



Sachverständige
**Penschke &
Santihanser**

Dipl.-Kaufmann (Univ.) Horst Santihanser, zert. Immobiliengutachter
Dipl.-Betriebswirt (FH) Werner Penschke, ö.b.u.v. Sachverständiger
86152 Augsburg, Auf dem Kreuz 22, sv@penschke-santihanser.de
Tel. 0821/ 50874060, Fax 50874062 www.penschke-santihanser.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des

unterkellerten

Zweifamilienhauses mit ausgebautem Dachgeschoss

Und mit im Kellergeschoss integrierter Einzelgarage

in

86199 Augsburg-Inningen, Hohenstaufenstraße 7

(Amtsgericht Augsburg, Aktenzeichen K 105/22)



Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten und einem Anhang. Es wurde in fünffacher schriftlicher Ausfertigung und als PDF-Datei für das Amtsgericht Augsburg erstattet.



Inhalt

I	Zusammenfassung	3
1.1	Objekt	3
1.2	Markt	3
1.3	Ergebnis zum Wertermittlungsstichtag 22.12.2022	3
1.4	Weitere Fragen aus dem Gerichtsbeschluss	4
2	Gegenstand der Wertermittlung und Auftrag	5
2.1	Gegenstand, Zweck und Inhalt des Auftrags, Auftraggeber	5
2.2	Wertbegriff und Methodik der Wertermittlung	5
2.3	Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	6
2.4	Zeitpunkte	6
3	Tatsächliche Eigenschaften	7
3.1	Lage und Standort	7
3.2	Bodenbeschaffenheit, Grundstück	10
3.3	Beschreibung baulicher Anlagen	11
4	Rechtliche Gegebenheiten	15
4.1	Grundbuch	15
4.2	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	16
4.3	Zivilrechtliche Gegebenheiten	19
5	Wirtschaftliche Gegebenheiten	20
6	Bewertung	22
6.1	Verfahrenswahl	22
6.2	Bodenwertermittlung	23
6.3	Ertragswertverfahren	24
6.4	Sachwertverfahren	35
7	Bemessung des Verkehrswertes	42
7.1	Definition	42
7.2	Lage auf dem Grundstücksmarkt	42
7.3	Ergebnis	43
8	Schlussbemerkungen	44

Anhang



I Zusammenfassung

I.1 Objekt

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes Zweifamilienhaus mit zwei Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und einer im Kellergeschoss integrierten Einzelgarage in 86199 Augsburg-Inningen, Hohenstaufenstraße 7.

Lfd. Nr.	Art	GB-Heft/ BV Nr.	Bereich/ Fläche
I	Zweifamilienhaus mit ausgeb. DG und Einzelgarage im KG	Blatt 4217 BV I/ Flst. 12	Wohnfläche EG 69,03 m ² Wohnfläche OG 69,03 m ² Wohnfläche DG 35,33 m ² Grundstück 676 m ²

I.2 Markt

Lfd. Nr.	Art	Verkäuflichkeit	Vermietbarkeit
I	Zweifamilienhaus mit ausgeb. DG und Einzelgarage im KG	gut	gut

I.3 Ergebnis zum Wertermittlungstichtag 22.12.2022

Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und integrierter Einzelgarage im Kellergeschoss	
Rohertrag p.a.	19.500,00 €
Bewirtschaftungskosten p.a.	3.695,00 €
Reinertrag p.a.	15.805,00 €
Liegenschaftszinssatz	1,50 %
Restnutzungsdauer	32 Jahre
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-5.000,00 €
Ergebnis des Ertragswertverfahrens	700.000,00 €
Bruttogrundfläche	381,60 m ²
Herstellungswert je m ² BGF	1.362,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen	208.000,00 €
Bodenwert	490.000,00 €
Sachwertfaktor	1,00
Ergebnis des Sachwertverfahrens	700.000,00 €
Verkehrswert	700.000,00 €



Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Auskünfte wurden seitens des Eigentümers nicht erteilt. Ein Risikoabschlag erfolgt im Rahmen der Verkehrswertermittlung durch den Sachverständigen hierfür nicht. Es obliegt den Adressaten des Gutachtens bzw. den Bietinteressenten eigene Risikoerwägungen vorzunehmen.

Der aus dem Befund der äußeren Inaugenscheinnahme, den vorgelegten Bauunterlagen und eigenen Erfahrungswerten abgeleitete und somit der Bewertung zugrunde liegende Ausstattungsstandard, wird in Abschnitt 6.3 dargelegt; hinsichtlich des Zustands nicht besichtigter Räume, wird aufgrund des vorgefundenen äußeren Erscheinungsbildes ein altersgerechter Zustand zugrunde gelegt.

I.4 Weitere Fragen aus dem Gerichtsbeschluss

Über die Verkehrs- und Geschäftslage wird in Abschnitt 3.1 berichtet.

Der bauliche Zustand wird in Abschnitt 3.3 wie folgt zusammengefasst:

Älteres Wohngebäude in leichter Hanglage mit stellenweise erkennbaren Modernisierungen, mit Instandsetzungsbedarfen im Außenbereich, in gut angebundener Randlage zu einer Großstadt.

Behördliche Beanstandungen konnten nicht festgestellt werden.

Im Hinblick auf Hausschwamm konnten Feststellungen nicht getroffen werden.



2 Gegenstand der Wertermittlung und Auftrag

2.1 Gegenstand, Zweck und Inhalt des Auftrags, Auftraggeber

Mit Beschluss des Amtsgerichts Augsburg, Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen), Schaezlerstraße 13, 86150 Augsburg vom 29.11.2022 wurde der Sachverständige Dipl.-Kfm. Horst Santihanser, zertifizierter Immobiliengutachter DIA-Zert (LF) – DIN EN ISO/IEC 17024, zur Erstattung eines Gutachtens für die Ermittlung des Verkehrswertes des Grundbesitzes gemäß § 74a Abs. 5 ZVG zugezogen (Aktenzeichen K 105/22).

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes Zweifamilienhaus mit zwei Vollgeschossen, aufgrund der leichten Hanglage mit Südwestgefälle nach Süden hin mit teils freiliegendem Kellergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss im Satteldach und einer im Kellergeschoss integrierten Einzelgarage in 86199 Augsburg-Inningen, Hohenstaufenstraße 7.

Entsprechend den Vorgaben des Gerichts wurde in Ermangelung der Zugänglichkeit des Bewertungsobjekts das Gutachten nach dem äußeren Eindruck erstellt. Ein Risikoabschlag erfolgte im Rahmen der Verkehrswertermittlung durch den Sachverständigen hierfür nicht. Es obliegt den Adressaten des Gutachtens bzw. den Bietinteressenten eigene Risikoerwägungen vorzunehmen.

2.2 Wertbegriff und Methodik der Wertermittlung

Der Ermittlung des Verkehrswertes für den Grundbesitz liegt nach geltender Auffassung § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zugrunde.



2.3 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlage	Zur Verfügung gestellt von	Datum
Grundbuchauszug	Amtsgericht Augsburg	06.12.2022
Lageplan	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Augsburg	06.12.2022
Auskünfte zu Vorkaufsrechtssatzung, Abstandsflächen, Altlasten	Stadt Augsburg	diverse
Auskunft zum Bebauungsplan und zum Flächennutzungsplan, zu Sanie- rungsgebieten, Umlegungsverfahren und Bodenordnungsverfahren.	Geoportal der Stadt Augs- burg	07.02.2023
Bauakteneinsicht	Bauordnungsamt Stadt Augsburg	26.01.2023
Grundrissplan	Bauordnungsamt Stadt Augsburg	16.08.1962
Auskünfte zum Bodenrichtwert	Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Augsburg	01.01.2022

2.4 Zeitpunkte

Beschlussdatum:	29.11.2022
Datum des Gerichtsschreibens:	02.12.2022
Tag der Objektbegehung:	22.12.2022
Abschluss der Unterlagenbeschaffung:	07.02.2023
Qualitätsstichtag*:	22.12.2022
Wertermittlungsstichtag**:	22.12.2022

* Es wird der Grundstücks- und Gebäudezustand an diesem Tag zugrunde gelegt.

** Es werden die Wert- und Preisverhältnisse an diesem Tag zugrunde gelegt.



3 Tatsächliche Eigenschaften

3.1 Lage und Standort

Anschrift: 86199 Augsburg
Hohenstaufenstraße 7
Bundesland: Bayern
Landkreis: kreisfreie Stadt Augsburg
Gemarkung: Inningen

Makrolage

Die Dom- und Universitätsstadt Augsburg am westlichen Rand der Metropolregion München ist Sitz der Regierung von Schwaben, Sitz des Landratsamtes für den Landkreis Augsburg sowie wirtschaftliches, politisches und kulturelles Zentrum der Region. Die drittgrößte Stadt in Bayern gliedert sich in 17 Planungsräume und 42 Stadtbezirke und ist Heimat für derzeit ca. 300.000 Einwohner. Das bayrische Landesamt für Statistik prognostiziert für Augsburg im Zeitraum von 2021 bis 2041 eine Bevölkerungszunahme von 8,8 %. Augsburg gilt damit zusammen mit den umgebenden Landkreisen als Zuzugsgebiet.

Die Bandbreite der in der Stadt am Lech ansässigen Unternehmen reicht von lokal orientierten Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben bis hin zu international erfolgreichen Konzernen.

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist sehr gut. Unmittelbar an der Autobahn A8 (Stuttgart – München) und Bundesstraße B2/ B17 (Nürnberg – Allgäu) gelegen, sind die Autobahnen A7 (Hamburg – Füssen) und A96 (München – Bodenseeregion) innerhalb von 30 Minuten erreicht. Ferner führen mehrere Bundesstraßen durch Augsburg hindurch. Augsburg ist ICE-Haltestelle der Deutschen Bahn. Der nächste Verkehrsflughafen ist München Airport. Vom Verkehrslandeplatz Augsburg aus starten derzeit überwiegend Businessjets und kleinere Propellermaschinen. Ferner verfügt die Stadt über ein gut ausgebautes ÖPNV-Netz mit zahlreichen Bus- sowie derzeit fünf betriebenen Straßenbahnlinien. Auch die Anbindung des Umfeldes in naher und mittlerer Entfernung ist gewährleistet.

Neben dem Universitätsklinikum verfügt Augsburg über weitere, teils spezialisierte Kliniken und Krankenhäuser über das Stadtgebiet verteilt.

Insgesamt stehen zehn Gymnasien mit unterschiedlichen Bildungsschwerpunkten nebst einer Waldorfschule zur Auswahl. Als akademische Bildungseinrichtungen sind die Universität Augsburg und die Hochschule Augsburg verfügbar.

Augsburg bietet alle Annehmlichkeiten einer Großstadt. Neben zahlreichen kulturellen und sportlichen Angeboten gibt es in und um Augsburg umfangreiche Möglichkeiten, seine Freizeit in der Natur zu verbringen. Im Bereich Fußball und Eishockey ist Augsburg in den nationalen Spitzenligen vertreten. Am Eiskanal, Austragungsort im Rahmen der Olympischen Spiele 1972 in München, finden internationale Wildwasserwettbewerbe statt.



Das Bewertungsobjekt befindet sich im südlichen Bereich des Stadtgebiets innerhalb des Planungsraums sowie gleichnamigen Stadtbezirk Inningen.

Entfernungen:	München	94 km
	Nürnberg	158 km
	Stuttgart	170 km
	München Flughafen	98 km
	Ammersee, Stegen	57 km

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im zentralen Siedlungsbereich von Inningen. Entlang der wenige Meter westlich verlaufenden Ortsdurchgangsstraße Bobinger Straße (St 2035) befinden sich das ehemalige Rathaus, der Dorfplatz, die Kirche St. Peter und Paul sowie Einrichtungen zur Nahversorgung und zur Gestaltung des täglichen Lebens. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Mehr- oder Einfamilienhäusern, diese freistehend, als Reihen- oder Doppelhäuser; vereinzelt bestehen ehemalige Hofstellen. Die Durchgrünung über Inningen hinweg ist heterogen, im Bereich des Bewertungsobjektes wird sie als durchschnittlich bewertet. Nördlich des Bewertungsobjektes befindet sich aktuell ein Baugrundstück, auf welchem ein Wohnbauprojekt verwirklicht werden soll. Die Hohenstaufenstraße verbindet den Ortskern von Inningen mit der südlich verlaufenden Verbindungsstraße nach Haunstetten und zur in diesem Bereich autobahnähnlich ausgebauten Bundesstraße B17. Möglichkeiten zur Nahversorgung, die Bushaltestelle Inningen Waage, Kindergärten sowie die Grundschule Inningen befinden sich innerhalb, der Bahnhof Inningen als Nahverkehrspendlerbahnhof knapp außerhalb sog. fußläufiger Entfernung. Nennenswerte Immissionen konnten zum Ortstermin nicht festgestellt werden.

