



BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Augsburg  
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen  
Schaezlerstraße 13  
86150 Augsburg

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

Sitz: Aschaffenburg  
Amtsgericht Aschaffenburg  
HRB: 15328

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

Professional Member of the Royal Institution of  
Chartered Surveyors – MRICS



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

K 21/25

Aschaffenburg, 15.07.2025

## Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz: Branderstraße 36, 86154 Augsburg

Wohnungsgrundbuch von Augsburg, Blatt 67034  
121,27/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Augsburg,  
Flurstück 4480/8, Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 gemäß Auf-  
teilungsplan



Wertermittlungsstichtag: 24.06.2025  
Qualitätsstichtag: 24.06.2025

**Verkehrswert:** 161.500 € (inkl. 5% Sicherheitsabschlag)

Umfang: 64 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigungen: 3x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers

Hinweis: Es konnte keine Innenbesichtigung vorgenommen werden.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Grundbuchdaten (Wohnungsgrundbuch).....</b>	<b>8</b>
<b>3. Grundstücksbeschreibung.....</b>	<b>10</b>
3.1 Lage	10
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	12
3.3 Erschließungszustand	12
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	13
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	13
<b>4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag .....</b>	<b>16</b>
<b>5. Beschreibung der baulichen Anlagen .....</b>	<b>17</b>
5.1 Vorbemerkung	17
5.2 Baubeschreibung	17
<b>6. Flächenermittlung .....</b>	<b>22</b>
6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)	22
6.2 Wohn-/Nutzfläche	22
6.3 Maß der baulichen Nutzung	23
<b>7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage .....</b>	<b>25</b>
7.1 Wirtschaftslage in Deutschland	25
7.2 Immobilienmarkt Deutschland	27
7.3 Regionaler Immobilienmarkt	28
<b>8. Wertermittlungsverfahren.....</b>	<b>30</b>
8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	30
8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	30
<b>9. Bodenwertermittlung .....</b>	<b>31</b>
<b>10. Ertragswertermittlung .....</b>	<b>35</b>
10.1 Modell des Gutachterausschusses	36
10.2 Mietvertragliche Situation	36
10.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter	36
10.4 Ertragswertberechnung	41
<b>11. Vergleichswertverfahren.....</b>	<b>42</b>
11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	43
11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	44
11.3 Vergleichswertberechnung	45
<b>12. Würdigung .....</b>	<b>48</b>
<b>13. Verkehrswert.....</b>	<b>49</b>
<b>14. Literaturverzeichnis .....</b>	<b>50</b>
 Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	51
Anlage 2: Auszug aus der Teilungserklärung	56
Anlage 3: Wohnflächenaufstellung	58
Anlage 4: Grundriss / Schnitt	59
Anlage 5: Liegenschaftskarte	60
Anlage 6: Unwetterkarten	61
Anlage 7: Nebenfragen	63

## Wertermittlungsergebnisse

**Auftraggeber:** Amtsgericht Augsburg

**Zweck der Bewertung:** Zwangsversteigerung

**Liegenschaft:** Branderstraße 36, 86154 Augsburg

**Objektart:** Eigentumswohnung

**Wertermittlungsstichtag:** 24.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

**Altlasten:** Keine Eintragungen

**Denkmalschutz:** Keine Eintragungen

**Baujahr / RND:** 1900 / 25 Jahre

**Gebäudezustand:** Unterdurchschnittlich / Modernisierungsbedürftig

**Modernisierungszustand:** Keine wesentlichen Modernisierungen

**Vermietungszustand:** Unbefristet vermietet

**Wohn-/Nutzfläche:** rd. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche

**Sonstiges:** -

## Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Ertragswert	Vergleichswert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (inkl. 5% Sicherheitsab- schlag)	Gebäudefaktor €/m <sup>2</sup> WoFl.
47.300 €	160.000 €	170.000 € (3.104 €/m <sup>2</sup> )	161.500 €	rd. 2.950 €/m <sup>2</sup>

## 1. Allgemeine Angaben

<b>Art des Bewertungsobjektes:</b>	Eigentumswohnung
<b>Adresse:</b>	Branderstraße 36, 86154 Augsburg
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Augsburg Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schaezlerstraße 13 86150 Augsburg
<b>Eigentümer:</b>	Anonym
<b>Aktenzeichen:</b>	<b>K 21/25</b>
<b>Aktenzeichen intern:</b>	<b>25-G-04039</b>
<b>Zweck der Wertermittlung:</b>	Zwangsversteigerung
<b>Auftragsdatum:</b>	15.04.2025
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	24.06.2025
<b>Qualitätsstichtag:</b>	24.06.2025
<b>Wertermittlungsunterlagen:</b>	Beschlüsse des Amtsgerichtes Augsburg vom 18.03.2025 und 15.04.2025  Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Augsburg vom 15.04.2025  Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters vom 18.05.2025
<b>Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:</b>	Grundbuchauszug vom 06.05.2025 (zuletzt geändert am 19.03.2025)  Liegenschaftskarte (1:1000) vom Mai 2025  Teilungserklärung vom 14.05.2020 inkl. Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungsplänen  Schreiben zur Sonderumlage (Dachreparatur) vom 11.03.2024  Beschlusssammlung  Hausgeldabrechnung 2024  Wirtschaftsplan für das Jahr 2025  Protokolle der Eigentümerversammlungen der Jahre 2023, 2024 und 2025  Energieausweis vom 13.11.2018  Abgeschlossenheitsbescheinigung inkl. Aufteilungsplan vom 26.02.2020

Grundrisse, Schnitt, Wohnflächenberechnung, Geschossflächenberechnung, ohne Datum

Mietvertrag vom 16./21.08.2021

Altlastenauskunft der Stadt Augsburg vom 14.05.2025

Erschließungsbeitragsauskunft der Stadt Augsburg vom 05.05.2025

Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag 01.01.2024

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

Auskunft aus der Kaufpreissammlung Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg vom 08.07.2025

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

**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 - WoFlV

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

**Hinweis:**

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

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

§ 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 (12:00 Uhr – 12:25 Uhr)

**Umfang der Besichtigung:**

Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung durchgeführt werden.

**Teilnehmer am Ortstermin:**

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 (Wohnungsgrundbuch)

**Auszug vom:** 06.05.2025  
 Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Wertermittlungsstichtag keine Änderungen vorgenommen wurden.

**Amtsgericht:** Augsburg

**Grundbuchbezirk:** Augsburg

**Band:** -

**Grundbuchblatt:** 67034

Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
	1	-	4480/8	Branderstraße 36 Gebäude- u. Freifläche	260 m <sup>2</sup>

Es handelt sich um einen 121,27/1.000 Miteigentumsanteil an o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 gemäß Aufteilungsplan.

**Abt. I, Eigentümer:** Anonym

**Abt. II, Lasten und Beschränkungen:** Abteilung II beinhaltet keine wertrelevanten Eintragungen.

**Abt. III, Hypotheken, Grundschatullen, Rentenschulden:** Abteilung III beinhaltet keine wertrelevanten Eintragungen.

**Hinweis zum Bestandsverzeichnis:** Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Herrschvermerke vorhanden.

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

**Hinweis zu Abteilung II:** 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.

**Aufteilung nach § 8 WEG:** Gemäß Teilungserklärung (UR-Nr. 1830 F / 2020) vom 14.05.2020 wurde der Grundbesitz gem. § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in

der Weise aufgeteilt, dass sieben Eigentumswohnungen und zwei Teileigentumseinheiten mit in Summe 1.000 Miteigentumsanteilen gebildet wurden. Das Verhältnis der Wohnungs-/Teileigentumseigentümer untereinander bestimmt sich dahingehend nach den Bestimmungen des WEG.

In der Teilungserklärung sind folgende wesentliche Bestimmungen vorhanden:

- Die Kostenverteilung von Lasten am Gemeinschaftseigentum erfolgt nach dem Verhältnis der baurechtlich zur Wohnnutzung und/oder gewerblichen Nutzung genehmigten Flächen. (Heizung und Warmwasser zu 70% nach Verbrauch und zu 30% nach beheizbarer Wohn-/Nutzfläche, Kaltwasser zu 100% nach Verbrauch, Verwalterkosten nach Einheit)
- Das Wohnungseigentum unterliegt keiner Verfügungsbeschränkung durch die Eigentümergemeinschaft oder den Verwalter.
- Die Stimmrechte der Eigentümer richten sich nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

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

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Makrolage

<b>Bundesland:</b>	Bayern
<b>Landkreis/Stadt:</b>	Kreisfreie Stadt Augsburg
<b>Stadtteil:</b>	Oberhausen
<b>Einwohnerzahl und Prognose:</b>	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)
<b>Demografiertyp / Raumordnung:</b>	7 „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ (gem. Wegweiser Kommune) Oberzentrum
<b>Umliegende größere Städte:</b>	München (82 km), Ingolstadt (86 km), Ulm (81 km)
<b>Kaufkraftindex:</b>	96,8 (Deutschland = 100)
<b>Arbeitslosenquote:</b>	6,7 % (Stadt Augsburg, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 05/2025) 6,2 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 05/2025)
<b>Infrastruktur:</b>	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.
<b>Wirtschaft / Industrie:</b>	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](http://www.openstreetmap.org/copyright))

### 3.1.2 Mikrolage

#### Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Oberhausen. In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser und vereinzelt Gewerbeimmobilien in offener Bauweise  
Öffentliche Parkmöglichkeiten in der Umgebung sind begrenzt.

#### Infrastruktur:

Entfernung zu:  
 Kindergarten in km: ca. 0,2  
 Grundschule in km: ca. 0,8  
 weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: ca. 1,5  
 weiterführenden Schule (Realschule) in km: ca. 0,8  
 weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 0,8  
 Geschäften des täglichen Bedarfs in km: ca. 0,3 (Netto), ca. 0,9 (REWE)  
 größeren Einkaufszentrum in km: ca. 2,2 (Helio)  
 Medizinischen Nahversorgung in km: ca. 0,3 (Apotheke und Allgemeinmediziner/in)  
 Klinikum in km: ca. 3,2 (Universitätsklinik Augsburg) oder ca. 2,5 (Klinik Vincentinum Augsburg)  
 ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: 0,2 (Bahnhof Oberhausen)  
 Stadtzentrum in km: ca. 2,5 (Rathaus Augsburg)  
 Autobahnanschluss in km: ca. 4,5 (A8)  
 ICE - Bahnhof in km: 2,5 (Augsburg Hauptbahnhof)  
 Flughafen in km: ca. 90 (Flughafen München).

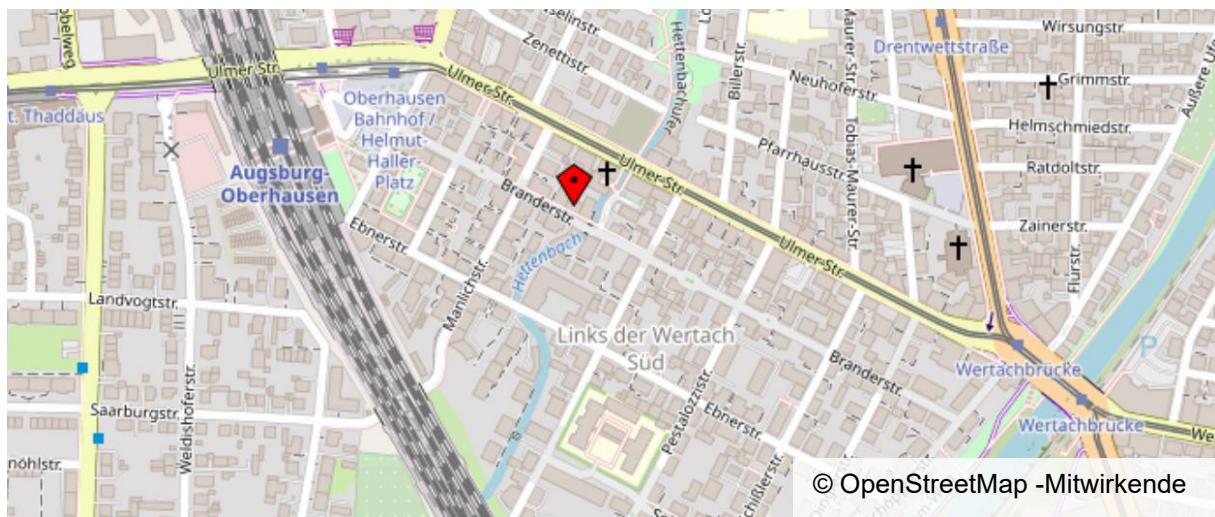
#### Freizeit-/Kulturangebot:

Augsburg verfügt über ein breit gefächertes Freizeit- und Kulturangebot. Das gastronomische Angebot ist als umfangreich zu bewerten.

