



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



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

BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht
Schaezlerstraße 13
86150 Augsburg

K 34/24

Aschaffenburg, 17.09.2024

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz: Eigentumswohnung im Dachgeschoss

*Teileigentumsgrundbuch von Lechhausen, Blatt 33690
86,2/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Lechhausen,
Flurstück 421/353, Gebäude- und Freifläche, Wartenburger Straße 23*

*verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 11
gekennzeichneten Dachboden mit Keller.*



Wertermittlungstichtag: 06.08.2024
Qualitätstichtag: 06.08.2024

Verkehrswert: 295.000 € (fiktiv unbelastet)

Umfang: 67 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigung: 4 (3x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers)

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
2. Grundbuchdaten	7
3. Grundstücksbeschreibung	13
3.1 Lage	13
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	15
3.3 Erschließungszustand	15
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	16
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	16
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag	18
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	19
5.1 Vorbemerkung	19
5.2 Baubeschreibung	19
6. Flächenermittlung	25
6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)	25
6.2 Wohnfläche	25
6.3 Maß der baulichen Nutzung	25
7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	27
7.1 Wirtschaftslage in Deutschland	27
7.2 Immobilienmarkt Deutschland	28
7.3 Regionaler Immobilienmarkt	28
8. Wertermittlungsverfahren	29
8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	29
8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	29
9. Bodenwertermittlung	30
10. Ertragswertermittlung	33
10.1 Modell des Gutachterausschusses	34
10.2 Mietvertragliche Situation	34
10.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter	34
10.4 Ertragswertberechnung	38
11. Vergleichswertverfahren	39
11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	40
11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	41
11.3 Berechnung	43
12. Würdigung	45
13. Werteinfluss des (aufschiebend bedingten) Nießbrauchsrechts	46
14. Verkehrswert	49
15. Literaturverzeichnis	50
 Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	51
Anlage 2: Flurkarte	60
Anlage 3: Grundriss, Schnitt und Ansichten	61
Anlage 4: Auszug aus der Teilungserklärung	64
Anlage 5: Wohnflächenaufstellung	65
Anlage 6: Unwetterkarten	66

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Eigentumswohnung
Adresse:	Wartenburger Straße 23, 86165 Lechhausen
Auftraggeber:	Amtsgericht Augsburg Schaezlerstraße 13 86150 Augsburg
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen:	K 34/24
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Auftragsdatum:	29.05.2024
Wertermittlungsstichtag:	06.08.2024
Qualitätsstichtag:	06.08.2024
Wertermittlungsunterlagen:	Beschluss des Amtsgerichtes Augsburg vom 29.05.2024 Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Augsburg vom 29.05.2024
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Grundbuchauszug vom 06.08.2024 (zuletzt geändert am 09.04.2024) Eintragungsbewilligungsurkunden diverser Daten Liegenschaftskarte (1:1000) vom 01.07.2024 Bodenrichtwertabfrage über BORIS Bayern vom 01.07.2024 Immobilienmarktbericht der kreisfreien Stadt Augsburg 2023; Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg vom 05.08.2024 Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadt Augsburg vom 01.07.2024 Altlastenauskunft der Stadt Augsburg vom 11.07.2024 Teilungserklärung vom 04.12.2008 Eigentümerversammlungsprotokolle der Jahre 2021 - 2023 Nebenkostenabrechnung 2022 Denkmalauskunft vom 01.07.2024 Energieausweis vom 30.07.2018

Inbesitznahmebericht des Rechtsanwaltes Feß vom 15.06.2024

Bauantragsunterlagen und Baugenehmigung (vom 17.02.2011) hinsichtlich des Dachgeschossausbaus inkl. Wohnflächenberechnung und Grundriss.

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 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411))

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

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

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:	06.08.2024 (15:00 Uhr – 16:00 Uhr)
Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen des Ortstermins wurde das Wertermittlungsobjekt nicht vollumfänglich besichtigt. Der Spitzboden sowie Teile des Gemeinschaftseigentums (z.B. Heizungsraum) waren nicht zugänglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	Anonym Maximilian Zöller (Gutachter)
Allgemeine Anmerkungen:	Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig. Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen. Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang – nicht jedoch die Bearbeitungstiefe – des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

2. Grundbuchdaten

Auszug vom: 06.08.2024
Amtsgericht: Augsburg
Grundbuchbezirk: Lechhausen
Band: -
Grundbuchblatt: 33690
Gemarkung: Lechhausen

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	-	421/353	Gebäude- u. Freifläche	562 m ²

Es handelt sich um einen 86,2/1.000 Miteigentumsanteil an o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Dachboden mit Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 11.

Dem Bewertungsgegenstand sind die Sondernutzungsrechte an den KFZ-Stellplätzen Nr. 1 und Nr. 7 zugeordnet.

Abt. I, Eigentümer: Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Stellplatzbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 430/3, Gemarkung Lechhausen; gemäß Bewilligung vom 11.12.1970 URNr. 5029 Notar Kausen, Augsburg; Gleichrang mit Abt. II/2; eingetragen am 25.02.1971 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 02.02.2009.

- Keine Wertrelevanz -

Lfd. Nr. 2: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Stellplatzbenutzungsrecht für Stadt Augsburg; gemäß Bewilligung vom 11.12.1970 URNr. 5029 Notar Kausen, Augsburg; Gleichrang mit Abt. II/1; eingetragen am 25.02.1971 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 02.02.2009.

- Keine Wertrelevanz -

Lfd. Nr. 3: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 421/34, Gemarkung Lechhausen; gemäß Bewilligung vom 04.12.2008 URNr. 1761 Notar Hille, Augsburg; Gleichrang mit Abt. II/3,5,6,7,8,9,10; hier und auf den für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern eingetragen am 02.02.2009.

- Keine Wertrelevanz -

Lfd. Nr. 4: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 421/34, Gemarkung Lechhausen; gemäß Bewilligung vom 04.12.2008 URNr. 1761 Notar Hille, Augsburg; Gleichrang mit Abt. II/3,5,6,7,8,9,10; hier und auf den für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern eingetragen am 02.02.2009.

- Keine Wertrelevanz -

Lfd. Nr. 5: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Anbaurecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 421/34, Gemarkung Lechhausen; gemäß Bewilligung vom 04.12.2008 URNr. 1761 Notar Hille, Augsburg; Gleichrang mit Abt. II/3,4,6,7,8,9,10; hier und auf den für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern eingetragen am 02.02.2009.

- Keine Wertrelevanz -

Lfd. Nr. 6: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Abwasserkanal- und Revisionsschachtmitbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 421/34, Gemarkung Lechhausen; gemäß Bewilligung vom 04.12.2008 URNr. 1761 Notar Hille, Augsburg; Gleichrang mit Abt. II/3,4,5,7,8,9,10; hier und auf den für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern eingetragen am 02.02.2009.

- Keine Wertrelevanz -

Lfd. Nr. 7: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Mülltonnenmitbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 421/34, Gemarkung Lechhausen; gemäß Bewilligung vom 04.12.2008 URNr. 1761 Notar Hille, Augsburg; Gleichrang mit Abt. II/3,4,5,6,8,9,10; hier und auf den für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern eingetragen am 02.02.2009.

- Keine Wertrelevanz -

Lfd. Nr. 8: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Antennenanlagenmitbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 421/34, Gemarkung Lechhausen; gemäß Bewilligung vom 04.12.2008 URNr. 1761 Notar Hille, Augsburg; Gleichrang mit Abt. II/3,4,5,6,7,9,10; hier und auf den für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern eingetragen am 02.02.2009.

- Keine Wertrelevanz -

Lfd. Nr. 9: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Holzlagerungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 421/34, Gemarkung Lechhausen; gemäß Bewilligung vom 04.12.2008 URNr. 1761 Notar Hille, Augsburg; Gleichrang mit Abt. II/3,4,5,6,7,8,10; hier und auf den für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern eingetragen am 02.02.2009.

- Keine Wertrelevanz -

Lfd. Nr. 10: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Reallast (Wärmelieferungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von FlNr. 421/34, Gemarkung Lechhausen; Gleichrang mit Abt. II/3,4,5,6,7,8,9; gemäß Bewilligung vom 04.12.2008 URNr. 1761 Notar Hille, Augsburg; hier und auf den für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern eingetragen am 02.02.2009.

Gesamthaft: Blatt 33680, 33681, 33682, 33683, 33684, 33685, 33686, 33687, 33688, 33689, 33690 und 33691.

- Keine Wertrelevanz -

Lfd. Nr. 12: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Nießbrauch - aufschiebend bedingt - für Anonym und Anonym, als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; bedingt für den Überlebenden allein; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 26.11.2014 URNr. 2257 Notar Bernhard Hille, Augsburg; Rang vor Abt. III/2; eingetragen am 09.12.2014.

Wertrelevant: Siehe 13.

Lfd. Nr. 13: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: L 6/24); eingetragen am 09.04.2024.

- Keine Wertrelevanz -

Lfd. Nr. 14: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 34/24); eingetragen am 09.04.2024.

- Keine Wertrelevanz -

Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Abteilung III beinhaltet keine wertrelevanten Eintragungen.

Hinweis zum Bestandsverzeichnis:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschvermerke vorhanden.

Gemäß vorliegender Dienstbarkeitsbestellungsurkunde existiert zu Gunsten des wertermittlungsgegenständlichen Grundstücks ein Anbaurecht (dienendes Grundstück: 421/34).

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

Informationen zu Belastungen in Abteilung II:Lfd. Nr. 3: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Die Kostentragung, Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Eigentümer des Grundstücks Flst. 421/34 zu 20 % und dem Eigentümer des Grundstücks Flst. 421/353 zu 80 %.

Lfd. Nr. 4: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Den Eigentümern der an die Anlage angeschlossenen Grundstücke obliegt die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht sowie die Kostentragung gemeinschaftlich, im Verhältnis ihres jeweiligen Interesses an den Anlagen.

Lfd. Nr. 5: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Der Eigentümer des Grundstücks Fst. 421/353 und der Eigentümer des Grundstücks Fst. 421/34 räumen sich gegenseitig das unbefristete Recht ein, an der gemeinschaftlichen Grenze an das Nachbargebäude jeweils anzubauen und zwar jeweils in voller Höhe des Nachbargebäudes.

Lfd. Nr. 6: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Den Eigentümern der an die Anlage angeschlossenen Grundstücke obliegt die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht sowie die Kostentragung gemeinschaftlich, im Verhältnis ihres jeweiligen Interesses an den Anlagen.

Lfd. Nr. 7: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks und dem Eigentümer des dienenden Grundstücks obliegt die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht sowie die Kostentragung gemeinschaftlich, im Verhältnis ihres jeweiligen Interesses an den Anlagen.

Lfd. Nr. 8: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Den Eigentümern der an die Anlage angeschlossenen Grundstücke obliegt die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht sowie die Kostentragung gemeinschaftlich, im Verhältnis ihres jeweiligen Interesses an den Anlagen.

Lfd. Nr. 9: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks obliegt die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht, ebenso die Kostentragung.

Lfd. Nr. 10: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks verpflichtet sich zur Versorgung des herrschenden Grundstücks mit Wärme aus der auf dem dienenden Grundstück befindlichen Heizungsanlage, wobei für die näheren Einzelheiten der Lieferungsverpflichtung der ortsübliche Umfang maßgeblich ist. Die Lieferung der erforderlichen Wärmeeinheiten erfolgt dabei zu einem Preis, zu dem die Kosten gedeckt werden.

Berücksichtigung von Belastungen Abt. 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.

In vorliegendem Fall handelt es sich weitgehend um nicht wertrelevante Belastungen. Insbesondere lfd. Nr. 12 der Eintragungen

(Nießbrauchrecht) begründet regelmäßig einen Werteinfluss. Für den Fall, dass diese Belastung nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleiben sollte, erfolgt unter 13. dieses Gutachtens rein nachrichtlich die Darstellung der Auswirkungen auf den Verkehrswert resultierend aus ebendieser Belastung.

Aufteilung nach § 8 WEG:

Gemäß Teilungserklärung (UR-Nr. 1762/2008 Fi) vom 04.12.2008 wurde der Grundbesitz gem. § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Weise aufgeteilt, dass 10 Eigentumswohnungen (Nrn. 1-10, Wohnungseigentum), ein Dachboden (Nr. 11, Teileigentum) und ein Keller (Nr. 12, Teileigentum) mit in Summe 1000 Miteigentumsanteilen gebildet wurden.

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich dahingehend nach den Bestimmungen des WEG.

In der Gemeinschaftsordnung §1 (2) ist festgehalten, dass eine Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum – vorbehaltlich der öffentlich-rechtlichen Zulässigkeit – grundsätzlich gestattet ist. Eine Zustimmung der Eigentümer und dinglich Berechtigten der übrigen Einheiten ist nicht erforderlich.