Entfernungen:	Rathaus Augsburg	7.200 m
	Bahnhof Inningen	800 m
	Bushaltestelle Inningen Waage	270 m
	Grundschule Inningen	130 m
	Edeka	600 m



Lage im Gebäude

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Auskünfte wurden seitens des Eigentümers nicht erteilt. Angaben zur Lage von Räumen im Inneren des Gebäudes basieren auf den eingesehenen Bauunterlagen. Ein Risikoabschlag erfolgt im Rahmen der Verkehrswertermittlung durch den Sachverständigen hierfür nicht. Es obliegt den Adressaten des Gutachtens bzw. den Bietinteressenten eigene Risikoerwägungen vorzunehmen.

Die Haustüre befindet sich an der östlichen Gebäudeseite.

Im Kellergeschoss sind zwei Kellerräume, ein Abstellraum, ein Heizungskeller und eine Waschküche vorhanden. Außerdem liegt hier eine Einzelgarage, welche über ein Sektionaltor an der südlichen Gebäudeseite befahrbar ist.

Die beiden Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind lt. eingesehener Grundrisszeichnungen identisch aufgeteilt. Sie verfügen jeweils über ein Wohnzimmer mit Zugang zum Südbalkon, ein Elternzimmer, ein Kinderzimmer, ein Bad, ein WC sowie eine Küche. Die Wohnflächenaufstellung weist einen Abstellraum nach; dies könnte eine markierte Fläche in der Diele sein. Alle Räume sind an die Diele angebunden.

Ein Grundrissplan des Dachgeschosses liegt nicht vor. Aufgrund der vorgefundenen Klingelanlage, der verbauten Dachflächenfenster und der großen Giebelfenster wird geschlossen, dass das Dachgeschoss ausgebaut ist und zu Wohnzwecken genutzt wird.



3.2 Bodenbeschaffenheit, Grundstück

Baugrund

Zu einer Untersuchung des Baugrundes, wie sie von einem Fachgutachter durchgeführt wird, wurde ein Auftrag nicht erteilt. Im Zuge der Ortsbegehung wurden keine Anhaltspunkte für Besonderheiten des Baugrundes festgestellt. Für diese Wertermittlung wird von einer normalen Bebaubarkeit und einer statisch einwandfrei erfolgten Gründung ausgegangen.

Topographische Lage des Grundstücks

Das Grundstück ist von Nordosten nach Südwesten abfallend und zur besseren Nutzbarkeit stellenweise terrassiert. Von Nordost nach Südwest zeigen die Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung im Geoportal Bayern ein Gefälle von rd. 8 %.

Erschließung

Zugang und Zufahrt zum Bewertungsgrundstück erfolgen von der südlich verlaufenden Hohenstaufenstraße aus. Die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft.

Grundstücksausnutzung

Etwas unterdurchschnittliche Ausnutzung eines unregelmäßig geschnittenen Grundstücks im Rahmen der lagetypischen Bebauung.

Flst. 12

Grundstücksfläche: 676 m²

davon überbaut mit

Zweifamilienhaus 95,40 m²

Die Grundstücksfläche wurde ungeprüft dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Die überbaute Fläche wurde den eingesehenen Bauunterlagen entnommen und anhand der Planunterlagen plausibilisiert. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt. Es wird zugrunde gelegt, dass die Werte eine für die Bewertung hinreichende Genauigkeit besitzen. Die Angabe dient ausschließlich als Grundlage für die vorliegende Bewertung.



3.3 Beschreibung baulicher Anlagen

Grundlage der Beschreibung

Der Gebäudebeschreibung liegen die Objektbegehung sowie die vorliegenden Unterlagen zugrunde. Eine Innenbesichtigung des Dreifamilienhauses konnte nicht erfolgen. Auskünfte wurden seitens des Eigentümers nicht erteilt. Die Beschreibung erfolgt nur insoweit, wie es als Grundlage für die Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Abweichungen in einzelnen Bereichen oder dem gesamten Gebäude können auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen teilweise auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung wurde nicht überprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, falls nicht anders vermerkt. Baumängel und Bauschäden wurden lediglich augenscheinlich aufgenommen, Angaben zum Zustand im Inneren des Hauses können in Ermangelung einer Innenbesichtigung nicht gemacht werden. Ein Risikoabschlag erfolgt im Rahmen der Verkehrswertermittlung durch den Sachverständigen hierfür nicht. Es obliegt den Adressaten des Gutachtens bzw. den Bietinteressenten eigene Risikoerwägungen vorzunehmen.

Bauwerk

Art:	unterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienhaus in Hanglage, mit ausgebautem Dachgeschoss sowie im Kellergeschoss integrierter Einzelgarage.
Nutzung:	wohnwirtschaftliche Nutzung
Baujahr:	Baujahr 1963 (Bauvollendungsanzeige); erkennbare Modernisierungen: Dacheindeckung, Brennwertheizung, Kunststoffisoliertglasfenster (1992), Haustüre und Garagentor.
Außenanlage:	Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen. Einfriedung zur Straße hin mit Wellengitter mit Betonsockel; Einfahrt bestehend aus Gartentüre und einflügligem Gartentor, ebenfalls Wellengitter; ansonsten überwiegend Maschendrahtzaun mit Betonsäulen. Einfahrt und Zuwegungen überwiegend mit Betonplatten; Treppen aus Beton, ohne Belag mit Handlauf. Aufwuchs als Rasenfläche, Bäume und Sträucher, kleinere Zierbeete.
Raumaufteilung:	Die beigelegten Pläne zeigen die genehmigte Raumsituation.
Nebengebäude:	Gartenschuppen, vermutlich mit befestigtem Boden, mit Biberschwanzeindeckung; Rinnen aus Zink.



Baukörper

Baukonstruktion:	Massivbauweise
Fundament:	lt. Planunterlagen Streifenfundamente
Außenwände:	lt. Planunterlagen im Keller Beton, ab EG Ziegelmauerwerk.
Innenwände:	lt. Planunterlagen Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	lt. Planunterlagen Massivdecken
Treppen:	unbekannt;
Dach:	Satteldach, wegen erschlossenem Ausbau vmtl. gedämmt; Deckung mit Frankfurter Pfannen; Rinnen und Bleche überwiegend in Kupfer.
Hauseingang:	Kunststoffhaustüre (nicht bauzeitlich), Beleuchtung und Klingeltaster. Eingangsüberdachung durch Betonfertigteile.
Außenansicht:	Verputz mit hellem Farbanstrich, an der Westfassade mit Eternitverkleidung; Balkone mit vmtl. Kunststoffverkleidung.

Technische Ausrüstung

Wasser/ Abwasser, und Stromversorgung:	Das Grundstück ist an die jeweiligen Versorgungsnetze angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt über das Ortsnetz zur Sammelkläranlage. Die Funktion der Leitungen sowie der Anschluss an die Ortskanalisation konnte nicht überprüft werden.
Heizung, Warmwasser:	lt. Plan mit Ölzentralheizung, dabei Erdtank (lt. eingesehenen Bauunterlagen 5.000 Liter); Art der Wärmeabgabe in den Wohnräumen nicht bekannt. Art der Warmwasserbereitung nicht bekannt.



Ausstattung

Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster, vmtl. mit 2-fach Verglasung, vmtl. 1992, und Kunststoffrollläden; vier Dachflächenfenster; Kellerfenster nach Süden zweiflügelige einscheibenverglaste Stahlfenster, vergittert; im Norden mit Lichtschächten, Fenster nicht einsehbar; im Westen Fenster mit Mäusegitter.
Türen:	unbekannt
Fußböden:	unbekannt
Wände:	unbekannt
Decken:	unbekannt
Sanitäre Ausstattung:	nach Plan im EG und OG jeweils ein Bad mit I WA, I WB; WC separat; im Dachgeschoss unbekannt.
Elektrische Anlage:	unbekannt
Zubehör/ Inventar:	unbekannt

Zustandsbeschreibung

Schäden und Mängel:	<p>Innerhalb des Wohngebäudes unbekannt, da eine Innenbesichtigung nicht stattfinden konnte und Auskünfte seitens des Eigentümers nicht erteilt wurden. Der Sachverständige nimmt hierfür im Rahmen der Wertermittlung einen Risikoabschlag nicht vor. Die Adressaten des Gutachtens und Bietinteressenten sind gehalten, eigene Risikoerwägungen vorzunehmen.</p> <p>Im Bereich der Zufahrt sind zahlreiche Platten gebrochen, es bestehen Setzungen. Die Treppe an der südwestlichen Gebäudeecke zeigt Abplatzungen und Risse. Die Verkleidung des Erdgeschossbalkons zeigt kleinere Beschädigungen. An den Befestigungsschrauben zeigen sich Rostspuren. Der Zaun zeigt Rost, Sockel und Säulen Abplatzungen und abblätternde Farbe, ferner ist die Einfriedung stellenweise desolat. Die Schwelle im Bereich der Garagenzufahrt zeigt Abplatzungen und Risse, die Anschlagleiste ist rostig. An den Garagentorlaibungen bestehen Putzschäden. Das Podest südlich am Haus zeigt Setzungen und Moos sowie Unkraut. Der Rasen ist erkennbar vermoost. Die Eingangstreppe zeigt Risse an der Seite. Die Fliegengitter an den Ostfenstern sind verschlissen. Die großen Betonplatten im Bereich des nördlichen Hausumlaufs zeigen Brüche. An der nördlichen Fassade gibt es vereinzelt leichte Rissbildung. Die Fassadenverkleidung an der westlichen</p>
---------------------	--



Gebäudeseite ist vmtl. baujahrestypisch asbesthaltig, was heutzutage von einigen Käufern als Mangel bewertet wird. Insbesondere an der Westfassade ist der Anstrich verbraucht. Insgesamt entspricht das Haus heutigen energetischen Standards vermutlich bei weitem nicht mehr.

Gesamteindruck:

Älteres Wohngebäude in leichter Hanglage mit stellenweise erkennbaren Modernisierungen, mit Instandsetzungsbedarfen im Außenbereich, in gut angebundener Randlage zu einer Großstadt.

Quantitäten

Grundstück	676 m ²
Wohnfläche EG	69,03 m ²
Wohnfläche OG	69,03 m ²
Wohnfläche DG	35,33 m ²
Einzelgarage	1 Stellplatz
Bruttogrundfläche Einfamilienhaus	381,60 m ²

Die Grundstücksfläche wurde ungeprüft dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Die Wohnfläche für Erdgeschoss und Obergeschoss wurde den eingesehenen Bauunterlagen entnommen und anhand der Planunterlagen plausibilisiert. Dabei wurden die Flächen der Balkone entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zu 25 % als Wohnfläche bewertet. Für die Wohnung im Dachgeschoss wurde die Wohnfläche auf Grundlage des bekannten Grundrisses der Wohnungen in Erd- und Obergeschoss sowie unter Berücksichtigung der lichten Höhe ermittelt. Bereiche, deren lichte Höhe einen Meter unterschreitet werden nicht, Bereiche, deren lichte Höhe zwischen einem und zwei Metern beträgt werden zu 50 % als Wohnfläche bewertet. Die Bruttogrundfläche wurde auf Grundlage der eingesehenen Planunterlagen neu ermittelt. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt. Es wird zugrunde gelegt, dass die Werte eine für die Bewertung hinreichende Genauigkeit besitzen. Die Angaben dienen nur als Grundlage für diese Bewertung.



4 Rechtliche Gegebenheiten

4.1 Grundbuch

Grundbuch von: Amtsgericht Augsburg
Grundbuch von Inningen
Blatt 4217

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. des Grundstücks	I	
Flst. 12	Hohenstaufenstraße 7, Gebäude- und Freifläche I/I Gemeinderecht	676 m ²

Anmerkung:

Nach Auskunft der Stadt Augsburg wird das Gemeinderecht weder ausgeübt, noch sind Unterlagen bezüglich des Gemeinderechtes verfügbar; die Ausgestaltung des Gemeinderechts kann deshalb nicht mehr bestimmt werden. Für die Bewertung wird deshalb zugrunde gelegt, dass ein Werteinfluss durch den Eintrag nicht besteht.

Eigentümer

Weisungsgemäß unterbleiben personenbezogene Angaben.

Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. I

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 105/22); eingetragen am 14.10.2022.

Anmerkung:

Die lfd. Nr. I der Eintragungen erfolgt im Rahmen des laufenden Zwangsversteigerungsverfahrens. Nach Abschluss des Verfahrens erfolgt die Löschung. Eine Wertkorrektur wird als nicht erforderlich erachtet.

Grundpfandrechte

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs beeinflussen möglicherweise den Kaufpreis, nicht jedoch den Verkehrswert und werden deshalb nicht wiedergegeben und nicht berücksichtigt.



4.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht (Bauvorschriften)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines einfachen oder qualifizierten Bebauungsplanes. Für die Bebaubarkeit wird deshalb §34 BauGB zugrunde gelegt.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Bewertungsgrundstücks als gemischte Baufläche dargestellt. Ferner ist u.a. für den Bereich des Bewertungsgrundstücks „Terrassenkante“ eingezeichnet, was den Feststellungen in Abschnitt 3.2 des Gutachtens entspricht. Eine weitere Markierung im Flächennutzungsplan steht für „Bereiche mit Marktfunktion“; dies wird im Hinblick auf die Wertermittlung als nicht wertrelevant erachtet.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist seit Jahren unverändert bebaut; daher wird für die Bewertung zugrunde gelegt, dass alle Erschließungsbeiträge und Abgaben abgerechnet und bezahlt sind.

