



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

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

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

Professional Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors – MRICS



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

BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht
Schaezlerstraße 13
86150 Augsburg

25-G-05058

Aschaffenburg, 24.11.2025

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Grundbuch von Augsburg, Blatt 37499
Flurstück 4037, Gebäude- und Freifläche, Flurstraße 25

Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus



Wertermittlungsstichtag: 07.08.2025

Qualitätsstichtag: 07.08.2025

Verkehrswert: 305.000 €

Umfang: 67 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigung: 4 (3x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers)

Inhaltsverzeichnis

Wertermittlungsergebnisse	3
1. Allgemeine Angaben	4
2. Grundbuchdaten	9
3. Grundstücksbeschreibung	10
3.1 Lage	10
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	12
3.3 Erschließungszustand	13
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	13
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	14
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag	16
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	17
5.1 Vorbemerkung	17
5.2 Baubeschreibung	17
6. Flächenermittlung	22
6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)	22
6.2 Wohn-/Nutzfläche	22
6.3 Maß der baulichen Nutzung	23
7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	25
7.1 Wirtschaftslage in Deutschland	25
7.2 Immobilienmarkt Deutschland	27
7.3 Regionaler Immobilienmarkt	28
8. Wertermittlungsverfahren	30
8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	30
8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	30
9. Bodenwertermittlung	31
10. Sachwertermittlung	34
10.1 Modell des Gutachterausschusses	35
10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter	35
10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	39
10.4 Sachwertberechnung	41
11. Vergleichswertverfahren	43
11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	44
11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	44
11.3 Vergleichswertberechnung	46
12. Würdigung	48
13. Verkehrswert	49
14. Literaturverzeichnis	50
Anlage 1: Fotoanlage	51
Anlage 2: Grundrisse und Ansichten	59
Anlage 3: Ermittlung der Bruttogrundfläche	63
Anlage 4: Liegenschaftskarte Flurstraße 25	64
Anlage 5: Hochwasser- /Starkregengefährdung	65
Anlage 6: Nebenfragen	67

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Augsburg
Zweck der Bewertung:	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Liegenschaft:	86154 Augsburg, Flurstraße 25
Objektart:	Einfamilienhaus
Katasterangaben:	Grundbuch von Augsburg Gemarkung Augsburg Flurstück 4037; Größe: 157 m ²
Wertermittlungsstichtag:	07.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Fiktives Baujahr / RND:	1970 / 25 Jahre
Gebäudezustand:	Unterdurchschnittlich
Modernisierungszustand:	Kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Vermietungszustand:	Vermietet
Bruttogrundfläche:	ca. 229 m ²
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 107 m ² Wofl. und ca. 51 m ² NF

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Sachwert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (Marktwert)	Gebäundefaktor €/m ² WoFl. €/m ² Grstfl.
167.000 €	- 6.500 €	305.000 €	305.000 €	2.850 €/m ² 1.943 €/m ²

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Einfamilienhaus
Adresse:	Flurstraße 25, 86154 Augsburg
Auftraggeber:	Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht Schaezlerstraße 13 86150 Augsburg
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen intern:	25-G-05058
Aktenzeichen extern:	K 153/24
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft Der Wert des beweglichen Zubehörs (§§ 97, 98 BGB) ist auftragsgemäß zu schätzen.
Auftragsdatum:	28.05.2025
Wertermittlungsstichtag:	07.08.2025
Qualitätsstichtag:	07.08.2025
Wertermittlungsunterlagen:	Auftragsschreiben des Amtsgerichts Augsburg vom 28.05.2025 Beschluss des Amtsgerichts Augsburg vom 28.05.2025
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Grundbuchauszug vom 11.07.2025 (zuletzt geändert am 28.04.2025) Liegenschaftskarte (1:1000) vom 09.07.2025 Bodenrichtwertauskunft seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg vom 09.07.2025 Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadt Augsburg (Mobilitäts- und Tiefbauamt) vom 28.07.2025 Planungsrechtliche Auskunft seitens der Stadt Augsburg (Stadtplanungsamt, Team Städtebauliche Begutachtung) vom 24.07.2025 Auskunft zum Sanierungsgebiet Nr. 7 „Flurstraßenviertel“ seitens der Stadt Augsburg (Stadterneuerung) vom 04.11.2025 Altlastenauskunft seitens der Stadt Augsburg (Abteilung Umweltamt, Bodenschutz- und Abfallrecht) vom 16.07.2025 Denkmalauskunft seitens der Stadt Augsburg (Untere Denkmalschutzbehörde) vom 21.07.2025

Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot inkl. baupolizeilicher Genehmigung zum Wiederaufbau des Wohnhauses vom 19.06.1946

Planunterlagen (Schnitte, Grundrisse und Ansichten) des Einfamilienhauses von Mai 1945

Telefonische Auskunft seitens des Stadtplanungsamtes Augsburg zur möglichen Bebaubarkeit und Nutzung des Grundstücks vom 05.11.2025

Zürs Hochwasserrisiko / Starkregengefährdungseinschätzung von geoport, Stand 2025

Immobilienmarktbericht Bayern 2024; Herausgeber: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern

Immobilienmarktbericht Stadt Augsburg 2024; Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg

Ongeo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien vom 06.11.2025

Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg vom 13.11.2025

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)

Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2021 (BGBl. I S. 42))

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.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (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.

Urheberrecht:	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.
Datum der Ortsbesichtigung:	07.08.2025 (09:00 Uhr – 9:45 Uhr)
Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen des Ortstermins wurde das Wertermittlungsobjekt vollumfänglich besichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Anonym Herr Maximilian Zöllner (Gutachter)
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</p>

und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksnutzung unterstellt.

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

2. Grundbuchdaten

Auszug vom: 11.07.2025 (zuletzt geändert am: 28.04.2025)

Amtsgericht: Augsburg

Grundbuchbezirk: Augsburg

Band: 1165

Grundbuchblätter: 37499

Gemarkung: Augsburg

Bestandsverzeichnis:

Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
37499	5	4037	Gebäude- u. Freifläche	157 m ²

Abt. I, Eigentümer: Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 3 der Eintragung:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Vollstreckungsgericht Augsburg, AZ: K 153/24); eingetragen am 28.04.2025.

- keine Wertrelevanz -

Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden: Abteilung III beinhaltet keine wertrelevanten Eintragungen.

Hinweis zum Bestandsverzeichnis: Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Herrschvermerke vorhanden.

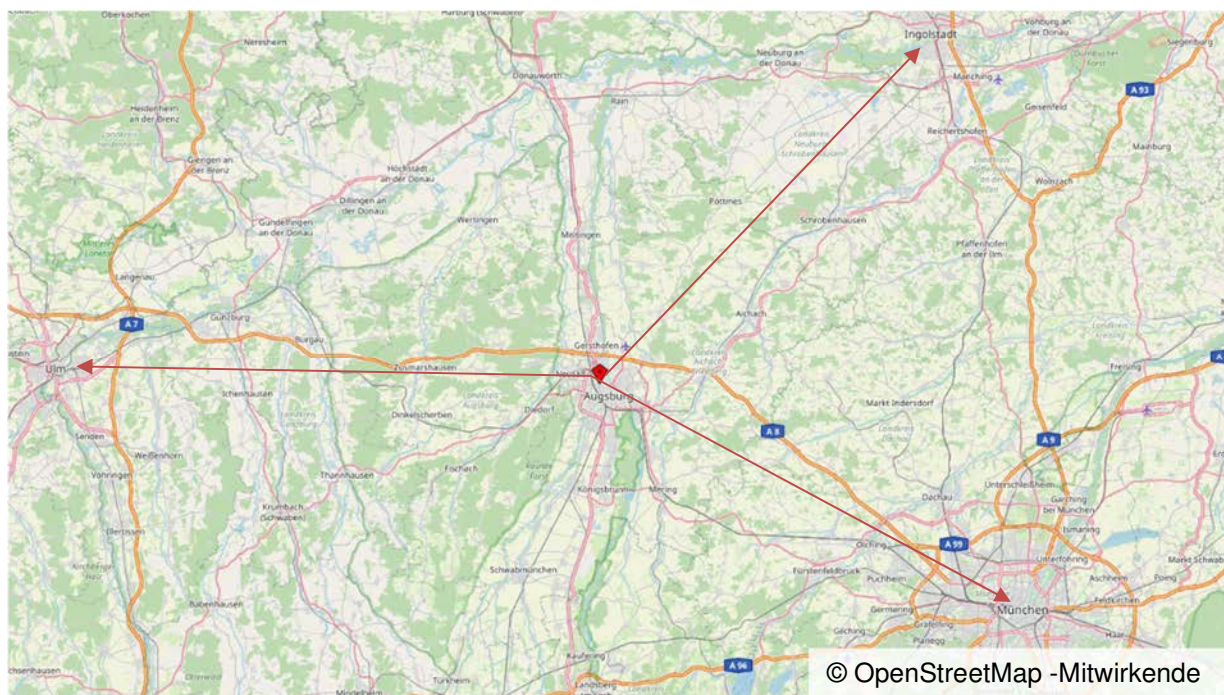
Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges, der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Gutachten verwendete Flächenangabe des Grundstücks wurde dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Diese Angabe besitzt dahingehend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

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Bayern
Landkreis:	Kreisfreie Stadt Augsburg
Stadtteil:	Oberhausen
Einwohnerzahl und Prognose:	301.071 Einwohner (Stand: 30.06.2025), 2.049 EW/km ² Einwohnerprognose: positiv, Zuwanderung 7,1 % zwischen 2022 und 2045, Zukunftsprognose Stadt Augsburg: „leichte Chancen“ (bundesweiter Rang 90 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2025)
Demografietyt / Raumordnung:	7 „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ (gem. Wegweiser Kommune) Oberzentrum
Umliegende Städte / Gemeinden:	München (ca. 82 km südöstlich), Ingolstadt (ca. 80 km nordöstlich), Ulm (ca. 83 km westlich)
Kaufkraftindex:	96,8 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	6,6 % (Stadt Augsburg, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 10/2025) 6,2 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 10/2025)
Infrastruktur:	Erschließung durch die Autobahn A8 sowie die Bundesstraßen B2, B17, und B300. Anbindung an das überregionale/Bundesweite Schienennetz durch den Hauptbahnhof Augsburg. Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Bus- und S-Bahnlinien.
Wirtschaft / Industrie:	Augsburg ist vom Maschinenbau, der Automobilindustrie sowie der Luft- und Raumfahrt geprägt. Zudem ist Augsburg eine Universitätsstadt. Unternehmen wie MAN Energy Solutions, KUKA AG und die Universität Augsburg gehören zu den größten Arbeitgebern.



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

3.1.2 Mikrolage

Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Oberhausen. In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zwei- sowie Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise. Es handelt sich um eine mehrheitlich ein- bis dreigeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung. Zudem befindet sich ein Grundschulgebäude in unmittelbarer Nähe. Zum Zeitpunkt der Wertermittlung wird direkt benachbart ein Kindergarten errichtet. Öffentliche Parkmöglichkeiten in der Umgebung sind begrenzt.

Infrastruktur:

Entfernung zu:

Kindergarten in km: ca. 0,6 (geplant: Neubau Kindergarten in unmittelbarer Nachbarschaft)

Grundschule in km: ca. 0,1

weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: ca. 2,5

weiterführenden Schule (Realschule) in km: ca. 1,1,

weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: ca. 0,9,

Geschäften des täglichen Bedarfs in km: ca. 0,5,

größeren Einkaufszentrum in km: ca. 3,6 City Galerie Augsburg,

Medizinischen Nahversorgung in km: ca. 0,6 (Apotheke und Allgemeinmediziner/in)

Klinikum in km: ca. 4 (Universitätsklinik Augsburg) oder 2,8 (Klinik Vincentinum),

ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: ca. 1,1 (Bahnhof Oberhausen), ca. 0,2 (Bus- und Straßenbahnhaltestelle Augsburg Drentwettstraße)

Stadtzentrum in km: ca. 3 (Rathausplatz)

Autobahnanschluss in km: ca. 4,2 (A8)

ICE - Bahnhof in km: ca. 2,5 (Augsburg Hauptbahnhof)

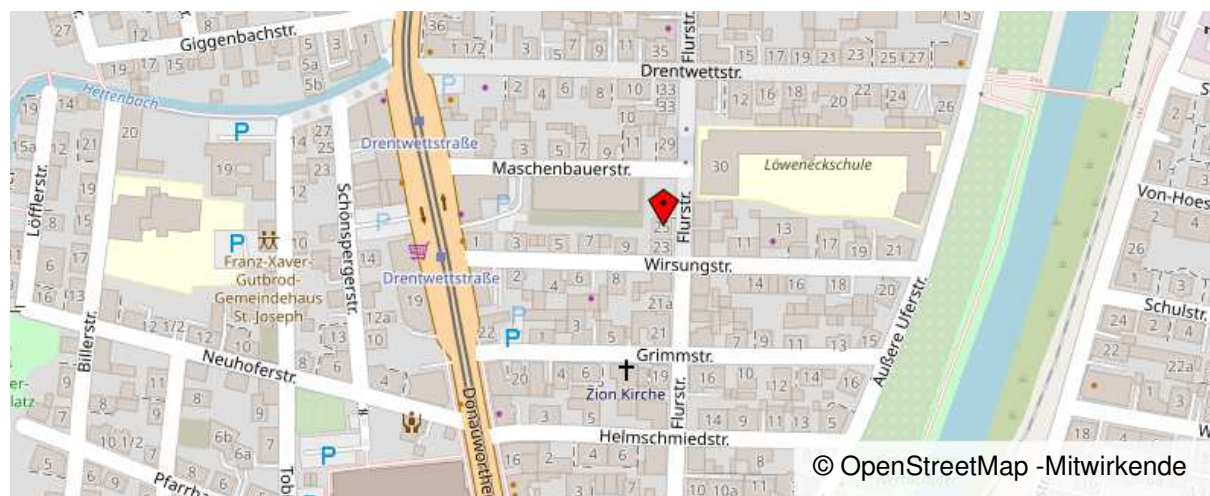
Flughafen in km: ca. 86 (Flughafen München)

Freizeit-/Kulturangebot: Augsburg verfügt über ein breit gefächertes Freizeit- und Kulturangebot. Das gastronomische Angebot ist als umfangreich zu bewerten.

