

Amtsgericht Augsburg
Am Alten Einlaß 1
86150 Augsburg

Unser Zeichen 25-0776-GA
Ihr Zeichen K 27/25

Datum 27.01.2026
Seitenzahl 49

Ausfertigungen 3 gebunden
1 PDF-Datei

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Werkstattgebäude mit Nebengebäuden
Obernefsried 9B
86500 Kutzenhausen

Auftrag Gerichtsgutachten zur Ermittlung
des Verkehrswerts (Marktwerts)
gemäß § 194 BauGB im Rahmen
der Zwangsversteigerung der
Immobilie
Wertermittlungstichtag 18.07.2025
Verfasser Stefan Piosczyk



Dr. Helge Ludwig, FRICS, HypZert M/F, Melanie Mittler, B. Sc., MRICS, HypZert F, Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing. Stefan Piosczyk, FRICS, Architekt, HypZert F und Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing. Markus Preiß, MRICS, HypZert F sind von der IHK Schwaben öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Dipl.-Ing. Christof Schuster, MRICS ist von der IHK Nürnberg für Mittelfranken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

neoshare Valuation GmbH
Böheimstraße 8 | 86153 Augsburg
Registergericht Augsburg, HRB 22511
USt-IdNr.: DE253616963

Kontakt
info@neoshare-valuation.de
+49 821 66 01 01-0
<https://www.neoshare-valuation.de>
<https://www.neoshare-valuation.de/datenschutz>

Geschäftsführung
Carolin Berhalter | Dr. Helge Ludwig
Patrick Marinoff | Melanie Mittler
Stefan Piosczyk



31,11 kg CO₂

VORBEMERKUNG UND ERGEBNISÜBERSICHT

HINWEISE UND BESONDERE ANNAHMEN

- ✦ Der vorliegende Grundbuchauszug datiert vom 07.01.2025. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass zwischenzeitlich keine Eintragungen mit nennenswertem Werteinfluss vorgenommen wurden.
- ✦ Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Werkstattgebäude inkl. Büroflächen und Ausstellungsraum, zwei kleineren Lagergebäuden, einer Garage und einem überdachten Außenlager bebaut. In einem der Lagergebäude (im Gutachten als Lager West bezeichnet) wurde begonnen, die Flächen teilweise zu einer höherwertigen Nutzung, bspw. Wohnnutzung, auszubauen. Eine Genehmigung für eine Nutzungsänderung liegt nicht vor. Im Rahmen der Wertermittlung wird unter Berücksichtigung des geringen Baufortschritts weiterhin eine Lagernutzung für die betreffenden Flächen zugrunde gelegt. Im Lageplan, der in der Anlage des Gutachtens abgebildet ist, sind die Bezeichnungen den Gebäuden zugeordnet.
- ✦ Gemäß Erkenntnissen im Rahmen der Objektbesichtigung befindet sich ein Teil der Elektrotechnik der Antennen/Funkmasten, welche auf dem turmartigen Spänebunker angebracht sind, auf dem Nachbargrundstück. Es ist nicht bekannt, ob durch die Nutzungsüberlassung des Spänebunkers zur Montage von Antennen/Funkmasten Mieterträge erzielt werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass dieser Sachverhalt für die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen unentgeltlich fortbesteht und dass durch die Antennen/Funkmasten kein nennenswerter Werteinfluss gegeben ist.
- ✦ Die vorhandene Bebauung wurde angrenzend an das südliche Gebäude errichtet. Außerdem steht das Bestandsgebäude nahe, soweit augenscheinlich erkennbar ohne die Einhaltung üblicher Abstandsflächen, an der westlichen Grundstücksgrenze. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Bebauung der gemeinsamen Grundstücksgrenze und die Übernahme der Abstandsflächen unentgeltlich über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen gestattet wird.
- ✦ Zwischen dem Bewertungsobjekt und dem südlich benachbarten Gebäude besteht im Bereich der westlichen Außenwand ein Tunnel, der die Gebäude miteinander verbindet. Gemäß Auskunft im Rahmen der Objektbesichtigung sollten die technischen Anlagen innerhalb des Tunnels zeitnah nach der Objektbegehung getrennt und rückgebaut und der Verbindungsgang räumlich getrennt werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Maßnahme zwischenzeitlich abgeschlossen wurde. Ein nennenswerter Werteinfluss ist dadurch nicht gegeben.
- ✦ Das Bewertungsobjekt ist gemäß Auskunft im Rahmen der Objektbesichtigung an einen Schreiner-Betrieb vermietet. Ein Mietvertrag sowie Angaben zur Miethöhe zum Stichtag liegen nicht vor. Soweit erkennbar handelt es sich um eine Vermietung innerhalb einer Familie. Für die Wertermittlung wird die Annahme getroffen, dass marktübliche Vereinbarungen getroffen wurden bzw. dass zeitnah nach einem erfolgreichen Zuschlag im Rahmen der Zwangsversteigerung ein Mietverhältnis zu marktüblichen Konditionen geschlossen wird.

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE UND KENNZAHLEN
Angaben zu Grundstück und Gebäude

Grundstücksgröße	1.319 m ²	(wirtschaftliches) Baujahr	1995
Bruttogrundfläche	1.311 m ²	übliche Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
Nutzfläche Wohnfläche	582 m ²	angesetzte Restnutzungsdauer	20 Jahre
Stellplätze	-	Anzahl der (Wohn-)einheiten	-

Ertragswert

Aktueller Jahresrohertrag	43.512 €	einschließlich marktüblichen Mieten für nicht vermietete Flächen	
Tatsächliche Jahresmiete	-		
Marktüblicher Jahresrohertrag	43.512 €		
Bewirtschaftungskosten	8.717 €	in % vom marktüblichen JRoE	20,03 %
Jahresreinertrag	34.795 €		
Liegenschaftszinssatz	3,70 %		
vorläufiger Ertragswert	670.000 €	ermittelt auf Basis marktüblicher Erträge	
Summe der Sonderwerte (boG)	-33.000 €		
Ertragswert zum Stichtag 18.07.2025			640.000 €

Bodenwert

	296 €/m ²	bezogen auf eine Grundstücksfläche von 1.319 m ²	
	670 €/m ²	bezogen auf eine Nutzfläche von 582 m ²	
	60,94 %	des Verkehrswerts (Bodenwertanteil)	
Bodenwert zum Stichtag 18.07.2025			390.000 €

Verkehrswert | Marktwert

Verkehrswert Marktwert zum Stichtag 18.07.2025	640.000 €
--	------------------

entspricht

14,71	marktüblichen Jahresmieten in Höhe von 43.512 €
1.100 €/m ²	bezogen auf eine Nutzfläche von 582 m ²

Renditekennzahlen nach gif e.V.

Bruttorendite (Soll)	marktüblicher Jahresrohertrag / Verkehrswert	6,80 %
Nettorendite (Soll)	$\frac{\text{marktüblicher Jahresrohertrag abzgl. 16,03 \% ertragswirksamer Bewirtschaftungskosten}}{\text{Verkehrswert zzgl. 7,50 \% Erwerbsnebenkosten}}$	5,31 %

VORBEMERKUNG UND ERGEBNISÜBERSICHT	2
INHALTSVERZEICHNIS	4
1 GRUNDLAGEN	8
1.1 ANGABEN ZUM AUFTRAG	8
1.2 INTERESSENSKONFLIKTE	8
1.3 VERFASSER DES GUTACHTENS	8
1.4 BEWERTUNGSGEGENSTAND	8
1.5 WERTERMITTLUNGS- UND QUALITÄTSSTICHTAG	8
1.6 OBJEKTBE SICHTIGUNG	8
1.7 GRUNDBUCHANGABEN	9
1.8 OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN	9
1.9 RECHERCHEN	9
1.10 ALLGEMEINE ANNAHMEN / VORBEMERKUNG	10
1.11 BESONDERE ANNAHMEN	10
1.12 BESONDERE ANNAHMEN ZUR RECHTLICHEN SITUATION	10
1.13 BERECHNUNGEN	10
2 BESCHREIBUNG DER LAGE	11
2.1 MAKROLAGE	11
2.2 WÜRDIGUNG DER MAKROLAGE	11
2.3 MIKROLAGE	11
2.4 VERKEHRSANBINDUNG	11
2.5 VERKEHRSERSCHLIEßUNG	11
2.6 STRAßENART UND -AUSBAU	12
2.7 IMMISSIONEN	12
2.8 WÜRDIGUNG DER MIKROLAGE	12
3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	13
3.1 GRENZVERHÄLTNISSE	13
3.2 TOPOGRAPHIE	13
3.3 GRUNDSTÜCKSGESTALT	13
3.4 GRUNDSTÜCKSGRÖßE	13
3.5 BAUGRUND	13
3.6 GRUND- UND OBERFLÄCHENWASSER	13
3.7 ALTLASTEN	13
3.8 BEBAUUNG	13
3.9 ERSCHLIEßUNGSZUSTAND	13
3.10 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE	13
4 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION DES GRUNDSTÜCKS	14
4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	14
4.2 BEBAUUNGSPLAN	14
4.3 ENTWICKLUNGSZUSTAND	14
4.4 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG: FESTSETZUNGEN	14
4.5 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG: IST-ZUSTAND	14
4.6 UMLEGUNGS- UND FLURBEREINIGUNGSVERFAHREN	14
4.7 SANIERUNGS-, MODERNISIERUNGS- UND ERHALTUNGSSATZUNG	14
4.8 DENKMALSCHUTZ / BODENDENKMAL	14

5 GEBÄUDEBESCHREIBUNG	15
5.1 ART DES GEBÄUDES	15
5.2 BAUJAHR	15
5.3 ALTER	15
5.4 GESAMTNUTZUNGSDAUER	15
5.5 RESTNUTZUNGSDAUER	16
5.6 BRUTTOGRUNDFLÄCHE	16
5.7 MIETFLÄCHEN	16
5.8 AKTUELLE NUTZUNGEN	16
5.9 HAUSVERWALTUNG	16
5.10 RÜCKLAGEN / KAUTIONEN	16
5.11 BAUWERKS BESCHREIBUNG	17
5.12 AUßENANLAGEN	18
5.13 ZUBEHÖR	18
5.14 BAULICHER ZUSTAND / BAUMÄNGEL	18
5.15 ENERGETISCHE EIGENSCHAFTEN / NACHHALTIGKEIT	19
5.16 INNERE ERSCHLIEßUNG / GRUNDRISSZONIERUNG	19
5.17 WÜRDIGUNG DES GEBÄUDES	19
5.18 SONSTIGE VOM AMTSGERICHT GEFORDERTE ANGABEN	20
6 VERKEHRSWERT- / MARKTWERTERMITTLUNG	21
6.1 AUSWAHL DES / DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	21
6.2 WERTMINDERNDE LASTEN / WERTERHÖHENDE RECHTE	21
6.3 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	22
6.4 VERGLEICHSWERTVERFAHREN	22
6.5 BODENWERTERMITTLUNG	22
6.6 ERTRAGSWERTVERFAHREN	24
6.7 SACHWERTVERFAHREN	28
7 ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE	29
ANLAGEN	32
A UMGEBUNGSPLAN	32
B STADTPLAN	33
C STADTTEILPLAN	34
D LAGEPLAN/FLURKARTENAUSSCHNITT	35
E FLÄCHENERMITTLUNG	36
E.1 ERMITTLUNG VON GESCHOSSFLÄCHE UND BRUTTOGRUNDFLÄCHE	36
E.2 ERMITTLUNG DER NUTZFLÄCHE	38
F GRUNDRISSSE / ANSICHTEN	39
G FOTODOKUMENTATION	41
H LITERATURVERZEICHNIS	44

I DEFINITIONEN UND BEGRIFFE DER MARKTWERTERMITTLUNG	46
I.1 WERTBEGRIFFE	46
I.2 BEGRIFFE ZU DEN VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG NACH IMMOWERTV	46

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

II. BV Zweite Berechnungsverordnung

BauGB Baugesetzbuch

BauNVO Baunutzungsverordnung

BBP Bebauungsplan

BEHG Brennstoffemissionshandelsgesetz

BGB Bürgerliches Gesetzbuch

BGBI Bundesgesetzblatt

BGF Bruttogrundfläche

BKI Baukosteninformationszentrum

BMZ Baumassenzahl

BRI Bruttorauminhalt

BRW Bodenrichtwert

CO₂KostAufG Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz

DG Dachgeschoss

DGNB Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen

EBeV Emissionsberichterstattungsverordnung

EG Erdgeschoss

Fl. Flur

Flst. Flurstück

FNP Flächennutzungsplan

GEG Gebäudeenergiegesetz

GFZ Geschossflächenzahl

GND Gesamtnutzungsdauer

GRZ Grundflächenzahl

GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert

ImmoWertA Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertV Immobilienwertermittlungsverordnung

IVD Immobilienverband Deutschland

KAG Kommunalabgabengesetz

KapZ Kapitalisierungszinssatz

LZ Liegenschaftszinssatz

MEA Miteigentumsanteil

MF-GIF Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude der gif e.V.

