

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB für die in dem Mehrfamilienhaus
gelegenen Speicherraum Nr. 8 und Keller Nr. 3 in 86154 Augsburg, Branderstraße 36,
Flurstück 4480/8, Gemarkung Augsburg



VERKEHRSWERT / MARKTWERT

60.000 €

Auftraggeber: Amtsgericht Augsburg, Vollstreckungsgericht
Am Alten Einlaß 1
86150 Augsburg
Objekt: Speicherraum Nr. 8 und Keller Nr. 3
Straße: Branderstraße 36
Ort: 86154 Augsburg
Wertermittlungsstichtag: 10.03.2025



Bewertungsannahmen / Hinweise

1. Zur Wertermittlung liegen keine Informationen zum Baujahr des Objekts vor. Aufgrund der Bauweise, Ausstattung und des baulichen Zustands wird das Baujahr sachverständig auf ca. 1950 geschätzt.
2. Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um den Speicherraum Nr. 8 im Dachgeschoss des Objekts, der zum Zeitpunkt der Wertermittlung noch nicht als Wohnung ausgebaut ist, sondern Rohbauverhältnisse aufweist. Da jedoch eine Baugenehmigung für den Ausbau zu einer Eigentumswohnung vorliegt, bereits ausgearbeitete Grundrisse existieren und der Raum im Nachtrag zur Teilungserklärung in Wohnungseigentum umgewandelt wurde, erfolgt die Bewertung unter der Annahme einer künftigen Nutzung als Eigentumswohnung. Der nicht ausgebaute Zustand des Speicherraums wird durch einen entsprechenden Ansatz bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.



Zusammenfassung

Objektart	Speicherraum Nr. 8 und Keller Nr. 3	Straße	Branderstraße 36
Nutzung	eigengenutzt	PLZ / Ort	86154 Augsburg
Grundbuchangaben	Amtsgericht: Augsburg	Katasterangaben	Gemarkung:
	Band: -		Augsburg
	Blatt-Nr.: 67041		Flst.: 4480/8
Wertermittlungsstichtag	10.03.2025	Grundstücksgröße	260 m ²
Qualitätsstichtag	10.03.2025	Grundstücksgröße (anteilig) ca.	50 m ²
Tag der Ortsbesichtigung	10.03.2025	Tatsächliches Baualter ca.	75 Jahre
Ursprungsbaujahr ca.	1950	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wohn-/Nutzfläche ca.	49 m ²	Restnutzungsdauer	45 Jahre

Ergebnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2025

Vergleichswert	60.000 €
VERKEHRSWERT	60.000 €

Vergleichsparameter

EUR/m ² WNF rd.	1.220 €/m ²
----------------------------	------------------------

Vergleichsparameter ohne BOG

EUR/m ² WNF rd.	2.960 €/m ²
----------------------------	------------------------



INHALTSVERZEICHNIS

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



4.4	Baubeschreibung	20
4.5	Außenanlagen und Nebengebäude	21
4.6	Baumängel / Bauschäden	21
4.7	Energetische Betrachtung / Nachhaltigkeitsaspekte	22
4.8	Funktionalität	22
4.9	Beurteilung der baulichen Anlagen	23
4.10	Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben	23
5	FLÄCHENBERECHNUNGEN	24
5.1	Bruttogrundfläche	24
5.2	Wohn-/Nutzfläche	24
6	WERTERMITTLUNG	25
6.1	Wertermittlungsverfahren	25
6.1.1	Vorbemerkung	25
6.1.2	Verfahrenswahl	25
6.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
6.3	Vergleichswertverfahren	27
6.3.1	Beschreibung des Verfahrens	27
6.3.2	Vergleichspreise	27
6.3.3	Auswahl der Vergleichskaufpreise	27
6.3.4	Ermittlung von Ausreißern	28
6.3.5	Standardabweichung und Variationskoeffizient	28
6.3.6	Anpassung der Vergleichskaufpreise	28
6.3.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30
6.3.8	Ergebnis der Vergleichswertermittlung	31
7	VERKEHRSWERT	32
 ANLAGEN		
	Anlage 1 Übersichtskarte	36
	Anlage 2 Umfeldplan	37
	Anlage 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster	38
	Anlage 4 Bauzeichnungen	39
	Anlage 5 Fotodokumentation	41



ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

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



1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Spezifische Bewertungsangaben

1.1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht
Am Alten Einlaß 1
86150 Augsburg

Der Auftrag wurde am 09.01.2025 erteilt.

1.1.2 Bewertungsobjekt

Speicherraum Nr. 8 und Keller Nr. 3
Branderstraße 36 (Flurstück 4480/8, Gemarkung Augsburg)
86154 Augsburg

1.1.3 Bewertungsanlass

Verkehrswertgutachten i. S. d. § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung¹.

Amtsgericht Augsburg
Aktenzeichen: K 134/24

1.1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag² ist für diese Wertermittlung der 10.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Der Qualitätsstichtag³ entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

1.1.5 Zusammenfassung des Beweisbeschluss

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

1.1.6 Verfasser des Gutachtens

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

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

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

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



1.1.7 Interessenskonflikte

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

1.1.8 Objektbegehung

Die Objektbesichtigung wurde am 10.03.2025 in einem angemessenen Umfang durchgeführt. Es konnte die Fläche des Dachgeschosses sowie der Keller des Gebäudes in Augenschein genommen werden.

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

Mitarbeiterin des Gutachtenerstellers



1.2 Unterlagen

1.2.1 Unterlagen des Auftraggebers

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

Dokument	Datum
Grundbuchauszug Blatt 67041	07.02.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	04.02.2025
Grundriss Dachgeschoss	13.08.2020
Teilungserklärung URNr. 1830 F/2020 inkl. Aufteilungsplan	14.05.2020
Änderung Teilungserklärung URNr. W 2319/2021	22.07.2021
Nachtrag zur Begründung von Wohnungseigentum UVZ-NR. F844/2023	12.04.2023
Baugenehmigung AK 630/BA-2020-586-1	06.04.2021
Objektbeschreibung Wohngebäude	03.03.2022
Auskunft Ausgleichsbetrag Sanierungsgebiet	07.06.2018
Negativzeugnis Sanierungsgebiet	03.05.2021
Protokolle Jahreshauptversammlungen WEG	2022 - 2025
Jahresabrechnungen WEG	2022 - 2024
Wirtschaftspläne WEG	2024 - 2025

1.2.2 Eigene Recherchen

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

Auskunft	Datum
Flächennutzungsplan	09.04.2021
Altlasten	12.02.2025
Erschließungssituation	14.04.2025
Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	05.02.2025
Satzung Sanierungsgebiet „Oberhausen 6 – südlich der Ulmer Straße“	01.12.1988
Immobilienmarktbericht der Stadt Augsburg 2023	März 2024
Online-Auskunft aus dem Geoportal Bayern (Bayern Atlas) zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie zum Denkmalschutz	22.01.2025



1.3 Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

1.4 Abgrenzung des Auftrags

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

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



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

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

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

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

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

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

1.5 Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung

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

1.6 Sprachgebrauch in diesem Gutachten

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



2 GRUNDBUCH

2.1 Allgemein

Aufschrift

Amtsgericht: Augsburg
Grundbuch von: Augsburg
Band: -
Blatt: 67041
Auszug vom: 07.02.2025

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
193,13/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
1	Augsburg	-	4480/8	Branderstraße 36, Gebäude- und Freifläche	260 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8;

für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 67034 bis Blatt 67042);

der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Aufschiebend bedingt durch die Zuweisung durch den Eigentümer sind Sondernutzungsrechte an KFZ-Stellplätzen Nrn. ST 1 bis ST 4 begründet.

