

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB für das mit einem Zweifamilienhaus
bebaute Grundstück in 86830 Schwabmünchen, Bahnhofstraße 23, Flurstück 1769,
Gemarkung Schwabmünchen; AZ: K 76/23



VERKEHRSWERT / MARKTWERT

660.000 €

Auftraggeber: Amtsgericht Augsburg, Vollstreckungsgericht
Am Alten Einlaß 1, 86150 Augsburg
Objekt: Zweifamilienhaus
Straße: Bahnhofstraße 23
Ort: 86830 Schwabmünchen
Wertermittlungstichtag: 15.10.2024



Bewertungsannahmen / Hinweise

1. Ein Zutritt zum Grundstück war beim angesetzten Ortstermin am 15.10.2024 nicht möglich. Das Bewertungsobjekt konnte daher lediglich straßenseitig von außen besichtigt werden. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung sowie den fehlenden Bauplanunterlagen (siehe hierzu Nr. 2) konnte die Objektart nicht zweifelsfrei festgestellt werden. Gemäß dem äußeren Erscheinungsbild sowie den Außenmaßen des Gebäudes wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt als Zweifamilienhaus konzipiert ist, was bei der nachfolgenden Wertermittlung entsprechend unterstellt wurde. Weiterhin können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussagen zu den vorhandenen Ausstattungsmerkmalen sowie zum Erhaltungszustand der Innenausstattung getroffen werden. Bei der nachfolgenden Wertermittlung werden ein durchschnittlicher, weitgehend zeitgemäßer Ausstattungsstandard sowie ein durchschnittlicher Erhaltungszustand angenommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Abweichungen zum tatsächlichen Bestand vorliegen können.
2. Dem Unterzeichner wurden von den Parteien keine Bauplanunterlagen zur Verfügung gestellt. Gemäß Auskunft der Bauverwaltung Schwabmünchen liegen dieser ebenfalls keine das Bewertungsobjekt betreffenden Bauunterlagen vor. Eine Recherche beim Staatsarchiv Augsburg kam zu dem Ergebnis, dass das Bewertungsobjekt vor dem Jahr 1900 errichtet wurde und diesem zu Baujahren vor 1900 ebenfalls keine Bauplanunterlagen vorliegen. Aufgrund der fehlenden Bauplanunterlagen hatte die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) des Bewertungsobjektes anhand der digitalen Flurkarte des Bayern-Atlas zu erfolgen. Die Wohnfläche wurde mittels marktüblicher Verhältnisfaktoren ebenfalls überschlägig ermittelt. Die der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde liegenden Flächenangaben können daher von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.
3. Informationen zu mietvertraglichen Vereinbarungen wurden dem Unterzeichner nicht zur Verfügung gestellt. Bei der nachfolgenden Wertermittlung wurde unterstellt, dass das Grundstück samt baulicher Anlagen zum maßgeblichen Wertermittlungstichtag vollständig eigengenutzt wird.
4. Gemäß amtlicher Flurkarte (siehe Anlage 3) überbaut die im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze errichtete Doppelgarage das angrenzende Grundstück Flurstück 1799/77 um ca. 5 m². Informationen bezüglich einer Überbaurente liegen nicht vor. Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird unterstellt, dass aus der Überbausituation kein nennenswerter Werteeinfluss resultiert.



Zusammenfassung

Objektart	Zweifamilienhaus	Straße	Bahnhofstraße 23
Nutzung	eigengenutzt	PLZ / Ort	86830 Schwabmünchen
Grundbuchangaben	Amtsgericht: Augsburg	Katasterangaben	Gemarkung:
	Band: 181		Schwabmünchen
	Blatt-Nr.: 6477		Flst.: 1769
Wertermittlungstichtag	15.10.2024	Grundstücksgröße	685 m²
Qualitätstichtag	15.10.2024	Ursprungsbaujahr	vmtl. Ende 19. Jahrhundert
Tag der Ortsbesichtigung	15.10.2024	Tatsächliches Baualter	> 100 Jahre
Bruttogrundfläche ca.	308 m²	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wohnfläche ca.	185 m²	Restnutzungsdauer	40 Jahre

Ergebnisse zum Wertermittlungstichtag 15.10.2024

Bodenwert	460.000 €
Sachwert	660.000 €
VERKEHRSWERT	660.000 €

Vergleichsparameter

EUR/m² WF rd.	3.570 €/m²
---------------	------------

Vergleichsparameter ohne BOG

EUR/m² WF rd.	3.754 €/m²
---------------	------------



INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	7
1.1	Spezifische Bewertungsangaben	7
1.1.1	Auftraggeber	7
1.1.2	Bewertungsobjekt	7
1.1.3	Bewertungsanlass	7
1.1.4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.....	7
1.1.5	Zusammenfassung des Beweisbeschlusses	7
1.1.6	Verfasser des Gutachtens	7
1.1.7	Interessenskonflikte	8
1.1.8	Objektbegehung	8
1.2	Unterlagen.....	9
1.2.1	Unterlagen der Parteien.....	9
1.2.2	Eigene Recherchen	9
1.3	Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen	9
1.4	Abgrenzung des Auftrags	10
1.5	Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung	11
1.6	Sprachgebrauch in diesem Gutachten	11
2	GRUNDBUCH.....	12
2.1	Allgemein	12
2.2	Lasten und Beschränkungen	13
3	GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG.....	14
3.1	Beschreibung der Lage.....	14
3.1.1	Makrolage	14
3.1.2	Mikrolage	14
3.2	Grundstück.....	15
3.2.1	Beschreibung.....	15
3.2.2	Erschließung	15
3.2.3	Entwicklungszustand	16
3.2.4	Baugrund	16
3.2.5	Altlasten	16
3.2.6	Grund- und Oberflächenwasser	17
3.2.7	Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	17
3.2.8	Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung	17
3.2.9	Bergbau	17
3.3	Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums	17
3.3.1	Flächennutzungsplan.....	17
3.3.2	Bebauungsplan	17
3.3.3	Denkmalschutz / Bodendenkmal	18
3.3.4	Baulasten	18
4	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	19
4.1	Bauliche Anlagen	19
4.2	Nutzungssituation	19
4.3	Gesamt- und Restnutzungsdauer	19



4.4	Baubeschreibung	21
4.5	Außenanlagen und Nebengebäude	22
4.6	Baumängel/ Bauschäden	22
4.7	Energetische Betrachtung / Nachhaltigkeitsaspekte	23
4.8	Funktionalität	23
4.9	Beurteilung der baulichen Anlagen	23
5	FLÄCHENBERECHNUNGEN	24
5.1	Bruttogrundfläche	24
5.2	Wertrelevante Geschossflächenzahl	24
5.3	Mietflächen	24
6	WERTERMITTLUNG	26
6.1	Wertermittlungsverfahren	26
6.1.1	Vorbemerkung	26
6.1.2	Verfahrenswahl	26
6.2	Bodenwertermittlung	27
6.2.1	Vorbemerkung	27
6.2.2	Bodenrichtwert	27
6.2.3	Anpassungen	28
6.2.4	Bodenwertberechnung	29
6.3	Sachwertverfahren	30
6.3.1	Beschreibung des Verfahrens	30
6.3.2	Herstellungskosten	30
6.3.3	Alterswertminderungsfaktor	32
6.3.4	Bauliche Außenanlagen/ sonstige Anlagen	32
6.3.5	Allgemeine Marktanpassung (Sachwertfaktor)	33
6.3.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
6.3.7	Ergebnis der Sachwertermittlung	35
7	VERKEHRSWERT	36
 ANLAGEN		
Anlage 1 Übersichtskarte		38
Anlage 2 Umfeldplan		39
Anlage 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster		40
Anlage 4 Fotodokumentation		41



ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AWF	Alterswertminderungsfaktor
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
BKI	Baukosteninformationszentrum
BOG	Besonderes objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
DG	Dachgeschoss
DIN	Deutsches Institut für Normung
ebf	Erschließungsbeitragsfrei
Ebpf.	Erschließungsbeitragspflichtig
EG	Erdgeschoss
Flst.	Flurstück
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
K. A.	Keine Angabe
KAG	Kommunalabgabengesetz
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
LSZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RND	Restnutzungsdauer
UG	Untergeschoss
WF	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	Wohnflächenverordnung
WST	Wertermittlungstichtag



1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Spezifische Bewertungsangaben

1.1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht
Am Alten Einlaß 1
86150 Augsburg

Der Auftrag wurde am 13.09.2024 erteilt.

