN 276	Kosten im Hochbau
DIN 277	Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau (Fassung 2005)
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GEIG	Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KSG	Klimaschutzgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien 2006
WoFIV	Wohnflächenverordnung



Zudem wird auf die nachfolgend aufgeführte Fachliteratur hingewiesen, die zur Gutachtenerstellung herangezogen wurde:

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2020.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

1.4 Abgrenzung des Auftrags

Das Bewertungsobjekt wird hinsichtlich Lage, rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenschaften und sonstiger Beschaffenheit nur insoweit beschrieben, soweit dies für die Bewertung erforderlich ist und im Rahmen einer einmaligen Begehung ersichtlich war.

Bei dieser Wertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Bei der Inaugenscheinnahme wurden keine zerstörenden Untersuchungen, Baustoff- und Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen der Haustechnik sowie Ausstattung und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Hierzu muss im Bedarfsfall ein Spezialgutachten eingeholt werden.

Der Verkehrswertermittlung liegen – sofern im Gutachten nicht explizit aufgeführt – keine Untersuchungen hinsichtlich Altlasten, schadstoffhaltigen Baumaterialien, Baustatik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz sowie Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge zugrunde.

Verdeckt liegende Bauteile wurden nicht gesichtet. Diesbezüglich wird ein Zustand zugrunde gelegt, der dem im Rahmen der Ortsbegehung ersichtlichen Allgemeinzustand der baulichen Anlagen entspricht.

Ein örtliches Aufmaß hat nicht stattgefunden. Die im Gutachten zugrunde gelegten Flächen stellen eine Basis für die Wertermittlung im o.g. Sinne dar. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Flächenangaben nicht als Grundlage für das Eingehen vertraglicher Bindungen wie z.B. Miet- oder Pachtverträge herangezogen werden können. Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug entnommen. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit dem Katasternachweis wurden vom Sachverständigen nicht überprüft.



Im Zuge der Gutachtenerstellung gab es – abgesehen von den aufgeführten Rechten/ Belastungen – keine Hinweise auf sonstige wertbeeinflussende Gegebenheiten (z. B. altrechtliche Dienstbarkeiten). Es wird unterstellt, dass lediglich die ggf. im Gutachten aufgeführten Rechte/ Belastungen existieren.

Die Berechnungen basieren auf den erhaltenen Unterlagen/ Auskünften. Das Vorliegen einer Baugenehmigung sowie ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Die Bauakte wurde nicht eingesehen. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen zugrunde gelegt.

1.5 Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung

Das Gutachten wurde durch den unterzeichnenden Sachverständigen erstellt bzw. plausibilisiert. Nebentätigkeiten wie Schreibarbeiten, einfache Recherchen, Anfragen bei Behörden, etc. wurden durch hierfür qualifizierte Mitarbeiter ausgeführt.

1.6 Sprachgebrauch in diesem Gutachten

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in diesem Gutachten auf eine durchgängige genderkonforme Schreibweise verzichtet. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass stets alle Geschlechter gemeint sind, auch wenn im Einzelfall beispielsweise ausschließlich die maskuline Schreibweise gewählt wurde.



2 GRUNDBUCH

2.1 Allgemein

Aufschrift

Amtsgericht: Augsburg
Grundbuch von: Adelsried
Band: 25
Blatt: 904
Auszug vom: 03.06.2025

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
2	Adelsried	-	636/4	Birkenstraße 3, Gebäude- und Freifläche	935 m ²

Die Identität des Bewertungsobjektes wurde durch Grundbuch- und Katasterangaben sowie die Besichtigung eindeutig festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte hinreichend genau plausibilisiert. Die Bewertungsfläche umfasst eine Grundstücksgröße von insgesamt 935 m².

Abteilung I

Die Eigentümer wurden aus Datenschutzgründen anonymisiert.

Abteilung II

siehe Punkt 2.2

Abteilung III

Einträge in Abteilung III des Grundbuchs bleiben bei der Bewertung üblicherweise unberücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Grundpfandrechte beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Sonstige Belastungen

Es sind keine privatrechtlichen Vereinbarungen bekannt. Zudem ergaben sich keine Hinweise auf eine öffentliche Förderung des Objektes.



2.2 Lasten und Beschränkungen

Folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs sind vorhanden:

Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flst.	Eintragung
1	2	636/4	Bedingte Rückauflassungsvormerkung für zwei Privatpersonen ⁴ . Gemäß Bewilligung vom 17.05.1974, eingetragen am 14.10.1974.

Würdigung

Gemäß den im Rahmen der Ortsbesichtigung gewonnenen Informationen sind die Berechtigten zum maßgeblichen Wertermittlungsstichtag bereits verstorben. Die Eintragung ist somit löschungsreif. Eine Wertrelevanz besteht nicht.

Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flst.	Eintragung
2	2	636/4	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Vollstreckungsgericht Augsburg, AZ: K 15/25); eingetragen am 31.01.2025

Würdigung

Die Eintragung deckt sich mit dem Zweck dieser Wertermittlung und ist daher nicht separat zu würdigen. Im Rahmen der Eigentumsübertragung wird die Eintragung üblicherweise gelöscht. Eine Wertrelevanz besteht daher nicht.

⁴ Aus Datenschutzgründen anonymisiert.



3 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

3.1 Beschreibung der Lage

3.1.1 Makrolage

Die Gemeinde Adelsried liegt im Landkreis Augsburg (Regierungsbezirk Schwaben) und befindet sich ca. 14 km nordwestlich von Augsburg bzw. rd. 71 km nordwestlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Adelsried beherbergt rd. 2.600 Einwohner (Stand: 31.12.2024), ist Teil der Metropolregion München und übernimmt innerhalb der Planungsregion Augsburg keine zentralörtliche Funktion. Darüber hinaus verläuft der Lech östlich bzw. die Zusam westlich von Adelsried.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Adelsried insgesamt ca. 1.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 470 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -654 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 66 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Adelsried bis zum Jahr 2033 ein starkes Bevölkerungswachstum in Höhe von 15,5 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Augsburg derzeit 3,7 % (zum Vergleich: Bayern: 4,2 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: August 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 110,0 Punkten für den Landkreis Augsburg, welcher leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit durchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Augsburg den 114. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Gemäß gutachterlicher Einschätzung handelt es sich um eine gute Makrolage.

3.1.2 Mikrolage

Allgemein

Das Bewertungsobjekt befindet sich im südöstlichen Gemeindegebiet von Adelsried, ca. 300 m vom Ortskern entfernt. Die Umgebungsbebauung wird im Wesentlichen von Wohnbebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Ein ausreichendes Angebot mit Gütern des täglichen Bedarfs ist im Gemeindegebiet von Adelsried gewährleistet. Weiterhin verfügt Adelsried über eine Grundschule. Ergänzende gängige Schularten befinden sich im rd. 8,7 km östlich gelegenen Neusäß, während ebenfalls Einrichtungen zur Deckung des aperiodischen Bedarfs in Gersthofen (Entfernung: 11,6 km östlich) gegeben sind. Bedingt durch die Nähe zu zwei Gewässern ('Lech', 'Zusam') existieren gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist weitgehend entspannt.



Verkehrsanbindung

Adelsried ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahn A8 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zu dieser liegt in unmittelbarer Nähe bei der ortseigenen Anschlussstelle 'Adelsried'. Die Bushaltestelle 'Adelsried Süd' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen Bahnhof 'Kutzenhausen' mit Regionalzuganbindung. Adelsried selbst verfügt hingegen über keinen ortseigenen Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 14 km zum IC(E)-Bahnhof 'Augsburg Hbf' bzw. rd. 79 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'München'. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

Immissionen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren vereinzelte Verkehrslärmimmissionen infolge der südlich verlaufenden Autobahn A 8 wahrnehmbar.

Wohnlage

Die Qualität der Wohnlage einer Immobilie wird von verschiedenen Merkmalen beeinflusst. Mitunter können in diesem Zusammenhang die nachfolgenden Teilindikatoren (keine abschließende Aufzählung) aufgeführt werden:

- Immissionen,
- Bebauungsstruktur,
- Nähe zu Grünflächen,
- Infrastruktur sowie
- Image.

Aus gutachterlicher Sicht wird der Objektstandort insgesamt als „mittlere Wohnlage“ klassifiziert.

Würdigung der Mikrolage

Die Mikrolage wird insgesamt als durchschnittlich angesehen.



3.2 Grundstück

3.2.1 Beschreibung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um das Flurstück 636/4, Gemarkung Adelsried, das gemäß Grundbuchbeschrieb eine Grundstücksgröße von 935 m² aufweist. Es ist trapezförmig geschnitten und verfügt über eine Grundstücksbreite von ca. 22 m sowie eine Grundstückstiefe von ca. 40 m. Die Oberfläche ist weitgehend eben. Es bestehen keine sichtbaren Einschränkungen hinsichtlich einer baulichen Nutzbarkeit.