Zu 1

Die Teilungserklärung wurde geändert:

Das mit dem hier eingetragenen Miteigentumsanteil verbundene Sondereigentum an dem Kellerraum Nr. 8 wurde hier losgelöst und übertragen nach Blatt 67036; das bisher in Blatt 67036 eingetragene Sondereigentum an dem Kellerraum Nr. 3 wurde hierherübertragen und mit dem hier eingetragenen Miteigentumsanteil verbunden.

Die Identität des Bewertungsobjektes wurde durch Grundbuch- und Katasterangaben sowie die Besichtigung eindeutig festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte hinreichend genau plausibilisiert. Die Bewertungsfläche umfasst eine Grundstücksgröße von insgesamt 260 m². Unter Berücksichtigung der bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteile (193,13/1.000) ergibt sich somit eine anteilige Grundstücksfläche von rd. 50 m².

Abteilung I

Eine juristische Person.

Die Eigentümerin wurde aus Datenschutzgründen anonymisiert.



Abteilung II

Siehe Punkt 2.2 des Gutachtens.

Abteilung III

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

Sonstige Belastungen

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

2.2 Lasten und Beschränkungen

Folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs sind vorhanden:

Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flst.	Eintragung
4	1	4480/8	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K134/24); eingetragen am 25.11.2024.

Würdigung

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

Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flst.	Eintragung
5	1	4480/8	Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht München, AZ: 1500 IN 3568/23); eingetragen am 29.01.2025.

Würdigung

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



3 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

3.1 Beschreibung der Lage

3.1.1 Makrolage

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

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

Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Augsburg bis zum Jahr 2039 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 5,6 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Augsburg derzeit 6,7 % (zum Vergleich: Bayern: 4,1 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: März 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 89,3 Punkten für Augsburg, welcher unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommunitypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Augsburg als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt die Stadt Augsburg den 119. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Gemäß gutachterlicher Einschätzung handelt es sich um eine gute Makrolage.

3.1.2 Mikrolage

Allgemein

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Oberhausen', ca. 2 km nordwestlich des Stadtzentrums von Augsburg in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Mehrfamilienhäusern in teils offener, teils geschlossener Bauweise aus. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Netto', 'Norma') auch zahlreiche Restaurants und



Cafés vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum 'Bohus Center' rd. 1,9 km südöstlich des Objektstandorts. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden.

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

Verkehrsanbindung

Augsburg ist über die Bundesstraßen B17, B300 und B2 sowie über die Autobahn A8 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 4,9 km nördlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Kreuz Augsburg-West'. Sowohl die Bushaltestelle 'Oberhausen Bahnhof / Helmut-Haller-Platz' als auch der Bahnhof 'Augsburg-Oberhausen' befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zum gesamten übrigen Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 1,8 km zum IC(E)-Bahnhof 'Augsburg Hbf' bzw. rd. 67 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'München'. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

Immissionen

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

Wohnlage

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

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

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

Würdigung der Mikrolage

Die Mikrolage wird für die vorliegende Nutzung insgesamt als durchschnittlich angesehen.



3.2 Grundstück

3.2.1 Beschreibung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um das Flurstück 4480/8, Gemarkung Augsburg, das gemäß Grundbuchbeschreibung eine Grundstücksgröße von 260 m² aufweist. Es ist weitgehend regelmäßig geschnitten und verfügt über eine Grundstücksbreite von maximal 13 m sowie eine Grundstückstiefe von maximal 23 m. Die Oberfläche ist annähernd eben. Es bestehen keine sichtbaren Einschränkungen hinsichtlich einer baulichen Nutzbarkeit. Unter Berücksichtigung der bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteile (193,13/1.000) ergibt sich eine anteilige Grundstücksgröße von rd. 50 m².

3.2.2 Erschließung

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

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

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

Gemäß Auskunft der Stadt Augsburg vom 14.04.2025 sind die Erschließungs- und Anliegerbeiträge zum Wertermittlungsstichtag bereits vollständig abgegolten. Das Grundstück ist im erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Zustand somit als erschließungsbeitragsfrei (ebf) zu beurteilen.

3.2.3 Entwicklungszustand

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

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

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



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

3.2.4 Baugrund

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

3.2.5 Altlasten

Der Stadt Augsburg liegen keine Informationen zu Altlasten⁶ vor.

3.2.6 Grund- und Oberflächenwasser

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

3.2.7 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

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

3.2.8 Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung

Das Objekt befindet sich laut Auskunft durch die Stadt Augsburg nicht in einem Gebiet mit einer Modernisierungs- und Erhaltungssatzung. Allerdings liegt das Objekt im Sanierungsgebiet Oberhausen 6 „Südlich der Ulmer Straße“. Gemäß vorliegender Informationen wurden bereits im Jahr 2018 Ausgleichsbeiträge mit einer Fälligkeit von zwei Jahren erhoben. Es wird angenommen, dass zum Zeitpunkt der Wertermittlung diese vollständig abgegolten sind. Der Sanierungsvermerk im Grundbuch ist gelöscht.

3.2.9 Bergbau

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

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

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



3.3 Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums

3.3.1 Flächennutzungsplan

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

3.3.2 Bebauungsplan

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

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

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

3.3.3 Denkmalschutz / Bodendenkmal

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

3.3.4 Baulasten

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



4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1 Bauliche Anlagen

Das bewertungsgegenständliche Flurstück 4480/8 ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Das Wohnhaus wurde gemäß gutachterlicher Einschätzung ca. im Jahr 1950 in Massivbauweise mit Mansardendach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, drei Obergeschossen und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss.

Der bewertungsgegenständliche Speicherraum Nr. 8 umfasst das gesamte Dachgeschoss des Objekts. Die Möglichkeit zum Ausbau als Eigentumswohnung ist gegeben.

4.2 Nutzungssituation

Die zu bewertende Dachgeschossfläche ist zum maßgeblichen Wertermittlungsstichtag leerstehend. Mietvertragliche Vereinbarungen bestehen gemäß den vorliegenden Informationen nicht.

4.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

Gesamtnutzungsdauer⁷

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

Quelle	Objektart	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Mehrfamilienhaus	80 Jahre

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

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



Baujahr/ Restnutzungsdauer⁸

Das Bewertungsobjekt wurde gemäß gutachterlicher Einschätzung ca. im Jahr 1950 errichtet. Mit Ausnahme der Erneuerung der Fenster im Treppenhaus wurden augenscheinlich in der jüngeren Vergangenheit vor dem Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Die bewertungsgegenständliche Fläche entspricht dem baujahrestypischen Ausstattungsstandard. Der Erhaltungszustand des Gebäudes ist bezogen auf das Ursprungsbaujahr insgesamt als unterdurchschnittlich zu beurteilen.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wird in Anlehnung an Anlage 1 ImmoWertV mit 80 Jahren festgesetzt. Unter Berücksichtigung des Ursprungsbaujahres, des im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundenen Erhaltungszustandes sowie der Ausbaumöglichkeit des Speicherraums zu einer Wohneinheit wird im vorliegenden Fall eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 45 Jahren** als sachgerecht erachtet.

