



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

BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht
Schaezlerstraße 13
86150 Augsburg



b.v.s.
Sachverständige
Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

25-G-05058-1

Aschaffenburg, 24.11.2025

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Grundbuch von Augsburg, Blatt 43197
Flurstück 4036, Gebäude- und Freifläche, Flurstraße 27

Grundstück bebaut mit drei Fertigaragen (Liquidationsobjekt)



Wertermittlungsstichtag: 07.08.2025
Qualitätsstichtag: 07.08.2025

Verkehrswert: 144.000 €

Umfang: 46 Seiten inkl. Anlagen

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

Inhaltsverzeichnis

Wertermittlungsergebnisse	3
1. Allgemeine Angaben	4
2. Grundbuchdaten.....	8
3. Grundstücksbeschreibung.....	9
3.1 Lage	9
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	12
3.3 Erschließungszustand	12
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	12
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	13
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag	16
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	17
5.1 Vorbemerkung	17
5.2 Baubeschreibung	17
5.3 Bewertung	18
6. Flächenermittlung	19
6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)	19
6.2 Wohn-/Nutzfläche	19
7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	20
7.1 Wirtschaftslage in Deutschland	20
7.2 Immobilienmarkt Deutschland	22
7.3 Regionaler Immobilienmarkt	23
8. Wertermittlungsverfahren.....	25
8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	25
8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	25
9. Bodenwertermittlung	27
10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	31
11. Liquidationswertverfahren	32
12. Würdigung.....	34
12.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung	34
12.2 Weitere Referenz	35
13. Verkehrswert	36
14. Literaturverzeichnis	37
Anlage 1: Fotoanlage	38
Anlage 2: Grundrisse und Ansichten	40
Anlage 3: Flächenaufstellung	42
Anlage 4: Liegenschaftskarte	43
Anlage 5: Hochwasser- /Starkregengefährdung	44
Anlage 6: Nebenfragen	46

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Augsburg
Zweck der Bewertung:	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Liegenschaft:	86154 Augsburg, Flurstraße 27
Objektart:	Grundstück bebaut mit drei Fertiggaragen (Liquidationsobjekt)
Katasterangaben:	Grundbuch von Augsburg Gemarkung Augsburg Flurstück 4036; Größe: 160 m ²
Wertermittlungsstichtag:	07.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Gebäudezustand:	Mittel
Vermietungszustand:	Vermietet (auskunftsgemäß)
Bruttogrundfläche:	rd. 51 m ²

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Liquidationswert	Verkehrswert (Marktwert)
152.000 €	- 8.000 €	144.000 €	144.000 €

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Grundstück bebaut mit drei Fertiggaragen (Liquidationsobjekt)
Adresse:	Flurstraße 27, 86154 Augsburg
Auftraggeber:	Amtsgericht Augsburg Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schaezlerstraße 13 86150 Augsburg
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen intern:	25-G-05058-1
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

Baugenehmigungsunterlagen für drei Fertiggaragen von 1980

Planunterlagen (Schnitte, Grundrisse und Ansichten) der Garagen von Mai 1979

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

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.

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 in einem ausreichenden Umfang 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 und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksnutzung unterstellt.</p> <p>Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang – nicht jedoch die Bearbeitungstiefe – des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.</p>

2. Grundbuchdaten

Auszug vom: 11.07.2025 (zuletzt geändert am: 28.04.2025)

Amtsgericht: Augsburg

Grundbuchbezirk: Augsburg

Band: 1328

Grundbuchblatt: 43197

Gemarkung: Augsburg

Bestandsverzeichnis Flurstraße 27:

Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
43197	1	4036	Gebäude- u. Freifläche	160 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.

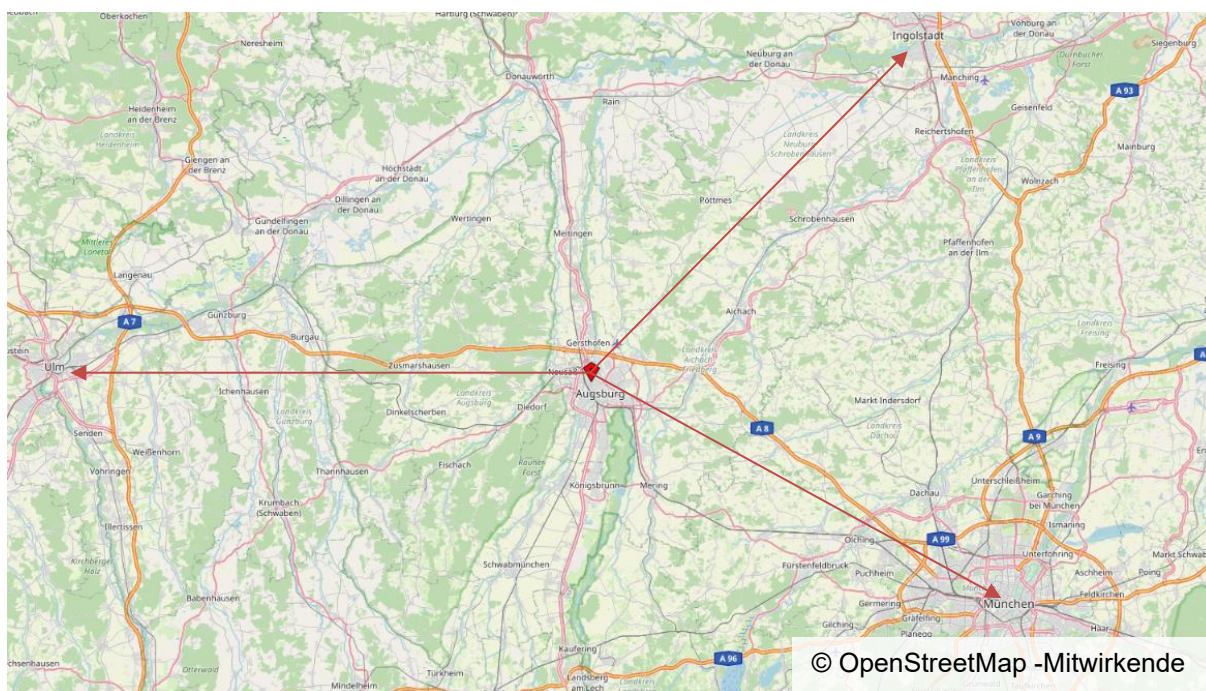
Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges, der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Gutachten verwendete Flächenangabe des Grundstücks wurde dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Diese Angabe besitzt dahingehend 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 nord-östlich), 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)

