



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 izert Hochschule Anhalt,  
KöR – ZIS izert 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-07071

Aschaffenburg, 13.12.2025

## Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Bewertungsgegenstand 1 - Eigentumswohnung:

Wohnungsgrundbuch, Gemarkung Augsburg, Blatt 37614;  
125/1.000 Miteigentumsanteil an Flurstück 4662 verbunden mit dem  
Sondereigentum an Wohnung Nr. 1 nebst Kellerraum K 1 sowie  
1/32 Miteigentumsanteil an Flurstück 4660/2

Bewertungsgegenstand 2 - Tiefgaragenstellplatz:

Teileigentumsgrundbuch, Gemarkung Augsburg, Blatt 37622;  
10/1.000 Miteigentumsanteil an Flurstück 4662 verbunden mit dem  
Sondereigentum an dem Garagenstellplatz TG 1



Wertermittlungstichtag: 07.08.2025  
Qualitätstichtag: 07.08.2025

**Verkehrswerte:** 285.000 € (SE-Nr. 1 + K 1, Wohnungseigentum, ETW mit Kellerraum)  
16.250 € (SE-Nr. TG 1, Teileigentum, Tiefgaragenstellplatz)

Umfang: 71 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigungen: 3 (2x Auftraggeber und 1x Akten des Verfassers)

## Inhaltsverzeichnis

<b>Wertermittlungsergebnisse .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Grundbuchdaten.....</b>	<b>10</b>
2.1 Wohnungsgrundbuch	10
2.2 Teileigentumsgrundbuch	11
2.3 Teilungserklärung	12
<b>3. Grundstücksbeschreibung.....</b>	<b>14</b>
3.1 Lage	14
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	17
3.3 Erschließungszustand	17
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	18
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	19
<b>4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag .....</b>	<b>21</b>
<b>5. Beschreibung der baulichen Anlagen .....</b>	<b>22</b>
5.1 Vorbemerkung	22
5.2 Baubeschreibung	22
<b>6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage .....</b>	<b>28</b>
6.1 Wirtschaftslage in Deutschland	28
6.2 Immobilienmarkt Deutschland	30
6.3 Regionaler Immobilienmarkt	31
<b>7. Wertermittlungsverfahren.....</b>	<b>33</b>
7.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	33
7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	33
<b>8. Bodenwertermittlung .....</b>	<b>35</b>
8.1 Bodenwertermittlung: 125/1.000 MEA an Flst. 4662 (Wohnnutzung)	36
8.2 Bodenwertermittlung: 1/32 MEA an Flst. 4660/2 (Verkehrsfläche)	37
<b>9. Ertragswertermittlung .....</b>	<b>39</b>
9.1 Modell des Gutachterausschusses	40
9.2 Mietvertragliche Situation	40
9.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter	40
9.4 Ertragswertberechnung	44
<b>10. Vergleichswertverfahren.....</b>	<b>45</b>
10.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise für Eigentumswohnungen	46
10.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	47
10.3 Vergleichswertberechnung	49
10.4 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise für Tiefgaragenstellplätze	52
10.5 Vergleichswertberechnung	52
<b>11. Würdigung (Eigentumswohnung).....</b>	<b>54</b>
<b>12. Würdigung (Tiefgaragenstellplatz) .....</b>	<b>55</b>
<b>13. Verkehrswert .....</b>	<b>56</b>
<b>14. Literaturverzeichnis .....</b>	<b>57</b>
Anlage 1: Fotos der Wertermittlungsobjekte	58
Anlage 2: Grundriss / Aufteilungsplan Wohnung Nr. 1 nebst Kellerraum K 1	64

Anlage 3:	Auszug aus der Teilungserklärung	65
Anlage 4:	Flurkarte	67
Anlage 5:	Unwetter-/Starkregengefährdung	68
Anlage 6:	Nebenfragen	70

## Wertermittlungsergebnisse

<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Augsburg
<b>Zweck der Bewertung:</b>	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache
<b>Liegenschaft:</b>	86152 Augsburg, Blumenstraße 1 86153 Augsburg, An der Badstraße
<b>Objektarten:</b>	SE-Nr. 1 + K 1, Eigentumswohnung nebst Kellerraum SE-Nr. TG 1, Tiefgaragenstellplatz
<b>Katasterangaben:</b>	Gemarkung Augsburg Flurstück 4662; Größe 469 m <sup>2</sup> Flurstück 4660/2; Größe 107 m <sup>2</sup>
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	07.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
<b>Altlasten:</b>	Keine Eintragungen
<b>Denkmalschutz:</b>	Keine Eintragungen
<b>Baujahr / RND:</b>	1991 / 46 Jahre
<b>Gebäudezustand:</b>	unterdurchschnittlich/modernisierungsbedürftig (SE-Nr. 1 + K 1) mittel (SE-Nr. TG 1)
<b>Vermietungszustand:</b>	Leerstand (nicht geräumt)
<b>Wohn-/Nutzfläche:</b>	SE Nr. 1: rd. 74 m <sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Kellerabteil SE Nr. TG 1: rd. 12 m <sup>2</sup> Nutzfläche (TG-Stellplatz)
<b>Sonstiges:</b>	-

## Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bewertungs- objekt	Bodenwert	Besondere objekt- spezifische Grundstücksmerk- male	Ertragswert	Vergleichswert	Verkehrswert
Eigentums- wohnung	108.000 €	- 16.500 €	285.000 €	280.000 €	285.000 €
TG-Stellplatz	-	-	-	16.250 €	16.250 €

