

KAMPE & PARTNER

SACHVERSTÄNDIGE · IMMOBILIENBEWERTUNG

GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts Augsburg
(Gz.: K 37/23)

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

des mit einem Doppelhaushälften bebauten Grundstücks
Flurstück-Nr. 798/14, Gemarkung Lechhausen

und des zugeordneten 1/3 Miteigentumsanteils an dem
Grundstück Flurstück-Nr. 798/17,
Gemarkung Lechhausen

(Adresse: Wacholderweg 20 b, 86169 Augsburg)

**zum Wertermittlungsstichtag
22. November 2023**



Gutachten erstellt von: Thorsten Kampe

Augsburg, den 9. Februar 2024

THORSTEN KAMPE

Dipl.-Kfm. (Univ.)
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Von der IHK für Augsburg und Schwaben
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
Immobilienberater HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke
Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors (RICS)

ALEXANDER ADAM

Dipl.-Kfm., B.Sc.
Chartered Surveyor (FRICS)
Von der IHK für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
Immobilienberater HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke

NIEDERLASSUNG AUGSBURG

Karwendelstraße 21a
86163 Augsburg
☎ 08 21 / 262 11 49
✉ augsburg@kampeundpartner.com

NIEDERLASSUNG MÜNCHEN

Marsstraße 46-48
80335 München
☎ 089 / 244 162 930
✉ muenchen@kampeundpartner.com



Auftrag-Nr.: 2-032-23

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen	4
2. Grundlagen des Auftrages	6
2.1 Rechtliche Grundlagen.....	6
2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien.....	6
2.1.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB.....	6
2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen.....	7
2.2 Annahmen und Hinweise.....	8
2.2.1 Zustand des Grund und Bodens	8
2.2.2 Zustand der baulichen Anlagen.....	8
2.2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen.....	9
2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten.....	10
2.2.5 Angaben zum Maß der baulichen Nutzung.....	11
2.2.6 Annahme zur Höhe von aufzubringenden Restbaukosten	11
2.2.7 Hinweis zum Energieausweis	12
3. Grundbuch	13
4. Grundstücksbeschreibung	15
4.1 Lagebeschreibung	15
4.1.1 Überörtliche Lage	15
4.1.2 Örtliche Lage	17
4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation.....	18
4.2 Grundstücksmerkmale	19
4.3 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten	21
4.3.1 Bauplanungsrechtliche Situation	21
4.3.2 Entwicklungszustand.....	22
4.3.3 Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung	22
4.3.4 Erweiterungsmöglichkeiten.....	23
4.4 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen	23
4.4.1 Doppelhaushälfte	23
4.4.2 Garagengebäude	27
4.4.3 Bauliche Außen- und sonstige Anlagen.....	27
4.5 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation.....	27
4.6 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen	28
4.6.1 Rechte.....	28
4.6.2 Belastungen.....	28
4.7 Zubehör des Grundstücks (§ 97 BGB).....	28

5. Verkehrswertermittlung für das Wohnhausgrundstück Flurstück-Nr. 798/14, Gemarkung Lechhausen.....	29
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	29
5.2 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).....	30
5.2.1 Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV).....	31
5.2.2 Sachwert der baulichen Anlagen.....	37
5.2.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks.....	43
5.2.4 Marktanpassung.....	44
5.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) .	45
5.3 Verkehrswert.....	46
6. Verkehrswert des 1/3 MEA am Grundstück Flurstück-Nr. 798/17, Gemarkung (Verkehrsfläche)	47
7. Schlusswort	48

Anlagen

Anlage 1: Bauplanunterlagen	49
Anlage 2: Berechnungen	54
Anlage 3: Bilddokumentation	56

Das vorliegende Gutachten besteht aus 58 Seiten einschließlich Anlagen.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens oder einzelner Bestandteile ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Mit Schreiben vom 16. Oktober 2023 hat das Amtsgericht Augsburg (AZ: K 37/23) die Verkehrswertermittlung

- für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 798/14, Gemarkung Lechhausen und
- für den zugeordneten 1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 798/17, Gemarkung ,

im Wacholderweg 20 b, 86169 Augsburg, in Auftrag gegeben.

Das Gutachten dient der Verwendung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB auftragsgemäß zum Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag¹ 22. November 2023 (Tag des Ortstermins) ermittelt.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird das Grundstück mitsamt der gemäß § 94 Abs. 1 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen – ebenso auch deren wesentliche Bestandteile (vgl. § 94 Abs. 2 BGB) – und Anpflanzungen betrachtet.

Soweit vorhanden, werden im Rahmen dieses Gutachtens zusätzlich bewegliche Gegenstände in Form von Zubehör (§ 97 BGB) oder gewerblichem Inventar (§ 98 BGB) des Grundstücks mit einem eigenständigen Wertansatz bewertet.

Für die Bearbeitung des Auftrages wurden die nachfolgend dargestellten Unterlagen und Informationen verwendet:

- Ortsbesichtigung:
 - durchgeführt am 22. November 2023 unter Teilnahme des Eigentümers²

Hinweis:

Das Grundstück konnte in den frei zugänglichen Bereichen in Augenschein genommen werden.

Die baulichen Anlagen konnten – soweit nicht von Mobiliar und/oder Ausstattungsgegenständen verdeckt – ebenfalls in allen Bereichen besichtigt werden.

¹ Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 2 Abs. 5 S. 2 ImmoWertV).

² Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert dargestellt.

- durch den Eigentümer bereit gestellte Unterlagen und Informationen, als pdf-Datei:
 - Eingabepläne, betreffend den „Neubau einer Doppelhaushälfte“, bestehend aus Grundrissen, Ansichten und Schnitten im Maßstab 1 : 50 bzw. 1 : 100, gefertigt von Layer Haus AG, Schwabmünchen, mit Datum vom 07.09.2018;
 - Wohnflächenberechnung, betreffend das gegenständliche Objekt, gefertigt von Allplan mit Datum von 07.07.2017;
 - Bau- und Leistungsbeschreibung, betreffend die gegenständliche Doppelhaushälfte, gefertigt von Layer Immobilien und Bau, mit Datum vom 08.01.2016
- durch den Unterzeichner beschaffte Unterlagen, als pdf-Datei:
 - Auszug aus dem Grundbuch von Lechhausen, Blatt 37476, gefertigt durch das Grundbuchamt am Amtsgericht Augsburg, Abruf vom 22.11.2023;
 - Auszug aus dem BayernAtlas-plus vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation, betreffend die digitale Flurkarte für das gegenständliche Grundstück, Abruf am 19.10.2023;
- durch den Unterzeichner angestellte Recherchen:
 - beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Augsburg, betreffend den Bodenrichtwert und vergleichsgeeignete Auszüge aus der Kaufpreissammlung;
 - beim Bauamt der Stadt Augsburg, betreffend die bauplanungsrechtliche Situation des gegenständlichen Grundstücks;
 - beim Bauamt der Stadt Augsburg, betreffend den Erschließungszustand und die Erschließungsbeitragssituation des gegenständlichen Grundstücks;

2. Grundlagen des Auftrages

2.1 Rechtliche Grundlagen

2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im vorliegenden Gutachten unter Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen, in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB);
- Baugesetzbuch (BauGB);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO);
- Bayerische Bauordnung (BayBO);
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG);
- Verordnung über einsparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV);
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG);

Außerdem kommen im vorliegenden Gutachten folgende Regelwerke zur Anwendung:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV);
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) in der Entwurffassung;

2.1.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB

„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 Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die auf ungewöhnliche Verkaufssachverhalte (z. B. Notverkauf)

zurückzuführen sind, dürfen ebenfalls nicht berücksichtigt werden. Die in diesen Fällen erzielten Preise weichen regelmäßig, je nach Objekttyp in unterschiedlicher Höhe, vom Verkehrswert ab.

Des Weiteren wird unterstellt, dass der Kaufpreis nicht durch besondere Beziehungen, die zwischen Verkäufer und Käufer bestehen können, beeinflusst wird. Derartige Beziehungen können aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Käufer und Verkäufer resultieren. Zu den persönlichen Verhältnissen zählt auch der Liebhaberwert, der im Verkehrswert nicht zu berücksichtigen ist.

2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Rechte und Belastungen des Grundeigentums entstehen aus zahlreichen, zum Teil sehr unterschiedlichen Gründen. Es ist dabei im Wesentlichen zwischen folgenden Arten zu unterscheiden:

- öffentlich-rechtliche Beschränkungen (Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht etc.);
- privatrechtliche Beschränkungen, die im Wesentlichen aus den Rechten und Beschränkungen des Nachbarrechts bestehen;
- beschränkt dingliche Rechte (Nutzungsrechte, Sicherungs- und Verwertungsrechte, Erwerbsrechte etc.);
- grundstücksgleiche Rechte (Erbaurecht, Bergrecht etc.).

Nicht alle diese Rechte und Belastungen dürfen in einer Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB berücksichtigt werden. Gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 12 ImmoWertV zählen zu den Grundstücksmerkmalen insbesondere auch die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV ggf. als sog. „Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen sind. In § 46 Abs. 2 ImmoWertV werden einige im Rahmen der Verkehrswertbeeinflussung in Betracht kommende Rechte und Belastungen aufgeführt, deren jeweiliger Einfluss im Rahmen der Verkehrswertbestimmung zu prüfen ist.

In der vorliegenden Verkehrswertermittlung werden grundsätzlich alle sonstigen Rechte und Belastungen, soweit bekannt, berücksichtigt. Ausnahmen von dieser Vorgehensweise werden explizit erwähnt.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden grundsätzlich die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen (herrschenden) Rechte berücksichtigt.

Die etwaig am Eigentum lastenden Lasten und Beschränkungen, die den Verkehrswert beeinflussen können, sind dagegen bei der Verkehrswertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke grundsätzlich zu vernachlässigen (vgl. §§ 52 und 74 a ZVG)³. Sie werden

³ § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV findet bei der Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung (vgl. Stöber „Kommentar zum ZVG, 20. Auflage, § 74 a, Rdn. 7.4. und 7.7.)

lediglich berücksichtigt, wenn eine dahingehende Auftragsformulierung durch das Vollstreckungsgericht erfolgt. In diesem Fall wird der Wertefluss für die erforderliche Festlegung des Ersatzwertes (vgl. §§ 50, 51 ZVG) bzw. Zuzahlungsbetrages durch das Vollstreckungsgericht im Versteigerungsverfahren benötigt. Hierzu erfolgt zunächst die Verkehrswertermittlung im lastenfreien Zustand. Danach wird der Wert der zu berücksichtigenden Lasten und Beschränkungen separat ermittelt.

Die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen Pfandrechte (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden), die in der Fachliteratur und der Rechtsprechung übereinstimmend als persönliche Verhältnisse im Sinne des § 194 BauGB aufgefasst werden, werden außer Acht gelassen.

2.2 Annahmen und Hinweise

2.2.1 Zustand des Grund und Bodens

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können grundsätzlich nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Daher wird im Regelfall unterstellt, dass die vorhandene Grundstücksbeschaffenheit keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Betrachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Ebenfalls wurde der Boden nicht auf eventuelle Verunreinigungen untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten durchgeführt werden.

Daher wird grundsätzlich ein altlastenfreies Grundstück angenommen. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrunde liegende Problematik besonders hingewiesen.

2.2.2 Zustand der baulichen Anlagen

Im Rahmen des Gutachtens können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Inaugenscheinnahme feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt;

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Im vorliegenden Gutachten wird davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

2.2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften bei den vorhandenen baulichen Anlagen (z.B. Abstandsflächen, Brandschutz, Stellplatznachweis, Aufenthaltsraumqualität) wurde nicht überprüft.

Ebenso wurde die Übereinstimmung der Bebauung mit den Baugenehmigungen und ggf. der Bauleitplanung keiner Detailkontrolle unterzogen. Die gegenständlichen Räume der baulichen Anlagen wurden vor Ort nur durch Inaugenscheinnahme darauf überprüft, ob zwischen der vorhandenen Bausubstanz (räumliche Aufteilung und Größe) und den zur Verfügung stehenden Bauplanunterlagen (vgl. Anlage 1) eine deutlich erkennbare Abweichung besteht.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden hierbei keine nennenswerten Abweichungen festgestellt.

Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen angenommen.

2.2.4 Angaben zu Gebäudebedaten

Die im vorliegenden Gutachten gemachten Angaben über die Geschossflächenzahl⁴ (GFZ) die Brutto-Grundfläche (BGF) sowie die Wohn- und Nutzflächen (WF/NF) des Wohnhauses basieren auf den vorliegenden Planunterlagen, die in Anlage 1 dargestellt sind.

Die Grundrisse liegen maßstabsgetreu vor. Zusätzlich sind Maßangaben für das Gebäude bzw. Flächenangaben für die einzelnen Räume vorhanden, die vom Unterzeichner auf Plausibilität geprüft wurden. Dabei wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Für die Räume im Kellergeschoss, für die keine Flächenangaben vorhanden waren, wurden die Nutzflächen planimetrisch berechnet.

Die Berechnungen über die Brutto-Grundfläche erfolgen – entsprechend den Vorgaben der NHK 2010 (Anlage 4, ImmoWertV) – nach der DIN 277 (Feb. 2005)⁵. Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche wird dabei im Falle eines vorhandenen Wärmedämmverbundsystems die entsprechende Dämmstärke zusätzlich berücksichtigt.

Die Wohnflächenangaben basieren auf den Flächendefinitionen des Artikel 1 der „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen (Wohnflächenverordnung – WoFlV)“ in der Fassung vom 25. November 2003.