#### Immissionen / Umwelteinflüsse:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der „Branderstraße“, die relativ wenig befahren werden.

Die Lärmquelle besteht weitgehend in dem Straßenverkehr. Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem geringen Bereich.



Mikrolage (Bildquelle: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright))

### 3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

**Verkehrsanbindung:** Gut bis sehr gut

**Infrastruktur:** Gut bis sehr gut

**Wohnlage:** Einfach bis mittel

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2023, Abruf am 12.06.2025  
Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 12.06.2025  
Bayerisches Landesamt für Statistik, Abruf am 12.06.2025  
Prognos – Zukunftsatlas 2022, Abruf am 12.06.2025  
OpenStreetMap, Abruf am 12.06.2025  
Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 12.06.2025  
Marktbericht 2024 Wohnimmobilien in Augsburg, Von Poll Immobilien

## 3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie: weitgehend ebenerdig

Grundstücksgröße: 260 m<sup>2</sup> - gemäß Grundbuch

Grundstücksgestalt: unregelmäßig

Grundstückstiefe / Straßenfront: ca. 22,5 m / 10 m

Eckgrundstück: Nein

Grenzverhältnisse: Es besteht Grenzbebauung in Ost- und Westrichtung.  
Ein Überbau kann dahingehend nicht ausgeschlossen werden.

Ausrichtung: Nach Norden

## 3.3 Erschließungszustand

Erschließung: Das Grundstück wird von der Branderstraße aus erschlossen.  
Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Energie und Abwasser) ebenfalls über die Branderstraße erfolgt.

Straßenart und -ausbau: Anliegerstraße  
Straße voll ausgebaut und in gutem Zustand  
Fahrbahn mit Pflaster befestigt  
Straßenbeleuchtung ist vorhanden

Versorgung- und Abwasser: Trinkwasseranschluss,  
Stromanschluss (Erdkabel),  
Telekommunikation (Telefon/Internet),  
Erdgasanschluss (Annahme),  
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 liegt das Grundstück ab mindestens 1808 unweit vom Hettenbach und wurde bis mindestens 1874 landwirtschaftlich genutzt. Ab mindestens 1920 ist eine Bebauung auf dem Bereich zu erkennen. Ein Gebäudebestand ist ab mindestens 1943 bis heute auf dem Grundstück auszumachen. Die restliche Freifläche bleibt im Laufe der Zeit augenscheinlich zum Teil mit Grün und Bäumen bedeckt.

Auf dem Luftbild von 1945 sind keine offensichtlichen Kriegseinwirkungen auf dem Bereich erkennbar.

Aufgrund des Bachlaufs kann grundsätzlich 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 Gutachternachtrag 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 Schieflage des aufstehenden Gebäudes festgestellt.

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

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

#### Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:

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

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:  
mittel

### 3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

#### Bauplanungsrecht

Der Bereich, in welchem das Wertermittlungsobjekt belegen ist, ist im regionalen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (gem. § 1 Abs. 2 BauNVO) ausgewiesen.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich insofern nach § 34 BauGB (Zulässigkeit

von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die nähere Umgebung kann grob wie folgt beschrieben werden:

Art der Baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Bauweise:	offene Bauweise
Max. Anzahl Vollgeschosse:	III

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-/Ausbaubeuräge) 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 Stellplatzablöse(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.

**Baulisten**

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

Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulistenfreiheit 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 Wertermittlungsstichtag

<b>Nutzung des Objektes, ggf. Historie:</b>	Die zu bewertende Immobilie ist vermietet.  Im Falle einer Vermietung kann diese bei vorliegendem berechtigtem Interesse i.d.R. durch das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gem. § 57a ZVG unter Einhaltung der gesetzlichen Frist beendet werden.
<b>Miet- und Pachtverträge:</b>	Der Mietvertrag liegt vor mit folgenden wesentlichen Konditionen:  Mietvertragsbeginn: 01.09.2021 Laufzeit: Unbefristet Nettokaltmiete: 500 € p.M. (entspricht rd. 9,14 €/m <sup>2</sup> WoFl) NK-Vorauszahlung: 180 € p.M. (gem. Inbesitznahmebericht)
<b>Gewerbebetrieb:</b>	Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.
<b>Wohnpreisbindung:</b>	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.
<b>Nicht eingetragene Lasten und Rechte:</b>	Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuchs 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.

Im Rahmen des Ortstermins konnte keine Innenbesichtigung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung durchgeführt werden. Dahingehend beruht die nachfolgende Baubeschreibung teilweise auf Annahmen und erhebt ausdrücklich keinen Anspruch auf Korrektheit/Vollständigkeit.

### 5.2 Baubeschreibung

#### 5.2.1 Gemeinschaftseigentum

<b>Art des Gebäudes:</b>	Wohn- und Geschäftshaus / Mehrfamilienhaus
<b>Geschosse:</b>	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, 3. Obergeschoss, Dachgeschoss
<b>Wohneinheiten:</b>	7
<b>Baujahr / Historie:</b>	Ca. 1900 (gem. Energieausweis)
<b>Nutzung:</b>	Wohnnutzung
<b>Konstruktionsart / Bauweise:</b>	Massivbauweise Dachgeschoss vollständig ausgebaut/nutzbar
<b>Fundamente:</b>	Streifenfundamente (Annahme)
<b>Keller / UG:</b>	vollständig unterkellert Mauerwerk (massiv)
<b>Fassade:</b>	Lochfassade Putzfassade mit Anstrich
<b>Wände:</b>	Außenwände – massives Mauerwerk Innenwände – weitgehend tragende Innenwände in massiver Ausführung (Annahme)
<b>Geschossdecken:</b>	Holzbalkendecken bzw. Betondecke (KG)
<b>Hauseingang:</b>	Hauseingangstüre aus Holz mit Einfachverglasung zentraler Hauseingang Gegensprechanlage vorhanden
<b>Dach:</b>	Form: Satteldach mit Zwerchhaus Konstruktion: Kehlbalkendach (Annahme)

	Dacheindeckung aus Tonziegeln Dämmung: Keine Angabe Dampfsperre: Keine Angabe
<b>Treppenhaus / Flur / Aufzug:</b>	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen Zweispänner Aufzug nicht vorhanden
<b>Elektroinstallationen:</b>	einfache Ausstattung
<b>Sanitärinstallationen:</b>	einfache Ausstattung
<b>Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:</b>	Unterschiedliche Wärmeerzeuger / Erdgasheizung, Warmwasserversorgung: dezentral
<b>Gemeinschaftsräume:</b>	Fahrradkeller
<b>Außenanlagen:</b>	Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs.  Wesentliche bauliche Außenanlagen sind: - Ver- und Entsorgungsleitungen - Zugang befestigt (betoniert) - Einfriedung: Holzzaun bzw. Maschendrahtzaun - Holzverschlag (mutmaßlich für Gartengeräte)
	Wesentliche sonstige Anlagen sind: - Gartenanlage mit Rasenfläche - Baum-/Strauchbewuchs in geringem Umfang
<b>Modernisierungen:</b>	Innerhalb der letzten 15 Jahre wurden augenscheinlich lediglich geringfügige Modernisierungen durchgeführt.
<b>Baumängel / Bauschäden:</b>	Wesentliche Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins ersichtlich: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Partieller Bereich an der Frontfassade (ehem. Laden-einheit im EG) nicht fertig verputzt bzw. noch nicht farblich endbehandelt.</li> <li>- Partielle Verfärbungen/Algenansätze/Abwitterung der Fassade insb. im Sockelbereich</li> <li>- Teilweise mechanische Beschädigungen am Putz (z. B. an den Laibungen/Fensterbereichen)</li> <li>- Feuchteschäden an der Decke unterhalb des Daches des Treppenhauses</li> <li>- Feuchteschäden an den Außenwänden im Keller</li> <li>- Tlw. Putzabplatzungen/Rissbildungen in der Kellerdecke</li> </ul> Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungs-parameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.

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

**Energetischer Zustand:**

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll.

Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten.

Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag vor. Dieser besitzt Gültigkeit bis zum 12.11.2028. Der Endenergieverbrauch bei 177 kWh/(m<sup>2</sup>·a) und liegt damit im Bereich „nicht wesentlich modernisiert“.

**Beurteilung des baulichen Zustands:**

Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen modernisierungsbedürftigen Zustand auf.

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

**WEG-Verwaltung:**

ImmobilienService Oswald Hausverwaltungs GmbH  
Siemensstraße 4, 86356 Neusäß

**WEG-Protokolle,  
Instandhaltungsrücklage,  
Sonderumlagen:**

WEG-Protokolle wurden für diese Bewertung aus den Jahren 2023, 2024 und 2025 zur Verfügung gestellt. Größere Sonderumlagen sind nicht besprochen/beschlossen worden.

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage lag zum 31.12.2024 gemäß zur Verfügung gestellter Informationen durch die WEG-Verwaltung bei 18.647,87 €, davon entfallen anteilig (gem. Miteigentumsanteil) ca. 2.086,67 € auf das Bewertungsobjekt.

**Hausgeld:**

340 € (gem. Inbesitznahmebericht / Wirtschaftsplan 01.01.2025 – 31.12.2025), davon 62,63 € Instandhaltungsrücklage

**Hinweise:**

Dem Sachverständigen konnten keine Baugenehmigungen, Bauanträge etc. zur Verfügung gestellt werden. Es lagen genehmigte Aufteilungspläne vor.

Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.

### 5.2.2 Sondereigentum (Wohnung Nr. 1)

<b>Art/Typ:</b>	2-Zimmer-Wohnung
<b>Wohnfläche:</b>	rd. 55 m <sup>2</sup> Wohnfläche
	Hinweis: o.g. Flächenangabe ist ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt. Eine Innenbesichtigung war in vorliegendem Fall nicht möglich. Seitens des Sachverständigen wird keine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangabe übernommen.
<b>Etage:</b>	EG
<b>Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:</b>	Diele, WC, Badezimmer, Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer (gefrorener Raum)
(gem. vorliegendem Grundriss)	Belichtung/Besonnung: mittel (Annahme) Anzahl und Größe der Fenster durchschnittlich  Grundrissgestaltung zweckmäßig
<b>Decken / Deckenhöhe:</b>	Unbekannt
<b>Wände:</b>	Unbekannt
<b>Fußböden:</b>	Unbekannt
<b>Türen:</b>	Wohnungseingangstüre aus Holz (einfache Art) Innentüren: Unbekannt
<b>Fenster:</b>	Kunststoff mit Isolierverglasung (zweifach) keine Rollläden vorhanden
<b>Belüftung:</b>	manuell über Fenster
<b>Heizung:</b>	Unbekannt (Annahme: Gasetagenheizung)
<b>Sanitärinstallationen:</b>	einfache Ausstattung (Annahme)
<b>Elektroinstallationen:</b>	einfache Ausstattung (Annahme)
<b>Balkon:</b>	Nicht vorhanden
<b>Sonstige Räume/ Nutzflächen:</b>	ca. 11 m <sup>2</sup> Kellerraum
<b>Modernisierungen:</b>	Unbekannt
<b>Baumängel / Bauschäden:</b>	Unbekannt
<b>Zubehör:</b>	Unbekannt
<b>Ausstattungsstandard:</b>	Unbekannt

**Hinweis:**

Der Eingangsbereich der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung stellt sich abweichend zum vorliegenden Aufteilungsplan dar. Siehe auch Anlage 3 / 4.

