

GUTACHTEN

über die Verkehrswerte (Marktwerte) i. S. d. § 194 BauGB über das mit einem Reihenmittelhaus bebaute Grundstück in 86179 Augsburg, Frauenschuhstraße 1 b, Flurstück 930/25 und über das mit einer Einzelgarage bebaute Grundstück in 86179 Augsburg, Nähe Seidelbaststraße, Flurstück 930/30



VERKEHRSWERTE / MARKTWERTE

REIHENMITTELHAUS 320.000 €

EINZELGARAGE 40.000 €

Auftraggeber: Amtsgereicht Augsburg, Vollstreckungsgericht,
Objekt: Reihenmittelhaus mit Einzelgarage
Straße: Frauenschuhstraße 1 b (Wohnhaus) und
Nähe Seidelbaststraße (Garagengebäude)
Ort: 86179 Augsburg
Wertermittlungsstichtag: 30.01.2024



Bewertungsannahmen / Hinweise

Im Rahmen des Ortstermins wurden im Untergeschoss des Wohnhauses Feuchtigkeitsspuren festgestellt. Hinsichtlich des Schadensumfangs durch etwaige eintretende Feuchtigkeit kann im Rahmen dieses Gutachtens keine Aussage getroffen werden. Des Weiteren wird die Annahme getroffen, dass es sich hierbei um behebbare Schäden handelt, die mit einem einmaligen Sonderwert im Rahmen der Wertermittlung erfasst werden.

Zusammenfassung

Objektart	Reihenmittelhaus	Objektadresse	Frauenschuhstraße 1 b
Nutzung	Eigennutzung		86179 Augsburg
Objektart	Einzelgarage	Objektadresse	Nähe Seidelbaststraße
Nutzung	Eigennutzung		86179 Augsburg
Grundbuchangaben	Grundbuch von Haunstetten Band: --- Blatt-Nummer: 21256	Katasterangaben	Gemarkung Haunstetten Flst.: 930/25; 930/30
Wertermittlungstichtag	30.01.2024	Tag der Objektbesichtigung	30.01.2024
Qualitätstichtag	30.01.2024	Ursprungsbaujahr ca.	1966
		Restnutzungsdauer	30 Jahre
Bruttogrundfläche Wohnhaus	257 m ²	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Bruttogrundfläche Garage	20 m ²	Grundstücksgröße (gesamt)	193 m ²
Bruttogrundfläche gesamt	277 m ²	Wohnfläche	96 m ²

Wertermittlungstichtag 30.01.2024:		
Werte	Bodenwert	180.000 €
	Sachwert	360.000 €
	Ertragswert	360.000 €
VERKEHRSWERT		360.000 €
Vergleichsparameter	EUR/m ² WF	3.750 €/m ²
	x-fache Jahresrohertrags	26,53
	Bruttorendite	3,77%



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	Objektbegehung.....	7
1.2	Unterlagen	8
1.2.1	Unterlagen des Auftraggebers	8
1.2.2	Eigene Recherchen.....	8
1.3	Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen.....	8
1.4	Abgrenzung des Auftrags.....	9
1.5	Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung	10
1.6	Sprachgebrauch in diesem Gutachten	10
2	GRUNDBUCH	11
2.1	Allgemein	11
2.2	Lasten und Beschränkungen	12
3	GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG	13
3.1	Beschreibung der Lage	13
3.1.1	Makrolage	13
3.1.2	Mikrolage	13
3.2	Grundstück.....	15
3.2.1	Beschreibung.....	15
3.2.2	Erschließung	15
3.2.3	Entwicklungszustand.....	15
3.2.4	Baugrund	16
3.2.5	Altlasten	16
3.2.6	Grund- und Oberflächenwasser	16
3.2.7	Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	16
3.2.8	Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung.....	16
3.2.9	Bergbau	16
3.3	Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums	17
3.3.1	Flächennutzungsplan	17
3.3.2	Bebauungsplan	17
3.3.3	Denkmalschutz / Bodendenkmal.....	17
3.3.4	Baulasten	17
4	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	18
4.1	Bauliche Anlagen	18
4.2	Nutzungssituation.....	18
4.3	Gesamt- und Restnutzungsdauer	18
4.4	Baubeschreibung	19
4.5	Außenanlagen und Nebengebäude	20
4.6	Baumängel/ Bauschäden	21



4.7	Energetische Betrachtung / Nachhaltigkeitsaspekte	21
4.8	Funktionalität.....	22
4.9	Beurteilung der baulichen Anlagen	22
5	FLÄCHENBERECHNUNGEN	23
5.1	Bruttogrundfläche.....	23
5.2	Wertrelevante Geschossflächenzahl.....	23
5.3	Mietflächen.....	24
6	WERTERMITTLUNG	25
6.1	Wertermittlungsverfahren.....	25
6.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	25
6.3	Bodenwertermittlung	26
6.4	Sachwertverfahren.....	30
6.5	Ertragswertverfahren.....	35
7	VERKEHRSWERT	40



ANLAGEN

Anlage 1 Übersichtskarte	43
Anlage 2 Umfeldplan	44
Anlage 3 Straßenkarte	45
Anlage 4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster	46
Anlage 5 Bauzeichnungen	47
Anlage 6 Fotodokumentation.....	53



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	Deutsche 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



1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Spezifische Bewertungsangaben

1.1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht
Am Alten Einlass 1
86150 Augsburg

Der Auftrag wurde am 15.12.2023 erteilt.

1.1.2 Bewertungsobjekt

Reihenmittelhaus
Frauenschuhrstraße 1 b
86179 Augsburg

und

Einzelgarage
Nähe Seidelbaststraße
86179 Augsburg

1.1.3 Bewertungsanlass

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

1.1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag² und der Qualitätsstichtag³ ist für diese Wertermittlung der 30.01.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

1.1.5 Objektbegehung

Die Objektbesichtigung wurde am 30.01.2024 in einem angemessenen Umfang durchgeführt. Hierbei konnten sämtliche Räume des Wohngebäudes sowie die Einzelgarage in Augenschein genommen werden.

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.



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

Miteigentümerin (Antragsgegnerin)
Begleitung der Antragsgegnerin
Miteigentümer (Antragsteller)
Begleitung des Antragstellers
Herr Thomas Mascha (Gutachter)

1.2 Unterlagen

1.2.1 Unterlagen des Auftraggebers

Dem Gutachter wurden vom Auftraggeber folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Dokument	Datum
Grundbuchauszug	27.12.2023
Lageplan	15.04.2024
Bauzeichnungen (Grundrisse), gestempelt durch Kreisbaumeister vom	28.10.1965
Bauzeichnungen (Grundriss, Schnitt, Ansicht) Garage	14.01.1965
Baubeschreibung“	18.10.1965
Lageplan	November 1964
Schnitt und Ansichten	undatiert

1.2.2 Eigene Recherchen

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

Auskunft	Datum
Flächennutzungsplan und Bebauungsplan (Abruf Geoportal Stadt Augsburg)	15.04.2024
Altlasten	07.02.2024
Erschließungssituation	29.01.2024
Grund- und Oberflächenwasserprobleme	06.07.2020
Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	29.01.2024
Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung (Abruf Geoportal Stadt Augsburg)	15.04.2024
Bodenrichtwertkarte	01.01.2022
Grundstücksmarktbericht	2023
Online-Auskunft aus dem Geoportal Bayern (Bayern Atlas) zu überschwemmungs-gefährdeten Gebieten sowie zum Denkmalschutz	15.04.2024

1.3 Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen

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



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

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 und 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, 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: 21256
Auszug vom: 27.12.2023

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	Haunstetten	---	930/25	Frauenschuhstraße 1 b Gebäude- und Freifläche	147 m ²
2	Haunstetten	---	930/30	Nähe Seidelbaststraße Gebäude- und Freifläche	46 m ²

Die Identität des Bewertungsobjektes wurde durch Grundbuch- und Katasterangaben sowie die Besichtigung eindeutig festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte hinreichend genau plausibilisiert.

Abteilung I

Die Eigentümer wurden aus Datenschutzgründen anonymisiert.

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	Flurstück	Eintragung
1	1, 2	930/25; 930/30	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Augsburg, AZ: K 88/23); eingetragen am 24.11.2023.
Würdigung Es handelt sich um übliche Eintragungen im Rahmen einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme. Eine Wertrelevanz besteht nicht, da mit der Zwangsversteigerung keine Verkäuflichkeit am freien Markt verbunden ist.			



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. 301.000 Einwohner (Stand: 31.12.2022) 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 30.06.2023 für Augsburg insgesamt ca. 130.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 150.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 20.411 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 7.664 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Augsburg wird dabei neben dem Branchencluster Informationstechnik & Kommunikation auch maßgeblich vom Maschinen- und Anlagenbau sowie von der Luft- und Raumfahrt 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 5,8 % (zum Vergleich: Bayern: 3,7 % und Deutschland: 6,0 %, Stand: März 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 89,8 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. 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. 8,1 km südlich des Stadtzentrums von Augsburg in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in geschlossener Bauweise (Reihenhäuser) aus.



In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'E-Center') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum 'Neo Königsbrunn' rd. 1 km südwestlich des Objektstandorts. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben.

Bedingt durch die Nähe zu einer östlich angrenzenden Parkanlage sowie zu zwei Gewässern ('Ilsesee', 'Lautersee') existieren gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist trotz der Lage in einer Anliegerstraße sowie der Stadtrandlage leicht angespannt. Das Bewertungsobjekt verfügt jedoch über einen zugehörigen Garagenstellplatz.

Verkehrsanbindung

Augsburg ist über die Bundesstraßen B17, B300 und B2 sowie über die Autobahn A8 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt allerdings erst rd. 14 km nördlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Augsburg-Ost'. Die Bushaltestelle 'Lavendelstraße' 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 'Brahmsstraße'. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 7,8 km zum IC(E)-Bahnhof 'Augsburg Hbf' bzw. rd. 66 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'München'.

Immissionen

Im Rahmen der Objektbesichtigung am 30.01.2024 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

Das Bewertungsgrundstück setzt sich aus dem Flurstück 930/25 (Wohnhaus) sowie dem Flurstück 930/30 (Garagengebäude) zusammen.