Immissionen / Umwelteinflüsse: Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der „Flurstraße“, die relativ ruhig liegt und wenig befahren wird.

Eine überdurchschnittliche Belastung durch Fluglärm liegt nicht vor.

Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem geringen Bereich.



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

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung: Gut bis sehr gut

Infrastruktur: Gut bis sehr gut

Wohnlage: Sehr gut (Makroperspektive), Mittel (Mikroperspektive)

Quellen:
Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2025, Abruf am 11.11.2025
Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 11.11.2025
Prognos – Zukunftsatlas 2025, Abruf am 11.11.2025
Openstreetmap, Abruf am 11.11.2025
Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 11.11.2025

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie: ebenerdig

Grundstücksgröße: 157 m² - gemäß Grundbuch

Grundstücksgestalt: rechteckig

Grundstückstiefe / Straßenfront: ca. 14 m / ca. 11 m

Eckgrundstück:	Nein
Grenzverhältnisse:	Es besteht eine Grenzbebauung des Bewertungsobjektes an die östlich des Grundstücks gelegene „Flurstraße“ sowie an das westlich angrenzende Flst. Nr. 4038 und das nördlich angrenzende Flst. Nr. 4036. Ein Überbau kann dahingehend nicht ausgeschlossen werden.

3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück ist über das nördlich angrenzende Flst. Nr. 4036 zugänglich, welches zum Wertermittlungsstichtag als wirtschaftliche Einheit mit dem Bewertungsgrundstück genutzt wird. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) über die „Flurstraße“ erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Anliegerstraße Straße voll ausgebaut und in gutem Zustand Fahrbahn mit Betonrechteckpflaster ein Gehweg ist zweiseitig ausgebildet Straßenbeleuchtung ist vorhanden
Versorgung- und Abwasser:	Trinkwasseranschluss, Stromanschluss, Telekommunikation (Telefon/Internet), Anschluss an zentralen Abwassersammler

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 vom 16.07.2025 der Stadt Augsburg (Umweltamt) bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.

Laut den dem Umweltamt vorliegenden historischen Karten (ab 1808) wurde das Bewertungsgrundstück spätestens von 1839 bis mindestens 1867 landwirtschaftlich genutzt. Auf der historischen Karte von 1874 ist auf dem Grundstück ein Gebäude verzeichnet. Gemäß den nachfolgenden amtlichen Stadtplänen und Luftbildaufnahmen (ab 1943) war das angefragte Grundstück bis mindestens 1943 bebaut.

Auf der Luftbildaufnahme von 1945 sind Bodenveränderungen im Bereich erkennbar, die auf Kriegseinwirkungen hindeuten könnten; die zuvor vorhandenen Gebäude sind darauf nicht mehr sichtbar. Gegebenenfalls sind hierzu weiterführende Informationen beim Brand- und Katastrophenschutz einzuholen.

Ab mindestens 1951 lassen sich erneut Baustrukturen auf dem Grundstücksbereich erkennen. Seit spätestens 1986 stellen sich die Grundstücke augenscheinlich in ihrer heutigen Form dar.

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.

Aufgrund obiger Erkenntnisse sowie der im weiteren Umfeld stattgefundenen gewerblichen Nutzung kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass unnatürliches Bodenmaterial bzw. Auffüllungen oder Blindgänger, die auch schadstoffbelastet sein könnten, auf dem Bewertungsgrundstück angetroffen werden.

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:

mittel

3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

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

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich insofern nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben dann 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die nähere Umgebung kann wie folgt beschrieben werden:

Art der Baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Bauweise:

offene Bauweise

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) Kostenerstattungsbeträge 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 Stadt Augsburg (Mobilitäts- und Tiefbauamt) vom 28.07.2025 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

Gemäß schriftlicher Auskunft des Stadtplanungsamtes Augsburg vom 24.07.2025 befindet sich das Wertermittlungsobjekt innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Nr. 7 „Flurstraßenviertel“. Für Vorhaben ist hier eine gesonderte sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß § 144 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Stadtplanungsamtes Augsburg (Team Stadterneuerung) vom 04.11.2025 wird das Sanierungsgebiet Oberhausen Nr. 7 „Flurstraßenviertel“ im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der §§ 152 ff BauGB wurde ausgeschlossen. Es werden keine Ausgleichsbeträge erhoben.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft seitens der Stadt Augsburg (Bauordnungsamt, Untere Denkmalschutzbehörde) vom 21.07.2025 sind die bewertungsgegenständlichen Gebäude weder als Einzelbaudenkmal noch als Bestandteil eines Ensembles in der Bayerische Denkmalliste eingetragen.

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.

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, ggf. Historie:	Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Auskunftsgemäß existieren zum Wertermittlungsstichtag zwei Mietverträge (EG + DG), wobei die Mietparteien in einem familiären/verwandtschaftlichen Verhältnis zueinander stehen. Die Vermietungssituation (zwei separate Mietverträge) ¹ spiegelt damit den (baulichen) Charakter des Objektes (Einfamilienhaus) nicht wider und erscheint aus Sicht des Sachverständigen unüblich.
Miet- und Pachtverträge:	Dem Gutachter liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.
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.

¹ Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Information hinsichtlich zweier existierender Mietverträge – separat jeweils für EG und DG – im Rahmen des Ortstermins von Mieterseite stammt. Da dem Sachverständigen keine Mietverträge zur Verfügung gestellt wurden, kann die Korrektheit der Aussage nicht verifiziert werden.

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.

5.2 Baubeschreibung

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss / Teilunterkellerung vorhanden
Wohneinheiten:	1
Baujahr / Historie:	<p>Gemäß den vorliegenden Planunterlagen wurde der Wiederaufbau des Wohnhauses im Jahr 1946 genehmigt. Eine Baufertigstellungsanzeige lag dem Sachverständigen nicht vor, sodass das genaue Baujahr nicht eindeutig bestimmt werden konnte. Das Baujahr wird daher zu 1946 unterstellt.</p> <p>Im Rahmen der Ortsbesichtigung war festzustellen, dass das Gebäude im Laufe der Jahre teilweise modernisiert und instandgesetzt wurde. So wurden unter anderem die Fenster etwa im Jahr 1985 (Dachflächenfenster 2005) erneuert und insbesondere das Dachgeschoss teilweise modernisiert. Aufgrund dieser Maßnahmen ist davon auszugehen, dass sich das Objekt technisch und funktional nicht mehr im ursprünglichen Zustand des Baujahres befindet.</p>
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise Dachgeschoss vollständig ausgebaut/nutzbar
Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:	<p>Die dem Sachverständigen vorliegenden Planunterlagen entsprechen nicht mehr vollständig dem tatsächlichen baulichen Bestand. Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden verschiedene Abweichungen in Raumaufteilung, Nutzung und Bauausführung festgestellt. So werden einzelne Bereiche, die in den Plänen als Nutz- bzw. Nebenflächen ausgewiesen sind – beispielsweise die ehemalige Garage o. Waschküche –, inzwischen zu Wohnzwecken genutzt. Darüber hinaus sind bauliche Veränderungen erkennbar, insbesondere ein Vorbau im Bereich des Hauseingangs, der in den ursprünglichen Unterlagen nicht enthalten ist.</p> <p>Der ursprünglich in den Plänen auf der Südseite dargestellte Hauseingang befindet sich heute auf der Nordseite. Ebenso hat sich die Nutzung einzelner Räume verändert: Die als Küche bezeichnete Fläche dient nun überwiegend als Wohn- bzw. Aufenthaltsraum, teilweise auch als Flur, während der ehemals als Laden ausgewiesene Raum aktuell als Küche genutzt wird (siehe auch Anlage 2).</p>

	Belichtung/Besonnung ausreichend, Ausrichtung Dachterrasse nach Westen Anzahl und Größe der Fenster leicht unterdurchschnittlich Grundrissgestaltung kleinteilig
Fundamente:	Keine Angabe
Keller / UG:	Kleine Unterkellerung für den Heizöltank der Heizungsanlage Mauerwerk (massiv)
Fassade:	Lochfassade Putzfassade mit Anstrich, kein WDVS
Dach:	Form: Satteldach Konstruktion: Keine Angabe Dacheindeckung aus Biberschwanzziegeln
Wände:	Außenwände – massiv (Annahme) Innenwände – nichttragende Innenwände in weitgehend massiver Ausführung Wandbelag – Anstrich, Tapete, Fliesen
Geschossdecken:	Beton (Annahme), Deckenhöhe ca. 2,46 m (EG) Deckenbelag: Holz bzw. gespachtelt/gestrichen
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung (zweifach) aus dem Jahr: 1985, Dachfenster aus dem Jahr 2005 Kunststoffrollläden vorhanden (tlw. defekt)
Türen:	Hauseingangstüre aus Leichtmetall mit Strukturglas, Innentüren aus Holz in Holzzargen
Innentreppen:	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen
Fußböden:	EG: Vinyl, Laminat, Fliesen (Flur/Eingangsbereich, Badezimmer), Teppich (ehem. Garage) OG: PVC/Laminat, Fliesen (Badezimmer)
Barrierefreiheit:	Barrierefreiheit nicht gegeben
Elektroinstallationen:	einfache Ausstattung, FI-Schutzschalter nur im DG vorhanden Anzahl an Steckdosen: leicht unterdurchschnittlich
Sanitärinstallationen:	einfache bis mittlere Ausstattung, EG: Bad mit WC, Waschtisch und Badewanne (Tageslichtbad), DG: Bad mit WC, Waschtisch und Dusche (Tageslichtbad) Gäste-WC nicht vorhanden
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Ölheizung (Viessmann), Warmwasserversorgung: zentral, Flächenheizkörper vorhanden
Energetischer Zustand:	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.

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.

Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag nicht vor.

Besondere Bauteile/Anlagen:

Dachterrasse

Modernisierungen:

Innerhalb der letzten 15 Jahre wurden folgende Modernisierungen durchgeführt:

Modernisierungen im DG: Diese betreffen insbesondere die Erneuerung des Badezimmers sowie den Austausch bzw. die Erneuerung einzelner Fenster. Darüber hinaus sind Veränderungen am ursprünglichen Grundriss erkennbar. Hinweise auf weitere Arbeiten an Wand- und Deckenflächen deuten auf bauliche Überarbeitungen im Trockenbau, bzw. auf Putz-/Malerarbeiten hin.

Außenanlagen:

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.

Wesentliche bauliche Außenanlagen sind:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegung befestigt mit Betonverbundpflaster
- Einfriedung straßenseitig: Holzzaun

Baumängel / Bauschäden:

Es waren insb. folgende Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten im Zuge des Ortstermins ersichtlich:

- Defekte Rollläden im EG (Straßenseite)
- Feuchte / teilweise verfaulte OSB-Platten des Vorbaudaches
- Abplatzungen am Außenputz (insbesondere im Bereich der Terrassentüre)
- Tlw. durch Feuchtigkeit aufgequollene / stark abgenutzte Bodenbeläge
- Putzabplatzungen mit Schäden am Mauerwerk im EG (ehem. Garage)

Der Gesamtzustand des Gebäudes ist als eher mäßig einzustufen, sodass sich eine Vielzahl von Mängeln und Instandhaltungsrückständen zeigt. Vor diesem Hintergrund ist eine vollständige und detaillierte Auflistung sämtlicher Schäden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht sachgerecht möglich. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des gesamtbaulichen Zustands und des daraus abgeleiteten Erhaltungsniveaus. Weitere kleinere Instandhaltungsrückstände werden über die Wahl geeigneter Wertermittlungsparameter – insbesondere bei der Festlegung des fiktiven Baujahres – berücksichtigt. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von

Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.

Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.

Beurteilung des baulichen Zustands:

Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen modernisierungsbedürftigen Zustand im EG und einen mittleren Zustand im OG sowie einen tendenziell einfachen Ausstattungsstandard auf.

Der energetische Zustand ist – vor dem Hintergrund der bislang nicht erfolgten energetischen Sanierungen – als stark unterdurchschnittlich zu beurteilen.

Hinweis:

Dem Sachverständigen lag keine vollständige Dokumentation der Baugenehmigungsunterlagen vor. Die Bauakten umfassen lediglich die baupolizeiliche Genehmigung des Wiederaufbaus des Wohnhauses mit einer Garage von 1946 sowie die damals vorliegenden Planunterlagen, welche mitunter stark von den tatsächlich vorgefundenen Gegebenheiten abweichen. Eine Nutzungsänderung der Garage zur vorgefundenen Wohnnutzung sowie eine Genehmigung des Vorbaus am Eingangsbereich lagen dem Sachverständigen nicht vor.

Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden und ist nicht Bestandteil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben grundsätzlich ausgegangen.

Da die Nutzung der ehemaligen Garage sowie der mutmaßlich nicht genehmigte Vorbau (Anbau) die eigenständige Funktionsfähigkeit des Grundstücks – insbesondere im Hinblick auf den erforderlichen Stellplatznachweis – beeinträchtigen, wird im Rahmen der Wertermittlung unterstellt, dass sowohl die Umnutzung der zu Wohnzwecken genutzten ehem. Garage als auch der nicht genehmigte Anbau zur Wiederherstellung der genehmigungskonformen und eigenständigen Grundstückssituation rückgebaut werden (siehe Punkt 10.3).

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.

Einbauküche

Soweit die Einbauküche als bewegliche Sache (ein Entfernen ist zerstörungsfrei bzw. unter verhältnismäßigem Aufwand möglich) angesehen werden kann, ist sie als Zubehör einzuordnen, da sie ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt ist und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis steht. Die für die

Zubehöreigenschaft erforderliche Widmung liegt darin, dass die Küche für die Bedürfnisse des Hauses entsprechend angeschafft wurde.

