



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

Sitz: Aschaffenburg  
Amtsgericht Aschaffenburg  
HRB: 15328

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

Professional Member of the Royal Institution of  
Chartered Surveyors – MRICS

BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Augsburg  
Vollstreckungsgericht  
Schaezlerstraße 13  
86150 Augsburg



**b.v.s.**  
Sachverständige  
Bundesverband öffentlich  
bestellter und vereidigter  
sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

**K 30/24**

Aschaffenburg, 27.12.2024

## Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Grundbuch von Augsburg, Blatt 55809  
Flurstück 4381, Gebäude- und Freifläche Höchstetterstr. 12



Wertermittlungsstichtag: 29.10.2024  
Qualitätsstichtag: 29.10.2024

**Verkehrswert: 931.000 € (fiktiv unbelastet)**

Umfang: 70 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigung: 1 von 14 (13 x Auftraggeber, 1 x Akten des Verfassers)

**Hinweis:** Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung der Wohnungen durchgeführt werden.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Wertermittlungsergebnisse .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Allgemeine Angaben.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Grundbuchdaten .....</b>	<b>9</b>
<b>3. Grundstücksbeschreibung.....</b>	<b>11</b>
3.1 Lage	11
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	13
3.3 Erschließungszustand	13
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	13
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	14
<b>4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag .....</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>21</b>
6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)	21
6.2 Wohn-/Nutzfläche	22
6.3 Maß der baulichen Nutzung	22
<b>7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage.....</b>	<b>24</b>
7.1 Wirtschaftslage in Deutschland	24
7.2 Immobilienmarkt Deutschland	25
7.3 Regionaler Immobilienmarkt	26
<b>8. Wertermittlungsverfahren.....</b>	<b>27</b>
8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	27
8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	27
<b>9. Bodenwertermittlung .....</b>	<b>28</b>
<b>10. Ertragswertermittlung.....</b>	<b>32</b>
10.1 Modell des Gutachterausschusses	33
10.2 Mietvertragliche Situation	33
10.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter	33
<b>11. Sachwertermittlung.....</b>	<b>40</b>
11.1 Modell des Gutachterausschusses	41
11.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter	41
11.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	43
11.4 Berechnung	43
<b>12. Vergleichswertverfahren.....</b>	<b>45</b>
12.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	46
12.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	46
12.3 Vergleichswertberechnung	47
<b>13. Würdigung .....</b>	<b>50</b>
<b>14. Werteinfluss des Nießbrauchsrechts.....</b>	<b>51</b>
<b>15. Verkehrswert .....</b>	<b>54</b>
<b>16. Literaturverzeichnis .....</b>	<b>55</b>

Anlage 1:	Fotos des Wertermittlungsobjektes	56
Anlage 2:	Ansichten und Grundrisse	60
Anlage 3:	Ermittlung der Bruttogrundfläche	64
Anlage 4:	Detaillierte Mietaufstellung	65
Anlage 5:	Flurkarte	66
Anlage 6:	Hochwasser-/Starkregengefährdung	67
Anlage 7:	Nebenfragen	69

## Wertermittlungsergebnisse

<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Augsburg - Vollstreckungsgericht
<b>Zweck der Bewertung:</b>	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache
<b>Liegenschaft:</b>	86154 Augsburg, Höchstetterstraße 12
<b>Objektart:</b>	Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten
<b>Katasterangaben:</b>	Grundbuch von Augsburg Gemarkung Augsburg Flurstück 4381; Größe: 410 m <sup>2</sup>
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	29.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
<b>Altlasten:</b>	Keine Eintragungen
<b>Denkmalschutz:</b>	Keine Eintragungen
<b>Fiktives Baujahr / RND:</b>	1964 / 20 Jahre
<b>Gebäudezustand:</b>	Instandsetzungsbedürftig
<b>Modernisierungszustand:</b>	Keine Angaben
<b>Vermietungszustand:</b>	Tlw. vermietet, tlw. eigengenutzt, tlw. leerstehend
<b>Bruttogrundfläche:</b>	Wohnhaus ca. 1.070 m <sup>2</sup> und Doppelgarage ca. 30 m <sup>2</sup>
<b>Wohn-/Nutzfläche:</b>	Wohnhaus ca. 612 m <sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 98 m <sup>2</sup> Nutzfläche

## Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Ertragswert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (Marktwert)	Gebädefaktor €/m <sup>2</sup> WoFl.
537.000 €	- 18.801 €	980.000 €	931.000 €	1.441 €/m <sup>2</sup>

## 1. Allgemeine Angaben

<b>Art des Bewertungsobjektes:</b>	Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten
<b>Adresse:</b>	Höchstetterstraße 12, 86154 Augsburg
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht Schaezlerstraße 13 86150 Augsburg
<b>Eigentümer:</b>	Anonym
<b>Aktenzeichen:</b>	<b>K 30/24</b>
<b>Zweck der Wertermittlung:</b>	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
<b>Auftragsdatum:</b>	30.07.2024
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	29.10.2024
<b>Qualitätsstichtag:</b>	29.10.2024
<b>Wertermittlungsunterlagen:</b>	Auftragsschreiben des Amtsgerichts Augsburg vom 30.07.2024 Beschluss des Amtsgerichts Augsburg vom 29.07.2024
<b>Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:</b>	Grundbuchauszug vom 10.10.2020 (zuletzt geändert am 05.03.2024)  Eintragungsbewilligung vom 30.11.2009  Liegenschaftskarte (1:1000) vom 08.10.2024  Altlastenauskunft der Stadt Augsburg (Umweltamt, Bodenschutz und Abfallrecht) vom 27.11.2024  Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadt Augsburg (Mobilitäts- und Tiefbauamt) vom 22.11.2024  Planungsrechtliche Auskunft des Stadtplanungsamtes Augsburg vom 26.11.2024  Denkmalauskunft über das Onlineportal Denkmal Atlas Bayern, Abfrage am 27.11.2024  Bauakten diverser Daten, Einsicht am 30.10.2024  Bodenrichtwertabfrage über das Geoportal Bayern vom 08.10.2024  Immobilienmarktbericht Bayern 2024; Herausgeber: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern  Immobilienmarktbericht der kreisfreien Stadt Augsburg 2023; Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg

Immobilienmarktreport Wirtschaftsraum Augsburg 2023/2024

Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg vom 02.12.2024

#### Rechtsgrundlagen:

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB  
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I, S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 34 Abs. 3 des Gesetzes vom 22.10.2024 (BGBl. I S. 320))

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 34 Abs. 15 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411))

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

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

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

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:**

29.10.2024 (09:30 Uhr – 10:00 Uhr)

**Umfang der Besichtigung:**

Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung der bewertungsgegenständlichen Wohneinheiten durchgeführt werden. Der Zugang beschränkte sich ausschließlich auf das Treppenhaus.

**Teilnehmer am Ortstermin:** Herr Maximilian Zöller (Gutachter)

**Allgemeine Anmerkungen:**

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

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

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

## 2. Grundbuchdaten

**Auszug vom:** 10.10.2024 (zuletzt geändert am 05.03.2024)  
Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Qualitätsstichtag keine Änderungen vorgenommen wurden.

**Amtsgericht:** Augsburg

**Grundbuchbezirk:** Augsburg

**Band:** -

**Grundbuchblatt:** 55809

**Gemarkung:** -

**Bestandsverzeichnis:**

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	-	4381	Höchstetterstr. 12, Gebäude- u. Freifläche	410 m <sup>2</sup>

**Abt. I, Eigentümer:** Anonym

**Abt. II, Lasten und Beschränkungen:**

Lfd. Nr. 2 d. Eintragungen:

Nießbrauch für *Anonym*; löschar bei Todesnachweis; gem. Bewilligung vom 26.11.2009 URNr. 2544/2009 Notar Dr. Bernhard, Augsburg; Gleichrang mit Abt. II/3; eingetragen am 19.01.2010.

Wertung: Wertrelevant (siehe Punkt 14)

Lfd. Nr. 3 d. Eintragungen:

Aufassungsvormerkung für *Anonym*; gem. Bewilligung vom 26.11.2009; Gleichrang mit Abt. II/2; eingetragen am 19.01.2010.

Wertung: Der Eintragung wird auftragsgemäß keine Wertrelevanz beigemessen.

Lfd. Nr. 4 d. Eintragungen:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 30/24); eingetragen am 05.03.2024

Wertung: Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

**Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:**

Abteilung III beinhaltet keine wertrelevanten Eintragungen.

**Hinweis zum Bestandsverzeichnis:**

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Herrschvermerke vorhanden.

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges, 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.

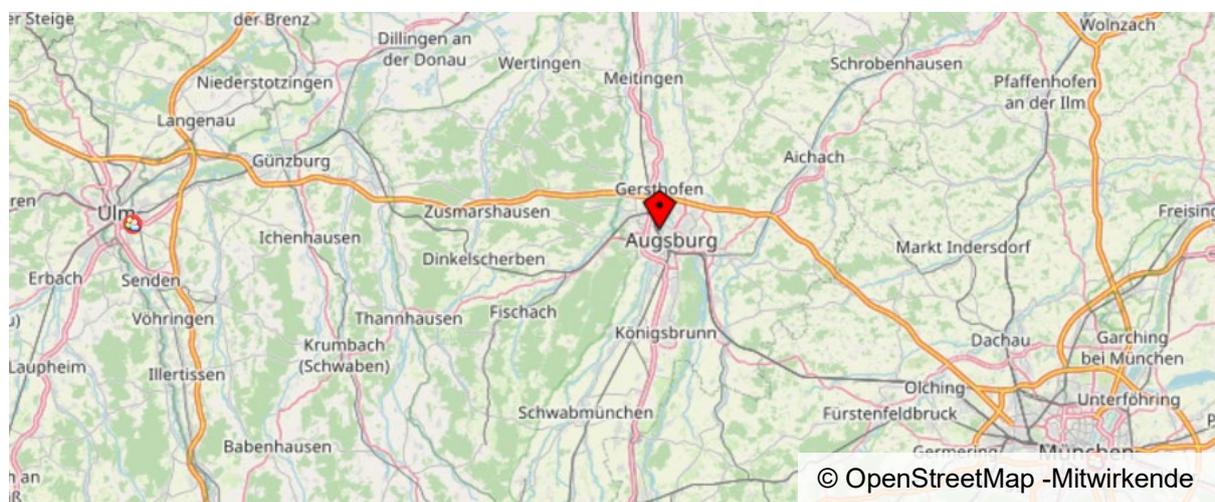
Lfd. Nr. 2 der Eintragungen (Nießbrauchrecht) begründet regelmäßig einen Werteinfluss. Für den Fall, dass diese Belastung nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleiben sollte, erfolgt unter Punkt 14 dieses Gutachtens rein nachrichtlich die Darstellung der Auswirkungen auf den Verkehrswert resultierend aus ebendieser Belastung.

### 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. 303.150 Einwohner (Stand 31.12.2023), ca. 2.064 EW/km <sup>2</sup> Einwohnerprognose: positiv, Zuwanderung rd. 10 % zwischen 2021 und 2045, Zukunftsprognose Stadt Augsburg „leichte Chancen“ (bundesweiter Rang 119 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2022)
<b>Demografietyt / Raumordnung:</b>	7 „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ (gem. Wegweiser Kommune) Oberzentrum
<b>Umliegende größere Städte:</b>	München (ca. 78 km), Ingolstadt (ca. 76 km), Ulm (ca. 85 km)
<b>Kaufkraftindex:</b>	96,8 (Deutschland = 100)
<b>Arbeitslosenquote:</b>	5,9 % (Stadt Augsburg, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 11/2024) 5,9 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 11/2024)
<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 in offener Bauweise. Es handelt sich um eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung.

Pkw-Abstellflächen stehen teilweise auf dem Bewertungsgrundstück zur Verfügung.

#### Infrastruktur:

Entfernung zu:

Kindergarten in km: ca. 0,7

Grundschule in km: ca. 0,9

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. 0,4 (Netto), ca. 0,9 (REWE)

größeren Einkaufszentrum in km: ca. 2,3 (Helio)

Medizinischen Nahversorgung in km: ca. 0,5 (Apotheke und Allgemeinmediziner/in)

Klinikum in km: ca. 3,4 (Universitätsklinik Augsburg) oder ca. 2,5 (Klinik Vincentinum Augsburg)

ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: 0,4 (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).

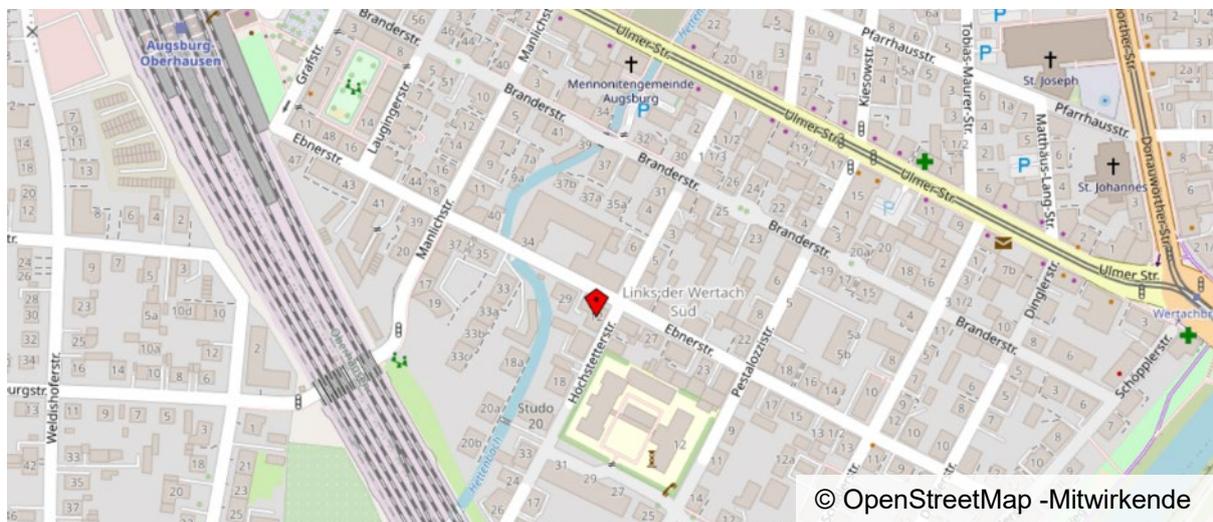
#### Freizeit-/Kulturangebot:

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 Kreuzung „Höchstetterstraße“ / „Ebnerstraße“, 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)

### 3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

<b>Verkehrsanbindung:</b>	Gut
<b>Infrastruktur:</b>	Gut
<b>Wohnlage:</b>	Einfach bis mittel

#### Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2023, Abruf am 02.12.2024  
 Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 02.12.2024  
 Bayerisches Landesamt für Statistik, Abruf am 02.12.2024  
 Prognos – Zukunftsatlas 2022, Abruf am 02.12.2024  
 OpenStreetMap, Abruf am 02.12.2024  
 Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 02.12.2024  
 Marktbericht 2024 Wohnimmobilien in Augsburg, Von Poll Immobilien

## 3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie:	ebenerdig
Grundstücksgröße:	410 m <sup>2</sup> - gemäß Grundbuch
Grundstücksgestalt:	annähernd quadratisch
Grundstückstiefe / Straßenfront:	ca. 19 m / ca. 40 m
Eckgrundstück:	Ja
Grenzverhältnisse:	Es besteht eine Grenzbebauung. Ein Überbau kann dahingehend nicht ausgeschlossen werden.

