



BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht
Schaezlerstraße 13
86150 Augsburg

BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Dalbergstrasse 2
63739 Aschaffenburg

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

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

Professional Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors – MRICS



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

K 67/24

Aschaffenburg, 10.02.2025

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Parkstraße 33, 86462 Langweid am Lech

Grundbuch von Langweid am Lech, Blatt 2488
Flurstück 977/22, Foret, Parkstraße 33, Gebäude- und Freifläche
Flurstück 977/163, Foret, Nähe Parkstraße, Gebäude- und Freifläche



Wertermittlungstichtag: 29.10.2024
Qualitätsstichtag: 29.10.2024

Verkehrswert: **1.820.000 €**

Umfang: 72 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigungen: 3 (2 x Auftraggeber, 1 x Akten des Verfassers)

Wertermittlungsergebnisse	3
1. Allgemeine Angaben.....	4
2. Grundbuchdaten	8
3. Grundstücksbeschreibung	13
3.1 Lage	13
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	15
3.3 Erschließungszustand	16
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	16
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	17
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag	19
5. Beschreibung der baulichen Anlagen.....	20
5.1 Vorbemerkung	20
5.2 Baubeschreibung	20
6. Flächenermittlung	24
6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)	24
6.2 Miet-/Nutzfläche	24
6.3 Maß der baulichen Nutzung	24
7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	26
7.1 Wirtschaftslage in Deutschland	26
7.2 Immobilienmarkt Deutschland	27
7.3 Regionaler Immobilienmarkt	28
8. Wertermittlungsverfahren	29
8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	29
8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	29
9. Bodenwertermittlung	30
10. Ertragswertermittlung.....	33
10.1 Modell des Gutachterausschusses	34
10.2 Vermietungssituation	34
10.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter	35
10.4 Berechnung	40
11. Sachwertermittlung	41
11.1 Modell des Gutachterausschusses	41
11.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter	41
11.3 Berechnung	42
12. Würdigung	43
13. Verkehrswert	44
14. Literaturverzeichnis	45
 Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	 46
Anlage 2: Schnitt, Grundrisse und Ansichten	61
Anlage 3: Nutzflächenaufstellung	64
Anlage 4: Mietaufstellung / Sonderwerte	66
Anlage 5: Liegenschaftskarte	67
Anlage 6: Lageeinschätzung – IndustrialPort	68
Anlage 7: Hochwasser-/Starkregengefährdung	69
Anlage 8: Nebenfragen	71

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Augsburg - Vollstreckungsgericht
Zweck der Bewertung:	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache
Liegenschaft:	86462 Langweid am Lech, Parkstraße 33
Objektart:	Gemischtgenutzte Gewerbeimmobilie
Katasterangaben:	Grundbuch von Langweid am Lech Blatt 2488 Flurstück 977/22; Größe: 6.179 m ² Flurstück 977/163; Größe: 3 m ²
Wertermittlungsstichtag:	29.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Fiktives Baujahr / RND:	1984 / 20 Jahre
Baulicher Zustand:	Leicht unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand
Modernisierungszustand:	Partielle Modernisierungen
Vermietungszustand:	Teilweise (rd. 40%) vermietet, teilweise leerstehend
Miet-/Nutzfläche:	ca. 3.311 m ²

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Vorläufiger Ertragswert	Ertragswert = Verkehrswert	Rohertragsfaktor (bezogen auf vorl. Ertragswert)
618.000 €	- 333.058 €	2.150.000 €	1.820.000 €	10,8fach

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Geschäftsimmobilie
Adresse:	Parkstraße 33, 86462 Langweid am Lech
Auftraggeber:	Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht Schaezlerstraße 13 86150 Augsburg
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen extern:	K 67/24
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Auftragsdatum:	19.07.2024
Wertermittlungsstichtag:	29.10.2024
Qualitätsstichtag:	29.10.2024
Wertermittlungsunterlagen:	Auftragsschreiben des Amtsgerichts Augsburg vom 19.07.2024 Beschluss des Amtsgerichts Augsburg vom 19.07.2024 Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters vom 20.04.2024. Mietverträge der Mieter „Anonym.“ vom 01.09.2023 und „Anonym“ vom 07.02.2018
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Grundbuchauszug vom 09.10.2024 Eintragungsbewilligungen diverser Daten Liegenschaftskarte (1:1000) vom 08.10.2024 Altlastenauskunft des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Referat 96 – Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Sachverständige) vom 19.11.2024 Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Gemeinde Langweid am Lech (Bauverwaltung) vom 25.11.2024 Planungsrechtliche Auskunft seitens der Gemeinde Langweid am Lech (Bauverwaltung) vom 25.11.2024 Bauakten diverser Daten, Einsicht am 29.11.2024, darunter: - Genehmigung bzgl. 2. Tektur zu B0770/91 (Verlegung der Spielhalle vom 1. OG ins EG) vom 25.04.1996 - Baugenehmigung bzgl. Nutzungsänderung UG (Sport-halle zu Paintball-Anlage) vom 12.11.2019 inkl. Bauantragsunterlagen - Baugenehmigung bzgl. (Teil-)Nutzungsänderung EG und OG zum Sportstudio vom 03.08.2018 inkl. Bauantragsunterlagen

- Grundriss zum Teil-Nutzungsänderungsbescheid des Erdgeschosses vom 24.01.2022

Immobilienmarktbericht Bayern 2024; Herausgeber: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern

Immobilienmarktbericht der kreisfreien Stadt Augsburg 2023; Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg

Immobilienmarktbericht des Landkreises Augsburg 2023; Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg

Immobilienmarktreport Wirtschaftsraum Augsburg 2023/2024

Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Augsburg vom 28.11.2024

Bodenrichtwertabfrage über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg vom 08.10.2024

Rechtsgrundlagen:

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323))

Baugesetzbuch - BauGB
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394))

WEG - Wohnungseigentumsgesetz
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306))

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

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

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

Gebäudeenergiegesetz - GEG
(i.d.F. vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280))

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021
(i.d.F. vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805))

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vom 20.09.2023

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten „Immobilienwertermittlungsverordnung 2021“ (ImmoWertV 2021), welche die vorherige ImmoWertV i.d.F. vom 19.05.2010 inkl. Wertermittlungsrichtlinien abgelöst hat. Die Verordnung ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte im Sinne des § 194 BauGB sowie bei der Ableitung der erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse ab dem 01.01.2022 zwingend anzuwenden.

Ergänzungen zur ImmoWertV 2021 beinhaltet die Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV „ImmoWertV–Anwendungshinweise - ImmoWertA“, die am 20.09.2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommen wurde. Die Anwendungshinweise sind von Gutachterausschüssen verpflichtend umzusetzen.

§ 53 Satz 2 ImmoWertV 2021 sieht eine Übergangsregel vor. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Gesamt- und Restnutzungsdauer können dahingehend auf den Modellen der alten Verordnungen/Richtlinien basieren.

Die Wertermittlung hat grundsätzlich gleichgerichtet zu der seitens des Gutachterausschusses vorgenommenen Ableitung der herangezogenen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc.) und insofern – im Sinne des § 10 ImmoWertV 2021 – modellkonform zu erfolgen.

Bewertungsgrundsätze:

Die Wertermittlung wird nach den anerkannten Bewertungsregeln eines Grundstücks-Verkehrswertes durchgeführt.

Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 wie folgt definiert:

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

Insofern ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Wertermittlungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist seinem Wesen nach ein Schätzwert, welcher nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (z.B. allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt,

wirtschaftliche und demografische Entwicklung) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.

Urheberrecht:

Vorliegende Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

Datum der Ortsbesichtigung:

29.10.2024 (14:45 Uhr – 16:45 Uhr)

Umfang der Besichtigung:

Im Rahmen des Ortstermins wurde das Bewertungsobjekt in einem für die Wertermittlung erforderlichen Umfang besichtigt.

Teilnehmer am Ortstermin:

Anonym
Anonym
Maximilian Zöller (Gutachter)

Allgemeine Anmerkungen:

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

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

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

2. Grundbuchdaten

Auszug vom: 09.10.2024 (zuletzt geändert am 25.06.2024)

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Qualitätsstichtag keine Änderungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Amtsgericht: Augsburg

Grundbuchbezirk: Langweid am Lech

Band: -

Grundbuchblatt: 2488

Gemarkung: -

Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr.	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
	3	977/22	Foret, Parkstraße 33 Gebäude- u. Freifläche	6.179 m²
	3	977/163	Foret, Nähe Parkstraße Gebäude- u. Freifläche	3 m²

Abt. I, Eigentümer: Anonym

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

Lfd. Nr. 1 d. Eintragungen:

Grunddienstbarkeit (Transformatorenrecht und Unterlassungsverpflichtung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks BVNr. 20 in Blatt 4140 (= FINr. 2016/106 Gemarkung Gersthofen); gemäß Bewilligung vom 30.11.1951, eingetragen am 17.12.1951 an Teilfläche (= FIST. 977/22 lt. VN 634/59) und an restlicher Teilfläche (lt. VN 170/66) am 01.12.1966.

Wertung:

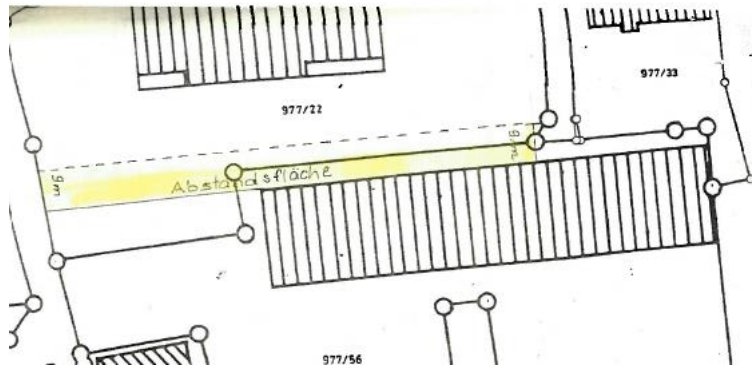
Die Eintragungsbewilligung wurde eingesehen. Es handelt sich um eine übliche dingliche Vereinbarung, die das Recht zur Errichtung, Nutzung und Instandhaltung einer Transformatorenstation auf dem Grundstück regelt. Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

Lfd. Nr. 3 d. Eintragungen:

Grunddienstbarkeit (Nichtüberbauungsverpflichtung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks BVNr. 13 in Blatt 860 (= FINr. 977/56 Gemarkung Langweid); gemäß Bewilligungen vom 21.05.1987/21.09.1998 -URNr. 882 bzw. E 1393, Notare Dr. Wust bzw. Engelhardt, je Augsburg-; Rang vor Abt. III Nrn. 6, 7 und 8; Gleichrang mit Abt. II Nrn. 4, 5 und 6; eingetragen am 22.10.1999.

Erläuterung:

Die Eintragungsbewilligung wurde eingesehen. Der jeweilige Eigentümer des Wertermittlungsgegenstandes verpflichtet sich dazu, die gelb (s. Grafik) angelegte Grundstücksfläche weder mit den gem. Art. 7 Abs. 3 BayBO in einer Abstandsflächen zulässigen noch mit sonstigen Bauwerken zu bebauen.



Wertung:

Die Nichtüberbauungsverpflichtung schränkt die Nutzung und Bebaubarkeit des Wertermittlungsgegenstandes nicht wesentlich ein. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge eines Verkaufs aus Sicht des Marktes keine messbare Einpreisung dieses Umstands erfolgt. Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

Lfd. Nr. 4 d. Eintragungen:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nichtüberbauungsverpflichtung) für den Freistaat Bayern; gemäß Bewilligungen vom 21.05.1987/21.09.1998 -URNr. 882 bzw. E 1393, Notare Dr. Wust bzw. Engelhardt, je Augsburg-; Rang vor Abt. III Nrn. 6, 7 und 8; Gleichrang mit Abt. II Nrn. 3, 5 und 6; eingetragen am 22.10.1999.

Wertung:

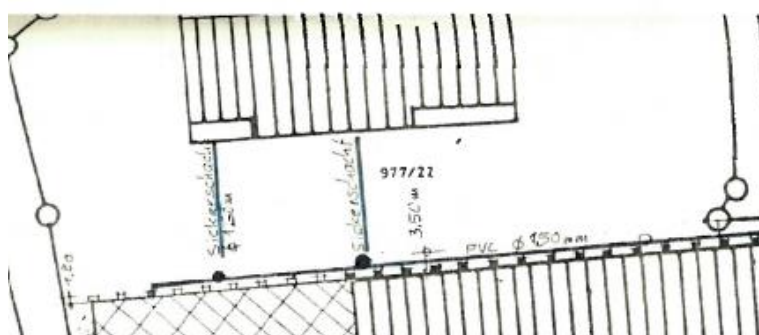
Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen. Siehe lfd. Nr. 3 d. Eintragungen.

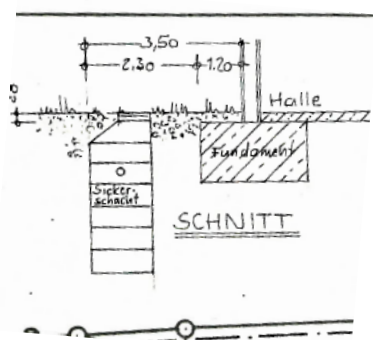
Lfd. Nr. 5 d. Eintragungen:

Grunddienstbarkeit (Duldungsverpflichtung für Sickerschacht und Rohrleitungen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks BVNr. 13 in Blatt 860 (= FINr. 977/56 Gemarkung Langweid); gemäß Bewilligungen vom 21.05.1987/21.09.1998 URNr. 882 bzw. E 1393, Notare Dr. Wust bzw. Engelhardt, je Augsburg-; Rang vor Abt. III Nrn. 6, 7 und 8; Nrn. 3, 4 und 6; eingetragen am 22.10.1999.

Erläuterung:

Die Eintragungsbewilligung wurde eingesehen. Auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück liegen zwei Sickerschächte (s. Grafiken) zur Aufnahme des Dachabwassers der Halle auf dem Grundstück Flst. 977/56 sowie dazu führende Rohrleitungen.





Der jeweilige Eigentümer des Wertermittlungsobjektes verpflichtet sich gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 977/56, die Belassung dieser Entwässerungseinrichtungen und ihre Benutzung im Rahmen ihres bestimmungsgemäßen Gebrauchs zu dulden unter der Bedingung, dass alle mit dem Betrieb und der Instandhaltung dieser Einrichtung anfallenden Kosten vom jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks getragen werden.