## 1. Allgemeine Angaben

<b>Art des Bewertungsobjektes:</b>	Eigentumswohnung nebst Kellerraum sowie TG-Stellplatz
<b>Adresse:</b>	86152 Augsburg, Blumenstraße 1 86153 Augsburg, An der Badstraße
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht Schaezlerstraße 13 86150 Augsburg
<b>Eigentümer:</b>	Anonym
<b>Aktenzeichen (intern):</b>	<b>25-G-07071</b>
<b>Aktenzeichen (extern):</b>	<b>K 18/25</b>
<b>Zweck der Wertermittlung:</b>	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
<b>Auftragsdatum:</b>	08.07.2025
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	07.08.2025
<b>Qualitätsstichtag:</b>	07.08.2025
<b>Wertermittlungsunterlagen:</b>	Auftragsschreiben des Amtsgerichts Augsburg vom 08.07.2025  Beschluss des Amtsgerichts Augsburg in der Zwangsversteigerungssache vom 07.07.2025
<b>Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:</b>	Wohnungsgrundbuchauszug vom 11.07.2025 (zuletzt geändert am 13.03.2025)  Teileigentumsgrundbuchauszug vom 11.07.2025 (zuletzt geändert am 13.03.2025)  Liegenschaftskarte (1:1000) vom 28.07.2025  Teilungserklärung (Urkunden-Nummer 3896 W) vom 06.12.1991  Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 30.06.2022, 28.09.2023, 30.07.2024 und 24.06.2025, bereitgestellt durch die WEG-Verwaltung  Hausgeldabrechnung (Eigentumswohnung) 2024 (01.01.2024 – 31.12.2024), bereitgestellt durch die WEG-Verwaltung  Hausgeldabrechnung (Tiefgaragenstellplatz) 2024 (01.01.2024 – 31.12.2024), bereitgestellt durch die WEG-Verwaltung  Wirtschaftsplan 2024 der Tiefgarage (01.01.2024 – 31.12.2024), bereitgestellt durch die WEG-Verwaltung  Wirtschaftsplan 2026 der Eigentumswohnung (01.01.2026 – 31.12.2026), bereitgestellt durch die WEG-Verwaltung

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

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

Planunterlagen (Schnitte, Grundrisse und Ansichten) des Mehrfamilienhauses sowie der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung vom 30.04.1991

Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.11.1991

Zürs Hochwasserrisiko / Starkregengefährdungseinschätzung von geoport, Stand 2025

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

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

Ongeo Vergleichsmieten und -preise für Eigentumswohnungen vom 03.12.2025

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg vom 28.10.2025 und 01.12.2025

**Rechtsgrundlagen:**

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB  
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.07.2025 (BGBl. 2025 I Nr.163))

Baugesetzbuch - BauGB  
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257))

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 (11:00 Uhr – 11:45 Uhr)
- Umfang der Besichtigung:** Im Rahmen des Ortstermins wurde der Wertermittlungsgegenstand in einem ausreichenden Umfang besichtigt.
- Teilnehmer am Ortstermin:** Anonym  
Herr Maximilian Zöllner (Gutachter)
- Allgemeine Anmerkungen:** 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.

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.

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

### 2.1 Wohnungsgrundbuch

**Auszug vom:** 11.07.2025 (zuletzt geändert am 13.03.2025)  
Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Wertermittlungsstichtag keine Änderungen vorgenommen wurden.

**Amtsgericht:** Augsburg

**Grundbuchbezirk:** Augsburg

**Band:** 1169

**Grundbuchblätter:** 37614 (Wohnungsgrundbuch)

**Gemarkung:** Augsburg

**Bestandsverzeichnis:**

Lfd. Nr.	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	4662	Blumenstraße 1, Gebäude- u. Freifläche	469 m <sup>2</sup>
2/zu 1	4660/2	An der Badstraße	107 m <sup>2</sup>

Es handelt sich um einen 125/1.000 Miteigentumsanteil an o.g. Grundstück (lfd. Nr. 1), verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 bezeichneten Wohnung nebst dem mit der Nr. K 1 bezeichneten Kellerraum

und

um einen 1/32 Miteigentumsanteil an o.g. Grundstück (lfd. 2/ zu 1).

**Abt. I, Eigentümer:** Anonym

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

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 18/25); eingetragen am 13.03.2025

Wertung: 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 verwendeten Flächenangaben der Grundstücke wurde dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Diese Angaben besitzen dahingehend keinen öffentlichen Glauben. Die Grundstücksgrößen wurden anhand der Liegenschaftskarte grob überschlägig plausibilisiert.

**Hinweis zu Abteilung II:** -

## 2.2 Teileigentumsgrundbuch

**Auszug vom:** 11.07.2025 (zuletzt geändert am 13.03.2025)  
Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Wertermittlungsstichtag keine Änderungen vorgenommen wurden.

**Amtsgericht:** Augsburg

**Grundbuchbezirk:** Augsburg

**Band:** 1169

**Grundbuchblätter:** 37622 (Teileigentumsgrundbuch)

**Gemarkung:** Augsburg

**Bestandsverzeichnis:**

Lfd. Nr.	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	4662	Blumenstraße 1, Gebäude- u. Freifläche	469 m <sup>2</sup>

Es handelt sich um einen 10/1.000 Miteigentumsanteil an o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit der Nr. TG 1 bezeichneten Garagenstellplatz.

**Abt. I, Eigentümer:** Anonym

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

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 18/25); eingetragen am 13.03.2025

Wertung: 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.

**Hinweis zu Abteilung II:** -

## 2.3 Teilungserklärung

**Aufteilung nach § 8 WEG:** Gemäß Teilungserklärung (UR-Nr. 3896 W) vom 06.12.1991 wurde der Grundbesitz gem. § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Weise aufgeteilt, dass das Mehrfamilienhaus mit insgesamt acht Eigentumswohnungen mit jeweils einem Kellerraum sowie eine Tiefgarage mit fünf Einzel-Pkw-Stellplätzen und vier weiteren Pkw-Stellplätzen mit in Summe 1.000 Miteigentumsanteilen gebildet wurden. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich dahingehend nach den Bestimmungen des WEG.  
In der Teilungserklärung sind folgende wesentliche Bestimmungen vorhanden:

Der auf das Wohnungseigentum entfallende Anteil an den Bewirtschaftungskosten und den Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten einschließlich Instandhaltungsrücklage wird nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile aufgeteilt.