4.4 Baubeschreibung

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

Konstruktion

Geschosse	Kellergeschoss, drei Obergeschosse und nicht ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise	Massivbauweise
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Holzbalkendecken
Treppen	Holztreppe mit Holzgeländer
Dach	Mansardendach (Holzdachstuhl) mit Ziegeleindeckung; Rinnen/Fallrohre aus Zinkblech (gestrichen)

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



Ausbau

Fenster	Treppenhaus: Kunststofffenster Dachgeschoss: Dachluken aus Zinkblech, einfach verglast
Fassade	verputzt und gestrichen
Türen	Haupteingang: Holztüre mit Glaselementen Wohnungseingangstüren: Holztüren mit Holzzargen
Bodenbeläge	Holzboden
Freisitze	nicht vorhanden

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung ist das Dachgeschoss nicht ausgebaut, weshalb auf eine detaillierte Beschreibung des Speicherraums verzichtet wird. Die entsprechende Fotodokumentation ist in Anlage 5 enthalten.

Die freie Schätzung des Werts der beweglichen Gegenstände (Bestandteile und Zubehör) orientiert sich an den visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung. Im vorliegenden Fall ist kein besonderes Zubehör vorhanden.

4.5 Außenanlagen und Nebengebäude

Wege-/Hofbefestigung	Betonplatten
Grünbereiche	Rasenflächen, Bäume, Strauchbewuchs
Einfriedung	Holzzaun, Maschendrahtzaun
Nebengebäude	nicht vorhanden

4.6 Baumängel / Bauschäden

Wertminderungen aufgrund von Baumängeln⁹ / Bauschäden¹⁰ sind bei der Wertermittlung separat zu berücksichtigen.

Die baulichen Anlagen befinden sich insgesamt in einem baujahrestypischen baulichen Zustand. Im vorliegenden Fall besteht ein Feuchtigkeitseintritt im Keller sowie im Dachgeschoss (Kamin). Die vorliegenden Schäden werden in der Wertermittlung mit einem Ansatz von -10.000 € berücksichtigt und sind nach sachverständiger Würdigung plausibel.

Bei diesem Ansatz handelt es sich nicht um tatsächliche Schadenbeseitigungskosten, sondern um einen geschätzten Marktabschlag, wie er auf Grund des Schadensbilds im Rahmen der Verhandlungen im Fall einer Transaktion zum Bewertungsstichtag als üblich eingeschätzt wird. Die tatsächlichen Kosten können hiervon mitunter abweichen. Für einen

⁹ Fehler im Zuge der Errichtung des Bauwerks, der die Tauglichkeit beeinflusst.

¹⁰ Schäden am Bauwerk infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden), aufgrund äußerer Einwirkungen oder vernachlässigter Instandhaltung.



kostenbasierten Ansatz wird das Einholen von Angeboten zu Schadensbeseitigungskosten empfohlen.

In der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft vom 05.02.2024 wurden Reparaturarbeiten am Dach des Gebäudes mit Schätzkosten in Höhe von 12.000 € beschlossen. Davon sollen 10.000 € über eine Sonderumlage gemäß Miteigentumsanteilen aufgeteilt werden. Der auf die bewertungsgegenständliche Einheit entfallende Anteil ist im zuvor aufgeführten Ansatz angemessen berücksichtigt.

4.7 Energetische Betrachtung / Nachhaltigkeitsaspekte

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

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

4.8 Funktionalität

Geschosse	Kellergeschoss, drei Obergeschosse und nicht ausgebauten Dachgeschoss
Vertikale Erschließung	KG bis DG: offenes Treppenhaus
Horizontale Erschließung	rückwärtiger Gebäudeeingang; DG: Einspanner
Aufteilung	keine Aufteilung
Raumhöhen	Dachspitz ca. 3,35 m
Grundrisskonzeption	offener Grundriss
Belüftung / Belichtung	Dachluken vorhanden
Würdigung	Die Funktionalität wird insgesamt als normal beurteilt.



4.9 Beurteilung der baulichen Anlagen

Funktionalität	normal
Ausstattungsstandard	überwiegend baujahrestypisch und unterdurchschnittlich
Drittverwendungsfähigkeit	vorhanden

4.10 Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben

Bauauflagen	In der Baugenehmigung vom 06.04.2021 werden folgende Auflagen genannt: Einhaltung Brandschutzkonzept, Dachtritte in verkehrssicherer Ausführung, amtlich geprüfte Entwässerungspläne zum Baubeginn
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm	nicht vorhanden
Mieter und Pächter	nicht vorhanden, Eigennutzung
Wohnpreisbindung	nicht vorhanden, Eigennutzung
Gewerbebetrieb	nicht vorhanden, reine Wohnnutzung geplant
Maschinen und Betriebseinrichtungen	nicht vorhanden



5 FLÄCHENBERECHNUNGEN

5.1 Bruttogrundfläche

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um einen Speicherraum im Dachgeschoss mit Ausbaumöglichkeit zu einer Eigentumswohnung. Im vorliegenden Fall wird daher auf die Ermittlung der Bruttogrundfläche¹¹ (BGF) verzichtet.

5.2 Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzfläche wurde dem vorliegenden Grundriss des geplanten Ausbaus der Dachgeschossflächen zu einer Wohneinheit vom 13.08.2020 entnommen. Die Flächenangaben in vorgenannter Quelle wurden hinreichend plausibilisiert.

Objekt	Ebene	Raum (gemäß Grundrissbezeichnung)	Grundfläche	Faktor	Fläche
ETW	DG	Wohnen	20,73 m ²	1,000	20,73 m ²
ETW	DG	Kochen	4,78 m ²	1,000	4,78 m ²
ETW	DG	Schlafen	14,10 m ²	1,000	14,10 m ²
ETW	DG	Bad	5,86 m ²	1,000	5,86 m ²
ETW	DG	Flur	3,77 m ²	1,000	3,77 m ²
Summe Wohn-/Nutzfläche rd.					49 m²

¹¹ Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.



6 WERTERMITTLUNG

6.1 Wertermittlungsverfahren

6.1.1 Vorbemerkung

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

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

6.1.2 Verfahrenswahl

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um den Speicherraum Nr. 8 im nicht ausgebauten Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses, welcher die Möglichkeit des Ausbaus zu einer Eigentumswohnung bietet.

Unter Würdigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)** zu ermitteln, da dem Gutachter eine ausreichende Anzahl von hinreichend vergleichbaren Kaufpreisen zur Verfügung stand und das Vergleichswertverfahren die Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am unmittelbarsten widerspiegelt.



6.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale¹² (§ 8 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Umstände, denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie in den Wertermittlungsansätzen der angewendeten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu würdigen.

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

besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal	Quelle Berechnung	Wertbeeinflussung
Feuchtigkeitseintritt Keller und Dachgeschoss	Punkt 4.6	-10.000 €
Ausbaukosten Dachgeschoss	siehe unten	-75.000 €
Summe		-85.000 €

Berechnung Ausbau Dachgeschossfläche zu einer Wohnung

Der Kostenansatz für den Ausbau der bewertungsgegenständlichen Fläche gemäß der vorliegenden Baugenehmigung und den vorhandenen Grundrissen wird anhand der Kostenkennwerte des BKI für einen einfachen Standard annähernd geschätzt.

Der BKI gibt die Baukosten für Mehrfamilienhäuser mit sechs bis 19 Wohneinheiten mit 2.380 € pro m² Wohnfläche für die Leistungsbereiche Rohbau, Ausbau und Gebäudetechnik an. Für den Ausbau des Dachgeschosses liegen die Kosten in einer Spanne von ca. 60 bis 70 % der Baukosten.