## 3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück befindet sich an der Ecke „Höchstetterstraße / Ebnerstraße“. Die Grundstückserschließung erfolgt über die „Ebnerstraße“. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über die „Ebnerstraße“ erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Wohnstraße ausgebaute Straße in ausgebessertem Zustand Fahrbahn mit Asphaltbelag ein Gehweg ist zweiseitig ausgebildet Straßenbeleuchtung ist vorhanden

## 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 (Umweltamt, Bodenschutz- und Abfallrecht) vom 27.11.2024 bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.

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

### **Bodenverhältnisse**

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

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

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

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

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

### **Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung**

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:

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

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:

stark

## **3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten**

### **Bauplanungsrecht**

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

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 1965 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Für das Gebiet zwischen Manlich-, Ebner-, Höchstetterstraße und Bahnkörper". Die wesentliche Festsetzung gemäß Bebauungsplan lautet wie folgt:

Max. Anzahl Vollgeschosse:	IV
Max. GFZ:	1,0
Max. GRZ:	0,3

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

### **Entwicklungszustand**

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

### **Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand**

Ausstehende öffentlich-rechtliche Abgaben, insb. Erschließungsbeiträge (§§ 127 ff. BauGB bzw. Landesrecht), (naturschutzrechtliche) Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen (§ 135a BauGB), Ausgleichsbeträge für Mehrwerte in der Umlegung (§ 64 BauGB), Ausgleichsbeträge aus

sanierungs-/entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhungen (§ 154, § 169 Absatz 1 Nummer 7 BauGB), grundstücksbezogene Beiträge nach den kommunalen Abgabegesetzen (z. B. Anschluss-/Ausbaubeiträge) oder grundstücksbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B. Stellplatzabgaben) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld sind augenscheinlich final hergestellt.

Gemäß Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadt Augsburg vom 22.11.2024 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**

Gemäß schriftlicher Auskunft des Stadtplanungsamtes Augsburg vom 26.11.2024 befindet sich das Wertermittlungsobjekt innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Oberhausen 6“ (umfassendes Sanierungsgebiet). Der Sanierungsvermerk wurde im Grundbuch gelöscht. Gemäß telefonischer Auskunft des Stadtplanungsamtes vom 16.12.2024 wurde das Wertermittlungsgrundstück aus dem Sanierungsgebiet entlassen. Eine entsprechende Ablösung des Ausgleichsbetrages gem. § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB zur Abgeltung der durch die Sanierungsmaßnahme bedingten Bodenwertsteigerung wurde bereits geleistet. Auskunftsgemäß wurden darüber hinaus keine weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

### **Denkmalschutz**

Eine Abfrage über das Landesamt für Denkmalpflege Bayern (Bayerischer Denkmal-Atlas) am 27.11.2024 ergab für den Wertermittlungsgegenstand keine Eintragung in der Denkmalliste.

### **Baulasten**

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

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

Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastfreiheit unterstellt.

#### 4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag

<b>Nutzung des Objektes, ggf. Historie:</b>	Nach vorliegendem Wissensstand sind zum Wertermittlungstichtag sieben von zehn Wohneinheiten vermietet, eine Wohneinheit wird eigengenutzt und zwei Wohneinheiten sind leerstehend.
<b>Miet- und Pachtverträge:</b>	Dem Gutachter liegen Miet- bzw. Pachtverträge vor. Eine zweifelsfreie Zuordnung zu den jeweiligen Wohneinheiten war jedoch nicht möglich. Die in Anlage 4 dargestellte Mieterliste wurde anhand der übermittelten Pläne/Grundrisse sowie den zur Verfügung gestellten Informationen erstellt. Für die Richtigkeit kann seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen werden. (siehe Anlage 4)
<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 Grundbuches keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

## 5. Beschreibung der baulichen Anlagen

### 5.1 Vorbemerkung

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

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

Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung (ausgenommen dem Treppenhaus) des bewertungsgegenständlichen Objektes durchgeführt werden. Dahingehend kann im Zusammenhang mit der nachfolgenden Baubeschreibung kein Anspruch auf Vollständigkeit/Richtigkeit erhoben werden.

### 5.2 Baubeschreibung

<b>Art des Gebäudes:</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Geschosse:</b>	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss, ausgebauten Dachgeschoss
<b>Wohneinheiten:</b>	10
<b>Baujahr / Historie:</b>	In vorliegendem Fall handelt es sich auskunftsgemäß um ein ursprünglich im Jahr 1899 errichtetes Mehrfamilienhaus (EG, 1. und 2. OG) mit insgesamt sieben Wohneinheiten und einer Ladeneinheit (straßenseitig) im Erdgeschoss. Gemäß Bauunterlagen wurde diese Ladeneinheit in den 80er Jahren in zwei Wohneinheiten umgebaut. Zudem wurden das Dachgeschoss um ca. 1984 ausgebaut sowie 1985 eine Hofüberdachung errichtet.
<b>Nutzung:</b>	Wohnnutzung
<b>Konstruktionsart / Bauweise:</b>	Massivbauweise Dachgeschoss vollständig ausgebaut/nutzbar
<b>Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:</b>	KG: Zählerraum, Technikraum, Flur, zehn Kellerräume (gem. Grundriss)  EG: Das Erdgeschoss umfasst ein gemeinschaftlich genutztes Treppenhaus mit Zugang zu drei Wohneinheiten sowie einer kleinen Abstellkammer. Die drei Wohneinheiten bestehen aus zwei Zwei-Zimmer-Wohnungen, die jeweils ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche und ein Badezimmer umfassen sowie einer Drei-Zimmer-Wohnung mit einem Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, einer Küche und einem Badezimmer. (gem. Grundriss)

	<p>1. und 2. OG:  1. und 2. OG (schnittgleich) umfassen ein gemeinschaftlich genutztes Treppenhaus mit Zugang zu drei Wohneinheiten sowie jeweils einer kleinen Abstellkammer. Bei den drei Wohneinheiten handelt es sich um Zwei-Zimmer-Wohnungen, die jeweils ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche und ein Badezimmer umfassen. (gem. Grundrissen)</p> <p>DG:  Das DG umfasst ein gemeinschaftlich genutztes Treppenhaus mit Zugang zu einer kleinen Abstellkammer sowie einer vier-Zimmer-Wohnung, aufgeteilt in drei Schlafzimmer, einen großen Wohn-Essbereich mit einer offenen gestalteten Küche, ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie eine große Dachterrasse. (gem. Grundriss)</p> <p>Belichtung/Besonnung: mittel (Annahme)  Anzahl und Größe der Fenster: durchschnittlich</p>
<b>Fundament:</b>	Streifenfundament (Annahme)
<b>Keller / UG:</b>	vollständig unterkellert Mauerwerk (massiv)
<b>Fassade:</b>	Lochfassade Putzfassade mit Anstrich
<b>Wände:</b>	Außenwände – massives Mauerwerk Innenwände – weitgehend massive Ausführung (Annahme)
<b>Geschossdecken:</b>	Keine Angabe
<b>Fenster</b>	Tlw. Holz (einfachverglast), tlw. Kunststoff mit Isolierverglasung, Rollläden vorhanden
<b>Wohnungseingangstüren</b>	Holz
<b>Hauseingang:</b>	Hauseingangstüre aus Leichtmetall mit Strukturglas, zentraler Hauseingang, überdachter Eingangsbereich
<b>Dach:</b>	Form: Walmdach Konstruktion: Holz
<b>Treppenhaus / Flur / Aufzug:</b>	Weitgehend Holztreppe; tlw. Massivtreppe (Terrazzobelag) Dreispänner Aufzug nicht vorhanden
<b>Erschließung:</b>	Horizontale Erschließung der Wohneinheiten erfolgt über ein zentrales Treppenhaus, das über die Hauseingangstür im Innenhof zugänglich ist.
<b>Elektroinstallationen:</b>	Keine Angaben
<b>Sanitärinstallationen:</b>	Keine Angaben
<b>Heizungsanlage/  Warmwasserversorgung:</b>	Keine Angabe

- Außenanlagen:** Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs.
- Wesentliche bauliche Außenanlagen sind:  
- Ver- und Entsorgungsleitungen  
- Zugang/Zufahrt sind befestigt mit Ortbeton
- Modernisierungen:** Keine Angaben
- Baumängel / Bauschäden:** Wesentliche Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins ersichtlich:
- An der Außenfassade, oberhalb des Innenhofs, sind lose Verkabelungen sichtbar, die nicht fachgerecht befestigt/installiert sind. Diese können ein potenzielles Risiko für die Gebäudesicherheit und -nutzung darstellen. Durch den Sachverständigen wird dringend eine fachgerechte Befestigung/Verlegung der Verkabelungen angeraten.
- An der Fassade sind zudem großflächige Risse (augenscheinlich teilweise saniert) und Putzabplatzungen zu erkennen.
- Diverse Fenster weisen augenscheinlich signifikante Verwitterungserscheinungen auf, Rollläden und Rollladenkästen sind teilweise beschädigt.
- Im Betonboden des Innenhofes wurden Risse und starke Unebenheiten festgestellt.
- Im Treppenhaus sind starke Putzschäden (u.a. ein Loch in der Wand) zu erkennen. Zudem sind Teile der Treppenbeläge im Bereich des EG lose. Hier besteht stark erhöhte Sturzgefahr, weshalb eine unmittelbare Behebung dringend angeraten wird.
- Weitere (kleinere) Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres bzw. der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.
- Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.
- Energetischer Zustand:** Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von

Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll.

Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.

Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag nicht vor.

**Beurteilung des baulichen Zustands:**

Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins (Außenbesichtigung inkl. Besichtigung Treppenhaus) – einen schlechten Zustand mit entsprechendem Instandsetzungstau auf.

Die Außenanlagen erwecken einen ungepflegten Eindruck.

**Hinweise:**

Dem Sachverständigen lag keine vollständige Dokumentation der Baugenehmigungsunterlagen 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.

**Zubehör:**

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

Wesentlich ist, dass der Kern der wirtschaftlichen Nutzung des Zubehörs auf dem betreffenden Grundstück liegt.

Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen.

Da eine Begehung der bewertungsgegenständlichen Wohneinheiten nicht möglich war, kann eine Würdigung gegebenenfalls vorhandenen Zubehörs nicht vorgenommen werden.

## 6. Flächenermittlung

### 6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

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

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

#### Hinweis zu Flächen- und Maßangaben:

Die BGF wurde auf Basis, der im Zuge der Wertermittlung bereitgestellten Pläne und sonstigen Unterlagen ermittelt (siehe auch Anlage 3) und anhand der Flurkarte plausibilisiert. Die Verwendung der Flächen ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt.

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 1.070 m<sup>2</sup> (s. Anlage 3) bzw. 30 m<sup>2</sup> (Garage).

#### Wohnhaus

KG:	ca. 187 m <sup>2</sup>
EG:	ca. 230 m <sup>2</sup>
1. OG:	ca. 230 m <sup>2</sup>
2. OG:	ca. 230 m <sup>2</sup>
DG:	<u>ca. 192 m<sup>2</sup></u>
	ca. 1.070 m <sup>2</sup> BGF

Die BGF der Garage wurde auf Grundlage der bereitgestellten Pläne im Rahmen der Baugenehmigungsunterlagen ermittelt (siehe auch Anlage 3):

<u>Garage</u>	rd. 30 m <sup>2</sup> BGF
---------------	---------------------------

## 6.2 Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzfläche wurde auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Wohnflächenberechnung des Dachgeschosses sowie der Grundrisse (tlw. bemaßt) überschlägig ermittelt und durch Anwendung geeigneter Miet-/Nutzflächenfaktoren auf Plausibilität geprüft.

### Wohnhaus

KG:	ca. 98 m <sup>2</sup> NF
EG:	ca. 159 m <sup>2</sup> WF
1. OG:	ca. 159 m <sup>2</sup> WF
2. OG:	ca. 159 m <sup>2</sup> WF
DG:	<u>ca. 135 m<sup>2</sup> WF</u>
	ca. 612 m <sup>2</sup> WF
	ca. 98 m <sup>2</sup> NF

Bei einer oberirdischen BGF von rd. 882 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Wohnflächenfaktor zu rd. 0,69, welcher unter Beachtung des Baujahres, einhergehend mit einer vermutlich weniger effizienten Bauweise des vorliegenden Objektes, plausibel erscheint.

