



BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht
Schaezlerstraße 13
86150 Augsburg

BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Dalbergstrasse 2
63739 Aschaffenburg
T +49 (0) 6021 771 2352

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

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

Professional Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors – MRICS



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

K 79/23

Aschaffenburg, 16.02.2024

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Grundbuch von Lechhausen, Blatt 33487

Flurstücke 351 + 351/1, Gebäude- und Freifläche, Königsberger Straße 118



Wertermittlungstichtag: 18.01.2024
Qualitätsstichtag: 18.01.2024

Verkehrswert: **1.092.500 €** (inkl. 5 % Sicherheitsabschlag)

Umfang: 62 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigung: 1 von 7 (6x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers)

Hinweis: Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine
Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
2. Grundbuchdaten	8
3. Grundstücksbeschreibung	9
3.1 Lage	9
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	11
3.3 Erschließungszustand	11
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	12
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	12
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag	14
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	15
5.1 Vorbemerkung	15
5.2 Baubeschreibung	15
6. Flächenermittlung	19
6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)	19
6.2 Wohn-/Nutzfläche	19
6.3 Maß der baulichen Nutzung	20
7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	21
7.1 Wirtschaftslage in Deutschland	21
7.2 Immobilienmarkt Deutschland	22
7.3 Regionaler Immobilienmarkt	22
8. Wertermittlungsverfahren	24
8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	24
8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
9. Bodenwertermittlung	26
10. Sachwertermittlung	29
10.1 Modell des Gutachterausschusses	30
10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter	30
10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
10.4 Berechnung	34
11. Ertragswertermittlung	36
11.1 Modell des Gutachterausschusses	37
11.2 Mietvertragliche Situation	37
11.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter	37
11.4 Ertragswertberechnung	40
12. Vergleichswertverfahren	41
12.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	42
12.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	42
12.3 Berechnung	43
13. Würdigung	45
14. Verkehrswert	46
15. Literaturverzeichnis	47

Anlage 1:	Fotos des Wertermittlungsobjektes	48
Anlage 2:	Baupläne	53
Anlage 3:	Wohnflächenaufstellung	56
Anlage 4:	Liegenschaftskarte	60
Anlage 5:	Hochwasser- und Starkregenkarte	61

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienhaus (Konzeption als vier zusammenhängend gebaute Reihen(end)häuser)
Adresse:	Königsberger Straße 118, 86167 Augsburg
Auftraggeber:	Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht Schaezlerstraße 13 86150 Augsburg
Eigentümer:	Anonym zu $\frac{1}{2}$ Anonym zu $\frac{1}{2}$
Aktenzeichen:	K 79/23
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Auftragsdatum:	11.12.2023
Wertermittlungsstichtag:	18.01.2024
Qualitätsstichtag:	18.01.2024
Wertermittlungsunterlagen:	Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Augsburg vom 11.12.2023 Beschluss des Amtsgerichtes Augsburg vom 07.12.2023
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Grundbuchauszug vom 03.01.2024 (zuletzt geändert am 10.11.2023) Liegenschaftskarte (1:1000) vom 10.01.2024 Bauakten diverser Daten, Einsicht am 17.01.2024 Bauantrag/-genehmigung hinsichtlich des Wiederaufbaus des ehemaligen Gärtnereianwesens aus dem Jahr 1946 Bauantrag/-genehmigung hinsichtlich des Einbaus von zwei Wohnungen in einer Scheune aus den Jahren 1950 - 1952 Bauantrag/-genehmigung zur Errichtung eines Garagengebäudes aus dem Jahr 1964 Bauantrag/-genehmigung zum Einbau von zwei Wohnräumen im Dachraum aus dem Jahr 1965 Bauantrag/-genehmigung zum Anbau einer Doppelgarage aus dem Jahr 1972 Bauantrag/-genehmigung zur Wohnhauserweiterung (Aufstockung) aus dem Jahr 1980 Bodenrichtwertauskunft über Boris Bayern vom 29.01.2024

Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg vom 09.02.2024

Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadt Augsburg (Mobilitäts- und Tiefbauamt) vom 30.01.2024

Altlastenauskunft des Umweltamtes der Stadt Augsburg (Umweltamt) vom 30.01.2024

Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der kreisfreien Stadt Augsburg

Immobilienmarktbericht Bayern 2022; Herausgeber: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern

Rechtsgrundlagen:

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738),
zuletzt geändert durch Artikel 34 Abs. 3 des Gesetzes vom
22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411))

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

WEG - Wohnungseigentumsgesetz
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 34 Abs. 15 des Gesetzes
vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411))

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

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

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

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

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

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

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich gemäß der Verordnung
über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von
Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
„Immobilienwertermittlungsverordnung 2021“ (ImmoWertV
2021), welche die vorherige ImmoWertV i.d.F. vom 19.05.2010
inkl. Wertermittlungsrichtlinien abgelöst hat. Die Verordnung ist

bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) im Sinne des § 194 BauGB sowie bei der Ableitung der erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse ab dem 01.01.2022 zwingend anzuwenden.

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

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

Bewertungsgrundsätze:

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

Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 wie folgt definiert:
„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

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

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (z.B. allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.

Urheberrecht:

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

Datum der Ortsbesichtigung:

18.01.2024 (09:00 Uhr – 09:30 Uhr)

Umfang der Besichtigung:

Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Es

war lediglich die Inaugenscheinnahme des Treppenhauses von Haus 1 (A) möglich.

Teilnehmer am Ortstermin:

Herr 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. Sofern Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt waren, wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich Unterlagen/Annahmen im Nachhinein als unrichtig herausstellen, behält sich der Auftragnehmer das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Objekteigenschaften erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseits vorgelegten Dokumente sowie der Behördenauskünfte.

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.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorgaben/Restriktionen (Genehmigungen, Auflagen, Betriebserlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen erfolgt nicht. Im Rahmen der Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksnutzung unterstellt.

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: 03.01.2024

Amtsgericht: Augsburg

Grundbuchbezirk: Lechhausen

Band: -

Grundbuchblatt: 33487

Gemarkung: -

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
2	-	351	Königsberger Straße 118, Gebäude- u. Freifläche	955 m ²
		351/1	Königsberger Straße 118, Gebäude- u. Freifläche	157 m ²

Abt. I, Eigentümer: Anonym zu ½
Anonym zu ½

Abt. II, Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 2: Betreffend lfd. Nr. 2 der Grundstücke:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 79/23); eingetragen am 10.11.2023.

- keine Wertrelevanz -

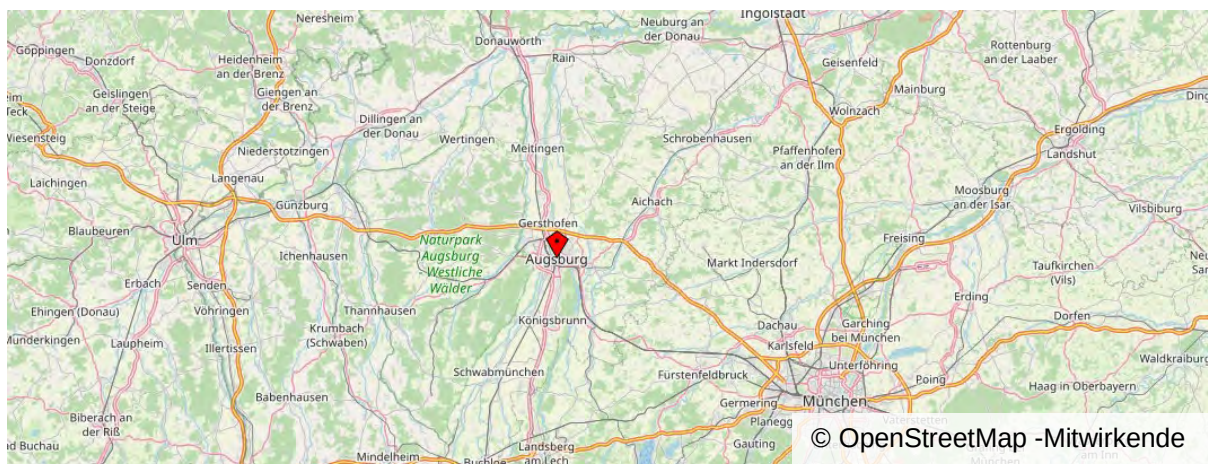
Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden: Abteilung III beinhaltet keine wertrelevanten Eintragungen.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Bayern
Landkreis/Stadt:	Kreisfreie Stadt Augsburg
Stadtteil:	Lechhausen
Einwohnerzahl und Prognose:	302.116 Einwohner, 2.057 EW/km ² (Stand 31.09.2023) Einwohnerprognose: positiv, Zuwanderung um +12 % zwischen 2020 und 2040, Zukunftsprognose Stadt Augsburg: „leichte Chancen“ (bundesweiter Rang 119 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2022)
Demografietyt / Raumordnung:	7 „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ (gem. Wegweiser Kommune)
Umliegende größere Städte:	München (76 km), Ingolstadt (84 km), Ulm (87 km)
Kaufkraftindex:	96,7 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	5,5 % (Stadt Augsburg, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 12/2023) 5,7 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 12/2023)
Infrastruktur:	Erschließung durch die Autobahn A8 sowie die Bundesstraßen B2, B17 und B300. Anbindung an das überregionale/bundesweite Schienennetz durch den Hauptbahnhof Augsburg. Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Bus- und S-Bahnlinien.
Wirtschaft / Industrie:	Augsburg ist vom Maschinenbau, der Automobilindustrie sowie der Luft- und Raumfahrt geprägt. Zudem ist Augsburg eine Universitätsstadt. Unternehmen wie MAN Energy Solutions, KUKA AG und die Universität Augsburg gehören zu den größten Arbeitgebern.



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

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

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

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2023, Abruf am 19.01.2024
Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 19.01.2024
Bayerisches Landesamt für Statistik, Abruf am 19.01.2024
Prognos – Zukunftsatlas 2022, Abruf am 19.01.2024
Openstreetmap, Abruf am 19.01.2024
Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 19.01.2024

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie:	ebenerdig
Grundstücksgröße:	1.112 m ² - gemäß Grundbuch
Grundstücksgestalt:	rechteckig
Grundstückstiefe / Straßenfront:	ca. 62 m / 18 m
Eckgrundstück:	Nein
Grenzverhältnisse:	Es besteht eine Grenzbebauung durch die Garage. Ein Überbau wurde im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt.

3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück wird von der "Königsberger Straße" aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über die „Königsberger Straße“ erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Anliegerstraße ausgebaute Straße in ausgebessertem Zustand Fahrbahn mit Asphaltbelag ein Gehweg ist zweiseitig ausgebildet Straßenbeleuchtung ist vorhanden
Versorgung- und Abwasser:	Trinkwasseranschluss, Stromanschluss (Oberirdisch), Telekommunikation (Telefon/Internet), Erdgasanschluss, Anschluss an zentralen Abwassersammler.

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 Umweltamtes der Stadt Augsburg vom 30.01.2024 bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.

Es erfolgt seitens des Umweltamtes der Hinweis, dass im Jahre 1945 im weiteren Umfeld des Bewertungsgrundstückes zahlreiche Bombentrichter sichtbar waren. Daher können für den Bereich Auffüllungen, die auch schadstoffbelastet sein könnten, nicht vollkommen ausgeschlossen werden.

Nach Erkenntnissen des Umweltamtes fand im weiteren Umfeld neben der vorwiegenden Wohnbebauung auch gewerbliche Nutzung statt. Grundsätzlich sind daher nutzungsbedingte Schadstoffeinträge aus dem Umfeld nicht auszuschließen.

Über Verunreinigungen des Grundwassers auf dem Grundstück oder dessen Umfeld liegen dem Umweltamt derzeit keine Informationen vor.

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

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:

sehr gering

3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

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

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

Die Eigenart der näheren Umgebung kann wie folgt beschrieben werden:

Art der Baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Bauweise:	offene Bauweise
Max. Anzahl Vollgeschosse:	II

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

Entwicklungszustand

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

Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

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

Gemäß Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadt Augsburg (Mobilitäts- und Tiefbauamt) vom 30.01.2024 sind keine Erschließungsbeiträge ausstehend.

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

Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren

Das Grundstück ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Es erfolgte keine Abfrage bezüglich der Existenz eines Denkmalschutzes. Aufgrund der baulichen Eigenschaften ist nicht von Denkmalschutz auszugehen.

Baulasten

Ein Baulastenverzeichnis existiert in Bayern nicht. Gegenüber der Bauaufsichtsbehörde eingegangene Verpflichtungen werden regelmäßig in Abt. II des Grundbuches eingetragen. Das Grundbuch des Bewertungsgegenstandes enthält keine relevanten Eintragungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastenfreiheit unterstellt.

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

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag

Nutzung des Objektes, ggf. Historie:	Die zu bewertende Immobilie ist teilweise eigengenutzt und teilweise vermietet. Gemäß Eindruck im Rahmen des Ortstermins wird der im hinteren Grundstücksbereich gelegene Gebäudeteil (Haus D) eigengenutzt. Die anderen Wohnungen sind augenscheinlich an insgesamt fünf Parteien vermietet. Hinweis: Im Falle einer Vermietung kann diese bei vorliegendem berechtigtem Interesse i.d.R. durch das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gem. § 57a ZVG unter Einhaltung der gesetzlichen Frist beendet werden.
Miet- und Pachtverträge:	Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass im Zusammenhang mit dem Wertermittlungsobjekt Mietverträge bestehen. Dem Gutachter wurden jedoch – auch auf Rückfrage – keine Miet-/Pachtverträge zur Verfügung gestellt.
Gewerbebetrieb:	Auf Basis vorliegender Informationen ist ein Gewerbebetrieb (Hochzeits-/Eventplaner) im Objekt ansässig.
Wohnpreisbindung:	Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) handelt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuches keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkung

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, weshalb entweder mit Annahmen gearbeitet werden musste oder partiell keine Baubeschreibung erfolgen konnte. Annahmen basieren auf den vorliegenden Bauplänen oder Erfahrungswerten des Sachverständigen hinsichtlich Objekten ähnlicher Bauart/Baujahre.

