

4 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION DES GRUNDSTÜCKS

4.1 Flächennutzungsplan

Name	Flächennutzungsplan der Stadt Augsburg
Fassung	2. Neubekanntmachung rechtswirksam seit 09.04.2021
Rechtsverbindlich seit	06.08.2010
Darstellung	Gemischte Bauflächen (M)

4.2 Bebauungsplan

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

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

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

4.3 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV: baureifes Land

4.4 Art und Maß der baulichen Nutzung: Festsetzungen

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

4.5 Art und Maß der baulichen Nutzung: Ist-Zustand

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

Eingangsgrößen	
Wertrelevante Geschossfläche	1.900 m ²
Grundstücksfläche	1.141 m ²
Berechnung der WGFZ (= wertrelevante Geschossfläche / Grundstücksfläche)	
WGFZ	1,7

4.6 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren bestehen laut Auskunft aus dem Geoportal der Stadt Augsburg nicht.

4.7 Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung

Das Objekt befindet sich laut Auskunft aus dem Geoportal der Stadt Augsburg nicht in einem Gebiet mit einer Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung.

4.8 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Denkmalschutz besteht gemäß Auskunft aus dem Geoportal Bayern (Bayern Atlas) nicht. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich nicht um ein Bodendenkmal.

5 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Art des Gebäudes

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 16 Wohneinheiten bebaut. Die Wohneinheiten sind über zwei Treppenhäuser, die jeweils über einen separaten Hauseingang verfügen, erreichbar. Jeder Hauseingang hat eine eigene Hausnummer (Riedingerstraße 18 und Riedingerstraße 20). Das Gebäude verfügt über ein Keller- und Erdgeschoss, drei Obergeschosse sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Beim Dach des Gebäudes handelt es sich um ein Walmdach. Das Gebäude ist vollunterkellert. Die vertikale Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus. Die beiden Hauseingänge befinden sich jeweils an der südwestlichen Gebäudeseite.

Das Bewertungsobjekt befindet sich soweit bekannt im 3. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses „Riedinger Straße 18“ und hat eine Wohnfläche von ca. 68 m². Die Wohnung besteht gemäß vorliegendem Grundriss aus 3 Zimmern, Küche, Bad, Flur und einer verglasten Veranda und verfügt gemäß Grundbuchauszug über einen separaten Keller und ein Speicherabteil.

5.2 Baujahr

Das Gebäude wurde gemäß den Angaben im Energieausweis ca. 1940 / 1941 errichtet. Unter Berücksichtigung des im Rahmen der Begehung vorgefundenen Zustands und der getroffenen Annahme wird ein fiktives Baujahr gebildet. Das fiktive Baujahr ist das Jahr 1980.

Tatsächliches Ursprungsbaujahr	ca. 1940/1941
Fiktives Baujahr	1980

5.3 Alter

Tatsächliches Alter	ca. 84 Jahre
Fiktives Alter	45 Jahre

5.4 Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist unter Berücksichtigung des Alters, der künftigen Nutzungsmöglichkeiten und des Grades der im Gebäude durchgeführten Modernisierungen (einschließlich durchgreifender Instandsetzungen und Verbesserungen im Hinblick auf den Energieverbrauch) sachgerecht zu schätzen.

Im vorliegenden Fall beträgt die errechnete Restnutzungsdauer 35 Jahre.

5.5 Gesamtnutzungsdauer

Der Begriff der Gesamtnutzungsdauer wird in § 4 ImmoWertV erläutert und ist im Gutachten in Anlage 10 dargestellt.

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

Gebäudetyp: Eigentumswohnungen bzw. Mehrfamilienhäuser	
ImmoWertV, Anlage 1	80 Jahre
GuG 2025	30 bis 80 Jahre

Im vorliegenden Fall wird unter der Würdigung der baulichen Gegebenheiten, der Grundrissgestaltung, des Bewertungsmodells des örtlichen Gutachterausschusses (Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für die vorliegende Objektart von 80 Jahren) sowie der im Rahmen der Nutzungskonzeption gegebenen Drittverwendungsfähigkeit eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren als angemessen erachtet.