### Hinweis/Klarstellung:

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Flächenansätze -mangels vollständig vorliegender bemaßter Grundrisse, fehlender Zuordnungsmöglichkeit von eigentümerseitig übermittelten Informationen sowie fehlender Innenbesichtigung- entsprechend gutachterlicher Praxis durch Erfahrungswerte grob überschlägig abgeleitet/plausibilisiert wurden und dahingehend mit Unsicherheiten behaftet sind. 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 Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,40 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

### Vollgeschossprüfung

Kellergeschoss (unterirdisch)		→	Kein Vollgeschoss
Erdgeschoss	Annahme	→	Vollgeschoss
1.Obergeschoss	Annahme	→	Vollgeschoss
2.Obergeschoss	Annahme	→	Vollgeschoss
Dachgeschoss*	Annahme	→	Kein Vollgeschoss
		∑:	3 Vollgeschosse

\*(Annahme: nicht 2/3 der Grundfläche weist eine Geschosshöhe von min. 2,30 m auf)

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Bebaute Grundfläche	rd. 230 m <sup>2</sup>			
Grundstücksfläche	410 m <sup>2</sup>			
Grundflächenzahl (GRZ)	230 m <sup>2</sup>	/	410 m <sup>2</sup>	→ 0,56

Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Geschossfläche	rd. 691 m <sup>2</sup>			
Grundstücksfläche	410 m <sup>2</sup>			
Geschossflächenzahl (GFZ)	691 m <sup>2</sup>	/	410 m <sup>2</sup>	→ 1,69

Wertrelevante Geschossflächenzahl gem. § 16 (4) ImmoWertV 2021

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

Wertrelevante Geschossfläche	rd. 835 m <sup>2</sup>	(EG, 1. und 2. OG und 75 % DG)		
Grundstücksfläche	410 m <sup>2</sup>			
WGFZ	835 m <sup>2</sup>	/	410 m <sup>2</sup>	→ 2,04

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

### 7.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft befand sich im Winterhalbjahr 2023/24 in einer Rezession, im ersten Quartal 2024 konnte das Bruttoinlandsprodukt um 0,2 % gegenüber dem Vorquartal zulegen. Die ifo Konjunkturprognose für den Herbst 2024 zeigt eine Stagnation der deutschen Wirtschaft. Für das laufende Jahr wird kein weiteres Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) mehr erwartet, ein Rückgang gegenüber früheren Schätzungen, die noch von einem leichten Anstieg um 0,4 % ausgingen. Für 2025 rechnet das ifo-Institut nun mit einem moderaten Wachstum von 0,9 % und für 2026 von 1,5 %. Trotz der leichten Erholung verbleibt Deutschland hinter der Dynamik anderer europäischer Länder und bleibt wirtschaftlich unter Druck. Die Arbeitslosenquote soll noch bis zum Ende des Jahres auf durchschnittlich 6,0 % steigen und in den Folgejahren auf 5,8 % (2025) und 5,3 % (2026) sinken. Die Kerninflationsrate (2,7 %) wird weiterhin leicht über der Gesamtinflationsrate (2,2 %) liegen und sich erst allmählich der Zielmarke der Europäischen Zentralbank annähern.

Die Inflation verzeichnete im Herbst 2024 einen leichten Rückgang. Im September 2024 lag sie bei 1,6 % und erreichte damit ihren niedrigsten Stand seit über drei Jahren. Bereits im August lag die Inflationsrate mit 1,9 % unter der 2 %-Marke, nachdem sie noch im Juli bei 2,3 % lag. Ein vergleichbares Niveau wurde zuletzt im Februar 2021 mit einer Inflationsrate von 1,5 % verzeichnet. Besonders die weiter anhaltenden Preisrückgänge von Energieprodukten, welche im September 2024 um 7,6 % gegenüber dem Vorjahresmonat sanken, trugen dazu bei. Gleichzeitig stiegen die Preise für Dienstleistungen weiterhin überdurchschnittlich um 3,8 %.

Eine konjunkturelle Erholung ist erkennbar, allerdings schwankend. Im ersten Quartal 2024 erholte sich die Bauwirtschaft mit einem Anstieg der Bauinvestitionen um 2,7 % gegenüber dem Vorquartal deutlich, allerdings wurde im zweiten Quartal 2024 bereits ein Rückgang um 2,0 % gegenüber dem ersten Quartal verzeichnet. Die Investitionen in Ausrüstungen, insbesondere Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge sanken mit -4,1 % sogar noch deutlicher gegenüber dem ersten Quartal 2024. Der private Konsum ist weiterhin schwach und sank im zweiten Quartal 2024 um 0,2 % im Vergleich zum Vorquartal, die Staatsausgaben hingegen zeigen mit +1,0 % gegenüber dem Vorquartal einen deutlichen Anstieg was die Konsumausgaben insgesamt etwas stabilisiert.

Im Außenhandel und der Weltwirtschaft zeigte sich eine gemischte Entwicklung. Im 2. Quartal 2024 stiegen die Warenexporte gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,4 %, während die Exporte von Dienstleistungen einen Rückgang von 0,3 % verzeichneten. Der Rückgang im Dienstleistungsexport ist hierbei u.a. auf die gestiegenen Preise im Bereich der Transportdienstleistungen zurückzuführen. Im zweiten Quartal 2024 wurden insgesamt 0,1 % weniger Waren- und Dienstleistungen exportiert als noch im ersten Quartal 2024. Die Importe stagnierten im Vergleich zum Vorquartal. Im Jahresvergleich verzeichneten die preisbereinigten Importe im zweiten Quartal 2024 insgesamt einen Rückgang von 2,0 %. Besonders auffällig war der Rückgang bei den Warenimporten, die um 3,7 % fielen, was hauptsächlich auf geringere Einfuhren von elektrischen Ausrüstungen und Maschinen zurückzuführen ist. Demgegenüber stiegen die Importe von Dienstleistungen um 2,3 %.

Im Baugewerbe und der Industrie war die Entwicklung unsymmetrisch. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen im August 2024 um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr, wobei die Preise für

<sup>1</sup> Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 2. Quartal 2024

<sup>2</sup> Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand 10. Oktober 2024

<sup>3</sup> Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand 11. Oktober 2024

<sup>4</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Juli 2024

<sup>5</sup> ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – 05. September 2024

<sup>6</sup> JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q3 2024

<sup>7</sup> Colliers, City Survey Q3 2024

<sup>8</sup> Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, Stand 25. September 2024

<sup>9</sup> Immobilienmarktbericht der kreisfreien Stadt Augsburg 2023

Ausbauarbeiten deutlich stärker um 4,0 % stiegen als die Preise für Rohbauarbeiten, welche nur um 1,9 % zunahmen. Die Produktionsleistung in der Bauwirtschaft verzeichnete im zweiten Quartal 2024 einen Rückgang von 3,2 %, nachdem das erste Quartal 2024 aufgrund günstigerer Witterungsbedingungen noch mit einem Plus von 2,5 % gegenüber dem Vorquartal abschloss. Die Bruttowertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe sank moderat um 0,2 % und der Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe zeigte einen Rückgang um 0,6 %, wohingegen die Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister (insbesondere in den Bereichen IT-Dienstleistungen und Unternehmensberatung) um 0,9 % gegenüber dem Vorquartal deutlich anstieg.

#### Aktuelles:

Zwei politische Ereignisse dominieren aktuell die weltweite Aufmerksamkeit und könnten die Wirtschaft und den Immobilienmarkt maßgeblich beeinflussen:

Zum einen der Wahlsieg von Donald Trump bei den US-Wahlen am 5. November 2024, der die künftige US-Außen- und Wirtschaftspolitik prägen wird, und zum anderen die Auflösung der Ampelkoalition in Deutschland. Die wirtschaftliche Krise und ideologischen Konflikte führten zur Entlassung von Finanzminister Christian Lindner am 6. November 2024, wodurch die Zusammenarbeit zwischen SPD, Grünen und FDP endete. Bundeskanzler Olaf Scholz plant die Vertrauensfrage im Dezember 2024 zu stellen und bis zu den Neuwahlen im Februar 2025 als Minderheitsregierung zu agieren.

Beide Entwicklungen schaffen Unsicherheit hinsichtlich wirtschaftspolitischer Richtungswechsel und deren Einfluss auf Investitionen, Finanzierungsbedingungen sowie das Vertrauen der Marktakteure. Es bleibt abzuwarten, inwieweit diese Ereignisse das wirtschaftliche Umfeld und den Immobilienmarkt mittel- bis langfristig prägen werden.

## **7.2 Immobilienmarkt Deutschland**

In den ersten neun Monaten 2024 erholte sich der deutsche Immobilieninvestmentmarkt langsam. Das Transaktionsvolumen stieg im Vergleich zum Vorjahr um 5 % auf 23,4 Milliarden Euro. Besonders im zweiten Quartal zeigten sich deutliche Belebungsstärkungen. Dennoch kämpfen Investoren weiterhin mit Herausforderungen wie Restrukturierungen und einem schwierigen Finanzierungsumfeld. Eine Welle von Notverkäufen, welche einen Preisverfall hätte auslösen können, blieb aus.

Die Zinssenkung der Europäischen Zentralbank um 25 Basispunkte im Juni 2024 brachte zwar spürbare Erleichterung, führte jedoch nicht zu einer euphorischen Marktreaktion. Die Maßnahme war weitgehend erwartet und bereits in den Markt eingepreist, was sich in den stabil gebliebenen langfristigen Zinsen zeigte. Seit Juni 2024 erfolgten zwei weitere Zinssenkungen der EZB um jeweils 25 Basispunkte, zuletzt am 17. Oktober 2024 auf das aktuelle Niveau von 3,25 %. Das Zinsniveau bleibt insgesamt moderat, was für Investoren mit frischem Kapital oder hohem Eigenkapital interessante Einstiegsmöglichkeiten schafft. Dennoch erfordert das volatile Marktumfeld weiterhin vorsichtige Schritte und eine durchdachte Anlagestrategie. Trotz der verbesserten Marktlage bleiben strukturelle und geopolitische Risiken bestehen. Restrukturierungen gewinnen an Bedeutung, da hohe Baukosten und wirtschaftliche Unsicherheiten Druck auf viele Objekte ausüben. Dies schafft jedoch auch Chancen für opportunistische Investoren, insbesondere im Bereich der Bestandsimmobilien und Kreditrestrukturierungen.

In den Marktsegmenten zeigt sich ein gemischtes Bild. Industrie- und Logistikimmobilien verzeichneten nach Ablauf des dritten Quartals 2024 ein Transaktionsvolumen i. H. v. rd. 4,5 Mrd. €, was einem minimalen Anstieg von ca. + 1 % gegenüber dem Vorjahr (Transaktionsvolumen Q3 2023: rd. 4,4 Mrd. €) entspricht. Auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt konnte zwar eine positive Tendenz beobachtet werden, wenn auch bei einem schwächer als erwarteten Aufschwung. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zeigte sich der Markt jedoch insgesamt weiterhin verhalten. Das spiegelt auch das Transaktionsvolumen für Büroimmobilien mit 3,6 Milliarden Euro im dritten Quartal 2024 wider.

Einzelhandelsimmobilien profitierten von Großtransaktionen. Nach Ablauf des dritten Quartals wird in dem Segment ein Transaktionsvolumen von rd. 3,8 Mrd. € verzeichnet. Damit ist das Einzelhandelssegment nach den Industrie- und Logistikimmobilien derzeit die zweitstärkste Nutzungsart. Der Wohninvestmentmarkt erholte sich weiter im dritten Quartal, wobei das Transaktionsvolumen um ca. 83 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen ist. Gleichzeitig sanken die Baugenehmigungen im ersten Halbjahr um rd. 21 %, was auf einen Rückgang im Wohnungsneubau hinweist – insbesondere bei Einfamilienhäusern (rd. - 27%). Mieten für Wohnimmobilien stiegen in den A-Städten um etwa 6 %, während die Spitzenmieten für Büroimmobilien in München und Düsseldorf zweistellig zulegten. Die Leerstandsquote im Bürosegment stieg auf 7 %.

Trotz der Unsicherheiten verzeichnet die Grundstimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt wieder leicht positive Tendenzen.

Die Zinssenkung der EZB war ein wichtiges Signal an den Markt und hat die Planbarkeit der Finanzierung seitens der Investoren verbessert. Dennoch ist das Zinsniveau nach wie vor hoch und belastet Immobilieninvestitionen im Allgemeinen. Investoren setzen auf eine Stabilisierung der Preise und Renditen sowie auf eine weitere Erholung des Marktes im zweiten Halbjahr 2024.

### **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.

Es stehen zum Abrufdatum 24.04.2023 nur bedingt vergleichbare Immobilien auf Immobilienplattformen im Umkreis von 10 km zum Verkauf.

## 8. Wertermittlungsverfahren

### 8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

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

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

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

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

### 8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für das Wertermittlungsobjekt stellt sich der Ertragswert als wertbestimmend dar, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Vermietung geeignet ist und die Renditeerzielungsabsicht für den typischen Käufer im Vordergrund steht.

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet. Zwecks Plausibilisierung finden das Sachwertverfahren und das Vergleichswertverfahren 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 Bodenrichtwertauskunft durch das Geoportale BORIS Bayern vom 07.10.2024 liegt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 bei 1.200 €/m<sup>2</sup>.

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	gemischte Baufläche
WGFZ:	1,8
Sanierungsgebiet:	ja
Sanierungs- / Entwicklungseinfluss:	sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

### Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg	
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024	<b>1.200 €/m<sup>2</sup> Bodenrichtwert</b>
Stichtag Wertermittlung:	29.10.2024	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0%	

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

**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	2,04	1,07
Sonstiges:	sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	Das Grundstück wurde aus dem Sanierungsgebiet entlassen.	1,02
<b>Gesamt</b>			<b>1,09</b>
<b>Angepasster Bodenwert rd. in €/m<sup>2</sup></b>			<b>1.310</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 2,04. Um den Wert des Wertermittlungsobjektes anzupassen, wird die Differenz in der Bebaubarkeit durch die Umrechnungskoeffizienten (WGFZ 2,04: 1,55; WGFZ 1,8: 1,45) berücksichtigt.

Der hieraus resultierende Anpassungsfaktor beträgt rd. 1,07 (1,55/1,45).

