

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB für das mit einer Doppelhaushälfte
bebaute Grundstück in 86179 Augsburg, Afrastraße 5a, Flurstück 1145/56,
Gemarkung Haunstetten



VERKEHRSWERT / MARKTWERT

690.000 €

Auftraggeber: Amtsgericht Augsburg, Vollstreckungsgericht
Am Alten Einlaß 1
86150 Augsburg
Objekt: Doppelhaushälfte
Straße: Afrastraße 5a
Ort: 86179 Augsburg
Wertermittlungstichtag: 08.04.2025



Bewertungsannahmen / Hinweise

1. Der Grundbuchauszug datiert vom 07.03.2025. Es wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Auszugsdatum und dem Wertermittlungstichtag keine Eintragungen im Grundbuch, insbesondere in Abteilung II, mit einem nennenswerten Werteeinfluss erfolgt sind.



Zusammenfassung

Objektart	Doppelhaushälfte	Straße	Afrastraße 5a
Nutzung	eigengenutzt	PLZ / Ort	86179 Augsburg
Grundbuchangaben	Amtsgericht: Augsburg	Katasterangaben	Gemarkung:
	Band: --		Haunstetten
	Blatt-Nr.: 16967		Flst.: 1145/56
Wertermittlungsstichtag	08.04.2025	Grundstücksgröße	375 m ²
Qualitätsstichtag	08.04.2025	Ursprungsbaujahr	2004
Tag der Ortsbesichtigung	08.04.2025	Tatsächliches Baualter	21 Jahre
Bruttogrundfläche ca.	289 m ²	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wohnfläche ca.	141 m ²	Restnutzungsdauer	60 Jahre

Ergebnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2025

Bodenwert	420.000 €
Sachwert	690.000 €
VERKEHRSWERT	690.000 €

Vergleichsparameter

EUR/m ² WF rd.	4.890 €/m ²
---------------------------	------------------------

Vergleichsparameter ohne BOG

EUR/m ² WF rd.	4.990 €/m ²
---------------------------	------------------------



INHALTSVERZEICHNIS

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



4.4	Baubeschreibung	20
4.5	Außenanlagen und Nebengebäude	21
4.6	Baumängel/ Bauschäden	22
4.7	Energetische Betrachtung / Nachhaltigkeitsaspekte	22
4.8	Funktionalität.....	23
4.9	Beurteilung der baulichen Anlagen	23
4.10	Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben	24
5	FLÄCHENBERECHNUNGEN	25
5.1	Bruttogrundfläche.....	25
5.2	Wertrelevante Geschossflächenzahl	25
5.3	Wohnflächen	26
6	WERTERMITTLUNG	27
6.1	Wertermittlungsverfahren.....	27
6.1.1	Vorbemerkung	27
6.1.2	Verfahrenswahl.....	27
6.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
6.3	Bodenwertermittlung	28
6.3.1	Vorbemerkung	28
6.3.2	Bodenrichtwert.....	29
6.3.3	Anpassungen.....	29
6.3.4	Bodenwertberechnung.....	30
6.4	Sachwertverfahren.....	31
6.4.1	Beschreibung des Verfahrens	31
6.4.2	Herstellungskosten	31
6.4.3	Alterswertminderungsfaktor	33
6.4.4	Bauliche Außenanlagen/ sonstige Anlagen.....	33
6.4.5	Allgemeine Marktanpassung (Sachwertfaktor).....	34
6.4.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	34
6.4.7	Ergebnis der Sachwertermittlung	35
7	VERKEHRSWERT	36
 ANLAGEN		
	Anlage 1 Übersichtskarte	39
	Anlage 2 Umfeldplan	40
	Anlage 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster	41
	Anlage 4 Bauzeichnungen	42
	Anlage 5 Fotodokumentation	44



ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

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



1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Spezifische Bewertungsangaben

1.1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht
Am Alten Einlaß 1
86150 Augsburg

Der Auftrag wurde am 11.02.2025 erteilt.

1.1.2 Bewertungsobjekt

Doppelhaushälfte
Afrastraße 5a (Flurstück 1145/56, Gemarkung Haunstetten)
86179 Augsburg

1.1.3 Bewertungsanlass

Verkehrswertgutachten i. S. d. § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft¹.

Amtsgericht Augsburg
Aktenzeichen K 81/24

1.1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag² ist für diese Wertermittlung der 08.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Der Qualitätsstichtag³ entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

1.1.5 Zusammenfassung des Beweisbeschluss

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

1.1.6 Verfasser des Gutachtens

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

¹ Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

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

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



1.1.7 Interessenskonflikte

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

1.1.8 Objektbegehung

Die Objektbesichtigung wurde am 08.04.2025 in einem angemessenen Umfang durchgeführt. Es konnten alle Räume der Doppelhaushälfte sowie die Freiflächen des Grundstücks in Augenschein genommen werden.

An der Objektbesichtigung haben neben dem Ersteller des Gutachtens folgende Personen teilgenommen:

Miteigentümer / Antragsteller

Miteigentümerin / Antragsgegnerin

Mitarbeiterin des Gutachtenerstellers



1.2 Unterlagen

1.2.1 Unterlagen der Verfahrensbeteiligten

Dem Gutachter wurden vom Auftraggeber folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

Dokument	Datum
Grundbuchauszug Blatt 16967	07.03.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	06.03.2025
Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)	21.04.2004
Wohnflächenberechnung	14.04.2003

1.2.2 Eigene Recherchen

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte von der Stadt bzw. dem Gutachterausschuss eingeholt:

Auskunft	Datum
Flächennutzungsplan Stadt Augsburg	02.06.2025
Altlasten	27.02.2025
Erschließungssituation	20.02.2025
Entwässerung	28.02.2025
Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	19.02.2025
Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung	02.06.2025
Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024	06.05.2025
Immobilienmarktbericht Gutachterausschuss der Stadt Augsburg	März 2024
Online-Auskunft aus dem Geoportal Bayern (Bayern Atlas) zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie zum Denkmalschutz	19.02.2025



1.3 Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen

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

II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
DIN 276	Kosten im Hochbau
DIN 277	Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau (Fassung 2016)
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GEIG	Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KSG	Klimaschutzgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien 2006
WoFIV	Wohnflächenverordnung

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

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

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

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

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

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

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

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

1.4 Abgrenzung des Auftrags

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

Bei dieser Wertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Bei der Inaugenscheinnahme wurden keine zerstörenden Untersuchungen, Baustoff- und Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen der Haustechnik



sowie Ausstattung und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Hierzu muss im Bedarfsfall ein Spezialgutachten eingeholt werden.

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

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

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

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

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

1.5 Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung

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

1.6 Sprachgebrauch in diesem Gutachten

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



2 GRUNDBUCH

2.1 Allgemein

Aufschrift

Amtsgericht: Augsburg
Grundbuch von: Haunstetten
Band: --
Blatt: 16967
Auszug vom: 07.03.2025

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	Haunstetten	-	1145/56	Afrastraße 5a, Gebäude- und Freifläche	375 m ²

Gemäß der Bewilligungsurkunde Nr. 472 vom 17.03.2003 ist zugunsten des Bewertungsgrundstücks ein Ver- und Entsorgungsleitungsrecht sowie ein Geh- und Fahrrecht zur Erschließung des Bewertungsgrundstücks am Grundstück FINr. 1145/25 vorhanden.

Die Identität des Bewertungsobjektes wurde durch Grundbuch- und Katasterangaben sowie die Besichtigung eindeutig festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte hinreichend genau plausibilisiert. Die Bewertungsfläche umfasst eine Grundstücksgröße von insgesamt 375 m².