Wertung:

Die Duldungsverpflichtung für Sickerschacht und Rohrleitungen schränkt die Nutzung des Wertermittlungsgegenstandes nicht wesentlich ein. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge eines Verkaufs aus Sicht des Marktes keine messbare Einpreisung dieses Umstands erfolgt. Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

Lfd. Nr. 6 d. Eintragungen:

Grunddienstbarkeit (Duldungsverpflichtung für Fundamentvorsprünge) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks VNr. 13 in Blatt 860 (= FINr. 877/56 Gemarkung Langweid); gemäß Bewilligungen vom 21.05.1987/21.09.1998 -URNr. 882 bzw. E 1393, Notare Dr. Wust bzw. Engelhardt, je Augsburg-; Rang vor Abt. III Nrn. 6, 7 und 8; Gleichrang mit Abt. II Nrn. 3, 4 und 5; eingetragen am 22.10.1999.

Erläuterung:

Die Eintragungsbewilligung wurde eingesehen. In das bewertungsgegenständliche Grundstück Flst. 977/22 ragen Betonfundamentvorsprünge der Halle auf dem Grundstück Flst. 977/56 (s. Grafik).

Der jeweilige Eigentümer des Wertermittlungsobjektes duldet die Überbauung seines Grundstücks mit den Fundamentvorsprüngen (durch schwarz umrandete Vierecke dargestellt) unter der Bedingung, dass keine Teile über das vorhandene Geländeniveau ragen dürfen und alle Kosten für Betrieb und Instandhaltung dieser Anlagen vom jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks getragen werden.

Unter der gleichen Bedingung ist der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks zur Ausführung notwendiger Instandhaltungsarbeiten an den Fundamentvorsprüngen berechtigt.

**Wertung:**

Die Duldungsverpflichtung für Fundamentvorsprünge schränkt die Nutzung und Bebaubarkeit des Wertermittlungsgegenstandes nicht wesentlich ein. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge eines Verkaufs aus Sicht des Marktes keine messbare Einpreisung dieses Umstands erfolgt. Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

Lfd. Nr. 11 d. Eintragungen:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betrieb einer Photovoltaikanlage) -befristet- für Geiger Grundstücks-OHG, Kirchheim, Amtsgericht Memmingen HRA 11641; gemäß Bewilligung vom 25.10.2016 URNr. 4255 Notar Tobias Feist, Augsburg; eingetragen am 03.11.2016.

Erläuterung:

Die Eintragungsbewilligung wurde eingesehen. Es handelt sich um ein dinglich gesichertes Betriebsrecht für eine Photovoltaikanlage, sprich die Energieerzeugungsanlage in Form einer Photovoltaikanlage nebst Zubehör zu unterhalten und zu betreiben, die zum Betrieb dieser Anlage erforderlichen Versorgungsleitungen zu unterhalten und zu benutzen sowie die zum Betrieb dieser Anlage notwendigen Kontrollmaßnahmen und erforderlichen Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen - auch durch beauftragte Dritte - vorzunehmen.

Der Eigentümer des bewertungsgegenständlichen Grundstücks ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu unterlassen, die Bestand, Betrieb oder Unterhaltung der Anlagen beeinträchtigen könnten.

Die Kosten der Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen hat der Berechtigte zu tragen. Gleiches gilt für die Verkehrssicherungspflicht.

Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist befristet bis zum 31.12.2037.

Wertung:

Das Betriebsrecht schränkt die Nutzung des Wertermittlungsgegenstandes nicht wesentlich ein. Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

Lfd. Nr. 13 d. Eintragungen:

Veräußerungsverbot i.S.d. § 136 BGB gemäß §§ 111f Abs. 4, 111h Abs.1 S.1 StPO zugunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Staatsanwaltschaft Augsburg, gemäß Ersuchen der Staatsanwaltschaft Augsburg, Akten-/ Geschäftszeichen 503 Js 129347/23 VA XXX; eingetragen am 26.01.2024.

Wertung: Der Eintragung wird auftragsgemäß keine Wertrelevanz beigemessen.

Lfd. Nr. 14 d. Eintragungen:

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: L 4/24); eingetragen am 14.03.2024.

Wertung: Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

Lfd. Nr. 15 d. Eintragungen:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 67/24); eingetragen am 25.06.2024.

Wertung: Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Abteilung III beinhaltet keine wertrelevanten Eintragungen.

Hinweis zum Bestandsverzeichnis:

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Herrschvermerke vorhanden.

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

Hinweis zu Abteilung II:

Die in Abt. II eingetragenen Belastungen bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens grundsätzlich außer Betracht. Sie werden nach den Zwangsversteigerungsbedingungen entweder (i) durch den Zuschlag untergehen (§ 91 Abs. 1 ZVG: „erlöschen“) oder (ii) fortbestehen.

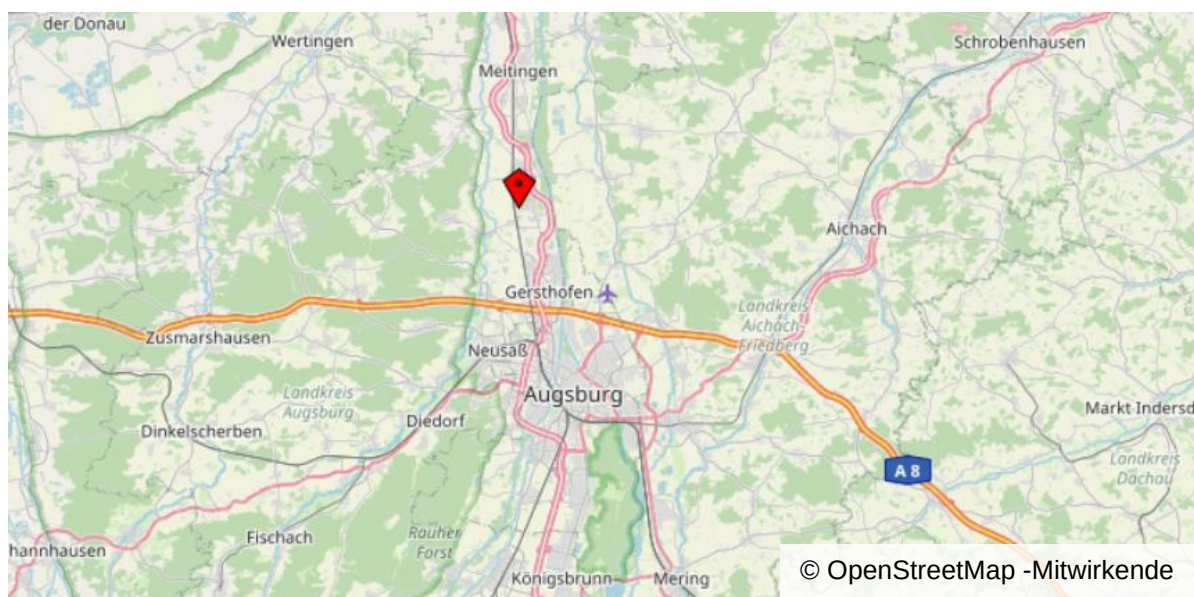
Belastungen der Abt. II haben in der Regel eine Einschränkung oder eine Leistungsverpflichtung aus der Immobilie zum Inhalt. Je nach deren Umfang mindern diese teilweise den Wert der Immobilie. Dieser (negative) Wert ist in der Zwangsversteigerung bei der Ermittlung des Immobilienverkehrswertes nicht zu berücksichtigen.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Bayern
Landkreis/Gemeinde:	Landkreis Augsburg / Langweid am Lech
Stadt-/Ortsteil:	Foret
Einwohnerzahl und Prognose:	Rd. 8.900 Einwohner (Stand 31.12.2023), Einwohnerprognose: positiv, Zuwanderung rd. 12,5% zwischen 2019 und 2039, Zukunftsprognose Landkreis Augsburg „leichte Chancen“ (gem. Prognos Zukunftsatlas 2022)
Demografiertyp / Raumordnung:	9 „Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden“ (gem. Wegweiser Kommune) Unterzentrum
Umliegende größere Städte:	Augsburg (ca. 16 km), München (ca. 85 km), Ulm (ca. 85 km), Ingolstadt (ca. 90 km)
Kaufkraftindex:	95,2 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	3,0 % (LK Augsburg, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 11/2024) 5,9 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 11/2024)
Gewerbsteuer/Grundsteuer B:	370% / 310%
Wirtschaft/Infrastruktur:	Langweid am Lech profitiert von der günstigen Lage in der Nähe von Augsburg und entlang wichtiger Verkehrsachsen wie der Bundesstraße B2 und der Bahnstrecke München–Donauwörth. In der Region haben sich zahlreiche mittelständische Unternehmen aus Branchen wie Logistik, Produktion und Handwerk angesiedelt, die als wichtige Arbeitgeber fungieren. Insgesamt wird die lokale Wirtschaft sowohl durch traditionell ansässige Betriebe als auch durch moderne Dienstleister vertreten. Die Bundesstraße B2 verläuft in Nord-Süd-Richtung auf der östlichen Seite der Gemeinde Langweid. Sie ist die direkte und schnellste Straßenverbindung nach Augsburg. Die Anbindung an das Fernstraßennetz mit der Bundesautobahn A8 erfolgt über die Anschlussstelle des Autobahn-Kreuzes Augsburg-West. Die Gemeinde Langweid am Lech ist mit allen Ortsteilen an den Augsburger Verkehrs- und Tarifverbund angeschlossen. Zum Verbundgebiet gehört der gesamte Landkreis Augsburg.



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

3.1.2 Mikrolage

Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gewerbegebiet im Gemeindeteil Foret. In der direkten Umgebung befinden sich ausschließlich Gewerbe-, Logistik- und Industrieflächen, die sich sowohl in privatem als auch kommunalem Eigentum befinden. Auf dem Bewertungsgrundstück sind Pkw-Stellplätze in ausreichender Anzahl vorhanden.

Infrastruktur:

Entfernung zu:

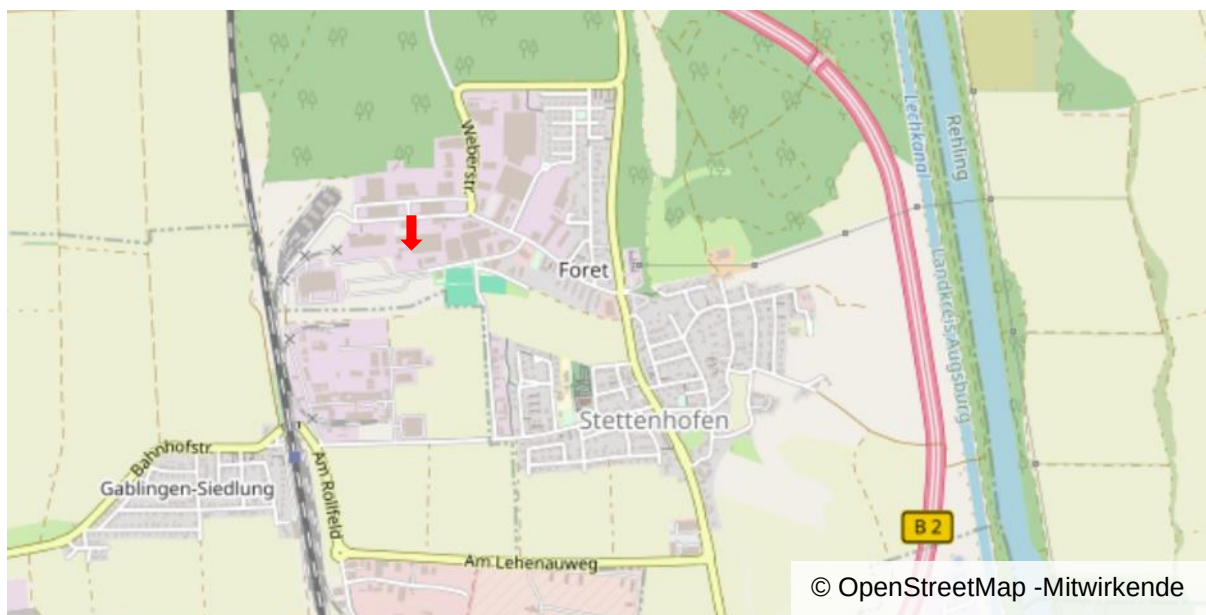
- Geschäften des täglichen Bedarfs (z.B. DM Drogerie, Aldi, REWE, Bäckerei) ca. 1,7 km
- Einkaufszentrum (Helio) ca. 13 km
- Gastronomien ca. 3 km
- Apotheke + Med. Versorgungszentrum ca. 2,5 km
- Klinikum ca. 13 km
- Stadtzentrum Augsburg ca. 14 km
- HBF Augsburg mit ICE-Verbindung ca. 13,5 km
- Bahnhof Langweid am Lech ca. 3 km
- Bushaltestelle (Färberstraße) ca. 300 m
- Autobahnanschluss A8 ca. 8 km

Gastronomisches Angebot:

Das gastronomische Angebot in der Umgebung ist als gering zu bewerten.

Immissionen / Umwelteinflüsse:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Gewerbegebiet der Gemeinde Langweid am Lech, in direkter Umgebung diverser Speditionen. Die Lärmimmission resultiert weitgehend aus Verkehrslärm, eine Störung des gewerblichen Nutzungszweckes liegt jedoch nicht vor.



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

3.1.3 Lagebeurteilung für Gewerbebezwecke (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung:	Gut
Infrastruktur:	Mittel
Gewerbelage:	Mittel

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2023, Abruf am 28.10.2024
 Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 28.10.2024
 Bayerisches Landesamt für Statistik, Abruf am 28.10.2024
 Prognos – Zukunftsatlas 2022, Abruf am 28.10.2024
 OpenStreetMap, Abruf am 28.10.2024
 Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 28.10.2024
 IndustrialPort – IndustrialBundle Langweid 2023, Abruf am 28.10.2024

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie:	weitgehend ebenerdig
Grundstücksgröße:	insgesamt 6.182 m ² - gemäß Grundbuch
Grundstücksgestalt:	unregelmäßig
Grundstückstiefe / Straßenfront:	i.M. ca. 52 m / ca. 218 m
Eckgrundstück:	Ja
Grenzverhältnisse:	Es besteht eine Grenzbebauung durch die Gebäude des südlich angrenzenden Grundstücks Flst. 977/56. Ein Überbau scheint gemäß entsprechender Eintragung in Abt. II (s. Abschnitt 2) zumindest im Zusammenhang mit einzelnen Fundamentteilen der Fall zu sein. Eine entsprechende dingliche Regelung wurde dahingehend getroffen.

3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück befindet sich an der Ecke „Parkstraße / Liebigstraße“. Die Verkehrserschließung erfolgt über die „Liebigstraße“. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) über die „Parkstraße“ erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Anliegerstraße ausgebaute Straße in ausgebautem Zustand Fahrbahn mit Asphaltbelag Straßenbeleuchtung ist vorhanden

3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

Altlasten

Ein Altlastengutachten lag nicht vor. Informationen bezüglich sonstiger schädlicher Bodenveränderungen nach Bundesbodenschutzgesetz lagen dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Referat 96 – Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Sachverständige) vom 19.11.2024 ist das bewertungsgegenständliche Grundstück nicht im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem erfasst.