Beide Grundstücke sind regelmäßig (rechteckig) geschnitten. Das Wohnhausgrundstück ist weitgehend eben und straßenhöhengleich. Die Grundstückstiefe von Flst. 930/25, gemessen an der nördlichen Grundstücksgrenze, beträgt rund 25 m. Es bestehen keine sichtbaren Einschränkungen hinsichtlich einer baulichen Nutzbarkeit.

3.2.2 Erschließung

Die Erschließung des Wohnhauses (Flst. 930/25) erfolgt über eine nördlich angrenzende öffentlich gewidmete Ortsstraße „Frauenschuhrstraße“, wobei die stadtechnischen Medien der Ver- und Entsorgung augenscheinlich ortsüblich anliegen. Die Erschließung des Garagengebäudes (Flst. 930/30) erfolgt über die südlich angrenzende öffentlich gewidmete Ortsstraße „Seidelbaststraße“. Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück, bestehend aus den Flst. 930/25 und 930/30 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

Das Grundstück ist im erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Zustand 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

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



- 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.)

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

Dem Umweltamt Bodenschutz- und Abfallrecht der Stadt Augsburg liegen keine Informationen zu Altlasten⁶ vor.

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 Online-einsicht in das Geoportal der Stadt Augsburg nicht in einem Gebiet mit einer Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung.

3.2.9 Bergbau

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

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

⁶ **Hinweis:** Bodenuntersuchungen bzgl. Altlasten liegen außerhalb des Umfangs einer Verkehrswertermittlung. Es fanden daher im Rahmen der Gutachtenerstattung keine Untersuchungen des Grund und Bodens statt. Bei der Prüfung der Unterlagen und unter Berücksichtigung der Eindrücke vor Ort ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten bzw. Kontaminationen. Es wird zugrunde gelegt, dass keine wertrelevanten Altlasten bzw. Kontaminationen vorhanden sind.



3.3 Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums

3.3.1 Flächennutzungsplan

Name: Flächennutzungsplan Stadt Augsburg
2. Neubekanntmachung
Rechtsverbindlich seit: 21.01.2021
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-Atlases bestehen für das Bewertungsgrundstück und für die baulichen Anlagen keine Denkmalschutzauflagen.

Nordwestlich des bewertungsgegenständlichen Grundstückes Flst. 930/25 (Wohnhaus) grenzt ein Bodendenkmal an (Straße der römischen Kaiserzeit, D-7-7631-0549, Benehmen nicht hergestellt). Insbesondere bei Neubaumaßnahmen können u. U. Sondierungsuntersuchungen oder Bauauflagen seitens der Denkmalschutzbehörde angeordnet werden und somit ggf. Bauzeitverzögerungen auftreten. Unter Würdigung der bestehenden baulichen Anlagen wird der unmittelbaren Nähe zu einem Bodendenkmal kein signifikanter Werteeinfluss beigemessen.

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 Flst. 930/25 ist mit einem Reihenmittelhaus bebaut. Das Garagengebäude befindet sich auf dem östlich gelegenen Nachbarflurstück 930/30. Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Untergeschoss (Vollunterkellerung), einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss sowie einem nicht ausgebauten, aber ausbaufähigen Dachgeschoss.

4.2 Nutzungssituation

Sowohl Wohnhaus als auch Einzelgarage wurden eigengenutzt und stehen zum Wertermittlungsstichtag leer.

4.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

Gesamtnutzungsdauer⁷

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

Quelle	Objektart	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Individueller Wohnungsbau	80 Jahre
ImmoWertV	Einzelgaragen	60 Jahre
GMB GAA	Einfamilienhäuser (RMH)	80 Jahre
GMB GAA	Einzelgaragen	60 Jahre

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Objektart, des Modells des örtlichen Gutachterausschusses, sowie der baulichen Gegebenheiten eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren als angemessen erachtet. Das Garagengebäude wird unter Würdigung der oben genannten Auswertungen mit einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren berücksichtigt.

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



Baujahr/ Restnutzungsdauer⁸

Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1966 errichtet. Die letzten Sanierungs-Modernisierungsmaßnahmen erfolgten Angaben gemäß im Jahr 2012 (Erneuerung/Austausch Heizungsanlage, Ertüchtigung Heizleitungen, Einbau neuer Heizkörper, Ertüchtigung Kamin).

Die Restnutzungsdauer wurde – analog zur Vorgehensweise des örtlichen Gutachterausschusses – gemäß Anlage 2 ImmoWertV unter Würdigung des Ursprungsbaujahres sowie der durchgeführten Modernisierungen ermittelt und beläuft sich für das Wohnhaus auf rd. 30 Jahre. Das Garagengebäude wird mit einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren berücksichtigt.

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	UG (vollunterkellert), EG, OG und DG (nicht ausgebaut)
Bauweise	Massivbauweise (Wohnhaus und Garage)
Fundament	Streifenfundament (Wohnhaus und Garage)
Außenwände	Mauerwerk bzw. Beton (UG, Wohnhaus)
Innenwände	Mauerwerk (Wohnhaus und Garage)
Decken	Stahlbetondecken
Treppen	Holztreppe, Trittstufen in Eiche; Kelleraußentreppe in Beton
Dach	Satteldach mit Pfanneneindeckung; Rinnen/Fallrohre aus Zinkblech

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



Ausbau

Fenster	Holzverbundfenster ohne Isolierverglasung; Außenrollläden, manuell betrieben
Fassade	Putz mit Anstrich
Türen	Haupteingang: Holztüre mit Glaselement Innentüren: überwiegend Holztüren mit Holzzargen, teilweise Glas
Bodenbeläge	Fliesen in den Sanitärräumen, Parkett, Holz, Teppich, PVC in der Küche
Wandbekleidung	überwiegend tapeziert bzw. in den Sanitärräumen gefliest
Deckenbekleidung	überwiegend verputzt und gestrichen, z. T. tapeziert
Heizung	Art: Gaszentralheizung Wärmeabgabe: Heizkörper
Warmwasser	dezentral
Sanitärausstattung	Badezimmer mit Badewanne, separate Dusche, Waschbecken und WC; separates Gäste-WC im EG, weitere Dusche im UG insgesamt einfacher Ausstattungsstandard
Elektroinstallation	Konzept: Unterputz, teilw. Aufputz Standard: unterdurchschnittlich
Lüftung	Fensterlüftung
Klimatisierung	nicht vorhanden
Freisitze	Balkon und Terrasse

Bei der vorhandenen Einbauküche handelt es sich nicht um einen wesentlichen Bestandteil eines Gebäudes⁹ im Sinne des § 94 BGB. Sie bleiben daher als Zubehör¹⁰ im Rahmen der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

4.5 Außenanlagen und Nebengebäude

Wege-/Hofbefestigung	Betonplatten und Betonverbundsteinen
Grünbereiche	Rasenflächen, Ziergewächse
Einfriedung	Stabmattenzaun, teilw. natürlich eingewachsen
Nebengebäude	Garangengebäude auf Flst. 930/30

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

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



4.6 Baumängel/ Bauschäden

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

Im Rahmen der Objektbesichtigung zeigten sich im UG des Wohngebäudes Feuchtigkeitsspuren, weiterhin diverse Putzfehlstellen im Außenbereich, abgenutzte Teppichböden, teilweise veraltete Elektrik. Die Sanitärbereiche erscheinen in baujahrestypischer Ausstattung und Optik und insofern nicht zeitgemäß. Die Dacheindeckung der Garage weist möglicherweise Asbest auf. Insgesamt wird der Bau- und Unterhaltungszustand als leicht unterdurchschnittlich beurteilt. Der vorbeschriebene leicht unterdurchschnittliche Bau- und Unterhaltungszustand (ohne Feuchtigkeitsspuren im Keller) wird über die Bewertungsparameter Miete, Restnutzungsdauer, Marktanpassungsfaktor und Liegenschaftszinssatz angemessen berücksichtigt.

Hinsichtlich des Schadensumfangs durch eintretende Feuchtigkeit im Untergeschoss des Wohnhauses kann im Rahmen dieses Gutachtens keine Aussage getroffen werden. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von 10.000 € (entspricht rd. 200 €/m² betroffene NF von rd. 48 m² im UG) vorgenommen. Weiterhin wird zur Würdigung des erhöhten Entsorgungrisikos des Garagendaches (möglicher Asbestgehalt) ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von 1.000 € (entspricht rd. 50 €/m² Dachfläche, überschlägig mit rd. 20 m² ermittelt) gebildet. Diese Wertabschläge orientieren sich an Erfahrungswerten und allgemeinen Literaturangaben (u.a. Schmitz, Krings, "Baukosten 2022/2023"; Kleiber, Fischer, Werling, "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", 8. Auflage) und sind nicht als konkrete Kostenschätzung zu verstehen. Sie geben ausschließlich die Einschätzung wieder, welche Auswirkungen die vorgefundenen Gegebenheiten in der relevanten Marktphase auf den Marktwert des Objektes haben. Die tatsächlichen Kosten können hiervon mitunter abweichen.

4.7 Energetische Betrachtung / Nachhaltigkeitsaspekte

Hinweis: 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.

Die CO₂-Steuer verteuert das Heizen mit fossilen Energien. Für die Wertermittlung ist relevant ob sämtliche Betriebskosten auf die Mietpartei umgelegt werden oder nicht. Nicht umlagefähige Betriebskosten müssen in Abwägung des Einzelfalls ggf. in der

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

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



Wertermittlung separat berücksichtigt werden, wenn die Umlegung sämtlicher Betriebskosten dem gängigen Marktgeschehen entspricht. Hinsichtlich der CO₂-Steuer ist dahingehend die Höhe und Umlegbarkeit der Heizkosten zu überprüfen.

Ein Nachhaltigkeitszertifikat oder Energieausweis liegen zur Wertermittlung nicht vor. Unter Würdigung des Baujahres sowie des vorgefundenen Objektzustandes wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt aktuellen energetischen Anforderungen nicht mehr entspricht.

Eine darüber hinausgehende, separierte Betrachtung bzw. Quantifizierung von Nachhaltigkeitskriterien sowie gegebenenfalls bestehende Auswirkungen auf den Verkehrswert/ Marktwert einer Immobilie ist nicht möglich, da diese mit anderen Einflüssen korrelieren. Nachhaltigkeitskriterien sind somit im Rahmen der in der Wertermittlung getroffenen Ansätze (u. a. Standardstufe NHK, marktüblich erzielbarer Ertrag, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Sachwertfaktor und Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt.