Abteilung I

Zwei Privatpersonen, je zur Hälfte
Die Eigentümer wurden aus Datenschutzgründen anonymisiert.

Abteilung II

Siehe Punkt 2.2 des Gutachtens.

Abteilung III

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

Sonstige Belastungen

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



2.2 Lasten und Beschränkungen

Folgende Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs ist vorhanden:

Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flst.	Eintragung
1	1	1145/56	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K81/24); eingetragen am 06.08.2024.

Würdigung

Im Rahmen der Eigentumsübertragung des Objekts wird diese Eintragung üblicherweise gelöscht. Eine Wertrelevanz besteht nicht.



3 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

3.1 Beschreibung der Lage

3.1.1 Makrolage

Die kreisfreie Großstadt Augsburg liegt im Regierungsbezirk Schwaben und befindet sich ca. 57 km nordwestlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Die Stadt beherbergt rd. 299.000 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. Darüber hinaus mündet die Wertach bei Augsburg in den Lech.

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 6,7 % (zum Vergleich: Bayern: 3,9 % und Deutschland: 6,2 %, Stand: Mai 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 Kommuntypisierung 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. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt die Stadt Augsburg den 119. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Gemäß gutachterlicher Einschätzung handelt es sich um eine gute Makrolage.

3.1.2 Mikrolage

Allgemein

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Haunstetten', ca. 6,9 km südlich des Stadtzentrums von Augsburg in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet gleichermaßen durch Einfamilienhäuser sowie durch Doppelhäuser in überwiegend offener Bauweise aus.



In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Netto') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum 'Neo Königsbrunn' rd. 1,9 km südwestlich des Objektstandorts. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden.

Weiterhin verfügt Augsburg über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu einem Gewässer ('Wertach') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Stadtrandlage entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über eine zugehörige Garage.

Verkehrsanbindung

Augsburg ist über die Bundesstraße B17 sowie über die Autobahn A8 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 14 km nördlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Augsburg-Ost'. Sowohl die Bushaltestelle 'Via-Claudia-Straße' als auch die Straßenbahnstation 'Inninger Straße P+R' befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zum gesamten übrigen Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 6,6 km zum IC(E)-Bahnhof 'Augsburg Hbf' bzw. rd. 66 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'München'. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

Immissionen

Im Rahmen der Objektbesichtigung konnten keine nennenswerten Immissionen (bspw. Verkehrslärm, Staub, Gerüche) auf das Grundstück festgestellt werden.

Wohnlage

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

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

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

Würdigung der Mikrolage

Die Mikrolage wird insgesamt als gut angesehen.



3.2 Grundstück

3.2.1 Beschreibung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um das Flurstück 1145/56, Gemarkung Haunstetten, das gemäß Grundbuchbeschreibung eine Grundstücksgröße von 375 m² aufweist. Es ist annähernd rechteckig geschnitten und verfügt über eine Grundstücksbreite von rd. 20 m sowie eine Grundstückstiefe von rd. 19 m. Die Oberfläche ist weitgehend eben. Es bestehen keine sichtbaren Einschränkungen hinsichtlich einer baulichen Nutzbarkeit.

3.2.2 Erschließung

Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks erfolgt über die angrenzende öffentlich gewidmete Ortsstraße „Afrastraße“, wobei die stadttechnischen Medien der Ver- und Entsorgung augenscheinlich ortsüblich anliegen. Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück ist gesichert.

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

Erschließungskosten nach BauGB ⁴ :	abgerechnet und bezahlt
Wasserversorgung:	abgerechnet und bezahlt
Abwasserentsorgung:	abgerechnet und bezahlt

Gemäß Auskunft des Bauamtes Augsburg vom 20.02.2025 sowie der Stadtentwässerung Augsburg vom 28.02.2025 sind die Erschließungs- und Anliegerbeiträge zum Wertermittlungsstichtag bereits vollständig abgegolten. Das Grundstück ist im erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Zustand somit als erschließungsbeitragsfrei (ebf) zu beurteilen.

3.2.3 Entwicklungszustand

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

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

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



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

3.2.4 Baugrund

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

3.2.5 Altlasten

Das Bewertungsgrundstück wird als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Augsburg geführt.

In der näheren Umgebung des Grundstücks wurde schadstoffbelastetes Bodenmaterial gefunden. Derzeit ist in Klärung, ob dieses sich auf das Bewertungsgrundstück ausdehnt. Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass Bauschutt, Asche, Schlacke, Verbrennungsrückstände und Haus- sowie Gewerbemüll vorliegen, welche Schadstoffgehalte an Schwermetallen, Mineralölkohlenwasserstoffen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen aufweisen. Entsprechende Untersuchungen liegen noch nicht vor. Es besteht die Möglichkeit, dass Belastungen im Grundwasser vorhanden sind.

Zudem konnten auf alten Luftbildaufnahmen im Umfeld des Grundstücks zahlreiche Bombentrichter festgestellt werden. Durch die erheblichen Kriegseinwirkungen können Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird von keinem nennenswerten Werteinfluss ausgegangen. Bei Eingriffen in den Boden des Grundstücks sind die Sachverhalte des Altlastenverdachts detailliert zu untersuchen. Im Zweifelsfall wird ein Altlastengutachten empfohlen, da dieser Sachverhalt im Rahmen dieser Bewertung nicht abschließend beurteilt werden kann.

3.2.6 Grund- und Oberflächenwasser

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

3.2.7 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

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

3.2.8 Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung

Das Objekt befindet sich laut Auskunft durch die Stadt Augsburg nicht in einem Gebiet mit einer Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung.

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



3.2.9 **Bergbau**

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

3.3 **Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums**

3.3.1 **Flächennutzungsplan**

Name: Flächennutzungsplan der Stadt Augsburg
Rechtsverbindlich seit: 09.04.2021
Darstellung: Wohnbaufläche

3.3.2 **Bebauungsplan**

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

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

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

3.3.3 **Denkmalschutz / Bodendenkmal**

Gemäß Onlineauskunft aus der aktuellen Denkmalliste des Bayern Atlas bestehen für das Bewertungsgrundstück und für die baulichen Anlagen keine Denkmalschutzaufgaben.

3.3.4 **Baulasten**

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



4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1 Bauliche Anlagen

Das bewertungsgegenständliche Flurstück 1145/56 ist mit einer Doppelhaushälfte nebst Garage mit Schuppen bebaut. Das Wohnhaus wurde gemäß den vorliegenden Informationen im Jahr 2004 in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss mit ausgebautem Dachspitz.

4.2 Nutzungssituation

Die zu bewertende Doppelhaushälfte samt Garage bzw. Schuppen wird zum maßgeblichen Wertermittlungsstichtag vollständig eigengenutzt. Mietvertragliche Vereinbarungen bestehen gemäß den vorliegenden Informationen nicht.

4.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

Gesamtnutzungsdauer⁶

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

Quelle	Objektart	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Individueller Wohnungsbau	80 Jahre
GuG 2025	Doppel- und Reihenhäuser	50 bis 100 Jahre

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Objektart sowie der baulichen Gegebenheiten, entsprechend den Vorgaben in Anlage 1 ImmoWertV, eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren als angemessen erachtet.

Baujahr/ Restnutzungsdauer⁷

Das Bewertungsobjekt wurde im Jahr 2004 errichtet und seither fortlaufend instandgehalten. In der jüngeren Vergangenheit vor dem Wertermittlungsstichtag wurden

⁶ Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer als Modellgröße im vorliegenden Sinne ist nicht gleichzusetzen mit der technischen Lebensdauer der baulichen Anlage/ der Baustoffe. Diese fällt mitunter um ein Vielfaches länger aus.