Bis zur Einführung der Wohnflächenverordnung (WoFlV) zum 01.01.2004 ist nach § 43 Abs. 3 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) bei der Berechnung der Wohnfläche auf Basis von Grundrissen mit Rohbaumaßen ein Putzabzug von -3% erfolgt. Der sich über die Jahrzehnte veränderten Bauweise Rechnung tragend, wurde in der Wohnflächenverordnung auf den Putzabzug verzichtet. Daraus resultiert, dass für Gebäude bis Baujahr 2003, sofern Grundrisse mit Rohbaumaßen verwendet werden, grundsätzlich ein Putzabzug in Höhe von 3% (Faktor 0,97) erfolgt⁶. Bei Gebäude mit Baujahr ab 2004 wird kein Putzabzug vorgenommen⁷.

Sofern Balkon- oder Terrassenflächen vorhanden sind, werden diese – sofern keine Nordausrichtung, keine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit (z.B. Kleinstbalkon) und/oder keine

⁴ Die Geschossfläche ist die Summe der Grundflächen aller Vollgeschosse im Gebäude. Das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) ausgedrückt (vgl. § 20 BauNVO).

⁵ Zu den Berechnungen im Gutachten zugrundeliegenden Version der DIN 277 ist anzumerken, dass es seit August 2021 eine aktuellere Ausführung gibt. Allerdings kann diese für Zwecke der Sachwertermittlung, insbesondere bei der Herstellungskostenermittlung für die baulichen Anlagen, nicht herangezogen werden, da sie stark veränderte BGF- und BRI-Definitionen verwendet. Daher wird weiterhin die DIN 277 in der Fassung vom Februar 2005 zugrunde gelegt.

⁶ Abweichungen von dieser Vorgehensweise, die insbesondere bei in Fertigbauweise errichteten Gebäuden in Form einer Verringerung dieses Abschlages angemessen sind, werden explizit begründet.

⁷ vgl. Kleiber, Wolfgang: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 9. Auflage, 2023, Abschnitt 2.5.2.3 (Wohnraum vergleichbarer Größe)

überdurchschnittliche Größe vorhanden ist – mit der damit verbundenen Erhöhung des Wohnwertes zur Hälfte ihrer Grundfläche (Faktor 0,50) in die Wohnfläche eingerechnet. Dieses Vorgehen entspricht zudem dem Verhalten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Abweichungen von dieser Vorgehensweise werden im Gutachten explizit erwähnt und begründet.

Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass die verwendeten Maße mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen, bzw. auftretende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

2.2.5 Angaben zum Maß der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Gutachten wird gemäß § 16 Abs. 4 ImmoWertV ein vom bauordnungsrechtlichen Geschossflächenbegriff abweichendes Maß der baulichen Nutzung zugrunde gelegt, nämlich die sog. „wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ).

Die WGFZ stellt das Verhältnis der Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossem nach den jeweiligen Außenmaßen zur Grundstücksfläche dar. Kellergeschosse sind dabei zu berücksichtigen, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse werden mit 75% ihrer Fläche berücksichtigt. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang angesetzt.

Neben der WGFZ ist die GFZ im bauordnungsrechtlichen Sinne nach § 20 BauNVO zur Beurteilung der Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück von Bedeutung und wird daher gegebenenfalls ebenfalls dargestellt.

2.2.6 Annahme zur Höhe von aufzubringenden Restbaukosten

Im vorliegenden Gutachten werden Kosten für die Durchführung von Rest- bzw. Fertigstellungsarbeiten veranschlagt.

Die tatsächliche Höhe der aufzubringenden Kosten lässt sich im Rahmen einer Ausführungsplanung vorab nur durch Einholung von mindestens drei Kostenanschlägen voneinander unabhängiger Ausführungsfirmen für die einzelnen Gewerke bestimmen. In der vorliegenden Bewertung werden durchschnittliche Erfahrungssätze zugrunde gelegt, die eine für die Verkehrswertermittlung ausreichende Sicherheit liefern.

In diesem Zusammenhang ist explizit darauf hinzuweisen, dass eine detaillierte Kostenplanung nicht Gegenstand dieses Gutachtens ist. Es handelt sich lediglich um eine Kostenschätzung, basierend auf durchschnittlichen Kostenkennwerten⁸.

⁸ Die einzelnen Kostenermittlungsarten sind detailliert in der DIN 276 (2006) dargestellt.

2.2.7 Hinweis zum Energieausweis

Ein Energieausweis dient der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und soll einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen.

Er kann als Energiebedarfsausweis oder als Energieverbrauchsausweis nach Maßgabe der §§ 80 bis 86 Gebäudeenergiegesetz (GEG) ausgesellt werden. Gemäß § 80 Abs. 3 ist ein Energieausweis zu erstellen, wenn:

- ein bebautes Grundstück oder Wohnungs-/Teileigentum verkauft;
- ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet bzw. übertragen oder
- ein Gebäude, eine Wohnung oder sonstige selbständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast

wird.

Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude ist dem Käufer, Mieter oder Leasingnehmer ein Energieausweis, spätestens bei der Besichtigung oder nach Aufforderung, vorzulegen. Die Vorlagepflicht wird auch durch einen deutlich sichtbaren Aushang oder ein deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung erfüllt.

Von dieser Regelung sind lediglich unter Denkmalschutz stehende und kleine Gebäude (nicht mehr als 50 m² Nutzfläche) ausgenommen (vgl. § 79 Abs. 4 GEG).

Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutsamen baulichen Veränderungen stattfinden.

Im vorliegenden Fall wurde dem Unterzeichner kein Energieausweis vorgelegt. Inwie weit ein Energieausweis für das Gebäude vorhanden ist, ist nicht bekannt.

3. Grundbuch

Grundbuchstelle:

Grundbuchauszug vom:	22.11.2023	Amtsgericht:	Augsburg
Grundbuch von:	Lechhausen	Band / Blatt:	-- / 37476

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
1	Lechhausen	798/14	Wacholderweg 20b, Gebäude- und Freifläche	618 m ²
2/ zu 1	1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
	Lechhausen	798/17	Nähe Wacholderweg, Gebäude- und Freifläche	71 m ²

Erste Abteilung / Eigentümer:

1) Eigentümer⁹

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen:

Ifd. Nr. 1 (lastend an Grundstück Ifd. Nr. 2):

Grunddienstbarkeit (Überbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 in Blatt 37369 Flurstück 798/18; gemäß Bewilligungen vom 15.03.2018 URNr. s. 541/543 und vom 26.03.2018 URNr. 649 je Notar Michael Grob, Schwabmünchen; Rang vor Abt. III/1; hier und auf den für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern eingetragen am 25.05.2018.

Ifd. Nr. 2 (lastend an Grundstück Ifd. Nr. 2):

Belastung dieses Anteils zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Miteigentumsanteile an Grundstück Flst. 798/17: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB; gemäß Bewilligung vom 15.03.2018 URNr. S 541/543 und vom 26.03.2018 URNr. 649 je Notar Michael Grob, Schwabmünchen; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 25.05.2018.

⁹ Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert.

lfd. Nr. 3 (lastend an Grundstück lfd. Nr. 2):

Belastung dieses Anteils zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Miteigentumsanteile an Grundstück Flst. 798/17: Benutzungsregelung nach § 1010 BGB; gemäß Bewilligung vom 15.03.2018 URNr. S 541/543 und vom 26.03.2018 URNr. 649 je Notar Michael Grob, Schwabmünchen; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 25.05.2018.

lfd. Nr. 4 (lastend an Grundstücken lfd. Nrn. 1 und 2):

- gelöscht -

lfd. Nr. 5 (lastend an Grundstücken lfd. Nrn. 1 und 2):

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 37/23); eingetragen am 07.07.2023.

4. Grundstücksbeschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Abschnitt „Grundstücksbeschreibung“ genannten Sachverhalte keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, sondern die wesentlichen wertbeeinflussenden Kriterien der zu bewertenden Immobilie zum Wertermittlungsstichtag in stichpunktartiger Form darstellen.

4.1 Lagebeschreibung

4.1.1 Überörtliche Lage

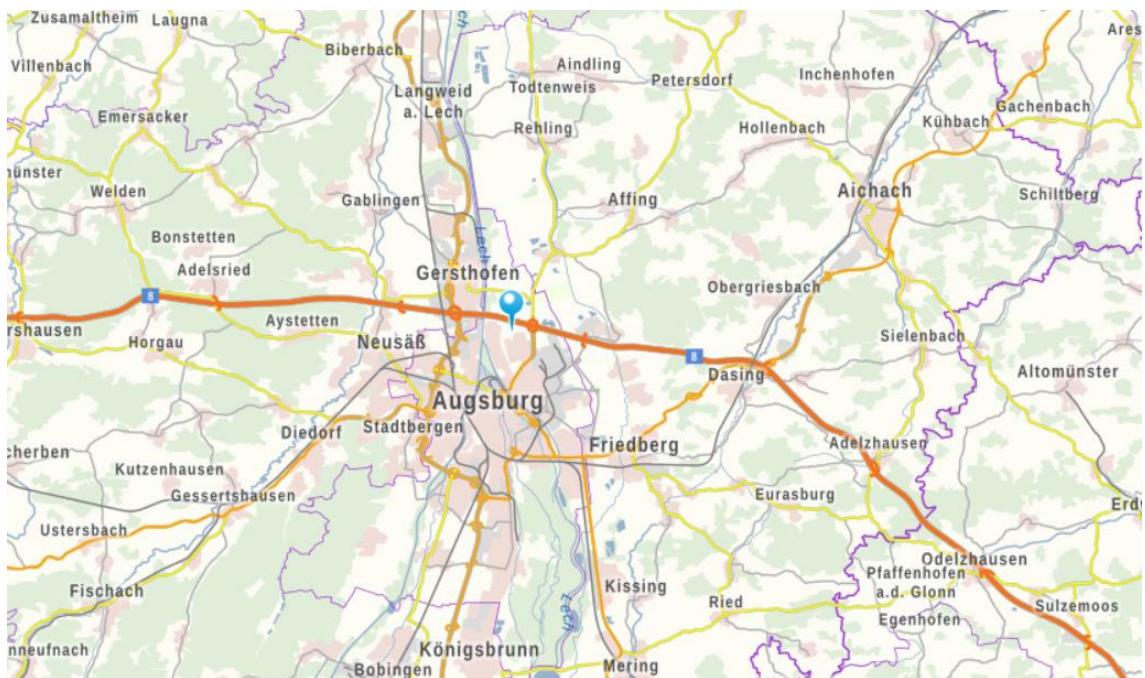


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte, ohne Maßstab

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Schwaben
Landkreis:	Stadt Augsburg (kreisfreie Stadt)
Gemeinde-/ Stadtinformation:	Stadt Augsburg, als kreisfreie Großstadt mit dem Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises; bestehend aus 42 Stadtbezirken
Bevölkerungsdaten:	rd. 300.000 Einwohner, Ausländeranteil rd. 25%, (Stand: 12/2022) Wachstumsprognose bis zum Jahr 2030 rd. +5% (Stadt Augsburg)
Nahe gelegenes Ballungszentrum:	Stadt Augsburg

Überörtliche Lage (Fortsetzung)

Raumordnerische Bedeutung:	Stadt Augsburg als Oberzentrum mit Umland bedienender Infrastruktur, sämtlichen zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen einer Großstadt (durch die Stadtteile meist in mehrfacher Ausführung), kulturelles Zentrum, allgemeinbildende Schulen aller Stufen, Universität und Fachhochschule, zahlreiche berufsbildende Schuleinrichtungen
Wirtschaftsstruktur:	Strukturwandel vom Textil- zum Maschinenbau- und Dienstleistungsstandort, Umweltkompetenz-zentrum in Bayern, etwa 75% der Beschäftigten im tertiären Sektor (Handel, Dienstleistung, Verwaltung), nach wie vor 25% im produzierenden Bereich, einige Groß-Produktionsstätten von mittelständischen und Großunternehmen
Wirtschaftskennzahlen:	Kaufkraftkennziffer: 95,6 (Stadt Augsburg) Arbeitslosenquote: 5,5% (Stadt Augsburg)
Straßenanbindung:	Autobahn A 8 und Bundesstraßen B 2, B 17 und B 300 mit Anschlüssen zu den Autobahnen A 9 und A 96
Schienenverkehr:	Hauptbahnhof als Haltepunkt für alle wichtigen ICE-, IC- und EC-Verbindungen; im weiteren Stadtgebiet Bahnhof Oberhausen und Bahnhof Hochzoll mit Haltepunkten von bedeutsamen Regionalbahnverbindungen in Richtung München, Ingolstadt und Ulm
Flughafen:	Verkehrsflughafen München im Erdinger Moos mit einer Vielzahl von Flugverbindungen im Inland, nach Kontinentaleuropa und in außer-europäische Länder, rd. 85 km entfernt