Im vorliegenden Fall werden für den Ausbau der Fläche inklusive Dämmung des Daches und Boden, Errichtung von Wänden, elektrische Anschlüsse und Wasserleitungen, sanitäre Ausstattung sowie Boden- und Wandbeläge Kosten in Höhe von 75.000 € angenommen. Dies entspricht 1.530 € pro m² Wohnfläche und ist nach sachverständiger Einschätzung plausibel.

Die tatsächlichen Ausbaukosten können hiervon je nach Ausstattung und Marktsituation mitunter abweichen. Für einen kostenbasierten Ansatz wird das Einholen von Angeboten zum Ausbau der Flächen empfohlen.

¹² Dies können beispielsweise grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, besondere Ertragsverhältnisse oder Baumängel und Bauschäden sein.



6.3 Vergleichswertverfahren

6.3.1 Beschreibung des Verfahrens

Die Ermittlungsgrundlagen des Vergleichswertverfahrens werden in § 24 ImmoWertV dargelegt. Bei Anwendung dieses Verfahrens wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Bei bebauten Grundstücken kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 ImmoWertV herangezogen werden.

Wie bereits unter Punkt 6.1 des Gutachtens erläutert, gliedern sich die Wertermittlungsverfahren in die Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts, die Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswerts sowie des daraus resultierenden Verfahrenswerts. Der vorläufige Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt werden. Alternativ kann der vorläufige Verfahrenswert auch durch Multiplikation mit einem objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor erfolgen.

Der vorläufige Verfahrenswert resultiert bereits direkt aus entsprechenden Marktdaten, weshalb im Vergleichswertverfahren der marktangepasste Verfahrenswert, dem vorläufigen Verfahrenswert entspricht.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung von gegebenenfalls vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen des Bewertungsobjekts.

Das Vergleichswertverfahren ist grundsätzlich in den Fällen das geeignete Verfahren zur Wertermittlung, in denen eine ausreichend große Anzahl von Vergleichsfällen hinreichend vergleichbarer und zeitnah gehandelter Objekte vorliegt.

6.3.2 Vergleichspreise

Für die Ermittlung von Vergleichspreisen sind laut § 25 ImmoWertV Kaufpreise von Grundstücken (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück bzw. Objekt hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen und die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag verkauft worden sind. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei vorhandenen Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjekts anzupassen.

6.3.3 Auswahl der Vergleichskaufpreise

Vom Gutachterausschuss wurden 12 Kauffälle von vergleichbaren Objekten zur Verfügung gestellt. Die genauen Adressen bzw. Flurstücke der Kauffälle sind dem Gutachter bekannt. Im Gutachten erfolgt die Darstellung aus Datenschutzgründen anonymisiert.



6.3.4 Ermittlung von Ausreißern

Als „Ausreißer“ gelten Kaufpreise und andere Daten, die erheblich von den übrigen vergleichbaren Kaufpreisen und anderen Daten abweichen und als Hinweise auf „ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ verstanden werden (§ 9 ImmoWertV). In diesem Gutachten wurden die angepassten Vergleichskaufpreise von bis zu $\pm 30\%$ bezogen auf den Mittelwert berücksichtigt.

6.3.5 Standardabweichung und Variationskoeffizient

Mit der Standardabweichung wird die durchschnittliche Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt (arithmetisches Mittel) gemessen. Der Variationskoeffizient ist der Quotient aus Standardabweichung und arithmetischem Mittelwert und damit ein Maß für die relative Variabilität. Er gibt das Verhältnis der Standardabweichung zum Mittelwert (Durchschnitt) wieder und dient als Maß für die Einschätzung der Qualität der Stichprobe.

Nach Anpassung der herangezogenen Kauffälle ergeben sich im vorliegenden Fall eine Standardabweichung von rd. 475 €/m² Wohnfläche sowie ein Variationskoeffizient von rd. 16,05 %. Der Variationskoeffizient wird im vorliegenden Fall als plausibel eingeschätzt und stützt die vorgenommenen Anpassungen.

6.3.6 Anpassung der Vergleichskaufpreise

Es werden nachfolgend aufgeführte Anpassungen vorgenommen oder Hinweise zu den Vergleichskaufpreisen bzw. Vergleichsparametern gegeben.

Anpassung Baujahr	Die Baujahre der Vergleichsobjekte liegen in den späten 1800er Jahre und bis etwa Mitte der 1900er Jahre. Bei diesen Objekten ist aufgrund der zurückliegenden Baujahre anzunehmen, dass seit der Erstellung, zumindest in Teilbereichen, Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten vorgenommen wurden. Am örtlichen Markt ist hinsichtlich der Ursprungsjahre der Vergleichsobjekte und dem des Bewertungsobjekts (ca. 1950) keine Preisdifferenzierung feststellbar, weshalb die Baujahre in einer vergleichbaren Größenordnung liegen. Es wird hierbei keine Anpassung (Faktor 1,00) vorgenommen. In der nachfolgenden Berechnungstabelle werden die vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Baujahre angegeben.
Anpassung Lage	In Anlehnung an die für Augsburg veröffentlichte Wohnlagenkarte des „Capital Immobilienkompass“ in Verbindung mit der sachverständigen Einschätzung liegen sowohl das Bewertungsobjekt als auch die herangezogenen Vergleichsobjekte in einer mittleren Wohnlage. Lediglich ein Vergleichsobjekt weist aufgrund der Lage an einer stark frequentierten Straße und der Nähe



	<p>zum Bahnhof eine einfache Wohnlage auf. Hierfür wurde ein Faktor von 1,05 berücksichtigt.</p>
Anpassung Größe	<p>Die Vergleichsobjekte weisen gemäß den Angaben des zuständigen Gutachterausschusses Wohnflächen in einer Spanne von 37 m² bis 66 m² auf, während für die zu bewertende Dachgeschossfläche als ausgebauter Eigentumswohnung eine Größe von 49 m² ermittelt wurde. Die Anpassung aufgrund der abweichenden Wohnungsgrößen erfolgt anhand der Anpassungsfaktoren gemäß „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ („Kleiber digital“). Hieraus ergeben sich Umrechnungsfaktoren in einer Spanne von 0,972 bis 1,034.</p>
Anpassung Beurkundungszeitpunkt	<p>Die herangezogenen Vergleichsobjekte wurden in einem Zeitraum von Dezember 2023 bis März 2025 beurkundet. Die Anpassung aufgrund abweichender Beurkundungszeitpunkte berücksichtigt die allgemeine Preisentwicklung zwischen dem Zeitpunkt der notariellen Beurkundung und dem maßgeblichen Wertermittlungsstichtag. Gemäß Auswertungen des zuständigen Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht 2024 ist für Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Jahr 2023 bis zum ersten Quartal des Jahres 2024 ein Preisrückgang und ab dem zweiten Quartal 2024 eine Preisstagnation erkennbar. Zur Berücksichtigung dieses Sachverhalts wird für alle Vergleichspreise, welche bis etwa Frühjahr des Jahres 2024 gehandelt wurden, eine Anpassung in Höhe von -5 % zugrunde gelegt. Ab dem zweiten Quartal 2024 wird für die Vergleichspreise der Faktor 1,00 angesetzt. Hierdurch wird angenommen, dass die Preise für Eigentumswohnungen weitgehend stabil geblieben sind bzw. zwischenzeitliche Preisrückgänge durch Preissteigerungen kompensiert werden. Aus den jeweiligen Beurkundungszeitpunkten ergeben sich somit entsprechende Anpassungsfaktoren in einer Spanne von 0,95 bis 1,00.</p>
Anpassung Geschosslage	<p>Nach Marktkennntnis des Unterzeichners erzielen im Erdgeschoss gelegene Wohnungen zum Teil geringere Kaufpreise als Wohnungen, die sich in Regelgeschossen befinden. Dies begründet sich u. a. mit einer höheren Einsehbarkeit, einer schlechteren Belichtungssituation oder erhöhten Immissionen aufgrund der Lage im Eingangsbereich. Den üblicherweise bestehenden</p>