Entwicklungszustand

Baureifes Land (§ 3 (4) ImmoWertV).

Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer baurechtlichen Genehmigung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Für die Bewertung wird von einem genehmigten Bauvorhaben ausgegangen.

Baulastenverzeichnis

In Bayern wird ein Baulastenverzeichnis nicht geführt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte konnten vom Sachverständigen nicht in Erfahrung gebracht werden. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass nicht eingetragene oder sonstige Lasten und Rechte nicht bestehen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren

Lt. Geoportal Augsburg ist das Grundstück nicht Bestandteil eines Sanierungsverfahrens, ein entsprechender Grundbucheintrag liegt nicht vor. Ein Bodenordnungs- oder Umlegungsverfahren besteht ebenfalls nicht.



Abstandsflächen

Die Bebauung auf dem westlich benachbarten Grundstück bestand gem. eingesehenen Kartenmaterials bereits vor der Bebauung des Bewertungsgrundstücks. Einträge im Grundbuch eine Abstandsflächenübernahme zu Lasten des Bewertungsgrundstücks betreffend, wie sie bis ca. Mitte der 1990er Jahre üblich waren, bestehen nicht. Für die Bewertung wird deshalb zugrunde gelegt, dass wertrelevante Abstandsflächenübernahmen zulasten des Bewertungsgrundstücks nicht bestehen.

Denkmalschutz

Kartierungen im Bayernatlas hinsichtlich eines Einzelbaudenkmals liegen für das Bewertungsobjekt nicht vor. Aufgrund des Baujahrs in Kombination mit Gebäudeart und Bauweise wird für die Bewertung davon ausgegangen, dass ein Baudenkmal nicht vorliegt.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich jedoch gemäß der Kartierung im Geoportal Bayern im Bereich des Bodendenkmals D-7-7631-0582 „Siedlung der Vorgeschichte, der römischen Kaiserzeit, des Hoch- und Spätmittelalters und der frühen Neuzeit, Brandgräber der Urnenfelderzeit.“ Bei Grabungsarbeiten, wie sie z.B. im Zusammenhang mit dem Abriss von Gebäuden oder der Bebauung von Grundstücken üblicherweise vorkommen, ist eine Grabungserlaubnis nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz erforderlich. Die entsprechenden Grabungsarbeiten sind durch entsprechend fachkundiges Personal zu begleiten; die Kosten hierfür trägt der Veranlasser. Im Hinblick auf die bewertete Restnutzungsdauer sind Grabungsarbeiten und die damit verbundenen denkmalpflegerischen Aufwendungen derzeit nicht absehbar. Eine Wertkorrektur wird deshalb derzeit nicht als erforderlich erachtet.

Hochwasser

Im Geoportal Bayern sind ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet oder Hochwassergefahrenflächen für das Bewertungsgrundstück nicht kartographiert. Eine Auskunft hierzu wurde nicht eingeholt. Für die Bewertung wird zugrunde gelegt, dass Hochwassergefahr nicht vorliegt.

Altlasten

Das Umweltamt der Stadt Augsburg, Abteilung Bodenschutz/Abfallrecht teilt mit, dass für das Bewertungsgrundstück keine konkreten Hinweise auf Altlasten vorliegen. Das Grundstück wird derzeit nicht im Altlastenkataster der Stadt Augsburg geführt. Auf der Luftbildaufnahme von 1945 sind keine offensichtlichen Kriegseinswirkungen auf dem Grundstück zu erkennen. Grundsätzlich kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass unnatürliches Bodenmaterial bzw. Auffüllungen, die auch schadstoffbelastet sein könnten, auf dem relevanten Grundstück angetroffen werden. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass Altlasten nicht vorliegen.



Vorkaufsrechtssatzungen

Nach Auskunft der Stadt Augsburg besteht eine Vorkaufsrechtssatzung nicht.



4.3 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse

Mietverträge wurden nicht vorgelegt. Ob bewertungsrelevante Mietverhältnisse bestehen, ist nicht bekannt. Der Sachverständige nimmt hierfür einen Risikoabschlag nicht vor. Die Adressaten des Gutachtens bzw. Bietinteressenten sind gehalten, eigene Risikoerwägungen vorzunehmen. Im Hinblick auf die Bewertung kommen Mieten nach dem Augsburger Mietspiegel 2021 zum Ansatz.

Verwalter

Über einen externen Verwalter ist dem Sachverständigen nichts bekannt geworden. Auskünfte wurden seitens des Eigentümers nicht erteilt.

Nebenkostenabrechnungen

Nebenkostenabrechnungen wurden nicht vorgelegt. Im Hinblick auf die Bewertung kommen Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV zum Ansatz.



5 Wirtschaftliche Gegebenheiten

Wirtschaftliche Situation

Zum Jahresende 2022 hat sich die Dynamik der deutschen Wirtschaft spürbar abgeschwächt. Die bei den Verbrauchern ankommenden hohen Energiepreise belasten die wirtschaftliche Entwicklung. Allerdings mehren sich die Zeichen, dass eine Rezession milder ausfallen könnte, als bislang erwartet. Die Industrie wird weiterhin von hoher Unsicherheit und hohen Energiepreisen belastet. Die Produktion des Baugewerbes ist rückläufig. Die Inflationsrate liegt auf ungewohnt hohem Niveau. Die Lage am Arbeitsmarkt ist nach wie vor stabil, auch wenn die Hinweise auf eine wirtschaftliche Abkühlung zunehmen.

Die Metropolregion München, zu welcher die Stadt Augsburg zählt, zeichnet sich generell durch ihre Wirtschafts- und Innovationskraft aus. Zusammen mit dem Landkreis Augsburg und dem Landkreis Aichach-Friedberg bildet die Stadt Augsburg den Wirtschaftsraum A³. Die regionale Wirtschaft ist breit gefächert aufgestellt und national und international gut vernetzt. Bayern wird allgemein für seine hohe Lebensqualität geschätzt. Durch jüngst abgeschlossene oder derzeit laufende Projekte entwickelt sich die Region nachhaltig zu einem attraktiven Standort. Dies wirkt grundsätzlich auch positiv auf den Immobilienmarkt. Die Rahmenbedingungen für eine positive Entwicklung der Region scheinen gegeben. Die weiteren Auswirkungen der derzeitigen geopolitischen Situation in Europa bleiben abzuwarten. Die Stadt Augsburg gilt als Zuzugsgebiet, auch für Einzelpersonen und Familien aus der Landeshauptstadt.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien hat sich erkennbar eingetrübt; einerseits sind die Finanzierungskosten deutlich gestiegen, andererseits besteht im Hinblick auf den Ukraine-Konflikt Unsicherheit über die kurz- und langfristige allgemeine wirtschaftliche Entwicklung. Aufgrund der Bewegungen am Energiemarkt beeinflussen die Themen Energie und Nachhaltigkeit zunehmend den Immobilienmarkt.

Vermietbarkeit

Die Vermietbarkeit des Bewertungsobjektes wird mit **gut** bewertet. Grundsätzlich besteht laufend gute Nachfrage nach Wohnungen zur Miete bei inzwischen etwas breiterem Angebot. Insbesondere Drei-Zimmer-Wohnungen mit einer etwas geringeren Wohnfläche werden stark nachgefragt. Die Anbindung des Stadtrandsiedlungsgebietes mittels ÖPNV an das Zentrum bzw. den Hauptbahnhof ist gegeben.

Verkäuflichkeit

Die Verkäuflichkeit des Bewertungsobjektes wird mit **gut** bewertet. Grundsätzlich besteht noch Nachfrage nach Wohnimmobilien von Eigennutzern und Kapitalanlegern bei gestiegener Preissensibilität. Das Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss ist dabei vor allem für Kapitalanleger interessant, welche Wert auf eine gute Vermietbarkeit legen.



Energieeinsparverordnung

Ein Energieausweis wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt. Im Hinblick auf die Bewertung wird der erkennbare energetische Standard angemessen in den getroffenen Ansätzen berücksichtigt.

Umsatzsteuer

Bei sämtlichen Werten – einschließlich der Mieten und Pachten, der Bewirtschaftungskosten, der Vergleichspreise und des Verkehrswertes – wurde zugrunde gelegt, dass eine eventuell mögliche Umsatzsteueroption nicht gewählt wurde. Der Verkehrswert beinhaltet daher keine Vorsteuer.

Bekannte Werte

keine



6 Bewertung

6.1 Verfahrenswahl

Bei Wohnhäusern, bei welchen die Rendite im Vordergrund steht, erfolgt der Preisvergleich am Grundstücksmarkt auf Basis des Ertrags; deshalb kommt bei diesem Gebäudetypus das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Voraussetzung ist, dass geeignete, das heißt aus dem Marktgeschehen abgeleitete Liegenschaftszinssätze vorliegen. Da dies gegeben ist, kommt das Ertragswertverfahren im vorliegenden Bewertungsfall zur Anwendung. Grundlage bilden hierbei die marktüblich aus der Immobilie zu erzielenden Reinerträge, also gemindert um die Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag wird in einen auf Grund und Boden entfallenden Teil (sog. Bodenwertverzinsung), dessen Zufluss „ewig“ zugrunde gelegt wird, und in einen auf das Bauwerk entfallenden Teil (sog. Gebäudereinertrag), der nur bis zum Ablauf der Restnutzungsdauer fließt, aufgeteilt. Die Summe aus Bodenwert und Barwert baulicher Anlagen (Gebäudereinertrag multipliziert mit dem Barwertfaktor) ergeben den Ertragswert der Immobilie.

Ferner wird ergänzend das Sachwertverfahren durchgeführt, bei dem der Preisvergleich auf Basis der Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung erfolgt. Grundlage bilden hierbei im Wesentlichen die alterswertgeminderten Normalherstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen und der Bodenwert. Die Summe führt jedoch nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Vielmehr ist das Ergebnis mit einem Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) auf die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen. Sachwertfaktoren für das Sachwertverfahren werden von Gutachterausschüssen aus abgeschlossenen Kaufverträgen ermittelt. Diese lassen sich mit Modifizierung auf das Bewertungsobjekt übertragen. Es handelt sich somit um eine Abbildung des Marktgeschehens. Unter der Voraussetzung, dass geeignete Sachwertfaktoren verwendet werden, führt das Sachwertverfahren zu einer geeigneten Einschätzung des Verkehrswertes und bietet damit eine Überprüfungsmöglichkeit des Ergebnisses aus dem Ertragswertverfahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können durch zusätzliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Der Bodenwert als Eingangswert des Sach- und des Ertragswertverfahrens wird zunächst separat ermittelt.



6.2 Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt in Anlehnung an § 40 (2) ImmoWertV.

Der Bodenrichtwert für die relevante Bodenrichtwertzone 10959 wird zum Stichtag 01.01.2022 in der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg mit 720,00 €/m² in erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreiem Zustand bekannt gegeben. Der angegebene Bodenrichtwert bezieht sich dabei auf ein Maß der baulichen Nutzung, angegeben als wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ), von 0,5.

Innerhalb der Bodenrichtwertzone wird die Lage des Bewertungsgrundstücks als soweit durchschnittlich bewertet. Dies bedeutet, dass es Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone mit Lagenachteilen als auch mit Lagevorteilen gibt. Eine lagebedingte Anpassung des Bodenrichtwertes wird deshalb als nicht erforderlich erachtet.

Die ermittelte wGFZ für das Bewertungsgrundstück liegt unterhalb des mit dem Bodenrichtwert angegebenen Referenzwertes. Auf Grundlage der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg zur Verfügung gestellten wGFZ-Umrechnungskoeffizienten wird eine Wertkorrektur in Höhe von rd. 4 % abgeleitet.

Zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwertfestsetzung und dem Wertermittlungstichtag sind rd. 12 Monate vergangen. In dieser Zeit entwickelten sich die Bodenpreise im Bereich der Stadt Augsburg zunächst etwa entsprechend der Vorperioden dynamisch. Im weiteren Verlauf jedoch wirkten sich die Verteuerungen bei Energie und Baumaterial, einhergehend mit Inflations- und Zinssteigerungen auf die Kaufbereitschaft der Teilnehmer am gewöhnlichen Grundstücksmarkt aus. Nach Abstimmung mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Indexierung von rd. 5 % bewertet.

$$720,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,00 \quad \times \quad 0,96 \quad \times \quad 1,05 \quad = \quad 725,76 \text{ €/m}^2$$

Sachverständig bewerte ich den relativen Bodenwert des Bewertungsgrundstücks mit
rd. 725,00 €/m².

