



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

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

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

Professional Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors – MRICS

BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Augsburg
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Schaezlerstraße 13
86150 Augsburg



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

K 125/24

Aschaffenburg, 11.09.2025

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz: Grundbuch von Königsbrunn, Blatt 16499, Gemarkung Königsbrunn
Flurstücke 120/148, 120/152, Gebäude- und Freifläche,
Flurstück 120/155, Verkehrsfläche,
1/4-Miteigentumsanteil an dem Flurstück 120/46, Verkehrsfläche



Wertermittlungsstichtag: 30.10.2024
Qualitätsstichtag: 30.10.2024

Verkehrswert Flurstücke 120/148 + 120/146: 590.000 €

Verkehrswert Flurstück 120/152: 12.000 €

Verkehrswert Flurstück 120/155: 8.000 €

Umfang: 66 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigungen: 3x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers

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

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	6
2. Grundbuchdaten.....	11
3. Grundstücksbeschreibung.....	13
3.1 Lage	13
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	15
3.3 Erschließungszustand	15
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	16
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	16
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag	19
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	20
5.1 Vorbemerkung	20
5.2 Baubeschreibung Doppelhaushälfte (Flurstück 120/148)	20
5.3 Baubeschreibung Garage (Flurstück 120/152)	23
5.4 Baubeschreibung Außenstellplatz (Flurstück 120/155)	23
5.5 Baubeschreibung Zufahrt (Flurstück 120/146)	23
6. Flächenermittlung	24
6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)	24
6.2 Wohn-/Nutzfläche	24
6.3 Maß der baulichen Nutzung	25
7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	26
7.1 Wirtschaftslage in Deutschland	26
7.2 Immobilienmarkt Deutschland	27
7.3 Regionaler Immobilienmarkt	28
8. Wertermittlungsverfahren.....	29
8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	29
8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	29
9. Bodenwertermittlung	30
9.1 Bodenwertermittlung: Flurstück 120/148	31
9.2 Bodenwertermittlung: Flurstück 120/152	32
9.3 Bodenwertermittlung: Flurstück 120/155	33
9.4 Bodenwertermittlung: Flurstück 120/146	33
10. Sachwertermittlung	35
10.1 Modell des Gutachterausschusses	36
10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter DHH, Flurstück 120/148	36
10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	39
10.4 Sachwertberechnung DHH, Flurstück 120/148	41
10.5 Ansatz der Wertermittlungsparameter Garage, Flurstück 120/152	42
10.6 Sachwertberechnung Garage, Flurstück 120/152	43
11. Vergleichswertverfahren.....	44
11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	45
11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	46
11.3 Vergleichswertberechnung	47
12. Würdigung.....	50
13. Verkehrswert.....	52
14. Literaturverzeichnis	54

Anlage 1:	Fotos des Wertermittlungsobjektes	55
Anlage 2:	Grundrisse und Ansichten	59
Anlage 3:	Wohnflächenaufstellung	62
Anlage 4:	Flurkarte	63
Anlage 5:	Unwetterkarten	64
Anlage 6:	Nebenfragen	66

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Augsburg
Zweck der Bewertung:	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Liegenschaft:	86343 Königsbrunn, Reichenberger Straße 8
Objektart:	Doppelhaushälfte (Flurstück 120/148); Garage (Flurstück 120/152); Außenstellplatz (Flurstück 120/155); 1/4-Anteil an der Zufahrt (Flurstück 120/146)
Katasterangaben:	Grundbuch von Königsbrunn Gemarkung Königsbrunn Flurstück 120/148; Größe: 285 m ² Flurstück 120/152; Größe: 18 m ² Flurstück 120/155; Größe: 18 m ² 1/4-Miteigentumsanteil an dem Flurstück 120/46, Größe: 212 m ²
Wertermittlungstichtag:	30.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Baulasten:	Keine Eintragungen
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Baujahr / RND:	1994 / 50 Jahre (DHH), 30 Jahre (Garage)
DHH: Gebäude- und Modernisierungszustand:	Gut gepflegt / Baujahresentsprechend Keine wesentlichen Modernisierungen
Garage: Gebäude und Modernisierungszustand:	Überwiegend guter Zustand mit normalen Gebrauchsspuren Keine wesentlichen Modernisierungen
Vermietungszustand:	Eigennutzung
Bruttogrundfläche:	Wohnhaus: rd. 340 m ² ; Garage: rd. 18 m ²
Wohn-/Nutzfläche:	Wohnhaus: rd. 176 m ² Wohnfläche sowie rd. 66 m ² Nutzfläche

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Flurstück	Bodenwert	BOG	Sachwert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (Marktwert)	Gebäundefaktor €/m ² WoFl. €/m ² Grstfl.
120/148 inkl. 120/146	261.000 €	-	652.000 €	rd. 590.000 € (inkl. Sicherheits- abschlag)	3.350 €/m ² 1.745 €/m ²
120/152	8.000 €	-	12.000 €	12.000 €	-
120/155	8.000 €	-	-	8.000 €	-

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Doppelhaushälfte (Flurstück 120/148) zzgl. ¼-Miteigentumsanteil an der Zufahrt (Flurstück 120/146); Garage (Flurstück 120/152); Außenstellplatz (Flurstück 120/155);
Adresse:	Reichenberger Straße 8, 86343 Königsbrunn
Auftraggeber:	Amtsgericht Augsburg Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schaezlerstraße 13 86150 Augsburg
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen extern:	K 125/24
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung. Der Wert des beweglichen Zubehörs (§§ 97, 98 BGB) ist auftragsgemäß zu schätzen.
Auftragsdatum:	01.10.2024
Wertermittlungsstichtag:	30.10.2024
Qualitätsstichtag:	30.10.2024
Wertermittlungsunterlagen:	Aufträge / Anschreiben des Amtsgerichts Augsburg vom 01.10.2024 sowie vom 09.09.2025 Beschlüsse des Amtsgerichts Augsburg vom 20.09.2024 sowie vom 03.09.2025 Eintragungsbewilligung des Notars Volkmar Diez vom 26.10.1995
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Grundbuchauszug vom 10.10.2024 (zuletzt geändert am 26.08.2024) Flurkarte (1:1.000) vom 09.10.2024 Wohn- und Nutzflächenberechnung aus dem Jahr 1993 Grundrisse vom August 1993 Bauakte aus dem Jahr 1993 und 1995 Altlastenauskunft seitens des Bayerischen Landesamts für Umwelt vom 19.11.2024 Bodenrichtwertabfrage über BORIS-Bayern vom 09.10.2024 Immobilienmarktbericht Bayern 2024; Herausgeber: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern Immobilienmarktbericht für den Landkreis Augsburg 2023; Herausgeber: Gutachterausschuss im Landkreis Augsburg

Immobilienmarktbericht 2023 für die Stadt Augsburg;
Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg

Denkmalauskunft seitens des Landratsamts Augsburg vom
22.10.2024

Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Augsburg vom 28.11.2024

Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Gemeinde
Königsbrunn vom 29.11.2024

on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien vom
23.12.2024

Gebäudedefaktoren in den Landkreisen Augsburg und Aichach-
Friedberg; Herausgeber: Geschäftsstelle Gutachterausschuss
im Landkreis Augsburg

Sachwertfaktoren in den Landkreisen Augsburg und Aichach-
Friedberg; Herausgeber: Geschäftsstelle Gutachterausschuss
im Landkreis Augsburg

Rechtsgrundlagen:

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738),
zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23.10.2024
(BGBl. 2024 I Nr. 323))

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

WEG - Wohnungseigentumsgesetz
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S.
34), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom
10.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306))

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

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

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

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

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

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

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten „Immobilienwertermittlungsverordnung 2021“ (ImmoWertV 2021), welche die vorherige ImmoWertV i.d.F. vom 19.05.2010 inkl. Wertermittlungsrichtlinien abgelöst hat. Die Verordnung ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) im Sinne des § 194 BauGB sowie bei der Ableitung der erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse ab dem 01.01.2022 zwingend anzuwenden.

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

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

Die Wertermittlung in vorliegendem Fall erfolgt gleichgerichtet zu der seitens des Gutachterausschusses vorgenommenen Ableitung der herangezogenen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc.) und insofern – im Sinne des § 10 ImmoWertV 2021 – modellkonform.

Bewertungsgrundsätze:

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

Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 wie folgt definiert:

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

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

	<p>Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag (z.B. allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.</p>
Urheberrecht:	<p>Vorliegende Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Verfassers.</p>
Datum der Ortsbesichtigung:	<p>30.10.2024 (11:30 Uhr – 12:00 Uhr)</p>
Umfang der Besichtigung:	<p>Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	<p>Anonym Herr Maximilian Zöllner (Gutachter)</p>
Allgemeine Anmerkungen:	<p>Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig. Sofern Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt waren, wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich Unterlagen/Annahmen im Nachhinein als unrichtig herausstellen, behält sich der Auftragnehmer das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.</p> <p>Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Objekteigenschaften erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseits vorgelegten Dokumente sowie der Behördenauskünfte.</p> <p>Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.</p> <p>Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorgaben/Restriktionen (Genehmigungen, Auflagen, Betriebs-erlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen erfolgt nicht. Im Rahmen der Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksnutzung unterstellt.</p> <p>Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang – nicht jedoch die Bearbeitungstiefe</p>

Doppelhaushälfte (Flurstück 120/148) + Zufahrt (Flurstück 120/146); Garage (Flurstück 120/152);
Außenstellplatz (Flurstück 120/155); Reichenberger Straße 8, 86343 Königsbrunn

– des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von
den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

2. Grundbuchdaten

Auszug vom: 10.10.2024 (zuletzt geändert am 26.08.2024)

Amtsgericht: Augsburg, Zw. St. Schwabmünchen

Grundbuchbezirk: Königsbrunn

Band: 470

Grundbuchblatt: 16499

Gemarkung: Königsbrunn

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	-	120/148	Gebäude- u. Freifläche	285 m ²
2	-	120/152	Gebäude- u. Freifläche	18 m ²
3	-	120/155	Verkehrsfläche	18 m ²
4 zu 1	-	120/146	Verkehrsfläche	212 m ²

Zusatz zu lfd. Nr. 4: ¼ Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Abt. I, Eigentümer:

Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 2: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Regenwasserkanal- und Sickerschachtmitbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 120/149 der Gemarkung Königsbrunn; gemäß Bewilligung vom 26.10.1995 -URNr. GK 2413/Not. Thallinger; eingetragen am 06.11.1995.

Wertung: Gemäß den vorgelegten Unterlagen und Eindrücken bei der Besichtigung verläuft das Regenwasserkanal- und Sickerschachtmitbenutzungsrecht im südlichen Grundstücksbereich, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster). Die Mitbenutzung der Leitung bzw. des Sickerschachtes schränkt den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Grundstücks nicht ein und ist dem ausgeübten Nutzungszweck nicht abträglich. Der Eintragung wird kein Werteeinfluss beigemessen, da die Mitbenutzung keine negativen Einflüsse zur Folge hat.

Lfd. Nr. 3: Betreffend lfd. Nr. 1, 2, 3, 4 Am Anteil Abt. I/2a der Grundstücke:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 82/24); eingetragen am 26.08.2024.

Wertung: Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Abteilung III beinhaltet keine wertrelevanten Eintragungen.

Hinweis zum Bestandsverzeichnis:

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Herrschvermerke vorhanden.