1.1.2 Bewertungsobjekt

Zweifamilienhaus (Flurstück 1769, Gemarkung Schwabmünchen)
Bahnhofstraße 23
86830 Schwabmünchen

1.1.3 Bewertungsanlass

Verkehrswertgutachten i. S. d. § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung¹.

Amtsgericht Augsburg
Aktenzeichen: K 76/23

1.1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag² ist für diese Wertermittlung der 15.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung). Der Qualitätsstichtag³ entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

1.1.5 Zusammenfassung des Beweisbeschlusses

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

1.1.6 Verfasser des Gutachtens

Dipl.-SV (DIA) Thomas Mascha, MRICS, HypZert F, von der IHK Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

¹ 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

² Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

³ Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV) und entspricht i. d. R. dem Wertermittlungsstichtag.



1.1.7 Interessenskonflikte

Vor Auftragsannahme wurde intern eine Überprüfung zu gegebenenfalls bestehenden Interessenskonflikten, z. B. in Form von persönlichen Verhältnissen des Sachverständigen zu Auftraggebern, anderen beteiligten Personen oder aus einer Verbindung zum Bewertungsobjekt, durchgeführt. Demnach ergaben sich keine Interessenskonflikte.

1.1.8 Objektbegehung

Die Objektbesichtigung wurde am 15.10.2024 durch den Unterzeichner ohne die Teilnahme weiterer Personen durchgeführt. **Hierbei konnte das Bewertungsobjekt lediglich im Rahmen einer Außenbesichtigung vom Straßenraum besichtigt werden. Das Grundstück war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich.** Ergänzend wird auf die Ausführungen auf Seite 2 des Gutachtens verwiesen.



1.2 Unterlagen

1.2.1 Unterlagen der Parteien

Dem Gutachter wurden von den Parteien keine Unterlagen zur Gutachtenerstellung vorgelegt.

1.2.2 Eigene Recherchen

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte von der örtlichen Gemeinde/Stadt, dem Landkreis bzw. dem Gutachterausschuss eingeholt:

Auskunft	Datum
Grundbuchauszug	02.12.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	10.01.2025
Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	18.09.2024
Altlasten	18.09.2024
Erschließungssituation	18.09.2024/09.01.2025
Grund- und Oberflächenwasserprobleme	18.09.2024
Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	18.09.2024
Sanierungs-, Modernisierungs- undhaltungssatzung	18.09.2024
Bodenrichtwertkarte	01.01.2024
Grundstücksmarktbericht	01.01.2024
Online-Auskunft aus dem Geoportal Bayern (Bayern Atlas) zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie zum Denkmalschutz	18.09.2024

1.3 Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen

Nachfolgend sind die maßgeblichen Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen in der jeweils aktuellsten bzw. für die Wertermittlung relevanten Fassung aufgeführt.

II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
DIN 276	Kosten im Hochbau
DIN 277	Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau (Fassung 2005)
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GEIG	Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KSG	Klimaschutzgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien 2006
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Zudem wird auf die nachfolgend aufgeführte Fachliteratur hingewiesen, die zur Gutachtenerstellung herangezogen wurde:



Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2020.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

1.4 Abgrenzung des Auftrags

Das Bewertungsobjekt wird hinsichtlich Lage, rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenschaften und sonstiger Beschaffenheit nur insoweit beschrieben, soweit dies für die Bewertung erforderlich ist und im Rahmen einer einmaligen Begehung ersichtlich war.

Bei dieser Wertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Bei der Inaugenscheinnahme wurden keine zerstörenden Untersuchungen, Baustoff- und Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen der Haustechnik sowie Ausstattung und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Hierzu muss im Bedarfsfall ein Spezialgutachten eingeholt werden.

Der Verkehrswertermittlung liegen – sofern im Gutachten nicht explizit aufgeführt – keine Untersuchungen hinsichtlich Altlasten, schadstoffhaltigen Baumaterialien, Baustatik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz sowie Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge zugrunde.

Verdeckt liegende Bauteile wurden nicht gesichtet. Diesbezüglich wird ein Zustand zugrunde gelegt, der dem im Rahmen der Ortsbegehung ersichtlichen Allgemeinzustand der baulichen Anlagen entspricht.

Ein örtliches Aufmaß hat nicht stattgefunden. Die im Gutachten zugrunde gelegten Flächen stellen eine Basis für die Wertermittlung im o.g. Sinne dar. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Flächenangaben nicht als Grundlage für das Eingehen vertraglicher Bindungen wie z.B. Miet- oder Pachtverträge herangezogen werden können. Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug entnommen. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit dem Katasternachweis wurden vom Sachverständigen nicht überprüft.



Im Zuge der Gutachtenerstellung gab es – abgesehen von den aufgeführten Rechten/ Belastungen – keine Hinweise auf sonstige wertbeeinflussende Gegebenheiten (z. B. altrechtliche Dienstbarkeiten). Es wird unterstellt, dass lediglich die ggf. im Gutachten aufgeführten Rechte/ Belastungen existieren.

Die Berechnungen basieren auf den erhaltenen Unterlagen/ Auskünften. Das Vorliegen einer Baugenehmigung sowie ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Die Bauakte wurde nicht eingesehen. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen zugrunde gelegt.

1.5 Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung

Das Gutachten wurde durch den unterzeichnenden Sachverständigen erstellt bzw. plausibilisiert. Nebentätigkeiten wie Schreibarbeiten, einfache Recherchen, Anfragen bei Behörden, etc. wurden durch hierfür qualifizierte Mitarbeiter ausgeführt.

1.6 Sprachgebrauch in diesem Gutachten

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in diesem Gutachten auf eine durchgängige genderkonforme Schreibweise verzichtet. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass stets alle Geschlechter gemeint sind, auch wenn im Einzelfall beispielsweise ausschließlich die maskuline Schreibweise gewählt wurde.



2 GRUNDBUCH

2.1 Allgemein

Aufschrift

Amtsgericht: Augsburg
Grundbuch von: Schwabmünchen
Band: 181
Blatt: 6477
Auszug vom: 02.12.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	Schwabmünchen	-	1769	Bahnhofstraße 23, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten	685 m²

Die Identität des Bewertungsobjektes wurde durch Grundbuch- und Katasterangaben sowie die Besichtigung eindeutig festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte hinreichend genau plausibilisiert. Die Bewertungsfläche umfasst eine Grundstücksgröße von insgesamt 685 m².

Abteilung I

Die Eigentümerin wurde aus Datenschutzgründen anonymisiert.

Abteilung II

Siehe Punkt 2.2 des Gutachtens.

Abteilung III

Einträge in Abteilung III des Grundbuchs bleiben bei der Bewertung üblicherweise unberücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Grundpfandrechte beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Sonstige Belastungen

Es sind keine privatrechtlichen Vereinbarungen bekannt. Zudem ergaben sich keine Hinweise auf eine öffentliche Förderung des Objektes.



2.2 Lasten und Beschränkungen

Folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs sind vorhanden:

Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flst.	Eintragung
4	1	1769	Auflassungsvormerkung für aktuelle Eigentümerin; gemäß Bewilligung vom 06.10.2020 URNr. S 2400 Notar Michael Grob, Schwabmünchen; eingetragen am 27.10.2020.

Würdigung

Die Auflassungsvormerkung wurde zugunsten der aktuellen Eigentümerin bestellt und ist nach Eintragung im Grundbuch löschungsreif. Eine weitere Berücksichtigung ist daher nicht erforderlich.

Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flst.	Eintragung
5	1	1769	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 76/23); eingetragen am 04.12.2023.

Würdigung

Die Eintragung deckt sich mit dem Zweck dieser Wertermittlung und ist daher nicht separat zu würdigen.