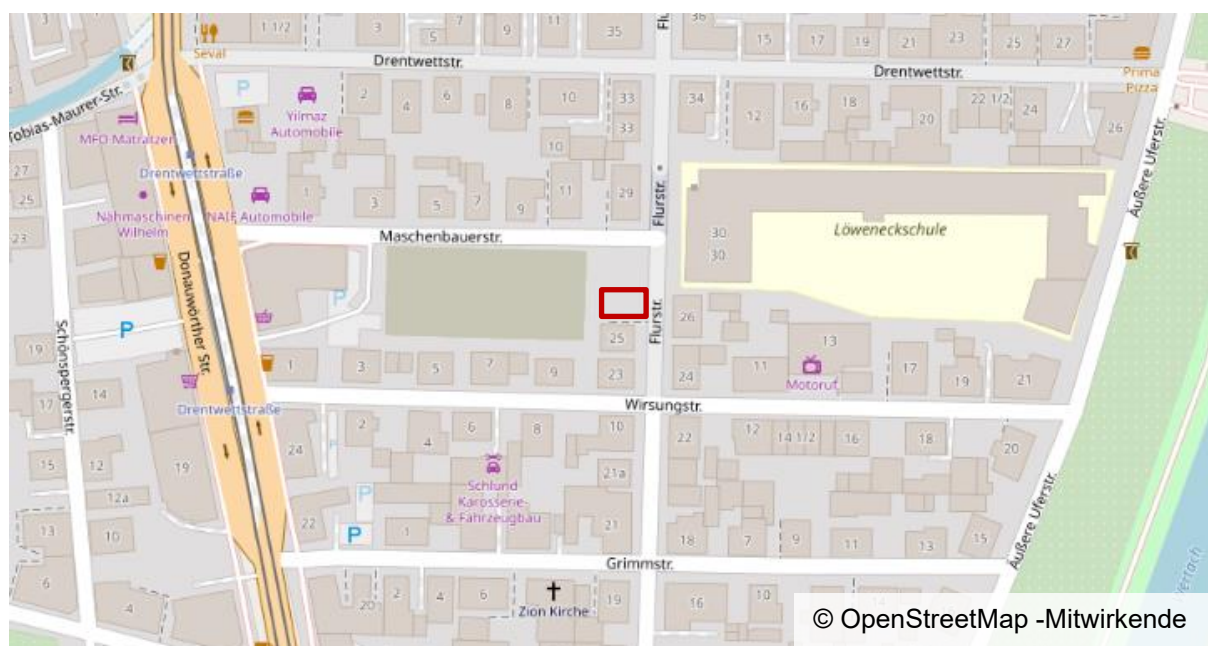
Stadtzentrum in km: ca. 3 (Rathausplatz)

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:	160 m ² - gemäß Grundbuch
Grundstücksgestalt:	rechteckig
Grundstückstiefe / Straßenfront:	ca. 14 m / ca. 11 m
Eckgrundstück:	Nein
Grenzverhältnisse:	Es besteht eine Grenzbebauung der bewertungsgegenständlichen Garagen sowohl an das westlich angrenzende Flst. Nr. 4038 als auch an das südlich angrenzende Flst. 4037. Ein Überbau kann dahingehend nicht ausgeschlossen werden.

3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück wird von der "Flurstraße" aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls 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:	Das Grundstück gilt gemäß der vorliegenden Erschließungsbeitragsauskunft als vollständig erschlossen; offene Erschließungsbeiträge bestehen nicht. In der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstraße) sind die Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Strom, Telekommunikation (Telefon/Internet) sowie ein zentraler Abwasserkanal vorhanden.

3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

Altlasten

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

Gemäß schriftlicher Auskunft 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 angefragten Grundstück 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. 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 Wertermittlungstichtag

Nutzung des Objektes, ggf. Historie:	Die Garagen werden nach den Eindrücken während des Ortstermins von den Mietern des Einfamilienhauses Flurstraße 25 (Flst. 4037) genutzt bzw. angemietet. Dem Sachverständigen liegen jedoch keine Mietverträge vor, weshalb sich die tatsächliche Vermietungssituation nicht abschließend verifizieren lässt. Die Angaben beruhen ausschließlich auf den im Rahmen des Ortstermins gewonnenen Beobachtungen.
Miet- und Pachtverträge:	Dem Gutachter liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.
Gewerbebetrieb:	Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.
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 Grundbuchs keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkung

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

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

5.2 Baubeschreibung

Art des Gebäudes:	Drei Garagen
Baujahr:	Ca. 1980
Konstruktionsart / Bauweise:	Fertigbauweise
Dach:	Form: Flachdach Dacheindeckung: Dachpappe
Decken:	Stahlbeton
Türen / Tore / Fenster:	Zwei der Garagen mit manuellem und eine Garage mit elektrischem Garagentor. Türen und Fenster nicht vorhanden
Fußböden:	Rohbeton / Zementestrich (gem. Bauunterlagen)
Ausstattung:	keine Besonderheiten
Sonstige Anlagen:	Schuppen für Fahrräder und Mülltonnen
Besondere Bauteile/Anlagen:	-
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 - gepflasterte Hoffläche - Einfriedung: Holzzaun
Baumängel / Bauschäden:	Wesentliche wertrelevante Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins nicht ersichtlich, insbesondere vor dem Hintergrund der Bewertung als Liquidationsobjekt.

Beurteilung des baulichen Zustands: Insgesamt weisen die Garagen – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen einfachen, funktionalen Zustand auf.

Hinweis: Dem Sachverständigen konnten Baugenehmigungen, Bauanträge etc. zur Verfügung gestellt werden. Für den Fahrradschuppen lag dem Sachverständigen keine Genehmigung vor.

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

5.3 Bewertung

Aus Sicht des Sachverständigen ist der Wertermittlungsgegenstand als Liquidationsobjekt einzustufen. Die bestehende Bebauung steht in keinem angemessenen Verhältnis zur möglichen (Aus-)Nutzbarkeit des Grundstücks für Wohnzwecke sowie zum Bodenrichtwertniveau. Die aus den Garagen erzielbaren marktüblichen Erträge sind im Vergleich zum vollen Bodenwert nicht wirtschaftlich sinnvoll, sodass von einer Unwirtschaftlichkeit auszugehen ist.

Es ist zu erwarten, dass die Garagen bei einer marktüblichen Verwertung des Grundstücks aus wirtschaftlichen Gründen entfernt werden, um eine Nachnutzung entsprechend dem Wohnbauflächenpotenzial zu ermöglichen.

6. Flächenermittlung

6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Für die Garagen lag dem Sachverständigen eine entsprechende Berechnung/Aufstellung der BGF vom 22.03.1979 vor.

Die BGF der Garagen beläuft sich auf rd. 51 m². Siehe auch Anlage 3.

3 x 17,05 m² rd. 51 m² BGF

6.2 Wohn-/Nutzfläche

Entfällt.

7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage^{1,2,3,4,5,6,7,8,9,10}

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 Gesamtteuerung.

¹ Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2024

² Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand 10. April 2025

³ Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand 11. April 2025

⁴ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im April 2025

⁵ Ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – Frühjahr 2025

⁶ JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q1 2025

⁷ BNP Immobilienmarkt Deutschland at a glance Q1 2025

⁸ CBRE, Deutschland Investmentmarktreport Q1 2025

⁹ Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, Stand 17.04.2025

¹⁰ 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

Aus Sicht des Sachverständigen ist der Wertermittlungsgegenstand als Liquidationsobjekt einzustufen. Die bestehende Bebauung steht in keinem angemessenen Verhältnis zur möglichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks für Wohnzwecke sowie zum Bodenrichtwertniveau. Die aus den Garagen erzielbaren marktüblichen Erträge sind im Vergleich zum vollen Bodenwert nicht wirtschaftlich sinnvoll, sodass von einer Unwirtschaftlichkeit auszugehen ist.

Es ist zu erwarten, dass die Garagen bei einer marktüblichen Verwertung des Grundstücks aus wirtschaftlichen Gründen entfernt werden, um eine Nachnutzung entsprechend dem

Wohnbauflächenpotenzial zu ermöglichen. Dabei kommen aus Sicht des Sachverständigen sowohl Eigennutzer als auch Bauträger als Erwerber infrage.

Der Verkehrswert ergibt sich aus dem Bodenwert vermindert um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (insb. Freilegungskosten), wird dahingehend mittels des Liquidationswertverfahrens ermittelt. Der Bodenwert wird unter Heranziehung des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwert) ermittelt.

Zur Plausibilisierung des Verkehrswerts wurde seitens des Sachverständigen ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für unbebaute Grundstücke durchgeführt. Da jedoch keine ausreichende Anzahl an hinreichend vergleichbaren Kauffällen vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren nur zur Ergänzung und Überprüfung des ermittelten Werts herangezogen werden.

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 €/m²

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgegenstand	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	-	160 m ²	1,00
Lage:	durchschnittlich	durchschnittlich	1,00
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche	Wohnnutzung	1,00
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ):	0,7	-	1,00
Sanierungsgebiet:	sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert	Sanierungsgebiet Oberhausen Nr. 7 „Flurstraßenviertel“ (vereinfachtes Verfahren)	1,00
Gesamt			1,00
Angepasster Bodenwert rd. in €/m²			950

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.

Aufgrund der geringen Grundstücksfläche und der daraus resultierenden Einschränkungen hinsichtlich der einzuhaltenden Abstandsflächen im Rahmen einer möglichen Neubebauung ist die bauliche Nutzung jedoch eingeschränkt. Zwar ist eine Bebauung mit einem Wohnhaus grundsätzlich realisierbar, die eingeschränkte Bebaubarkeit wirkt einer wertsteigernden Anpassung des Bodenrichtwerts jedoch entgegen.

Aus sachverständiger Sicht wird daher auf eine Anpassung des Bodenrichtwertes 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.