5.6 Mietflächen

Die Ermittlung der Mietflächen ist in Anlage 6 dargestellt. Die Wohnflächen wurden dem für das Bewertungsobjekt vorliegenden Wirtschaftsplan entnommen und soweit möglich anhand des dazugehörigen Grundrisses vom 05.04.1979 plausibilisiert.

Flächenkategorie	
Wohnfläche	68 m ²

5.7 Aktuelle Nutzungen

Das Objekt wird gemäß vorliegenden Informationen vom Eigentümer derzeit selbstgenutzt.

5.8 Hausverwaltung

Die Angaben der Hausverwaltung werden an dieser Stelle nicht genannt.

5.9 Rücklagen / Kautionen

Informationen zur Höhe der Instandhaltungsrücklagen oder Kaution liegen nicht vor. In dem vorliegenden Einzel-Wirtschaftsplan 2024 wird ein neuer Betriebskostenvorschuss von monatlich 184 € ausgewiesen, davon entfallen rd. 52,66 € auf die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

5.10 Bauwerksbeschreibung

Gemäß Inaugenscheinnahme vor Ort am 01.10.2025. Die nachfolgende Bauwerksbeschreibung erfasst nicht jedes Detail, sondern nur die wesentlichen Merkmale.

Rohbau	
Tragkonstruktion	Massivbauweise
Außenwände	vermutlich Mauerwerk

Fassade	
Konstruktion	Massiv
Material	Verputzt und gestrichen
Dämmung	Nicht vorhanden

Dach	
Dachform	Walmdach
Dachkonstruktion	Biberschwanz
Dämmung	Nicht bekannt

Fenster	
Material	Kunststofffenster (Treppenhaus) Holzfenster (Wohnung)
Verglasung	Isolierverglasung
Sonnenschutz	Rollladen

Türen	
Hauseingangstüren	Verglaste Holztüren

5.11 Außenanlagen

Zuwegung	Pflaster
Versiegelte Flächen	Pflaster
Außenstellplätze	Pflaster
Bewuchs	Rasenflächen
Einfriedung	Metallzaun, Metalltor

5.12 Zubehör

Der Begriff des Zubehörs ist im § 97 BGB definiert und im Gutachten in Anlage 10 wiedergegeben.

Es liegen keine Informationen zu Zubehör vor. Es wird die Annahme getroffen, dass kein Zubehör vorhanden ist, das bei der Wertermittlung zu berücksichtigen wäre.

5.13 Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden

Die Begriffe „Baumangel“ und „Bauschaden“ werden in Anlage 10 erläutert.

Gemäß Inaugenscheinnahme vor Ort (Außenbesichtigung) waren keine nennenswerten Baumängel / Bauschäden ersichtlich. Für die Bewertung wird ein dem Alter des Bewertungsobjekts entsprechender Zustand frei von nennenswerten Bauschäden und Baumängeln unterstellt.

5.14 Energetische Eigenschaften

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

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

In dem vorgelegten Energieausweis ist das Gebäude in die Energieeffizienzklasse E eingeordnet. Die Eintragungen im vorliegenden Energieausweis sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Primärenergieverbrauch	144,7 kWh/(m ² · a)
Endenergieverbrauch	131,5 kWh/(m ² · a)
Empfehlungen zur Verbesserung der Energieeffizienz	
Erneuerung Wärmeerzeugung	

Das Gebäude ist hinsichtlich seiner Nachhaltigkeit nicht zertifiziert.

5.15 CO₂-Abgabe

Seit dem 01.01.2023 greift mit dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) ein neues Gesetz, welches regelt, dass die CO₂-Abgabe im Gebäudesektor nicht mehr allein vom Mieter, sondern anteilig auch vom Vermieter zu tragen ist. Dieser vermietetseitig zu tragende Anteil der CO₂-Abgabe ist den nicht umlagefähigen Betriebskosten zuzuordnen. Die CO₂-Kosten können erst im Rahmen der jährlichen Heizkostenabrechnung exakt beziffert werden. Die anteiligen Kosten lassen sich vorerst jedoch näherungsweise ermitteln.