3 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

3.1 Beschreibung der Lage

3.1.1 Makrolage

Die Kleinstadt Schwabmünchen liegt im Landkreis Augsburg (Regierungsbezirk Schwaben) und befindet sich ca. 23 km südwestlich von Augsburg bzw. rd. 61 km westlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Schwabmünchen beherbergt rd. 14.900 Einwohner (Stand: 31.12.2023), ist Teil der Metropolregion München und übernimmt innerhalb der Planungsregion Augsburg die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus verläuft die Wertach westlich bzw. der Lech östlich von Schwabmünchen.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Schwabmünchen insgesamt ca. 6.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 5.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -447 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 437 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Schwabmünchen bis zum Jahr 2039 ein starkes Bevölkerungswachstum in Höhe von 11,2 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Augsburg derzeit 3,0 % (zum Vergleich: Bayern: 3,7 % und Deutschland: 5,9 %, Stand: November 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 110,0 Punkten für den Landkreis Augsburg, welcher leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Schwabmünchen als stabile Gemeinde in ländlicher Region (Demographietyp 4) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit durchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Augsburg den 125. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Gemäß gutachterlicher Einschätzung handelt es sich um eine durchschnittliche Makrolage.

3.1.2 Mikrolage

Allgemein

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 500 m südöstlich des Stadtzentrums von Schwabmünchen. Die Umgebungsbebauung wird im Wesentlichen von freistehenden Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern geprägt. In einem Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Lidl', 'Rewe') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Schwabmünchen über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben.



Verkehrsanbindung

Schwabmünchen ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraße B17 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A96 liegt allerdings erst rd. 21 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Landsberg a. Lech-West'. Die Bus- und zugleich stadteigene Bahnhaltestelle 'Schwabmünchen' mit Regionalzuganbindung befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Transportmittel u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 16 km zum IC(E)-Bahnhof 'Buchloe' bzw. rd. 78 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'München'. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

Immissionen

Im Rahmen der Objektbesichtigung konnten erhöhte Lärmimmissionen infolge des Durchgangsverkehrs im Bereich der Bahnhofstraße festgestellt werden.

Wohnlage

Die Qualität der Wohnlage einer Immobilie wird von verschiedenen Merkmalen beeinflusst. Mitunter können in diesem Zusammenhang die nachfolgenden Teilindikatoren (keine abschließende Aufzählung) aufgeführt werden:

- Immissionen,
- Bebauungsstruktur,
- Nähe zu Grünflächen,
- Infrastruktur sowie
- Image.

Aus gutachterlicher Sicht wird der Objektstandort insgesamt als „mittlere Wohnlage“ klassifiziert.

Würdigung der Mikrolage

Die Mikrolage wird insgesamt als durchschnittlich angesehen.

3.2 Grundstück

3.2.1 Beschreibung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um das Flurstück 1769, Gemarkung Schwabmünchen, das gemäß Grundbuchbeschreibung eine Grundstücksgröße von 685 m² aufweist. Es ist annähernd rechteckig geschnitten und verfügt über eine Grundstücksbreite von ca. 19 m sowie eine Grundstückstiefe von ca. 36 m. Die Oberfläche ist weitgehend eben. Es bestehen keine sichtbaren Einschränkungen hinsichtlich einer baulichen Nutzbarkeit.

3.2.2 Erschließung

Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks erfolgt über die angrenzende öffentlich gewidmete Ortsstraße „Bahnhofstraße“, wobei die stadttechnischen Medien der Ver- und



Entsorgung augenscheinlich ortsüblich anliegen. Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück ist gesichert.

Straßenausbaubeiträge nach KAG wurden mit Wirkung ab 01.01.2018 abgeschafft (vgl. Art. 5 Abs. 1 Satz 3 Kommunalabgabengesetz - KAG).

Erschließungskosten nach BauGB4:	abgerechnet und bezahlt
Wasserversorgung:	abgerechnet und bezahlt
Abwasserentsorgung:	abgerechnet und bezahlt

Gemäß Auskunft der Bauverwaltung Schwabmünchen vom 21.10.2024 wurden die Erschließungs- und Anliegerbeiträge zum Wertermittlungstichtag nicht vollumfänglich abgerechnet, da das Dachgeschoss des Objektes ohne Anzeige ausgebaut wurde. Gemäß E-Mail vom 09.01.2025 rechnet die Finanzverwaltung der Gemeinde Schwabmünchen mit einer offenen Beitragslast von ca. 1.000 €, die im vorliegenden Fall im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt wird.

3.2.3 Entwicklungszustand

Für die Beurteilung des Entwicklungszustands des gegenständlichen Grundstücks sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- das Grundstück wird im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen, die bauplanungsrechtliche Einordnung richtet sich nach § 34 BauGB
- das Grundstück hat direkten Anschluss an eine öffentlich gewidmete Straße, so dass die verkehrliche Erschließung gesichert ist
- das Grundstück verfügt über Anschlüsse an alle für eine bauliche Nutzung notwendigen Erschließungsanlagen (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung etc.)

Unter Würdigung der vorgenannten Sachverhalte und in Anlehnung an § 3 Abs. 4 ImmoWertV⁵ wird das Grundstück daher als „**Baureifes Land**“ eingestuft.

3.2.4 Baugrund

Der Baugrund ist soweit augenscheinlich ersichtlich normal. Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Tragfähigkeit unterstellt.

3.2.5 Altlasten

Der Bauverwaltung Schwabmünchen liegen keine Informationen zu Altlasten⁶ vor.

⁴ § 127 Abs. 2 BauGB: Straßen, Wege, Parks, Plätze und Grünanlagen

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

⁶ **Hinweis:** Bodenuntersuchungen bzgl. Altlasten liegen außerhalb des Umfangs einer Verkehrswertermittlung. Es fanden daher im Rahmen der Gutachtenerstattung keine Untersuchungen des Grund und Bodens statt. Bei der Prüfung der Unterlagen und unter Berücksichtigung der Eindrücke vor Ort ergeben sich keine



3.2.6 Grund- und Oberflächenwasser

Gemäß Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (Bayern Atlas) liegt das Bewertungsgrundstück weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

3.2.7 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren bestehen nach Aussage durch die Bauverwaltung Schwabmünchen nicht.

3.2.8 Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung

Das Objekt befindet sich laut Auskunft durch die Bauverwaltung Schwabmünchen nicht in einem Gebiet mit einer Modernisierungs- und Erhaltungssatzung.

Allerdings liegt das bewertungsgegenständliche Grundstück im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Stadtkern Schwabmünchen“ vom 16.12.2021. Gemäß vorliegender Sanierungssatzung wird die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden daher keine Anwendung.

3.2.9 Bergbau

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass sich das Objekt innerhalb eines Bergbaugebietes befindet. Es wird davon ausgegangen, dass kein Risiko vorhanden ist.

3.3 Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums

3.3.1 Flächennutzungsplan

Name:	Flächennutzungsplan Stadt Schwabmünchen
Rechtsverbindlich seit:	18.09.2024
Darstellung:	gemischte Baufläche

3.3.2 Bebauungsplan

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder eines im Verfahren befindlichen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich auskunftsgemäß nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

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

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

Hinweise auf Altlasten bzw. Kontaminationen. Es wird zugrunde gelegt, dass keine wertrelevanten Altlasten bzw. Kontaminationen vorhanden sind.



3.3.3 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Gemäß Onlineauskunft aus der aktuellen Denkmalliste des Bayern-Atlases bestehen für das Bewertungsgrundstück und für die baulichen Anlagen keine Denkmalschutzauflagen.

3.3.4 Baulasten

Im Bundesland Bayern gibt es kein Baulastenverzeichnis. Die entsprechenden Verpflichtungen werden als Dienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen.



4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1 Bauliche Anlagen

Das bewertungsgegenständliche Flurstück 1769 ist mit einem Wohnhaus samt Garagengebäude bebaut. Das Wohnhaus wurde augenscheinlich in Massivbauweise errichtet und weist eine Höhenentwicklung von Kellergeschoss (vmtl. teilunterkellert), Erd- und Obergeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss auf. Den oberen Abschluss bildet ein Satteldach.

4.2 Nutzungssituation

Das Bewertungsobjekt wird annahmegemäß zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt (siehe Seite 2 des Gutachtens). Informationen zu mietvertraglichen Vereinbarungen wurden durch die Schuldnerin nicht mitgeteilt.

4.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung muss zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer entsprechender Neubauten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes unterschieden werden.