Die Einbauküche im EG des Wertermittlungsobjektes ist einfacher Qualität und in schlechtem Zustand. Dahingehend wird dieser kein relevanter Restwert beigemessen

Die freie Schätzung des Wertes für das Zubehör orientiert sich pauschal an den visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung. Auch wenn diese freie Schätzung nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt worden ist, kann dieser Wert nur als grober Anhalt für das Zwangsversteigerungsverfahren und für eine Vermögensentscheidung eines Erstehers dienen. Eine genaue Ermittlung des Restwerts des Zubehörs ist nicht im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens, sondern nur durch ein explizites Zubehörgutachten durch einen ausgebildeten Spezialisten mit entsprechender Einzelbewertung möglich, das aber auftrags-gemäß nicht Gegenstand dieses Sachverständigenauftrags ist. Dritte, die auf der Grundlage dieser freien Schätzung des Zubehörs beabsichtigen, Vermögensdispositionen zu treffen, werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie die Rechtslage bzgl. der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse und den Wert des hier aufgeführten Zubehörs nochmals eigenständig prüfen bzw. ermitteln müssen, bevor sie über ihr Vermögen entscheiden.

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 des Einfamilienhauses wurde auf Basis, der im Zuge der Wertermittlung bereitgestellten Pläne und sonstigen Unterlagen ermittelt und anhand der Flurkarte plausibilisiert. Die Verwendung der Flächen ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt.

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 229 m². Siehe auch Anlage 3.

Einfamilienhaus:

KG:	ca. 35,5 m ² BGF
EG:	ca. 113,9 m ² BGF
DG:	<u>ca. 80,0 m² BGF</u>
	rd. 229,4 m ² BGF

6.2 Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzflächen des Einfamilienhauses wurden auf Basis der ermittelten BGF unter Anwendung geeigneter Miet-/Nutzflächenfaktoren abgeleitet².

Einfamilienhaus:

KG:	ca. 26 m ² NF
EG:	ca. 25 m ² NF
EG:	ca. 58 m ² Wofl.
DG:	<u>ca. 49 m² Wofl.</u>
	ca. 51 m ² NF
	ca. 107 m ² Wofl.

² Die Wohn-/Nutzflächen wurden mittels BGF-Flächenfaktor von 0,73 (KG und EG) und von 0,53 (DG) grob überschlägig ermittelt. Die Terrassenfläche wurde hierbei mit 25 % der Wohnfläche hinzugerechnet.

Bei einer oberirdischen BGF von ca. 194 m² ergeben sich die Flächenfaktoren zu rd. 0,55 (exkl. Nutzflächen) bzw. rd. 0,68 (inkl. Nutzflächen), welche unter Beachtung der Bauweise des vorliegenden Objektes plausibel erscheinen.

Hinweis/Klarstellung:

Die dem Sachverständigen vorliegenden Planunterlagen entsprechen nicht vollständig den tatsächlichen baulichen Gegebenheiten. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden Abweichungen hinsichtlich der Raumaufteilung und Nutzung festgestellt. Teilbereiche, die in den Planunterlagen als Nutz- oder Nebenflächen ausgewiesen sind (z. B. die ehemalige Garage und Waschküche), werden augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzt. Zudem sind bauliche Veränderungen (u. a. ein Vorbau) sowie eine Verlegung des Hauseingangs von der Südseite auf die Nordseite des Wohnhauses erkennbar. Eine Nutzungsänderung der Garage zur vorgefundenen Wohnnutzung sowie eine Baugenehmigung des Vorbaus lagen dem Sachverständigen nicht vor. Die vorliegenden Grundrisse wurden als Grundlage für die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) herangezogen. Die Wohnfläche wurde mangels verlässlicher Aufmaßunterlagen überschlägig unter Anwendung geeigneter Umrechnungsfaktoren aus der BGF abgeleitet.

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 neu 1,40 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Vollgeschossprüfung

Kellergeschoss (unterirdisch)		→	Kein Vollgeschoss
Erdgeschoss	Tats. Höhe: 2,46 m	≥	2,30 m
Dachgeschoss*		→	Vollgeschoss
		→	Kein Vollgeschoss
		Σ:	1 Vollgeschoss

*(Nicht mind. 2/3 der Grundfläche mind. 2,30 m)

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Bebaute Grundfläche	113,9 m ²		
Grundstücksfläche	157 m ²		
Grundflächenzahl (GRZ)	113,9 m ²	/	157 m ² → 0,73

Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Geschossfläche	113,9 m ²		
Grundstücksfläche	157 m ²		
Geschossflächenzahl (GFZ)	113,9 m ²	/	157 m ² → 0,73

Wertrelevante Geschossflächenzahl gem. § 16 (4) ImmoWertV 2021

Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ). § 16 (4) ImmoWertV 2021

Wertrelevante Geschossfläche	173,9 m ²	(EG und 75 % DG)
Grundstücksfläche	157 m ²	
WGFZ	173,9 m ²	/ 157 m ² → 1,11

7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage^{3,4,5,6,7,8,9,10,11,12}

7.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland bleibt im Frühjahr 2025 angespannt. Laut der Konjunkturprognose Frühjahr 2025 des ifo Instituts befindet sich die deutsche Volkswirtschaft weiterhin in einer Phase nur schwachen Wachstums. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) soll im laufenden Jahr lediglich um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr zulegen. Im Vergleich zur Winterprognose 2024 stellt dies eine Abwärtskorrektur um 0,2 Prozentpunkte dar. Für das Jahr 2026 hält das ifo Institut an seiner bisherigen Prognose eines moderaten Wachstums von 0,8 % fest. Die weiterhin hohe Unsicherheit hinsichtlich wirtschaftspolitischer Rahmenbedingungen – sowohl im Inland als auch international – stellt ein wesentliches Prognoserisiko dar.

Zusätzlich belastet wird die konjunkturelle Entwicklung durch außenwirtschaftliche Spannungen. Wie das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) berichtet, führten die Anfang April 2025 von der US-Regierung angekündigten umfangreichen Zollerhöhungen zu erheblichen Irritationen an den internationalen Finanzmärkten. Diese Ereignisse haben die globalen Wachstumserwartungen deutlich eingetrübt und könnten sich negativ auf die außenwirtschaftlich stark verflochtene deutsche Industrie auswirken.

Die exportorientierten Branchen zeigen sich bereits seit Längerem schwach: Laut BMWK gingen die Auslandsaufträge im verarbeitenden Gewerbe zuletzt erneut zurück. Auch die Produktion entwickelte sich rückläufig. Währenddessen zeigten sich konsumorientierte, binnenwirtschaftlich getragene Sektoren wie der Einzelhandel und das Gastgewerbe zu Jahresbeginn 2025 etwas robuster. Unternehmensnahe Dienstleistungen sowie das Bauhauptgewerbe starteten hingegen schwach ins neue Jahr.

Preisentwicklung und Inflation:

Die Preisentwicklung in Deutschland zeigt sich im Frühjahr 2025 weiterhin rückläufig, aber differenziert. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) betrug die Inflationsrate im März 2025 +2,2 % gegenüber dem Vorjahresmonat. In den beiden Monaten zuvor lag sie noch bei +2,3 % (Februar und Januar), im Dezember 2024 bei +2,6 %. Damit setzt sich der seit mehreren Monaten beobachtbare Rückgang der Teuerungsrate fort, bleibt jedoch spürbar.

Ein wesentlicher Grund für die Entspannung liegt im Energiesektor: Energieprodukte waren im März 2025 durchschnittlich 2,8 % günstiger als ein Jahr zuvor. Besonders stark sanken die Preise für Kraftstoffe (-4,6 %) sowie für leichtes Heizöl (-8,4 %). Auch Strom (-2,1 %) und andere Brennstoffe wie Holzpellets (-3,5 %) waren günstiger. Gleichzeitig stiegen die Preise für Erdgas (+3,5 %) und Fernwärme (+9,5 %).

Gegenteilige Impulse kamen erneut von den Nahrungsmittelpreisen, die im März 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 3,0 % zulegten. Besonders auffällig waren Preissteigerungen bei Speisefetten und -ölen (+9,2 %), Obst (+5,7 %) sowie Gemüse (+5,3 %). Auch Molkereiprodukte, Süßwaren und Zucker lagen spürbar über dem Durchschnitt der Gesamteuerung.

³ Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2024

⁴ Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand 10. April 2025

⁵ Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand 11. April 2025

⁶ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im April 2025

⁷ Ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – Frühjahr 2025

⁸ JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q1 2025

⁹ BNP Immobilienmarkt Deutschland at a glance Q1 2025

¹⁰ CBRE, Deutschland Investmentmarktreport Q1 2025

¹¹ Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, Stand 17.04.2025

¹² Immobilienmarktbericht Bayern 2024

Die Preise für Dienstleistungen erhöhten sich im März 2025 im Jahresvergleich um 3,5 % – laut Destatis trugen insbesondere Gastronomie, Verkehr, haushaltsnahe Dienstleistungen sowie Gesundheitsleistungen zu diesem Anstieg bei. Die Nettokaltmieten stiegen um 2,1 % und blieben damit etwas unterhalb der allgemeinen Inflationsrate.

Im Monatsvergleich – von Februar auf März 2025 – erhöhten sich die Verbraucherpreise um 0,3 %. Preistreiber waren insbesondere saisonbedingte Steigerungen bei Pauschalreisen, Kaffee und Fleisch. Rückgänge wurden bei Gemüse und Speisefetten verzeichnet.

Bauwirtschaft und Bautätigkeit

Die Entwicklung in der Bauwirtschaft zeigt im Frühjahr 2025 weiterhin ein gemischtes Bild. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) lagen die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) im Februar 2025 um 3,7 % über dem Vorjahreswert. Die Neubaupreise für Bürogebäude erhöhten sich im gleichen Zeitraum um 3,5 %, für gewerbliche Betriebsgebäude um 3,2 %. Besonders deutlich war der Anstieg im Straßenbau mit +4,2 % gegenüber Februar 2024.

Die Anzahl der genehmigten Neubauwohnungen war im Jahr 2024 deutlich rückläufig (–16,8 % gegenüber 2023). Im Januar 2025 wurde jedoch ein leichter Aufwärtstrend verzeichnet: Laut Destatis wurden rund 18.000 Wohnungen genehmigt, was einem Plus von 6,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat entspricht. Besonders deutlich war der Zuwachs bei Einfamilienhäusern (+19,2 %) und Mehrfamilienhäusern (+15,5 %).

Trotz dieser positiven Tendenzen bleibt die allgemeine Bautätigkeit auf einem niedrigen Niveau. Die Gründe liegen weiterhin in hohen Baukosten sowie in einem nach wie vor angespannten Finanzierungsumfeld. Zwar sind die Bauzinsen laut Deutscher Bundesbank seit Ende 2023 leicht rückläufig, befinden sich jedoch weiterhin auf einem im historischen Vergleich erhöhten Niveau. Für viele private und gewerbliche Bauherren bleiben Finanzierung und Investitionsbereitschaft dadurch eingeschränkt.

Aktuelles:

Zwei politische Entwicklungen stehen derzeit im Zentrum globaler Aufmerksamkeit und haben das Potenzial, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie den Immobilienmarkt nachhaltig zu beeinflussen:

Zum einen sorgt die Rückkehr von Donald Trump ins US-Präsidentenamt nach seinem Wahlsieg am 5. November 2024 für erhebliche Unruhe auf den internationalen Märkten. Seit seinem Amtsantritt am 20. Januar 2025 verfolgt seine Administration erneut einen deutlich protektionistischeren Kurs. Besonders die Einführung erhöhter Importzölle auf europäische Produkte belastet das transatlantische Verhältnis. Diese Maßnahmen erhöhen die Unsicherheit in der exportorientierten deutschen Industrie und könnten insbesondere im Logistik- und Industrieimmobiliensektor zu einer Zurückhaltung bei Investitionen führen. Die außenwirtschaftlich geprägten Unternehmen kalkulieren derzeit zunehmend mit Risiken, was sich auch auf Standortentscheidungen und Flächennachfragen auswirkt.

Zum anderen herrscht auch auf nationaler Ebene politische Unsicherheit. Nach dem Bruch der Ampelkoalition im November 2024 und der darauffolgenden Regierungsumbildung unter Kanzler Olaf Scholz, der bis zu den vorgezogenen Bundestagswahlen am 23. Februar 2025 eine Minderheitsregierung führte, dauern die Koalitionsverhandlungen weiterhin an (Stand: April 2025). Ein klarer wirtschaftspolitischer Kurs ist bislang nicht erkennbar. Laut Einschätzungen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) belastet diese Unsicherheit das Vertrauen von Investoren und Projektentwicklern gleichermaßen.

7.2 Immobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt verzeichnete in den zwölf Monaten von April 2024 bis März 2025 ein Transaktionsvolumen von rund 34,6 Mrd. €. Das entspricht einem Anstieg von 12 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Laut dem Bericht „Market in Minutes Q1 2025“ von Savills Deutschland wurden im ersten Quartal 2025 rund 6,9 Mrd. € investiert und damit ein vergleichbares Niveau wie im entsprechenden Vorjahresquartal (ca. 7,2 Mrd. €) erreicht.

Gemäß Investmentmarktbericht von CBRE (Q1 2025) wird für das erste Quartal ein bundesweites Transaktionsvolumen von rund 7,4 Mrd. € und damit ein Plus von 17 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum erzielt.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat am 17. April 2025 den Einlagenzins um weitere 25 Basispunkte auf nunmehr 2,25 % gesenkt. Dies stellt die siebte Zinssenkung seit Mitte 2024 dar und reflektiert die anhaltende Disinflation sowie das schwache Wirtschaftswachstum im Euroraum. Die EZB reagiert damit auch auf externe Risiken, insbesondere die jüngst von der US-Regierung unter Präsident Donald Trump eingeführten pauschalen 20-Prozent-Zölle, die für 90 Tage ausgesetzt wurden – mit Ausnahme gegenüber China.

Für die Immobilienmärkte bleibt die Zinsentwicklung trotz geopolitischer Spannungen und innenpolitischer Unsicherheiten die zentrale Triebfeder. Sinkende Leitzinsen führen tendenziell zu günstigeren Finanzierungsbedingungen, was sowohl die Attraktivität von Immobilieninvestitionen erhöht als auch eine leichte Belebung der Transaktionstätigkeit erwarten lässt. Insbesondere renditeorientierte Anleger könnten verstärkt wieder in Core-Objekte sowie in Wohn- und Büroimmobilien in stabilen Lagen investieren.