4.1.2 Örtliche Lage

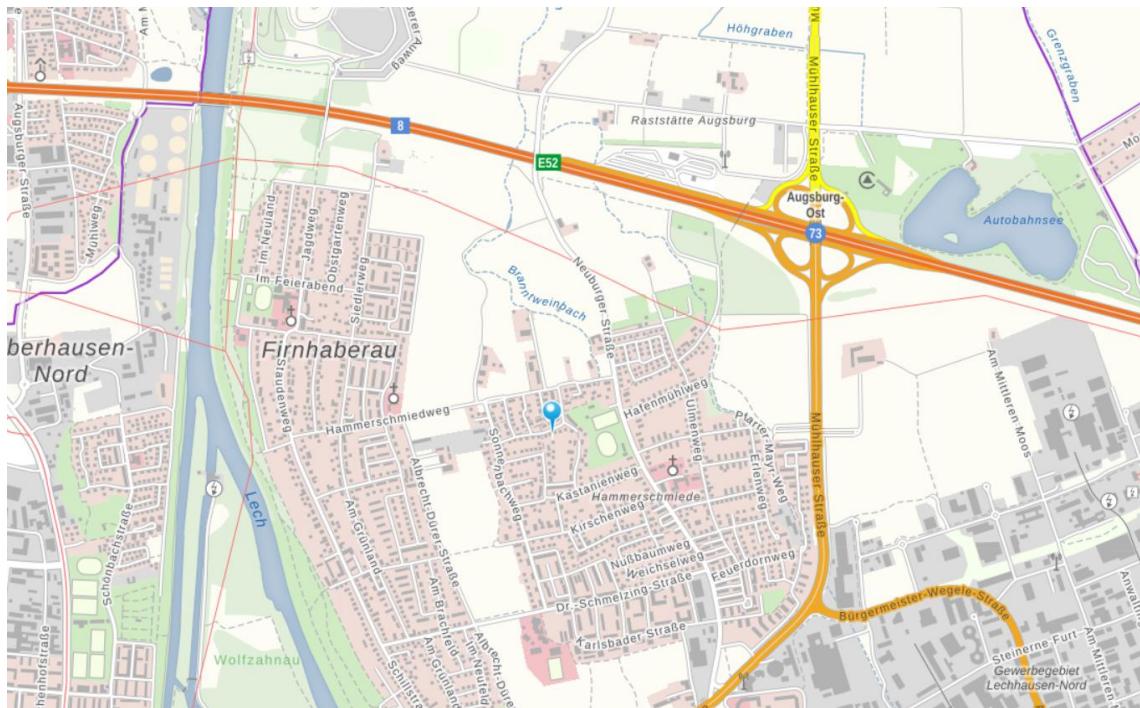


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Straßenkarte, ohne Maßstab

Lage im Stadtgebiet:

im südwestlichen Bereich des Stadtteils
Hammerschmiede, rd. 5,0 km nordöstlich des
Augsburger Zentrums

Straße / Art / Ausbauzustand:

Wacholderweg / einspurige Anliegerstraße als Sackgasse, die zu einem Gehweg übergeht / asphaltiert, ohne Gehweg

Immissionsbelastungen:

im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine nennenswerten (Verkehrs-)Lärmimmissionen festgestellt

Parkplatzsituation:

ausreichend Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden

Umgebungsbebauung:

überwiegend Doppel- und Reihenhausbebauung sowie freistehende, Einfamilienhäuser, mit ausgebauten Dachgeschossen, Bausubstanz aus unterschiedlichen Baujahren

Nahversorgung:

ausreichende Versorgung an Gütern des täglichen Bedarfs durch Lebensmittelmärkte und Discounter rd. 1,2 km entfernt

weiterführendes Warenangebot im Stadtzentrum von Augsburg

Örtliche Lage (Fortsetzung)

- medizinische Versorgung: ausreichende Versorgung mit Haus- und Fachärzten im gegenständlichen Stadtteil;
im weiteren Stadtgebiet zahlreiche Kliniken vorhanden (u.a. Klinikum Augsburg, Vincentinum und Josefinum)
- Bildungseinrichtungen: Grund- und Waldorfschule sind im Stadtteil Hammerschmiede vorhanden;
sämtliche weiterführende und berufsbildende Schulen sowie Fachhochschule und Universität im weiteren Stadtgebiet von Augsburg vorhanden
- Anschlüsse Individualverkehr: Anschluss an die Bundesstraße B 2, rd. 1,5 km in südöstlicher Richtung entfernt;
Autobahnanschluss „Augsburg-Ost“ (Autobahn A 8) über Bundesstraße B 2, rd. 4 km nordöstlich
- Anschlüsse ÖPNV: Bushaltestelle „Hammerschmiede“, rd. 100 m östlich, mit Anschluss an die Regionalbuslinien 23, 44 und 93 (Richtung Augsburg Hauptbahnhof bzw. Firnhaberau);
Hauptbahnhof Augsburg, rd. 5,9 km entfernt
- Freizeitangebot: Naherholungsgebiet „Autobahnsee“, rd. 3,1 km entfernt;
ansonsten durchschnittliches Angebot an Sport- und Freizeitstätten

4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im westlichen Bereich des Stadtteils Hammerschmiede, rd. 5,0 km nordöstlich des Augsburger Zentrums. Es liegt dort in einer ruhigen Wohnsiedlung am „Wacholderweg“, einer Sackgasse, die als Anliegerstraße fungiert.

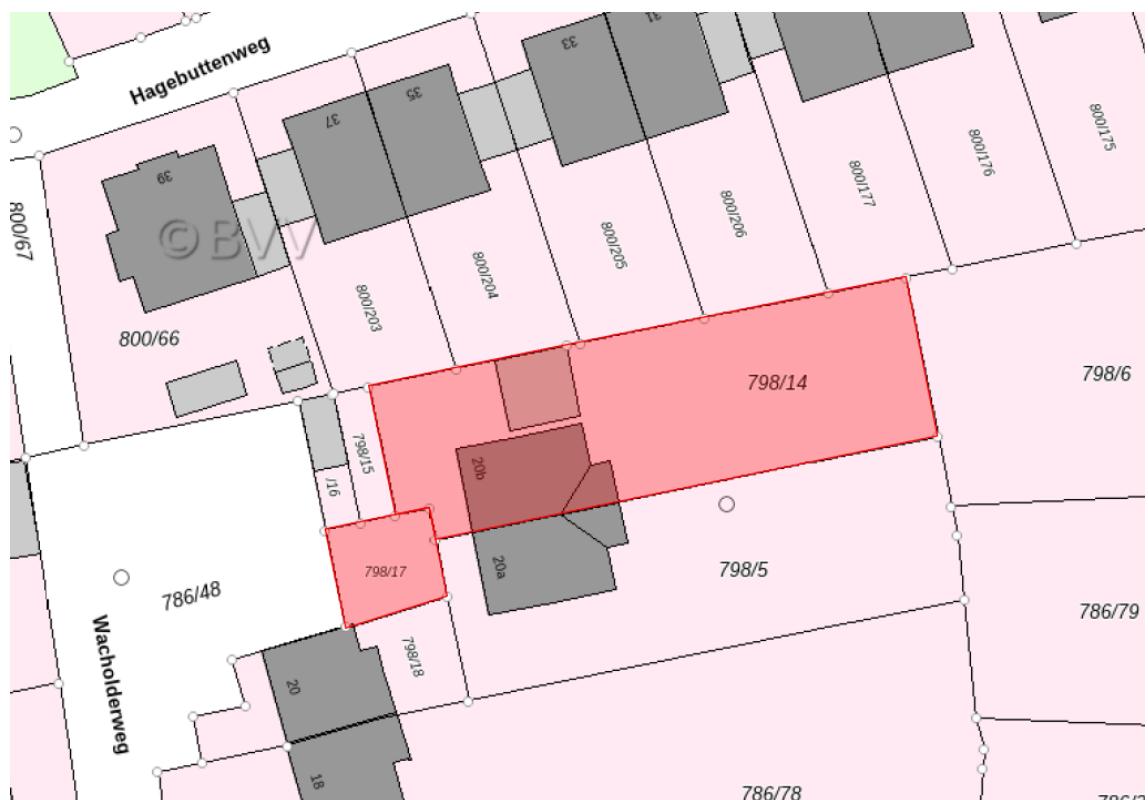
Durch die rd. 1,2 km entfernt Bundesstraße B 2 mit Anschluss an die Autobahn A 8 besteht ein guter Anschluss an den privaten Individualverkehr. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die Bushaltestelle „Hammerschmiede“ gewährleistet, aufgrund der hohen Entfernung zur Straßenbahn und zum Schienennetz der Deutschen Bahn ist die Anbindung an den ÖPNV insgesamt unterdurchschnittlich.

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Reihen- und Doppelhäusern unterschiedlicher Baujahre.

Die Nahversorgung ist durch Einkaufsmöglichkeiten in rd. 1,2 m Entfernung sichergestellt, auch eine ausreichende medizinische Versorgung ist im gegenständlichen Stadtteil vorhanden

Aufgrund der dargestellten Merkmale ist die Wohnlage – bezogen auf den Stadtteil Hammerschmiede – insgesamt durchschnittlich.

4.2 Grundstücksmerkmale



**Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Katasterkartenwerk, ohne Maßstab
(rot markiert = zu bewertendes Grundstück)**

Größe, lt. Grundbuch:

Grundstück Flurstück-Nr. 798/14: 618 m²
1/3 MEA am Grst. Flst.-Nr. 798/17: 71 m²

Zuschnitt:

Grundstück Flurstück-Nr. 798/14: annährend rechteckig; mittlere Breite rd. 45 m, mittlere Tiefe rd. 13 m;

Grundstück Flurstück-Nr. 798/17: trapezförmig; mittlere Breite rd. 9 m, mittlere Tiefe rd. 8 m

Ausrichtung:

in Längsrichtung von Westen nach Osten

Oberflächenbeschaffenheit:

die Oberflächen des Grundstücks sind weitgehend eben;

Grundstücksmerkmale (Fortsetzung I)

Oberflächenbeschaffenheit (Forts.): es bestehen keine nennenswerten Höhendifferenzen zum angrenzenden Gelände

Untergrundbeschaffenheit:

nach Angaben des Bayerischen Landesamt für Umwelt bzw. laut dem „Informationsdienst Über-schwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ befindet sich das Grundstück in einem sog. „wassersensiblen Bereich“¹⁰;

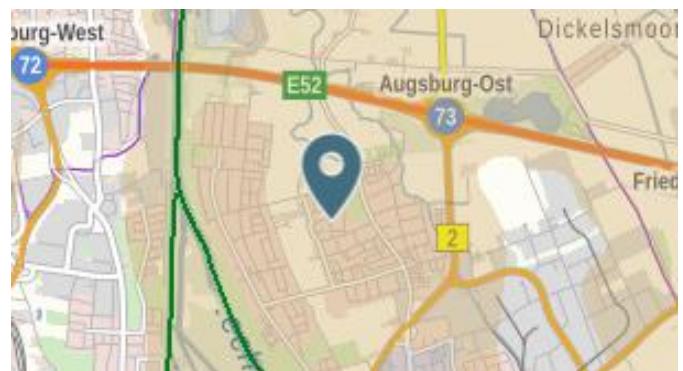


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt, Maßstab siehe Maßstabsbalken

Im Rahmen des Ortstermins waren keine Hinweise auf hohe Grundwasserstände oder mangelnde Tragfähigkeit des Untergrundes erkennbar.

Altlasten:

Nach den vorliegenden Informationen besteht für das Grundstück kein Eintrag im Altlastenkataster.

Aus der historischen und aktuellen Nutzung haben sich keine Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten ergeben, weshalb ein altlastenfreier Grundstückszustand angenommen wird.

Baulasten:

Im Bundesland Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt (Baulasten werden im Regelfall als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der genehmigenden Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen).

¹⁰ Laut dem Bayerischen Landesamt für Umwelt sind diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden. Im Unterschied zu den Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorgaben im Sinne des Hochwasserschutzes (Nutzungsbeschränkungen und Verbote).

Grundstücksmerkmale (Fortsetzung II)

Erschließungs(beitrags)situation: Das Grundstück schließt direkt an öffentlich gewidmete Straßenflächen an. Es weist ansonsten einen ortsüblich erschlossenen Grundstückszustand auf.

Nach den vorliegenden Informationen der jeweiligen Erschließungsträger fallen für die vorhandene Bebauung keine Erschließungsbeiträge mehr nach BauGB an.

Denkmalschutz: Nach den vorliegenden Informationen besteht weder ein Eintrag in die Denkmalschutzliste als Einzeldenkmal noch ist das Grundstück Teil eines Ensembles.

Besonderes Städtebaurecht: Nach den vorliegenden Informationen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich einer Satzung des besonderen Städtebaurechts.

Archäologische Situation: Nach den vorliegenden Informationen und der objektspezifischen Lage des Grundstücks ist mit keiner relevanten archäologischen Schichtung bzw. Bodendenkmälern zu rechnen.

4.3 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten

4.3.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Grundlage der Erkenntnisse: Anfrage beim Bauamt der Stadt Augsburg

Flächennutzungsplan (FNP): aktueller Stand

Darstellung FNP¹¹: W – Wohnbauflächen

Bebauungsplan: nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

¹¹ Zur rechtlichen Wirkung der Darstellungen im Flächennutzungsplan ist anzumerken, dass der Flächennutzungsplan lediglich als vorbereitende Bauleitplanung Auskunft über die Absichten der Kommune bezüglich der städtebaulichen Entwicklung gibt. Er entfaltet somit für den einzelnen Grundstückseigentümer keine Rechtsverbindlichkeit im Hinblick auf die bauliche Nutzung der Grundstücke.

Beurteilungsgrundlage: Die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks hat nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu erfolgen.¹²

4.3.2 Entwicklungszustand

In § 3 ImmoWertV (Entwicklungszustand; sonstige Flächen) werden Entwicklungszustände für Zwecke der Verkehrswertermittlung beschrieben und definiert.

Für das mit dem Wohnhaus bebaute Grundstück **Flurstück-Nr. 798/14, Gemarkung Lechhausen**, leitet sich der Entwicklungszustand aus folgenden Sachverhalten ab:

- Es liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes von Augsburg, im sog. „Innenbereich“.
- Das Grundstück ist hinsichtlich Straßenanbindung und Ver- und Entsorgungsanschlüsse ortsüblich erschlossen.
- Es ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut.

Das Grundstück hat somit nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV den Entwicklungszustand

„Baureifes Land“¹³.

Das **Flurstück-Nr. 798/17** ist nach seiner Funktion als „**Privater Eigentümerweg / Geh- und Fahrwegfläche**“ einzustufen.