Das Wohnungseigentum unterliegt keiner Verfügungsbeschränkung durch die Eigentümergemeinschaft oder den Verwalter.

Heizungskosten (einschließlich der Kosten der Wartung der Heizungsanlage, der Abrechnung, des Stromverbrauchs und notwendiger Kundendienste) sowie Warmwasserkosten werden zu 30 % aufgrund der Wohnflächen und zu 70 % nach Messung abgerechnet.

Die Kosten der Instandhaltung (einschl. der Bildung von Rücklagen), der Instandsetzung und des Betriebes der Aufzugsanlage werden gesondert ermittelt und im Verhältnis der jeweiligen Wohnflächen folgendermaßen auf die Eigentümer umgelegt:

Eigentümer der Wohnungen im EG: 15 %

Eigentümer der Wohnungen im 1. OG: 25 %

Eigentümer der Wohnungen im 2. u. 3. OG: 30 %

Die Wohnungen dürfen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.

Es besteht eine Instandhaltungspflicht.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet Verwaltungskosten, Betriebskosten und Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung zu leisten. Es werden entsprechende monatliche Abschlagszahlungen vom Verwalter festgesetzt.

Die Stimmrechte der Eigentümer richten sich nach der Anzahl ihrer Sondereigentumseinheiten; das Stimmrecht für Teileigentum an Tiefgaragenstellplätzen besteht jedoch nur in Angelegenheiten, die ausschließlich die Tiefgarage betreffen.

### Sondernutzungsrecht (SE-Nr. 1)

Dem SE-Nr. 1 ist ein alleiniges Sondernutzungsrecht an der der Wohnung zugeordneten Terrasse und dem direkt angrenzenden Gartenanteil eingeräumt. Der Sondernutzungsberechtigte darf die Flächen unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer nutzen und ist zugleich für Pflege, Unterhaltung und Instandhaltung vollständig kostenverantwortlich.

Bepflanzungen mit Blumen und Ziergehölzen sind erlaubt, dürfen jedoch eine Höhe von ca. 3 m nicht überschreiten und andere Eigentümer nicht unzumutbar beeinträchtigen. Die Gartenflächen sind in einem ordnungsgemäßen und das Gesamtbild der Anlage nicht störenden Zustand zu halten. Der Verwalter kann zusätzlich anfallenden Mehrwasserverbrauch gesondert berechnen.

Gemäß vorliegenden Informationen obliegt die WEG-Verwaltung zum Wertermittlungsstichtag der WS-Immobilienervice GmbH.

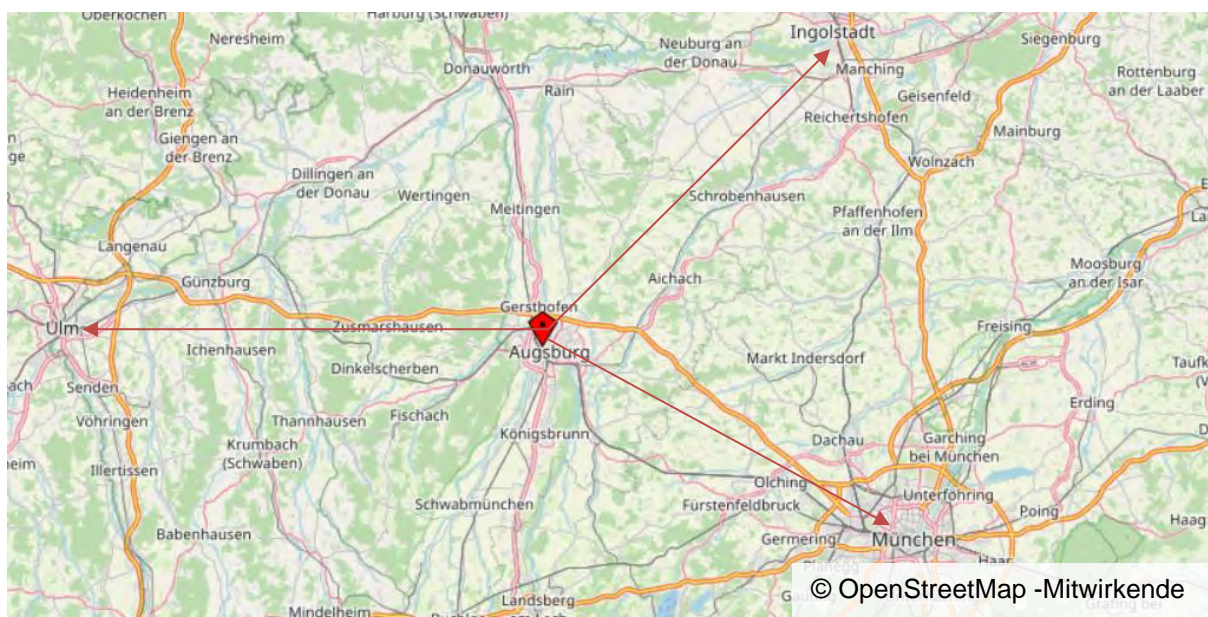
Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung und entsprechende Aufteilungspläne lagen dem Sachverständigen vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Sondereigentum entsprechend begründet wurde.

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Makrolage

<b>Bundesland:</b>	Bayern
<b>Landkreis:</b>	Kreisfreie Stadt Augsburg
<b>Ort / Stadt:</b>	Augsburg Innenstadt (Stadtjägerviertel)
<b>Einwohnerzahl und Prognose:</b>	301.071 Einwohner (Stand: 30.06.2025), 2.049 EW/km <sup>2</sup> Einwohnerprognose: positiv, Zuwanderung 7,1 % zwischen 2022 und 2045, Zukunftsprognose Stadt Augsburg: „leichte Chancen“ (bundesweiter Rang 90 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2025)
<b>Demografietyt / Raumordnung:</b>	7 „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ (gem. Wegweiser Kommune) Oberzentrum
<b>Umliegende Städte:</b>	München (ca. 82 km südöstlich), Ingolstadt (ca. 80 km nordöstlich), Ulm (ca. 83 km westlich)
<b>Kaufkraftindex:</b>	96,8 (Deutschland = 100)
<b>Arbeitslosenquote:</b>	6,6 % (Stadt Augsburg, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 11/2025) 6,1 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 11/2025)
<b>Infrastruktur:</b>	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.
<b>Wirtschaft / Industrie:</b>	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](http://www.openstreetmap.org/copyright))

### 3.1.2 Mikrolage

#### Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtjägerviertel in der Augsburger Innenstadt.