Für das Richtwertgrundstück ist gemäß den Angaben des zuständigen Gutachterausschusses eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,7 ausgewiesen. Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Abrissgrundstück, dessen zukünftige Neubebauung zum Wertermittlungsstichtag noch nicht bekannt ist. Nach telefonischer Auskunft des Stadtplanungsamtes der Stadt Augsburg vom 05.11.2025 sind im Rahmen einer zukünftigen Bebauung die Abstandsflächen gemäß Satzung des Bauordnungsamtes der Stadt Augsburg einzuhalten.

Ein Bebauungsplan, der die zulässige Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse oder weitere Parameter des Maßes der baulichen Nutzung verbindlich festlegt, liegt nicht vor. Aufgrund der somit bestehenden Unsicherheiten hinsichtlich der tatsächlich erzielbaren baulichen Ausnutzbarkeit ist die maximal mögliche WGFZ derzeit nicht abschließend bestimmbar. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

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 950 €/m² übernommen.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 4036	Baureifes Land	160	Ja	950,00	152.000 €

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	152.000 €
Bodenwert	(unrentierlicher Anteil):	0 €
Bodenwert	(gesamt):	152.000 €
Bodenwert	(gesamt, gerundet):	152.000 €

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Die Werterhöhung bzw. -minderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Von zentraler Bedeutung für die Wertermittlung ist die Frage, wie das Marktgeschehen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet. Dies kann regional bzw. abhängig von der Marktsituation bzw. von der Objektart unterschiedlich sein. Die Höhe der Zu- oder Abschläge für die besonderen Merkmale ist, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (gem. § 8 (3) ImmoWertV 2021).

Freilegungskosten: Die für den Rückbau der aufstehenden Garagen erforderlichen Kosten können seitens des Sachverständigen nur grob geschätzt werden. Erst im Zuge einer Ausschreibung kann Klarheit hinsichtlich tatsächlich anfallender Kosten entstehen.

Freilegungskosten bestehen aus Abrisskosten einschließlich damit einhergehender Nebenkosten wie Genehmigungskosten, Kosten für Sicherungsmaßnahmen, Kosten für Umverlegung von Leitungen/Kabeln, Kosten der (Sperrmüll-)Entsorgung und Kosten für Baustrom/Bauwasser/Bauleitung.

Nach Auswertung einschlägiger Literaturquellen sowie unter Berücksichtigung praxisüblicher Erfahrungswerte sind Freilegungskosten im Rahmen von 30 €/m³ bis 70 €/m³ Bruttorauminhalt zu veranschlagen. Für das Bewertungsobjekt wird seitens des Sachverständigen ein Ansatz von 50 €/m³ als sachgerecht erachtet. Rückbau der gepflasterten Hoffläche ist darin bereits enthalten. Die Freilegungskosten – wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung finden – werden wie folgt in Ansatz gebracht:

Garagen: Umbauter Raum gem. Planunterlagen 117,60 m³ (siehe Anlage 3)

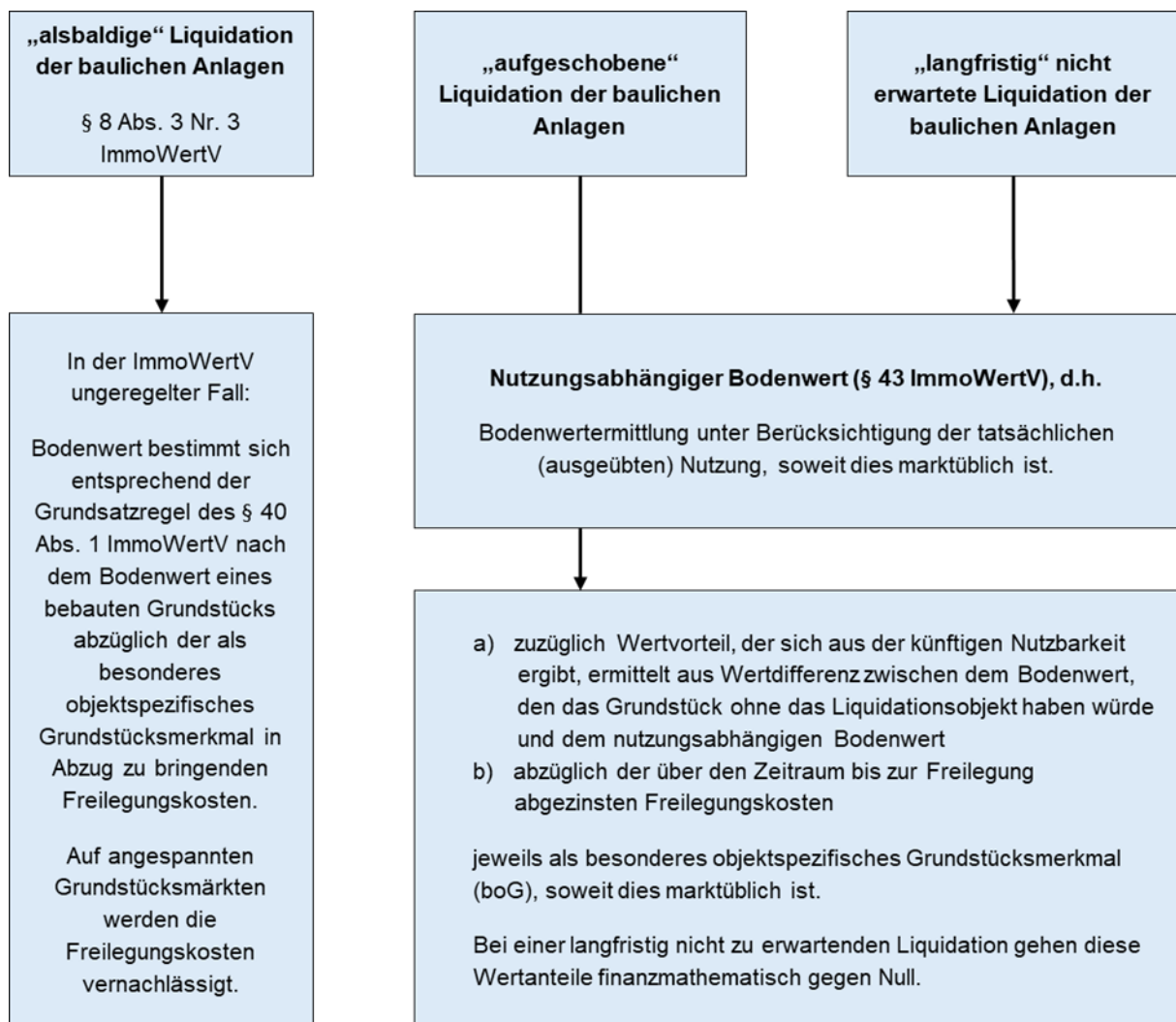
$117,60 \text{ m}^3 \times 50 \text{ €/m}^3 = 5.880 \text{ €} \rightarrow \text{rd. } 6.000 \text{ €}$