Gesamtnutzungsdauer⁷

Die Gesamtnutzungsdauer ist abhängig von der Objektart. Nachfolgende Anhaltswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer konnten in der Fachliteratur recherchiert werden:

Quelle	Objektart	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Individueller Wohnungsbau	80 Jahre
IVD 2021	EFH	30 bis 70 Jahre
GuG 2020	EFH	30 bis 70 Jahre

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Objektart sowie der baulichen Gegebenheiten in Anlehnung an die Anlage 1 ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren als angemessen erachtet.

⁷ Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer als Modellgröße im vorliegenden Sinne ist nicht gleichzusetzen mit der technischen Lebensdauer der baulichen Anlage/ der Baustoffe. Diese fällt mitunter um ein Vielfaches länger aus.



Baujahr/ Restnutzungsdauer⁸

Das exakte Baujahr des Bewertungsobjekts ist nicht bekannt. Gemäß vorliegendem Auszug aus dem bayerischen Denkmalatlas stammt ein in östlicher Richtung errichtetes Nachbargebäude aus dem Jahr 1870. Für das bewertungsgegenständliche Wohnhaus wird unter Berücksichtigung des vorgenannten Sachverhaltes sowie des äußeren Erscheinungsbilds ein Ursprungsbaupjahr aus dem Ende des 19. Jahrhunderts angenommen. Gemäß den im Rahmen der Außenbesichtigung gewonnenen Informationen wurde das Objekt laufend instandgehalten. Informationen zu erfolgten Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen lagen für die gegenständliche Wertermittlung nicht vor. Nach äußerem Eindruck ist in der jüngeren Vergangenheit vor dem Wertermittlungsstichtag eine Erneuerung der Dacheindeckung erfolgt. Der äußere Erhaltungszustand des Gebäudes ist bezogen auf das Ursprungsbaupjahr insgesamt als durchschnittlich zu beurteilen.

Unter Würdigung der vorgenannten Sachverhalte wird für die baulichen Anlagen zum maßgeblichen Wertermittlungsstichtag eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren** angenommen.

⁸ Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; individuelle Gegebenheiten des Objekts wie z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Die Restnutzungsdauer wird auf Basis des Alters der baulichen Anlagen i. V. m. der Gesamtnutzungsdauer unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).



4.4 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung basiert auf den gewonnenen Erkenntnissen im Rahmen der Objektbesichtigung sowie auf den vorliegenden Unterlagen. Der Fokus der aufgeführten Baubeschreibung wurde auf die dominierenden Bereiche gelegt und soll keine vollumfängliche Beschreibung der baulichen Anlagen darlegen. **Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Fall lediglich eine Außenbesichtigung durchgeführt werden konnte und daher Abweichungen zum tatsächlichen Bestand bestehen können.**

Konstruktion

Geschosse	KG (vmtl. teilunterkellert), EG, OG, DG (ausgebaut)
Bauweise	Massivbauweise
Fundament	vmtl. Streifenfundament
Außenwände	Mauerwerk bzw. Beton (UG)
Innenwände	vmtl. Mauerwerk
Decken	vmtl. Holzbalkendecken
Treppen	nicht bekannt
Dach	Satteldach mit Eindeckung aus Betondachsteinen; Rinnen/Fallrohre aus Kupferblech

Ausbau

Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Kunststoffrollläden
Fassade	Putz mit Anstrich, im Sockelbereich mit Granitsteinverkleidung
Türen	nicht bekannt
Bodenbeläge	nicht bekannt
Wandbekleidung	nicht bekannt
Deckenbekleidung	nicht bekannt
Heizung	nicht bekannt
Warmwasser	nicht bekannt
Sanitärausstattung	nicht bekannt Annahme: insgesamt mittlerer Ausstattungsstandard



Elektroinstallation	nicht bekannt Annahme: durchschnittlicher Standard
Lüftung	vmtl. Fensterlüftung
Klimatisierung	zwei Außengeräte vorhanden
Freisitze	überdachte Terrasse im Bereich des Hauseingangs vorhanden
Sonstiges	Überwachungskamera

Etwaig vorhandene Einbauküchen etc. werden als nicht wesentliche Bestandteile eines Gebäudes⁹ im Sinne des § 94 BGB behandelt. Sie bleiben ohnehin als Zubehör¹⁰ im Rahmen der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

4.5 Außenanlagen und Nebengebäude

Wege-/Hofbefestigung	Zufahrts-, Hof- und rückwärtige Grundstücksfläche mit Betonsteinpflaster befestigt
Grünbereiche	Heckenbewuchs, Bäume, Ziergewächse
Einfriedung	Heckenbewuchs, Maschendraht- und Metallgitterzaun
Nebengebäude	Doppelgarage mit Satteldachabschluss

4.6 Baumängel/ Bauschäden

Wertminderungen aufgrund von Baumängeln¹¹/ Bauschäden¹² sind bei der Wertermittlung separat zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten Putzabplatzungen im Bereich der Außenfassade, Hagelschäden an den Kunststoffrollläden und vereinzelte Schäden an den Fallrohren festgestellt werden. Ansonsten waren keine wesentlichen Baumängel/Bauschäden ersichtlich oder wurden seitens der Beteiligten mitgeteilt. Es ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage zum Zustand der Gebäudeausstattung getroffen werden kann. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird insgesamt ein durchschnittlicher Erhaltungszustand unterstellt. Die zuvor beschriebenen kleineren Mängel bzw. Abnutzungserscheinungen sind in den gewählten Wertermittlungsparametern ausreichend berücksichtigt.

⁹ Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude. Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen. (§ 94 BGB)

¹⁰ Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. (§ 97 BGB)

¹¹ Fehler im Zuge der Errichtung des Bauwerks, der die Tauglichkeit beeinflusst.

¹² Schäden am Bauwerk infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden), aufgrund äußerer Einwirkungen oder vernachlässigter Instandhaltung.



4.7 Energetische Betrachtung / Nachhaltigkeitsaspekte

Ein Nachhaltigkeitszertifikat oder Energieausweis liegen zur Wertermittlung nicht vor. Eine separierte Betrachtung bzw. Quantifizierung von Nachhaltigkeitskriterien sowie gegebenenfalls bestehende Auswirkungen auf den Verkehrswert/ Marktwert einer Immobilie ist nicht möglich, da diese mit anderen Einflüssen korrelieren. Nachhaltigkeitskriterien sind somit im Rahmen der in der Wertermittlung getroffenen Ansätze berücksichtigt.

4.8 Funktionalität

Geschosse	KG (vmtl. teilunterkellert), EG, OG, DG (ausgebaut)
Vertikale Erschließung	vmtl. Treppenhaus
Aufteilung	nicht bekannt
Raumhöhen	nicht bekannt
Grundrisskonzeption	nicht bekannt; bei der gegenständlichen Wertermittlung wird anhand der vorliegenden Informationen und des äußeren Erscheinungsbildes eine Gebäudekonzeption mit zwei Wohnungen und einer zweckmäßigen Grundrissgestaltung angenommen
Belüftung/ Belichtung	gemäß äußerem Eindruck wird von einer durchschnittlichen Belichtungssituation und einer natürlichen Belüftung ausgegangen
Orientierung	rückwärtiger Grundstücksbereich mit Nordausrichtung
Würdigung	Die Funktionalität wird vorbehaltlich einer Innenbesichtigung als durchschnittlich angenommen.

4.9 Beurteilung der baulichen Anlagen

Funktionalität	durchschnittlich (unterstellt)
Ausstattungsstandard	bei der gegenständlichen Wertermittlung wird ein durchschnittlicher, weitgehend zeitgemäßer Ausstattungsstandard unterstellt
Drittverwendungsfähigkeit	vorhanden



5 FLÄCHENBERECHNUNGEN

5.1 Bruttogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche¹³ (BGF) des Bewertungsobjekts wurde in Anlehnung an die DIN 277/2005 überschlägig anhand der digitalen Flurkarte des Bayern-Atlas ermittelt (siehe hierzu Hinweis auf Seite 2 des Gutachtens) und stellt sich wie folgt dar:

BGF-Berechnung: Wohnhaus

Objekt	Geschoss	Länge	Breite	Faktor	Fläche	BGF
ZFH	KG	11,00 m	8,00 m	0,50	44,00 m ²	44 m ²
ZFH	EG	11,00 m	8,00 m	1,00	88,00 m ²	88 m ²
ZFH	OG	11,00 m	8,00 m	1,00	88,00 m ²	88 m ²
ZFH	DG	11,00 m	8,00 m	1,00	88,00 m ²	88 m ²
Summe						308 m²

BGF-Berechnung: Garagengebäude

Objekt	Geschoss	Länge	Breite	Faktor	Fläche	BGF
Garage	EG	7,00 m	7,00 m	1,00	49 m ²	49 m ²
Garage	DG	7,00 m	7,00 m	1,00	49 m ²	49 m ²
Summe						98 m²

5.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) – im Bauplanungsrecht oftmals Ausdruck für das Maß der baulichen Nutzung – gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln (§ 20 BauNVO).