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 sowie privatrechtlicher Vorgaben ausgegangen.

## 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.

KG:	$1,78 \text{ m} \times 3,54 \text{ m} + 10,21 \text{ m} \times 13,32 \text{ m} = 142,30 \text{ m}^2$
EG:	$1,78 \text{ m} \times 3,54 \text{ m} + 10,21 \text{ m} \times 13,32 \text{ m} = 142,30 \text{ m}^2$
1. OG:	$1,78 \text{ m} \times 3,54 \text{ m} + 10,21 \text{ m} \times 13,32 \text{ m} = 142,30 \text{ m}^2$
2. OG:	$1,78 \text{ m} \times 3,54 \text{ m} + 10,21 \text{ m} \times 13,32 \text{ m} = 142,30 \text{ m}^2$
3. OG:	$1,78 \text{ m} \times 3,54 \text{ m} + 10,21 \text{ m} \times 13,32 \text{ m} = 142,30 \text{ m}^2$
DG:	$1,78 \text{ m} \times 3,54 \text{ m} + 10,21 \text{ m} \times 13,32 \text{ m} = \underline{142,30 \text{ m}^2}$ 853,80 m <sup>2</sup>

### 6.2 Wohn-/Nutzfläche

Die Wohnfläche wurde dem vorliegenden Aufteilungsplan entnommen.

EG, Whg. 1	
Diele	6,21 m <sup>2</sup>
WC	2,89 m <sup>2</sup>
Bad	8,54 m <sup>2</sup>
Küche	11,92 m <sup>2</sup>
Wohnen	12,59 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,54 m <sup>2</sup>
<b>Whg. 1 WFL ges. 54,69 m<sup>2</sup></b>	

Hinweis/Klarstellung:

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Dahingehend konnte kein Abgleich zwischen vorliegendem Grundriss und der tatsächlichen Raumauflistung erfolgen. Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt.

### 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 Dritteln 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
1. Obergeschoss	Tats. Höhe	≥ 2,30 m	→ Vollgeschoss
2. Obergeschoss	Tats. Höhe	≥ 2,30 m	→ Vollgeschoss
3. Obergeschoss	Tats. Höhe	≥ 2,30 m	→ Vollgeschoss
Dachgeschoss*	Tats. Höhe	≥ 2,30 m	→ Kein Vollgeschoss
		Σ:	4 Vollgeschosse

\*(Nicht 2/3 des darunter liegenden Geschosses)

#### Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Bebaute Grundfläche	142,3 m <sup>2</sup>			
Grundstücksfläche	260 m <sup>2</sup>			
Grundflächenzahl (GRZ)	142,3 m <sup>2</sup>	/ 260 m <sup>2</sup>	→	0,55

#### Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Geschossfläche	569,2 m <sup>2</sup>			
Grundstücksfläche	260 m <sup>2</sup>			
Geschossflächenzahl (GFZ)	569,2 m <sup>2</sup>	/ 260 m <sup>2</sup>	→	2,2

#### 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 675,9 m<sup>2</sup> (EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG und 75 % DG)  
Grundstücksfläche 260 m<sup>2</sup>  
WGFZ 675,9 m<sup>2</sup> / 260 m<sup>2</sup> → 2,6

## 7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage<sup>1,2,3,4,5,6,7,8,9,10</sup>

### 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, binnengewirtschaftlich 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 Gesamtsteuerung.

<sup>1</sup> Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2024

<sup>2</sup> Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand 10. April 2025

<sup>3</sup> Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand 11. April 2025

<sup>4</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im April 2025

<sup>5</sup> Ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – Frühjahr 2025

<sup>6</sup> JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q1 2025

<sup>7</sup> BNP Immobilienmarkt Deutschland at a glance Q1 2025

<sup>8</sup> CBRE, Deutschland Investmentmarktreport Q1 2025

<sup>9</sup> Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, Stand 17.01.2025

<sup>10</sup> 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 Industriimmobiliensektor 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 Vorjahrs. 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 Marktmpuls 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 auseinander 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 vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden.

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet. Zwecks Plausibilisierung findet das Ertragswertverfahren ergänzend Anwendung.

## 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 10353) zum Stichtag 01.01.2024 bei 1.200 €/m<sup>2</sup>.

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Art der Nutzung:	Gemischtes Bauland
WGFZ:	1,8
Sanierungsgebiet:	Ja
Sanierungs- / Entwicklungseinfluss:	sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
Anfangswert / Endwert:	Anfangswert

### Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:	Stadt Augsburg	
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024	1.200 €/m <sup>2</sup> 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 %:	1.200,00 €/m <sup>2</sup>
----------------------------------	---------------------------

### Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgegenstand	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	-	-	1,00
Lage:	-	-	1,00
Art der Nutzung:	gemischte Baufläche	Wohnnutzung	1,00
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ):	1,8	2,6	1,23
Sonstiges:	sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	Das Grundstück wurde aus dem Sanierungsgebiet entlassen.	1,02
<b>Gesamt</b>			<b>1,25</b>
<b>Angepasster Bodenwert rd. in €/m<sup>2</sup></b>			<b>1.500</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

Art der Nutzung: Der Bebauungsplan kann Angaben zu der Art der baulichen Nutzung enthalten. Dabei wird zwischen Kleinsiedlungsgebieten (WS), reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten

(WA), besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK), Gewerbegebieten (GE), Industriegebieten (GI), Urbanen Gebieten (MU) und Sondergebieten (SO) unterschieden. Durch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung werden für die jeweiligen Gebietstypen Nutzungsarten sowie erlaubte Betriebe/Anlagen festgesetzt.

Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

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

Mit Blick auf die abweichende WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt anhand der seitens des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg empfohlenen Umrechnungskoeffizienten eine Anpassung.

Der ausgewiesene Bodenrichtwert beträgt 1.200 €/m<sup>2</sup> und weist eine WGFZ von 1,8 aus. Die WGFZ des Wertermittlungsobjektes beträgt 2,6. Um den Wert des Wertermittlungsobjektes anzupassen, wird die Differenz in der Bebaubarkeit durch die Umrechnungskoeffizienten (WGFZ 2,6: 1,78; WGFZ 1,8: 1,45) berücksichtigt.

Der hieraus resultierende Anpassungsfaktor beträgt rd. 1,23 (1,78/1,45).

#### Sonstiges: Sanierungsgebiet

Das Wertermittlungsgrundstück befindet sich in dem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Oberhausen 6“, einem umfassenden Sanierungsgebiet. Laut schriftlicher Auskunft des Stadtplanungsamtes vom 17.06.2025 wurde das Grundstück aus dem Sanierungsgebiet entlassen. Der entsprechende Sanierungsvermerk wurde bereits aus dem Grundbuch gelöscht. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Ausgleichszahlung zur Abgeltung der durch die Sanierungsmaßnahmen bedingten Bodenwertsteigerung bereits entrichtet wurde.

Der für das Wertermittlungsgrundstück ausgewiesene Bodenrichtwert ist ein sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert und berücksichtigt weder die rechtlichen noch die tatsächlichen Auswirkungen der Neuordnung. Zur sachgerechten Würdigung der Wertsteigerung infolge der Sanierung wurde in telefonischer Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte der kreisfreien Stadt Augsburg eine moderate Anpassung des ausgewiesenen Bodenrichtwertes vorgenommen. Diese Anpassung erfolgt einerseits in Orientierung an die Eigenschaften einer vergleichbaren Bodenrichtwertzone sowie der Einschätzung des Gutachterausschusses und andererseits auf Grundlage der Informationen des Stadtplanungsamtes.

Die Eigenschaften der hilfsweise herangezogenen BRW-Zone lautet dabei wie folgt:

Lage:	Östlich angrenzende BRW-Zone (Schöppler Straße / Wertach-Brücke)
Art der Nutzung:	Mischnutzung
WGFZ:	1,8
Sanierungsgebiet:	ehemaliges Sanierungsgebiet
BRW:	1.300 €/m <sup>2</sup>

Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die genannte Bodenrichtwertzone lediglich annähernd mit der Bodenrichtwertzone des Wertermittlungsgrundstücks vergleichbar ist. Weiterhin wird die Auswirkung des Sanierungsgebiets „Oberhausen 6“ auf den Bodenrichtwert als marginal eingestuft. 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.

Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert aufgrund abweichender Grundstücksparameter angepasst. In der nachfolgenden Wertermittlung wird ein Ansatz i. H. v. rd. 1.500 €/m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht. Dies wird aus sachverständiger Sicht als plausibel und angemessen erachtet.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m <sup>2</sup> )	rentierlich	Wert (€/m <sup>2</sup> )	Bodenwert
1	Flst. Nr. 4480/8	Baureifes Land	260	Ja	1.500,00	390.000 €

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	390.000 €
Bodenwert	(unrentierlicher Anteil):	0 €
Bodenwert	(gesamt):	390.000 €
<b>Bodenwert</b>	<b>(gesamt, gerundet):</b>	<b>390.000 €</b>

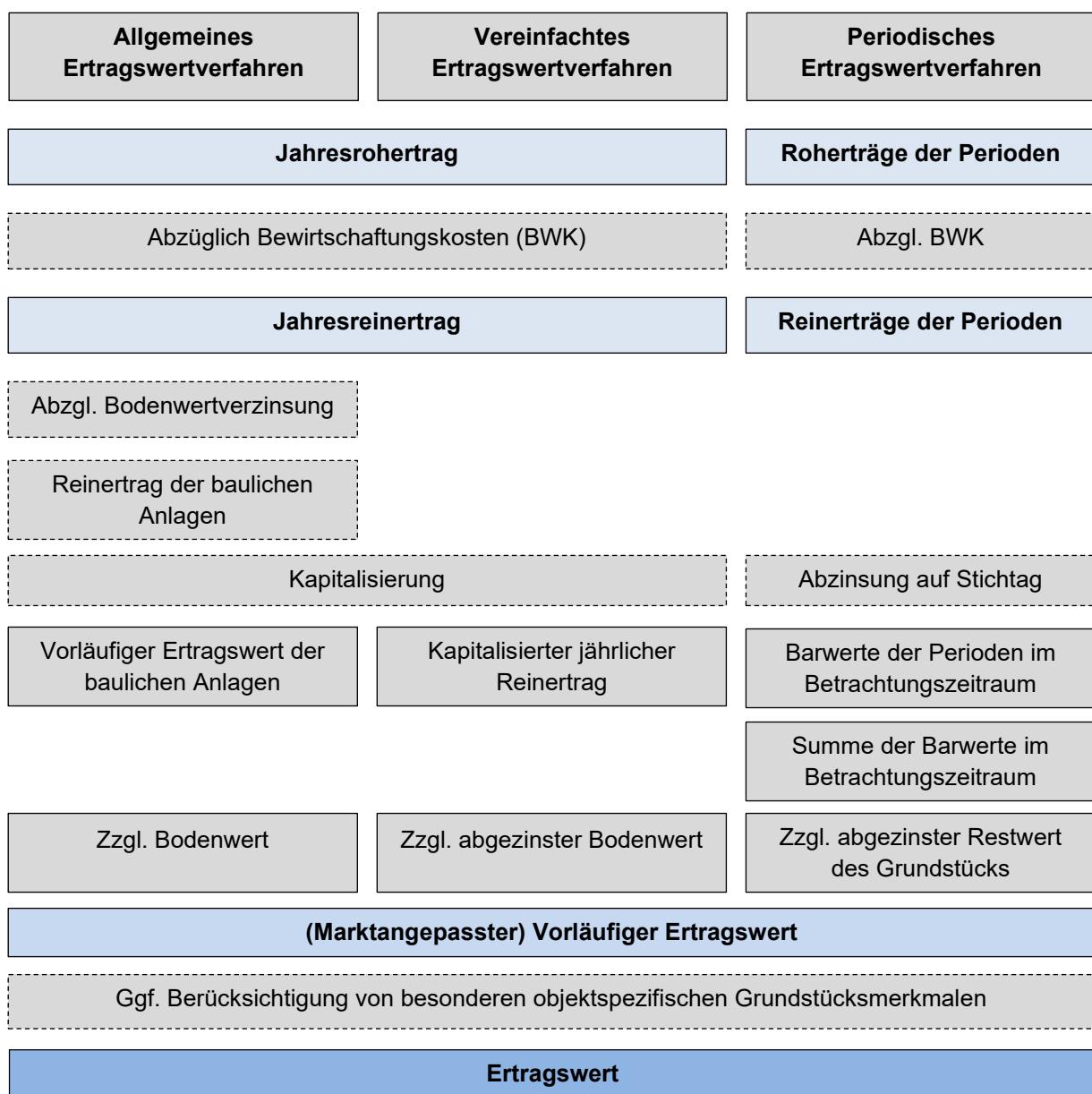
**Bodenwert anteilig**                                    MEA = 121,27/1000                                    47.300 €

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am Ertragswert gelegt. Dieser beträgt rd. 30 % und wird, unter Beachtung des Baujahres, des Zustandes und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften, als angemessen erachtet.