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs, der Liegenschaftskarte sowie der

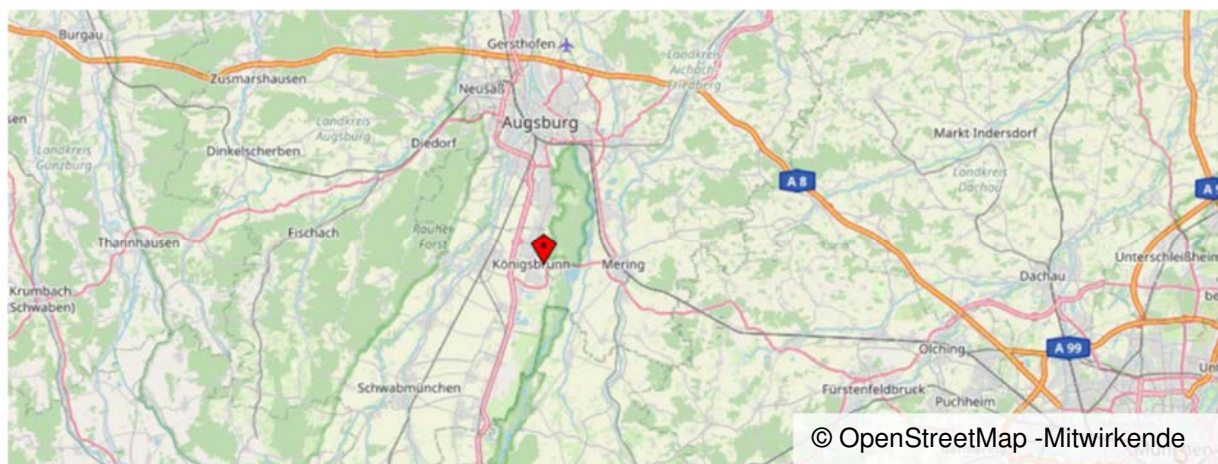
Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Gutachten verwendete Flächenangabe des Grundstücks wurde dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Diese Angabe besitzt dahingehend keinen öffentlichen Glauben. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte grob überschlägig plausibilisiert.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Bayern
Landkreis:	Augsburg
Ort / Stadt:	Königsbrunn
Einwohnerzahl und Prognose:	28.200 Einwohner, 1.533 EW/km ² Einwohnerprognose: positiv, Zuwanderung + 4,6 % zwischen 2020 und 2040, Zukunftsprognose Landkreis Augsburg: „leichte Chancen“ (bundesweiter Rang 125 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2022)
Demografietyyp / Raumordnung:	5 „Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“ (gem. Wegweiser Kommune) Mittelzentrum
Umliegende Städte / Gemeinden:	Augsburg (Norden), Kissing (Nordosten), Mering (Osten), Bobingen (Westen)
Kaufkraftindex:	101,5 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	3,0 % (Kreis Augsburg, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 10/2024) 6,0 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 10/2024)
Infrastruktur:	Erschließung durch die Bundesstraße B 17. Anbindung an das Schienennetz durch den S-Bahn Bahnhof Königsbrunn Zentrum. Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Buslinien.
Wirtschaft / Industrie:	Prägung durch die Güter-Industrie sowie kleinere Gewerbebetriebe und mittelständische Unternehmen.



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

3.1.2 Mikrolage

Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich am Ortsrand.
In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in tlw. offener und tlw. geschlossener Bauweise. Es handelt sich um eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung.

Infrastruktur:

Entfernung zu:
Kindergarten in km: 1,5 (Johannes Kindergarten),
Grundschule in km: 2,0 (Grundschule Süd),
weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 2,5,
weiterführenden Schule (Realschule) in km: 2,0,
weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 2,0,
Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 2,0 (Norma),
größeren Einkaufszentrum in km: 12,5 (City-Galerie Augsburg),
Medizinischen Nahversorgung in km: 2,0 (St. Raphael-Apotheke),
Klinikum in km: 7 (Wertachklinik Bobingen),
ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: 1,0 (Cranzähler Straße),
Stadtzentrum in km: 2,5,
Autobahnanschluss in km: 20 (A 8),
ICE - Bahnhof in km: 13 (Augsburg Hbf),
Flughafen in km: 79 (Flughafen München).

Freizeit-/Kulturangebot:

Das Freizeitangebot in Königsbrunn ist durch Naherholung geprägt. Fußläufig befindet sich ein Naturschutzgebiet etc.

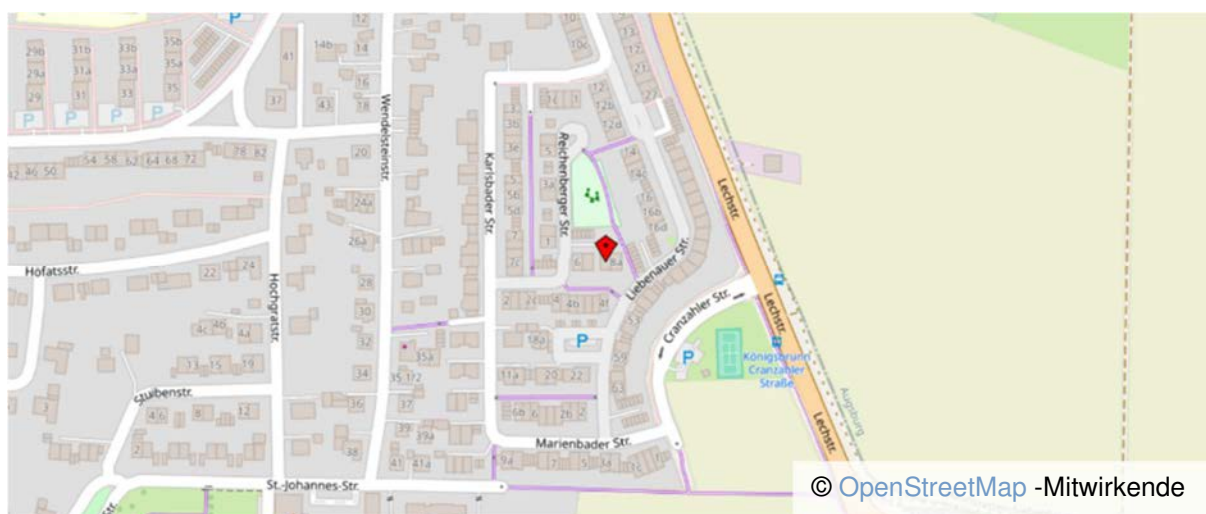
Ebenso befinden sich ein Kino, Badensee etc. in Königsbrunn.

Königsbrunn verfügt über ein durchschnittliches gastronomisches Angebot.

Immissionen / Umwelteinflüsse:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der Stich-/Wohnstraße „Reichenberger Straße“, die nur von den direkten Anwohnern befahren wird.

Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem sehr geringen Bereich.



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

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung:	Mittel
Infrastruktur:	Gut
Wohnlage:	Gut

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2024, Abruf am 18.12.2024
 Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 18.12.2024
 Prognos – Zukunftsatlas 2022, Abruf am 18.12.2024
 Openstreetmap, Abruf am 18.12.2024
 Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 18.12.2024

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie:	ebenerdig
Grundstücksgröße:	Flurstück 120/148: 285 m ² Flurstück 120/152: 18 m ² Flurstück 120/155: 18 m ² Flurstück 120/146: 212 m ²
Grundstücksgestalt:	annähernd rechteckig, Ausschnitt am nordwestlichen Grundstücksrand (Flst. 120/148)
Eckgrundstück:	Nein
Grenzverhältnisse:	Es besteht keine Grenzbebauung (Flurstück 120/148). Ein Überbau kann dahingehend ausgeschlossen werden.
Ausrichtung Flurstück 120/148:	Nach Süden

3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Die Grundstücke werden von der "Reichenberger Straße" aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über die „Reichenberger Straße“ erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Wohnstraße, Straße voll ausgebaut und in gutem Zustand, Fahrbahn tlw. Asphaltbelag und tlw. mit Betonverbundpflasterbelag, ein Gehweg ist nicht ausgebildet, Straßenbeleuchtung ist vorhanden.
Versorgung- und Abwasser:	Trinkwasseranschluss, Stromanschluss (Erdkabel), Telekommunikation (Telefon/Internet), Gasanschluss, Anschluss an zentralen Abwassersammler, Übliche Spartenanschlüsse sind vorhanden.

3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

Altlasten

Ein Altlastengutachten lag nicht vor. Informationen bezüglich sonstiger schädlicher Bodenveränderungen nach Bundesbodenschutzgesetz lagen dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bayerischen Landesamts für Umwelt vom 19.11.2024 bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.

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

Bodenverhältnisse

Im Rahmen der Wertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wird von einem ungestörten, tragfähigen Untergrund ausgegangen.

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

Im Rahmen des Ortstermins wurde keine Schiefelage des aufstehenden Gebäudes festgestellt.

Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich bergbaulicher Einflüsse befindet.

Für das Bewertungsobjekt ergaben sich aus den vorliegenden Informationen keine Verdachtsmomente hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung. Nachforschungen dahingehend erfolgten auftragsgemäß nicht. Es wird im Rahmen vorliegender Wertermittlung davon ausgegangen, dass für das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Belastung besteht.

Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:

GK 1: Hochwasser statistisch seltener als 1 x alle 200 Jahre

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:

gering

Grundwassergefährdung

Gemäß der Aussage des Eigentümers im Rahmen des Ortstermins besteht in dem Gebiet, in dem das Wertermittlungsobjekt liegt, eine Grundwassergefährdung. Durch den Anstieg des Grundwassers hat das Wertermittlungsobjekt aussagegemäß teilweise feuchte Außenwände, jedoch ergaben sich ferner keine negativen Auswirkungen.

Hinweis: Die Gemeinde Königsbrunn weist hierzu auf ihrer Webseite durch einen Eintrag vom 28.11.2024 aus, dass durch die extremen Starkregenfälle im Juni 2024 einige Haushalte in Königsbrunn von eindringendem Grundwasser oder von hochdrückendem Abwasser betroffen waren.

3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

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

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit "23.12.1992" rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. "7 a Östlich der Wendelsteinerstraße". Die wesentlichen Festsetzungen gemäß Bebauungsplan lauten wie folgt:

Art der Baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Bauweise:	tlw. offen und tlw. geschlossen
Max. Anzahl Vollgeschosse:	II
GFZ:	max. 0,6
GRZ:	max. 0,4

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

Entwicklungszustand

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

Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

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

Gemäß Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Gemeinde Königsbrunn vom 29.11.2024 sind keine Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem KAG ausstehend.

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

Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren

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

Denkmalschutz

Eine Abfrage über das Landratsamt Augsburg am 22.10.2024 ergab für den Wertermittlungsgegenstand keine Eintragung in der Denkmalliste.

Baulasten

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

Doppelhaushälfte (Flurstück 120/148) + Zufahrt (Flurstück 120/146); Garage (Flurstück 120/152);
Außenstellplatz (Flurstück 120/155); Reichenberger Straße 8, 86343 Königsbrunn

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

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

Nutzung des Objektes Doppelhaushälfte (Flurstück 120/148):	Die zu bewertende Immobilie ist eigengenutzt und dient ausschließlich dem Wohnen.
Nutzung der Objekte Garage (Flurstück 120/152), Außenstellplatz (Flurstück 120/155) sowie Zufahrt (Flurstück 120/146):	Garage und Außenstellplatz sind eigengenutzt und dienen ausschließlich als PKW-Abstellplätze. Bei dem Flurstück 120/146 handelt es sich um die Zufahrt zur Garage, zum Stellplatz sowie zu der Doppelhaushälfte.
Miet- und Pachtverträge:	Es bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.
Gewerbebetrieb:	Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.
Wohnpreisbindung:	Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) handelt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuches keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkung

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung möglich war und die Baubeschreibung dahingehend mit Unsicherheiten behaftet ist.