Zudem ist unter §1 (6) vermerkt:

„Die Sondereigentumseinheit Nr. 11 wird voraussichtlich durch den teilenden Eigentümer oder etwaige Rechtsnachfolger auf eigene Kosten zu einer Wohneinheit ausgebaut. Hierzu werden Ver- und Entsorgungsleitungen zu dieser Einheit - ggf. auch hinter einer Verkofferung im Treppenhaus - gelegt und/oder Anschlüsse an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen vorgenommen, das Treppenhaus entsprechend im Bereich Dachgeschoß/Dachspitz ausgebaut und die Dachansicht durch Einbau von Dachfenstern und Gauben sowie ggf. durch Dachterrassen verändert. Das vorbezeichnete Sonderrecht ermächtigt auch sämtliche für den Dachgeschoßausbau und die Umwandlung in Wohnungseigentum erforderlichen Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben.“

In der Gemeinschaftsordnung sind zudem folgende wesentliche Bestimmungen vorhanden:

- Jeder Sondereigentümer ist auf seine Kosten zur Instandhaltung und Instandsetzung sowie zur Vornahme von Schönheitsreparaturen hinsichtlich seines Sondereigentums und hinsichtlich der folgenden Gebäudeteile verpflichtet, gleichgültig ob es sich dabei um Sonder- oder Gemeinschaftseigentum handelt: nichttragende Innenwände, Fußbodenbeläge, Innenseiten der Fenster, Wand- und Deckenputz innerhalb des Sondereigentums, Rollläden, Rollladenkästen, Estriche und Innenseiten der Balkone. Gleiches gilt für diejenigen Bereiche, die dem Sondereigentümer zur Sondernutzung zugewiesen sind. Die Beseitigung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Sondereigentümer.
- Die Kostenverteilung von Lasten erfolgt nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile (Ausnahme: Kosten, die gesondert messbar sind, Heizung/Warmwasser und Verwalterkosten).

- Die Verkehrssicherungspflicht sowie die Kosten der Unterhaltung und Instandsetzung der Sondernutzungsfläche hat der jeweilige Sondernutzungsberechtigte zu tragen, ebenso die Kosten für Räumen und Streuen im Winter.
- Die Stimmrechte der Eigentümer richten sich nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

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

Dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an den im Grundriss mit Nr. 1 und Nr. 7 bezeichneten PKW-Abstellplätzen sowie den mit Nr. 11 bezeichneten Kellerraum zugeordnet.

Zum Wertermittlungsstichtag erfolgt die WEG-Verwaltung durch die CORRECTAS Grundbesitzverwaltung GmbH, Mozartstraße 6 in 86150 Augsburg.

Hinweis:

Bei dem Wertermittlungsgegenstand handelt es sich gem. Grundbuchauszug vom 06.08.2024 um ein Teileigentum. Vor dem Hintergrund der getroffenen Festlegungen in der Teilungserklärung ist die Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum – vorbehaltlich der öffentlich-rechtlichen Zulässigkeit – gestattet. Die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit ist gem. vorliegender Baugenehmigung gegeben. Dahingehend erfolgt diese Wertermittlung unter Zugrundelegung eines Wohnungseigentums. Gleichzeitig wird – zur Berücksichtigung von noch anfallenden Kosten für Notariat/Grundbuchamt im Zuge der Umwandlung in Wohnungseigentum – ein pauschaler Kostenansatz von 5.000 EUR als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht. Siehe 10.3.5.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Bayern
Landkreis:	Kreisfreie Stadt Augsburg
Stadtteil:	Lechhausen
Einwohnerzahl und Prognose:	Rd. 303.000 Einwohner (Stand: 30.09.2024) Einwohnerprognose: positiv, Zuwanderung +8,1 % zwischen 2020 und 2040, Zukunftsprognose Stadt Augsburg: „leichte Chancen“ (bundesweiter Rang 119 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2022)
Demografietyt / Raumordnung:	7 „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ (gem. Wegweiser Kommune) Oberzentrum
Umliegende Städte / Gemeinden:	München (76 km), Ingolstadt (84 km), Ulm (87 km)
Kaufkraftindex:	96,8 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	5,8 % (Augsburg Stadt, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 06/2024) 5,8 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 06/2024)
Infrastruktur:	Erschließung durch die Autobahn A8 sowie die Bundesstraßen B2, B17 und B300. Anbindung an das überregionale/bundesweite Schienennetz durch den Hauptbahnhof Augsburg. Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Bus- und S-Bahnlinien.
Wirtschaft / Industrie:	Augsburg ist vom Maschinenbau, der Automobilindustrie sowie der Luft- und Raumfahrt geprägt. Zudem ist Augsburg eine Universitätsstadt. Unternehmen wie MAN Energy Solutions, KUKA AG und die Universität Augsburg gehören zu den größten Arbeitgebern.



Makrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.2 Mikrolage

Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Lechhausen. In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise. Es handelt sich um eine mehrgeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung.

Pkw-Abstellflächen stehen direkt auf dem Bewertungsgrundstück zur Verfügung.

Infrastruktur:

Entfernung zu:

Kindergarten in km: 0,4,

Grundschule in km: 0,5,

weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 4,

weiterführenden Schule (Realschule) in km: 3,

weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 3,

Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 0,8,

größeren Einkaufszentrum in km: 2,

Medizinischen Nahversorgung in km: 1,

Klinikum in km: 2,

ÖPNV - Bushaltestelle in km: 0,3,

Stadtzentrum in km: 2,

Autobahnanschluss in km: 5,

ICE – Bahnhof (Augsburg) in km: 3,

Flughafen (München) in km: 84.

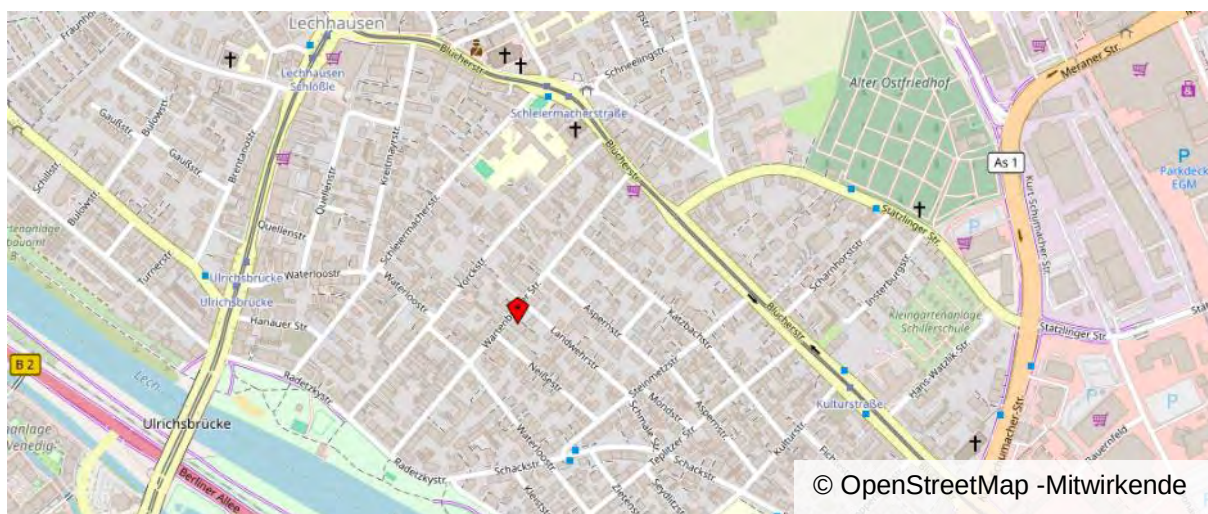
Freizeit-/Kulturangebot:

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 Wohnstraße „Wartenburger Straße“, die unterdurchschnittlich stark befahren wird.

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)

Verkehrsanbindung:	Gut
Infrastruktur:	Gut
Wohnlage:	„Mittel“ (Mikroperspektive) bzw. „Gut“ (Makroperspektive)

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2024, Abruf am 01.07.2024
Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 01.07.2024
Bayrisches Landesamt für Statistik, Abruf am 01.07.2024
Prognos – Zukunftsatlas 2022, Abruf am 01.07.2024
Openstreetmap, Abruf am 01.07.2024
Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 01.07.2024

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie:	weitgehend ebenerdig
Grundstücksgröße:	562 m ² - gemäß Grundbuch
Grundstücksgestalt:	rechteckig
Grundstückstiefe / Straßenfront:	ca. 24 m / ca. 23 m
Eckgrundstück:	Nein
Grenzverhältnisse:	Es besteht eine Grenzbebauung zum benachbarten Flst. 421/34. Ein Überbau kann dahingehend nicht ausgeschlossen werden.

3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück wird von der "Wartenburger Straße" aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über die „Wartenburger Straße“ erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Anliegerstraße, Straße voll ausgebaut und in gutem Zustand, Fahrbahn mit Asphaltbelag, Ein Gehweg ist zweiseitig ausgebildet, Straßenbeleuchtung ist vorhanden.
Versorgung- und Abwasser:	Trinkwasseranschluss, Stromanschluss (Erdkabel), Telekommunikation (Telefon/Internet), Erdgasanschluss, Übliche Spartenanschlüsse sind 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 vom 11.07.2024 der Stadt Augsburg wird das bewertungsgegenständliche Grundstück nicht im Altlastenkataster geführt.

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

Bodenverhältnisse

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

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

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

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

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

Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:

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

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:

mittel

3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

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

Im Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich insofern nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Eigenart der näheren Umgebung kann wie folgt beschrieben werden:

Art der Baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Bauweise:

offene Bauweise

Geschossigkeit:

III-IV

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 01.07.2024 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 Stellplatzabläse(n) entrichtet wurden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungs- und abgabenbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren

Das Grundstück ist gemäß schriftlicher Mitteilung des Stadtplanungsamtes Augsburg vom 01.07.2024 nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Eine Abfrage über die Stadt Augsburg am 01.07.2024 ergab für den Wertermittlungsgegenstand keine Eintragung in der Denkmalliste.

Baulasten

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

Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastfreiheit unterstellt.

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

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

**Nutzung des Objektes,
ggf. Historie:**

Die zu bewertende Immobilie ist vermietet.

Im Falle einer Vermietung kann diese bei vorliegendem berechtigtem Interesse i.d.R. durch das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gem. § 57a ZVG unter Einhaltung der gesetzlichen Frist beendet werden. Aufgrund dessen wird einer vorhandenen Vermietung keine signifikante Wertrelevanz beigemessen.

Miet- und Pachtverträge:

Dem Gutachter liegt kein Mietvertrag vor.

Gemäß vorliegendem Inbesitznahmebericht wurde der Mietvertrag seitens des Mieters zunächst zum 31.03.2024 ordentlich gekündigt, bevor das Mietverhältnis im Anschluss weiter fortgesetzt wurde. Demnach beträgt der vereinbarte Mietzins monatlich € 1.300,00 (warm). Inwiefern die Stellplätze in der Miete enthalten sind, ist nicht bekannt.

Vorstehende Informationen können ausdrücklich mit Unsicherheiten behaftet sein.

Gewerbebetrieb:

Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.

Wohnpreisbindung:

Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) handelt.

**Nicht eingetragene Lasten
und Rechte:**

Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuches keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkung

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

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

5.2 Baubeschreibung

5.2.1 Gemeinschaftseigentum

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, Dachgeschoss
Wohneinheiten:	11
Baujahr:	1973
Nutzung:	Wohnnutzung
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise Dachgeschoss ausgebaut, Spitzboden nicht ausgebaut
Fundamente:	Streifenfundamente (Annahme)
Keller / UG:	vollständig unterkellert Mauerwerk (massiv)
Fassade:	Lochfassade Putzfassade mit Anstrich Keine zusätzliche Dämmung
Außenwände:	massives Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton in allen Geschossen
Hauseingang:	Hauseingangstüre aus Aluminium mit Verglasung, zentraler Hauseingang, überdachter Eingangsbereich, Gegensprechanlage vorhanden
Dach:	Form: Satteldach Konstruktion: Kehlbalkendach Dacheindeckung aus Biberschwanzziegeln Dämmung teilweise vorhanden
Treppenhaus / Flur / Aufzug:	Treppe aus Beton mit Kunststeinbelag,

	Zwei- bzw. Dreispänner, Aufzug nicht vorhanden
Erschließung:	Horizontale Erschließung der Wohneinheiten über den Treppenpodest.
Elektroinstallationen:	Einfache bis mittlere Ausstattung.
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Gaszentralheizung, Warmwasserversorgung: zentral
Außenanlagen:	Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs. Wesentliche bauliche Außenanlagen sind: - Ver- und Entsorgungsleitungen - Zugang/Zufahrt sind befestigt mit Betonsteinpflaster - befestigte Stellplätze für PKW im Freien Wesentliche sonstige Anlagen: -
Modernisierungen:	Innerhalb der letzten ca. zehn Jahre wurden gemäß vorliegendem Informationsstand bzw. gemäß Eindruck im Rahmen des Ortstermins im Wesentlichen folgende Modernisierung durchgeführt: - Austausch der Gaszentralheizung (ca. 2021)
Baumängel / Bauschäden:	Wesentliche Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins nicht ersichtlich. Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen. Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.
Energetischer Zustand:	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.

	Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag vor. Dieser besitzt Gültigkeit bis zum 29.07.2028. Der Primärenergiebedarf des Gebäudes liegt bei rd. 192 kWh/(m²·a) und liegt damit im Bereich „energetisch nicht wesentlich modernisiert“.
Beurteilung des baulichen Zustands:	Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen mittleren Zustand auf. Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt durchschnittlich gepflegten Eindruck.
WEG-Verwaltung:	Correctas Grundbesitzverwaltung GmbH Mozartstraße 8, 86150 Augsburg
WEG-Protokolle, Instandhaltungsrücklage, Sonderumlagen:	WEG-Protokolle wurden für diese Bewertung aus den Jahren 2021, 2022 und 2023 zur Verfügung gestellt. Demnach wurde im Jahr 2021 der Austausch der Gaszentralheizung beschlossen. Die Kosten für die Maßnahmen sollten gemäß WEG-Protokoll der Instandhaltungsrücklage entnommen werden. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage betrug zum 31.12.2022 gemäß zur Verfügung gestellter Nebenkostenabrechnung 52.593,21 €, davon entfallen anteilig (gem. Miteigentumsanteil) ca. 4.533,53 € auf das Bewertungsobjekt.
Hausgeld:	288,61 € (gem. Wirtschaftsplan 01.01.2023 – 31.12.2023) (222,38 € Betriebs-/Verwaltungskosten + 66,23 € Instandhaltungsrücklage)
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.

5.2.2 Sondereigentum (Wohnung Nr.-SE 11)

Das Dachgeschoss wurde im Jahr 2011 ausgebaut, nachdem die Fläche zuvor als Dachboden genutzt wurde. Demnach stammt der gesamte Ausbau aus dem Jahr 2011.

Art/Typ:	3-Zimmer-Wohnung Die Wohnung besteht aus einem Wohnzimmer mit offener Küche, zwei weiteren Zimmern, Bad und Flur. Das Bad ist mit Badewanne, Dusche, Toilette und Waschtisch ausgestattet. Die Wohnung verfügt über eine vom Wohnzimmer aus begehbare Dachterrasse.
Wohn-/Nutzfläche:	70,54 m² WF gemäß vorliegender Flächenberechnung des Bauantrags (s. Anlage 5). Augenscheinlich ist in o.g. Fläche der anzurechnende Teil der Dachterrasse (anteilig ca. 1,43 m²) nicht enthalten. Dahingehend

wird im Rahmen dieser Wertermittlung von einer Wohnfläche von rd. 72 m² ausgegangen.

Hinweis: Die Flächenangabe ist ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt. Seitens des Sachverständigen wird keine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben übernommen.

Etage:	Dachgeschoss
Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:	Offener Wohn- / Ess- / Kochbereich, Zwei (Schlaf)-Zimmer, Badezimmer, Flur Belichtung/Besonnung gut Anzahl und Größe der Fenster überdurchschnittlich Grundrissgestaltung zeitgemäß
Ausrichtung:	Südosten
Decken / Deckenhöhe:	Deckenhöhe ca. 2,32 m, Deckenbelag: Tapete/Malervlies
Wände:	Innenwände in Leichtbauweise Wandbelag Tapete/Malervlies
Fußböden:	Laminat, Fliesen (Bad)
Türen:	Wohnungseingangstüre aus Holz (einfacher Art), Innentüren aus Holzwerkstoff mit Furnier in Holzzargen (mittlerer Art)
Fenster:	Weitgehend Kunststofffenster mit Isolierverglasung (zweifach), Balkontür aus Kunststoff mit Dreifachisolierverglasung, Dachflächenfenster höheren Standards (Velux)
Belüftung:	manuell über Fenster
Heizung:	Über Flächenheizkörper (Typ 21) bzw. Handtuchwärmer (Bad)
Sanitärinstallationen:	Mittlere bis gehobene Ausstattung, Bad mit WC, Waschtisch, Dusche und Badewanne (Tageslichtbad), Gäste-WC nicht vorhanden
Elektroinstallationen:	mittlere Ausstattung, dreiadrige Leitungen, FI-Schutzschalter vorhanden, Anzahl an Steckdosen: durchschnittlich, Gegensprechanlage vorhanden.
Dachterrasse:	vorhanden (Ausrichtung nach Süden), zugänglich über den Wohnbereich, Fluchtleiter über die südwestliche Seite des Gebäudes
Sonstige Räume/ Nutzflächen:	Spitzboden (begehrbar über eine Schubtreppe) ¹ ,

¹ Der Spitzboden wurde im Zuge des Ortstermins nicht zugänglich gemacht. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um einen normalen Spitzboden handelt, der primär einfachen Lagerzwecken dient.

Kellerabteil Nr.-SE 11 (Holzverschlag),
Sondernutzungsrecht an den Kfz-Stellplätzen Nr. 1 und 7

Modernisierungen:

Vollständiger Ausbau im Jahr 2011

Baumängel / Bauschäden:

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

- Beschädigter, verwitterter Balkonbelag
- Balkontür mit defekter Aufhängung und Abdichtung
- Wasserschäden im Sockelbereich des Balkonaustritts
- beschädigter Oberbodenbelag vor dem Balkonaustritt

Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.

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

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.

Einbauküche

Soweit die Einbauküche als bewegliche Sache (ein Entfernen ist zerstörungsfrei bzw. unter verhältnismäßigem Aufwand möglich) angesehen werden kann, ist sie als Zubehör einzuordnen, da sie ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt ist und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis steht. Die für die Zubehöreigenschaft erforderliche Widmung liegt darin, dass die Küche für die Bedürfnisse des Hauses entsprechend angeschafft wurde.

Die Einbauküche des Wertermittlungsobjektes erscheint mittleren Standards, macht einen gepflegten Eindruck und verfügt unter anderem über einen Herd mit Kochfeld und Abzugshaube, einen Kühlschrank und eine Spülmaschine. Wann genau die Küche eingebaut wurde, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen. Es wird folgender (Zeit-)Wert für die Einbauküche frei geschätzt: 2.500 €

Die freie Schätzung des Wertes für das Zubehör orientiert sich pauschal an den visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung. Auch wenn diese freie Schätzung nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt worden ist, kann dieser Wert nur als grober Anhalt für das Zwangsversteigerungsverfahren und für eine Vermögensentscheidung eines Erstehers dienen. Eine genaue Ermittlung des Restwerts des Zubehörs ist nicht im Rahmen eines

Verkehrswertgutachtens, sondern nur durch ein explizites Zubehörgutachten durch einen ausgebildeten Spezialisten mit entsprechender Einzelbewertung möglich, das aber auftragsgemäß nicht Gegenstand dieses Sachverständigenauftrags ist. Dritte, die auf der Grundlage dieser freien Schätzung des Zubehörs beabsichtigen, Vermögensdispositionen zu treffen, werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie die Rechtslage bzgl. der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse und den Wert des hier aufgeführten Zubehörs nochmals eigenständig prüfen bzw. ermitteln müssen, bevor sie über ihr Vermögen entscheiden.

Ausstattungsstandard:

Insgesamt handelt es sich um einen mittleren Ausstattungsstandard der Wohnung.

Auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins weist die Wohnung - mit Ausnahme des Balkons bzw. des Balkonaustritts bzw. der Balkontür - einen überwiegend guten Zustand mit normalen Gebrauchsspuren auf.

Hinweis:

Dem Sachverständigen lag die Baugenehmigung des Dachgeschossausbaus vom 17.02.2011 vor. Gemäß vorliegender Information wurde im Zuge des Dachgeschossausbaus ein Stellplatzablösebetrag an die Stadt Augsburg gezahlt.

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.

6. Flächenermittlung

6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

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

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

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben:

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

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 1.347 m².

KG:	23,96 m x 11,24 m =	269,31 m ² BGF
EG:	23,96 m x 11,24 m =	269,31 m ² BGF
1. OG:	23,96 m x 11,24 m =	269,31 m ² BGF
2. OG:	23,96 m x 11,24 m =	269,31 m ² BGF
DG:	<u>23,96 m x 11,24 m =</u>	<u>269,31 m² BGF</u>
		1.346,55 m ² BGF

6.2 Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde auf Basis der vorliegenden Wohnflächenaufstellung vom 28.10.2010 übernommen.

Die Wohnfläche beläuft sich dahingehend insgesamt auf ca. 72 m², siehe auch 5.2.2.

Hinweis/Klarstellung:

Hinsichtlich des vorliegenden Grundrisses konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung – mit Ausnahme der tatsächlich nicht existenten Trennwand zwischen Küche und Wohn-/Esszimmer – keine Abweichungen die Raumaufteilung betreffend festgestellt werden. Die tatsächliche Ausführung entspricht gemäß Eindruck im Ortstermin den Planunterlagen. Abweichungen können jedoch nicht ausgeschlossen werden. 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 1,20 m [neu 1,40 m] höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Vollgeschossprüfung

Kellergeschoss	Unter Geländeoberfläche		→	Kein Vollgeschoss
Erdgeschoss	Tats. Höhe	≥ 2,30 m	→	Vollgeschoss
1. Obergeschoss	Tats. Höhe	≥ 2,30 m	→	Vollgeschoss
2. Obergeschoss	Tats. Höhe	≥ 2,30 m	→	Vollgeschoss
Dachgeschoss*	Tats. Höhe*	< 2,30 m	→	Kein Vollgeschoss
Σ:				3 Vollgeschosse

*(Annahme: Über mindestens 2/3 der Grundfläche)

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Bebaute Grundfläche	269,31 m ²		
Grundstücksfläche	562 m ²		
Grundflächenzahl (GRZ)	269,31 m ²	/ 562 m ² →	0,48

Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Geschossfläche	807,93 m ²		
Grundstücksfläche	562 m ²		
Geschossflächenzahl (GRZ)	807,93 m ²	/ 562 m ² →	1,44

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	1.010 m ²		
Grundstücksfläche	562 m ²		
WGFZ	1.010 m ²	/ 562 m ² →	Rd. 1,8

7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage^{2,3,4,5,6,7,8,9,10}

7.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Die ifo Konjunkturprognose für den Sommer 2024 zeigt eine langsame Erholung der deutschen Wirtschaft, doch ein umfassendes Wirtschaftswunder bleibt aus. Im Vergleich zu anderen europäischen Ländern verzeichnet Deutschland zwar eine Verbesserung, allerdings bleibt die wirtschaftliche Unsicherheit weiterhin bestehen. 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. Für das laufende Jahr 2024 wird nun ein Anstieg des preisbereinigten BIP um 0,4 % erwartet, während für das Jahr 2025 ein Wachstum von 1,5 % prognostiziert wird. Die Arbeitslosenquote wird voraussichtlich von durchschnittlich 5,9 % im Jahr 2024 auf 5,6 % im Jahr 2025 sinken, während die Kerninflationsrate weiterhin leicht über der Gesamtinflationsrate bleiben dürfte.

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, während die Industrieproduktion nur geringfügig um 0,2 % zulegte. Im Mai 2024 jedoch verzeichnete das produzierende Gewerbe einen Rückgang um 2,5 % gegenüber dem Vormonat, was die anhaltende Volatilität der wirtschaftlichen Erholung widerspiegelt. Der private Konsum blieb weiterhin schwach und sank im ersten Quartal 2024 um 0,4 % im Vergleich zum Vorquartal, was die Unsicherheiten in der wirtschaftlichen Entwicklung weiter verstärkte.

Im Außenhandel und der Weltwirtschaft zeigte sich eine gemischte Entwicklung. Im ersten Quartal 2024 stiegen die Exporte von Waren und Dienstleistungen um 1,1 % gegenüber dem Vorquartal, angetrieben durch einen Anstieg der Warenexporte um 2,1 %. Gleichzeitig gingen die Dienstleistungsexporte um 2,9 % zurück. Die Importe nahmen insgesamt um 0,6 % zu. Im Mai 2024 erhielt die Erholung des Außenhandels jedoch einen Dämpfer, da die Exporte um 2,0 % und die Importe um 5,5 % im Vergleich zum Vormonat zurückgingen. Trotz dieser Rückschläge erwarten deutsche Wirtschaftsforschungsinstitute, dass sich der Welthandel im weiteren Verlauf des Jahres 2024 langsam erholen wird.

Im Baugewerbe und der Industrie war die Entwicklung unsymmetrisch. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen im Mai 2024 um 2,7 % gegenüber dem Vorjahr, wobei die Preise für Ausbauarbeiten deutlich stärker um 4,1 % stiegen als die Preise für Rohbauarbeiten, welche nur um 0,6 % zunahmen. Die Produktionsleistung in der Bauwirtschaft stieg im ersten Quartal 2024 aufgrund günstigerer Witterungsbedingungen um 2,5 % gegenüber dem Vorquartal, während die Bruttowertschöpfung in der Industrie moderat um 0,2 % zunahm.