Es ergibt sich ein Bodenwert von

$$\text{Flst. 12} \quad 676 \text{ m}^2 \quad \times \quad 725,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 490.100,00 \text{ €}$$

Bodenwert (gerundet) 490.000,00 €



6.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren stellt sich nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV im Schema wie folgt dar:

$$\begin{aligned} & \text{Rohertrag, jährlich} \\ & - \text{Bewirtschaftungskosten, jährlich} \\ & = \text{Reinertrag, jährlich} \\ & - \text{Bodenwertverzinsung} \\ & = \text{Reinertragsanteil der baulichen Anlagen} \\ & \times \text{Barwertfaktor} \\ & = \text{vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen} \\ & + \text{Bodenwert} \\ & = \text{vorläufiger Ertragswert} \\ & \pm \text{Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale} \\ & = \text{Ertragswert} \end{aligned}$$

Die Bodenwertverzinsung errechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und dem Bodenwert des Grundstücks ohne selbständig nutzbare Teilflächen. Der Barwertfaktor errechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer. Die Eingangsgrößen für das Ertragswertverfahren sind demnach:

Rohertrag, jährlich,
Bewirtschaftungskosten, jährlich,
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
Liegenschaftszinssatz,
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Die Werte werden nachfolgend im Einzelnen bewertet.



Rohhertrag

Grundlage für die Bewertung des Rohertrags sind die Wohn- und Nutzflächen, die im Erd- und Obergeschoss der Wohnflächenberechnung entnommen und anhand der Grundrisspläne plausibilisiert wurden. Dabei wurden die Flächen der Balkone entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Grundstücksverkehrs zu 25 % als Wohnfläche bewertet. Für die Wohnung im Dachgeschoss wurde die Wohnfläche auf Grundlage des bekannten Grundrisses der Wohnungen in Erd- und Obergeschoss sowie unter Berücksichtigung der lichten Höhe ermittelt. Bereiche, deren lichte Höhe einen Meter unterschreitet werden nicht, Bereiche, deren lichte Höhe zwischen einem und zwei Metern beträgt werden zu 50 % als Wohnfläche bewertet. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt. Es wird zugrunde gelegt, dass die Werte eine für die Bewertung hinreichende Genauigkeit besitzen. Die Angaben dienen nur als Grundlage für diese Bewertung.

Raum	Anr.	Breite	Länge	Fläche
Erdgeschoss und Obergeschoss, jeweils				
Wohnzimmer				19,38 m ²
Küche				15,46 m ²
Elternzimmer				14,40 m ²
Kinderzimmer				8,71 m ²
Bad				3,74 m ²
WC				1,17 m ²
Diele				6,01 m ²
Abstellraum				0,63 m ²
Balkon	0,25	5,10 m	x 1,30 m =	1,66 m ²
Summe				71,16 m ²
abz. Putz 3%				2,13 m ²
Wohnfläche				69,03 m ²



Raum	Anr.	Breite	Länge	Fläche
Dachgeschoss				
Wohnzimmer				19,38 m ²
	-1,00	5,29 m	x 1,10 m	= -5,81 m ²
	-0,50	5,29 m	x 1,20 m	= -3,17 m ²
Küche				15,46 m ²
	-1,00	4,60 m	x 1,10 m	= -5,06 m ²
	-0,50	4,60 m	x 1,20 m	= -2,76 m ²
Elternzimmer				14,40 m ²
	-1,00	3,60 m	x 1,10 m	= -3,96 m ²
	-0,50	3,60 m	x 1,20 m	= -2,16 m ²
Kinderzimmer				8,71 m ²
	-1,00	3,46 m	x 1,10 m	= -3,80 m ²
	-0,50	3,46 m	x 1,20 m	= -2,07 m ²
Bad				3,74 m ²
	-1,00	1,70 m	x 1,10 m	= -1,87 m ²
	-0,50	1,70 m	x 1,10 m	= -0,94 m ²
WC				1,17 m ²
	-1,00	0,90 m	x 1,10 m	= -0,99 m ²
	-0,50	0,90 m	x 0,20 m	= -0,09 m ²
Diele				6,01 m ²
	-0,50	0,90 m	x 0,89 m	= -0,40 m ²
Abstellraum				0,63 m ²
Summe Dachgeschoss				36,42 m ²
abz. Putz 3%				1,09 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss				35,33 m ²

Rundungsdifferenzen sind möglich.



Zur Bewertung der marktüblichen Miete wird auf den qualifizierten Mietspiegel der Stadt Augsburg Ausgabe 2021 zurückgegriffen.

Marktübliche Miete für die beiden Wohnungen im Erd- und Obergeschoss:

Als sog. Basismiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche werden 8,18 €/m² angegeben. Ferner ergaben sich nachfolgend dargestellten Zu- und Abschläge.

Ausstattungs- und Lagedetail	Anpassung in %
Haustyp: Mehrfamilienhaus	±0,00 %
Wohnungsausstattung:	-2,00 %
Baujahr: bis 1949 - 1979	-4,00 %
Modernisierungsmaßnahmen seit 2006: Modernisierungsgrad 0 (Anmerkungen: Die Modernisierungen erfolgten, soweit einsehbar, nach sachverständiger Bewertung bereits vor 2006.)	±0,00 %
Wohnbereich I	±0,00 %
Gute Wohnlage	+2,00 %
Summe der Anpassungen	-4,00 %

Anmerkung:

Möglicherweise liegen weitere Merkmale (Wohnungsausstattung, Modernisierungsgrad) für die Bewertung der Wohnungen gem. qualifiziertem Mietspiegel der Stadt Augsburg 2021 vor. Eine Innenbesichtigung konnte zum Ortstermin nicht erfolgen. Einen Risikoabschlag durch den Sachverständige erfolgt hierfür nicht. Es obliegt den Adressaten des Gutachtens bzw. den Bietinteressenten, eigene Risikoerwägungen vorzunehmen.

Über das Online-Formular des Augsburger Mietspiegels wird eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von 7,85 €/m² Wohnfläche bei einer Preisspanne von 6,28 €/m² bis 9,42 €/m² ermittelt.

Die Entwicklung am Augsburger Mietmarkt war zwischen Auswertungszeitraum für den Mietspiegel 2021 und dem Bewertungsstichtag im vierten Quartal 2022 weiter nach oben gerichtet. Die Wohnungen verfügen über einen ökonomischen Grundriss und die Anbindung an die Innenstadt ist gewährleistet.

Auf diesen Grundlagen sowie umfangreichen eigenen Erfahrungswerten begutachte ich die marktübliche Miete für die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss jeweils mit **9,00 €/m².**



Marktübliche Miete für die Wohnung im Dachgeschoss:

Als sog. Basismiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche werden 9,65 €/m² angegeben. Die Zu- und Abschläge für Ausstattung, Modernisierung und Lage summieren sich auf -6,00 %; der Dachgeschosswohnung steht kein Balkon zur Verfügung.

Über das Online-Formular des Augsburger Mietspiegels wird eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von 9,07 €/m² Wohnfläche bei einer Preisspanne von 7,26 €/m² bis 10,88 €/m² ermittelt. Anzumerken ist, dass die Wohnung im Dachgeschoss möglicherweise über eine geringere Raumhöhe verfügt. Ferner stehen umfangreich Flächen zur Verfügung, die nur zu 50 % als Wohnfläche bewertet werden. Aufgrund der nur geringen Wohnfläche fällt die absolute Miete der Wohnung sehr gering aus; dies erhöht die Nachfrage spürbar.

Auf diesen Grundlagen sowie umfangreichen eigenen Erfahrungswerten begutachte ich die marktübliche Miete für die Dachgeschoss-Wohnung mit **9,50 €/m².**

Die Bewertung der Miete für den Garagenstellplatz erfolgt auf Grundlage von Erfahrungswerten mit einem Pauschalpreis in Höhe von **50,00 €.**

Ermittlung des Rohertrages:

Bereich			mtl. Kaltmiete	jährl. Kaltmiete
Wohnung EG	69,03 m ² x	9,00 €/m ²	rd. 620,00 €	7.440,00 €
Wohnung OG	69,03 m ² x	9,00 €/m ²	rd. 620,00 €	7.440,00 €
Wohnung DG	35,33 m ² x	9,50 €/m ²	rd. 335,00 €	4.020,00 €
Einzelgarage	I x	50,00 €	50,00 €	600,00 €
Summe			1.625,00 €	19.500,00 €

Der jährl. Rohertrag für das Bewertungsobjekt wird begutachtet mit **19.500,00 €.**



Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§ 32 (1) ImmoWertV).

Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Betriebskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit (§ 32 (2) ImmoWertV). Die Verwaltungskosten decken somit eigene und Fremdkosten (z.B. des WEG-Verwalters oder des Steuerberaters) ab. Die Kalkulation erfolgt für ein Renditeobjekt in Anlehnung an Anlage 3 der ImmoWertV.

Verwaltungskosten p.a.

Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und integrierter Garage

1.100,00 €

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten (§ 32 (3) ImmoWertV). Die Instandhaltungskosten beinhalten damit auch in geringem Umfang Modernisierungen, die sich im Zuge von Instandhaltungen ergeben können. Die Kalkulation erfolgt in Anlehnung an Anlage 3 der ImmoWertV sowie in Anlehnung an die Modellparameter des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, wie sie im Immobilienmarktbericht 2021 angegeben sind.

Ermittlung der Instandhaltungskosten

Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss	173,39 m ²	x	12,20 €	=	rd. 2.115,00 €
Einzelgarage	1 Stück	x	90,00 €	=	90,00 €
Summe					2.205,00 €



Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; sie umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 (4) ImmoWertV). Das Mietausfallwagnis wird in Abhängigkeit von Objekttypus und Lage sowie der weiteren Eigenschaften wie folgt bewertet:

	Ansatz in % des Rohertrages	Mietausfallwagnis p.a.
Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und integriert. Garage	2% aus 19.500,00 €	390,00 €

Betriebskosten (§32 (1) ImmoWertV) sind anhand von Erfahrungssätzen zu bewerten, soweit sie sich nicht ermitteln lassen. Sie werden berücksichtigt, soweit sie nicht üblicherweise auf den Mieter umgelegt werden. Die Modellparameter des Gutachterausschusses Augsburg zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen legen die vollständige Umlegung auf den Mieter zugrunde.

	Betriebskosten p.a.
Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und integrierter Garage	0,00 €

Insgesamt werden die Bewirtschaftungskosten wie folgt bewertet:

	Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und integrierter Garage
Verwaltungskosten	1.100,00 €
Instandhaltungskosten	2.205,00 €
Mietausfallwagnis	390,00 €
Betriebskosten	0,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten	3.695,00 €
Bewirtschaftungskosten in % des Jahresrohertrages	18,95 %

Mit rund 19,00 % liegt der Anteil der Bewirtschaftungskosten auf einem eher niedrigen Niveau. Dies rührt von der eher guten Ertragssituation.



Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann; die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. (§ 4 (3) ImmoWertV).

Als Ursprungsbaupjahr wird 1963 zugrunde gelegt. Durch Modernisierungsmaßnahmen kann eine rechnerische Verjüngung des Objektes erfolgen. Diesbezüglich konnten eine erneuerte Deckung des Daches, erneuerte Fenster sowie erneuerte Haustüre und auch ein erneuertes Garagentor festgestellt werden. Das Abgasrohr durch den Kamin deutet auf eine Heizung mit aktueller Brennwerttechnik hin. Über das Alter der Heizung liegen keine Informationen vor; auch nicht darüber, ob Heizungsleitungen und Heizkörper ebenfalls erneuert wurden. Den Fenstern kann vermutlich das Jahr 1992 zugeordnet werden. Aufgrund des Alters der Modernisierungsmaßnahmen kann diesen nur bedingt eine verjüngende Wirkung zugeschrieben werden. Allerdings zeigen die erkennbaren Maßnahmen, dass das Haus grundsätzlich entsprechend den Erfordernissen modernisiert wurde. Welche weiteren Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Bäder, Leitungssysteme, Böden) durchgeführt wurden, ist dem Sachverständigen nicht bekannt; diesbezügliche Informationen wurden nicht vorgelegt, eine Innenbesichtigung wurde zum Ortstermin nicht ermöglicht. Einen Risikoabschlag nimmt der Sachverständige im Hinblick auf die Bewertung hierfür nicht vor. Es obliegt den Adressaten des Gutachtens bzw. den Bietinteressenten eigene Risikoerwägungen vorzunehmen.

Das Bewertungsobjekt wird daher von Teilnehmern am gewöhnlichen Grundstücksmarkt eher mit einem Haus aus ca. Mitte der 1970er Jahre verglichen. Das rechnerische Baujahr wird mit 1974 bewertet. Als Gesamtnutzungsdauer werden 80 Jahre zugrunde gelegt (ImmoWertV, Anlage I).

Im Hinblick auf den Objekttyp sowie den vorgefundenen Objektzustand zum Ortstermin begutachte ich die Restnutzungsdauer mit **32 Jahren.**



Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke abzuleiten (§ 21 (2) ImmoWertV).

Im Immobilienmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses werden Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohneinheiten dargestellt. Das Bewertungsobjekt verfügt über drei Wohneinheiten, wovon eine im nachträglich ausgebauten Dachgeschoss liegt. Im Vergleich zu Mehrfamilienhäusern ist die Gesamtwohnfläche eher gering und liegt nahe am Durchschnittswert der in die Auswertung einbezogenen Ein- und Zweifamilienhäuser. Für die Bewertung orientiert sich der Sachverständige deshalb eher an den Liegenschaftszinssätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser, da dies der Charakteristik des Bewertungsobjektes eher entspricht.