Gleichzeitig bleibt jedoch weiter abzuwarten, ob und in welchem Umfang sich die Zinssenkungen tatsächlich auf die Kreditvergabe der Banken übertragen. Die derzeit verhaltene Kreditverfügbarkeit und strengere Eigenkapitalanforderungen dämpfen weiterhin die Dynamik.

In den einzelnen Marktsegmenten zeigte sich im ersten Quartal 2025 ein differenziertes Bild:

Industrie- und Logistikimmobilien verzeichneten im ersten Quartal 2025 ein Transaktionsvolumen von 1,19 Mrd. € und somit einen Rückgang von 28 % gegenüber dem ersten Quartal 2024. Dieser Rückgang ist gemäß CBRE vor allem auf die derzeit längeren Entscheidungs- und Prüfprozesse insbesondere bei großvolumigen Einzel- und Portfoliotransaktionen, die sich aktuell verzögern, zurückzuführen.

Im Segment der Büroimmobilien belief sich das Transaktionsvolumen auf etwa 1,4 Mrd. €, was einem leichten Rückgang von rd. 2 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht. Etwa 70 % dieser Aktivitäten konzentrierten sich auf die sieben größten deutschen Immobilienstandorte. Auffällig ist das zunehmende Interesse internationaler Investoren: Ihr Anteil lag im ersten Quartal bei 17 %, was einem Anstieg um 5 %-Punkte gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Nettoanfangsrenditen für erstklassige Büroimmobilien blieben mit 4,96 % im Schnitt in den Top-7-Märkten im Verlauf des ersten Quartals 2025 gegenüber dem Jahresende 2024 stabil.

Auch im Einzelhandelssegment zeigte sich ein rückläufiger Trend: Mit rund 1,3 Milliarden € lag das Transaktionsvolumen um 14 % unter dem des Vorjahres. Den Großteil des Investitionsvolumens machten Fachmärkte und Fachmarktzentren aus, die rund 823 Mio. € bzw. 62 % beitrugen. Besonders stark nachgefragt waren lebensmittelgeankerte Objekte wie Super- und Verbrauchermärkte, die allein rd. 528 Mio. € auf sich vereinten. Die Spitzenrenditen blieben weitgehend stabil; lediglich bei lebensmittelgeankerten Fachmarktzentren und Lebensmittelmärkten kam es zu geringfügigen Anpassungen um jeweils 0,1 Prozentpunkte, welche zum Ende des ersten Quartals 2025 bei 4,90 % bzw. 4,60 % stehen.

Im Wohnimmobiliensegment setzte sich der positive Marktimpuls aus dem Jahresendgeschäft 2024 auch im ersten Quartal 2025 fort. Insgesamt summierte sich das Transaktionsvolumen bei Wohninvestments ab 50 Einheiten im ersten Quartal 2025 auf 2,2 Mrd. € – entspricht einem Transaktionsanteil von 30 % an allen Assetklassen – und stieg somit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 17 % an. Besonders dynamisch entwickelte sich das Value-add-Segment, bei dem Investoren in guten bis sehr guten Lagen Potenziale in Objekten mit Sanierungsbedarf oder unterdurchschnittlichen Mieteinnahmen nutzen. Gleichzeitig blieb das Angebot an Core- und Core-plus-Portfolios aufgrund geringer Fertigstellungszahlen begrenzt. Die Spitzenrendite für Wohnimmobilien in den Top-7-Standorten lag laut CBRE stabil bei 3,40 %

In den Big 7 Deutschlands wurden im Jahr 2024 insgesamt rund 16,8 Mrd. € investiert – ein Zuwachs von 39 % gegenüber dem Vorjahr. Berlin war dabei mit einem Volumen von 6,1 Mrd. € führend (+50 %), gefolgt von München (3,2 Mrd. €) und Hamburg (2,4 Mrd. €). Die Marktdynamik wurde zum Jahreswechsel 2024/2025 durch eine vorsichtig positive Grundstimmung gestützt. Insbesondere die von der Europäischen Zentralbank eingeleiteten Zinssenkungen wirkten sich positiv auf die Finanzierungsbedingungen und die Investitionsbereitschaft aus.

Aussicht 2025:

Für das laufende Jahr 2025 gehen führende Marktanalysten von einem zunehmenden Wettbewerb um qualitativ hochwertige Immobilien aus. Hintergrund dieser Entwicklung sind die verbesserten Finanzierungsbedingungen, die durch die geldpolitischen Lockerungen der EZB begünstigt wurden und somit zu einer höheren Investitionsbereitschaft beitragen. JLL rechnet laut Investmentmarktüberblick Q1 2025 damit, dass sich der verstärkte Wettbewerb in einem moderaten Rückgang der Spitzenrenditen in den Segmenten Wohnen, Logistik und lebensmittelgeankertem Einzelhandel niederschlagen wird – konkret wird ein Rückgang um 15 bis 20 Basispunkte bis Jahresende prognostiziert, während für andere Assetklassen eine Seitwärtsbewegung auf aktuellem Renditeniveau erwartet wird.

BNP betont in seiner aktuellen Marktanalyse ebenfalls, dass sich das Marktumfeld spürbar aufgehellt hat. Die Kombination aus stabilisierenden Renditeerwartungen, rückläufigen Baukosten und einer verbesserten Planbarkeit bei der Finanzierung führe dazu, dass viele Marktteilnehmer 2025 als Wendepunkt in einem neuen Immobilienzyklus sehen. Dies betrifft laut BNP vor allem die Assetklassen Wohnen, Logistik und lebensmittelgeankerten Einzelhandel, in denen – bei fortgesetzten Zinssenkungen – mit einem weiteren leichten Rückgang der Spitzenrenditen zu rechnen ist.

Parallel dazu erwartet CBRE, dass die Vermietungsmärkte im Jahr 2025 eine tragende Rolle für die Stabilität des Investmentmarktes spielen werden. Insbesondere Nutzungsarten mit strukturell stabiler Nachfrage – wie etwa Wohnimmobilien in Ballungsräumen oder Nahversorgungsstandorte – gelten als Fundament der aktuellen Marktstabilisierung.

Trotz der fortbestehenden geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten bieten die Einschätzungen von CBRE, JLL und BNP günstige Rahmenbedingungen für Investitionen. Insbesondere Investoren, die in gut positionierte, ESG-konforme und nachhaltige Immobilien investieren, können im Jahr 2025 von attraktiven Einstiegschancen und mittelfristigem Wertsteigerungspotenzial profitieren. Gleichzeitig bleibt der Immobilienmarkt jedoch von Herausforderungen auf internationaler und nationaler Ebene geprägt, die das Investitionsklima, die Regulierung und die konjunkturellen Rahmenbedingungen beeinflussen können.

7.3 Regionaler Immobilienmarkt

Die Anzahl der durch den Gutachterausschuss registrierten Kaufverträge in Augsburg zwischen 2020 und 2023 unterlag gewissen Schwankungen. Im Jahr 2020 betrug die Anzahl an Transaktionen rd. 3.400. 2021 stieg diese leicht auf rd. 3.500 und fiel anschließend im Jahr 2022 wieder auf rd. 2.700. Im Jahr 2023 wurden rd. 2.500 Transaktionen verzeichnet. Auf den Stadtteil Oberhausen fielen dabei 2023 rd. 280 Transaktionen. Insgesamt wurden 2023 in Augsburg Immobilien mit einem Volumen von 912,4

Mio. € umgesetzt, dies entspricht rd. 29,6 % weniger als im Vorjahr. Hiervon entfallen knapp 94 Mio. € auf Oberhausen.

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

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. Zwecks Plausibilisierung findet das Vergleichswertverfahren ergänzend Anwendung.

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 schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses der kreisfreien Stadt Augsburg liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 10253) zum Stichtag 01.01.2024 bei 950 €/m². Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
WGFZ:	0,7

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:		der kreisfreien Stadt Augsburg
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024	950 €/m² Bodenrichtwert
Stichtag Wertermittlung:	07.08.2025	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0%	

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung ca. 1,5 Jahre zurück. Gemäß Immobilienmarktbericht der Stadt Augsburg wird die Entwicklung der Baulandpreise auf Basis der Bodenrichtwerte der kreisfreien Stadt Augsburg zum Stichtag 01.01.2024 bis zum Stichtag 31.12.2024 für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sowie für Misch- und Kerngebietsgrundstücke mit einem moderaten Anstieg von +0,9 % ausgewiesen. Dies entspricht im Wesentlichen einer Seitwärtsbewegung bzw. Stagnation der Bodenrichtwerte. Zwecks Vermeidung einer Scheingenauigkeit erfolgt in diesem Zusammenhang keine Anpassung des Bodenrichtwertes.

Zeitliche Fortschreibung um 0 %:	950 €/m ²
----------------------------------	----------------------

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgegenstand	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	-	157 m ²	1,00
Lage:	durchschnittlich	durchschnittlich	1,00
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche	Wohnnutzung	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	0,7	1,11	1,12
Sanierungsgebiet:	sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert	Sanierungsgebiet Oberhausen Nr. 7 „Flurstraßenviertel“ (vereinfachtes Verfahren)	1,00
Gesamt			1,12
Angepasster Bodenwert rd. in €/m²			1.065

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. Im Vergleich zu den benachbarten Grundstücken weist das Bewertungsgrundstück eine unterdurchschnittliche Größe auf, was tendenziell einen über dem Bodenrichtwert liegenden Quadratmeterpreis begründen würde.

Im Rahmen der Bodenwertermittlung erfolgt eine Anpassung über Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der höheren wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ). Zur Vermeidung einer doppelten Berücksichtigung bzw. einer überschneidenden Wertanpassung wird auf eine zusätzliche Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der unterdurchschnittlichen Grundstücksgröße 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.

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.

Aufgrund der Abweichung der WGFZ des Bewertungsgrundstücks (1,11) vom Bodenrichtwert (0,7) wird der Bodenrichtwert mithilfe der vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg empfohlenen Umrechnungskoeffizienten angepasst; der Anpassungsfaktor ergibt sich dabei als $1,03 / 0,92 = \text{rd. } 1,12$.

Sanierungsgebiet: Der ausgewiesene Bodenrichtwert stellt einen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwert dar. Nach schriftlicher Auskunft des Stadtplanungsamtes Augsburg vom 24.07.2025 liegt das Bewertungsobjekt zwar innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Nr. 7 „Flurstraßenviertel“. Laut weiterer Auskunft der Stadt Augsburg (Team Stadterneuerung) vom 04.11.2025 wird dieses Sanierungsgebiet jedoch im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der §§ 152 ff. BauGB wurde ausgeschlossen, sodass keine Ausgleichsbeträge erhoben werden.

Damit bestehen keine sanierungsbedingten wertrelevanten Einflussfaktoren, die über den bereits als sanierungsunbeeinflusst festgesetzten Bodenrichtwert hinaus eine wertmäßige Anpassung erforderlich machen würden. Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 1.065 €/m² übernommen.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 4037	Baureifes Land	157	Ja	1.065,00	167.205 €

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	167.205 €
Bodenwert	(unrentierlicher Anteil):	0 €
Bodenwert	(gesamt):	167.205 €
Bodenwert	(gesamt, gerundet):	167.000 €

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am Sachwert gelegt. Dieser beträgt rd. 55 % und wird, unter Beachtung des Baujahres, des Zustandes und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften, als angemessen erachtet.

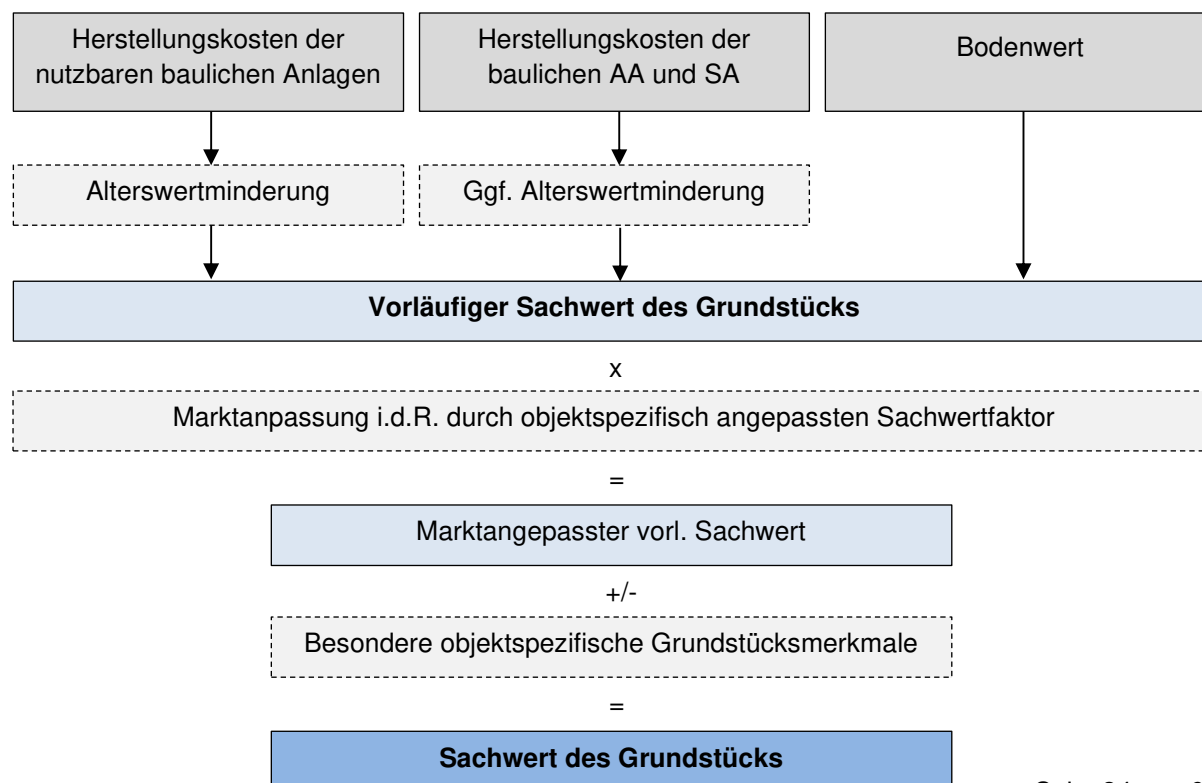
10. Sachwertermittlung

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 die Stadt Augsburg werden entsprechende Sachwertfaktoren sowohl für Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für Doppel-/Reihenendhäuser in Abhängigkeit zum relevanten Bodenwert abgeleitet. Im Immobilienmarktbericht 2024 wurde für die Ermittlung von Sachwertfaktoren folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

Stichtag:	31.12.2024
Bodenwert:	< 900 €
Normalherstellungskosten:	NHK 2010
Baunebenkosten:	in NHK 2010 enthalten
Baupreisindex:	aktueller Index (quartalsweise)
Regionalfaktor:	nein
Bezugsmaßstab:	Bruttogrundfläche BGF gem. Anlage 4 Abs. 2 ImmoWertV
Besondere Bauteile:	Kein gesonderter Ansatz sofern in üblichem Umfang
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
(Modifizierte) Restnutzungsdauer:	Mindestens 20 Jahre
Alterswertminderung:	linear
Außenanlagen:	Pauschaler Prozentsatz (3% - 7%)

10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter

10.2.1 Bruttogrundfläche

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 229 m² (vgl. Punkt 6.1 und Anlage 3).