⁷ Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; individuelle Gegebenheiten des Objekts wie z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Die Restnutzungsdauer wird auf Basis des Alters der baulichen Anlagen i. V. m. der Gesamtnutzungsdauer unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).



keine wesentlichen Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Der Erhaltungszustand des Gebäudes ist bezogen auf das Ursprungsbaujahr insgesamt als gut zu beurteilen.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wird in Anlehnung an Anlage 1 ImmoWertV mit 80 Jahren festgesetzt. Unter Berücksichtigung des Ursprungsbaujahres sowie des im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundenen Erhaltungszustandes wird im vorliegenden Fall eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 60 Jahren** als sachgerecht erachtet.

4.4 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung basiert auf den gewonnenen Erkenntnissen im Rahmen der Objektbesichtigung sowie auf den erhaltenen Unterlagen. Der Fokus der aufgeführten Baubeschreibung wurde auf die dominierenden Bereiche gelegt und soll keine vollumfängliche Beschreibung der baulichen Anlagen darlegen.

Konstruktion

Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss und ausgebauter Dachspitz
Bauweise	Massivbauweise
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Stahlbetondecken, Gipskartondecke (Dachspitz)
Treppen	Freitragende Metalltreppe mit Holz
Dach	Satteldach (Holzdachstuhl) mit Ziegeleindeckung; Rinnen/Fallrohre aus Zinkblech



Ausbau

Fenster	Kunststofffenster; Außenrollläden, manuell betrieben
Fassade	verputzt und gestrichen
Türen	Haupteingang: Holztüre mit Glaselement Innentüren: Holztüren mit Holzzargen
Bodenbeläge	Fliesen, Laminat
Wandbekleidung	verputzt und gestrichen bzw. gefliest
Deckenbekleidung	verputzt und gestrichen
Heizung	Art: Gaszentralheizung Wärmeabgabe: Heizkörper
Warmwasser	zentral
Sanitärausstattung	Badezimmer mit Badewanne, separate Dusche, Waschbecken und WC; separates Gäste-WC im EG und Dusche im KG; insgesamt mittlerer Ausstattungsstandard
Elektroinstallation	Konzept: Unterputz Standard: Durchschnittlich
Lüftung	vorhanden
Klimatisierung	nicht vorhanden
Freisitze	Terrasse und Garten

Die freie Schätzung des Werts der beweglichen Gegenstände (Bestandteile und Zubehör) orientiert sich an den visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung. Im vorliegenden Fall ist kein besonderes Zubehör vorhanden. Die vorhandene Einbauküche entspricht weitgehend dem baujahrestypischen Standard und bleibt für die Bewertung außer Betracht, da ihr zum Stichtag kein nennenswerter Wertanteil mehr beigemessen wird.

4.5 Außenanlagen und Nebengebäude

Wege-/Hofbefestigung	Pflasterung
Grünbereiche	Rasenflächen
Einfriedung	Holzzaun
Nebengebäude	Garage, Schuppen



4.6 Baumängel/ Bauschäden

Wertminderungen aufgrund von Baumängeln^{8/} Bauschäden⁹ sind bei der Wertermittlung separat zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Objektbesichtigung wurden einige kleinere Baumängel/ Bauschäden bzw. ein allgemeiner Instandhaltungsstau festgestellt werden. Es besteht ein Schimmelpilzbefall im Wohnzimmer, einige kleinere Putzschäden sowie eine fehlende Holzzarge, Abnutzungen an der Treppe und eine defekte Toilettenspülung. Für die Wiederherstellung eines schadenfreien Zustands sind u. a. Maler- bzw. Putzarbeiten sowie der Austausch von Türen/ Holzzargen bzw. Treppenstufen notwendig.

Die vorliegenden Schäden werden mit rd. - 10.000 € als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Ansatz gebracht und sind nach sachverständiger Würdigung plausibel. Bei diesem Ansatz handelt es sich nicht um tatsächliche Schadenbeseitigungskosten, sondern um einen geschätzten Marktabschlag, wie er auf Grund des Schadensbilds im Rahmen der Verhandlungen im Fall einer Transaktion zum Bewertungsstichtag als üblich eingeschätzt wird. Die tatsächlichen Kosten können hiervon abweichen. Für einen kostenbasierten Ansatz wird das Einholen von Angeboten zu Schadenbeseitigungskosten empfohlen.

Der in der jüngeren Vergangenheit vor der Wertermittlung entstandene Wasserschaden am Gebäude wurde gemäß Aussage bei der Objektbesichtigung vollständig behoben.

4.7 Energetische Betrachtung / Nachhaltigkeitsaspekte

Nachhaltigkeits- bzw. ESG-Kriterien (Environmental – Social – Governance) gewinnen immer mehr an Bedeutung, insbesondere aufgrund europäischer Rechtsnormen sowie den Diskussionen im politischen und öffentlichen Bereich. Sie bringen zahlreiche Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft mit sich. So haben Nachhaltigkeitsaspekte bzw. ESG-Kriterien Auswirkungen auf die wertbestimmenden Eigenschaften von Immobilien, u. a. die Ertragskraft, die Marktgängigkeit oder auch die Finanzierbarkeit. Für die Einschätzung und Beurteilung von Nachhaltigkeitsaspekten stehen verschiedene Scoring-Modelle zur Verfügung, welche durch Energieausweise oder Nachhaltigkeitszertifikate ergänzend herangezogen werden können.

Ein Nachhaltigkeitszertifikat oder Energieausweis liegen zur Wertermittlung nicht vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften, des Ursprungsbaugeschäftes sowie der Erkenntnisse im Rahmen der Objektbesichtigung wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt einen durchschnittlichen energetischen Zustand aufweist.

⁸ Fehler im Zuge der Errichtung des Bauwerks, der die Tauglichkeit beeinflusst.

⁹ Schäden am Bauwerk infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden), aufgrund äußerer Einwirkungen oder vernachlässigter Instandhaltung.



4.8 Funktionalität

Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss und ausgebauter Dachspitz
Vertikale Erschließung	KG bis Dachspitz: offenes Treppenhaus
Aufteilung	KG: drei Kellerräume, Waschraum EG: Küche, Wohnen, Diele, Gäste-WC, Terrasse DG: Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Badezimmer Dachspitz: Dachstudio
Raumhöhen	rd. 2,50 m im KG und rd. 2,60 m im EG; Kniestock im DG ca. 1,30 m
Grundrisskonzeption	Raumgrößen angemessen dimensioniert; grundsätzlich funktionaler Grundriss
Belüftung/ Belichtung	Wohnräume und Bäder natürlich belüftet; insgesamt ausreichende Belichtung
Orientierung	Wohn- und Aufenthaltsräume, gartenseitige Terrasse sowie der hintere Grundstücksbereich mit Nord-, Süd- bzw. Westausrichtung
Würdigung	Die Funktionalität wird insgesamt als gut beurteilt.