NHK Normalherstellungskosten

OG Obergeschoss

RND Restnutzungsdauer

ROE Rohertrag

UG Untergeschoss

WertR Wertermittlungsrichtlinien

WGFZ Wertrelevante Geschossflächenzahl

WoFIV Wohnflächenverordnung

1 | GRUNDLAGEN

1.1 ANGABEN ZUM AUFTRAG

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Augsburg
Am Alten Einlaß 1
86150 Augsburg

DATUM DES AUFTRAGS

13.06.2025

AUFTRAGSINHALT / VERWENDUNGSZWECK

Gerichtsgutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung der Immobilie.

1.2 INTERESSENSKONFLIKTE

Im Zuge der Auftragsannahme erfolgte eine interne Überprüfung, ob Interessenskonflikte bestehen, die sich in Form von persönlichen Verhältnissen zu Auftraggebern, anderen Beteiligten oder aus dem Verhältnis zu dem Untersuchungsobjekt ergeben könnten. Solche Interessenskonflikte bestehen nicht. Neben dem vereinbarten Honorar für die Erstellung dieses Berichts ziehen weder der Unterzeichner noch die neoshare Valuation GmbH einen Nutzen aus dem Auftrag.

1.3 VERFASSER DES GUTACHTENS

Dieser Bericht wurde unparteiisch und weisungsfrei durch

- ✦ Stefan PIOSCZYK, FRICS, Architekt, Dipl. Ing., Dipl. Wirtsch.-Ing., Dipl. Immobilienökonom (ADI), HypZert F, RICS registered valuer, von der IHK Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

maßgeblich erstellt. Der Verfasser verfügt über die fachlichen Kenntnisse und Erfahrungen, um den vorliegenden Bericht zu erstellen. Nebentätigkeiten wie Schreibarbeiten, Recherchen, Anfragen bei Behörden etc. wurden durch hierfür qualifizierte Mitarbeiter ausgeführt.

1.4 BEWERTUNGSGEGENSTAND

Werkstattgebäude mit Nebengebäuden
Obernefsried 9B
86500 Kutzenhausen

1.5 WERTERMITTLUNGS- UND QUALITÄTSSTICHTAG

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 18.07.2025.

1.6 OBJEKT BESICHTIGUNG

Das Objekt wurde am 18.07.2025 durch Herrn Stefan Piosczyk besichtigt. Im Rahmen der Besichtigung konnte das Objekt in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang in Augenschein genommen werden.

An der Objektbesichtigung haben nachfolgend aufgeführte Personen teilgenommen:

Schuldnerin
Mieter des Bewertungsobjekts
Herr Stefan Piosczyk (Gutachter, neoshare Valuation GmbH)
Mitarbeiter, neoshare Valuation GmbH

1.7 GRUNDBUCHANGABEN

Die wesentlichen Inhalte aus dem Grundbuch sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Agawand, Band 16, Blatt 597					
Amtsgericht	Augsburg	Band / Blatt	16 / 597		
Grundbuch von	Agawand	Auszugsdatum	07.01.2025	Letzte Änderung	19.06.2017
Bestandsverzeichnis					
Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Wirtschaftsart und Lage	Größe
6			1011/25	Obernefsried 9b, Gebäude- und Freifläche	1.319 m ²
				Gesamt	1.319 m²
Abteilung I					
Nr.	Nr. BV	Eigentümer			
3	6	Privatperson			

1.8 OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN

Sämtliche Hinweise in Bezug auf die Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden sowie alle Angaben zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern im Gutachten nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wird, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften.

Dem Gutachter lagen zur Wertermittlung die im Folgenden aufgeführten Unterlagen vor.

- ✦ Grundbuchauszug vom 07.01.2025
- ✦ Lageplan vom 23.12.2025
- ✦ Bauzeichnungen (Grundrisse und Ansichten) vom 10.08.2016 bzw. ohne Datum
- ✦ Auszüge aus einer Bewertung aus dem Jahr 2024

1.9 RECHERCHEN

Im Zuge der Bearbeitung dieser Wertermittlung wurden die folgenden Informationen recherchiert und dabei die unten aufgeführten Quellen herangezogen:

- ✦ Auskünfte der Gemeinde Kutzenhausen vom 10.09.2025 zu Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren, Erschließungssituation sowie zu Altlasten
- ✦ Bauakten der Gemeinde Kutzenhausen, Auskunft vom 25.11.2025
- ✦ Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte des örtlichen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2024
- ✦ Grundstücksmarktbericht des lokalen Gutachterausschusses
- ✦ Diverse Marktberichte
- ✦ Eigene Marktdaten
- ✦ Auswertungen zur Lage über PropTechTools.de
- ✦ Einschlägige Fachliteratur
- ✦ Internetrecherche
- ✦ Gesetzestexte

1.10 ALLGEMEINE ANNAHMEN / VORBEMERKUNG

Die im Gutachten aufgeführte Wohnungs- und Gebäudebeschreibung gibt – soweit dies für die Bewertung erforderlich ist – im Wesentlichen den anlässlich der Ortsbesichtigung vorgefundenen Zustand wieder, jedoch ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Gleiches gilt für die augenscheinlich festgestellten Baumängel und Bauschäden, die berücksichtigt wurden, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.

Verdeckt liegende Bauteile und das Holzwerk wurden nicht besichtigt. Angaben zur Güte und Beschaffenheit der verwendeten Baumaterialien sowie eventuell verdeckter und/oder versteckter Mängel können nicht gemacht werden.

Zerstörende Untersuchungen und Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Ein örtliches Aufmaß hat nicht stattgefunden und war auftragsgemäß auch nicht geschuldet.

Es wird die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Weitere ergänzende Informationen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung durch eine rein visuelle Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden eingeholt.

Bei dieser Wertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Darüber hinaus erfolgten auch keine Untersuchungen hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder eventuell im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Die in diesem Wertgutachten enthaltenen Aussagen bezüglich Altlasten und Kontaminationen sind lediglich im Sinne eines Hinweises zu verstehen. Zur abschließenden Klärung der Altlastensituation sind gegebenenfalls entsprechende Spezialgutachten einzuholen.

1.11 BESONDERE ANNAHMEN

Besondere Annahmen können beispielsweise die Eigentumsverhältnisse, den Vermietungsstand, aber auch die Fertigstellung eines Gebäudes zum Inhalt haben.

Im vorliegenden Gutachten werden neben den unter Punkt 1.14 aufgeführten besonderen Annahmen zur rechtlichen Situation die im Gutachten auf Seite 2 beschriebenen weiteren besonderen Annahmen getroffen.

1.12 BESONDERE ANNAHMEN ZUR RECHTLICHEN SITUATION

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht durchgeführt. Darüber hinaus wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung des gesamten Anwesens unterstellt.

Dem Gutachter liegen keine Informationen zu anderen als den im Gutachten genannten Rechten oder Belastungen vor. Für die Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass diesbezüglich keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten bestehen.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Eine Einsichtnahme in die Bauakte ist nicht erfolgt.

Die Berechnungen wurden auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen durchgeführt. Es wird hierbei unterstellt, dass die vorgefundene Bebauung mit der derzeitigen Nutzung durch das Bauaufsichtsamt genehmigt wurde und dessen eventuelle Auflagen erfüllt worden sind.

1.13 BERECHNUNGEN

Die Darstellung der im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte erfolgt zur besseren Lesbarkeit ohne bzw. mit wenigen Nachkommastellen. Interne Folgeberechnungen werden dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen durchgeführt. Dies hat zur Folge, dass die im Gutachten ausgewiesenen Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.



2 | BESCHREIBUNG DER LAGE

2.1 MAKROLAGE

Die Gemeinde Kutzenhausen liegt im Landkreis Augsburg (Regierungsbezirk Schwaben) und befindet sich ca. 15 km westlich von Augsburg bzw. rd. 70 km nordwestlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Kutzenhausen beherbergt rd. 2.700 Einwohner (Stand: 31.12.2024), ist Teil der Metropolregion München und übernimmt innerhalb der Planungsregion Augsburg keine zentralörtliche Funktion.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Kutzenhausen insgesamt ca. 1.100 sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 680 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -443 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 47 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Kutzenhausen bis zum Jahr 2033 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 5,6 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Augsburg derzeit 3,3 % (zum Vergleich: Bayern: 3,9 % und Deutschland: 6,1 %, Stand: November 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 110,0 Punkten für den Landkreis Augsburg, welcher leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

2.2 WÜRDIGUNG DER MAKROLAGE

Großraumlage/Ortsfunktion	durchschnittlich
Infrastruktur	durchschnittlich
Überregionale Verkehrsanbindung	durchschnittlich

Die Makrolage wird insgesamt als durchschnittlich eingeschätzt.

2.3 MIKROLAGE

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil 'Agawang', ca. 2,5 km nördlich des Ortskerns von Kutzenhausen, in einem gemischt genutzten Gebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich durch kleinere gewerblich genutzte Objekte sowie durch Wohngebäuden, überwiegend in Form von Einfamilienhäusern, und durch landwirtschaftliche Anwesen aus.

In einem Umkreis von ca. 5 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Edeka', 'Netto', 'Rewe') auch vereinzelte Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung aufgrund der größeren Distanzen nur in eingeschränkter Form gedeckt werden.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist weitgehend entspannt.

2.4 VERKEHRSANBINDUNG

Kutzenhausen ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahn A8 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zu dieser liegt rd. 8,6 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Adelsried'. Die Bushaltestelle 'Agawang Kirche' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen, orts-eigenen Bahnhof 'Kutzenhausen' mit Regionalzuganbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregiona-len Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 15 km zum IC(E)-Bahnhof 'Augsburg Hbf' bzw. rd. 80 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'München'.

2.5 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Das Bewertungsgrundstück ist von Westen durch die Straße "Obernefsried" für Kfz und Fußgänger erschlossen.



2.6 STRAßENART UND -AUSBAU

Die Straße "Obernefsried" ist eine vollständig ausgebaute und befestigte öffentliche Straße mit einer Fahrspur in jede Richtung sowie beidseitigen Gehwegen.

2.7 IMMISSIONEN

Immissionen sind störende Einwirkungen auf das Grundstück, die zum Beispiel in Form von Lärm, Erschütterungen, Schwingungen, Abgasen, Rauch, Staub, Gerüchen und Ähnlichem auftreten können. Immissionen können ständig auftreten, aber auch in unregelmäßigen Zeitabständen.

Im Rahmen der Objektbesichtigung am 18.07.2025 wurden keine nennenswerten Immissionen auf das Grundstück festgestellt.

2.8 WÜRDIGUNG DER MIKROLAGE

Lage innerhalb des Orts	durchschnittlich
Verkehrsaufkommen	gering
Immissionen	gering
Eindruck der Umgebungsbebauung	durchschnittlich gepflegt
Qualität der Geschäftslage	durchschnittlich

Die Mikrolage wird insgesamt als durchschnittlich angesehen.

3 | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 GRENZVERHÄLTNISSE

Gemäß vorliegender Flurkarte ist das Grundstück vermessen und abgemarkt. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit dem Katasternachweis wurden vom Sachverständigen nicht überprüft.

3.2 TOPOGRAPHIE

Das Grundstück ist weitgehend eben.

3.3 GRUNDSTÜCKSGESTALT

Das Grundstück hat einen L-förmigen Zuschnitt mit der Grundstücksachse von Norden nach Süden. Ein Ausschnitt aus der Flurkarte ist in den Anlagen abgebildet.