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.: 880 €/m² (Wohnhaus – Gebäudetyp 1.21). Gegebenenfalls erforderliche Zu- oder Abschläge zu dem schematischen Kostenkennwert des Normgebäudes – z. B. aufgrund eines abweichenden Ausbauzustandes (insb. Dach- oder Kellergeschossausbau) des Wertermittlungsobjektes – werden regelmäßig über einen Faktor berücksichtigt. Im vorliegenden Fall verfügt das Gebäude, auf Grundlage der vorliegenden Grundrisse, über keinen Kniestock. Infolgedessen wird ein Abschlag in Höhe von 2 % auf den Kostenkennwert der Herstellungskosten berücksichtigt. Der Kostenkennwert ergibt sich in maßgeblicher Abhängigkeit von den Ausstattungsmerkmalen des Wohnhauses wie folgt:

Typ	1.21 Freistehendes EFH/ZFH							
Standardstufe	1	2	3	4	5	Gewichtung	Gesamt (€/m ² BGF)	Stufe
Kostenkennwert (€/m ²)	790	875	1.005	1.215	1.515			
Außenwände:		1				23%	201	0,46
Dach:		1				15%	131	0,30
Fenster und Außentüren:		0,5	0,5			11%	103	0,28
Innenwände und -türen:		1				11%	96	0,22
Deckenkonstrukt. u. Treppen:		1				11%	96	0,22
Fußböden:		1				5%	44	0,10
Sanitäreinrichtungen:			1			9%	90	0,27
Heizung:		1				9%	79	0,18
Sonstige techn. Ausstattung:		0,5	0,5			6%	56	0,15
Standardstufengewichtet:							898	2,18
Korrekturfaktor:						1,00		
Zuschläge/Abschläge:						0,98		
Kostenkennwert angepasst:						rd.	880	

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 einfachste Anlagen zu klassifizieren – finden mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 2 % des Sachwertes der baulichen Anlagen Eingang in die Wertermittlung.

Dieses Vorgehen weicht marginal von der Modellkonformität des Ableitungsmodells für Sachwertfaktoren gemäß Immobilienmarktbericht der Stadt Augsburg 2024 ab, welches für Außenanlagen einen pauschalen Prozentsatz von 3 – 7 % vorsieht und orientiert sich an der nachfolgenden Tabelle zur Klassifizierung der Außenanlagen, was aus Sicht des Sachverständigen als plausibel erachtet wird.

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, Treppen-	7 – 10 %

	anlagen für Grundstücke mit Höhenunterschieden, Zierteiche	
--	---	--

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.

Wie unter Punkt 5.2 „Baubeschreibung (Baujahr und Historie)“ erwähnt, wurde der Wiederaufbau des Wohnhauses im Jahr 1946 genehmigt. Eine Baufertigstellungsanzeige lag dem Sachverständigen nicht vor, sodass das genaue Baujahr nicht eindeutig nachgewiesen werden konnte. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war festzustellen, dass das Gebäude im Laufe der Jahre nur teilweise modernisiert wurde. Aufgrund dieser Maßnahmen ist davon auszugehen, dass sich das Objekt technisch und funktional nicht mehr im ursprünglichen Zustand des Baujahres befindet, weshalb für die nachfolgende Wertermittlung aus sachverständiger Sicht ein fiktives Baujahr von 1970, einhergehend mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren als Bewertungsgrundlage herangezogen wird.

Unter Zugrundelegung einer GND von 80 Jahren sowie unter Beachtung des zum Qualitätsstichtag vorherrschenden Zustands der Bausubstanz wird eine wirtschaftliche RND von 25 Jahren als sachgerecht erachtet. Es ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV von $RND/GND = rd. 0,31$ und dahingehend eine Alterswertminderung von rd. 69%.

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.

Aufgrund der engen Bebauung, der geringen Wohnfläche sowie der für freistehende Einfamilienhäuser unterdurchschnittlichen Grundstücksgröße kann das Bewertungsobjekt nicht uneingeschränkt als freistehendes Einfamilienhaus (EFH) eingeordnet werden. Typische Einfamilienhäuser zeichnen sich durch größere Grundstücke und eine freistehende Lage aus, was beim vorliegenden Objekt nicht gegeben ist. Die städtebauliche Enge sowie die Nähe zu Nachbarbebauungen begrenzen die Möglichkeiten der Nutzung. Bei Betrachtung der Sachwertfaktoren für freistehende EFH/ZFH sowie für RH/DHH wird ersichtlich, dass die zugrunde liegende Stichprobe der RH/DHH insgesamt besser zum Wertermittlungsobjekt passt als jene der freistehenden EFH/ZFH.

Es wird daher auf die Sachwertfaktoren (SWF) für Reihen- und Doppelhäuser (RH/DHH) zurückgegriffen. Diese Faktoren berücksichtigen die typischen Merkmale dichter Bauweise, geringerer Grundstücksgröße und einer kleineren Wohnfläche. Für den Bodenrichtwertbereich ab 950 €/m² liegt der veröffentlichte Sachwertfaktor für Reihen- und Doppelhäuser (RH/DHH) im Mittel bei 1,04 (1. Quartil: 0,94; 3. Quartil: 1,12).

Merkmale der Datengrundlage des o.g. Sachwertfaktors sind folgende Durchschnittswerte:

-	Vorläufiger Sachwert:	577.179 €	(1. Quartil: 479.885 €; 3. Quartil: 652.112 €)
-	Grundstücksgröße:	356 m ²	(1. Quartil: 273 m ² ; 3. Quartil: 395 m ²)
-	Bodenwert:	1.108 €/m ²	(1. Quartil: 983 €/m ² ; 3. Quartil: 1.149 €/m ²)
-	WGFZ:	0,7	(1. Quartil: 0,53; 3. Quartil: 0,85)
-	Baujahr:	1973	(1. Quartil: 1960; 3. Quartil: 1985)
-	Restnutzungsdauer:	39 Jahre	(1. Quartil: 28 Jahre; 3. Quartil: 47 Jahre)
-	Standardstufe:	3,0	(1. Quartil: 2,5; 3. Quartil: 3,5)
-	Wohnfläche:	132 m ²	(1. Quartil: 120 m ² ; 3. Quartil: 142 m ²)
-	Gebäudefaktor:	4.477 €/m ²	(1. Quartil: 4.068 €/m ² ; 3. Quartil: 4.954 €/m ²)

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 Wertermittlungsobjektes (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 vorläufigen 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).

Wohnfläche

Objekte mit einer geringeren Wohnfläche erzielen relativ zum Sachwert in der Regel höhere Verkaufspreise als Objekte mit größerer Wohnfläche (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

Erläuterung zum Ansatz des Sachwertfaktors:

Die den veröffentlichten Sachwertfaktoren zugrunde liegenden Verkaufsfälle liegen zum Zeitpunkt der Wertermittlung mindestens neun Monate zurück. In der Zwischenzeit hat der Grundstücksmarkt auf Basis von diversen Veröffentlichungen (z.B. empirica-Immobilienpreisindex) im Wohnsegment eine weitgehende Seitwärtsbewegung/Stabilisierung erfahren. Dahingehend wäre hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse keine wesentliche Adjustierung des Sachwertfaktors als marktgerecht zu beurteilen.

Im Vergleich mit dem Referenzgrundstück des Sachwertfaktors weist das Wertermittlungsobjekt etwa einen deutlich niedrigeren vorläufigen Sachwert (++) , einen vergleichbaren (angepassten) Boden(richt)wert (\pm) , eine niedrigere Standardstufe (-) , eine deutlich niedrigere wirtschaftliche Restnutzungsdauer (--) und eine geringere Wohnfläche (+) auf.

Seitens des Sachverständigen wird – bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 288.000 € 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. 1,08 in Ansatz gebracht.

10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss 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).

Wiederherstellung der Garagennutzung: Im Rahmen des Ortstermins wurde festgestellt, dass die in den Bauunterlagen als Garage dargestellte Fläche derzeit zu Wohnzwecken genutzt wird. Nach telefonischer Auskunft des Stadtplanungsamtes der Stadt Augsburg vom 05.11.2025 ist eine Nutzungsänderung bestehender Garagen ohne ausdrückliche Genehmigung möglich. Hierzu ist lediglich eine Nutzungsänderungsanzeige beim Bauordnungsamt vorzunehmen.

Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit einer Nutzungsänderung ist unter anderem die Einhaltung der Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg, nach der für Wohnnutzungen bis zu einer Wohnfläche von 140 m² ein Stellplatz nachzuweisen ist. Zum Wertermittlungsstichtag ist diese Voraussetzung durch die auf dem nördlich angrenzenden Flst. Nr. 4036 vorhandenen drei Fertiggaragen, die bislang gemeinsam mit dem Bewertungsgrundstück genutzt werden, erfüllt.

Im vorliegenden Gutachten ist jedoch auftragsgemäß eine separate Bewertung der Flst. Nrn. 4037 und Nr. 4036 vorzunehmen. Bei einer eigenständigen Nutzung des Flst. Nr. 4037 entfällt somit der Stellplatznachweis über das Nachbarflurstück. In diesem Fall wäre zur Einhaltung der Stellplatzanforderung ein Stellplatz auf dem Bewertungsgrundstück nachzuweisen bzw. wiederherzustellen.

Die hierfür erforderlichen Aufwendungen für die Rückführung der derzeitigen Wohnnutzung zur ursprünglichen Garagennutzung werden mit pauschal 2.000 € veranschlagt und wertmindernd berücksichtigt.

Abriss Vorbau (Überdachung): Bei dem an der Gebäudefront befindlichen Vorbau handelt es sich nach dem äußeren Erscheinungsbild und den vorliegenden Bauunterlagen um einen mutmaßlich nicht genehmigten Anbau. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Nutzung sowie im Rahmen der

Wiederherstellung der ursprünglichen Garagennutzung (Vorbau blockiert die mögliche Zufahrt zur Garage) wäre dieser Vorbau rückzubauen.

Die hierfür anfallenden Abriss- und Entsorgungskosten werden pauschal mit rund 4.000 € veranschlagt und im Rahmen der Wertermittlung wertmindernd berücksichtigt.

Abriss Holzzaun: Das Bewertungsgrundstück ist zum Bewertungsstichtag straßenseitig mit einem Holzzaun eingefriedet. Die aktuelle Erschließung erfolgt über das nördlich angrenzende Flst. Nr. 4036, das bislang gemeinsam mit dem Bewertungsgrundstück als wirtschaftliche Einheit genutzt wird.

Für eine eigenständige Nutzung der beiden Flurstücke ist die Erschließung des Flst. Nr. 4037 über die öffentliche Straße sicherzustellen oder alternativ ein dingliches Wegerecht zugunsten des Bewertungsgrundstücks in Abteilung II des Grundbuchs von Flst. Nr. 4036 einzutragen.

Nach Auswertung der Bauunterlagen sowie der Flurkarte ist eine direkte Erschließung über das Flst. Nr. 4037 grundsätzlich möglich, sofern die bestehende Einfriedung (Holzzaun) entfernt wird. Die hierfür erforderlichen Abriss- und Entsorgungskosten werden pauschal mit rund 500 € angesetzt und im Rahmen der Wertermittlung wertmindernd berücksichtigt.

Instandhaltungsstau (Baumängel/Bauschäden): Bei der Wertermittlung werden die Bauschäden und anstehenden Maßnahmen berücksichtigt, die üblicherweise Einfluss auf den Marktpreis der Immobilie haben. Dies sind vor allem Arbeiten, welche erforderlich sind, um das Objekt bei einem zeitgemäßen Standard weiter nutzen zu können und Maßnahmen zur Erfüllung der aktuellen gesetzlichen Anforderungen, z. B. an die energetischen Eigenschaften von Bauteilen.

Wertung:

Baumängel/Bauschäden sowie die damit verbundenen Beseitigungskosten haben im üblichen Marktgeschehen einen umso geringeren Einfluss auf den Marktwert, (i) je angespannter die Lage auf dem einschlägigen Grundstücksmarkt ist, (ii) je besser die Lage ist und (iii) je älter das jeweilige Gebäude ist.

Bei den unter Punkt 5.2 genannten Baumängel/-Schäden handelt es sich größtenteils um altersbedingte Abnutzungen, welche bereits ausreichend im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigt werden.