4.9 Beurteilung der baulichen Anlagen

Funktionalität	gut
Ausstattungsstandard	überwiegend baujahrestypisch und durchschnittlich
Drittverwendungsfähigkeit	vorhanden



4.10 Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben

Bauauflagen	nicht vorhanden
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm	nicht vorhanden
Zuständiger Kaminkehrer	Wilhelm Rauner Geschw.-Scholl-Straße 5a 89343 Jettingen-Scheppach
Mieter und Pächter	nicht vorhanden, Eigennutzung
Wohnpreisbindung	nicht vorhanden, Eigennutzung
Gewerbebetrieb	nicht vorhanden, reine Wohnnutzung
Maschinen und Betriebseinrichtungen	nicht vorhanden



5 FLÄCHENBERECHNUNGEN

5.1 Bruttogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche¹⁰ (BGF) des Bewertungsobjekts wurde in Anlehnung an die DIN 277/2005 anhand der zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen vom 21.04.2004 überschlägig ermittelt und mithilfe des Lageplans plausibilisiert.

Objekt	Geschoss	Länge	Breite	Faktor	Fläche	BGF
DHH	KG	8,50 m	10,00 m	1,00	85,00 m ²	85 m ²
DHH	EG	8,50 m	10,00 m	1,00	85,00 m ²	85 m ²
DHH	DG	8,50 m	10,00 m	1,00	85,00 m ²	85 m ²
DHH	Dachspitz	8,50 m	4,05 m	1,00	34,43 m ²	34 m ²
Summe						289 m²

Objekt	Geschoss	Länge	Breite	Faktor	Fläche	BGF
Garage	EG	5,80 m	6,10 m	1,00	35,00 m ²	35 m ²
Summe						35 m²

5.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl

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

Der vom örtlichen Gutachterausschuss ausgewiesene Bodenrichtwert ist an eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) gekoppelt (siehe Punkt 6.3). Bei der Berechnung der WGFZ sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Die nachfolgend ermittelte WGFZ kann sich daher von der GFZ im Sinne des § 20 BauNVO unterscheiden.

Die WGFZ wurde im vorliegenden Fall entsprechend den Vorgaben des örtlichen Gutachterausschusses berechnet.

Objekt	Geschoss	BGF	Faktor	GF
DHH	KG	85 m ²	0,00	0 m ²
DHH	EG	85 m ²	1,00	85 m ²
DHH	DG	85 m ²	0,75	64 m ²
DHH	Dachspitz	34 m ²	0,75	26 m ²
Summe		289 m²		175 m²

wertrelevante Geschossfläche:	175 m ²
Grundstücksgröße:	375 m ²
WGFZ rd.:	0,47

¹⁰ Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.



5.3 Wohnflächen

Die Wohnfläche wurde der Flächenberechnung vom 14.04.2003 entnommen. Die Flächenangaben in vorgenannter Quelle wurden hinreichend plausibilisiert. Die Terrassenfläche wird in der Wohnflächenberechnung anteilig angesetzt und wird unverändert übernommen. Des Weiteren wird ein Putzabzug i. H. von 3 % vorgenommen, da den Grundrissangaben Rohbaumaße zugrunde liegen.

Das Verhältnis von Wohnfläche zu oberirdischer BGF beläuft sich auf rd. 69 % und wird für die vorliegende Nutzungsart unter Würdigung des Baujahres als plausibel erachtet.

Objekt	Ebene	Raum (gemäß Grundrissbezeichnung)	Grundfläche	Faktor	Fläche
DHH	UG	Keller 1	19,74 m ²	0,000	0,00 m ²
DHH	UG	Keller 2	23,02 m ²	0,000	0,00 m ²
DHH	UG	Keller 3	12,30 m ²	0,000	0,00 m ²
DHH	UG	Waschraum	9,38 m ²	0,000	0,00 m ²
DHH	UG	Flur	3,70 m ²	0,000	0,00 m ²
DHH	EG	Wohnzimmer	35,59 m ²	0,970	34,52 m ²
DHH	EG	Küche/Essen	18,74 m ²	0,970	18,18 m ²
DHH	EG	Windfang	3,58 m ²	0,970	3,47 m ²
DHH	EG	Garderobe	1,70 m ²	0,970	1,65 m ²
DHH	EG	WC	2,11 m ²	0,970	2,05 m ²
DHH	EG	Diele	3,31 m ²	0,970	3,21 m ²
DHH	EG	Freifläche (Blk., Terr., Loggia)	3,00 m ²	0,970	2,91 m ²
DHH	DG	Schlafzimmer	16,16 m ²	0,970	15,68 m ²
DHH	DG	Kind 1	13,07 m ²	0,970	12,68 m ²
DHH	DG	Kind 2	15,78 m ²	0,970	15,31 m ²
DHH	DG	Bad	9,68 m ²	0,970	9,39 m ²
DHH	DG	Flur	3,32 m ²	0,970	3,22 m ²
DHH	Dachspitz	Dachstudio	15,66 m ²	0,970	15,19 m ²
DHH	Dachspitz	Flur	3,32 m ²	0,970	3,22 m ²
Summe Wohnfläche rd.			213,16		141 m²
davon EG					66 m ²
davon DG					56 m ²
davon Dachspitz					18 m ²



6 WERTERMITTLUNG

6.1 Wertermittlungsverfahren

6.1.1 Vorbemerkung

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

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

6.1.2 Verfahrenswahl

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte mit PKW-Garage und Schuppen.

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



6.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale¹¹ (§ 8 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Umstände, denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie in den Wertermittlungsansätzen der angewendeten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu würdigen.

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

besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal	Quelle Berechnung	Wertbeeinflussung
allgemeiner Instandhaltungsstau	Punkt 4.6	-10.000 €
Summe		-10.000 €

6.3 Bodenwertermittlung

6.3.1 Vorbemerkung

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

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

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

¹¹ Dies können beispielsweise grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, besondere Ertragsverhältnisse oder Baumängel und Bauschäden sein.



6.3.2 Bodenrichtwert

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

Quelle	Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Augsburg
Bodenrichtwertzone	11024
Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	1.400 €/m ²
Entwicklungszustand	baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (ebf)
Art der Nutzung	Wohnbauflächen
Maß der baulichen Nutzung	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ): 1,20

6.3.3 Anpassungen

Konjunkturelle Entwicklung

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

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

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

Topografie/Zuschnitt

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

Maß der baulichen Nutzung

Das Bodenrichtwertgrundstück ist an eine WGFZ von 1,20 gekoppelt. Die für das Bewertungsgrundstück ermittelte WGFZ (siehe Punkt 5.2) beläuft sich auf 0,47. Aufgrund der signifikanten Abweichung ist eine gesonderte Anpassung erforderlich.



Das abweichende Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall mittels der vom Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Augsburg veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten angepasst. Die Berechnung stellt sich wie folgt dar:

WGFZ des Bodenrichtwerts	1,20	Umrechnungskoeffizient	1,060
WGFZ des Grundstücks	0,47	Umrechnungskoeffizient	0,851
		Anpassungsfaktor	0,803

Grundstücksgröße

Die Größe des Bewertungsgrundstücks beläuft sich insgesamt auf rd. 375 m² und liegt in einer für die Bodenrichtwertzone üblichen Größenordnung. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Weitere Anpassungen sind nicht vorzunehmen. Unter Berücksichtigung der vorbeschriebenen Sachverhalte ergibt sich ein an die Merkmale des Bewertungsgrundstücks **angepasster Bodenrichtwert** i. H. v. 1.124 €/m².