Nord-Süd-Expansion (Maximum)	ca. 45 m
Ost-West-Expansion (Maximum)	ca. 48 m
Straßenfront "Obernefsried"	ca. 11 m

3.4 GRUNDSTÜCKSGRÖßE

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 1.319 m².

3.5 BAUGRUND

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Aus den vorliegenden Unterlagen und den Erkenntnissen aus der Objektbesichtigung gibt es keine Hinweise, die auf eine fehlende Tragfähigkeit des Bodens oder der Gründung deuten. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird von einem normalen, tragfähigen Baugrund ausgegangen.

3.6 GRUND- UND OBERFLÄCHENWASSER

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

3.7 ALTLASTEN

Der Gemeinde Kutzenhausen liegen keine Informationen zu Altlasten vor.

Hinweis: Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt oder beauftragt. Im Rahmen dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt!

3.8 BEBAUUNG

Das Grundstück ist derzeit mit einem Werkstattgebäude inkl. Ausstellungsraum sowie zwei Lagergebäuden, einer Garage und einem überdachten Außenlager bebaut.

3.9 ERSCHLIEßUNGSZUSTAND

Das Grundstück ist voll erschlossen. Der Anschluss an das kommunale Kanalsystem, an Strom-, Wasser- und Telefonnetz besteht. Die Abwässer werden im Mischsystem in das kommunale Kanalsystem eingeleitet.

Ausbaukosten nach KAG werden in Bayern nicht erhoben.

3.10 ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE

Gemäß Auskunft der Gemeinde Kutzenhausen sind die Erschließungsbeiträge abgerechnet und bezahlt.

4 | PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION DES GRUNDSTÜCKS

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Flächennutzungsplan der Gemeinde Kutzenhausen	
Wirksam seit	1991
Darstellung	Gemischte Baufläche (M)

4.2 BEBAUUNGSPLAN

Es besteht kein Bebauungsplan. Die Bebauung richtet sich daher nach § 34 BauGB.

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

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

4.3 ENTWICKLUNGSZUSTAND

Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV: baureifes Land

4.4 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG: FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 BauGB).

4.5 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG: IST-ZUSTAND

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GFZ ausgedrückt. Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Nachfolgend wird die ermittelte WGFZ dargestellt, welche von der GFZ im Sinne des § 20 BauNVO abweichen kann. Bei der Ermittlung der WGFZ werden auch Flächen berücksichtigt, die nach baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Die WGFZ wurde im vorliegenden Fall entsprechend der Vorgaben der ImmoWertV berechnet. Die Berechnung der auf dem Grundstück vorhandenen WGFZ ist in den Anlagen dargestellt. Die WGFZ beträgt 0,9.

4.6 UMLEGUNGS- UND FLURBEREINIGUNGSVERFAHREN

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

4.7 SANIERUNGS-, MODERNISIERUNGS- UND ERHALTUNGSSATZUNG

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

4.8 DENKMALSCHUTZ / BODENDENKMAL

Denkmalschutz besteht laut Auskunft aus dem Bayern-Atlas (online) nicht. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich nicht um ein Bodendenkmal.

5 | GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 ART DES GEBÄUDES

Das Grundstück ist mit einem Werkstattgebäude inkl. Ausstellungsraum, zwei Lagergebäuden, einer Garage und einem überdachten Außenlager bebaut.

Das Werkstattgebäude mit Ausstellungsraum besteht aus zwei aneinandergereihten Gebäudeteilen, jeweils mit Satteldach, und einem nordseitig eingeschossigen Anbau mit Pultdach. Das Gebäude wurde angrenzend an das südliche Nachbarobjekt errichtet. Im nördlichen Gebäudeteil befindet sich ein Ausstellungsraum sowie ein Lagerraum mit separatem Zugangstor. Im südlichen Teil, welcher über das Lager, über den Ausstellungsraum sowie über einen Seiteneingang zugänglich ist, sind ein weiterer Kundenbereich, die Werkstattflächen sowie ein Büro und ein Spänesilo verortet. Das Spänesilo verfügt über einen Sägemehlturm, auf welchem u. a. Antennen angebracht sind. Der Dachspitz der beiden südlichen Bauteile dient ausschließlich zu Lagerzwecken. Das Werkstattgebäude ist teilweise unterkellert. Das Untergeschoss umfasst lediglich den Raum der Heizungsanlage und einen Flur zum Spänesilo. Die vertikale Erschließung erfolgt über Treppen.

Im nördlichen Bereich des Grundstücks sind eine Garage mit zwei Stellplätzen, östlich davon angrenzend zwei Lagergebäude und weiter ein überdachtes Außenlager angeordnet.

Beide Lagergebäude, jeweils mit Satteldach, verfügen neben dem Erdgeschoss über ein Dachgeschoss. Die vertikale Erschließung erfolgt über Treppen.

Die Garage und das Außenlager verfügen über ein Flachdach.

5.2 BAUJAHR

Gemäß Auskunft im Rahmen der Objektbesichtigung wurde das Werkstattgebäude ca. 1964 errichtet. Der Anbau des Ausstellungsraums und des Lagers sowie Umbaumaßnahmen des gesamten Werkstattgebäudes erfolgten im Jahr 2000. Die Lagergebäude wurden um 1966 errichtet. 2020 wurde die Fassade der Lagergebäude erneuert.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen ab den 1960er Jahren gewachsenen Standort. Die letzten größeren Baumaßnahmen fanden in den 2000er Jahren statt. Später erfolgten diverse kleinere Maßnahmen.

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bauabschnitte, der durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des vorgefundenen Objektzustands wird für die Wertermittlung ein fiktives Baujahr gebildet. Das fiktive Baujahr ist das Jahr 1995.

5.3 ALTER

Das tatsächliche Alter der baulichen Anlagen beträgt 61 Jahre. Auf Basis des angesetzten fiktiven Baujahres ergibt sich ein fiktives Alter von 30 Jahren.

5.4 GESAMTNUTZUNGSDAUER

Der Begriff der Gesamtnutzungsdauer wird in § 4 ImmoWertV erläutert.

Für den vorliegenden Gebäudetyp werden in der Literatur folgende Spannen für die übliche Gesamtnutzungsdauer angegeben:

Übliche Nutzungsdauern	
ImmoWertV, Anlage 1: Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
GuG 2024: Gewerbe- und Industriegebäude (Werkstätten)	40 bis 60 Jahre

Im vorliegenden Fall wird unter der Würdigung der baulichen Gegebenheiten sowie des vorgefundenen Objektzustands eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren als angemessen erachtet.

5.5 RESTNUTZUNGSDAUER

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist unter Berücksichtigung des Alters, der künftigen Nutzungsmöglichkeiten und des Grades der im Gebäude durchgeführten Modernisierungen (einschließlich durchgreifender Instandsetzungen und Verbesserungen im Hinblick auf den Energieverbrauch) sachgerecht zu schätzen. Im vorliegenden Fall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 20 Jahren angesetzt.

5.6 BRUTTOGRUNDFLÄCHE

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche ist in den Anlagen dargestellt.

BGF Werkstattgebäude	1.024 m ²
BGF Lager West	108 m ²
BGF Lager Ost	97 m ²
BGF Garage	37 m ²
BGF überdachtes Außenlager	46 m ²
BGF gesamt	1.311 m²

5.7 MIETFLÄCHEN

Die Mietflächen wurden anhand der vorliegenden Grundrisse ermittelt. Die Aufstellung der Mietflächen ist in den Anlagen abgebildet. Die Flächen im jeweiligen Dachspitz/Dachgeschoss sowie im Untergeschoss bleiben bei der Ermittlung der Mietflächen aufgrund der Beschaffenheit und Zugänglichkeit unberücksichtigt.

Das Verhältnis von Nutzflächen zu BGF beträgt, bezogen auf das Erdgeschoss des Werkstattgebäudes, rund 86 % und erscheint in dem relevanten Gebäudetypus angemessen.

Flächenkategorie	
Büro/Ausstellung im Werkstattgebäude	251 m ²
Werkstatt im Werkstattgebäude	175 m ²
Lager im Werkstattgebäude und in den Nebengebäuden	156 m ²
Garage	2 Stk.

5.8 AKTUELLE NUTZUNGEN

Das Objekt ist zum Stichtag an einen Betreiber einer Schreiner-Werkstatt sowie ggf. an einen Betreiber der Antennen/Funkmasten auf dem Spänebunker vermietet.

5.9 HAUSVERWALTUNG

Das Objekt wird durch den Eigentümer selbst verwaltet und bewirtschaftet.

5.10 RÜCKLAGEN / KAUTIONEN

Informationen zu Rücklagen und Kauttionen liegen nicht vor.

5.11 BAUWERKSDESCHEIBUNG

Gemäß Inaugenscheinnahme vor Ort am 18.07.2025 sowie vorliegender Unterlagen. Die nachfolgende Bauwerksbeschreibung erfasst nicht jedes Detail, sondern nur die wesentlichen Merkmale.

Bauwerksbeschreibung	
Rohbau	
Tragkonstruktion	Werkstattgebäude/Lager West EG: Massivbauweise, Lager West DG/Lager Ost: Holzbauweise
Außenwände	Werkstattgebäude/Lager West EG: Mauerwerk, Lager West DG/Lager Ost: Holzkonstruktion
Innenwände	Mauerwerk, Leichtbau, Holzkonstruktion
Fassade	
Konstruktion	Werkstattgebäude: massiv, tlw. Holzverkleidung, Lager West EG: Holzverkleidung, Lager West DG/Lager Ost: Holzkonstruktion
Material	Werkstattgebäude: Mauerwerk, verputzt und gestrichen, tlw. Holz, Lager West/Lager Ost: Holz
Dämmung	tlw. vorhanden
Dach	
Dachform	Satteldach, Pultdach, Flachdach
Konstruktion	Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Werkstattgebäude: Faserzement (mutmaßlich asbesthaltig), Anbau Küchenstudio: Trapezblech, Lagergebäude: Dachziegel, Garage: Bitumen, Außenlager: Trapezblech
Dämmung	soweit erkennbar nicht vorhanden
Fenster	
Material	Holzfenster
Verglasung	überwiegend Isolierverglasung
Sonnenschutz	teilweise innenliegende Lamellen in Ausstellungsraum vorhanden
Türen	
Eingangstüren	verglaste Holztüren/-tore
Innentüren	Holztüren mit Holzzargen
Decken	
Konstruktion	Stahlbetondecken, tlw. Holzbalkendecken
Untersichten	verputzt und gestrichen, tlw. Holzvertäfelung
Wände	
Untergeschoss	gestrichen
Werkstattflächen	verputzt und gestrichen
Ausstellungsraum	verputzt und gestrichen
Lagerflächen	tlw. offen liegende Dämmung, Holzlattung

Bauwerksbeschreibung - Fortsetzung	
Bodenbeläge	
Untergeschoss	Estrich
Werkstattflächen	Estrich, Holzdielen
Ausstellungsraum	Teppich, Holzdielen
Lagerflächen	Pflasterung, Holzdielen, OSB-Platten
Sanitärbereich / WC	
Ausstattung	WC, Waschbecken
Wände	Fliesenspiegel, darüber verputzt und gestrichen
Bodenbelag	Fliesen
Heizung / Lüftung / Klimatisierung	
Heizungskonzept	Zentralheizung
Wärmeabgabe	Heizkörper, Heizleitungen
Befuerung	Holzspäne
Baujahr	2007
Lüftung	nicht vorhanden
Klimatisierung	nicht vorhanden
Wasser	
Warmwasserbereitung	zentral
Elektroinstallation	
Konzeption	unter Putz, tlw. Aufputz
Ausstattungsstandard	mittel

5.12 AUßENANLAGEN

Zuwegung	Pflaster
Versiegelte Flächen	Pflaster
Bewuchs	Anpflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen
Einfriedung	tlw. Holzzaun

5.13 ZUBEHÖR

Der Begriff des Zubehörs ist im § 97 BGB definiert und im Gutachten in der Anlage „Definitionen und Begriffe“ wiedergegeben.