In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise sowie Wohn- und Geschäftshäuser.

Öffentliche Parkmöglichkeiten in der Umgebung sind begrenzt.

#### Infrastruktur:

Entfernung zu:

Kindergarten in km: ca. 0,4

Grundschule in km: ca. 0,8

weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: ca. 0,5

weiterführenden Schule (Realschule) in km: ca. 1,3

weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: ca. 1,0

Geschäften des täglichen Bedarfs in km: ca. 1,0 (Rewe)

größeren Einkaufszentrum in km: ca. 2,4 (City Galerie Augsburg)

Medizinischen Nahversorgung in km: ca. 0,5 (Allgemeinmediziner), ca. 0,8 (Apotheke)

Klinikum in km: ca. 0,9 (Stadtklinik im diako) oder ca. 4,3 (Universitätsklinik Augsburg)

ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: ca. 0,1 (Bus und Straßenbahnhaltestelle Curt-Frenzel-Station)

Stadtzentrum in km: ca. 1,4 (Rathausplatz Augsburg)

Autobahnanschluss in km: ca. 7 (A8)

ICE - Bahnhof in km: ca. 1,3 (Augsburg Hauptbahnhof)

Flughafen in km: ca. 82 (Flughafen München).

#### Freizeit-/Kulturangebot:

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

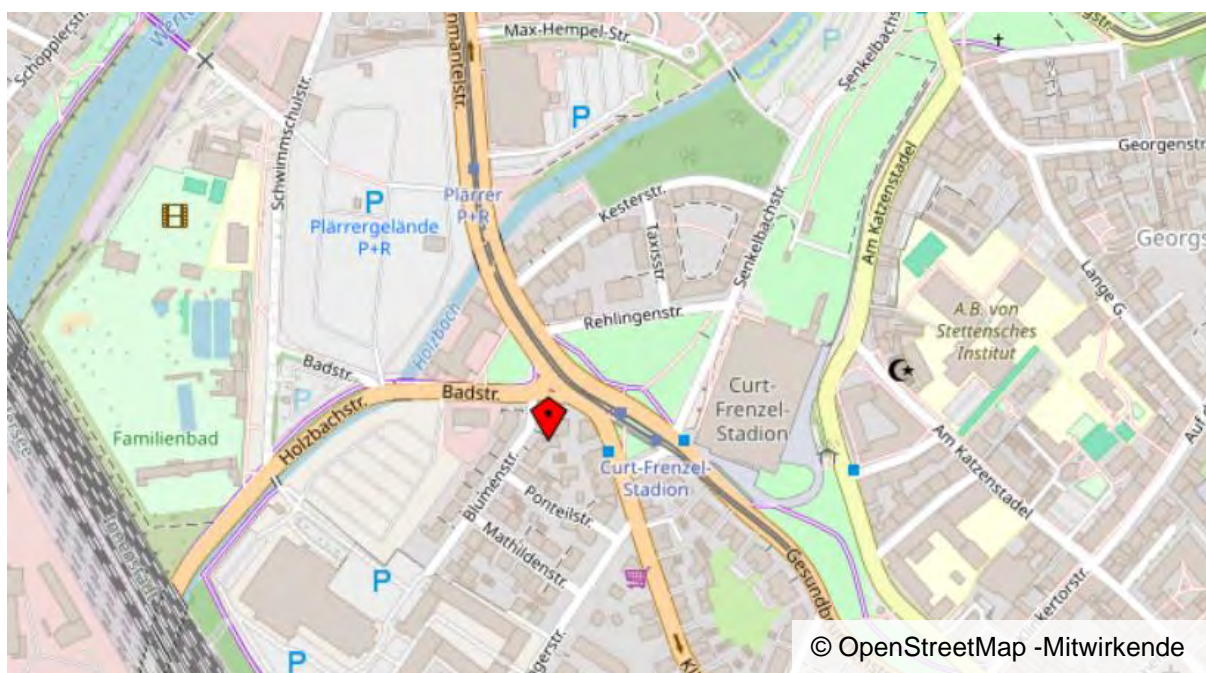
#### Immissionen / Umwelteinflüsse:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der „Blumenstraße“, in unmittelbarer Nähe zur Kreuzung der Hauptverkehrsstraßen „Badstraße“ und „Langenmantelstraße/Klinkerberg“, die eine hohe Verkehrsfrequenz aufweisen.

Die maßgebliche Lärmquelle besteht überwiegend im Straßenverkehr. Diese wirkt sich gemäß Online-Auskunft des Bayernatlas (Abruf am 01.12.2025) im Bereich der Blumenstraße mit etwa 65,7 dB(A) und im rückwärtigen Grundstücksbereich mit rund 57,8 dB(A) auf das Wertermittlungsobjekt aus.

Eine überdurchschnittliche Belastung durch Fluglärm liegt nicht vor.

Insgesamt ist von einer erhöhten Lärmimmission auszugehen.