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

Bodenverhältnisse

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

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

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

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

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

Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:

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

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:
mittel

3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Dem Sachverständigen liegt eine planungsrechtliche Auskunft der Gemeinde Langweid am Lech (Bauverwaltung) vom 25.11.2024 vor, welche nachfolgend beschrieben wird:

Der Bereich, in welchem das Wertermittlungsobjekt belegen ist, ist im regionalen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen.

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

Art der baulichen Nutzung:	GE/GI
Anzahl Vollgeschosse:	I-IV
Bauweise:	offen

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

Entwicklungszustand

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

Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

Ausstehende öffentlich-rechtliche Abgaben, insb. Erschließungsbeiträge (§§ 127 ff. BauGB bzw. Landesrecht), (naturschutzrechtliche) Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen (§ 135a BauGB), Ausgleichsbeträge für Mehrwerte in der Umlegung (§ 64 BauGB), Ausgleichsbeträge aus sanierungs-/entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhungen (§ 154, § 169 Absatz 1 Nummer 7 BauGB), grundstücksbezogene Beiträge nach den kommunalen Abgabengesetzen (z. B. Anschluss-/Ausbaubeiträge) oder grundstücksbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B. Stellplatzabgaben) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld sind augenscheinlich final hergestellt.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Langweid am Lech (Bauverwaltung) vom 25.11.2024 sind keine Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem KAG ausstehend.

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

Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Langweid am Lech (Bauverwaltung) vom 25.11.2024 befindet sich das Wertermittlungsobjekt nicht innerhalb eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes bzw. ist nicht von einem Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren betroffen.

Denkmalschutz

Eine Abfrage über das Landesamt für Denkmalpflege Bayern (Bayerischer Denkmal-Atlas) am 31.12.2024 ergab für den Wertermittlungsgegenstand keine Eintragung in der Denkmalliste.

Baulasten

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

Ein Baulastenverzeichnis existiert in Bayern nicht. Gegenüber der Bauaufsichtsbehörde eingegangene Verpflichtungen werden regelmäßig in Abt. II des Grundbuches eingetragen.

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag

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

Nach vorliegendem Wissensstand wurde das Wertermittlungsobjekt ursprünglich während des zweiten Weltkriegs zu Produktionszwecken errichtet und genutzt.

Zum Bewertungstichtag erfährt das Objekt gemischte gewerbliche Nutzungen:

UG: Leerstand, ehem. Nutzung als Indoor-Laserspielstätte

EG: Leerstand (614 m²), ehem. Nutzung als Spielothek
Leerstand (159 m²), ehem. Nutzung als Büro
Vermietet (275 m²), Nutzung als Vereinsheim

OG: Vermietet, Nutzung als Fitnessstudio

Miet- und Pachtverträge:

Dem Gutachter liegen die Mietverträge der Mieter „Anonym“ (Vereinsheim) und „Anonym“ (Fitnessstudio) vor.

Eine Darstellung der Mietvertragsinhalte wird unter Abschnitt 10.2 wiedergegeben.

**Nicht eingetragene Lasten
und Rechte:**

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

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkung

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

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

5.2 Baubeschreibung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein gemischtgenutztes Gewerbeobjekt, ursprünglich ca. 1940 zu Lager- und Produktionszwecken errichtet, mit insgesamt ca. 3.311 m² Nutzfläche - verteilt auf Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss. Die Mietflächen umfassen ein Fitnessstudio (1.063 m² bzw. rd. 32% der Gesamtfläche) im OG, eine ehemalige Spielothek (614 m² bzw. rd. 19% der Gesamtfläche) im EG, eine Büroeinheit (159 m² bzw. rd. 5% der Gesamtfläche) im EG, ein Vereinsheim (275 m² bzw. rd. 8% der Gesamtfläche) im EG und eine ehemalige Laserspielhalle (1.200 m² bzw. rd. 36% der Gesamtfläche) im UG.

Das Objekt besteht aus einem länglichen, nahezu rechteckigen Baukörper, dessen Dimensionierung auf der Süd- und Nordseite je Geschoss variiert. Die Erschließung des Untergeschosses erfolgt über zwei abfallende Rampen an der Ost- und Westseite. Die Mieteinheiten im Erdgeschoss werden über Seiteneingänge auf Nord- und Südseite des Gebäudes erschlossen. Das Fitnessstudio (OG) wird über einen an der Westseite des Gebäudes befindlichen Zugang inkl. Treppenhaus erschlossen. Das Grundstück ist nahezu vollumfänglich befestigt, Stellplätze stehen auf dem Grundstück in ausreichender Zahl zur Verfügung.

Die nachfolgende, tabellarische Baubeschreibung gibt lediglich die wesentlichen Merkmale des Bebauungskonzeptes wieder und erfolgt auf Grundlage der überlassenen Unterlagen sowie der Besichtigung vor Ort.

Baujahr / Gebäudeart

Art des Gebäudes	Gemischtgenutzte Gewerbeimmobilie
Ursprungsbaujahr	1940
Umbau / Neubau / Sanierung	Teilweise Aus-/Umbau der Mieteinheiten/Räumlichkeiten - Fitnessstudio (OG) ca. 2018 ¹ - Büro (EG) ca. 2019 - Vereinsheim (EG) ca. 2023 - Laserspielhalle (UG) ca. 2022/23

¹ Herren-Sanitär-Bereich nach Wasserschaden ca. 2020

Rohbau

Konstruktion	Stahlbetonskelettbauweise
Außenwände	Massiv
Brandwände	Aufteilung des Erdgeschosses in zwei Brandabschnitte mittels hochfeuerhemmenden Brandwänden, Unterteilung des kleineren Brandabschnittes mittels mindestens feuerhemmender Trennwände
Decken	Stahlbeton Lichte Raumhöhen zwischen ca. 2,8 m und 3,5 m (UKB)
Gründung	Stahlbetonstreifenfundamente
Treppen	Stahlbeton/Stahl
Dachkonstruktion	Flach geneigtes Walmdach, Stahlbetonkonstruktion
Dacheindeckung	Harte Bedachung (insb. Trapez-/Wellblech)
Fassade	Lochfassade mit Rauputz
Sonstige Bauteile	Terrassenüberdachung der Büroeinheit im EG, Überdachung des Eingangsbereichs der Spielothek im EG, Diverse Treppen/Rampen zur Erschließung der Mieteinheiten (insb. an Süd- und Westseite)

Ausbau der Mietflächen

Innenwände	Weitgehend Leichtbau Weitgehend Tapete/Malervlies/Putz mit Anstrich, tlw. nur Anstrich, tlw. Fliesen in Sanitärbereichen
Decken	Tlw. abgehängte Decken (Odenwalddecke bzw. Holzabhängung) partiell mit Auslässen für Beleuchtung
Fußböden	Teppich, Parkett, PVC, Vinyl, Fliesen (insb. Sanitär), Beton Insgesamt einfacher Standard
Fenster	Weitgehend Kunststofffenster mit 2fach-Isolierverglasung Keine Außenjalousien
Türen	Außen: Weitgehend Kunststoff-/Leichtmetalltüren mit Glaseinsatz Innen: Weitgehend Röhrenspantüren mit Furnier, tlw. Kunststoff-türen mit Glaseinsatz

Haustechnik

Heizung / Kühlung	Gaszentralheizung Viessmann (1989), Beheizung in den Flächen weitgehend über Konvektoren Zentrale Kälteversorgung nicht vorhanden
Lüftung	Manuell über Fenster
Sanitäre Installationen	Je nach Mieteinheit einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard
Warmwasser	Weitgehend dezentrale Warmwasserversorgung
Elektrische Installationen	Mittlerer Installationsstandard
Bes. Betriebseinrichtungen	Lastenaufzugsanlage ²

Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen	Ver- und Entsorgungsleitungen Befestigte Freiflächen (weitgehend geteert, tlw. gepflastert) Befestigte Rampenabfahrten (Pflaster) Einfriedung durch Stabmattenzäune
Stellplätze	Im Bereich der Freiflächen weitgehend eingezeichnet und in ausreichender Anzahl vorhanden ³

² Gemäß Auskunft im Rahmen des Ortstermins aufgrund fehlender Prüfungen/Wartungen bereits seit einigen Jahren nicht in Betrieb.

³ Hinweis: Die tatsächliche Anzahl der Stellplätze ist unbekannt. Gemäß Vermerk des Bauordnungsamtes auf dem vorliegenden Freiflächenplan vom 07.03.2019 können auf dem Grundstück insgesamt 151 Stellplätze realisiert werden. Augenscheinlich wurden (noch) nicht alle theoretisch möglichen Stellplätze realisiert.

Zustand

Baumängel/Bauschäden

Tlw. freiliegende Deckenbewehrung durch Abplatzungen
 Tlw. Abplatzungen der Freiflächenbefestigung
 Tlw. Pflasterschäden im Bereich der Rampen

Im Rahmen des Ortstermins wurde mitgeteilt, dass die Flächen im UG zuletzt von über die Rampen eindringendem Wasser betroffen waren. Zum Ortstermin war kein unmittelbar stehendes Wasser zu erkennen. Inwiefern der Wasserablauf im unteren Bereich der Rampen funktionsfähig ist, konnte nicht final in Erfahrung gebracht werden.⁴

Hinweis:

(Kleinere) Instandhaltungsrückstände finden im Rahmen der Wertermittlung in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres bzw. der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.

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

Zustandsbeurteilung

Der Unterhaltungszustand der baulichen Anlagen wird als leicht unterdurchschnittlich, der energetische Zustand als unterdurchschnittlich bewertet.

Die Außenanlagen (insb. die Freiflächenbefestigung) befinden sich in einem mäßigen Zustand.

Sonstiges

Baugenehmigungsunterlagen

Dem Sachverständigen lag keine vollständige Dokumentation der Baugenehmigungsunterlagen vor.

Gemäß Eindruck im Rahmen des Ortstermins entspricht die tatsächliche Aufteilung der Flächen im Erdgeschoss nicht der mit Bescheid vom 24.01.2022 genehmigten Nutzungsänderung. Dementsprechend wurden im östlichen Teil des Erdgeschosses drei Büroeinheiten mit jeweils separaten Eingängen genehmigt (s. Grundriss Anlage 2), welche durch eine feuerhemmende Wand voneinander getrennt werden. Augenscheinlich existieren aktuell nur zwei Einheiten (159 m² leerstehendes Büro und 275 m² Vereinsheim).

Gemäß §1 des Mietvertrages mit dem Mieter „Anonym“ ist folgendes vereinbart:

„Der Vermieter übernimmt keine Gewähr dafür, dass sich das Mietobjekt für den Mietzweck und die durch den Mieter beabsichtigte Nutzung eignet. Der Mieter hat sich vor Abschluss dieses Mietvertrages von der Geeignetheit der Mietsache für den von ihm beabsichtigten Nutzungszweck überzeugt, insbesondere die Mietsache eingehend besichtigt. Der Mieter wird Erkundigungen über eine Genehmigungsfähigkeit der von ihm beabsichtigten Nutzung bei den zuständigen Behörden einholen. Die Einholung und

⁴ Hinweis: Eine elektrische Beleuchtung des UG war nicht möglich, die Einsehbarkeit war dahingehend eingeschränkt.

Aufrechterhaltung der für den Geschäftsbetrieb des Mieters etwa erforderlichen behördlichen Genehmigungen obliegen alleine dem Mieter auf dessen Kosten und auf dessen Risiko. Behördliche Anordnungen und Auflagen, auch nachträglich erhoben, in Bezug auf die Nutzung des Mietobjekts hat der Mieter auf eigene Kosten zu erfüllen, auch wenn sie gegen den Vermieter gerichtet sein sollten.“

Gemäß vorliegendem Kenntnisstand wurde bislang keine Nutzungsänderung für die Nutzung als Vereinsheim beantragt/ genehmigt. Dies kann seitens des Sachverständigen jedoch nicht mit hinreichender Sicherheit festgestellt werden.

Insgesamt kann eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen bzw. der zum Bewertungsstichtag existenten Nutzungen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können. Falls dies nicht zutrifft, kann unter Umständen eine Anpassung des Gutachtens unter Berücksichtigung der damit verbundenen Werteinflüsse erforderlich sein.

Energieausweis

Dem Sachverständigen nicht vorliegend.

Zubehör

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

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

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

Die auf dem Dach und Vordach montierte Photovoltaik-Anlage samt technischer Einrichtung (z.B. Zähler, Wechselrichter) befindet sich gemäß vorliegenden Informationen nicht im Eigentum des Grundstückseigentümers und ist dahingehend nicht in die Betrachtung zu ziehen.

Im Zusammenhang mit dem Wertermittlungsobjekt ist dem Sachverständigen kein zu schätzendes Zubehör bekannt.

6. Flächenermittlung

6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, siehe Anlage 4 ImmoWertV 2021. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 277 anzuwenden.

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben:

Die BGF wurde auf Basis, der im Zuge der Wertermittlung bereitgestellten Pläne ermittelt und anhand der Liegenschaftskarte plausibilisiert. Die Verwendung der Flächen ist ausschließlich für diese Verkehrswertermittlung bestimmt.

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf ca. 3.982 m².

	Länge [m]	Breite [m]	Faktor [-]	Teilfläche [m ²]	BGF [m ²]
OG	57,00 m	20,20 m	1,00		1.151,40 m ²
EG	57,00 m	23,70 m	1,00	1.350,90 m ²	
	5,92 m	3,50 m	-1,00	-20,70 m ²	
	11,52 m	3,50 m	-1,00	-40,32 m ²	1.289,88 m ²
UG	56,65 m	27,20 m	1,00		1.540,88 m ²
Σ:					3.982,16 m ²

6.2 Miet-/Nutzfläche

Gemäß Mietenaufstellung des zur Verfügung gestellten Inbesitznahmeberichtes beläuft sich die vermietbare Fläche des Wertermittlungsgegenstandes auf 3.311 m² (s. Anlage 4). Diese Angabe deckt sich weitgehend mit einer vorliegenden Nutzflächenberechnung vom 20.12.2017, welche die gesamte Nutzfläche mit 3.362,02 m² (s. Anlage 3) ausweist.

Bei einer BGF von rd. 3.982 m² und einer Mietfläche von rd. 3.311 m² ergibt sich ein Mietflächenfaktor zu rd. 0,83, welcher am oberen Ende üblicher Spannen liegt, unter Beachtung der Bauweise/Nutzung des vorliegenden Objektes jedoch plausibel erscheint.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird auftragsgemäß von einer Mietfläche i. H. v. 3.311 m² ausgegangen.

Hinweis/Klarstellung:

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Flächenangaben ohne exakte Vermessung mit Unsicherheiten behaftet sein können. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Verkehrswertermittlung bestimmt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Geschoss-/ Vollgeschossdefinition gemäß Landesbauordnung: Art. 2 Abs. 5 der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO. Diese Vorschrift gilt nach Art. 83 Abs. 7 BayBO nach aktueller Fassung auch weiterhin, mit der Ausnahme, dass das Kellergeschoss im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen muss (Art. 2 Abs. 7 Satz 1 BayBO).