4.8 Funktionalität

Geschosse	UG (vollunterkellert), EG, OG und DG (nicht ausgebaut)
Vertikale Erschließung	UG-DG: offenes Treppenhaus, UG-EG: Kelleraußentreppe
Aufteilung	UG: Heizung, Waschküche, Kellerräume EG: Flur/Windfang, Küche, separates WC, Wohnraum mit Terrassenaustritt OG: Flur, drei Zimmer, Balkon, Bad DG: nicht ausgebaut, Abstellfläche
Raumhöhen	rd. 2,30 m im EG und OG
Grundrisskonzeption	Grundsätzlich funktionaler, jedoch baujahresbedingt typisch kleinteiliger Grundriss
Belüftung/ Belichtung	Alle Wohnräume und Bäder werden natürlich belüftet und verfügen über eine ausreichende Belichtung
Orientierung	Wohn- und Aufenthaltsräume, gartenseitige Terrasse sowie Balkon besitzen eine Südausrichtung.
Würdigung	Die Funktionalität wird insgesamt als <u>gut</u> beurteilt.

4.9 Beurteilung der baulichen Anlagen

Funktionalität	gut
Ausstattungsstandard	überwiegend baujahrestypisch und unterdurchschnittlich
Drittverwendungsfähigkeit	vorhanden



5 FLÄCHENBERECHNUNGEN

5.1 Bruttogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche¹³ (BGF) des Bewertungsobjekts wurde in Anlehnung an die DIN 277/2005 anhand der zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen aus dem Jahr 1965 überschlägig ermittelt und mithilfe des Lageplans plausibilisiert.

Objekt	Ebene	Länge [m]	Breite [m]	Faktor	Fläche [m ²]	BGF [m ²]
RMH	UG	10,55	6,12	1,00	64,57	65
RMH	UG	2,48	1,16	-1,00	-2,88	-3
RMH	EG	10,55	6,12	1,00	64,57	65
RMH	EG	0,15	2,65	-1,00	-0,40	0
RMH	OG	10,55	6,12	1,00	64,57	65
RMH	OG	0,15	2,65	-1,00	-0,40	0
RMH	DG	10,55	6,12	1,00	64,57	65
RMH	DG	0,15	2,65	-1,00	-0,40	0
Summe Wohnhaus					254,20	257
Einzelgarage	EG	6,00	3,38	1,00	20,28	20
Summe					274,48	277

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 gemäß § 16 Abs. 4 ImmoWertV berechnet.

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



Objekt	Ebene	BGF [m ²]	Faktor	GF [m ²]
RMH	UG	65,00	0,00	0
RMH	UG	-3,00	0,00	0
RMH	EG	65,00	1,00	65
RMH	EG	0,00	1,00	0
RMH	OG	65,00	1,00	65
RMH	OG	0,00	1,00	0
RMH	DG	65,00	0,75	49
RMH	DG	0,00	0,75	0,00
Einzelgarage	EG	20,00	0,00	0,00
Summe		257		179

Geschossfläche:	179 m ²
Grundstücksgröße:	147 m ²
WGFZ:	1,2

5.3 Mietflächen

Die Wohnfläche wurde auf Basis der zur Verfügung gestellten Grundrisse aus dem Jahr 1965 ermittelt. Die Terrassen- und Balkonflächen wurden ebenfalls grob überschlägig aus den vorgenannten Grundrissen eigenermittelt und zu 25 % als Wohnfläche berücksichtigt.

Das Verhältnis von Wohnfläche in den Regelgeschossen EG und OG zu oberirdischer BGF beläuft sich auf rd. 67 % und wird für die vorliegende Nutzungsart unter Würdigung des Baujahres mit kleinteiliger Grundrisslösung als plausibel erachtet.

Objekt	Ebene	Raum	Länge [m]	Grundfl. [m ²]	Faktor	Fläche [m ²]
RMH	UG	Keller		10,42	1,00	10,42
		Waschküche		15,50	1,00	15,50
		Keller		11,66	1,00	11,66
		Vorraum		10,63	1,00	10,63
	EG	Flur		3,60	1,00	3,60
		Windfang		2,44	1,00	2,44
		Gäste-WC		1,95	1,00	1,95
		Kochen		11,48	1,00	11,48
		Wohnen		26,38	1,00	26,38
		Freisitz (zu 25 %)		11,72	0,25	2,93
	OG	Diele		4,35	1,00	4,35
		Kind 1		10,63	1,00	10,63
		Kind 2		8,00	1,00	8,00
		Eltern		18,10	1,00	18,10
Bad			5,24	1,00	5,24	
Loggia			2,89	0,25	0,72	
Summe Wohnfläche						95,82
Summe gesamt						144,03
davon Nutzfläche im UG						48,21
davon Wohnfläche im EG						45,85
davon Wohnfläche im OG						41,08
davon anteilige Balkon- und Terrassenflächen						3,65
Plausibilisierung		BGF	WF	Nutzflächenfaktor		
Erdgeschoss		65 m ²	46 m ²	71%		
Obergeschoss		65 m ²	41 m ²	63%		
Gesamt		130 m ²	87 m ²	67%		



6 WERTERMITTLUNG

6.1 Wertermittlungsverfahren

Vorbemerkung

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind gemäß § 6 ImmoWertV grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 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 (§§ 40-45 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).

Verfahrenswahl

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Reihenmittelhaus mit PKW-Einzelgarage.

Sachwert

Unter Würdigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht ertragsorientiert genutzt werden, sondern i. d. R. zur Eigennutzung bestimmt sind. Zusätzlich wird zu Plausibilitätszwecken das **Ertragswertverfahren** herangezogen.

6.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vorhanden und werden wertmindernd berücksichtigt.

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



besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Quelle Berechnung	Wertbeeinflussung
Ansatz Feuchtigkeitsschaden im UG	Punkt 4.6	-10.000 €
Entsorgung Eternitdach Garage	Punkt 4.6	-1.000 €

6.3 Bodenwertermittlung

Vorbemerkung

Die Ermittlung des Bodenwerts im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist in den §§ 40-45 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.

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 im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg
Stichtag	01.01.2022
Bodenrichtwert	900 €/m ²
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (ebf)
Art der Nutzung	W – Wohnbebauung
Maß der baulichen Nutzung	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ): 0,50

Anpassungen

Konjunkturelle Entwicklung

Aus dem aktuellen sowie dem zurückliegenden Marktgeschehen des Jahres 2023 ist abzuleiten, dass sich Kaufpreistrückgänge hinsichtlich der Grundstückspreise am gegenständlichen Markt für individuelle Wohnbaugrundstücke ergeben haben. Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht noch keine aktuellen Auswertungen zur konjunkturellen Marktentwicklungen. Nachfolgend werden die Auswertungen des IVD für Wohnbaugrundstücke in mittlerer Lage zur Orientierung dargestellt.

- Herbst 2022: Wohnbaugrundstücke voll erschlossen (EFH/ZFH): 730 €/m²
- Herbst 2023: Wohnbaugrundstücke voll erschlossen (EFH/ZFH): 675 €/m²

Dies entspricht einem Rückgang von rd. 8 %. In Anlehnung an die oben genannten Auswertungen wurde daher ein Abschlag von 10 % für die rückläufige Bodenwertentwicklung vorgenommen.

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone – Wohnhausgrundstück Flst. 930/25

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 – Wohnhausgrundstück Flst. 930/25

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

Maß der baulichen Nutzung – Wohnhausgrundstück Flst. 930/25

Das Bodenrichtwertgrundstück ist an eine WGFZ von 0,50 gekoppelt. Die für das Bewertungsgrundstück ermittelte WGFZ (siehe Punkt 5.2) beläuft sich auf 1,2. Aufgrund der signifikanten Abweichung ist eine gesonderte Anpassung erforderlich.

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



WGFZ des Bodenrichtwerts	0,50	Umrechnungskoeffizient	0,860
WGFZ des Grundstücks	1,20	Umrechnungskoeffizient	1,060
		Anpassungsfaktor	1,233

Grundstücksgröße – Wohnhausgrundstück Flst. 930/25

Die Größe des Bewertungsgrundstücks beläuft sich auf rd. 147 m² und liegt in einer für die Bodenrichtwertzone üblichen Größenordnung. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Garagengrundstück Flst. 930/30

Das bewertungsgegenständliche Flurstück 930/30 ist mit einer Einzelgarage bebaut. Gemäß Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg werden Teilflächen an einem Grundstück (Garagenhöfe und Hofflächen) wie das eigentliche Baugrundstück mit dem vollen Bodenwert angesetzt. Unter Würdigung der vorgenannten Auswertungen wird für das Flst. 930/30 der konjunkturell angepasste Bodenrichtwert ohne weitere Zu- und Abschläge in Ansatz gebracht.



Bodenwertberechnung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bodenwertermittlung		Wertermittlungsstichtag 30.01.2024	
Bodenrichtwert			
Nutzung	Wohnbaunutzung		
Stichtag	01.01.2022		
Bodenrichtwert (BRW)	900 €/m ²		
Entwicklungszustand	baureifes Land		
Erschließungssituation	ebf		
Anpassungen an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks			
Ausgangswert		900 €/m ²	
Konjunkturelle Entwicklung	0,900	-90,00 €/m ²	siehe Erläuterung
Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	1,000		hinreichend übereinstimmend
Topografie/Zuschnitt	1,000		hinreichend übereinstimmend
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	1,233	188,73 €/m ²	siehe Erläuterung
Grundstücksgröße	1,000		hinreichend übereinstimmend
Sonstige	1,000		hinreichend übereinstimmend
Angepasster Bodenrichtwert		999 €/m²	
Grundstücksgröße laut Grundbuch			
Flurstück	930/25	147 m ²	
Flurstück	930/30	46 m ²	
Ansatz BRW Wohnhaus		999 €/m ²	146.853 €
Ansatz BRW Garage		810 €/m ²	37.260 €
Gesamte Grundstücksgröße		193 m²	
Bodenwert			184.113 €
Bodenwert (gerundet)			180.000 €

Der Bodenwert entspricht 50% des Verkehrswertes und liegt damit leicht oberhalb des üblichen Rahmens des Bodenwertanteils. Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Gebäudezustandes erscheint der Bodenwertanteil jedoch plausibel.