Die Inflation verzeichnete im Sommer 2024 einen leichten Rückgang. Im Juli 2024 lag sie bei 2,3 %, leicht höher als im Juni mit 2,2 %. Besonders die Preisrückgänge von Energieprodukten, welche um 1,7 % gegenüber dem Vorjahr sanken, trugen dazu bei. Gleichzeitig stiegen die Preise für Dienstleistungen weiterhin überdurchschnittlich um 3,9 %.

Insgesamt bleibt die deutsche Wirtschaft vor Herausforderungen. Die wirtschaftliche Erholung verzögert sich, und die Unsicherheiten, insbesondere im Außenhandel und im produzierenden Gewerbe, bleiben bestehen.

² Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 1. Quartal 2024

³ Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand Juli 2024

⁴ Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand Juli 2024

⁵ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Juli 2024

⁶ ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – 20. Juni 2024

⁷ JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q2 2024

⁸ Colliers, City Survey Q2 2024

⁹ Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, 2024

¹⁰ Immobilienmarktbericht der kreisfreien Stadt Augsburg 2023

7.2 Immobilienmarkt Deutschland

Im ersten Halbjahr 2024 erholte sich der deutsche Immobilieninvestmentmarkt langsam. Das Transaktionsvolumen stieg im Vergleich zum Vorjahr um 10 % auf 15,7 Milliarden Euro. Besonders im zweiten Quartal zeigten sich deutliche Belebungstendenzen. 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. Die fünfjährigen Swap-Rates und Umlaufrenditen für deutsche Staatsanleihen tendierten nach der Zinssenkung sogar leicht nach oben. Die EZB ließ offen, ob weitere Zinssenkungen folgen werden, da der Fokus nach wie vor auf der Bekämpfung der anhaltend hohen Inflation liegt. 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 einen starken Zuwachs von 63 % gegenüber dem Vorjahr, während das Transaktionsvolumen bei Büroimmobilien mit 3 Milliarden Euro stagnierte. Einzelhandelsimmobilien profitierten von Großtransaktionen, während insolvente Entwicklerprojekte 21 % des Transaktionsvolumens ausmachten. Der Wohninvestmentmarkt erholte sich leicht im zweiten Quartal, wobei das Transaktionsvolumen um 80 % gegenüber dem ersten Quartal anstieg. Gleichzeitig sanken die Baugenehmigungen im ersten Halbjahr um 21,1 %, was auf einen Rückgang im Wohnungsneubau hinweist – insbesondere bei Einfamilienhäusern (-30,9 %). Mieten für Wohnimmobilien stiegen in den A-Städten um etwa 8 %, während die Spitzenmieten für Büroimmobilien in München und Düsseldorf zweistellig zulegten. Die Leerstandsquote im Bürosegment stieg auf 6,7 %, während im Einzelhandel insbesondere Fachmärkte und Nahversorgungszentren mit einer Spitzenrendite von 5,40 % gefragt blieben.

Trotz der Unsicherheiten verzeichnet die Grundstimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt wieder leicht positive Tendenzen. Investoren setzen auf eine Stabilisierung der Preise und Renditen sowie auf eine weitere Erholung des Marktes im zweiten Halbjahr 2024.

7.3 Regionaler Immobilienmarkt

Der regionale Immobilienmarkt zeigte eine negative Entwicklung zwischen den Jahren 2020 bis 2023. 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 Lechhausen fielen dabei 2023 rd. 380 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 179 Mio. € auf Lechhausen.

Es stehen zum Abrufdatum 06.08.2024 keine vergleichbaren Immobilien auf Immobilienplattformen im Umkreis von 1 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.

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

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 BORIS-Bayern liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 11527) zum Stichtag 01.01.2022 bei 1.300 €/m².

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnen
WGFZ:	1,0

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m²)	rentierlich	Wert (€/m²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 421/353	Baureifes Land	562	Ja	1.885,00	1.059.370 €

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	1.059.370 €
Bodenwert	(unrentierlicher Anteil):	0 €
Bodenwert	(gesamt):	1.059.370 €
Bodenwert	(gesamt, gerundet):	1.059.000 €

Bodenwert anteilig	MEA = 86,2/1000	91.000 €
---------------------------	-----------------	----------

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:	01.01.2022	1.300 €/m² Bodenrichtwert
Stichtag Wertermittlung:	06.08.2024	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0%	

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung mehr als zwei Jahre zurück. Seitens des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg wird für die Gemarkung Lechhausen eine konjunkturelle Entwicklung der Baulandpreise zum Stichtag 01.01.2022 von 7,5% ausgewiesen. Weitergehende Bodenpreisindizes zwecks konjunktureller Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wurden bislang nicht veröffentlicht. Es ist davon auszugehen, dass der Grundstücksmarkt seit Ableitung des Bodenrichtwertes zunächst im ersten Quartal 2022 einem weiteren Anstieg unterlag, ehe seit Q2 2022 eine Abkühlung des Marktes erfolgte. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird auf eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes verzichtet.

Zeitliche Fortschreibung um 0 %: 1.300,00 €/m²

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	-	562 m²	1,00
Lage:	-	-	1,00
Art der Nutzung:	Wohnen	Wohnen	1,00
Maß der baul. Nutzung:	WGFZ: 1,0	WGFZ: 1,8	1,45
Sonstiges:	-	-	1,00
Gesamt			1,45
Angepasster Bodenrichtwert rd. in €/m²			1.885

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 Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg empfohlenen Umrechnungskoeffizienten eine Anpassung. Die Koeffizienten für „Wohnbauland für Geschossbauflächen und Mischnutzung“ ergeben sich zu 1,45 (Wertermittlungsobjekt) bzw. 1,00 (Bodenrichtwertgrundstück), mithin entspricht der Anpassungsfaktor 1,45.

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.

Allgemeines Ertragswertverfahren	Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Periodisches Ertragswertverfahren
Jahresrohertrag		Roherträge der Perioden
Abzüglich Bewirtschaftungskosten (BWK)		Abzgl. BWK
Jahresreinertrag		Reinerträge der Perioden
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
(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert		
Ggf. Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		
Ertragswert		

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:

Untersuchungszeitraum:	2023
Jahresrohertrag:	Tatsächliche Mieten nach Prüfung auf Marktüblichkeit. Bei deutlichem Abweichen auf Grundlage des Augsburger Mietspiegels, des IVD-Cityreports und interner Mietensammlung
Bewirtschaftungskosten:	in Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV 2021
Gesamtnutzungsdauer:	in Anlehnung an § 4 Abs. 2, Anlage 1 ImmoWertV 2021 Für Eigentumswohnungen: 80 Jahre
(Modifizierte) Restnutzungsdauer:	Mind. 20 Jahre

10.2 Mietvertragliche Situation

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

10.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter

10.3.1 Rohertrag

Zur Bemessung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge abzuleiten. 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.

Gemäß Online-Mietspiegel der Stadt Augsburg (2023) wird für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 72 m² und den Kriterien/Ausstattungsmerkmalen des Bewertungsobjektes eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von rd. 10 €/m² (Spanne zwischen rd. 8 €/m² und rd. 12 €/m²) angegeben.

Gemäß on-geo Vergleichsmieten für Wohnimmobilien reicht die Mietspanne in Augsburg, Lechhausen für Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von 70 m², Baujahr 2011, im durchschnittlichen Zustand von 12,10 €/m² bis 17,09 €/m².

Angebotsmieten in Internetportalen (Immobilienscout24, Immonet, Immowelt) liegen zum Wertermittlungsstichtag zwischen ca. 10,00 €/m² und ca. 19,00 €/m². Hierbei handelt es allerdings teilweise um umfangreich sanierte Bestandsgebäude mit teilweise höherer Wertigkeit. Diese sind somit nur bedingt mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar.

Die Plattform Homeday weist für den entsprechenden Bereich um das Wertermittlungsobjekt einen durchschnittlichen Mietpreis von 13,40 €/m² für Eigentumswohnungen aus.

Mit Blick auf Lage und Größe sowie unterstelltem Zustand und unterstellter Ausstattung der Wohnung sowie vor dem Hintergrund der vorliegenden Vergleichsmieten/Vergleichsspannen, wird im Rahmen der Ertragswertermittlung die Miethöhe mit 11,25 €/m² Wohnfläche als marktüblich erachtet. Für die Außenstellplätze werden 40 € pro Monat 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 modellkonform ein pauschaler Verwaltungskostenansatz von 412 € je Wohneinheit und 50 € je Außenstellplatz 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 14,00 €/m² Wohnfläche bzw. mit 50 €/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. 17 % des Jahresrohertrags und liegen damit in einer für vorliegende Nutzung üblichen Größenordnung.

10.3.3 Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Gesamtnutzungsdauer, in Anlehnung an die Herangehensweise des zuständigen Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Liegenschaftszinssätze, mit 80 Jahren in Ansatz gebracht.

In vorliegendem Fall handelt es sich um eine im Jahr 2011 komplett neu errichtete/ausgebaute Dachgeschosswohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus des Baujahres 1973. Während diverse wesentliche Gebäudebauteile zum Qualitätsstichtag bereits über 50 Jahre alt sind, sind alle die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung betreffenden Gewerke lediglich ca. 13 Jahre alt. Unter Ansatz eines Wägungsanteils von 1/3 für das Sondereigentum (Bj. 2011) und 2/3 für das Gemeinschaftseigentum (Bj. 1973) ergibt sich ein fiktives Baujahr von ca. 1986.

Unter Anwendung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und eines fiktiven Baujahres 1986 ergibt sich rechnerisch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 42 Jahren. Im Rahmen vorliegender Wertermittlung wird mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 42 Jahren gerechnet. In der näheren Vergangenheit durchgeführte Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum (insb. Austausch der Heizung) sind hierin berücksichtigt.

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.

Für Eigentumswohnungen in Lechhausen wurde anhand der Kennzahlen von insgesamt 128 Verkaufsfällen (Stichprobe) ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 1,46 % (1. Quartil 0,99 %, 3. Quartil 1,89 %) angegeben. Die Stichprobe kann im Mittel wie folgt beschrieben werden:

- Restnutzungsdauer 40 Jahre (1.Q = 31 Jahre, 3.Q = 49 Jahre)

- Wohnfläche von 63 m² (1.Q = 51 m², 3.Q = 76 m²)
- Baujahr 1975 (1.Q = 1969, 3.Q = 1987)
- Rohertragsfaktor 30,47 (1.Q = 26,95, 3.Q = 33,36)
- Bodenwertanteil 33,71% (1.Q = 25,44%, 3.Q = 39,75%)

Der Liegenschaftszinssatz wird im Rahmen vorliegender Bewertung - unter Beachtung der objekt-spezifischen Gegebenheiten (mittlere Wohnlage, mittlere bis gute Ausstattung, Anzahl von 11 Wohnungen im Haus) sowie der übrigen Bewertungsparameter - mit 1,8 % in Ansatz gebracht.

10.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

Wertung:

Baumängel/Bauschäden sowie die damit verbundenen Beseitigungskosten haben im üblichen Marktgeschehen einen umso geringeren Einfluss auf den Marktwert, (i) je angespannter die Lage auf

dem einschlägigen Grundstücksmarkt ist, (ii) je besser die Lage ist und (ii) je älter das jeweilige Gebäude ist.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung erfolgt die Berücksichtigung von Instandhaltungsstau i.H.v. rd. 3.800 €. Dieser Betrag ergibt sich wie folgt:

	Maßnahme	Anrechnung	Werteinfluss
Nicht disponible Instandsetzungskosten			
Reparatur Balkontür	750 €	100%	750 €
Instandsetzung Sockel u. Austausch Fußboden	2.000 €	100%	2.000 €
Austausch Balkonbelag	1.000 €	100%	1.000 €
Disponible Instandsetzungskosten (alterswertgemindert)			
			3.750 €
Gesamt rd.:			3.800 €

Ein darüberhinausgehender Abschlag wegen Instandhaltungsstau kann im Rahmen der Wertermittlung als nicht erforderlich angesehen werden, da geringfügige Aufwendungen, Schäden und Gebrauchsspuren bereits ausreichend in der in Ansatz gebrachten Restnutzungsdauer/Alterswertminderung erfasst sind.