„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m [neu 1,40 m] höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Vollgeschossprüfung

Untergeschoss (unterirdisch)	i.M. < 1,40 m über Geländeoberfläche		→	Kein Vollgeschoss
Erdgeschoss	Tats. Höhe	> 2,30 m	→	Vollgeschoss
Obergeschoss	Tats. Höhe	> 2,30 m	→	Vollgeschoss
Σ :				2 Vollgeschosse

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Bebaute Grundfläche	1.541 m ²			
Grundstücksfläche	6.182 m ²			
Grundflächenzahl (GRZ)	1.541 m ²	/ 6.182 m ²	→	0,25

Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Geschossfläche	2.441 m ²			
Grundstücksfläche	6.182 m ²			
Geschossflächenzahl (GFZ)	2.441 m ²	/ 6.182 m ²	→	0,39

Wertrelevante Geschossflächenzahl gem. § 16 (4) ImmoWertV 2021

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

Die WGFZ entspricht in vorliegendem Fall der GFZ (0,39).

7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage^{5,6,7,8,9,10,11,12,13,14}

7.1 Wirtschaftslage in Deutschland

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

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

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

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

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

⁵ Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 2. Quartal 2024

⁶ Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand 10. Oktober 2024

⁷ Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand 11. Oktober 2024

⁸ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Juli 2024

⁹ Ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – 05. September 2024

¹⁰ JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q3 2024

¹¹ Colliers, City Survey Q3 2024

¹² Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, Stand 25. September 2024

¹³ Immobilienmarktbericht des Landkreises Augsburg 2023

¹⁴ A³ Immobilienmarktreport 2023/24 der Regio Augsburg Wirtschaft GmbH

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

7.2 Immobilienmarkt Deutschland

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

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

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

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

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

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

7.3 Regionaler Immobilienmarkt

Der gewerbliche Investmentmarkt der Region Augsburg stand lange Zeit im Schatten des Großraums München. Dies war unter anderem auf einen ausgeprägten Mangel an Core-Produkten in der Region zurückzuführen. Mit der steigenden Flächennachfrage, insbesondere im Büro- und Logistikbereich, wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Neubauprojekte realisiert. Dadurch verbesserte sich das verfügbare Angebot an investmentfähigen Objekten erheblich, was die Attraktivität für institutionelle Investoren steigerte.

Gleichzeitig führte die hohe Nachfrage nach Immobilieninvestments bis zur Zinswende Anfang 2022 – in Kombination mit den damit einhergehenden Preissteigerungen und der Produktknappheit – dazu, dass Investoren, die im Großraum München keine geeigneten Objekte mehr fanden, verstärkt auf die Region Augsburg aufmerksam wurden.

In den Jahren vor der Krise (2018 bis 2021) erreichte das jährliche Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien in der Region Augsburg (einschließlich Mehrfamilienhäusern und Grundstücken) etwa 800 Mio. €. Damit lag die Region etwa nur knapp hinter dem Marktgeschehen der B-Stadt Nürnberg. Seit der Zinswende ist jedoch auch in Augsburg ein deutlicher Rückgang im Transaktionsvolumen zu verzeichnen. Nach einem Rückgang um rund 50 % im Jahr 2022 folgte 2023 ein weiterer Rückgang auf rd. 170 Mio. €. Damit spiegelt Augsburg die allgemeine Marktentwicklung wider.

Nach einem Stillstand der Projektentwicklungen im Jahr 2022 erholte sich der Markt für Gewerbeimmobilien (insb. Logistik- und Unternehmensimmobilien) in der Region Augsburg 2023. Rund 63.000 m² neue Nutzfläche wurden fertiggestellt, darunter das VIB Logistikzentrum Meitingen und das Eurohub der Raben Logistik in Dasing. Das Ergebnis liegt knapp unter dem langjährigen Durchschnitt von 68.000 m², ist aber angesichts der Marktschwankungen solide.

Zwischen 2012 und 2023 wurden insgesamt etwa 470.000 m² Logistik- und 360.000 m² Unternehmensflächen realisiert. Für 2024 wird ein durchschnittlich höheres Fertigstellungsvolumen erwartet, während Prognosen für 2025 von Vorvermietungsquoten abhängen.

Von 2012 bis 2023 erzielte die Region Augsburg einen Flächenumsatz von rd. 880.000 m², davon rd. 300.000 m² im Unternehmensimmobiliensektor. 2023 lag der Flächenumsatz bei 72.000 m², mit einem Schwerpunkt von über 52.000 m² auf Unternehmensimmobilien.

8. Wertermittlungsverfahren

8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

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

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

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

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

8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung getätigt. Da gemäß schriftlicher Mitteilung des Gutachterausschusses des Landkreises Augsburg vom 28.11.2024 keine Kauffälle hinreichend vergleichbarer Objekte vorliegen, kann das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes nicht herangezogen werden.

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

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet. Zwecks Plausibilisierung findet das Sachwertverfahren ergänzend Anwendung.

9. Bodenwertermittlung

Bei der Bodenwertermittlung im mittelbaren Preisvergleich erfolgt die Bodenwertermittlung unter Heranziehung von Bodenrichtwerten. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Grundstücke, welche gem. § 193 Abs. 5 BauGB von den Gutachterausschüssen abgeleitet werden. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Laut Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Augsburg vom 08.10.2024 liegt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 bei 100 €/m².

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	beitragsfrei
Art der Nutzung:	gewerbliche Baufläche

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Gutachterausschuss:	Landkreis Augsburg	
Stichtag d. Richtwertes:	01.01.2024	100 €/m² Bodenrichtwert
Stichtag Wertermittlung:	29.10.2024	
Anpassung an allg. Wertverhältnisse:	0%	

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

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgegenstand	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei	beitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	-	6.182 m²	1,00
Lage:	durchschnittlich	durchschnittlich	1,00
Art der baulichen Nutzung:	gewerbliche Baufläche	gewerbliche Baufläche	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	-	etwa durchschnittlich	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
Gesamt			1,00
Angepasster Bodenwert rd. in €/m²			100

Entwicklungszustand: Der Entwicklungszustand eines Grundstücks hat einen erheblichen Einfluss auf die Bebaubarkeit und somit auf den Bodenwert. Es wird zwischen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und Baureifem Land i.S.d. § 3 ImmoWertV 2021 unterschieden.

Beim Wertermittlungsgrundstück handelt es sich um baureifes Land. Das Richtwertgrundstück weist ebenfalls die Eigenschaft des baureifen Landes auf. Eine Anpassung ist somit nicht erforderlich (Faktor 1,00).

Beitragsrechtlicher Zustand: Gemeinden können nach § 127 Abs. 1 Baugesetzbuch Erschließungsbeiträge zur Deckung ihrer nicht gedeckten Aufwände für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen erheben. Straßenausbaubeiträge können für nachträgliche Maßnahmen des Straßenbaus sowie der Straßenentwässerung erhoben werden und stellen eine Kommunalabgabe dar.

Sind für ein Grundstück bereits alle Erschließungskosten beglichen bzw. sonstige kommunale Abgaben geleistet, so handelt es sich um ein erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, anderenfalls um ein erschließungs- und abgabenbeitragspflichtiges Grundstück. Dies ist wertmindernd zu berücksichtigen.

Beim Wertermittlungsgegenstand handelt es sich um ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück. Eine Anpassung erfolgt demnach nicht (Faktor 1,00).

Grundstücksgröße: Der Quadratmeterwert eines Grundstücks ist regelmäßig größer, je kleiner sich das Baugrundstück darstellt. Zur Würdigung der Abweichung sind primär die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten anzuwenden (§ 12 (1) ImmoWertV 2021).

Für das Bodenrichtwertgrundstück liegt keine Grundstücksgröße vor. Die Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjektes erscheint jedoch innerhalb der Bodenrichtwertzone durchschnittlich. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

Lage: Objekte in guter Lage weisen im Vergleich mit Objekten in einfachen Lagen einen höheren Bodenwert auf. Eine Anpassung wird als nicht erforderlich angesehen, da sich das Wertermittlungsgrundstück als hinsichtlich der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone durchschnittlich darstellt.

Art der baulichen Nutzung: Der Bebauungsplan kann Angaben zu der Art der baulichen Nutzung enthalten. Dabei wird zwischen Kleinsiedlungsgebieten (WS), reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK), Gewerbegebieten (GE), Industriegebieten (GI), Urbanen Gebieten (MU) und Sondergebieten (SO) unterschieden. Durch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung werden für die jeweiligen Gebietstypen Nutzungsarten sowie erlaubte Betriebe/Anlagen festgesetzt.

Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Festlegungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. In der BauNVO werden diesbezüglich verschiedene Obergrenzen in Abhängigkeit der Art der baulichen Nutzung vorgegeben, die zum Teil zu einer erheblichen Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten eines Grundstücks führen können. Überschreitungen der Grenzen sind für bestimmte Ausnahmen erlaubt. Die Ausnutzbarkeit eines Grundstückes hat in der Regel einen erheblichen Einfluss auf dessen Wert.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wird für das Bodenrichtwertgrundstück keine Angabe zum Maß der baulichen Nutzung getätigt. Der Wertermittlungsgegenstand weist eine der Bodenrichtwertzone in etwa typische Größenordnung und Bebaubarkeit auf und bedarf demnach keiner Anpassung.

Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert i. H. v. 100 €/m² aus sachverständiger Sicht als plausibel und angemessen erachtet. Eine Anpassung erfolgt nicht.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m²)	rentierlich	Wert (€/m²)	Bodenwert
3	Flst. Nr. 977/22	Baureifes Land	6.179	Ja	100,00	617.900 €
3	Flst. Nr. 977/163	Baureifes Land	3	Ja	100,00	300 €

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	618.200 €
Bodenwert	(unrentierlicher Anteil):	0 €
Bodenwert	(gesamt):	618.200 €
Bodenwert	(gesamt, gerundet):	618.000 €

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am vorläufigen Ertragswert gelegt. Dieser beträgt rd. 29 % und wird unter Beachtung der objektspezifischen Eigenschaften als angemessen erachtet.

10. Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 geregelt. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt (§ 27 (2) ImmoWertV 2021), wobei selbstständig nutzbare Teilflächen gem. § 41 ImmoWertV 2021 in der Regel gesondert zu berücksichtigen sind. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Ertragswert) und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (§ 27 Abs. 2 + 3 ImmoWertV 2021).

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen das allgemeine, das vereinfachte und das periodische Ertragswertverfahren zur Verfügung (§ 27 (5) ImmoWertV 2021), wobei die genannten Varianten bei gleichen Ausgangsdaten zu gleichen Ertragswerten führen.

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

10.1 Modell des Gutachterausschusses

Zwecks marktgerechter Anwendung der Liegenschaftszinssätze ist grundsätzlich auf Modellkonformität mit der Herangehensweise des Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung zu achten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Augsburg veröffentlicht gemäß schriftlicher Aussage keine Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien.

10.2 Vermietungssituation

Die Vermietungssituation zum Bewertungsstichtag stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

UG:

„Anonym“ - *gekündigt*

Gemäß zur Verfügung gestelltem Inbesitznahmebericht ist das UG (ehemals Nutzung als Indoor-Laserspielstätte) vollständig an die „Anonym“ vermietet. Wesentliche mietvertragliche Vereinbarungen sind:

Mietvertragsgegenstand:	1.200 m ² Gewerbehalle
Mietvertragsbeginn:	01.12.2022
Mietvertragsende:	30.11.2032
Mietzins:	5.000 € p.M. zzgl. USt.
Betriebskostenvorauszahlung:	500 € p.M. zzgl. USt.

Gemäß nachträglicher Information durch den Zwangsverwalter hat die „Anonym“ einen Insolvenzantrag gestellt. Das Mietverhältnis wurde durch den Zwangsverwalter mit Schreiben vom 18.06.2024 außerordentlich und fristlos gekündigt. Zum Wertermittlungsstichtag sind die Flächen im UG ungenutzt, ein Betrieb der Laserspielstätte wurde nicht aufrechterhalten. Es befinden sich noch diverse Mietereinbauten (z.B. Spielautomaten, Spielfeldhindernisse etc.) in der Fläche.

EG:

Im Erdgeschoss befinden sich zum Bewertungsstichtag drei Mieteinheiten (Büro an der Ostseite, Vereinsheim an der Südseite und ehemalige Spielothek an der Westseite), von welchen lediglich das Vereinsheim aktiv genutzt wird. Büro (zuvor Eigennutzung) und Spielothek stehen zum Bewertungsstichtag leer, wobei sich insbesondere in der Fläche der Spielothek noch zahlreiche Mietereinbauten (Trennwände, Theke etc.) befinden.

„Anonym“

Mietvertragsgegenstand:	275 m ² Gewerbefläche zum Betrieb eines Vereinsheims
Mietvertragsbeginn:	01.09.2023
Mietvertragsende:	31.08.2033
Verlängerungsoption:	2 x 5 Jahre (mieterseitig)
Mietzins:	1.600 € p.M. zzgl. USt.
Betriebskostenvorauszahlung:	200 € p.M. zzgl. USt.
Mieterhöhung:	+ 3% p.a. ab 01.01.2025
Mietkaution:	3 Monatsbruttomieten

Baukostenzuschuss: 10.000 €¹⁵
Untervermietung: Nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters

Die Flächenausbauten wurden weitgehend mieterseitig getätigt.

„Anonym“ - gekündigt

Mietvertragsgegenstand: 614 m² Gewerbefläche zum Betrieb einer Spielothek
Mietvertragsbeginn: 12.02.2007
Mietvertragsende: 11.02.2017
Verlängerungsoption: 2 x 5 Jahre (mieterseitig gezogen)
Neues Mietvertragsende: 11.02.2027
Mietzins (seit 01.02.2013): 2.804,88 € p.M. zzgl. USt.
Betriebskostenvorauszahlung: 302,52 € p.M. zzgl. USt.
Mietkaution: 7.500 €

Die Flächenausbauten (Leichtbautrennwände, Theke etc.) wurden weitgehend mieterseitig getätigt.

Gemäß nachträglicher Information durch den Zwangsverwalter wurde über die „Anonym“ ein Insolvenzverfahren eröffnet. Das Mietverhältnis wurde durch den Insolvenzverwalter zum 31.01.2025 gekündigt, ein Betrieb der Spielothek wurde nicht aufrechterhalten.

OG:

Das Obergeschoss wird zum Bewertungsstichtag vollumfänglich durch ein Fitnessstudio genutzt.