**Mikrolage** (Bildquelle: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright))

### 3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

<b>Verkehrsanbindung:</b>	Sehr gut
<b>Infrastruktur:</b>	Sehr gut
<b>Wohnlage:</b>	Gut (Makro) bzw. mittel (Mikro)

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2025, Abruf am 01.12.2025  
 Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 01.12.2025  
 Prognos – Zukunftsatlas 2025, Abruf am 01.12.2025  
 Openstreetmap, Abruf am 01.12.2025  
 Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 01.12.2025

### 3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie:	leicht geneigt	
Grundstücksgrößen:	Flst. 4662:	469 m <sup>2</sup> - gemäß Grundbuch
	Flst. 4660/2:	107 m <sup>2</sup> - gemäß Grundbuch
Grundstücksgestalt:	Flst. 4662:	unregelmäßig
	Flst. 4660/2:	annähernd rechteckig
Grundstückstiefe / Straßenfront:	Flst. 4662:	ca. 30 m / ca. 8 m
	Flst. 4660/2:	ca. 36 m / ca. 3 m
Eckgrundstück:	Nein	
Grenzverhältnisse:	Für das <u>Flst. 4662</u> besteht eine Grenzbebauung sowohl zum nördlich angrenzenden Flst. 4661 als auch zum südlich angrenzenden Flst. 4663.	
	Darüber hinaus liegt beim Flst. 4661 eine Grenzbebauung zu <u>Flst. 4660/2</u> vor.	
	Vor diesem Hintergrund kann ein Überbau nicht ausgeschlossen werden.	

### 3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück Flst. 4662 wird von der „Blumenstraße“ aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über die „Blumenstraße“ erfolgt.
	Das Grundstück Flst. 4660/2, wird von den Straßen „Badstraße“ und „Klinkerberg“ erschlossen.
Straßenart und -ausbau (Blumenstraße):	Wohn- und Geschäftsstraße ausgebaute Straße in ausgebautem Zustand Fahrbahn mit Asphaltbelag ein Gehweg ist zweiseitig ausgebildet Straßenbeleuchtung ist vorhanden
Versorgung- und Abwasser (Blumenstraße):	Trinkwasseranschluss, Stromanschluss, Telekommunikation (Telefon/Internet), Erdgasanschluss, Anschluss an zentralen Abwassersammler  Übliche Spartenanschlüsse sind vorhanden.

### **3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit**

#### **Altlasten**

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Augsburg (Abteilung Umweltamt, Bodenschutz und Abfallrecht) vom 16.07.2025 bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster. Es ergehen folgende Zusatzinformationen:

„Laut den dem Umweltamt vorliegenden historischen Karten – ab 1808 – wurde ab mindestens 1866 eine Baustruktur auf dem Grundstück Flst. 4662/0 festgestellt. Gemäß den nachfolgenden amtlichen Stadtplänen und Luftbildaufnahmen (seit 1943) ist bis mindestens 1951 keine weitere Änderung auf dem Grundstücksbereich erkennbar. Ab mindestens 1958 ist das alte Gebäude auf der Fläche nicht mehr vorhanden und die Grundstücke bleiben bis mindestens 1986 grundsätzlich mit Grün und Bäumen bedeckt. Ab mindestens 1998 stellt sich der Grundstücksbereich augenscheinlich in seiner heutigen Form dar.

Auf der Luftbildaufnahme von 1945 sind auf den o.g. Grundstücken 4662 und 4660/2 offensichtlichen Kriegseinwirkungen auszumachen.

Im weiteren Umfeld wurden in der Vergangenheit bei Untersuchungen schadstoffbelastete Auffüllungen sowie zum Teil auch Grundwasserverunreinigungen angetroffen.

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

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

#### **Bodenverhältnisse**

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

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

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

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

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

#### **Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung**

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:

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

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:  
mittel

### **3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten**

#### **Bauplanungsrecht**

Der Bereich, in welchem die Bewertungsgegenstände belegen sind, sind im regionalen Flächennutzungsplan als Gemische Baufläche (gem. § 1 Abs. 2 BauNVO) ausgewiesen.

Die Grundstücke befinden sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richten 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:	Mischgebiet (MI)
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 (Abteilung: Mobilitäts- und Tiefbauamt) vom 28.07.2025 sind keine Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem KAG ausstehend.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. gegebenenfalls erforderliche Stellplatzablöse(n) entrichtet wurden.

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

#### **Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren**

Die Grundstücke sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

### **Denkmalschutz**

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Augsburg (Abteilung: Bauordnungsamt, Untere Denkmalschutzbehörde) sind die Flurstücke 4662 und 4660/2 weder als Einzelbaudenkmal noch als Bestandteil eines Ensembles in die 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

<b>Nutzung des Objektes, ggf. Historie:</b>	<p>Gemäß eigentümerseitiger Aussage haben die (ehemaligen) Mieter der Eigentumswohnung (inkl. TG-Stellplatz) diese ca. im Februar 2025 verlassen und dabei Mobiliar/Hausrat zurückgelassen. Da die Mieter bereits in der Vergangenheit mit diversen Monatsmieten in Rückstand waren, wird davon ausgegangen, dass eine fristlose Kündigung vermietetseitig – sofern noch nicht ausgesprochen – möglich ist.</p> <p>Unabhängig von einer fristlosen Kündigung kann im Falle einer Vermietung diese bei vorliegendem berechtigtem Interesse i.d.R. durch das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gem. § 57a ZVG unter Einhaltung der gesetzlichen Frist beendet werden.</p> <p>Aufgrund dessen wird einer eventuell vorhandenen Vermietung keine Wertrelevanz beigemessen.</p>
<b>Miet- und Pachtverträge:</b>	Dem Gutachter liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.
<b>Gewerbebetrieb:</b>	Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.
<b>Wohnpreisbindung:</b>	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.
<b>Nicht eingetragene Lasten und Rechte:</b>	Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuches keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

## 5. Beschreibung der baulichen Anlagen

### 5.1 Vorbemerkung

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

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

### 5.2 Baubeschreibung

#### 5.2.1 Aufteilung nach § 8 WEG

Gemäß Teilungserklärung vom 06.12.1991 wurde das Grundstück Flst. 4662, Gemarkung Augsburg in Miteigentumsanteile aufgeteilt.

#### Wohnungsgrundbuch:

Das Sondereigentum des Wertermittlungsobjektes umfasst sämtliche in der Teilungserklärung unter Nr. 1 aufgeführten Räume sowie des unter K 1 aufgeführten Kellerabteils. Es handelt sich dabei um eine abgeschlossene Wohnung im EG (Hochparterre). Des Weiteren besteht ein Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan gekennzeichneten Terrassen- und Gartenfläche (siehe Punkt 2.3 und Anlage 3).