6.4 Sachwertverfahren

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 zu berücksichtigen.

Herstellungskosten

NHK 2010

Die Herstellungskosten werden auf Basis der in Anlage 4 zur 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 Baupreientwicklung bis zum Stichtag 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.

Gebäudeart

Das zu bewertende Gebäude ist gemäß den NHK 2010 in folgenden Gebäudetypus einzuordnen.

Gebäudeart	Reihenmittelhaus, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut				
Typennummer	3.12				
Standardstufe	1	2	3	4	5
Kostenkennwert [€/m ² BGF]	505	560	640	775	965

Gebäudeart	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen				
Typennummer	14.1				
Standardstufe			3	4	5
Kostenkennwert [€/m ² BGF]			245	485	780



Ermittlung des Kostenkennwerts Gebäudetypus 3.12. Reihenmittelhaus, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut

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

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		1,00			
Dächer		1,00			
Außentüren und Fenster		0,80	0,20		
Innenwände und -türen		1,00			
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00		
Fußböden			1,00		
Sanitäreinrichtungen		0,50	0,50		
Heizung			1,00		
Sonstige technische Ausstattung			1,00		
Kostenkennwert [€/m² BGF]	505	560	640	775	965

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
Außenwände	23%	0,46	128,80
Dächer	15%	0,3	84,00
Außentüren und Fenster	11%	0,242	63,36
Innenwände und -türen	11%	0,22	61,60
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	0,33	70,40
Fußböden	5%	0,15	32,00
Sanitäreinrichtungen	9%	0,225	54,00
Heizung	9%	0,27	57,60
Sonstige technische Ausstattung	6%	0,18	38,40
Gesamt		rd. 2,4	590,16

Ansatz Kostenkennwert, gerundet: **590 €/m² BGF**

Ermittlung des Kostenkennwerts Gebäudetypus 14.1. Einzelgaragen/Mehrfachgaragen.

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

Es handelt sich um eine massiv errichtete Garage mit Pultdach. Die Standardstufe 3 definiert Fertiggaragen (Kostenkennwert 245 €/m² BGF), Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise (Kostenkennwert: 485 €/m²), Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o. Ä., Wasser, Abwasser und Heizung (Kostenkennwert: 780 €).



Die bewertungsgegenständliche Garage weist Gebäudeeigenschaften der Standardstufe 4 auf. Insgesamt wird ein Kostenansatz in Höhe von **485 €/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 1,79.

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 örtliche Gutachterausschuss hat für die vorliegende Objektart einen Regionalfaktor von 1,0 festgesetzt.

Besondere Bauteile

Als besondere und nicht bei der BGF-Berechnung erfasste Bauteile kann im vorliegenden Fall die Kelleraußentreppe nebst Treppenlift identifiziert werden.

Für die Kelleraußentreppe wird ein Herstellungskostenansatz von insgesamt rd. 5.000 € veranschlagt, der Treppenlift verbleibt ohne eigenen Ansatz.

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).

Der Alterswertminderungsfaktor beträgt 0,38 für das Wohnhaus bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einer unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen modifizierten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren sowie einem fiktiven Alter zum Stichtag von 50 Jahren ($30/80 = 0,38$). Der Alterswertminderungsfaktor für das Garagengebäude beträgt 0,17 und berücksichtigt eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und eine unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren ($10/60 = 0,17$).

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 ein Ansatz i. H. v. 5% als sachgerecht eingeschätzt.

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.

Immobilienmarktbericht Augsburg 2023	Spanne	Median	Standardabweichung
Reihenmittelhäuser, relativer Bodenwert bis 999 €/m ² , Stadtgebiet Augsburg, tatsächliches Baujahr 1966	1,15 bis 1,42	1,33	0,21

Im vorliegenden Fall wird ein Sachwertfaktor von 1,25 unter Berücksichtigung der Objektart, der allgemeinen Objekteigenschaften, der seit Erhebung der Daten eingetretenen Marktentwicklung sowie der guten Wohnlage in Augsburg als angemessen erachtet.

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.

Ergebnis der Sachwertermittlung

Die Sachwertermittlung führt zu folgendem Ergebnis:



Sachwertberechnung		Wertermittlungsstichtag 30.01.2024	
Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen			
Bezeichnung der baulichen Anlage	Einfamilienhaus	Doppelgarage	
Basis Kostenansatz	NHK 2010	NHK 2010	
Kostenansatz im Basisjahr (2010)	590 €/m² BGF	485 €/m² BGF	
Baupreisindex zum Stichtag (2010 = 100)	1,79	1,79	
Kostenansatz zum Stichtag	1.056 €/m² BGF	868 €/m² BGF	
Berechnungseinheit	257 m² BGF	20 m² BGF	
Zwischenergebnis	271.392 €	17.360 €	
Zuschlag für Besondere Bauteile*	5.000 €	-	
Zuschlag für Betriebseinrichtungen	-	-	
Herstellungskosten zum Stichtag	276.392 €	17.360 €	
Alterswertminderung			
Gesamtnutzungsdauer	80	60	
Restnutzungsdauer	30	10	
Modell	linear	linear	
Alterswertminderungsfaktor AWF (45/80)	0,38	0,17	
Ermittlung des Zeitwerts der baulichen Anlagen			
Herstellungskosten zum Stichtag	276.392 €	17.360 €	
Herstellungskosten x AWF	0,38	0,17	
Zeitwert der baulichen Anlagen	105.029 €	2.951 €	
Zeitwert der baulichen Anlagen (gesamt)		107.980 €	
+ Wert der baulichen Außenanlagen/ sonstige Anlagen	5%	5.399 €	
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		113.379 €	
+ Bodenwert		180.000 €	
Vorläufiger Sachwert (vor Marktanpassung)		293.379 €	
± Allgemeine Marktanpassung (Sachwertfaktor 1,25)	25%	73.345 €	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		366.724 €	
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Ansatz Feuchtigkeitsschaden Keller		-10.000 €	
Ansatz Entsorgung Eternitdach Garage		-1.000 €	
Sachwert		355.724 €	
Sachwert (gerundet)		360.000 €	

* Kelleraußentreppe



6.5 Ertragswertverfahren

Beschreibung des Verfahrens

Das in den §§ 27-34 ImmoWertV normierte allgemeine Ertragswertverfahren setzt sich aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Das Verfahren basiert auf dem Grundsatz, dass das Grundstück eine unendliche Nutzungsdauer aufweist, während hingegen die baulichen Anlagen lediglich über den Zeitraum der angesetzten Restnutzungsdauer wirtschaftlich nutzbar sind und in diesem Erträge generieren. Aufgrund dessen ist die modellhafte Aufteilung der marktüblich erzielbaren und um die Bewirtschaftungskosten bereinigten Erträge in einen Boden- und Gebäudewertanteil erforderlich. Dies erfolgt mittels eines angemessenen Liegenschaftszinssatzes. Der auf die baulichen Anlagen entfallende Anteil wird über den endlichen Nutzungszeitraum kapitalisiert und stellt zusammen mit dem unendlichen Bodenwert den vorläufigen Ertragswert dar. Besondere objektspezifische Eigenschaften werden, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Mietfläche und Nutzungssituation

Das zu bewertende Objekt weist die nachfolgenden ertragswirksamen Nutzungsarten auf (siehe auch 4.2). Für die Plausibilisierung der angesetzten Mietflächen wird auf Punkt 5.3 verwiesen.

Kategorie	Mietfläche/ Einheit
Wohnen	96 m ²
PKW-Stellplatz (Garage)	1 Stück

Jahresrohertrag

Der Rohertrag ergibt sich gemäß § 31 ImmoWertV aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

Marktrecherche - Wohnen

Die recherchierten Vermietungsangebote für Wohnflächen am örtlichen Immobilienmarkt sind nachfolgend aufgeführt.

Mietspiegel Stadt Augsburg 2023	von	bis	Ø
Ortsübliche Vergleichsmiete unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften	6,51 €/m ²	9,77 €/m ²	8,14 €/m ²



IVD Wohnpreisspiegel Bayern Herbst 2023	einfacher Wohnwert (100 m ² WF)	mittlerer Wohnwert (110 m ² WF)	guter Wohnwert (120 m ² WF)
Angebotsmieten, RMH, Bestand, Augsburg, monatlich nettokalt, inkl. Garagenstellplatz	1.150 € entspricht rd. 11,50 €/m ²	1.400 € entspricht rd. 12,70 €/m ²	1.500 € entspricht rd. 12,50 €/m ²
RIWIS (Immoscout24, Analyse und Auswertung bulwiengesa AG)	von	bis	Ø
Angebotsmieten, Reihenhaut, Umkreis 2,0 km, 7 auswertbare Datensätze, Stand Q1/2024, Baujahre ohne Einschränkung, Größe ohne Einschränkung	12,50 €/m ²	13,40 €/m ²	13,00 €/m ²

Marktrecherche – Stellplätze

Eine eigene Recherche von Angebotsmieten für Tiefgaragenstellplätze über das Immobilienportal „Immoscout24“ (Analyse und Auswertung: bulwiengesa AG) ergab in einem Umkreis von rd. 1,0 km um das Bewertungsobjekt Mieten in einer Spanne von rd. 49 €/Stellplatz bis rd. 60 €/Stellplatz. Der Mittelwert lag bei rd. 56 €/Stellplatz.

Marktüblicher Mietansatz

Bei dem erzielbaren Rohertrag handelt es sich um die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ohne Berücksichtigung etwaiger vom Mieter zu leistender Betriebskostenumlagen.

Kategorie	vertraglich vereinbarte Miete	marktüblicher Mietansatz
Wohnen	---	11,50 €/m ²
PKW-Stellplatz	---	75 €/Stück

Im vorliegenden Fall erscheint unter Berücksichtigung der Größe, der guten Lage, des Baualters in Verbindung mit der unterdurchschnittlichen Ausstattung und dem vorgefundenen Zustand eine Miete in Höhe von 11,00 €/m² Wohnfläche angemessen. Für den Garagenstellplatz ist nach Erfahrungswerten eine Miete von 75€/Stück/Monat marktüblich. Die monatliche Gesamtmiete für das Reihennittelhaus inkl. Garage beläuft sich auf rd. 1.180 € (1.104 € Reihennittelhaus, 75 € Garage).