3.2.2 Erschließung

Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks erfolgt über die angrenzende öffentlich gewidmete Ortsstraße „Birkenstraße“, wobei die stadtechnischen Medien der Ver- und Entsorgung ortsüblich anliegen. Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück ist gesichert.

Straßenausbaubeiträge nach KAG wurden mit Wirkung ab 01.01.2018 abgeschafft (vgl. Art. 5 Abs. 1 Satz 3 Kommunalabgabengesetz - KAG).

Erschließungskosten nach BauGB ⁵ :	abgerechnet und bezahlt
Wasserversorgung:	abgerechnet und bezahlt
Abwasserentsorgung:	abgerechnet und bezahlt

Gemäß Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Adelsried vom 19.05.2025 sind die Erschließungs- und Anliegerbeiträge zum Wertermittlungsstichtag bereits vollständig abgegolten. Das Grundstück ist im erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Zustand somit als erschließungsbeitragsfrei (ebf) zu beurteilen.

3.2.3 Entwicklungszustand

Für die Beurteilung des Entwicklungszustands des gegenständlichen Grundstücks sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- das Grundstück wird im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen, die bauplanungsrechtliche Einordnung richtet sich nach § 34 BauGB
- das Grundstück hat direkten Anschluss an eine öffentlich gewidmete Straße, so dass die verkehrliche Erschließung gesichert ist
- das Grundstück verfügt über Anschlüsse an alle für eine bauliche Nutzung notwendigen Erschließungsanlagen (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung etc.)

Unter Würdigung der vorgenannten Sachverhalte und in Anlehnung an § 3 Abs. 4 ImmoWertV⁶ wird das Grundstück daher als „**Baureifes Land**“ eingestuft.

⁵ § 127 Abs. 2 BauGB: Straßen, Wege, Parks, Plätze und Grünanlagen

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



3.2.4 Baugrund

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden. Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Tragfähigkeit unterstellt.

3.2.5 Altlasten

Der Gemeinde Adelsried liegen keine Informationen zu Altlasten⁷ vor.

3.2.6 Grund- und Oberflächenwasser

Gemäß Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (Bayern Atlas) liegt das Bewertungsgrundstück weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

3.2.7 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren bestehen nach Aussage durch die Gemeinde Adelsried nicht.

3.2.8 Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung

Das Objekt befindet sich laut Auskunft durch die Gemeinde Adelsried nicht in einem Gebiet mit einer Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung.

3.2.9 Bergbau

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass sich das Objekt innerhalb eines Bergbaugesbietes befindet. Es wird davon ausgegangen, dass kein Risiko vorhanden ist.

3.3 Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums

3.3.1 Flächennutzungsplan

Name: Flächennutzungsplan Gemeinde Adelsried
Rechtsverbindlich seit: 22.09.1997
Darstellung: Wohnbaufläche

3.3.2 Bebauungsplan

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder eines im Verfahren befindlichen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich auskunftsgemäß nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

⁷ **Hinweis:** Bodenuntersuchungen bzgl. Altlasten liegen außerhalb des Umfangs einer Verkehrswertermittlung. Es fanden daher im Rahmen der Gutachtenerstattung keine Untersuchungen des Grund und Bodens statt. Bei der Prüfung der Unterlagen und unter Berücksichtigung der Eindrücke vor Ort ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten bzw. Kontaminationen. Es wird zugrunde gelegt, dass keine wertrelevanten Altlasten bzw. Kontaminationen vorhanden sind.



§ 34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

3.3.3 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Gemäß Onlineauskunft aus der aktuellen Denkmalliste des Bayern-Atlases bestehen für das Bewertungsgrundstück und für die baulichen Anlagen keine Denkmalschutzaufgaben.

3.3.4 Baulasten

Im Bundesland Bayern gibt es kein Baulastenverzeichnis. Die entsprechenden Verpflichtungen werden als Dienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen.



4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1 Bauliche Anlagen

Das bewertungsgegenständliche Flurstück 636/4 ist mit einem Zweifamilienhaus samt Einliegerwohnung und Doppelgarage bebaut. Das Wohnhaus wurde gemäß den vorliegenden Informationen im Jahr 1976 in Massivbauweise errichtet. Es ist vollständig unterkellert und weist eine oberirdische Höhenentwicklung von Erd- und Obergeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss auf. Den oberen Abschluss bildet ein Satteldach.

Im südöstlichen Grundstücksbereich befindet sich zudem eine Doppelgarage, die ebenfalls in Massivbauweise mit Flachdachabschluss errichtet wurde.

4.2 Nutzungssituation

Die im Erd- und Obergeschoss gelegenen Wohneinheiten werden gemäß den im Rahmen der Ortsbesichtigung gewonnenen Informationen eigengenutzt. Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss steht zum maßgeblichen Wertermittlungsstichtag leer. Mietvertragliche Vereinbarungen bestehen gemäß den vorliegenden Informationen nicht.

4.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung muss zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer entsprechender Neubauten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes unterschieden werden.

Gesamtnutzungsdauer⁸

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Objektart sowie der baulichen Gegebenheiten, entsprechend den Vorgaben in Anlage 1 ImmoWertV, eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren als angemessen erachtet.

Baujahr/ Restnutzungsdauer⁹

Das Bewertungsobjekt wurde im Jahr 1976 errichtet und seither fortlaufend instandgehalten. Seit der Errichtung sind durch den Austausch der Heizung im Jahr 2010 sowie der tlw. Erneuerung der Sanitärausstattung und Bodenbeläge nur geringfügige Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen erfolgt. Der Erhaltungszustand des Gebäudes ist bezogen auf das Ursprungsbaujahr insgesamt als durchschnittlich zu beurteilen.

⁸ Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer als Modellgröße im vorliegenden Sinne ist nicht gleichzusetzen mit der technischen Lebensdauer der baulichen Anlage/ der Baustoffe. Diese fällt mitunter um ein Vielfaches länger aus.

⁹ Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; individuelle Gegebenheiten des Objekts wie z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Die Restnutzungsdauer wird auf Basis des Alters der baulichen Anlagen i. V. m. der Gesamtnutzungsdauer unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).



Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass die Ausstattungsmerkmale in Teilbereichen insbesondere hinsichtlich Materialwahl und Farbgebung nicht mehr den Anforderungen der Marktteilnehmer an zeitgemäße Wohnnutzungen gerecht werden. Auch die energetischen Eigenschaften des Gebäudes entsprechen nur noch mit Einschränkungen dem zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Stand der Bautechnik. Insgesamt ist ein hoher Modernisierungs-/Sanierungsdruck vorhanden. Diesen Sachverhalten wird im gegenständlichen Fall durch den Ansatz einer **verkürzten Restnutzungsdauer von 25 Jahren** Rechnung getragen. Hierbei wurde außerdem einbezogen, dass für den bisher nicht genehmigten Ausbau des Dachgeschosses eine Anzeige bei der Gemeinde erforderlich ist.

4.4 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung basiert auf den gewonnenen Erkenntnissen im Rahmen der Objektbesichtigung sowie auf den erhaltenen Unterlagen. Der Fokus der aufgeführten Baubeschreibung wurde auf die dominierenden Bereiche gelegt und soll keine vollumfängliche Beschreibung der baulichen Anlagen darlegen.

Konstruktion

Geschosse	KG, EG, OG und DG (ausgebaut)
Bauweise	Massivbauweise
Fundament	Streifenfundament
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Stahlbeton
Treppen	Stahlbetontreppe mit Belag aus Naturstein und Metallgeländer
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung; Rinnen/Fallrohre aus Kupferblech

Ausbau

Fenster	Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden; Treppenhaus mit Glasbausteinen
Fassade	Putz mit Anstrich, im Sockelbereich farblich abgesetzt
Türen	Haupteingang: Aluminiumrahmentür mit Glasausschnitt Innentüren: überwiegend Holztüren in Holzzargen
Bodenbeläge	Naturstein, Laminat, Teppichbelag, PVC, Fliesen



Wandbekleidung	überwiegend verputzt und gestrichen bzw. gefliest
Deckenbekleidung	überwiegend verputzt und gestrichen, z. T. Holzvertäfelung
Heizung	Art: Gaszentralheizung Wärmeabgabe: Heizkörper bzw. Fußbodenheizung (Bad EG)
Warmwasser	zentral mit Unterstützung durch Solarthermie
Sanitärausstattung	Wohnung EG: separates WC, Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Bidet, zwei Waschbecken Wohnung OG: Badezimmer mit Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken, separates WC Einliegerwohnung DG: Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken insgesamt nicht mehr zeitgemäßer Ausstattungsstandard
Elektroinstallation	Konzept: unterputz Standard: durchschnittlich
Lüftung	Fensterlüftung
Klimatisierung	nicht vorhanden
Freisitze	Balkon im OG
Sonstiges	Schwedenofen im EG und OG

Die vorhandenen Einbauküchen entsprechen weitgehend dem baujahrestypischen Standard und bleiben für die Bewertung außer Betracht, da ihnen zum Stichtag im Hinblick auf das Gesamtobjekt kein nennenswerter Wertanteil mehr beigemessen wird.