Der Gutachterausschuss stellt in seinem Immobilienmarktbericht 2021 folgende Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung:

Anzahl	durchschn. RND	durchschn. WF	Mittel	Standard- abweichung	1. Quartil	Median	3. Quartil
42	37	152	1,21	0,63	0,85	1,06	1,69

Die etwas geringere Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes führt zu einem eher niedrigeren Liegenschaftszinssatz. Die im Immobilienmarktbericht dargestellte Regressionsgerade hinsichtlich der Wohnfläche zeigt, dass mit steigender Gesamtwohnfläche der durchschnittliche Liegenschaftszins ebenfalls steigt. Ferner sind die Liegenschaftszinssätze auch im Hinblick auf die allgemeine Entwicklung am gewöhnlichen Grundstücksmarkt entgegen der Entwicklung in den Vorperioden wieder gestiegen.

Sachverständig und auf Basis eigener umfangreicher Erfahrungen wird der Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsgrundstück bewertet mit **1,50%.**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Grundstücksverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Schäden und Mängel



Die in Abschnitt 3.3 dokumentierten Schäden und Mängel sind teils bereits im Rahmen der begutachteten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bzw. der Alterswertabschreibung berücksichtigt. Darüber hinaus gehend wird ein pauschaler Wertabschlag als angemessen erachtet in Höhe von **5.000,00 €.**

Schäden und Mängel wurden augenscheinlich erfasst. Die pauschalierten Wertansätze entsprechen nicht in jedem Fall den Reparatur- oder Wiederbeschaffungskosten. Aufgrund der derzeitigen allgemeinen Situation auf dem Grundstücksmarkt messen Kaufinteressenten vorhandenen Schäden und Mängeln nicht die Kosten der Beseitigung, sondern einen hiervon abweichenden Wert bei.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden begutachtet mit einem Betrag in Höhe von **- 5.000,00 €.**



Berechnung des Ertragswertes

Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und integrierter Einzelgarage im Kellergeschoss

Rohertrag, jährlich	19.500,00 €
- Bewirtschaftungskosten, jährlich	3.695,00 €
= Reinertrag, jährlich	15.805,00 €
- Bodenwertverzinsung (490.000,00 € / 1,50 %)	7.350,00 €
= Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	8.455,00 €
x Barwertfaktor (1,50 % / 32 Jahre)	25,2671
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	rd. 214.000,00 €
+ Bodenwert	490.000,00 €
= vorläufiger Ertragswert	704.000,00 €
± Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-5.000,00 €
= Ertragswert (gerundet)	700.000,00 €



6.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren stellt sich nach ImmoWertV im Schema wie folgt dar:

- Herstellungswert der baulichen Anlagen
- Alterswertminderung
- = Sachwert der baulichen Anlagen
- + Sachwert sonstiger Anlagen und Außenanlagen
- + Bodenwert
- = Sachwert des Grundstücks
- x Sachwertfaktor
- = auf die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt angepasster Sachwert
- ± Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
- = Sachwert

Der Bodenwert wurde bereits ermittelt. Die Eingangsgrößen für das Sachwertverfahren sind demnach:

Herstellungswert der baulichen Anlagen,
Alterswertminderung,
Sachwert sonstiger Anlagen und Außenanlagen,
Sachwertfaktor,
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Die Werte werden nachfolgend im Einzelnen bewertet.

Herstellungswert der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten, NHK) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (§ 36 (2) ImmoWertV). Die gewöhnlichen Herstellungskosten werden nachstehend in Anlehnung an Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (ImmoWertV) ermittelt:



Bewertung des Ausstattungsstandards

Gebäudeteil (Wägungsanteil)	Standardstufe	Beschreibung der Ausstattungs- standardstufe (allgemein)
Außenwände (Wägungsanteil 23%)	Stufe 1: 0,50 Stufe 2: 0,50	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugen- glattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserze- mentplatten, Bitumen-Schindeln oder einfa- chen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980). Ein- /zweischaliges Mauerwerk, z. B. Git- terziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995).
Dach (Wägungsanteil 15%)	Stufe 2: 1,00	Einfache Betondachsteine oder Tondach- ziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995).
Fenster und Außentü- ren (Wägungsanteil 11%)	Stufe 2: 0,50 Stufe 3: 0,50	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995). Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rolllä- den (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995).
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)	Stufe 2: 0,20 Stufe 3: 0,80	Massive tragende Innenwände, nicht tra- gende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gips- dielen; leichte Türen, Stahlzargen. Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüll- te Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen.
Deckenkonstruktion und Treppen (Wägungsanteil 11%)	Stufe 3: 1,00	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbe- ton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschall- schutz.
Fußböden (Wägungsanteil 5%)	Stufe 2: 0,50 Stufe 3: 0,50	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC- Böden einfacher Art und Ausführung. Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC- Böden besserer Art und Ausführung, Flie- sen, Kunststeinplatten.
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)	Stufe 2: 0,80 Stufe 3: 0,20	I Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefließt. I Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefließt.
Heizung (Wägungsanteil 9%)	Stufe 3: 1,00	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zent- ralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel.



Gebäudeteil (Wägungsanteil)	Standardstufe	Beschreibung der Ausstattungs- standardstufe (allgemein)
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)	Stufe 2: 0,50 Stufe 3: 0,50	Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen. Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen.
Insgesamt 100%, davon:	Standardstufe 1: Standardstufe 2: Standardstufe 3:	11,50 % 46,90 % 41,60 %

Bewertung der Normalherstellungskosten

Als Standardgebäude wird der Gebäudetyp I.11 „freistehendes Zweifamilienhaus mit Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut“ bewertet, weil dies dem Bewertungsobjekt am nächsten kommt.

Berücksichtigung von Korrekturfaktoren

Für Zweifamilienhäuser kommt nach ImmoWertV ein Korrekturfaktor von 1,05 zum Ansatz.

Gewichtung des NHK 2010 Wertes nach Standardstufe

Standardstufe	Korrigierter NHK 2010-Grundwert [€/m² BGF]	Relativer Gebäudeanteil	Relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	687,75	11,50/100	79,09
2	761,25	46,90/100	357,03
3	876,75	41,60/100	364,73
Summe		100,00/ 100	800,85

gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2010 rd. = 801,00 €/m² BGF

Der Herstellungswert je Raumeinheit beträgt zum Basisjahr 2010 rd. 801,00 €/m² Bruttogrundfläche. Der Index auf Quartal III 2022 (verfügbare Information zum Bewertungsstichtag) beträgt rd. 167,60 %. Eine Indexierung auf den Bewertungsstichtag in Höhe von 170,00 % wird als angemessen erachtet. Der Herstellungswert je Raumeinheit wird damit auf rd. 1.362,00 €/m² Bruttogrundfläche bewertet. Dies entspricht auch den Erfahrungen des Sachverständigen.



Ermittlung der Raum- und Flächeneinheiten

Die Ermittlung des Herstellungswertes erfolgt auf Grundlage der Bruttogrundfläche BGF. Diese wird nachfolgend ermittelt:

Geschoss	Anr.	Breite	Länge	Fläche
Kellergeschoss	1,00	10,60 m	x 9,00 m	= 95,40 m ²
Erdgeschoss	1,00	10,60 m	x 9,00 m	= 95,40 m ²
Obergeschoss	1,00	10,60 m	x 9,00 m	= 95,40 m ²
Dachgeschoss	1,00	10,60 m	x 9,00 m	= 95,40 m ²
Bruttogrundfläche Haus gesamt				381,60 m ²

Bewertung von besonderen Bauteilen

Bauteile, die von der Bruttogrundfläche nicht erfasst sind, sind durch Zu- oder Abschläge gesondert zu erfassen, soweit dies den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt entspricht. Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg legt in seinen Modellparametern zur Ableitung von Sachwertfaktoren fest, dass besondere Bauteile nur in begründeten Ausnahmefällen eines gesonderten Wertansatzes bedürfen.

Die entsprechenden Bauteile am Bewertungsobjekt, wie z.B. Balkon oder Eingangsüberdachung sind grundstücksverkehrsüblich. Ein gesonderter Ansatz ist damit nicht begründet.

Bewertung von besonderen Bauteilen

0,00 €

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten werden pauschal in Prozent des Herstellungswertes bewertet und sind mit einem Wert von 17 % in den NHK 2010 bereits enthalten. Beim vorliegenden Bewertungsobjekt wird eine Anpassung der Baunebenkosten als nicht erforderlich erachtet.

Ermittlung des Herstellungswertes der baulichen Anlagen

Herstellungswert je Raumeinheit		1.362,00 €/m ²
Raumeinheiten	x	381,60 m ²
Herstellungswert	=	rd. 520.000,00 €
Besondere Bauteile	+	0,00 €
Summe Herstellungswert	=	520.000,00 €

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird begutachtet mit **520.000,00 €.**



Wertminderung wegen Alters

Die Wertminderung wegen Alters bemisst sich am Verhältnis von Gesamt- und Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die Restnutzungsdauer bezieht den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Schematisch wird sie oft aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Alter des Gebäudes gebildet. Auf die Ausführungen zum Ertragswertverfahren wird verwiesen. Dort wird die Restnutzungsdauer begutachtet mit 32 Jahren.

Bei einer objektspezifischen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (ImmoWertV, Anlage I) ergibt sich unter Zugrundelegung eines linearen Modells eine Alterswertminderung von **60,00 %**.

Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Die baulichen Außenanlagen (Einfriedung, Einfahrt, Außentreppen etc.) werden, soweit sie nicht im Bodenwert bereits erfasst sind, in Anlehnung an die Modellparameter des Gutachterausschusses pauschal mit einem Zeitwert bewertet in Höhe von **rd. 6.000,00 €**.

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein Gartenschuppen mit vermutlich befestigtem Boden und Biberschwanzdeckung. Auch eine Dachrinne ist montiert. Hierfür kommt pauschal ein Zeitwert zum Ansatz in Höhe von **1.000,00 €**.

Weitere Nebengebäude konnten nicht festgestellt werden.

Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen	Zeitwert
Außenanlagen	6.000,00 €
Gartenschuppen	1.000,00 €
Summe	7.000,00 €

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor im Sachwertverfahren ist wie der Liegenschaftszinssatz des Ertragswertverfahrens (die sog. Marktanpassungsfaktoren) in § 21 ImmoWertV genannt:

„(...) Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.“

In der Praxis zeigt sich nämlich regelmäßig, dass der aus den Herstellungskosten errechnete Sachwert nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, sondern vielmehr, dass Sachwert und Verkehrswert in bestimmter Relation zueinander stehen. Diese Relation wird durch den Sachwertfaktor abgebildet. Sachwertfaktoren werden durch die Auswertung abgeschlossener Kaufverträge ermittelt und bilden somit das Marktgeschehen ab.



Wie bereits in den Ausführungen zum Ertragswertverfahren dargelegt, werden die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser mit geeigneter Modifikation zur Bewertung herangezogen.

Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg stellt in seinem Immobilienmarktbericht 2021 folgende Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Stadtgebiet Augsburg zur Verfügung:

Anzahl	durchschn. WGZF	Mittel	Standard- abweichung	1. Quartil	Median	3. Quartil
44	0,42	1,24	0,26	1,03	1,19	1,41

Im Hinblick auf den vorläufigen Sachwert zeigt die im Immobilienmarktbericht publizierte Regressionskurve einen Sachwertfaktor von rd. 1,10 an. Dieser Wert wird durch die Regressionskurve hinsichtlich der Bruttogrundfläche bestätigt. Sowohl die gegenüber der Auswertungsstichprobe etwas geringere Restnutzungsdauer als auch die gegenüber der Auswertungsstichprobe etwas geringere wGFZ des Bewertungsobjektes führen zu einem eher sinkenden Sachwertfaktor.

Sachverständig und auf Basis eigener umfangreicher Erfahrung wird der Sachwertfaktor bewertet mit **1,00.**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Auf die entsprechenden Ausführungen im Ertragswertverfahren wird Bezug genommen. Dort wurden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale begutachtet mit einem Betrag von **- 5.000,00 €.**



Berechnung des Sachwertes

Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und integrierter Einzelgarage im Kellergeschoss

Herstellungswert der baulichen Anlagen	520.000,00 €
- Alterswertminderung (60,00 %)	312.000,00 €
= Sachwert der baulichen Anlagen	208.000,00 €
+ Wert sonstiger Anlagen und Außenanlagen	7.000,00 €
+ Bodenwert	490.000,00 €
= Sachwert des Grundstücks	705.000,00 €
x Sachwertfaktor	1,00
= Auf die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt angepasster Sachwert	705.000,00 €
± Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-5.000,00 €
= Sachwert (gerundet)	700.000,00 €



7 Bemessung des Verkehrswertes

7.1 Definition

Der Verkehrswert ist in §194 Baugesetzbuch definiert:

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

Der Verkehrswert ist somit als Prognose des wahrscheinlichsten Preises bei einem verkehrsgewöhnlichen Verkauf in angemessener Zeit zu sehen.