#### Sonstiges: Sanierungsgebiet

Das Wertermittlungsgrundstück befindet sich in dem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Oberhausen 6“, einem umfassenden Sanierungsgebiet. Laut telefonischer Auskunft des Stadtplanungsamtes vom 16.12.2024 wurde das Grundstück aus dem Sanierungsgebiet entlassen. Der entsprechende Sanierungsvermerk wurde bereits aus dem Grundbuch gelöscht. Die Ausgleichszahlung in Höhe von ca. 9.700 € zur Abgeltung der durch die Sanierungsmaßnahmen bedingten Bodenwertsteigerung wurde bereits entrichtet.

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 am 17.12.2024 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. 1.310 €/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	4381	Baureifes Land	410	Ja	1.310	537.100 €

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	537.100 €
Bodenwert	(unrentierlicher Anteil):	0 €
Bodenwert	(gesamt):	537.100 €
<b>Bodenwert</b>	<b>(gesamt, gerundet):</b>	<b>537.000 €</b>

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am Ertragswert gelegt. Dieser beträgt rd. 55 % und wird, unter Beachtung des angenommenen fiktiven Baujahres, des (angenommenen) 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.

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

## 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 2023 wurde folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

<b>Untersuchungszeitraum:</b>	2023
<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>	in Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV 2021  <u>Verwaltungskosten:</u> 344 €/je Wohneinheit in MFH 45 €/Garage  <u>Instandhaltungskosten:</u> 13,50 €/m <sup>2</sup> je m <sup>2</sup> Wohnfläche bzw. 102 €/Garage  <u>Mietausfallwagnis:</u> 2,0% des Jahresrohertrags für Wohnen
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>	in Anlehnung an § 4 Abs. 2, Anlage 1 ImmoWertV 2021 Für Mehrfamilienhäuser: 80 Jahre Für Einzelgaragen: 60 Jahre
<b>(Modifizierte) Restnutzungsdauer:</b>	Mind. 20 Jahre

## 10.2 Mietvertragliche Situation

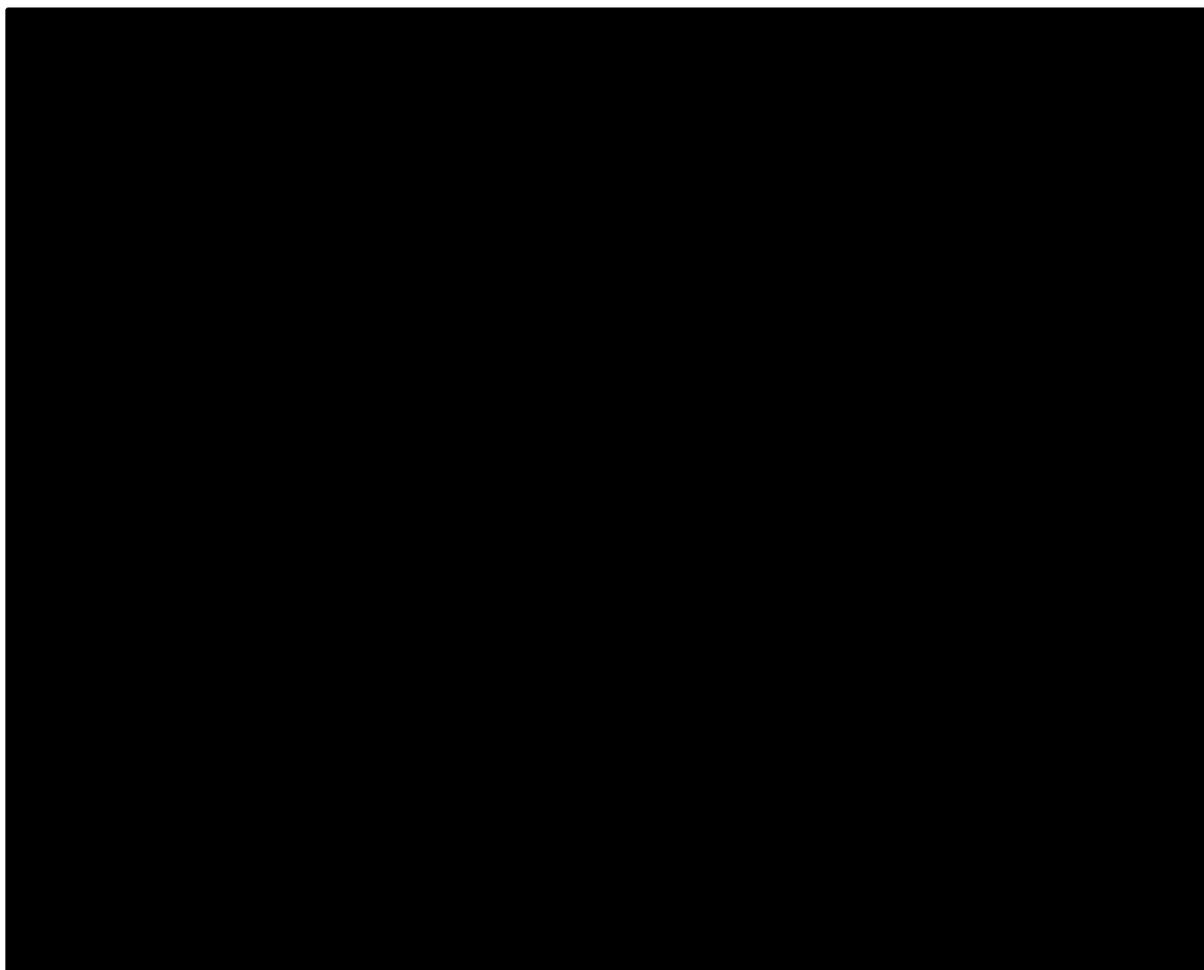
Nach vorliegendem Wissensstand sind zum Wertermittlungsstichtag sieben von zehn Wohneinheiten vermietet, eine Wohneinheit wird eigengenutzt und zwei Wohneinheiten sind leerstehend. (siehe Anlage 4)

## 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. Ertragsbestandteile für Inventar, Zubehör u. ä. werden gegebenenfalls als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Für selbstgenutzte Flächen und bei vorübergehendem Leerstand sind die am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

In der Mietspiegel-Broschüre der Stadt Augsburg (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. In dem Wertermittlungsobjekt befinden sich Wohneinheiten mit ca. 42 m<sup>2</sup>, ca. 52 m<sup>2</sup>, ca. 65 m<sup>2</sup> und ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die ortsüblichen Vergleichsmieten leiten sich gemäß Mietspiegel wie folgt ab:



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.

Angebotsmieten:

Angebotsmieten in Internetportalen (Immobilienscout24, Immonet, Immowelt) liegen zum Wertermittlungsstichtag zwischen rd. 7,00 €/m<sup>2</sup> und rd. 18,00 €/m<sup>2</sup>. Hierbei handelt es sich allerdings

teilweise um umfangreich sanierte Bestandsgebäude mit teilweise höherer Wertigkeit. Diese sind somit nur bedingt mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar.

Die Plattform Homeday weist für Mietwohnungen in der entsprechenden Mikrolage einen durchschnittlichen Mietpreis von 13,50 €/m<sup>2</sup> (Stand: Q2 2023) aus.

Engel und Völkers weist für Mietwohnungen in Augsburg eine durchschnittliche Angebotsmiete i. H. v. 14,32 €/m<sup>2</sup> aus (Stand Q2 2024).

Bei der Ertragswertermittlung werden mit Blick auf die Lage, Größe, des angenommenen Zustands sowie der unterstellten Ausstattung der Wohnungen, in Verbindung mit den vorliegenden Vergleichsmieten und Mietspannen, folgende Mieten als marktüblich angesetzt:

Für die kleinsten Wohneinheiten (ca. 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche) wird eine marktüblich erzielbare Miete i. H. v. 10,00 €/m<sup>2</sup>, für die ca. 52 m<sup>2</sup> großen Wohneinheiten i. H. v. 9,50 €/m<sup>2</sup>, für die ca. 65 m<sup>2</sup> großen Wohneinheiten i. H. v. 9,00 €/m<sup>2</sup> und für die Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche i. H. v. 8,50 €/m<sup>2</sup> der nachfolgenden Wertermittlung zu Grunde gelegt. Für die Garagenstellplätze wird ein monatlicher Mietansatz i. H. v 50 € veranschlagt.

### 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 344 €/Wohneinheit und 45 €/Stp. pro Jahr angenommen.

**Instandhaltungskosten** sind Kosten, welche im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung/Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten werden mit 13,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. mit 102 €/Stp. pro Jahr in Ansatz gebracht.

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

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

In Summe betragen die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten rd. 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.

In vorliegendem Fall handelt es sich auskunftsgemäß um ein ursprünglich im Jahr 1899 errichtetes Mehrfamilienhaus (EG, 1. und 2. OG) mit insgesamt sieben Wohneinheiten und einer Ladeneinheit (straßenseitig) im Erdgeschoss. Gemäß Bauunterlagen wurde diese Ladeneinheit in den 80er Jahren in zwei Wohneinheiten umgebaut. Zudem wurde das Dachgeschoss um ca. 1984 ausgebaut.

Da dem Sachverständigen keine Informationen hinsichtlich in jüngerer Vergangenheit durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen vorgelegt wurden und auch im Rahmen des Ortstermins keine Hinweise

auf erfolgte Modernisierungen festgestellt werden konnten, wird von einem nichtmodernisierten Zustand ausgegangen.

Für die nachfolgende Wertermittlung wird aus sachverständiger Sicht ein fiktives Baujahr von 1964 herangezogen.

Unter Anwendung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und eines fiktiven Baujahres 1964 ergibt sich rechnerisch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren. Unter Beachtung des zum Qualitätsstichtag (angenommenen) vorherrschenden schlechten Zustands der Bausubstanz mit diversen Instandsetzungsnotwendigkeiten wird eine wirtschaftliche RND von pauschal 20 Jahren als sachgerecht erachtet.

#### 10.3.4 Liegenschaftszins

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

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

Im Grundstücksmarktbericht Augsburg 2023 wurde für Mehrfamilienhäuser ab 7 Wohneinheiten im Stadtgebiet Augsburg anhand der Kennzahlen von 8 Verkaufsfällen ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 3,69 % (1. Quartil 3,30 %, 3. Quartil 4,22 %) angegeben. Die Auswertung kann im Mittel wie folgt angegeben werden:

- Restnutzungsdauer:	30 Jahre	(1.Q = 27 Jahre, 3.Q = 36 Jahre)
- Wohnfläche:	587 m <sup>2</sup>	(1.Q = 429 m <sup>2</sup> , 3.Q = 738 m <sup>2</sup> )
- WGFZ:	1,62	(1.Q = 0,97, 3.Q = 2,48)
- Rohertragsfaktor:	18,36	(1.Q = 16,16, 3.Q = 20,12)
- Tatsächliches Baujahr:	1910	(1.Q = 1910, 3.Q = 1950)
- Grundstücksfläche:	546 m <sup>2</sup>	(1.Q = 382 m <sup>2</sup> , 3.Q = 543 m <sup>2</sup> )
- Bodenwert:	1.396 €/m <sup>2</sup>	(1.Q = 1.157 €/m <sup>2</sup> , 3.Q = 1.543 €/m <sup>2</sup> )
- Kaufpreis:	2.424 €/m <sup>2</sup> WF	(1.Q = 1.914 €/m <sup>2</sup> WF, 3.Q = 2.769 €/m <sup>2</sup> WF)

Der Liegenschaftszinssatz wird im Rahmen vorliegender Bewertung - unter Beachtung der Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag (schwierige Finanzierungsbedingungen, Käufermarkt), der objektspezifischen Gegebenheiten (älteres Baujahr, schlechter Zustand, mutmaßlich keine größeren Modernisierungen/Sanierungen), einfache Lage innerhalb Augsburgs sowie der übrigen Bewertungsparameter - mit 4,00% in Ansatz gebracht.

#### 10.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, welche nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen/Modellansätzen abweichen. Zu den boG können besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene

Rechte/Belastungen zählen. Auch unterlassene Instandhaltungen werden im Regelfall als boG berücksichtigt, vgl. ImmoWertA zu § 4 4.(3).4.

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

**Over/Underrent:** Ein Over-/Underrent bezeichnet einen temporären Mehr- bzw. Minderertrag. Liegt etwa die Vertragsmiete erheblich unter der marktüblichen Miete, handelt es sich um einen Underrent. Die Vertragsmiete kann zwar auf die ortsübliche Vergleichsmiete angehoben werden, jedoch nur unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Kappungsgrenze bzw. der individuellen Mietvertragsregelungen. Eine Wertminderung des entgangenen Ertrages bis zum Zeitpunkt der Anpassung der tatsächlichen Erträge an die Marktmiete ist entsprechend in Ansatz zu bringen. Im Gegensatz dazu liegt ein Overrent vor, wenn die Vertragsmiete über der Marktmiete liegt.

Für das Wertermittlungsobjekt wurden Mietverträge sowie eine handschriftliche Aufstellung der monatlichen Mietzahlungen der einzelnen Mietparteien zur Verfügung gestellt. Eine eindeutige Zuordnung der angegebenen Mietzahlungen / Mietverträge zu den jeweiligen Wohneinheiten war anhand der übermittelten Unterlagen nicht eindeutig möglich, da entsprechende Angaben in den Unterlagen fehlen. Der Abgleich der vorliegenden Mietverträge mit der übergebenen Mieterliste deutet zudem darauf hin, dass die Mieterliste die Monatsmieten inklusive Nebenkosten ausweist. Die Zuordnung der Monatsnettokaltmieten wurde auf Anfrage nachträglich per E-Mail am 16.12.2024 zur Verfügung gestellt.

Auf Grundlage der ergänzten Informationen wurde die jährliche Vertragsmiete ermittelt, diese beläuft sich auf 35.040 €. Zur Darstellung der Abweichung zwischen der vertraglich vereinbarten und der marktüblich erzielbaren Miete wurde auf dieser Grundlage ein Underrent berechnet. Zur Ermittlung des Underrents wurden die am Wertermittlungsstichtag tatsächlich gezahlten Mieten um eine kurzfristig mögliche Mietanpassung von 15 % korrigiert. Diese 15%-Anpassung erfolgte weitergehend sukzessive in einem Rhythmus von drei Jahren, bis auf das marktübliche Mietniveau. Dabei wurde unterstellt, dass (im Falle des Underrents) eine sofortige Erhöhung der Mieten um bis zu 15 % möglich ist. Auf die Berücksichtigung eines Ankündigungszeitraum wurde zwecks Vermeidung einer Scheingenauigkeit verzichtet.