4.5 Außenanlagen und Nebengebäude

Wege-/Hofbefestigung	Betonsteinpflaster
Grünbereiche	Rasenflächen, Bäume, Ziergewächse
Einfriedung	Maschendraht- und Holzzaun
Nebengebäude	Doppelgarage in Massivbauweise mit Holzkipptor und Flachdachabschluss; zur Unterstellung von zwei marktüblichen Pkw geeignet



4.6 Baumängel/ Bauschäden

Wertminderungen aufgrund von Baumängeln¹⁰/ Bauschäden¹¹ sind bei der Wertermittlung separat zu berücksichtigen.

Die baulichen Anlagen befinden sich insgesamt in einem baujahresbezogen durchschnittlichen baulichen Zustand. Im Rahmen der Objektbesichtigung waren keine wesentlichen Baumängel/ Bauschäden ersichtlich oder wurden seitens der Beteiligten mitgeteilt. Gegebenenfalls vorhandene kleinere Mängel bzw. Abnutzungserscheinungen sind in den gewählten Wertermittlungsparametern berücksichtigt. Es war jedoch ein allgemeiner Instandhaltungsrückstau bzw. eine in Teilbereichen nicht mehr zeitgemäße Innenausstattung ersichtlich. Im Rahmen der Wertermittlung erfolgt hierfür kein separater Wertansatz. Dieser Sachverhalt ist in den Bewertungsparametern (insbesondere Restnutzungsdauer, Herstellungskostenansatz) angemessen berücksichtigt.

4.7 Energetische Betrachtung / Nachhaltigkeitsaspekte

Nachhaltigkeits- bzw. ESG-Kriterien (Environmental – Social – Governance) gewinnen immer mehr an Bedeutung, insbesondere aufgrund europäischer Rechtsnormen sowie den Diskussionen im politischen und öffentlichen Bereich. Sie bringen zahlreiche Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft mit sich. So haben Nachhaltigkeitsaspekte bzw. ESG-Kriterien Auswirkungen auf die wertbestimmenden Eigenschaften von Immobilien, u. a. die Ertragskraft, die Marktgängigkeit oder auch die Finanzierbarkeit. Für die Einschätzung und Beurteilung von Nachhaltigkeitsaspekten stehen verschiedene Scoring-Modelle zur Verfügung, welche durch Energieausweise oder Nachhaltigkeitszertifikate ergänzend herangezogen werden können.

Die CO₂-Steuer verteuert das Heizen mit fossilen Energien. Für die Wertermittlung ist relevant ob sämtliche Betriebskosten auf die Mietpartei umgelegt werden oder nicht. Nicht umlagefähige Betriebskosten müssen in Abwägung des Einzelfalls ggf. in der Wertermittlung separat berücksichtigt werden, wenn die Umlegung sämtlicher Betriebskosten dem gängigen Marktgeschehen entspricht. Hinsichtlich der CO₂-Steuer ist dahingehend die Höhe und Umlegbarkeit der Heizkosten zu überprüfen.

Ein Nachhaltigkeitszertifikat oder Energieausweis liegen zur Wertermittlung nicht vor. Hinsichtlich der Betrachtung von Nachhaltigkeitskriterien wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Eine separierte Betrachtung bzw. Quantifizierung von Nachhaltigkeitskriterien sowie gegebenenfalls bestehende Auswirkungen auf den Verkehrswert/ Marktwert einer Immobilie ist nicht möglich, da diese mit anderen Einflüssen korrelieren. Nachhaltigkeitskriterien sind somit im Rahmen der in der Wertermittlung getroffenen Ansätze berücksichtigt.

¹⁰ Fehler im Zuge der Errichtung des Bauwerks, der die Tauglichkeit beeinflusst.

¹¹ Schäden am Bauwerk infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden), aufgrund äußerer Einwirkungen oder vernachlässigter Instandhaltung.



4.8 Funktionalität

Geschosse	KG, EG, OG und DG (ausgebaut)
Vertikale Erschließung	KG-DG: Stahlbetontreppe
Aufteilung	KG: Flur, Heizung, Tankraum, Kellerräume EG: Windfang, Flur, Badezimmer, WC, Küche, 5 Individualräume, Wintergarten OG: Flur, Badezimmer, WC, Küche, 5 Individualräume, Balkon DG: Flur, Badezimmer, Individualräume
Raumhöhen	rd. 2,30 m im KG; rd. 2,55 m im EG und OG, DG ohne Kniestock
Grundrisskonzeption	Raumgrößen angemessen dimensioniert; weitgehend zweckmäßiger Grundriss
Belüftung/ Belichtung	Wohnräume und Bäder natürlich belüftet; insgesamt ausreichende Belichtung
Orientierung	Wohn- und Aufenthaltsräume, Wintergarten und Balkon überwiegend mit Südausrichtung
Würdigung	Die Funktionalität wird insgesamt als durchschnittlich beurteilt.

4.9 Beurteilung der baulichen Anlagen

Funktionalität	durchschnittlich
Ausstattungsstandard	überwiegend im Standard des Ursprungsbaujahres, insgesamt nicht mehr zeitgemäßer Standard
Drittverwendungsfähigkeit	vorhanden



5 FLÄCHENBERECHNUNGEN

5.1 Bruttogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche¹² (BGF) des Bewertungsobjekts wurde in Anlehnung an die DIN 277/2005 anhand der Bauplanunterlagen vom 31.10.1974 überschlägig ermittelt und mithilfe des Lageplans plausibilisiert.

BGF-Berechnung: Zweifamilienhaus

Objekt	Geschoss	Länge	Breite	Faktor	Fläche	BGF
ZFH	KG	13,40 m	10,40 m	1,00	139,36 m ²	139 m ²
ZFH	KG	5,235 m	0,80 m	-1,00	-4,19 m ²	-4 m ²
ZFH	EG	13,48 m	10,48 m	1,00	141,27 m ²	141 m ²
ZFH	EG	6,00 m	2,70 m	1,00	16,20 m ²	16 m ²
ZFH	OG	13,48 m	10,48 m	1,00	141,27 m ²	141 m ²
ZFH	OG	5,285 m	0,80 m	-1,00	-4,23 m ²	-4 m ²
ZFH	DG	13,48 m	10,48 m	1,00	141,27 m ²	141 m ²
Summe						570 m²

BGF-Berechnung: Garage

Objekt	Geschoss	Länge	Breite	Faktor	Fläche	BGF
Garage	EG		pauschal		60 m ²	60 m ²
Summe						60 m²

5.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) – im Bauplanungsrecht oftmals Ausdruck für das Maß der baulichen Nutzung – gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln (§ 20 BauNVO).

Der Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Augsburg weist zu seinen Bodenrichtwerten keine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) aus (siehe Punkt 6.3). Im vorliegenden Fall wird daher auf die Berechnung und Darstellung der wertrelevanten Geschossflächenzahl verzichtet.

5.3 Mietflächen

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt bei öffentlich gefördertem Wohnraum i. d. R. auf Basis der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die vorgenannte Verordnung besitzt für den frei finanzierten Wohnraum grundsätzlich keinen rechtsverbindlichen Charakter, hat sich jedoch auch in diesem Segment bei der Wohnflächenberechnung als Standard etabliert. Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt daher überschlägig und fachüblich in Anlehnung an die WoFIV.

¹² Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.



Die Wohnfläche der Wohnungen im Erd- und Obergeschoss wurde auf Basis der zur Verfügung stehenden Bauplanunterlagen ermittelt. Die Fläche des Wintergartens wurde anhand der Flurkarte sowie der im Zuge der Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse sachverständig geschätzt und zu 50 % als Wohnfläche berücksichtigt. Des Weiteren wurde ein Putzabzug i. H. v. 3 % vorgenommen, da den Grundrissangaben Rohbaumaße zugrunde liegen. Für das nachträglich ausgebaute Dachgeschoss lag kein Grundrissplan vor. Die Wohnfläche wurde daher mittels eines marktüblichen Faktors überschlägig berechnet.

Das Verhältnis von Wohnfläche (ohne Balkonflächen) zu oberirdischer BGF beläuft sich auf rd. 65 % und wird für die vorliegende Nutzungsart unter Würdigung des Baujahres und der Gebäudekonzeption als plausibel erachtet.