## 10. Ertragswertermittlung

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

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



## 10.1 Modell des Gutachterausschusses

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

Seitens des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg 2024 wurde folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

<b>Jahresrohertrag:</b>	Tatsächliche Mieten nach Prüfung auf Marktüblichkeit. Bei deutlichem Abweichen auf Grundlage des Augsburger Mietspiegels, des IVD-Cityreports und interner Mietensammlung
<b>Bewirtschaftungskosten:</b>	<p>in Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV 2021</p> <p><u>Verwaltungskosten:</u> 351 € je Wohneinheit in MFH 420 € je Eigentumswohnung 46 €/Garage</p> <p><u>Instandhaltungskosten:</u> 13,80 €/m<sup>2</sup> je m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. 104 €/Garage</p> <p><u>Mietausfallwagnis:</u> 2,0% des Jahresrohertrags für Wohnen</p>
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>	<p>in Anlehnung an § 4 Abs. 2, Anlage 1 ImmoWertV 2021</p> <p>Für Mehrfamilienhäuser: 80 Jahre Für Eigentumswohnungen: 80 Jahre Für Einzelgaragen: 60 Jahre</p>
<b>(Modifizierte) Restnutzungsdauer:</b>	Mind. 20 Jahre (indiv. Wohnungsbau) bzw. 20 Jahre (Geschossbau) bzw. 10 Jahre (andere Objektarten)

## 10.2 Mietvertragliche Situation

Das Wertermittlungsobjekt ist zum Zeitpunkt der Wertermittlung vermietet. Siehe 4.

## 10.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter

### 10.3.1 Rohertrag

Zur Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge abzuleiten. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

In der Mietspiegel-Broschüre der Stadt Augsburg (2023) werden Basismieten einer durchschnittlichen Wohnung, in Abhängigkeit von der Wohnfläche (ohne Berücksichtigung von Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung), für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 20 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine Wohneinheit mit ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die ortsübliche Vergleichsmiete leitet sich gemäß Mietspiegel wie folgt ab:

Wohnfläche m <sup>2</sup>	Basismiete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Basismiete €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Basismiete €/m <sup>2</sup>
20	15,58	39	10,06	59-60	8,78
21	14,98	40	9,94	61-63	8,72
22	14,45	41	9,83	64-66	8,66
23	13,97	42	9,73	67-69	8,62
24	13,53	43	9,64	70-80	8,57
25	13,14	44	9,55	81-83	8,53
26	12,78	45	9,47	84-86	8,48
27	12,45	46	9,40	87-89	8,44
28	12,15	47	9,33	90-92	8,40
29	11,87	48	9,26	93-95	8,36
30	11,62	49	9,20	96-100	8,31
31	11,39	50	9,14	101-105	8,26
32	11,17	51	9,09	106-110	8,20
33	10,97	52	9,04	111-115	8,14
34	10,79	53	9,00	116-120	8,08
35	10,62	54	8,96	121-130	7,98
36	10,46	55	8,92	131-140	7,83
37	10,32	56	8,88	141-145	7,71
38	10,18	57-58	8,83	146-150	7,62

In Grenzbereichen bei der Wohnfläche gilt die kaufmännische Rundung.

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen in der Stadt Augsburg beträgt 9,28 Euro/m<sup>2</sup>.

Quelle: Mietspiegelbroschüre der Stadt Augsburg 2023

Laut Immobilien-Kompass von Capital wird eine Mietspanne für Bestandswohnungen in Augsburg (Stand: 01.01.2024) zwischen 8,10 €/m<sup>2</sup> und 18,50 €/m<sup>2</sup>, (Median: 11,60 €/m<sup>2</sup>) ausgewiesen.

Gemäß IVD CityReport Augsburg (Stand: August 2024) lagen die Neuvertragsmieten für Wohnungen in Bestandsobjekten in Augsburg im Frühjahr 2024 durchschnittlich bei 11,65 €/m<sup>2</sup> und für Altbauobjekte bei ca. 12,00 €/m<sup>2</sup>.

Von Poll weist in seinem Marktbericht 2024 -Wohnimmobilien Augsburg- folgende Mietspannen, selektiert nach Wohnlagen, aus:

Einfache Wohnlage: 7,70 €/m<sup>2</sup> bis 10,30 €/m<sup>2</sup>

Mittlere Wohnlage: 10,00 €/m<sup>2</sup> bis 12,50 €/m<sup>2</sup>

Gute Wohnlage: 12,00 €/m<sup>2</sup> bis 14,00 €/m<sup>2</sup>

Premium Wohnlage: 13,50 €/m<sup>2</sup> bis 15,00 €/m<sup>2</sup>

Gemäß dazugehöriger Wohnlagenkarte ist der Stadtteil Oberhausen der Kategorie „Einfache Wohnlage“ zuzuordnen.

Die Plattform Homeday weist für Mietwohnungen in der entsprechenden Mikrolage einen durchschnittlichen Mietpreis von 11,60 €/m<sup>2</sup> (Stand: Q4 2024) aus.

Bei der Ertragswertermittlung wird mit Blick auf die Lage, Größe, unterstelltem Zustand sowie unterstellter Ausstattung der Wohnung, in Verbindung mit den vorliegenden Vergleichsmieten und Mietspannen von einer marktüblichen Miete i.H.v. 10,50 €/m<sup>2</sup> ausgegangen.

Hinweis: Es wird unterstellt, dass eine Anpassung der Miete um 15% kurzfristig möglich ist. Dahingehend wird auf die Ausweisung eines Underrent-Sonderwertes verzichtet.

### 10.3.2 Bewirtschaftungskosten

Die **Verwaltungskosten** umfassen insbesondere die Kosten bezüglich der zur Verwaltung des Grundstücks notwendigen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung. Zudem wird der Gegenwert, der von der Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit miterfasst. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird ein pauschaler Verwaltungskostenansatz von 400 € pro Jahr angenommen.

**Instandhaltungskosten** sind Kosten, welche im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung/Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten werden modellkonform mit 13,80 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr in Ansatz gebracht.

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

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

In Summe betragen die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten rd. 19 % des Jahresrohertrags und liegen damit in einer für vorliegende Nutzung üblichen Größenordnung.

### 10.3.3 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.

Hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung sind etwaige Modernisierungen nicht bekannt bzw. konnten im Rahmen des Ortstermins (keine Innenbesichtigung) nicht in Erfahrung gebracht werden. Das Gemeinschaftseigentum erweckt den Eindruck eines insgesamt nur geringfügigen Modernisierungsgrades. Im Rahmen vorliegender Wertermittlung wird pauschal von 5 Modernisierungspunkten (Kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) ausgegangen. Es handelt sich dabei ausdrücklich um eine nur grob überschlägig getroffene Annahme auf Basis des Erscheinungsbildes im Zuge der Besichtigung eines Teils des Gemeinschaftseigentums.

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

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

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

Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes wird nach der folgenden Formel ermittelt, wobei als Alter der baulichen Anlagen höchstens die jeweilige Gesamtnutzungsdauer anzusetzen ist:

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

Bei einer Anzahl von 5 Modernisierungspunkten kann o.g. Formel ab einem relativen Alter von 35 % angewendet werden, was hier der Fall ist. Durch Ansatz der Variablen a (0,6725), b (1,4578) und c (1,0850) gem. Tabelle 3, eines Alters von 80 Jahren und einer GND von 80 Jahren ergibt sich die rechnerische RND zu rd. 24 Jahren.

Unter Beachtung des zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Zustands der Bausubstanz wird eine wirtschaftliche RND von pauschal 25 Jahren in Ansatz gebracht.

#### 10.3.4 Liegenschaftszins

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

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

Für Eigentumswohnungen werden im Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich der Stadt Augsburg für die Gemarkung Oberhausen Liegenschaftzinssätze abgeleitet. Diese liegen im Mittel bei 1,61 (1. Quartil: 1,05; 3. Quartil: 2,12; Median: 1,60).

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

- Jährl. Rohertrag: 7.693 € (1. Quartil: 5.892 €; 3. Quartil: 9.396 €)
- Kaufpreisfaktor: 27,79 (1. Quartil: 24,71; 3. Quartil: 30,08)
- Baujahr: 1972 (1. Quartil: 1966; 3. Quartil: 1986)
- Restnutzungsdauer: 38 Jahre (1. Quartil: 31 Jahre; 3. Quartil: 46 Jahre)
- Ausstattungsstandard: 3,1 (1. Quartil: 2,9; 3. Quartil: 3,3)
- Wohnfläche: 64 m<sup>2</sup> (1. Quartil: 50 m<sup>2</sup>; 3. Quartil: 83 m<sup>2</sup>)
- Gebäudefaktor: 3.390 €/m<sup>2</sup> (1. Quartil: 3.071 €/m<sup>2</sup>; 3. Quartil: 3.694 €/m<sup>2</sup>)

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine vermietete (+), einfach ausgestattete (+) (Annahme) Eigentumswohnung in einem modernisierungsbedürftigen (+) Wohn- und Geschäftshaus / Mehrfamilienhaus mit insgesamt neun Parteien und geringer Restnutzungsdauer (--) in einer für Oberhausen mittleren Lage.

Der Liegenschaftszinssatz wird im Rahmen vorliegender Bewertung - unter Beachtung der objekt-spezifischen Gegebenheiten sowie der übrigen Bewertungsparameter - mit 1,0% in Ansatz gebracht.

#### **10.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss 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, Bodenschätzungen sowie grundstücksbezogene Rechte/Belastungen zählen. Auch unterlassene Instandhaltungen werden im Regelfall als BOG berücksichtigt, vgl. ImmoWertA zu § 4 4.(3).4.

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

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung vorgenommen werden. Dahingehend wird – zwecks Vermeidung einer Scheingenaugkeit – auf den Ansatz eines BOG verzichtet.