	<p>Nachteilen einer Erdgeschosswohnung im Vergleich zu Wohneinheiten in den Obergeschossen stehen jedoch meist positive Aspekte (u. a. Gartennutzung) gegenüber. Insbesondere bei Dachgeschosswohnungen gleichen sich häufig die Nachteile von Erdgeschosswohnungen durch mögliche nachteilige Aspekte des Dachgeschosses wie z. B. das Treppensteigen bei Fehlen eines Aufzugs und Dachschrägen aus. Unter Berücksichtigung dieses Sachverhalts wird auf eine Anpassung diesbezüglich verzichtet (Faktor 1,00).</p>
Anpassung Vermietungssituation	<p>Das bewertungsgegenständliche Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt. Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ist regelmäßig festzustellen, dass vermietete Wohneinheiten zu geringeren Preisen als bezugsfreie Wohneinheiten gehandelt werden. Eine grobe Orientierung ist anhand der vom Gutachterausschuss im Bereich der Landeshauptstadt München veröffentlichten Daten möglich. Dieser weist in seinem Jahresbericht 2023 darauf hin, dass vermietete Wohnungen im Vergleich zu bezugsfreien Einheiten mit einem durchschnittlichen Abschlag von 9 % veräußert wurden. In Anlehnung an die vorgenannten Marktdaten wird daher im vorliegenden Fall bei den zum Zeitpunkt des Verkaufs vermieteten Wohneinheiten ein Faktor von 1,025 berücksichtigt</p>

6.3.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Diesbezüglich wird auf den Punkt 6.2 verwiesen.



6.3.8 Ergebnis der Vergleichswertermittlung

Die Vergleichswertermittlung führt zu folgendem Ergebnis:

Vergleichswertberechnung		Wertermittlungsstichtag 10.03.2025						
Allgemeine Angaben zu den Vergleichskaufpreisen								
Quelle	Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Augsburg							
Auskunft von	16.04.2025							
Suchradius	Gemarkung Augsburg							
Zeitraum (Jahre)	2023 bis 2025							
Anzahl Vergleichsobjekte	12 Stk.							
Angaben zum Bewertungsobjekt								
Wertermittlungsstichtag	10.03.2025							
Baujahr der baulichen Anlagen	1950							
Wohnlage	mittel							
Wohnfläche	49 m ²							
Lage im Objekt	DG							
Ausstattung	mittel							
Vermietung	eigengenutzt							
Bezugszeitraum Transaktion	März 25							
Gebäudetyp	Speicherraum Nr. 8 u. Keller Nr. 3							
Angaben zu den Vergleichsobjekten								
Nr.	Gemarkung	Baujahr	Wohnlage	Größe	Geschosslage	Transaktion	Vermietet	Verkaufspreis rd.
1	Augsburg	1920	mittel	55 m ²	2. OG	Dezember 23	nein	3.455 €/m ²
2	Augsburg	1904	mittel	47 m ²	5. OG	April 24	nein	2.553 €/m ²
3	Augsburg	1879	mittel	66 m ²	2. OG	Juli 24	ja	2.515 €/m ²
4	Augsburg	1900	mittel	50 m ²	3. OG	August 24	nein	3.160 €/m ²
5	Augsburg	1879	mittel	61 m ²	1. OG	September 24	ja	4.730 €/m ²
6	Augsburg	1927	mittel	48 m ²	EG	November 24	nein	4.167 €/m ²
7	Augsburg	1956	mittel	46 m ²	EG	November 24	nein	3.848 €/m ²
8	Augsburg	1900	mittel	49 m ²	EG	November 24	nein	3.469 €/m ²
9	Augsburg	1927	mittel	38 m ²	EG	März 25	ja	2.632 €/m ²
10	Augsburg	1902	mittel	57 m ²	2. OG	März 25	ja	2.632 €/m ²
11	Augsburg	1900	einfach	37 m ²	3. OG	März 25	ja	2.297 €/m ²
12	Augsburg	1900	mittel	54 m ²	EG	März 25	ja	2.019 €/m ²
Mittelwert	3.123 €/m ²		30% Spanne		Standardabweichung			791 €/m ²
Maximum	4.730 €/m ²		4.060 €/m ²		Variationskoeffizient			25,33%
Minimum	2.019 €/m ²		2.186 €/m ²					
Angaben zu den Anpassungsfaktoren								
Nr.	Gemarkung	Anpassungsfaktoren						angepasster Verkaufspreis
		Baujahr	Wohnlage	Größe	Geschosslage	Transaktion	Vermietet	
1	Augsburg	1,000	1,000	1,012	1,000	0,950	1,000	3.322 €/m ²
2	Augsburg	1,000	1,000	0,996	1,000	0,950	1,000	2.416 €/m ²
3	Augsburg	1,000	1,000	1,034	1,000	1,000	1,025	2.666 €/m ²
4	Augsburg	1,000	1,000	1,002	1,000	1,000	1,000	3.166 €/m ²
5	Augsburg	<i>entfernt, da Ausreißer</i>						
6	Augsburg	<i>entfernt, da Ausreißer</i>						
7	Augsburg	1,000	1,000	0,994	1,000	1,000	1,000	3.825 €/m ²
8	Augsburg	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	3.469 €/m ²
9	Augsburg	1,000	1,000	0,976	1,000	1,000	1,025	2.633 €/m ²
10	Augsburg	1,000	1,000	1,016	1,000	1,000	1,025	2.741 €/m ²
11	Augsburg	1,000	1,050	0,972	1,000	1,000	1,025	2.403 €/m ²
12	Augsburg	<i>entfernt, da Ausreißer</i>						
Mittelwert	2.960 €/m ²		30% Spanne		Standardabweichung			475 €/m ²
Maximum	3.825 €/m ²		3.848 €/m ²		Variationskoeffizient			16,05%
Minimum	2.403 €/m ²		2.072 €/m ²					
Arithmetisches Mittel der angepassten Vergleichskaufpreise								2.960 €
Wohnungsgröße						49 m ²		
Vorläufiger Vergleichswert								145.040 €
Marktanpassung								0 €
Da sich der Vergleichswert aus reinen Marktdaten ergibt, ist an dieser Stelle keine separate Marktanpassung erforderlich.								
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert								145.040 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale								-85.000 €
Feuchtigkeitsintritt Keller und Dachgeschoss						-10.000,00 €		
Ausbaukosten Dachgeschoss						-75.000,00 €		
Vergleichswert Wohnung								60.040 €
Vergleichswert (gerundet)								entspricht 1.224 €/m ² WF 60.000 €



7 VERKEHRSWERT

Ableitung Verkehrswert

Die Ergebnisse der herangezogenen Verfahren sind nachfolgend dargestellt:

Zusammenstellung der Ergebnisse

Vergleichswert	60.000 €
----------------	----------

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

Verkehrswert	60.000 €
---------------------	-----------------

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



Plausibilisierung

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

Gutachterausschuss	Teilmarkt	Ø
Gebäundefaktoren, Immobilienmarktbericht Stadt Augsburg 2024	Speicher, nicht ausgebaut bzw. nicht ausbaubar	1.400 €/Einheit

Gemäß des zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der kreisfreien Stadt Augsburg liegt der durchschnittliche Gebäundefaktor von nicht ausgebauten Speichern bei oben aufgeführtem Wert. Der Auswertung lagen drei Verkäufe mit einer durchschnittlichen Baujahr von 1965 bei einem Miteigentumsanteil von 1,0/1.000 zugrunde.