5.2 Baubeschreibung Doppelhaushälfte (Flurstück 120/148)

Art des Gebäudes:	Doppelhaushälfte / Einfamilienhaus
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Wohneinheiten:	1
Baujahr / Historie:	1994
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise Dachgeschoss ausgebaut/nutzbar
Raumaufteilung (gem. Planunterlagen), Belichtung und Besonnung:	<p>KG: Flur, zwei Kellerräume, Heizungsraum</p> <p>EG: Eingangsbereich/Windfang, WC, Garderobe, Diele, Küche, Wohn- und Esszimmer, Terrasse</p> <p>OG: Flur, Bad, zwei Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Balkon</p> <p>DG: Flur, Studio</p> <p>Belichtung/Besonnung: durchschnittlich Anzahl und Größe der Fenster: durchschnittlich</p> <p>Grundrissgestaltung zeitgemäß</p>
Fundamente:	Streifenfundamente u. Bodenplatte
Keller / UG:	vollständig unterkellert Mauerwerk (massiv)

Fassade:	Putzfassade mit Anstrich
Dach:	Form: Satteldach Dacheindeckung aus Frankfurter Pfannen Dämmung: vorhanden Fallrohre aus Kupfer
Wände:	Außenwände – massives Mauerwerk Innenwände – weitgehend massive Ausführung Wandbelag – keine Angabe
Geschossdecken:	Stahlbeton in allen Geschossen, Deckenhöhen ca. 2,60 m (KG), ca. 2,75 m (EG und OG) bzw. 2,70 m (DG), Deckenbelag: keine Angabe
Fenster:	Sprossenfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (zweifach) aus dem Baujahr, Rollläden vorhanden
Türen:	Hauseingangstüre aus Kunststoff/Leichtmetall mit Verglasung
Innentreppen:	keine Angabe
Fußböden:	keine Angabe
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Elektroinstallationen:	mittlere Ausstattung (Annahme)
Sanitärinstallationen:	mittlere Ausstattung (Annahme)
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Gaszentralheizung, Warmwasserversorgung: zentral (Annahme), Fußbodenheizung vorhanden (gem. eigentümergebietlicher Angabe)
Sonstige Anlagen:	-
Energetischer Zustand:	<p>Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll.</p> <p>Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.</p> <p>Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag nicht vor.</p>
Besondere Bauteile/Anlagen:	Terrasse, Balkon, Terrassenüberdachung

Modernisierungen:	Dem Sachverständigen sind - auch durch die Außenbesichtigung des Wertermittlungsobjekts - keine erfolgten wesentlichen Modernisierungen innerhalb der letzten 15 Jahre bekannt geworden.
Außenanlagen:	<p>Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs.</p> <p>Wesentliche bauliche Außenanlagen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ver- und Entsorgungsleitungen - Zugang, Zufahrt sind befestigt mit Betonsteinpflaster - Einfriedung rückseitig: Drahtzaun <p>Wesentliche sonstige Anlagen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gartenanlage mit Rasenfläche - Baum-/Strauchbewuchs in geringem Umfang - Pflanzbeete mit bodendeckenden Pflanzen und Sträuchern
Baumängel / Bauschäden:	<p>Seitens des Sachverständigen konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Baumängel/Bauschäden/Instandsetzungsnotwendigkeiten sind dahingehend nicht bekannt.</p> <p>Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.</p> <p>Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.</p>
Beurteilung des baulichen Zustands:	<p>Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins (Außenbesichtigung) – einen gut gepflegten Zustand sowie einen tendenziell leicht gehobenen Ausstattungsstandard auf.</p> <p>Der energetische Zustand wird als mittel beurteilt.</p> <p>Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt gepflegten Eindruck.</p>

Hinweis: Es erfolgte seitens des Sachverständigen eine Einsicht in die Bauakte. Baugenehmigungen, Bauanträge etc. lagen vor.

Eine vollumfängliche Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.

Zubehör: Zubehör sind nach der gesetzlichen Definition des § 97 BGB bewegliche Sachen, die (i) keine Bestandteile des Grundstücks sind, (ii) zur Hauptsache eine dienende Funktion haben und (iii) eine räumliche Verbindung zur Hauptsache aufweisen.

Wesentlich ist, dass der Kern der wirtschaftlichen Nutzung des Zubehörs auf dem betreffenden Grundstück liegt.

Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen.

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, kann eine Würdigung gegebenenfalls vorhandenen Zubehörs nicht vorgenommen werden.

5.3 Baubeschreibung Garage (Flurstück 120/152)

Baujahr: 1994

Konstruktionsart / Bauweise: Fertigteilbauweise

Dach: Satteldach

Tor / Tür / Fenster: Holztor
Tür und Fenster nicht vorhanden

Boden: keine Angabe

Ausstattung: keine Angabe

Beurteilung des Zustands: augenscheinlich mittlerer Zustand mit normalen Gebrauchsspuren (Außenbesichtigung)

5.4 Baubeschreibung Außenstellplatz (Flurstück 120/155)

Befestigung: Betonverbundpflaster

5.5 Baubeschreibung Zufahrt (Flurstück 120/146)

Befestigung: Betonverbundpflaster

6. Flächenermittlung

6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

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

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

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben:

Die BGF wurde auf Basis der im Zuge der Wertermittlung bereitgestellten Pläne und sonstigen Unterlagen mittels digitaler Messwerkzeuge überschlägig ermittelt und mit üblichen objektbezogenen Kennzahlen plausibilisiert. Die Verwendung der Flächen ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt.

Die BGF der Doppelhaushälfte (Flurstück 120/148) beläuft sich auf rd. 340 m².

Wohnhaus

KG:	rd. 84 m ² BGF
EG:	rd. 84 m ² BGF
OG:	rd. 88 m ² BGF
DG:	<u>rd. 84 m² BGF</u>
	rd. 340 m ² BGF

Die BGF der Garage (Flurstück 120/152) beläuft sich auf rd. 18 m².

6.2 Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzflächen wurden der vorliegenden Flächenberechnung (s. Anlage 3) entnommen und über BGF-Flächenfaktoren plausibilisiert.

Wohnhaus

UG:	rd. 66 m ² NF
EG:	rd. 69 m ² WF
OG:	rd. 65 m ² WF
DG:	<u>rd. 42 m² WF</u>
	rd. 176 m ² WF
	rd. 66 m ² NF

Bei einer oberirdischen BGF von rd. 256 m² ergibt sich der Flächenfaktor zu rd. 0,69 (exkl. Nutzflächen), welcher unter Beachtung der Bauweise des vorliegenden Objektes plausibel erscheint.

Hinweis/Klarstellung:

Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Vollgeschossprüfung

Kellergeschoss (unterirdisch)				→	Kein Vollgeschoss
Erdgeschoss	Tats. Höhe: 2,75 m	≥	2,30 m	→	Vollgeschoss
Obergeschoss	Tats. Höhe: 2,75 m	≥	2,30 m	→	Vollgeschoss
Dachgeschoss	Tats. Höhe: 2,70 m	≥	2,30 m	→	Kein Vollgeschoss*
				∑:	2 Vollgeschosse

*Annahme

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Bebaute Grundfläche	88 m ²			
Grundstücksfläche	285 m ²			
Grundflächenzahl (GRZ)	88 m ²	/	285 m ²	→ 0,31

Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Geschossfläche	172 m ²			
Grundstücksfläche	285 m ²			
Geschossflächenzahl (GFZ)	172 m ²	/	285 m ²	→ 0,60

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

7.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft befand sich im Winterhalbjahr 2023/24 in einer Rezession, im ersten Quartal 2024 konnte das Bruttoinlandsprodukt um 0,2 % gegenüber dem Vorquartal zulegen. Die ifo Konjunkturprognose für den Herbst 2024 zeigt eine Stagnation der deutschen Wirtschaft. Für das laufende Jahr wird kein weiteres Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) mehr erwartet, ein Rückgang gegenüber früheren Schätzungen, die noch von einem leichten Anstieg um 0,4 % ausgingen. Für 2025 rechnet das ifo-Institut nun mit einem moderaten Wachstum von 0,9 % und für 2026 von 1,5 %. Trotz der leichten Erholung verbleibt Deutschland hinter der Dynamik anderer europäischer Länder und bleibt wirtschaftlich unter Druck. Die Arbeitslosenquote soll noch bis zum Ende des Jahres auf durchschnittlich 6,0 % steigen und in den Folgejahren auf 5,8 % (2025) und 5,3 % (2026) sinken. Die Kerninflationsrate (2,7 %) wird weiterhin leicht über der Gesamtinflationsrate (2,2 %) liegen und sich erst allmählich der Zielmarke der Europäischen Zentralbank annähern.

Die Inflation verzeichnete im Herbst 2024 einen leichten Rückgang. Im September 2024 lag sie bei 1,6 % und erreichte damit ihren niedrigsten Stand seit über drei Jahren. Bereits im August lag die Inflationsrate mit 1,9 % unter der 2 %-Marke, nachdem sie noch im Juli bei 2,3 % lag. Ein vergleichbares Niveau wurde zuletzt im Februar 2021 mit einer Inflationsrate von 1,5 % verzeichnet. Besonders die weiter anhaltenden Preisrückgänge von Energieprodukten, welche im September 2024 um 7,6 % gegenüber dem Vorjahresmonat sanken, trugen dazu bei. Gleichzeitig stiegen die Preise für Dienstleistungen weiterhin überdurchschnittlich um 3,8 %.

Eine konjunkturelle Erholung ist erkennbar, allerdings schwankend. Im ersten Quartal 2024 erholte sich die Bauwirtschaft mit einem Anstieg der Bauinvestitionen um 2,7 % gegenüber dem Vorquartal deutlich, allerdings wurde im zweiten Quartal 2024 bereits ein Rückgang um 2,0 % gegenüber dem ersten Quartal verzeichnet. Die Investitionen in Ausrüstungen, insbesondere Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge sanken mit -4,1 % sogar noch deutlicher gegenüber dem ersten Quartal 2024. Der private Konsum ist weiterhin schwach und sank im zweiten Quartal 2024 um 0,2 % im Vergleich zum Vorquartal, die Staatsausgaben hingegen zeigen mit +1,0 % gegenüber dem Vorquartal einen deutlichen Anstieg was die Konsumausgaben insgesamt etwas stabilisiert.

Im Außenhandel und der Weltwirtschaft zeigte sich eine gemischte Entwicklung. Im 2. Quartal 2024 stiegen die Warenexporte gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,4 %, während die Exporte von Dienstleistungen einen Rückgang von 0,3 % verzeichneten. Der Rückgang im Dienstleistungsexport ist hierbei u.a. auf die gestiegenen Preise im Bereich der Transportdienstleistungen zurückzuführen. Im zweiten Quartal 2024 wurden insgesamt 0,1 % weniger Waren- und Dienstleistungen exportiert als noch im ersten Quartal 2024. Die Importe stagnierten im Vergleich zum Vorquartal. Im Jahresvergleich verzeichneten die preisbereinigten Importe im zweiten Quartal 2024 insgesamt einen Rückgang von 2,0 %. Besonders auffällig war der Rückgang bei den Warenimporten, die um 3,7 % fielen, was hauptsächlich auf geringere Einfuhren von elektrischen Ausrüstungen und Maschinen zurückzuführen ist. Demgegenüber stiegen die Importe von Dienstleistungen um 2,3 %.

Im Baugewerbe und der Industrie war die Entwicklung unsymmetrisch. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen im August 2024 um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr, wobei die Preise für

¹ Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführende Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 2. Quartal 2024

² Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand 10. Oktober 2024

³ Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand 11. Oktober 2024

⁴ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Juli 2024

⁵ ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – 05. September 2024

⁶ JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q3 2024

⁷ Colliers, City Survey Q3 2024

⁸ Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, Stand 25. September 2024

⁹ Immobilienmarktberichte Landkreis Augsburg 2023, Bayern 2024

Ausbauarbeiten deutlich stärker um 4,0 % stiegen als die Preise für Rohbauarbeiten, welche nur um 1,9 % zunahmen. Die Produktionsleistung in der Bauwirtschaft verzeichnete im zweiten Quartal 2024 einen Rückgang von 3,2 %, nachdem das erste Quartal 2024 aufgrund günstigerer Witterungsbedingungen noch mit einem Plus von 2,5 % gegenüber dem Vorquartal abschloss. Die Bruttowertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe sank moderat um 0,2 % und der Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe zeigte einen Rückgang um 0,6 %, wohingegen die Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister (insbesondere in den Bereichen IT-Dienstleistungen und Unternehmensberatung) um 0,9 % gegenüber dem Vorquartal deutlich anstieg.