4.3.3 Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung: WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung: Grundfläche = rd. 82 m²;
 Grundflächenzahl (GRZ) = 0,13;
 Anzahl Vollgeschosse = II [EG und DG]
 Flächen in Nicht-Vollgeschossen =
 ausgebautes und ausbaufähiges DG
 zu 75% angerechnet (vgl. Abschnitt 2.2.5)
 wertrelevante Geschossfläche = 174 m²;
 wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) = 0,28
 (vgl. Anlage 2/)

¹² § 34 Abs. 1 BauGB: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. [...]“.

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

4.3.4 Erweiterungsmöglichkeiten

Das zu bewertende Grundstück Flurstück-Nr. 798/14, Gemarkung Lechhausen ist mit einer zweigeschossigen Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Die Nutzung des zu bewertenden Grundstücks entspricht im Wesentlichen sowohl nach der Art als auch nach dem Maß der umliegenden Bebauung.

Unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Situation, insbesondere der umliegenden Bebauung (§ 34 BauGB), und der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (Abstandsflächen, Art. 6 BayBO) – sowie unter Berücksichtigung von architektonischen Gegebenheiten – ist eine erweiterte bauliche Nutzung auf dem Grundstück sehr wahrscheinlich nicht genehmigungsfähig.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird daher die **tatsächliche Nutzungsintensität mit einer WGFZ von 0,28** für die Beurteilung des Bodenwertes herangezogen.

4.4 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen

Die Beschreibung der baulichen (Außen-)Anlagen erfolgt in Stichworten. Beschrieben werden nur dominierende, bewertungsrelevante Bau- und Ausstattungsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag. Die Baubeschreibung erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Angaben zu den beschädigungsfrei nicht feststellbaren Sachverhalten stützen sich im Wesentlichen auf die zur Verfügung stehenden Planunterlagen.

4.4.1 Doppelhaushälfte

Allgemeine Gebäudedaten

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte in Massivbauweise
Baujahr:	2018
Umbau / Ausbau / Erweiterung:	keine
Modernisierung / Sanierung:	keine
Unterkellerung:	vollständig unterkellert
oberirdische Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss, ausgebauter Dachspitz
Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 287 m ² (vgl. Anlage 2/1)
Wohnfläche (WF):	EG: rd. 64 m ² ; DG: rd. 58 m ² ; DS: rd. 30 m ² insgesamt rd. 152 m ² (vgl. Anlage 2/3)

Allgemeine Gebäudedaten (Fortsetzung)

Raumaufteilung, EG:	Flur, Gäste-WC, Vorratsraum, Küche, Wohnen/Essen, mit Zugang zur Terrasse (vgl. Grundriss in Anlage 1/2)
Raumaufteilung, DG:	3 Schlafräume bzw. Kinderzimmer, Bad/WC Flur (vgl. Grundriss in Anlage 1/3)
Raumaufteilung, DS:	Studio, Abstellraum, Flur (vgl. Grundriss in Anlage 1/4)

Konstruktive Bauteile

Fundamente / Gründungen:	Stahlbeton Fundamentplatte, 25 cm
Umfassungswände, KG:	Stahlbeton, 30,0 cm
Umfassungswände, ab EG:	Außenwand aus Gasbeton 30 cm; Kommunwand Kalksandstein 17,5 cm
Innenwände:	Gasbeton, 11,5 cm bzw. 17,5 cm
Decken:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Zwerchdach in Holzbalkenkonstruktion, mit Zwischensparrendämmung, Dachneigung 43°
Dacheindeckung:	Eindeckung aus Tondachziegel „Harzer Pfanne“
Treppen:	einläufige halbgewendelte Treppe in Stahlkonstruktion ausgeführt, mit Trittstufen aus weißem Granit mit Beleuchtung und provisorischem Holzhandlauf;
Außentüre:	weiße Kunststofftür mit Milchglaselement, Türgriff aus Leichtmetall;
Fenster / Fenstertüren:	weiße Kunststoffrahmenfenster/-fenstertüren mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, Dreh- und Kippanschläge, Griffe aus Leichtmetall, elektrisch bedienbare Kunststoffrollläden;
Balkon / Terrasse:	östlich ausgerichtete Terrasse (nicht fertiggestellt);

Gebäudeausstattung

Fassadengestaltung:	mehrlagiger Rauputz, Anstrich mit hellgrauer Dispersionsfarbe;
Innentüren:	weiße Röhrenspantüren in Holzzargen, Türgriffe aus Leichtmetall;

Gebäudeausstattung (Fortsetzung)

Bodenbeläge:	weiße, großformatige Granitfliesen, Schlafräume im OG mit Vinyldesignbodenbelag
Wand- / Deckenbeläge:	überwiegend verputzt und gestrichen; Gäste-WC und Bad/WC raumhoch gefliest; Dachschrägen mit Gipskarton verkleidet, verspachtelt und gestrichen
Sanitärausstattung:	<u>OG</u> : Bad/WC, bestehend aus Hängeklosett mit Unterputzspülkasten und Doppelwaschtisch mit Einhebelmischbatterien; bodengleiche Dusche sowie Badewanne, je mit Schlauchbrause und Einhebelmischbatterie <u>EG</u> : Gäste-WC, bestehend aus Hängeklosett mit Unterputzspülkasten und Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie; ⇒ Ausstattung dem aktuellen Standard entsprechend

Gebäudetechnik

Heizungsinstallation:	Luft-Wasser-Wärmepumpe Wärmeabgabe über Fußbodenheizung, im KG über Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	über Zentralheizung (300 l Warmwasserspeicher)
Elektroinstallation:	zeitgemäß dimensionierte Elektroinstallationen (FI-Absicherung) mit einer ausreichenden Anzahl von Brennstellen, Steckdosen und Telefonanschlüssen;
Sonstiges:	Schornstein für Kaminofenanschluss vorhanden

Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung

architektonische Gestaltung:	weitgehend durchschnittliche Architektur einer Doppelhaushälfte, ohne auffällige Besonderheiten
Baukonstruktion:	Bauteile und Materialien in überwiegend durchschnittlicher Qualität aus dem Baujahr
Schalldämmung:	dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechend

Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung (Fortsetzung)

Wärmedämmung:	dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen (Mindest-)Anforderungen entsprechend
Ausstattungsqualität:	überwiegend zeitgemäßer, individueller, gehobener Ausstattungsstandard
Raumaufteilung:	insgesamt zweckmäßige, standardisierte Aufteilung einer Doppelhaushälfte, die eine sinnvolle Nutzung der zur Verfügung stehenden Wohn- und Nutzflächen ermöglicht;
Belichtungssituation:	Hauptausrichtung der Wohn-/Aufenthaltsräume Richtung Westen bzw. Osten; ⇒ insgesamt durchschnittliche Belichtungssituation
Aussichtslage:	von der umliegenden Doppelhaus Bebauung bzw. den vorgelagerten Gartenfläche geprägt
Erhaltungszustand:	bezogen auf das Baujahr insgesamt gut; allerdings wird der Gesamteindruck durch den nicht fertig gestellten Außenanlagen beeinträchtigt (vgl. Abschnitt 4.4.3)
Instandhaltungsstau:	kein nennenswerter, soweit ersichtlich und/oder bekannt (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.2)
Baumängel/-schäden:	keine nennenswerten, soweit ersichtlich und/oder bekannt (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.2)
Sonstiges:	Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag noch nicht vollständig fertiggestellt. Die wesentlichen Arbeiten an der Baukonstruktion, den Fenstern, sowie Putz- und Innenputz sind abgeschlossen. Folgende Rest- bzw. Ausbauarbeiten sind noch durchzuführen: <ul style="list-style-type: none">• Anlegen des Gartens und der Terrasse;• Handlauf der Innentreppe;• Elektrifizierung des Außenbereichs nur als Grundinstallation

4.4.2 Garagengebäude

Gebäude:	zwei verbundene Fertigteilgaragen
Baujahr:	2018
Bauweise / Ausstattung:	Betonfertigteilgaragen mit Flachdach; elektrische Sektionaltore; rückwärtige Tür aus lackiertem Stahl in Stahlzarge mit Türgriff aus Kunststoff; glatt gestrichener Rohbetonboden
Erhaltungszustand:	guter Erhaltungszustand, dem Baujahr entsprechend
Instandhaltungsstau und Baumängel/-schäden:	keine nennenswerten, soweit ersichtlich und/ oder bekannt (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.2)
Sonstiges:	die Elektromotoren der Garagentore sind nicht angeschlossen

4.4.3 Bauliche Außen- und sonstige Anlagen

Einfriedungen:	nördliche Grundstücksgrenze mit Doppelstabmattenzaun eingefriedet; östlich Maschendrahtzaun; südlich tlw. Staketenzaun bzw. ca. 2,0 m hohe Betonsteinmauer
Geländebefestigungen:	mit Betonsteinen gepflasterte Garagenzufahrt und Zuwegung zum Wohnhaus
Freiflächen-/Gartengestaltung:	ungepflegte Rasenfläche ohne nennenswerte Anpflanzungen
Nebengebäude:	keine
Sonstiges:	Fundamentplatte für Swimmingpool im nordöstlichen Grundstücksbereich

4.5 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Das gegenständliche Einfamilienhaus wird zum Wertermittlungsstichtag durch den Eigentümer und dessen Familie genutzt.

4.6 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen

4.6.1 Rechte

Mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück sind keine dinglich gesicherten Rechte verbunden.

4.6.2 Belastungen

Im Grundbuch des zu bewertenden Grundstücks Flurstück-Nr. 798/17 (Wegfläche) ist ein Überbaurecht für den jeweiligen Eigentümers von Flurstück-Nr. 798/18 eingetragen. Darüber hinaus ist für die das Grundstück ein Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB eingetragen. Zusätzlich ist eine Benutzungsregelung nach § 1010 BGB eingetragen. Diese Eintragungen sind Rahmen des Bewertungsauftrags zu vernachlässigen, sie wären ohnehin ohne Werteinfluss da durch den abgeleiteten Entwicklungszustand.

Zusätzlich ist ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen, der im Rahmen des Bewertungsauftrags nicht weiter berücksichtigt wird.

4.7 Zubehör des Grundstücks (§ 97 BGB)

Das Grundstück Flurstück-Nr. 798/14, Gemarkung Lechhausen, verfügt über kein Zubehör¹⁴.

¹⁴ Die vorhandene Einbauküche hat einen Zeitwert von etwa 15.000 €, der nicht im Verkehrswert berücksichtigt wird.

5. Verkehrswertermittlung für das Wohnhausgrundstück Flurstück-Nr. 798/14, Gemarkung Lechhausen

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach dem Verhalten der Marktteilnehmer, wie es im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu beobachten ist, d.h. die von den Marktteilnehmern für die Kaufpreis-/Investitionsentscheidung herangezogenen maßgeblichen Entscheidungsgründe sind zugrunde zu legen. Dabei ist das Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (vgl. § 6 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV).

Als normierte Wertermittlungsverfahren nach **ImmoWertV 2021** kommen das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur **Bodenwertermittlung** (§§ 40 bis 45), das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 bis 34) und/oder das **Sachwertverfahren** (§§ 35 bis 39) für die Ableitung des Verkehrswertes in Betracht. In Fällen, in denen es vorstellbar ist, dass potenzielle Kaufinteressenten Überlegungen hinsichtlich einer Ersatzbebauung anstellen, ist zusätzlich die Anwendbarkeit des sog. „**Liquidationswertverfahrens**“ als Sonderform der Bodenwertermittlung (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 **ImmoWertV 2021**) zu prüfen. Zur Ermittlung des marktgerechten Verkehrswertes ist in Abhängigkeit vom Bewertungsobjekt die Anwendung eines oder mehrerer der o.g. Wertermittlungsverfahren vorzunehmen.

Grundsätzlich gilt, dass im Falle einer geeigneten Vergleichsgrundlage das **Vergleichswertverfahren** (als favorisiertes Verfahren) zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden soll, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt auf den im Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen beruht. Es wird regelmäßig bei der Ermittlung des Bodenwertes (auch bei bebauten Grundstücken), bei Wohnungs- und Teileigentum (z.B. Eigentumswohnungen, Tiefgaragenstellplätzen), aber auch bei gleichartigen Immobilien, wie z.B. Reihenhäusern, angewendet. Dabei wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet. Hierzu werden die Daten aus der sog. „Kaufpreissammlung“ des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte herangezogen. Voraussetzung für die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** ist, dass eine ausreichende Anzahl vergleichsgeeigneter Kaufpreise vorliegt, was bei bebauten Grundstücken aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrößen und/oder abweichender wertbildender Eigenschaften bei den baulichen Anlagen, wie z.B. Abweichungen bei Gebäudegröße, Baujahr und Ausstattung sowie Zustand, häufig nicht gegeben ist.

Somit verbleiben das **Sachwertverfahren** und/oder das **Ertragswertverfahren**, für deren (marktgerechte) Auswahl entscheidend ist, ob potenzielle Käufer eine renditeorientierte Betrachtung der gegenständlichen Immobilie zur Grundlage ihrer Kaufentscheidung machen, oder ob der individuelle Nutzungswert im Vordergrund steht. Renditebetrachtung und somit der Ertragswert liegen gewöhnlich bei Büro- oder

Mehrfamilienhausgrundstücken der Werteinschätzung zugrunde, während das Sachwertverfahren insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern zur Anwendung kommt.

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert für ein Grundstück zu ermitteln, das mit einer Doppelhaushälfte und zwei Einzelgaragen bebaut ist. Derartige Grundstücke werden in erster Linie von Kaufinteressenten nachgefragt, die eine Eigennutzung beabsichtigen. Diese Käufergruppe orientiert ihre Wertüberlegungen ausschließlich an ihrem individuellen Nutzungswert.

Aufgrund der dargestellten Sachverhalte erfolgt die Verkehrswertermittlung auf Basis des **Sachwertverfahrens**.

Ergänzend darauf hinzuweisen, dass für das **1/3 Miteigentumsanteil** (MEA) an der Verkehrsfläche **Grundstück Flurstück-Nr. 798/17, Gemarkung** auftragsgemäß **ein gesonderter Wert** ermittelt bzw. dargestellt ist (vgl. Abschnitt 6).