Innerhalb der vorliegenden Wertermittlung bleiben evtl. vorhandenes Zubehör des Grundstücks i.S. des § 97 BGB, gewerblichen Inventar i.S. des § 98 BGB sowie Scheinbestandteile i.S. des § 95 BGB unberücksichtigt.

5.14 BAULICHER ZUSTAND / BAUMÄNGEL

Die Begriffe „Baumangel“ und „Bauschaden“ werden in der Anlage erläutert.

Gemäß Auskunft im Rahmen der Objektbesichtigung tritt bei Starkregenereignissen Wasser durch die Fuge zwischen den aneinandergereihten Satteldächern in die Werkstatt ein. Als Folge dieser Wassereintritte sind im Bereich der Wand unterhalb der Kehle aber auch im Bereich der Außenwände stellenweise Feuchtigkeitsschäden zu erkennen. Im vorliegenden Fall wird für die Wertermittlung ein pauschaler Abschlag in Form eines Sonderwerts in Ansatz gebracht. In diesem Abschlag ist auch berücksichtigt, dass das Dach des Werkstattgebäudes gemäß Angaben in weiten Teilen mit asbesthaltigen Faserzementplatten eingedeckt ist, was im Rahmen einer Sanierung üblicherweise zu einem Mehraufwand führt. Dieser Wertabschlag ist nicht als konkrete Kostenschätzung zu verstehen. Er gibt ausschließlich die Einschätzung wieder, welche Auswirkung die vorgefundenen Gegebenheiten unter Berücksichtigung des angesetzten Baujahres in der aktuellen Marktphase auf den Verkehrswert des Objektes haben. Der Sonderwert wird nach sachverständigem Ermessen mit 30.000 € in Ansatz gebracht.

Die Wände und Decken des südlichen Lagergebäudes befinden sich in gedämmten, jedoch unverkleidetem Zustand. Die Nutzbarkeit der Flächen im aktuellen Zustand wird daher als eingeschränkt beurteilt. Die Restarbeiten (Verkleidung der Wände und Decken) werden mit pauschal 3.000 € in Ansatz gebracht. Der Ansatz erscheint unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Nutzung als Lagerfläche angemessen.

Der Sonderwert für bauliche Maßnahmen beträgt demnach insgesamt -33.000 €.

5.15 ENERGETISCHE EIGENSCHAFTEN / NACHHALTIGKEIT

Für die Verkehrswertermittlung wird die Annahme getroffen, dass sich aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der Fassung vom 08.08.2020 bei dem vorliegenden Objekt keine wertmäßige Beeinträchtigung ergibt.

Die Energieeffizienz und die Nachhaltigkeit des Bewertungsobjekts werden bei der Wertermittlung üblicherweise mit den Bewertungsparametern berücksichtigt. Bei der Ertragswertermittlung sind die hier maßgeblichen Parameter der Mietansatz und der Liegenschaftszinssatz, bei der Sachwertermittlung die Herstellungskosten.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Die Gebäude sind hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit nicht zertifiziert.

5.16 INNERE ERSCHLIEßUNG / GRUNDRISSZONIERUNG

Gebäude	
Zuwegung	Erfolgt über die grundstückseigene Zufahrt
Eingänge	1 Eingang je Lager; 1 Haupteingang in den Ausstellungsraum und in die Werkstatt
Vertikale Erschließung	diverse Treppen
Nutzungszonierung	UG: Technik, EG: Werkstatt, Ausstellungsraum, Lagernutzung, DG/Dachspitz: Lagernutzung

5.17 WÜRDIGUNG DES GEBÄUDES

Grundrissgestaltung	zweckgemäß
Ausstattungsstandard	mittel
Belichtung und Belüftung für die vorliegende Nutzungsart	angemessen
Eindruck des Gebäudes von außen	durchschnittlich gepflegt
Eindruck der Innenräume	durchschnittlich gepflegt
Nutzwert	einfach bis mittel
Drittverwendungsfähigkeit	gegeben

5.18 SONSTIGE VOM AMTSGERICHT GEFORDERTE ANGABEN

Bauauflagen	nicht bekannt
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	nicht bekannt
Verdacht auf Hausschwamm	nicht bekannt
Mieter und Pächter	vorhanden
Gewerbebetrieb	Schreiner-Betrieb sowie ggf. Betrieb von Antennen/Funkmasten vorhanden
Maschinen und Betriebseinrichtungen	gemäß Angaben stehen die Maschinen und Betriebseinrichtungen im Eigentum des Mieters (Schreiner-Betrieb)
Energieausweis	liegt nicht vor



6 | VERKEHRSWERT- / MARKTWERTERMITTLUNG

6.1 AUSWAHL DES / DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Entsprechend § 6 (1) ImmoWertV sind zur Ermittlung des Marktwerts

- ✦ das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV),
- ✦ das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV),
- ✦ das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das **Vergleichswertverfahren** findet Anwendung, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert, z.B. bei der Bewertung von unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen.

Das **Ertragswertverfahren** wird normalerweise dann angewendet, wenn Immobilien üblicherweise unter Ertragskriterien (so genannte Renditeobjekte, z.B. Mehrfamilienhäuser, Bürogebäude, Handelsobjekte, etc.) auf dem Markt gehandelt werden.

Das **Sachwertverfahren** kommt in der Regel dann zur Anwendung, wenn eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung (z.B. Einfamilienhaus) die Wertfindung dominiert.

Infolge der angewandten Wertermittlungsmethodik wird eine getrennte Betrachtung von Boden und Gebäude vorgenommen. Daher ist für die Ermittlung des Ertragswertes und des Sachwertes auch die Ermittlung des anteiligen Bodenwertes erforderlich. Die Ermittlung des Bodenwerts wird in den §§ 40 bis 45 ImmoWertV geregelt.

6.2 WERTMINDERNDE LASTEN / WERTERHÖHENDE RECHTE

Es wurden keine Verhältnisse außerhalb des Grundbuchs geprüft.

GRUNDBUCHEINTRAGUNGEN

Es liegen folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs vor.

Abteilung II - Agawand, Band 16, Blatt 597		
Nr.	Nr. BV	Eintragung
3	6	Grunddienstbarkeit - Abstandsflächenrecht, Bebauungsbeschränkung - für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlNr. 1011/24; im Gleichrang mit Abt. II Nr. 5; gemäß Bewilligung vom 21.07.1988 - URNr. 1220.
5	6	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Abstandsflächenrecht, Bebauungsbeschränkung - für den Freistaat Bayern; im Gleichrang mit Abt. II Nr. 3; gemäß Bewilligung vom 21.07.1988 - URNr. 1220.

Würdigung lfd. Nr. 3 und 5

Die Bewilligungsurkunde liegt vor. Die hinsichtlich des Abstandsflächenrechts und der Bebauungsbeschränkung betroffenen Teilflächen befinden sich im südwestlichen Bereich des Flst. 1011/26 und im nordöstlichen Bereich des Flst. 1011/24. Infolge von mehreren Grundstücksteilungen sind die betroffenen Flurstücke soweit erkennbar nicht bewertungsgegenständlich. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei den Eintragungen um löschungsfähige Belastungen handelt. Im Rahmen der Wertermittlung wird den Eintragungen kein Werteeinfluss beigemessen.

BAULASTEN

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bundesland Bayern. In Bayern wird üblicherweise kein Baulastenverzeichnis geführt. Entsprechende Rechte und Belastungen sind daher in den entsprechenden Abteilungen des Grundbuchs aufgeführt.

PRIVATRECHTLICHE VEREINBARUNGEN

Es sind keine privatrechtlichen Vereinbarungen bekannt.

MIETPREISBINDUNG / ÖFFENTLICHE FÖRDERUNG

Mietpreisbindung / öffentliche Förderung sind nicht bekannt.

6.3 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wird in § 6 und § 8 ImmoWertV erläutert und im Gutachten in der Anlage dargestellt.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören zum Beispiel eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Im vorliegenden Fall werden folgende Grundstücksmerkmale als objektspezifisch und besonders angesehen und bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Bauliche Maßnahmen (siehe Kapitel 5.14):

-33.000 €

6.4 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Die Ermittlungsgrundlagen des Vergleichswertverfahrens werden in den §§ 24 und 25 der ImmoWertV dargelegt. Bei Anwendung dieses Verfahrens sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die in Bezug auf die ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Liegt keine ausreichende Anzahl an Vergleichskaufpreisen vor, so können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel durch Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Der Vergleichswert von bebauten Grundstücken kann zudem durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder einer sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit einem nach § 20 ImmoWertV ermittelten und nach § 26 ImmoWertV angepassten Vergleichsfaktor errechnet werden.

Das Vergleichswertverfahren ist grundsätzlich in den Fällen das geeignete Verfahren zur Wertermittlung, in denen eine ausreichend große Anzahl von Vergleichsfällen hinreichend vergleichbarer und zeitnah gehandelter Objekte vorliegt. Aufgrund der Heterogenität sowohl von Immobilien und deren Lagen als auch im Hinblick auf den deutschen Immobilienmarkt ist dies jedoch regelmäßig nur bei Eigentumswohnungen und unbebauten Grundstücken gegeben.

Im vorliegenden Fall findet das Vergleichswertverfahren aufgrund der Objektart keine Anwendung.

6.5 BODENWERTERMITTLUNG

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleiche zu ermitteln, wobei geeignete Vergleichsfälle aus der Kaufpreissammlung herangezogen werden. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, die vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung festgestellt wurden. Bodenrichtwerte sind dann als geeignet anzusehen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte werden unter Berücksichtigung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks durch die Gutachterausschüsse im Zuge des mittelbaren Preisvergleichs ermittelt. Die Bodenrichtwerte stellen durchschnittliche Lagewerte dar und müssen im Zuge der Einzelbewertung gegebenenfalls objektbezogen angepasst werden. Anpassungen können unter anderem im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Größe, die Bodenbeschaffenheit, den Erschließungszustand und die Belastung durch Immissionen erforderlich sein.

Im vorliegenden Fall stützt sich die Bodenwertermittlung auf den mitgeteilten Bodenrichtwert, der gegebenenfalls durch Zu- und Abschläge an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks angepasst wird.

Durch den örtlichen Gutachterausschuss wurde folgender Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks ermittelt:

Bodenrichtwert 21671030	
Nutzung	M - gemischte Baufläche
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	B - Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bodenrichtwert	370 €/m²

Aufgrund des L-förmigen Grundstückszuschnitts, bei dem nur ein vergleichsweise geringer Teil des Grundstücks unmittelbar an der Straße anliegt, erscheint ein Abschlag auf den Bodenrichtwert angemessen. Im Rahmen der Bodenwertermittlung werden daher 15 % nach sachverständigem Ermessen wertmindernd in Ansatz gebracht. Ferner wird davon ausgegangen, dass sich der Markt für vergleichbare Grundstücke seit Veröffentlichung des Bodenrichtwerts leicht negativ entwickelt hat. Es wird eine Konjunkturanpassung nach sachverständigem Ermessen vorgenommen.

Der ausgewiesene Bodenrichtwert spiegelt, mit Ausnahme des Grundstückszuschnitts, die Eigenschaften des Bewertungsgrundstück weitestgehend wider. Eine weitere Anpassung des Bodenrichtwerts ist daher nicht erforderlich.

BODENWERTERMITTLUNG ZUM STICHTAG 18.07.2025

Grundstücksgröße			
Flurstück(e)	1011/25		1.319 m ²
Maßgeblicher Bodenrichtwert			
Bodenrichtwert 21671030			370 €/m ²
WGfZ Anpassung			
WGfZ des Bodenrichtwerts	-	Umrechnungskoeffizient	-
WGfZ des Grundstücks	0,48	Umrechnungskoeffizient	-
		Anpassungsfaktor	-
Bodenrichtwert nach WGfZ-Anpassung			370,00 €/m²
Konjunkturanpassung			
Entwicklung des Marktes im Vergleich zum Stichtag des BRW		-5,00 %	
Bodenrichtwert nach Konjunktur-Anpassung			351,50 €/m²
Lageanpassung			
Verkehrslage, Zentralität	0,00 %		0,00 €/m ²
Wohn- und Geschäftslage	0,00 %		0,00 €/m ²
Immissionen	0,00 %		0,00 €/m ²
Orientierung	0,00 %		0,00 €/m ²
Größe	0,00 %		0,00 €/m ²
Form	-15,00 %		-52,73 €/m ²
Erschließungszustand	0,00 %		0,00 €/m ²
Sonstige	0,00 %		0,00 €/m ²
Zwischensumme Lageanpassung		-15,00 %	-52,73 €/m²
Bodenrichtwert nach Anpassungen			298,78 €/m²
Vorläufiger Bodenwert			394.091 €
	gerundet	390.000 €	
Bodenwert			394.091 €
	gerundet	390.000 €	

Der Bodenwert entspricht einem Anteil von rund 61 % am Verkehrswert und liegt damit im oberen Bereich eines üblichen Bodenwertanteils vergleichbarer Nutzungen, erscheint jedoch unter Berücksichtigung der Objektlage in einem Mischgebiet in Kutzenhausen als noch plausibel.