Bewirtschaftungskosten¹⁵

Die Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 ImmoWertV umfassen die **Verwaltungskosten**, die **Instandhaltungskosten**, das **Mietausfallwagnis** und ggf. die nicht umlagefähigen **Betriebskosten**. Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

Unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Einzelansätze, wurden im vorliegenden Fall Bewirtschaftungskosten in Höhe von 15,47 % des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag veranschlagt. Der Gesamtansatz liegt im Rahmen der üblichen Spanne und wird unter Würdigung der vorliegenden Nutzungsart, der angesetzten marktüblichen Miete sowie des Alters der baulichen Anlagen als sachgerecht erachtet.

Verwaltungskosten

Für die jährlichen Verwaltungskosten wird ein pauschaler Ansatz von 350 € für das Wohngebäude und von 45 € für den Garagenstellplatz als angemessen erachtet.

Instandhaltungskosten

Die jährlichen, gewöhnlichen Instandhaltungskosten für die wohnwirtschaftlich genutzten Flächen werden in Anlehnung an die ImmoWertV und üblicher mietvertraglicher Regelungen auf 14 €/m²-Wohnfläche und auf 90 €/Garagenstellplatz geschätzt.

Mietausfallwagnis

Für das Mietausfallwagnis der wohnwirtschaftlich genutzten Flächen wird in Anlehnung an die ImmoWertV ein Ansatz von 2 % vom marktüblich erzielbaren Rohertrag veranschlagt.

Nicht umlagefähige Betriebskosten

Die Betriebskosten werden auf Basis der BetrKV vollumfänglich auf die Mieter umgelegt. Im vorliegenden Fall ist daher ein Ansatz für nicht umlagefähige Betriebskosten nicht erforderlich.

Liegenschaftszinssatz¹⁶

Liegenschaftszinssätze werden üblicherweise von den örtlichen Gutachterausschüssen anhand von abgeschlossenen Immobilientransaktionen abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt u.a. die Nutzungsart, die Lage- und Objekteigenschaften (z. B. Alter, Größe, Vermietbarkeit, Mietniveau) sowie die derzeitige Marktphase und spiegelt insgesamt das Risiko einer Immobilieninvestition wider. Darüber hinaus sind die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der

¹⁵ Hierunter werden gemäß § 32 ImmoWertV die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden regelmäßige Aufwendungen subsumiert, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

¹⁶ Der Liegenschaftszinssatz ist finanzmathematisch ein Kapitalisierungszinssatz und wird in § 21 ImmoWertV als Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert einer Immobilie im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.



allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt im Liegenschaftszinssatz ebenfalls erfasst.

Der örtliche Gutachterausschuss hat folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Immobilienmarktbericht Augsburg 2023	1. Quartil	3. Quartil	Median
Reihenmittelhäuser, relativer Bodenwert bis 999 €/m ² , Stadtgebiet Augsburg	1,42 %	2,03 %	1,67 %

Unter Würdigung von § 33 ImmoWertV sowie der vorliegenden Lage- und Objekteigenschaften (unterdurchschnittliche Ausstattung, kleinteilige Grundrisslösungen, Instandhaltungsrückstau, energetische Schwächen), eigener Erfahrungswerte sowie der örtlichen und allgemeinen Marktgegebenheiten wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,90 % als angemessen eingeschätzt und veranschlagt.

Barwertfaktor

Der zur Kapitalisierung des endlichen Reinertrags der baulichen Anlagen herangezogene Barwertfaktor basiert auf einer jährlich nachschüssigen Zeitrente und wird mithilfe der durchschnittlichen Restnutzungsdauer und des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Im vorliegenden Fall beträgt der ermittelte Barwertfaktor rd. 22,71.

Allgemeine Marktanpassung

Im Ertragswertverfahren spiegeln die Ansätze des marktüblichen Rohertrags sowie des Liegenschaftszinssatzes die allgemeinen Wertverhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt wider (§ 7 ImmoWertV). Ein separater Marktanpassungsfaktor ist daher nicht erforderlich.

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.

Ergebnis der Ertragswertermittlung

Die Ertragswertermittlung führt zu folgendem Ergebnis:



Ertragswertberechnung							Wertermittlungstichtag 30.01.2024
Aufstellung der marktüblichen Nettokaltmiete							
Nutzung	Fläche	Einheiten	Marktüblicher Mietansatz	Miete pro Monat	Ertragsanteile	Jahresrohertrag (RoE)	
Wohnen	96 m²	1 Stück	11,00 €/m²	1.056 €	93,37%	12.672 €	
PKW-Stellplatz	---	1 Stück	75 €/Stück	75 €	6,63%	900 €	
Summe	96 m²	1 Stück*		1.131 €	100%	13.572 €	
* nur Stellplätze							
./. Bewirtschaftungskostenansätze							
Kostenart	Nutzung	Bezug	Ansatz pro Jahr	Anteil am RoE	Summe		
Verwaltung	Wohnen	Stück	350 €/Stück	2,58%	350 €		
	PKW-Stellplatz	Stück	45 €/Stück	0,33%	45 €		
Instandhaltung	Wohnen	Fläche	14,00 €/m²	9,90%	1.344 €		
	PKW-Stellplatz	Stück	90 €/Stück	0,66%	90 €		
Mietausfall agnis	Wohnen inkl. Stellplätze	RoE	2,00%	2,00%	271 €		
Betriebskosten	Wohnen	Fläche	0,00 €/m²	0,00%	0 €		
Summe				15,47%	2.100 €		
Jahresreinertrag						11.472 €	
./. Bodenwertverzinsung		180.000 €	x	1,90%	3.420 €		
		Bodenwert		Lsz			
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen						8.052 €	
x Barwertfaktor		30 Jahre		1,90%	22,71		
		RND		Lsz			
Ertragswert der baulichen Anlagen						182.861 €	
+ Bodenwert						184.113 €	
Vorläufiger Ertragswert						366.974 €	
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale						-11.000 €	
Ansatz Feuchtigkeitsschaden Keller						-10.000 €	
Ansatz Entsorgung Eternitdach Garage						-1.000 €	
Ertragswert						355.974 €	
Ertragswert (gerundet)						360.000 €	



7 VERKEHRSWERT

Ableitung Verkehrswert

Die Ergebnisse der herangezogenen Verfahren sind nachfolgend dargestellt:

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bodenwert, nachrichtlich	180.000 €
Sachwert	360.000 €
Ertragswert	360.000 €

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. Der ermittelte Ertragswert wird lediglich nachrichtlich ausgewiesen.

Verkehrswert **360.000 €**

Das Angebot an vergleichbaren Objekten in Augsburg und der Umgebung wird zum Stichtag als ausgeglichen 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 als leicht überdurchschnittlich beurteilt.

Plausibilisierung

Am örtlichen Immobilienmarkt und dem vergleichbaren Umfeld liegen folgende Vergleichsdaten vor. Ggf. Der Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg weist keine Gebäude- und Ertragsfaktoren für die entsprechende Objektart aus.

Immobilienmarktbericht Stadt	WF in m ²	Tats. BJ	RND
Augsburg 2023	100 m ²	1960	30 Jahre
Gebädefaktoren, RMH BRW bis 999 €/m ²	4.305 €/m ²	3.928 €/m ²	4.010 €/m ²

Weiter weist der vorgenannte Bericht in Bezug auf die konjunkturelle Entwicklung der Gebädefaktoren bei Reihenmittelhäusern eine Differenz zum Vorjahr von -11,7 % auf.

Gemäß IVD Marktbericht Wohnimmobilien Bayern und LH München Frühjahr 2024 werden Schwerpunktpreise für Reihenmittelhäuser im Bestand in Augsburg bei einfachem Wohnwert von 380.000 € und bei mittlerem Wohnwert von 475.000 € genannt.



RIWIS (Immoscout24, Analyse und Auswertung bulwiengesa AG)	von	bis	Ø
Angebotspreise, Reihenhaus, Umkreis 0,5 km, 15 auswertbare Datensätze, Stand Q1/2024, Baujahre ohne Einschränkung, Größe ohne Einschränkung	3.260 €/m ²	5.100 €/m ²	4.080 €/m ²

Der ermittelte Verkehrswert entspricht rd. 3.750 €/m² WF.

Der ermittelte Verkehrswert wird unter Würdigung der guten Wohnlage, den Objekteigenschaften (u. a. unterdurchschnittlicher Zustand mit energetischen Schwächen und unterdurchschnittliche Ausstattung, kleinteilige Grundrisslösung) 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 30.01.2024 ein **Verkehrswert** von

360.000 €

(in Worten: dreihundertsechzigtausend Euro)

(Anteil Reihenmittelhaus: rd. 320.000 €, Anteil Einzelgarage: rd. 40.000 €)

geschätzt.