6.3.4 Bodenwertberechnung

Bodenwertermittlung		Wertermittlungstichtag 08.04.2025	
Bodenrichtwert			
Nutzung		Wohnbauflächen	
Stichtag		01.01.2024	
Bodenrichtwert (BRW)		1.400 €/m ²	
Bodenrichtwertzone Nr.		11024	
Entwicklungszustand		baureifes Land	
Erschließungssituation		ebf	
Anpassungen an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks			
Ausgangswert / BRW		1.400 €/m ²	
Konjunkturelle Entwicklung		1,000	0,0 €/m ²
Lage innerhalb der Richtwertzone		1,000	0,0 €/m ²
Topografie/Zuschnitt		1,000	0,0 €/m ²
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)		0,803	-275,8 €/m ²
Grundstücksgröße		1,000	0,0 €/m ²
Sonstige		1,000	0,0 €/m ²
Angepasster Bodenrichtwert			1.124 €/m²
Grundstücksgröße laut Grundbuch			
Flurstück	1145/56	375 m ²	
Gesamte Grundstücksgröße		375 m²	
Bodenwert		421.500 €	
Bodenwert (gerundet)		420.000 €	

Der Bodenwert entspricht rd. 61 % des Verkehrswertes und liegt damit im üblichen Rahmen des Bodenwertanteils vergleichbarer Objekte.



6.4 Sachwertverfahren

6.4.1 Beschreibung des Verfahrens

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

6.4.2 Herstellungskosten

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

Gebäudearten

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

Doppelhaushälfte

Typennummer	2.01
Gebäudeart	Doppel- und Reihenendhäuser, Keller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Garage

Typennummer	14.1
Gebäudeart	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

Ermittlung des Kostenkennwerts der Doppelhaushälfte:

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



Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände			1,00		
Dächer			1,00		
Außentüren und Fenster			1,00		
Innenwände und -türen			1,00		
Deckenkonstruktion und Treppen			0,80	0,20	
Fußböden			1,00		
Sanitäreinrichtungen			0,90	0,10	
Heizung			1,00		
Sonstige technische Ausstattung			0,80	0,20	
Kostenkennwert [€/m² BGF]	615	685	785	945	1.180

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Gewichtung der einzelnen Einstufungen und der hierfür ausgewiesenen Kostenkennwerte mit dem entsprechenden Wägungsanteil.

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil an der Standardstufe	Anteil am Kostenkennwert [€/m² BGF]
Außenwände	23%	0,69	180,55
Dächer	15%	0,45	117,75
Außentüren und Fenster	11%	0,33	86,35
Innenwände und -türen	11%	0,33	86,35
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	0,35	89,87
Fußböden	5%	0,15	39,25
Sanitäreinrichtungen	9%	0,28	72,09
Heizung	9%	0,27	70,65
Sonstige technische Ausstattung	6%	0,19	49,02
Gesamt		rd. 3,0	791,88
Kostenkennwert rd.			790,00

Ansatz Kostenkennwert, gerundet: **790 €/m² BGF**

Ermittlung des Kostenkennwerts der Garage inkl. Schuppen:

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

Es handelt sich um eine neben dem Wohnhaus befindliche Garage mit Schuppen und einem Satteldach. Die Standardstufe 3 definiert Fertiggaragen (Kostenkennwert 245 €/m² BGF), die Standardstufe 4 definiert Garagen in Massivbauweise (Kostenkennwert 485 €/m² BGF) und die Standardstufe 5 individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o. Ä., Wasser, Abwasser und Heizung (Kostenkennwert 780 €/m² BGF).

Für die zu bewertende Garage bzw. den Schuppen wird unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften ein Kostenansatz in Höhe von **245 €/m² BGF** als angemessen erachtet.

Baupreisindex

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



Der zum Wertermittlungsstichtag gültige Baupreisindex für Wohngebäude (Basisjahr 2010 = 100) entspricht dem Faktor 1,872.

Regionalfaktor

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

Der Regionalfaktor für die Stadt Augsburg beträgt gemäß Angaben des örtlichen Gutachterausschusses 1,000.

Besondere Bauteile

Als besondere und nicht bei der BGF-Berechnung erfasste Bauteile können im vorliegenden Fall die Dachgauben identifiziert werden.

Für diese Bauteile wird ein Herstellungskostenansatz von pauschal rd. 15.000 € veranschlagt.

Der ausgebaute Dachspitz wurde auf Grund seiner baulichen Beschaffenheit und Nutzbarkeit bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche erfasst. Daher erfolgt in diesem Fall kein Ansatz als besonderes Bauteil.

6.4.3 Alterswertminderungsfaktor

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

Aus der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 60 Jahren (siehe Punkt 4.3) ergibt sich im vorliegenden Fall ein **Alterswertminderungsfaktor von 0,75** (60 Jahre/80 Jahre = 0,75).

6.4.4 Bauliche Außenanlagen/ sonstige Anlagen

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

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



6.4.5 Allgemeine Marktanpassung (Sachwertfaktor)

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

Der örtliche Gutachterausschuss hat folgende Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht:

Grundstücksmarktbericht Augsburg 2024	Spanne	Median	Standardabweichung
Doppel- und Reihenendhäuser, Stadtgebiet Augsburg, relativer Bodenwert ab 950 €/m ²	0,94 bis 1,12	1,01	0,12

Unter Berücksichtigung der Objektart, der allgemeinen Objekteigenschaften, der seit der Erhebung der Daten eingetretenen Marktentwicklung sowie der Lageeigenschaften wird im vorliegenden Fall eine Marktanpassung von -10,00 % (Sachwertfaktor von 0,90) als angemessen erachtet. Dies führt zu einem marktangepassten vorläufigen Sachwert von rd. 702.959 € bzw. rd. 4.986 €/m² Wohnfläche, der unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Objekteigenschaften und -ausstattung als plausibel erachtet wird.

6.4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Diesbezüglich wird auf den Punkt 6.2 verwiesen.



6.4.7 Ergebnis der Sachwertermittlung

Die Sachwertermittlung führt zu folgendem Ergebnis:

Sachwertberechnung	Wertermittlungsstichtag 08.04.2025	
Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen		
Bezeichnung der baulichen Anlage gem. NHK 2010	2.01	14.1
Kostenansatz im Basisjahr (2010)	790 €/m ² BGF	245 €/m ² BGF
Baupreisindex zum Stichtag (2010 = 100)	1,872	1,872
Reginalfaktor	1,000	1,000
Bereinigung Umsatzsteuer	1,000	1,000
Kostenansatz zum Stichtag	1.479 €/m ² BGF	459 €/m ² BGF
Berechnungseinheit	289 m ² BGF	35 m ² BGF
Zwischenergebnis	427.431 €	16.065 €
Zuschlag für Besondere Bauteile*	15.000 €	0 €
Zuschlag für Betriebseinrichtungen	0 €	0 €
Herstellungskosten zum Stichtag	442.431 €	16.065 €
Alterswertminderung		
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	80
Restnutzungsdauer (RND)	60	60
Modell	linear	linear
Alterswertminderung	25%	25%
Alterswertminderungsfaktor (AWF = RND / GND)	0,75	0,75
Ermittlung des Zeitwerts der baulichen Anlagen		
Herstellungskosten zum Stichtag	442.431 €	16.065 €
Herstellungskosten x AWF	0,75	0,75
Zeitwert der baulichen Anlagen	331.823 €	12.049 €
Zeitwert der baulichen Anlagen (gesamt)		343.872 €
+ Wert der baulichen Außenanlagen / sonstige Anlagen	5%	17.194 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		361.066 €
+ Bodenwert		420.000 €
Vorläufiger Sachwert (vor Marktanpassung)		781.066 €
± Allgemeine Marktanpassung	Sachwertfaktor 0,90	-10%
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		702.959 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-10.000 €
allgemeiner Instandhaltungsstau	-10.000,00 €	
Sachwert		692.959 €
Sachwert (gerundet)		690.000 €

* Dachgauben



7 VERKEHRSWERT

Ableitung Verkehrswert

Die Ergebnisse der herangezogenen Verfahren sind nachfolgend dargestellt:

Zusammenstellung der Ergebnisse

Bodenwert, nachrichtlich	420.000 €
Sachwert	690.000 €

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

Verkehrswert **690.000 €**

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



Plausibilisierung

Am örtlichen Immobilienmarkt und dem vergleichbaren Umfeld liegen folgende Vergleichsdaten vor:

Immobilienmarktbericht Stadt Augsburg 2024	von	bis	Ø
Durchschnittswerte Doppel- und Reihenendhäuser, Gemarkung Haunstetten, kein Neubau	458.000 €	586.000 €	530.000 €

Die Durchschnittswerte für Doppel- und Reihenendhäuser liegen in der Gemarkung Haunstetten in der oben aufgeführten Spanne. Der Auswertung lagen 22 Verkäufe bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 130 m², einem mittleren Baujahr von 1971 und eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 310 m² sowie einem Bodenwertanteil von 54,4 %.