Der Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Augsburg weist zu seinen Bodenrichtwerten keine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) aus (siehe Punkt 6.3). Im vorliegenden Fall wird daher auf die Berechnung und Darstellung der wertrelevanten Geschossflächenzahl verzichtet.

5.3 Mietflächen

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt bei öffentlich gefördertem Wohnraum i. d. R. auf Basis der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die vorgenannte Verordnung besitzt für den frei finanzierten Wohnraum grundsätzlich keinen rechtsverbindlichen Charakter, hat sich jedoch auch in diesem Segment bei der Wohnflächenberechnung als Standard etabliert.

Die Wohnfläche wurde im vorliegenden Fall aufgrund fehlender Bauplanunterlagen mittels marktüblicher Verhältnisfaktoren überschlägig ermittelt (siehe hierzu Hinweis auf Seite 2 des Gutachtens). Das Verhältnis von Wohnfläche zu BGF beläuft sich insgesamt auf rd.

¹³ Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.



70 % und wird für die vorliegende Nutzungsart unter Würdigung des Baujahres als plausibel erachtet.

Objekt	Ebene	Nutzung	BGF	Faktor	Fläche
ZFH	EG	Wohnen	88,00 m²	0,750	66,00 m²
ZFH	OG	Wohnen	88,00 m²	0,750	66,00 m²
ZFH	DG	Wohnen	88,00 m²	0,600	52,80 m²
Summe Wohnfläche rd.					185 m²



6 WERTERMITTLUNG

6.1 Wertermittlungsverfahren

6.1.1 Vorbemerkung

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind gemäß § 6 ImmoWertV grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Aufgrund der spezifischen Ermittlungsmethodik des Sach- und Ertragswerts, ist für diese Verfahren zudem die separate Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 bis 45 ImmoWertV) notwendig.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (§ 6 ImmoWertV). Hierbei sind jeweils die allgemeinen Wertverhältnisse sowie die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Die jeweiligen Wertermittlungsverfahren gliedern sich in die Ermittlung eines vorläufigen Verfahrenswerts, den marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert und den daraus resultierenden Verkehrswert. Bei der Ermittlung des vorläufigen sowie des marktangepassten Verfahrenswert sind die §§ 7 und 8 ImmoWertV entsprechend zu beachten.

6.1.2 Verfahrenswahl

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus mit Garagengebäude.

Unter Würdigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsobjekts mit Hilfe des **Sachwertverfahrens (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)** ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht ertragsorientiert genutzt werden, sondern i. d. R. zur Eigennutzung bestimmt sind.



6.2 Bodenwertermittlung

6.2.1 Vorbemerkung

Die Ermittlung des Bodenwerts im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist in den §§ 40 bis 45 ImmoWertV geregelt. Der Bodenwert soll demnach – sofern anwendbar – im unmittelbaren Preisvergleich aus aktuellen, orts- und lagetypischen Vergleichspreisen abgeleitet werden. Darüber hinaus kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte – die vom örtlichen Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung abgeleitet wurden – ermittelt werden, sofern die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des Bewertungsgrundstücks übereinstimmen bzw. der Bodenrichtwert gemäß § 9 ImmoWertV geeignet ist.

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des unbebauten Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone). Der Bodenrichtwert gemäß § 13 f. ImmoWertV ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (ohne Wertanteil für den Aufwuchs) eines Grundstücks mit den ausgewiesenen Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück) und muss im Zuge der Wertermittlung ggf. an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst werden.

Anpassungen können hierbei u. a. hinsichtlich signifikanter Abweichungen bei der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, dem Entwicklungs- bzw. Erschließungszustand, der Grundstückslage oder Grundstücksgröße erforderlich sein und ggf. mithilfe passender Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) durchgeführt werden.

6.2.2 Bodenrichtwert

Im vorliegenden Fall stützt sich die Bodenwertermittlung grundsätzlich auf den Bodenrichtwert der Adresslage, der – sofern erforderlich – an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks angepasst wird. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Quelle	Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg
Bodenrichtwertzone	22001011
Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	670 €/m ²
Entwicklungszustand	baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (ebf)
Art der Nutzung	gemischte Baufläche



6.2.3 Anpassungen

Konjunkturelle Entwicklung

Nach Marktkennntnis des Unterzeichners haben sich seit der Festsetzung des Bodenrichtwertes bis zum maßgeblichen Wertermittlungstichtag keine signifikanten Veränderungen hinsichtlich des allgemeinen Bodenpreisniveaus in vergleichbaren Lagen des Landkreises Augsburg ergeben. Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes ist daher nicht erforderlich.

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

Das zu bewertende Grundstück weist für die Bodenrichtwertzone übliche Lagemerkmale auf, die sich weder besonders positiv respektive negativ auswirken. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Topografie/Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück weist einen rechteckigen Zuschnitt auf und ist weitgehend eben. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung

Der Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg weist zu seinen Bodenrichtwerten keine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) aus. In vergleichbaren Lagen ist im Regelfall kein Zusammenhang zwischen der baulichen Nutzung und der Grundstücksgröße zu erkennen. Eine Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung ist daher nicht erforderlich.

Grundstücksgröße

Die Größe des Bewertungsgrundstücks beläuft sich insgesamt auf rd. 685 m² und liegt in einer für die Bodenrichtwertzone üblichen Größenordnung. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Weitere Anpassungen sind nicht vorzunehmen. **Unter Berücksichtigung der vorbeschriebenen Sachverhalte wird der Bodenrichtwert i. H. v. 670 €/m² für die Bodenwertermittlung unverändert übernommen.**



6.2.4 Bodenwertberechnung

Bodenwertermittlung		Wertermittlungstichtag 15.10.2024	
Bodenrichtwert			
Nutzung	gemischte Baufläche		
Stichtag	01.01.2024		
Bodenrichtwert (BRW)	670 €/m²		
Bodenrichtwertzone Nr.	22001011		
Entwicklungszustand	baureifes Land		
Erschließungssituation	ebf		
Anpassungen an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks			
Ausgangswert / BRW	670 €/m²		
Konjunkturelle Entwicklung	1,000	0,0 €/m²	
Lage innerhalb der Richtwertzone	1,000	0,0 €/m²	
Topografie/Zuschnitt	1,000	0,0 €/m²	
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	1,000	0,0 €/m²	
Grundstücksgröße	1,000	0,0 €/m²	
Sonstige	1,000	0,0 €/m²	
Angepasster Bodenrichtwert		670 €/m²	
Grundstücksgröße laut Grundbuch			
Flurstück	1769	685 m²	
Gesamte Grundstücksgröße		685 m²	
Bodenwert		458.950 €	
Bodenwert (gerundet)		460.000 €	

Der Bodenwert entspricht rd. 70 % des Verkehrswertes und liegt damit im üblichen Rahmen des Bodenwertanteils vergleichbarer Objekte.



6.3 Sachwertverfahren

6.3.1 Beschreibung des Verfahrens

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV normiert. Der Sachwert ist als Summe des Bodenwerts, der Herstellungskosten der baulichen Anlagen und der baulichen Außenanlagen sowie ggf. sonstiger Anlagen zu sehen und ist – soweit erforderlich – mithilfe von Sachwertfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Besondere objektspezifische Eigenschaften werden, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt.