6.6 ERTRAGSWERTVERFAHREN

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert des bebauten Grundstückes wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die entfallenden Anteils) ermittelt. Die bei der Ertragswertermittlung relevanten Begrifflichkeiten sind in der Anlage erläutert.

Nachfolgend werden die maßgeblichen Eingangsgrößen hergeleitet bzw. dargelegt.

FLÄCHENKATEGORIEN

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Werkstattgebäude inkl. Nebengebäuden mit folgenden Flächenkategorien.

Flächenkategorie	
Büro/Ausstellung im Werkstattgebäude	251 m ²
Werkstatt im Werkstattgebäude	175 m ²
Lager im Werkstattgebäude und in den Nebengebäuden	156 m ²
Garage	2 Stk.

MIETVERHÄLTNISSE

Das Objekt ist zum Stichtag an einen Schreiber-Betrieb vermietet. Ein Mietvertrag sowie Angaben zur Miethöhe zum Stichtag liegen nicht vor. Soweit erkennbar handelt es sich um eine Vermietung innerhalb einer Familie. Zu den Antennen/Funkmasten, die auf dem Spänebunker montiert sind, liegen hinsichtlich der Regelung der Nutzungsüberlassung keine Informationen vor. Für die Wertermittlung wird die Annahme getroffen, dass marktübliche Vereinbarungen getroffen wurden bzw. dass zeitnah nach einem erfolgreichen Zuschlag im Rahmen der Zwangsversteigerung Mietverhältnisse zu marktüblichen Konditionen geschlossen werden.

MARKTÜBLICHE MIETEN

Die HypZert Fachgruppe Industrie veröffentlicht im Studienbrief "Bewertung von Industrieimmobilien" nachfolgende marktübliche Mieten für Werkstatt- und Handwerksimmobilien mit einem Büro- und Sozialflächenanteil von 10 - 30 %.

HypZert Studie "Bewertung von Industrieimmobilien" - Stand Januar 2023	
Werkstatt- und Handwerksimmobilien in Ballungsräumen, Umland von A-Städten, hochpreisige Regionen in Südwesten	
Marktübliche Miete	3,00 - 8,00 €/m ² (Schwerpunkt 4,00 - 6,50 €/m ²)

Das Tool [industriemieten.de](https://www.industriemieten.de) des Sachverständigenbüros Holger Wortha in Zusammenarbeit mit der Fachgruppe Industrie der HypZert kann für die Ableitung von Vergleichsmieten oder Plausibilisierung von Mietangaben in Gewerbe- und Industriegebieten genutzt werden. Unter Zugrundelegung eines Bodenwerts von 300 €/m², einer Mietfläche von rund 500 m² und einer Spannweite von rd. 9 m gibt das Tool einen Mittelwert von 7,00 €/m² bei einer Spanne von 6,25 - 7,75 €/m² (+/- 10 %) bzw. 5,25 - 8,75 €/m² (+/- 25 %) an.

Im Umkreis von 10 km zum Bewertungsobjekt wurden zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung zwei Objekte für Produktion und Handwerk auf Immobilienscout24 angeboten. Die monatlichen Nettokaltmieten betragen 2,50 €/m² bzw. 7,94 €/m².

ANGESETZTE MARKTÜBLICHE MIETEN

Die angesetzten Mieten beinhalten nicht die Umlagen für Betriebskosten (Kaltmiete). Folgende Mietansätze werden als marktüblich angesehen und bei der Ertragswertermittlung angesetzt.

Marktübliche Mietansätze (nettokalt, Euro je m ² bzw. je Stpl.)		
Flächenkategorie	Vertragliche Miete	Angesetzte Miete
Büro/Ausstellung im Werkstattgebäude	nicht bekannt	8,00 €/m ²
Werkstatt im Werkstattgebäude	nicht bekannt	6,00 €/m ²
Lager im Werkstattgebäude und in den Nebengebäuden	nicht bekannt	3,00 €/m ²
Garage	nicht bekannt	50,00 €/Stk.

Die marktüblichen Mietansätze entsprechen einer monatlichen Miete von rd. 6,23 €/m² bezogen auf die gesamte Mietfläche.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Kosten für die Verwaltung, Instandhaltung und das Mietausfallwagnis. Zusätzlich wird ggf. noch ein Zuschlag für nicht umgelegte Betriebskosten angesetzt. Insgesamt werden Bewirtschaftungskosten in Höhe von 20,03 % vom Jahresrohertrag angesetzt.

VERWALTUNGSKOSTEN

Insgesamt werden in Anlehnung an die ImmoWertV 3,00 % des Rohertrags als Verwaltungskosten veranschlagt.

INSTANDHALTUNGSKOSTEN

Die Instandhaltungskosten werden mit 12,00 €/m² Ausstellungs- und Bürofläche, 8,00 €/m² Werkstattfläche, 4,00 €/m² Lagerfläche und 100,00 €/Stk. Garagenstellplatz angesetzt.

BETRIEBSKOSTEN

In den angesetzten Nettokaltmieten sind die Betriebskosten nicht enthalten. Üblicherweise werden die Betriebskosten als Umlage erhoben und sind somit nicht Teil des Jahresrohertrags.

Im vorliegenden Fall werden pauschal 1,00 % des Jahresrohertrags für nicht umlagefähige Betriebskosten angesetzt.

MIETAUSFALLWAGNIS

Das Mietausfallwagnis wird in Anlehnung an die ImmoWertV mit 4,00 % des Rohertrags veranschlagt.

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Der Liegenschaftszinssatz ist finanzmathematisch ein Kapitalisierungszinssatz und ist in § 21 (2) ImmoWertV definiert und wird im Gutachten in der Anlage dargestellt.

Der örtliche Gutachterausschuss weist für die vorliegende Objektart keine Liegenschaftszinssätze aus.

Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg weist im Immobilienmarktbericht 2024 nachfolgende Liegenschaftszinssätze aus.

Immobilienmarktbericht 2024 des GAA Stadt Augsburg	
Betriebsgebäude, Datenbasis 2024, Anzahl: 6	
Mittel	3,35 %
Standardabweichung	0,77 %
1. Quartil	2,81 %
Median	3,50 %
3. Quartil	3,90 %

Die HypZert Fachgruppe Industrie veröffentlicht im Studienbrief "Bewertung von Industrieimmobilien" nachfolgende Liegenschaftszinssätze für Werkstatt- und Handwerksimmobilien. Der Auswertung liegt eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren und ein Bodenwertanteil von 30 % am Ertragswert zugrunde.

HypZert Studie "Bewertung von Industrieimmobilien" - Stand Januar 2023	
Werkstatt- und Handwerksimmobilien in Ballungsräumen, Umland von A-Städten, hochpreisige Regionen in Südwesten	
Liegenschaftszinssatz	3,5 - 7,2 % (Schwerpunkt 4,4 - 5,9 %)

Die im Rahmen einer bundesweiten Erhebung der Sachverständigen im Immobilienverband Deutschland (IVD) angegebene Spanne für marktübliche Liegenschaftszinssätze ist nachfolgend dargestellt.

Liegenschaftszinssatz, Angaben IVD, Januar 2025	
Objektart: Lager- und Produktionshallen	
Spanne	4,5 - 8,5 %

Es wird auf Grundlage der vom Gutachterausschuss der Stadt Augsburg und von HypZert und IVD angegebenen Spannen sowie eigener Erfahrungswerte ein Liegenschaftszinssatz von 3,70 % als angemessen erachtet. Hierbei sind insbesondere die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort, die Objektgröße, die vorhandene Nutzungskonzeption, die angesetzte Gesamtnutzungsdauer, die Restnutzungsdauer, das Bodenwertniveau, die angesetzten Nettokaltmieten, die aktuelle Situation am lokalen Grundstücksmarkt sowie die allgemeine Marktlage zum Stichtag berücksichtigt.

BARWERTFAKTOR (KAPITALISIERUNGSFAKTOR)

Bei dem Kapitalisierungsfaktor handelt es sich um den Rentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente. Gemäß Nr. 3.5.7 der WertR kann dieser Rentenbarwertfaktor auch im Falle einer monatlich vorschüssigen Zahlungsweise Anwendung finden. Maßgebend ist derjenige Barwertfaktor, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

Der zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2025 ermittelte Kapitalisierungsfaktor beträgt 13,959.

ALLGEMEINE WERTVERHÄLTNISSE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT

§ 6 (2) der ImmoWertV fordert im ersten Schritt die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt.

Im Zuge der Ertragswertermittlung werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch die Bewertungsansätze, insbesondere die marktüblichen Erträge sowie den Liegenschaftszinssatz abgebildet. Ein gesonderter Marktanpassungsfaktor ist daher nicht erforderlich.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Im Anschluss an die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu würdigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind, sofern bestehend, unter Punkt 6.3 dargestellt und werden entsprechend ihrer Höhe bei der Ertragswertermittlung berücksichtigt.

ERTRAGSWERTERMITTLUNG ZUM STICHTAG 18.07.2025

Angaben zum Gebäude				
(wirtschaftliches) Baujahr	1995	Gesamtnutzungsdauer		50 Jahre
(fiktives) Alter am Stichtag	30 Jahre	Restnutzungsdauer		20 Jahre
Aufstellung der Erträge	Fläche Anzahl	pro Monat	pro Jahr	
Büro/Ausstellung	251 m²	8,00 €/m²	24.096 €	
Werkstatt	175 m²	6,00 €/m²	12.600 €	
Lager	156 m²	3,00 €/m²	5.616 €	
Garage	2 Stk.	50,00 €/Stk.	1.200 €	
Jahresrohertrag				43.512 €
Bewirtschaftungskosten	Bezugsgröße	Ansatz	pro Jahr	
Verwaltung				
Gesamt	43.512 €	3,00 %	3,00 %	1.305 €
Instandhaltung				
Büro/Ausstellung	251 m²	12,00 €/m²	6,92 %	3.012 €
Werkstatt	175 m²	8,00 €/m²	3,22 %	1.400 €
Lager	156 m²	4,00 €/m²	1,43 %	624 €
Garage	2 Stk.	100,00 €/Stk.	0,46 %	200 €
Betriebskosten	43.512 €	1,00 %	1,00 %	435 €
Mietausfallwagnis	43.512 €	4,00 %	4,00 %	1.740 €
Summe Bewirtschaftungskosten			20,03 %	8.717 €
Jahresreinertrag				34.795 €
Bodenwertverzinsung	Liegenschaftszinssatz	3,70 %	14.430 €	
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				20.365 €
	Restnutzungsdauer	20 Jahre		
	Barwertfaktor	13,959		
Ertragswert der baulichen Anlagen				284.268 €
	gerundet	280.000 €		
Bodenwert (rentierlich)				390.000 €
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks				674.268 €
	gerundet	670.000 €		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
Bauliche Gegebenheiten				-33.000 €
Ertragswert des bebauten Grundstücks				641.268 €
	gerundet	640.000 €		

6.7 SACHWERTVERFAHREN

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35–39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Die bei der Sachwertermittlung maßgeblichen Begriffe sind in der Anlage erläutert.

Im vorliegenden Fall findet das Sachwertverfahren keine Anwendung.

7 | ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE

Gegenstand dieses Gutachtens ist die Ermittlung des **Verkehrswerts** des Grundstücks. Der ausgewiesene Verkehrswert berücksichtigt die Definitionen nach § 194 BauGB und nach VPS 2, 4 Red Book. Die vollständigen Definitionen sind in der Anlage des Gutachtens wiedergegeben.