5.2 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Der Sachwert des Grundstücks setzt sich zusammen aus:

- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen), der ausgehend von den mit dem Regionalfaktor an das örtliche Kostenniveau angepassten Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln ist (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV);
- dem Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen¹⁵, der nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten (ggf. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, § 37 ImmoWertV) zu ermitteln ist; und
- dem nach §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert, dessen Wertableitung vorrangig im Vergleichswertverfahren erfolgt, aber auch mittels geeigneter Bodenrichtwerte abgeleitet werden kann.

Der auf diesem Wege ermittelte vorläufige Sachwert des Grundstücks ist an die zum Wertermittlungsstichtag vorherrschende Angebots-Nachfrage-Situation im gegenständlichen Immobiliensegment anzupassen (sog. „Marktanpassung“ i.S.v. § 21 Abs. 3 i.V.m. § 39 ImmoWertV).

Des Weiteren sind die sog. „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ i.S.v. § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, die den Sachwert von Gebäuden beeinflussen, aber noch nicht in den bisherigen Verfahrensschritten berücksichtigt wurden oder werden konnten. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen im Regelfall in Betracht:

- besondere Ertragsverhältnisse, z.B. für Werbetafeln;

¹⁵ Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

- die zur Beseitigung von Baumängel/ Bauschäden oder eines Instandhaltungsstaus erforderlichen Kosten;
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- eine wirtschaftliche Überalterung, wenn das Bewertungsobjekt also nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist, z.B. infolge eines irreversiblen Bauschadens oder auch wegen erheblicher Ausstattungsmängel, unzweckmäßiger Gebäudegrundrisse oder einer unzweckmäßigen Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück;
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, der sich aus einem besonders gepflegten Gebäudezustand ergibt (sofern nicht bereits ausreichend durch verlängerte Restnutzungsdauer berücksichtigt);
- Bodenverunreinigungen, in Form von Kontaminationen;
- Bodenschätzungen;
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen;

Die hieraus resultierenden Werteinflüsse sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in die Sachwertermittlung einzubeziehen.

5.2.1 Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)

5.2.1.1 Allgemeines (§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert soll vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV abgeleitet werden. Dabei ist der unmittelbare Preisvergleich mit Vergleichspreisen zu favorisieren. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt eine Kaufpreissammlung über die Verkäufe im Stadt- bzw. Landkreisgebiet, aus der der Unterzeichner in seiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger Auskünfte beantragen kann (Vergleichspreise).

Sofern direkte Vergleichsverkäufe nicht zu Verfügung stehen, ist ein indirekter Vergleich über Vergleichskauffälle, die eine hinreichende Übereinstimmung hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale aufweisen, möglich.

Liegen keinerlei vergleichsgeeignete Verkaufsfälle vor oder sind die Anzahl und Qualität der Vergleichskauffälle für die alleinige Anwendung des Vergleichswertverfahrens unzureichend, können (ergänzend) Bodenrichtwerte verwendet werden.

5.2.1.2 Vergleichskauffälle

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Augsburg sind im Zeitraum 1. Januar 2022 bis zum Wertermittlungsstichtag 22. November 2023 für Wohnbaugrundstücke im Ortsteil Hammerschmiede mit einer

ähnlichen Grundstücksgröße und Nutzungsintensität bei vergleichbarer Lage keine verwertbaren Vergleichskauffälle registriert.

5.2.1.3 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg hat zum Wertermittlungsstichtag letztmalig zum **01.01.2022** Bodenrichtwerte ermittelt.



Abbildung 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stand: 01.01.2022

Der im gegenständlichen Fall heranziehende Bodenrichtwert liegt für (fiktiv) unbebaute, **erschließungsbeitragsfreie Wohnbaulandflächen** mit einer durchschnittlichen **WGFZ von 0,50** bei

840 €/m².

Weitere wertbeeinflussende Eigenschaften bzw. Parameter zum Bodenrichtwert werden nicht veröffentlicht. Nach Kenntnis des Unterzeichners liegt die durchschnittliche Grundstücksgröße bei ca. $500 \text{ m}^2 \pm 50 \text{ m}^2$.

5.2.1.4 Bodenwertableitung

Ausgangsbasis für die Bodenwertableitung des Wohnhausgrundstücks

Das zu bewertende Grundstück Flurstück-Nr. 798/14, Gemarkung Lechhausen weist eine **Größe von 618 m²** bei einer **WGFZ von 0,28** auf (vgl. Abschnitt 4.3.4).

Die Auswahl von Vergleichskauffällen bzw. Vergleichsdaten für die Bodenwertableitung hat unter Berücksichtigung folgender Faktoren zu erfolgen:

- Die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke sind in ihrer Aussagekraft eindeutig und zuverlässig.

- Die Vergleichsgrundstücke müssen mit dem zu bewertenden Grundstück in den wertbildenden Faktoren hinreichend übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall liegen keine vergleichsgeeigneten Vergleichskaufpreise vor. Der Bodenwert wird daher allein auf Basis des vorliegenden Bodenrichtwertes in Höhe von **840 €/m²** abgeleitet.

Dieser Bodenrichtwert bzw. Ausgangswert ist nachfolgend im Hinblick auf die wertbildenden Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks anzupassen.

Anpassung des Ausgangswertes

Bei der Bodenwertableitung für baureifes Land kommt den folgenden Grundstücksmerkmalen besondere Bedeutung zu (vgl. Nrn. 24.(2) und 40.(5).1 ImmoWertA):

- Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen privat-rechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art;
- Pflicht zur Entrichtung von öffentlich-rechtlichen Beiträgen und nichtsteuerlichen Abgaben;
- Lagemerkmale wie Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage, Umwelteinflüsse;
- Grundstücksgröße, Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit, Umwelteinflüsse, tatsächliche Nutzung und Nutzbarkeit sowie schädliche Bodenveränderungen;
- Voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der Voraussetzungen für die bauliche Nutzung.

Darüber hinaus ist eventuell der konjunkturellen bzw. zeitabhängigen Preisentwicklung und auch wirtschaftlichen Einflüssen, die sich eventuell durch die Auferlegung einer Inhalts- und Schrankenbestimmung ergeben (z.B. Denkmalschutz), durch Zu- und Abschläge Rechnung zu tragen.

Zudem weist das zu bewertende Grundstück hinsichtlich Verkehrsanbindung, Nachbarschaft und Erreichbarkeit der örtlichen Infrastrukturen in der Summe insgesamt durchschnittliche **Lagemerkmale** auf. Auch bei den **Beschaffenheitsmerkmalen** (Ausrichtung, Zuschnitt, Größe und Topographie) liegen im Vergleich zum „Bodenrichtwert-Grundstück“ weitgehend durchschnittliche Verhältnisse vor, so dass hierfür keine Anpassungen vorzunehmen sind.

Allerdings sind beim zu bewertenden Grundstück im Vergleich zu den wertbeeinflussten Merkmalen der herangezogenen Bodenrichtwertzone folgende Unterschiede durch marktgerechte Zu- und Abschläge zu berücksichtigen:

- Bodenpreisentwicklung (seit Richtwertfestsetzung)
- Unterschiede bei der baulichen Nutzungsintensität (WGFZ);

- Abweichende Beschaffenheitsmerkmale, insbesondere bei der Grundstücksgröße.

Die daraus resultierenden Anpassungen des Ausgangswertes stellen sich wie folgt dar:

Anpassung an Bodenpreisentwicklung

Der Bodenrichtwert ist zum 01.01.2022, basierend auf Verkäufen aus den Jahren 2020 und 2021, abgeleitet worden. Bis zum Wertermittlungsstichtag 22. November 2023 ist.

Seit Anfang des Jahres 2022 kam es zu unterschiedlichen weltwirtschaftlichen Entwicklungen mit massiven Auswirkungen auf den (deutschen) Immobilienmarkt (u. a. Krieg in der Ukraine, Inflationsanstieg, deutlicher Anstieg der Darlehenszinsen). Diese Ereignisse haben zu negativen Entwicklungen in der (Gesamt-)Wirtschaft im Allgemeinen und auf den Immobilienmarkt im Speziellen geführt, da mit den Zinserhöhungen die Zeit des „billigen Geldes“ geendet hat. Die Folge dieser Situation sind eine starke Kaufzurückhaltung und, in den wenigen Transaktionsfällen (Rückgang von bis zu 80%), deutliche Preisabschläge von bis zu -35%, bezogen auf das Höchstpreisniveau im I. Quartal 2022.

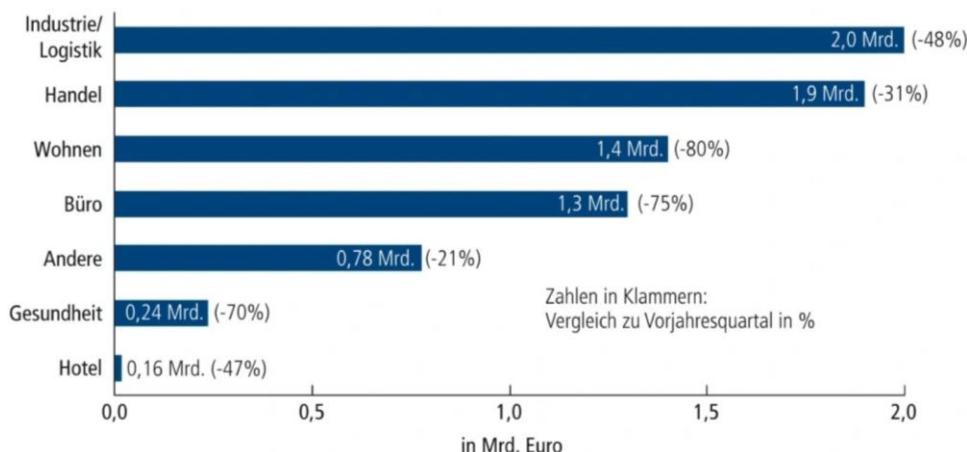


Abbildung 6: Anteil Assetklassen am Investmentumsatz in Deutschland III/2023
(Quelle: IZ, Ausgabe vom 19.10.2023)

Insgesamt herrscht im Immobilienmarkt zum Wertermittlungsstichtag 22. November 2023 eine negative Grundstimmung, da mit weiteren Preisrückgängen gerechnet wird, was zu einer spürbaren Unsicherheit der Marktteilnehmer führt.

Potentielle Käufer von Grundstücken überlegen sich daher genauer, ob der Erwerb der Immobilie für sie wirtschaftlich sinnvoll und finanziell möglich ist. Aus diesem Grund bringen Käufer eine stark reduzierte Zahlungsbereitschaft mit als sie bis Anfang des Jahres 2022 noch vorzufinden war.

Im Augsburger Immobilienmarkt hat sich hieraus ein deutlicher Rückgang bei Grundstücken des Individualwohnungsbaus von **im Mittel -10%** ergeben, was zu einem angepassten **Zwischenwert** von

$$840 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = \mathbf{756 \text{ €/m}^2}$$

führt.

Anpassung aufgrund des abweichenden Maßes der baulichen Nutzung

Insbesondere in städtischen Lagen beeinflusst das realisierbare **Maß der baulichen Nutzung** den Bodenwert baureifer Flächen. Entsprechend dem Verhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs wird dabei im Regelfall auf die Höhe der Geschossflächenzahl (WGFZ) abgestellt.

Dem Bodenrichtwert liegt ein Maß der baulichen Nutzung von WGFZ = 0,50 zugrunde, während das zu bewertende Grundstück eine WGFZ von 0,28 aufweist (vgl. Abschnitt 4.3.3).

Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg veröffentlicht WGFZ-Umrechnungsfaktoren für individuelles Wohnbauland.

Für die WGFZ = 0,50 ergibt sich aus den statistischen Daten ein Faktor von 0,860. Für die WGFZ des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich durch Interpolation der Daten des Gutachterausschusses ein Faktor von 0,794.

Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor bzw. Abschlag von:

$$\frac{0,794}{0,860} = \text{rd. } 0,92 \Rightarrow -8\%$$

bzw. ein **angepasster Zwischenwert** von

$$756 \text{ €/m}^2 \times 0,92 = \text{rd. } \mathbf{696 \text{ €/m}^2}.$$

Anpassung wegen abweichender Beschaffenheitsmerkmale

Bei den **Beschaffenheitsmerkmalen** „Ausrichtung“, „Zuschnitt“ und „Topographie“ sind im Vergleich zum „Bodenrichtwert-Grundstück“ weitgehend durchschnittliche Verhältnisse vorhanden, so dass hierfür keine Anpassungen vorzunehmen sind.

Allerdings ist das zu bewertende Grundstück mit einer Fläche von 618 m² etwas größer als das durchschnittliche „Bodenrichtwert-Grundstück“ mit rd. 500 m².

Der Kaufpreis nimmt im Regelfall mit zunehmender Größe ab und umgekehrt (größen-abhängige Preisdegression), was darauf zurückzuführen ist, dass mit der ansteigenden Fläche auch der absolute Kaufpreis steigt und sich somit die Zahl der in Betracht kommenden (zahlungsfähigen) Interessenten reduziert.