5.2 Baubeschreibung

Art des Gebäudes: Mehrfamilienhaus in der Konzeption als vier aneinander gebaute Reihen(end)häuser (Haus A – D)

Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss
Tlw. Kellergeschoss (Annahme auf Basis des vorliegenden Schnittes)

Wohneinheiten: 1. Wohnung EG (Haus A) – 57,51 m² WoFI
2. Wohnung DG (Haus A) – 50,39 m² WoFI

Hinweis: Die Fläche im DG wird zum Wertermittlungsstichtag mutmaßlich als zwei Wohneinheiten genutzt.

3. Wohnung EG (Haus B) – 26,17 m² WoFI
4. Wohnung EG (Haus B) – 27,45 m² WoFI

Hinweis: Haus B wird zum Wertermittlungsstichtag mutmaßlich als eine Einheit genutzt/bewohnt.

5. Wohnung EG/OG (Haus C) – 53,57 m² WoFI

Hinweis: Haus C wird zum Wertermittlungsstichtag mutmaßlich als eine Wohneinheit genutzt/bewohnt.

6. Wohnung EG (Haus D) – ca. 75,60 m² WoFI
7. Wohnung DG (Haus D) – ca. 59,66 m² WoFI

Hinweis: Haus D wird zum Wertermittlungsstichtag mutmaßlich als eine Einheit genutzt/bewohnt.

Mutmaßlich – auf Basis des äußeren Eindrucks vor Ort sowie durch ein Gespräch mit einem Mieter gewonnene Erkenntnisse – teilt sich das aufstehende Gebäude in insgesamt sechs Wohneinheiten auf. Es handelt sich dabei ausdrücklich um eine

	Annahme. Die Gesamtwohnfläche beläuft sich dabei auf rd. 350 m².
Baujahr / Historie:	Ursprünglich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Gebäude (z.B. Gärtner). Wiederaufbau der Gebäude nach (teilweiser) Zerstörung im zweiten Weltkrieg Einbau von zwei Wohnungen in einer Scheune – ca. 1952 Einbau von zwei Dachzimmern in Haus C – ca. 1965 Wohnhauserweiterung Haus D (Aufstockung der Garage und Ausführung als Schlafrum) – ca. 1980/81
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise
Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung:	Belichtung/Besonnung unterdurchschnittlich (Annahme) Anzahl und Größe der Fenster unterdurchschnittlich Grundrissgestaltung kleinteilig (Annahme)
Fundamente:	Streifenfundamente (Annahme)
Keller / UG:	Partiell unterkellert (Annahme)
Fassade:	Lochfassade Putzfassade mit Anstrich Westfassade ausgeführt mit Faserzementplatten Partiell Holzverkleidung
Dach:	Form: Satteldach Konstruktion: Holz Dacheindeckung aus Biberschwanzziegeln Dämmung nicht vorhanden (Annahme)
Wände:	Außenwände – massives Mauerwerk Innenwände – nichttragende Innenwände in weitgehend massiver Ausführung (Annahme)
Geschossdecken:	Stahlbeton in allen Geschossen (Annahme), Deckenhöhen ca. 2,40 m – 2,50 m (Annahme)
Fenster:	Weitgehend Kunststoff mit Isolierverglasung (zweifach) älteren Baujahres (Annahme), Weitgehend manuelle Rollläden vorhanden (Annahme)
Türen:	Hauseingangstüren aus Kunststoff mit Isolierverglasung bzw. mit einfacher Verglasung (Hauseingang A, einfacher Standard)
Innentreppen:	Holztreppen einfacher Art mit Tritt- und Setzstufen (Annahme)
Fußböden:	Unbekannt
Barrierefreiheit:	Barrierefreiheit nicht gegeben
Elektroinstallationen:	Einfache Ausstattung (Annahme)

Sanitärinstallationen:	Einfache Ausstattung (Annahme)
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Unbekannt (Annahme: Gas- oder Ölheizung(en))
Sonstige Anlagen:	Unbekannt
Energetischer Zustand:	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf. Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag nicht vor.
Besondere Bauteile/Anlagen:	Balkon auf der Gebäudeostseite Vordächer im Bereich der Hauseingänge Terrasse inkl. Einhausung/Überdachung
Modernisierungen:	Es wird davon ausgegangen, dass innerhalb der letzten 15 Jahre keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt wurden.
Außenanlagen:	Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs. Wesentliche bauliche Außenanlagen sind: - Ver- und Entsorgungsleitungen - Einfriedung straßenseitig: Holzzaun auf Mauersockel, Hoftor - Sonstige Einfriedung: insb. Maschendrahtzaun und Hecke - Holzverschlag für Gartengeräte Wesentliche sonstige Anlagen sind: - Gartenanlage mit Rasenfläche - Baum-/Strauchbewuchs - Pflanzbeete mit bodendeckenden Pflanzen und Sträuchern
Baumängel / Bauschäden:	Wesentliche Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins ersichtlich: Putzabplatzungen an Fassade/Sockelbereich des Wohnhauses Putz-/Farbabplatzungen an Außenputz und Fenstern der Garagen Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.

	Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.	
Beurteilung des baulichen Zustands:	Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der äußeren Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen modernisierungsbedürftigen Zustand sowie einen tendenziell einfachen Ausstattungsstandard auf.	
	Der energetische Zustand ist – vor dem Hintergrund der äußeren Eindrücke – als schlecht zu beurteilen.	
	Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.	
Hinweis:	Durch den Sachverständigen konnten diverse Bauanträge/Baugenehmigungen recherchiert werden. Dem Anschein nach dürften die wesentlichen Gebäudeteile baurechtlich genehmigt sein.	
	Eine vollumfängliche Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte jedoch ausdrücklich nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.	
	Die Bekleidung der Westfassade wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht auf Asbest untersucht. Es ist möglich, dass ebendiese Faserzementplatten Asbest enthalten. Aus bautechnischer Sicht existieren prinzipiell keine Einwände gegen derartige Bekleidungen. Solange asbestzementgebundene Baustoffe im Außenbereich nicht bearbeitet werden, stellen diese nach heutigem Kenntnisstand keine gesundheitliche Gefährdung dar.	
Zwei Doppelgaragen:	Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise
	Dach:	Flachdach
	Tor / Tür / Fenster:	Metallschwingtore (manuell), Tür und Fenster nicht vorhanden
	Ausstattung:	Elektrik / Beleuchtung einfach (Annahme)
	Beurteilung des Zustands:	schlechter Zustand

6. Flächenermittlung

6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

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

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

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben:

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

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 592 m² (Wohnhaus) bzw. rd. 66 m² (Garage).

KG:	8,20 m x 5,10 m =	41,82 m ² BGF
EG:	8,20 m x 34,00 m =	278,80 m ² BGF
DG:	<u>8,20 m x 33,05 m =</u>	<u>271,01 m² BGF</u>
		591,63 m ² BGF
Garage:	5,50 m x 12,00 m =	66,00 m ² BGF

6.2 Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzflächen wurden auf Basis der vorliegenden Wohnflächenaufstellung vom 20.05.1969 sowie der vorliegenden Grundrisse (z.B. Plan zur Wohnhauserweiterung - Aufstockung der Garage und Ausführung als Schlafräum) übernommen und über BGF-Flächenfaktoren plausibilisiert.

Die Wohnfläche beläuft sich dahingehend insgesamt auf ca. 350 m², siehe auch 5.2.

Bei einer oberirdischen BGF von rd. 550 m² ergibt sich ein Wohnflächenfaktor zu rd. 0,64, welcher unter Beachtung der weniger effizienten Bauweise des vorliegenden Objektes plausibel erscheint.

Hinweis/Klarstellung:

Hinsichtlich der vorliegenden Grundrisse konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Abweichungen der Raumaufteilung festgestellt werden da keine Innenbesichtigung gewährt wurde. Die tatsächliche Ausführung entspricht jedoch gemäß äußerem Eindruck im Ortstermin nicht vollumfänglich den Planunterlagen. Abweichungen können nicht ausgeschlossen werden. Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge,

Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Vollgeschossprüfung

Erdgeschoss	Tats. Höhe	≥	2,30 m	→	Vollgeschoss
Dachgeschoss*	Tats. Höhe*	≥	2,30 m	→	Vollgeschoss
					Σ: 2 Vollgeschosse

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

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Bebaute Grundfläche	279 m ²			
Grundstücksfläche	1.112 m ²			
Grundflächenzahl (GRZ)	279 m ²	/	1.112 m ²	→ 0,25

Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Geschossfläche	550 m ²			
Grundstücksfläche	1.112 m ²			
Geschossflächenzahl (GRZ)	550 m ²	/	1.112 m ²	→ 0,49

Wertrelevante Geschossflächenzahl gem. § 16 (4) ImmoWertV 2021

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

Wertrelevante Geschossfläche	550 m ²			
Grundstücksfläche	1.112 m ²			
WGFZ	550 m ²	/	1.112 m ²	→ 0,49

7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage^{1,2,3,4,5,6,7,8,9}

7.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Im Jahr 2022 wurde gemäß Berechnungen des Statistischen Bundesamtes in Deutschland ein Wirtschaftswachstum von 1,8% erzielt, welches im Vergleich mit dem Vorjahr (3,2%) nennenswert geringer ausfiel. Als Ursache hierfür sind die Folgen des Krieges in der Ukraine, die stark gestiegenen Energiepreise, Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise, die hohe Inflation und der Fachkräftemangel sowie die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf 2022 abklingende, Corona-Pandemie zu nennen.

Im dritten Quartal 2023 wurde seitens des Statistischen Bundesamtes gegenüber dem Vorquartal eine leichte Abnahme des Bruttoinlandsproduktes veröffentlicht (-0,1%). Im Vergleich zum Vorjahresquartal (preisbereinigt) wurde ein Rückgang von -0,8% verzeichnet. In den beiden ersten Quartalen stagnierte die deutsche Wirtschaftsleistung nahezu (0,0% im 1. Quartal 2023 und +0,1% im 2. Quartal 2023).

Die deutsche Wirtschaft stagnierte im ersten Halbjahr 2023 aufgrund hoher Inflation und den darauffolgenden Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank. Weitere Notenbanken reagierten ebenfalls mit raschen Zinserhöhungen, um der Inflation entgegenzuwirken. Dies führte zu einem Rückgang in der Konsum- und Baukonjunktur, da die realen Haushaltseinkommen sanken und die Finanzierungskosten stiegen. Zusätzlich schwächte sich die Industriekonjunktur ab, obwohl die angebotsseitigen Engpässe nachließen. Die weltweite Konjunkturabkühlung wirkte nachfrageseitig als zusätzlicher Belastungsfaktor. Trotz gesunkener Energiepreise blieb eine spürbare Erholung in energieintensiven Industriezweigen in Deutschland aus.

Energieprodukte vergünstigten sich im Jahr 2023 im Durchschnitt um -4,5% im Vergleich zum Vorjahresmonat. Haushaltsenergie folgte diesem Trend, darunter insbesondere die Preise für Heizöl (-19,4%) und Erdgas (-18,3%).

Die Inflationsrate lag im November 2023 mit 3,2% auf einem deutlich niedrigeren Niveau als im vorherigen Jahr (2022: rd. 7,9%). Im Juli und August 2023 lag die Inflationsrate noch über 6%, im Oktober schwächte sich der Anstieg weiter ab und erreichte +3,8% im Vergleich zum Vorjahresmonat. Der niedrigste Stand seit August 2021 (+3,8%) wurde im November 2023 mit +3,2% im Vergleich zum Vorjahresmonat verzeichnet. Für das Jahr 2024 wird seitens des ifo Instituts eine Gesamtinflationsrate in Höhe von 2,6% und für das Jahr 2025 von 1,9% prognostiziert.

Die Weltwirtschaft leidet trotz leicht verbesserten Prognosen unter den erhöhten Leitzinsen. In Deutschland stagniert die wirtschaftliche Lage und eine erwartete Erholung in der zweiten Jahreshälfte bleibt aus. Die Bauindustrie und das Verarbeitende Gewerbe verzeichnen rückläufige Aufträge. Zudem bleibt die Nachfrage nach Industriewaren schwach. Der private Konsum dürfte im zweiten Halbjahr langsam ansteigen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt wird voraussichtlich um 0,4% zurückgehen. Der Ausblick bleibt unsicher und eine nachhaltige Erholung wird erst in den kommenden Jahren erwartet. Im kommenden Jahr wird eine steigende Wirtschaftsleistung um 1,8% prognostiziert.

¹ Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 3. Quartal 2023

² Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand November 2023

³ Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand November 2023

⁴ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im November 2023

⁵ ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – 07. September 2023

⁶ JLL, Deutscher Investmentmarkt, Stand Januar 2023

⁷ Colliers, City Survey Q3 2023

⁸ Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, 2023

⁹ Immobilienmarktbericht 2022 der Stadt Augsburg

7.2 Immobilienmarkt Deutschland

Die Nachfrage nach Immobilien ist im Jahr 2023 weiter gesunken. Hierfür waren in erster Linie steigende (Leit-)Zinsen, welche im September 2023 ein Niveau von 4,50% erreicht haben, die damit verbundenen, gestiegenen Anforderungen für einen Immobilienkredit sowie die steigenden Baukosten verantwortlich. Besonders betroffen von der geringeren Nachfrage sind Immobilien mit schlechten energetischen Kennwerten.