Der Verkehrswert wird bei der vorliegenden Immobilienart entsprechend den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten aus dem Ertragswert abgeleitet. Das Ertragswertverfahren ist ein Barwertverfahren (Wertermittlung, die auf kapitalisierten Zahlungsströmen basiert) und wird insbesondere bei Renditeimmobilien angewandt.

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

Unter Berücksichtigung der ggf. getroffenen Annahmen sowie aller wertrelevanten Merkmale wird der Verkehrswert wie folgt dargestellt.

Zusammenfassung der Wertermittlung zum Stichtag 18.07.2025	
Bodenwert	390.000 €
Ertragswert	640.000 €
Verkehrswert	640.000 €
Kennzahlen	
Wert je m ² Nutzfläche	1.100 €/m ²
Vielfaches des Jahresrohertrags	14,71
Jahresrohertrag / Wert	6,80 %

PLAUSIBILISIERUNG DES BEWERTUNGSERGEBNISSES

Die HypZert Fachgruppe Industrie veröffentlicht im Studienbrief "Bewertung von Industrieimmobilien" nachfolgende Kennzahlen für Werkstatt- und Handwerksimmobilien.

HypZert Studie "Bewertung von Industrieimmobilien" - Stand Januar 2023	
Werkstatt- und Handwerksimmobilien in Ballungsräumen, Umland von A-Städten, hochpreisige Regionen in Südwesten	
Ertragsfaktor	10,5 - 18,5 (Schwerpunkt 12,5 - 16,0)
Flächenfaktor	400 - 1.800 €/m ² (Schwerpunkt 600 - 1.200 €/m ²)
Nettorendite	4,5 - 8,0 % (Schwerpunkt 5,2 - 6,7 %)

Die IHK Schwaben veröffentlichte im Gewerbeimmobilienmarktbericht für den Landkreis Augsburg den Median der Kaufpreise für Produktions-/Lager-/Logistikimmobilien im Jahr 2018 mit 1.139 €/m² bzw. eine Spanne von 296 - 2.540 €/m². Neue Erhebungen oder Analysen führt die IHK Schwaben nicht durch.

Die IHK München und Oberbayern gibt im Gewerbeimmobilienmarktbericht für den Landkreis München den Median der Kaufpreise für Produktions-/Lager-/Logistikimmobilien im Jahr 2023 mit 1.367 €/m² bzw. eine Spanne von 150 - 3.446 €/m² an. Im Landkreis Landsberg am Lech beträgt der Median 2.110 €/m² (Spanne: 691 - 7.414 €/m²).

Der Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg weist im Immobilienmarktbericht 2025 nachfolgende Kaufpreise für Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien aus.

Immobilienmarktbericht 2025 des GAA Landkreis Augsburg	
Industrie-, Produktions- und Logistikimmobilien, Kaufpreise der Jahre 2023 und 2024, Anzahl: 55	
5 % Perzentil	79.500 €
1. Quartil	300.000 €
Median	600.000 €
3. Quartil	1.825.000 €
95 % Perzentil	10.229.200 €

Der benachbarte Gutachterausschuss der Stadt Augsburg gibt im Immobilienmarktbericht 2024 den Median der Kaufpreise für Werkstätten mit 1.847 €/m² und den Ertragsfaktor mit 18,33 an.

Für das Bewertungsobjekt wurde im Rahmen der Wertermittlung ein Wert von 640.000 € bzw. 1.100 €/m², ermittelt. Das Vielfache des Jahresrohertrags beträgt 14,71 und die Nettorendite 5,31 %.

Die ermittelten Kennzahlen liegen im Bereich der vorgenannten Spannen und erscheinen insbesondere unter Berücksichtigung der Objektlage in Kutzenhausen, dem Alter der baulichen Anlagen, der Nutzungskonzeption und der Objektgröße plausibel.

Die Erstellung des vorliegenden Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und weisungsfrei. Für das Bewertungsobjekt wird zum 18.07.2025 ein **Verkehrswert** von

640.000 €

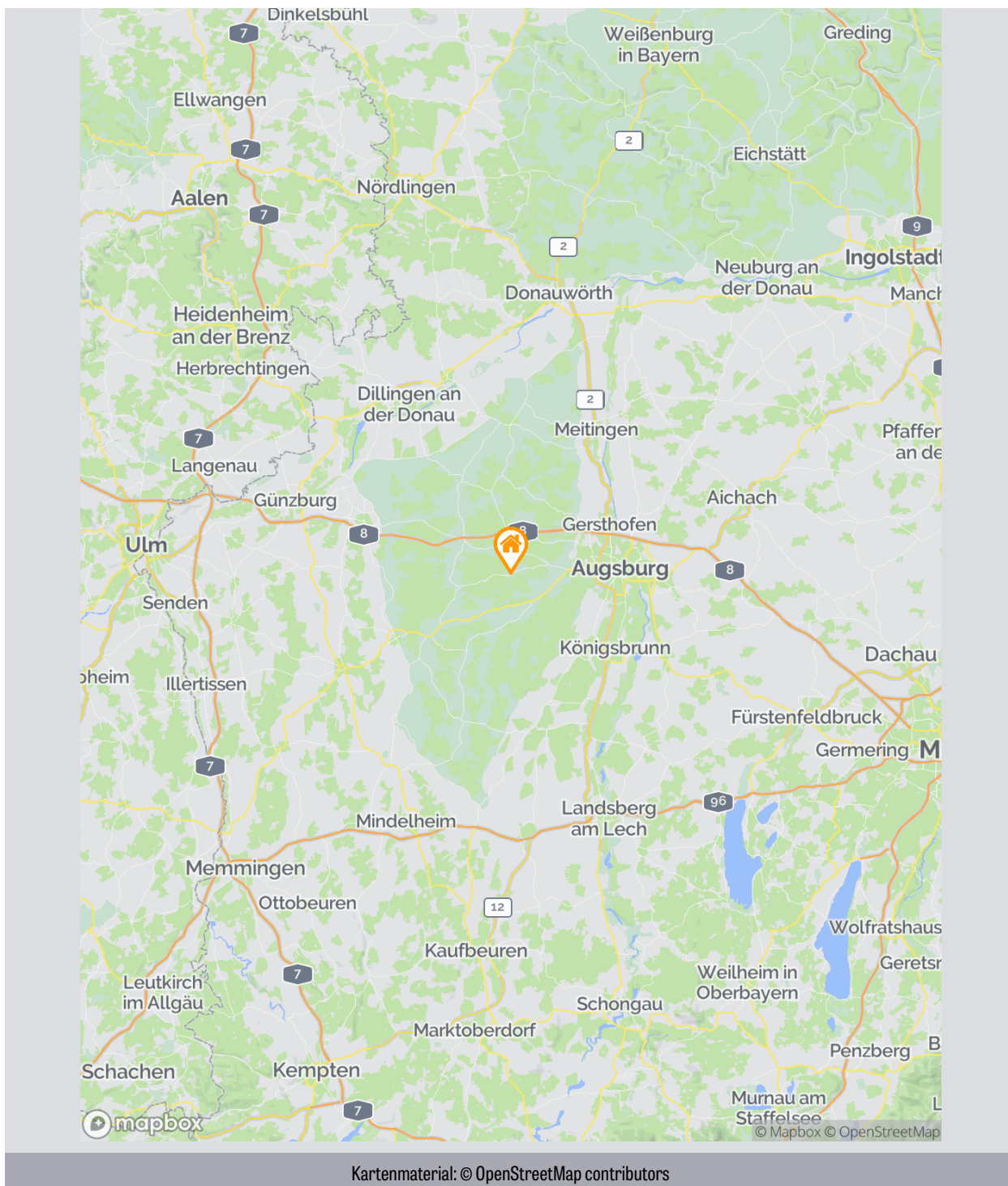
in Worten sechshundertvierzigtausend Euro

als angemessen angesehen.