Des Weiteren veröffentlicht der Gutachterausschuss Augsburg im Immobilienmarktbericht gesonderte Gebäundefaktoren für Lagerräume. Der durchschnittliche Gebäundefaktor für einen Lagerraum mit mittlerem Baujahr 1994 und einer Größe von 21 m² Nutzfläche liegt bei 3.938 €/m² NF. Hierbei lagen zwei Verkäufe zugrunde.

Aufgrund der geringen Datenlage zu Speicherräumen werden zusätzlich Auswertungen des Gutachterausschusses München herangezogen. Dieser veröffentlicht Kaufpreise von nicht mit einer Wohnung verbundenen Hobbyräumen innerhalb einer Spanne von 1.200 €/m² NF und 3.900 €/m² NF, mit einem Mittelwert bei 2.200 €/m² NF. Die Wertigkeit ist dabei abhängig von der Lage im Gebäude.

Das Objekt liegt in der Gemarkung Augsburg, ist aber dem Stadtteil Oberhausen zuzuordnen. Da für die Einschätzung des Wohnungsmarktes die Eigenschaften von Oberhausen unterstellt werden, sind die entsprechenden Gebäundefaktoren heranzuziehen.

Gutachterausschuss	von	bis	Ø
Gebäundefaktoren Wohnungseigentum, Gemarkung Oberhausen, Immobilienmarktbericht 2024 Stadt Augsburg	2.958 €/m ² WF	3.979 €/m ² WF	3.378 €/m ² WF

Für Wohnungseigentum in Oberhausen veröffentlicht der Gutachterausschuss Augsburg im Immobilienmarktbericht Gebäundefaktoren in der oben aufgeführten Spanne. Der Auswertung lagen dabei 131 Verkäufe mit einem durchschnittlichen Baujahr von 1971, einer Wohnfläche von 64 m² und einem Miteigentumsanteil von 34,2/1.000 zugrunde.

Zudem veröffentlicht der Gutachterausschuss Augsburg einen gesonderten Gebäundefaktor für die Gemarkung Oberhausen in Abhängigkeit von der Wohnfläche und



dem Baujahr. Demnach liegt der Faktor für eine Wohnfläche von 50 m² und einem Baujahr zwischen 1946 bis 1969 bei 3.540 €/m² WF.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht rd. 1.220 €/m² Wohn-/Nutzfläche. Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Ausbaukosten zu einer Wohneinheit und Feuchtigkeitsschaden) ergibt sich ein Wert pro m² Wohn-/Nutzfläche von 2.960 €/m². Der ermittelte Wert liegt überwiegend im unteren Bereich der zuvor genannten Spannen bzw. Faktoren.

Der ermittelte Verkehrswert wird unter Würdigung der Recherchen, der Objekteigenschaften (u. a. baulicher Zustand, Größe der Speicherfläche, Möglichkeit des Ausbaus zu einer Eigentumswohnung, Baujahr), der Lage des Objekts sowie der aktuellen Marktsituation als sachgerecht und plausibel eingeschätzt.



Ergebnis

Die Erstellung des vorliegenden Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und weisungsfrei.

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser bekannten wertbeeinflussenden Faktoren, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen wird für das Bewertungsobjekt zum Stichtag 10.03.2025 ein **Verkehrswert** von

60.000 €

(in Worten: sechzigtausend Euro)

geschätzt.

Die Recherchen für dieses Gutachten wurden am 09.05.2025 beendet.