Abstandszahlung: Da die mietvertragliche Situation der aufstehenden Garagen nicht abschließend geklärt ist und somit nicht zweifelsfrei beurteilt werden kann, ob bestehende Nutzungsrechte/Vermietungen einer alsbaldigen Freilegung entgegenstehen, wird aus Vorsichtsgründen ein pauschaler Abzug in Höhe von 2.000 € berücksichtigt. Dieser Betrag dient als Ansatz für eine gegebenenfalls erforderliche Abstandszahlung zur Aufhebung etwaiger Miet- oder Nutzungsverhältnisse.

11. Liquidationswertverfahren

Die ImmoWertV 2021 unterscheidet zwischen drei Arten von Liquidationsobjekten und legt fest, wie der Liquidationswert im Rahmen der Marktwertermittlung bebauter Grundstücke zu bestimmen ist. Dabei werden drei Szenarien betrachtet: die „alsbaldige Freilegung“ der baulichen Anlagen gem. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV, die „aufgeschobene Freilegung“, bei der die Beseitigung nicht unmittelbar bevorsteht, sowie die „langfristig nicht erwartete Freilegung“, die einer langfristig aufgeschobenen Freilegung entspricht. Zusätzlich kann auch der Fall einer vorgezogenen Freilegung vorliegen.

Die ImmoWertV lässt eine eindeutige Abgrenzung zwischen der aufgeschobenen und der langfristig nicht erwarteten Freilegung offen. Diese Unterscheidung ergibt sich jedoch aus der finanzmathematischen Bewertung. Im Falle einer aufgeschobenen Freilegung werden die Kosten der Freilegung sowie mögliche Veränderungen des Bodenwerts nur in ihrer abgezinsten Höhe – d.h. mit ihrem Barwert – berücksichtigt. Ist der Zeitraum bis zur Freilegung so lang, dass sich der Barwert rechnerisch auf die allgemeine Auf- und Abrundungsgenauigkeit reduziert, können diese Faktoren vernachlässigt werden. Infolgedessen erübrigt sich eine strikte Differenzierung zwischen aufgeschobener und langfristig nicht erwarteter Freilegung.



Berechnung des Liquidationswertes

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV um eine bauliche Anlage, die nicht in einem angemessenen Verhältnis zur möglichen baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks für Wohnzwecke sowie zum maßgeblichen Bodenrichtwertniveau steht. Die aus der bestehenden Garagenbebauung erzielbaren marktüblichen Erträge sind im Verhältnis zum vollen Bodenwert nicht wirtschaftlich darstellbar, sodass von einer Unwirtschaftlichkeit der bestehenden Bebauung auszugehen ist.

Es ist daher davon auszugehen, dass die vorhandenen Garagen bei einer marktüblichen Verwertung des Grundstücks aus wirtschaftlichen Gründen entfernt werden, um eine Neubebauung entsprechend dem bestehenden Wohnbauflächenpotenzial zu ermöglichen.

Unter Berücksichtigung der regionalen Baulandknappheit sowie der aktuellen Marktverhältnisse erscheint eine Freilegung des Grundstücks im gewöhnlichen Geschäftsverkehr grundsätzlich marktüblich und naheliegend.

Vor diesem Hintergrund erfolgt die Wertermittlung im Rahmen dieses Gutachtens auf Basis des Liquidationswertes. Unter Zugrundelegung des unter Punkt 9 ermittelten Bodenwertes sowie der unter Punkt 10 dargestellten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich der Liquidationswert unter Annahme einer – gegebenenfalls nach Zahlung der genannten Abstandszahlung möglichen – alsbaldigen Freilegung wie folgt:

Bodenwert:	152.000 €
Abzgl. Freilegungskosten (boG):	- 6.000 €
<u>Abzgl. Abstandszahlung:</u>	<u>- 2.000 €</u>
Liquidationswert:	144.000 €

12. Würdigung

12.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Zur Ermittlung des Vergleichswertes sind gem. § 25 ImmoWertV 2021 Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird das Vergleichswertverfahren – aufgrund einer nicht ausreichenden Anzahl an vergleichbaren Kauffällen – lediglich zur Ergänzung und Überprüfung des ermittelten Werts herangezogen.