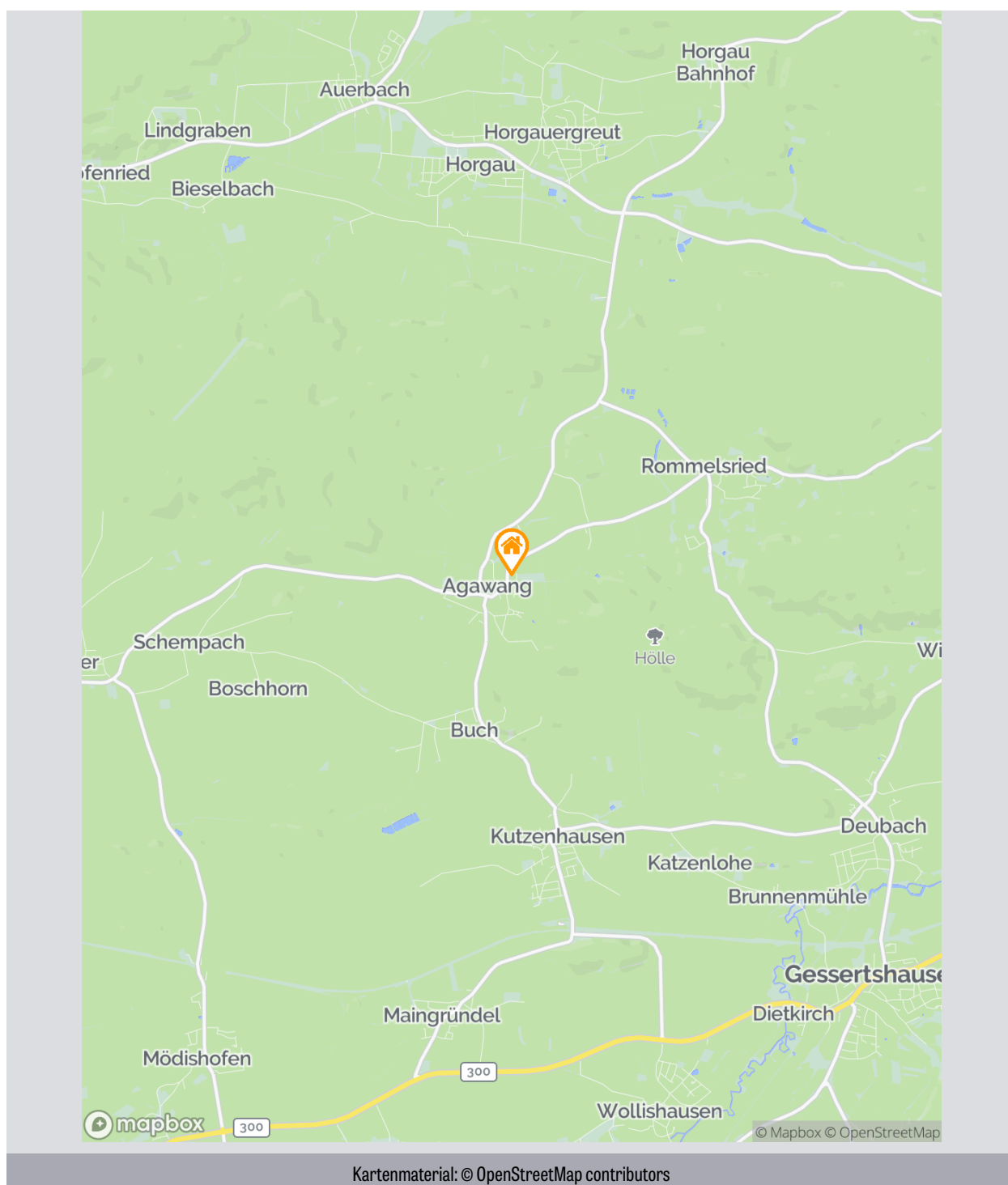


Stefan Piosczyk

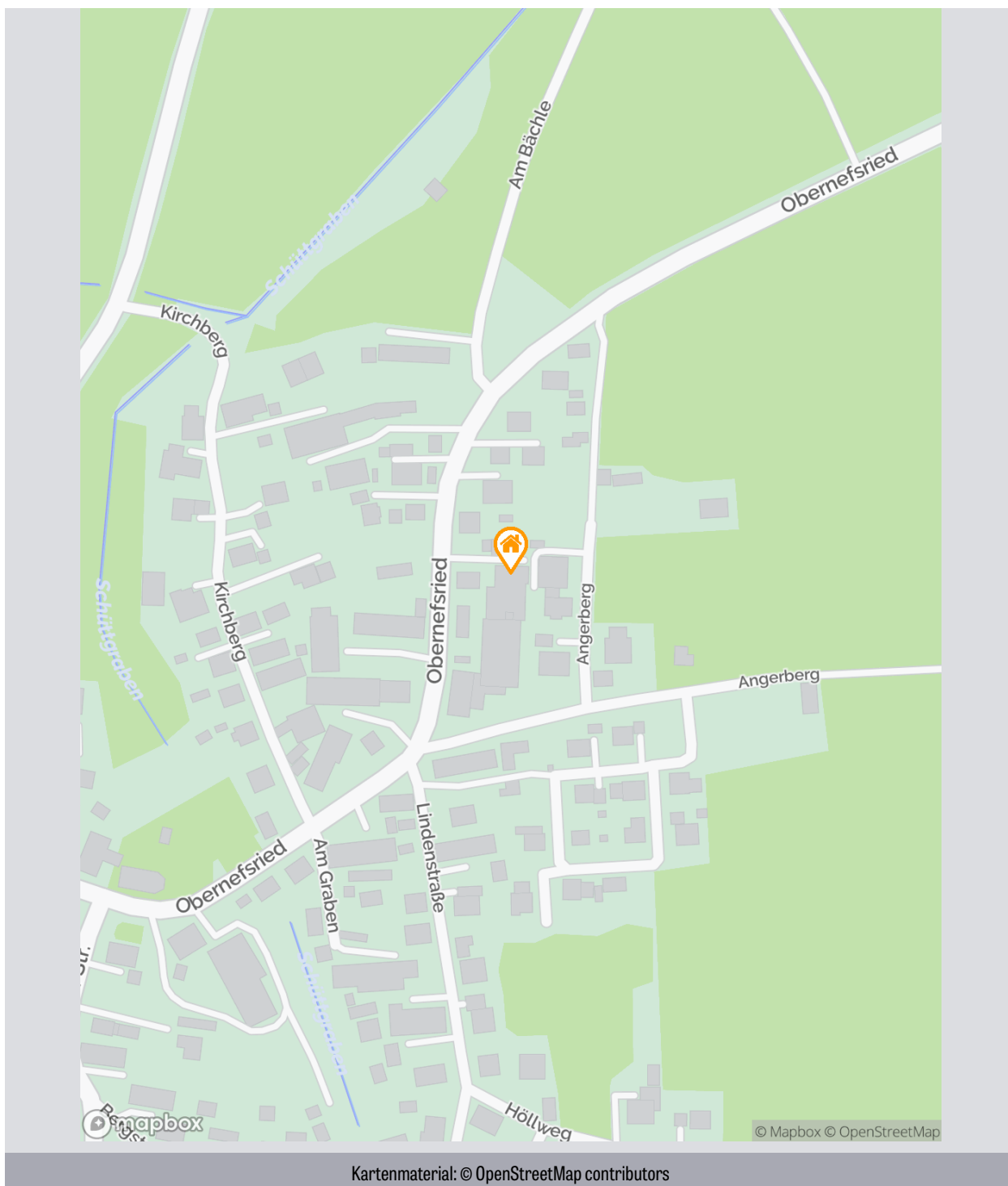
A | UMGEBUNGSPLAN



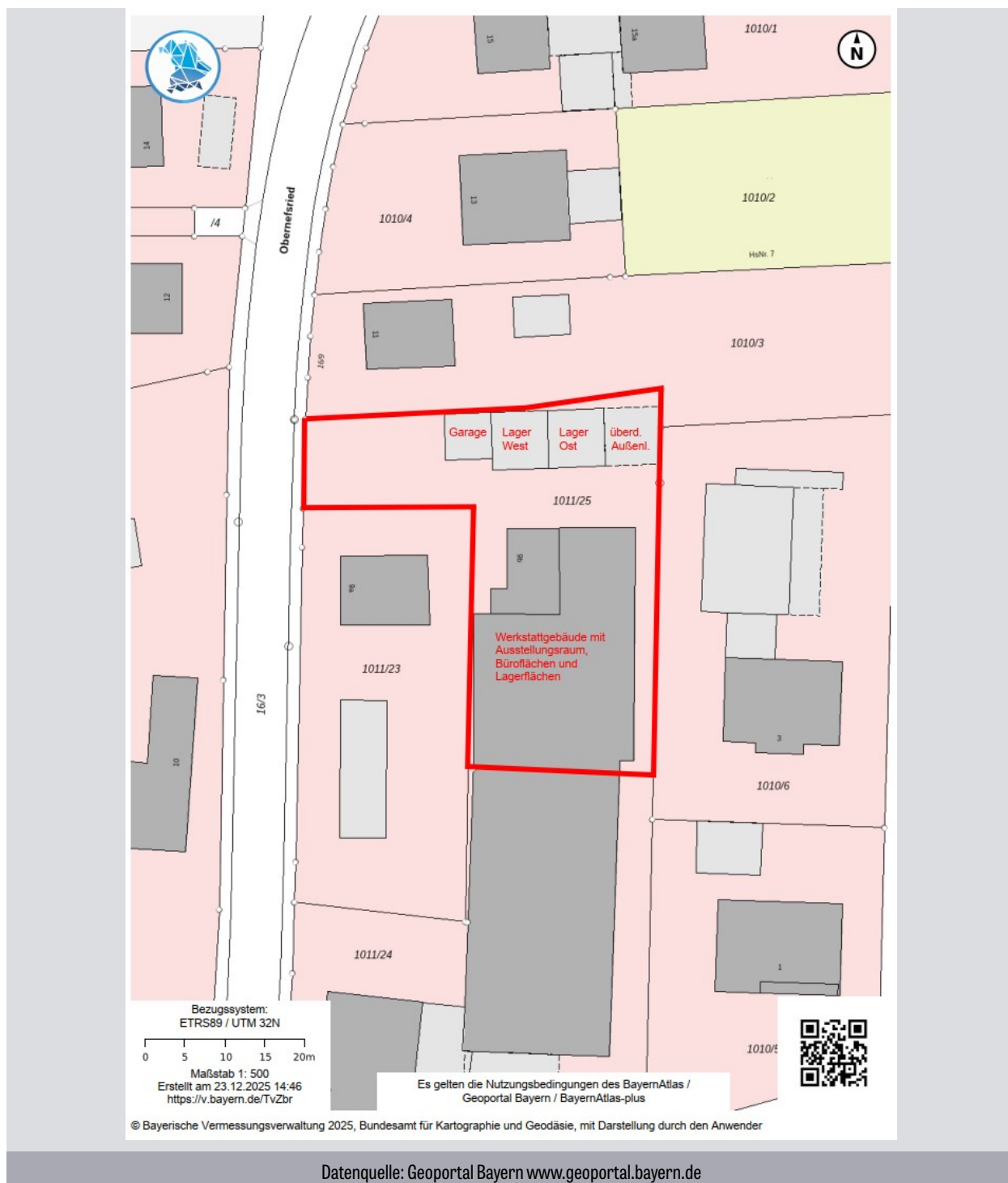
B | STADTPLAN



C | STADTEILPLAN



D | LAGEPLAN/FLURKARTENAUSSCHNITT





davon BGF oi	1.261,31			
davon BGF ui	50,00			
davon GR	675,42			
davon WGF	1.052,78			
Summen nach Gebäudetyp	1.265,77			
Garage	37,20			
Lagergebäude	204,79			
Werkstattgebäude	1.023,78			
Summen nach Gliederungsebene A	1.311,31			
Garage	37,20			
Lager Ost	96,76			
Lager West	108,03			
Überdachtes Außenlager	45,54			
Werkstattgebäude	1.023,78			

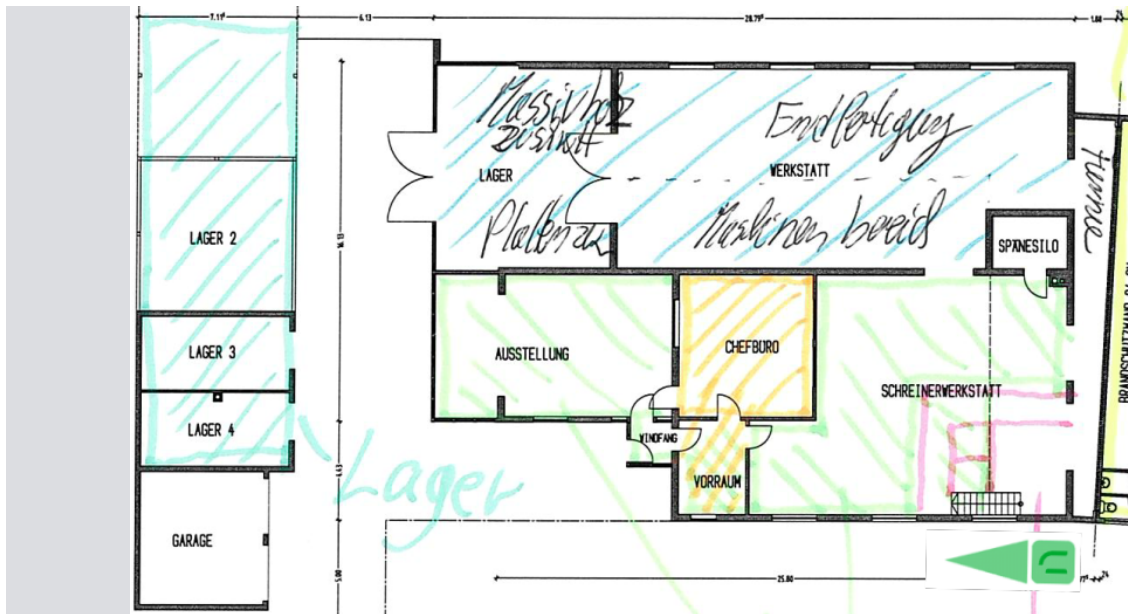
E.2 ERMITTLUNG DER NUTZFLÄCHE

- ✦ Grundlage der Flächenermittlung sind der Grundriss vom 10.08.2016 sowie ein Auszug aus einem weiteren Grundriss ohne Datum.
- ✦ Die Flächen wurden auf der Grundlage von Planmaßen überschlägig ermittelt. Die im folgenden angegebenen Flächen können in sofern von den tatsächlichen Flächen abweichen.
- ✦ Die Flächen im jeweiligen Dachspitz/Dachgeschoss sowie im Untergeschoss bleiben nachfolgend unberücksichtigt.

Gliederung 1	Gliederung 2	Raumbezeichnung	Maß 1 m	Maß 2 m	Faktor	Fläche m²	Nutzung Ertragswert
Werkstattgebäude	EG	Windfang				3,00	Büro/Ausstellung
Werkstattgebäude	EG	Ausstellungsraum				67,00	Büro/Ausstellung
Werkstattgebäude	EG	Vorraum				13,00	Büro/Ausstellung
Werkstattgebäude	EG	Büro				37,00	Büro/Ausstellung
Werkstattgebäude	EG	Kundenbereich				131,00	Büro/Ausstellung
Werkstattgebäude	EG	Werkstatt				168,00	Werkstatt
Werkstattgebäude	EG	Spänesilo				7,00	Werkstatt
Werkstattgebäude	EG	Lager				69,00	Lager
Lager West	EG	Lager				21,00	Lager
Lager West	EG	Lager				21,00	Lager
Lager Ost	EG	Lager				45,00	Lager
Summe nach Nutzung						582,00	
Büro/Ausstellung						251,00	
Lager						156,00	
Werkstatt						175,00	
Summe nach Gliederungsebene 1						582,00	
Lager Ost						45,00	
Lager West						42,00	
Werkstattgebäude						495,00	

F | GRUNDRISSSE / ANSICHTEN

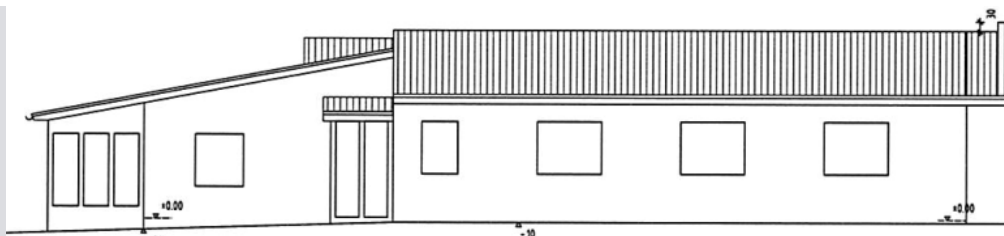
Zu den Dachgeschossen und zum Untergeschoss liegen keine Grundrisse vor. Nachfolgende Ansichten stellen das Werkstattgebäude dar. Auf die Abbildung des angrenzenden Nachbargebäudes wird verzichtet.