6.3.2 Herstellungskosten

Die Herstellungskosten werden auf Basis der in Anlage 4 ImmoWertV aufgeführten Normalherstellungskosten (NHK 2010) ermittelt. Hierbei handelt es sich um Kostenkennwerte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus inkl. Umsatzsteuer sowie Baunebenkosten. Zu berücksichtigen ist, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen und somit eine Anpassung aufgrund der Baupreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag erforderlich ist. Darüber hinaus sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer i. d. R. zusätzlich in Ansatz zu bringen.

Gebäudearten

Die zu bewertenden baulichen Anlagen sind gemäß den NHK 2010 in folgende Gebäudetypen einzuordnen:

Einfamilienhaus

Typennummer	1.11
Gebäudeart	freistehende Einfamilienhäuser, Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Normalherstellungskosten je Standardstufe [€/m² BGF]				
1	2	3	4	5
655	725	835	1005	1260

Typennummer	1.31
Gebäudeart	freistehende Einfamilienhäuser, nicht unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Normalherstellungskosten je Standardstufe [€/m² BGF]				
1	2	3	4	5
720	800	920	1105	1385

Aufgrund der angenommenen Teilunterkellerung von ca. 50 % erfolgt eine Interpolation der ausgewiesenen Kostenkennwerte. Die interpolierten und herangezogenen Kostenkennwerte sind nachfolgend dargestellt:

Normalherstellungskosten je Standardstufe [€/m² BGF]				
1	2	3	4	5
688	763	878	1055	1323



Garage

Typennummer	14.1
Gebäudeart	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

Normalherstellungskosten je Standardstufe [€/m² BGF]				
1	2	3	4	5
0	0	245	485	780

Ermittlung des Kostenkennwerts für das Wohnhaus

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt sachverständig unter Würdigung der Gebäudeeigenschaften. Zur Orientierung wurden die Beschreibungen gemäß Anlage 4 ImmoWertV herangezogen.

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände			1,00		
Dächer			1,00		
Außentüren und Fenster			1,00		
Innenwände und -türen			1,00		
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00		
Fußböden			1,00		
Sanitäreinrichtungen			1,00		
Heizung			1,00		
Sonstige technische Ausstattung			1,00		
Kostenkennwert [€/m² BGF]	688	763	878	1.055	1.323

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Gewichtung der einzelnen Einstufungen und der hierfür ausgewiesenen Kostenkennwerte mit dem entsprechenden Wägungsanteil. Im gegenständlichen Fall wird aufgrund der Gebäudekonzeption ein Korrekturfaktor (Zweifamilienhaus) in Höhe von 1,05 in Ansatz gebracht.

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil an der Standardstufe	Anteil am Kostenkennwert [€/m² BGF]
Außenwände	23%	0,69	201,94
Dächer	15%	0,45	131,70
Außentüren und Fenster	11%	0,33	96,58
Innenwände und -türen	11%	0,33	96,58
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	0,33	96,58
Fußböden	5%	0,15	43,90
Sanitäreinrichtungen	9%	0,27	79,02
Heizung	9%	0,27	79,02
Sonstige technische Ausstattung	6%	0,18	52,68
Gesamt		rd. 3,0	878,00
Faktor Sonstiges (ZFH)		1,050	921,9
Kostenkennwert rd.			920,00

Ansatz Kostenkennwert, gerundet: **920 €/m² BGF**

Ermittlung des Kostenkennwerts für die Doppelgarage

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt sachverständig unter Würdigung der Gebäudeeigenschaften.

Die im vorherigen Abschnitt dargestellten Standardstufen beziehen sich auf Fertiggaragen (Standardstufe 3), Garagen in Massivbauweise (Standardstufe 4) und individuelle Garagen



in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen (Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o. Ä., Wasser, Abwasser und Heizung; Standardstufe 5).

Bei dem bewertungsgegenständlichen Garagengebäude handelt es sich gemäß den im Rahmen der Außenbesichtigung gewonnenen Informationen um eine Doppelgarage mit Satteldachabschluss. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften wird ein Kostenansatz in Höhe von **400 €/m² BGF** als angemessen erachtet.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Der zum Wertermittlungsstichtag gültige Baupreisindex für Wohngebäude (Basisjahr 2010 = 100) entspricht dem Faktor 1,840.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der Regionalfaktor für den Landkreis Augsburg wird vom örtlichen Gutachterausschuss mit 1,000 angegeben.

6.3.3 Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung bemisst sich aus dem Verhältnis der veranschlagten Restnutzungsdauer zur angesetzten Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Für die Wertermittlung wird eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde gelegt (lineare Abschreibung). Das Wohnhaus und die Garage bilden eine Schicksalsgemeinschaft. Daher wird eine einheitliche Nutzungsdauer sowie Alterswertminderung gewählt.

Aus der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 40 Jahren (siehe Punkt 4.3) ergibt sich im vorliegenden Fall ein **Alterswertminderungsfaktor von 0,50** (40 Jahre/80 Jahre = 0,50).

6.3.4 Bauliche Außenanlagen/ sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Die Berücksichtigung erfolgt nach gutachterlichen Erfahrungssätzen als pauschaler Prozentsatz vom Zeitwert der baulichen Anlagen.

Im vorliegenden Fall wird für die **baulichen Außen- und sonstige Anlagen** ein **Ansatz i. H. v. 5,00 %** als sachgerecht eingeschätzt.



6.3.5 Allgemeine Marktanpassung (Sachwertfaktor)

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert – entsprechend § 7 ImmoWertV i. V. m. § 39 ImmoWertV – an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Die Anpassung erfolgt mithilfe von objekt- und marktspezifischen Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren), die für gewöhnlich vom örtlichen Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht werden.

Gemäß dem zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Berechnungstool 2023 des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Augsburg ergibt sich für das Marktsegment des Bewertungsobjekts (Ein- und Zweifamilienhäuser), unter Berücksichtigung der Objekt- und Lagemerkmale, ein durchschnittlicher vorläufig objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,95, bei einer Spanne von ca. 0,91 bis 0,98.

Unter Berücksichtigung der Objektart, der allgemeinen Objekteigenschaften, der seit der Erhebung der Daten eingetretenen Marktentwicklung sowie der Lageeigenschaften wird im vorliegenden Fall ein **Marktanpassungsabschlag von -10,00 %** (Sachwertfaktor von 0,90) als angemessen erachtet.

6.3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Entsprechend § 8 ImmoWertV sind nach Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale¹⁴ (§ 8 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Umstände, denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie in den Wertermittlungsansätzen der angewendeten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu würdigen.

Im vorliegenden Fall sind folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorhanden, die im Rahmen der Verkehrswertermittlung in voller Höhe wertbeeinflussend berücksichtigt werden:

besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal	Quelle	Wertbeeinflussung
offener Beitrag zur Entwässerungs-/ Wasserversorgungseinrichtung	siehe Punkt 3.2.2	-1.000 €
Risikoabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung	siehe nachfolgend	-35.000 €

¹⁴ Dies können beispielsweise grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, besondere Ertragsverhältnisse oder Baumängel und Bauschäden sein.



Risikoabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung

Wie bereits dargestellt, konnte das Bewertungsobjekt im Rahmen des Ortstermins lediglich straßenseitig von außen besichtigt werden. Die gegenständliche Wertermittlung musste daher auf der Grundlage von diversen Annahmen erfolgen, die von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen können (siehe Seite 2 des Gutachtens). Diesem Risiko wird im vorliegenden Fall durch einen pauschalen Sicherheitsabschlag in Höhe von 5 % des marktangepassten (vorläufigen) Sachwerts Rechnung getragen. Hieraus resultiert ein absoluter Betrag von rd. -35.000 €, der sich in voller Höhe wertmindernd auswirkt.