7.2 Immobilienmarkt Deutschland

In den ersten neun Monaten 2024 erholte sich der deutsche Immobilieninvestmentmarkt langsam. Das Transaktionsvolumen stieg im Vergleich zum Vorjahr um 5 % auf 23,4 Milliarden Euro. Besonders im zweiten Quartal zeigten sich deutliche Belebungsstendenzen. Dennoch kämpfen Investoren weiterhin mit Herausforderungen wie Restrukturierungen und einem schwierigen Finanzierungsumfeld. Eine Welle von Notverkäufen, welche einen Preisverfall hätte auslösen können, blieb aus.

Die Zinssenkung der Europäischen Zentralbank um 25 Basispunkte im Juni 2024 brachte zwar spürbare Erleichterung, führte jedoch nicht zu einer euphorischen Marktreaktion. Die Maßnahme war weitgehend erwartet und bereits in den Markt eingepreist, was sich in den stabil gebliebenen langfristigen Zinsen zeigte. Seit Juni 2024 erfolgten zwei weitere Zinssenkungen der EZB um jeweils 25 Basispunkte, zuletzt am 17. Oktober 2024 auf das aktuelle Niveau von 3,25 %. Das Zinsniveau bleibt insgesamt moderat, was für Investoren mit frischem Kapital oder hohem Eigenkapital interessante Einstiegsmöglichkeiten schafft. Dennoch erfordert das volatile Marktumfeld weiterhin vorsichtige Schritte und eine durchdachte Anlagestrategie. Trotz der verbesserten Marktlage bleiben strukturelle und geopolitische Risiken bestehen. Restrukturierungen gewinnen an Bedeutung, da hohe Baukosten und wirtschaftliche Unsicherheiten Druck auf viele Objekte ausüben. Dies schafft jedoch auch Chancen für opportunistische Investoren, insbesondere im Bereich der Bestandsimmobilien und Kreditrestrukturierungen.

In den Marktsegmenten zeigt sich ein gemischtes Bild. Industrie- und Logistikimmobilien verzeichneten nach Ablauf des dritten Quartals 2024 ein Transaktionsvolumen i. H. v. rd. 4,5 Mrd. €, was einem minimalen Anstieg von ca. +1 % gegenüber dem Vorjahr (Transaktionsvolumen Q3 2023: rd. 4,4 Mrd. €) entspricht. Auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt konnte zwar eine positive Tendenz beobachtet werden, wenn auch bei einem schwächer als erwarteten Aufschwung. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zeigte sich der Markt jedoch insgesamt weiterhin verhalten. Das spiegelt auch das Transaktionsvolumen für Büroimmobilien mit 3,6 Milliarden Euro im dritten Quartal 2024 wider.

Einzelhandelsimmobilien profitierten von Großtransaktionen. Nach Ablauf des dritten Quartals wird in dem Segment ein Transaktionsvolumen von rd. 3,8 Mrd. € verzeichnet. Damit ist das Einzelhandelssegment nach den Industrie- und Logistikimmobilien derzeit die zweitstärkste Nutzungsart. Der Wohninvestmentmarkt erholte sich weiter im dritten Quartal, wobei das Transaktionsvolumen um ca. 83 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen ist. Gleichzeitig sanken die Baugenehmigungen im ersten Halbjahr um rd. 21 %, was auf einen Rückgang im Wohnungsneubau hinweist – insbesondere bei Einfamilienhäusern (rd. - 27%). Mieten für Wohnimmobilien stiegen in den A-Städten um etwa 6 %, während die Spitzenmieten für Büroimmobilien in München und Düsseldorf zweistellig zulegten. Die Leerstandsquote im Bürosegment stieg auf 7 %.

Trotz der Unsicherheiten verzeichnet die Grundstimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt wieder leicht positive Tendenzen.

Die Zinssenkung der EZB war ein wichtiges Signal an den Markt und hat die Planbarkeit der Finanzierung seitens der Investoren verbessert. Dennoch ist das Zinsniveau nach wie vor hoch und belastet Immobilieninvestitionen im Allgemeinen. Investoren setzen auf eine Stabilisierung der Preise und Renditen sowie auf eine weitere Erholung des Marktes im zweiten Halbjahr 2024.

7.3 Regionaler Immobilienmarkt

Der regionale Immobilienmarkt zeigte eine negative Entwicklung zwischen den Jahren 2019 bis 2022. Die Anzahl der durch den Gutachterausschuss registrierten Kaufverträge im Landkreis Augsburg zwischen 2017 und 2019 unterlag nur geringen Schwankungen. Im Jahr 2017 betrug die Anzahl an Transaktionen rd. 3.420. 2018 sank diese auf rd. 3.330 und stieg anschließend im Jahr 2019 wieder auf rd. 3.560. Von 2019 an sanken die Anzahl an Transaktionen bis zu rd. 2.540 im Jahr 2022. Der Anteil der Kaufverträge von bebauten Grundstücken an der Gesamtzahl aller registrierten Verkäufe im Landkreis Augsburg im Jahr 2022 lag bei ca. 26 %. Im Jahr 2023 wurden in Bayern Immobilien mit einem Volumen von rd. 42 Mrd. € umgesetzt, dies entspricht rd. 25 % weniger als im Vorjahr. Hiervon entfallen knapp 5,97 Mrd. € auf Schwaben. Der Geldumsatz im Landkreis Augsburg betrug im Jahr 2023 rd. 810 Mio. € (- rd. 280 Mio. € verglichen mit dem Vorjahr).

Es stehen zum Abrufdatum 30.10.2024 vergleichbare Immobilien auf Immobilienplattformen im Umkreis von 10 km zum Verkauf.

8. Wertermittlungsverfahren

8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

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

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

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

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

8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Da eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen nicht vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren nur zur Plausibilisierung angewendet werden.

Für das Wertermittlungsobjekt stellt sich der Sachwert als wertbestimmend dar, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Eigennutzung geeignet ist und sich bausubstanzielle Gesichtspunkte aus Sicht des Marktes wertbestimmend darstellen.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet.

9. Bodenwertermittlung

Bei der Bodenwertermittlung im mittelbaren Preisvergleich erfolgt die Bodenwertermittlung unter Heranziehung von Bodenrichtwerten. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Grundstücke, welche gem. § 193 Abs. 5 BauGB von den Gutachterausschüssen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Altlasten, soweit vorhanden, sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

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

Laut Online-Auskunft über das BORIS-Bayern liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 21631004) zum Stichtag 01.01.2024 bei 900 €/m².

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	W - Wohnbaufläche
Grundstücksgröße:	-
GFZ:	-
GRZ:	-

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückspreise.

Gutachterausschuss:	Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg	
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024	900 €/m² Bodenrichtwert
Stichtag Wertermittlung:	30.10.2024	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0%	

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung ca. elf Monate zurück. Auf eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird verzichtet.

9.1 Bodenwertermittlung: Flurstück 120/148

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	-	285 m ²	1,00
Lage:	-	-	1,00
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	-	-	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
Gesamt			1,00
Angepasster Bodenrichtwert rd. in €/m²			900

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

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

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

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

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

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

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

Lage: Objekte in guter Lage weisen im Vergleich mit Objekten in einfachen Lagen einen höheren Bodenwert auf. Eine Anpassung wird als nicht erforderlich angesehen, da sich das Wertermittlungsgrundstück als hinsichtlich der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone durchschnittlich darstellt. Der Anpassungsfaktor ergibt sich zu 1,00.

Art der Nutzung: Der Bebauungsplan kann Angaben zu der Art der baulichen Nutzung enthalten. Dabei wird zwischen Kleinsiedlungsgebieten (WS), reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK), Gewerbegebieten (GE), Industriegebieten (GI), Urbanen Gebieten (MU) und Sondergebieten (SO)

unterschieden. Durch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung werden für die jeweiligen Gebietstypen Nutzungsarten sowie erlaubte Betriebe/Anlagen festgesetzt.

Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

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

Vom zuständigen GAA wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zum Maß der baulichen Nutzung getätigt. Der Wertermittlungsgegenstand weist eine der Bodenrichtwertzone in etwa typische Größenordnung und Bebauung auf und bedarf demnach keiner Anpassung.

Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstück im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 900 €/m² übernommen.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 120/148	Baureifes Land	285	Ja	900,00	256.500 €

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	256.500 €
Bodenwert	(gesamt):	256.500 €
Bodenwert	(gesamt, gerundet):	257.000 €

9.2 Bodenwertermittlung: Flurstück 120/152

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale

Bei dem vorgenannten Flurstück handelt es sich um ein mit einer Garage bebautes Grundstück. Aufgrund der Nutzungsabweichung zum bereits weiter oben beschriebenen Richtwertgrundstück (Wohnbaufläche) ist eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung erforderlich. Aus sachverständiger Sicht wird ein 50%iger Abschlag auf den ausgewiesenen Bodenrichtwert als sachgerecht erachtet und in der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
2	Flst. Nr. 120/152	Baureifes Land	18	Ja	450,00	8.100 €

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	8.100 €
Bodenwert	(gesamt):	8.100 €
Bodenwert	(gesamt, gerundet):	8.000 €

9.3 Bodenwertermittlung: Flurstück 120/155**Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale**

Bei dem vorgenannten Flurstück handelt es sich um ein mit Betonverbundpflaster befestigtes Grundstück. Aufgrund der Nutzungsabweichung zum bereits weiter oben beschriebenen Richtwertgrundstück (Wohnbaufläche) ist eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung erforderlich. Aus sachverständiger Sicht wird ein 50%iger Abschlag auf den ausgewiesenen Bodenrichtwert als sachgerecht erachtet und in der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
3	Flst. Nr. 120/155	Baureifes Land	18	Ja	450,00	8.100 €

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	8.100 €
Bodenwert	(gesamt):	8.100 €
Bodenwert	(gesamt, gerundet):	8.000 €

9.4 Bodenwertermittlung: Flurstück 120/146**Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale**

Bei dem vorgenannten Flurstück handelt es sich um die Zufahrtsfläche zu den zuvor genannten Flurstücken. Aufgrund der Nutzungsabweichung zum bereits weiter oben beschriebenen Richtwertgrundstück (Wohnbaufläche) ist eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung erforderlich. Aus sachverständiger Sicht werden 10% des ausgewiesenen Bodenrichtwertes für Wohnbebauung als sachgerecht erachtet und in der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
4 zu 1	Flst. Nr. 120/146	Baureifes Land	212	Ja	90,00	19.080 €

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	19.080 €
Bodenwert	(gesamt):	19.080 €
Bodenwert	(gesamt, gerundet):	19.000 €

Es handelt sich um einen ¼-Miteigentumsanteil an Flurstück Nr. 120/146. Demnach beträgt der hier ermittelte Bodenwert anteilig 4.750 €/m². Im Rahmen der Sachwertermittlung wird der anteilige Bodenwert dem Grundstück 120/148 zugeordnet. Der im Rahmen des Sachwertverfahrens in Ansatz gebrachte Bodenwert beträgt dahingehend 256.500 € + 4.750 € = rd. 261.000 €.