## 10.4 Ertragswertberechnung

Ertragswert		Fläche (m <sup>2</sup> ) / Einheit	Miet-einheit n	Marktmiete (€/m <sup>2</sup> /Mon.)	Marktmiete p.A. (€/St./Mon.)
Einheit					
Wohnen		54,69 m <sup>2</sup>	1	10,50 €	6.891 €

<b>Jahresrohertrag (JRöE)</b>	<b>6.891 €</b>
-------------------------------	----------------

### Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten Wohnen	pro Jahr pro Einheit:	400 €/m <sup>2</sup>	400 €
Instandhaltung Wohnen	in €/m <sup>2</sup> Wohnfl. pro Jahr:	13,80 €	755 €
Mietausfallwagnis Wohnen	als Anteil vom JRöE:	2,00%	138 €

<b>Gesamt</b>	<b>(rd. 19%)</b>	<b>1.293 €</b>
---------------	------------------	----------------

<b>Jahresreinertrag</b>	<b>5.598 €</b>
-------------------------	----------------

Bodenwertverzinsung	LSZ:	1,00%	473 €
---------------------	------	-------	-------

<b>Reinertrag der baulichen Anlagen</b>	<b>5.125 €</b>
---	----------------

Baujahr Real:	1900	GND:	80
Baujahr Fiktiv:	1970	RND:	25
Gebäudealter Real:	125	LSZ:	1,00%
Gebäudealter Fiktiv:	55	RBF:	22,02
Vorl. Ertragswert d. baul. Anlagen:	5.125 €	x	22,02
Zuzüglich Bodenwert:			112.869 €
			47.300 €

<b>(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert</b>	<b>rd. 160.000 €</b>
---	----------------------

<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>0 €</b>
--	------------

<b>Ertragswert</b>	<b>rd. 160.000 €</b>
--------------------	----------------------

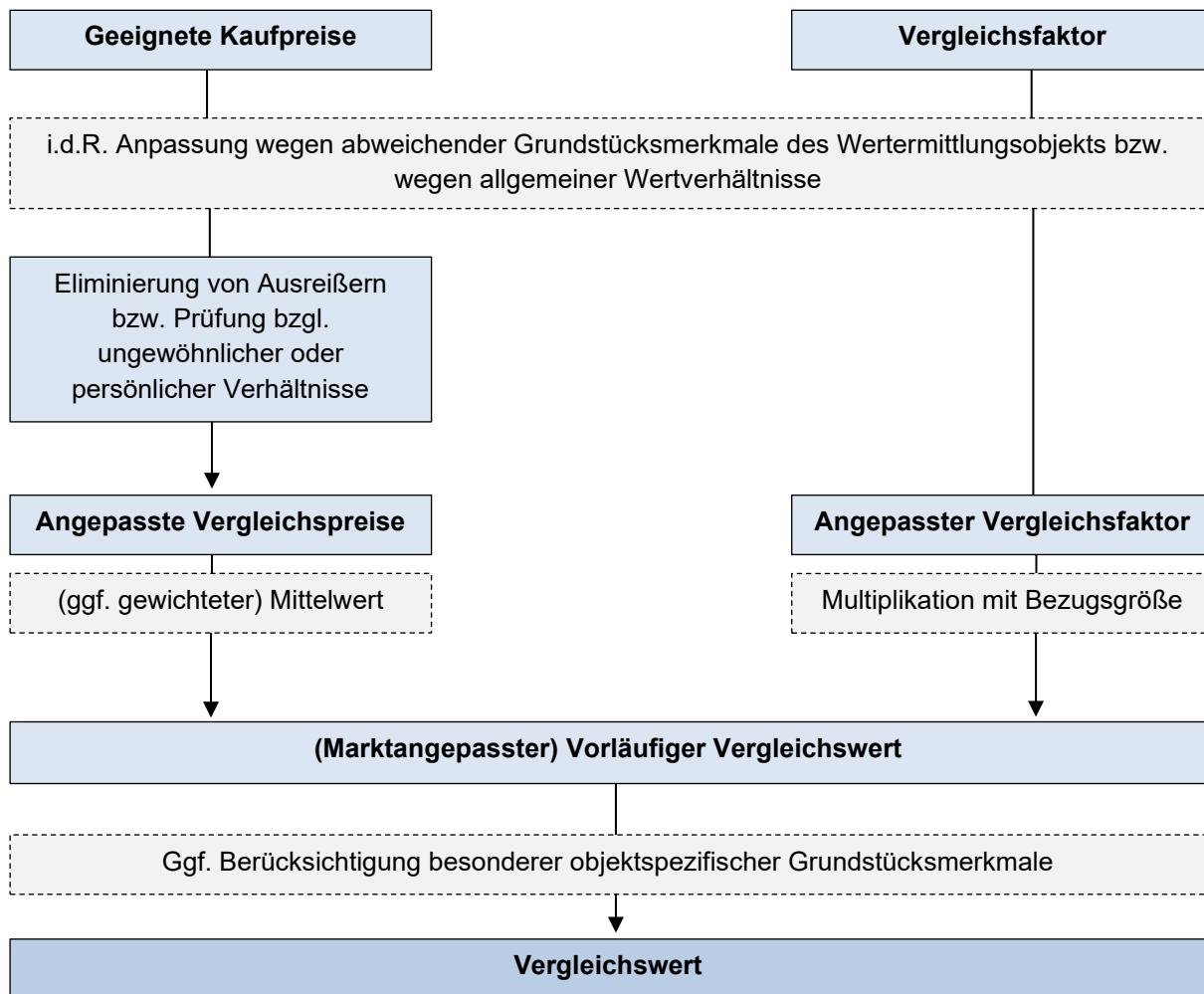
Kennzahlen	Ergebnis	Faktor
Vorl. Ertragswert/m <sup>2</sup> :	2.926 €	k.A.
Ertragswert/m <sup>2</sup> :	2.926 €	k.A.
Rohertrag/Vorl. Ertragswert:	4,31%	23,22
Reinertrag/Vorl. Ertragswert:	3,50%	28,58
Rohertrag/Ertragswert:	4,31%	23,22
Reinertrag/Ertragswert:	3,50%	28,58
Net Initial Yield:	3,37%	29,64

## 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 getätigt. Da eine ausreichende Anzahl an Kauffällen hinreichend vergleichbarer Objekte vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren als das Regelverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen werden.

Seitens des Gutachterausschusses wurden insgesamt 17 Vergleichskauffälle für Eigentumswohnungen mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Lage:	Umgebung des Wertermittlungsobjektes
Wohnfläche:	45 m <sup>2</sup> bis 70 m <sup>2</sup>
Geschosslage:	EG bis 2. OG
Baujahr:	1890 - 1910

Die Stichprobe umfasst insgesamt siebzehn Vergleichspreise von Kauffällen, welche zwischen Q4 2022 und Q2 2025 zustande kamen. Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert. Durch den Sachverständigen wurden 15 Vergleichspreise in die nähere Betrachtung gezogen.

Kauffall	Adresse	Verkaufszeitpunkt	Zimmer	Wohnfläche	Baujahr	Etage	Balkon	Vermietung	Kaufpreis
1	Anonym	Q1 2023	3	68 m <sup>2</sup>	1910	2. Obergeschoss	N	N	329.300 €
2	Anonym	Q1 2023	2	62 m <sup>2</sup>	1910	1. Obergeschoss	N	N	295.830 €
3	Anonym	Q1 2023	2	49 m <sup>2</sup>	1900	2. Obergeschoss	J	N	173.000 €
4	Anonym	Q2 2023	2	63 m <sup>2</sup>	1890	1. Obergeschoss	J	J	257.000 €
5	Anonym	Q2 2023	2	45 m <sup>2</sup>	1900	Erdgeschoss	N	J	154.000 €
6	Anonym	Q1 2024	2	63 m <sup>2</sup>	1910	Erdgeschoss	N	N	299.160 €
7	Anonym	Q1 2024	3	61 m <sup>2</sup>	1879	1. Obergeschoss	N	N	175.000 €
8	Anonym	Q3 2024	2	66 m <sup>2</sup>	1879	2. Obergeschoss	J	J	166.000 €
9	Anonym	Q3 2024	3	61 m <sup>2</sup>	1879	1. Obergeschoss	N	J	288.500 €
10	Anonym	Q4 2024	3	65 m <sup>2</sup>	1890	1. Obergeschoss	N	J	144.500 €
11	Anonym	Q4 2024	2	49 m <sup>2</sup>	1900	Erdgeschoss	J	N	170.000 €
12	Anonym	Q1 2025	3	65 m <sup>2</sup>	1890	1. Obergeschoss	N	J	275.500 €
13	Anonym	Q1 2025	2	57 m <sup>2</sup>	1902	2. Obergeschoss	J	J	150.000 €
14	Anonym	Q1 2025	2	54 m <sup>2</sup>	1900	Erdgeschoss	N	J	109.000 €
15	Anonym	Q2 2025	2	60 m <sup>2</sup>	1890	Erdgeschoss	J	N	228.000 €

## 11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

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

### Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

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

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Augsburg wird folgende konjunkturelle Preisentwicklung für wiederverkauftes Eigentum ausgewiesen:

Datum	Median	Veränderung
Dez. 22	4,118	-12,10%
Mrz. 23	3,91	-6,40%
Jun. 23	3,855	-4,90%
Sep. 23	3,715	-1,10%
Dez. 23	3,691	-0,40%
Mrz. 24	3,571	2,80%
Jun. 24	3,707	-0,90%
Sep. 24	3,72	-1,20%
Dez. 24	3,675	0,00%

Es werden in Anlehnung an o.g. Veröffentlichung entsprechende Anpassungen an konjunkturelle Entwicklungen vorgenommen.

Baujahr: Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist hinreichend gegeben.

Lage: Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist hinreichend gegeben.

Geschosslage: Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Geschosslage für Eigentumswohnungen werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet/veröffentlicht. Hilfsweise wird sich an Veröffentlichungen von Kleiber (2018) S. 2134 orientiert.

$$\begin{array}{ll} \text{EG:} & 0,98 \rightarrow \text{Anpassung } 0,98/0,98 = 1,00 \\ \text{1. OG:} & 1,00 \rightarrow \text{Anpassung } 0,98/1,00 = 0,98 \\ \text{2. OG:} & 1,02 \rightarrow \text{Anpassung } 0,98/1,02 = 0,96 \end{array}$$

Wohnfläche: Die Größe einer Wohnung nimmt Einfluss auf den Kaufpreis. Kleinere Wohnungen haben in der Regel höhere Quadratmeterpreise als größere Wohneinheiten. Der Gutachterausschuss veröffentlicht Kaufpreise für Wohnungen, ausgewertet nach  $\text{m}^2$  Wohnfläche.  
Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenspanne von ca.  $45 \text{ m}^2$  bis ca.  $68 \text{ m}^2$  (i.M.  $58 \text{ m}^2$ ) und stellen sich somit als weitgehend mit dem Wertermittlungsobjekt (rd.  $55 \text{ m}^2$ ) vergleichbar dar.

Ausstattungsstandard:	Informationen zum jeweiligen Ausstattungsstandard eines jeden Vergleichsobjektes sowie des Wertermittlungsobjektes liegen nicht vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.
Zustand:	Der exakte Gebäudezustand im Zusammenhang mit den jeweiligen Vergleichsobjekten ist nicht bekannt. Zur Würdigung des – gemäß äußerem Anschein – unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustands des Wertermittlungsobjektes wird ein pauschaler Abschlag i.H.v. 5% vorgenommen.
Balkon / Terrasse:	Für Vergleichsobjekte mit Balkon wird sachverständlich eine pauschale Anpassung i.H.v. -3% berücksichtigt.
Pkw-Stellplätze:	Der Wertermittlungsgegenstand verfügt über kein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz. Die vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellte Stichprobe ist hinsichtlich Kaufpreisanteilen für Stellplätze – sofern vorhanden – bereits bereinigt. Dahingehend ist keine Anpassung notwendig.
Vermietungsstand:	Freie / Nicht vermietete Eigentumswohnungen werden regelmäßig zu höheren Preisen verkauft als vermietete Objekte. Das Wertermittlungsobjekt ist vermietet. Dahingehend wird für Vergleichspreise unvermieteter Eigentumswohnungen ein Abschlag i.H.v. pauschal 7,5% berücksichtigt.