In der Bewertungsliteratur sind diverse statistische Untersuchungen zum Beziehungszusammenhang zwischen Grundstücksgröße und m²-Preis zu finden. Im Kleiber¹⁶ wird für abweichende Grundstücksgrößen von Reihenhäusern und Ein-/ Zweifamilienhäusern folgende Auswertung veröffentlicht:

¹⁶ vgl. Seitz, Wolfgang – Kleiber, Wolfgang – Tillmann, Hans-Georg: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“, 2. Auflage, 2017, Abschnitt 2.2.2: „Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße (Empfehlung Kleiber)“

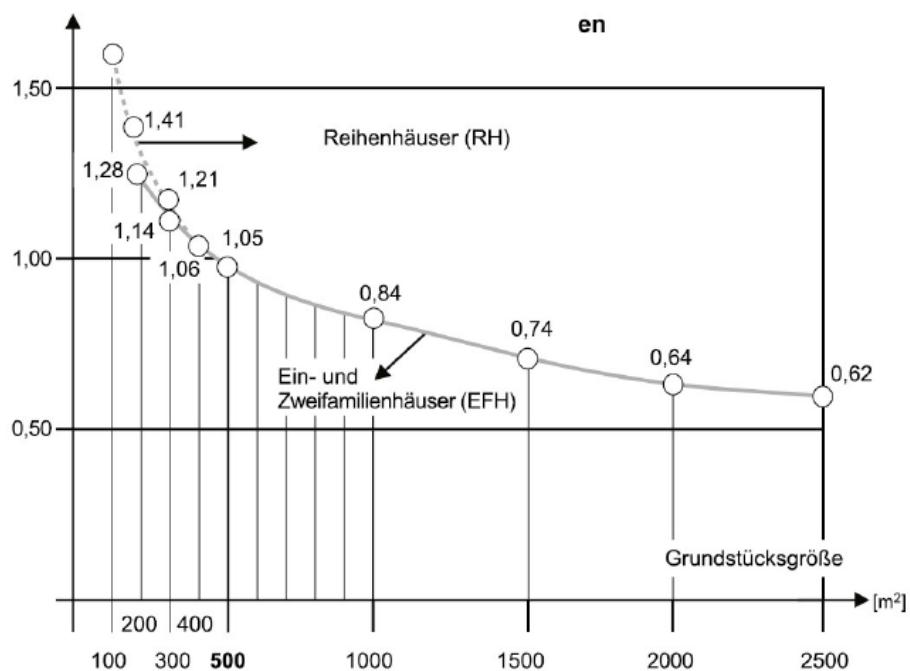


Abbildung 7: Umrechnungskoeffizienten für RHer und E/ZFHer

Aus Untersuchungen verschiedener Gutachterausschüsse im Bundesgebiet, die von Sprengnetter¹⁷ mehrheitlich von (Groß-)Stadtgebieten gewonnen wurden, und auch Daten der Gutachterausschüsse im regionalen Umfeld lassen sich für die vorliegende Größenabweichung Abschläge von etwa -5% bis -15% ableiten.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Auswertungen wird für die abweichende Grundstücksgröße ein **Abschlag von -10%** vorgenommen. Somit ergibt sich ein **Zwischenwert** von

$$696 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = \text{rd. } \mathbf{626 \text{ €/m}^2}$$

Weitere Sachverhalte, die eine Anpassung begründen könnten, sind nicht vorhanden, so dass sich für das Grundstück Flurstück-Nr. 798/14, Gemarkung Lechhausen, zum Wertermittlungstichtag 22. November 2023 ein **Bodenwert von marktgerecht gerundet**

$$\mathbf{630 \text{ €/m}^2}$$

ergibt.

¹⁷ vgl. Sprengnetter: „Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar“, Band 6, S. 3/16/2/3 ff.

5.2.1.5 Berechnung des Bodenwertes

Aus den oben dargestellten Wertansätzen und der Größe des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich folgender absoluter Bodenwert:

Grundstück	Größe	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Flurstück-Nr. 798/14	mit 618 m ²	zu 630 €/m ²	= 389.340 €
		Summe	= 389.340 €
		gerundet	= 389.000 €

5.2.2 Sachwert der baulichen Anlagen

5.2.2.1 Bewertungsgang

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen werden Kosten vergleichbarer, wirtschaftlicher Ersatzbauten zugrunde gelegt. Die Gebäudekosten werden dabei auf Basis der Brutto-Grundfläche (BGF) für die Bereiche „a“ und „b“ nach der DIN 277 (2005) ermittelt.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten für die baulichen Anlagen werden vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) herangezogen, die durchschnittlichen Herstellungskosten für unterschiedliche Gebäudetypen unter Berücksichtigung des Gebäudestandards ausweisen.

Das zu bewertende Gebäude ist einem vergleichbaren Gebäudetyp zuzuordnen. Bei Mischformen oder abweichenden Bauweisen (z.B. Teilunterkellerung, teilausgebautes Dachgeschoß) werden mehrere Gebäudetypen herangezogen.

Des Weiteren ist das Gebäude einer Standardstufe zuzuordnen, die durch die Ausstattungsqualität bestimmt wird. Grundsätzlich sind je Gewerk fünf Standardstufen vorhanden, die für den gegenständlichen Gebäudetyp nachfolgend in Abbildung 8 dargestellt sind.

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäß Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorfangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Glieiderung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlv. als Dachterrassenkonstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogenachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneel); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilverlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschalldschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschanldschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppen, Trittschalldschutz	Decken mit größerer Spannweiten, Deckenverkleidung (Holzpaneel/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlv. zwei Waschbecken, tlv. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschatz (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

**Abbildung 8: Standardmerkmale und Standardstufen - NHK 2010,
„freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser“**

Der sich aus dem Gebäudetyp und der Standardstufe ergebene Ausgangswert ist darüber hinaus wie folgt anzupassen:

- Anpassung wegen abweichendem Gebäudestandard:** Bei den Bewertungsobjekten ist zu beachten, dass eine abweichende Ausbau- und Ausstattungssituation zu den Vergleichsgebäuden – trotz systematischer Ableitung des Ausgangswertes –

bestehen kann, z. B. beim Ausstattungsumfang im Hinblick auf höherwertig genutzte Teile bzw. abweichende Ausstattungsmerkmale bei Heizung, Lüftung und Sanitär. Zudem werden bei den Kostenansätzen die sich aus der Nutzung ergebenden (bauordnungsrechtlichen) Anforderungen einbezogen, so dass insofern der funktionelle Ersatz realisiert werden kann. Die dafür notwendigen Anpassungen werden auf Basis von Erfahrungswerten des Unterzeichners durch Korrektur mittels Zu- und Abschläge auf den Ausgangswert durchgeführt.

- **Anpassung wegen Konzeption als Zweifamilienhaus:** Im Falle eines zu bewertenden Zweifamilienhauses ist zunächst für die Wertableitung der Gebäudetyp „freistehende Einfamilienhäuser“ zugrunde zu legen. Der so ermittelte Wert ist mit dem Korrekturfaktor 1,05 für „freistehende Zweifamilienhäuser“ zu multiplizieren.
- **Anpassung wegen konjunktureller Unterschiede:** Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.
- **Anpassung wegen regionaler Kostenunterschiede:** Der in Deutschland bei den Baukosten regional bestehende Unterschied wird durch den jeweiligen Baukosten-Regionalfaktor, wie ihn der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht, berücksichtigt. Wenn der örtliche Gutachterausschuss keinen Regionalfaktor benennt, wird der vom Baukosteninformationszentrum (BKI) ausgewiesene Regionalfaktor herangezogen.

Die gemäß ImmoWertV als Normalherstellungskosten definierten Kosten beinhalten auch die Baunebenkosten (BNK). Zu diesen gehören die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen, die Kosten der Verwaltungsleistungen des Bauherrn sowie Gebühren und Abgaben für behördliche Genehmigungen und Abnahmen.

Von den Normalherstellungskosten nicht (in der BGF-Berechnung) erfasste werthaltige einzelne Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer usw.) sind durch marktübliche Zuschläge bzw. einen Pauschalansatz bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung wegen Alters ist gemäß § 38 ImmoWertV nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer¹⁸ (GND) des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

¹⁸ Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Für die Einschätzung der Restnutzungsdauer kann das tatsächliche Gebäudealter des jeweiligen Gebäudes einen Anhalt geben, wichtiger ist jedoch der individuelle Erhaltungszustand und bei älteren Gebäuden der Umfang bereits vorgenommener Modernisierungsmaßnahmen. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, ob die Gesamtstruktur des Gebäudes eine flexible Anpassung an sich verändernde Marktanforderungen (Grundrissveränderungen, Verbesserung gebäudetechnischer Einrichtungen) ohne großen technischen Aufwand ermöglicht oder nicht. Zusätzlich sind in der Wertminderung wegen Alters auch Bauschäden und Baumängel zu berücksichtigen, die zwar nicht auf alterungs- oder nutzungsbedingten Verschleiß zurückzuführen sind, deren Ursachenbeseitigung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aber aufgrund technischer oder wirtschaftlicher Sachverhalte nicht in Erwägung gezogen wird.

5.2.2.2 Parameter der Sachwertableitung für das Einfamilienhaus

Baujahr:	2018
Umbau / Ausbau / Erweiterung:	keine
Modernisierung / Sanierung:	keine
Gebäudetyp NHK 2010:	Gebäudetyp 2.11: Doppel- und Reihenendhäuser, Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss
Ausstattungsumfang:	durchschnittlich
Baupreisindex (2010 = 100):	179,1 (Deutschland, Wohngebäude, IV/2023) ¹⁹
BKI-Regionalfaktor:	1,000 (der Gutachterausschuss sieht keine Regionalisierung vor)

Entsprechend seiner Standardmerkmale wird das gegenständliche Einfamilienhaus wie folgt eingestuft (zur Definition der Standardstufen vgl. Abschnitt 5.2.2.1):

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil	Zwischenergebnisse
	1	2	3	4	5		
Außenwände				1,0		23%	217 €/m ²
Dach				1,0		15%	142 €/m ²
Fenster und Außentüren				1,0		11%	104 €/m ²
Innenwände und -türen				1,0		11%	104 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen				1,0		11%	104 €/m ²
Fußböden				0,5	0,5	5%	53 €/m ²
Sanitäreinrichtungen				1,0		9%	85 €/m ²
Heizung				0,5	0,5	9%	96 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung				1,0		6%	57 €/m ²
Kostenkennwert Standardstufen:	615 €/m²	685 €/m²	785 €/m²	945 €/m²	1.180 €/m²	⇒	962 €/m²

¹⁹ Datenquelle: Statistisches Bundesamt Deutschland

Der mit den o.g. Parametern angepasste Normalherstellungskostenansatz stellt sich wie folgt dar:

(gewogener) Kostenkennwert	962 €/m ²
×	×
Korrekturfaktor (Ausstattungsumfang)	1,000
×	×
Baupreisindex zum WST (Wohngeb., Basis 2010 = 100)	1,791
×	×
Regionalfaktor Stadt Augsburg	1,000
=	=
angepasster Kostenkennwert	1.723 €/m²

Ergänzend zu den NHK 2010 werden zur Plausibilisierung des (angepassten) Kostenkennwerts die aktuellen **BKI-Baukostentabellen** herangezogen, nach denen ein Gebäude der vorliegenden Art bei **Neuerrichtung** zum Wertermittlungsstichtag wie folgt einzustufen ist:

Gebäudetyp: Doppel- und Reihenendhaus,
mittlerer Standard

Kostenspanne: 1.445 €/m² BGF bis 1.850 €/m² BGF

Der auf Basis der NHK abgeleitete Kostenkennwert liegt im mittleren bis oberen Bereich der o.g. BKI-Spanne, was unter Berücksichtigung der hochwertigen Ausstattungsmerkmale und des Baujahrs plausibel ist.

Alterswertminderung

Die **Gesamtnutzungsdauer** ergibt sich nach Anlage 1 ImmoWertV für freistehenden Ein- und Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäuser **mit 80 Jahren**.

Das Gebäude wurde nach den vorliegenden Unterlagen und Informationen im Jahr 2018 errichtet, woraus sich zum Wertermittlungsstichtag ein Alter von 5 Jahren errechnet. Unter Berücksichtigung des guten Erhaltungszustandes und einer durchschnittlichen Abnutzung der Gebäudesubstanz während der Nutzungsdauer wird dem gegenständlichen Gebäude zum Wertermittlungsstichtag 22. November 2023 eine rechnerische **Restnutzungsdauer** von

75 Jahren

beigemessen, was dem tatsächlichen Baujahr entspricht.

Die Anwendung der linearen Alterswertminderung führt bei einer **Gesamtnutzungs-dauer von 80 Jahren** und einer **Restnutzungsdauer von 75 Jahren** zu einer **Alters-wertminderung von rd. -6%**.

5.2.2.3 Sachwert des Einfamilienhauses

Auf der Grundlage der dargestellten Bewertungsgrößen ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 22. November 2023 folgender Sachwert für das gegenständliche Gebäude:

Doppelhaushälfte	
287 m ² Brutto-Grundfläche	zu 1.723 €/m ² = 494.501 €
bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	=
Herstellungskosten des Gebäudes	= 494.501 €
Alterswertminderung (linear)	-6% = -29.670 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten des Gebäudes	= 464.831 €
Sachwert des Gebäudes	= 464.831 €
gerundet	= 465.000 €

5.2.2.4 Sachwert der Garagen

Der Sachwert der beiden verbundenen Einzelgaragen lässt sich im Gegensatz zum Wohngebäude in einer ausreichenden Genauigkeit durch einen pauschalen Wertansatz erfassen.

Dieser pauschale Wertansatz stellt den Zeitwert der Gebäude unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der Größe, Bauweise und des Erhaltungszustandes sowie des Grades der wirtschaftlichen Nutzbarkeit dar. Außerdem werden eventuell vorhandene Bauschäden berücksichtigt.

Unter Bezugnahme auf die im Abschnitt 4.4.2 dargestellten Merkmale und des durchschnittlichen Erhaltungszustands wird für die Garagen, basierend auf Literaturangaben und Erfahrungswerten des Unterzeichners sowie vorliegender Marktdaten, zum **Wertermittlungsstichtag 22. November 2023** ein pauschaler Zeitwert von insgesamt

20.000 €

angesetzt.