Im Sinne einer vorsichtigen Wertermittlung wurde zudem auf die Bildung eines Overrents (1. OG – WE 1) verzichtet.

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

Zum Wertermittlungsstichtag stehen zwei von zehn Wohneinheiten leer. Da dem Sachverständigen nicht bekannt ist, seit wann dieser Leerstand besteht, in welchem Zustand sich die Wohneinheiten befinden und ob eine Vermietung ohne größere Sanierungsmaßnahmen möglich ist, wird aus Vorsichtsgründen ein kalkulatorischer Leerstandsabschlag über sechs Monate unter Berücksichtigung eines Betriebskostenansatzes von 1,50 €/m<sup>2</sup> Mietfläche pro Monat für die Dauer des Leerstands in Abzug gebracht.

**Instandhaltungsstau (Baumängel/Bauschäden):** Bei der Wertermittlung werden die Bauschäden und anstehenden Maßnahmen berücksichtigt, die üblicherweise Einfluss auf den Marktpreis der Immobilie haben. Dies sind vor allem Arbeiten, welche erforderlich sind, um das Objekt bei einem zeitgemäßen

Standard weiter nutzen zu können und Maßnahmen zur Erfüllung der aktuellen gesetzlichen Anforderungen, z. B. an die energetischen Eigenschaften von Bauteilen.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wurde auf die Berücksichtigung eines Instandhaltungszustaus verzichtet. Grund hierfür sind die mutmaßlich zahlreichen baulichen Themen am Gebäude, deren Umfang nicht eindeutig bestimmbar ist. Eine Innenbesichtigung der bewertungsgegenständlichen Wohneinheiten war nicht möglich, weshalb potenzielle Schäden innerhalb der Wohnungen zudem nicht bekannt sind bzw. nicht individuell berücksichtigt werden können. Aufgrund der damit verbundenen Unsicherheit ist eine vollständige/individuelle Erfassung der vorhandenen Baumängel/Bauschäden/Instandsetzungsnotwendigkeiten über boG nicht sachgerecht möglich. Zwecks Vermeidung einer Scheingenauigkeit wurde stattdessen eine konservative wirtschaftliche Restnutzungsdauer angesetzt.

<b>Ertragswert</b>				
<b>Einheit</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>) / Einheit</b>	<b>Miet- einheiten</b>	<b>Marktmiete (€/m<sup>2</sup>/Mon.) (€/St./Mon.)</b>	<b>Marktmiete p.A.</b>
Wohnen	612	10	9,22 €	67.734 €
Garage	2	2	50,00 €	1.200 €
<b>Jahresrohertrag (JRoE)</b>				<b>68.934 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b>				
Verwaltungskosten Wohnen	pro Jahr pro Einheit:	344		3.440 €
Verwaltungskosten Garage	pro Jahr pro Einheit:	45		90 €
Instandhaltung Wohnen	in €/m <sup>2</sup> Wohnfl. pro Jahr:	13,50 €		8.262 €
Instandhaltung Garage	pro Jahr pro Einheit:	102 €		204 €
Mietausfallwagnis Wohnen	als Anteil vom JRoE:	2,00%		1.355 €
Mietausfallwagnis Garage	als Anteil vom JRoE:	2,00%		24 €
<b>Gesamt</b>			<b>(rd. 19%)</b>	<b>13.375 €</b>
<b>Jahresreinertrag</b>				<b>55.559 €</b>
Bodenwertverzinsung		LSZ:	4,00%	21.480 €
<b>Reinertrag der baulichen Anlagen</b>				<b>34.079 €</b>
Baujahr Real:	1899	GND:	80	
Baujahr Fiktiv:	1964	RND:	20	
Gebäudealter Real:	125	LSZ:	4,00%	
Gebäudealter Fiktiv:	60	RBF:	13,59	
Vorl. Ertragswert d. baul. Anlagen:	34.079 €	x	13,59	463.145 €
Zuzüglich Bodenwert:				537.000 €
<b>(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert</b>			<b>rd.</b>	<b>1.000.000 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>				<b>-18.801 €</b>
Leerstandskosten				-6.673 €
Over-/Underrent				-12.128 €
<b>Ertragswert</b>			<b>rd.</b>	<b>980.000 €</b>
<b>Kennzahlen</b>		<b>Ergebnis</b>	<b>Faktor</b>	
Vorl. Ertragswert/m <sup>2</sup> :		1.634 €	k.A.	
Ertragswert/m <sup>2</sup> :		1.601 €	k.A.	
Rohertrag/Vorl. Ertragswert:		6,89%	14,51	
Reinertrag/Vorl. Ertragswert:		5,56%	18,00	
Rohertrag/Ertragswert:		7,03%	14,22	
Reinertrag/Ertragswert:		5,67%	17,64	
Net Initial Yield:		5,19%	19,28	

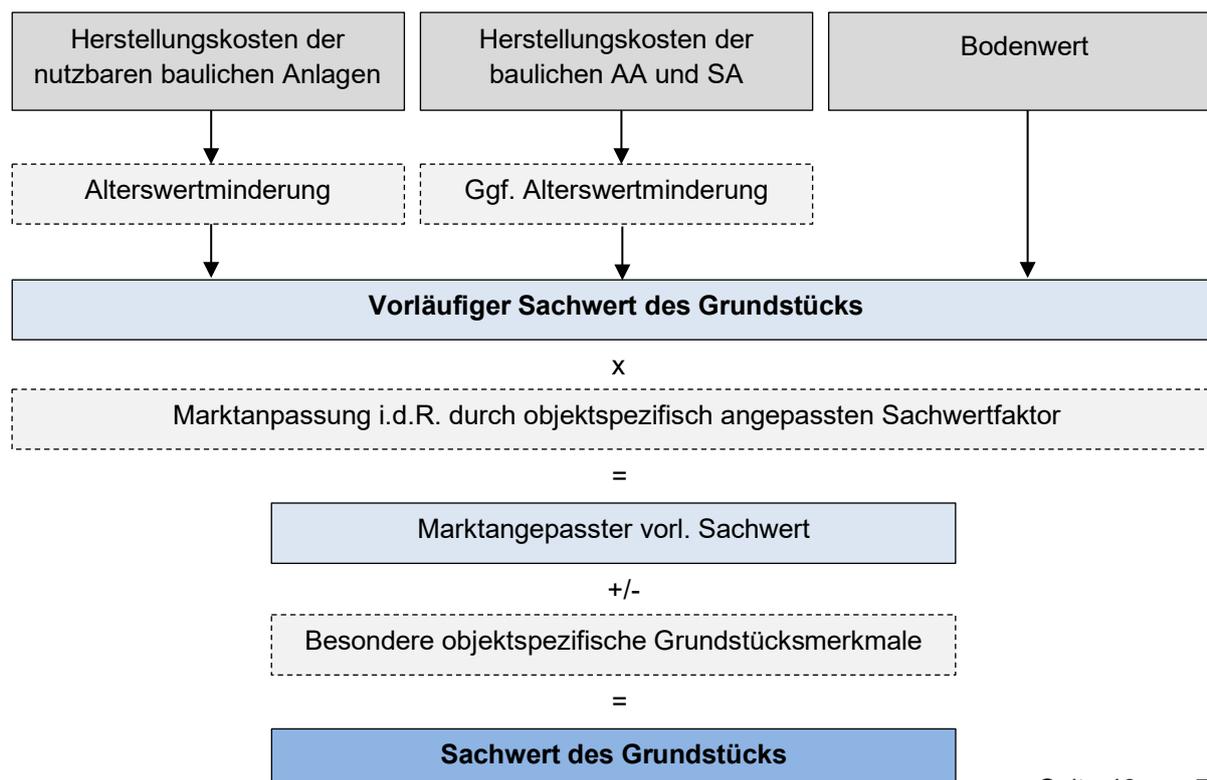
## 11. Sachwertermittlung

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

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

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

Es ergibt sich damit folgendes Ablaufschema:



## 11.1 Modell des Gutachterausschusses

Die Anpassung des vorläufigen Sachwerts an den Markt erfolgt über Sachwertfaktoren. Um ebendiese Sachwertfaktoren marktgerecht anwenden zu können, ist für die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts auf Modellkonformität mit der Herangehensweise des Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Faktoren unumgänglich.

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte der kreisfreien Stadt Augsburg weist in seinem Immobilienmarktbericht 2023 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser mit mehr als 7 Wohneinheiten aus.

Im Immobilienmarktbericht 2023 wurde für die Ermittlung von Sachwertfaktoren folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

<b>Untersuchungszeitraum</b>	2023
<b>Normalherstellungskosten:</b>	NHK 2010
<b>Bezugsmaßstab:</b>	Bruttogrundfläche BGF
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>	in Anlehnung an § 4 Abs. 2, Anlage 1 ImmoWertV 2021 Für Mehrfamilienhäuser: 80 Jahre Für Einzelgaragen: 60 Jahre
<b>(Modifizierte) Restnutzungsdauer:</b>	Mind. 20 Jahre
<b>Alterswertminderung:</b>	linear
<b>Außenanlagen:</b>	Pauschaler Prozentsatz (3 % - 7 %)
<b>Bodenwert:</b>	BRW für unbebaute Grundstücke ± Zu-/Abschläge

## 11.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter

### 11.2.1 Bruttogrundfläche

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 1.070 m<sup>2</sup> (Wohnhaus) und ca. 30 m<sup>2</sup> (Doppelgarage). (vgl. Punkt 6.1).

Im Rahmen der BGF nicht erfasste, werthaltige Bauteile (z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer etc.) sind in Ansatz zu bringen. Sofern diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist der Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu erfassen. Bei einer lediglich eingeschränkten Nutzbarkeit des Dachgeschosses (nicht ausbaufähig) ist i. d. R. ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss anzusetzen.

### 11.2.2 Herstellungskosten/ Außenanlagen

#### NHK 2010

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

Der herangezogene Kostenkennwert i. H. v. 765 €/m<sup>2</sup> basiert auf den Normalherstellungskosten (NHK 2010) für den Gebäudetyp 4.2 (Mehrfamilienhaus, 7-20 Wohneinheiten) der Standardstufe 3.

Gegebenenfalls erforderliche Zu- oder Abschläge zu dem schematischen Kostenkennwert des Normgebäudes – z. B. aufgrund eines abweichenden Ausbaustandes (insb. Dach- oder Kellergeschossausbau) des Wertermittlungsobjektes – werden regelmäßig über einen Faktor berücksichtigt. Im vorliegenden Fall wird diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen.

Für die Doppelgarage wird ein Kostenkennwert von 365 €/m<sup>2</sup> BGF (Gebäudetyp 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen, Standardstufe 3-4) in Ansatz gebracht.

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

#### Außenanlagen

Die Außenanlagen – als einfache Anlagen zu klassifizieren – finden mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 4 % des Sachwertes der baulichen Anlagen Eingang in die Wertermittlung.

#### **11.2.3 Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer**

Siehe Punkt 10.3.3

#### **11.2.4 Marktanpassung**

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

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

Seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg werden Sachwertfaktoren abgeleitet.

Für Mehrfamilienhäuser ab 7 Wohneinheiten wird im Mittel ein Sachwertfaktor von 1,06 ausgewiesen (1. Quartil: 0,87; 3. Quartil: 1,19).

Merkmale der Datengrundlage der relevanten veröffentlichten Sachwertfaktoren sind folgende Durchschnittswerte:

- Vorläufiger Sachwert: 1.293.187 €
- Grundstücksgröße: 543 m<sup>2</sup>
- Bodenrichtwert: 1.445 €/m<sup>2</sup>
- Restnutzungsdauer: 29 Jahre
- Standardstufe: 3,0
- Wohnfläche: 573 m<sup>2</sup>
- WGFZ: 1,55
- Gebädefaktor: 2.297 €/m<sup>2</sup> (1. Quartil: 1.914 €/m<sup>2</sup>; 3. Quartil: 2.667 €/m<sup>2</sup>)
- tatsächliches Baujahr: 1894

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

## Wesentliche Einflussgrößen (durch Grundstücksmerkmale) auf den Sachwertfaktor

### Höhe des Sachwertes

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

### Lage

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

### Gebäudestandard

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

### Restnutzungsdauer

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

### Erläuterung zum Ansatz des Sachwertfaktors:

Die veröffentlichten Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Betrachtungszeitraum 2023. Die den veröffentlichten Sachwertfaktoren zugrunde liegenden Verkaufsfälle beziehen sich auf den Betrachtungszeitraum 2023. In der Zwischenzeit hat der lokale Grundstücksmarkt im Wohnsegment weiter leicht an Dynamik verloren, was sich in einer geringeren Anzahl von Transaktionen widerspiegelt. Faktoren wie die gestiegenen Baukosten und die allgemeine wirtschaftliche Unsicherheit haben zu einer zurückhaltenderen Nachfrage beigetragen. Allerdings führte die jüngste leichte Senkung der Bauzinsen zu einer spürbaren, wenn auch verhaltenen, Verbesserung der Marktstimmung. Diese Entwicklung könnte darauf hindeuten, dass sich die Marktteilnehmer langsam wieder optimistischer zeigen, auch wenn eine nachhaltige Erholung noch ungewiss bleibt.

Im Vergleich zu den Merkmalen der vorgenannten Referenzgrundstücke weist das Wertermittlungsgrundstück - auf Basis der getroffenen Annahmen – einen niedrigeren vorläufigen Sachwert (+), einen niedrigeren Bodenrichtwert (-) und eine geringere Restnutzungsdauer (-) auf.

Seitens des Sachverständigen wird – bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 931.000 € sowie unter Beachtung der zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Angebots- und Nachfragesituation im bewertungsrelevanten Teilmarkt sowie der gebäudespezifischen Gegebenheiten – ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor i. H. v. 1,0 in Ansatz gebracht.