Objekt	Ebene	Raum (gemäß Grundrissbezeichnung)	Grundfläche	Faktor	Fläche
ZFH	EG	Flur	8,50 m ²	0,970	8,25 m ²
ZFH	EG	Bad	6,20 m ²	0,970	6,01 m ²
ZFH	EG	WC	2,60 m ²	0,970	2,52 m ²
ZFH	EG	Kochen	9,00 m ²	0,970	8,73 m ²
ZFH	EG	Essen	16,50 m ²	0,970	16,01 m ²
ZFH	EG	Wohnen	23,30 m ²	0,970	22,60 m ²
ZFH	EG	Eltern	17,80 m ²	0,970	17,27 m ²
ZFH	EG	Kind	9,00 m ²	0,970	8,73 m ²
ZFH	EG	Kind	11,00 m ²	0,970	10,67 m ²
ZFH	EG	Wintergarten	20,00 m ²	0,500	10,00 m ²
ZFH	OG	Flur	8,50 m ²	0,970	8,25 m ²
ZFH	OG	Bad	6,20 m ²	0,970	6,01 m ²
ZFH	OG	WC	2,60 m ²	0,970	2,52 m ²
ZFH	OG	Kochen	9,00 m ²	0,970	8,73 m ²
ZFH	OG	Essen	16,50 m ²	0,970	16,01 m ²
ZFH	OG	Wohnen	23,30 m ²	0,970	22,60 m ²
ZFH	OG	Eltern	17,80 m ²	0,970	17,27 m ²
ZFH	OG	Kind	9,00 m ²	0,970	8,73 m ²
ZFH	OG	Kind	11,00 m ²	0,970	10,67 m ²
ZFH	OG	Freifläche (Blk., Terr., Loggia)	7,70 m ²	0,250	1,93 m ²
ZFH	DG	Wohnraum	141,00 m ²	0,500	70,50 m ²
Summe Wohnfläche rd.					284 m²
davon EG					111 m ²
davon OG					103 m ²
davon DG					71 m ²
davon anteilige Balkon und Terrassenflächen					2 m ²

*überschlägig ermittelt



6 WERTERMITTLUNG

6.1 Wertermittlungsverfahren

6.1.1 Vorbemerkung

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind gemäß § 6 ImmoWertV grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Aufgrund der spezifischen Ermittlungsmethodik des Sach- und Ertragswerts, ist für diese Verfahren zudem die separate Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 bis 45 ImmoWertV) notwendig.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (§ 6 ImmoWertV). Hierbei sind jeweils die allgemeinen Wertverhältnisse sowie die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Die jeweiligen Wertermittlungsverfahren gliedern sich in die Ermittlung eines vorläufigen Verfahrenswerts, den marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert und den daraus resultierenden Verkehrswert. Bei der Ermittlung des vorläufigen sowie des marktangepassten Verfahrenswerts sind die §§ 7 und 8 ImmoWertV entsprechend zu beachten.

6.1.2 Verfahrenswahl

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus mit Doppelgarage, das nachträglich im Bereich des Dachgeschosses als Einliegerwohnung ausgebaut wurde. Eine Baugenehmigung für den nachträglichen Dachgeschossausbau liegt zum maßgeblichen Wertermittlungsstichtag nicht vor. Unter Berücksichtigung der Lageeigenschaften sowie der Gebäudekonzeption ist im gegenständlichen Fall in erster Linie mit dem Auftreten von Eigennutzern zu rechnen, die eine Nutzung des Bewertungsobjektes in Form von „Mehr-Generationen-Wohnen“ anstreben. Unter Würdigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsobjekts daher vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)** zu ermitteln.



6.2 Bodenwertermittlung

6.2.1 Vorbemerkung

Die Ermittlung des Bodenwerts im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist in den §§ 40 bis 45 ImmoWertV geregelt. Der Bodenwert soll demnach – sofern anwendbar – im unmittelbaren Preisvergleich aus aktuellen, orts- und lagetypischen Vergleichspreisen abgeleitet werden. Darüber hinaus kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte – die vom örtlichen Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung abgeleitet wurden – ermittelt werden, sofern die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des Bewertungsgrundstücks übereinstimmen bzw. der Bodenrichtwert gemäß § 9 ImmoWertV geeignet ist.

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des unbebauten Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone). Der Bodenrichtwert gemäß § 13 f. ImmoWertV ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (ohne Wertanteil für den Aufwuchs) eines Grundstücks mit den ausgewiesenen Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück) und muss im Zuge der Wertermittlung ggf. an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst werden.

Anpassungen können hierbei u. a. hinsichtlich signifikanter Abweichungen bei der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, dem Entwicklungs- bzw. Erschließungszustand, der Grundstückslage oder Grundstücksgröße erforderlich sein und ggf. mithilfe passender Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) durchgeführt werden.

6.2.2 Bodenrichtwert

Im vorliegenden Fall stützt sich die Bodenwertermittlung grundsätzlich auf den Bodenrichtwert der Adresslage, der – sofern erforderlich – an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks angepasst wird. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Quelle	Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg
Bodenrichtwertzone	21111008
Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	540 €/m ²
Entwicklungszustand	baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (ebf)
Art der Nutzung	Wohnbauflächen



6.2.3 Anpassungen

Konjunkturelle Entwicklung

Nach Marktkennntnis des Unterzeichners haben sich seit der Festsetzung des Bodenrichtwertes bis zum maßgeblichen Wertermittlungsstichtag keine signifikanten Veränderungen hinsichtlich des allgemeinen Bodenpreisniveaus in vergleichbaren Lagen des Landkreises Augsburg ergeben. Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes ist daher nicht erforderlich.

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

Das zu bewertende Grundstück weist für die Bodenrichtwertzone übliche Lagemerkmale auf, die sich weder besonders positiv respektive negativ auswirken. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Topografie/Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück weist einen regelmäßigen Zuschnitt auf und ist weitgehend eben. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung

Der Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg weist zu seinen Bodenrichtwerten keine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) aus. Das Grundstück verfügt über ein gemäß gutachterlicher Einschätzung für die gegenständliche Bodenrichtwertzone durchschnittliches Maß der baulichen Nutzung. Eine Anpassung aufgrund der baulichen Nutzungsintensität ist daher nicht erforderlich.

Grundstücksgröße

Die Größe des Bewertungsgrundstücks beläuft sich insgesamt auf rd. 935 m² und liegt in einer für die Bodenrichtwertzone üblichen Größenordnung. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Angepasster Bodenrichtwert

Weitere Anpassungen sind nicht vorzunehmen. **Unter Berücksichtigung der vorbeschriebenen Sachverhalte wird der Bodenrichtwert i. H. v. 540 €/m² für die Bodenwertermittlung unverändert übernommen.**



6.2.4 Bodenwertberechnung

Bodenwertermittlung		Wertermittlungstichtag 10.06.2025	
Bodenrichtwert			
Nutzung	Wohnbauflächen		
Stichtag	01.01.2024		
Bodenrichtwert (BRW)	540 €/m ²		
Bodenrichtwertzone Nr.	21111008		
Entwicklungszustand	baureifes Land		
Erschließungssituation	ebf		
Anpassungen an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks			
Ausgangswert / BRW	540 €/m ²		
Konjunkturelle Entwicklung	1,000	0,0 €/m ²	
Lage innerhalb der Richtwertzone	1,000	0,0 €/m ²	
Topografie/Zuschnitt	1,000	0,0 €/m ²	
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	1,000	0,0 €/m ²	
Grundstücksgröße	1,000	0,0 €/m ²	
Sonstige	1,000	0,0 €/m ²	
Angepasster Bodenrichtwert		540 €/m²	
Grundstücksgröße laut Grundbuch			
Flurstück	636/4	935 m ²	
Gesamte Grundstücksgröße		935 m²	
Bodenwert			504.900 €
Bodenwert (gerundet)			500.000 €

Der Bodenwert entspricht rd. 68 % des Verkehrswertes und liegt damit unter Berücksichtigung des baulichen Zustands des Bewertungsobjektes im üblichen Rahmen des Bodenwertanteils in vergleichbaren Lagen des Landkreises Augsburg.



6.3 Sachwertverfahren

6.3.1 Beschreibung des Verfahrens

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV normiert. Der Sachwert ist als Summe des Bodenwerts, der Herstellungskosten der baulichen Anlagen und der baulichen Außenanlagen sowie ggf. sonstiger Anlagen zu sehen und ist – soweit erforderlich – mithilfe von Sachwertfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Besondere objektspezifische Eigenschaften werden, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt.

6.3.2 Herstellungskosten

Die Herstellungskosten werden auf Basis der in Anlage 4 ImmoWertV aufgeführten Normalherstellungskosten (NHK 2010) ermittelt. Hierbei handelt es sich um Kostenkennwerte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus inkl. Umsatzsteuer sowie Baunebenkosten. Zu berücksichtigen ist, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen und somit eine Anpassung aufgrund der Baupreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag erforderlich machen. Darüber hinaus sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer i. d. R. zusätzlich in Ansatz zu bringen.

Gebäudearten

Die zu bewertenden baulichen Anlagen sind gemäß den NHK 2010 in folgende Gebäudetypen einzuordnen:

Einfamilienhaus

Typennummer	1.11
Gebäudeart	freistehende Einfamilienhäuser, Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Garage

Typennummer	14.1
Gebäudeart	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

Ermittlung des Kostenkennwerts Gebäudetyp 1.11

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt sachverständig unter Würdigung der Gebäudeeigenschaften. Zur Orientierung wurden die Beschreibungen gemäß Anlage 4 ImmoWertV herangezogen.



Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände			1,00		
Dächer			1,00		
Außentüren und Fenster			1,00		
Innenwände und -türen			1,00		
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00		
Fußböden			1,00		
Sanitäreinrichtungen			1,00		
Heizung			1,00		
Sonstige technische Ausstattung			1,00		
Kostenkennwert [€/m² BGF]	655	725	835	1.005	1.260

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Gewichtung der einzelnen Einstufungen und der hierfür ausgewiesenen Kostenkennwerte mit dem entsprechenden Wägungsanteil. Im gegenständlichen Fall wird aufgrund der Gebäudekonzeption ein Korrekturfaktor (Zweifamilienhaus) in Höhe von 1,05 in Ansatz gebracht.

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil an der Standardstufe	Anteil am Kostenkennwert [€/m² BGF]
Außenwände	23%	0,69	192,05
Dächer	15%	0,45	125,25
Außentüren und Fenster	11%	0,33	91,85
Innenwände und -türen	11%	0,33	91,85
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	0,33	91,85
Fußböden	5%	0,15	41,75
Sanitäreinrichtungen	9%	0,27	75,15
Heizung	9%	0,27	75,15
Sonstige technische Ausstattung	6%	0,18	50,10
Gesamt		rd. 3,0	835,00
Faktor Sonstiges (ZFH)		1,050	876,75
Kostenkennwert rd.			880,00

Ansatz Kostenkennwert, gerundet: **880 €/m² BGF**

Ermittlung des Kostenkennwerts Gebäudetyp 14.1

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt sachverständig unter Würdigung der Gebäudeeigenschaften.

Es handelt sich um eine an Doppelgarage mit Flachdachabschluss. Die Standardstufe 3 definiert Fertiggaragen (Kostenkennwert 245 €/m² BGF), Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise (Kostenkennwert: 485 €/m²), Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o. Ä., Wasser, Abwasser und Heizung (Kostenkennwert: 780 €).

Für die zu bewertende Doppelgarage wird unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften ein Kostenansatz in Höhe von **245 €/m² BGF** als angemessen erachtet.



Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Der zum Wertermittlungsstichtag gültige Baupreisindex für Wohngebäude (Basisjahr 2010 = 100) entspricht dem Faktor 1,887.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der örtliche Gutachterausschuss hat für die vorliegende Objektart keine Marktanpassungsfaktoren abgeleitet, sodass auf den Ansatz eines Regionalfaktors verzichtet wird.

Besondere Bauteile

Besondere und nicht bei der BGF-Berechnung erfasste Bauteile sind im vorliegenden Fall nicht zu berücksichtigen.

6.3.3 Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung bemisst sich aus dem Verhältnis der veranschlagten Restnutzungsdauer zur angesetzten Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Für die Wertermittlung wird eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde gelegt (lineare Abschreibung). Das Wohnhaus und die Garage bilden durch ihre bauliche Beschaffenheit eine Schicksalsgemeinschaft. Daher wird eine einheitliche Nutzungsdauer sowie Alterswertminderung gewählt.

Aus der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren (siehe Punkt 4.3) ergibt sich im vorliegenden Fall ein **Alterswertminderungsfaktor von 0,31** (25 Jahre/80 Jahre = 0,31).

6.3.4 Bauliche Außenanlagen/ sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Die Berücksichtigung erfolgt nach gutachterlichen Erfahrungssätzen als pauschaler Prozentsatz vom Zeitwert der baulichen Anlagen.

Im vorliegenden Fall wird für die **baulichen Außen- und sonstige Anlagen** ein **Ansatz i. H. v. 5,00 %** als sachgerecht eingeschätzt.



6.3.5 Allgemeine Marktanpassung (Sachwertfaktor)

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert – entsprechend § 7 ImmoWertV i. V. m. § 39 ImmoWertV – an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Die Anpassung erfolgt mithilfe von objekt- und marktspezifischen Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren), die für gewöhnlich vom örtlichen Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht werden.

Gemäß dem zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Berechnungstool 2023 des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Augsburg ergibt sich für das Marktsegment des Bewertungsobjekts (Ein- und Zweifamilienhäuser), unter Berücksichtigung der Objekt- und Lagemerkmale, ein durchschnittlicher vorläufig objektspezifischer angepasster Sachwertfaktor von 0,81, bei einer Spanne von ca. 0,77 bis 0,84.

Im gegenständlichen Fall ist zu berücksichtigen, dass das Bewertungsobjekt, aufgrund der ursprünglichen Planung als Zweifamilienhaus mit nachträglichem Dachausbau, eine individuelle Gesamtkonzeption aufweist. Weiterhin ist einzubeziehen, dass seit der Errichtung des Objektes nur geringfügige Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen vorgenommen wurden. Das Bewertungsobjekt weist infolgedessen zum Wertermittlungsstichtag unterdurchschnittliche energetische Eigenschaften sowie in Teilbereichen nicht mehr zeitgemäße Ausstattungsmerkmale (insbesondere Sanitärausstattung) auf. Es ist daher davon auszugehen, dass potentielle Kaufinteressenten den nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungsstandard in ihren Kaufüberlegungen kaufpreismindernd einpreisen werden. Gleichzeitig ist der vergleichsweise hohe Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert zu berücksichtigen, der bereits auf der Basis aktueller Marktdaten ermittelt wurde.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Sachverhalte sowie der seit der Erhebung der Daten eingetretenen Marktentwicklung wird im vorliegenden Fall eine Marktanpassung von -10,00 % (Sachwertfaktor von 0,90) als angemessen erachtet. Dies führt zu einem marktangepassten vorläufigen Sachwert von rd. 735.477 € bzw. rd. 2.590 €/m² Wohnfläche, der unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße sowie der individuellen Gesamtkonzeption als plausibel erachtet wird.



6.3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Entsprechend § 8 ImmoWertV sind nach Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale¹³ (§ 8 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Umstände, denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie in den Wertermittlungsansätzen der angewendeten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu würdigen.

Im vorliegenden Fall sind keine Sachverhalte vorhanden, die den Ansatz von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen erforderlich machen.

¹³ Dies können beispielsweise grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, besondere Ertragsverhältnisse oder Baumängel und Bauschäden sein.



6.3.7 Ergebnis der Sachwertermittlung

Die Sachwertermittlung führt zu folgendem Ergebnis:

Sachwertberechnung	Wertermittlungsstichtag 10.06.2025	
Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen		
Bezeichnung der baulichen Anlage gem. NHK 2010	1,11	14,1
Kostenansatz im Basisjahr (2010)	880 €/m² BGF	245 €/m² BGF
Baupreisindex zum Stichtag (2010 = 100)	1,887	1,887
Regionalfaktor	1,000	1,000
Bereinigung Umsatzsteuer	1,000	1,000
Kostenansatz zum Stichtag	1.661 €/m² BGF	462 €/m² BGF
Berechnungseinheit	570 m² BGF	60 m² BGF
Zwischenergebnis	946.770 €	27.720 €
Zuschlag für Besondere Bauteile	0 €	0 €
Zuschlag für Betriebseinrichtungen	0 €	0 €
Herstellungskosten zum Stichtag	946.770 €	27.720 €
Alterswertminderung		
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	80
Restnutzungsdauer (RND)	25	25
Modell	linear	linear
Alterswertminderung	69%	69%
Alterswertminderungsfaktor (AWF = RND / GND)	0,31	0,31
Ermittlung des Zeitwerts der baulichen Anlagen		
Herstellungskosten zum Stichtag	946.770 €	27.720 €
Herstellungskosten x AWF	0,31	0,31
Zeitwert der baulichen Anlagen	293.499 €	8.593 €
Zeitwert der baulichen Anlagen (gesamt)		302.092 €
+ Wert der baulichen Außenanlagen / sonstige Anlagen	5%	15.105 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		317.197 €
+ Bodenwert		500.000 €
Vorläufiger Sachwert (vor Marktanpassung)		817.197 €
± Allgemeine Marktanpassung	Sachwertfaktor 0,90	-10%
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		735.477 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0 €
Sachwert		735.477 €
Sachwert (gerundet)		740.000 €



7 VERKEHRSWERT

Ableitung Verkehrswert

Die Ergebnisse der herangezogenen Verfahren sind nachfolgend dargestellt:

Zusammenstellung der Ergebnisse

Bodenwert, nachrichtlich	500.000 €
Sachwert	740.000 €

Unter Würdigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i. V. m. der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert des Bewertungsobjekts aus dem **Sachwert** abgeleitet.

Verkehrswert

740.000 €

Das Angebot an vergleichbaren Objekten in Adelsried und der Umgebung wird zum Stichtag als sehr gering beurteilt. Die Vermietbarkeit von Objekten dieser Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Größe und Lage wird zum Stichtag als durchschnittlich beurteilt. Die Marktgängigkeit (Verwertbarkeit) von vergleichbaren Objekten wird zum Stichtag als durchschnittlich beurteilt.