Seitens des Gutachterausschusses der kreisfreien Stadt Augsburg wurden insgesamt drei Vergleichskauffälle für unbebaute Grundstücke in Oberhausen mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Kaufzeitraum: Q2 2022 bis Q3 2025

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Grundstücksfläche	WGFZ Bodenrichtwertgrundstück	Gebäudeart	mögliche Bebaubarkeit	Kaufpreis	Kaufpreis je Grundstücksfläche	Anpassung - Allg. - Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung zur Bereinigung bauträgerspezifischer Preisaufschläge	Vergleichspreis angepasst
1	Anonym	Q3 2022	920 €/m ²	257 m ²	0,7	unbebaut	EFH	260.000 €	1.012 €/m ²	0%	1.012 €/m ²	0%	1.012 €/m ²
2	Anonym	Q3 2024	950 €/m ²	257 m ²	0,7	unbebaut	EFH	275.000 €	1.070 €/m ²	0%	1.070 €/m ²	0%	1.070 €/m ²
3	Anonym	Q1 2025	950 €/m ²	252 m ²	0,7	unbebaut	EFH o. MFH	365.000 €	1.448 €/m ²	0%	1.448 €/m ²	-25%	1.086 €/m ²
Anpassungen Schwankungsintervall 0,95										Anzahl: 3		Minimum: 1.012 €/m ²	
										Maximum: 1.086 €/m ²		Mittelwert: 1.056 €/m ²	
										Median: 1.070 €/m ²		Standardabweichung: 39 €/m ²	
										Variationskoeffizient: 0,04		MW + 1,96 x s: 1.133 €/m ²	
										MW - 1,96 x s: 979 €/m ²		Schwankungsintervall: 95%	

Anmerkung:

Bei der Auswertung der Kaufpreissammlung wurden drei Vergleichsfälle berücksichtigt, die unbebaute Grundstücke in vergleichbarer Lage betreffen. Der dritte Vergleichsfall (Verkaufszeitpunkt Q1 2025) liegt mit 1.448 €/m² deutlich über dem Bodenrichtwert.

Angaben des Gutachterausschusses deuten darauf hin, dass es sich bei dem Erwerber möglicherweise um einen Bauträger handeln könnte.

Bauträger sind aufgrund ihrer Projektkalkulation häufig bereit, höhere Kaufpreise zu zahlen, da sie das Grundstück nicht isoliert, sondern im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben bewerten. Durch eine dichtere Bebauung und optimierte Baukostenstrukturen kann die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojekts auch bei überdurchschnittlichen Grundstückskosten gewahrt bleiben. Zudem spielen strategische Überlegungen, etwa die Sicherung von Bauflächen in gefragten Lagen, eine Rolle.

Um diesen über dem Marktniveau liegenden Kaufpreis zu bereinigen und die Vergleichbarkeit mit den übrigen Grundstücksverkäufen herzustellen, wurde eine Anpassung um -25 % vorgenommen.

Die Auswertung der Auskunft aus der Kaufpreissammlung ergibt einen Mittelwert der herangezogenen Vergleichspreise i. H. v. 1.056 €/m² Grundstücksfläche (1.012 – 1.086 €/m²) und stützt dahingehend den ermittelten Liquidationswert i. H. v. 144.000 € (rd. 900 €/m²)

12.2 Weitere Referenz

Im Immobilienmarktbericht des oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Freistaat Bayern 2024 wird das durchschnittliche Preisniveau im Jahr 2023 für unbebaute Grundstücke in der Stadt Augsburg mit 860 €/m² (- 2 % ggü. 2022) angegeben.

Der dem Liquidationswert 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 ergibt sich der Verkehrswert aus dem Liquidationswert.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungstichtag wird der Verkehrswert geschätzt auf:

144.000 €

(in Worten: Euro einhundertvierundvierzigtausend)



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**

Außenansicht Garagen +
Fahrradverschlag/Mülltonnenab-
stellfläche (rechts im Bild)