## 11.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Punkt 10.3.5.

## 11.4 Berechnung

### Objektdaten

Objektart:

Bruttogrundfläche Wohnhaus	rd. 1.070 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche Garage	rd. 30 m <sup>2</sup>

### Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen

Gebäudetyp (NHK 2010):	4.2 MFH 7 - 20 WE
Gebäudetyp (NHK 2010):	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Standardstufe:	3,00

Standardstufe: 3,00

**Kostenkennwert**

Kostenkennwert MFH 7 - 20 WE: 765 €/m<sup>2</sup> BGF

Kostenkennwert Einzelgaragen/Mehrfachgaragen: 245 €/m<sup>2</sup> BGF

Baupreisindex (2010 = 100): 100,0

Baupreisindex (Stand: Q3 2024): 184,0

Kostenkennwert MFH 7 - 20 WE angepasst: 1.408 €/m<sup>2</sup> BGF

Kostenkennwert Einzelgaragen/Mehrfachgaragen angepasst: 451 €/m<sup>2</sup> BGF

**Herstellungskosten**

Wohnhaus: 1.070 m<sup>2</sup> BGF x 1.408 €/m<sup>2</sup> BGF = 1.506.560 €

Garage: 30 m<sup>2</sup> BGF x 451 €/m<sup>2</sup> BGF = 13.530 €

**Gesamt 1.520.090 €**

**Vorläufiger Sachwert des Grundstücks****Abzgl. Alterswertminderung**

Reales Baujahr: 1899

Fiktives Baujahr: 1964

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer nach sachverst. Einschätzung: 20 Jahre

Fiktives Alter: 60 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: 0,25; Alterswertminderung (linear): 75% -1.140.068 €

**Sachwert der baulichen Anlagen 380.023 €**

**Sachwert der baulichen Außenanlagen**

in % des Sachwerts der baulichen Anlagen 4% **14.251 €**

Bodenwert, rd.: 537.000 €

Sachwert der baulichen Anlagen: 380.023 €

Außenanlagen: 14.251 €

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks, rd. **rd. 931.000 €**

**Sachwert**

Marktangepasster vorl. Sachwert: 1,00 x 931.000 € = 931.000 €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -18.801**

Leerstandskosten -6.673

Over-/Underrent -12.128

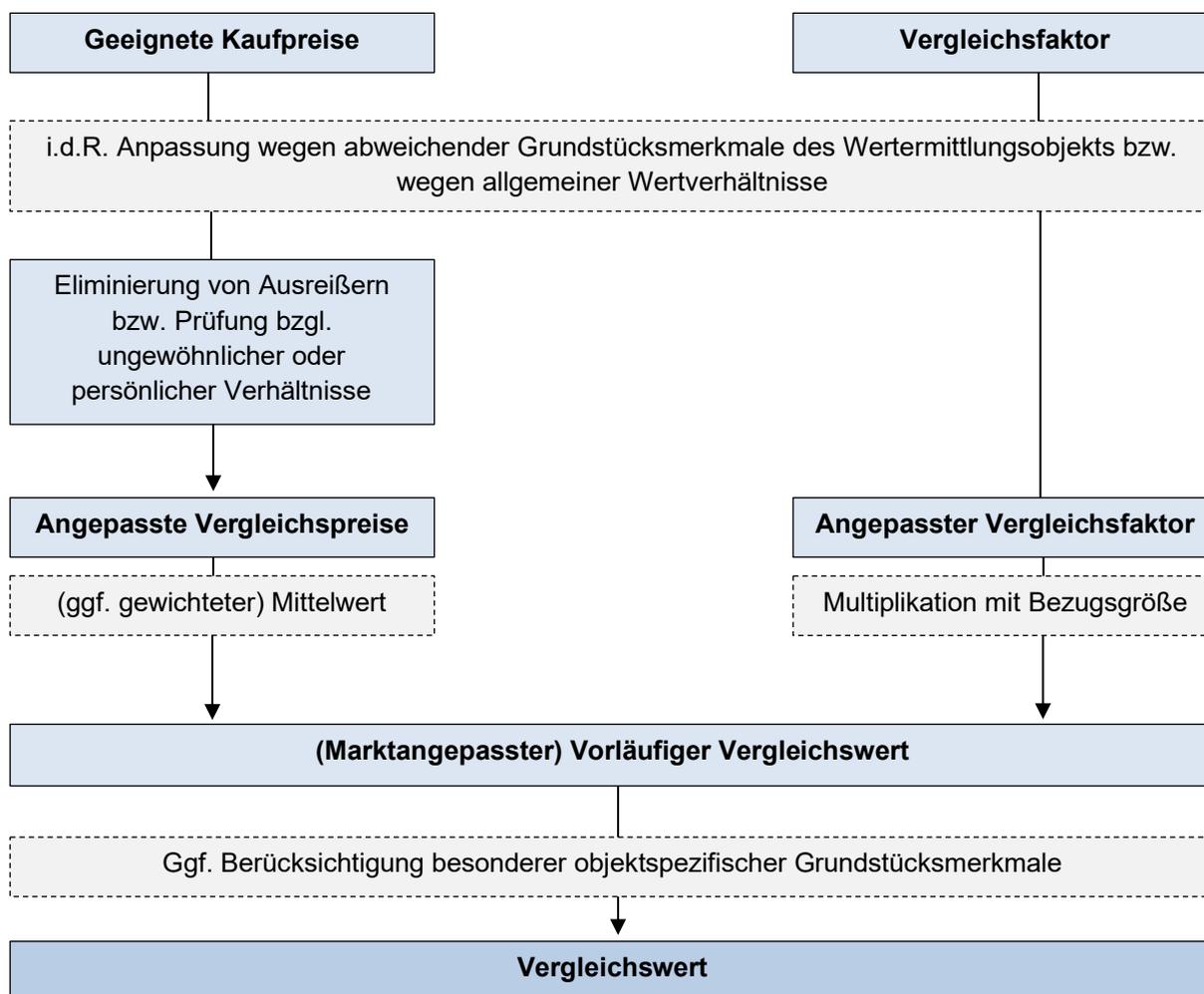
**Sachwert: rd. 910.000 €**

## 12. 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.



## 12.1 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.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird der Vergleichswert – aufgrund der für die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswert benötigten hinreichenden Vergleichbarkeit zwischen Wertermittlungsobjekt und den Vergleichskauffällen – lediglich zu Plausibilisierungszwecken herangezogen. Vor dem Hintergrund der Objektspezifika des Wertermittlungsgegenstandes wird eine hinreichende Vergleichbarkeit der Stichprobe seitens des Sachverständigen als nicht gegeben angesehen. Der hier ermittelte Vergleichswert qualifiziert nicht als Vergleichswert zur unmittelbaren Ableitung des Verkehrswertes.

Seitens des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg wurden insgesamt acht Vergleichskauffälle für Mehrfamilienhäuser zwischen Q1 2022 und Q3 2024 im Stadtteil Oberhausen und in Augsburg zur Verfügung gestellt. Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert.

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Grundstücksfläche	Baujahr	Gebäudeart	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wohnfläche
1	Anonym	Q1 2022	920 €/m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	1914	MFH (10 WE)	596 m <sup>2</sup>	1.800.000 €	3.020 €/m <sup>2</sup>
2	Anonym	Q2 2022	920 €/m <sup>2</sup>	840 m <sup>2</sup>	1928	MFH (14 WE)	693 m <sup>2</sup>	2.350.000 €	3.391 €/m <sup>2</sup>
3	Anonym	Q2 2022	950 €/m <sup>2</sup>	338 m <sup>2</sup>	1926	MFH (8 WE)	430 m <sup>2</sup>	1.665.000 €	3.872 €/m <sup>2</sup>
4	Anonym	Q3 2023	920 €/m <sup>2</sup>	483 m <sup>2</sup>	1896	MFH (6 WE)	390 m <sup>2</sup>	610.000 €	1.564 €/m <sup>2</sup>
5	Anonym	Q4 2023	840 €/m <sup>2</sup>	368 m <sup>2</sup>	1910	MFH (6 WE)	360 m <sup>2</sup>	620.000 €	1.722 €/m <sup>2</sup>
6	Anonym	Q4 2023	920 €/m <sup>2</sup>	348 m <sup>2</sup>	1900	MFH (6 WE)	250 m <sup>2</sup>	480.000 €	1.920 €/m <sup>2</sup>
7	Anonym	Q2 2024	930 €/m <sup>2</sup>	202 m <sup>2</sup>	1947	MFH (7 WE)	288 m <sup>2</sup>	730.000 €	2.535 €/m <sup>2</sup>
8	Anonym	Q3 2024	950 €/m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup>	1938	MFH (7 WE)	342 m <sup>2</sup>	850.000 €	2.485 €/m <sup>2</sup>

## 12.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Grundsätzlich wird der Wert von Mehrfamilienhäusern 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.

Die herangezogenen Vergleichspreise basieren auf zeitlich zurückliegenden Verkaufsfällen von Q2 2022 bis Q3 2024 und sind nicht vollumfänglich mit den zum Wertermittlungsstichtag

vorherrschenden Wertverhältnissen vergleichbar. Eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse ist daher notwendig.

Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg weist für den Zeitraum 2022 – 2024 im aktuellen Marktbericht keine Preisindizes aus.

Gemäß Immobilienmarktbericht Bayern 2024 wurde in Augsburg für weiterverkaufte Mehrfamilienhäuser (> 6 Wohneinheiten) zwischen 2022 und 2023 ein durchschnittlicher Preisabfall von insgesamt rd. 39 % festgestellt.

Auf Basis vorgenannter Veröffentlichung sowie unter Würdigung der sachverständigen Beobachtungen im Zusammenhang mit aktuellen Verkaufsverhandlungen mit entsprechenden Preisabschlägen am Markt, wird für die herangezogenen Vergleichspreise eine Anpassung wie folgt vorgenommen:

2023 auf 2024: Faktor 0,90

2022 auf 2024: Faktor 0,65

**Baujahr:** Im Zusammenhang mit den Vergleichskauffällen sind lediglich die ursprünglichen Baujahre bekannt. Inwiefern die zugrunde liegenden Vergleichsobjekte in der Zwischenzeit teilweise/vollumfänglich modernisiert/saniert wurden ist unbekannt.

Hinsichtlich der Ursprungsbaujahre ist mit dem Wertermittlungsobjekt eine Vergleichbarkeit gegeben. Auf eine Anpassung wird daher verzichtet.

**Lage:** Die Lagequalitäten der Vergleichsobjekte sind mit der Lage des Wertermittlungsgegenstandes weitgehend vergleichbar bzw. sind bereits über den jeweiligen Bodenrichtwert repräsentiert.

**Ausstattungsstandard:** Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung konnte der Ausstattungsstandard der herangezogenen Vergleichsobjekte nicht berücksichtigt werden, da eine Besichtigung durch den Sachverständigen nicht erfolgte. Zudem sind in der Kaufpreissammlung keine Angaben zu den Standardstufen der Vergleichsobjekte enthalten. Aufgrund der fehlenden Datenbasis wurde von einer Anpassung der Vergleichswerte abgesehen.

## 12.3 Vergleichswertberechnung

### 12.3.1 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 2.049 €/m<sup>2</sup> und einen Median von 2.084 €/m<sup>2</sup>. Die Standardabweichung liegt bei 454 €/m<sup>2</sup>, folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,22. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „problematisch bis bedenklich“ zu bewerten.

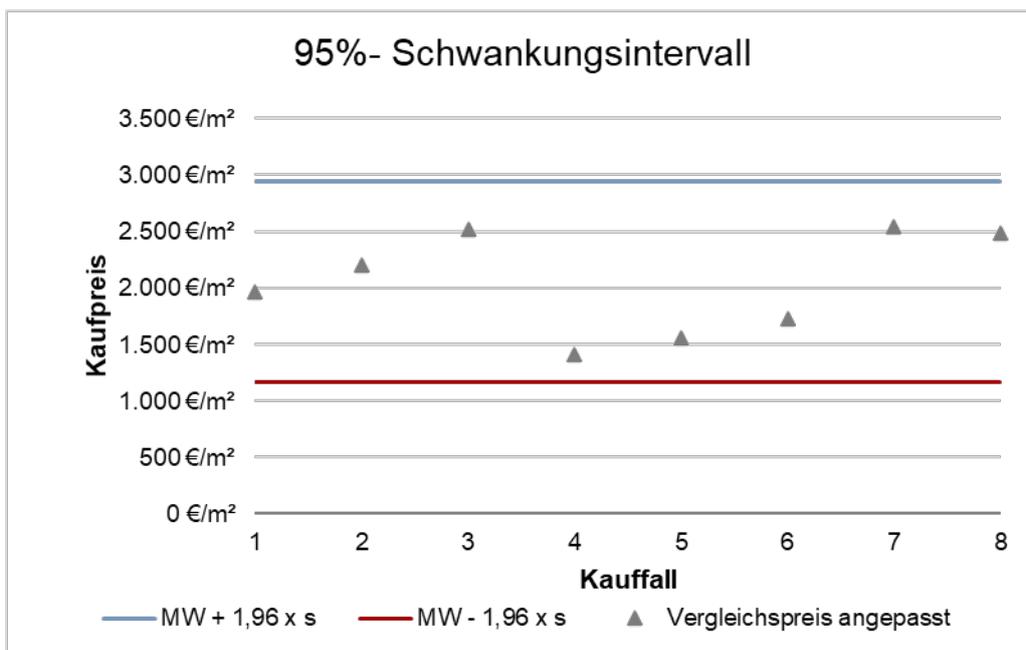
#### **Variationskoeffizient**

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

#### **Datenqualität**

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

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



Das errechnete arithmetische Mittel der im Rahmen des Vergleichswertverfahrens herangezogenen Kaufpreise ergibt sich zu 2.049 €/m² Wohnfläche.