Immobilienmarktbericht Stadt Augsburg 2024	von	bis	Ø
Gebädefaktoren Doppel- und Reihenendhäuser	3.870 €/m ² WF	4.799 €/m ² WF	4.281 €/m ² WF

Die Gebädefaktoren für Doppel- und Reihenendhäuser liegen für Augsburg in der oben aufgeführten Spanne. Die Ergebnisse beziehen sich auf 104 Verkäufe mit einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 37 Jahren, einem mittleren Baujahr von 1971 und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 326 m² sowie eine Wohnfläche von 128 m².

Zudem veröffentlicht der Gutachterausschuss Gebädefaktoren in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert sowie dem Baujahr, der Restnutzungsdauer und der Grundstücksgröße. Für Doppel- und Reihenendhäuser ab einem Baujahr ab 2000 liegt der Gebädefaktor bei 4.817 €/m² WF. Der Faktor bei einer Restnutzungsdauer des Gebäudes von 60 Jahren liegt bei 4.938 €/m² WF. Für eine Grundstücksgröße ab 350 m² liegt der Gebädefaktor bei 4.453 €/m² WF.

Eine eigene Recherche über die Plattform Immobilienscout24 hat einen durchschnittlichen Angebotspreis von 4.296 €/m² Wohnfläche ergeben. Die Spanne liegt dabei zwischen 3.385 €/m² WF und 6.139 €/m² WF.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht rd. 4.890 €/m² Wohnfläche und liegt damit im oberen Bereich der ermittelten Vergleichswerte. Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich ein Wert pro m² Wohnfläche von 4.990 €/m².

Der ermittelte Verkehrswert wird unter Würdigung der guten Wohnlage, den Objekteigenschaften (u. a. Objektgröße, Baujahr, Konzeption) sowie der aktuellen Marktlage als sachgerecht und plausibel eingeschätzt.



Ergebnis

Die Erstellung des vorliegenden Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und weisungsfrei.

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser bekannten wertbeeinflussenden Faktoren, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen wird für das Bewertungsobjekt zum Stichtag 08.04.2025 ein **Verkehrswert** von

690.000 €

(in Worten: sechshundertneunzigtausend Euro)

geschätzt.

Die Recherchen für dieses Gutachten wurden am 24.06.2025 beendet.