Der Baukostenindex für Wohngebäude ist im dritten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 6,4% gestiegen und befindet sich damit wieder auf dem Niveau des 2. Quartal 2021. Seit dem Rekordanstieg im 4. Quartal 2022 mit rd. 17% gegenüber dem Vorjahresquartal wurde der Anstieg jedes Quartal sukzessive weiter abgeschwächt. Für Bürogebäude und gewerbliche Betriebsgebäude weist das Statistische Bundesamt (Destatis) Werte von ebenfalls 6,4% und 5,7% aus.

Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im 2. Quartal 2023 um durchschnittlich rd. 10% gegenüber dem Vorjahresquartal gesunken. Gemäß dem Statistischen Bundesamt (Destatis) war dies der stärkste Rückgang der Wohnimmobilienpreise gegenüber einem Vorjahresquartal seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Der Häuserpreisindex hatte im 2. Quartal 2022 seinen bisherigen Höchststand erreicht, seitdem sind die Preise für Wohnimmobilien gegenüber dem jeweiligen Vorquartal rückläufig.

Im Laufe der ersten neun Monate des Jahres 2023 wurde ein Gesamtumsatz von 23,3 Milliarden Euro am deutschen Immobilieninvestmentmarkt verzeichnet. Dieser setzt sich überwiegend aus Gewerbeimmobilien (Wert von 17,3 Milliarden Euro) und dem Transaktionsvolumen des institutionellen Wohnsegmentes (Wert von 6,0 Milliarden Euro) zusammen. Obwohl dies eine Halbierung im Vergleich zum Durchschnitt der Ausnahmedekade von 2013 bis 2022 im Gewerbeimmobiliensektor darstellt, zeigt sich eine leichte Belebung, insbesondere durch die Rückkehr von Portfolios im Wert von 250 Millionen Euro und darüber. Insgesamt lag das Volumen im dritten Quartal 2023 mit rd. 7,0 Milliarden Euro rd. ein Drittel über dem Schnitt der beiden ersten Quartale 2023.

Der Büromarkt erfährt eine Dämpfung aufgrund der schwachen Konjunktur, während sich im Industrie- und Logistikbereich trotz nachlassender Nachfrage und steigender Mieten im dritten Quartal eine gestiegene Investorennachfrage zeigt. Der Einzelhandel bleibt trotz trübem Konsumklima die umsatzstärkste Nutzungsart, gestärkt durch marktprägende Transaktionen, die den Portfolioanteil von 14 Prozent auf 24 Prozent erhöhten. Der Wohnungsmarkt verzeichnet eine leichte Verbesserung, wobei sich die Spitzenrendite in fast allen Teilsegmenten stabilisiert hat.

Der reale (preisbereinigte) Auftragseingang im Bauhauptgewerbe ist im August 2023 gegenüber Juli 2023 kalender- und saisonbereinigt um 10,8% gestiegen. In den ersten acht Monaten 2023 sanken die Umsätze im Vergleich zum Vorjahreszeitraum real um 4,0 % und stiegen nominal aufgrund der gestiegenen Baupreise um 5,4 % auf 9,9 Milliarden Euro an. Synchron zur sinkenden Nachfrage nach Kaufimmobilien hat sich die Nachfrage nach Mietimmobilien, verglichen mit dem Jahr 2022, maßgeblich erhöht. Besonders in den deutschen Großstädten ist der Immobilienkauf für viele Menschen nicht realisierbar. Dies führt zu einer zusätzlichen Belastung des bereits angespannten Mietmarktes.

7.3 Regionaler Immobilienmarkt

Der regionale Immobilienmarkt für Augsburg zeigte zuletzt eine leicht rückwärts gerichtete Entwicklung.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg registrierte im Jahr 2022 insgesamt 2.660 Kaufverträge. Dies ist ein Rückgang von 24,3 % gegenüber dem Vorjahr. Im Stadtteil Lechhausen wurden im Jahr 2022 405 Kaufverträge abgeschlossen. Es wird ein Flächenumsatz von 12,42 ha ausgewiesen.

Gemäß des Immobilienmarktberichtes 2023 von Engel & Völkers betrug die Leerstandsquote im Wohnsegment Augsburgs 0,6 %.

Es stehen zum Wertermittlungstichtag mehrere Verkaufsangebote auf Immobilienplattformen im Umkreis von 1 km zum Wertermittlungsobjekt zur Verfügung.

8. Wertermittlungsverfahren

8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

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

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

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

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

8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Für das Wertermittlungsobjekt stellt sich der Ertragswert als wertbestimmend dar, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Konzeption und Lage primär zur Vermietung geeignet ist und die Vermietungs- bzw. 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. Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Altlasten, soweit vorhanden, sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – insbesondere Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Laut Online-Auskunft von Boris Bayern liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 11573) zum Stichtag 01.01.2022 bei 1.000 €/m².

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

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

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m²)	rentierlich	Wert (€/m²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 351 + 351/1	Baureifes Land	1.112	Ja	860,00	956.320 €

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	956.320 €
Bodenwert	(unrentierlicher Anteil):	0 €
Bodenwert	(gesamt):	956.320 €
Bodenwert	(gesamt, gerundet):	956.000 €

Erläuterungen zur Ermittlung des Bodenwertes

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:	Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Augsburg
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2022 1.000 €/m² Bodenrichtwert
Stichtag Wertermittlung:	18.01.2024
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0%

Erläuterung

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung mehr als zwei Jahre zurück. Seitens des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg wird für die Gemarkung Lechhausen eine

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

Zeitliche Fortschreibung um 0 %:

1.000,00 €/m²

Wertermittlungsgrundstück

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungs-gegenstand	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	-	1.112 m ²	1,00
Lage:	mittel	mittel	1,00
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00
WGFZ:	1,0	rd. 0,5	0,86
Sonstiges:	-	-	1,00
Gesamt			0,86
Angepasster Bodenwert rd. in €/m²			860

Erläuterungen

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

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

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

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

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

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

Für das Bodenrichtwertgrundstück liegt keine Grundstücksgröße vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

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

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

Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

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

Mit Blick auf die abweichende WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt anhand der seitens des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg empfohlenen Umrechnungskoeffizienten eine Anpassung. Die Koeffizienten für individuelles Wohnbauland ergeben sich zu 0,86 (Wertermittlungsobjekt) bzw. 1,00 (Bodenrichtwertgrundstück), mithin entspricht der Anpassungsfaktor 0,86.

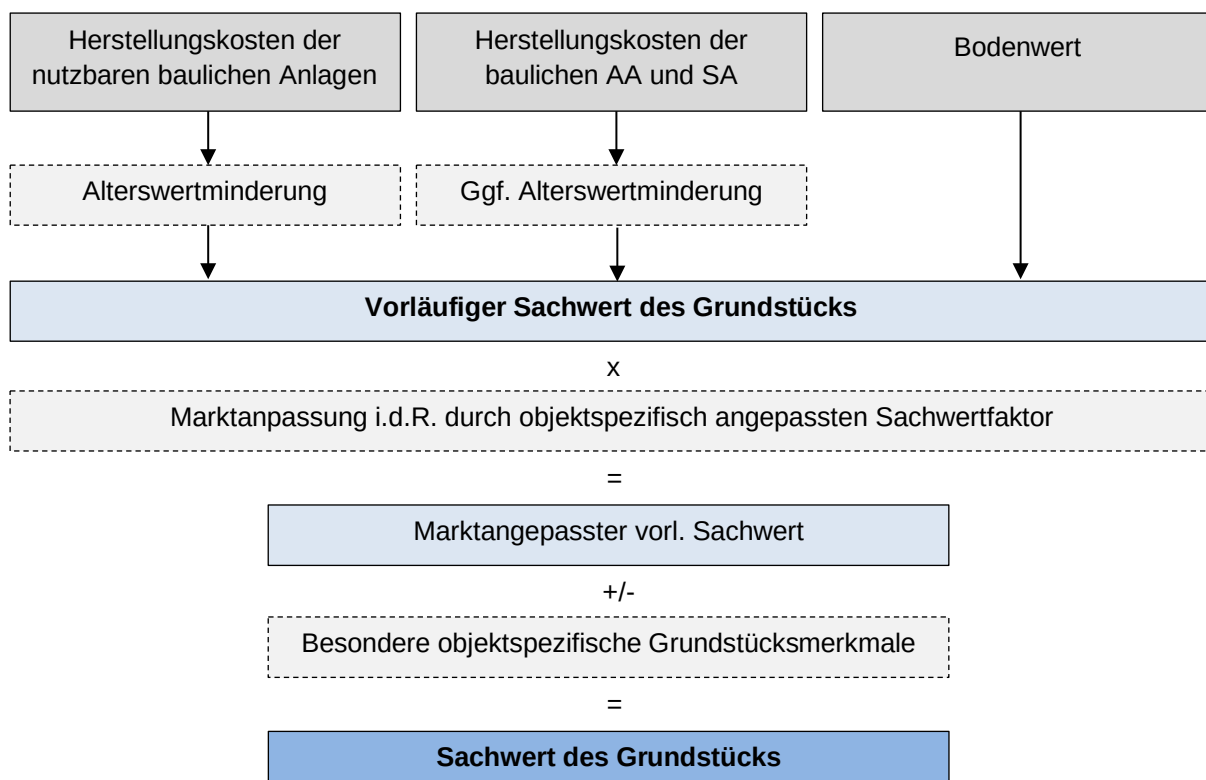
10. Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV 2021) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Im Rahmen des Sachwertverfahrens ist der Sachwert des Grundstücks aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie ggf. aus den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu ermitteln. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

- dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen (§ 35 (2) S. 1 ImmoWertV 2021), ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor unter Berücksichtigung des Alterswertminderungsfaktors (§ 36 (1) ImmoWertV 2021);
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen (AA) und sonstigen Anlagen (SA) (§ 35 (2) S. 2 ImmoWertV 2021) nach Erfahrungssätzen oder nach sachverständiger Schätzung, ggf. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, (§ 37 ImmoWertV 2021), soweit sie wertbeeinflussend und nicht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind;
- dem Bodenwert (§ 35 (2) S. 3 ImmoWertV 2021), zu ermitteln nach § 40 (1) ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichswertverfahren; dabei kann auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Selbstständig nutzbare Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (SWF; gem. § 39 ImmoWertV 2021) an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (Marktangepasster vorläufiger Sachwert), siehe § 35 (3) ImmoWertV 2021. Nach Maßgabe des § 7 (2) ImmoWertV 2021 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung gegebenenfalls vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 35 (3) ImmoWertV 2021).

Es ergibt sich damit folgendes Ablaufschema:



10.1 Modell des Gutachterausschusses

Da das Sachwertverfahren in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, ist die Anpassung des vorläufigen Sachwerts an den Markt über Sachwertfaktoren vorzunehmen. 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.

Seitens des Gutachterausschusses für die kreisfreie Stadt Augsburg werden entsprechende Sachwertfaktoren abgeleitet. Siehe hierzu auch Punkt 10.2.4.

Im Immobilienmarktbericht Augsburg 2022 wurde für die Ermittlung von Sachwertfaktoren folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

Untersuchungszeitraum:	2022
Normalherstellungskosten:	NHK 2010 (keine Regionalisierung)
Baunebenkosten:	in NHK 2010 enthalten
Baupreisindex:	aktueller Index (quartalsweise)
Bezugsmaßstab:	Bruttogrundfläche BGF entsprechend Anlage 4 Absatz 2 „Brutto – Grundfläche“ der ImmoWertV 2021
Gesamtnutzungsdauer:	in Anlehnung an § 4 Abs. 2, Anlage 1 ImmoWertV 2021 Für Mehrfamilienhäuser: 80 Jahre
(Modifizierte) Restnutzungsdauer:	Mind. 20 Jahre
Alterswertminderung:	linear
Außenanlagen:	Pauschaler Prozentsatz (3% - 7%)

10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter

10.2.1 Bruttogrundfläche

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 592 m² (Wohnhaus) bzw. rd. 66 m² (Garage). Vgl. Punkt 6.1.

Im Rahmen der BGF nicht erfasste, werthaltige Bauteile (z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer etc.) sind in Ansatz zu bringen. Sofern diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist der Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu erfassen. Bei einer lediglich eingeschränkten Nutzbarkeit des Dachgeschosses (nicht ausbaufähig) ist i. d. R. ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss anzusetzen.

10.2.2 Herstellungskosten/ Außenanlagen

NHK 2010

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen basieren auf einem in Ansatz gebrachten **Kostenkennwert** der NHK 2010. Die modellhaften Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276: 2006, demnach Bauwerk – Baukonstruktionen und technische Anlagen. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen).

Der in Ansatz gebrachte Kostenkennwert beläuft sich auf rd.: 800 €/m² (Gebäudetypen 2.21 und 3.21 je zu 50%). Gegebenenfalls erforderliche Zu- oder Abschläge zu dem schematischen Kostenkennwert des Normgebäudes – z. B. aufgrund eines abweichenden Ausbauzustandes (insb. Dach- oder Kellergeschossausbau) des Wertermittlungsobjektes – werden regelmäßig über einen Faktor berücksichtigt. Im vorliegenden Fall wird keine Anpassung vorgenommen. Der Kostenkennwert ergibt sich in maßgeblicher Abhängigkeit von den angenommenen Ausstattungsmerkmalen wie folgt:

Typ DHH/REH & RMH - 2.21 zu 50% & 3.21 zu 50%

Standardstufe	1	2	3	4	5	Gewich- tung	Gesamt (€/m² BGF)	Stufe
Kostenkennwert (€/m²)	718	798	915	1.103	1.380			
Außenwände:		1				23%	183	0,46
Dach:		1				15%	120	0,30
Fenster und Außentüren:		1				11%	88	0,22
Innenwände und -türen:		1				11%	88	0,22
Deckenkonstrukt. u. Treppen:		1				11%	88	0,22
Fußböden:		1				5%	40	0,10
Sanitäreinrichtungen:		1				9%	72	0,18
Heizung:		1				9%	72	0,18
Sonstige techn. Ausstattung:		1				6%	48	0,12
Standardstufengewichtet:							798	2,00
Korrekturfaktor:						1,00		
Zuschläge/Abschläge:						1,00		
Kostenkennwert angepasst:						rd.	800	

Für die Garage wird ein Kostenkennwert von 365 €/m² (Gebäudetyp 14.1, Standardstufe 3 bis 4) in Ansatz gebracht.

Der standardstufengewichtete Kostenkennwert aus dem Basisjahr 2010 wird mittels des Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Datenbank GENESIS-Online, Tabellen Bauwirtschaft – bis Ende 2022 Fachserie 17, Reihe 4) an die Preisverhältnisse zum Wertermittlungstichtag angepasst.

Die in der Berechnung der BGF nicht erfassten, **wertbeeinflussenden Bauteile** werden separat berücksichtigt. Demnach erfolgen im Rahmen der Wertermittlung pauschale (zeitwertangepasste) Zuschläge für Herstellungskosten in der Höhe, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung finden. Es handelt sich ausdrücklich um sachverständigenseitig getätigte Annahmen und nicht um exakte Herstellungskosten/Preise.

Besondere Bauteile	
Balkon	8.000 €
Vordächer	8.000 €
Einhausung Ostseite	7.000 €
Gesamt	23.000 €

Außenanlagen

Die Außenanlagen – als einfache Anlagen zu klassifizieren – finden mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 4 % des Sachwertes der baulichen Anlagen Eingang in die Wertermittlung.

Die pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen für Ein- und Zweifamilienhäuser (in vorliegendem Fall als Orientierungsgröße geeignet), in Prozent des mangelfreien und alterswertgeminderten Gebäudewerts inklusive Zeitwert Nebengebäude stellt sich wie folgt dar:

Kategorie	Information	Ansatz
Einfachste Anlagen	Ver- u. Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung in geringem Umfang, Gehwegplatten, einfachste Holz- oder Metallzäune	1 – 2 %
Einfache Anlagen	Ver- u. Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung, Gehwegplatten in winterfester Ausführung, gemauerte Einfriedung mit Holz- o. Metallzaun	2 – 4 %
Durchschnittliche Anlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche, Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein	4 – 6 %
Umfassende Anlagen	Ver-/ Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- u. Hoffläche, Gehwege, Einfriedung in Natur- oder Kunststein, Pergola, Stützmauern, Treppenanlagen für Grundstücke mit Höhenunterschieden, Zierteiche	7 – 10 %

10.2.3 Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer

Entsprechend der ImmoWertV 2021 wird eine modellkonforme, lineare **Alterswertminderung** vorgenommen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die **Gesamtnutzungsdauer**, in Anlehnung an Anlage 1 ImmoWertV 2021 (bei allen Wohngebäuden sind einheitlich 80 Jahre vorgegeben), mit 80 Jahren in Ansatz gebracht.

Die Ermittlung der **Restnutzungsdauer** sollte grundsätzlich auf dem "Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen" der Anlage 2 ImmoWertV 2021 basieren. Vor dem Hintergrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung und der dahingehend nicht zur Verfügung stehenden Informationen hinsichtlich möglicherweise vorgenommener Modernisierungen, stellt sich ebendiese Anwendung aus Sicht des Sachverständigen als scheinogen dar. Unter Beachtung des zum Bewertungsstichtag auf Basis der äußeren Inaugenscheinnahme vorherrschenden Zustands der Bausubstanz wird eine – für das gesamte Objekt einheitliche – wirtschaftliche Restnutzungsdauer von pauschal 25 Jahren in Ansatz gebracht.

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

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt, wobei die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale unberücksichtigt bleiben.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren ist stets die Modellkonformität sicherzustellen. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg werden Sachwertfaktoren abgeleitet.

Für Mehrfamilienhäuser bis sechs Wohneinheiten werden im Immobilienmarktbericht 2022 Sachwertfaktoren zwischen 0,86 (1. Quartil) und 1,18 (3. Quartil) veröffentlicht. Der Mittelwert liegt bei 1,12, der Median bei 1,04.

Merkmale der Datengrundlage der relevanten veröffentlichten Sachwertfaktoren im waren folgende Durchschnittswerte:

- WGFZ: 0,62
- Wohn-/Nutzfläche: 220 m²
- BGF: 484 m²
- Restnutzungsdauer: 28 Jahre

Erläuterung:

Die den veröffentlichten Sachwertfaktoren zugrunde liegenden Verkaufsfälle liegen zum Zeitpunkt der Wertermittlung bereits mehr als ca. ein Jahr zurück. In der Zwischenzeit hat der (lokale) Grundstücksmarkt eine Abkühlung erfahren.

Aus Sicht des Sachverständigen muss die spezielle Grundstückssituation (mehrere Wohnungen, jedoch nicht in der typischen Form eines Mehrfamilienhauses sondern verteilt über vier Reihen(end)häuser) darüber hinaus separat berücksichtigt werden, da der Grundstücksmarkt diesen Umstand in der Regel mit einem Abschlag würdigt.

Seitens des Sachverständigen wird – bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 1.250.000 € sowie unter Beachtung der zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Angebots- und Nachfragesituation im bewertungsrelevanten Teilmarkt (es herrscht ein Käufermarkt vor), der speziellen Grundstückssituation sowie der gebäudespezifischen Gegebenheiten (mutmaßlich kleinteilige, nur partiell zeitgemäße Grundrisse, unterdurchschnittliche Belichtung) ein Sachwertfaktor von 0,90 in Ansatz gebracht.

10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, welche nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen/Modellansätzen abweichen. Zu den BOG können besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte/Belastungen zählen. Auch unterlassene Instandhaltungen werden im Regelfall als BOG berücksichtigt, vgl. ImmoWertA zu § 4 4.(3).4.

Die Werterhöhung bzw. -minderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Die Höhe der Zu- oder Abschläge für die besonderen Merkmale ist, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen gem. (§ 8 (3) ImmoWertV 2021).

Auf eine gesonderte Berücksichtigung von Zu- oder Abschlägen im Rahmen der BOG wird - insbesondere auch vor dem Hintergrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung sowie der nicht vorliegenden Informationen zu den tatsächlichen Mietverhältnissen - zwecks Vermeidung einer Scheingenaugkeit verzichtet.

10.4 Berechnung

Objektdaten			
Objektart:			
Bruttogrundfläche Wohnhaus			rd. 592 m²
Bruttogrundfläche Garage			rd. 66 m²
Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen			
Gebäudetyp (NHK 2010):	DHH/REH & RMH - 2.21 zu 50% & 3.21 zu 50%		
Gebäudetyp (NHK 2010):	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen		
Standardstufe:			2,00
Standardstufe:			3,50
Kostenkennwert			
Kostenkennwert:			800 €/m² BGF
Kostenkennwert Einzelgaragen/Mehrfachgaragen:			365 €/m² BGF
Baupreisindex (2010 = 100):			100,0
Baupreisindex (Stand: Q4 2023):			179,1
Kostenkennwert angepasst:			1.433 €/m² BGF
Kostenkennwert Einzelgaragen/Mehrfachgaragen angepasst:			654 €/m² BGF
Herstellungskosten			
Wohnhaus:	592 m² BGF x	1.433 €/m² =	848.336 €
Garage:	66 m² BGF x	654 €/m² =	43.164 €
Sonstige Bauteile:			<u>23.000 €</u>
Gesamt			914.500 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks			
Abzgl. Alterswertminderung			
Fiktives Baujahr:		1969	
Gesamtnutzungsdauer:		80 Jahre	
Restnutzungsdauer nach sachverst. Einschätzung:		25 Jahre	
Fiktives Alter:		55 Jahre	
Alterswertminderung (linear):		69%	-628.719 €
Sachwert der baulichen Anlagen			285.781 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen			
in % des Sachwerts der baulichen Anlagen		4%	11.431 €
Bodenwert, rd.:			956.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen:			285.781 €
Außenanlagen:			<u>11.431 €</u>
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks, rd.:		rd.	1.253.000 €

Sachwert			
Marktangepasster vorl. Sachwert:	0,90	x 1.253.000 € =	1.127.700 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			0
Sachwert:	rd.		1.130.000 €

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjektes führt zu einem Kapitalwert in Höhe von rd. 3.220 €/m² Wohnfläche bzw. rd. 1.010 €/m² Grundstücksfläche. Der Bodenwertanteil beträgt ca. 85 %.

Mit Blick auf die Lage, die Grundstücksgröße sowie die vorhandene Bebauung werden die Verhältniszahlen seitens des Sachverständigen als plausibel erachtet.

11. 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		

11.1 Modell des Gutachterausschusses

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

Seitens des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg wurde folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

Untersuchungszeitraum:	2022
Jahresrohertrag:	Tatsächliche Mieten nach Prüfung auf Marktüblichkeit. Bei deutlichem Abweichen auf Grundlage des Augsburger Mietspiegels, des IVD-Cityreports und interner Mietensammlung
Bewirtschaftungskosten:	in Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV 2021
Gesamtnutzungsdauer:	in Anlehnung an § 4 Abs. 2, Anlage 1 ImmoWertV 2021 Für Mehrfamilienhäuser: 80 Jahre
(Modifizierte) Restnutzungsdauer:	Mind. 20 Jahre

11.2 Mietvertragliche Situation

Dem Sachverständigen wurden keine Informationen hinsichtlich der Vermietungssituation zur Verfügung gestellt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden, sodass keine Prüfung des tatsächlichen Vermietungsstands erfolgen konnte. Es wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass das Objekt auf marktüblichem Niveau vermietet ist. Es wird ferner davon ausgegangen, dass keine Mietrückstände bestehen und dass im Rahmen der jeweiligen Mietvereinbarungen ausreichende Mietsicherheiten (Mietkautionen, Bürgschaften o.ä.) bestehen. Dabei handelt es sich ausdrücklich um Annahmen, welche nicht mit der tatsächlichen Vermietungssituation übereinstimmen müssen.

11.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter

11.3.1 Rohertrag

Zur Bemessung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge abzuleiten. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Gemäß Mietspiegel der Stadt Augsburg (2023) werden für Wohnungen zwischen 20 m² und 135 m² Basismieten zwischen 7,83 €/m² und 15,58 €/m² angegeben. Zu jenen Basismieten werden Zu- und Abschläge je nach Haustyp, Wohnungsausstattung, Baujahr, Modernisierungsgrad, Wohnbereich und Wohnlage addiert. Aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung wird auf eine weitergehende Differenzierung verzichtet.

Im IVD-Wohn-Preisspiegel 2022/2023 werden die Mieten für Bestandswohnungen in der Stadt Augsburg je nach Wohnwert ausgewiesen. Für Bestandswohnungen mit einfachem Wohnwert (nicht modernisiertes, jedoch instand gehaltenes Altbauobjekt, Lage in gemischt genutztem Gebiet (Mischgebiet) mit alter Bausubstanz, einfache Ausstattung, z.B. Typ „Siedlungshaus“) werden die Mieten im Durchschnitt mit 8,55 €/m² und für Wohnungen der Kategorie „Mittlerer Wohnwert“ (Bausubstanz und Ausstattung entspricht dem durchschnittlichen Standard, Lage in allgemeinem Wohngebiet) mit 9,85 €/m² angegeben.

Der Immobilienmarktbericht des Maklerhauses Engel und Völkers für die Stadt Augsburg 2023 weist für den Stadtteil Lechhausen eine Mietspanne von 9,20 €/m² – 14,90 €/m² Wohnfläche aus. Die durchschnittliche Miete liegt demnach bei 11,48 €/m².

Angebotsmieten in Internetportalen (Immobilienscout24, Immonet, Immowelt) für mutmaßlich (mehrheitlich) leicht höherwertige Wohnungen liegen zum Wertermittlungstichtag zwischen 11,40 €/m² und 14,70 €/m².

Die Plattform Homeday weist für den entsprechenden Bereich um das Wertermittlungsobjekt einen durchschnittlichen Mietpreis von 14,90 €/m² für Eigentumswohnungen aus.

Der Preisatlas des Onlineportals Immoscout24 weist für den Stadtteil Lechhausen-Ost eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 11,01 €/m² aus. Hierbei wird eine Mietspanne zwischen 10,45 €/m² und 14,31 €/m² angegeben.

Das Online-Portal Immowelt weist für die Stadt Augsburg, Stadtteil Lechhausen eine durchschnittliche Miete von 14,30 €/m² bei Wohnungen zwischen 40 - 60 m² und 11,90 €/m² bei Wohnungen zwischen 60 - 80 m² aus.

Das Online-Portal SmartMiete weist für die Stadt Augsburg eine durchschnittliche Angebotsmiete der letzten 6 Monate von 13,11 €/m² aus. Diese Angabe beruht auf einer Auswertung von 3835 Einträgen.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird – vor dem Hintergrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung – auf eine dezidierte Zuweisung von marktüblichen Mieten für jede einzelne Wohnung verzichtet. Es wird für das Wertermittlungsobjekt mit einer durchschnittlichen, über das Gesamtobjekt marktüblichen Miete in Höhe von 10,50 €/m² Wohnfläche bzw. 70 € je Garagenstellplatz gerechnet.