Umwandlung in Wohnungseigentum: Bei dem Wertermittlungsgegenstand handelt es sich gem. Grundbuchauszug vom 06.08.2024 um ein Teileigentum. Es wird – zur Berücksichtigung von noch anfallenden Kosten für Notariat/Grundbuchamt im Zuge der Umwandlung in Wohnungseigentum – ein pauschaler Kostenansatz von 5.000 EUR als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht

10.4 Ertragswertberechnung

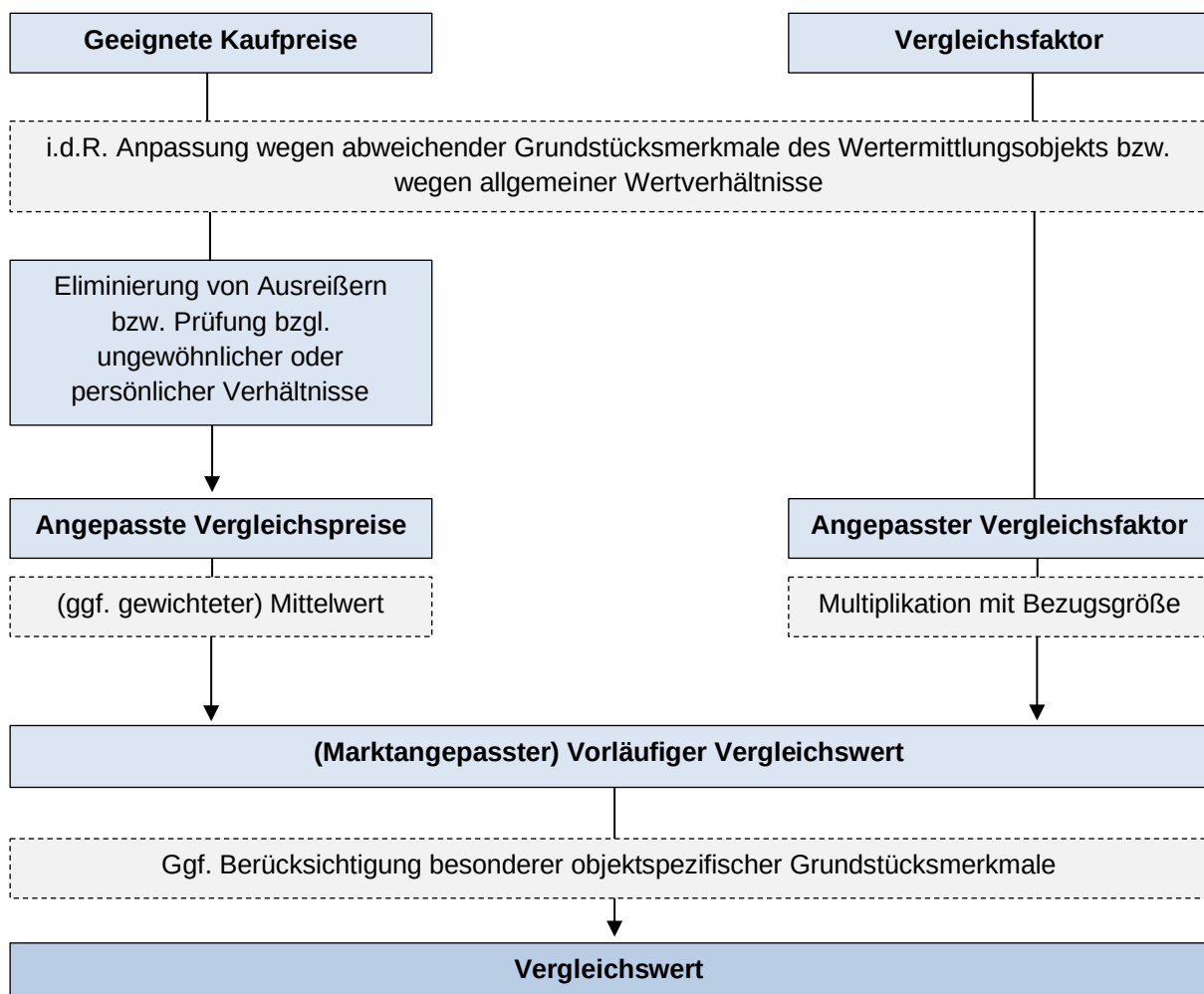
Ertragswert				
Einheit	Fläche (m²) / Einheit	Miet- einheiten	Marktmiete (€/m²/Mon.) (€/St./Mon.)	Marktmiete p.A.
Wohnen	72	1	11,25 €	9.720 €
Außenstellplatz	2	2	40,00 €	960 €
Jahresrohertrag (JRoE)				10.680 €
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten Wohnen	pro Jahr pro Einheit:		412 €	412 €
Verwaltungskosten Außenstellplatz	pro Jahr pro Einheit:		50 €	100 €
Instandhaltung Wohnen	in €/m² Wohnfl. pro Jahr:		14,00 €	1.008 €
Instandhaltung Außenstellplatz	pro Jahr pro Einheit:		50,00 €	100 €
Mietausfallwagnis Wohnen	als Anteil vom JRoE:		2,00%	194 €
Mietausfallwagnis Außenstellplatz	als Anteil vom JRoE:		2,00%	19 €
Gesamt			(rd. 17%)	1.834 €
Jahresreinertrag				8.846 €
Bodenwertverzinsung		LSZ:	1,80%	1.638 €
Reinertrag der baulichen Anlagen				7.208 €
Baujahr Real:	1973	GND:	80	
Baujahr Fiktiv:	1986	RND:	42	
Gebäudealter Real:	51	LSZ:	1,80%	
Gebäudealter Fiktiv:	38	RBF:	29,29	
Vorl. Ertragswert d. baul. Anlagen:	7.208 €	x	29,29	211.151 €
Zuzüglich Bodenwert:				91.000 €
(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert				rd. 302.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-8.800 €
Kosten für Umwandlung in Wohnungseigentum				-5.000 €
Instandhaltungsrückstau / Offene Reparaturleistungen				-3.800 €
Ertragswert				rd. 295.000 €
Kennzahlen		Ergebnis	Faktor	
Vorl. Ertragswert/m²:		4.194 €	k.A.	
Ertragswert/m²:		4.097 €	k.A.	
Rohertrag/Vorl. Ertragswert:		3,54%	28,28	
Reinertrag/Vorl. Ertragswert:		2,93%	34,14	
Rohertrag/Ertragswert:		3,62%	27,62	
Reinertrag/Ertragswert:		3,00%	33,35	
Net Initial Yield:		2,84%	35,26	

11. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24-26 ImmoWertV 2021 geregelt. Der Vergleichswert basiert auf der Beurteilung von bekannten Marktwerten der zu bewertenden Immobilie und wird folglich aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichsfällen ermittelt, die mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen müssen.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Vergleichswert) kann ermittelt werden (i) auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder (ii) durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors / Bodenrichtwerts siehe § 24 (2) +(3) ImmoWertV 2021.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.



11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

Zur Ermittlung des Vergleichswertes sind gem. § 25 ImmoWertV 2021 Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

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 12 Vergleichskauffälle für Eigentumswohnungen in der Umgebung des Wertermittlungsobjektes mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Lage:	Planungsbezirke Lechhausen-Süd und Lechhausen-West
Typ:	Eigentumswohnung
Wohnfläche:	50 m ² < x < 90 m ²
Zimmer:	2 bis 3
Etage:	weitgehend Dachgeschoss
Aufzug:	Nein
Kaufzeitraum:	2023/24

Die Stichprobe umfasst insgesamt 12 Vergleichspreise von Kauffällen, welche zwischen dem 25.01.2023 und dem 12.07.2024 zustande kamen. Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert.

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Baujahr	Gebäudeart	Balkon/Loggia	Wohnfläche	Vermietung	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² Wohnfläche
1	Anonym	2023	1962	ETW - DG	N	51 m ²	J	179.900 €	3.527 €/m ²
2	Anonym	2023	1957	ETW - DG	J	76 m ²	N	255.000 €	3.355 €/m ²
3	Anonym	2023	1955	ETW - DG	J	51 m ²	J	150.000 €	2.941 €/m ²
4	Anonym	2023	1993	ETW - DG	J	59 m ²	J	229.500 €	3.890 €/m ²
5	Anonym	2023	1993	ETW - DG	J	72 m ²	N	234.900 €	3.263 €/m ²
6	Anonym	2024	1955	ETW - DG	J	51 m ²	J	195.000 €	3.824 €/m ²
7	Anonym	2024	1978	ETW - DG	J	69 m ²	N	244.500 €	3.543 €/m ²
8	Anonym	2024	1963	ETW - DG	N	50 m ²	N	180.000 €	3.600 €/m ²
9	Anonym	2024	1974	ETW - DG	N	52 m ²	J	168.000 €	3.231 €/m ²
10	Anonym	2024	1978	ETW - DG	J	69 m ²	N	334.000 €	4.841 €/m ²
11	Anonym	2023	1973	ETW - 2. OG	J	55 m ²	J	163.000 €	2.964 €/m ²
12	Anonym	2023	1973	ETW - EG	J	55 m ²	N	157.000 €	2.855 €/m ²

Hinweis: Eine getätigte Abfrage für Verkäufe von Dachgeschosswohnungen der Baujahre 2008 – 2015 im Zeitraum 2023/24 gab in der gesamten Gemarkung Lechhausen keine Ergebnisse. Im gesamten Stadtgebiet Augsburg gab es auskunftsgemäß lediglich vier Kauffälle.

11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

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

Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

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

Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg weist für den Zeitraum 2023 – 2024 im aktuellen Marktbericht keine Preisindizes aus.

Im Zuge vorliegender Wertermittlung wurde für die im ersten Halbjahr 2023 zustande gekommenen Transaktionen ein Abschlag von 3 % in Ansatz gebracht.

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. Hinsichtlich des Modernisierungsstandes und der Ausstattung wird davon ausgegangen, dass sich diese deutlich unterhalb des Wertermittlungsobjektes befinden.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg werden GebäudEFaktoren in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahresklasse veröffentlicht. Für Eigentumswohnungen in Lechhausen mit einer Wohnfläche von 70 m² und einer Baujahresklasse 1946-1969 / 1970-1989 / 1990-2009 wird das durchschnittliche Preisniveau zu 3.237 €/m² / 3.409 €/m² / 4.068 €/m² ausgewiesen.

Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung wurde im Jahr 2011 ausgebaut. Das Delta hinsichtlich des Preisniveaus liegt gem. Marktbericht – in Abhängigkeit vom Baujahr – zwischen ca. 19% (1970-1989 vs. 1990-2009) und ca. 26% (1946-1969 vs. 1990-2009). Im Rahmen der vorliegenden Vergleichswertermittlung wird mit pauschalen Anpassungen von 20% (1970-1989) bzw. 25% (1946-1969) gerechnet.

Lage: Die Vergleichsobjekte befinden sich in Lechhausen, genaue Adressen sind weitgehend unbekannt. Auf eine Anpassung hinsichtlich der Lage wird verzichtet.

Geschosslage:	Bei einem Großteil der Vergleichsobjekte handelt es sich um Wohnungen im Dachgeschoss. Eine Adjustierung wird dahingehend als nicht erforderlich angesehen.
Wohnfläche:	Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenspanne von ca. 50 m ² bis ca. 76 m ² und weichen dahingehend nicht signifikant vom Wertermittlungsobjekt ab. Auf eine Anpassung wird verzichtet.
Balkon / Loggia:	Informationen hinsichtlich der Existenz von Balkonen / Loggien einer jeden Vergleichswohnung liegen vor. Für den Fall eines fehlenden Balkons wird eine positive Anpassung in Höhe von 5% vorgenommen.
Pkw-Stellplätze:	Der Wertermittlungsgegenstand verfügt über das Sondernutzungsrecht an zwei Außenstellplätzen. Die vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellte Stichprobe ist hinsichtlich Kaufpreisanteilen für Stellplätze – sofern vorhanden – bereits bereinigt. Dahingehend erfolgt eine Anpassung i.H.v. pauschal 2 x 7.500 EUR = 15.000 EUR pro Kauffall, welche sich prozentual unterschiedlich stark auswirkt.

11.3 Berechnung

11.3.1 Untersuchung der Stichprobe

Lageparameter

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

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

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

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

Streuungsparameter

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

- Spannweite (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 ± 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 4.415 €/m² und einen Median von 4.359 €/m². Die Standardabweichung liegt bei 716 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,16. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „noch ordentlich“ zu bewerten.

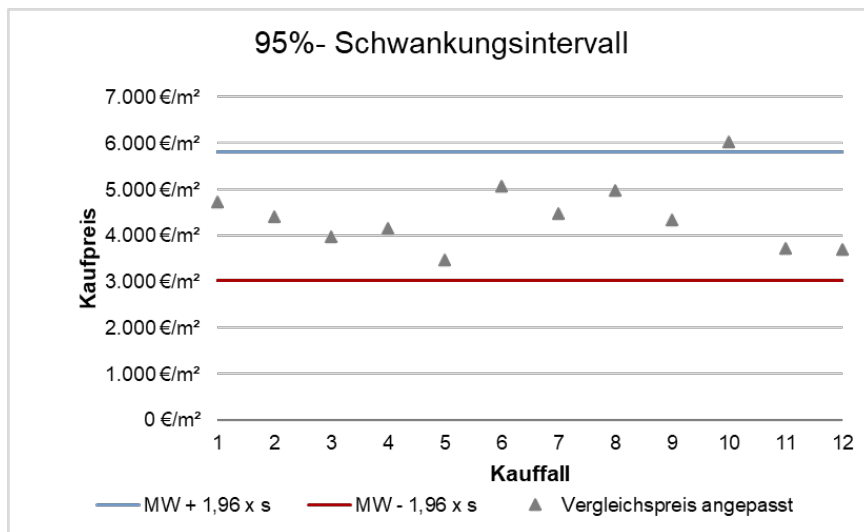
Variationskoeffizient

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 $\pm 1,96 \times$ Standardabweichung) ergab das Erfordernis, einen Vergleichskaufpreis (Kauffall 10) aufgrund vermuteter ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse auszuschließen. Die Stichprobe wird um die Kaufpreise Nr. 10 bereinigt.