### 12.3.2 Auswertung

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Grundstücksfläche	Baujahr	Gebäudeart	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis je m² Wohnfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis je m² Wohnfläche an allg. Wertverhältnisse angepasst	Vergleichspreis je m² Grundstücksfläche an allg. Wertverhältnisse angepasst	Vergleichspreis angepasst
1	Anonym	Q1 2022	920 €/m²	350 m²	1914	MFH (10 WE)	596 m²	1.800.000 €	3.020 €/m²	-35%	1.963 €/m²	3.343 €/m²	1.963 €/m²
2	Anonym	Q2 2022	920 €/m²	840 m²	1928	MFH (14 WE)	693 m²	2.350.000 €	3.391 €/m²	-35%	2.204 €/m²	1.818 €/m²	2.204 €/m²
3	Anonym	Q2 2022	950 €/m²	338 m²	1926	MFH (8 WE)	430 m²	1.665.000 €	3.872 €/m²	-35%	2.517 €/m²	3.202 €/m²	2.517 €/m²
4	Anonym	Q3 2023	920 €/m²	483 m²	1896	MFH (6 WE)	390 m²	610.000 €	1.564 €/m²	-10%	1.408 €/m²	1.137 €/m²	1.408 €/m²
5	Anonym	Q4 2023	840 €/m²	368 m²	1910	MFH (6 WE)	360 m²	620.000 €	1.722 €/m²	-10%	1.550 €/m²	1.516 €/m²	1.550 €/m²
6	Anonym	Q4 2023	920 €/m²	348 m²	1900	MFH (6 WE)	250 m²	480.000 €	1.920 €/m²	-10%	1.728 €/m²	1.241 €/m²	1.728 €/m²
7	Anonym	Q2 2024	930 €/m²	202 m²	1947	MFH (7 WE)	288 m²	730.000 €	2.535 €/m²	0%	2.535 €/m²	3.614 €/m²	2.535 €/m²
8	Anonym	Q3 2024	950 €/m²	310 m²	1938	MFH (7 WE)	342 m²	850.000 €	2.485 €/m²	0%	2.485 €/m²	2.742 €/m²	2.485 €/m²

<b>Anpassungen</b>	Schwankungsintervall	0,95	Anzahl:	8
			Minimum:	1.408 €/m²
			Maximum:	2.535 €/m²
			<b>Mittelwert:</b>	<b>2.049 €/m²</b>
			Median:	2.084 €/m²
			Standardabweichung:	454 €/m²
			Variationskoeffizient:	0,22
			MW + 1,96 x s:	2.938 €/m²
			MW - 1,96 x s:	1.160 €/m²
			Schwankungsintervall:	95%

<b>Anzahl:</b>	8
<b>Minimum:</b>	1.408 €/m²
<b>Maximum:</b>	2.535 €/m²
<b>Mittelwert:</b>	<b>2.049 €/m²</b>
<b>Median:</b>	2.084 €/m²
<b>Standardabweichung:</b>	454 €/m²
<b>Variationskoeffizient:</b>	0,22

### 13. Würdigung

Das Ertragswertverfahren dient im Rahmen vorliegender Wertermittlung der Ableitung des Verkehrswertes. Der ermittelte Ertragswert liegt bei 980.000 €, was einem Kapitalwert (hier: Ertragswert in Relation zur Wohnfläche) von rd. 1.600 €/m<sup>2</sup>, einem Rohertragsvervielfältiger von rd. 14,2-fach und einem Reinertragsvervielfältiger von 17,6-fach entspricht.

Im Rahmen der Immobilienwertermittlung wurden sowohl das Sachwertverfahren als auch das Vergleichswertverfahren zu Plausibilisierungszwecken herangezogen. Der Sachwert (910.000 €) des Wertermittlungsobjektes führt zu einem Kapitalwert in Höhe von rd. 1.490 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die adjustierten Vergleichspreise liegen in einer Spanne von rd. 1.400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bis rd. 2.540 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg werden Gebädefaktoren für Mehrfamilienhäuser ab 7 Wohneinheiten in Abhängigkeit von der Wohnfläche, des Baujahres und der Restnutzungsdauer veröffentlicht:

#### Gebädefaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche:

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Wohnfläche von insgesamt ca. 612 m<sup>2</sup> aus. Für Mehrfamilienhäuser ab 7 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 600 m<sup>2</sup> wird das durchschnittliche Preisniveau zu 2.980 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

#### Gebädefaktoren in Abhängigkeit des tatsächlichen Baujahres:

Das ursprüngliche Baujahr des Wertermittlungsobjektes ist auskunftsgemäß 1899. Bezogen auf die Baujahresklasse (tatsächliches Baujahr) wird ein durchschnittliches Preisniveau für Mehrfamilienhäuser ab 7 Wohneinheiten und einem Baujahr von 1900 zu 2.010 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

#### Gebädefaktoren in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer:

Die im Rahmen der Wertermittlung zu Grunde gelegte wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjektes beträgt 20 Jahre. Bezugnehmend auf die vorgenannte Restnutzungsdauer weist der Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Augsburg einen Gebädefaktor i. H. v. 1.652 €/m<sup>2</sup> aus.

Zudem werden im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg Ertragsfaktoren in Abhängigkeit von Wohnfläche bzw. Restnutzungsdauer und Baujahresklasse veröffentlicht. Für Mehrfamilienhäuser ab 7 Wohneinheiten im Stadtgebiet Augsburg mit einer Wohnfläche von ca. 600 m<sup>2</sup> wird der mittlere Ertragsfaktor (KP/RoE) zu 21,50-fach, für eine Baujahresklasse um ca. 1900 zu 18,04-fach ausgewiesen und für Objekte mit einer Restnutzungsdauer von ca. 20 Jahren wird der mittlere Ertragsfaktor zu 16,08-fach ausgewiesen.

Eine Auswertung der auf Immobilienscout24.de angebotenen Mehrfamilienhäuser in der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes (Entfernung < 5 km) zeigt, dass keine vergleichbaren Objekte zum Kauf angeboten werden. Die angebotenen Immobilien unterscheiden sich wesentlich vom Wertermittlungsobjekt, da es sich entweder um Gebäude deutlich jüngeren Baujahres, Objekte mit umfangreicher Sanierung sowie höherwertiger Ausstattung oder stilistisch anspruchsvollere Bauten handelt. Aufgrund dieser Abweichungen sind die auf Immobilienscout24.de inserierten Angebote nicht als direkt vergleichbare Marktindikatoren heranzuziehen.

Der ermittelte Ertragswert wird – unter Beachtung vorstehend dargelegter Vergleichsparameter – als marktgerecht erachtet.

## 14. Werteinfluss des Nießbrauchsrechts

Auftragsgemäß soll in der Wertermittlung der mögliche Werteinfluss des Nießbrauchsrechts separat dargestellt werden. Der Verkehrswert soll ohne Einfluss des Nießbrauchsrechts ermittelt werden.

Der Nießbrauch (§§ 1030 bis 1089 BGB) – als beschränkt persönliche Dienstbarkeit – ist ein umfassendes Nutzungsrecht, welches eine bestimmte Person (den Nießbraucher) berechtigt, aus einem fremden Gegenstand (an einer Sache, an einem Recht (§ 1086 BGB) oder an einem Vermögen (§ 1085 BGB)) teilweise oder sämtlichen Nutzen zu ziehen. Es ist ein persönliches, nicht vererbbares und nicht veräußerbares Recht und erlischt im Allgemeinen mit dem Tode des Berechtigten.

Dem Nießbraucher obliegt im Normalfall also die Erhaltungspflicht, die Versicherungspflicht (§ 1045 BGB), die Lastentragungspflicht und das Umgestaltungsverbot. Dem Nießbraucher obliegt also grundsätzlich die ordnungsgemäße Bewirtschaftung, d.h. die Instandhaltung auf eigene Kosten. Öffentliche und privatrechtliche Lasten (Grundsteuer, Gebäudeversicherungen etc.) sind von ihm nach § 1036 BGB zu tragen, soweit vertraglich nichts anderes vereinbart worden ist. Dies gilt auch dann, wenn ein „unentgeltlicher Nießbrauch“ an einem Grundstück eingetragen ist.

Gemäß Eintragungsbewilligung vom 30.11.2009 handelt es sich um ein lebenslanges, unentgeltliches Nießbrauchsrecht an dem gesamten Bewertungsobjekt zu Gunsten von Anonym (weiblich, 87 Jahre alt). Dabei steht der Nießbrauchberechtigten einerseits der Besitz und alle Nutzungen zu, andererseits hat sie alle laufenden Lasten zu tragen.

Hinweis: Es wird im Rahmen vorliegender Wertermittlung davon ausgegangen, dass – mit Ausnahme nicht privatrechtlicher Lasten (z.B. Zahlungsverpflichtungen aus Abt. III) – die Nießbrauchberechtigte dazu verpflichtet ist, Kosten und Lasten zu tragen, die normalerweise vom Grundstückseigentümer getragen werden.

### Alter der Berechtigten zum Wertermittlungstichtag:

Die Lebenserwartung der Berechtigten richtet sich ohne Berücksichtigung sonstiger persönlicher Umstände nach dem Alter am Wertermittlungstichtag. Dabei wird eine durchschnittliche Lebenserwartung zu Grunde gelegt, die von der jeweils individuellen Lebenserwartung abweichen kann.

Alter rd.:	87 Jahre
Durchschnittl. Lebenserwartung:	5,54 Jahre

### Leibrentenfaktor:

Die Ermittlung des Werteinflusses des Nießbrauchs erfolgt auf der Grundlage einer Leibrentenberechnung mit (jährlich) vorschüssiger Zahlweise.

Für Mehrfamilienhäuser ab 7 Wohneinheiten in Augsburg wurde anhand der Kennzahlen von insgesamt 8 Verkaufsfällen (Stichprobe) ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 3,69 % (1. Quartil 3,30 %, 3. Quartil 4,22 %) angegeben. Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 4,0 % zugrunde gelegt.

Es werden die Kommutationszahlen / Leibrentenfaktoren 2019/2021 gemäß Statistischem Bundesamt herangezogen.

ä <sub>y</sub> , Alter 87 Jahre, 4,0 %:	5,263
---	-------

### Wirtschaftlicher Nachteil:

Aufgrund des Nießbrauchsrechts besteht für den Eigentümer ein jährlicher Nachteil durch entgangene Mieteinnahmen der vermieteten Wohneinheiten und Stellplätze. Bei Annahme einer marktüblichen Nettokaltmiete – entsprechend den Annahmen unter 10.3. – für die jeweiligen Wohneinheiten in Höhe

von insgesamt 5.645 € monatlich (entspricht 9,22 €/m<sup>2</sup> WoFl.) und für die Stellplätze je 50 € monatlich, ergibt sich der jährliche Nachteil aus entgangener Miete zu 68.934 €.

**Wirtschaftlicher Vorteil:**

Dem gegenüber besteht ein Vorteil aus durch die Nießbrauchberechtigte zu tragende nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis). Diese finden – entsprechend den Annahmen unter 10.3. – mit 13.375 € p.a. Berücksichtigung.

Der jährliche wirtschaftliche Nachteil überwiegt den wirtschaftlichen Vorteil, es ergibt sich ein Delta von 68.934 € - 13.375 € = 55.559 € p.a.

Es ist davon auszugehen, dass im lokalen Grundstücksmarkt der Werteinfluss durch den im Wesentlichen auf entgangener Miete basierenden wirtschaftlichen Nachteil – insbesondere vor dem Hintergrund der Typisierung als Vermietungsobjekt – vollumfänglich eingepreist wird. Im Rahmen dieser Wertermittlung werden dahingehend 100% des (kapitalisierten) wirtschaftlichen Nachteils als wertrelevant erachtet.

Mit einem Leibrentenfaktor von 5,263 und unter o.g. Annahmen ergibt sich der kapitalisierte wirtschaftliche Nachteil dahingehend zu:

$$5,263 \times 55.559 \text{ €} \times 100\% = \text{rd. } 292.407 \text{ €}$$

Es muss berücksichtigt werden, dass – entsprechend der wertermittlungstheoretischen Annahme im Rahmen der Ertragswertermittlung – zumindest innerhalb der ersten sechs Jahre nach Bewertungsstichtag insgesamt eine Underrentsituation vorherrscht und sich der tatsächliche Nachteil aus entgangener Mieteinnahme dahingehend kleiner darstellt. Mit Blick auf die durchschnittliche Lebenserwartung der Berechtigten (5,54 Jahre entspricht weitgehend dem Zeitraum der unterstellten Underrentsituation) wird – zur Vermeidung einer Scheingenauigkeit – der kapitalisierte wirtschaftliche Nachteil um den Barwert des Underrents i. H. v. 12.128 € (s. 10.3.) verringert. Dieser ergibt sich entsprechend zu:

$$292.407 \text{ €} - 12.128 \text{ €} = \text{rd. } 280.000 \text{ €}$$

**Marktanpassung:**

Neben der rein finanzmathematisch ermittelten wirtschaftlichen Wertminderung ist im Allgemeinen eine Marktanpassung zu berücksichtigen. Hier spielen insbesondere (i) die Unsicherheit hinsichtlich der tatsächlichen Überlebenszeit der Berechtigten sowie (ii) die tatsächliche Beeinträchtigung durch das Nießbrauchrecht eine Rolle.

Eine exakte Berechnung des Marktanpassungsabschlags kann grundsätzlich nicht erfolgen. Es ist lediglich möglich – anhand von im jeweiligen Grundstücksmarkt vorherrschenden wertrelevanten Faktoren – abzuschätzen, ob der Abschlag besonders hoch oder besonders niedrig zu erfolgen hat.

Auf eine Marktanpassung wird in vorliegendem Fall verzichtet.

**Ergebnis:**

Die Belastung durch das Nießbrauchrecht resultiert in einem (fiktiven) negativen Werteinfluss in Höhe von rd. 280.000 €.

Es ergeht der Hinweis, dass Verkäufe derartig belasteter Immobilien selten sind, eine Marktgängigkeit dahingehend regelmäßig eingeschränkt ist. Dies liegt darin begründet, dass Kapitalanleger weitgehend

ausscheiden, weil aus dem Grundstück keine Erträge zu erzielen sind solange der/die Nießbraucher/in lebt. Signifikant höhere Abschläge als weiter oben ermittelt sind deshalb keine Seltenheit.