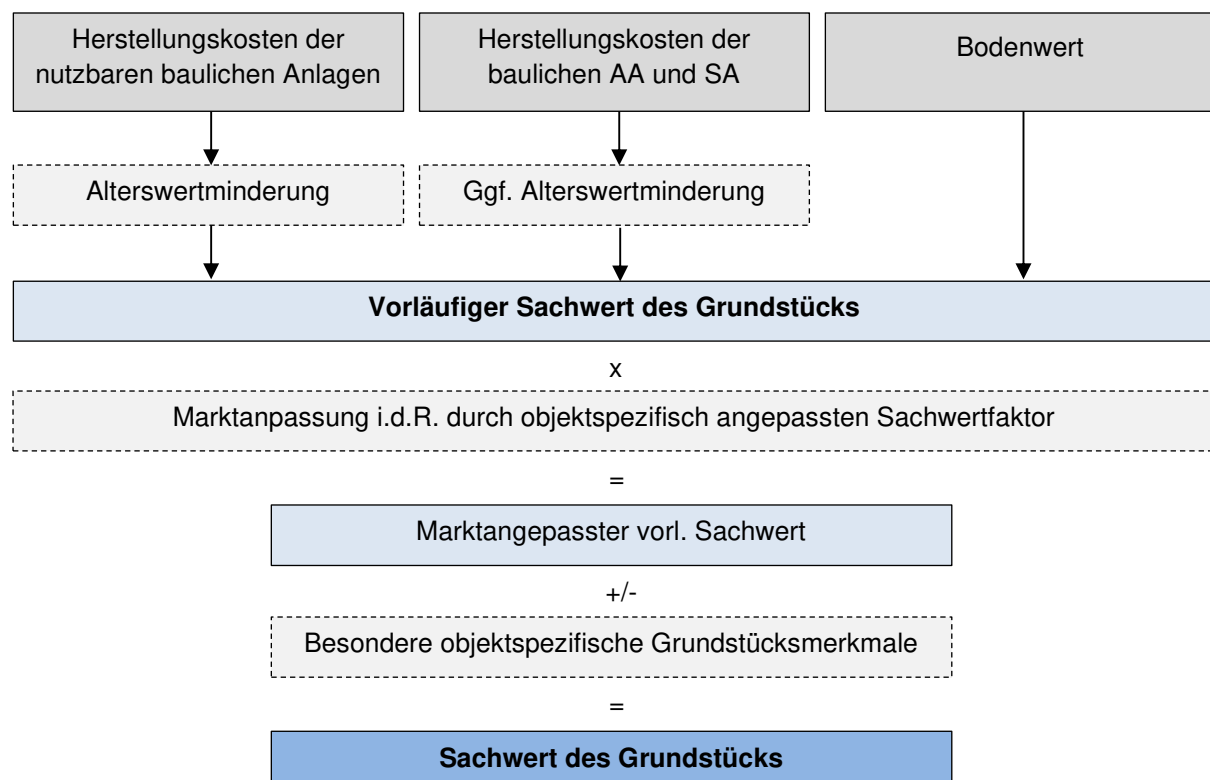
10. Sachwertermittlung

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

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

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

Es ergibt sich damit folgendes Ablaufschema:



10.1 Modell des Gutachterausschusses

Da das Sachwertverfahren in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, ist die Anpassung des vorläufigen Sachwerts an den Markt über Sachwertfaktoren vorzunehmen. Um ebendiese Sachwertfaktoren marktgerecht anwenden zu können, ist für die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts auf Modellkonformität mit der Herangehensweise des Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Faktoren unumgänglich.

Seitens des Gutachterausschusses für den Landkreis Augsburg werden entsprechende Sachwertfaktoren abgeleitet. Entsprechend wird auf die Rahmenbedingungen der Sachwertrichtlinie (SW-RL) abgestellt.

Im Bericht Sachwertfaktoren in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg 2023 wurde für die Ermittlung von Sachwertfaktoren folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

Rechtliche Grundlage:	ImmoWertV (2021)
Normalherstellungskosten:	NHK 2010 (Anlage 4 II, ImmoWertV)
Gebäudestandard:	Entsprechend Standardmerkmalen und Standardstufen nach Anlage 4 ImmoWertV
Baunebenkosten:	in NHK 2010 enthalten
Regionalfaktoren:	1,0 (§ 36 (3) ImmoWertV)
Bezugsmaßstab:	Bruttogrundfläche (Anlage 4 ImmoWertV)
Baupreisindex:	Vierteljährlicher Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (gem. Anlage 1 der ImmoWertV)
Restnutzungsdauer:	GND abzgl. Alter. Bei ggf. durchgeführten Modernisierungen wird die RND bei Wohngebäuden entsprechend Anlage 2 ImmoWertV angepasst
Alterswertminderung:	Verhältnis der RND zur GND (§ 38 ImmoWertV)
Nebengebäude:	Garagen und Carports: Berücksichtigung sofern Wert bekannt, sonst Berechnung nach § 36 ImmoWertV oder Verwendung von Pauschalen: Je Garage 15.000 € Andere Nebengebäude: Kein gesonderter Ansatz – typische Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	Kein gesonderter Ansatz – Bauteile (z.B. Balkone, Eingangsüberdachungen, Kellertreppen etc.) sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten.
Außenanlagen:	pauschal 5 % vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (§§ 36,37 ImmoWertV)
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	Entsprechende Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt (z.B. PV-Anlagen, Solaranlagen, mobile Gegenstände, Inventar etc.)
Bodenwert:	Bodenwertanpassung nach § 40 insb. Abs. 2 und 3 ImmoWertV
Grundstücksfläche:	Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (§ 41 ImmoWertV)

10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter DHH, Flurstück 120/148

10.2.1 Bruttogrundfläche

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 340 m² (vgl. Punkt 6.1).

10.2.2 Herstellungskosten/ Außenanlagen

NHK 2010

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

Der in Ansatz gebrachte Kostenkennwert beläuft sich auf rd.: 810 €/m² (Wohnhaus – Gebäudetyp 2.11, Standardstufe 3). Gegebenenfalls erforderliche Zu- oder Abschläge zu dem schematischen Kostenkennwert (hier: 785 €/m²) des Normgebäudes – z. B. aufgrund eines abweichenden Ausbauzustandes (insb. Dach- oder Kellergeschossausbau) des Wertermittlungsobjektes – werden regelmäßig über einen Faktor berücksichtigt. Über den Ausbauzustand des Spitzbodens liegen dem Sachverständigen keine Informationen vor. Da dieser auf Grund der Flächengröße und Deckenhöhe mutmaßlich als zusätzliche Ebene (zu Lagerzwecken) im Dachgeschoss ausgebaut werden kann, wird seitens des Sachverständigen ein Aufschlag von 3 % als sachgerecht erachtet und in Ansatz gebracht.

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

Außenanlagen

Die Außenanlagen – als durchschnittliche Anlagen zu klassifizieren – finden mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 5 % des Sachwertes der baulichen Anlagen Eingang in die Wertermittlung.

Die pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen für Ein- und Zweifamilienhäuser, in Prozent des mangelfreien und alterswertgeminderten Gebäudewerts inklusive Zeitwert Nebengebäude stellt sich wie folgt dar:

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

10.2.3 Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Wertermittlung wird die **Gesamtnutzungsdauer** (GND), in Anlehnung an die Herangehensweise des zuständigen Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Sachwertfaktoren, mit 80 Jahren in Ansatz gebracht.

Die Ermittlung der **Restnutzungsdauer** (RND) basiert in Anlehnung an die Herangehensweise des zuständigen Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Sachwertfaktoren, sprich gemäß

Mindestansätzen. Hierbei wird für den individuellen Wohnungsbau eine Mindestrestnutzungsdauer von 20 Jahren vorgeschrieben.

Unter Beachtung der in der nahen Vergangenheit nicht bekannt gewordenen wesentlichen Modernisierungen, werden aus sachverständiger Sicht keine Modernisierungspunkte erreicht. Das Wertermittlungsobjekt ist daher als nicht modernisiert einzustufen.

Gemäß den vorliegenden Bauunterlagen wurde das Wohngebäude im Jahr 1994 errichtet. Das Gebäudealter beträgt mithin 30 Jahre. Unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, des Zustands des Gebäudes sowie der Bauweise wird eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren als sachgerecht erachtet und in Ansatz gebracht. Es ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV von RND/GND = rd. 0,625 und dahingehend eine Alterswertminderung von rd. 37,5 %.

10.2.4 Marktanpassung

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Preisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte, vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren, siehe § 7 (1) S. 3 ImmoWertV 2021.

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

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren ist stets die Modellkonformität sicherzustellen. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Augsburg werden Sachwertfaktoren abgeleitet.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden durch den zuständigen Gutachterausschuss in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg Sachwertfaktoren abgeleitet. Insgesamt wurden in der Stichprobe zur Ableitung der Sachwertfaktoren seitens des zuständigen Gutachterausschusses 2.926 Kauffälle aus den Geschäftsjahren 2017 bis 2023 ausgewertet. Anhand dieser Stichprobe wird anhand der Angabe des vorläufigen Sachwerts, der Lagepunkte, des Wertermittlungsstichtags sowie der Restnutzungsdauer ein objektspezifischer Sachwertfaktor ermittelt.

Merkmale der Stichprobe sind folgende Durchschnittswerte:

- Vorläufiger Sachwert: 451.883 €
- Grundstücksgröße: 556 m²
- Lagepunkte: 56
- Restnutzungsdauer: 49 Jahre
- Standardstufe: 2,8
- Bruttogrundfläche: 314 m²

Für das Wertermittlungsobjekt wird unter der Eingabe eines vorläufigen Sachwerts von 600.000 €, 82 Lagepunkten, 50 Jahre Restnutzungsdauer zum Stichtag 01.01.2023 (letztmöglich wählbarer) ein vorläufig objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 1,18 (Spanne 1,14 – 1,22) ausgewiesen.

Die Anwendung des Sachwertfaktors unterliegt gem. § 35 Abs. 3 ImmoWertV dem Anpassungsgebot. Demnach ist der vom Gutachterausschuss herangezogene Sachwertfaktor (Basisfaktor mit Bezug auf das Referenzgrundstück) möglichst den (i) am Wertermittlungsstichtag vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt und (ii) den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungs-

objektes (i.d.R. mit Ausnahme BOG) entsprechend anzupassen. Dabei soll die Anpassung möglichst auf Grundlage der vom Gutachterausschuss dafür bereitgestellten Indexreihen / Umrechnungskoeffizienten erfolgen.

Wesentliche Einflussgrößen (durch Grundstücksmerkmale) auf den Sachwertfaktor

Höhe des Sachwertes

Objekte mit geringem vorläufigem Sachwert erzielen im Verhältnis höhere Verkaufspreise als Objekte mit hohem vorläufigem Sachwert.

Lage

Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in einfachen Lagen (i.d.R. niedriger Bodenrichtwert).

Gebäudestandard

Objekte mit hoher Standardstufe erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Standardstufe (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

Restnutzungsdauer

Objekte mit hoher wirtschaftlicher Restnutzungsdauer erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Restnutzungsdauer (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

Erläuterung zum Ansatz des Sachwertfaktors:

Der Sachwertfaktor bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2023. In der Zwischenzeit hat der lokale Grundstücksmarkt im Wohnsegment einen weiteren leichten Rückgang erfahren. Dahingehend wäre ein Abschlag auf den Sachwertfaktor als marktgerecht zu beurteilen.

Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass zum Wertermittlungsstichtag – bedingt durch eine auf gestiegene Zinsen und hohe Baukosten zurückzuführende stark zurückgegangene Erschwinglichkeit von Immobilien – die Nachfrage nachgegeben hat und dahingehend ein Käufermarkt vorherrscht. Dieser Umstand ist ebenfalls im Sachwertfaktor zu berücksichtigen.

Seitens des Sachverständigen wird – bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 593.000 € sowie unter Beachtung der zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Angebots- und Nachfragesituation im bewertungsrelevanten Teilmarkt, der speziellen Grundstückssituation sowie der gebäudespezifischen Gegebenheiten ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor i. H. v. 1,10 in Ansatz gebracht.

10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Die Werterhöhung bzw. -minderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Von zentraler Bedeutung für die Wertermittlung ist die Frage, wie das Marktgeschehen des gewöhnlichen

Geschäftsverkehrs ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet. Dies kann regional bzw. abhängig von der Marktsituation bzw. von der Objektart unterschiedlich sein. Die Höhe der Zu- oder Abschläge für die besonderen Merkmale ist, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (gem. § 8 (3) ImmoWertV 2021).