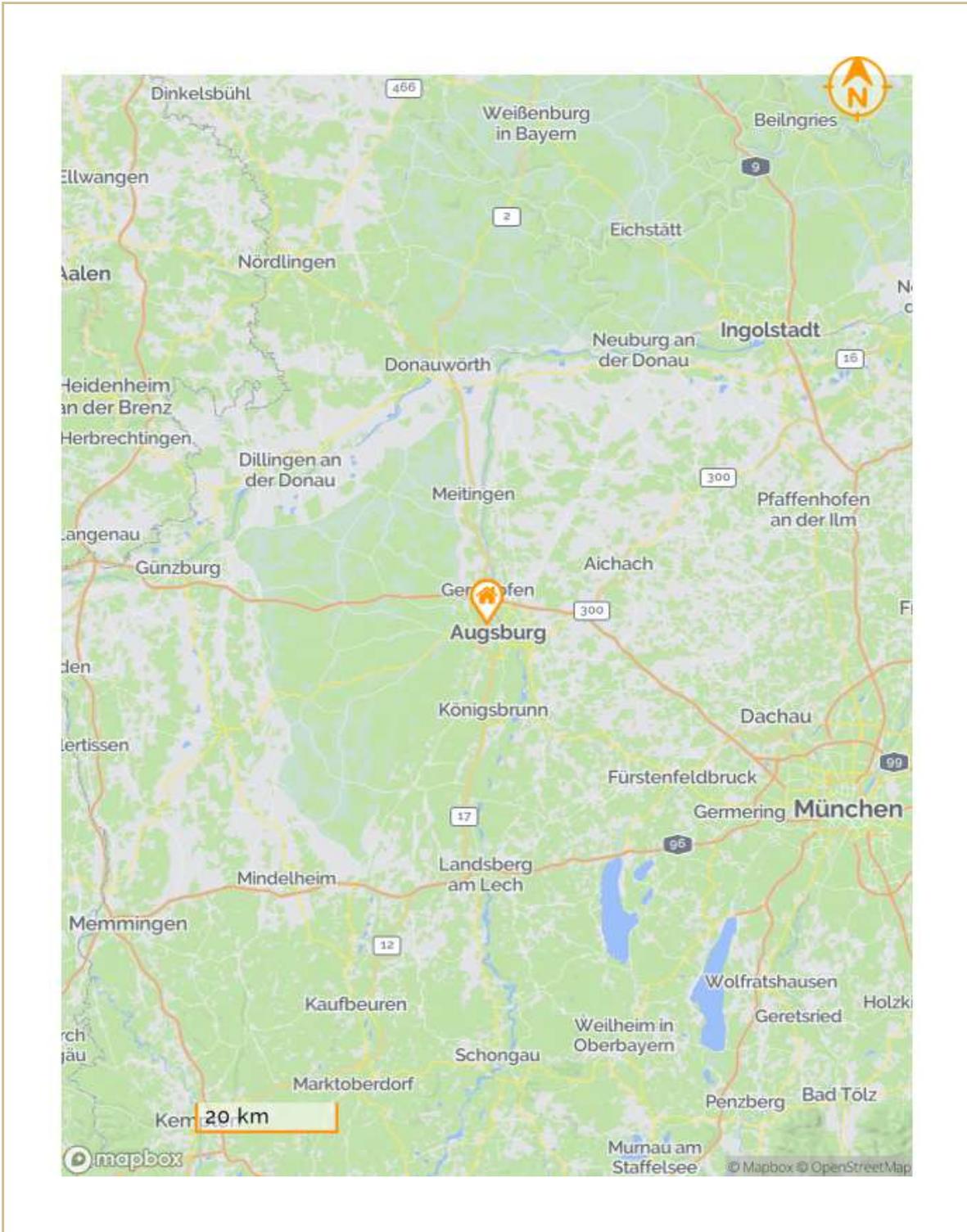
Augsburg, den 09.05.2025¹³

THOMAS MASCHA,
VON DER IHK SCHWABEN ÖBUV
SACHVERSTÄNDIGER

¹³ Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

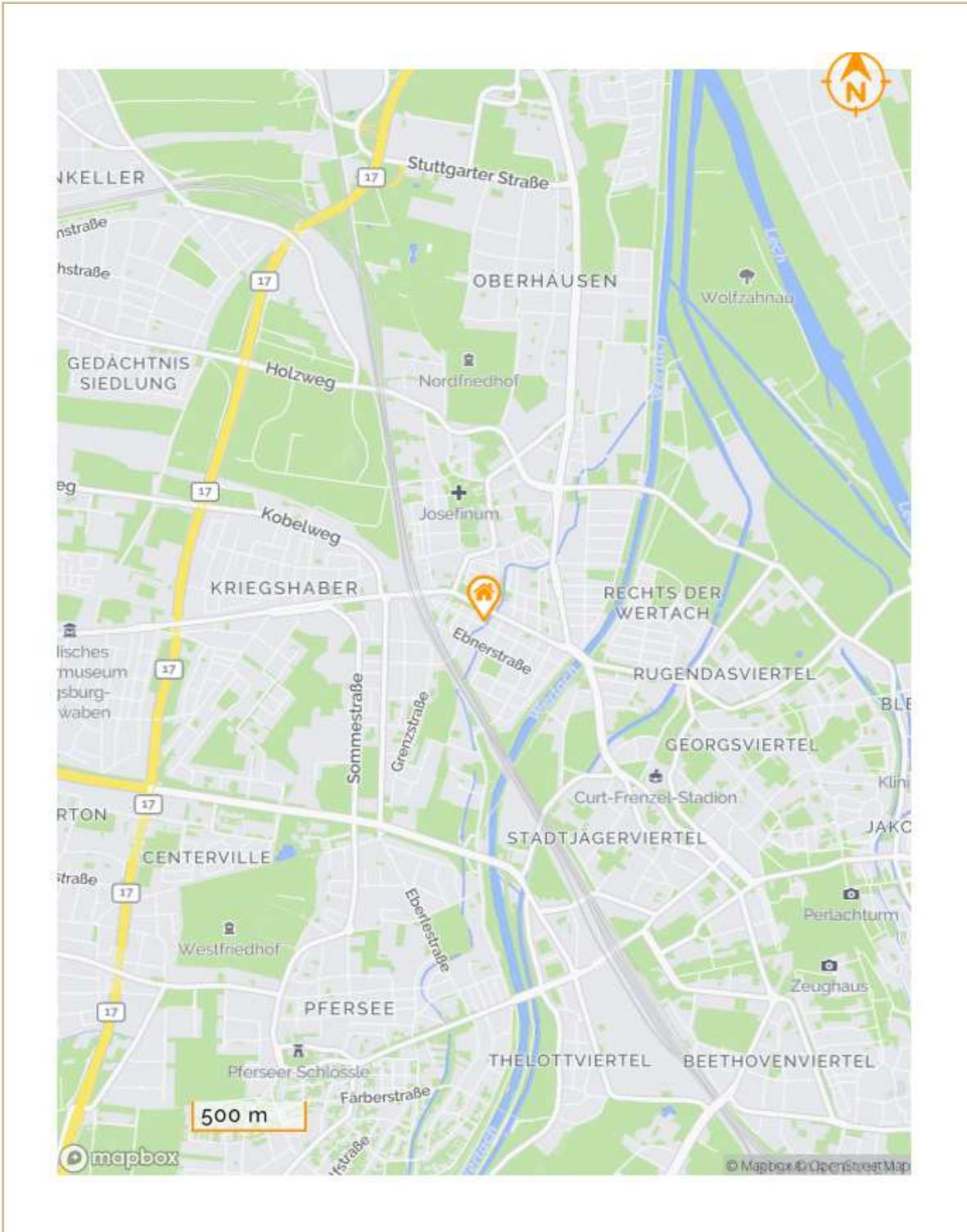


Anlage 1 Übersichtskarte





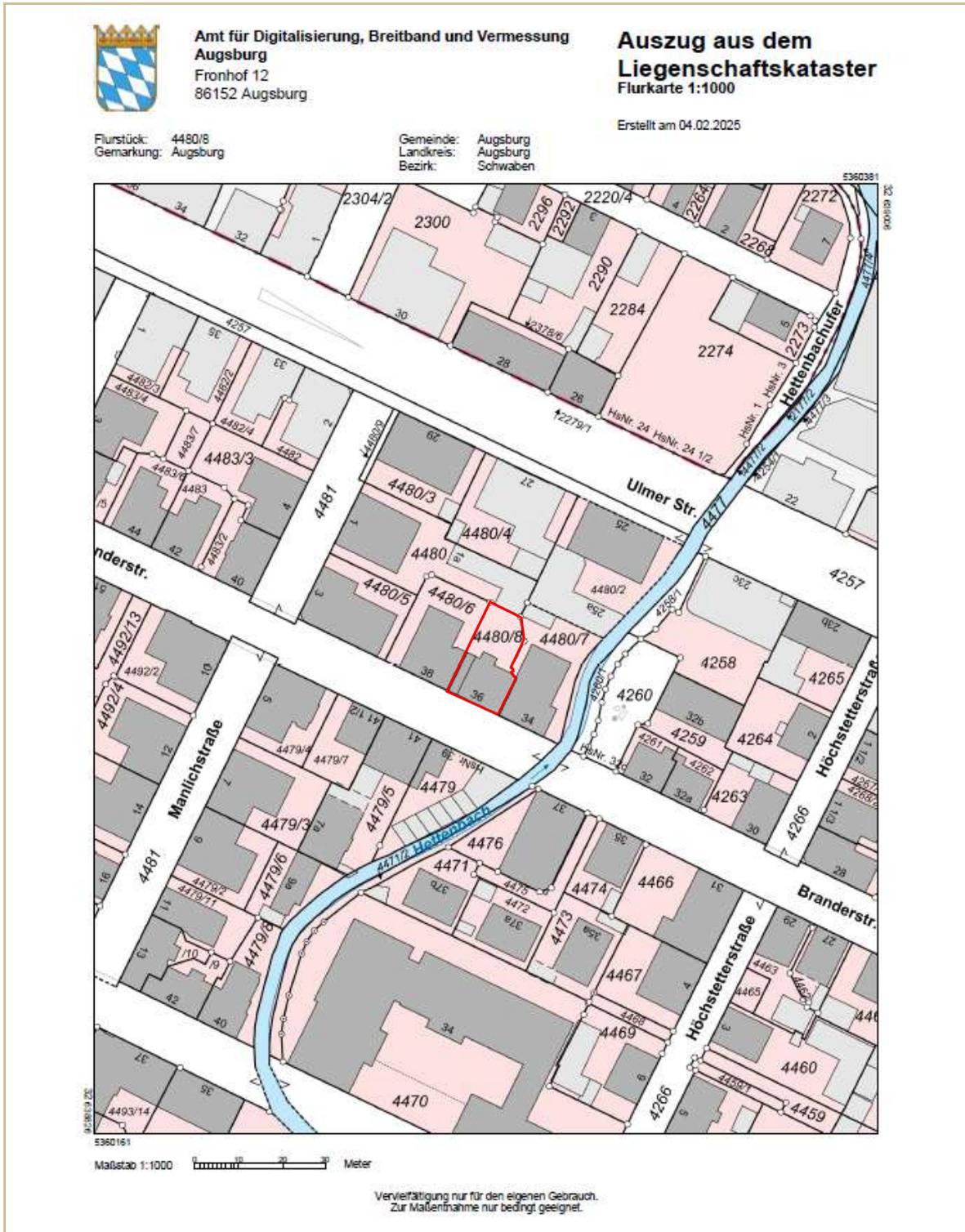
Anlage 2 Umfeldplan





Anlage 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Der nachfolgend abgebildete Auszug wurde nicht maßstäblich verkleinert.





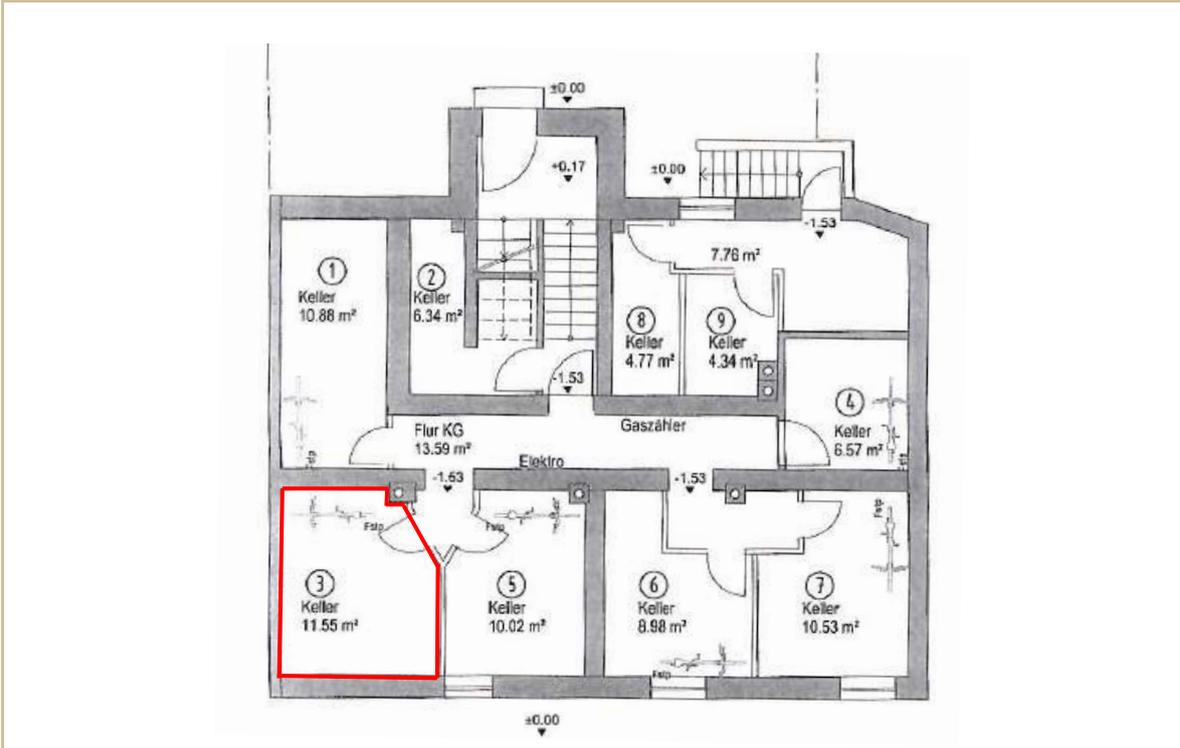
Anlage 4 Bauzeichnungen

Die nachfolgend abgebildeten Planausschnitte wurden nicht maßstäblich verkleinert.

Grundriss Dachgeschoss (Darstellung: ausgebaut)