Die Behebung der feuchten/ teils verfaulten OSB-Platten des Daches des Vorbaus sowie die genannten Putzabplatzungen mit Schäden am Mauerwerk im EG (ehem. Garage) werden nicht gesondert in Abzug gebracht, da es sich bei dem Vorbau zum einen mutmaßlich um ein nicht genehmigtes Bauteil handelt und zum anderen zur Sicherung der eigenständigen Nutzbarkeit des Grundstücks und Erschließung der wiederherzustellenden Garage ein Abriss unterstellt wird.

Die Putzabplatzungen mit Schäden am Mauerwerk werden im Rahmen der Wiederherstellung der Garagennutzung bereits berücksichtigt, sodass zur Vermeidung einer Doppelberücksichtigung kein gesonderter Abschlag erfolgt.

Für die übrigen Punkte wird ein gesonderter Abschlag wegen Instandhaltungsstau im Rahmen der Wertermittlung als nicht erforderlich angesehen, da diese Aufwendungen, Schäden und Gebrauchsspuren bereits ausreichend in der in Ansatz gebrachten Alterswertminderung erfasst sind.

10.4 Sachwertberechnung

Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen			
Gebäudetyp (NHK 2010):		1.21	Freistehendes EFH/ZFH
Standardstufe:			2,18
Kostenkennwert			
Kostenkennwert Freistehendes EFH/ZFH:			880 €/m² BGF
Baupreisindex (2010 = 100):			100,0
Baupreisindex (Stand: Q2 2025):			188,6
Kostenkennwert Freistehendes EFH/ZFH angepasst:			1.660 €/m² BGF
Herstellungskosten			
Zweifamilienhaus:	229 m² BGF x	1.660 €/m² BGF =	380.140 €
Sonstige Bauteile:			0 €
Gesamt			380.140 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks			
Abzgl. Alterswertminderung			
Reales Baujahr:		1946	
Fiktives Baujahr:		1970	
Gesamtnutzungsdauer:		80 Jahre	
Restnutzungsdauer nach sachverst. Einschätzung:		25 Jahre	
Fiktives Alter:		55 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor: 0,31; Alterswertminderung (linear):		69%	-261.346 €
Sachwert der baulichen Anlagen			118.794 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen			
in % des Sachwerts der baulichen Anlagen		2%	2.376 €
Bodenwert, rd.:			167.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen:			118.794 €
Außenanlagen:			2.376 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks, rd.:		rd.	288.000 €
Sachwert			
Marktangepasster vorl. Sachwert:	1,08 x	288.000 € =	311.040 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-6.500
Abriss- und Entsorgungskosten verglaster Vorbau			-4.000
Abriss- und Entsorgungskosten Holzzaun			-500
Wiederherstellung der Garagennutzung			-2.000
Sachwert:		rd.	305.000 €

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjektes führt zu einem Kapitalwert in Höhe von rd. 2.850 €/m² Wohnfläche bzw. rd. 1.943 €/m² Grundstücksfläche. Der Bodenwertanteil beträgt rd. 55 %.

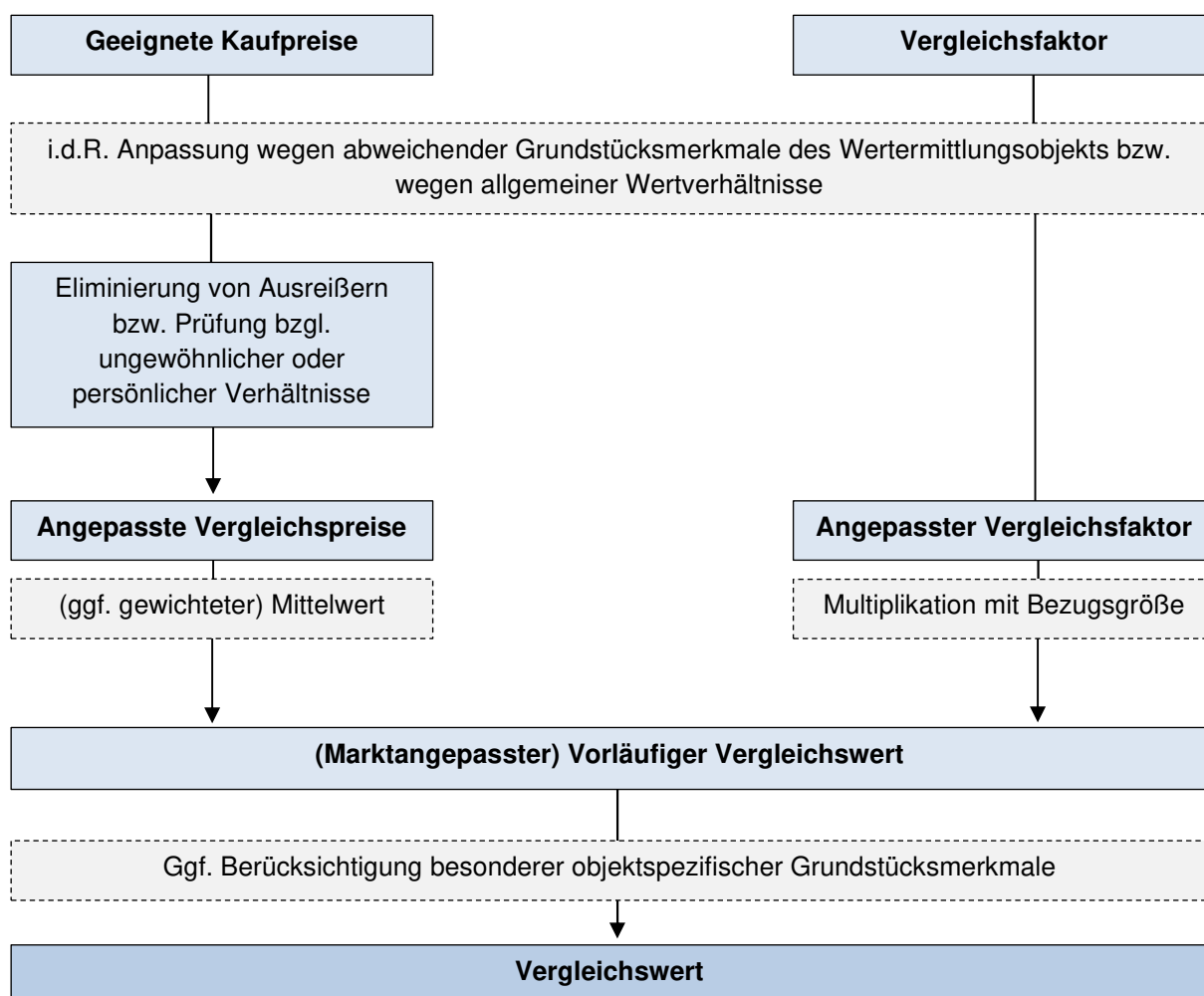
Mit Blick auf die Lage, die Grundstücksgröße sowie die vorhandene Bebauung werden die Verhältniszahlen seitens des Sachverständigen als plausibel erachtet.

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.

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg getätigt. Da eine ausreichende Anzahl an Kauffällen hinreichend vergleichbarer Objekte nicht vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren lediglich zu Plausibilisierungszwecken angewendet werden. Der hier ermittelte Vergleichswert qualifiziert nicht als Vergleichswert zur unmittelbaren Ableitung des Verkehrswertes.

Seitens des Gutachterausschusses für den Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg wurden insgesamt vier Vergleichskauffälle für den Wiederverkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern in Oberhausen mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Kaufzeitraum: Q2 2022 – 07.08.2025
Lage: Oberhausen

Die Stichprobe umfasst insgesamt vier Vergleichspreise von Kauffällen, welche zwischen dem 17.04.2023 und dem 07.10.2025 zustande kamen. Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert bzw. aussortiert.

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Grundstücksfläche	Baujahr	Gebäudeart	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² Wohnfläche	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche
1	Anonym	Q2 2023	840 €/m ²	295 m ²	1900	EFH	100 m ²	335.000 €	3.350 €/m ²	1.136 €/m ²
2	Anonym	Q4 2024	950 €/m ²	190 m ²	1955	EFH	110 m ²	240.000 €	2.182 €/m ²	1.263 €/m ²
3	Anonym	Q2 2025	950 €/m ²	290 m ²	1876	EFH	140 m ²	585.000 €	4.179 €/m ²	2.017 €/m ²
4	Anonym	Q3 2025	950 €/m ²	250 m ²	1900	EFH	120 m ²	360.000 €	3.000 €/m ²	1.440 €/m ²

11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Grundsätzlich wird der Wert eines Ein-/Zweifamilienhauses 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 Wertermittlungsstichtag angepasst.

Gemäß Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg ist das durchschnittliche Preisniveau für weiterverkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser im Stadtteil Oberhausen zwischen 2023

und 2024 um 6,3 % gesunken. Für den Zeitraum 2024 bis 2025 wird keine Preisentwicklung ausgewiesen.

Nach Angaben des vdp-Immobilienpreisindex ist das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser in Deutschland von 2024 (Mittel) bis Q2 2025 um +2,1 % gestiegen. Dies deutet auf eine Wende von der zuvor rückläufigen Preisentwicklung zu wieder steigenden Preisen hin, welche nach den veröffentlichten Marktberichten zufolge auf eine Entspannung der Marktlage zurückzuführen ist.

Auf Basis der veröffentlichten Marktberichte sowie der sachverständigen Marktbeobachtungen werden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung folgende pauschale Anpassungen vorgenommen:

Kauffälle aus 2023: -5 %

Kauffälle aus 2024 +2 %

- Baujahr:** Die Vergleichbarkeit zwischen den Vergleichsobjekten und dem Wertermittlungsobjekt ist nicht vollumfänglich gegeben. Im Zusammenhang mit älteren Gebäuden sind insbesondere das fiktive Baujahr bzw. die wirtschaftliche Restnutzungsdauer relevant. Zur Vermeidung einer Scheingenauigkeit wird im Rahmen der Wertermittlung auf eine Anpassung der Vergleichskaufpreise hinsichtlich des Baujahres verzichtet.
- Lage:** Die Lagequalitäten der Vergleichsobjekte sind mit der Lage des Wertermittlungsgegenstandes weitgehend vergleichbar und befinden sich im näheren Umfeld des Wertermittlungsobjektes. Lediglich Vergleichsobjekt Nr. 1 befindet sich in einer etwas einfacheren Mikrolage. Um eine bessere Vergleichbarkeit mit dem Wertermittlungsobjekt herzustellen, wird sachverständig ein pauschaler Aufschlag i. H. v. 5 % vorgenommen.
- Ausstattungsstandard:** Lückenlose Informationen zum jeweiligen Ausstattungsstandard eines jeden Vergleichsobjektes liegen nicht vor, da die Objekte durch den Sachverständigen nicht besichtigt wurden. 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 3.186 €/m² und einen Median von 3.171 €/m². Die Standardabweichung liegt bei 810 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,25. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „problematisch“ bis „bedenklich“ zu bewerten.

Variationskoeffizient

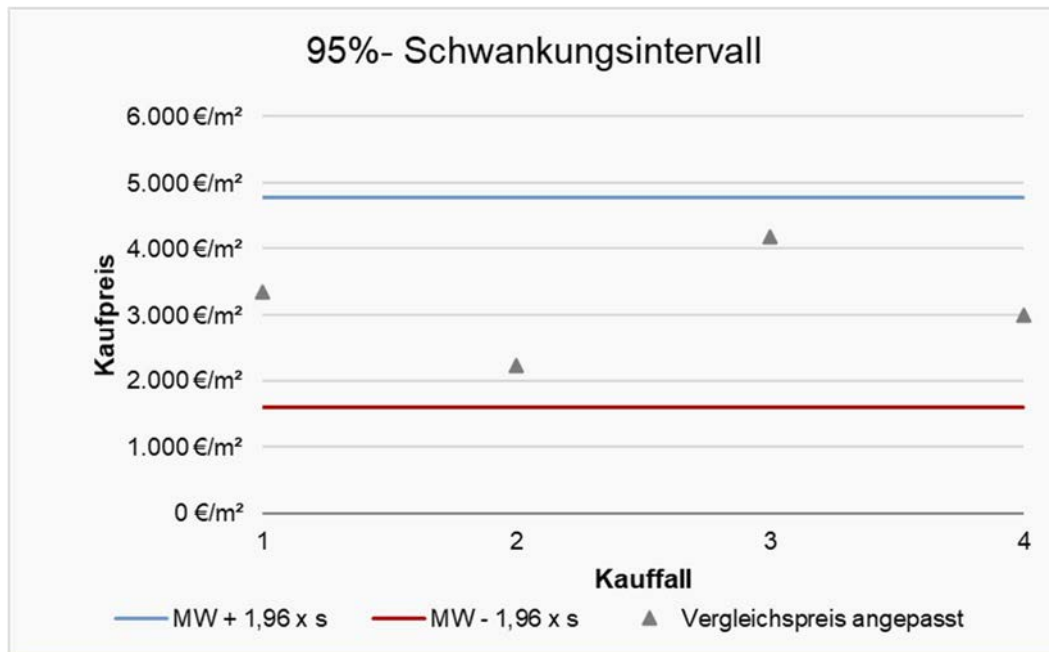
0,00 < V ≤ 0,05
0,05 < V ≤ 0,10
0,10 < V ≤ 0,15
0,15 < V ≤ 0,20
0,20 < V ≤ 0,30
0,30 < V

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. Kauffall Nr. 3 wurde dennoch sachverständig aus der Wertung

ausgeschlossen, da es sich hierbei mutmaßlich um ein modernisiertes Objekt handelt. Diese Einschätzung beruht auf dem äußeren Erscheinungsbild sowie dem im Vergleich zu den übrigen Kauffällen deutlich höheren Kaufpreis, wodurch die Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt als eingeschränkt bzw. nicht gegeben anzusehen ist.



Bereinigt um Kaufpreis Nr. 3 ergibt sich das errechnete arithmetische Mittel zu 2.856 €/m² und der Median zu 3.000 €/m². Die Spanne der adjustierten Kaufpreise bewegt sich dabei zwischen 2.225 €/m² und 3.342 €/m² Wohnfläche.