5.2.2.5 Sachwert der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen

Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs sind die Sachwerte von baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln.

Die für **Wohngebäude** am Markt zu beobachtenden Spannen bewegen sich dabei üblicherweise zwischen 2% und 6%, bei höherwertigerer Gestaltung bewegt sich ihr Anteil bei bis zu 10%.

Im gegenständlichen Fall ist im Garten eine unterdurchschnittliche gärtnerische Gestaltung vorhanden mit ungepflegten Rasenflächen ohne nennenswerte Anpflanzungen vorhanden (vgl. Abschnitt 4.4.3). Die Terrasse ist noch nicht fertiggestellt. Die Geländebefestigungen sowie Zufahrts-/Zuwegungsflächen sind in überwiegend durchschnittlicher Ausführungsqualität als Betonsteinpflaster ausgeführt. Zusätzlich ist eine Fundamentplatte als Vorbereitung für einen Swimmingpool im nordöstlichen Grundstücksbereich vorhanden.

Die Außenanlagen des Grundstücks werden daher insgesamt mit pauschal

10.000 €

angesetzt, was rd. 2,1% der alterswertgeminderten Herstellungswerte der Gebäude entspricht.

5.2.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Die Sachwertermittlung für das mit einem Doppelhaushälften bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 798/14, Gemarkung Lechhausen, führt zum **Wertermittlungsstichtag 22. November 2023** zu folgendem **vorläufigen Sachwert**:

Bodenwert	389.000 €
+ Sachwert Wohnhaus	465.000 €
+ Sachwert Doppelgarage	20.000 €
+ Sachwert Außen- und sonstige Anlagen	10.000 €
<hr/>	
= Vorläufiger Sachwert, gerundet	884.000 €

Dieser vorläufige Sachwert des Grundstücks berücksichtigt noch nicht die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr festzustellende Abweichung zwischen Sachwert und Verkehrswert.

Des Weiteren sind eventuell noch nicht eingeflossene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

5.2.4 Marktanpassung

Die bisher durchgeführte Wertermittlung führt zum **Wertermittlungsstichtag 22. November 2023** für das mit einer Doppelhaushälfte und zwei Garagen bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 798/14, Gemarkung Lechhausen, zu einem **vorläufigen Sachwert von gerundet 884.000 €**.

Sowohl die Bestimmungen der ImmoWertV (vgl. § 6 Abs. 3 Nr. 2 i.V. m. § 35 Abs. 3 ImmoWertV) als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung eines Verkehrswertes eine Überprüfung der bis dahin ermittelten Werte hinsichtlich der zum Wertermittlungsstichtag bei vergleichbaren Immobilien am örtlichen Grundstücksmarkt vorhandenen Angebots- und Nachfragesituation.

Die Gutachterausschüsse ermitteln in statistischen Auswertungen die Abweichung zwischen dem vorläufigen Sachwert und dem tatsächlich erzielten Kaufpreis als sog. „Marktanpassungsfaktor“.

Der Gutachterausschuss im Bereich der Stadt Augsburg hat in seinem Marktbericht 2022 basierend aus 93 Verkäufen der Jahre 2021 und 2022 einen mittleren Marktanpassungsfaktor für Doppel- und Reihenendhäuser von 1,30 bei einer Abweichung von +/- 0,18 veröffentlicht. Dieser Auswertung lagen Objekte mit einer durchschnittlichen Gebäudegröße von 136 m² Wohnfläche, einer mittleren WGFZ von 0,57, einer Restnutzungsdauer von 39 Jahren und einer durchschnittlichen Grundstückgröße von 378 m² zugrunde.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Stadtbezirk „Hammerschmiede“, rd. 5,0 km vom Augsburger Stadtzentrum entfernt und liegt dort in einer ruhigen Wohnlage in der Anliegerstraße „Wacholderweg“, welche im gegenständlichen Bereich zu einer Sackgasse wird. Die Nahversorgung ist im gegenständlichen Stadtbezirk gewährleistet. Die Verkehrsanbindungen an den privaten Individualverkehr ist gut, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist unterdurchschnittlich. Insgesamt ist die Wohnlage durchschnittlich.

Die Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2018 errichtet. Die Wärmedämm- und Schallschutzeigenschaften entsprechen den bauordnungsrechtlichen (Mindest-)Anforderungen. Die Gestaltung und die Ausstattung ist gehoben und individuell. Die Außenanlagen sind noch nicht fertiggestellt und ungepflegt. Baumängel-/Schäden sind nicht zu berücksichtigen. Insgesamt liegt ein guter Erhaltungszustand vor.

Die Doppelhaushälfte ist im Vergleich zu den vom Gutachterausschuss ausgewerteten Daten deutlich jünger und auf einem deutlich größeren Grundstück errichtet. Auf Basis der o.g. Daten, die sich auf den Anfang des Jahres 2022 beziehen, ist ein **Ausgangspassungsfaktor von 1,10 (+10%) marktgerecht**.

Wie bereits erwähnt wurde (siehe Abschnitt 5.2.1) liegt seit Anfang des Jahres 2022 ein vollkommen veränderte Marktsituation vor, im Vergleich zum Immobilienboom der vorherigen Jahre. Hierbei hat insbesondere der Anstieg der Finanzierungszinsen von rd. 1,00% zu Beginn des Jahres 2022 auf zum Wertermittlungsstichtag um 4,00% in Verbindung mit den stark gestiegenen Baukosten beigetragen. Insgesamt ist im Segment der

Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke eine starke Kaufzurückhaltung zu beobachten. Im regionalen Umfeld sind keine statistischen Auswertungen zur Marktentwicklung verfügbar, weshalb auf deutschlandweite Daten zurückgegriffen wird. Die verfügbaren Veröffentlichungen (u.a. HPX-Hauspreisindex des Statistischen Bundesamtes / vdp Research) zeigen, dass die Kaufpreise von Ein-/Zweifamilienhaus-Grundstücken in den Top-7-Standorten seit Anfang des Jahres 2022 bis zum III. Quartal 2023 im Mittel um rd. -13% gesunken sind, bei einem Rückgang der Transaktionszahlen um bis zu 75%, was dem Niveau von Anfang der 2000er Jahre entspricht. Außerhalb der zentralen Ballungsgebiete sind seit Anfang des Jahres 2023 Preisabschläge von bis zu -25% zu beobachten.

Daher ist unter Berücksichtigung von eigenen Daten und Marktbeobachtungen der Ausgangswert um **20%-Punkte zu reduzieren**, wodurch sich ein **angepasster Marktanpassungsfaktor von 0,90 (-10%)** ergibt.

Somit ergibt sich insgesamt ein angepasster vorläufiger Sachwert von rd. **796.000 €** ($844.000 \times 0,90$). Dieser Sachwert entspricht einem Wert von rd. **4.900 €/m² WFL**.

Weitere Marktanpassungssachverhalte sind nicht zu berücksichtigen, so dass sich der **marktangepasste vorläufige Sachwert** auf

796.000 €

beläuft.

5.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

In diesem Abschnitt ist zu untersuchen, ob Sachverhalte vorliegen, die den marktangepassten vorläufigen Sachwert der zu bewertenden Immobilie in einer Form beeinflussen, die in den bisherigen Verfahrensschritten noch nicht berücksichtigt wurden.

Im vorliegenden Fall sind die **Restbaukosten** für das Treppenauge und -geländer der Innenstiege und das Fertigstellen der Außenanlagen wertmindernd zu berücksichtigen.

Die Restbaukosten werden auf insgesamt **10.000 €** geschätzt (vgl. Abschnitt 2.2.6).

Diese aus den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen resultierenden Werteinflüsse führen in voller Höhe mit einem Betrag von **10.000 €** zu einer Minderung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes.

5.3 Verkehrswert

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde zum **Stichtag 22. November 2023** für das mit einem Doppelhaushälften bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 798/14, Gemarkung Lechhausen, ein **vorläufiger Sachwert** von **884.000 €** ermittelt.

Der **marktangepasste vorläufige Sachwert** beläuft sich auf rd. **796.000 €**.

Dieser marktangepasste vorläufige Sachwert ist um die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** in Höhe von **10.000 €** zu mindern, was im Ergebnis **zu 786.000 €** ($796.000 \text{ €} - 10.000 \text{ €}$) führt.

Aufgrund dieser Überlegungen und **unter Verweis auf den Abschnitt 2.2 dieses Gutachtens** wird für das mit einem Doppelhaushälften bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 798/14, Gemarkung Lechhausen, in der Wacholderweg 20 b, 86169 Augsburg, zum **Wertermittlungsstichtag 22. November 2023** ein **Verkehrswert** von **marktgerecht gerundet**

790.000 €

(in Worten: siebenhundertneunzigtausend Euro)

ermittelt.

6. Verkehrswert des 1/3 MEA am Grundstück Flurstück-Nr. 798/17, Gemarkung (Verkehrsfläche)

Das gegenständliche Grundstück dient im Wesentlichen als Eigentümerweg für die zu bewertende Doppelhaushälfte mit Garage bzw. für die angrenzenden Garagen und stellt somit die Erschließung sicher.

Unter ausdrücklichem Verweis auf den Abschnitt 2.2 dieses Gutachtens wird der **1/3 Mit-eigentumsanteil am Grundstück Flurstück-Nr. 798/17, Gemarkung**, zum **Wertermittlungsstichtag 22. November 2023** im Wege der freien sachverständigen Schätzung, basierend auf Literaturangaben und Erfahrungswerten des Unterzeichners, ein (eigenständigen) Verkehrswert von

2.000 €

(in Worten: zweitausend Euro)

beigemessen.

7. Schlusswort

Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Urheberschutz des Unterzeichners. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Verwendungszweck bestimmt. Für eine anderweitige Verwendung ist die Zustimmung des Unterzeichners erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass nur der Auftraggeber und der Unterzeichner aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen können. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung des Unterzeichners gestattet.

Der Unterzeichner ist von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Das vorstehende Gutachten wurde persönlich nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Augsburg, den 9. Februar 2024



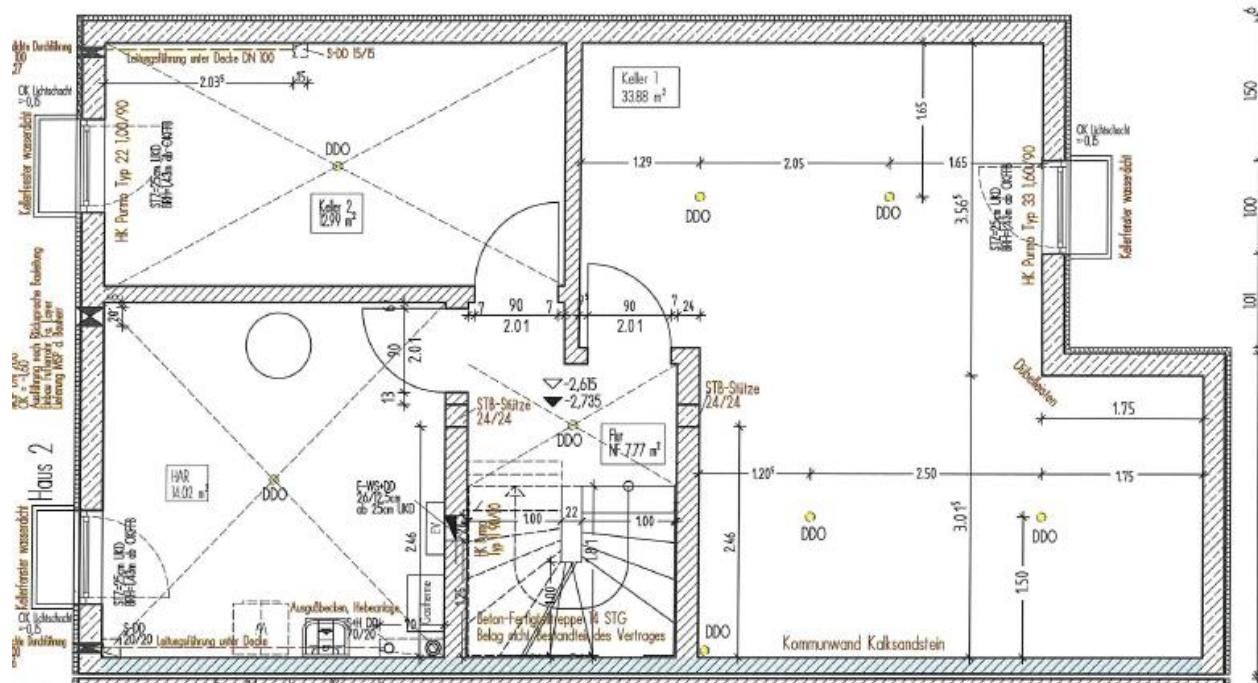
Thorsten Kampe

Das vorliegende Gutachten besteht aus 58 Seiten einschließlich Anlagen.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens oder einzelner Bestandteile ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