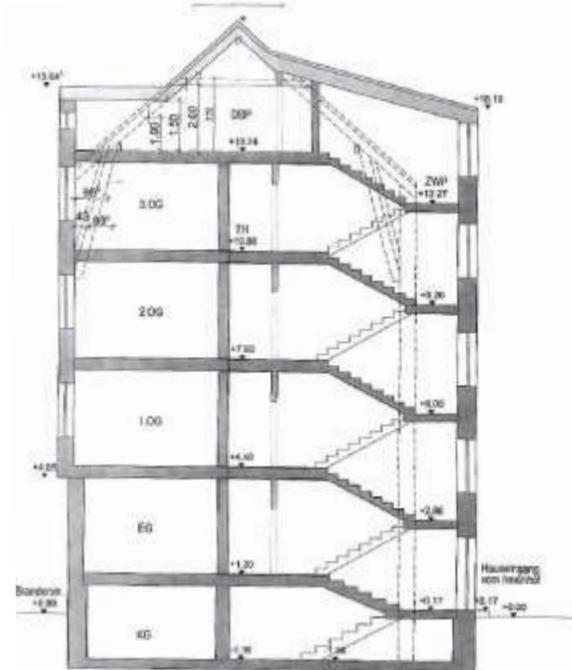


Grundriss Kellergeschoss





Gebäudeschnitt



Gebäudeansichten





Anlage 5 Fotodokumentation



Bewertungsobjekt (Ansicht von Südwesten)



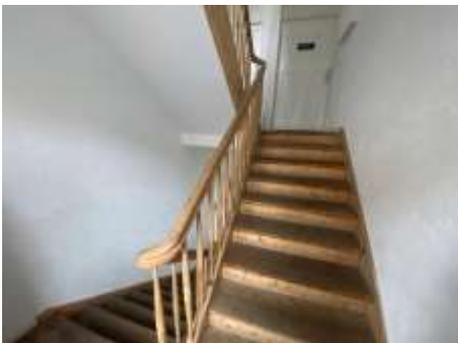
Bewertungsobjekt (Ansicht von Nordosten)



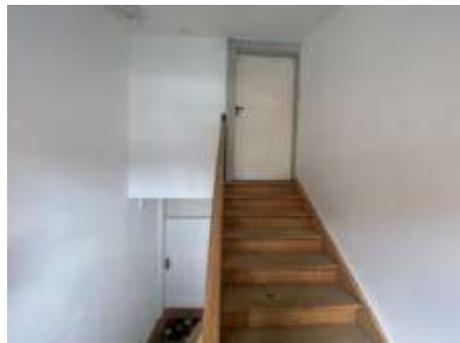
Durchgang Hinterhof (Hauseingang)



Hauseingangsbereich



Treppenhaus



Zugang Dachgeschoss



Fläche Dachgeschoss



Fläche Dachgeschoss



Baulicher Zustand (exemplarisch)



Baulicher Zustand (exemplarisch)



Zugang Keller



Kellerraum 3



Branderstraße (Blickrichtung Nordwesten)



Branderstraße (Blickrichtung Südosten)