## 11.3 Vergleichswertberechnung

### 11.3.1 Untersuchung der Stichprobe

#### Lageparameter

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

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

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

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

#### Streuungsparameter

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

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

### Zentrales Schwankungsintervall

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

### Würdigung der Stichprobenqualität

Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von 3.104 €/m<sup>2</sup> und einen Median von 3.092 €/m<sup>2</sup>.

Der durchgeführte Ausreißertest innerhalb des 95%-Intervalls (Mittelwert  $\pm 1,96 \times$  Standardabweichung) ergab kein Erfordernis, Vergleichskaufpreise aufgrund vermuteter ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse auszuschließen.

### 11.3.2 Auswertung

Kauffall	Adresse	Verkaufszeitpunkt	Zimmer	Wohnfläche	Baujahr	Etage	Balkon	Vermietung	Kaufpreis	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wohnfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung - Zustand	Anpassung - Balkon	Anpassung - Geschosslage	Anpassung - Vermietungsstand	Vergleichspreis angepasst	
3	Anonym	Q1 2023	3	68 m <sup>2</sup>	1910	2. Obergeschoss	N	N	329.300 €	4.843 €/m <sup>2</sup>	-6,4%	4.533 €/m <sup>2</sup>	-5%	0%	-4%	-7,5%	3.785 €/m <sup>2</sup>	
4	Anonym	Q1 2023	2	62 m <sup>2</sup>	1910	1. Obergeschoss	N	N	295.830 €	4.771 €/m <sup>2</sup>	-6,4%	4.466 €/m <sup>2</sup>	-5%	0%	-2%	-7,5%	3.818 €/m <sup>2</sup>	
5	Anonym	Q1 2023	2	49 m <sup>2</sup>	1900	2. Obergeschoss	J	N	173.000 €	3.531 €/m <sup>2</sup>	-6,4%	3.305 €/m <sup>2</sup>	-5%	-3%	-4%	-7,5%	2.660 €/m <sup>2</sup>	
6	Anonym	Q2 2023	2	63 m <sup>2</sup>	1890	1. Obergeschoss	J	J	257.000 €	4.079 €/m <sup>2</sup>	-4,9%	3.879 €/m <sup>2</sup>	-5%	-3%	-2%	0,0%	3.492 €/m <sup>2</sup>	
7	Anonym	Q2 2023	2	45 m <sup>2</sup>	1900	Erdgeschoss	N	J	154.000 €	3.422 €/m <sup>2</sup>	-4,9%	3.255 €/m <sup>2</sup>	-5%	0%	0%	0,0%	3.092 €/m <sup>2</sup>	
8	Anonym	Q1 2024	2	63 m <sup>2</sup>	1910	Erdgeschoss	N	N	299.160 €	4.749 €/m <sup>2</sup>	2,8%	4.882 €/m <sup>2</sup>	-5%	0%	0%	-7,5%	4.271 €/m <sup>2</sup>	
9	Anonym	Q1 2024	3	61 m <sup>2</sup>	1879	1. Obergeschoss	N	N	175.000 €	2.869 €/m <sup>2</sup>	2,8%	2.949 €/m <sup>2</sup>	-5%	0%	-2%	-7,5%	2.522 €/m <sup>2</sup>	
10	Anonym	Q3 2024	2	66 m <sup>2</sup>	1879	2. Obergeschoss	J	J	166.000 €	2.515 €/m <sup>2</sup>	-1,2%	2.485 €/m <sup>2</sup>	-5%	-3%	-4%	0,0%	2.187 €/m <sup>2</sup>	
11	Anonym	Q3 2024	3	61 m <sup>2</sup>	1879	1. Obergeschoss	N	J	288.500 €	4.730 €/m <sup>2</sup>	-1,2%	4.673 €/m <sup>2</sup>	-5%	0%	-2%	0,0%	4.346 €/m <sup>2</sup>	
12	Anonym	Q4 2024	3	65 m <sup>2</sup>	1890	1. Obergeschoss	N	J	144.500 €	2.223 €/m <sup>2</sup>	0,0%	2.223 €/m <sup>2</sup>	-5%	0%	-2%	0,0%	2.067 €/m <sup>2</sup>	
13	Anonym	Q4 2024	2	49 m <sup>2</sup>	1900	Erdgeschoss	J	N	170.000 €	3.469 €/m <sup>2</sup>	0,0%	3.469 €/m <sup>2</sup>	-5%	-3%	0%	-7,5%	2.932 €/m <sup>2</sup>	
14	Anonym	Q1 2025	3	65 m <sup>2</sup>	1890	1. Obergeschoss	N	J	275.500 €	4.238 €/m <sup>2</sup>	0,0%	4.238 €/m <sup>2</sup>	-5%	0%	-2%	0,0%	3.942 €/m <sup>2</sup>	
15	Anonym	Q1 2025	2	57 m <sup>2</sup>	1902	2. Obergeschoss	J	J	150.000 €	2.632 €/m <sup>2</sup>	0,0%	2.632 €/m <sup>2</sup>	-5%	-3%	-4%	0,0%	2.316 €/m <sup>2</sup>	
16	Anonym	Q1 2025	2	54 m <sup>2</sup>	1900	Erdgeschoss	N	J	109.000 €	2.019 €/m <sup>2</sup>	0,0%	2.019 €/m <sup>2</sup>	-5%	0%	0%	0,0%	1.918 €/m <sup>2</sup>	
17	Anonym	Q2 2025	2	60 m <sup>2</sup>	1890	Erdgeschoss	J	N	228.000 €	3.800 €/m <sup>2</sup>	0,0%	3.800 €/m <sup>2</sup>	-5%	-3%	0%	-7,5%	3.211 €/m <sup>2</sup>	
											Anzahl:							15
											Minimum:							1.918 €/m <sup>2</sup>
											Maximum:							4.346 €/m <sup>2</sup>
											Mittelwert:							3.104 €/m <sup>2</sup>
											Median:							3.092 €/m <sup>2</sup>
											Standardabweichung:							813 €/m <sup>2</sup>
											Variationskoeffizient:							0,26
											MW + 1,96 x s:							4.697 €/m <sup>2</sup>
											MW - 1,96 x s:							1.510 €/m <sup>2</sup>
											Schwankungsintervall:							95%
											Anzahl:							15
											Minimum:							1.918 €/m <sup>2</sup>
											Maximum:							4.346 €/m <sup>2</sup>
											Mittelwert:							3.104 €/m <sup>2</sup>
											Median:							3.092 €/m <sup>2</sup>
											Standardabweichung:							813 €/m <sup>2</sup>
											Variationskoeffizient:							0,26

In vorliegendem Fall werden – auch hinsichtlich der nicht erfolgten Innenbesichtigung – keine in der Wertermittlung zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht. Insofern entspricht der vorläufige Vergleichswert dem Vergleichswert. Dieser ergibt sich wie folgt:

**Vergleichswertermittlung**

Mittelwert: 3.104 €/m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 54,69 €/m<sup>2</sup>

**Vorläufiger Vergleichswert:** 3.104 €/m<sup>2</sup> x 54,69 m<sup>2</sup> = **rd. 170.000 €**

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** 0 €

**Vergleichswert:** **rd. 170.000 €**

## 12. Würdigung

Da eine ausreichende Anzahl an heranziehbaren Vergleichstransaktionen vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren als das maßgebende Verfahren angewandt und zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich zu 170.000 €.

Das Ertragswertverfahren dient im Rahmen vorliegender Wertermittlung Plausibilisierungszwecken. Der ermittelte Ertragswert liegt bei 160.000 € und somit insgesamt ca. 6 % unter dem abgeleiteten Vergleichswert. Diese Relation wird seitens des Sachverständigen als plausibel erachtet, da die vorliegende Objektart am Grundstücksmarkt vorrangig zu m<sup>2</sup>-Preisen gehandelt wird.

Im Marktbericht 2024 der Stadt Augsburg werden Kaufpreise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Oberhausen in einem Bereich von 160.000 € / 2.540 €/m<sup>2</sup> (1. Quartil) bis 268.000 €/ 4.255 €/m<sup>2</sup> (3. Quartil) bei einem Median von 203.000 € / 3.220 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Insgesamt wurden 134 Kauffälle ausgewertet, das durchschnittliche (fiktive) Baujahr war 1972, die durchschnittliche Wohnfläche 63 m<sup>2</sup>.

Zudem werden im Marktbericht der Stadt Augsburg 2024 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in der Gemarkung Oberhausen ausgewiesen. Für Eigentumswohnungen der Baujahresklasse bis 1919 werden Vergleichsfaktoren zu 3.246 €/m<sup>2</sup> (für 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche) bzw. zu 2.913 €/m<sup>2</sup> (Restnutzungsdauer 20 Jahre) / 3.106 €/m<sup>2</sup> (Restnutzungsdauer 25 Jahre) ausgewiesen.

Die Plattform Homeday weist für Eigentumswohnungen in der entsprechenden Mikrolage einen durchschnittlichen Kaufpreis von 4.050 €/m<sup>2</sup> (Stand: Q4 2024) aus.

Gemäß on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien reicht die Preisspanne für mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbare Eigentumswohnungen (55 m<sup>2</sup>, Baujahr 1900, Ausstattung unterdurchschnittlich, Zustand: unterdurchschnittlich) von 2.602 €/m<sup>2</sup> bis 3.384 €/m<sup>2</sup> (angemessener Wert: 2.968 €/m<sup>2</sup>).

Gemäß Preiskarte von Immobilienscout24.de beträgt der mittlere Angebotspreis für Wohnungen vergleichbarer Charakteristika in der Mikrolage des Wertermittlungsgegenstandes 4.063 €/m<sup>2</sup> WF. In der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes werden keine vergleichbaren Objekte zum Kauf angeboten.

Der dem Vergleichswert zu Grunde liegende Kapitalwert (rd. 3.100 €/m<sup>2</sup>) wird – unter Beachtung vorstehend dargelegter Vergleichsparameter – als marktgerecht erachtet.

## 13. Verkehrswert

Der Verkehrswert gemäß der Definition des § 194 BauGB wird im Allgemeinen durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft leitet sich der Verkehrswert aus dem Vergleichswert (170.000 €) ab.

Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung war im Rahmen des Ortstermins nicht zugänglich, weshalb lediglich das Gebäudeäußere sowie Teile des Gemeinschaftseigentums besichtigt werden konnten. Hinsichtlich der Innenausstattung des Wertermittlungsobjektes liegen keine Angaben vor. Um der Unsicherheit hinsichtlich des tatsächlichen baulichen Zustands sowie der Ausstattung Rechnung zu tragen, wird seitens des Sachverständigen ein Sicherheitsabschlag in Höhe von pauschal 5 % berücksichtigt. Dieser Abschlag bemisst sich unter anderem an einem Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus sowie möglicher Baumängel/-schäden, versteht sich als grob überschlägig und erhebt keinen Anspruch auf Detailgenauigkeit. Eine Haftung des Sachverständigen hinsichtlich der Höhe des Abschlags wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungstichtag sowie eines Sicherheitsabschlags von 5 % beträgt der ermittelte Verkehrswert:

**161.500 €**

(in Worten: Euro einhunderteinundsechzigtausendfünfhundert)

Werteneinfluss durch Belastungen in Abt. II des Grundbuchs: Nicht vorhanden.