6.3.7 Ergebnis der Sachwertermittlung

Die Sachwertermittlung führt zu folgendem Ergebnis:

Sachwertberechnung		Wertermittlungsstichtag 15.10.2024	
Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen			
Bezeichnung der baulichen Anlage gem. NHK 2010		1.11 / 1.31	14.1
Kostenansatz im Basisjahr (2010)		920 €/m² BGF	400 €/m² BGF
Baupreisindex zum Stichtag (2010 = 100)		1,840	1,840
Regionalfaktor		1,000	1,000
Bereinigung Umsatzsteuer		1,000	1,000
Kostenansatz zum Stichtag		1.693 €/m² BGF	736 €/m² BGF
Berechnungseinheit		308 m² BGF	98 m² BGF
Zwischenergebnis		521.444 €	72.128 €
Zuschlag für Besondere Bauteile*		0 €	0 €
Herstellungskosten zum Stichtag		521.444 €	72.128 €
Alterswertminderung			
Gesamtnutzungsdauer (GND)		80	80
Restnutzungsdauer (RND)		40	40
Modell		linear	linear
Alterswertminderung		50%	50%
Alterswertminderungsfaktor (AWF = RND / GND)		0,50	0,50
Ermittlung des Zeitwerts der baulichen Anlagen			
Herstellungskosten zum Stichtag		521.444 €	72.128 €
Herstellungskosten x AWF		0,50	0,50
Zeitwert der baulichen Anlagen		260.722 €	36.064 €
Zeitwert der baulichen Anlagen (gesamt)			296.786 €
+ Wert der baulichen Außenanlagen / sonstige Anlagen		5%	14.839 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen			311.625 €
+ Bodenwert			460.000 €
Vorläufiger Sachwert (vor Marktanpassung)			771.625 €
± Allgemeine Marktanpassung	Sachwertfaktor 0,90	-10%	-77.163 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			694.462 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-36.000 €
Beitrag zur Entwässerungs-/Wasserversorgungseinrichtung		-1.000 €	
Risikoabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung		-35.000 €	
Sachwert			658.462 €
Sachwert (gerundet)			660.000 €



7 VERKEHRSWERT

Ableitung Verkehrswert

Die Ergebnisse der herangezogenen Verfahren sind nachfolgend dargestellt:

Zusammenstellung der Ergebnisse

Bodenwert, nachrichtlich	460.000 €
Sachwert	660.000 €

Unter Würdigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i. V. m. der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert des Bewertungsobjekts aus dem **Sachwert** abgeleitet.

Verkehrswert

660.000 €

Das Angebot an vergleichbaren Objekten in Schwabmünchen und der Umgebung wird zum Stichtag als gering beurteilt. Die Vermietbarkeit von Objekten dieser Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Größe und Lage wird zum Stichtag als durchschnittlich beurteilt. Die Marktgängigkeit (Verwertbarkeit) von vergleichbaren Objekten wird zum Stichtag als durchschnittlich beurteilt.

Plausibilisierung

Gemäß dem gemeinschaftlichen Berechnungstool 2023 der Gutachterausschüsse der Landkreise Aichach-Friedberg und Augsburg ergibt sich für das Marktsegment des Bewertungsobjekts (Ein- und Zweifamilienhäuser), unter Berücksichtigung der Objekt- und Lagemerkmale, ein durchschnittlicher Gebädefaktor von ca. 3.726 €/m² Wohnfläche. Die Spanne liegt demnach zwischen 3.530 €/m² Wohnfläche und 3.921 €/m² Wohnfläche.

Laut dem Marktspiegel 2024 der Sparkassen-Immo liegen die Angebotspreise für freistehende Einfamilienhäuser (Gebrauchtmarkt) im südlichen Bereich des Landkreises Augsburg zwischen rd. 500.000 €/Objekt bis rd. 800.000 €/Objekt. Der häufigste Wert liegt demnach bei rd. 600.000 €/Objekt. Dies entspricht Quadratmeterpreisen von rd. 3.333 €/m² Wohnfläche bis rd. 6.400 €/m² Wohnfläche.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht rd. 3.570 €/m² Wohnfläche. Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich ein Wert pro m² Wohnfläche von 3.754 €/m².

Der ermittelte Verkehrswert wird unter Würdigung der fehlenden Innenbesichtigung, der mittleren Wohnlage, den Objekteigenschaften (u. a. unterstellte durchschnittliche, weitgehend zeitgemäße Ausstattung, unterstellter durchschnittlicher Erhaltungszustand) sowie der aktuellen Marktlage als sachgerecht und plausibel eingeschätzt.



Ergebnis

Die Erstellung des vorliegenden Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und weisungsfrei.

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser bekannten wertbeeinflussenden Faktoren, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen wird für das Bewertungsobjekt zum Stichtag 15.10.2024 ein **Verkehrswert** von

660.000 €

(in Worten: sechshundertsechzigtausend Euro)

geschätzt.

Die Recherchen für dieses Gutachten wurden am 09.01.2024 beendet.