„Anonym“

Mietvertragsgegenstand: 1.063 m² Gewerbefläche zum Betrieb eines Fitness-Studios¹⁶
Mietvertragsbeginn: 01.04.2018
Mietvertragsende: 31.03.2028
Verlängerungsoption: 2 x 5 Jahre (mieterseitig)
Mietzins: 7.700 € p.M. zzgl. USt.
Betriebskostenvorauszahlung: 785,71 € p.M. zzgl. USt.
Mietfreie Zeit: 1-6 Mietmonat
Mietkaution: Nicht vereinbart
Untervermietung: Nur mit schriftl. Zustimmung des Vermieters
Rückbauverpflichtung: Nicht vereinbart, dafür Abstandszahlung i.H.v. 2.000 € bei MV-Ende

10.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter

10.3.1 Rohertrag

Zur Bemessung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Mieterträge abzuleiten. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge.

¹⁵ Da die Auszahlung des Baukostenzuschusses vermierterseitig nicht getätigt werden konnte, wurde eine Verrechnungsabrede dahingehend getroffen, dass seitens des Mieters über einen Zeitraum von zehn Monaten ein Teilbetrag der Miete von 1.000 € nicht ausgezahlt wird. Inwiefern der Betrag in Höhe von 10.000 € bereits vollständig ausgeglichen ist, ist nicht bekannt. Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass ein Ausgleich erfolgt ist und dahingehend aus der Baukostenzuschussvereinbarung keine eigentümerseitigen Verpflichtungen mehr bestehen.

¹⁶ Nicht mitvermietet, aber während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses dauerhaft zur Verfügung gestellt werden 80 Kfz-Stellplätze auf der Freifläche des Objekts. Gleiches gilt für den Lastenaufzug im Objekt.

Im Immobilienmarktbericht 2023 des Landkreises Augsburg werden folgende Mietspannen veröffentlicht:

Büro- und Geschäftshäuser:	4,60 – 7,80 €/m ²
Gewerbeobjekte ¹⁷ :	2,80 – 7,40 €/m ²
Lagerobjekte:	3,00 – 4,90 €/m ²
Einzelhandel:	7,80 – 9,80 €/m ²

IndustrialPort weist im IndustrialBundle Langweid (2023) Marktmieten für Lagerflächen zwischen 2,45 €/m² und 3,90 €/m², für Produktionsflächen zwischen 2,35 €/m² und 3,65 €/m² und für Büroflächen zwischen 5,05 €/m² und 7,60 €/m² aus.

Gemäß A³ Immobilienmarktreport 2023/24 der Regio Augsburg Wirtschaft GmbH werden Miethöhen in Augsburg und Umfeld wie folgt veröffentlicht:

Büro Spitzenmiete City-Rand ¹⁸ :	12,00 €/m ²
Hallen ¹⁹ Durchschnittsmiete:	5,00 €/m ²
Hallen ¹⁹ Spitzenmiete:	6,50 €/m ²

Gemäß IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2023 liegen die Büromieten in Augsburg (Stadt) zwischen 8,20 €/m² und 12,60 €/m² (i.M. 9,60 €/m²).

Gemäß Gewerbeimmobilienmarktbericht 2023/24 der Fa. Immobilien Wörl liegen die Büromieten in der Umgebung von Augsburg in einfacher bis mittlerer Lage bei einfacher bis guter Ausstattung in einer Spanne von 4,50 €/m² bis 7,50 €/m². Mieten für Lager/Produktion in einfacher bis guter Lage bei einfacher bis guter Ausstattung liegen zwischen 4,00 €/m² und 6,50 €/m².

Gemäß www.industriemieten.de können übliche Miethöhen für Lager-, Produktions- und Fabrikhallen in Abhängigkeit von Bodenwertniveau, Mietfläche, Andienungsmöglichkeiten, Beheizung, lichter Höhe, Spannweite, Bodentragfähigkeit, Fensterfläche und Bekranbarkeit ermittelt werden. Unter Berücksichtigung der Merkmale des Wertermittlungsgegenstandes liegen übliche Miethöhen zwischen 1,50 €/m² und 3,50 €/m².

Angebotsmieten in der weiteren Umgebung des Wertermittlungsobjektes in Internetportalen (ImmobilienScout24, Immonet, Immowelt) liegen für Lager-/Logistik-/Industrieflächen weitgehend zwischen rd. 4,50 €/m² und rd. 7,50 €/m². Für Büroflächen werden Mieten zwischen rd. 7,50 €/m² und 12,00 €/m² aufgerufen.²⁰

Tatsächliche Auslastungs- und Umsatzzahlen im Zusammenhang mit dem Fitnessstudio wurden für die Gutachtererstellung nicht vorgelegt, sodass keine Mietwertplausibilisierung über marktübliche Mietanteile am Umsatz vorgenommen werden kann. Gemäß Fachliteratur („Spezialimmobilien von A bis Z“ von G. Bobka, 4. Aufl., 2024; Wolfgang Kleiber – „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Teil V, Besondere Immobilienarten, Freizeitimmobilien, 10. Aufl.) – tlw. unter Bezugnahme auf Recherchen und Erfahrungswerte der Vota GmbH und fwi hamburg – liegen die üblichen Mieten für Fitnessstudios/Fitness-Center im mittelpreisigen Angebotssegment ab 1.000 m² Studiofläche zwischen rd. 6,00 €/m² und 13,00 €/m² NF mtl., u.a. abhängig von der Lage, der Ausstattung und des Fitnessangebots. Stellplätze sind bei dieser Objektart üblicherweise in der Studiomierte enthalten.

Im Rahmen der Ertragswertermittlung werden mit Blick auf Lage, Größe, Zustand, Ausstattung sowie der individuellen Nutzung der Flächen folgende Mieten als marktüblich angesetzt:

¹⁷ Produzierendes Gewerbe und Hallenbau.

¹⁸ Im Vergleich mit dem Wertermittlungsobjekt deutlich zentraler gelegen.

¹⁹ Logistikimmobilien.

²⁰ Hinweis: Es ist zu berücksichtigen, dass die Büroflächen des Wertermittlungsobjekts nicht zwangsläufig mit den veröffentlichten, innenstadtypischen und erfahrungsgemäß hochwertigeren Büroflächen gleichzusetzen sind, da diese aufgrund ihrer bevorzugten Lage, eine andere Zielgruppe ansprechen und entsprechend höhere Mieten generieren.

Lager UG:	2,75 €/m ²
Spielhalle EG (Leerstand):	4,50 €/m ²
Vereinsheim EG:	5,82 €/m ² (entspricht der IST-Miete)
Büro EG (Leerstand):	7,50 €/m ²
Fitnessstudio OG:	7,24 €/m ² (entspricht der IST-Miete)

Der marktübliche Jahresrohertrag ergibt sich zu 198.666 €.

Allgemeine Informationen				Ertragssituation			
Information				Vertragsmiete		Marktmiete	
Mieter	Nutzungsart	Mietfläche [m ²]	Zuordnung	€/m ²	€/Jahr	€/m ²	€/Jahr
Leerstand	Lager	1.200	UG	0,00	0	2,75	39.600
Leerstand	Sonstige Flächen	614	EG	0,00	0	4,50	33.156
Anonym	Sonstige Flächen	275	EG	anonym	anonym	5,82	19.200
Leerstand	Büro	159	EG	0,00	0	7,50	14.310
Anonym	Sonstige Flächen	1.063	OG	anonym	anonym	7,24	92.400
Gesamt		3.311				5,00	198.666
Büro		159				7,50	14.310
Lager		1.200				2,75	39.600
Sonstige Flächen		1.952				6,18	144.756

Für die Außenstellplätze wird keine separate Marktmiete in Ansatz gebracht. Diese ist in den o.g. Mietansätzen bereits enthalten.

10.3.2 Bewirtschaftungskosten

Die **Verwaltungskosten** umfassen insbesondere die Kosten bezüglich der zur Verwaltung des Grundstücks notwendigen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung. Zudem wird der Gegenwert, der von der Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit miterfasst. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird ein pauschaler Verwaltungskostenansatz von 3% p.a. angenommen.

Instandhaltungskosten sind Kosten, welche im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung/Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten werden mit 13,50 €/m² Bürofläche, 4,00 €/m² Lagerfläche bzw. mit 7,00 €/m² Sonstige Flächen (Fitnessstudio, Spielothek, Vereinsheim) pro Jahr in Ansatz gebracht. Die Instandhaltungskosten der Außenflächen (inkl. Stellplätze) sind hier bereits inbegriffen.

Mit Blick auf die beim Eigentümer verbleibenden **Betriebskosten** wird im Rahmen der Wertermittlung ein kalkulatorischer Ansatz in Höhe von 1,0 % berücksichtigt.

Das **Mietausfallwagnis** umfasst das Risiko der Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder durch vorübergehenden Leerstand der zu vermietenden Räumlichkeiten entstehen können. Es umfasst zudem das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird das Mietausfallwagnis mit 4,0 % als marktgerecht erachtet.

In Summe betragen die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten rd. 18 % des marktüblichen Jahresrohertrags und liegen damit in einer für vorliegende Nutzung üblichen Größenordnung.

10.3.3 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Nach Anlage 1 ImmoWertV2021 ist der Modellansatz der Gesamtnutzungsdauer für Produktionsgebäude zu 40 Jahren angegeben, für Geschäftshäuser zu 60 Jahren.

Das Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes veröffentlicht seit 2000 Spannen für Gesamtnutzungsdauern, die immer dann eine Orientierungshilfe sind, wenn keine qualifizierteren Daten vorhanden sind bzw. durch die örtlichen Gutachterausschüsse nicht bekannt gegeben werden. Die mittlere Spanne der Gesamtnutzungsdauern (Stand: 01.01.2024) wird für Büro- und Geschäftshäuser von 40 bis 60 Jahren, für Lager- und Produktionshallen bzw. Industrieobjekte von 20 bis 40 Jahren ausgewiesen.

Das tatsächliche Gebäudealter zum Qualitätsstichtag beträgt 84 Jahre. Das Bewertungsobjekt erfuhr in der Zwischenzeit kleinere Modernisierungen, welche eine fiktive „Verlängerung“ der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Folge haben. Unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung seitens des Sachverständigen vorgefundenen Bausubstanz wird im Rahmen dieser Wertermittlung von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer in Höhe von 20 Jahren ausgegangen.

Unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren ergibt sich das entsprechende fiktive Baujahr zu 1984 ($2024 + 20 - 60$).

10.3.4 Liegenschaftszins

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Vgl. (§ 21 (2) ImmoWertV 2021). Durch die Wahl des Liegenschaftszinssatzes findet die Einschätzung von an der Investition in das spezifische Objekt anhaftenden Chancen und Risiken Eingang in die Bewertung. Für die Ableitung eines angemessenen Liegenschaftszinssatzes sind sowohl allgemeine Markteinflüsse (makro- und mikroökonomische Einflüsse) als auch objektspezifische Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Augsburg veröffentlicht gemäß schriftlicher Mitteilung keine Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien, die Anzahl der auswertbaren Kauffälle ist Angabe gemäß zu niedrig.

Der Gutachterausschuss für die kreisfreie Stadt Augsburg veröffentlicht für Gewerbeimmobilien (Betriebsgebäude) – bei lediglich sieben ausgewerteten Kauffällen – zum Stichtag 31.12.2023 einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 2,58% (Standardabweichung: 2,18%).

Das Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes veröffentlicht seit 2000 Spannen für Liegenschaftszinssätze, die immer dann eine Orientierungshilfe sind, wenn keine qualifizierteren Daten vorhanden sind bzw. durch die örtlichen Gutachterausschüsse nicht bekannt gegeben werden. Die Empfehlungen sind nicht aus empirisch abgeleiteten Daten errechnet, sondern stellen aktuelle Erfahrungswerte aus der praktischen Tätigkeit der Mitglieder des Fachreferats sowie weiterer Sachverständige im Immobilienverband Deutschland dar. Die mittlere Spanne der Liegenschaftszinssätze (Stand: 01.01.2024) wird für Büro- und Geschäftshäuser von 4,0% bis 8,0%, für Lager- und Produktionshallen von 4,5% bis 8,5% ausgewiesen.

Das objektspezifische Risiko ist aus Sicht des Sachverständigen als überdurchschnittlich einzuschätzen. Das Bewertungsobjekt ist zwar einerseits für die Nutzungen Fitnessstudio und Lager geeignet. Andererseits handelt es sich etwa nicht um einen typischen Standort für Büronutzung. Aufgrund des laufenden Mietvertrages mit „Anonym“ sind der Ankermieter und damit ca. 47 % des marktüblichen Jahresrohertrags noch ca. 3,5 Jahre gesichert. Ein Vermietungsrisiko besteht im Zusammenhang mit den leerstehenden Flächen in UG und EG.

Für das Bewertungsobjekt führt eine aus dem Marktgeschehen abgeleitete Netto-Rendite i.H.v. rd. 7,5 % zu einem Rohertragsvervielfältiger i. H. v. rd. 10,8 bzw. zu einem Kapitalwert von rd. 1.020 €/m² (vorl. Ertragswert in Relation zur Mietfläche exkl. Lager im UG) bzw. 650 €/m² (inkl. Lager im UG), jeweils bezogen auf den vorläufigen Ertragswert. Der Anteil des Bodenwertes am vorläufigen Ertragswert beträgt rd. 29 %. Siehe Abschnitt 12.

Auf Grundlage vorgenannter Kennziffern, der Vermietungssituation, der Objekteigenschaften, der zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Marktgegebenheiten und unter Berücksichtigung der sonstigen in Ansatz gebrachten Wertermittlungsparameter kann ein Liegenschaftszinssatz i. H. v. 5,50 % als marktübliche Verzinsung zugrunde gelegt werden.

10.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, welche nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen/Modellansätzen abweichen.

Leerstandskosten: Es ist davon auszugehen, dass ein potenzieller Erwerber eine gewisse Vermarktungszeit benötigen wird, um eine leerstehende Fläche auf marktüblichem Mietniveau zu vermieten. In dieser Zeit wird kein Mietertrag generiert. Zudem müssen Kosten, die üblicherweise auf den Mieter umgelegt werden, während der Leerstandsperiode vom Eigentümer getragen werden.

Der leerstandsbedingte Ertragsausfall wird im Rahmen der Wertermittlung – unter Bereinigung um das Mietausfallwagnis sowie Hinzurechnung von beim Eigentümer verbleibenden Betriebskosten i.H.v. pauschal 2,50 €/m² p.M. – über einen als angemessen erachteten Zeitraum für die Neuvermietung von 15 Monaten (ab Bewertungsstichtag) kapitalisiert und als negativer Sonderwert (168.046 €) in Abzug gebracht. Siehe Anlage 4.

Ausbaukostenzuschuss/Neuvermietungskosten: Bei einem Ausbaukostenzuschuss nimmt der Mieter Flächenausbauten (selbst) vor und erhält dabei finanzielle Unterstützung durch den Vermieter.

Die im Zuge der unterstellten Leerstandsvermietung vermierterseitig anfallenden Ausbaukostenzuschüsse – sachverständig sowie unter Heranziehung von Erfahrungswerten und Beachtung des marktüblichen Mietniveaus mit pauschal 200 €/m² (für Bürofläche und Spielothekfläche) angenommen – werden diskontiert in Abzug gebracht. Es ergibt sich ein Abschlag in Höhe von 145.013 €. Siehe Anlage 4.