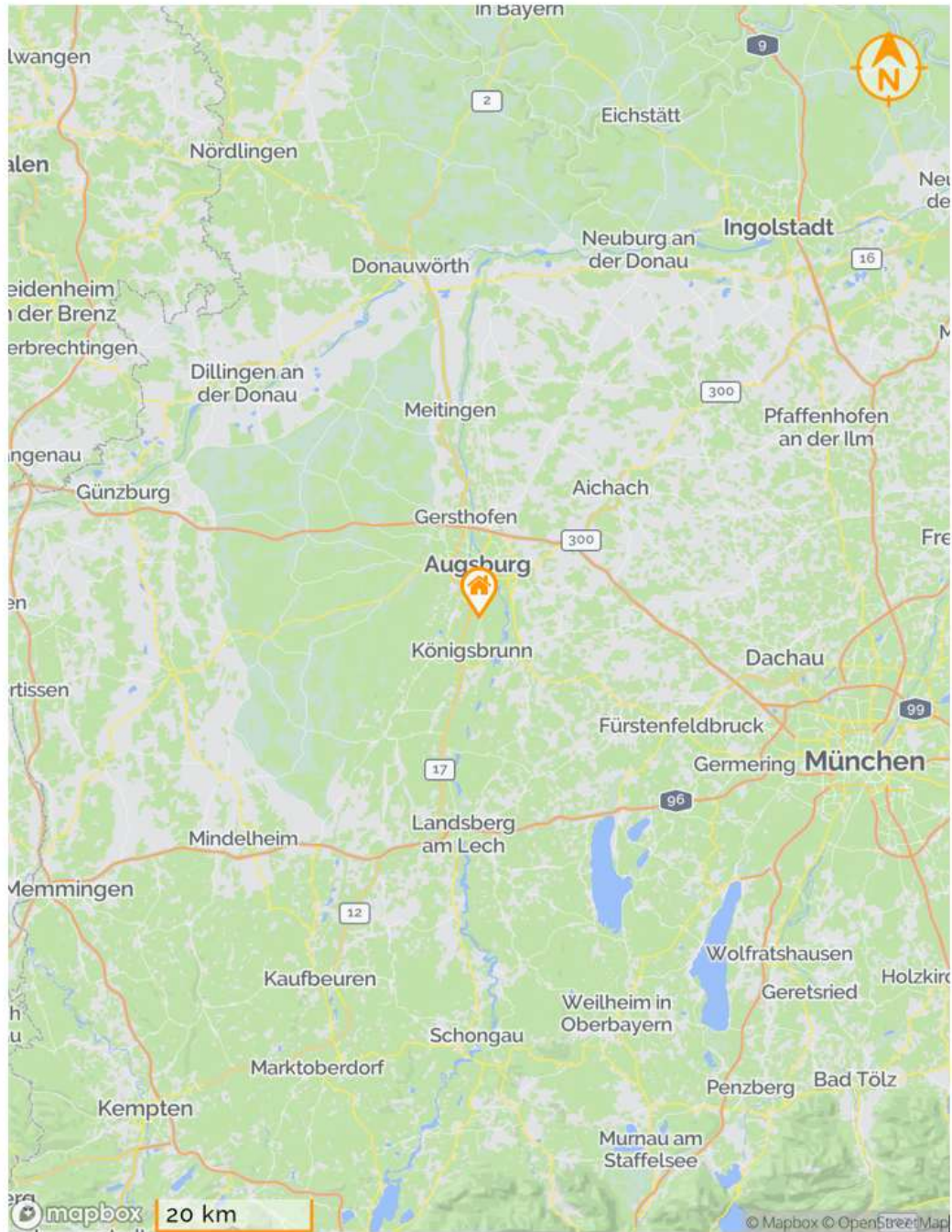
Augsburg, den 24.06.2025¹²

THOMAS MASCHA,
VON DER IHK SCHWABEN ÖBUV
SACHVERSTÄNDIGER

¹² Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

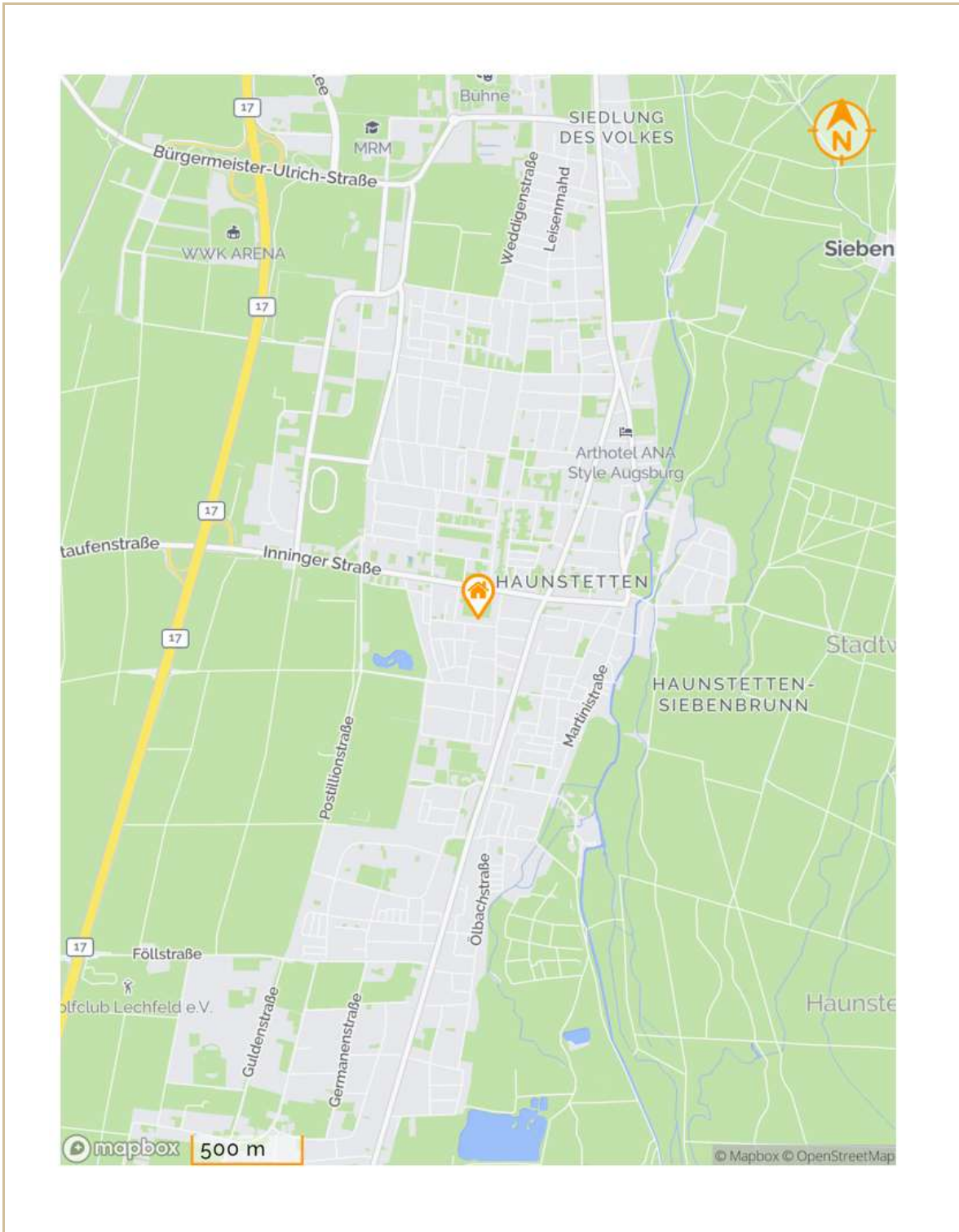


Anlage 1 Übersichtskarte





Anlage 2 Umfeldplan

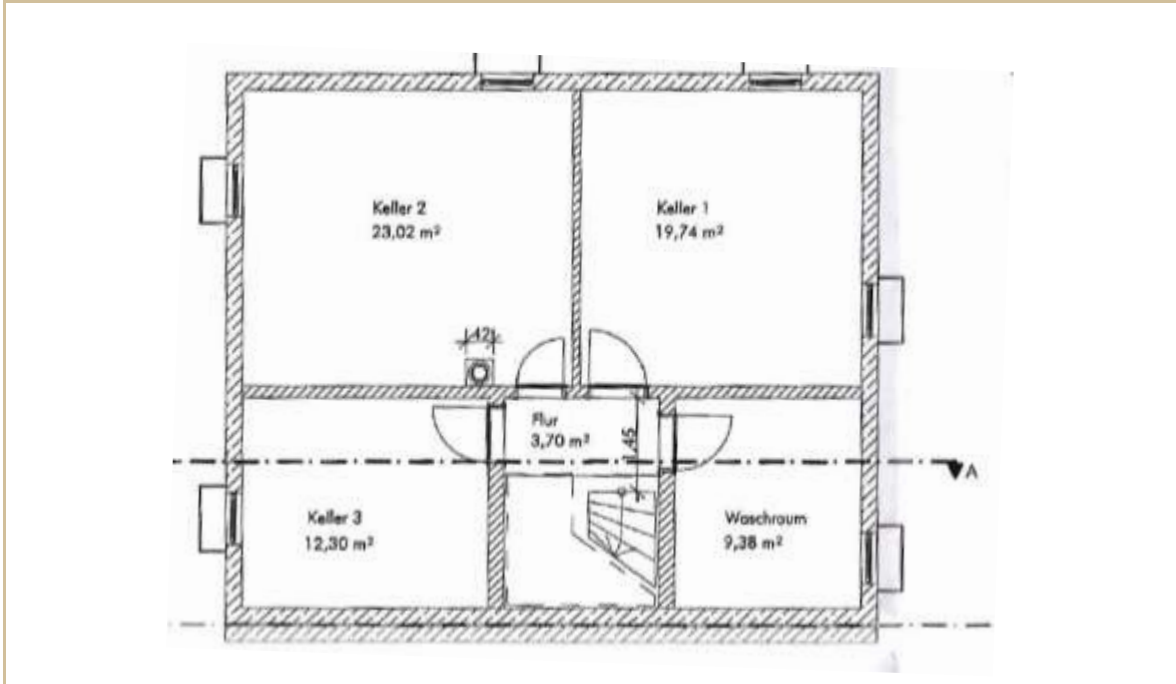




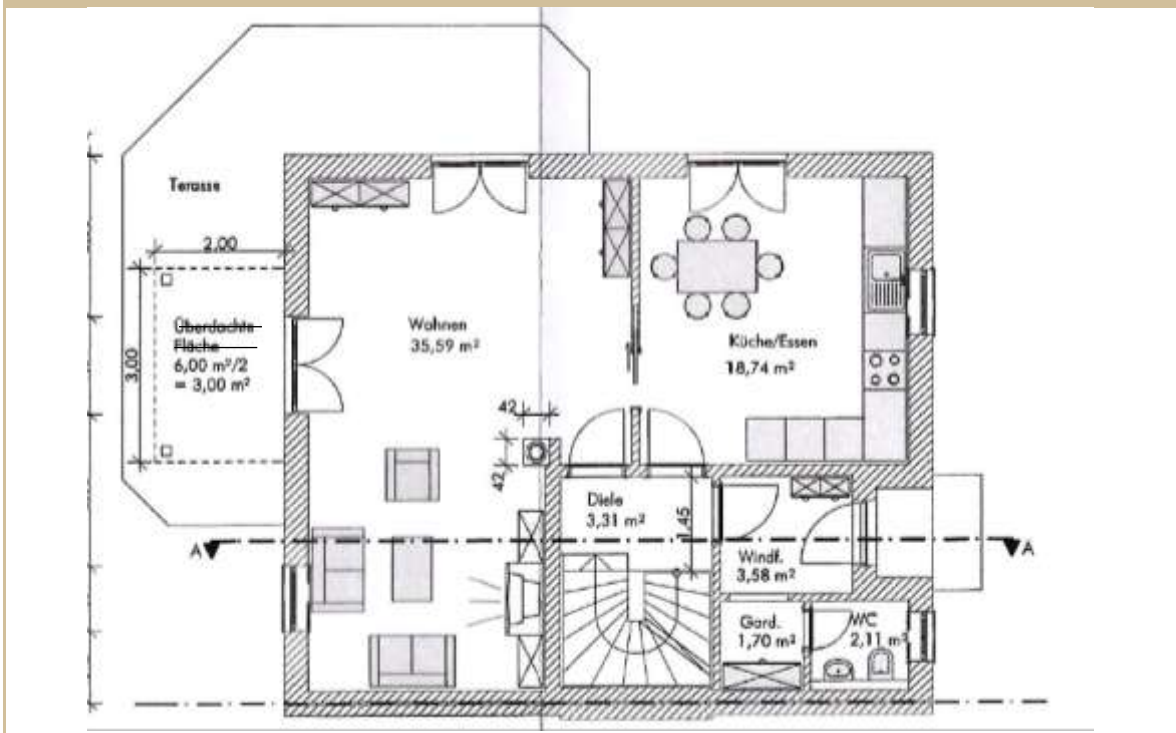
Anlage 4 Bauzeichnungen

Die nachfolgend abgebildeten Planausschnitte wurden nicht maßstäblich verkleinert.

Grundriss Kellergeschoss

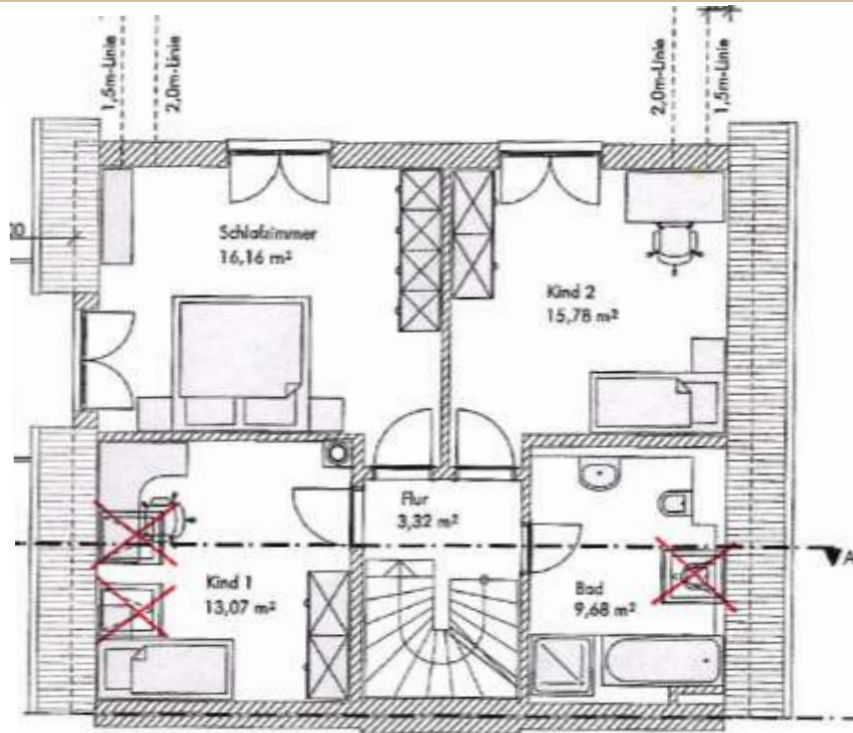


Grundriss Erdgeschoss

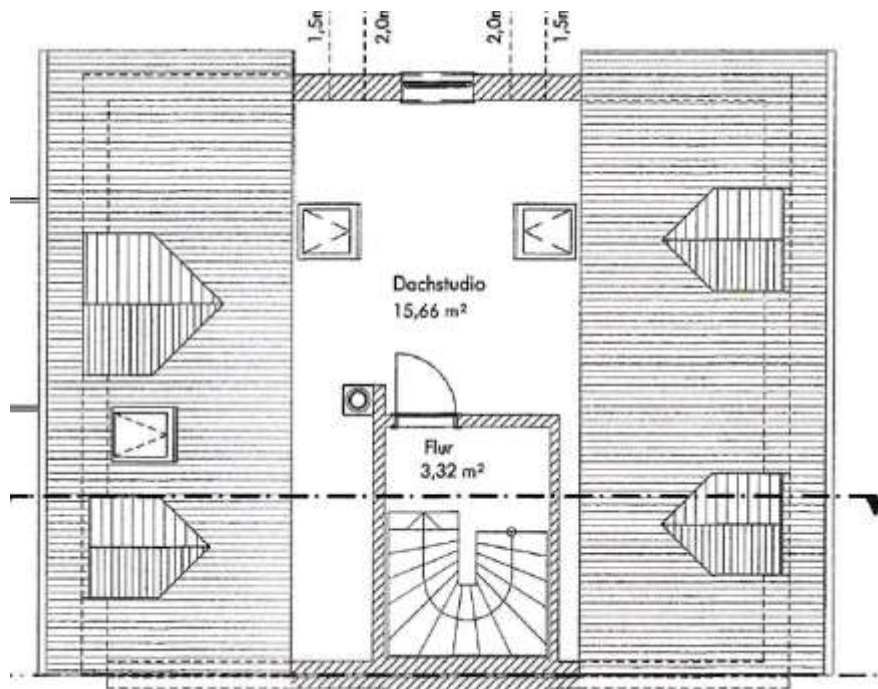




Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Dachspitz