7.2 Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Zur Bewertung des Zweifamilienhauses mit ausgebautem Dachgeschoss und im Kellergeschoss integrierter Einzelgarage in 86199 Augsburg-Inningen, Hohenstaufenstraße 7 wurden das Ertrags- und das Sachwertverfahren angewandt. Den Verfahren liegen marktkonforme, im Detail erläuterte Ansätze zugrunde. Die Ergebnisse der Verfahren sind insofern marktkonform und bedürfen grundsätzlich keiner weiteren Anpassung.

Beide Verfahren gelangen zum gleichen Ergebnis. Beiden Verfahren liegt eine gute Datenbasis zugrunde. Für die Bemessung des Verkehrswertes orientiere ich mich entsprechend den Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt an beiden Verfahren.



7.3 Ergebnis

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum Wertermittlungstichtag
22.12.2022 wie folgt ermittelt:

86199 Augsburg, Hohenstaufenstraße 7
Flurstück Nr. 12
Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
und im Kellergeschoss integrierter Einzelgarage

Verkehrswert

700.000,00 €



8 Schlussbemerkungen

Der oben angegebene Verkehrswert ist reell und angemessen, unterliegt aber den allgemeinen wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

Das Gutachten des Sachverständigen ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den Zweck, der im Vertrag bestimmt wurde, verwendet werden. Eine – auch auszugsweise – Weitergabe, Vervielfältigung oder Verwendung des Gutachtens für andere als im Vertrag bzw. im Gutachten angegebenen Zwecke, sowie eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet und bedarf der schriftlichen Genehmigung des Sachverständigen.

Vervielfältigung und Verwendung durch Dritte ist nicht zulässig. Schlüsse können von Dritten nicht gezogen werden.

Der Sachverständige haftet für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn er oder sein Erfüllungsgehilfe die Schäden durch eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden, die der Sachverständige bei der Vorbereitung seines Gutachtens verursacht hat sowie für Schäden, die nach erfolgter Nacherfüllung entstanden sind. §639 BGB bleibt unberührt. Alle darüber hinausgehenden Schadenersatzansprüche werden ausgeschlossen. Eine Haftung gegenüber Dritten ist in jedem Falle ausgeschlossen.

Die Aktualität des zur Verfügung gestellten Grundbuchauszuges und die Richtigkeit hinsichtlich Wirtschaftsart, Lage und Größe werden vorausgesetzt und sind Grundlage des Gutachtens. Eventuell vorhandene Grundakten wurden nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Andere als im Gutachten aufgeführte Rechte und Belastungen sind nicht bekannt und wurden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Äußerungen und Auskünfte von Auftraggeberseite, Eigentümern, Mietern und Amtspersonen können gemäß geltender Rechtsprechung nicht als verbindlich betrachtet werden. Bei Übernahme solcher Auskünfte in dieses Gutachten übernimmt der Sachverständige keine Gewährleistung.

Die Gebäudebeschreibung enthält erkennbare Ausstattungsmerkmale und Zustände, erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es werden nur die überwiegenden Bauteile beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen, Angaben und Auskünften von Beteiligten oder auf plausiblen Annahmen.

Eine fachspezifische Untersuchung etwaiger Bauschäden oder Baumängel erfolgte nicht. Sofern im Gutachten Angaben über Kosten von Baumaßnahmen oder Wertminderungen wegen Bauschäden oder Baumängeln enthalten sind, beruhen diese auf überschlägig geschätzten, durchschnittlichen Erfahrungswerten.

Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien sowie Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Einrichtungen wurden nicht vorgenommen. Soweit im Gutachten nichts



anderes angegeben ist, wird dieser Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass diesbezüglich keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind.

Verdeckt liegende Bauteile konnten nicht untersucht werden. Insbesondere konnten nicht die Funktion der Installation, der Abwasserleitung, sowie der Anschluss an die Ortskanalisation überprüft werden.

Für augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der statischen Konstruktion, an Rohr- und Elektroleitungen sowie anderen, nicht ohne Untersuchung zu prüfenden Bauteilen, kann nicht gehaftet werden.

Es kann keine Aussage über evtl. vorhandene Altlasten bezüglich Baustoffen getroffen werden, ebenso wurde der Boden auf eventuell vorhandene Kontaminationen nicht untersucht. Diese Wertermittlung beruht auf der Annahme eines schadstofffreien Objektes. Zu einer evtl. vorhandenen gesundheitlichen Gefährdung kann keine Aussage gemacht werden.

Eine lageübliche Baugrundsituation wurde insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und ähnliches) wurde nicht geprüft. Es wurde ungeprüft unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist.

Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren und ähnliches die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Ebenso wird ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch Angemessenheit der Höhe der Versicherungssumme.

Zur Einhaltung brandschutztechnischer Bestimmungen und bezüglich eventuell vorliegender Auflagen und deren Einhaltung kann keinerlei Aussage getroffen werden.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen und frei von jeder Bindung oder persönlichem Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Aufgestellt:

Augsburg, den 10. August 2023
Der Sachverständige

Im Original gestempelt und unterzeichnet.



Verzeichnis der Anlagen

1. Fotodokumentation
2. Übersichtspläne
3. Lageplan
4. Gebäudepläne



86199 Augsburg, Hohenstaufenstraße 7, Flst. 12; Aufnahmen vom 22.12.2022

Ansicht



Ansicht



Dachhaut



86199 Augsburg, Hohenstaufenstraße 7, Flst. 12; Aufnahmen vom 22.12.2022

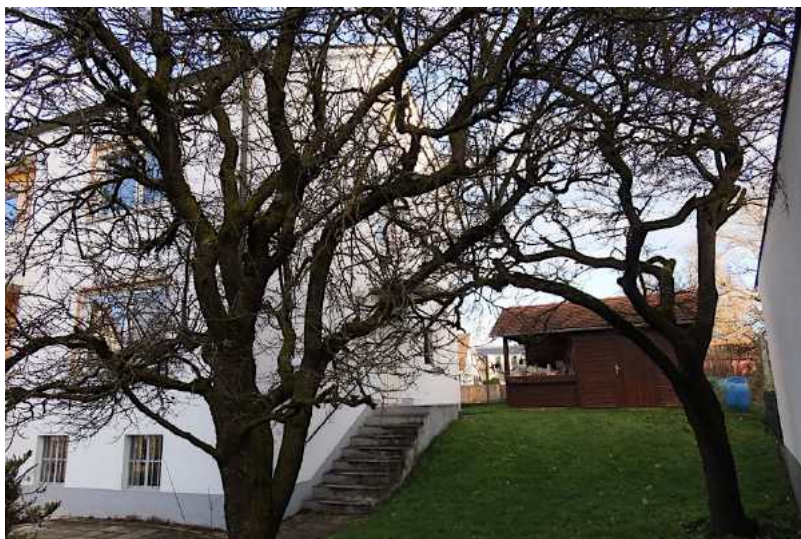
Ansicht Balkon EG



Ansicht Balkon OG



Ansicht





86199 Augsburg, Hohenstaufenstraße 7, Flst. 12; Aufnahmen vom 22.12.2022

Ansicht



Ansicht
Ostfassade



Dachüberstand, Detail





86199 Augsburg, Hohenstaufenstraße 7, Flst. 12; Aufnahmen vom 22.12.2022

Eingangsbereich



Klingelanlage, ohne
Türsprechanlage



Eingangspodest ohne
Absturzsicherung,
Geländer fassaden-
seitig





86199 Augsburg, Hohenstaufenstraße 7, Flst. 12; Aufnahmen vom 22.12.2022

Eingangstreppe,
Zustand



Ansicht



Ansicht
Nordfassade





86199 Augsburg, Hohenstaufenstraße 7, Flst. 12; Aufnahmen vom 22.12.2022

Rissbildung



Gartenteil westlich



Ansicht
Westfassade





86199 Augsburg, Hohenstaufenstraße 7, Flst. 12; Aufnahmen vom 22.12.2022

Ansicht



Fassade, Zustand



Fassade, Zustand





86199 Augsburg, Hohenstaufenstraße 7, Flst. 12; Aufnahmen vom 22.12.2022

Fassade, Detail



Kellerfenster, Detail



Ansicht Zufahrt und
Gartenteil südlich





86199 Augsburg, Hohenstaufenstraße 7, Flst. 12; Aufnahmen vom 22.12.2022

Sockelbereich,
Zustand



Sockelbereich,
Zustand



Gartenteil östlich





86199 Augsburg, Hohenstaufenstraße 7, Flst. 12; Aufnahmen vom 22.12.2022

Ansicht mit
nördlichem
Nachbargrundstück



Straßenverlauf
Hohenstaufenstraße
im Bereich des
Bewertungsobjektes,
Blick nach Osten



Straßenverlauf
Hohenstaufenstraße
im Bereich des
Bewertungsobjektes,
Blick nach Westen



86199 Augsburg, Hohenstaufenstraße 7, Flst. 12; Aufnahmen vom 22.12.2022

Einfahrt, Zustand
(Setzungen,
gebrochene Platten)