Aschaffenburg, den 15.07.2025

Maximilian Zöller, MRICS

## 14. 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**

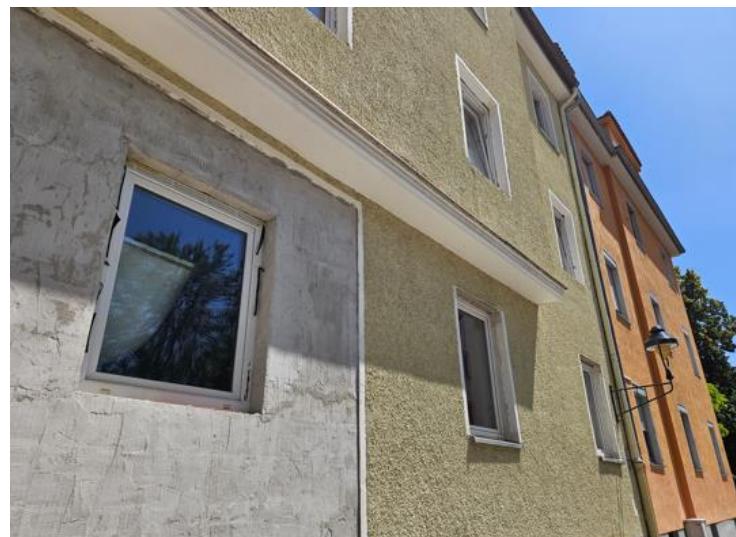
Blick in die anliegende Straße



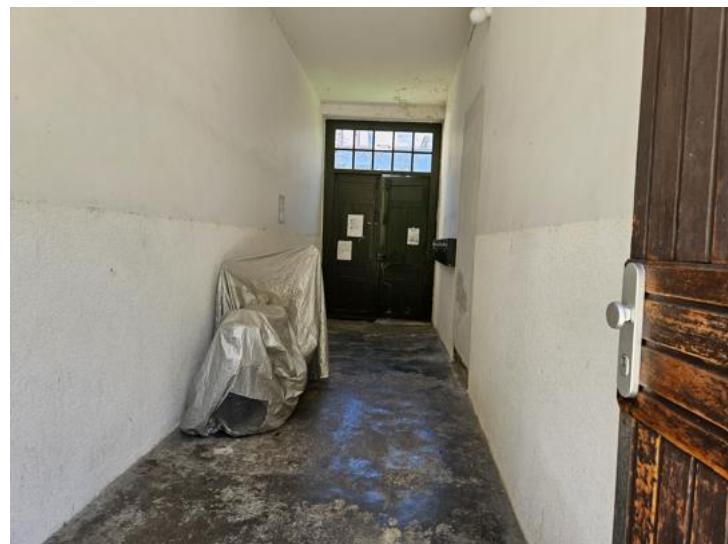
Ansicht Südwest



Nahaufnahme Fassade



Durchgang in den Innenhof



Blick in den Hinterhof

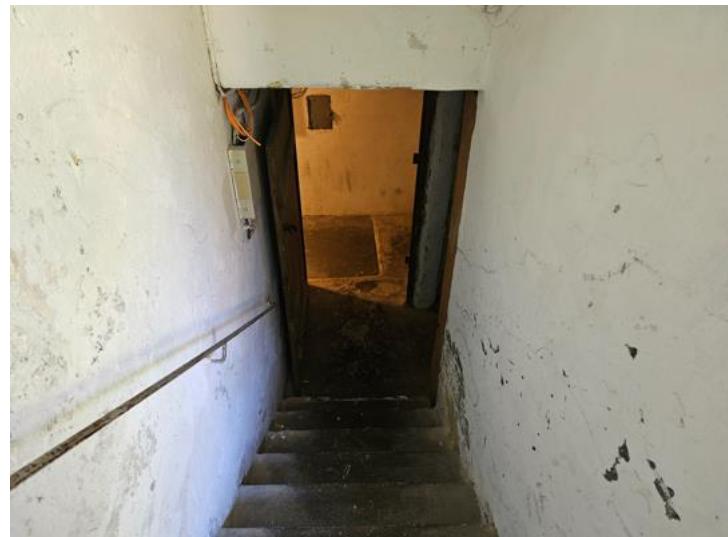


Ansicht Nordost



Treppenabgang in den Keller

Gemeinschaftseigentum



Gaszähler im Keller

Gemeinschaftseigentum



Keller exemplarisch mit  
Holzverschlag

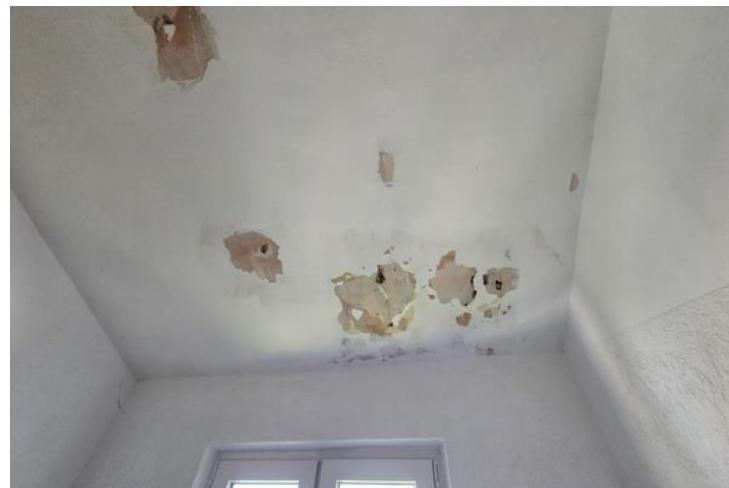


Treppenhaus exemplarisch

Gemeinschaftseigentum



Feuchtschäden unterhalb des  
Treppenhausdaches



Treppenhaus EG

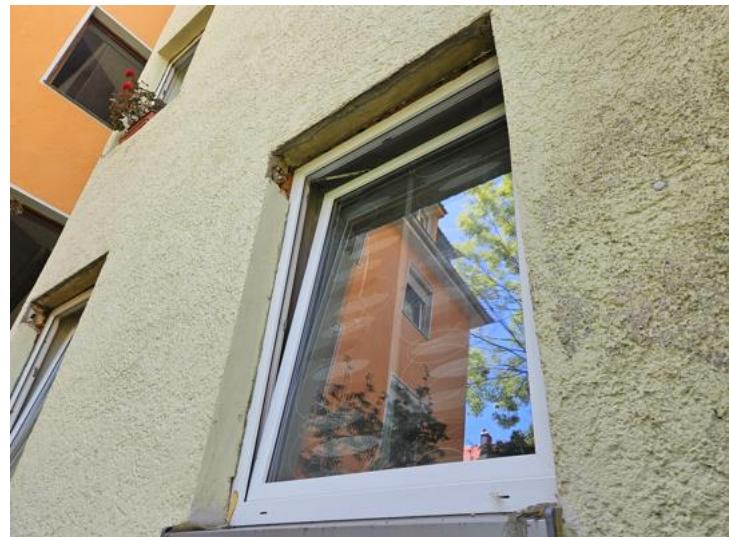
Gemeinschaftseigentum

Links = Eingang ETW Nr. 1



Putzschäden an den  
Fensterlaibungen ETW Nr. 1

Gemeinschaftseigentum



Putzschäden an den  
Fensterlaibungen ETW Nr. 1

Gemeinschaftseigentum

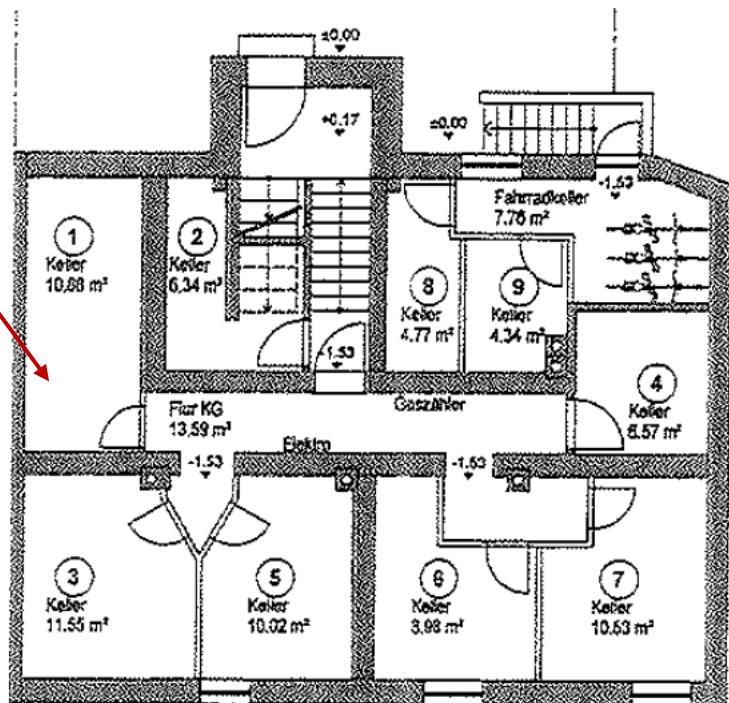


**Anlage 2: Auszug aus der Teilungserklärung**

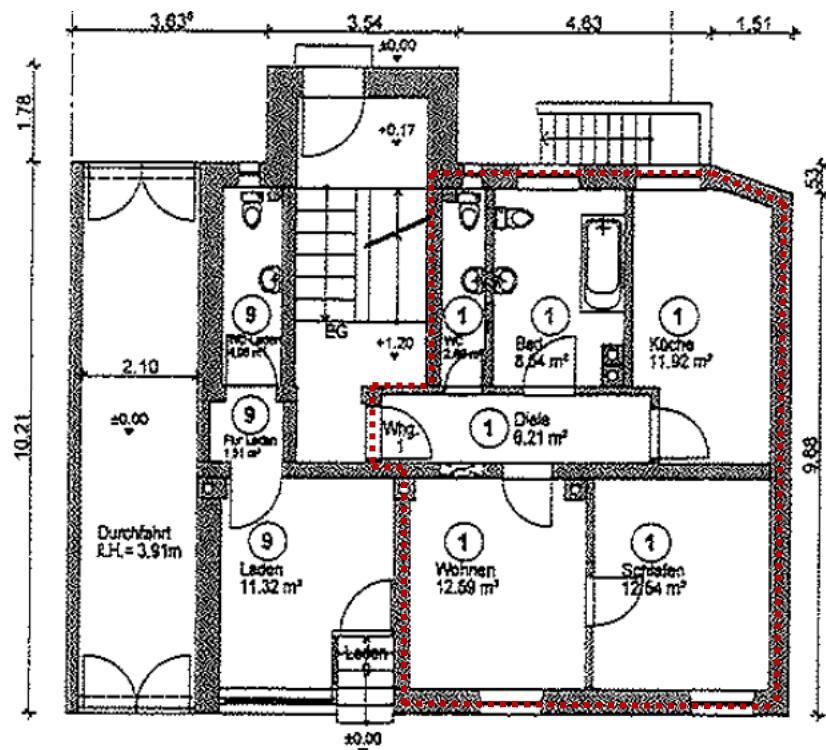
Aufstellung über das gebildete Wohnungs- und Teileigentum

**121,27/1000 Miteigentumsanteil**

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung



Auszug aus dem Aufteilungsplan – Keller

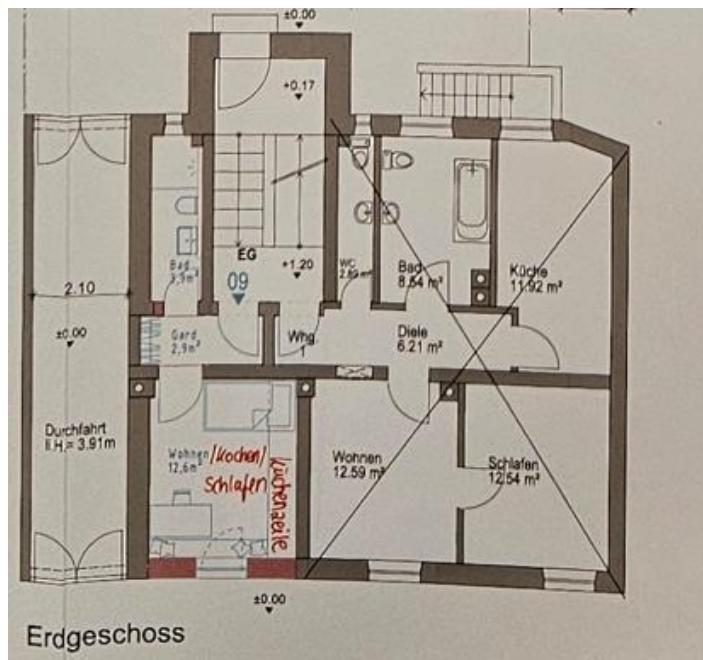


Auszug aus dem Aufteilungsplan – Erdgeschoss (Rot = Bewertungsgegenstand)