## 15. 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 Ertragswert (980.000 €) ab.

Der Wertermittlungsgegenstand war im Rahmen des Ortstermins nur teilweise zugänglich, weshalb lediglich das Gebäudeäußere sowie das Treppenhaus 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:

**931.000 € (fiktiv unbelastet)**

(in Worten: Euro neunhunderteinunddreißigtausend)

Werteinfluss durch Belastungen in Abt. II des Grundbuches (Nießbrauch): -280.000 €.



Aschaffenburg, den 27.12.2024

Maximilian Zöllner MRICS

## 16. 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

Höchstetterstraße



Blick in die anliegende Straße

Ebnerstraße



Ansicht Nordost

Kreuzung: Ebnerstraße /  
Höchstetterstraße



Ansicht Nordwest



Doppelgarage auf dem Grundstück



Hauseingang

-Zugang über den Hinterhof-

-Sichtbare Schäden der Fassade-



Hauseingangstüre

Ansicht aus dem Treppenhaus



Treppenhaus - exemplarisch



Treppenhaus - exemplarisch



Zugang zu den Wohneinheiten -  
exemplarisch



Außenansicht Holzfenster mit  
Rollläden - exemplarisch



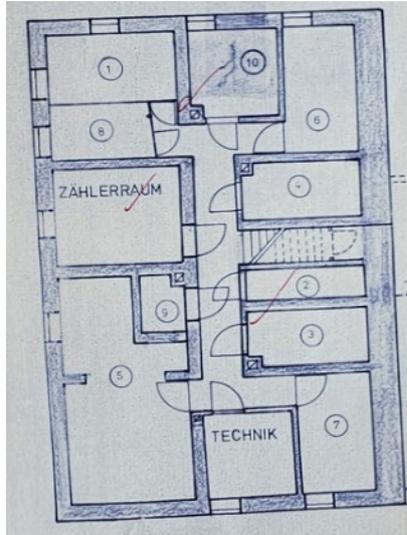
Gaszähler



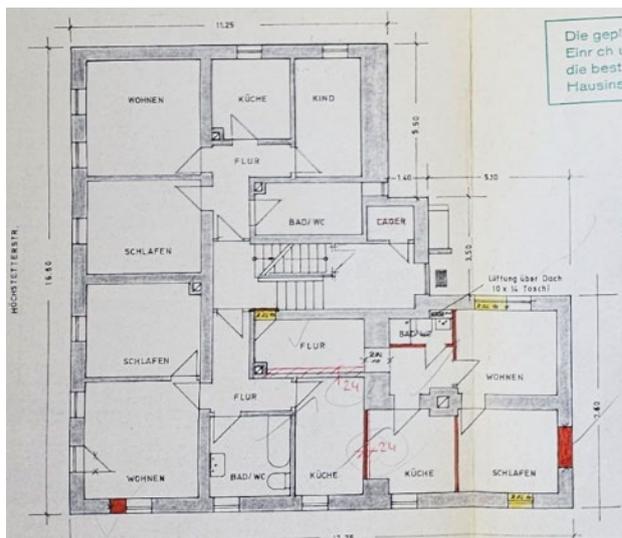
Anlage 2: **Ansichten und Grundrisse**

Grundriss Kellergeschoss

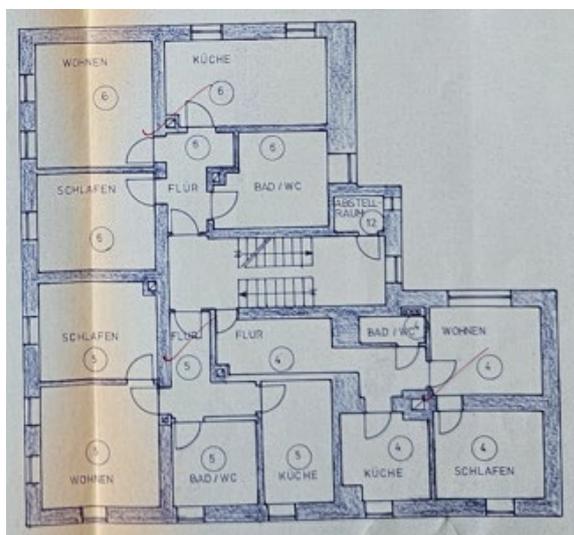
(KG war nicht zugänglich)



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss

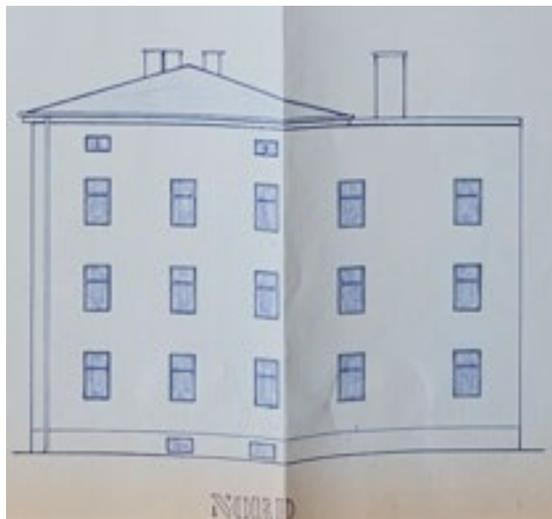




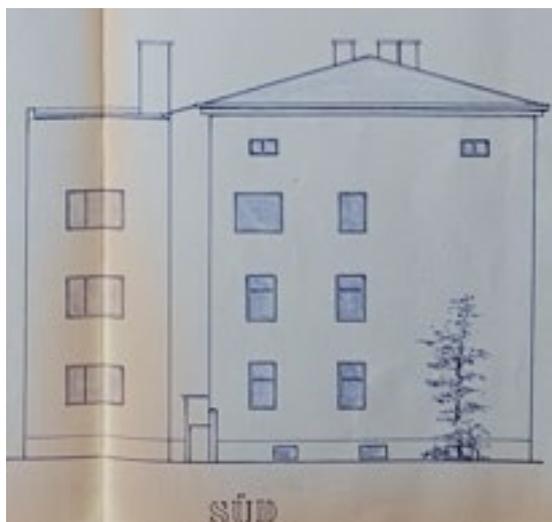
Ostansicht



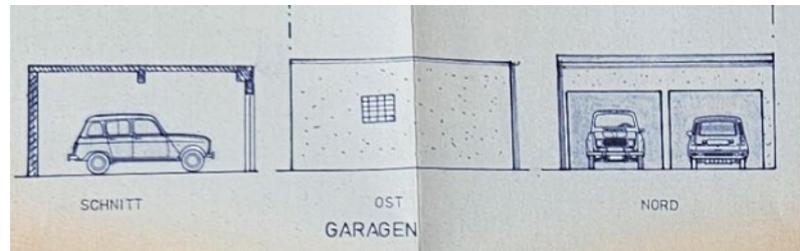
Nordansicht



Südansicht



Ansichten -Doppelgarage



Anlage 3: Ermittlung der Bruttogrundfläche

	Länge [m]	Breite [m]	Faktor [-]	Teilfläche [m <sup>2</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]
<b>DG</b>	i.M. 16,60 m	i.M. 11,25 m	1,00	186,75 m <sup>2</sup>	
	i.M. 3,50 m	i.M. 1,40 m	1,00	4,90 m <sup>2</sup>	
					191,65 m <sup>2</sup>
<b>2. OG</b>	i.M. 16,60 m	i.M. 11,25 m	1,00	186,75 m <sup>2</sup>	
	i.M. 3,50 m	i.M. 1,40 m	1,00	4,90 m <sup>2</sup>	
	i.M. 7,60 m	i.M. 5,10 m	1,00	38,76 m <sup>2</sup>	
					230,41 m <sup>2</sup>
<b>1. OG</b>	i.M. 16,60 m	i.M. 11,25 m	1,00	186,75 m <sup>2</sup>	
	i.M. 3,50 m	i.M. 1,40 m	1,00	4,90 m <sup>2</sup>	
	i.M. 7,60 m	i.M. 5,10 m	1,00	38,76 m <sup>2</sup>	
					230,41 m <sup>2</sup>
<b>EG</b>	i.M. 16,60 m	i.M. 11,25 m	1,00	186,75 m <sup>2</sup>	
	i.M. 3,50 m	i.M. 1,40 m	1,00	4,90 m <sup>2</sup>	
	i.M. 7,60 m	i.M. 5,10 m	1,00	38,76 m <sup>2</sup>	
					230,41 m <sup>2</sup>
<b>1. UG</b>	i.M. 16,60 m	i.M. 11,25 m	1,00	186,75 m <sup>2</sup>	
					186,75 m <sup>2</sup>

Σ: 1.069,63 m<sup>2</sup>

**BGF entspricht: rd. 1.070 m<sup>2</sup>**

	Länge [m]	Breite [m]	Faktor [-]	Teilfläche [m <sup>2</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]
<b>Garage</b>	i.M. 5,70 m	i.M. 5,30 m	1,00	30,21 m <sup>2</sup>	
					30,21 m <sup>2</sup>

Anlage 4: **Detaillierte Mietaufstellung**

Allgemeine Informationen					Ertragssituation				Sonderwerte	
Information					Vertragsmiete		Marktmiete			
Mieter	Nutzungsart	Mietfläche [m <sup>2</sup> ]	Stellplätze [Stp.]	Zuordnung Geschoss	€/m <sup>2</sup> (€/Stp.)	€/Jahr	€/m <sup>2</sup> (€/Stp.)	€/Jahr	Barwert Over/Underrent	Barwert Leerstand
Vermietet	Wohnen	42	0	EG - Whg. 1	9,52	4.800	10,00	5.040	0	0
Vermietet	Wohnen	52	0	EG - Whg. 2	8,08	5.040	9,50	5.928	-359	0
Leerstand	Wohnen	65	0	EG - Whg. 3	0,00	0	9,00	7.020	0	-3.908
Vermietet	Wohnen	42	0	1. OG - Whg. 1	11,19	5.640	10,00	5.040	0	0
Vermietet	Wohnen	52	0	1. OG - Whg. 2	6,73	4.200	9,50	5.928	-3.886	0
Vermietet	Wohnen	65	0	1. OG - Whg. 3	7,38	5.760	9,00	7.020	-1.076	0
Leerstand	Wohnen	42	0	2. OG - Whg. 1	0,00	0	10,00	5.040	0	-2.765
Vermietet	Wohnen	52	0	2. OG - Whg. 2	7,69	4.800	9,50	5.928	-1.109	0
Vermietet	Wohnen	65	0	2. OG - Whg. 3	6,15	4.800	9,00	7.020	-5.699	0
Eigengenutzt	Wohnen	135	0	DG	0,00	0	8,50	13.770	0	0
Eigengenutzt	Garage	0	1	0	0,00	0	50,00	600	0	0
Eigengenutzt	Garage	0	1	0	0,00	0	50,00	600	0	0
<b>Gesamt</b>		<b>612</b>	<b>2</b>		<b>7,89</b>	<b>35.040</b>		<b>68.934</b>	<b>-12.128</b>	<b>-6.673</b>
Wohnen		612	0		7,89	35.040	9,22	67.734	-12.128	-6.673
Garage		0	2		0,00	0	50,00	1.200	0	0

Anlage 5: **Flurkarte**

**Flurkarte Bayern**

86154 Augsburg, Höchstetterstr. 12



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

**Datenquelle**  
 Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: Oktober 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02949394 vom 07.10.2024 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® 2024

Anlage 6: **Hochwasser-/Starkregengefährdung**

**ZÜRS Hochwassergefährdung**

86154 Augsburg, Höchstetterstr. 12



**Gefährdungsklasse der Objektadresse**

<b>GK1</b>	<b>GK2</b>	<b>GK3</b>	<b>GK4</b>
------------	------------	------------	------------

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQ-extrem-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 HQ-frequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

**Datenquellen:** Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVents © VdS; Hintergrundkarte: TopoPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, iacubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flusznetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlegendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03051335 vom 26.11.2024 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® 2024

### Starkregengefährdung

86154 Augsburg, Höchstetterstr. 12



#### Gefährdungsklasse der Objektadresse



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

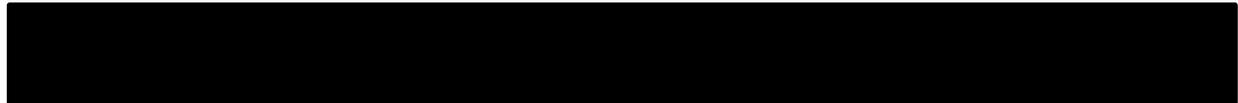
**Datenquelle**  
Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017  
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2024 (CC BY-SA 2.0)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03051335 vom 26.11.2024 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® 2024

Anlage 7: **Nebenfragen****Frage: Sind Mieter / Pächter vorhanden?**

Antwort: Es sind Mieter vorhanden. Siehe im Gutachten, Punkt 4 (Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag). Eine präzise Zuordnung der Mieter zu den jeweiligen Wohneinheiten konnte aufgrund unvollständiger / unzureichender Datenübermittlung nicht vorgenommen werden. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden folgende Namen auf den Klingelschildern dokumentiert:

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

Antwort: Das Bewertungsobjekt ist nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt, weshalb keine WEG-Verwaltung existiert.

**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: Es wurde keine vollständige Innenbesichtigung vorgenommen. Lediglich das Treppenhaus war im Rahmen des Ortstermins zugänglich. Der äußere Eindruck während des Ortstermins lässt vermuten, dass keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind.

**Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**

Antwort: Es wurde keine Innenbesichtigung der bewertungsgegenständlichen Wohneinheiten vorgenommen. Lediglich das Treppenhaus war im Rahmen des Ortstermins zugänglich. Dahingehend kann keine belastbare Aussage getroffen werden.

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

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

**Frage: Liegt ein Energieausweis vor?**

Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor.

**Frage: Sind Altlasten bekannt?**

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Augsburg (Umweltamt, Bodenschutz- und Abfallrecht) vom 27.11.2024 bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster (siehe Punkt 3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit).