

Persönlich / Vertraulich
Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht
Am Alten Einlaß 1
86150 Augsburg

24-1090-GA

Verkehrswertgutachten

Landwirtschaftsfläche

An der Wellenburger Straße, 86199 Augsburg



Das Gutachten wurde durch den Sachverständigen erstellt:

Stefan PIOSCZYK, FRICS, Architekt, Dipl. Ing., Dipl. Wirtsch.-Ing., Dipl. Immobilienökonom (ADI), HypZert F

24-1090-GA
14.04.2025

Gutachtenausfertigungen: 5 gebunden
1 lose

Anzahl der Seiten: 31
Anzahl der Anlagen: 12

Dr. Helge Ludwig, FRICS, HypZert M/F, Melanie Mittler, B. Sc., MRICS, HypZert F, Dipl. Ing. Dipl. Wirtsch.-Ing. Stefan Piosczyk, FRICS, Architekt, HypZert F und Dipl. Ing. Dipl. Wirtsch.-Ing. Markus Preiß, MRICS, HypZert F sind von der IHK Schwaben öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl. Ing. Christof Schuster, MRICS ist von der IHK Nürnberg für Mittelfranken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNG

Bewertungsanlass

Gerichtsgutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung der Immobilie. Auftrag vom 13.08.2024.

Hinweise und besondere Annahmen

1. Es liegt ein Grundbuchauszug vom 11.02.2025 vor. Anhand der Historie im Grundbuchauszug können die jeweiligen zum Stichtag gültigen Angaben entnommen werden.
2. Laut dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17.02.2025 ist das Bewertungsgrundstück als Ackerland ausgewiesen. Die Angaben der Bodenschätzung weisen hingegen Grünland mit entsprechender Grünlandgrundzahl und Grünlandzahl aus. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünland dargestellt. Bei der Ortsbesichtigung zeigte sich jedoch eine aktuelle Nutzung als Ackerfläche. Aufgrund der widersprüchlichen Angaben ist eine eindeutige Nutzungszuordnung nicht möglich. Für die Zwecke der Wertermittlung wird das Grundstück daher allgemein als landwirtschaftliche Fläche bewertet.

Bewertungsergebnisse

| Zusammenstellung der Werte - Verkehrswertermittlung | | |
|---|--|----------|
| Vergleichswert | | 50.000 € |
| Bodenwert | (nachrichtlich) | 50.000 € |
| Verkehrswert (Marktwert) | | 50.000 € |
| Kennzahlen | Wert je m ² Grundstücksfläche | 15 € |



INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | ALLGEMEINE ANGABEN | 6 |
| 1.1 | Auftraggeber | 6 |
| 1.2 | Datum des Auftrags..... | 6 |
| 1.3 | Auftragsinhalt / Verwendungszweck | 6 |
| 1.4 | Interessenskonflikte | 6 |
| 1.5 | Verfasser des Gutachtens | 7 |
| 1.6 | Bewertungsobjekt..... | 7 |
| 1.7 | Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag..... | 7 |
| 1.8 | Objektbesichtigung..... | 7 |
| 1.9 | Grundbuchangaben..... | 7 |
| 1.10 | Objektbezogene Arbeitsunterlagen | 8 |
| 1.11 | Recherchen..... | 9 |
| 1.12 | Allgemeine Annahmen / Vorbemerkung | 9 |
| 1.13 | Besondere Annahmen..... | 10 |
| 1.14 | Besondere Annahmen zur rechtlichen Situation..... | 10 |
| 1.15 | Berechnungen | 11 |
| 2 | BESCHREIBUNG DER LAGE..... | 12 |
| 2.1 | Makrolage..... | 12 |
| 2.2 | Würdigung der Makrolage | 13 |
| 2.3 | Mikrolage..... | 13 |
| 2.4 | Verkehrsanbindung..... | 13 |
| 2.5 | Verkehrerschließung..... | 13 |
| 2.6 | Straßenart und –ausbau | 14 |
| 2.7 | Immissionen..... | 14 |
| 2.8 | Würdigung der Mikrolage..... | 14 |
| 3 | GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG..... | 15 |
| 3.1 | Grenzverhältnisse..... | 15 |
| 3.2 | Topographie | 15 |
| 3.3 | Grundstücksgestalt..... | 15 |
| 3.4 | Grundstücksgroße | 15 |
| 3.5 | Bodenverhältnisse | 15 |
| 3.6 | Grund- und Oberflächenwasser..... | 15 |
| 3.7 | Altlasten..... | 16 |
| 3.8 | Nutzung..... | 16 |



| | | |
|-------------------------------|---|-----------|
| 3.9 | Erschließungszustand..... | 16 |
| 3.10 | Erschließungsbeiträge..... | 17 |
| 3.11 | Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben..... | 17 |
| 4 | PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION DES GRUNDSTÜCKS..... | 18 |
| 4.1 | Flächennutzungsplan | 18 |
| 4.2 | Bebauungsplan..... | 18 |
| 4.3 | Entwicklungszustand..... | 18 |
| 4.4 | Art und Maß der baulichen Nutzung: Festsetzungen | 18 |
| 4.5 | Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren | 18 |
| 4.6 | Sanierungs- und Erhaltungssatzung sowie Stadtumbaugebiet..... | 18 |
| 4.7 | Denkmalschutz / Bodendenkmal..... | 19 |
| 5 | VERKEHRSWERT- (MARKTWERT-) ERMITTLUNG | 20 |
| 5.1 | Auswahl des / der Wertermittlungsverfahren | 20 |
| 5.2 | Wertmindernde Lasten / werterhöhende Rechte | 20 |
| 5.3 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 22 |
| 5.4 | Vergleichswertverfahren | 22 |
| 5.5 | Bodenwertermittlung | 26 |
| 5.6 | Ertragswertverfahren..... | 28 |
| 5.7 | Sachwertverfahren..... | 28 |
| 6 | ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE..... | 29 |
| ANLAGENVERZEICHNIS | | |
| | Anlage 1 Umgebungsplan..... | 1 |
| | Anlage 2 Stadtplan | 2 |
| | Anlage 3 Stadtteilplan | 3 |
| | Anlage 4 Lageplan / Flurkartenausschnitt..... | 4 |
| | Anlage 5 Fotodokumentation | 5 |
| | Anlage 6 Literaturverzeichnis..... | 6 |
| | Anlage 7 Definitionen und Begriffe der Marktwertermittlung..... | 8 |

**ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS**

| | | | |
|--------------------------|---|-----------|---|
| II. BV | Zweite Berechnungsverordnung | GRZ | Grundflächenzahl |
| BauGB | Baugesetzbuch | GuG | Grundstücksmarkt und Grundstückswert |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung | ImmoWertA | Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungs- verordnung |
| BBP | Bebauungsplan | ImmoWertV | Immobilienwertermittlungs- verordnung |
| BEHG | Brennstoffemissionshandels- gesetz | IVD | Immobilienverband Deutschland |
| BGB | Bürgerliches Gesetzbuch | KAG | Kommunalabgabengesetz |
| BGBI | Bundesgesetzblatt | KapZ | Kapitalisierungszinssatz |
| BGF | Bruttogrundfläche | LZ | Liegenschaftszinssatz |
| BKI | Baukosteninformations- zentrum | MEA | Miteigentumsanteil |
| BMZ | Baumassenzahl | MF-GIF | Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude der gif e.V. |
| BRI | Bruttorauminhalt | NHK | Normalherstellungskosten |
| BRW | Bodenrichtwert | OG | Obergeschoss |
| CO ₂ KostAufG | Kohlendioxidkostenaufteilungs- gesetz | RND | Restnutzungsdauer |
| DG | Dachgeschoss | ROE | Rohertrag |
| DGNB | Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen | UG | Untergeschoss |
| EBeV | Emissionsberichterstattungs- verordnung | WertR | Wertermittlungsrichtlinien |
| EG | Erdgeschoss | WGFZ | Wertrelevante Geschossflächenzahl |
| Fl. | Flur | WoFIV | Wohnflächenverordnung |
| Flst. | Flurstück | | |
| FNP | Flächennutzungsplan | | |
| GEG | Gebäudeenergiegesetz | | |
| GFZ | Geschossflächenzahl | | |
| GND | Gesamtnutzungsdauer | | |



1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht
Am Alten Einlaß 1
86150 Augsburg

1.2 Datum des Auftrags

13.08.2024

1.3 Auftragsinhalt / Verwendungszweck

Gerichtsgutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung der Immobilie.

Verfahren: Freistaat Bayern ./.. mehrere Privatpersonen
Amtsgericht Augsburg
Aktenzeichen: K 80/24

Freistaat Bayern
wird vertreten durch
das Landesamt für Finanzen, Dienststelle Würzburg
Weißenburgstraße 8
97082 Würzburg

Vier Privatpersonen ohne Vertretung

Zusammenfassung des Beweisbeschlusses:

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

1.4 Interessenskonflikte

Im Zuge der Auftragsannahme erfolgte eine interne Überprüfung, ob Interessenskonflikte bestehen, die sich in Form von persönlichen Verhältnissen zu Auftraggebern, anderen Beteiligten oder aus dem Verhältnis zu dem Untersuchungsobjekt ergeben könnten.



Solche Interessenskonflikte bestehen nicht. Neben dem vereinbarten Honorar für die Erstellung dieses Berichts ziehen weder die Unterzeichner noch die neoshare Valuation GmbH einen Nutzen aus dem Auftrag.

1.5 Verfasser des Gutachtens

Dieser Bericht wurde unparteiisch und weisungsfrei durch

- Stefan PIOSCZYK, FRICS, Architekt, Dipl. Ing., Dipl. Wirtsch.-Ing., Dipl. Immobilienökonom (ADI), HypZert F, RICS registered valuer

maßgeblich erstellt. Der Verfasser verfügt über die Kenntnisse, um den vorliegenden Bericht zu erstellen. Nebentätigkeiten wie Schreibarbeiten, Recherchen, Anfragen bei Behörden etc. wurden durch hierfür qualifizierte Mitarbeiter ausgeführt.

1.6 Bewertungsobjekt

Landwirtschaftsfläche
An der Wellenburger Straße
86199 Augsburg

1.7 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag ist der 22.11.2024.

1.8 Objektbesichtigung

Das Grundstück wurde am 22.11.2024 besichtigt.

An der Objektbesichtigung haben nachfolgend aufgeführte Personen teilgenommen:

Herr Stefan PIOSCZYK (Gutachter, neoshare Valuation GmbH)

1.9 Grundbuchangaben

Die wesentlichen Inhalte aus dem Grundbuch sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.



| Grundbuch Blatt 11321, Flurstück 1756 | |
|--|---|
| Amtsgericht | Augsburg |
| Grundbuch von | Göggingen |
| Band | 341 |
| Blatt | 11321 |
| Flurstück | 1756 |
| Wirtschaftsart und Lage | An der Wellenburger Straße, Landwirtschaftsfläche |
| Grundstücksgröße | 3.230 m ² |
| Eigentümer | Mehrere Privatpersonen (in Erbengemeinschaft) |
| Auszugsdatum | 11.02.2025 |

1.10 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Sämtliche Hinweise in Bezug auf die Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden sowie alle Angaben zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern im Gutachten nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wird, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften.

Dem Gutachter lagen zur Wertermittlung die im Folgenden aufgeführten Unterlagen vor.

| | |
|--------------------------------------|------------|
| Grundbuchauszug | 11.02.2025 |
| Lageplan | 21.08.2024 |
| Auszug aus dem Liegenschaftskataster | 17.02.2025 |



1.11 Recherchen

| |
|---|
| Auskünfte der Stadt Augsburg zu: <ul style="list-style-type: none">- Altlasten (20.03.2025)- Erschließungssituation (17.03.2025)- Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren (17.03.2025) |
| Online-Auskünfte aus dem Stadtplanungsportal der Stadt Augsburg zu: <ul style="list-style-type: none">- Flächennutzungsplan und Bebauungsplan- Städtebauliche Satzungen |
| Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte und der Kaufpreissammlung des lokalen Gutachterausschusses |
| Online-Auskunft aus dem Geoportal Bayern (Bayern Atlas) zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie Denkmalschutz |
| Eigene Marktdaten |
| Auswertungen zur Lage über PropTechTools.de |
| Einschlägige Fachliteratur |
| Internetrecherche |
| Gesetzestexte (siehe Anlage 6) |

1.12 Allgemeine Annahmen / Vorbemerkung

Die im Gutachten aufgeführte Wohnungs- und Gebäudebeschreibung gibt - soweit dies für die Bewertung erforderlich ist – im Wesentlichen den anlässlich der Ortsbesichtigung vorgefundenen Zustand wieder, jedoch ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Gleiches gilt für die augenscheinlich festgestellten Baumängel und Bauschäden, die berücksichtigt wurden, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.

Verdeckt liegende Bauteile und das Holzwerk wurden nicht besichtigt. Angaben zur Güte und Beschaffenheit der verwendeten Baumaterialien sowie eventuell verdeckter und/oder versteckter Mängel können nicht gemacht werden.

Zerstörende Untersuchungen und Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Ein örtliches Aufmaß hat nicht stattgefunden und war auftragsgemäß auch nicht geschuldet.

Es wird die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.



Weitere ergänzende Informationen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung durch eine rein visuelle Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden eingeholt.

Bei dieser Wertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Darüber hinaus erfolgten auch keine Untersuchungen hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder eventuell im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Die in diesem Wertgutachten enthaltenen Aussagen bezüglich Altlasten und Kontaminationen sind lediglich im Sinne eines Hinweises zu verstehen. Zur abschließenden Klärung der Altlastensituation sind gegebenenfalls entsprechende Spezialgutachten einzuholen.

1.13 Besondere Annahmen

Besondere Annahmen können beispielsweise die Eigentumsverhältnisse, den Vermietungsstand, aber auch die Fertigstellung eines Gebäudes zum Inhalt haben.

Im vorliegenden Gutachten werden neben den unter Punkt 1.14 aufgeführten besonderen Annahmen zur rechtlichen Situation die im Gutachten auf Seite 2 beschriebenen weiteren besonderen Annahmen getroffen.

1.14 Besondere Annahmen zur rechtlichen Situation

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht durchgeführt. Darüber hinaus wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung des gesamten Anwesens unterstellt.

Dem Gutachter liegen keine Informationen zu anderen als den im Gutachten genannten Rechten oder Belastungen vor. Für die Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass diesbezüglich keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten bestehen.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der



verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Eine Einsichtnahme in die Bauakte ist nicht erfolgt.

Die Berechnungen wurden auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen durchgeführt. Es wird hierbei unterstellt, dass die vorgefundene Bebauung mit der derzeitigen Nutzung durch das Bauaufsichtsamt genehmigt wurde und dessen eventuelle Auflagen erfüllt worden sind.

1.15 Berechnungen

Die Darstellung der im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte erfolgt zur besseren Lesbarkeit ohne bzw. mit wenigen Nachkommastellen. Interne Folgeberechnungen werden dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen durchgeführt. Dies hat zur Folge, dass die im Gutachten ausgewiesenen Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.



2 BESCHREIBUNG DER LAGE

2.1 Makrolage

Die kreisfreie Großstadt Augsburg liegt im Regierungsbezirk Schwaben und befindet sich ca. 57 km nordwestlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Die Stadt beherbergt rd. 303.000 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und ist Teil der Metropolregion München. Augsburg ist weiterhin Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises, übernimmt innerhalb der ebenfalls gleichnamigen Planungsregion die Funktion einer Metropole und ist zudem Universitäts- und internationaler Messestandort.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Augsburg insgesamt ca. 131.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 152.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 21.484 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 7.542 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Augsburg wird dabei neben dem Branchencluster Informationstechnik & Kommunikation auch maßgeblich von der Luft- und Raumfahrt sowie vom Maschinen- und Anlagenbau geprägt.

Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Augsburg bis zum Jahr 2039 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 5,6 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Augsburg derzeit 6,6 % (zum Vergleich: Bayern: 4,2 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: Februar 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 89,3 Punkten für Augsburg, welcher unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Augsburg als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt die Stadt Augsburg den 119. Rang von insgesamt 400 Rängen.



2.2 Würdigung der Makrolage

| | |
|---------------------------------|-----|
| Großraumlage | gut |
| Infrastruktur | gut |
| Überregionale Verkehrsanbindung | gut |

Die Makrolage wird insgesamt als gut angesehen.

2.3 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich westlich der Stadtbebauung von Augsburg, Stadtteil Göggingen. Die Umgebung zeichnet sich überwiegend durch landwirtschaftliche Flächen (Wiesen- und Ackerflächen) sowie nordwestlich einen landwirtschaftlichen Hof aus. Der Siedlungsrand des Stadtgebiets liegt nördlich bzw. östlich in jeweils rund 500 m Entfernung.

2.4 Verkehrsanbindung

Augsburg ist über die Bundesstraßen B17 und B2 sowie über die Autobahn A8 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 9,6 km nördlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Kreuz Augsburg-West'. Die Bushaltestelle 'Brandweg' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die nächstgelegene Straßenbahnstation 'Hessing-Kliniken'. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 4,3 km zum IC(E)-Bahnhof 'Augsburg Hbf' bzw. rd. 69 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'München'.

2.5 Verkehrserschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ein Mittelgrundstück und ist von Norden durch die „Wellenburger Straße“ erschlossen.



2.6 Straßenart und –ausbau

Die „Wellenburger Straße“ ist eine vollständig ausgebaute und befestigte öffentliche Straße mit einer Fahrspur in jede Richtung. Nördlich der Straße befindet sich durch eine Baumreihe abgegrenzt ein Fahrrad- und Gehweg.

2.7 Immissionen

Immissionen sind störende Einwirkungen auf das Grundstück, die zum Beispiel in Form von Lärm, Erschütterungen, Schwingungen, Abgasen, Rauch, Staub, Gerüchen und ähnlichem auftreten können. Immissionen können ständig auftreten, aber auch in unregelmäßigen Zeitabständen.

Im Rahmen der Objektbesichtigung am 22.11.2024 wurden keine nennenswerten Immissionen auf das Grundstück festgestellt.

2.8 Würdigung der Mikrolage

| | |
|-------------------------|--------------------------|
| Lage innerhalb des Orts | durchschnittlich bis gut |
| Verkehrsaufkommen | durchschnittlich |
| Immissionen | nicht nennenswert |

Die Mikrolage wird insgesamt als durchschnittlich bis gut angesehen.



3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Grenzverhältnisse

Gemäß vorliegender Flurkarte ist das Grundstück vermessen und abgemarkt. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit dem Katasternachweis wurden vom Sachverständigen nicht überprüft.

3.2 Topographie

Das Grundstück ist weitgehend eben.

3.3 Grundstücksgestalt

Das Grundstück hat einen weitgehend rechteckigen Zuschnitt mit der Grundstücksachse von Norden nach Süden. Ein Ausschnitt aus der Flurkarte ist in Anlage 4 abgebildet.

| | |
|------------------------------------|-----------|
| Nord-Süd-Expansion (Maximum) | ca. 190 m |
| Ost-West-Expansion (Maximum) | ca. 16 m |
| Straßenfront „Wellenburger Straße“ | ca. 16 m |

3.4 Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 3.230 m².

3.5 Bodenverhältnisse

Die Bodenverhältnisse sind soweit augenscheinlich ersichtlich normal. Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

3.6 Grund- und Oberflächenwasser

Gemäß Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (Bayern Atlas) liegt das Bewertungsobjekt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einer Hochwassergefahrenfläche. Das Grundstück liegt jedoch in einem wassersensiblen Bereich. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass mit der Lage in einem wassersensiblen Bereich von keinem nennenswerten Werteeinfluss insbesondere hinsichtlich der Nutzung auszugehen ist.



Nachfolgend wird die Definition von wassersensiblen Bereichen gemäß Bayern Atlas dargestellt:

„Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.“

3.7 Altlasten

Gemäß Auskunft der Stadt Augsburg wird das Grundstück nicht im Altlastenkataster geführt.

Hinweis: Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt oder beauftragt. Im Rahmen dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt!

3.8 Nutzung

Beim Grundstück handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Eine Bebauung besteht nicht. Angaben zu Pachtverhältnissen wurden durch die Beteiligten nicht mitgeteilt.

3.9 Erschließungszustand

Das Bewertungsgrundstück weist neben einer gesicherten Zuwegung keinerlei Erschließungsleitungen auf.



3.10 Erschließungsbeiträge

Gemäß Auskunft der Stadt Augsburg ist das Grundstück über die Wellenburger Straße erschlossen. Erschließungsbeiträge nach Art. 5a Kommunalabgabengesetz (KAG) fallen nicht mehr an.

3.11 Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben

| | |
|--|-----------------|
| Bauauflagen | nicht bekannt |
| Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen | nicht bekannt |
| Verdacht auf Hausschwamm | besteht nicht |
| Zuständiger Kaminkehrermeister | nicht vorhanden |
| Mieter und Pächter | nicht bekannt |
| Gewerbebetrieb | nicht vorhanden |
| Maschinen und Betriebseinrichtungen | nicht vorhanden |



4 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION DES GRUNDSTÜCKS

4.1 Flächennutzungsplan

| | |
|------------------------|--|
| Name | Flächennutzungsplan der Stadt Augsburg |
| Fassung | 2. Neubekanntmachung |
| Rechtsverbindlich seit | 09.04.2021 |
| Darstellung | Grünland mit besonderer ökologischer Funktion (GR) |

4.2 Bebauungsplan

Für das Grundstück gibt es keinen Bebauungsplan. Das Objekt liegt im Außenbereich, daher richtet sich die Bebauung nach § 35 BauGB.

§ 35 Bauen im Außenbereich

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist (...)

(2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

(...)

4.3 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

4.4 Art und Maß der baulichen Nutzung: Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach § 35 BauGB.

4.5 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren bestehen nach Aussage durch die Stadt Augsburg nicht.

4.6 Sanierungs- und Erhaltungssatzung sowie Stadtumbaugebiet

Das Objekt befindet sich laut online-Auskunft aus dem Stadtplanungsportal der Stadt Augsburg nicht in einem Gebiet mit einer Sanierungs- und Erhaltungssatzung sowie einem Stadtumbaugebiet.



4.7 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Denkmalschutz besteht laut Auskunft aus dem Bayern Atlas nicht.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich nicht um ein Bodendenkmal.



5 VERKEHRSWERT- (MARKTWERT-) ERMITTLUNG

5.1 Auswahl des / der Wertermittlungsverfahren

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

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

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

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

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

5.2 Wertmindernde Lasten / werterhöhende Rechte

Es wurden keine Verhältnisse außerhalb des Grundbuchs geprüft.

Grundbucheintragungen

Es liegen folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs vor.



| Eintragung | |
|--|-----|
| Lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserkanalrecht) für den Abwasserverband ZWECKVERBAND UNTERE WERTACH, Königsbrunn; gemäß Bewilligung vom 13.07.1973 -URNr. 2395, Notar Rinecker, Augsburg-; eingetragen am 09.06.1978 und umgeschrieben am 30.11.1995. | |
| Lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Erdgasleitungs-, Meß- und Steuerkabelrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks BVNr. 2 in Augsburg Band 1035 Blatt 32947 (=FINr. 1240 Gemarkung Augsburg); gemäß Bewilligung vom 13.12.1974 -URNr. 3630, Notar Rinecker, Augsburg-; Gleichrang mit Abt. II Nr. 3; eingetragen am 16.01.1981 und umgeschrieben am 30.11.1995. | |
| Lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erdgasleitungs-, Meß- und Steuerkabelrecht) für die Stadt Augsburg; gemäß Bewilligung vom 13.12.1974 -URNr. 3630, Notar Rinecker, Augsburg-; Gleichrang mit Abt. II Nr. 2; eingetragen am 16.01.1981 und umgeschrieben am 30.11.1995. | |
| Würdigung | |
| Die Bewilligungsurkunde zu den Eintragungen mit der lfd. Nr. 2 und 3 liegt vor. Die Lage der betroffenen Rechte geht hieraus nicht hervor. Für die lfd. Nr. 1 liegt keine Bewilligungsurkunde vor. Die genaue Lage und das Ausmaß der betroffenen Grundstücksfläche sind nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass die betreffenden Leitungen im nördlichen Grundstücksbereich entlang der Wellenburger Straße verlaufen und dass sich aus ihrer Lage keine nennenswerte Einschränkung der Nutzbarkeit des Grundstücks ergibt. Die Eintragungen werden nicht als wertbeeinflussend angesehen. | |
| Wertansatz | 0 € |

| Eintragung | |
|--|-----|
| Lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 80/24); eingetragen am 22.07.2024. | |
| Würdigung | |
| Diese Eintragung wird bei der Eigentumsübertragung gelöscht und ist im vorliegenden Fall mit keiner Wertminderung verbunden | |
| Wertansatz | 0 € |



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

Baulasten

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

Privatrechtliche Vereinbarungen

Es sind keine privatrechtlichen Vereinbarungen bekannt.

5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wird in § 6 und § 8 ImmoWertV erläutert und im Gutachten in Anlage 7 dargestellt.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören zum Beispiel eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Es bestehen keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die zu berücksichtigen sind.

5.4 Vergleichswertverfahren

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



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

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

Vom Gutachterausschuss wurden fünf Vergleichspreise orts- und zeitnaher Verkäufe von Objekten dieser Art zur Verfügung gestellt. Die genauen Flurstücke sind dem Verfasser bekannt. Im Gutachten werden die Grundstücke anonymisiert wiedergegeben.

Es werden nachfolgend aufgeführte Anpassungen vorgenommen.

| | |
|---------------------------|---|
| Anpassung wegen Lage | Die Vergleichskaufpreise haben vergleichbare Lagen. Eine Anpassung erfolgt nicht. |
| Anpassung wegen Zuschnitt | Üblicherweise weisen Grundstücke mit einem unregelmäßigen Zuschnitt aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit einen geringeren Wert pro m ² auf. Unregelmäßig geschnittene Grundstücke werden mit einem Zuschlag berücksichtigt. |
| Anpassung wegen Größe | Bei land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken steigen die Quadratmeterpreise üblicherweise mit steigender Grundstücksgröße an. Umrechnungskoeffizienten werden vom Gutachterausschuss hierfür nicht ermittelt. Die vorgenommenen Zu- und Abschläge basieren auf Literaturangaben und sachverständigem Ermessen. |



| | |
|---|--|
| Anpassung wegen Zeitpunkt der Transaktion | Durch den GAA werden keine Angaben zur Marktentwicklung zwischen dem jeweiligen Transaktionszeitpunkt und dem Wertermittlungsstichtag gemacht. Es kann im vorliegenden Gebiet von weitgehend stabilen Marktverhältnissen ausgegangen werden. |
| Anpassung wegen Nutzungsart | Die Vergleichskaufpreise werden alle zu landwirtschaftlichen Nutzung genutzt. Eine Anpassung erfolgt nicht. |

Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind sofern bestehend unter Punkt 5.3 dargestellt und werden entsprechend ihrer Höhe bei der Vergleichswertermittlung berücksichtigt.



| Vergleichswertberechnung (Verkehrswertermittlung) zum Stichtag 22.11.2024: | | | | | | | |
|--|--------------|--------------------|--------------|--------------------------------|----------------------|------------------------|---------------------------|
| Angaben zum Bewertungsobjekt | | | | | | | |
| Grundstücksgröße | | | | 3.230 m ² | | | |
| Nutzung | | | | Flächen für die Landwirtschaft | | | |
| Zuschnitt | | | | regelmäßig | | | |
| Jahr der Wertermittlung | | | | 2024 | | | |
| Angaben zu den Vergleichsobjekten | | | | | | | |
| Nr. | Adresse | Lage | Zuschnitt | Größe | Transaktion | Nutzungsart | Verkaufspreis |
| 1 | Mühlstraße | vergleichbar | regelmäßig | 1.218 m ² | Mai 23 | Landwirtschaftsflächen | 16,00 € |
| 2 | Am Mühlholz | vergleichbar | regelmäßig | 1.746 m ² | April 23 | Landwirtschaftsflächen | 16,00 € |
| 3 | An der Halde | vergleichbar | regelmäßig | 14.158 m ² | November 23 | Landwirtschaftsflächen | 19,00 € |
| 4 | Am Mühlholz | vergleichbar | unregelmäßig | 2.370 m ² | Dezember 23 | Landwirtschaftsflächen | 14,00 € |
| 5 | Straßwiesen | vergleichbar | regelmäßig | 2.580 m ² | Juli 24 | Landwirtschaftsflächen | 13,00 € |
| Mittelwert | | | 15,60 € | 20% Spanne | | Standardabweichung | 2,30 € |
| Maximum | | | 19,00 € | 18,72 €/m ² | | Variationskoeffizient | 14,76% |
| Minimum | | | 13,00 € | 12,48 €/m ² | | | |
| Angaben zu den Anpassungsfaktoren | | | | | | | |
| Nr. | Adresse | Anpassungsfaktoren | | | | | angepasster Verkaufspreis |
| | | Lage | Zuschnitt | Größe | Transaktion | Nutzungsart | |
| 1 | Mühlstraße | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 16,00 € |
| 2 | Am Mühlholz | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 16,00 € |
| 3 | An der Halde | 1,000 | 1,000 | 0,900 | 1,000 | 1,000 | 17,10 € |
| 4 | Am Mühlholz | 1,000 | 1,100 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 15,40 € |
| 5 | Straßwiesen | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 13,00 € |
| Mittelwert | | | 15,50 € | 20% Spanne | | Standardabweichung | 1,53 € |
| Maximum | | | 17,10 € | 18,60 €/m ² | | Variationskoeffizient | 9,85% |
| Minimum | | | 13,00 € | 12,40 €/m ² | | | |
| Arithmetisches Mittel | | | | | | | 15,50 € |
| Vorläufiger Vergleichswert | | | | | | | 50.065 € |
| Wohnungsgröße | | | | | 3.230 m ² | | |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | | | | | | | 0 € |
| Vergleichswert | | | | | | | 50.065 € |
| gerundet | | | | | | | 50.000 € |



5.5 Bodenwertermittlung

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

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

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

| | |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| Bodenrichtwert | 16 €/m ² |
| WGFZ | --- |
| Stichtag | 01.01.2024 |
| Entwicklungszustand | Fläche der Land- und Forstwirtschaft |
| Auskunft gemäß | Gutachterausschuss der Stadt Augsburg |
| Sonstige Merkmale des BRW | |
| Nutzungsart | Landwirtschaftliche Fläche (LW) |



| Bodenwertermittlung zum Stichtag 22.11.2024: | | |
|--|--------------------------------------|------------------------------|
| Grundstücksgröße | | |
| Flurstück 1756 | 3.230 | m ² |
| Gesamte Grundstücksgröße | | 3.230 m ² |
| Bodenrichtwert | | |
| Gemäß Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte des GAA der Stadt Augsburg. | | |
| Nutzung | Landwirtschaftliche Fläche (LW) | |
| Stichtag | 01.01.2024 | Bodenrichtwertzone Nr. 30141 |
| Bodenrichtwert (BRW) | 16 €/ m ² | |
| Erschließungssituation | Fläche der Land- und Forstwirtschaft | |
| Merkmale | WGfZ: | --- |
| | Sonstige: | --- |
| WGfZ - Anpassung | | |
| Der BRW ist nicht auf eine WGfZ bezogen, eine WGfZ Anpassung erfolgt daher nicht. | | |
| WGfZ des Bodenrichtwerts | --- | Umrechnungskoeffizient --- |
| WGfZ des Grundstücks | --- | Umrechnungskoeffizient --- |
| | | Anpassungsfaktor --- |
| Bodenrichtwert nach WGfZ-Anpassung | | 16 € |
| Konjunkturanpassung | | |
| Es wird von einer stabilen Marktentwicklung seit dem letzten Stichtag des BRW ausgegangen. | | |
| Entwicklung des Markts im Vergleich zum Stichtag des BRW: | | stabil |
| Bodenrichtwert nach Konjunkturanpassung | | 16 € |
| Lageanpassung | | |
| Verkehrslage, Zentralität | 0,0% | 0,00 € |
| Wohnlage | 0,0% | 0,00 € |
| Immissionen | 0,0% | 0,00 € |
| Orientierung | 0,0% | 0,00 € |
| Größe | 0,0% | 0,00 € |
| Form | 0,0% | 0,00 € |
| Erschließungszustand | 0,0% | 0,00 € |
| Sonstige | 0,0% | 0,00 € |
| Summe Lageanpassung | 0,0% | 0,00 € |
| Bodenrichtwert nach Lageanpassung gerundet | | 16 € |
| Bodenwert | | 51.680 € |
| Bodenwert gerundet | | 50.000 € |



5.6 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert des bebauten Grundstückes wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die bei der Ertragswertermittlung relevanten Begrifflichkeiten sind in Anlage 7 erläutert.

Im vorliegenden Fall findet das Ertragswertverfahren keine Anwendung.

5.7 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Die bei der Sachwertermittlung maßgeblichen Begriffe sind in Anlage 7 erläutert.

Im vorliegenden Fall findet das Sachwertverfahren keine Anwendung.



6 ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE

Gegenstand dieses Gutachtens ist die Ermittlung des **Verkehrswerts** des Grundstücks. Der ausgewiesene Verkehrswert berücksichtigt die Definitionen nach § 194 BauGB und nach VPS 2, 4 Red Book. Die vollständigen Definitionen sind in Anlage 7 des Gutachtens wiedergegeben.

Bei dieser Art von Immobilien spielen die Situation auf dem Grundstücksmarkt sowie der erzielbare Preis eine Rolle. Renditegesichtspunkte sind in diesem Fall von untergeordneter Bedeutung. Deshalb wird der Verkehrswert auf Grundlage des Vergleichswertes abgeleitet. Der Bodenwert wird deshalb nur nachrichtlich ausgewiesen.

Das Angebot an vergleichbaren Objekten in Augsburg wird als gering beurteilt. Die Marktgängigkeit (Verwertbarkeit) von vergleichbaren Objekten wird zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich beurteilt.

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale wird der Verkehrswert wie folgt dargestellt.

| Zusammenstellung der Werte - Verkehrswertermittlung | | |
|---|--|-----------------|
| Vergleichswert | | 50.000 € |
| Bodenwert | (nachrichtlich) | 50.000 € |
| Verkehrswert (Marktwert) | | 50.000 € |
| Kennzahlen | Wert je m ² Grundstücksfläche | 15 € |

**Plausibilisierung der Bewertungsergebnisse**

Gemäß der vorliegenden Veröffentlichung des bayerischen Landesamtes für Statistik wurden im Jahr 2023 landwirtschaftlich genutzte Flächen in Bayern im Durchschnitt für 77.305 € je Hektar veräußert. Dies entspricht rund 7,73 €/m² Grundstücksfläche. Für das Stadtgebiet von Augsburg werden 12,00 €/m² Grundstücksfläche oder mehr angegeben.

Die vom örtlichen Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Kaufpreise von landwirtschaftlichen Flächen in der näheren Umgebung liegen im Zeitraum April 2023 bis Juli 2024 in einer Spanne von 13,00 € bis 19,00 €/m² Grundstücksfläche.

Im Rahmen der Wertermittlung wurde ein Verkehrswert pro m² von rund 15,50 €/m² Grundstücksfläche ermittelt. Der Verkehrswert pro m² liegt im Bereich der oben genannten Spannen und erscheint unter Berücksichtigung der Lage und Grundstücksgröße plausibel.



Die Erstellung des vorliegenden Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und weisungsfrei.
Für das Bewertungsobjekt wird zum Stichtag 22.11.2024 ein **Verkehrswert** von

50.000 €

(in Worten: fünfzigtausend Euro)

als angemessen angesehen.

Augsburg, den 14. April 2025

The stamp is circular and contains the following text: 'Immobilien Gutachter HypZert' around the top edge, 'HypZert GmbH' in the center, 'Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. (UWI), Architekt' below that, 'Stefan Adam Piosczyk' in the middle, 'Zert.-Nr. 09 / 120952' below that, and 'CIS HypZert (F)' at the bottom. The outer ring also contains the text 'für finanzwirtschaftliche Zwecke'.

Stefan PIOSCZYK

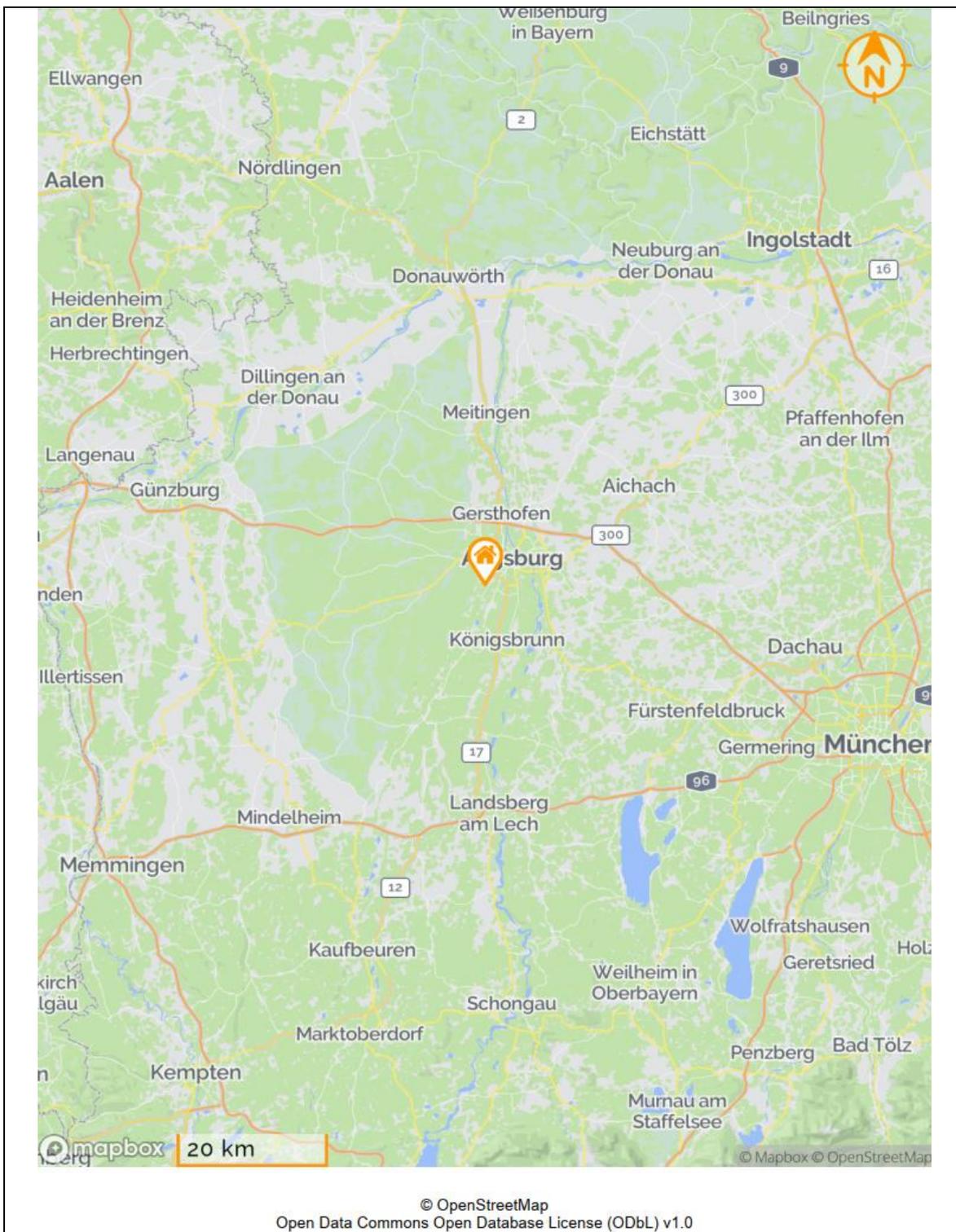
FRICS, Architekt

Dipl. Ing. Dipl. Wi.-Ing. Dipl. Immobilienökonom (ADI)

HypZert F



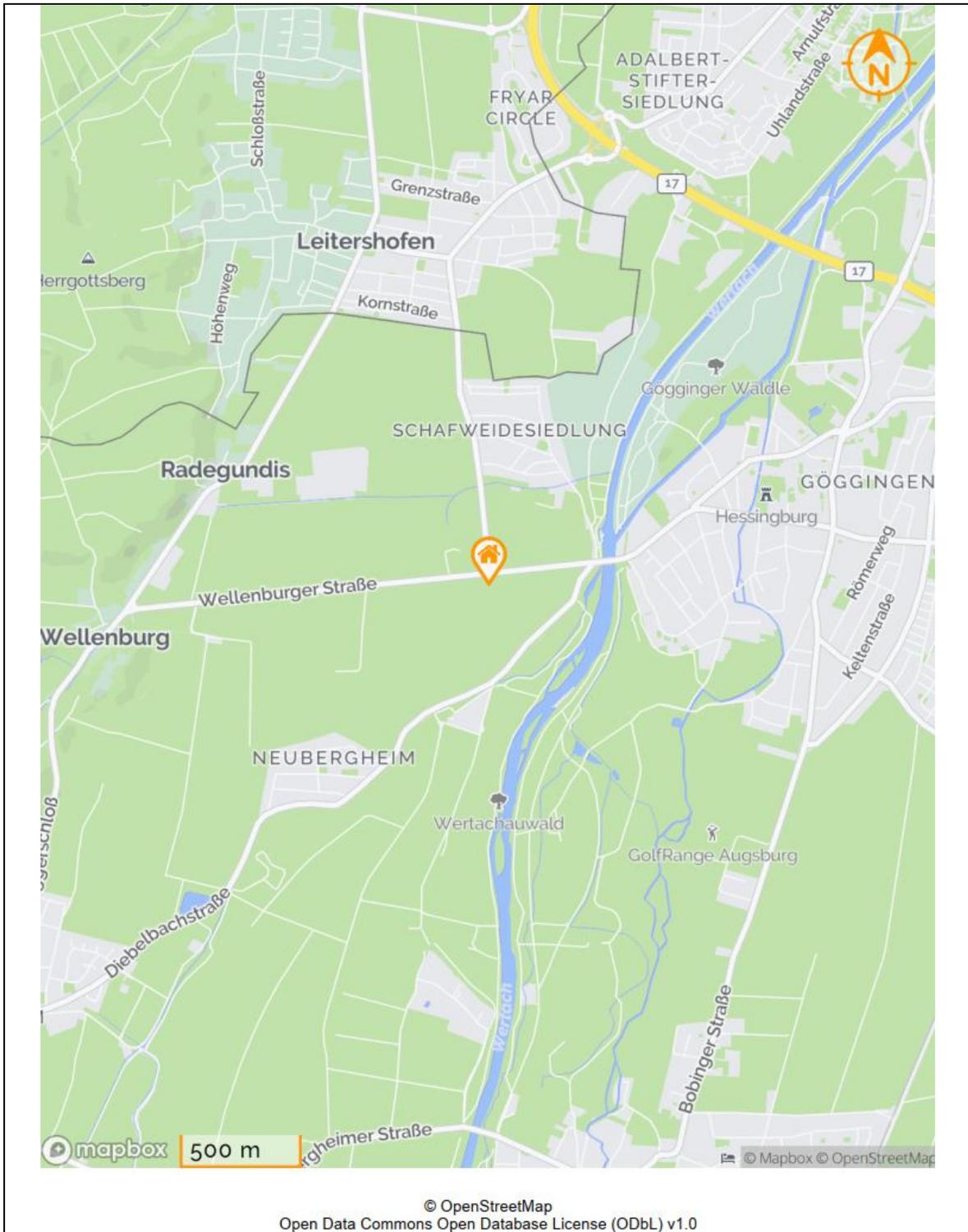
Anlage 1 Umgebungsplan



Kartendaten © OpenStreetMap contributors



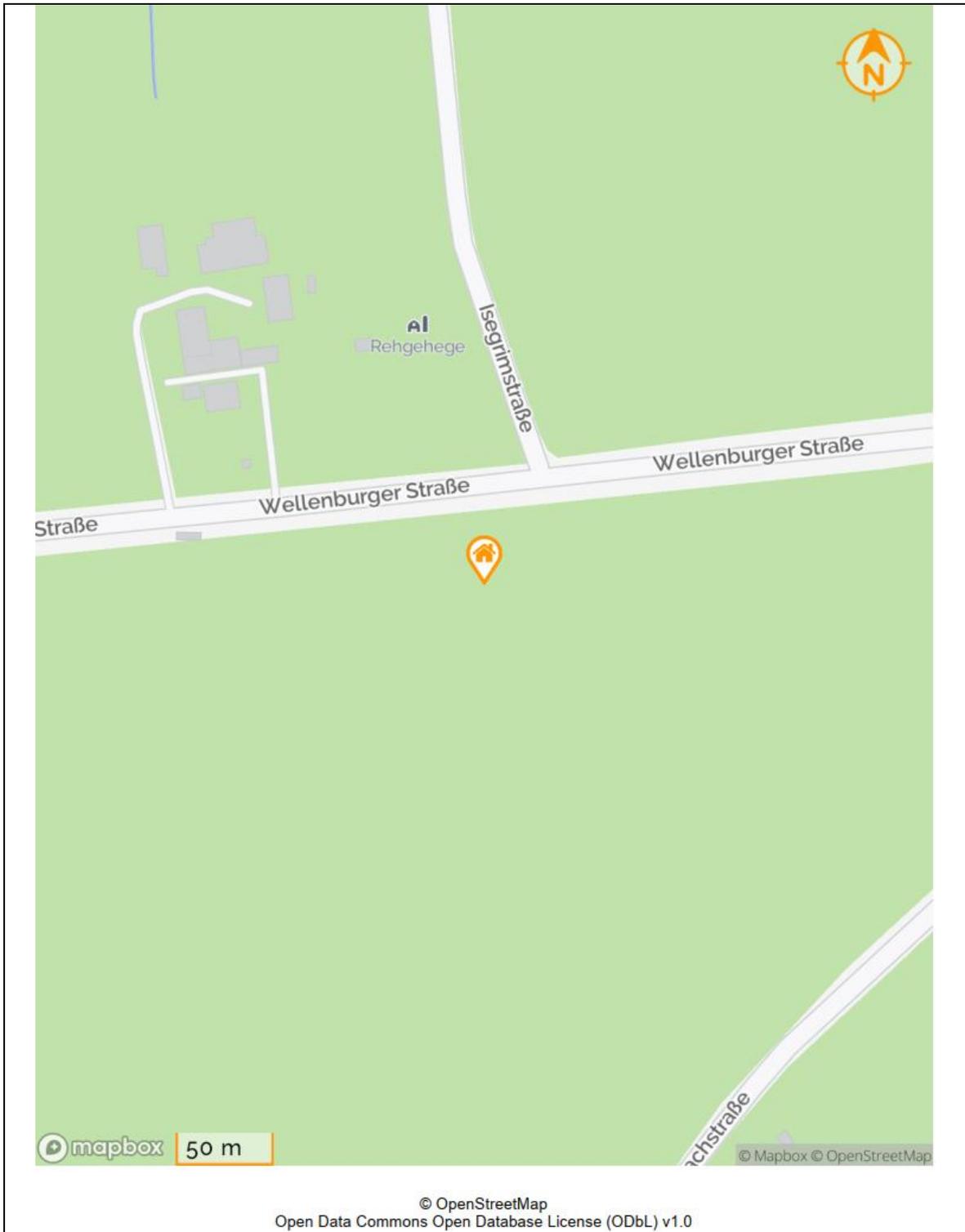
Anlage 2 Stadtplan



Kartendaten © OpenStreetMap contributors



Anlage 3 Stadtteilplan



Kartendaten © OpenStreetMap contributors



Anlage 4 Lageplan / Flurkartenausschnitt

Der nachfolgend abgebildete Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist nicht maßstäblich verkleinert.





Anlage 5 Fotodokumentation



Bewertungsgrundstück, Ansicht von Nordosten



Bewertungsgrundstück, Ansicht von Nordwesten



„Wellenburger Straße“, Blickrichtung Osten



„Wellenburger Straße“, Blickrichtung Westen



Anlage 6 Literaturverzeichnis

II. BV Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663).

BEHG Brennstoffemissionshandelsgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2728), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. November 2022 (BGBl. I S. 2006).

BetrKV Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958).

BGB Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54).

CO₂KostAufg Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

EBeV Emissionsberichterstattungsverordnung vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2728), zuletzt geändert durch Artikel 1 Nummer 3 des Gesetzes vom 3. November 2020 (BGBl. I S. 2291).

GEG Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).



ImmoWertA Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise) vom 20.09.2023.

ImmoWertV Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021.

MF-GIF Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude; Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) vom Februar 2023.

PlanzV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Red Book RICS Valuation – Global Standards: Globale Berufsgrundsätze für RICS-Bewertungen und -Wertermittlungen der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) unter Einbeziehung der internationalen Bewertungsstandards (IVS) des International Valuation Standards Committee (IVSC), herausgegeben am 31. Januar 2024, gültig ab 31. Januar 2025.

WertR Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006).

WoFIV Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).



Anlage 7 Definitionen und Begriffe der Marktwertermittlung

1. Wertbegriffe

1.1 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts) nach § 194 BauGB

§ 194 BauGB: Verkehrswert (Marktwert)

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

1.2 Definition des Marktwerts nach VPS 2, 4 (Red Book)

Das Red Book der RICS hat die Standards des IVSC übernommen und definiert den Marktwert in Anlehnung an die Definition in den International Valuation Standards 2017 wie folgt.

VPS 2, 4 (RedBook): Marktwert

[Der Marktwert ist] der geschätzte Betrag, für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem verkaufsbereiten Verkäufer im Rahmen eines marktüblichen Geschäfts nach ordnungsgemäßer Vermarktung an einen kaufbereiten Käufer verkauft werden könnte, wobei Käufer und Verkäufer sachkundig, umsichtig und ohne Zwang handeln.

1.3 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

Zur Ermittlung der Werte sind entsprechend des International Accounting Standards Board (IASB) grundsätzlich alle anerkannten Marktwertermittlungsmethoden zulässig. In Deutschland wird die Verkehrswertermittlung von Immobilien in der ImmoWertV geregelt. Die ImmoWertV wird als Grundlage dieser Verkehrswertermittlung herangezogen.

2. Begriffe zu den Verfahren der Wertermittlung nach ImmoWertV

2.1 Allgemeine Wertbegriffe

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gesamtnutzungsdauer (GND) Die technische Lebensdauer kann höchstens die oberste Grenze der wirtschaftlichen Nutzungsdauer darstellen. Anhaltspunkte für die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden sind in der ImmoWertV, allgemeiner Fachliteratur (GuG) oder der BelWertV zu finden.



Baujahr Das Jahr, in dem ein Bauwerk errichtet wurde. Für Gebäude, die überdurchschnittlich instandgehalten, instandgesetzt oder durchgreifend modernisiert wurden, kann zur Berücksichtigung der durchgeführten Maßnahmen ein fiktives Baujahr gebildet werden. Das fiktive Baujahr soll den Standard widerspiegeln, dem das Gebäude aufgrund der überdurchschnittlichen Instandhaltung oder der Modernisierungen entspricht. Umgekehrt kann aufgrund von unterlassener Instandhaltung ein älteres als das tatsächliche Baujahr gebildet werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte), Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen vorliegen. Sie werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

2.2 Begriffe zum Ertragswertverfahren

Ertragsverhältnisse Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) Dies sind Kosten, welche zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen **Betriebskosten**, die **Instandhaltungskosten**, die **Verwaltungskosten** und das **Mietausfallwagnis**. Anhaltspunkte für die Bewirtschaftungskosten bietet unter anderem die Anlage 3 der ImmoWertV.

Betriebskosten Die umlagefähigen Betriebskosten (vgl. hierzu II. BV und BetrKV) werden üblicherweise im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks in Form von Vorauszahlungen von den Mietern erhoben und jährlich abgerechnet. Im Zuge der Wertermittlung



werden lediglich diejenigen Betriebskosten berücksichtigt, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) Der Liegenschaftszinssatz stellt die marktübliche Verzinsung des im Verkehrswert einer Immobilie gebundenen Kapitals dar. Liegenschaftszinssätze werden idealerweise aus abgeschlossenen Transaktionen durch die Gutachterausschüsse abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz bildet das Risiko einer Immobilie ab. So steht ein vergleichsweise geringer Liegenschaftszinssatz üblicherweise für ein geringeres Risiko. Umgekehrt steht ein hoher Zinssatz für ein vergleichsweise höheres Risiko.

2.3 Begriffe zum Sachwertverfahren

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) Der Sachwert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu multiplizieren.

Normalherstellungskosten Die Normalherstellungskosten (NHK) sind nach Erfahrungssätzen zu wählen. Zu den NHK gehören auch die Baunebenkosten. Hierzu gehören üblicherweise die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten werden in der Regel als Prozentsatz der Normalherstellungskosten angegeben.

Übliche NHK finden sich zum Beispiel in Anlage 4 der ImmoWertV. Der Baukosteninformationsdienst der Architektenkammern (BKI) veröffentlicht jährlich Kennzahlen, die ebenfalls übliche Baukosten für zahlreiche Gebäudearten ausweisen. Die herangezogenen Kennzahlen sind anhand von Korrekturfaktoren an die lokalen Gegebenheiten und mittels Baupreisindizes an den jeweiligen Wertermittlungsstichtag anzupassen.

In der Regel beinhalten die in den Werken ausgewiesenen Kennzahlen die zum angegebenen Basisjahr geltende gesetzliche Umsatzsteuer. Bei rein gewerblich genutzten Objekten kann deshalb die Bereinigung des Herstellungswerts um die Umsatzsteuer erforderlich sein.

Wertminderung wegen Alters (§ 38 ImmoWertV) Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.



Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV) Mit Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sie werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Idealerweise werden solche Sachwertfaktoren von den lokalen Gutachterausschüssen ermittelt.

3. Weitere Begriffe

Baumangel / Bauschaden Als Baumangel wird üblicherweise ein Fehler infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung angesehen, der die Tauglichkeit eines Gebäudes einschränkt. Als Bauschäden werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden) oder äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z.B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung definiert.

Grundstück Ein Grundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen, die im Grundbuch auf einem gesonderten Grundbuchblatt oder unter einer eigenen Nummer im Bestandsverzeichnis auf einem gemeinschaftlichen Grundbuchblatt verzeichnet sind. Ein Flurstück ist ein amtlich vermessener und in der Regel örtlich abgemarkter Teil der Erdoberfläche. Es ist in Flurkarten eingezeichnet und in Liegenschaftskatastern nachgewiesen.

Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks sind die mit dem Boden fest verbundenen Sachen, also insbesondere die Gebäude aber auch Pflanzen, sofern sie in den Boden gepflanzt sind. Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören auch Rechte, die mit dem Eigentum verbunden sind wie zum Beispiel Grunddienstbarkeiten, Reallasten oder Jagdrechte.

Unwesentliche Bestandteile eines Grundstücks sind solche, die von dem Grundstück getrennt werden können, ohne dass das Grundstück bei der Entfernung des Bestandteils beschädigt wird.

Scheinbestandteile eines Grundstücks sind Bestandteile, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Boden verbunden sind. Ebenfalls sind Gebäude, die auf fremden Grund, auf einem Erbbaurecht oder auf einem sonstigen Recht errichtet wurden nur Scheinbestandteile des Grundstücks.

Zubehör sind definitionsgemäß bewegliche Sachen, die nicht Bestandteil der Hauptsache sind, aber dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen und zur Hauptsache in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nur dann Zubehör, wenn sie von den Marktteilnehmern üblicherweise auch als Zubehör angesehen wird. Zubehör sind zum Beispiel die Mülltonnen, die



dem Eigentümer eines Grundstücks gehören. Zubehör kann auch gewerbliches Inventar wie Maschinen sein, sofern Grundstück und Betriebsgegenstände im gleichen Eigentum sind.