Rückbau Mietereinbauten: In den (ehemaligen) Mietflächen der Spielothek (EG) sowie der Laserspielhalle (UG) befinden sich diverse Mietereinbauten. Aufgrund der Insolvenzsituationen der Mieter und der damit einhergehenden geringen Aussicht, dass die Mieter etwaigen Rückbauverpflichtungen nachkommen, wird aus Vorsichtsgründen ein pauschaler Kostenansatz in Höhe von 20.000 € in Abzug gebracht.

Der Wertabschlag aus den boG beträgt insgesamt 333.058 €. Siehe Anlage 4.

10.4 Berechnung

Ertragswert				
Einheit	Fläche (m²) / Einheit	Miet- einheiten n	Marktmiete (€/m²/Mon.) (€/St./Mon.)	Marktmiete p.A.
Büro	159	1	7,50 €	14.310 €
Lager	1.200	1	2,75 €	39.600 €
Sonstige Flächen	1.952	3	6,18 €	144.756 €
Jahresrohertrag (JRoE)				198.666 €
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten	als Anteil vom JRoE:	3,00%		5.960 €
Instandhaltung Büro	in €/m² Mietfl. pro Jahr:	13,50 €		2.147 €
Instandhaltung Lager	in €/m² Mietfl. pro Jahr:	4,00 €		4.800 €
Instandhaltung Sonstige Flächen	in €/m² Mietfl. pro Jahr:	7,00 €		13.664 €
Mietausfallwagnis	als Anteil vom JRoE:	4,00%		7.947 €
Betriebskosten	als Anteil vom JRoE:	1,00%		1.987 €
Gesamt			(rd. 18%)	36.504 €
Jahresreinertrag				162.162 €
Bodenwertverzinsung		LSZ:	5,50%	33.990 €
Reinertrag der baulichen Anlagen				128.172 €
Baujahr Real:	1940	GND:	60	
Baujahr Fiktiv:	1984	RND:	20	
Gebäudealter Real:	84	LSZ:	5,50%	
Gebäudealter Fiktiv:	40	RBF:	11,95	
Vorl. Ertragswert d. baul. Anlagen:	128.172 €	x	11,95	1.531.704 €
Zuzüglich Bodenwert:				618.000 €
(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert				rd. 2.150.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-333.058 €
Leerstandskosten				-168.046 €
Ausbaukostenzuschuss/Neuvermietungskosten				-145.013 €
Rückbau Mietereinbauten				-20.000 €
Ertragswert				rd. 1.820.000 €
Kennzahlen		Ergebnis	Faktor	
Vorl. Ertragswert/m²:		649 €	k.A.	
Ertragswert/m²:		550 €	k.A.	
Rohertrag/Vorl. Ertragswert:		9,24%	10,82	
Reinertrag/Vorl. Ertragswert:		7,54%	13,26	
Rohertrag/Ertragswert:		10,92%	9,16	
Reinertrag/Ertragswert:		8,91%	11,22	
Net Initial Yield:		8,01%	12,48	

11. Sachwertermittlung

11.1 Modell des Gutachterausschusses

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

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Augsburg veröffentlicht gemäß schriftlicher Mitteilung keine Sachwertfaktoren für Gewerbeimmobilien, da die Anzahl der auswertbaren Kauffälle zu niedrig ist. Aus den umliegenden Regionen/Bereichen (z.B. Augsburg Stadt) konnten ebenso keine verwendbaren Sachwertfaktoren recherchiert werden.

11.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter

11.2.1 Bruttogrundfläche

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 3.982 m² (vgl. Punkt 6.1).

11.2.2 Herstellungskosten / Außenanlagen

Herstellungskosten

Da vom zuständigen Gutachterausschuss keine Marktanpassungsfaktoren für die Nutzungsart des Wertermittlungsobjektes veröffentlicht wurden, muss nicht zwangsläufig auf die NHK 2010 abgestellt werden. Dahingehend wurde im Rahmen vorliegender Sachwertermittlung auf Kostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums zurückgegriffen.

Herstellungskosten gem. BKI	
Kostenstand BKI	Q1 2024 ²¹
Objektart	Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise, einfacher bis mittlerer Standard
Herstellungskosten	1.147 – 3.686 €/m ² , i. M. 2.035 €/m ² BGF (KG 300+400)
Baunebenkosten	17,8 % – 21,8 %, i. M. 19,8 %
Regionalfaktor	1,075 (Region Augsburg)
Herstellungskosten angepasst	1.455 – 4.676 €/m ² , i. M. 2.581 €/m ² BGF
Außenanlagen	3,5 % – 11,1 %, i. M. 6,5 %

In vorliegendem Fall werden die Herstellungskosten mit pauschal 1.500 €/m² BGF in Ansatz gebracht.

Außenanlagen

Die Außenanlagen – als durchschnittliche Anlagen zu klassifizieren – finden mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 5 % des Sachwertes der baulichen Anlagen Eingang in die Wertermittlung.

11.2.3 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Siehe Abschnitt 10.3.3

11.2.4 Marktanpassung

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Preisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte, vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen

²¹ Auf eine Anpassung mittels Baupreisindex wird in vorliegendem Fall verzichtet.

Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren, siehe § 7 (1) S. 3 ImmoWertV 2021.

Seitens des lokalen Gutachterausschusses werden für Gewerbeimmobilien keine Sachwertfaktoren abgeleitet/veröffentlicht. Vor dem Hintergrund der Anwendung des Sachwertverfahrens lediglich zu Plausibilisierungszwecken wird auf eine Marktanpassung verzichtet. Das Sachwertverfahren wird nur bis zum vorläufigen Sachwert durchgeführt.

11.3 Berechnung

Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen

Herstellungskosten je m² BGF:	1.500 €/m² BGF
3.982 m² BGF x 1.500 €/m² BGF =	5.973.000 €

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Abzgl. Alterswertminderung

Reales Baujahr:	1940	
Fiktives Baujahr:	1984	
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre	
Restnutzungsdauer nach sachverst. Einschätzung:	20 Jahre	
Fiktives Alter:	40 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor: 0,33; Alterswertminderung (linear):	67%	-3.982.000 €

Sachwert der baulichen Anlagen **1.991.000 €**

Sachwert der baulichen Außenanlagen

in % des Sachwerts der baulichen Anlagen 5,0% **99.550 €**

Bodenwert, rd.:	618.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen:	1.991.000 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen:	99.550 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks, rd.:	2.710.000 €

Marktanpassung

Entfällt.

12. Würdigung

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Landkreises Augsburg werden typische Kaufpreisspannen für Gewerbeobjekte angegeben, welche sich auf die Jahre 2021/22 beziehen. Für Gewerbe- und Industrieobjekte liegt die typische Kaufpreisspanne (mittlere 50% aller Werte bei insg. 30 Kauffällen) zwischen 504.000 € und 2.092.000 € (typ. Grundstücksgrößen: 1.425 m² - 6.004 m²), für Lagerobjekte zwischen 250.000 € und 2.125.000 € (typ. Grundstücksgrößen: 875 m² - 4.996 m²).

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für den Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg werden Ertragsfaktoren veröffentlicht. Für Betriebsgebäude (tats. Baujahr i.M. 1984, NF i.M. 1.102 m², Anzahl: 7) im Stadtgebiet wird der Ertragsfaktor (KP/RoE) im Median zu 16,93-fach (Min 8,60, 1 Q. 11,68, 3 Q. 25,4, Max 28,76), für Bürogebäude (tats. Baujahr i.M. 1972, Anzahl: 2) im Median zu 15,45-fach ausgewiesen.

Gemäß Gewerbemarktbericht der IHK Schwaben wurden Produktions-/Lager-/Logistikimmobilien im Landkreis Augsburg in den Jahren 2014 bis 2018 zu Gebäudefaktoren zwischen 872 €/m² und 1.392 €/m² (Stand: 2019) gehandelt.

Auf diversen Online-Portalen (Immobilienscout24.de, Immowelt.de, Immonet.de etc.) werden nur partiell vergleichbare Gewerbeimmobilien (rd. 1.300 m² - rd. 4.400 m² Nutzfläche) in der weiteren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes zwischen 1.228 €/m² und 1.702 €/m² (2.150.000 € - 5.440.000 €) zum Kauf angeboten. Die angebotenen Immobilien unterscheiden sich vom Wertermittlungsobjekt, da es sich um Gebäude jüngeren Baujahres sowie höherwertiger Ausstattung handelt. Aufgrund dieser Abweichungen sind die inserierten Angebote nicht als direkt vergleichbare Marktindikatoren heranzuziehen.

Gemäß der Studie „Bewertung von Industrieimmobilien“ der HypZert Fachgruppe Industrie (Stand Januar 2023) der HypZert GmbH wird für Produktionsimmobilien in „Ballungsräumen bzw. im Umland von A-Städten bzw. in hochpreisigen Regionen im Südwesten mit Bodenwerten zwischen 50 €/m² und 300 €/m²“ eine Spanne an Rotertragsfaktoren zwischen 9,0fach und 20,5fach (Schwerpunkt zwischen 10,5fach und 16,5fach) ausgewiesen. Dabei liegen die Mieten zwischen 3,00 €/m² und 7,00 €/m². Die Gebäudefaktoren befinden sich schwerpunktmäßig zwischen 400 €/m² und 1.200 €/m² bei Liegenschaftszinssätzen schwerpunktmäßig zwischen 4,0% und 7,3% sowie bei Nettoerträgen schwerpunktmäßig zwischen 4,9% und 8,0%.

Gemäß A³ Immobilienmarktreport 2023/24 der Regio Augsburg Wirtschaft GmbH unter Bezug auf Bulwiengesa beläuft sich die Spitzennettoanfangsrendite für Geschäftsimmobilien im Raum Augsburg auf 5,0%.

Das Ertragswertverfahren dient im Rahmen vorliegender Wertermittlung der Ableitung des Verkehrswertes. Der ermittelte vorläufige Ertragswert liegt bei 2.150.000 €, was einem Kapitalwert von rd. 1.020 €/m² (vorl. Ertragswert in Relation zur Mietfläche exkl. Lager im UG) bzw. 650 €/m² (inkl. Lager im UG), einem Rotertragsvervielfältiger von rd. 10,8-fach und einem Reinertragsvervielfältiger von 13,3-fach entspricht. Der Ertragswert (1.820.000 €) resultiert in einer Nettoanfangsrendite von rd. 8,0%.

Der vorläufige Sachwert (2.710.000 €) liegt ca. 26% oberhalb des vorläufigen Ertragswertes, was vor dem Hintergrund der Charaktereigenschaften des Wertermittlungsobjektes (moderates Mietniveau) und der zum Wertermittlungstichtag vorherrschenden Marktsituation (Käufermarkt – nur im vorläufigen Ertragswert, nicht jedoch im vorläufigen Sachwert berücksichtigt) plausibel erscheint.

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

13. Verkehrswert

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

Bei der zu bewertenden Liegenschaft leitet sich der Verkehrswert aus dem Ertragswert ab. Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungstichtag beträgt der ermittelte Verkehrswert:

1.820.000 €

(in Worten: Euro eine Million achthundertzwanzigtausend)



Aschaffenburg, den 10.02.2025

Maximilian Zöllner MRICS

14. Literaturverzeichnis

Bienert/Wagner (2018):	Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden. 2. Auflage. Springer Gabler Verlag.
BKI (2023):	Statistische Kostenkennwerte Altbau 2023
Bobka Hrsg. (2024):	Spezialimmobilien von A bis Z. 4. Auflage. Reguvis Verlag.
Kleiber (2020):	Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2020. GuG-Sachverständigenkalender. Köln: Wolters Kluwer Verlag.
Kleiber (2023):	Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag.
Kröll/Hausmann/Rolf (2015):	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5. Auflage. Köln: Werner Verlag.
Renner/Sohni (2012):	Ross-Brachmann. Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien. 30. Auflage. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.
Sandner/Weber (2007):	Lexikon der Immobilienbewertung A-Z. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
Simon/Reinhold/Simon/Gilich (2011):	Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung. 6. Auflage. Werner Verlag.
Sommer/Kröll (2010):	Lehrbuch zur Immobilienbewertung. 3. Auflage. Düsseldorf: Luchterhand Verlag.
Stumpe/Tillmann (2014):	Versteigerung und Wertermittlung. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (2020):	Baukosten 2020/21. Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung. 24. Auflage. Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen.
Tillmann/Kleiber (2014):	Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
Zöller (2020):	Bauschäden in Beispielen. 1. Auflage. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.

Anlage 1: **Fotos des Wertermittlungsobjektes**

Ansicht Nord-Ost mit anliegender
Straße



Ansicht Nord-Ost
Eingang Büroeinheit



Ansicht Nord



Ansicht Nordwest

Haupteingang Fitnessstudio



Ansicht West

*Rampe in das UG / Zugang ehem.
Laserspielanlage*



Ansicht Südwest mit Zufahrt

Eingang ehem. Spielothek



Freiflächen/Stellplätze

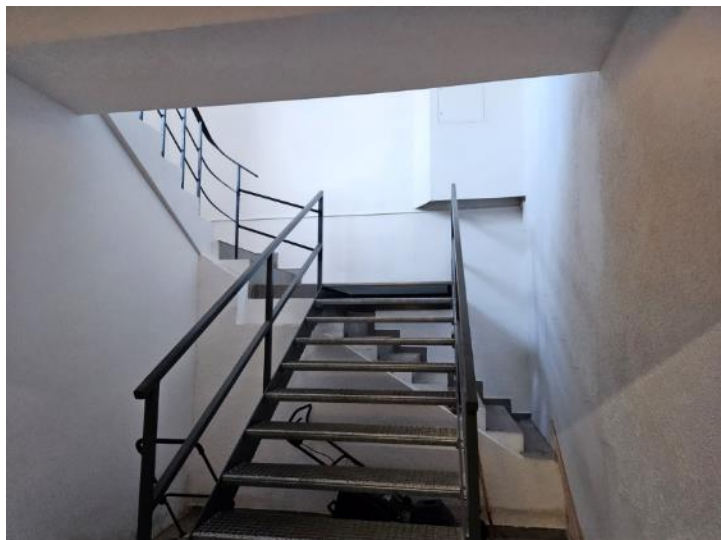


Ansicht Süd

Eingang Vereinsheim



Treppenhaus Nordostbereich-
exemplarisch



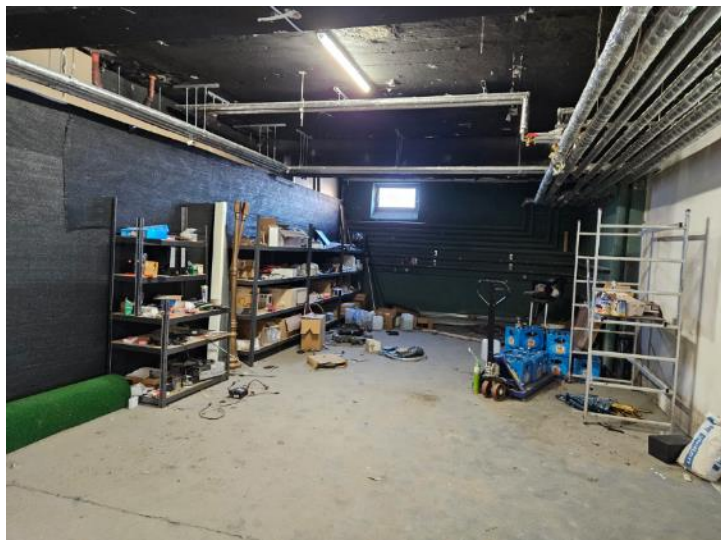
Heizungsanlage (UG)