11.3.2 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 werden modellkonform ein pauschaler Verwaltungskostenansatz von 312 € pro Wohnung pro Jahr bzw. von 41 € pro Garage pro Jahr angenommen.

Instandhaltungskosten sind Kosten, welche im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung/Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten werden – entsprechend der Herangehensweise des Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Liegenschaftszinssätze – mit 12,20 €/m² Wohnfläche pro Jahr bzw. mit 92,30 € je Garagenstellplatz pro Jahr in Ansatz gebracht.

Mit Blick auf die **Betriebskosten** wird im Rahmen der Wertermittlung von einer Vollumlage ausgegangen. Ein Ansatz entfällt.

Das **Mietausfallwagnis** umfasst das Risiko der Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder durch vorübergehenden Leerstand der zu vermietenden Räumlichkeiten entstehen können. Es umfasst zudem das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird das Mietausfallwagnis mit 2,0% als marktgerecht erachtet.

In Summe betragen die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten rd. 16 % des Jahresrohertrags und liegen damit in einer für vorliegende Nutzung üblichen Größenordnung.

11.3.3 Restnutzungsdauer

Siehe 10.2.3.

11.3.4 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 Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohneinheiten werden im Immobilienmarktbericht Augsburg 2022 Liegenschaftszinssätze zwischen 1,62% (1. Quartil) und 2,63% (3. Quartil) veröffentlicht. Der Mittelwert liegt bei 2,16, der Median bei 2,19. Die in diesem Zusammenhang ausgewerteten Verkäufe wiesen ein mittleres tatsächliches Baujahr 1938, ein Restnutzungsdauer von 28 Jahren, eine WGFZ von 0,62, eine Wohn-/Nutzfläche von 232 m² sowie einen mittleren Jahresrohertrag von 31.900 € auf.

Die den veröffentlichten Liegenschaftszinssätze zugrunde liegenden Verkaufsfälle liegen zum Zeitpunkt der Wertermittlung bereits mehr als ca. ein Jahr zurück. In der Zwischenzeit hat der (lokale) Grundstücksmarkt eine Abkühlung erfahren.

Aus Sicht des Sachverständigen muss die spezielle Grundstückssituation (mehrere Wohnungen, jedoch nicht in der typischen Form eines Mehrfamilienhauses sondern verteilt über vier Reihen(end)häuser) darüber hinaus separat berücksichtigt werden, da der Grundstücksmarkt diesen Umstand in der Regel mit einem Abschlag würdigt.

Der Liegenschaftszinssatz wird im Rahmen vorliegender Bewertung - unter Beachtung der objekt-spezifischen Gegebenheiten sowie der übrigen Bewertungsparameter - mit 3,0% in Ansatz gebracht.

11.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe 10.3.

11.4 Ertragswertberechnung

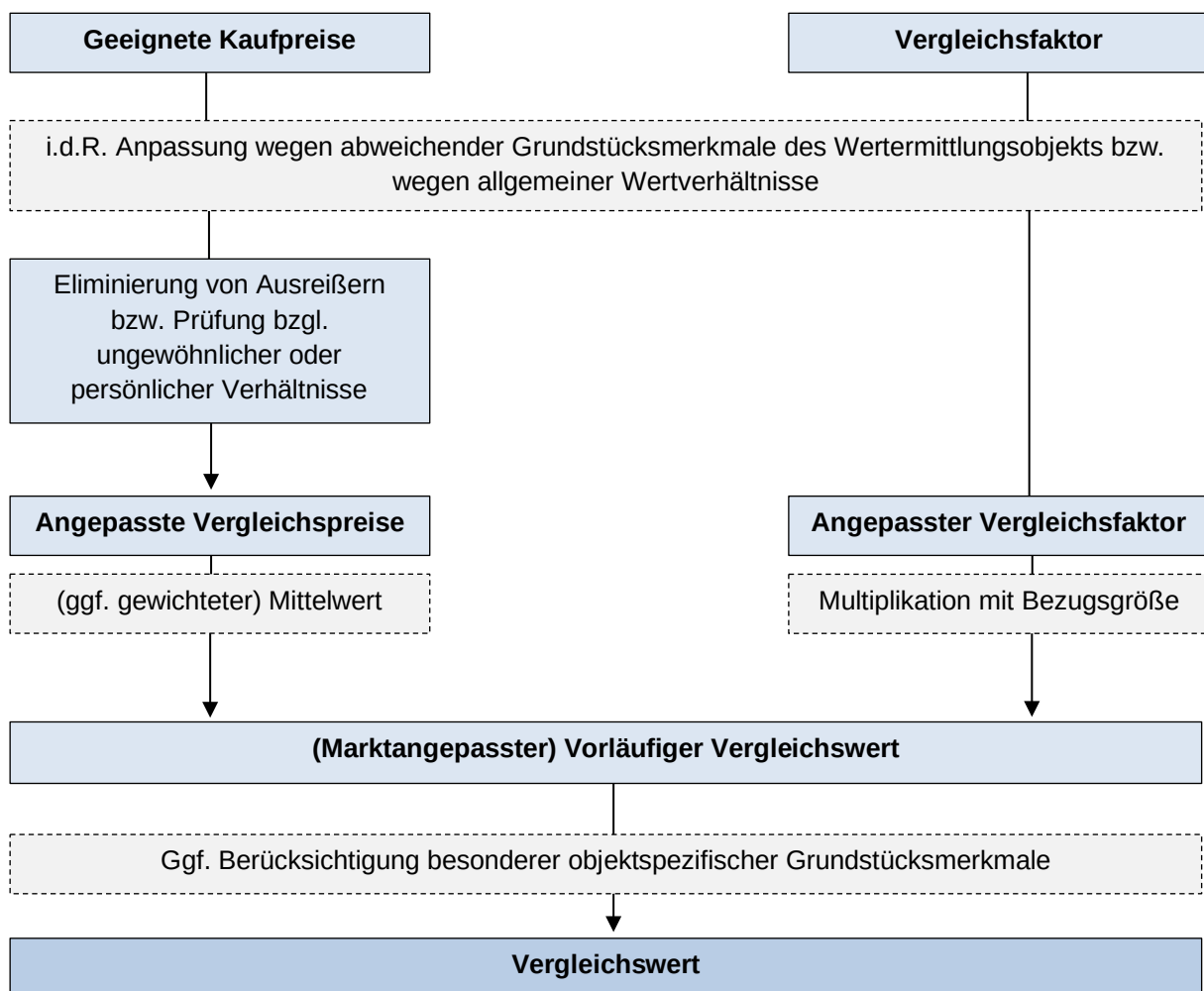
Ertragswert				
Einheit	Fläche (m²) / Einheit	Miet- einheiten	Marktmiete (€/m²/Mon.) (€/St./Mon.)	Marktmiete p.A.
Wohnen	350	6	10,50 €	44.144 €
Einzelgarage	4	4	70,00 €	3.360 €
Jahresrohertrag (JRoE)				47.504 €
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten Wohnen	pro Jahr pro Einheit:		312 €	1.872 €
Verwaltungskosten Einzelgarage	pro Jahr pro Einheit:		41 €	164 €
Instandhaltung Wohnen	in €/m² Wohnfl. pro Jahr:		12,20 €	4.274 €
Instandhaltung Einzelgarage	pro Jahr pro Einheit:		92,30 €	369 €
Mietausfallwagnis Wohnen	als Anteil vom JRoE:		2,00%	883 €
Mietausfallwagnis Einzelgarage	als Anteil vom JRoE:		2,00%	67 €
Gesamt			(rd. 16%)	7.630 €
Jahresreinertrag				39.874 €
Bodenwertverzinsung		LSZ:	3,00%	28.680 €
Reinertrag der baulichen Anlagen				11.194 €
Baujahr Real:	1950	GND:	80	
Baujahr Fiktiv:	1969	RND:	25	
Gebäudealter Real:	74	LSZ:	3,00%	
Gebäudealter Fiktiv:	55	RBF:	17,41	
Vorl. Ertragswert d. baul. Anlagen:	11.194 €	x	17,41	194.923 €
Zuzüglich Bodenwert:				956.000 €
(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert			rd.	1.151.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				0 €
Ertragswert			rd.	1.150.000 €
Kennzahlen		Ergebnis	Faktor	
Vorl. Ertragswert/m²:		3.285 €	k.A.	
Ertragswert/m²:		3.282 €	k.A.	
Rohertrag/Vorl. Ertragswert:		4,13%	24,23	
Reinertrag/Vorl. Ertragswert:		3,46%	28,87	
Rohertrag/Ertragswert:		4,13%	24,21	
Reinertrag/Ertragswert:		3,47%	28,84	
Net Initial Yield:		3,20%	31,27	

12. Vergleichswertverfahren

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

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

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



12.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

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

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird das Vergleichswertverfahren – aufgrund der für die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswert benötigten hinreichenden Vergleichbarkeit zwischen Wertermittlungsobjekt und den Vergleichskauffällen – lediglich zu Plausibilisierungszwecken herangezogen. Vor dem Hintergrund der Objektspezifika des Wertermittlungsgegenstandes wird eine hinreichende Vergleichbarkeit der Stichprobe seitens des Sachverständigen als nicht gegeben angesehen.

Seitens des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg wurden insgesamt elf Vergleichskauffälle für Mehrfamilienhäuser in Lechhausen zur Verfügung gestellt. Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert. Zehn Kauffälle wurden seitens des Sachverständigen näher betrachtet.

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Grundstücksfläche	Baujahr	Wohneinheiten	Wohnfläche
1	Anonym	2018	650 €/m ²	1.245 m ²	1960	12	643 m ²
2	Anonym	2018	650 €/m ²	1.054 m ²	1950	6	445 m ²
3	Anonym	2022	900 €/m ²	607 m ²	1936	3	268 m ²
4	Anonym	2022	1.100 €/m ²	360 m ²	1950	5	186 m ²
5	Anonym	2022	900 €/m ²	551 m ²	1952	3	225 m ²
6	Anonym	2023	900 €/m ²	383 m ²	1910	8	440 m ²
7	Anonym	2023	1.100 €/m ²	359 m ²	1900	6	425 m ²
8	Anonym	2023	900 €/m ²	383 m ²	1800	8	450 m ²
9	Anonym	2023	1.100 €/m ²	367 m ²	1900	4	300 m ²
10	Anonym	2023	900 €/m ²	555 m ²	1955	6	284 m ²

12.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Grundsätzlich wird der Wert von Mehrfamilienhäusern durch diverse Kriterien bestimmt. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung erfolgt – unter Berücksichtigung der Nutzung zu Plausibilisierungszwecken – lediglich eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse.

Die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der jeweiligen Verkäufe werden regelmäßig mittels Preisindizes an den Wertermittlungsstichtag angepasst. Nutzbare Indizes für mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke werden seitens des regionalen Gutachterausschusses nicht abgeleitet.

Die seitens des Sachverständigen herangezogene Stichprobe umfasst Vergleichspreise von Kauffällen aus den Jahren 2018, 2022 und 2023. Kaufpreise aus den Jahren 2019/2020/2021 wurden vor dem Hintergrund (stark) abweichender allgemeiner Wertverhältnisse nicht betrachtet.

Im Zuge vorliegender Wertermittlung wurde für die im Jahr 2022 zustande gekommenen Transaktionen ein Abschlag von 10 % und für die im ersten Halbjahr 2023 zustande gekommenen Transaktionen ein

Abschlag von 5 % in Ansatz gebracht. Für Kaufpreise aus 2018 und im zweiten Halbjahr 2023 wurde auf eine Adjustierung verzichtet.

12.3 Berechnung

12.3.1 Untersuchung der Stichprobe

Lageparameter

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

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

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

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

Streuungsparameter

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

- Spannweite (Differenz zwischen dem größten und dem kleinsten Merkmalswert der Stichprobe)
- Standardabweichung (Mittlere Streuung der Stichprobenwerte um den Mittelwert der Stichprobe)
- Varianz (Quadrat der Standardabweichung)
- Variationskoeffizient (Quotient von Standardabweichung und arithmetischem Mittelwert)

Zentrales Schwankungsintervall

Um etwaige Ausreißer aus einer Stichprobe zu eliminieren, wird – ausgehend vom Mittelwert – ein Intervall konstruiert, in welchem ein vorher definierter Anteil der Stichprobenwerte liegen müsste, wenn die Stichprobe hinreichend normalverteilt ist. In diesem Zusammenhang ist die Abweichung von Mittelwert und Standardabweichung von besonderer Relevanz. Im Falle einer Normalverteilung liegen 99,8% der Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der ± 3 -fachen Standardabweichung um den Mittelwert (3-Sigma-Regel). Im Falle des 95%-Intervalls befinden sich 95 % aller Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der $\pm 1,96$ -fachen Standardabweichung um den Mittelwert.

Würdigung der Stichprobenqualität

Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von 2.347 €/m² und einen Median von 2.246 €/m². Die Standardabweichung liegt bei 544 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,23. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „problematisch“ zu bewerten.

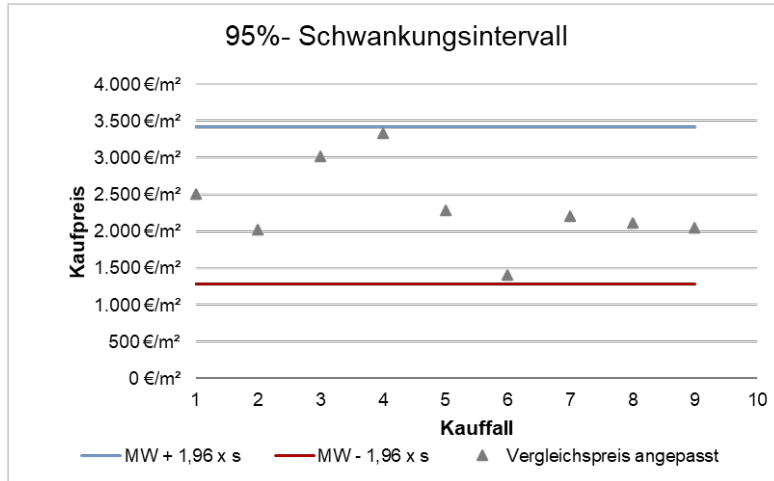
Variationskoeffizient

$0,00 < V \leq 0,05$
 $0,05 < V \leq 0,10$
 $0,10 < V \leq 0,15$
 $0,15 < V \leq 0,20$
 $0,20 < V \leq 0,30$
 $0,30 < V$

Datenqualität

„hervorragend“ bis „sehr gut“
„sehr gut“ bis „gut“
„gut“ bis „noch ordentlich“
„noch ordentlich“ bis „problematisch“
„problematisch“ bis „bedenklich“
„bedenklich“ bis „verwerfen“

Der durchgeführte Ausreißertest innerhalb des 95%-Intervalls (Mittelwert $\pm 1,96 \times$ Standardabweichung) ergab kein Erfordernis, Vergleichskaufpreise aufgrund vermuteter ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse auszuschließen.



12.3.2 Auswertung

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Grundstücksfläche	Baujahr	Wohneinheiten	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis je m² Wohnfläche	Kaufpreis je m² Grundstücksfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst (Grundstücksfläche)	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst (Wohnfläche)
1	Anonym	2018	650 €/m²	1.245 m²	1960	12	643 m²	1.611.000 €	2.505 €/m²	1.294 €/m²	0%	1.294 €/m²	2.505 €/m²
2	Anonym	2018	650 €/m²	1.054 m²	1950	6	445 m²	900.000 €	2.022 €/m²	854 €/m²	0%	854 €/m²	2.022 €/m²
3	Anonym	2022	900 €/m²	607 m²	1936	3	268 m²	900.000 €	3.358 €/m²	1.483 €/m²	-10%	1.334 €/m²	3.022 €/m²
4	Anonym	2022	1.100 €/m²	360 m²	1950	5	186 m²	690.000 €	3.710 €/m²	1.917 €/m²	-10%	1.725 €/m²	3.339 €/m²
5	Anonym	2022	900 €/m²	551 m²	1952	3	225 m²	570.000 €	2.533 €/m²	1.034 €/m²	-10%	931 €/m²	2.280 €/m²
6	Anonym	2023	900 €/m²	383 m²	1910	8	440 m²	650.000 €	1.477 €/m²	1.697 €/m²	-5%	1.612 €/m²	1.403 €/m²
7	Anonym	2023	1.100 €/m²	359 m²	1900	6	425 m²	940.000 €	2.212 €/m²	2.618 €/m²	0%	2.618 €/m²	2.212 €/m²
8	Anonym	2023	900 €/m²	383 m²	1800	8	450 m²	948.500 €	2.108 €/m²	2.477 €/m²	0%	2.477 €/m²	2.108 €/m²
9	Anonym	2023	1.100 €/m²	367 m²	1900	4	300 m²	760.000 €	2.533 €/m²	2.071 €/m²	0%	2.071 €/m²	2.533 €/m²
10	Anonym	2023	900 €/m²	555 m²	1955	6	284 m²	580.000 €	2.042 €/m²	1.045 €/m²	0%	1.045 €/m²	2.042 €/m²
											Anzahl: 10 Minimum: 1.403 €/m² Maximum: 3.339 €/m² Mittelwert: 2.347 €/m² Median: 2.246 €/m² Standardabweichung: 544 €/m² Variationskoeffizient: 0,23 MW + 1,96 x s: 3.414 €/m² MW - 1,96 x s: 1.280 €/m² Schwankungsintervall: 0%		
											Anzahl: 10 Minimum: 1.403 €/m² Maximum: 3.339 €/m² Mittelwert: 2.347 €/m² Median: 2.246 €/m² Standardabweichung: 544 €/m² Variationskoeffizient: 0,23		

13. Würdigung

Die unter 12. betrachteten, angepassten Kaufpreise für Vergleichsobjekte in Lechhausen bewegen sich zwischen 1.403 €/m² Wohnfläche und 3.339 €/m² Wohnfläche, wobei sich das Gros in einem Bereich zwischen rd. 2.000 €/m² und 3.000 €/m² bewegt. Bezogen auf die Grundstücksfläche ergeben sich Kapitalwerte von 854 €/m² bis 2.618 €/m² (Mittelwert: 1.596 €/m²). Unter Annahme einer pauschalen Miethöhe von 10 €/m² Wohnfläche ergäben sich Rohertragsfaktoren zwischen rd. 12fach und 31fach (Mittelwert: rd. 20fach).

Im Marktbericht des Gutachterausschusses für die kreisfreie Stadt Augsburg 2022 werden Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser mit sechs Wohneinheiten im Stadtgebiet veröffentlicht. Diese bewegen sich für die Baujahre 1940 – 1950 zwischen 26,75 und 27,21. In Lechhausen beträgt der mittlere Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser bis sechs Wohneinheiten 27,57.

Ferner werden seitens des Gutachterausschusses für Lechhausen Gebäudefaktoren zwischen 2.997 €/m² (1. Quartil) bis 3.755 €/m² (3. Quartil) mit einem Mittelwert von 3.391 €/m² und einem Median von 3.534 €/m² veröffentlicht. Bezogen auf das gesamte Stadtgebiet werden für die Baujahre 1940 – 1950 Gebäudefaktoren im Bereich um 3.500 €/m² veröffentlicht.

Immobilienscout24.de weist den durchschnittlichen Angebotspreis für Wohnhäuser (primär EFH/ZFH) im räumlichen Bereich des Wertermittlungsobjektes mit 4.562 €/m² aus. In Lechhausen wird zum Wertermittlungstichtag ein baulich ähnliches Objekt (Grundstücksfläche 380 m², Wohnfläche rd. 303 m², vergleichbare Baustruktur/Mietflächen, höherer Modernisierungsstand, Durchschnittsmiete 13 €/m²) zu 1.150.000 € (entspricht rd. 3.800 €/m² Wohnfläche bzw. Faktor rd. 24,3) zum Kauf angeboten.

Weitere Mehrfamilienhäuser werden in Lechhausen zwischen 3.140 €/m² - 4.280 €/m² Wohnfläche (Bereich um ca. 2.000 €/m² Grundstücksfläche) zum Kauf angeboten (Immobilienscout24, Immowelt, Immonet).

Der Sachwert (1.130.000 €) stützt den ermittelten Ertragswert (1.150.000 €).

Die dem Ertragswert zu Grunde liegenden Vergleichskennziffern (rd. 3.280 €/m² Wohnfläche, rd. 1.030 €/m² Grundstücksfläche, Rohertragsfaktor rd. 24fach) werden – unter Beachtung vorstehend dargelegter Vergleichsparameter – als marktgerecht erachtet.

14. Verkehrswert

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

Bei der zu bewertenden Liegenschaft leitet sich der Verkehrswert aus dem Ertragswert (1.150.000 €) ab.

Die bewertungsgegenständliche Immobilie war im Rahmen des Ortstermins nicht zugänglich, weshalb lediglich eine Außenbesichtigung erfolgte. Hinsichtlich der Innenausstattung des Wertermittlungsobjektes liegen keine Angaben vor. Um der Unsicherheit hinsichtlich des tatsächlichen baulichen Zustands sowie der Ausstattung Rechnung zu tragen, wird seitens des Sachverständigen ein Sicherheitsabschlag in Höhe von pauschal 5 % berücksichtigt. Dieser Abschlag bemisst sich unter anderem an einem Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus sowie möglicher Baumängel/-schäden, versteht sich als grob überschlägig und erhebt keinen Anspruch auf Detailgenauigkeit. Eine Haftung des Sachverständigen hinsichtlich der Höhe des Abschlags wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation (sowie eines Sicherheitsabschlags von 5 %) zum Wertermittlungstichtag beträgt der ermittelte Verkehrswert rd.:

1.092.500 €

(in Worten: Euro eine Million zweiundneunzigtausendfünfhundert)

Aschaffenburg, den 16.02.2024



Maximilian Zöller MRICS

15. Literaturverzeichnis

- | | |
|--|--|
| Kleiber (2023): | Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
10. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag. |
| Tillmann/Kleiber (2014): | Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag. |
| Renner/Sohni (2012): | Ross-Brachmann. Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien.
30. Auflage. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag. |
| Sandner/Weber (2007): | Lexikon der Immobilienbewertung A-Z.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag. |
| Simon/Reinhold/Simon/Gilich (2011): | Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung.
6. Auflage. Werner Verlag. |
| Sommer/Kröll (2010): | Lehrbuch zur Immobilienbewertung.
3. Auflage. Düsseldorf: Luchterhand Verlag. |
| Stumpe/Tillmann (2014): | Versteigerung und Wertermittlung.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag. |
| Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (2020): | Baukosten 2020/21. Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung.
24. Auflage. Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen. |
| Kleiber (2020): | Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2020. GuG-Sachverständigenkalender
Köln: Wolters Kluwer Verlag. |