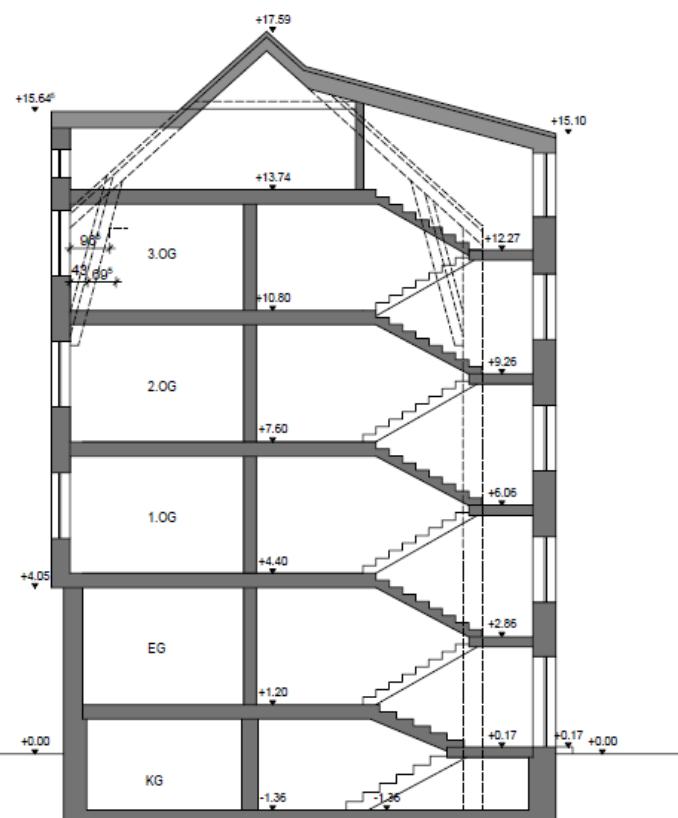
Hinweis: Die Eingangssituation stellt sich abweichend dar. Die Wohnungseingangstür ist in Richtung des Treppenaufgangs ausgerichtet.

### Anlage 3: Wohnflächenaufstellung

Anlage 4: Grundriss / Schnitt



Grundriss mit tatsächlicher Eingangssituation

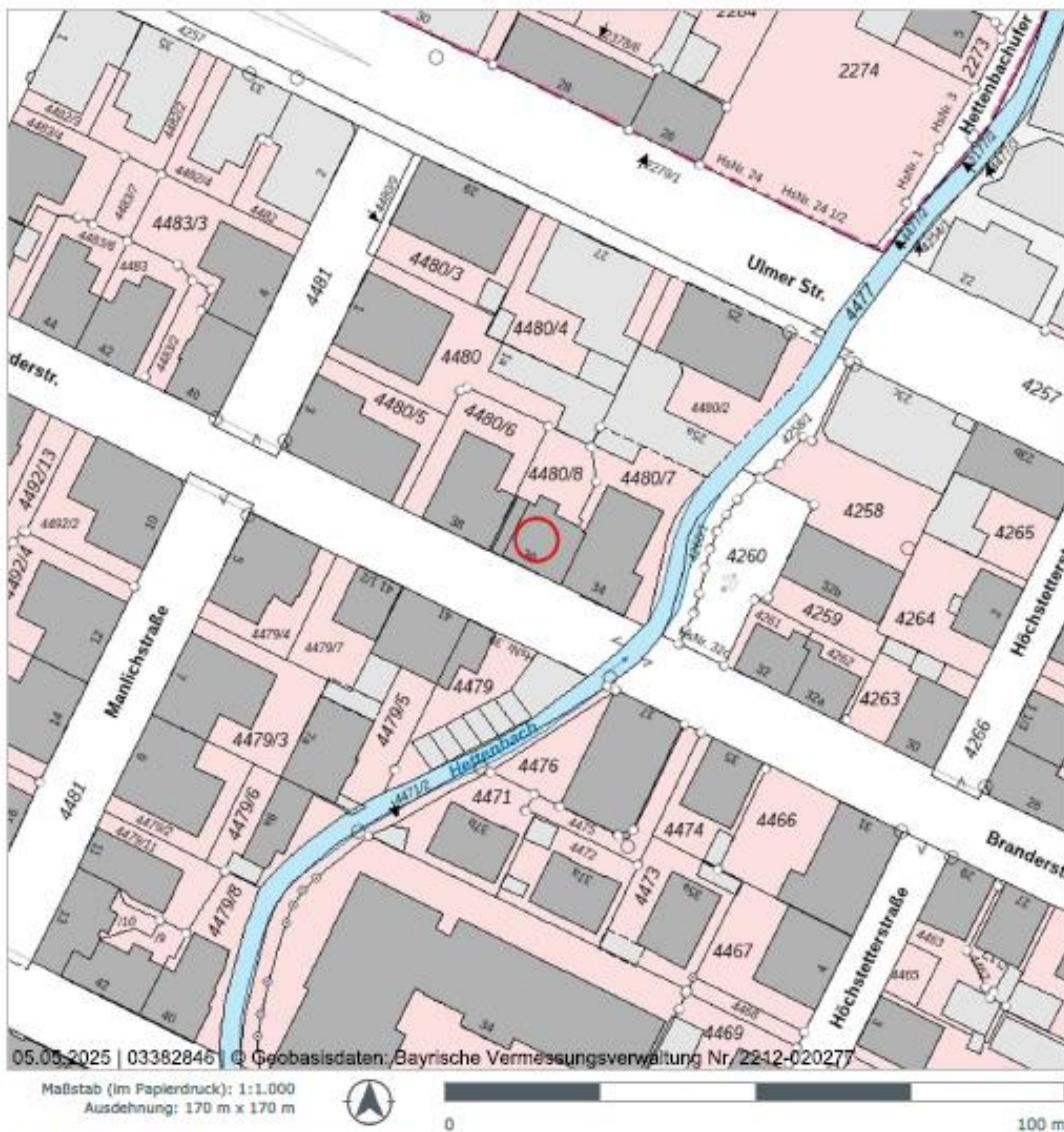


Schnitt

Anlage 5: Liegenschaftskarte

**Flurkarte Bayern**

86154 Augsburg, Branderstr. 36



Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstückskadaten

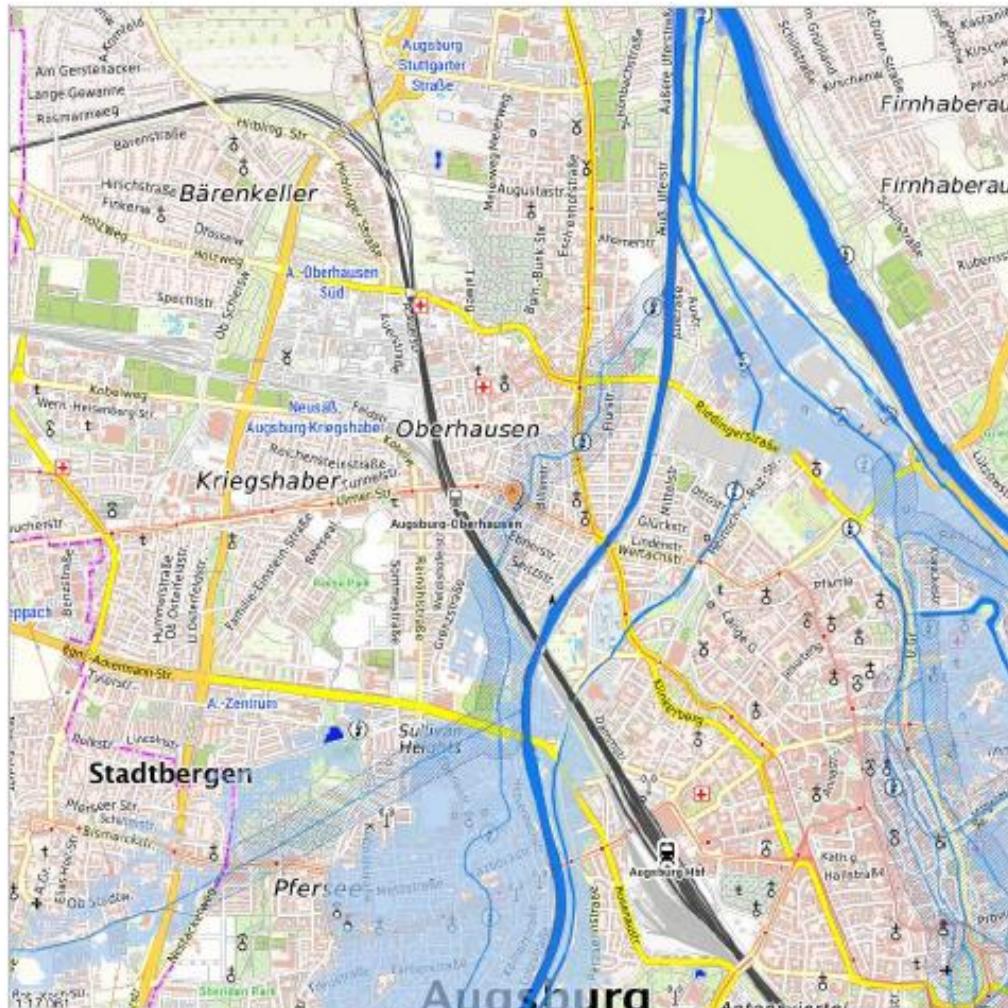
Die Flurkarte zeigt die Grundstückskadaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Sie enthält u.a. Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, Gebäude, Straßennamen und Hausnummern und liegt flächendeckend für Bayern in den Maßstabsbereichen 1:500 bis 1:2000 vor. Bitte beachten: Dies ist eine Präsentationsgrafik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

**Datenquelle**

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

Anlage 6: Unwetterkarten**ZÜRS Hochwassergefährdung**

86154 Augsburg, Branderstr. 36

**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: TopoPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Visualkoordinaten: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Visualkoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2010; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03382846 vom 05.05.2025 auf [www.geoport.de](http://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

Seite 1

on-geo



## Starkregengefährdung

86154 Augsburg, Branderstr. 36



### Gefährdungsklasse der Objektadresse

					mittel
sehr stark	stark		gering	sehr gering	

#### Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschende 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.

#### Datengrundlage:

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017  
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.)

Anlage 7: **Nebenfragen**

**Frage: Sind Mieter / Pächter vorhanden?**

Antwort: [REDACTED]

**Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?**

Antwort: Immobilienservice Oswald Hausverwaltungs GmbH, Siemensstraße 4, 86356 Neusäß

**Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?**

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

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

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

**Frage: Liegt eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG vor?**

Antwort: Nein.

**Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**

Antwort: Im Rahmen des Ortstermins (keine Innenbesichtigung!) wurden keine Anhaltspunkte für den Verdacht auf Hausschwamm vorgefunden.

**Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?**

Antwort: Im Zusammenhang mit der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

**Frage: Liegt ein Energieausweis vor?**

Antwort: Ein Energieausweis liegt vor.

**Frage: Wie lauten die Kontaktdaten des zuständigen Kaminkehrers?**

Antwort: Herr Daniel Heufelder, 86500 Maingründel, Unterer Lohweg 4, Tel.: 08238/9921868.

**Frage: Besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten?**

Antwort: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Augsburg vom 14.05.2025 bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.