Die CO₂-Kosten werden auf fossile Brennstoffe und Kraftstoffe (u. a. Heizöl, Erdgas, Flüssiggas) erhoben. Bei Stromheizungen, Holzbrennstoffen (z. B. Pellets), Solarwärme und Wärmepumpen fallen keine CO₂-Kosten an.

Bei nachhaltigem Biogas muss ein entsprechender Nachweis vom Erzeuger vorliegen, dass das Gas aus echten Abfällen oder Pflanzen von bestimmten Ackerflächen gewonnen wurde. Bei Fernwärme fallen CO₂-Kosten an, sofern fossile Energieträger eingesetzt werden.

Zur Bestimmung der potenziellen CO₂-Emissionen werden für die Energieträger Heizöl, Erdgas und Flüssiggas die Emissionsfaktoren gemäß Emissionsberichterstattungsverordnung (EBeV) herangezogen. Bei Fernwärme (fossile Energieträger) können die konkreten CO₂-Emissionsfaktoren beim Versorger nachgefragt oder es kann auf den deutschen Durchschnittswert für Fernwärme (0,2553 kg CO₂/kWh) zurückgegriffen werden.

Zur Bestimmung der potenziellen CO₂-Emissionen wird der Endenergiekennwert für den Bereich Wärme/Warmwasser aus dem Energieausweis (Verbrauchs- oder Bedarfsausweis) herangezogen.

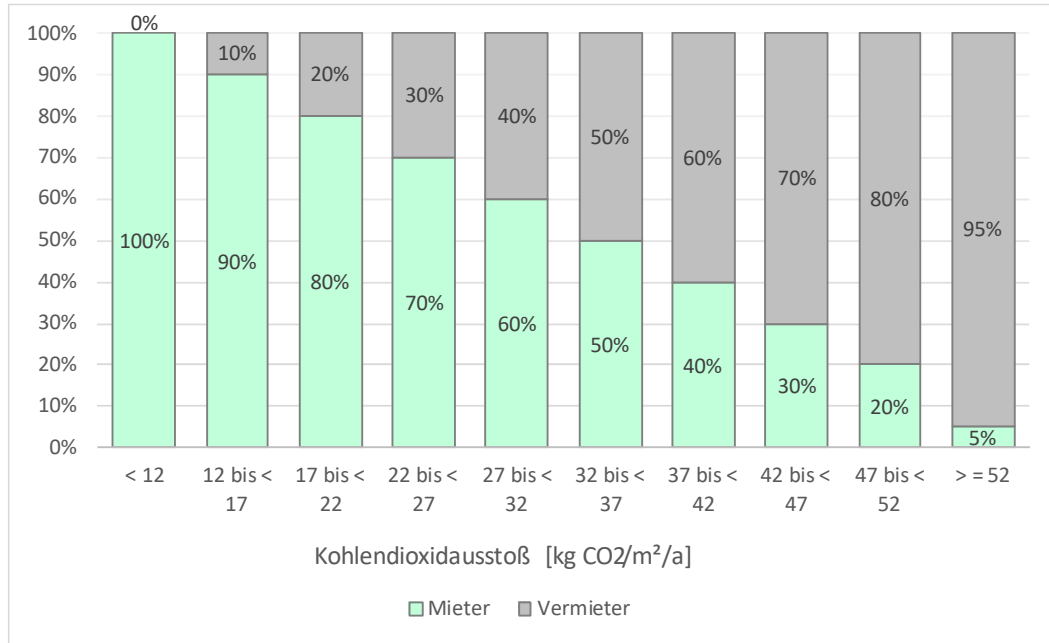
Gemäß Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG, 2. Novelle) werden die Zertifikatspreise je Tonne CO₂ bis zum Jahr 2025 kontinuierlich auf bis zu 45 €/Tonne ansteigen. Ab 2026 werden die Emissionszertifikate versteigert, der Preiskorridor wird für das Jahr 2026 mit einem Mindestpreis von 55 € und einem Höchstpreis von 65 € pro Emissionszertifikat festgelegt. Daher erscheint es aus heutiger Sicht für die Berechnung der längerfristig nicht umlegbaren CO₂-Kosten sachgerecht, von CO₂-Kosten in Höhe von 60 €/t (Mittelwert des Preiskorridors im Jahr 2026) zzgl. USt. auszugehen.