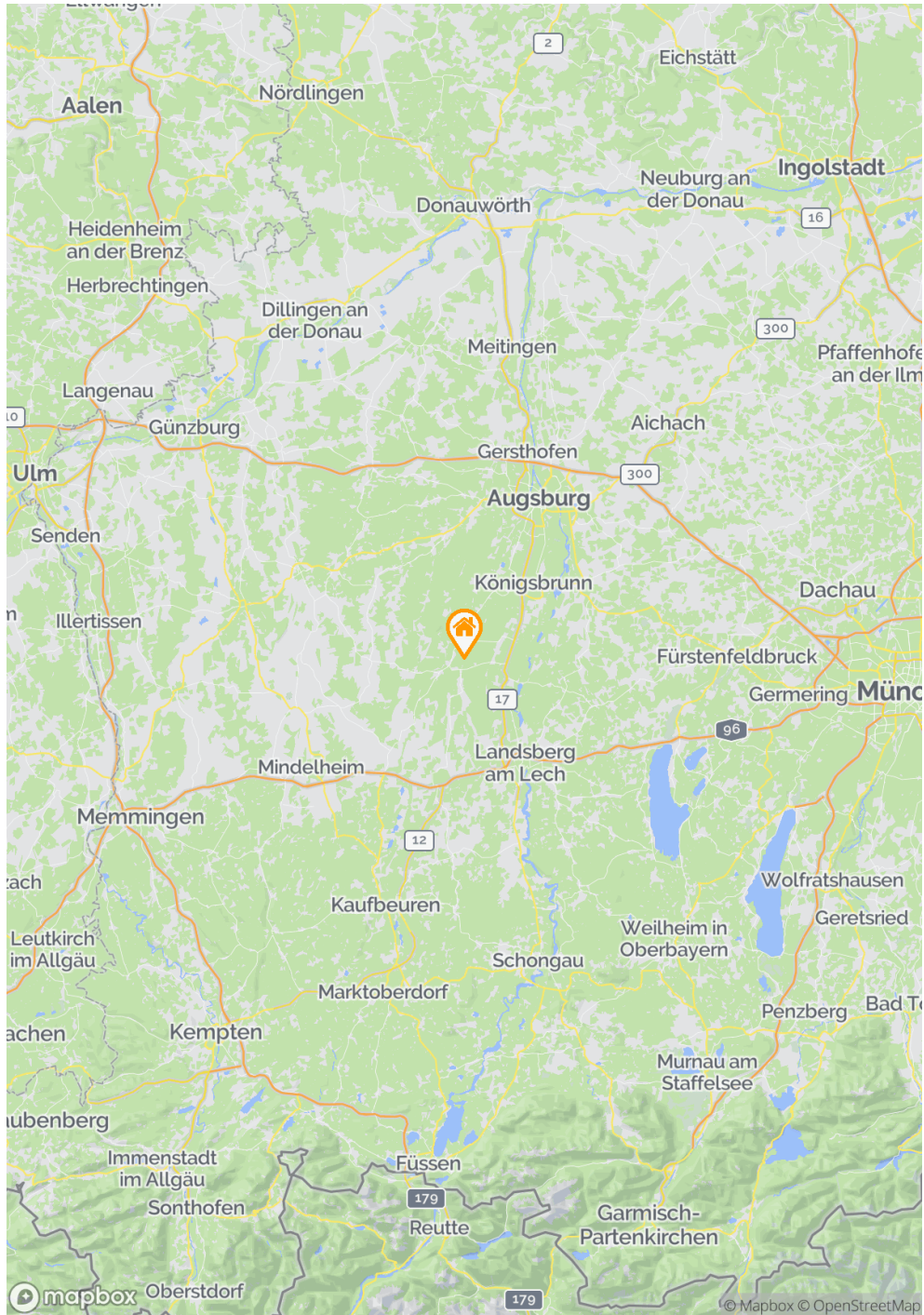
Augsburg, den 03.02.2025¹⁵

THOMAS MASCHA,
VON DER IHK SCHWABEN ÖBUV
SACHVERSTÄNDIGER

¹⁵ Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

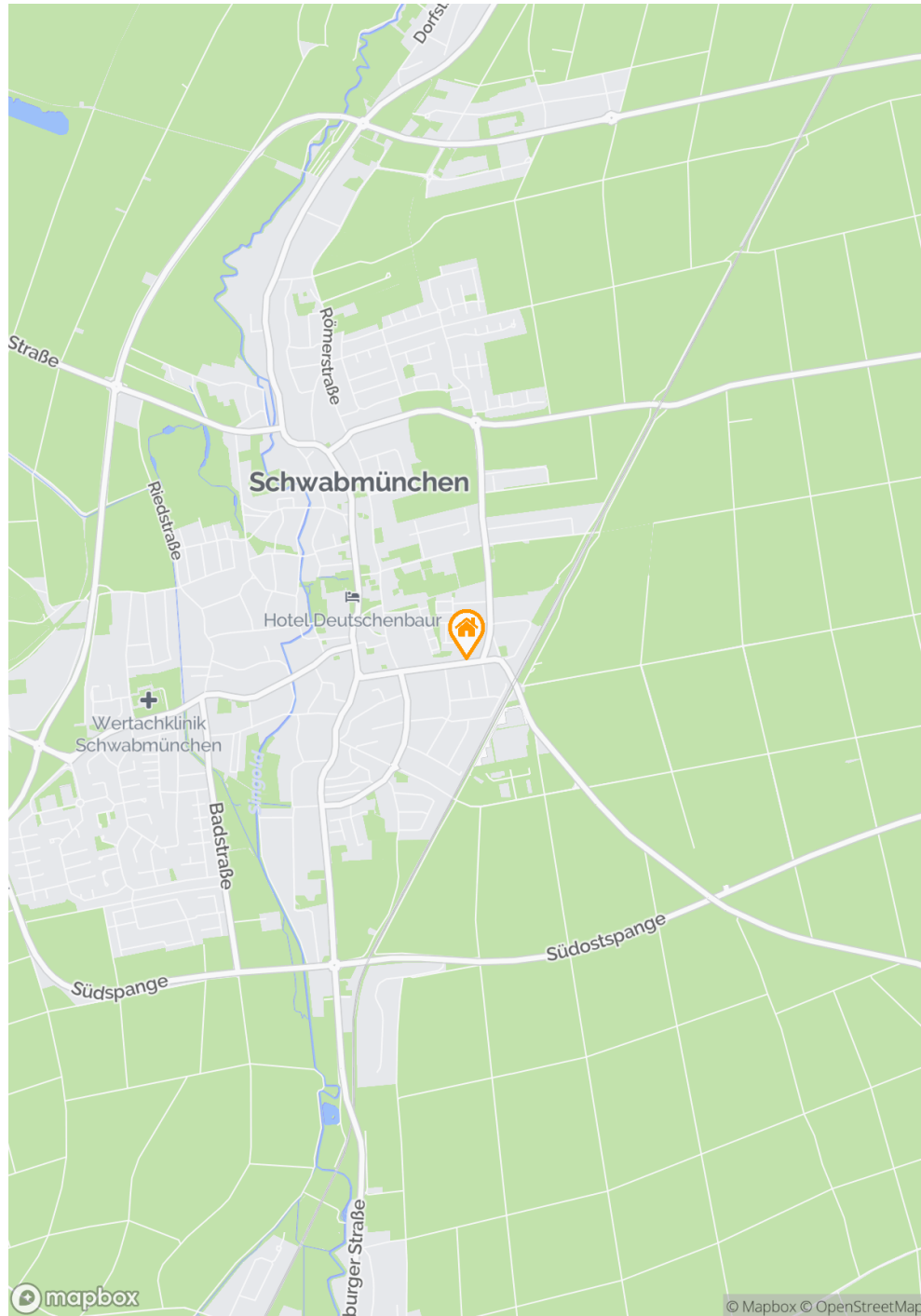


Anlage 1 Übersichtskarte





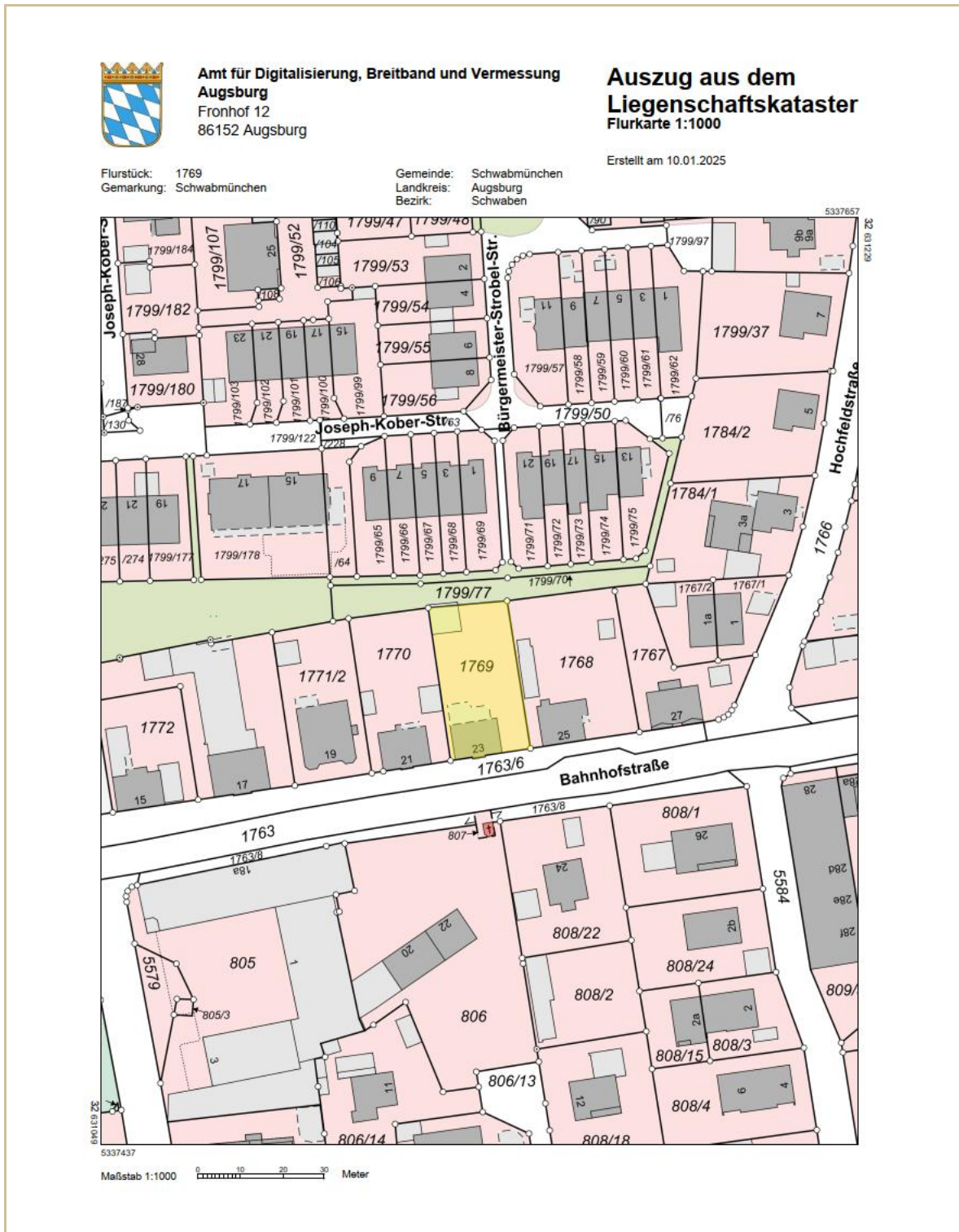
Anlage 2 Umfeldplan





Anlage 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Der nachfolgend abgebildete Auszug wurde nicht maßstäblich verkleinert.





Anlage 4 Fotodokumentation



Bewertungsobjekt (Ansicht von Südwesten)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Süden)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Südosten)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Osten)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Osten)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Westen)



Hauseingang



Umgebung