Augsburg, den 06.05.2024¹⁷

THOMAS MASCHA,
VON DER IHK SCHWABEN ÖBUV
SACHVERSTÄNDIGER



signiert
Thomas Mascha
06.05.2024
13:25:10 +02

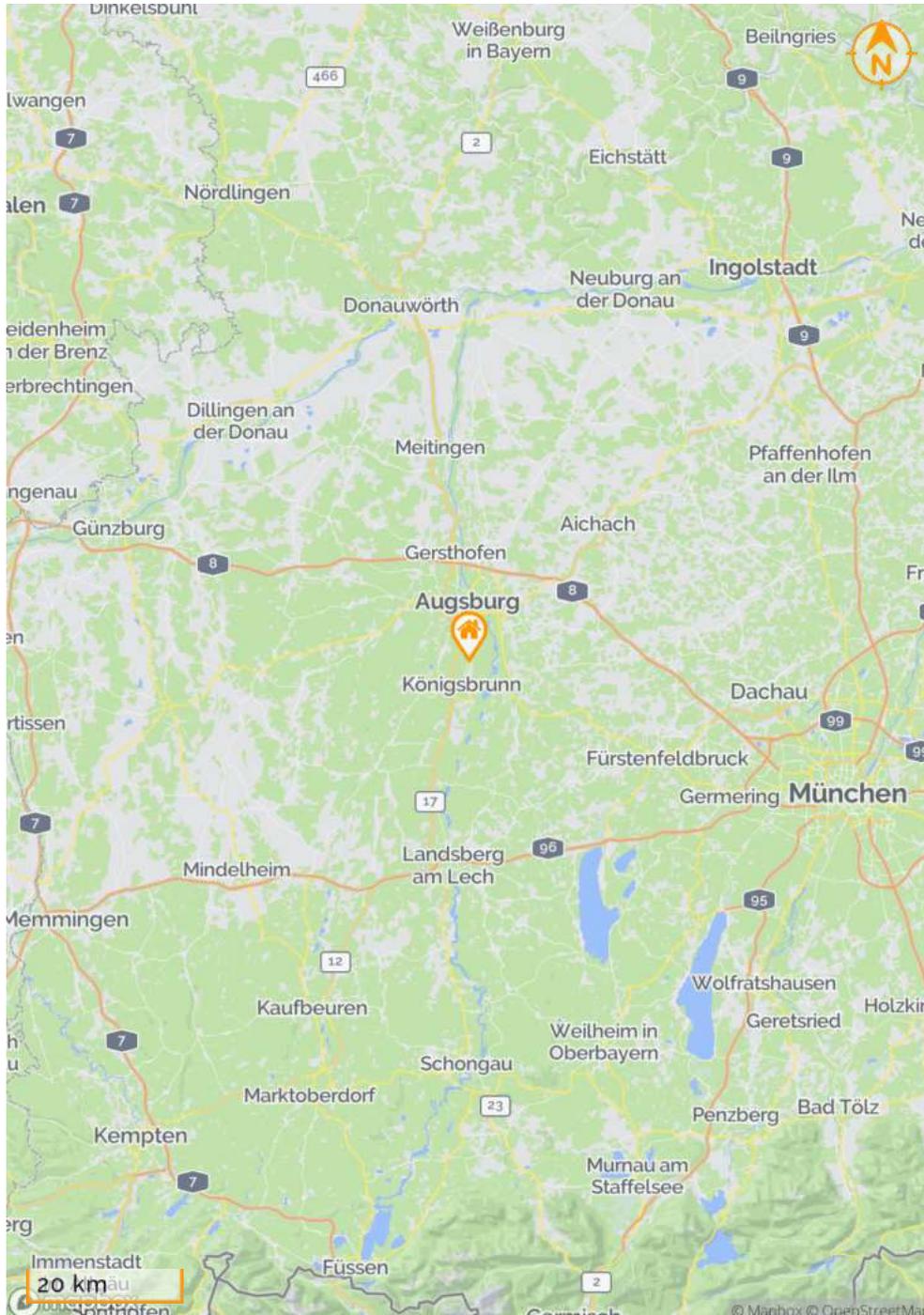
¹⁷ Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