#### Teileigentumsgrundbuch:

Das Sondereigentum des Wertermittlungsobjektes ist im Aufteilungsplan mit TG 1 gekennzeichnet (siehe Anlage 3).

#### 5.2.2 Gemeinschaftseigentum

<b>Art des Gebäudes:</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Geschosse:</b>	KG, EG, 1. – 3. OG, DG mit Dachterrasse (Annahme: Kein Vollgeschoss)
<b>Wohneinheiten:</b>	8
<b>Baujahr / Historie:</b>	1991
<b>Nutzung:</b>	Wohnnutzung
<b>Konstruktionsart / Bauweise:</b>	Massivbauweise
<b>Fundamente:</b>	Keine Angabe
<b>Keller / UG:</b>	vollständig unterkellert Mauerwerk (massiv)
<b>Fassade:</b>	Lochfassade Putzfassade mit Anstrich, kein Wärmedämmverbundsystem

<b>Wände:</b>	Außenwände – Mauerwerk Innenwände – nichttragende Innenwände in weitgehend massiver Ausführung
<b>Geschossdecken:</b>	Stahlbeton in allen Geschossen
<b>Hauseingang:</b>	Hauseingangstüre aus Holz mit Strukturglas, zentraler Hauseingang, überdachter Eingangsbereich
<b>Dach:</b>	Form: Satteldach Konstruktion: Kehlbalkendach Dacheindeckung aus Frankfurter Pfannen Dämmung vorhanden (Annahme)
<b>Treppenhaus / Flur / Aufzug:</b>	Stahlbeton mit Natursteinbelag Zweispänner Aufzug vorhanden
<b>Erschließung:</b>	Erschließung der Wohneinheiten über zentralen Treppenhauskern
<b>Elektroinstallationen:</b>	mittlere Ausstattung
<b>Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:</b>	Gaszentralheizung (gem. Energieausweis, Bj. 1989), Warmwasserversorgung: zentral
<b>Gemeinschaftsräume:</b>	Fahrradraum (KG), Waschküche (KG)
<b>Außenanlagen:</b>	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 - Zugang/Zufahrt sind befestigt mit Asphalt/ Betonsteinpflaster  Wesentliche sonstige Anlagen sind: - Gartenanlage mit Rasenfläche, - Baum-/Strauchbewuchs in geringem Umfang
<b>Modernisierungen:</b>	Innerhalb der letzten ca. fünf Jahre wurden gemäß der zur Verfügung gestellten Eigentümerversammlungsprotokolle vereinzelte Investitionen durchgeführt:  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erneuerung der Briefkastenanlage</li> <li>- Anbringung eines Handlaufs im Eingangsbereich des Treppenhauses</li> <li>- Erneuerung / Austausch von Dachbalken</li> </ul> Relevante Modernisierungen innerhalb der letzten 15 Jahre sind dem Sachverständigen nicht bekannt und waren im Rahmen des Ortstermins nicht ersichtlich.
<b>Baumängel / Bauschäden:</b>	Wesentliche Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins nicht ersichtlich.  Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven

Baujahres - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.

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

**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 vor.

Dieser besitzt Gültigkeit bis zum 30.03.2035. Der Primärenergiebedarf des Gebäudes liegt demnach bei 178,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a), der Endenergiebedarf bei 162,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a). Der Endenergieverbrauch liegt damit im Bereich zwischen „durchschnittlich“ und „energetisch nicht wesentlich modernisiert“.

**Beurteilung des baulichen Zustands:**

Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen mittleren Zustand auf.

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt durchschnittlich gepflegten Eindruck.

**WEG-Verwaltung:**

WS-IMMOBILIENSERVICE HAUSVERWALTUNG  
Wallerplatz 2  
86368 Gersthofen

**WEG-Protokolle, Instandhaltungsrücklage, Sonderumlagen:**

Protokolle der Eigentümerversammlungen wurden für diese Bewertung aus den Jahren 2022, 2023, 2024 und 2025 zur Verfügung gestellt.

Im Zuge der Auswertung der vorgelegten WEG-Protokolle konnte festgestellt werden, dass in den Jahren 2024/2025 vereinzelt Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an der Wohnanlage durchgeführt wurden. Diese wurden zumindest teilweise aus der Rücklage bezahlt.

Größere Sonderumlagen sind dahingehend nicht beschlossen/geplant.

**Hausgeld:**

455 € ab 01.11.2026 (gem. Wirtschaftsplan ETW 2026)  
25 € seit 01.11.2023 (gem. Wirtschaftsplan TG 2024)

**Hinweise:** Dem Sachverständigen konnten Baugenehmigungen, Bauanträge etc. zur Verfügung gestellt werden.

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.

### 5.2.3 Sondereigentum (Wohnung Nr. 1 nebst Kellerraum K 1)

**Art/-typ:** Drei-Zimmer-Wohnung

**Wohn-/Nutzfläche:** rd. 74 m<sup>2</sup> Wofl. (gem. Teilungserklärung)

Hinweis: Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt. Seitens des Sachverständigen wird keine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben übernommen.