In vorliegendem Fall sind – auch hinsichtlich der nicht erfolgten Innenbesichtigung – keine in der Wertermittlung zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bekannt.

10.4 Sachwertberechnung DHH, Flurstück 120/148**Objektdaten**

Objektart: Doppelhaushälfte

Herstellungskosten der nutzbaren baulichen AnlagenGebäudetyp (NHK 2010): 2.11 Doppel- u Reihenendhaus
Standardstufe: 3,00**Kostenkennwert**Kostenkennwert Doppel- u Reihenendhaus: 810 €/m² BGF

Baupreisindex (2010 = 100): 100,0

Baupreisindex (Stand: Q3 2024): 184,0

Kostenkennwert Doppel- u Reihenendhaus angepasst: 1.490 €/m² BGF**Herstellungskosten**Wohnhaus: 340 m² BGF x 1.490 €/m² BGF = 506.600 €

Sonstige Bauteile: 0 €

Gesamt 506.600 €**Vorläufiger Sachwert des Grundstücks****Abzgl. Alterswertminderung**

Reales Baujahr: 1994

Fiktives Baujahr: 1994

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer nach sachverst. Einschätzung: 50 Jahre

Fiktives Alter: 30 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: 0,625; Alterswertminderung (linear): 37,5% -189.975 €

Sachwert der baulichen Anlagen 316.625 €**Sachwert der baulichen Außenanlagen**in % des Sachwerts der baulichen Anlagen 5% **15.831 €**

Bodenwert, rd.: 261.000 €

Sachwert der baulichen Anlagen: 316.625 €

Außenanlagen: 15.831 €

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks, rd.: **rd. 593.000 €****Sachwert**

Marktangepasster vorl. Sachwert: 1,10 x 593.000 € = 652.300 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 0 €**Sachwert: rd. 652.000 €**

Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes führt zu einem Kapitalwert in Höhe von rd. 3.705 €/m² Wohnfläche. Der Bodenwertanteil beträgt rd. 40 %.

Mit Blick auf die Lage, die Grundstücksgröße sowie die vorhandene Bebauung – mittelfristige wirtschaftliche Restnutzungsdauer, gut gepflegter Zustand – werden die Verhältniszahlen seitens des Sachverständigen als plausibel erachtet.

10.5 Ansatz der Wertermittlungsparameter Garage, Flurstück 120/152

10.5.1 Bruttogrundfläche

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 18 m² (vgl. Punkt 6.1).

10.5.2 Herstellungskosten / Außenanlagen

Für die Garage wird ein Kostenkennwert von 245 €/m² BGF (Gebäudetyp 14.1 Einzelgaragen / Mehrfachgaragen, Standardstufe 3) in Ansatz gebracht.

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

10.5.3 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Wertermittlung wird die **Gesamtnutzungsdauer** (GND) der Garage, in Anlehnung an Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV (Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer), mit 60 Jahren in Ansatz gebracht.

Entsprechend dem Vorgehen des Gutachterausschusses bzw. der ImmoWertV 2021 wird eine modellkonforme, lineare **Alterswertminderung** vorgenommen.

Gemäß den zur Verfügung gestellten Bauunterlagen wurde die Garage im Jahr 1994 errichtet. Modernisierungen sind dem Sachverständigen seit der Errichtung nicht bekannt. Unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, ergibt sich bei einer linearen Alterswertminderung eine Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren. Unter Beachtung des zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Zustands der Bausubstanz wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren als sachgerecht erachtet und in Ansatz gebracht. Es ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV von $30/60 = 0,5$ und dahingehend eine Alterswertminderung von 50 %.

10.5.4 Marktanpassung/BOG

Entfällt.

10.6 Sachwertberechnung Garage, Flurstück 120/152

Objektdaten			
Objektart:			Garage
Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen			
Gebäudetyp (NHK 2010):	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen		
Standardstufe:			3,00
Kostenkennwert			
Kostenkennwert Einzelgaragen/Mehrfachgaragen:			245 €/m ² BGF
Baupreisindex (2010 = 100):			100,0
Baupreisindex (Stand: Q3 2024):			184,0
Kostenkennwert Einzelgaragen/Mehrfachgaragen angepasst:			451 €/m ² BGF
Herstellungskosten			
Garage:	18 m ² BGF x	451 €/m ² BGF =	8.118 €
Gesamt			8.118 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks			
Abzgl. Alterswertminderung			
Reales Baujahr:	1994		
Fiktives Baujahr:	1994		
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre		
Restnutzungsdauer nach sachverst. Einschätzung:	30 Jahre		
Fiktives Alter:	30 Jahre		
Alterswertminderungsfaktor: 0,5; Alterswertminderung (linear):	50%		-4.059 €
Sachwert der baulichen Anlagen			4.059 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen			
in % des Sachwerts der baulichen Anlagen	0%		0 €
Bodenwert, rd.:			8.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen:			4.059 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks, rd.:	rd.		12.000 €
Sachwert			
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			0 €
Sachwert:	rd.		12.000 €

11. Vergleichswertverfahren

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

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

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



11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

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

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

Seitens des Gutachterausschusses des Landkreises Augsburg wurden insgesamt sechs Vergleichskauffälle für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser im Bereich der Bodenrichtwertzone des Wertermittlungsobjektes mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Kaufzeitraum: 2022 - 2024
Baujahr: 1990 - 2000

Die Stichprobe umfasst insgesamt sechs Vergleichspreise von Kauffällen, welche zwischen 2022 und 2023 zustande kamen. Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert.

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Baujahr	Gebäudeart	Standardstufe	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² Wohnfläche
1	Anonym	2023	900 €/m ²	1990	DHH	2,4	140 m ²	549.500 €	3.925 €/m ²
2	Anonym	2023	900 €/m ²	1999	DHH	2,4	139 m ²	640.000 €	4.604 €/m ²
3	Anonym	2023	900 €/m ²	1998	REH	2,7	140 m ²	550.000 €	3.929 €/m ²
4	Anonym	2023	900 €/m ²	1997	REH	3,0	143 m ²	640.000 €	4.476 €/m ²
5	Anonym	2022	900 €/m ²	2000	DHH	3,0	135 m ²	700.000 €	5.185 €/m ²
6	Anonym	2023	900 €/m ²	1991	DHH	2,3	168 m ²	599.000 €	3.565 €/m ²

11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Grundsätzlich wird der Wert einer Doppelhaushälfte durch diverse Kriterien bestimmt. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung erfolgt - unter Berücksichtigung der die Kaufpreise betreffenden zur Verfügung stehenden Informationen - eine Anpassung der Vergleichspreise.

Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Allgemeine Wertverhältnisse: Die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der jeweiligen Verkäufe werden mittels Preisindizes an den Wertermittlungstichtag angepasst.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Augsburg wird ein Anstieg des durchschnittlichen Preisniveaus für weiterverkaufte Reihenhäuser und Doppelhaushälften für den Landkreis Augsburg zwischen 2017 und 2022 von rd. + 65 % (entspr. rd. + 11 % p.a.) ausgewiesen. Für die Jahre 2023 und 2024 werden im aktuellen Immobilienmarktbericht durch den zuständigen Gutachterausschuss keine Kennzahlen veröffentlicht.

Die herangezogenen Vergleichspreise basieren auf zeitlich zurückliegenden Verkaufsfällen der Jahre 2022 und 2023. Etwa seit der zweiten Jahreshälfte 2022 hat der Immobilienmarkt eine Abkühlung erfahren.

Auf Basis der sachverständigen Beobachtungen am Markt, wird für die Kaufpreise aus den Jahren 2022 und 2023 ein Abschlag vorgenommen.

Es erfolgt im Rahmen dieser Wertermittlung eine Anpassung der Vergleichspreise wie folgt:

2023 auf 2024	Faktor: 0,975
2022 auf 2024	Faktor: 0,900

Baujahr: Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist weitgehend gegeben.

Grundstücksfläche: Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und dem Wertermittlungsobjekt ist weitgehend gegeben.

Lage: Die Mikrolage der Vergleichsobjekte ist weitgehend miteinander vergleichbar. Entsprechend wird auf eine Anpassung verzichtet.

Wohnfläche: Die Größe einer Wohnung nimmt Einfluss auf den Kaufpreis. Kleinere Wohnungen haben in der Regel höhere Quadratmeterpreise als größere Wohneinheiten. Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenspanne von ca. 135 m² bis ca. 168 m² und stellen sich somit nicht vollumfänglich als mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 176 m²) vergleichbar dar.

Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Größe der Wohnflächen werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet / veröffentlicht.

Eine Veröffentlichung von Kleiber (2018) S. 2134 weist folgende Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen, jedoch nicht für Einfamilienhäuser aus:

60,0 m ²	= ca. 1,02
70,0 m ²	= ca. 1,00
80,0 m ²	= ca. 0,98
90,0 m ²	= ca. 0,96
100,0 m ²	= ca. 0,95
110,0 m ²	= ca. 0,94
120,0 m ²	= ca. 0,93
130,0 m ²	= ca. 0,92
140,0 m ²	= ca. 0,91
150,0 m ²	= ca. 0,90
160,0 m ²	= ca. 0,90
170,0 m ²	= ca. 0,89
180,0 m ²	= ca. 0,89

Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind nicht unmittelbar mit Eigentumswohnungen vergleichbar, da diese in der Regel eine größere Wohnfläche besitzen. Jedoch werden erfahrungsgemäß Reihenhäuser und Doppelhaushälften, die überdimensional angelegt sind, aufgrund der höheren Erhaltungs- sowie Energiekosten, auf dem Markt günstiger eingepreist. Im Rahmen der Wertermittlung werden Abweichungen der Wohnflächengröße aus der Stichprobe wie folgt adjustiert:

$$135 \text{ m}^2 \leq x < 155 \text{ m}^2 = 0,975$$

$$156 \text{ m}^2 \leq x < 168 \text{ m}^2 = 1,000$$

Ausstattungsstandard:

Lückenlose Informationen zum jeweiligen Ausstattungsstandard eines jeden Vergleichsobjektes liegen nicht vor, da die Objekte nicht durch den Sachverständigen besichtigt wurden.

Die angegebenen Standardstufen der Vergleichsobjekte liegen zwischen 2,3 und 3,0. Informationen über die Herleitung der Standardstufen liegen dem Sachverständigen nicht vor. Entsprechend wird auf eine Berücksichtigung von Zu- oder Abschlägen hinsichtlich abweichender Standardstufen verzichtet.

Balkon / Terrasse:

Informationen hinsichtlich der Existenz von Balkonen / Terrassen einer jeden Vergleichswohnung liegen nicht vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

11.3 Vergleichswertberechnung

11.3.1 Untersuchung der Stichprobe

Lageparameter

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

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

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

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

Streuungsparameter

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

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

Zentrales Schwankungsintervall

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

Würdigung der Stichprobenqualität

Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von 4.021 €/m² und einen Median von 3.995 €/m². Die Standardabweichung liegt bei 430 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,11. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „gut“ zu bewerten.