Anlage 1 Übersichtskarte

Übersichtskarte

Objektadresse: Frauenschuhstraße 1B, 86179 Augsburg

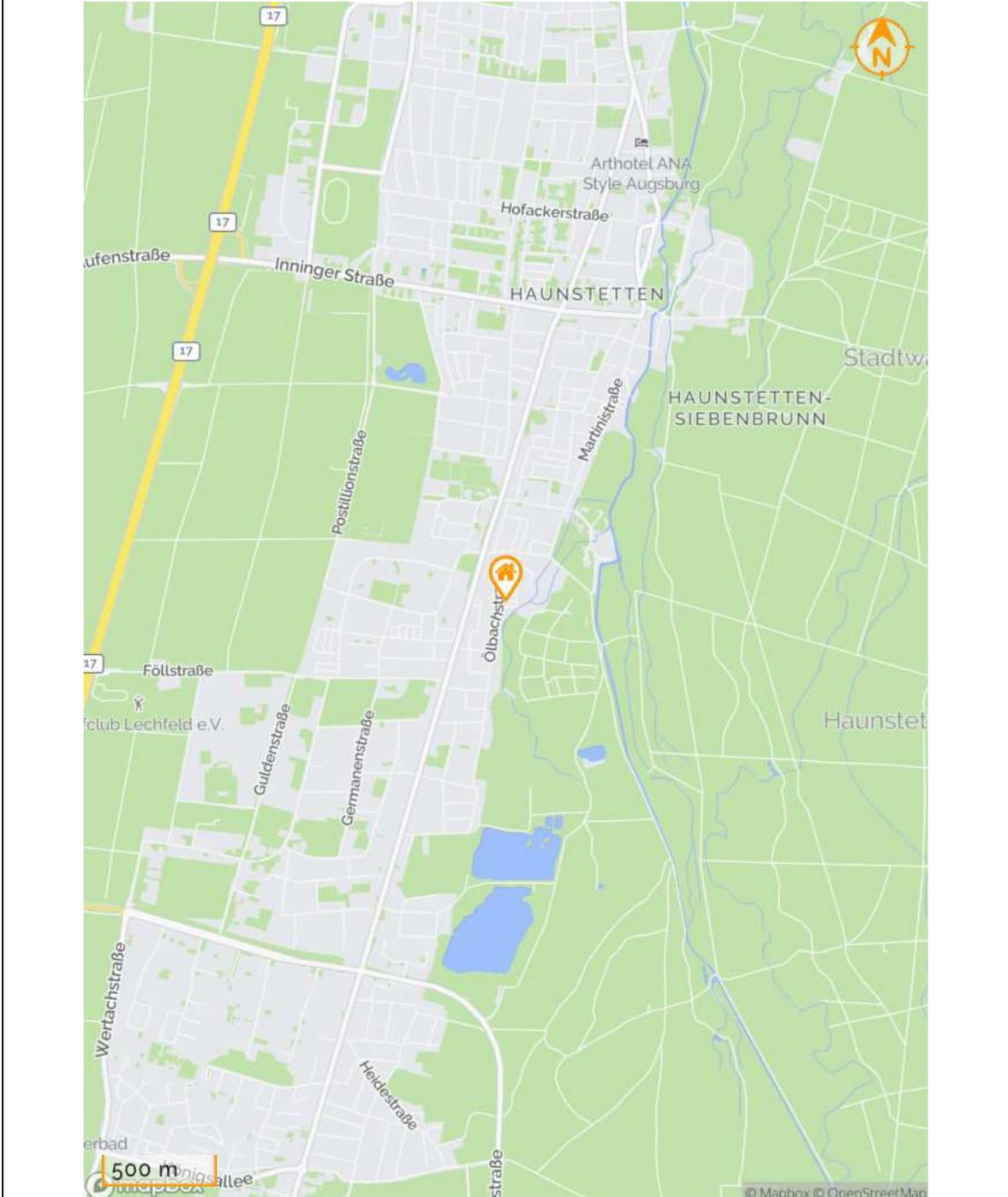




Anlage 2 Umfeldplan

Stadtkarte

Objektadresse: Frauenschuhstraße 1B, 86179 Augsburg

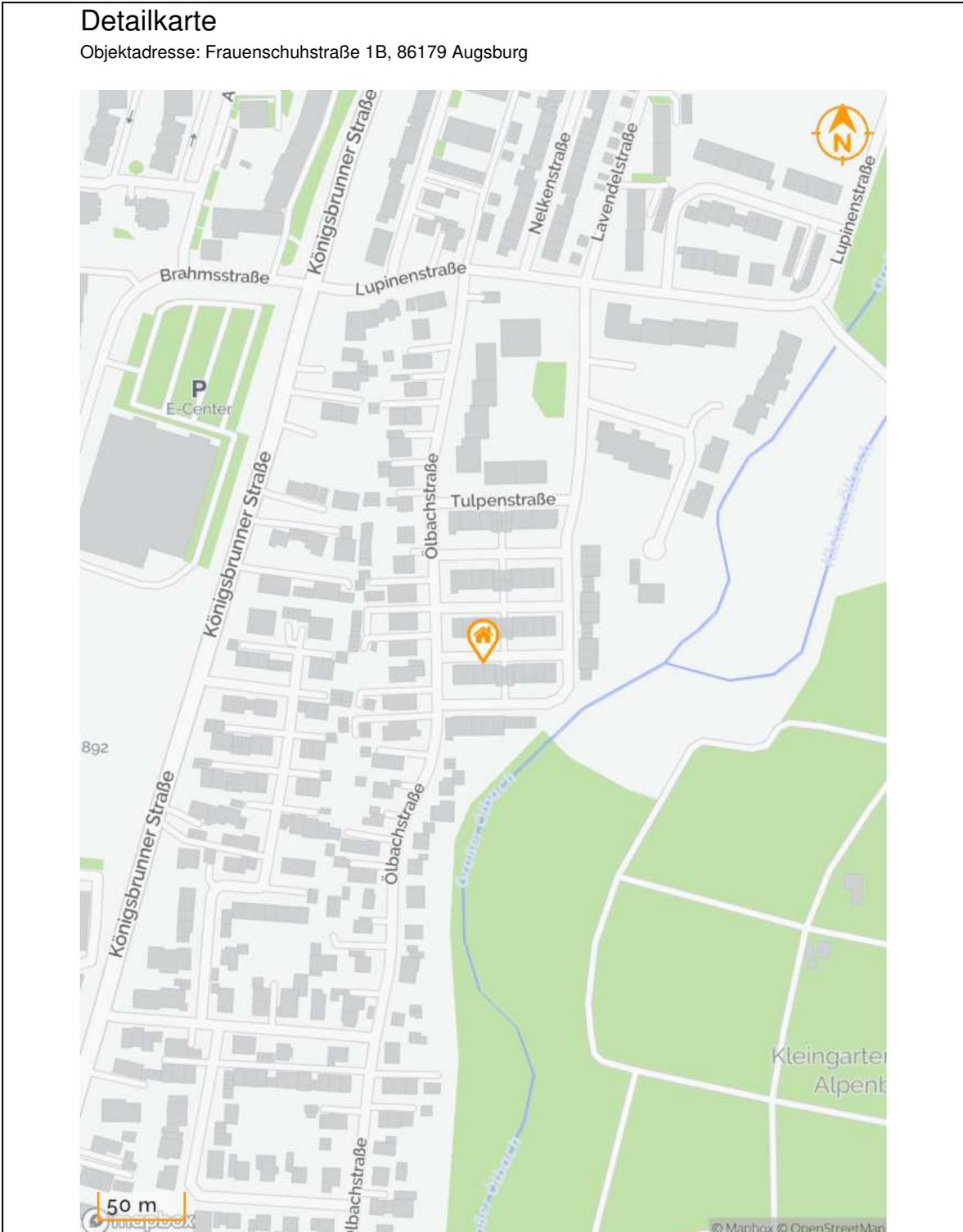




Anlage 3 Straßenkarte

Detailkarte

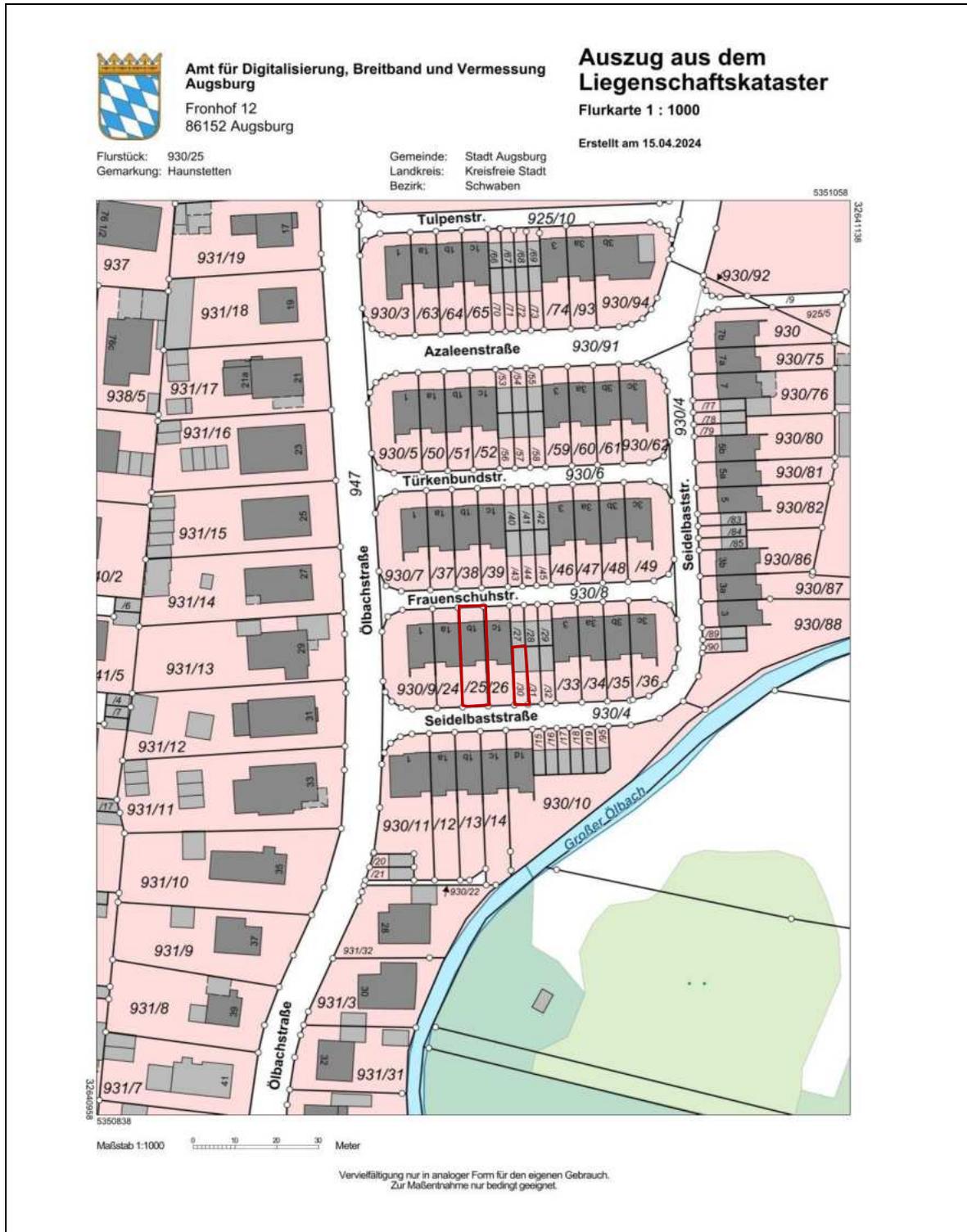
Objektadresse: Frauenschuhstraße 1B, 86179 Augsburg





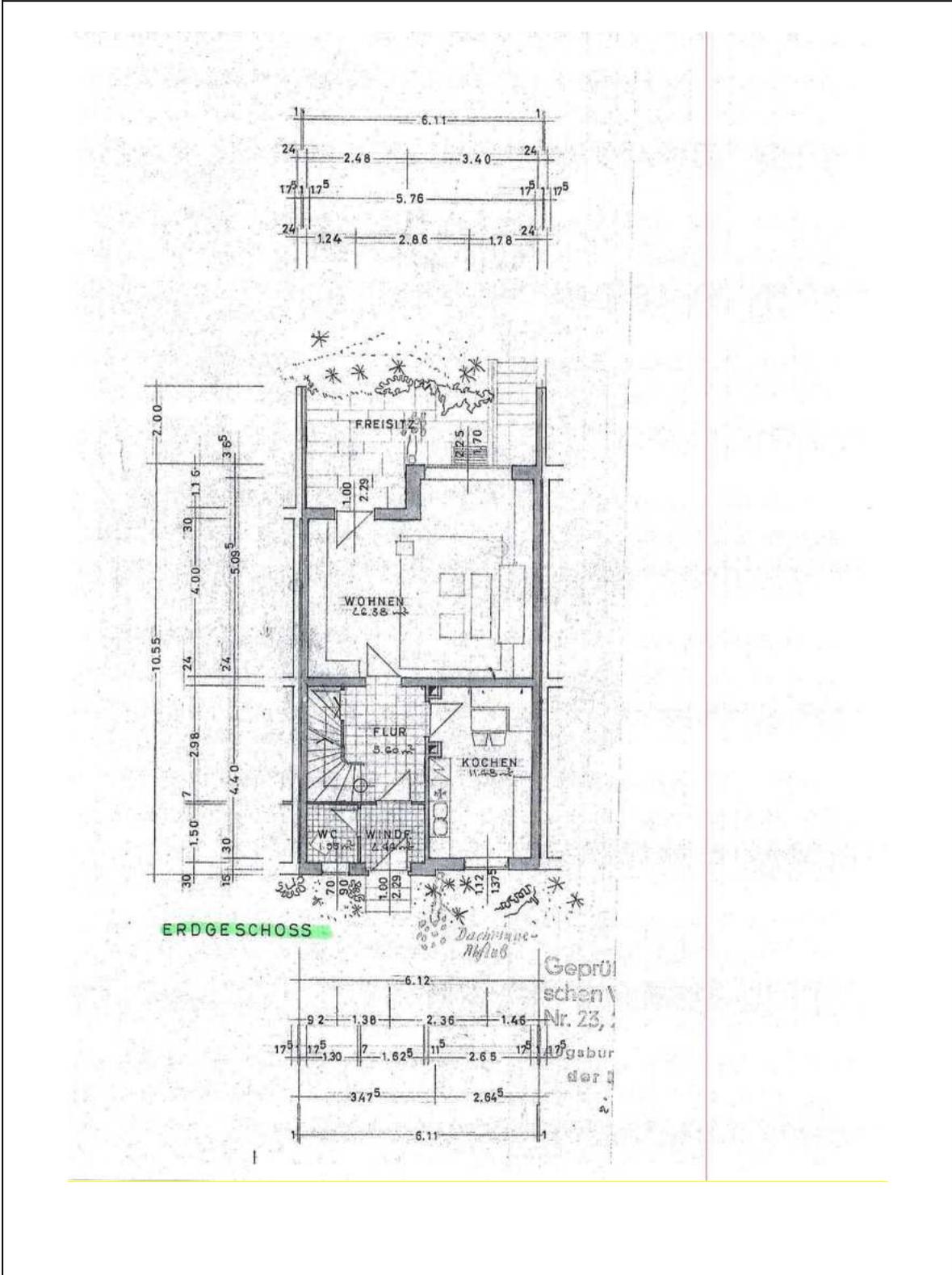
Anlage 4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Der nachfolgend abgebildete Auszug wurde nicht maßstäblich verkleinert.