Anlage 1: **Fotos des Wertermittlungsobjektes**

Blick in die anliegende Straße



Ansicht Nordwest



Ansicht Südwest



Ansicht Süd inkl. Hofeinfahrt



Hauseingang A

Reihenendhaus straßenseitig

Mutmaßlich vermietet



Hauseingang B

Reihenmittelhaus

Mutmaßlich vermietet



Hauseingang C

Reihenmittelhaus

Mutmaßlich vermietet



Hauseingang D

Reihenendhaus rückseitig

Mutmaßlich Eigennutzung



Rückseitige Wohnhauserweiterung

Zugehörig zu Haus D



Rückseitige Wohnhauserweiterung

Zugehörig zu Haus D

Ostansicht



Gartenbereich



Gartenbereich inkl. Garage



Zugang Haus A

Innenfoto



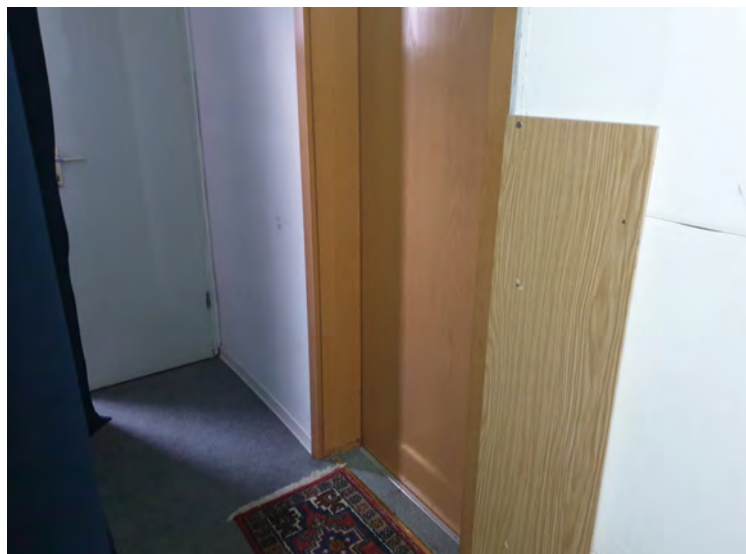
Treppenhaus Haus A

Innenfoto

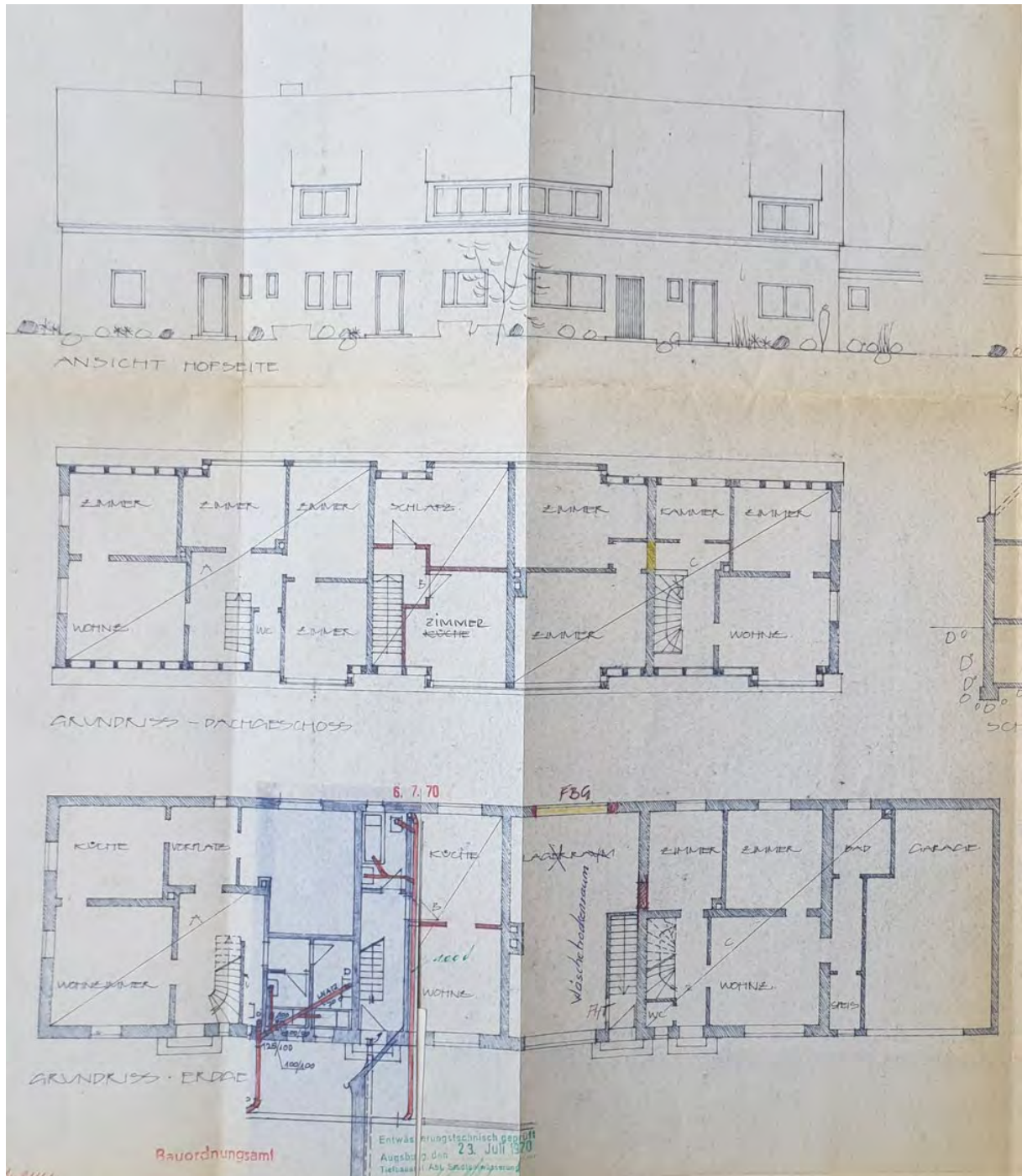


Wohnungseingang exemplarisch
Haus A

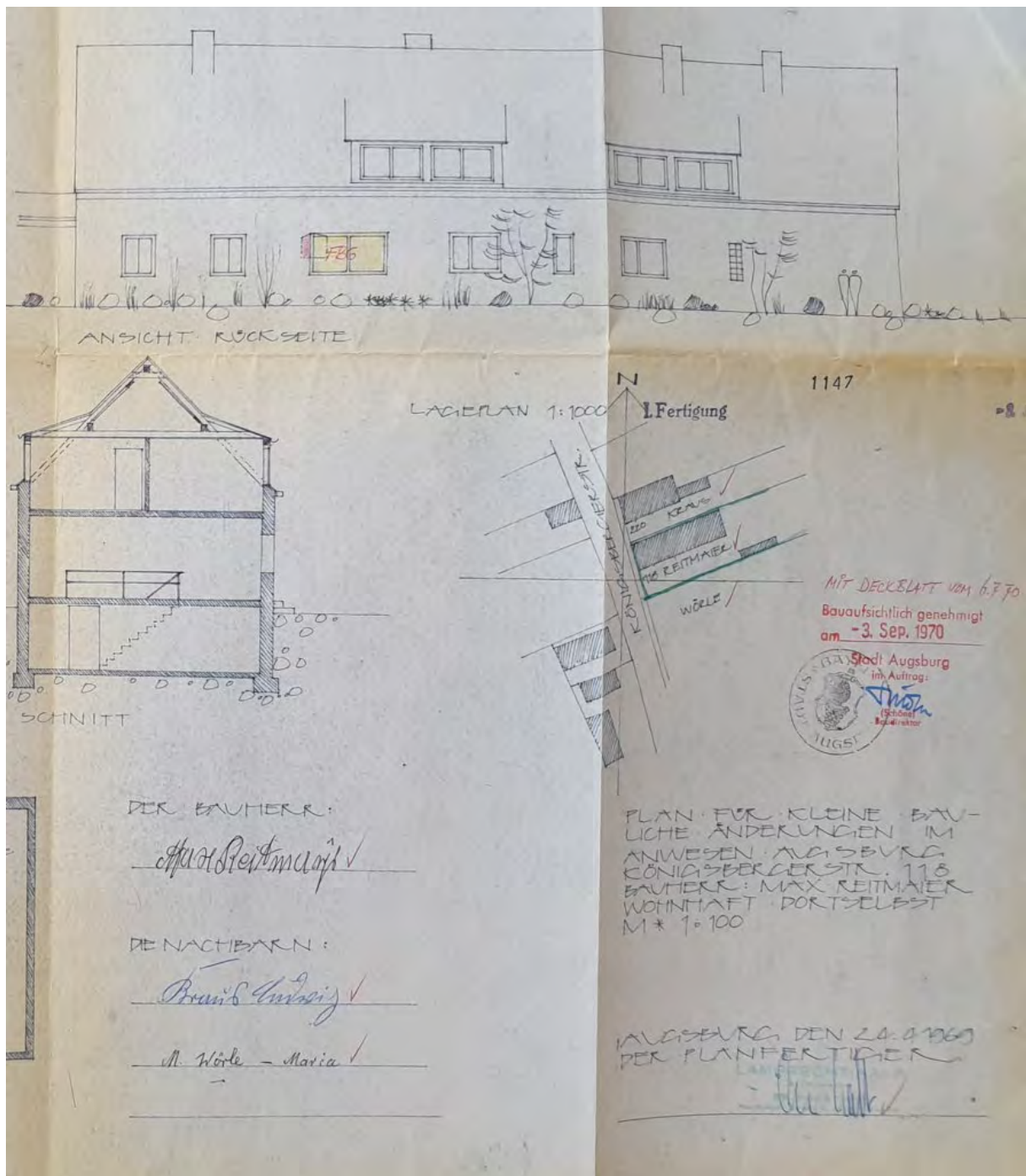
Innenfoto



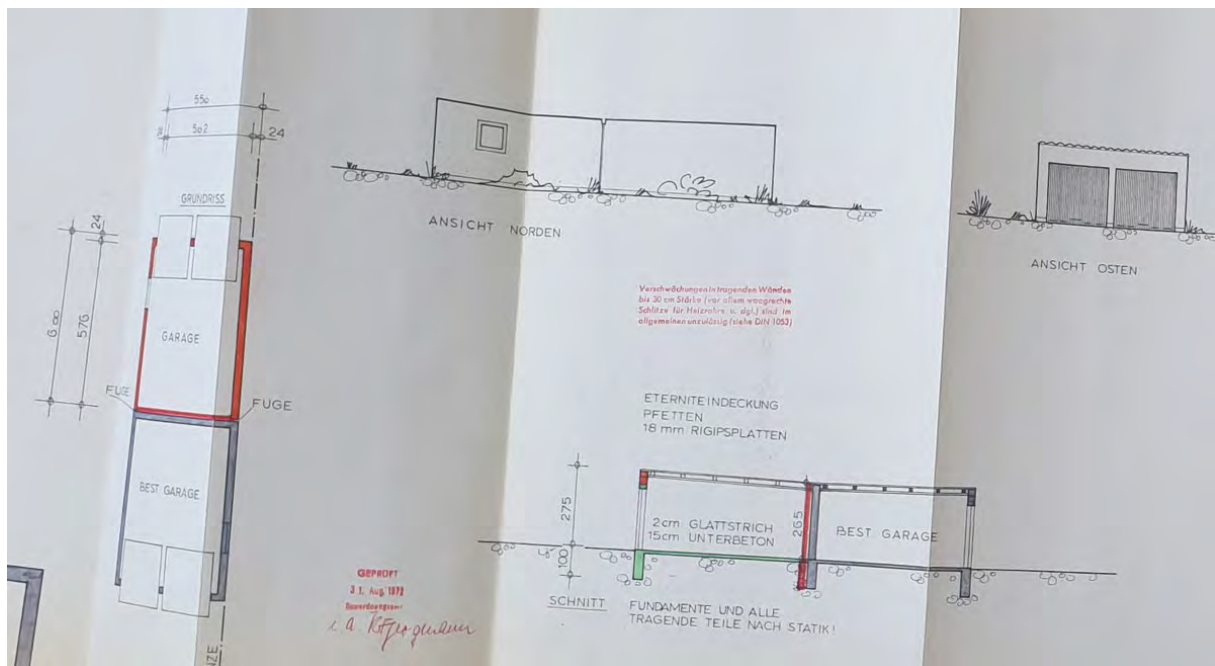
Anlage 2: **Baupläne**



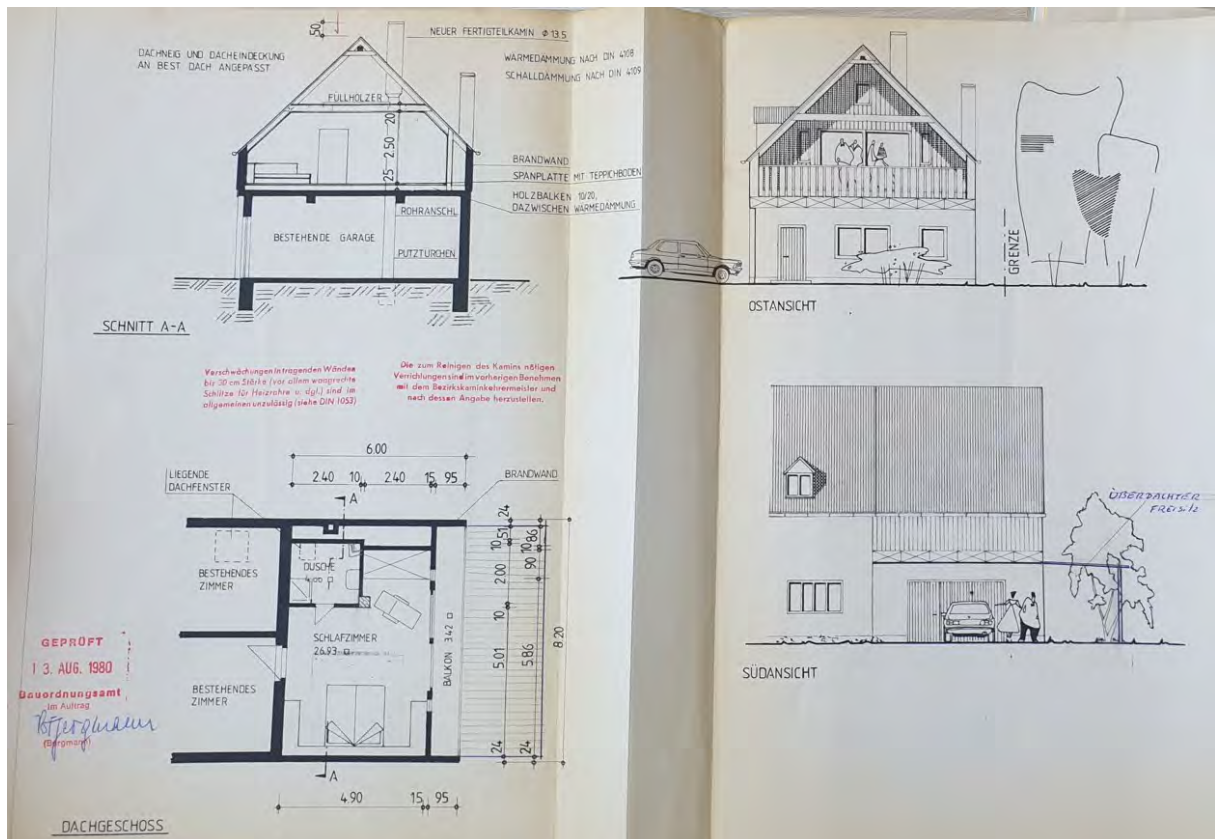
Grundrisse + Südansicht – 1969



Schnitt + Nordansicht – 1969



Anbau einer Doppelgarage – 1972



Wohnhauserweiterung (Aufstockung) – Haus D – ca. 1980

Anlage 3: Wohnflächenaufstellung

Fertigung
AMPRECHT-KALB
ARCHITEKTEN
8000 AUGSBURG 10
NEUBURGER STRASSE 25, TEL. 37272
BANKKONTO:
STADTSPARKASSE AUGSBURG 018 838

1147

3. Juni 1969
8900 AUGSBURG, DEN

Bauliche Änderungen im Anwesen Augsburg, Königsbergerstr. 118
Bauherr: Max Reitmaier, wohnhaft dortselbst

Aufstellung der neugewonnenen Wohnflächen

Erdgeschoss

Wohnung A

Wohnzimmer	3,90 x 4,00 =	15,60 qm
Küche	3,50 x 3,15 =	11,03 "
Vorplatz	2,25 x 2,70 =	6,08 "
Schlafzimmer	3,00 x 4,25 =	12,75 "
	1,40 x 2,70 =	3,78 "
./.	0,50 x 0,39 =	0,15 "
Dusche	1,40 x 3,00 =	4,20 "
Dusche	1,50 x 1,80 =	2,70 "
WC	0,95 x 1,60 =	1,52 "
		<u>57,51 qm</u>

Wohnung B

Zimmer	3,05 x 3,60 =	10,98 qm
Küche	3,70 x 3,05 =	11,29 "
Bad u. WC	1,50 x 2,60 =	3,90 "
		<u>26,17 qm</u>