Plausibilisierung

Gemäß dem gemeinschaftlichen Berechnungstool 2025 der Gutachterausschüsse der Landkreise Aichach-Friedberg und Augsburg ergibt sich für das Marktsegment des Bewertungsobjekts (Ein- und Zweifamilienhäuser), unter Berücksichtigung der Objekt- und Lagemerkmale, ein durchschnittlicher Gebäudefaktor von ca. 2.657 €/m² Wohnfläche. Die Spanne liegt demnach zwischen 2.565 €/m² Wohnfläche und 2.748 €/m² Wohnfläche.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht rd. 2.610 €/m² Wohnfläche und wird unter Würdigung der Wohnlage, den Objekteigenschaften (u. a. nicht mehr zeitgemäße Ausstattung, unterdurchschnittliche energetische Eigenschaften, individuelle Gesamtkonzeption) sowie der zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Marktlage als sachgerecht und plausibel eingeschätzt.



Ergebnis

Die Erstellung des vorliegenden Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und weisungsfrei.

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser bekannten wertbeeinflussenden Faktoren, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen wird für das Bewertungsobjekt zum Stichtag 10.06.2025 ein **Verkehrswert** von

740.000 €

(in Worten: siebenhundertvierzigtausend Euro)

geschätzt.

Die Recherchen für dieses Gutachten wurden am 06.10.2025 beendet.