Säule Gartentüre,
Zustand



Säule Gartentüre,
Zustand





86199 Augsburg, Hohenstaufenstraße 7, Flst. 12; Aufnahmen vom 22.12.2022

Einfahrt mit Drainage,
Zustand



Zaunsockel, Zustand



Zaunsäule,
Ausführung, Zustand





86199 Augsburg, Hohenstaufenstraße 7, Flst. 12; Aufnahmen vom 22.12.2022

Zaunsäule,
Ausführung, Zustand



Zaun, Zustand



Ziergarten, Zustand





86199 Augsburg, Hohenstaufenstraße 7, Flst. 12; Aufnahmen vom 22.12.2022

Außentreppe, Zustand



Garagenzufahrt,
Zustand



Zugangsbereich,
Zustand





86199 Augsburg, Hohenstaufenstraße 7, Flst. 12; Aufnahmen vom 22.12.2022

Vorgarten



Gartenschuppen,
Ansicht



Gartenschuppen,
Zustand





86199 Augsburg, Hohenstaufenstraße 7, Flst. 12; Aufnahmen vom 22.12.2022

Hausumlauf,
Zustand



Pflegezustand

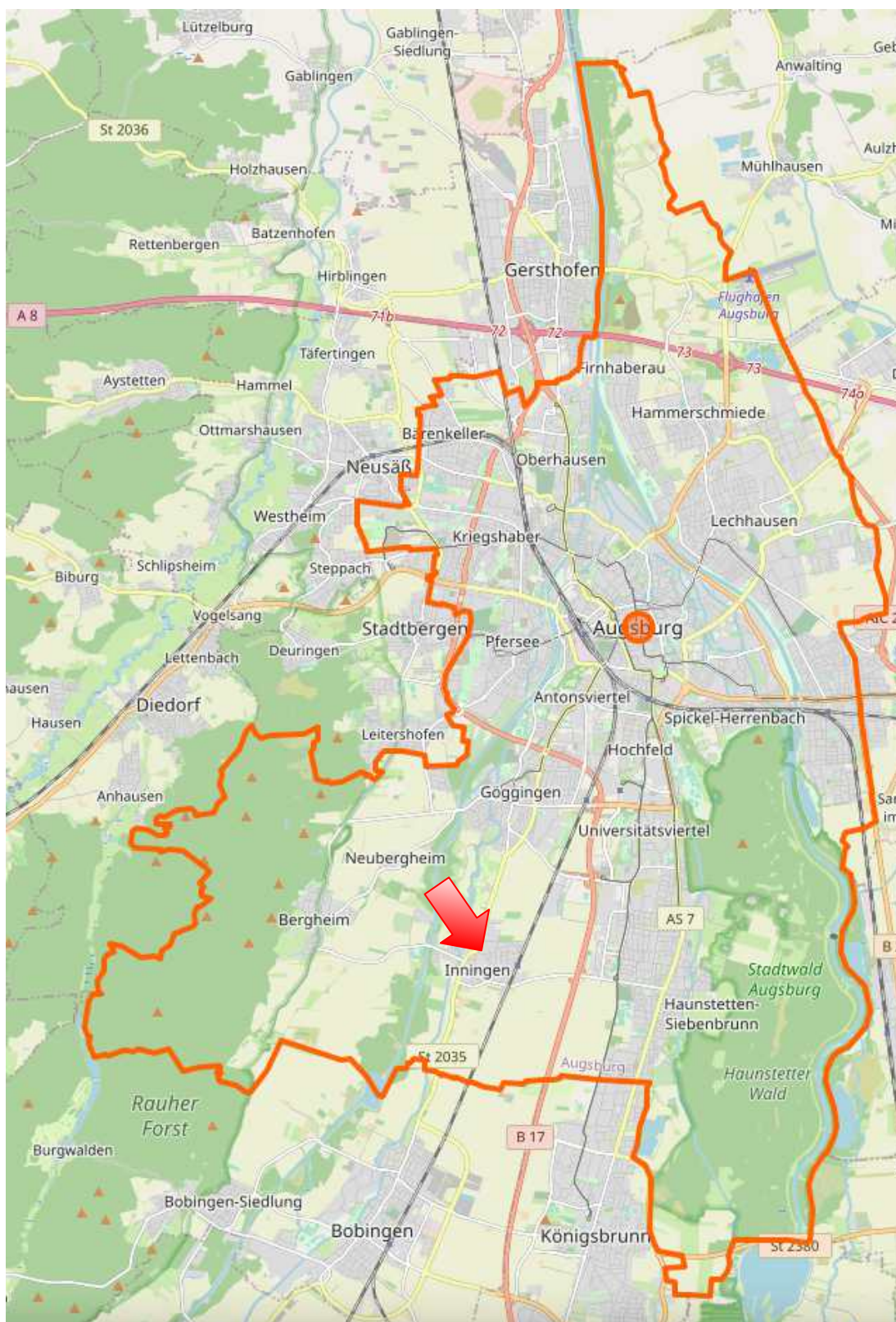


Balkonverkleidung,
Zustand



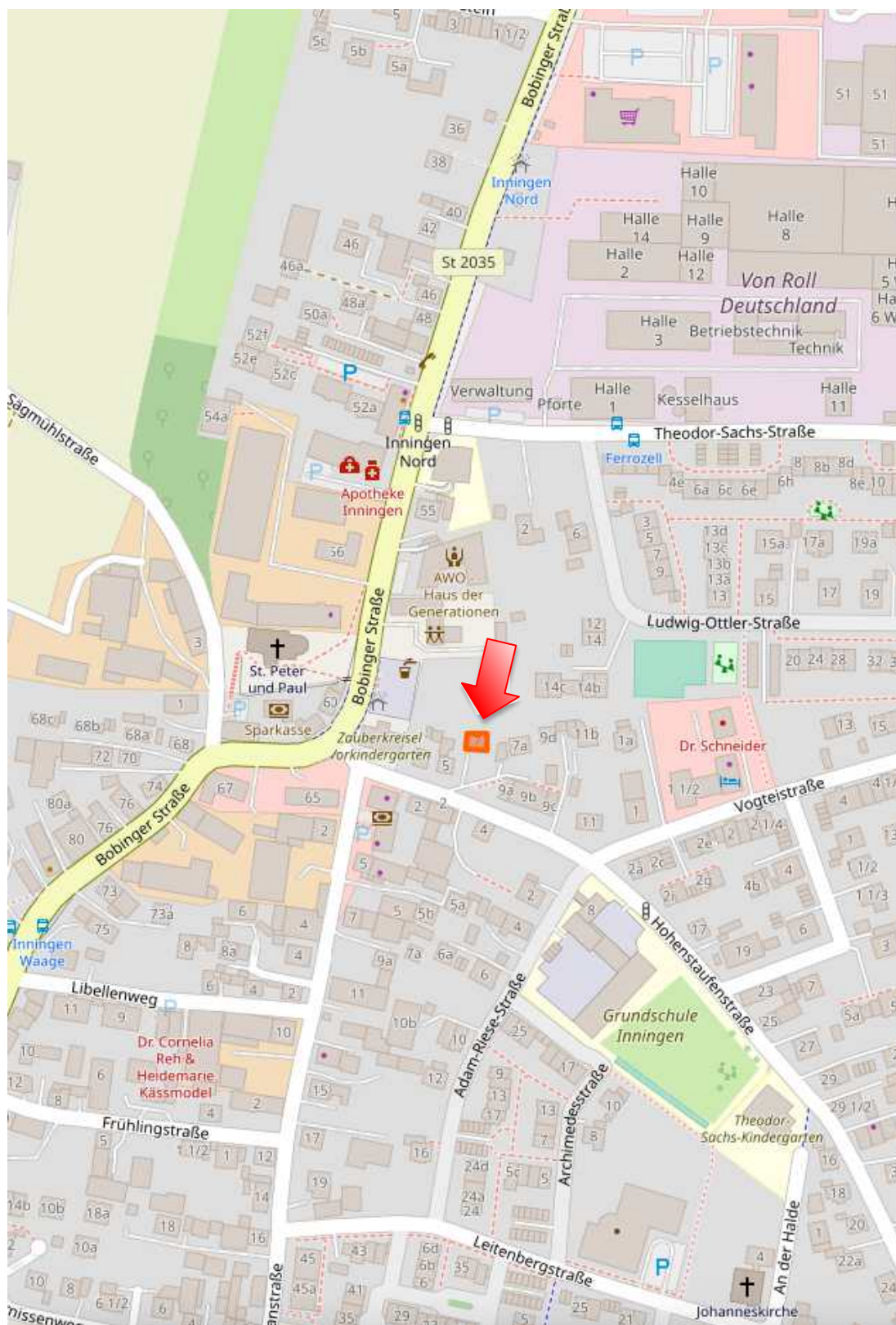


86199 Augsburg, Hohenstaufenstraße 7, Flst. 12; Übersichtsplan Großraum





86199 Augsburg, Hohenstaufenstraße 7, Flst. 12; Übersichtsplan Kleinraum





86199 Augsburg, Hohenstaufenstraße 7, Flst. 12; Lageplan



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Augsburg**

Fronhof 12
86152 Augsburg

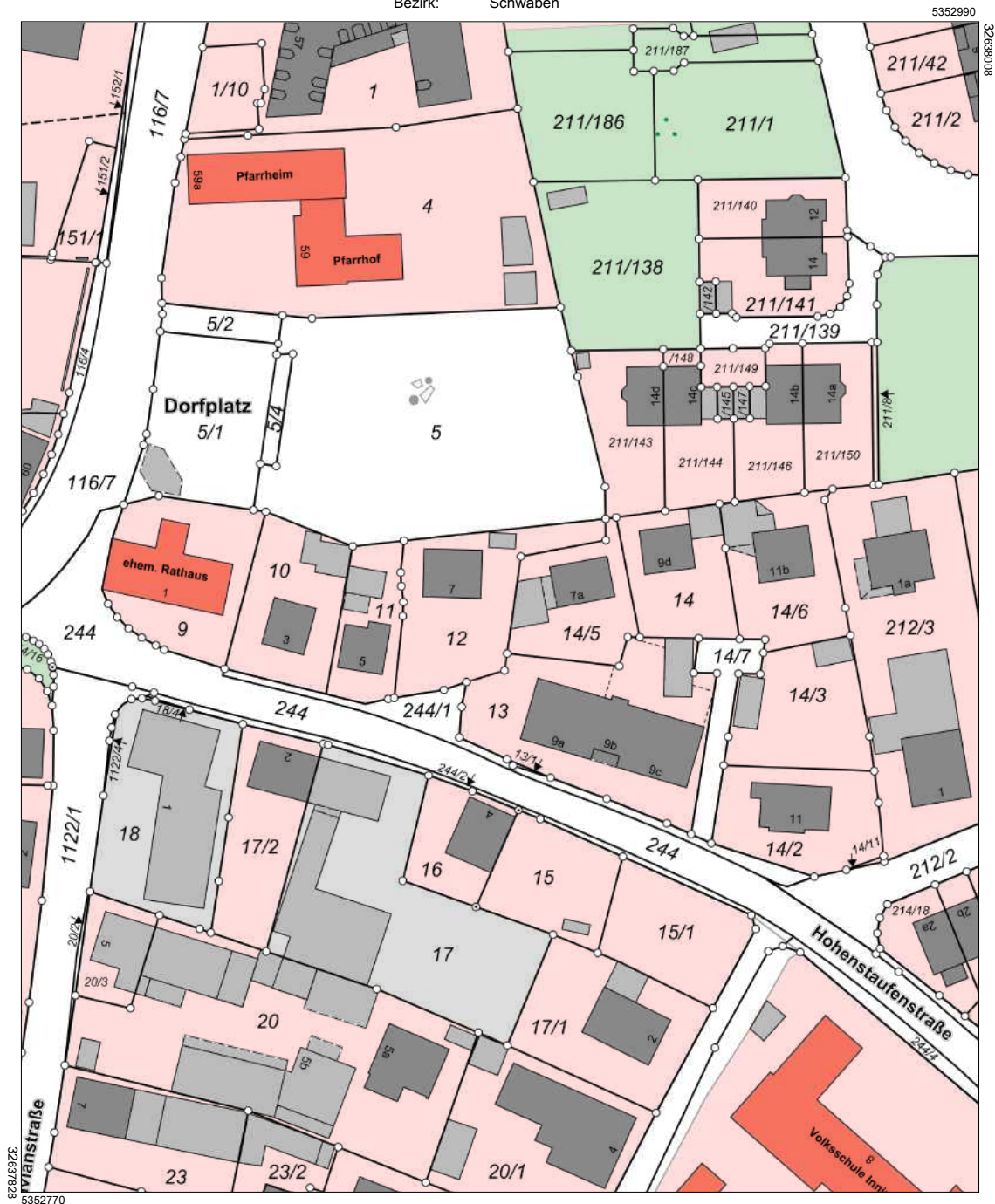
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 06.12.2022

Flurstück: 12
Gemarkung: Inningen

Gemeinde: Stadt Augsburg
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Schwaben



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.




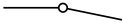

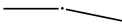


86199 Augsburg, Hohenstaufenstraße 7, Flst. 12; Lageplan




Legende zur Flurkarte






Flurstück

-  Flurstücksgrenze
- 3285** Flurstücksnummer
-  Zusammengehörende Flurstücksteile
-  Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
-  Abgemarkter Grenzpunkt
-  Grenzpunkt ohne Abmarkung
-  Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gesetzliche Festlegung

-  Bodenordnungsverfahren

Gebäude

-  Wohngebäude
-  Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
-  Umspannstation
-  Gebäude für öffentliche Zwecke
-  Gebäude mit Hausnummer
- HsNr. 20** Lagebezeichnung mit Hausnummer;
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,
bzw. noch nicht gebaut




Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite **Universale Transversale Mercator-System – UTM**





Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GR580
mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33;
32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender
Zonenangabe

5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Gebietsgrenze

-  Grenze der Gemarkung
-  Grenze der Gemeinde
-  Grenze des Landkreises
Grenze der kreisfreien Stadt

Tatsächliche Nutzung

-  Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung
Fläche besonderer funktionaler Prägung
-  Industrie- und Gewerbefläche
-  Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
Friedhof
-  Landwirtschaft
Ackerland
-  Landwirtschaft
Grünland
-  Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr,
Schiffsverkehr, Platz
-  Wald
-  Gehölz
-  Fließgewässer
-  Stehendes
Gewässer
-  Unkultivierte
Fläche
-  Hafenbecken
-  Sumpf
-  Moor
-  Spielplatz /
Bolzplatz
-  Wildpark
-  Flugverkehr /
Segelfluggelände
-  Parkplatz
-  Campingplatz
-  Park

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter

<https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf>

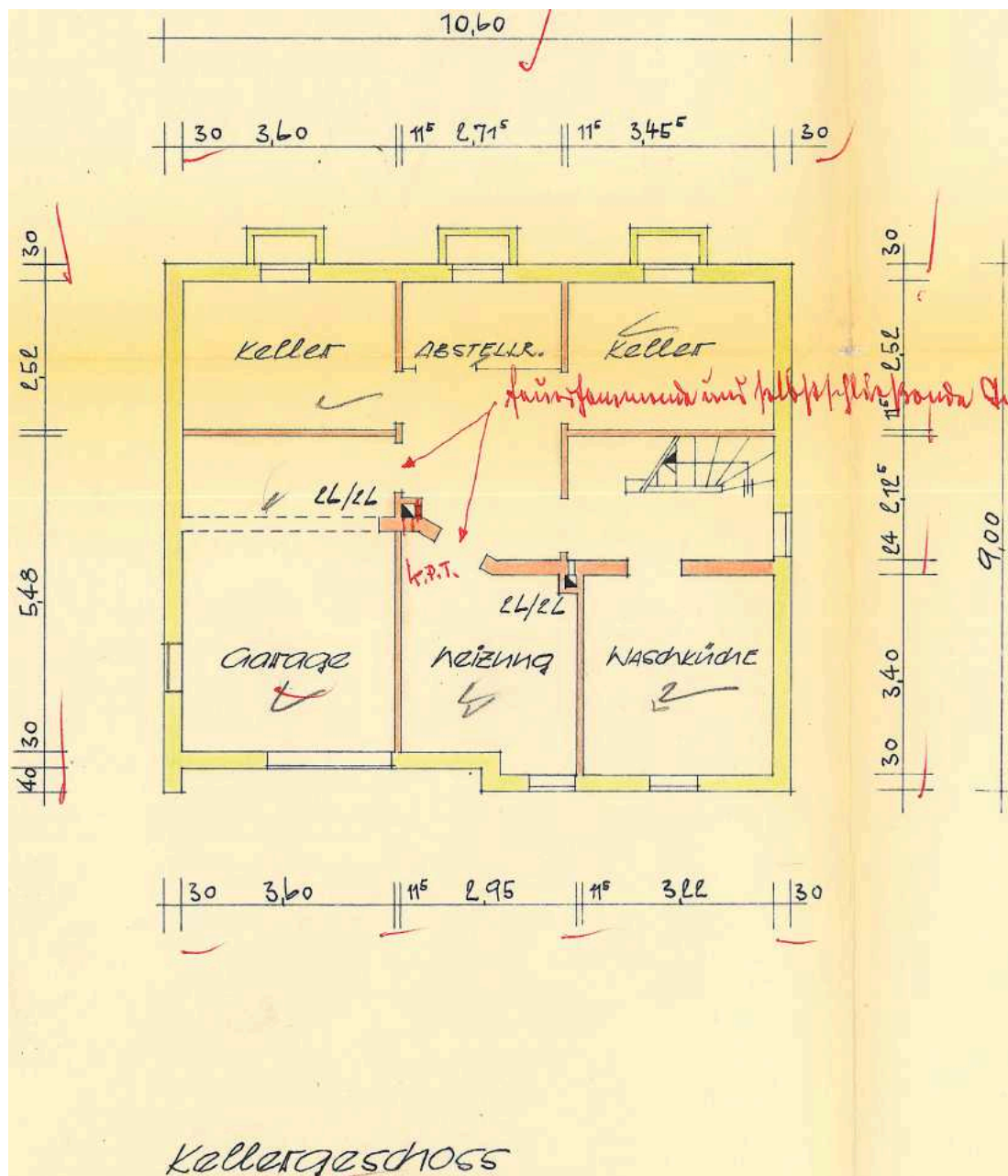
oder schnell und einfach mit unserem
QR-Code.