Zugangsbereich über Rampe
(Ostseite) in das UG



Fläche ehem. Laserspielanlage
(UG) - exemplarisch



Fläche ehem. Laserspielanlage
(UG) - exemplarisch



Fläche ehem. Laserspielanlage
(UG) - exemplarisch

Anonym

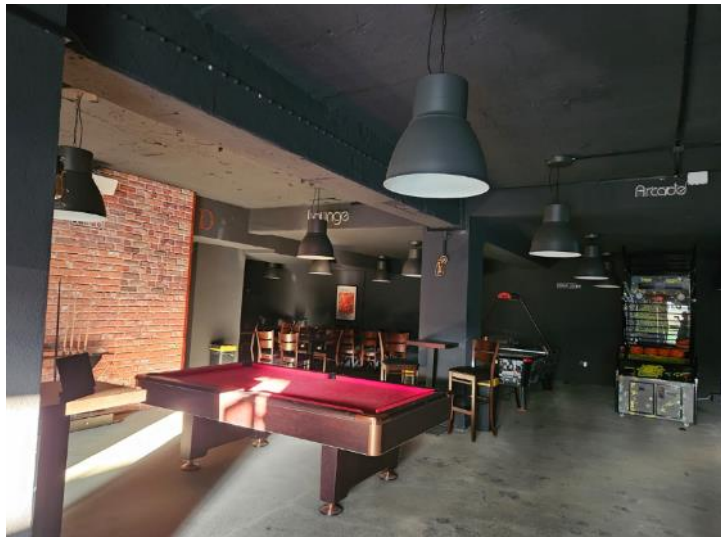
Fläche ehem. Laserspielanlage
(UG) - exemplarisch

Anonym

Fläche ehem. Laserspielanlage
(UG) - exemplarisch



Fläche ehem. Laserspielanlage
(UG) - exemplarisch



Fläche ehem. Spielothek (EG) -
exemplarisch



Fläche ehem. Spielothek (EG) -
exemplarisch

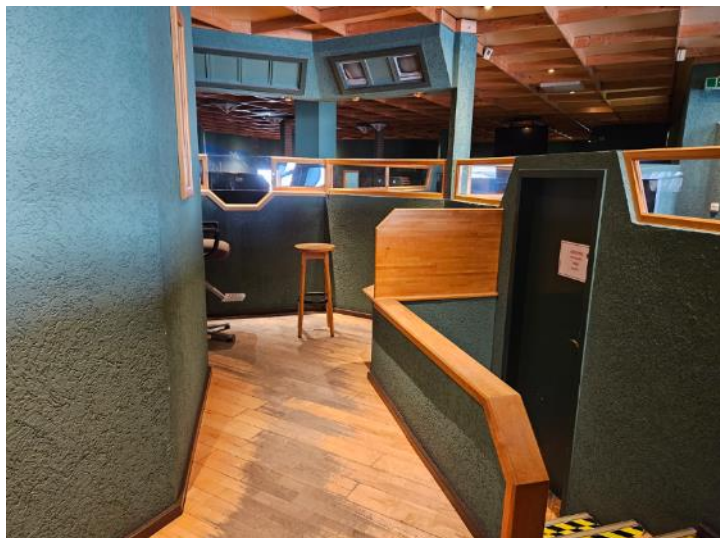


Fläche ehem. Spielothek (EG) -
exemplarisch



Fläche ehem. Spielothek (EG) -
exemplarisch

Tlw. umfangreiche Mietereinbauten



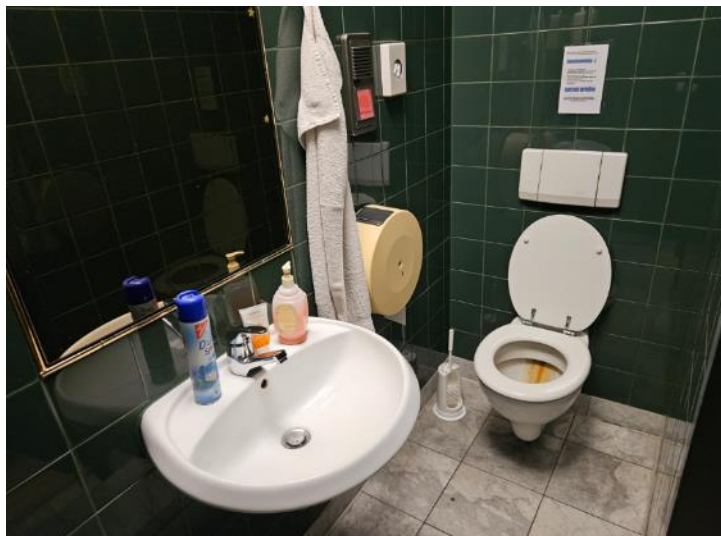
Fläche ehem. Spielothek (EG) –
exemplarisch



Sanitärbereiche ehem. Spielothek
(EG) – exemplarisch



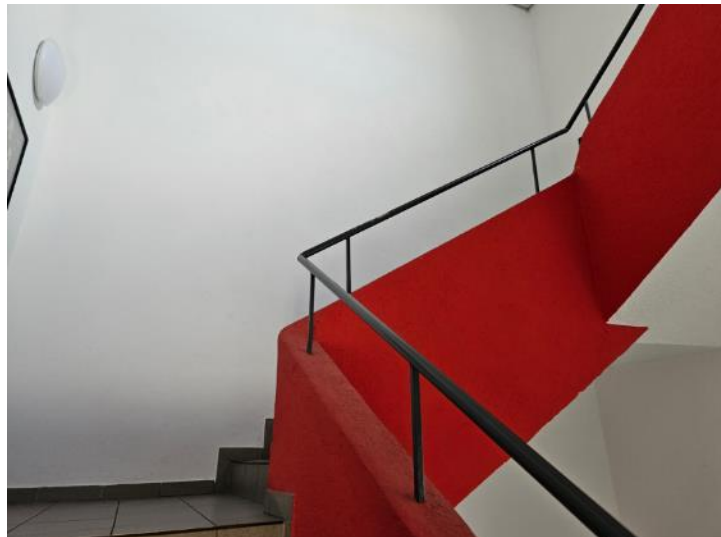
Sanitärbereiche ehem. Spielothek
(EG) – exemplarisch



Eingangsbereich Fitnessstudio
(EG)



Treppenhaus zum Fitnessstudio
(EG/OG)



Empfangsbereich Fitnessstudio
(OG)

Anonym

Umkleide Fitnessstudio (OG) -
exemplarisch

Anonym

Sanitärbereich Fitnessstudio (OG) -
exemplarisch

Anonym

Solariumsbereich Fitnessstudio
(OG) - exemplarisch

Anonym

Trainingsbereich Fitnessstudio
(OG) - exemplarisch

Anonym

Trainingsbereich Fitnessstudio
(OG) - exemplarisch

Anonym

Fläche Vereinsheim (EG) -
exemplarisch

Anonym

Fläche Vereinsheim (EG) -
exemplarisch

Anonym

Fläche Vereinsheim (EG) -
exemplarisch

Anonym

Fläche Vereinsheim (EG) -
exemplarisch

Anonym

Sanitärbereich Vereinsheim (EG) -
exemplarisch

Anonym

Büroeinheit (EG) - exemplarisch

Anonym

Büroeinheit (EG) - exemplarisch

Anonym

Büroeinheit (EG) - exemplarisch

Anonym

Büroeinheit (EG) - exemplarisch

Anonym

Sanitärbereich Büroeinheit (EG) -
exemplarisch

Anonym

Büroeinheit (EG) - exemplarisch

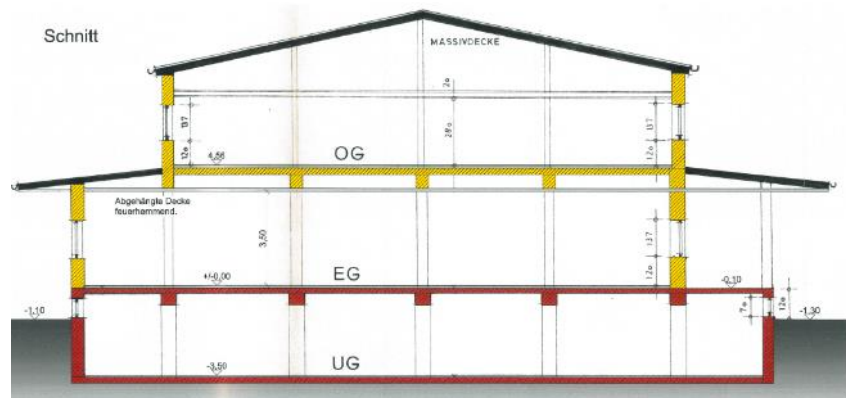
Anonym

Überdachter Terrassenbereich
Büroeinheit (EG) - exemplarisch

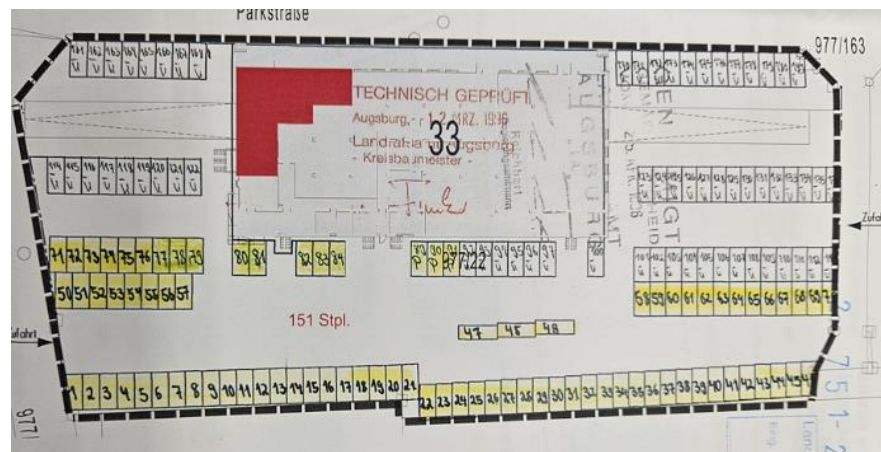


Anlage 2: **Schnitt, Grundrisse und Ansichten**

Schnitt

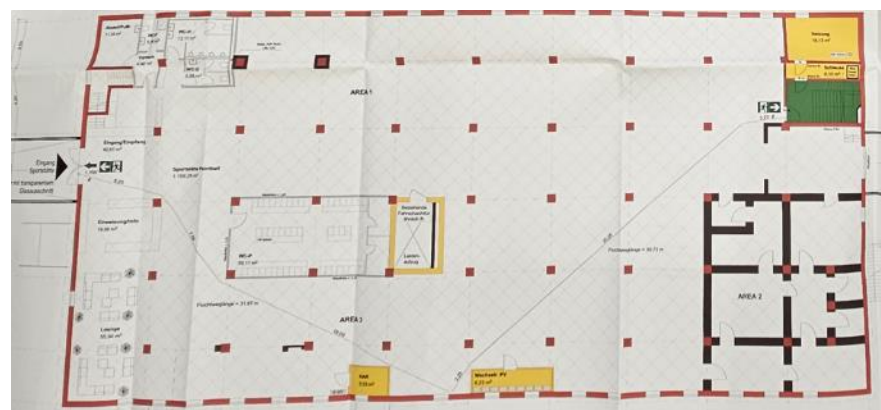


Freiflächenplan



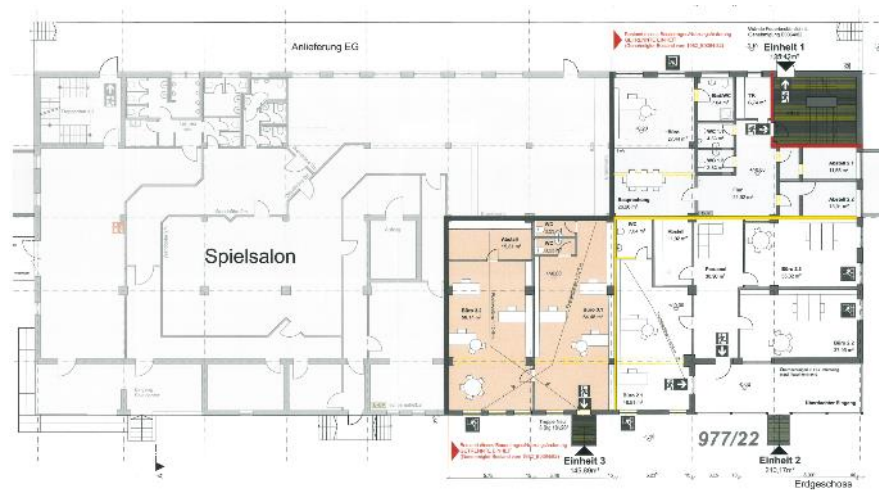
Grundriss UG

(gem. Nutzungsänderung
 UG)



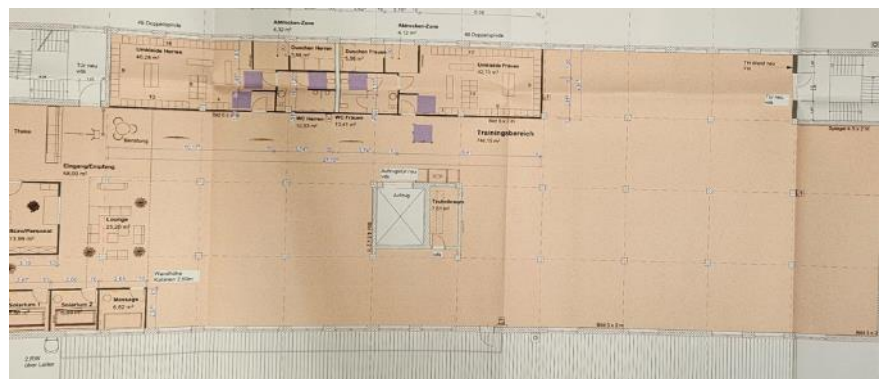
Grundriss EG

(gem. Nutzungsänderung
der Gastronomiefläche im
EG in drei Büroeinheiten)