Nach Vornahme der Adjustierungen ergibt sich das errechnete arithmetische Mittel zu 4.269 €/m² Wohnfläche. Die Standardabweichung liegt bei 529 €/m², der Variationskoeffizient bei 0,12 („gut“).

11.3.2 Auswertung

Kauffall	Adresse	Verkaufsyear	Baujahr	Gebäudeart	Balkon/Loggia	Wohnfläche	Vermietung	Kaufpreis	Kaufpreis je m² Wohnfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung - Baujahr	Anpassung - Balkon	Anpassung - Stelplatz	Vergleichspreis angepasst
1	Anonym	2023	1962	ETW - DG	N	51 m²	J	179.900 €	3.527 €/m²	-3%	3.422 €/m²	25%	5%	8,1%	4.725 €/m²
2	Anonym	2023	1957	ETW - DG	J	76 m²	N	255.000 €	3.355 €/m²	0%	3.355 €/m²	25%	0%	5,9%	4.391 €/m²
3	Anonym	2023	1955	ETW - DG	J	51 m²	J	150.000 €	2.941 €/m²	0%	2.941 €/m²	25%	0%	10,0%	3.971 €/m²
4	Anonym	2023	1993	ETW - DG	J	59 m²	J	229.500 €	3.890 €/m²	0%	3.890 €/m²	0%	0%	6,5%	4.144 €/m²
5	Anonym	2023	1993	ETW - DG	J	72 m²	N	234.900 €	3.263 €/m²	0%	3.263 €/m²	0%	0%	6,4%	3.471 €/m²
6	Anonym	2024	1955	ETW - DG	J	51 m²	J	195.000 €	3.824 €/m²	0%	3.824 €/m²	25%	0%	7,7%	5.074 €/m²
7	Anonym	2024	1978	ETW - DG	J	69 m²	N	244.500 €	3.543 €/m²	0%	3.543 €/m²	20%	0%	6,1%	4.470 €/m²
8	Anonym	2024	1963	ETW - DG	N	50 m²	N	180.000 €	3.600 €/m²	0%	3.600 €/m²	25%	5%	8,3%	4.980 €/m²
9	Anonym	2024	1974	ETW - DG	N	52 m²	J	168.000 €	3.231 €/m²	0%	3.231 €/m²	20%	5%	8,9%	4.327 €/m²
10	Anonym	2024	1978	ETW - DG	J	69 m²	N	334.000 €	4.841 €/m²	0%	4.841 €/m²	20%	0%	4,5%	6.026 €/m²
11	Anonym	2023	1973	ETW - 2. OG	J	55 m²	J	163.000 €	2.964 €/m²	-3%	2.875 €/m²	20%	0%	8,9%	3.706 €/m²
12	Anonym	2023	1973	ETW - EG	J	55 m²	N	157.000 €	2.855 €/m²	0%	2.855 €/m²	20%	0%	9,6%	3.698 €/m²
										Anzahl: 12					3.471 €/m²
										Minimum: 3.471 €/m²					6.026 €/m²
										Maximum: 6.026 €/m²					4.415 €/m²
										Mittelwert: 4.415 €/m²					4.359 €/m²
										Median: 4.359 €/m²					716 €/m²
										Standardabweichung: 716 €/m²					0,16
										Variationskoeffizient: 0,16					
										MW + 1,96 x s: 5.818 €/m²					
										MW - 1,96 x s: 3.012 €/m²					
										Schwankungsintervall: 95%					
										Anzahl: 11					3.471 €/m²
										Minimum: 3.471 €/m²					5.074 €/m²
										Maximum: 5.074 €/m²					4.269 €/m²
										Mittelwert: 4.269 €/m²					4.327 €/m²
										Median: 4.327 €/m²					529 €/m²
										Standardabweichung: 529 €/m²					0,12
										Variationskoeffizient: 0,12					

12. Würdigung

Das Ertragswertverfahren dient im Rahmen vorliegender Wertermittlung der Ableitung des Verkehrswertes. Der ermittelte Ertragswert (inkl. Berücksichtigung der zwei Außenstellplätze) liegt bei 295.000 €, was einem Kapitalwert (hier: Ertragswert in Relation zur Wohnfläche) von rd. 4.100 €/m², einem Rohertragsvervielfältiger von rd. 28,3fach und einem Reinertragsvervielfältiger von 34,1fach entspricht.

Da eine ausreichende Anzahl an heranziehbaren Vergleichstransaktionen nicht vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren als das maßgebende Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes nicht herangezogen werden. Es dient Plausibilisierungszwecken. Die adjustierten Vergleichspreise liegen in einer Spanne von rd. 3.500 €/m² Wohnfläche bis rd. 5.100 €/m² Wohnfläche.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg werden Gebädefaktoren in Abhängigkeit von Wohnfläche bzw. Restnutzungsdauer und Baujahresklasse veröffentlicht. Für Eigentumswohnungen in Lechhausen mit einer Wohnfläche von 70 m² und einer Baujahresklasse 1970 – 1989 wird das durchschnittliche Preisniveau zu 3.409 €/m², für eine Baujahresklasse 1990 – 2009 zu 4.068 €/m² ausgewiesen. Für Eigentumswohnungen mit einer Restnutzungsdauer von 45 Jahren und einer Baujahresklasse 1970 – 1989 wird das durchschnittliche Preisniveau zu 3.852 €/m², für eine Baujahresklasse 1990 – 2009 zu 4.168 €/m² ausgewiesen.

Zudem werden im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg Ertragsfaktoren in Abhängigkeit von Wohnfläche bzw. Restnutzungsdauer und Baujahresklasse veröffentlicht. Für Eigentumswohnungen in Lechhausen mit einer Wohnfläche von 70 m² und einer Baujahresklasse 1970 – 1989 wird der mittlere Ertragsfaktor (KP/RoE) zu 30,33fach, für eine Baujahresklasse 1990 – 2009 zu 34,59fach ausgewiesen. Für Eigentumswohnungen mit einer Restnutzungsdauer von 45 Jahren und einer Baujahresklasse 1970 – 1989 wird der mittlere Ertragsfaktor zu 31,62fach, für eine Baujahresklasse 1990 – 2009 zu 37,82fach ausgewiesen.

Engel & Völkers weist online einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis für Wohnungen im Jahr 2024 in Lechhausen von 3.979 € aus. Für das Jahr 2023 werden 4.204 €/m² ausgewiesen.

Gemäß Immowelt.de beläuft sich der durchschnittliche Angebotspreis für Wohnungen im Bestand in Lechhausen (Stichtag 09.07.2024) auf rd. 4.480 €/m² Wohnfläche.

Gemäß on-geo Vergleichspreise für Wohnimmobilien reicht die Preisspanne in Augsburg, Lechhausen für Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von 70 m², Baujahr 2011 (Baujahr 1973), normale Ausstattung und durchschnittlicher Zustand von 3.600 €/m² bis 4.800 €/m² (2.701 €/m² bis 3.561 €/m²). Der angemessene Wert wird mit 4.168 €/m² (3.102 €/m²) Wohnfläche angegeben.

Der Homeday-Preisatlas weist für Wohnungen im Bestand in Lechhausen (Stichtag 09.07.2024) einen durchschnittlichen Angebotspreis von 4.650 €/m² Wohnfläche aus.

ImmobilienScout24.de weist die Entwicklung des durchschnittlichen Angebotspreises für Wohnungen in Lechhausen von ca. 4.000 €/m² WF (Q 2 – 2020) bis ca. 4.430 €/m² WF (Q 2 – 2024) aus. In der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes (Entfernung < 1 km) werden partiell vergleichbare Objekte (45 m² - 168 m² Wohnfläche; Bestandsbau, Baujahr 1900-1990) durchschnittlich zu ca. 4.700 €/m² zum Kauf angeboten (ImmobilienScout24, Immowelt, Immonet). Die Spanne reicht dabei von ca. 4.000 €/m² bis ca. 6.000 €/m².

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

13. Werteinfluss des (aufschiebend bedingten) Nießbrauchsrechts

Auftragsgemäß soll in der Wertermittlung der mögliche Werteinfluss des aufschiebend bedingten 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, unvererbbares 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 26.11.2014 handelt es sich um ein lebenslanges, unentgeltliches Nießbrauchrecht an der Teileigentumseinheit zu Gunsten eines Ehepaares als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Dabei stehen den Nießbrauchberechtigten einerseits der Besitz und alle Nutzungen zu, andererseits haben 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 Berechtigten dazu verpflichtet sind, Kosten und Lasten zu tragen, die normalerweise vom Grundstückseigentümer getragen werden.

Die Einräumung des Nießbrauchsrechtes ist aufschiebend bedingt. Die Bedingung tritt ein, wenn

- a) einer der Nießbrauchberechtigten die Ausübung des Nießbrauchsrechtes schriftlich beim Eigentümer verlangt

oder

- b) einer der Nießbrauchberechtigten dem amtierenden Notar, seinem Vertreter oder Amtsnachfolger schriftlich mitgeteilt hat, dass er die Ausübung des Nießbrauchsrechtes verlangt.

Inwiefern eine der o.g. aufschiebenden Bedingungen eingetreten ist, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

Alter der Berechtigten zum Wertermittlungsstichtag:

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

Ehemann rd.:	64 Jahre (x)
Ehefrau rd.:	65 Jahre (y)
Altersdifferenz:	$x - y = -1$ Jahr

Leibrentenfaktor (Verbundene Rente):

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

Für Eigentumswohnungen in Lechhausen wurde anhand der Kennzahlen von insgesamt 128 Verkaufsfällen (Stichprobe) ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 1,46 % (1. Quartil 0,99 %, 3. Quartil 1,89 %) angegeben. Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,75%¹¹ zugrunde gelegt.

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

⁽¹²⁾ ä _x , Alter 64 Jahre, 1,75%:	15,437
⁽¹²⁾ ä _y , Alter 65 Jahre, 1,75%:	<u>17,282</u>
Summe:	32,719
Abzüglich ⁽¹²⁾ ä _{x,y} bei x-y=-1, Zinssatz 1,75%:	<u>- 12,792</u>
	19,927

Wirtschaftlicher Nachteil:

Aufgrund des Nießbrauchrechts besteht für den Eigentümer ein jährlicher Nachteil durch entgangene marktübliche Mieteinnahmen für die belastete Wohnung sowie die Stellplätze. Bei Annahme einer marktüblichen Nettokaltmiete – entsprechend den Annahmen unter 10.3. – für die Wohnung in Höhe von 810 € monatlich (entspricht 11,25 €/m² WoFl.) und für die Stellplätze je 40 € monatlich, ergibt sich der jährliche Nachteil aus entgangener Miete zu 10.680 €.

Wirtschaftlicher Vorteil:

Dem gegenüber besteht ein Vorteil aus durch die Nießbrauchberechtigten zu tragende nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis). Diese finden – entsprechend den Annahmen unter 10.3. – mit 1.834 € p.a Berücksichtigung.

Der wirtschaftliche Nachteil überwiegt den wirtschaftlichen Vorteil, es ergibt sich ein Delta von 10.680 € - 1.834 € = 8.846 € 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 19,927 und unter o.g. Annahmen ergibt sich der Werteinfluss des wirtschaftlichen Nachteils dahingehend zu:

$$19,927 \times 8.846 \text{ €} \times 100\% = 176.274 \text{ €}$$

¹¹ Hinsichtlich der Kommutationszahlen / Leibrentenfaktoren kommt 1,75% den im Rahmen des Ertragswertverfahrens angesetzten 1,8% am nächsten.

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.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um Berechtigte mit statistischen Lebenserwartungen von rd. 19 Jahren bzw. rd. 21 Jahren. Dahingehend erscheint es sachgerecht – zur Berücksichtigung der Überlebenswahrscheinlichkeit – einen Sicherheitszuschlag in Ansatz zu bringen.

Unter Berücksichtigung eines Zuschlags von 5% ergibt sich der Werteeinfluss wie folgt:

$$176.274 \text{ €} \times 1,05 = 185.088 \text{ €}$$

Ergebnis:

Die Belastung durch das Nießbrauchrecht (sofern eine der aufschiebenden Bedingungen eingetreten ist) resultiert in einem (fiktiven) negativen Werteeinfluss in Höhe von rd. 185.000 €.

Es ergeht der Hinweis, dass Verkäufe derartig belasteter Immobilien selten sind, eine Marktgängigkeit dahingehend regelmäßig eingeschränkt ist. Dies liegt darin begründet, dass (i) Eigennutzer aufgrund des nicht vorhandenen Zugriffs auf die Immobilie regelmäßig als Kaufinteressenten weitgehend ausscheiden und (ii) 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.