Anlage 5 Fotodokumentation



Bewertungsobjekt (Ansicht von Nordosten)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Südosten)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Norden)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Nordwesten)



Hauseingangsbereich



Treppenhaus



Küche



Wohnzimmer



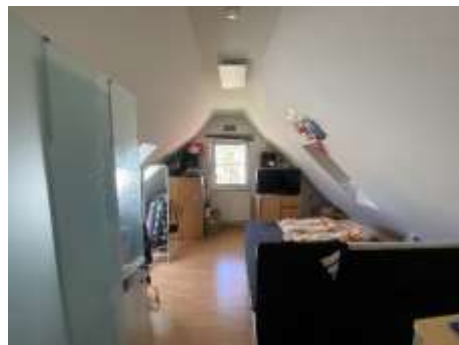
Gäste-WC



Badezimmer im DG



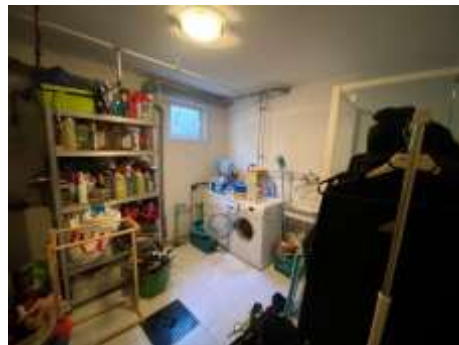
Schlafzimmer im DG



Dachstudio



Hobbyraum Keller



Waschraum Keller



Garage und Schuppen



Gartenfläche

Wohnraum



Afrastraße (Blickrichtung Westen)



Afrastraße (Blickrichtung Osten)