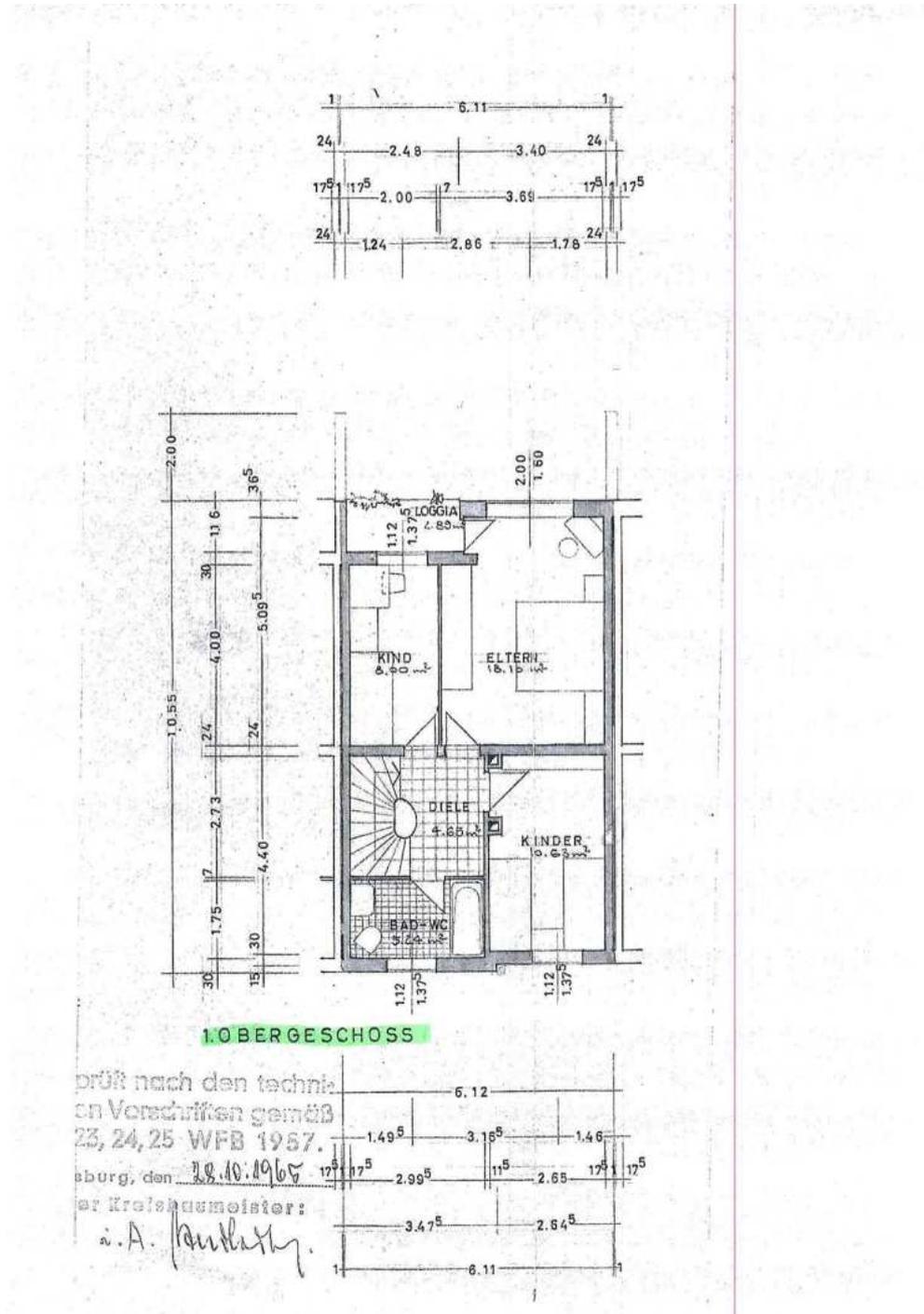


Grundriss Erdgeschoss



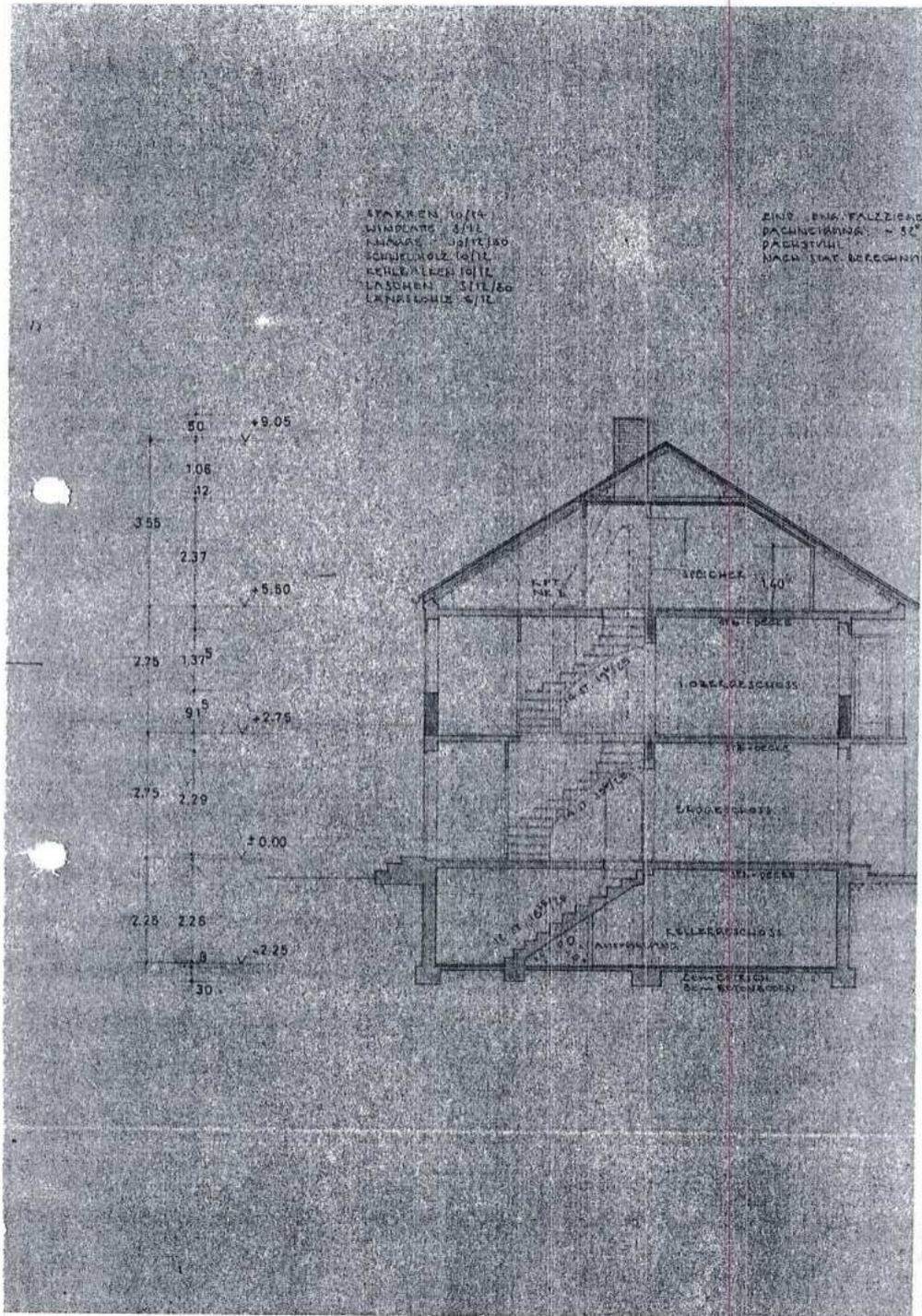


Grundriss Obergeschoss



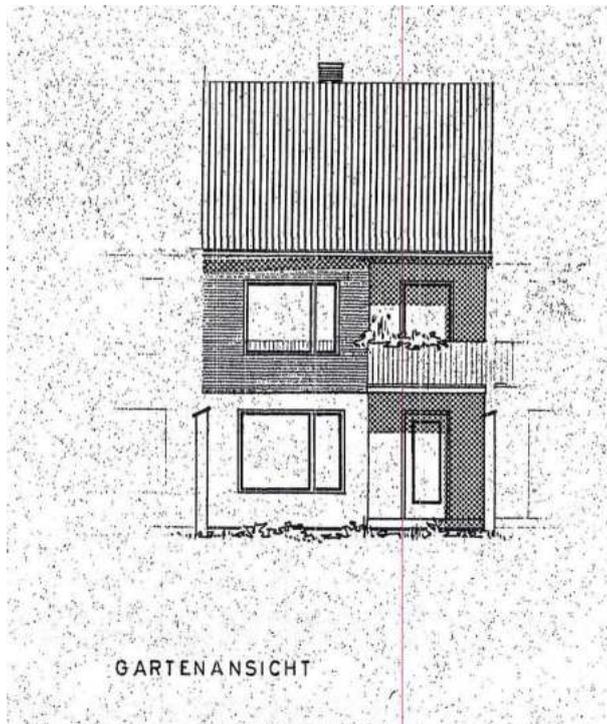
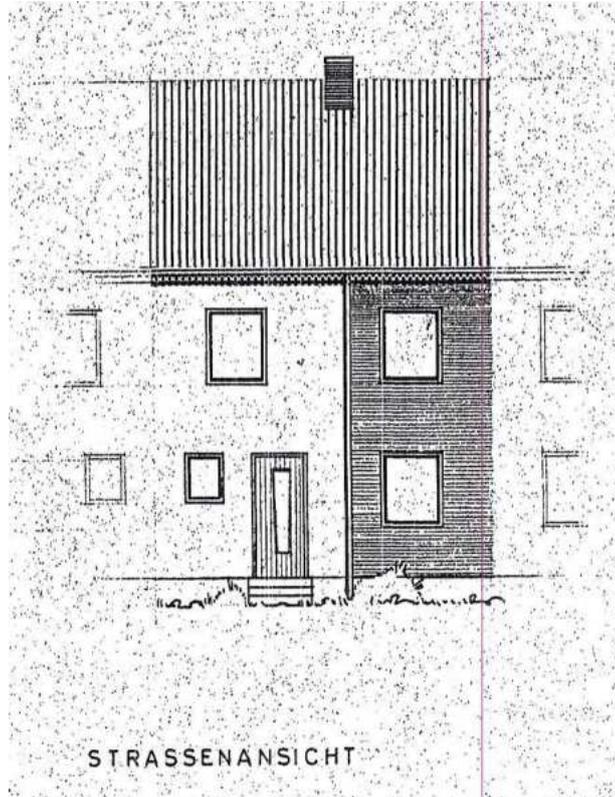


Schnitt



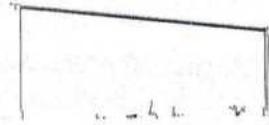


Ansichten





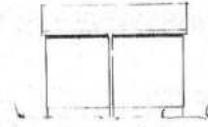
Bauplan Garage



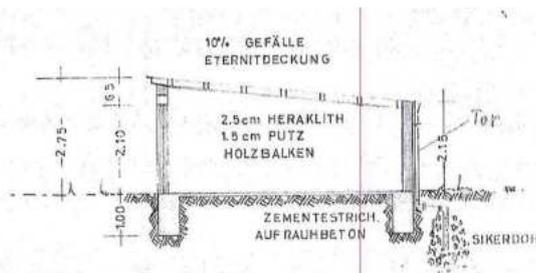
SEITENANSICHT



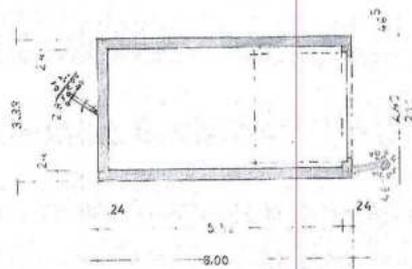
VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



SCHNITT



GRUNDRISS



Anlage 6 Fotodokumentation



Reihenmittelhaus, Ansicht von Nordwesten



Rückwärtige Ansicht von Südosten



Rückwärtige Ansicht mit Außenanlagen



Wohnzimmer im EG (exemplarisch)



Vertikale Erschließung (exemplarisch)



Zimmer im OG (exemplarisch)



Bad im OG (exemplarisch)



Nicht ausgebautes Dachgeschoss



Außenanlagen



Einzelgarage



Seidelbaststraße, Blickrichtung Westen



Ölbachstraße, Blickrichtung Norden



Frauschuhstraße, Blickrichtung Osten