14. Verkehrswert

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

Bei der zu bewertenden Liegenschaft leitet sich der Verkehrswert aus dem Ertragswert ab.

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

295.000 €

(in Worten: Euro zweihundertfünfundneunzigtausend)

Aschaffenburg, den 17.09.2024



Maximilian Zöller, MRICS

15. Literaturverzeichnis

- | | |
|--|--|
| Kleiber (2023): | Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
10. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag. |
| Tillmann/Kleiber (2014): | Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger 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. |
| Kleiber (2020): | Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2020. GuG-Sachverständigenkalender
Köln: Wolters Kluwer Verlag. |

Anlage 1: **Fotos des Wertermittlungsobjektes**

Blick in die anliegende Straße



Ansicht von der Straße

Pfeil weist auf die Lage von SE Nr. 11 hin



Ansicht Nord-Ost

Pfeil weist auf die Lage von SE Nr. 11 hin



Ansicht Süd-West

Pfeil weist auf die Lage von SE Nr. 11 hin

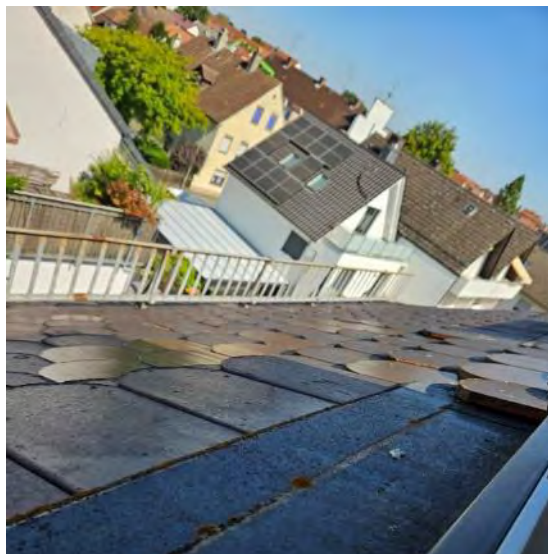


Ansicht Süd-West

Pfeil weist auf die Lage von SE Nr. 11 hin



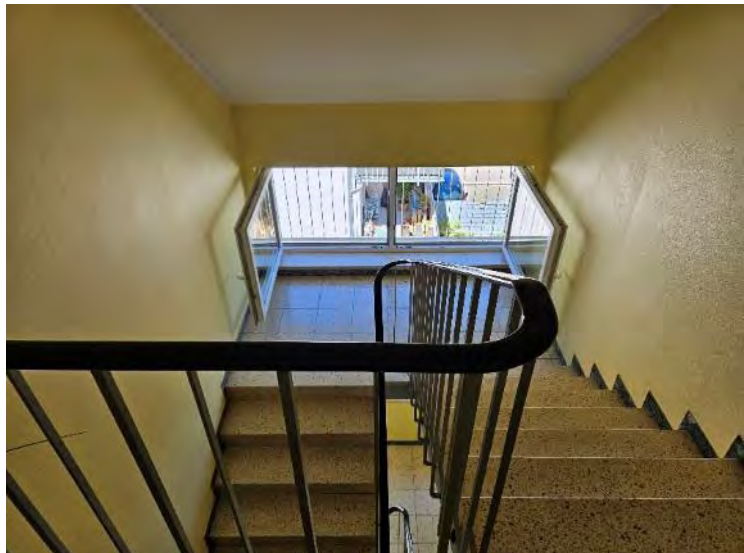
Dacheindeckung



Hauseingangstüre



Treppenhaus - exemplarisch



Hausanschluss (Elektro)

KG



Stromzähler

KG

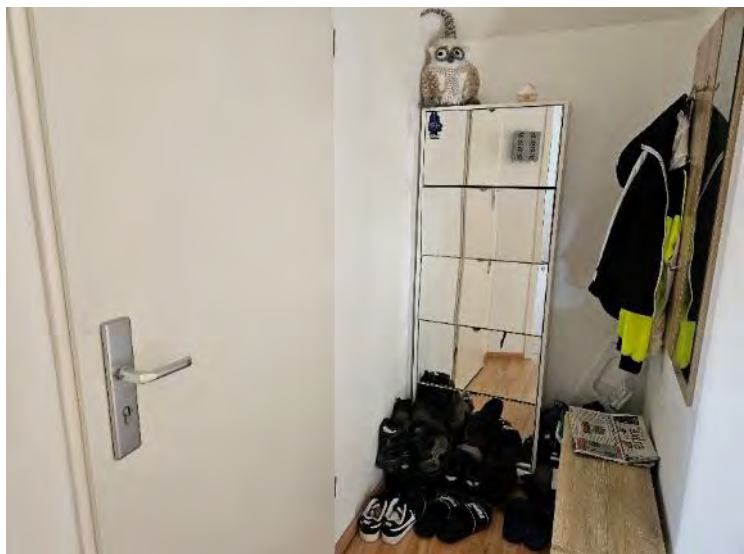


Wohnungseingangstüre



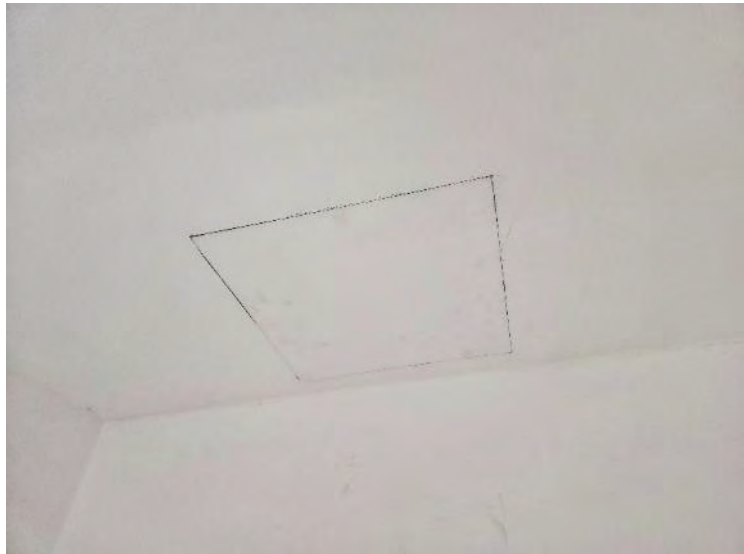
Eingangsbereich

Sondereigentum



Bodentreppe (Zugang Spitzboden)