11.3.2 Auswertung

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Grundstücksfläche	Baujahr	Gebäudeart	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis je m² Wohnfläche	Kaufpreis je Grundstücksfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung - Mikrolage	Anpassung - Wohnungsgröße	Vergleichspreis angepasst	
1	Anonym	Q2 2023	840 €/m²	295 m²	1900	EFH	100 m²	335.000 €	3.350 €/m²	1.136 €/m²	-5%	3.183 €/m²	5%	0%	3.342 €/m²	
2	Anonym	Q4 2024	950 €/m²	190 m²	1955	EFH	110 m²	240.000 €	2.182 €/m²	1.263 €/m²	2%	2.225 €/m²	0%	0%	2.225 €/m²	
3	Anonym	Q2 2025	950 €/m²	290 m²	1876	EFH	140 m²	585.000 €	4.179 €/m²	2.017 €/m²	0%	4.179 €/m²	0%	0%	4.179 €/m²	
4	Anonym	Q3 2025	950 €/m²	250 m²	1900	EFH	120 m²	360.000 €	3.000 €/m²	1.440 €/m²	0%	3.000 €/m²	0%	0%	3.000 €/m²	
Anpassungen											Schwankungsintervall		0,95	Anzahl: 4 Minimum: 2.225 €/m² Maximum: 4.179 €/m² Mittelwert: 3.186 €/m² Median: 3.171 €/m² Standardabweichung: 810 €/m² Variationskoeffizient: 0,25 MW + 1,96 x s: 4.773 €/m² MW - 1,96 x s: 1.599 €/m² Schwankungsintervall: 95%		
Anpassungen											Schwankungsintervall		0,95	Anzahl: 3 Minimum: 2.225 €/m² Maximum: 3.342 €/m² Mittelwert: 2.856 €/m² Median: 3.000 €/m² Standardabweichung: 572 €/m² Variationskoeffizient: 0,20		

12. Würdigung

Die seitens des Gutachterausschusses zur Verfügung gestellten und seitens des Gutachters herangezogenen sowie angepassten Vergleichspreise (ohne Kauffall Nr. 3) bewegen sich in einer Spanne von 2.225 €/m² - 3.342 €/m² Wohnfläche (Mittelwert 2.856 €/m²).

Im Grundstücksmarktbericht Bayern 2024 wird das durchschnittliche Preisniveau im Jahr 2023 für weiterverkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser in Augsburg (Stadt) zu 700.000 € (- 16,7 % im Vorjahresvergleich) angegeben. Der durchschnittliche Preis pro m² Wohnfläche betrug 5.000 €/m².

Der Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Augsburg weist ein durchschnittliches Preisniveau für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser in Oberhausen mit einem durchschnittlichen Baujahr 1955, einer durchschnittlichen Wohnfläche von 115 m² und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 439 m² i. H. v. 490.000 € (1. Quartil: 390.000 €; 3. Quartil: 618.000 €) aus. Der durchschnittliche Bodenwertanteil beträgt 73,5 %.

Gemäß on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien reicht die (Angebots-)Preisspanne für Ein-/Zweifamilienhäuser im Umkreis von 3,5 km (durchschnittliche Entfernung: 0,5 km), unter Einbeziehung der individuellen Standortmerkmale Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr (1975), Zustand und Ausstattung: von 2.637 €/m² bis 3.817 €/m². Der angemessene Wert beträgt 3.173 €/m².

Immobilienscout24.de weist den durchschnittlichen Angebotspreis für Wohnhäuser in Oberhausen mit 4.211 €/m² WF (Q3 – 2025) aus, wobei grundsätzlich zu beachten gilt, dass es sich hierbei um Angebotspreise handelt, welche nicht den Verkaufspreisen entsprechen müssen.

Der dem Sachwert zu Grunde liegende Kapitalwert wird – unter Beachtung vorstehend dargelegter Vergleichsparameter – als marktgerecht erachtet.

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.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft leitet sich der Verkehrswert aus dem Sachwert ab.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungstichtag beträgt der ermittelte Verkehrswert:

305.000 €

(in Worten: Euro dreihundertfünftausend)



Aschaffenburg, den 24.11.2025

Maximilian Zöllner MRICS

14. Literaturverzeichnis

- Bienert/Wagner (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden.
2. Auflage. Springer Gabler Verlag.
- BKI (2023): Statistische Kostenkennwerte Altbau 2023
- 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: **Fotoanlage**

Blick in die anliegende Straße

„Flurstraße“



Ansicht Nord

Blick vom angrenzenden Flst. 4036
auf das BewertungsobjektZugang zum Bewertungsobjekt
über Vorbau (mutmaßlich nicht
genehmigt)

Blick vom Flur in Richtung
Hauseingang



Küche EG -exemplarisch-



(Schlaf-)Zimmer EG -exemplarisch-



(Wohn-)Zimmer EG -exemplarisch-



(Schlaf-)Zimmer EG -exemplarisch-



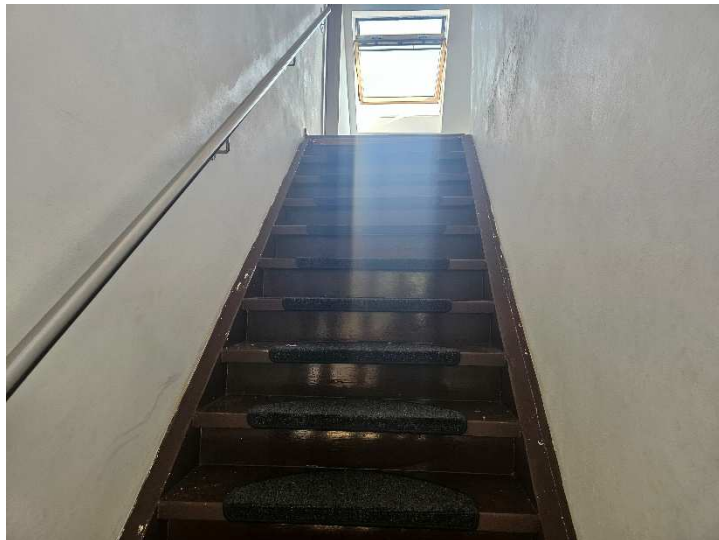
(Schlaf-)Zimmer EG -exemplarisch-



Badezimmer EG



Treppe EG-DG



Badezimmer DG



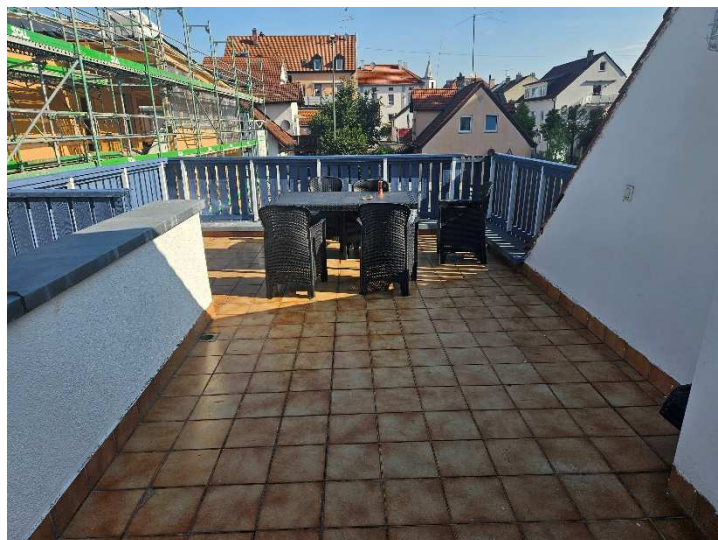
(Schlaf-) Zimmer DG -
exemplarisch-



(Schlaf-)Zimmer DG mit Zugang
zur Dachterrasse -exemplarisch-



Dachterrasse



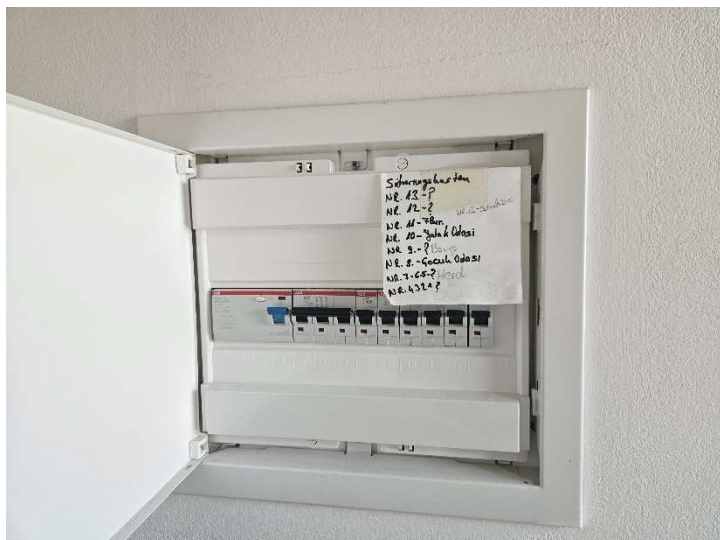
Ansicht Dach -exemplarisch-



Putzabplatzungen an der
Außenfassade im
Terrassenbereich -exemplarisch-



Sicherungskasten OG



Öl-Heizkessel

EG



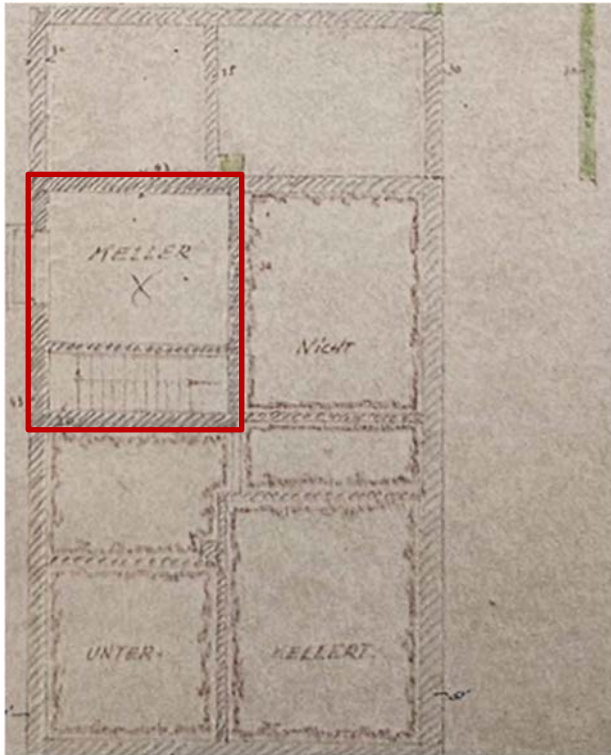
Treppenabgang in den Keller



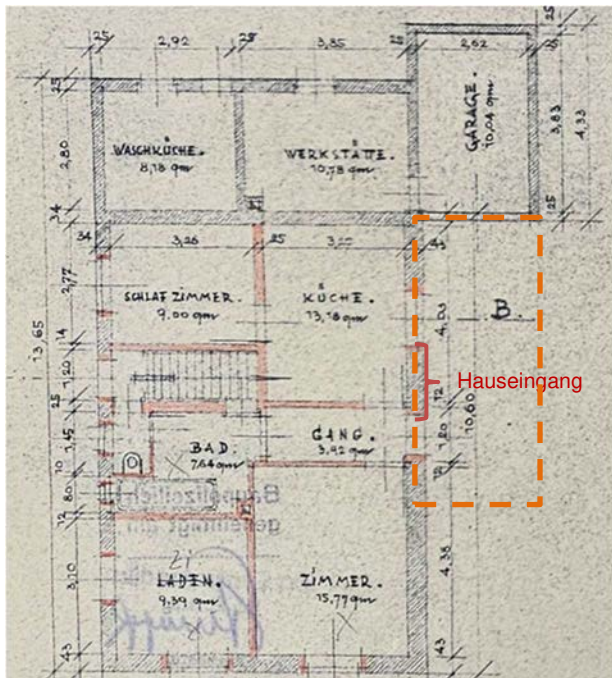
Heizöltank KG



Anlage 2: Grundrisse und Ansichten

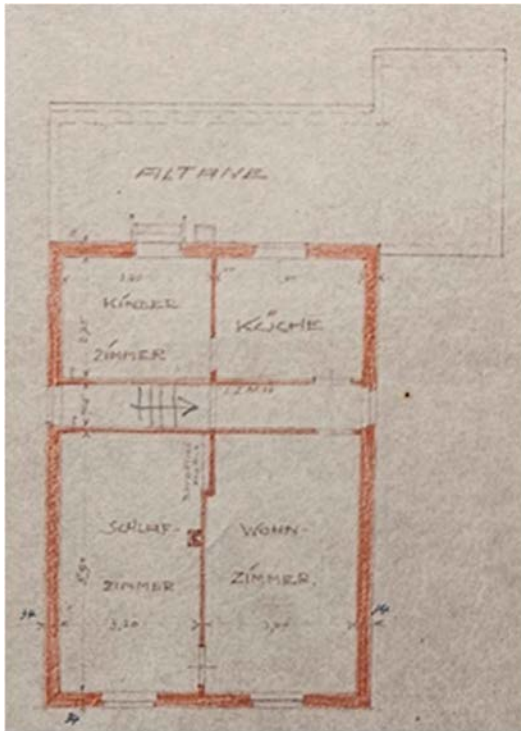


Kellergeschoss (Kennzeichnung des unterkellerten Bereichs)