Ein nicht umlagefähiger Betriebskostenanteil aus der CO₂-Umlage errechnet sich wie folgt in zwei Schritten:

1. Heizwertbezogener Emissionsfaktor [kg CO₂/kWh] x Endenergieverbrauch [kWh/m²a]
= Menge CO₂ pro m² im Jahr [kg CO₂/m²a]

2. Menge CO₂ pro m² im Jahr [kg CO₂/m²a] / 1.000 kg x CO₂ -Kosten in €/t x 1,19 (USt., optional) x Vermieteranteil in %
= nicht umlagefähiger BWK-Anteil aus der CO₂-Umlage [€/m²a]

Für Wohngebäude gilt ein Stufenmodell, bei dem der Anteil des Vermieters vom Effizienzgrad des Gebäudes abhängig ist. Der Anteil kann zwischen 0 % und 95 % betragen. Je schlechter der energetische Zustand eines Gebäudes, desto höher ist der Kostenanteil für den Vermieter.



Für Nichtwohngebäude gilt zunächst die hälftige Teilung der CO₂-Kosten, bis ein Stufenmodell für Nichtwohngebäude eingeführt wird.

Berechnung:

	Emissionsfaktor Erdgas		Endenergieverbrauch		Menge CO ₂		Preis CO ₂ (60 €/t + USt)		Anteil Vermieter		nicht umlagefähige BWK aus CO ₂ -Umlage
	[kg CO ₂ /kWh]	x	[kWh/m ² a]	=	[kg CO ₂ /m ² a]	x	[€/kg]	x		=	[€/m ² a]
Erdgas	0,2016	x	131,50	=	26,51	x	0,0714	x	30,00%	=	0,57

Der errechnete Anteil aus der CO₂-Umlage beträgt 0,57 €/m²a. Dies entspricht bei einer Fläche von 68 m² Kosten in Höhe von rd. 39 €, die bei den nicht umlagefähigen Betriebskosten berücksichtigt werden.

5.16 Innere Erschließung / Grundrisszonierung

Gebäude	
Zuwegung	Erfolgt von der Riedingerstraße
Eingänge	Ein Eingang zu jedem Treppenhaus (Riedingerstraße 18 und 20)
Vertikale Erschließung	2 Treppenhäuser
Nutzungszonierung	UG: vermutlich Kellernutzung, Waschräume, Technik EG bis 3. OG: Wohnnutzung DG: vermutlich Speicher
Einheiten pro Geschoss	2 Stück (Zweispänner)

Wohnungen	
Anzahl der Einheiten	gemäß vorliegenden Unterlagen 16 x 3-Zimmer-Wohnungen
Belichtungssituation	Für die vorliegende Nutzungsart ausreichend (gemäß vorliegendem Grundriss)
Private Freiflächen	Gemäß Grundriss ist die zu bewertende Wohneinheit mit einer verglasten Veranda ausgestattet, die nach Nordosten orientiert ist.

5.17 Würdigung des Gebäudes

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

5.18 Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben

Bauauflagen	nicht bekannt
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	nicht bekannt
Verdacht auf Hausschwamm	nicht bekannt
Zuständiger Kaminkehrermeister	hier nicht angegeben
Mieter und Pächter	soweit erkennbar wird die Wohnung durch den Eigentümer genutzt
Gewerbebetrieb	nicht vorhanden
Maschinen und Betriebseinrichtungen	nicht vorhanden

6 VERKEHRSWERT- (MARKTWERT-) ERMITTLUNG

6.1 Auswahl des / der Wertermittlungsverfahren

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

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

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

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

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

6.2 Wertmindernde Lasten / werterhöhende Rechte

Es wurden keine Verhältnisse außerhalb des Grundbuchs geprüft.

Grundbucheintragungen

Es liegen folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs vor.