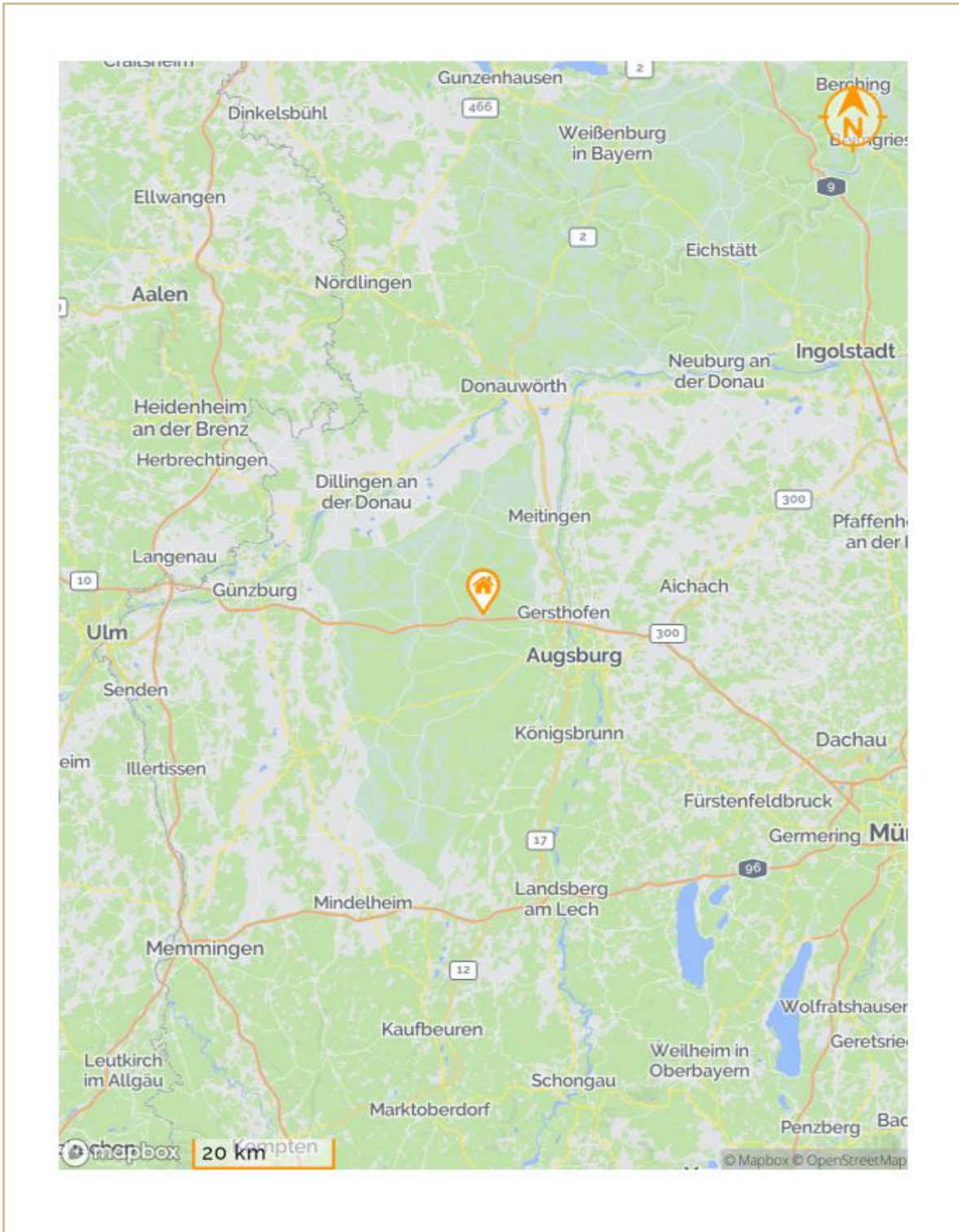
Augsburg, den 10.10.2025¹⁴

THOMAS MASCHA,
VON DER IHK SCHWABEN ÖBUV
SACHVERSTÄNDIGER

¹⁴ Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

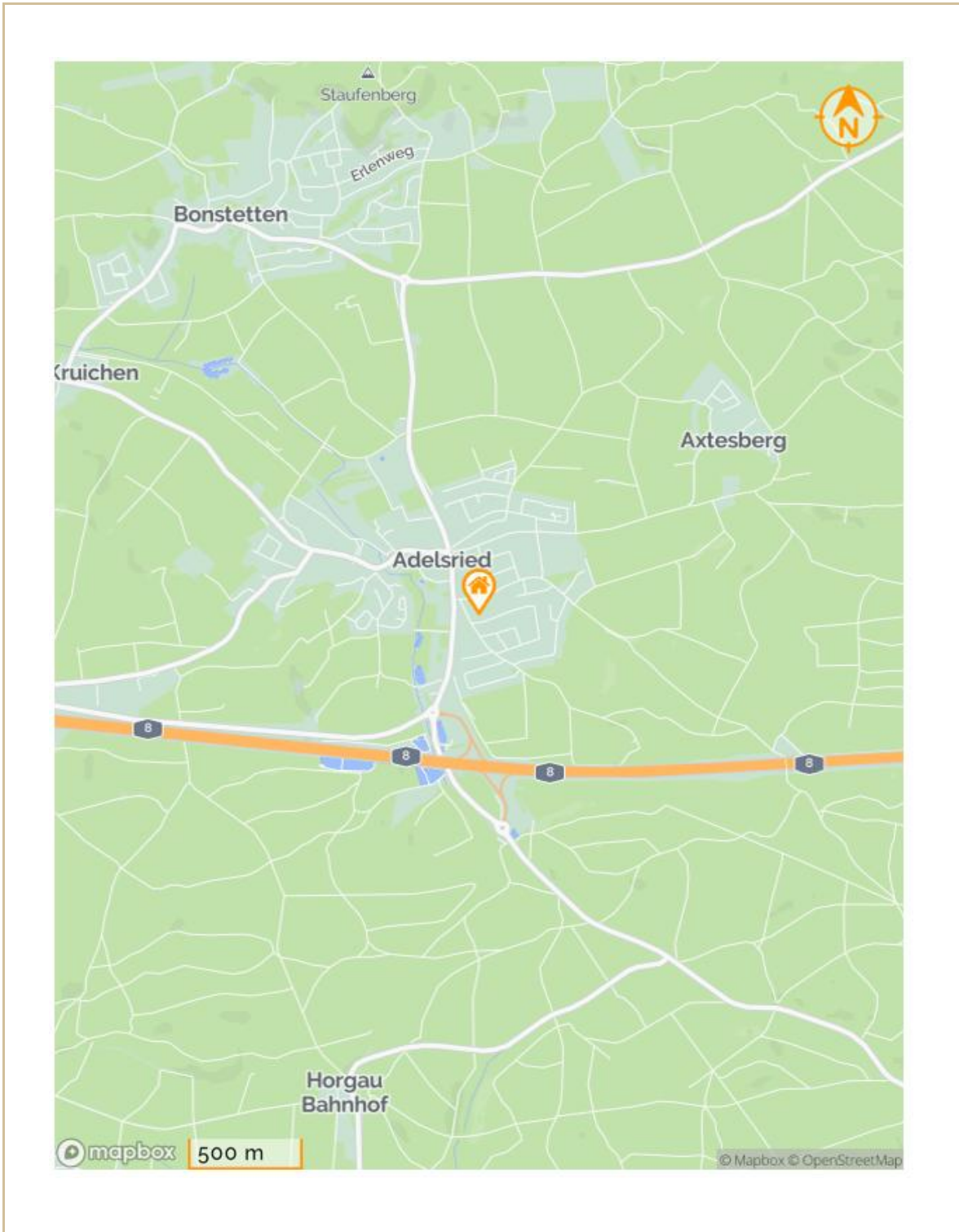


Anlage 1 Übersichtskarte





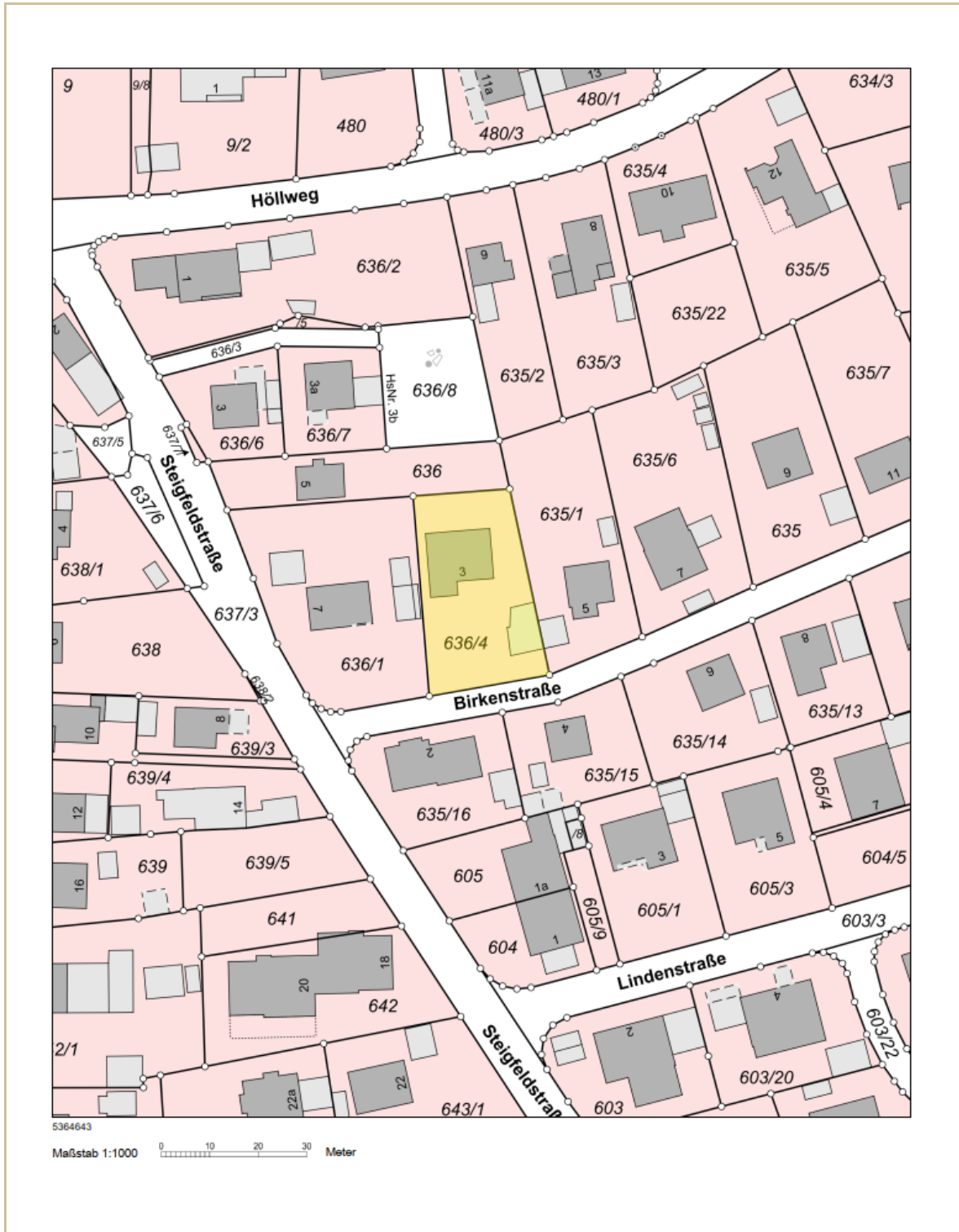
Anlage 2 Umfeldplan





Anlage 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Der nachfolgend abgebildete Auszug wurde nicht maßstäblich verkleinert.