Ein Service der
Bayerischen Vermessungsverwaltung.



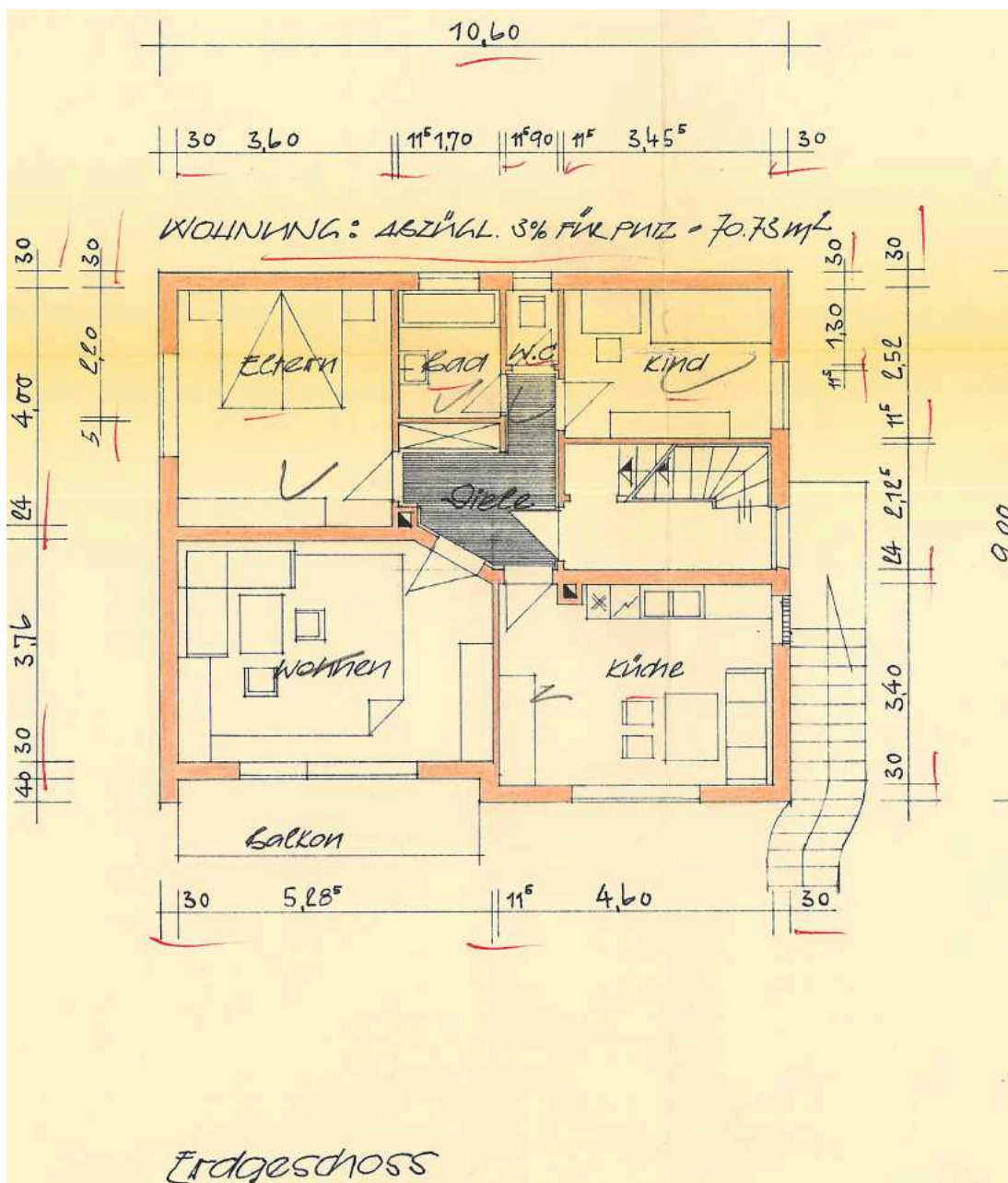


86199 Augsburg, Hohenstaufenstraße 7, Flst. 12; Grundriss Kellergeschoss



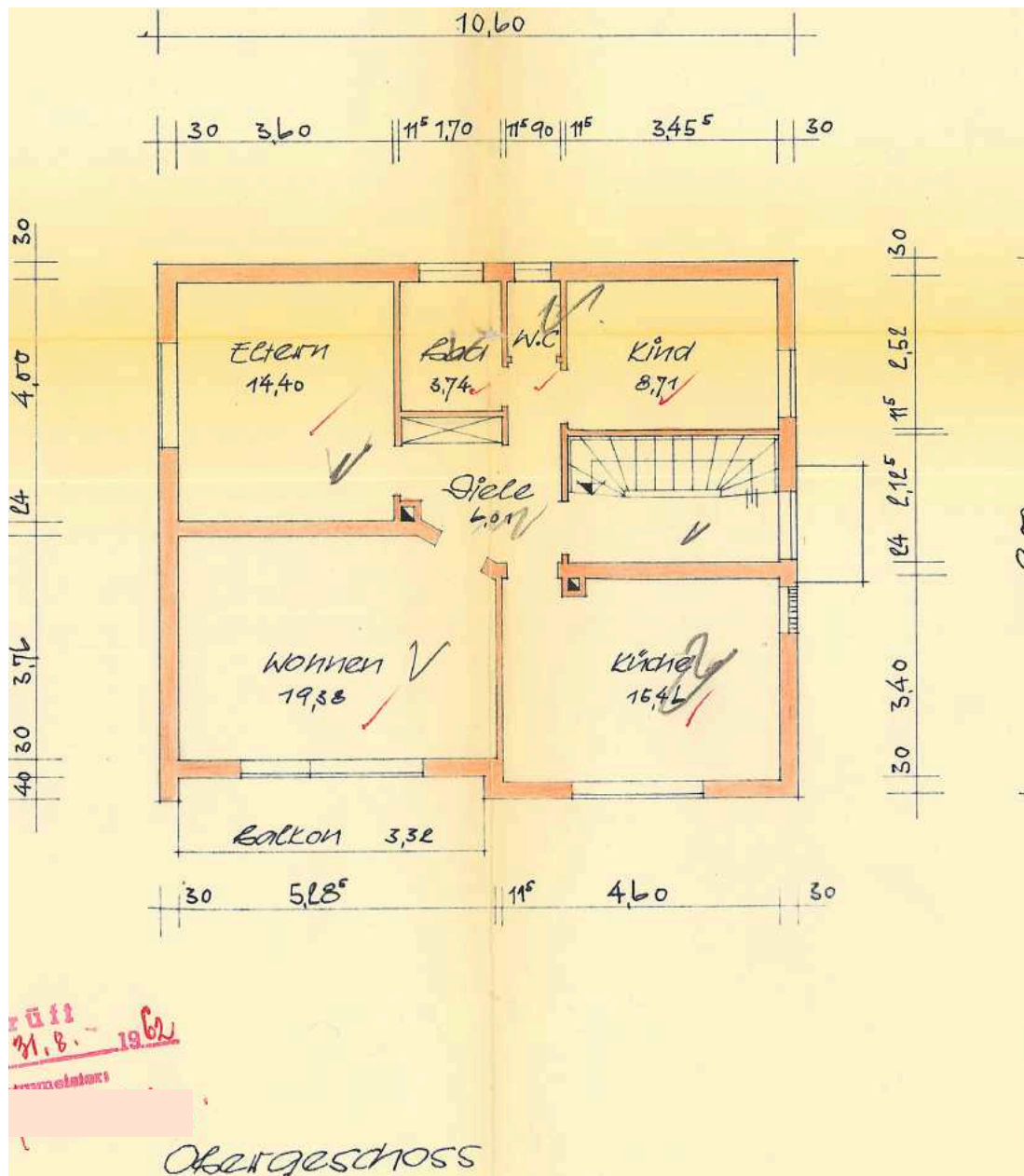


86199 Augsburg, Hohenstaufenstraße 7, Flst. 12; Grundriss Erdgeschoss



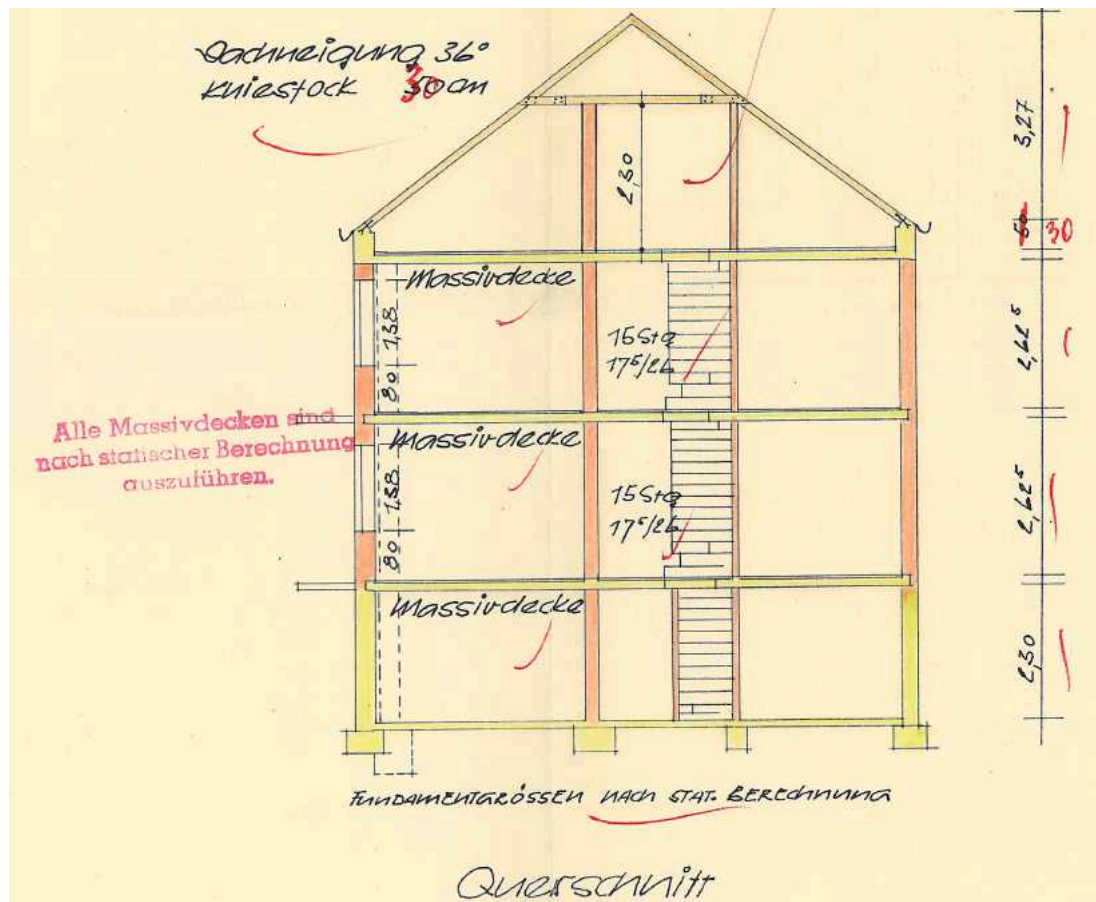


86199 Augsburg, Hohenstaufenstraße 7, Flst. 12; Grundriss Obergeschoss





86199 Augsburg, Hohenstaufenstraße 7, Flst. 12; Schnitt





Sachverständige
**Penschke &
Santihanser**

Dipl.-Kaufmann (Univ.) Horst Santihanser, zert. Immobiliengutachter
Dipl.-Betriebswirt (FH) Werner Penschke, ö.b.u.v. Sachverständiger
86152 Augsburg, Auf dem Kreuz 22, sv@penschke-santihanser.de
Tel. 0821/ 50874060, Fax 50874062 www.penschke-santihanser.de

86199 Augsburg, Hohenstaufenstraße 7, Flst. 12; Ansichten





86199 Augsburg, Hohenstaufenstraße 7, Flst. 12; Ansichten