Eintragung	
Lfd. Nr. 2: Antennenanschlußrechte für den jeweiligen Eigentümer der FINr. 3564/6 (Bd. 587 Bl. 17250 bis Bl. 17265) und FINr. 3564/3 Bd. 187 Bl. 4843 BVNr. 41 je Gem. Augsburg, gem. Bewilligung vom 23.4.1979 UR 1024 und vom 26.6.1979 UR 1514 je Dr. Suyter, im Rang vor Abt. II Nr. 1 eingetragen am 27. Juli 1979.	
Würdigung	
Die Bewilligungsurkunde lag nicht vor. Aufgrund der bestehenden Bebauung und der Grundstücksgestalt sowie der aktuellen Nutzung wird die Annahme getroffen, das aus dem Recht kein signifikanter Werteeinfluss resultiert. Somit erfolgt im Rahmen dieser Wertermittlung kein wertmindernder Ansatz.	
Wertansatz	0 €

Einträge in Abteilung III des Grundbuchs finden bei der Wertermittlung keine Berücksichtigung. Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Baulasten

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

Privatrechtliche Vereinbarungen

Es sind keine privatrechtlichen Vereinbarungen bekannt.

Mietpreisbindung / öffentliche Förderung

Mietpreisbindung / öffentliche Förderung sind nicht bekannt.

6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wird in § 6 und § 8 ImmoWertV erläutert und im Gutachten in Anlage 10 dargestellt.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören zum Beispiel eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,

Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Im vorliegenden Fall bestehen keine Grundstücksmerkmale, die im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt werden.

6.4 Vergleichswertverfahren

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

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

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

Vom Gutachterausschuss wurden 6 Vergleichspreise orts- und zeitnaher Verkäufe von Objekten dieser Art zur Verfügung gestellt.

Es werden nachfolgend aufgeführte Anpassungen vorgenommen.

Anpassung wegen Baujahr	Die Vergleichsobjekte weisen Baujahre zwischen 1906 und 1939 auf (Bewertungsobjekt um 1941). Eine Anpassung des Baujahrs erfolgt nach sachverständigem Ermessen.
Anpassung wegen Lage	Sämtliche Vergleichsobjekte befinden sich im Stadtteil Oberhausen in einem Umkreis von maximal 500 m um das Bewertungsobjekt und sind sämtlich durch Verkehrslärm oder nahe liegende Industrieanlagen belastet. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.
Anpassung wegen Größe	Die Größenanpassung erfolgt entsprechend der Anpassungsfaktoren gemäß „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ (Kleiber, 9. Auflage).
Anpassung wegen Vermietungssituation	Vermietete Wohnungen werden im Vergleich zu nicht vermieteten Wohnungen üblicherweise zu geringeren Preisen gehandelt. Daher wird bei vermieteten Wohnungen ein entsprechender Zuschlag vorgenommen.
Anpassung wegen Zeitpunkt der Transaktion	Die Anpassung im Hinblick auf den Zeitpunkt der Transaktion berücksichtigt die Preisentwicklung bzgl. Eigentumswohnungen zwischen Transaktion und Bewertungsstichtag.
Anpassung wegen Lage im Gebäude	Grundsätzlich werden Wohnungen im Erdgeschoss zu geringeren Preisen gehandelt als Wohnungen in den Obergeschossen (höhere Einsehbarkeit, schlechtere Belichtungssituation, Immissionen etc.). Das Bewertungsobjekt befindet sich im 3. Obergeschoss. Die Vergleichsobjekte befinden sich alle in Obergeschosslagen bzw. eine Wohnung im Dachgeschoss. Eine Anpassung wird nur für die im Dachgeschoss gelegene Wohnung als sachgerecht gesehen.
Anpassung wegen Ausstattung Balkon/Terrasse	Wohnungen mit einer Terrasse oder einem Balkon werden in der Regel mit einem höheren Preis gehandelt. Im vorliegenden Fall verfügen weder die Vergleichswohnungen noch das Bewertungsobjekt über Balkon oder Terrasse. Eine Anpassung ist insofern nicht sachgerecht.

Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

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

Im Zuge der Vergleichswertermittlung werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bereits durch die Auswahl geeigneter Vergleichsobjekte sowie durch Zu- und Abschläge, die Veränderungen am Markt angemessen würdigen, berücksichtigt. Ein eigener Marktanpassungsfaktor wird deshalb nicht angewendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind sofern bestehend unter Punkt 8.3 dargestellt und werden entsprechend ihrer Höhe bei der Vergleichswertermittlung berücksichtigt.

Vergleichswertberechnung (Verkehrswertermittlung) zum Stichtag 01.10.2025:										
Angaben zum Bewertungsobjekt										
(Fiktives) Baujahr der baulichen Anlagen	1980		Ursprungsbaubjahr 1940/41							
Nutzfläche Wohnen	68 m ²									
Balkon/ Terrasse	nicht vorhanden									
Wohnlage	unterdurchschnittlich									
Ausstattungsstandard	mittel									
Vermietungsstand	eigengenutzt									
Jahr der Wertermittlung	2025									
Gebäudetyp	MFH									
Geschoss	3. OG									
Angaben zu den Vergleichsobjekten										
Nr.	Adresse	Baujahr	Lage	Größe	Vermietet	Transaktion	Balkon/Terrasse	Geschoss	Verkaufspreis	
1	Austraße	1906	vergleichbar	38	J	31.05.2023	N	Dachgeschoss	3.026	
2	Riedingerstraße	1939	vergleichbar	68	J	24.08.2023	N	1. Obergeschoss	2.868	
3	Riedingerstraße	1928	vergleichbar	55	J	09.12.2024	N	2. Obergeschoss	2.800	
4	Riedingerstraße	1928	vergleichbar	65	J	27.03.2025	N	2. Obergeschoss	2.877	
5	Riedingerstraße	1928	vergleichbar	54	J	08.04.2025	N	2. Obergeschoss	2.685	
6	Riedingerstraße	1939	vergleichbar	68	N	18.08.2025	N	3. Obergeschoss	3.382	
Mittelwert	3.037 €/m ²		20% Spanne		Standardabweichung				657 €/m ²	
Maximum	3.881 €/m ²		3.644 €/m ²		Variationskoeffizient				21,62%	
Minimum	2.037 €/m ²		2.430 €/m ²							
Angaben zu den Anpassungsfaktoren										
Nr.	Adresse	Anpassungsfaktoren								angepasster Verkaufspreis
		Baujahr	Lage	Größe	Vermietet	Transaktion	Balkon/Terrasse	Geschoss		
1	Austraße	1,100	1,000	0,940	1,050	0,900	1,000	1,050	3.105 €/m ²	
2	Riedingerstraße	1,000	1,000	1,052	1,050	0,950	1,000	1,000	3.011 €/m ²	
3	Riedingerstraße	1,050	1,000	0,975	1,050	0,960	1,000	1,000	2.889 €/m ²	
4	Riedingerstraße	1,050	1,000	0,994	1,050	0,980	1,000	1,000	3.090 €/m ²	
5	Riedingerstraße	1,050	1,000	0,973	1,050	1,000	1,000	1,000	2.880 €/m ²	
6	Riedingerstraße	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	3.382 €/m ²	
Mittelwert	3.059 €/m ²		20% Spanne		Standardabweichung				185 €/m ²	
Maximum	3.382 €/m ²		3.671 €/m ²		Variationskoeffizient				6,04%	
Minimum	2.880 €/m ²		2.447 €/m ²							
Arithmetisches Mittel									3.059 €	
Vorläufiger Vergleichswert									208.037 €	
Wohnungsgröße					68 m ²					
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale									---	
Vergleichswert									208.037 €	
gerundet									210.000 €	
Kennzahlen		Wert je m ² Wohnfläche			3.088 €					

6.5 Bodenwertermittlung

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

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

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

Bodenrichtwert	650 €/m²
Bodenrichtwertnummer	10319
WGFZ	1,0
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragssituation	Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Auskunft gemäß	Gutachterausschuss der Stadt Augsburg
Sonstige Merkmale des BRW	
Nutzungsart	Gemischte Bauflächen (M)

Dem Bodenrichtwert liegt eine WGFZ von 1,0 zugrunde. Das Bewertungsobjekt verfügt jedoch über eine WGFZ von 1,7.