Sondereigentum



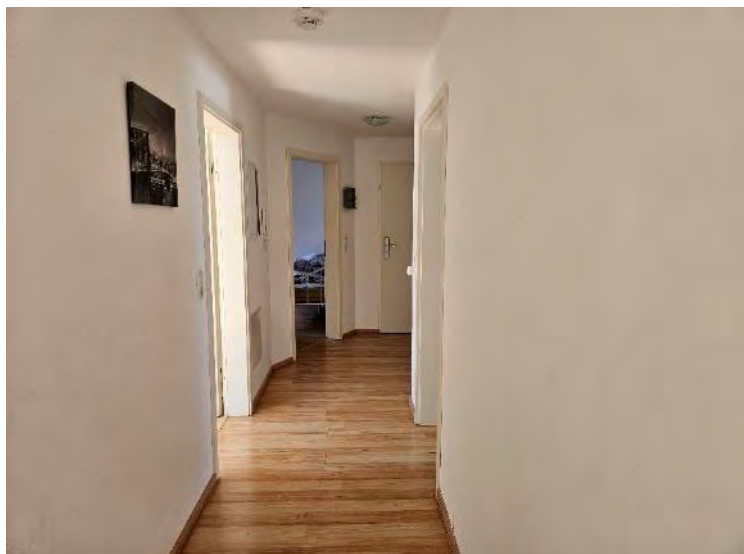
Elektroverteilung

Sondereigentum



Flur

Sondereigentum



Badezimmer 1/2

Sondereigentum



Badezimmer 2/2

Sondereigentum



Schlafzimmer 1 - exemplarisch

Sondereigentum



Wohn- und Esszimmer

Sondereigentum



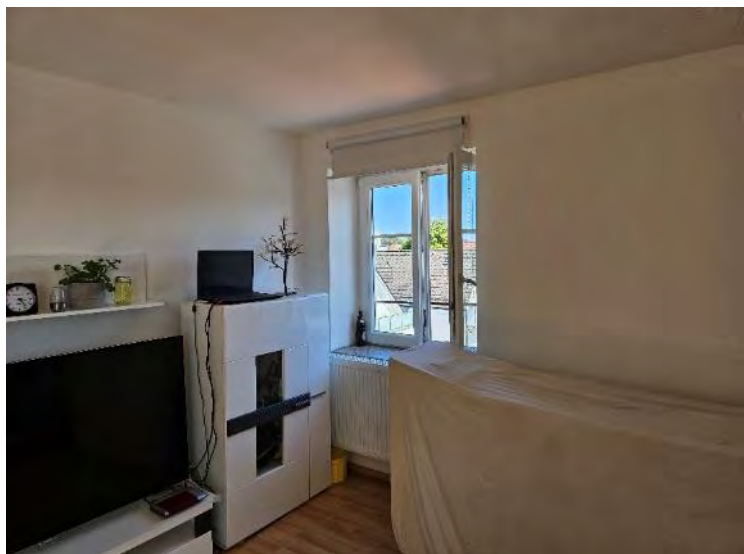
Wohnzimmer 1/2

Sondereigentum



Wohnzimmer 2/2

Sondereigentum



Küche 1/2

Zubehör



Küche 2/2

Zubehör



Balkontüre mit Feuchteschäden

Sondereigentum



Balkontüre mit Feuchteschäden

Sondereigentum



Balkon

Sondereigentum



Kellerabteil

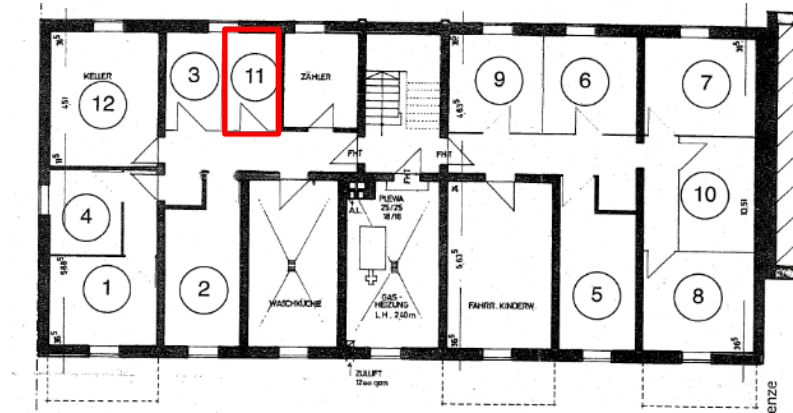
Sondernutzungsrecht



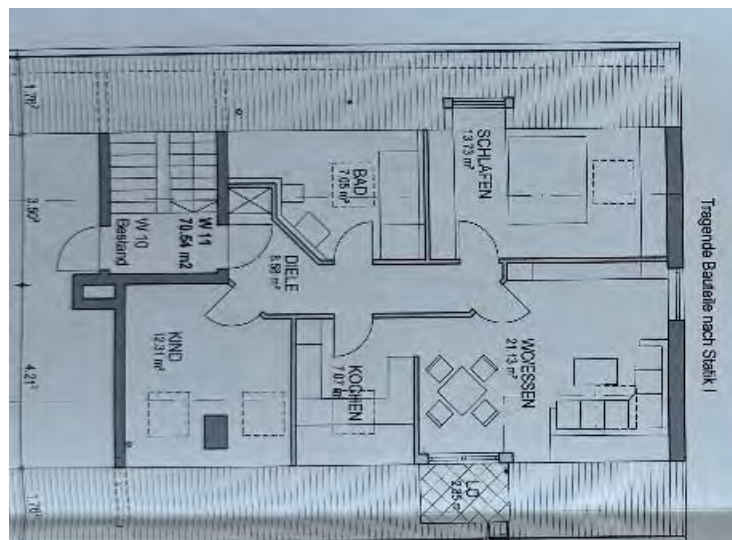
Anlage 2: **Flurkarte**

Anlage 3: **Grundriss, Schnitt und Ansichten**

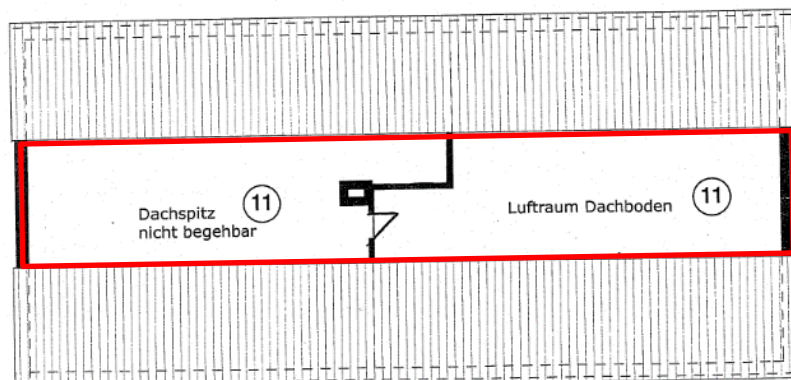
Grundriss Keller



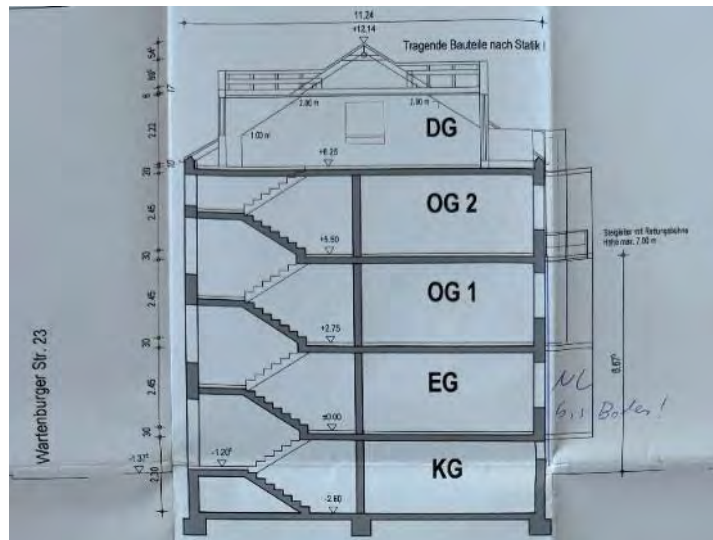
Grundriss DG



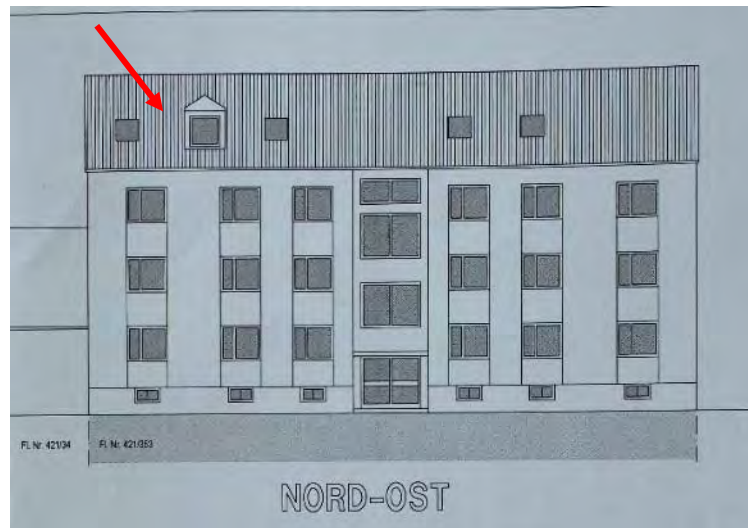
Spitzboden



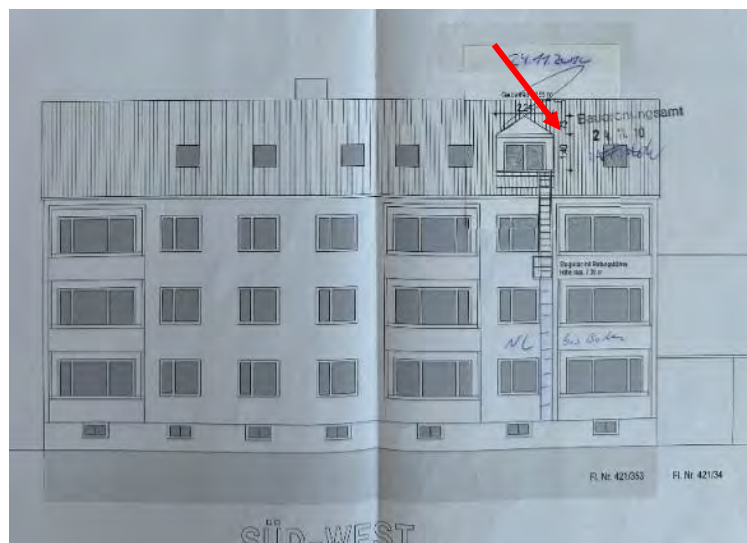
Schnitt



Ansicht Nord-Ost

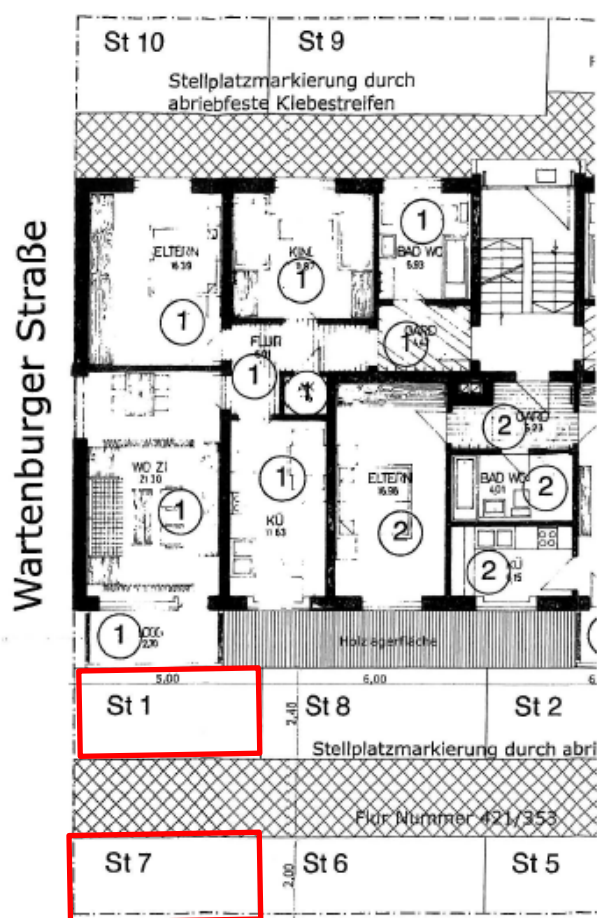


Ansicht Süd-West



Stellplatzzuordnung (gem. Dienstbarkeitsbestellungsurkunde)

Zuordnung passt nicht zu den Informationen im Zuge des Orts-termins. Die Nummerierung der Stellplätze ist mit Unsicherheit behaftet.



Anlage 4: **Auszug aus der Teilungserklärung**

Sondereigentums-ein- heiten	Miteigentumsanteil in Tausendstel	Etage	Lage
Wohnung Nr. 9 mit dem mit gleicher Nr. bezeichneten Keller	103,6	2. OG	links
Wohnung Nr. 10 mit dem mit gleicher Nr. bezeichneten Keller	74,8	DG	rechts
Dachboden Nr. 11 mit dem mit gleicher Nr. be- zeichneten Keller	86,2	DG und Dach- spitz	links
Keller Nr. 12	5,0	KG	----

Anlage 5: Wohnflächenaufstellung

I. Fertigung

BA 0738 / 1

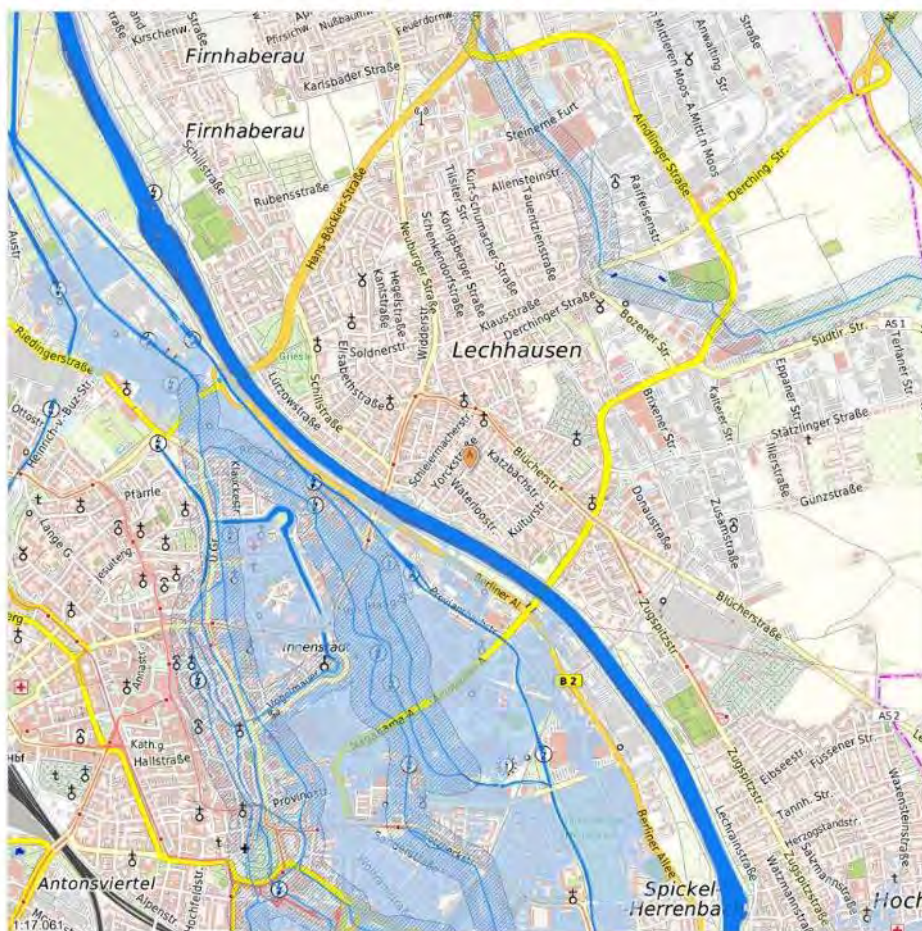
18. Nov. 2010

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG Miclau Ausbau DG				
Aufteilung nach Geschossbezeichnung		Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!		
ZEICHNUNG:		DATUM/ZEIT: 28.10.2010 17:49		
		ERSTELLER: HK		
Bezeichnung Funktion	Abmessung	Fläche	Abzug 3.0%	WF
DG				
BAD	0.5*(3.400*1.540)	2.618 m ²		
	3.400*0.446	1.517 m ²		
	0.5*(3.400+2.394)*1.006	2.914 m ²		
	Summe WF:	7.05 m ²	0.21 =	6.84 m ²
DIELE	6.285*0.269	1.691 m ²		
	0.5*(6.195+6.285)*0.090	0.559 m ²		
	0.5*(6.195+4.643)*0.776	4.207 m ²		
	0.5*(0.512+2.065)*1.552	2.000 m ²		
	0.5*(0.488*0.488)	0.119 m ²		
	Summe WF:	8.58 m ²	0.26 =	8.32 m ²
KIND	0.5*(0.857*0.791)	0.339 m ²		
	0.5*(0.791*2.350)	0.929 m ²		
	0.5*(0.695*2.380)	0.827 m ²		
	0.5*(3.517+1.823)*3.824	10.211 m ²		
	Summe WF:	12.31 m ²	0.37 =	11.94 m ²
KOCHEN	0.5*(3.388+1.848)*2.700	7.069 m ²		
	Summe WF:	7.07 m ²	0.21 =	6.86 m ²
LO	2.041*1.397	2.852 m ²		
	Summe WF:	2.85 m ²	0.09 =	2.76 m ²
SCHLAFEN	0.5*(0.703+2.992)*5.500	10.162 m ²		
	0.5*(2.039+0.749)*0.600	0.837 m ²		
	0.5*(2.522+2.023)*1.200	2.727 m ²		
	Summe WF:	13.73 m ²	0.41 =	13.32 m ²
WO/ESSEN	0.5*(2.083+1.300)*1.941	3.283 m ²		
	0.900*0.100	0.090 m ²		
	0.5*(3.388+1.065)*5.756	12.815 m ²		
	0.5*(4.550+3.315)*1.235	4.857 m ²		
	0.5*(0.400*0.400)	0.080 m ²		
	Summe WF:	21.13 m ²	0.63 =	20.50 m ²
Wohnfläche DG				70.54 m ²
WOHNFLÄCHE:				70.54 m ²
DIE ARCHITEKTEN Seiler + Habereder				SEITE: 1

Anlage 6: Unwetterkarten

ZÜRS Hochwassergefährdung

86165 Augsburg, Wartenburger Str. 23



Gefährdungsklasse der Objektadresse

	GK1	GK2	GK3	GK4
GK 1:	Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserversorgung).			
GK 2:	Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserversorgung; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).			
GK 3:	Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).			
GK 4:	Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserversorgung; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)			
Datenquellen:	Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoInfo © VDS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flusnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagenkarten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.			
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02768450 vom 02.07.2024 auf www.geoport.de : ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024				

geoport

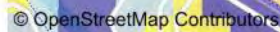


Diagram showing the distribution of responses for 'mittel' (medium) across five categories: sehr stark, stark, mittel, gering, and sehr gering. The 'mittel' category is highlighted in yellow.

Datenquelle

on-geo

Seite 1