Variationskoeffizient

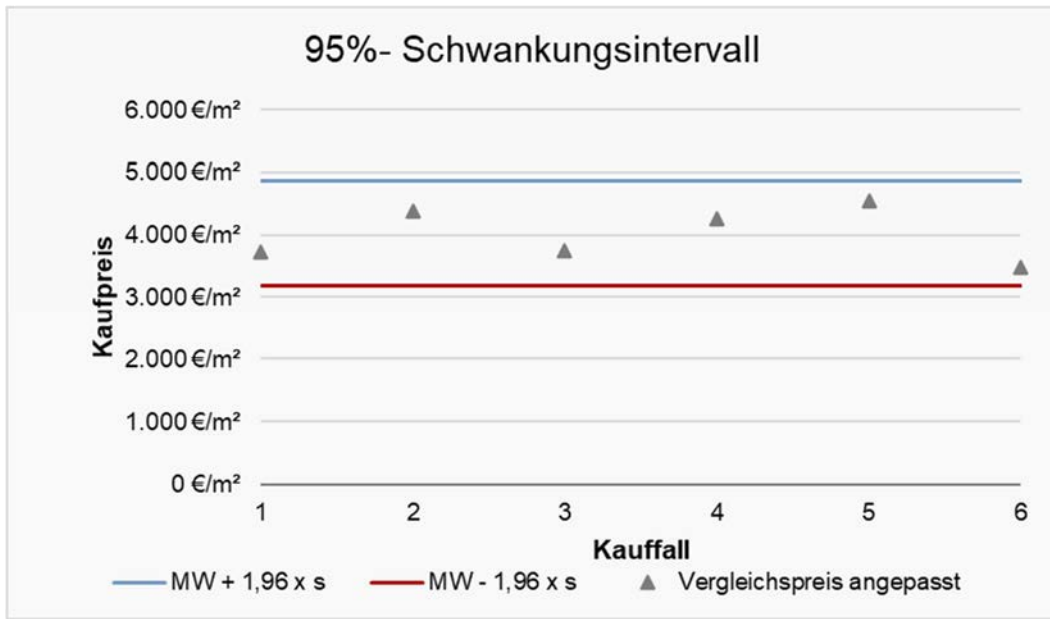
0,00 < V ≤ 0,05
 0,05 < V ≤ 0,10
 0,10 < V ≤ 0,15
 0,15 < V ≤ 0,20
 0,20 < V ≤ 0,30
 0,30 < V

Datenqualität

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

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

Doppelhaushälfte (Flurstück 120/148) + Zufahrt (Flurstück 120/146); Garage (Flurstück 120/152); Außenstellplatz (Flurstück 120/155); Reichenberger Straße 8, 86343 Königsbrunn



11.3.2 Auswertung

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Baujahr	Gebäudeart	Standardstufe	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis je m² Wohnfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung - Wohnungsgröße	Vergleichspreis angepasst
1	Anonym	2023	900 €/m²	1990	DHH	2,4	140 m²	549.500 €	3.925 €/m²	-2,5%	3.827 €/m²	-2,5%	3.731 €/m²
2	Anonym	2023	900 €/m²	1999	DHH	2,4	139 m²	640.000 €	4.604 €/m²	-2,5%	4.489 €/m²	-2,5%	4.377 €/m²
3	Anonym	2023	900 €/m²	1998	REH	2,7	140 m²	550.000 €	3.929 €/m²	-2,5%	3.830 €/m²	-2,5%	3.735 €/m²
4	Anonym	2023	900 €/m²	1997	REH	3,0	143 m²	640.000 €	4.476 €/m²	-2,5%	4.364 €/m²	-2,5%	4.255 €/m²
5	Anonym	2022	900 €/m²	2000	DHH	3,0	135 m²	700.000 €	5.185 €/m²	-10%	4.667 €/m²	-2,5%	4.550 €/m²
6	Anonym	2023	900 €/m²	1991	DHH	2,3	168 m²	599.000 €	3.565 €/m²	-2,5%	3.476 €/m²	0%	3.476 €/m²
Anpassungen										Schwankungsintervall		0,95	
Preisindizes:										2023 auf 2024		Faktor = 0,975	
										2022 auf 2024		= 0,900	
Wohnungsgröße:										135 m² <= x < 155 m²		= 0,975	
										156 m² <= x < 168 m²		= 1,000	
										= 1,96			
										Anzahl:		6	
										Minimum:		3.476 €/m²	
										Maximum:		4.550 €/m²	
										Mittelwert:		4.021 €/m²	
										Median:		3.995 €/m²	
										Standardabweichung:		430 €/m²	
										Variationskoeffizient:		0,11	
										MW + 1,96 x s:		4.863 €/m²	
										MW - 1,96 x s:		3.178 €/m²	
										Schwankungsintervall:		95%	
										Anzahl:		6	
										Minimum:		3.476 €/m²	
										Maximum:		4.550 €/m²	
										Mittelwert:		4.021 €/m²	
										Median:		3.995 €/m²	
										Standardabweichung:		430 €/m²	
										Variationskoeffizient:		0,11	

12. Würdigung

Im Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Augsburg wird das durchschnittliche Preisniveau im Jahr 2022 für weiterverkaufte Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Augsburg mit durchschnittlich rd. 4.560 €/m² Wohnfläche angegeben. Für die Jahre 2023 und 2024 werden im aktuellen Immobilienmarktbericht durch den zuständigen Gutachterausschuss keine Kennzahlen veröffentlicht.

Gleichzeitig wird im Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Augsburg der durchschnittliche Kaufpreis für Einfamilienhäuser im benachbarten Bobingen mit rd. 590.000 € für Häuser des Baujahres 1970 und mit rd. 880.000 € für Häuser des Baujahres 2015 ausgewiesen.

Gemäß on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien reicht die Preisspanne in Königsbrunn für Doppelhaushälften mit vergleichbaren Kriterien von 3.449 €/m² bis 4.450 €/m².

In der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes (Entfernung < 10 km) werden teilweise vergleichbare Objekte (118 m² - 154 m² Wohnfläche; Bestandsbau, Baujahr 1976 - 2006) durchschnittlich zu rd. 4.490 €/m² zum Kauf angeboten (ImmobilienScout24, Immowelt, Immonet). Die Spanne reicht dabei von rd. 4.150 €/m² bis 4.670 €/m². Hierbei gilt zu beachten, dass es sich hierbei um Angebotspreise handelt, welche nicht den Verkaufspreisen entsprechen müssen.

Seitens des zuständigen Gutachterausschusses kann über ein Berechnungstool - unter Angabe von Lagepunkten, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Standardstufe, Bewertungsstichtag, Gebäudealter, Unterkellerung, Modernisierung, Gebäudestellung sowie der Vermietungssituation – ein objektspezifischer Gebädefaktor ermittelt werden. Für das Wertermittlungsobjekt beträgt dieser zum Stichtag 01.01.2023 (vergleichsweise leicht höheres Preisniveau) rd. 4.370 €/m² (Spanne: 4.239 – 4.504 €/m²).

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wurde der Vergleichswert - aufgrund des Fehlens der für die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswert benötigten hinreichenden Vergleichbarkeit zwischen Wertermittlungsobjekt und den Vergleichskauffällen - lediglich zu Plausibilisierungszwecken herangezogen. Das Vergleichsverfahren ergab einen Mittelwert der herangezogenen Vergleichspreise i.H.v. 4.021 €/m² Wohnfläche (3.476 – 4.550 €/m²).

Der ermittelte Sachwert (Flurstück 120/148 inkl. Flurstück 120/146) in Höhe von rd. 652.000 € (Kapitalwert von rd. 3.705 €/m² Wohnfläche) wird durch vorstehend dargestellte Vergleichsparameter gestützt. Seitens des Sachverständigen wird der ermittelte Sachwert aufgrund der Lage, der Grundstücksgröße, der Ausstattung sowie der objektspezifischen Eigenschaften als markt- und sachgerecht erachtet.

Im Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Augsburg wird der durchschnittliche Ansatz im Betrachtungszeitraum der Jahre 2021 und 2022 für Stellplätze mit durchschnittlich rd. 8.385 € ausgewiesen. Die Spanne reicht dabei von 1.725 bis 25.900 €. Für die Jahre 2023 und 2024 werden im aktuellen Immobilienmarktbericht durch den zuständigen Gutachterausschuss keine Kennzahlen veröffentlicht.

In der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes (Entfernung < 15 km) wird auf ImmoScout24 ein Außenstellplatz für 8.500 € zum Kauf angeboten. Hierbei gilt zu beachten, dass es sich hierbei um Angebotspreise handelt, welche nicht den Verkaufspreisen entsprechen müssen.

Der ermittelte Wert (Flurstück 120/155) in Höhe von 8.000 € wird durch vorstehend dargestellte Vergleichsparameter gestützt.

Im Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Augsburg wird der durchschnittliche Ansatz im Betrachtungszeitraum der Jahre 2021 und 2022 für Einzelgaragen mit durchschnittlich rd. 14.700 € ausgewiesen. Die Spanne reicht dabei von 10.000 bis 25.000 €. Für die Jahre 2023 und 2024 werden im aktuellen Immobilienmarktbericht durch den zuständigen Gutachterausschuss keine Kennzahlen veröffentlicht.

Der ermittelte Sachwert (Flurstück 120/152) in Höhe von 12.000 € wird durch vorstehend dargestellte Vergleichsparameter gestützt.

Redaktionelle Anmerkung:

In der Gesamtbetrachtung der Grundstücke (nicht Gegenstand dieses Wertermittlungsauftrages) ergäbe sich ein Gesamt(-verkehrs-)wert i.H. v. 652.000 € + 8.000 € + 12.000 € = 672.000 €. Diese Größenordnung erscheint plausibel.

13. Verkehrswert

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

Die bewertungsgegenständliche Immobilie war im Rahmen des Ortstermins nicht zugänglich, weshalb lediglich das Gebäudeäußere besichtigt werden konnte. Um der Unsicherheit hinsichtlich des tatsächlichen baulichen Zustands sowie der Ausstattung Rechnung zu tragen, wird seitens des Sachverständigen ein Sicherheitsabschlag in Höhe von pauschal 10 % berücksichtigt. Dieser Abschlag bemisst sich unter anderem an einem Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus sowie möglicher Baumängel/ -schäden, versteht sich als grob überschlägig und erhebt keinen Anspruch auf Detailgenauigkeit. Eine Haftung des Sachverständigen hinsichtlich der Höhe des Abschlags wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungstichtag sowie eines Sicherheitsabschlags von 10 % beträgt der aus dem Sachwert (652.000 EUR) abgeleitete Verkehrswert des Grundstücks Lfd. Nr. 1, Flurstück 120/148 inkl. ¼-Miteigentumsanteil an Flurstück 120/146: rd. 590.000 €

→ 590.000 EUR

(in Worten: Euro fünfhundertneunzigtausend)

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungstichtag beträgt der Verkehrswert des Grundstücks Lfd. Nr. 2, Flurstück 120/152: rd. 12.000 €

→ 12.000 EUR

(in Worten: Euro zwölftausend)

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungstichtag beträgt der Verkehrswert des Grundstücks Lfd. Nr. 3, Flurstück 120/155: rd. 8.000 €

→ 8.000 EUR

(in Worten: Euro achttausend)

Anmerkung: Die ausgewiesenen Verkehrswerte beziehen sich auf rechtlich selbstständige Grundstücke, die jedoch in Bezug auf die tatsächlichen Marktgegebenheiten sowohl bewertungstechnisch als auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als eine wirtschaftliche Einheit zu betrachten sind. Insbesondere bei den Grundstücken Flurstück 120/148, Flurstück 120/152 und Flurstück 120/155 ist eine eigenständige wirtschaftliche Nutzbarkeit ohne Eintragung einer Grunddienstbarkeit nicht gegeben, sodass die erforderliche funktionale Selbstständigkeit nicht gewährleistet ist. Aus gutachterlicher Sicht wäre demnach die Zusammenfassung der Einzelverkehrswerte zu einem Gesamtverkehrswert sachgerecht.