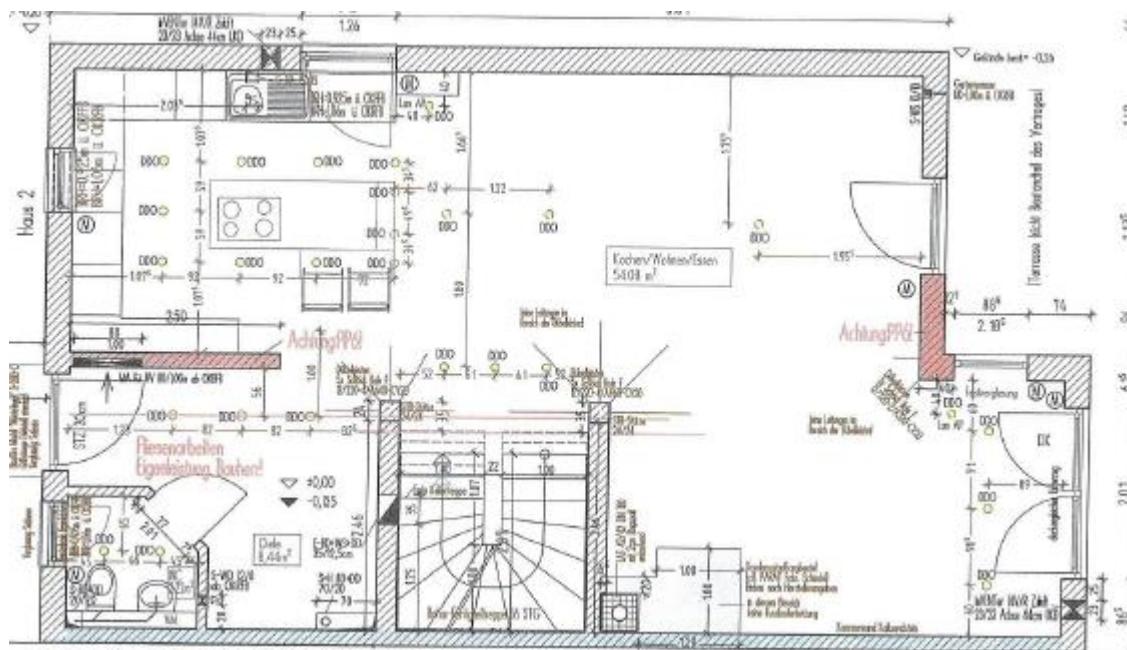
Anlage 1/1: Bauplanunterlagen – Grundriss Kellergeschoß

Maßstab ca. 1 : 50



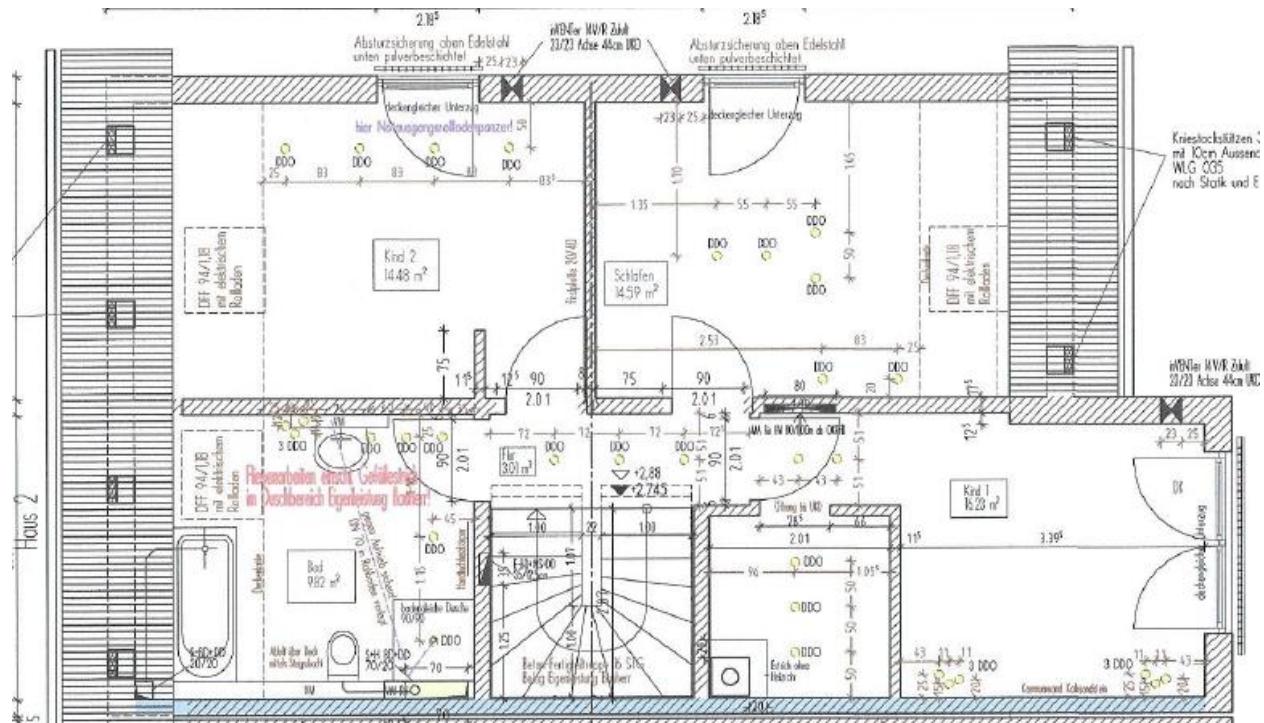
Anlage 1/2: Bauplanunterlagen – Grundriss Erdgeschoss

Maßstab ca. 1 : 50



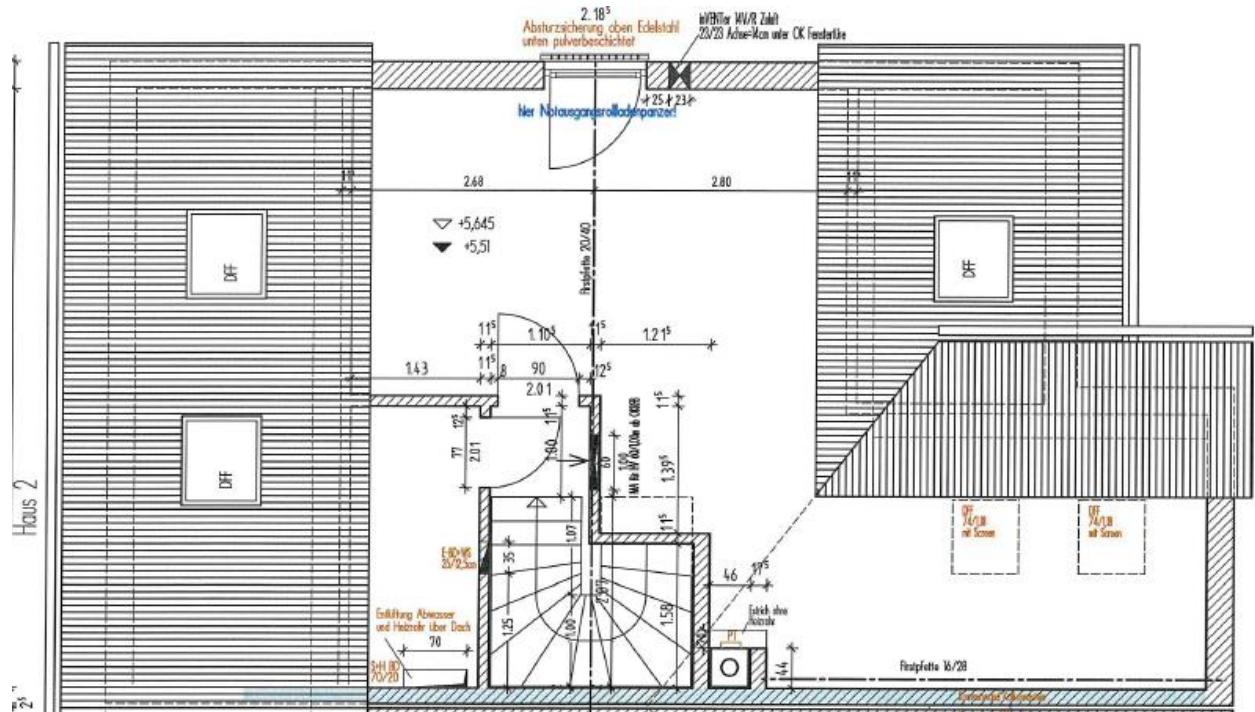
Anlage 1/3: Bauplanunterlagen – Grundriss Dachgeschoss

Maßstab ca. 1 : 50



Anlage 1/4: Bauplanunterlagen – Grundriss Dachspitz

Maßstab ca. 1 : 50



Anlage 2/1: Berechnungen – Brutto-Grundfläche

nach DIN 277 (2005), Bereiche a + b

Gebäude: Doppelhaushälften

Geschoss	Breite	Tiefe	Geschosse/ Faktor	Brutto- Grundfläche
KG	7,06 m	10,74 m	1,0	75,77 m ²
	1,75 m	3,49 m	1,0	6,11 m ²
EG	7,06 m	10,74 m	1,0	75,77 m ²
	1,75 m	3,49 m	1,0	6,11 m ²
DG	7,06 m	10,74 m	1,0	75,77 m ²
	3,49 m	2,77 m	1,0	9,65 m ²
DS	2,98 m	10,74 m	1,0	32,01 m ²
	3,49 m	1,64 m	1,0	5,72 m ²
				SUMME: 286,91 m ²

Brutto-Grundfläche, gerundet: 287 m²

Anlage 2/2: Berechnungen – wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Faktor	Geschossfläche
EG	7,06 m	10,74 m	75,82 m ²	1,00	75,82 m ²
	1,75 m	3,49 m	6,11 m ²	1,00	6,11 m ²
DG	7,06 m	10,74 m	75,82 m ²	0,75	56,87 m ²
	3,49 m	2,77 m	9,67 m ²	0,75	7,25 m ²
DS	2,98 m	10,74 m	32,01 m ²	0,75	24,01 m ²
	3,49 m	1,64 m	5,72 m ²	0,75	4,29 m ²
					Summe: 174,35 m ²
					Geschossfläche, gerundet: <u>174,00 m²</u>

Grundstücksgröße: 618 m²

WGFZ, gerundet: 0,28

Anlage 2/3: Berechnungen – Wohnfläche

nach WoFlV

Lage	Bezeichnung (lt. Planunterlagen)	Wohnfläche
EG	Diele	11,63 m ²
	WC	2,13 m ²
	Wohnun/Essen/Kochen	45,25 m ²
	Speise	5,15 m ²
DG	Flur	3,32 m ²
	Badezimmer	9,27 m ²
	Kinderzimmer 1	15,80 m ²
	Kinderzimmer 2	14,86 m ²
DS	Schlafzimmer	14,95 m ²
	Flur	0,95 m ²
	Studio	29,08 m ²
Wohnfläche, insgesamt:		152,39 m ²

Wohnfläche, gerundet:	152,00 m²
------------------------------	-----------------------------

Anlage 3/1: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 22. November 2023



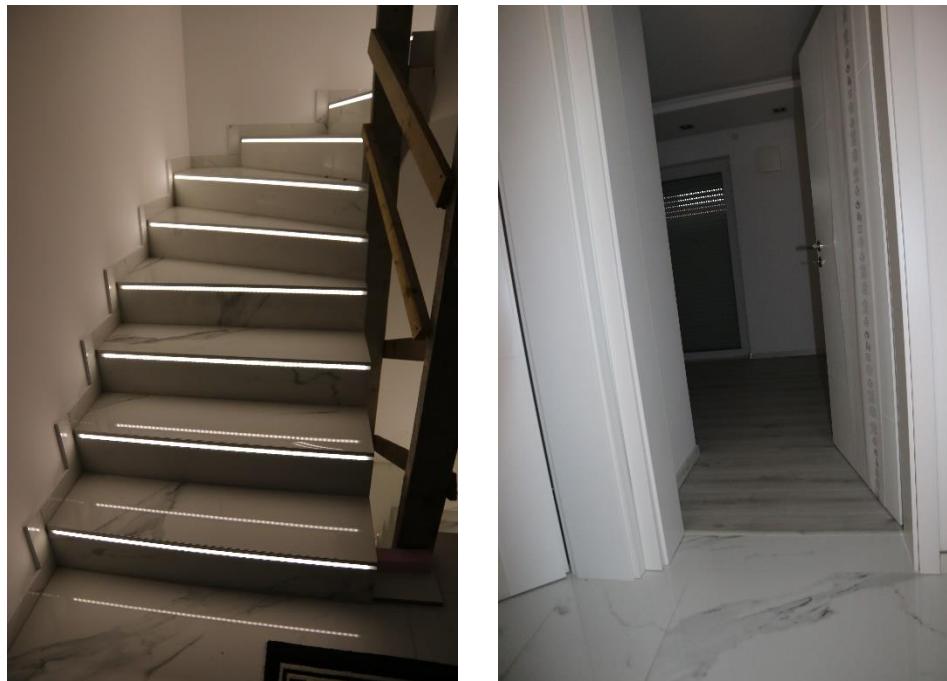
Außenansicht: Doppelhaushälfte von Osten



Innenansichten: WC (links) und Wohnzimmer (rechts)

Anlage 3/2: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 22. November 2023



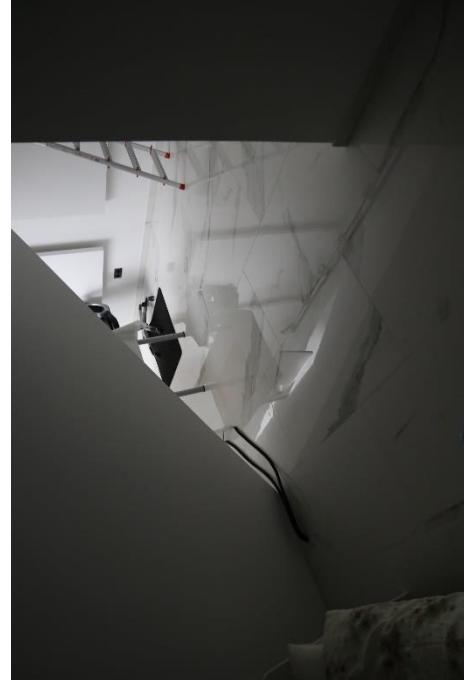
Innenansicht: Treppenhaus mit provisorischem Handlauf (rechts) und Flur mit Kinderzimmer im Obergeschoss (links)



Innenansicht: Badezimmer im Obergeschoss

Anlage 3/3: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 22. November 2023



Innenansicht: Dachspitz (rechts und links)



Außenansicht: Fundamentplatte im Garten