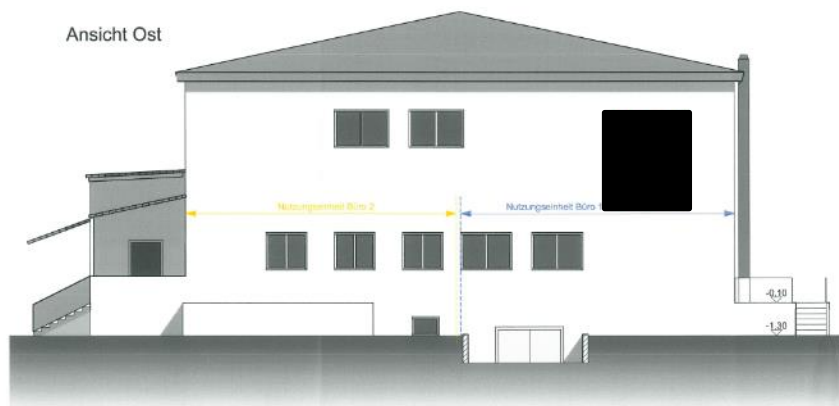


Grundriss OG

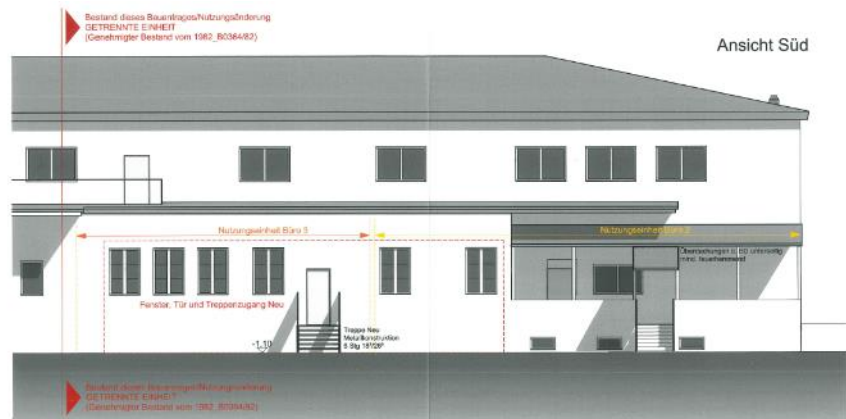
(gem. Nutzungsänderung
EG + OG zum Sportstudio)



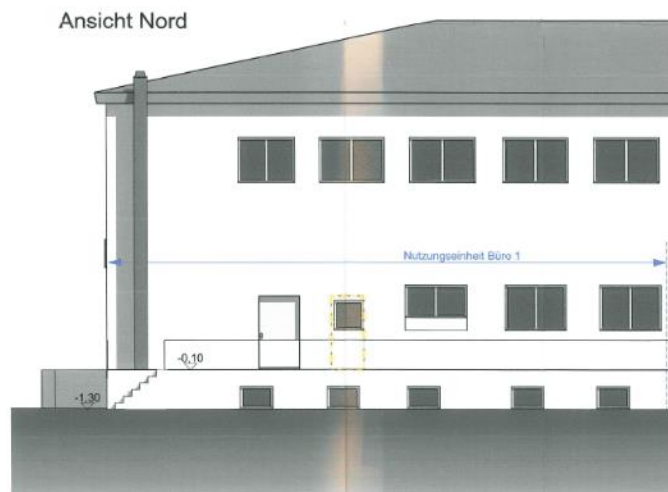
Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht Nord



Anlage 3: Nutzflächenaufstellung

Nutzflächenberechnung					
Geschoss	Code	Raumkategorie	Raumname	Einheitenname	Berechnete Fläche
-1. Geschoss					
	8a HNF	Hauptnutzfläche	Sportstätte	Bestand_B0031/96	1.278,49
1					1.278,49 m²
EG					
	7 NUF	Sonstige Nutzungen	ASR 01	Sportstudio_neu	53,30
	7 NUF	Sonstige Nutzungen	ASR 02	Spielcenter_Bestand	26,10
	7 NUF	Sonstige Nutzungen	ASR 03	Spielcenter_Bestand	58,40
	7 NUF	Sonstige Nutzungen	ASR 04	Vergnügungsstätte_Bestand	3,43
	7 NUF	Sonstige Nutzungen	Aufsicht	Spielcenter_Bestand	33,83
	7 NUF	Sonstige Nutzungen	WC Behinderte	Spielcenter_Bestand	11,36
6					186,42 m²
	8a HNF	Hauptnutzfläche	Aufenthalt Personal	Spielcenter_Bestand	16,41
	8a HNF	Hauptnutzfläche	Büro	Vergnügungsstätte_Bestand	36,49
	8c VF	Verkehrsfläche	Flur 02	Vergnügungsstätte_Bestand	35,02
	8a HNF	Hauptnutzfläche	Gaststätte	Vergnügungsstätte_Bestand	321,59
	8a HNF	Hauptnutzfläche	Spisalon 01	Spielcenter_Bestand	105,21
	8a HNF	Hauptnutzfläche	Spisalon 02	Spielcenter_Bestand	150,07
	8a HNF	Hauptnutzfläche	WC Damen	Vergnügungsstätte_Bestand	21,65
	8a HNF	Hauptnutzfläche	WC Herren	Vergnügungsstätte_Bestand	25,92
8					712,36 m²
	8c VF	Verkehrsfläche	EG Eingang Sportstudio	Sportstudio_neu	70,87
	8c VF	Verkehrsfläche	Flur 01	Spielcenter_Bestand	34,72
	8c VF	Verkehrsfläche	Foyer	Spielcenter_Bestand	78,11
3					183,70 m²

1. OG

8a HNF	Hauptnutzfläche	Abtrocken-Zone	Sportstudio_neu	4,12
8a HNF	Hauptnutzfläche	Abtrocken-Zone	Sportstudio_neu	4,32
8a HNF	Hauptnutzfläche	Büro/Personal	Sportstudio_neu	13,99
8a HNF	Hauptnutzfläche	Duschen Frauen	Sportstudio_neu	5,56
8a HNF	Hauptnutzfläche	Duschen Herren	Sportstudio_neu	5,68
8a HNF	Hauptnutzfläche	Lounge	Sportstudio_neu	25,28
8a HNF	Hauptnutzfläche	Massage	Sportstudio_neu	6,82
8a HNF	Hauptnutzfläche	Solarium 1	Sportstudio_neu	6,88
8a HNF	Hauptnutzfläche	Solarium 2	Sportstudio_neu	6,69
8a HNF	Hauptnutzfläche	Trainingsbereich	Sportstudio_neu	746,15
8a HNF	Hauptnutzfläche	Umkleide Frauen	Sportstudio_neu	42,73
8a HNF	Hauptnutzfläche	Umkleide Herren	Sportstudio_neu	46,28
8a HNF	Hauptnutzfläche	WC Frauen	Sportstudio_neu	10,41
8a HNF	Hauptnutzfläche	WC Herren	Sportstudio_neu	10,53
14				935,44 m²
8b TF	Technikfläche	Technikraum	Sportstudio_neu	7,61
1				7,61 m²
8c VF	Verkehrsfläche	Eingang/Empfang	Sportstudio_neu	58,00
1				58,00 m²
34				3.362,02 m²

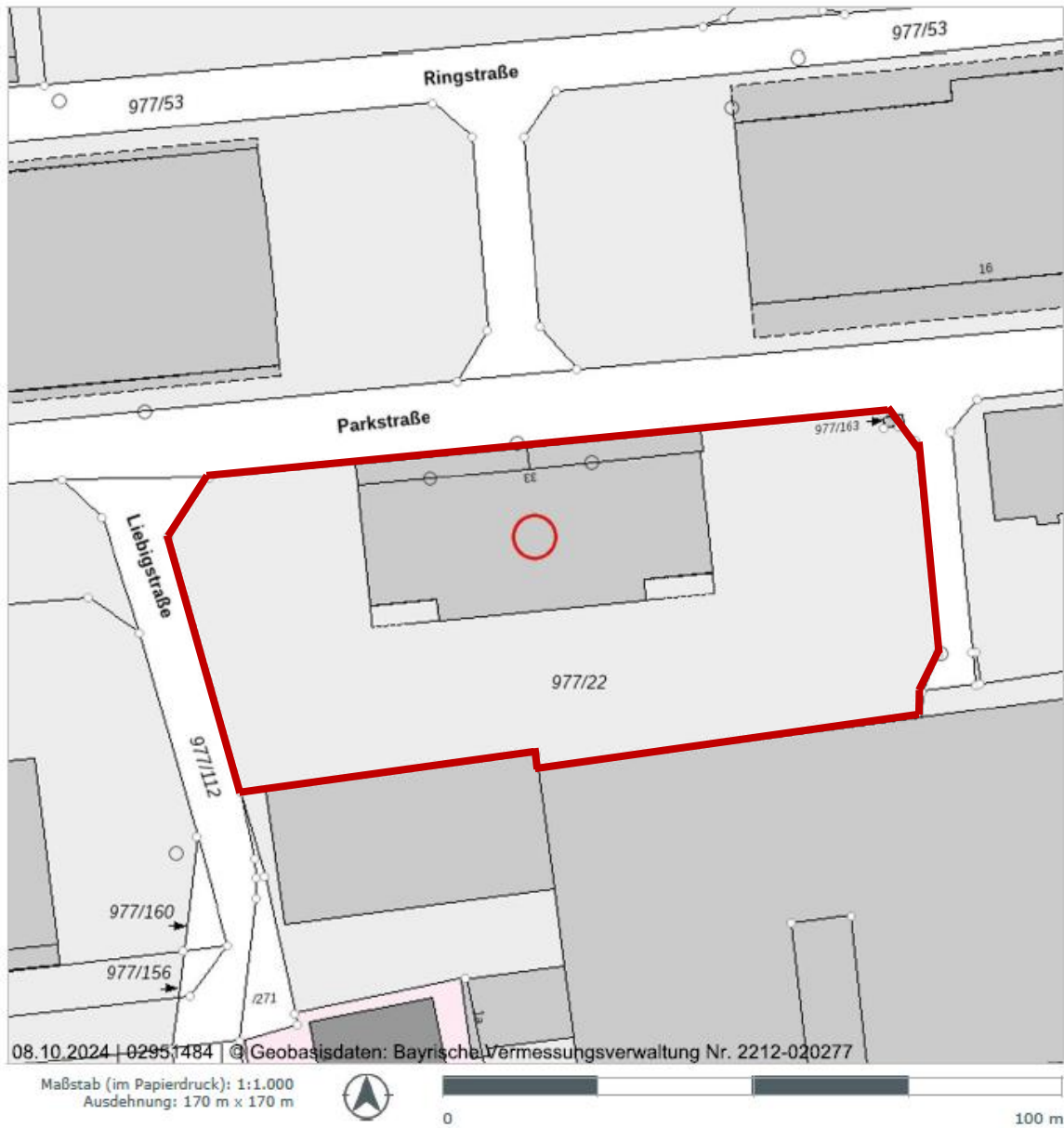
Anlage 4: Mietaufstellung / Sonderwerte

Allgemeine Informationen				Ertragssituation		Vertragslaufzeiten		Sonderwerte					
Information				Vertragsmiete		Marktmiete		Laufzeit					
Mieter	Nutzungsart	Mietfläche [m²]	Zuordnung	€/m²	€/Jahr	€/m²	€/Jahr	RLZ (Jahre)	MV-Ende	Barwert Over/Underrent	Barwert Leerstand	Barwert TIs	Barwert Mietfreie Zeit
Leerstand	Lager	1.200	UG	0,00	0	2,75	39.600	0,00		0	-87.118	0	0
Leerstand	Sonstige Flächen	614	EG	0,00	0	4,50	33.156	0,00		0	-59.144	-115.185	0
Anonym	Sonstige Flächen	275	EG	anonym	anonym	5,82	19.200	8,84	31.08.2033	0	0	0	0
Leerstand	Büro	159	EG	0,00	0	7,50	14.310	0,00		0	-21.784	-29.828	0
Anonym	Sonstige Flächen	1.063	OG	anonym	anonym	7,24	92.400	3,42	31.03.2028	0	0	0	0
Gesamt		3.311				5,00	198.666			0	-168.046	-145.013	0
Büro		159				7,50	14.310	0,00		0	-21.784	-29.828	0
Lager		1.200				2,75	39.600	0,00		0	-87.118	0	0
Sonstige Flächen		1.952				6,18	144.756	4,09		0	-59.144	-115.185	0

Anlage 5: Liegenschaftskarte

Flurkarte Bayern

86462 Langweid a. Lech, Parkstr. 33



Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstücksdaten

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

Datenquelle

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

Anlage 6: **Lageeinschätzung – IndustrialPort**

Anonym

Anlage 7: **Hochwasser-/Starkregengefährdung**

Anonym

Anonym

Anlage 8: **Nebenfragen**

Frage: Sind Mieter / Pächter vorhanden?

Anonym

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Das Bewertungsobjekt ist nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt, eine WEG-Verwaltung existiert nicht.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Sowohl bei dem Fitnessstudio als auch bei der Laserspielanlage (Insolvenzantrag gestellt) und der Spielothek (Insolvenzverfahren eröffnet) handelt es sich um gewerbliche Nutzungen.

Frage: Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Die auf dem Dach und Vordach montierte Photovoltaik-Anlage samt technischer Einrichtung (z.B. Zähler, Wechselrichter) befindet sich gemäß vorliegenden Informationen nicht im Eigentum des Grundstückseigentümers und wurde dahingehend nicht mitgeschätzt.

Im Zusammenhang mit dem Wertermittlungsobjekt ist dem Sachverständigen kein zu schätzendes Zubehör bekannt.

Frage: Besteht eine Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG?

Es liegt keine Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG vor.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

Frage: Besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten?

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Referat 96 – Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Sachverständige) vom 19.11.2024 ist das bewertungsgegenständliche Grundstück nicht im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem erfasst.

Frage: Wer ist die/der zuständige Kaminkehrer/in?

Thomas Bergmüller
86157 Augsburg
Brunnenbachstraße 17
Tel.: 0821/8003760

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Gemäß Eindruck im Rahmen des Ortstermins entspricht die tatsächliche Aufteilung der Flächen nicht der mit Bescheid vom 24.01.2022 genehmigten Nutzungsänderung. Dementsprechend wurden im östlichen Teil des Erdgeschosses drei Büroeinheiten mit jeweils separaten Eingängen genehmigt. Augenscheinlich existieren aktuell nur zwei Einheiten (159 m² leerstehendes Büro und 275 m² Vereinsheim). Gemäß vorliegendem Kenntnisstand wurde bislang keine Nutzungsänderung für die Nutzung als Vereinsheim beantragt/genehmigt.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Ein Energieausweis liegt nicht vor.