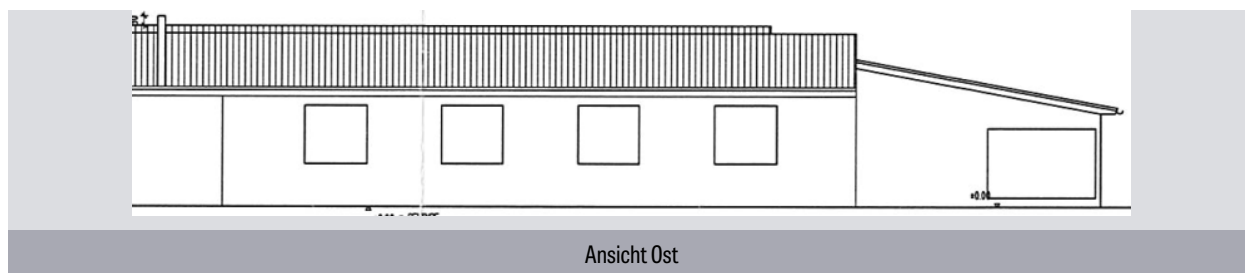
Grundriss EG



Ansicht Nord



Ansicht West



G | FOTODOKUMENTATION



Werkstattgebäude, Ansicht von Nordosten



Werkstattgebäude, Teilansicht von Nordwesten



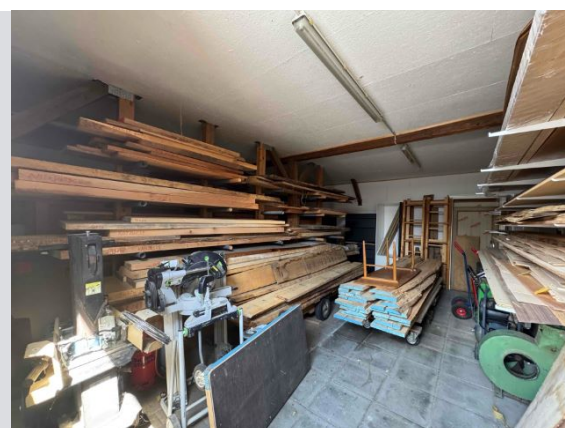
Werkstattgebäude, Ansicht von Westen



Haupteingang Ausstellungsraum



Werkstattfläche



Lagerfläche



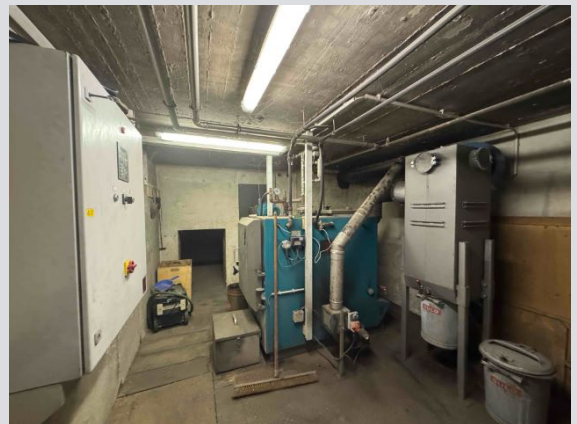
Ausstellungsfläche



Büro



WC



Technik, UG



Dachspitz Werkstattgebäude



Garagen-/Lagergebäude West, Ansicht von Südwesten



Lagergebäude West, EG



Lagergebäude Ost, DG



überdachtes Außenlager



Grundstückszufahrt



"Obernefsried", Blickrichtung Norden



"Obernefsried", Blickrichtung Süden

H | LITERATURVERZEICHNIS

II. BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

BAUGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BAUNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BAYBO

Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663).

BEHG

Brennstoffemissionshandelsgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2728), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. November 2022 (BGBl. I S. 2006).

BETRKV

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958).

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54).

CO₂KOSTAUFG

Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

EBEV

Emissionsberichterstattungsverordnung vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2728), zuletzt geändert durch Artikel 1 Nummer 3 des Gesetzes vom 3. November 2020 (BGBl. I S. 2291).

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

IMMOWERTA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise) vom 20.09.2023.

IMMOWERTV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021.

MF-GIF

Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude; Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) vom Februar 2023.

PLANZV

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

RED BOOK

RICS Valuation - Global Standards: Globale Berufsgrundsätze für RICS-Bewertungen und -Wertermittlungen der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) unter Einbeziehung der internationalen Bewertungsstandards (IVS) des International Valuation Standards Committee (IVSC), herausgegeben im Januar 2024, gültig ab 31. Januar 2025.

WERTR

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006).

WOFLV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

I | DEFINITIONEN UND BEGRIFFE DER MARKTWERTERMITTLUNG

I.1 WERTBEGRIFFE

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS (MARKTWERTS) NACH § 194 BAUGB

§ 194 BauGB: Verkehrswert (Marktwert)

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

DEFINITION DES MARKTWERTS NACH VPS 2, 4 (RED BOOK)

Das Red Book der RICS hat die Standards des IVSC übernommen und definiert den Marktwert in Anlehnung an die Definition in den International Valuation Standards 2017 wie folgt.

VPS 2, 4 (RedBook): Marktwert [Der Marktwert ist] der geschätzte Betrag, für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem verkaufsbereiten Verkäufer im Rahmen eines marktüblichen Geschäfts nach ordnungsgemäßer Vermarktung an einen kaufbereiten Käufer verkauft werden könnte, wobei Käufer und Verkäufer sachkundig, umsichtig und ohne Zwang handeln.

ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS (MARKTWERTS)

Zur Ermittlung der Werte sind entsprechend des International Accounting Standards Board (IASB) grundsätzlich alle anerkannten Marktwertermittlungsmethoden zulässig. In Deutschland wird die Verkehrswertermittlung von Immobilien in der ImmoWertV geregelt. Die ImmoWertV wird als Grundlage dieser Verkehrswertermittlung herangezogen.

I.2 BEGRIFFE ZU DEN VERFAHREN DER WERTERMITTLUNG NACH IMMOWERTV

ALLGEMEINE WERTBEGRIFFE

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die technische Lebensdauer kann höchstens die oberste Grenze der wirtschaftlichen Nutzungsdauer darstellen. Anhaltspunkte für die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden sind in der ImmoWertV, allgemeiner Fachliteratur (GuG) oder der BeWertV zu finden.

Baujahr

Das Jahr, in dem ein Bauwerk errichtet wurde. Für Gebäude, die überdurchschnittlich instandgehalten, instandgesetzt oder durchgreifend modernisiert wurden, kann zur Berücksichtigung der durchgeführten Maßnahmen ein fiktives Baujahr gebildet werden. Das fiktive Baujahr soll den Standard widerspiegeln, dem das Gebäude aufgrund der überdurchschnittlichen Instandhaltung oder der Modernisierungen entspricht. Umgekehrt kann aufgrund von unterlassener Instandhaltung ein älteres als das tatsächliche Baujahr gebildet werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

sind wert-beeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte), Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen vorliegen. Sie werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

BEGRIFFE ZUM ERTRAGSWERTVERFAHREN

Ertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Dies sind Kosten, welche zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Anhaltspunkte für die Bewirtschaftungskosten bietet unter anderem die Anlage 3 der ImmoWertV.

Betriebskosten

Die umlagefähigen Betriebskosten (vgl. hierzu II. BV und BetrKV) werden üblicherweise im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks in Form von Vorauszahlungen von den Mietern erhoben und jährlich abgerechnet. Im Zuge der Wertermittlung werden lediglich diejenigen Betriebskosten berücksichtigt, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz stellt die marktübliche Verzinsung des im Verkehrswert einer Immobilie gebundenen Kapitals dar. Liegenschaftszinssätze werden idealerweise aus abgeschlossenen Transaktionen durch die Gutachterausschüsse abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz bildet das Risiko einer Immobilie ab. So steht ein vergleichsweise geringer Liegenschaftszinssatz üblicherweise für ein geringeres Risiko. Umgekehrt steht ein hoher Zinssatz für ein vergleichsweise höheres Risiko.

BEGRIFFE ZUM SACHWERTVERFAHREN

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Der Sachwert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu multiplizieren.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) sind nach Erfahrungssätzen zu wählen. Zu den NHK gehören auch die Baunebenkosten. Hierzu gehören üblicherweise die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und

Genehmigungen. Die Baunebenkosten werden in der Regel als Prozentsatz der Normalherstellungskosten angegeben.

Übliche NHK finden sich zum Beispiel in Anlage 4 der ImmoWertV. Der Baukosteninformationsdienst der Architektenkammern (BKI) veröffentlicht jährlich Kennzahlen, die ebenfalls übliche Baukosten für zahlreiche Gebäudearten ausweisen. Die herangezogenen Kennzahlen sind anhand von Korrekturfaktoren an die lokalen Gegebenheiten und mittels Baupreisindizes an den jeweiligen Wertermittlungstichtag anzupassen.

In der Regel beinhalten die in den Werken ausgewiesenen Kennzahlen die zum angegebenen Basisjahr geltende gesetzliche Umsatzsteuer. Bei rein gewerblich genutzten Objekten kann deshalb die Bereinigung des Herstellungswerts um die Umsatzsteuer erforderlich sein.

Wertminderung wegen Alters (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV)

Mit Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sie werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Idealerweise werden solche Sachwertfaktoren von den lokalen Gutachterausschüssen ermittelt.

WEITERE BEGRIFFE

Baumangel / Bauschaden

Als Baumangel wird üblicherweise ein Fehler infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung angesehen, der die Tauglichkeit eines Gebäudes einschränkt. Als Bauschäden werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden) oder äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z.B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung definiert.

Grundstück

Ein Grundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen, die im Grundbuch auf einem gesonderten Grundbuchblatt oder unter einer eigenen Nummer im Bestandsverzeichnis auf einem gemeinschaftlichen Grundbuchblatt verzeichnet sind. Ein Flurstück ist ein amtlich vermessener und in der Regel örtlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche. Es ist in Flurkarten eingezeichnet und in Liegenschaftskatastern nachgewiesen.

Wesentliche Bestandteile

Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks sind die mit dem Boden fest verbundenen Sachen, also insbesondere die Gebäude aber auch Pflanzen, sofern sie in den Boden gepflanzt sind. Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören auch Rechte, die mit dem Eigentum verbunden sind wie zum Beispiel Grunddienstbarkeiten, Reallasten oder Jagdrechte.

Unwesentliche Bestandteile

Unwesentliche Bestandteile eines Grundstücks sind solche, die von dem Grundstück getrennt werden können, ohne dass das Grundstück bei der Entfernung des Bestandteils beschädigt wird.

Scheinbestandteile

Scheinbestandteile eines Grundstücks sind Bestandteile, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Boden verbunden sind. Ebenfalls sind Gebäude, die auf fremden Grund, auf einem Erbbaurecht oder auf einem sonstigen Recht errichtet wurden nur Scheinbestandteile des Grundstücks.

Zubehör

Zubehör sind definitionsgemäß bewegliche Sachen, die nicht Bestandteil der Hauptsache sind, aber dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen und zur Hauptsache in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nur dann Zubehör, wenn sie von den Marktteilnehmern üblicherweise auch als Zubehör angesehen wird. Zubehör sind zum Beispiel die Mülltonnen, die dem Eigentümer eines Grundstücks gehören. Zubehör kann auch gewerbliches Inventar wie Maschinen sein, sofern Grundstück und Betriebsgegenstände im gleichen Eigentum sind.