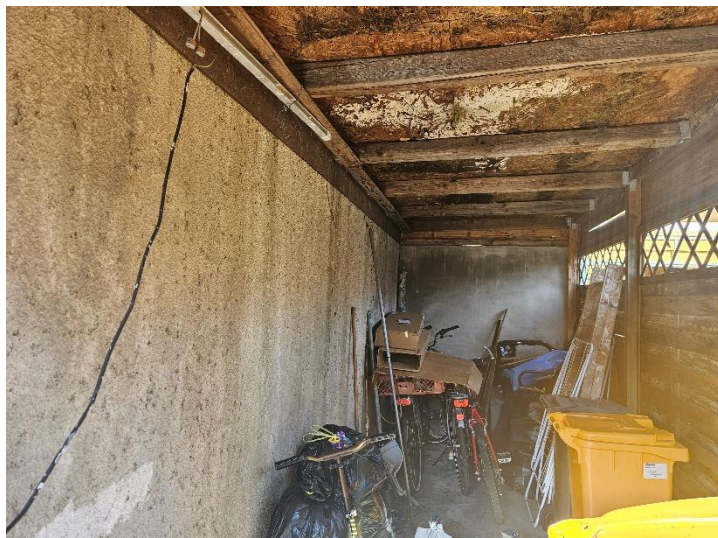


Innenansicht Garage

-exemplarisch-



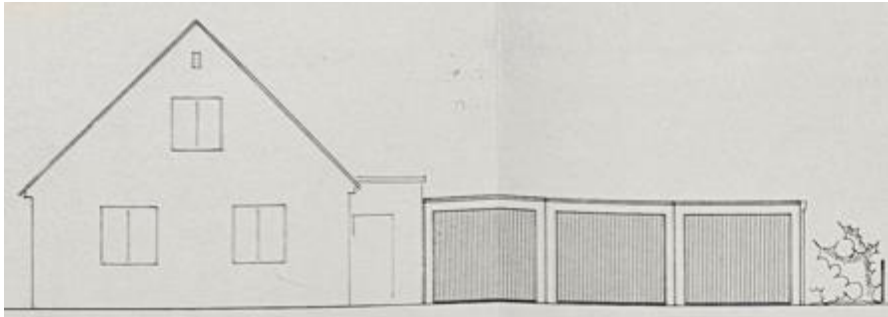
Innenansicht
Fahrradverschlag/Mülltonnenab-
stellfläche