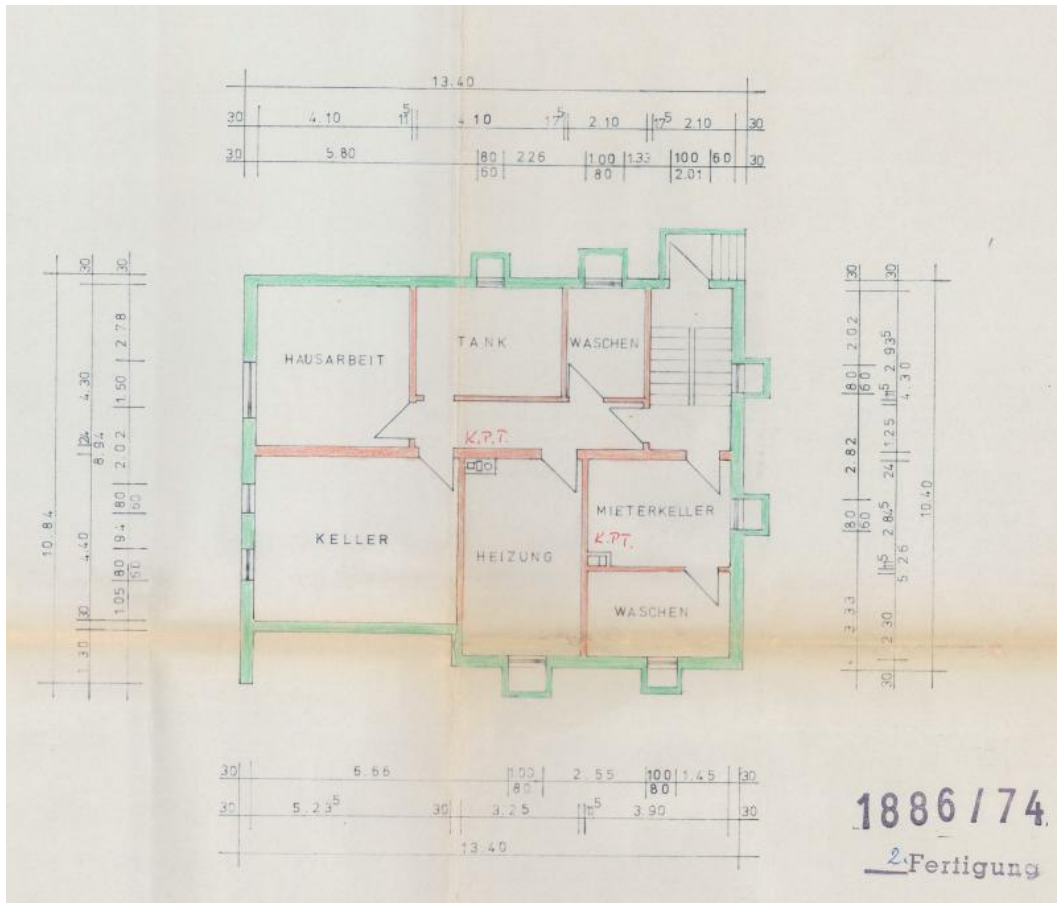




Anlage 4 Bauzeichnungen

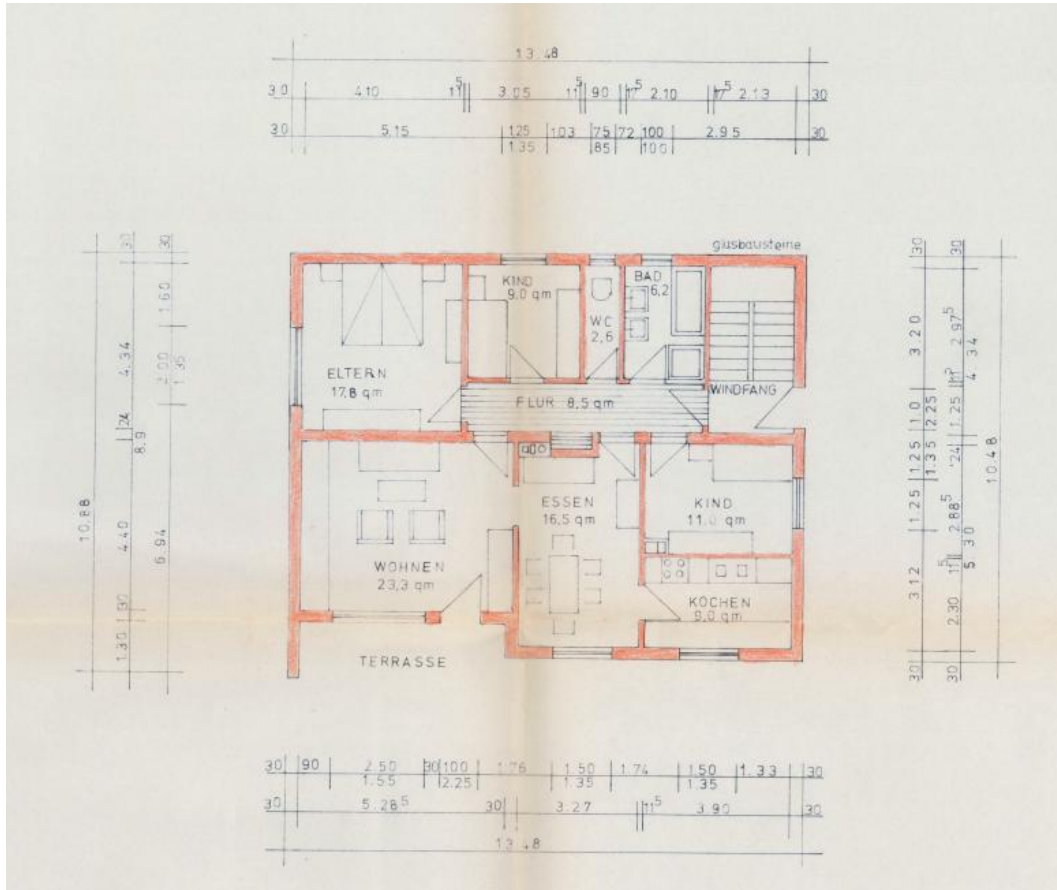
Die nachfolgend abgebildeten Planausschnitte wurden nicht maßstäblich verkleinert. Für das ausgebaute Dachgeschoss lag kein Grundrissplan vor.

Grundriss Kellergeschoss



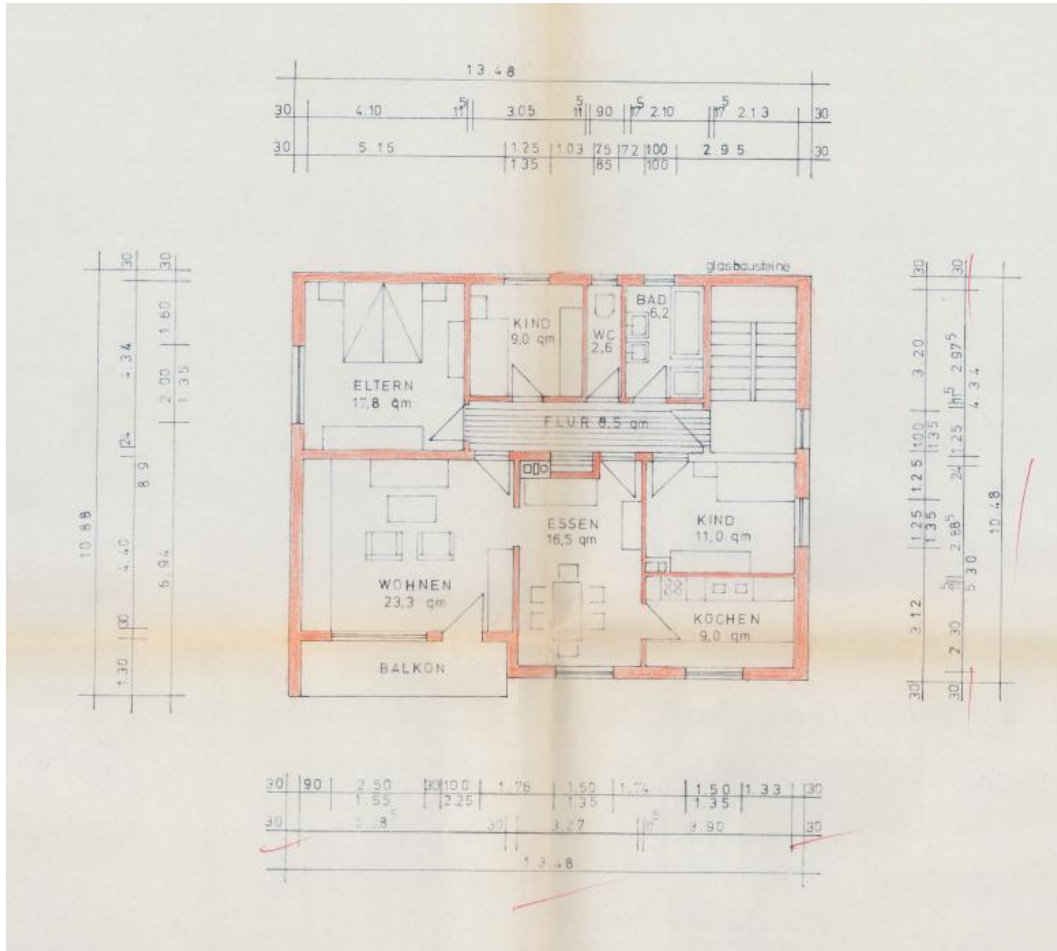


Grundriss Erdgeschoss



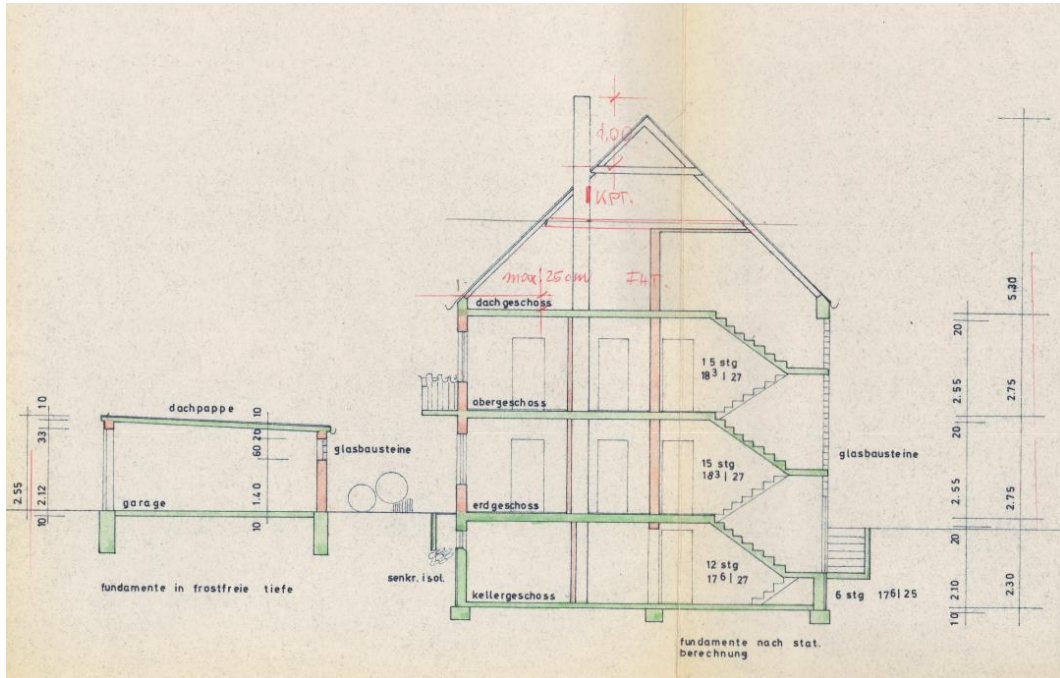


Grundriss Obergeschoss





Gebäudeschnitt





Anlage 5 Fotodokumentation



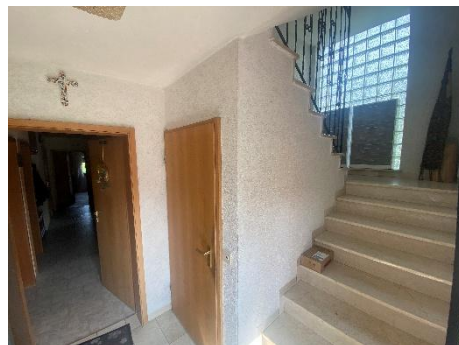
Bewertungsobjekt (Ansicht von Norden)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Süden)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Osten)



Treppenhaus im EG



Flur im EG



Wohnzimmer im EG



Küche im EG



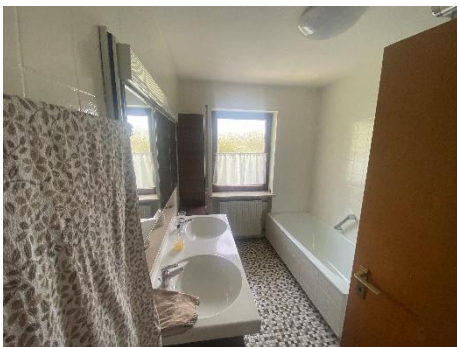
Badezimmer im EG



Esszimmer im OG



Wohnzimmer im OG



Badezimmer im OG



Wohnzimmer im DG



Küche im DG



Badezimmer im DG



Garage



Garage