Lagerraum

	4,30 x 7,45 =	32,04 qm
./.	1,10 x 0,50 + 1,05 x 4,00 =	4,75 qm
		<u>27,29 qm</u>

Wohnung C

Wohnzimmer	3,80 x 3,75 =	14,25 qm
Zimmer	3,30 x 3,40 =	11,22 "
Zimmer	2,50 x 3,40 =	8,50 "
	./. 0,35 x 0,40 =	0,14 "
Bad	2,00 x 2,25 =	4,50 "
	./. 0,35 x 0,35 =	0,12 "
Vorplatz	3,20 x 1,05 =	3,36 "
Speise	1,05 x 1,90 =	2,00 "
		43,57 qm

Garage

	4,50 x 7,65 =	34,43 qm
	./. 1,00 x 2,40 =	2,40 "
		32,03 qm

Dachgeschoss:

Wohnung A

Wohnzimmer	$2,30 \times 3,90 + 1,10 \times 3,90 \times 1/2 =$	11,12 qm
Zimmer	$1,70 \times 3,50 + 1,10 \times 3,50 \times 1/2 =$	7,88 "
Zimmer	$2,80 \times 3,70 - (1,10 \times 0,90 \times 1/2 + 0,35 \times 0,35) =$	9,74 "
Zimmer	$3,80 \times 2,90 =$	11,02 "
Zimmer	$3,30 \times 2,90 - 1,10 \times 0,70 \times 1/2 =$	9,18 "
WC	$1,00 \times 0,90 + 1,10 \times 1,00 \times 1/2 =$	1,45 "
		50,39 qm

Wohnung B

Zimmer	$3,40 \times 2,80 + 1,10 \times 2,00 + 1,10 \times 2,00 \times 1/2 =$	12,82 qm
Küche	$2,70 \times 3,75 + 0,90 \times 0,90 + 0,90 \times 1,10 \times 1/2 =$	11,44 "
Vorplatz	$1,85 \times 0,90 + 0,80 \times 1,90 =$	3,19 "
		27,45 qm

Wohnung C

Zimmer	$3,75 \times 2,90 + 1,50 \times 2,15 + 1,50 \times 1,10 \times 1/2 - 0,85 \times 0,45 =$	14,56 qm
Zimmer	$2,80 \times 3,40 + 0,70 \times 1,50 + 1,10 \times 1,50 \times 1/2 + 0,30 \times 1,05 =$	11,72 "
Kammer	$0,70 \times 2,50 + 1,10 \times 2,50 \times 1/2 =$	3,13 "
Zimmer	$3,40 \times 1,90 + 1,10 \times 3,40 \times 1/2 =$	8,33 "
Wohnzimmer	$2,10 \times 3,90 + 1,10 \times 3,90 \times 1/2 =$	10,34 "
Vorplatz	$4,00 \times 0,90 - 0,30 \times 0,30 =$	3,51 "
		51,59 qm

Zusammenstellung der Wohnflächen

Erdgeschoss Wohnung A	57,51 qm
Wohnung B	26,17 "
Wohnung C	43,57 "
Dachgeschoss Wohnung A	50,39 "
Wohnung B	27,45 "
Wohnung C	51,59 "
	<u>256,68 qm</u>

Nutzflächen

Erdgeschoss Lagerraum	27,29 qm
Garage	32,03 "
	<u>59,32 qm</u>

Augsburg, 20.Mai 1969

Der Fertiger:

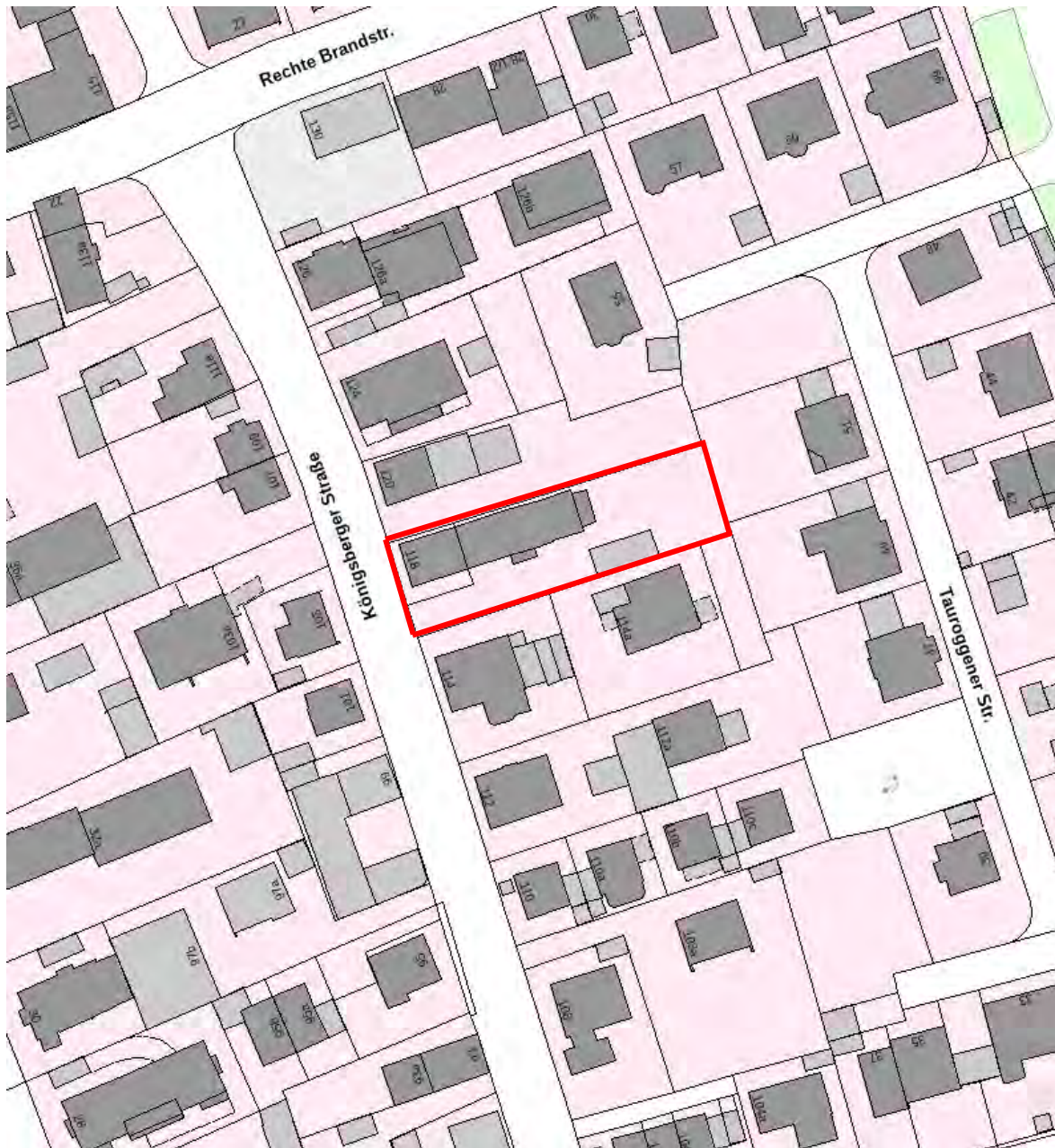
LAMPRECHT-KALB

Abschreiber

.....

Neuhäuser Straße 2, Telefon 33250

Anlage 4: **Liegenschaftskarte**

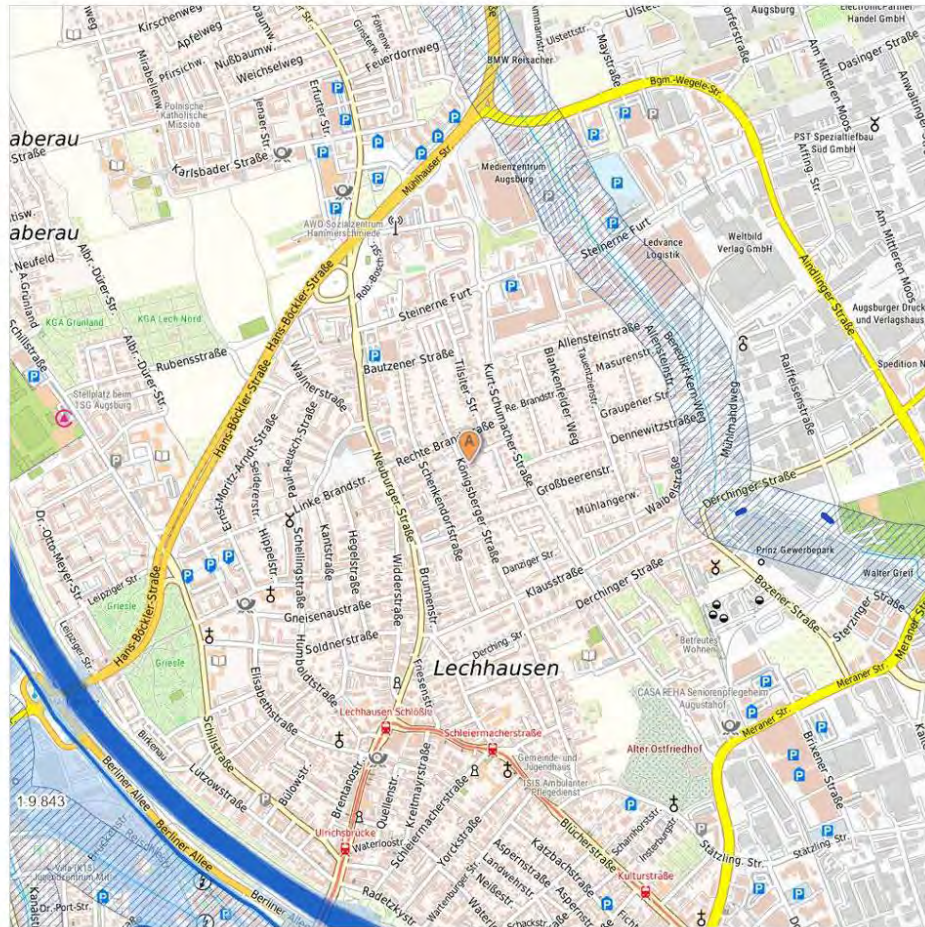


Quelle: Bayernatlas

Anlage 5: **Hochwasser- und Starkregenkarte**

ZÜRS Hochwassergefährdung

86167 Augsburg, Königsberger Str. 118



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

GK2

GK3

GK4

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

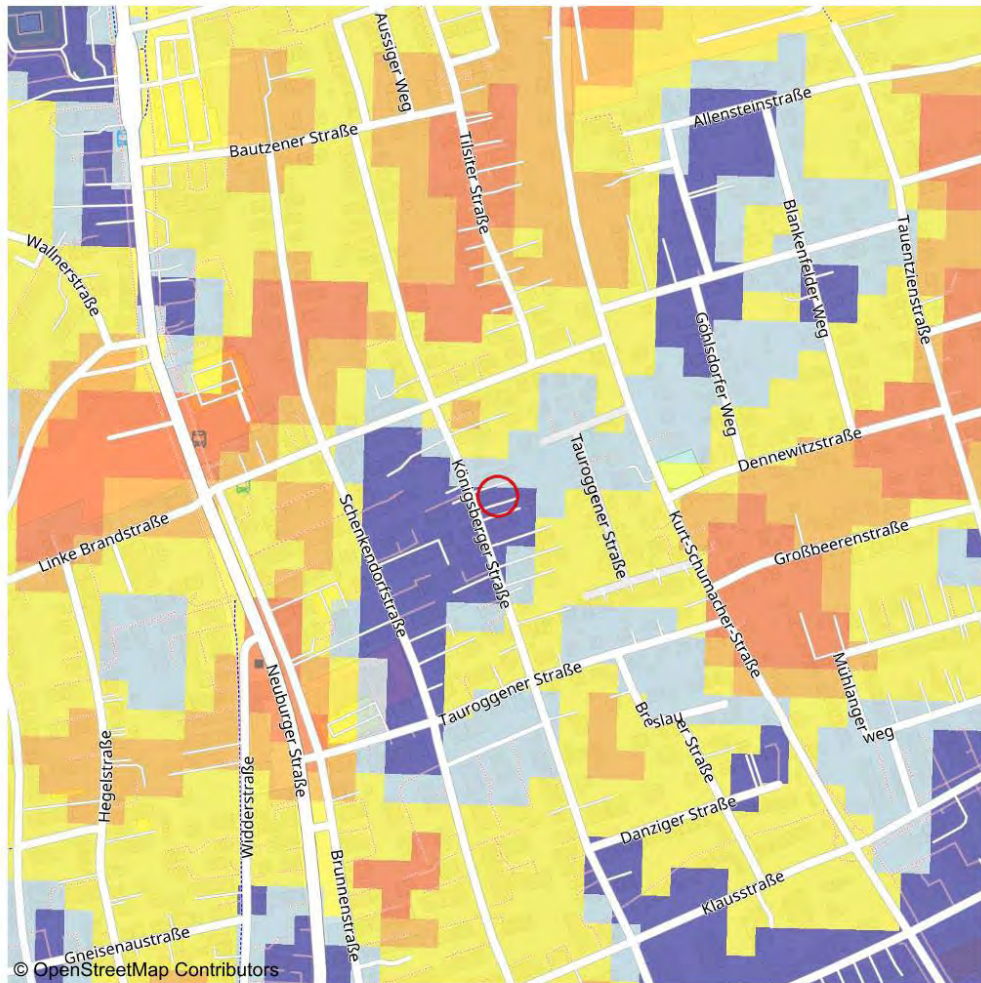


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02444469 vom 10.01.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Starkregengefährdung

86167 Augsburg, Königsberger Str. 118



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2024 (CC BY-SA 2.)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02444469 vom 10.01.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1