Der Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlicht Umrechnungskoeffizienten für die WGFZ (Wohnbauland für Geschossbauflächen und Mischnutzung).

Art der Abweichung	Art der Anpassung	Anpassung
WGFZ-Anpassung	entsprechend der UK des Gutachter- ausschusses	1,20

Weitere Anpassungen des Bodenrichtwerts sind nicht sachgerecht.

Der anteilige Bodenwert der Wohnung Nr. 7 entspricht 27% des Verkehrswertes und liegt damit im üblichen Rahmen des Bodenwertanteils.

Bodenwertermittlung zum Stichtag 01.10.2025:		
Grundstücksgröße		
Flurstück	3564/4	1.141 m ²
Gesamte Grundstücksgröße		1.141 m ²
Bodenrichtwert		
Gemäß Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte des GAA der Stadt Augsburg		
Nutzung	gemischtes Bauland (M)	
Stichtag	01.01.2024	Bodenrichtwertzone Nr. 10319
Bodenrichtwert (BRW)	650 €/ m ²	
Erschließungssituation	beitragsfrei	
Merkmale	WGfZ:	1,0
	Sonstige:	---
WGfZ - Anpassung		
Anhand der Umrechnungskoeffizienten des GAA der Stadt Augsburg		
WGfZ des Bodenrichtwerts	1,0	Umrechnungskoeffizient 1,00
WGfZ des Grundstücks	1,7	Umrechnungskoeffizient 1,20
		Anpassungsfaktor 1,20
Bodenrichtwert nach WGfZ-Anpassung		780 €
Konjunkturanpassung		
Es wird von einer stabilen Marktentwicklung seit dem Stichtag des Bodenrichtwerts ausgegangen.		
Entwicklung des Markts im Vergleich zum Stichtag des BRW:		stabil
Bodenrichtwert nach Konjunkturanpassung		780 €
Lageanpassung		
Verkehrslage, Zentralität	0,0%	0,00 €
Wohnlage, Eckgrundstück	0,0%	0,00 €
Immissionen	0,0%	0,00 €
Orientierung	0,0%	0,00 €
Größe	0,0%	0,00 €
Form	0,0%	0,00 €
Erschließungszustand	0,0%	0,00 €
Sonstige	0,0%	0,00 €
Summe Lageanpassung	0,0%	0,00 €
Bodenrichtwert nach Lageanpassung gerundet		780 €
Bodenwert		889.980 €
Anteiliger Bodenwert		56.336 €
Miteigentumsanteile	633,00 zehntausendstel	
Bodenwert gerundet		56.000 €

6.6 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert des bebauten Grundstückes wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die bei der Ertragswertermittlung relevanten Begrifflichkeiten sind in Anlage 10 erläutert.

Nachfolgend werden die maßgeblichen Eingangsgrößen hergeleitet bzw. dargelegt.

Flächenkategorien

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit folgenden Flächenkategorien.

Flächenkategorie	
Wohnfläche	68 m ²

Mietverhältnisse

Das Objekt ist gemäß vorliegenden Informationen derzeit vom Eigentümer selbstgenutzt.

Marktübliche Mieten

Die laut IVD-Wohnpreisspiegel für Bayern Frühjahr 2025 in Augsburg monatlich zu erzielenden marktüblichen Nettokaltmieten für Wohnungen (Altbau) sind in nachfolgender Tabelle abgebildet.

IVD Wohnpreisspiegel Bayern Frühjahr 2025	
Augsburg, Wohnungsmieten nettokalt, Euro je m ² monatlich	
Altbau, 3 Zimmer, 70 m ² Wohnfläche, Baujahr ab 1950, ohne Stellplatz, bezugsfrei	
Einfacher Wohnwert	9,40 €/m ²
Mittlerer Wohnwert	11,00 €/m ²
Guter Wohnwert	12,30 €/m ²
Sehr guter Wohnwert	13,70 €/m ²

Der Marktbericht der Hypo vom Januar 2023 weist keine Mietpreise für Bestandsobjekte aus. Zur Orientierung werden nachfolgend Mietpreise für Neuvermietungen der Stadt Augsburg dargestellt.