Aschaffenburg, den 11.09.2025

Maximilian Zöllner MRICS

14. Literaturverzeichnis

- Bienert/Wagner (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden.
2. Auflage. Springer Gabler Verlag.
- BKI (2024): Statistische Kostenkennwerte Altbau 2024
- Bobka Hrsg. (2024): Spezialimmobilien von A bis Z.
4. Auflage. Reguvis Verlag.
- Kleiber (2020): Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2020. GuG-Sachverständigenkalender.
Köln: Wolters Kluwer Verlag.
- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag.
- Kröll/Hausmann/Rolf (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung.
5. Auflage. Köln: Werner Verlag.
- Renner/Sohni (2012): Ross-Brachmann. Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien.
30. Auflage. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.
- Sandner/Weber (2007): Lexikon der Immobilienbewertung A-Z.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Simon/Reinhold/Simon/Gilich (2011): Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung.
6. Auflage. Werner Verlag.
- Sommer/Kröll (2010): Lehrbuch zur Immobilienbewertung.
3. Auflage. Düsseldorf: Luchterhand Verlag.
- Stumpe/Tillmann (2014): Versteigerung und Wertermittlung.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (2020): Baukosten 2020/21. Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung.
24. Auflage. Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen.
- Tillmann/Kleiber (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Zöllner (2020): Bauschäden in Beispielen.
1. Auflage. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes

Blick in die anliegende Straße



Ansicht Nord
Flurstück 120/148



Ansicht Nordwest
Flurstück 120/148



Ansicht Nordwest

Flurstück 120/148



Ansicht Nordost

Flurstück 120/148



Ansicht Süd

Flurstück 120/148



Ansicht Südwest

Flurstück 120/148



Garage

Flurstück 120/152



Zufahrt Garage/Wohngebäude

Flurstück 120/146



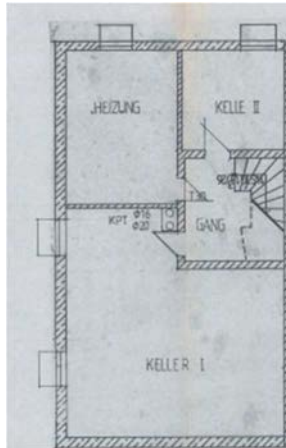
Außenstellplatz

Flurstück 120/155

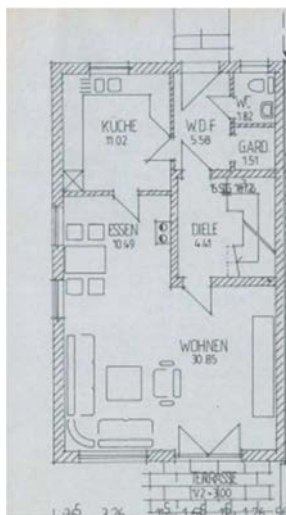


Anlage 2: Grundrisse und Ansichten

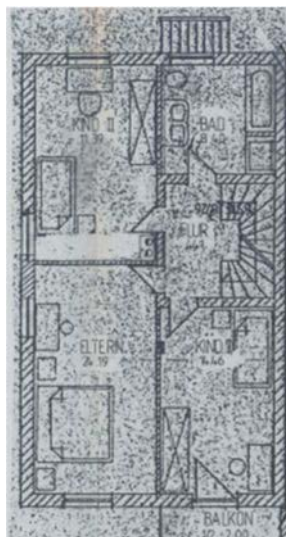
Kellergeschoss



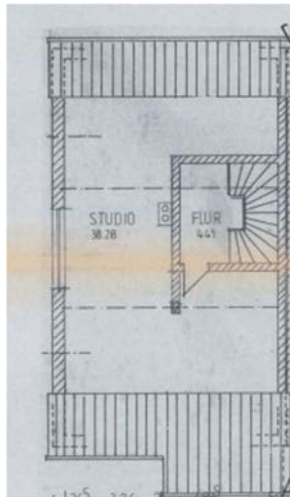
Erdgeschoss



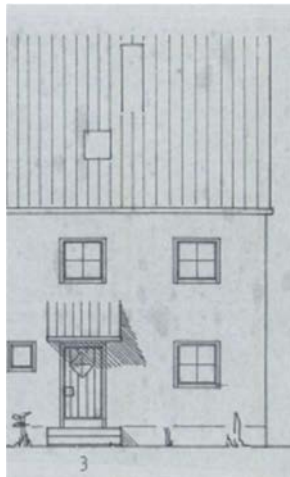
Obergeschoss



Dachgeschoss



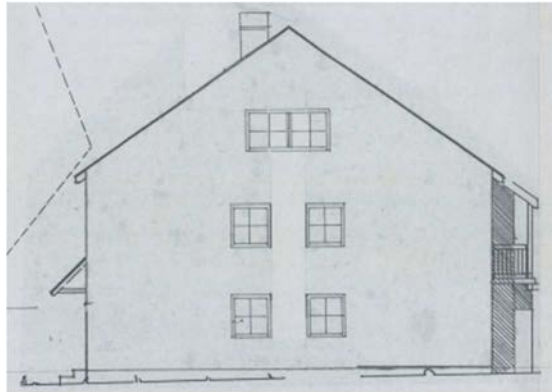
Ansicht Norden



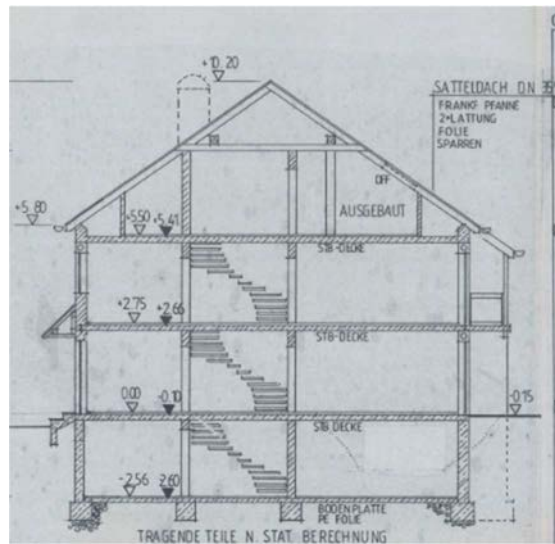
Ansicht Süden



Ansicht Westen



Schnitt



Doppelhaushälfte (Flurstück 120/148) + Zufahrt (Flurstück 120/146); Garage (Flurstück 120/152); Außenstellplatz (Flurstück 120/155); Reichenberger Straße 8, 86343 Königsbrunn

Anlage 3: Wohnflächenaufstellung

Formblatt Wohnflächenberechnung
nach § 42 Abs. 4 der Zweiten Deckschichtenverordnung

Für jede Wohnung ist eine gesondertes Formblatt auszufüllen
Bitte Erdkellernungen gut überflüssig beachten!

Wasserheben (Sanitär, Toilet, Bad, WC, etc.):
**NEUBAU EINER DOPPELHAUS HALBTE MIT GARAGE
IN KÖNIGSBRUNN REICHENBERGER STR.**

Bauherr: **H. Eberhart
Oskarstr. 8
86343 Königsbrunn**

Bezeichnung der Wohnung (1) (Grundst. 1, 2, 3, 4)	Grundfläche (2) nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 6 Flächen ohne Abzugflächen	Abzugfläche (3) nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2	Erdellte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugfläche	Von der Wohnfläche auszufüllen Grundfläche Fläche
HAUS 3	Flächenmaße nach Bauzeichnungen (3) Bau/Vorh) oder Fertigmessungen (Flächenmaß nicht Fenster, offene Wandflächen höher als 0,13 m, Erker und Wandflächen mit mindestens 0,5 m ² , Raumteile unter Treppen sowie kleine Höhle mindestens 2 m lang) (Türschwellen sind nicht abzugsfähig)	Schornsteine, Maueranlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m ² ; Treppenhäuser und Treppen über 0,1 m ² ; Stützposten, Fläch der Bauteile unter 1 m Höhe 100%; 50 v.H. der Flächen von Bauteilen mit mind. 1 m bis 2 m Höhe 100%; 50 v.H. der Grundfläche für Wärmegitter, Schmelzbehälter u. a.; 50 v.H. oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachflächen oder geschützte Freizeile		
Nr. (Raumbezeichnung)	m x m = m ² (4)	m x m = m ² (5)	m ² (6)	
EG W. D. F.	1,60 ⁵ x 3,48		5,58	
WC	1,23 x 1,48		1,82	
GARD	1,23 x 1,23		1,51	
KÜCHE	3,23 x 3,48	1/2 0,63 x 0,34	11,02	
ESSEN	3,25 x 3,23		10,49	
LÖHWE	4,85 ⁵ x 6,35 ⁵		30,85	
DIELE	1,48 x 2,98		4,41	
TERASSE 1/2	1,50 x 4,00 x 1/2		3,00	
OG FLUR	1,48 x 2,98		4,41	
BAD	2,85 ⁵ x 2,98	1/2 0,14 x 0,76	8,40	
KIND I	3,23 x 3,59 ⁵	1/2 0,63 x 0,34	11,39	
EULEN	3,23 x 7,49		24,19	
KIND II	2,98 x 4,85 ⁵		14,46	
BALKON 1/2	3,20 x 1,25 x 1/2		2,00	
OG FLUR	1,48 x 2,98		4,41	
OG STUDIO	6,35 ⁵ x 6,35 ⁵ x 1,15 x 1/2 + 6,59 x 6,35 ⁵	1/2 3,12 ⁵ x 3,49	38,28	
in Gebäude sind insgesamt <input checked="" type="checkbox"/> 1 Wohnung <input type="checkbox"/> 2 Wohnungen <input type="checkbox"/> mehr als 2 Wohnungen			Grundflächenzone (bei Fertigmessung) (7)	176,22
Die Wohnung ist <input checked="" type="checkbox"/> abgeschlossen (8) <input type="checkbox"/> nicht abgeschlossen (9)			bei Notwendigkeit (nach § 4 v. 11) (10)	
Zur Wohnung gehört (gehört) <input checked="" type="checkbox"/> Garage <input type="checkbox"/> Garstreu			Grundflächenzone (bei Notwendigkeit) (11)	
Ich wähle den Abzug von 10 vom Hundert (12) <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein			nach § 10 v. 11 nach § 44 Abs. 3 BUV (13)	
Let. Datum: August 2013			Anerkennbare Wohnfläche (14)	176,22

D0715193

Doppelhaushälfte (Flurstück 120/148) + Zufahrt (Flurstück 120/146); Garage (Flurstück 120/152);
Außenstellplatz (Flurstück 120/155); Reichenberger Straße 8, 86343 Königsbrunn

Anlage 4: Flurkarte



Anlage 5: Unwetterkarten

ZÜRS Hochwassergefährdung

86343 Königsbrunn b Augsburg, Reichenberger Str. 8



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Anlage 6: Nebenfragen

Frage: Besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten?

Antwort: Gemäß schriftlicher Auskunft des Bayerischen Landesamts für Umwelt vom 19.11.2024 bestehen für das Wertermittlungsobjekt keine Eintragungen im Altlastenkataster. Siehe hierzu Abschnitt 3.4 im Gutachten.

Frage: Wer ist der zuständige Kaminkehrer?

Antwort: Seitens des Sachverständigen konnte durch eine Online-Recherche über den Landesinnungsverband für das Bayerische Kaminkehrerhandwerk Herr Martin Gayer (Anschrift: Kapellenweg 6, 86862 Lamerdingen) als der für das Wertermittlungsobjekt zuständige Kaminkehrer identifiziert werden.

Frage: Existiert ein Verwalter?

Antwort: Das Wertermittlungsobjekt ist nicht nach Wohnungseigentumsgesetz geteilt. Ein WEG-Verwalter existiert dahingehend nicht.

Frage: Sind Mieter oder Pächter vorhanden?

Antwort: Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden. Das Wertermittlungsobjekt wird eigengenutzt. Siehe hierzu Abschnitt 4 im Gutachten.

Frage: Besteht eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG?

Antwort: Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung / Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum handelt. Siehe hierzu Abschnitt 4 im Gutachten.

Frage: Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird im Bewertungsobjekt kein Gewerbe geführt. Siehe hierzu Abschnitt 4 im Gutachten.

Frage: Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung erfolgen konnte und dahingehend keine finale Beantwortung möglich ist.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor. Siehe hierzu Abschnitt 5.2 im Gutachten.