Ein exaktes Flächenmaß war nicht Bestandteil dieses Wertermittlungsauftrages. Für die Richtigkeit wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

**Etage:** EG (Hochparterre)

**Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:** Eingangsbereich/Diele, Küche, Wohn- / Essbereich mit Zugang zur Terrasse/Gartenbereich (Sondernutzungsrecht), Badezimmer, zwei (Schlaf-)Zimmer

Belichtung/Besonnung ausreichend; Ausrichtung nach Südosten (Garten/Terrasse)  
Anzahl und Größe der Fenster durchschnittlich

Grundrissgestaltung zweckmäßig

**Decken / Deckenhöhe:** Deckenhöhen ca. 2,45 m,  
Deckenoberfläche: gespachtelt und gestrichen

**Wände:** Wandbelag – weitgehend Tapete

**Fußböden:** Laminat, Vinyl (Schlafzimmer), Fliesen (Diele/Flur, Badezimmer, Küche)

**Türen:** Wohnungseingangstüre aus Holz, Innentüren aus Holz (tlw. beschädigt)

**Fenster:** Kunststoff mit Isolierverglasung (zweifach)  
Rollläden vorhanden

**Belüftung:** manuell über Fenster

**Heizung:** Flächenheizkörper vorhanden

<b>Sanitärinstallationen:</b>	einfache Ausstattung, Bad mit WC, zwei Waschtischen und Badewanne (innenliegendes Bad), Gäste-WC nicht vorhanden
<b>Elektroinstallationen:</b>	einfache bis mittlere Ausstattung
<b>Balkon/Terrasse:</b>	vorhanden (Ausrichtung nach Südosten)
<b>Sonstige Räume/ Nutzflächen:</b>	Kellerabteil Nr. K 1, Sondernutzungsrecht an der Terrassen-/Gartenfläche <sup>1</sup>
<b>Modernisierungen:</b>	-
<b>Baumängel / Bauschäden:</b>	Es waren insb. folgende Mängel / Schäden / Instandsetzungs- notwendigkeiten im Zuge des Ortstermins ersichtlich: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verschmutzungen an den Wänden</li> <li>- tlw. stark abgenutzte und beschädigte Innentüren</li> <li>- stellenweise aufgequollene und verschmutzte Bodenbeläge</li> <li>- stellenweise fehlende Sockelleisten</li> <li>- tlw. beschädigte oder fehlende Abdeckungen der Lichtschalter und Steckdosen</li> <li>- Tlw. deutliche Rost-/Korrosionsspuren an den Flächenheizkörpern</li> </ul>

Zum Qualitätsstichtag befindet sich die Eigentumswohnung in einem tendenziell verwahrlosten Zustand. In mehreren Räumen befindet sich zurückgelassener Hausrat (u. a. Möbel, Kleidung, Lebensmittel und sonstige Gegenstände). Die erforderliche Räumung, Grundreinigung sowie die Beseitigung der oben beschriebenen Schäden sind daher als wertmindernde Faktoren in der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.

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

<b>Zubehör:</b>	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.
-----------------	--

<sup>1</sup> Der dem Sondernutzungsrecht unterliegende Gartenbereich, konnte anhand der zur Verfügung gestellten Pläne nicht exakt zugeordnet werden.

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 der bewertungsgegenständlichen Wohnung 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 auftragsgemäß 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.

**Ausstattungsstandard:**

Insgesamt weist die Wohnung – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard und einen modernisierungsbedürftigen Zustand auf (siehe Punkt Baumängel/Bauschäden).

**5.2.4 Sondereigentum (Tiefgaragenstellplatz TG 1)**

Zusammen mit dem Mehrfamilienhaus wurde eine unterirdische Tiefgarage errichtet, welche über insgesamt fünf Einzelstellplätze sowie vier weitere PKW-Stellplätze verfügt.

<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Konstruktionsart / Bauweise:</b>	Massivbauweise
<b>Boden:</b>	Beton, Farbmarkierung vorhanden
<b>Ausstattung:</b>	keine Besonderheiten
<b>Baumängel/ Bauschäden:</b>	Wesentliche Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins nicht ersichtlich.
<b>Beurteilung des Zustands:</b>	mittlerer Zustand für die vorhandene Nutzung

## **6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage<sup>2,3,4,5,6,7,8,9,10,11</sup>**

### **6.1 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.

---

<sup>2</sup> Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2024

<sup>3</sup> Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand 10. April 2025

<sup>4</sup> Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand 11. April 2025

<sup>5</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im April 2025

<sup>6</sup> Ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – Frühjahr 2025

<sup>7</sup> JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q1 2025

<sup>8</sup> BNP Immobilienmarkt Deutschland at a glance Q1 2025

<sup>9</sup> CBRE, Deutschland Investmentmarktreport Q1 2025

<sup>10</sup> Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, Stand 17.01.2025

<sup>11</sup> 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.

## 6.2 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 Finanzierungskonditionen, 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.

### **6.3 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 die Innenstadt fielen dabei 2023 rd. 940 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 rd. 327 Mio. € auf die Innenstadt. Stadtübergreifend entfielen rd. 475 Mio. € (52%) auf Sondereigentum.

## 7. Wertermittlungsverfahren

### 7.1 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).

### 7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Da eine ausreichende Anzahl an Kauffällen hinreichend vergleichbarer Eigentumswohnungen nicht vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren zur Verkehrswertermittlung des SE-Nr. 1 + K 1 lediglich zur Plausibilisierung herangezogen werden.

Für die Verkehrswertermittlung des SE-Nr. 1 + K 1 stellt sich der Ertragswert als wertbestimmend dar, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur

Eigennutzung und zur Vermietung geeignet ist und die Renditeerzielungsabsicht für den typischen Käufer im Vordergrund steht.

Für die Verkehrswertermittlung des im Teileigentum stehenden Tiefgaragenstellplatzes (SE-Nr. TG 1) stellt sich das Vergleichswertverfahren als maßgebliches Bewertungsverfahren dar, da in der näheren Umgebung eine ausreichende Zahl an Tiefgaragenstellplätzen in der vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Kaufpreissammlung vorliegt.

## 8. 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 12263) zum Stichtag 01.01.2024 bei 1.800 €/m<sup>2</sup>. Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Anzahl der Geschosse:	IV

### 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	<b>1.800 €/m<sup>2</sup> Bodenrichtwert</b>
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 zwischen Stichtag 01.01.2024 und 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 Scheingenaugkeit erfolgt in diesem Zusammenhang keine Anpassung des Bodenrichtwertes.