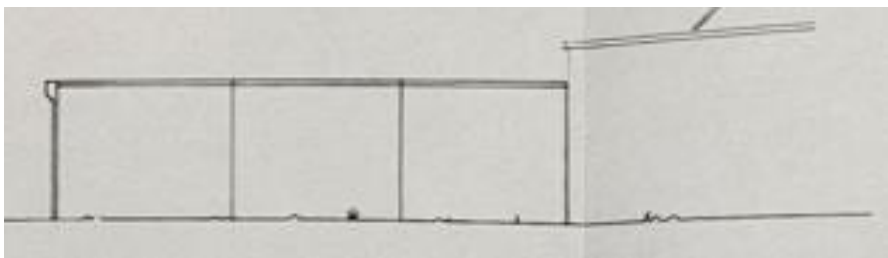
Dachaufsicht Garagen



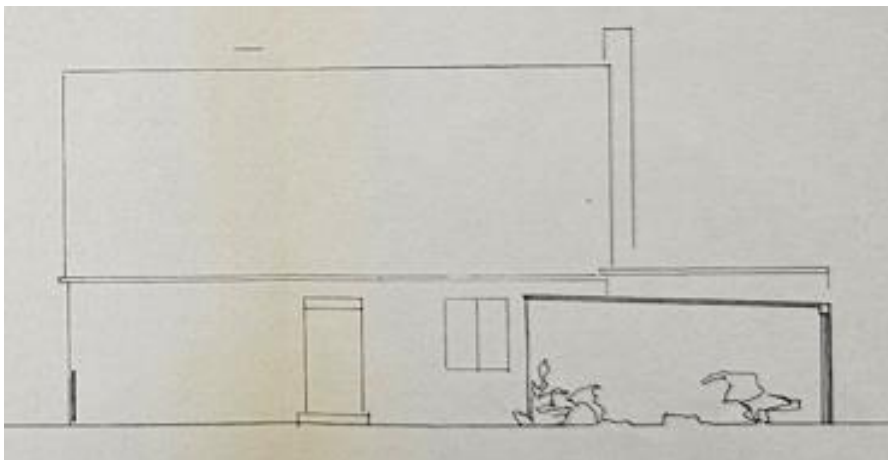
Anlage 2: **Grundrisse und Ansichten**



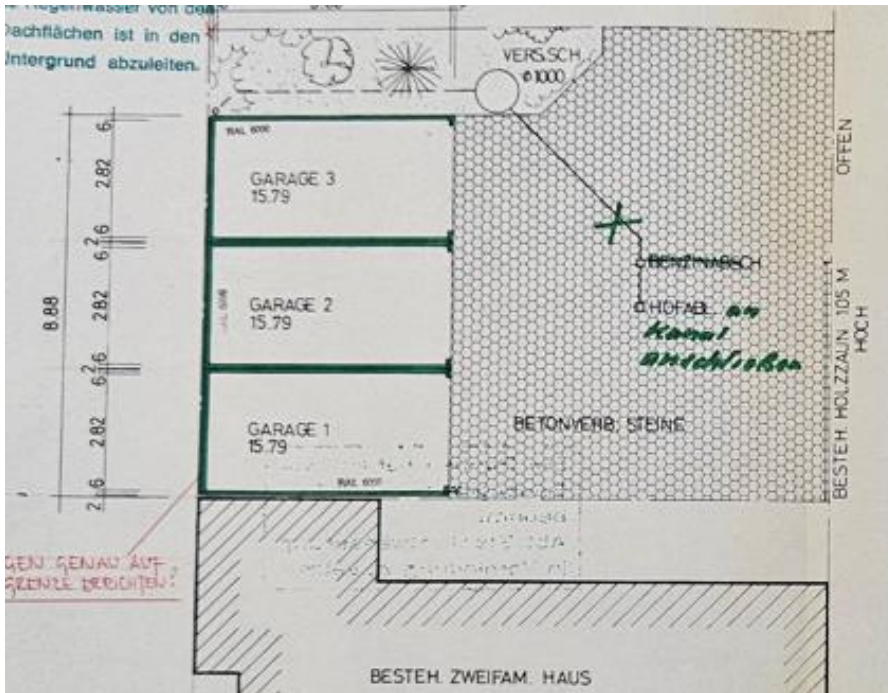
Ansicht Ost



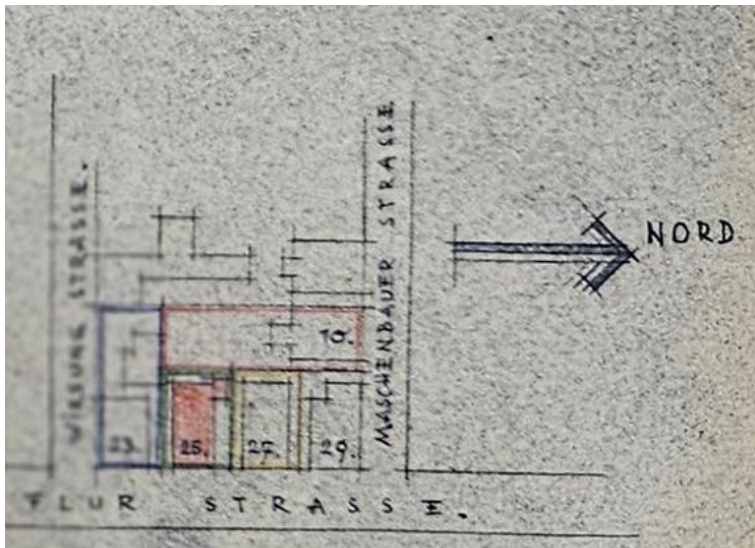
Ansicht West



Ansicht Nord



Lageplan Garagen



Lageplan

Anlage 3: **Flächenaufstellung**

Bebaute Fläche		
$8,88 \times 5,76$	=	$51,15 \text{ m}^2$
Umbauter Raum		
$3 \times (2,38 + 2,25) \times 1/2 \times 2,94 \times 5,76$	=	$117,60 \text{ m}^3$
Nutzfläche		
$3 \times 5,60 \times 2,82$	=	$47,37 \text{ m}^2$

Anlage 4: Liegenschaftskarte

Flurkarte Bayern

86154 Augsburg, Flurstr. 27

**Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstücksdaten**

Die Flurkarte zeigt die Grundstücksdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Sie enthält u.a. Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, 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.

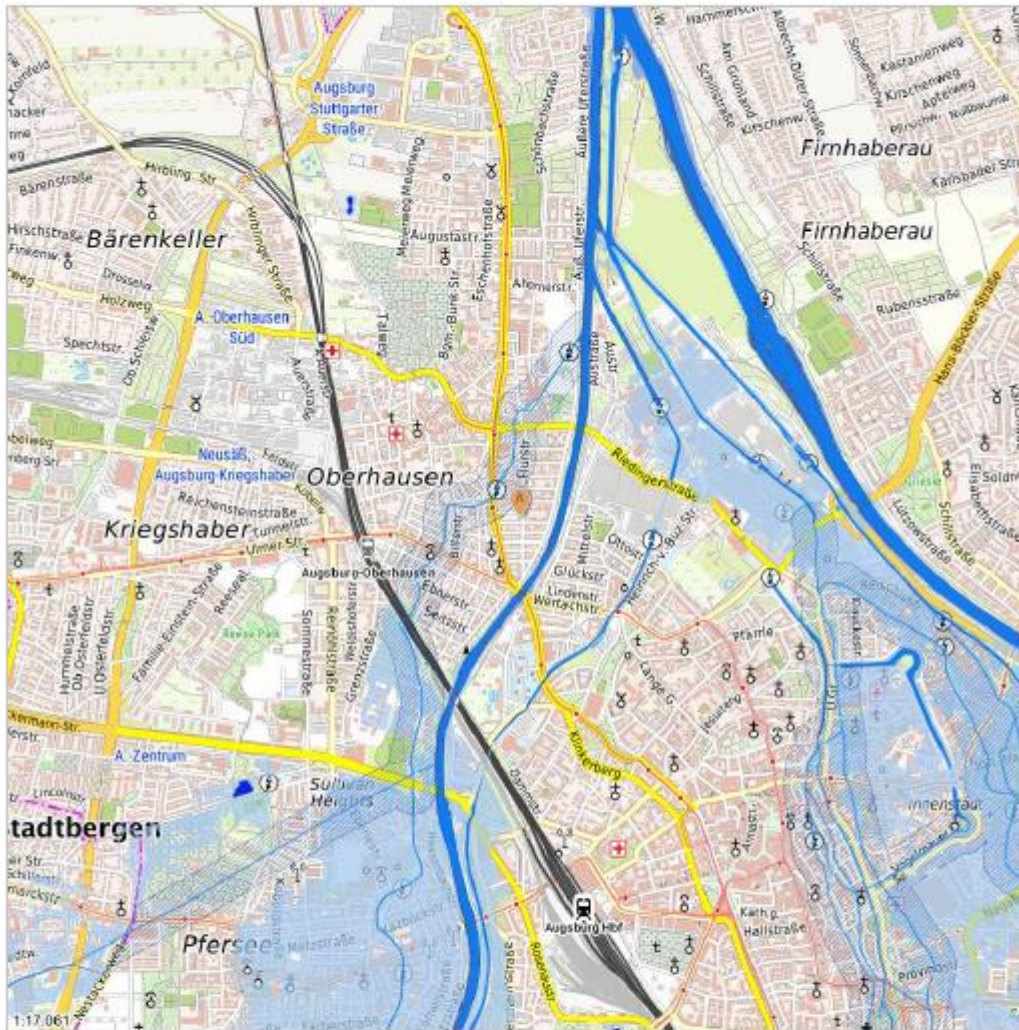
Datenquelle

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

Anlage 5: **Hochwasser- /Starkregengefährdung**

ZÜRS Hochwassergefährdung

86154 Augsburg, Flurstr. 25



GK1

GK2

GK3

GK4

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Fischen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Fischen 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-Fischen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VBS; 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; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Plusnetz © 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 2.0)



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

Seite 1

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 auf dem Bewertungsgrundstück 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).