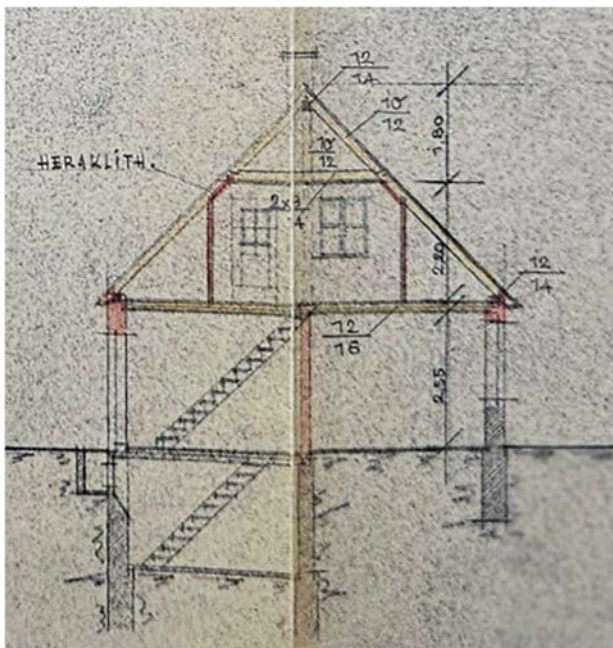


Erdgeschoss¹³

¹³ Abweichung des Grundrisses zur tatsächlichen Nutzung: Garage = Wohnnutzung
Küche = Tlw. Wohnzimmer, tlw. Flur
Schlafzimmer = Wohnzimmer
Laden = Küche
Hauseingang = siehe Einzeichnung
Nicht genehmigter Anbau



Dachgeschoss¹⁴



Schnitt

¹⁴ Abweichung des Grundrisses zur tatsächlichen Nutzung: Küche/Kinder
Schlafzimmer
Wohnzimmer

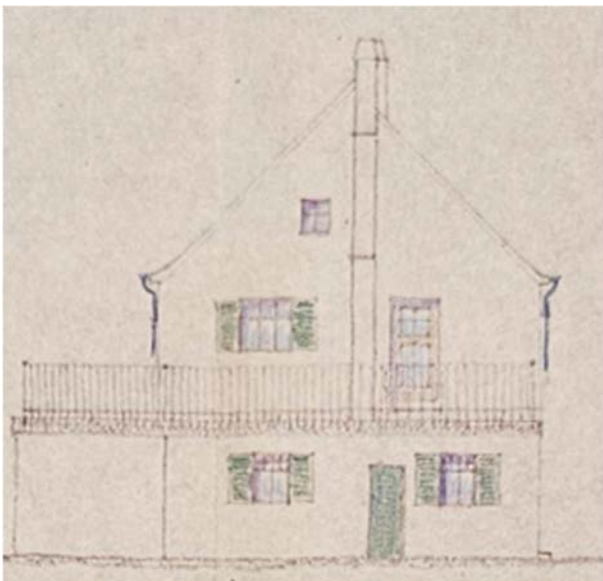
= (Schlaf-)Zimmer
= tlw. Bad / tlw. Schlafzimmer
= tlw. Diele / tlw. Schlafzimmer



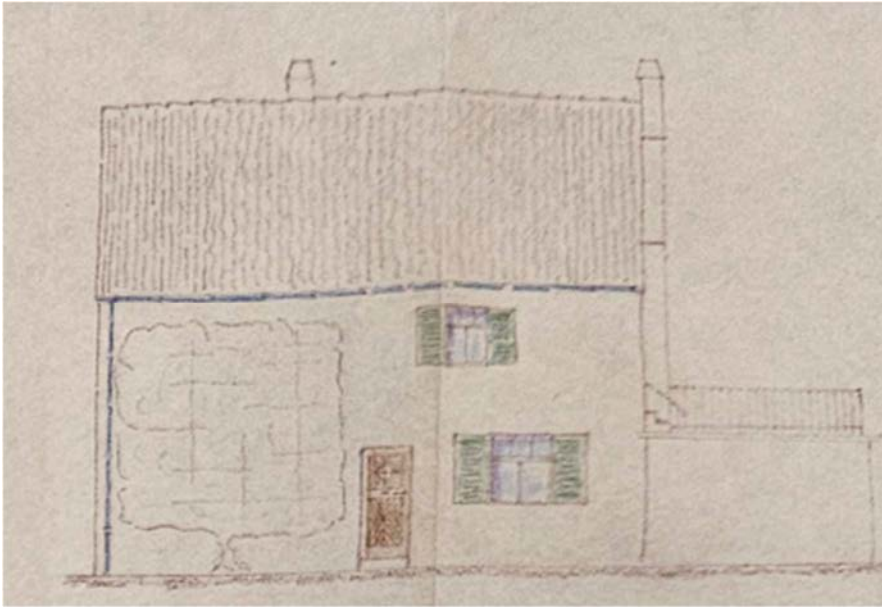
Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht West



Ansicht Nord

Anlage 3: Ermittlung der Bruttogrundfläche

	Länge [m]	Breite [m]	Faktor [-]	Teilfläche [m ²]	BGF [m ²]
DG	i.M. 7,55 m	i.M. 10,60 m	1,00	80,03 m ²	80,03 m ²
EG	i.M. 7,55 m	i.M. 10,60 m	1,00	80,03 m ²	
(Garage)	i.M. 7,03 m	i.M. 3,05 m	1,00	21,44 m ²	
	i.M. 2,87 m	i.M. 4,33 m	1,00	12,43 m ²	113,90 m ²
KG	i.M. 7,55 m	i.M. 4,70 m	1,00	35,49 m ²	35,49 m ²
				Σ:	229,41 m ²
				BGF entspricht:	rd. 229 m²

Anlage 4: Liegenschaftskarte Flurstraße 25

Flurkarte Bayern

86154 Augsburg, Flurstr. 25



09.07.2025 | 08530328 | © Geobasisdaten, Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. ZZ12-020277

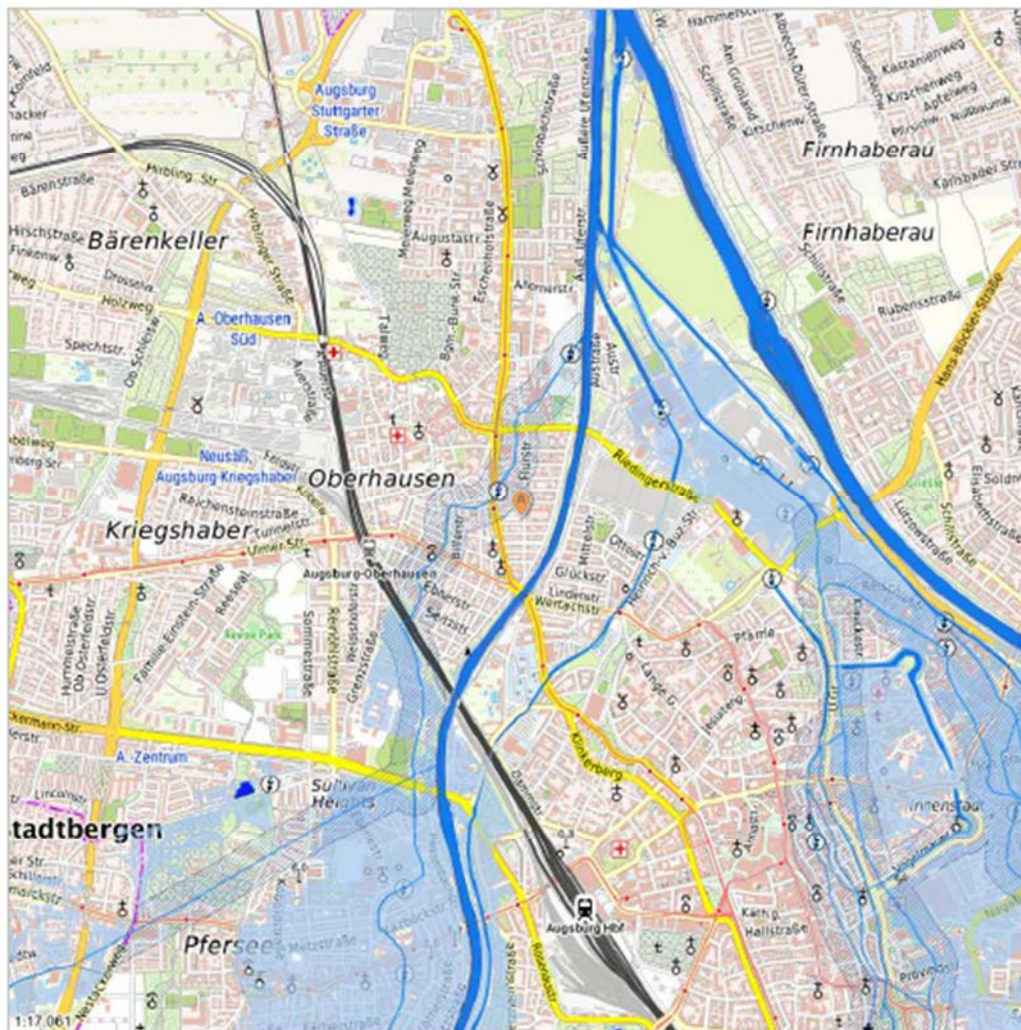
Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstücksdaten
Die Flurkarte zeigt die Grundstücksdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Sie enthält u.a. Flurstücksgrenzen, Flurstücksnr., Gebäude, Straßennamen und Hausnummern und liegt flächendeckend für Bayern in den Maßstabsbereichen 1:500 bis 1:2000 vor. Bitte beachten: Dies ist eine Präsentationsgrafik aus der Flurkarte (DFK, ALKIS®). Auszüge aus dem Liegenschaftskataster sind den katasterführenden Behörden vorbehalten. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Datenquelle
Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: Juli 2025

Anlage 5: **Hochwasser- /Starkregengefährdung**

ZÜRS Hochwassergefährdung

86154 Augsburg, Flurstr. 25



- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich).

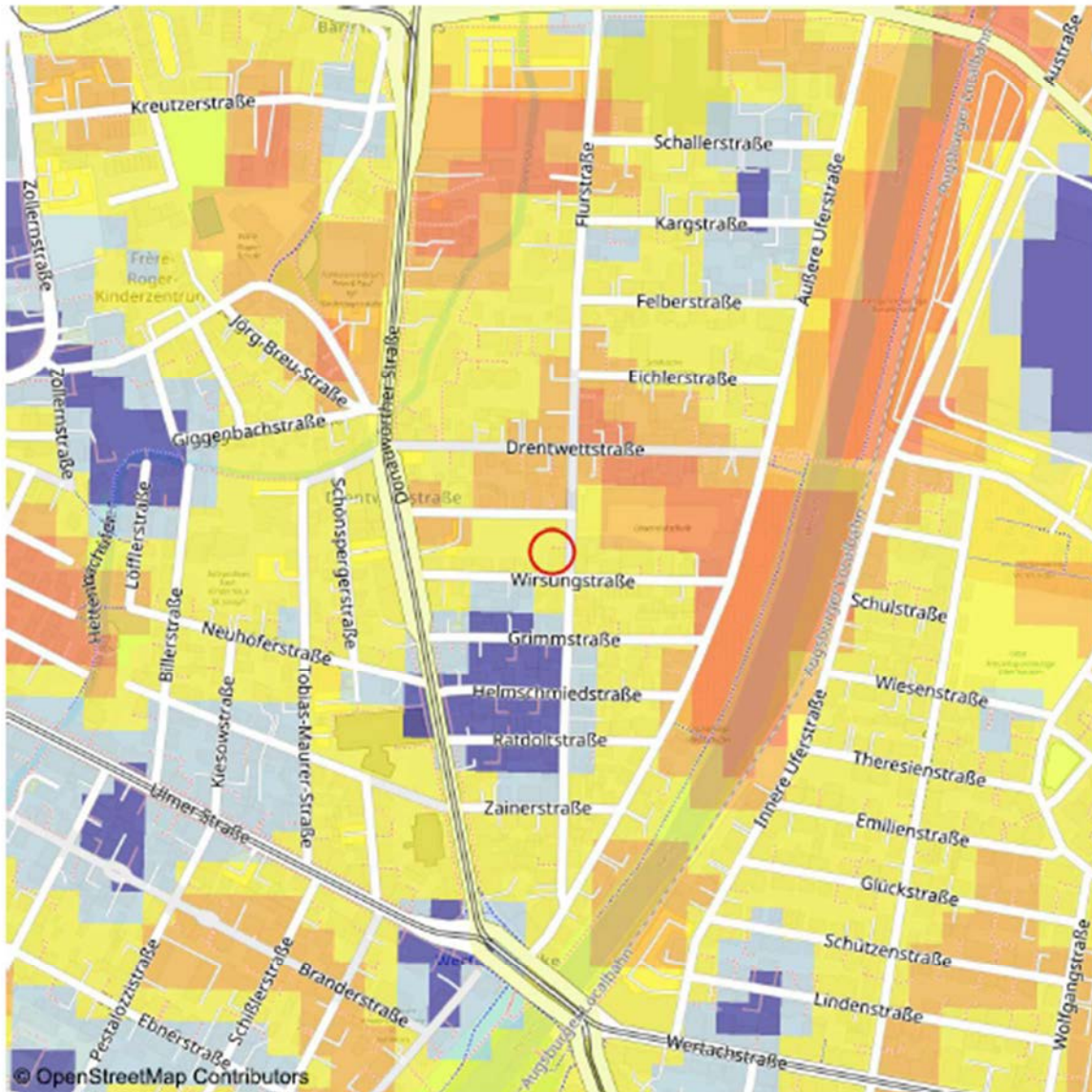
Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VDS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed,USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Höhenkoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flurnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03530328 vom 09.07.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Starkregengefährdung

86154 Augsburg, Flurstr. 25



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.)

Anlage 6: **Nebenfragen**

Frage: Sind Mieter / Pächter vorhanden?

Antwort: Es sind Mieter vorhanden. Siehe im Gutachten, Punkt 4.

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Es besteht keine WEG-Verwaltung.

Frage: Ist ein Kaminkehrer vorhanden?

Antwort: Bei dem zuständigen Kaminkehrer handelt es sich gemäß Landesinnungsverband für das Bayerische Kaminkehrerhandwerk (Abfrage vom 03.11.2025) um:
Schornsteinfegermeister - Mitglied der Innung Schwaben

Daniel Heufelder
86500 Maingründel
Unterer Lohweg 4
E-Mail: info@kaminkehrer-heufelder.de

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird im Bewertungsobjekt kein Gewerbe geführt.

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

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Im Rahmen des Ortstermins konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Frage: Sind Altlasten bekannt?

Antwort: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 16.07.2025 der Stadt Augsburg (Umweltamt) bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster (siehe Abschnitt 3.4).