Zeitliche Fortschreibung um 0 %: 1.800 €/m<sup>2</sup>

## 8.1 Bodenwertermittlung: 125/1.000 MEA an Flst. 4662 (Wohnnutzung)

### Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgegenstand	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	-	-	1,00
Lage:	durchschnittlich	durchschnittlich	1,00
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche	Wohnnutzung	1,00
Geschosse:	IV	IV	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
<b>Gesamt</b>			<b>1,00</b>
<b>Angepasster Bodenwert rd. in €/m<sup>2</sup></b>			<b>1.800</b>

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 durchschnittliche Größe auf, weshalb auf eine Anpassung verzichtet wird.

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 etwa 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.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist mit vier Vollgeschossen ausgewiesen. Auch das Wertermittlungsgrundstück verfügt über vier Vollgeschosse, wobei die Annahme getroffen wird, dass es sich bei dem DG um kein Vollgeschoss handelt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der Geschosszahl ist nicht erforderlich.

Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstück im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 1.800 €/m<sup>2</sup> übernommen.

**Berechnung Bodenwert**

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m <sup>2</sup> )	rentierlich	Wert (€/m <sup>2</sup> )	Bodenwert
1	Flst. Nr. 4662	Baureifes Land	469	Ja	1.800,00	844.200 €

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	844.200 €
Bodenwert	(unrentierlicher Anteil):	0 €
Bodenwert	(gesamt):	<u>844.200 €</u>
<b>Bodenwert</b>	<b>(gesamt, gerundet):</b>	<b>844.000 €</b>

<b>Bodenwert anteilig</b>	MEA = 125/1000	106.000 €
---------------------------	----------------	-----------

**8.2 Bodenwertermittlung: 1/32 MEA an Flst. 4660/2 (Verkehrsfläche)**

Bei dem MEA von 1/32 an Flst. 4660/2 handelt es sich gemäß Wohnungsgrundbuch um ein Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche „An der Badstraße“. Aufgrund der Nutzungsabweichung zum bereits weiter oben beschriebenen Richtwertgrundstück (Wohnbaufläche) ist eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung erforderlich.

Im Immobilienmarktbericht der Stadt Augsburg 2024 werden Modellparameter für Grundstücks-Teilflächen ausgewiesen. Für Verkehrsflächen (Straße/Weg) wird ein Bodenwertansatz von 40 % bis 50 % angegeben. Aus sachverständiger Sicht erscheint ein pauschaler Abschlag von 60 % für die der Verkehrsfläche „An der Badstraße“ zuzurechnende Teilfläche sachgerecht und wird der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt.

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m <sup>2</sup> )	rentierlich	Wert (€/m <sup>2</sup> )	Bodenwert
1	Flst. Nr. 4660/2	Baureifes Land	107	Ja	720,00	77.040 €

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	77.040 €
Bodenwert	(unrentierlicher Anteil):	0 €
Bodenwert	(gesamt):	77.040 €
<b>Bodenwert</b>	<b>(gesamt, gerundet):</b>	<b>77.000 €</b>

<b>Bodenwert</b>	<b>anteilig</b>	MEA =	1/32	2.000 €
------------------	-----------------	-------	------	---------

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird der anteilige Bodenwert dem Grundstück 4662 zugeordnet. Der im Rahmen des Ertragswertverfahrens in Ansatz gebrachte Bodenwert beträgt dahingehend 106.000 € + 2.000 € = rd. 108.000 €.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am Ertragswert gelegt. Dieser beträgt rd. 38 % und wird, unter Beachtung des Baujahres, des Zustandes und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften, als angemessen erachtet.

## 9. Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 geregelt. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt (§ 27 (2) ImmoWertV 2021), wobei selbstständig nutzbare Teilflächen gem. § 41 ImmoWertV 2021 in der Regel gesondert zu berücksichtigen sind. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Ertragswert) und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (§ 27 Abs. 2 + 3 ImmoWertV 2021).

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen das allgemeine, das vereinfachte und das periodische Ertragswertverfahren zur Verfügung (§ 27 (5) ImmoWertV 2021), wobei die genannten Varianten bei gleichen Ausgangsdaten zu gleichen Ertragswerten führen.

<b>Allgemeines Ertragswertverfahren</b>	<b>Vereinfachtes Ertragswertverfahren</b>	<b>Periodisches Ertragswertverfahren</b>
<b>Jahresrohertrag</b>		<b>Roherträge der Perioden</b>
Abzüglich Bewirtschaftungskosten (BWK)		Abzgl. BWK
<b>Jahresreinertrag</b>		<b>Reinerträge der Perioden</b>
Abzgl. Bodenwertverzinsung		
Reinertrag der baulichen Anlagen		
Kapitalisierung		Abzinsung auf Stichtag
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	Kapitalisierter jährlicher Reinertrag	Barwerte der Perioden im Betrachtungszeitraum
		Summe der Barwerte im Betrachtungszeitraum
Zzgl. Bodenwert	Zzgl. abgezinster Bodenwert	Zzgl. abgezinster Restwert des Grundstücks
<b>(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert</b>		
Ggf. Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		
<b>Ertragswert</b>		

## 9.1 Modell des Gutachterausschusses

Zwecks marktgerechter Anwendung der Liegenschaftszinssätze ist auf Modellkonformität mit der Herangehensweise des Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung zu achten.

Seitens des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg 2024 wurde folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

<b>Stichtag:</b>	31.12.2024
<b>Jahresrohertrag:</b>	Tatsächliche Mieten nach Prüfung auf Marktüblichkeit. Bei deutlichem Abweichen auf Grundlage des Augsburger Mietspiegels, des IVD-Cityreports und interner Mietensammlung
<b>Bewirtschaftungskosten:</b>	in Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV 2021  <u>Verwaltungskosten:</u> 420 € je Eigentumswohnung  <u>Instandhaltungskosten:</u> 13,80 €/m <sup>2</sup> je m <sup>2</sup> Wohnfläche  <u>Mietausfallwagnis:</u> 2,0% des Jahresrohertrags für Wohnen
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>	in Anlehnung an § 4 Abs. 2, Anlage 1 ImmoWertV 2021 Für Mehrfamilienhäuser: 80 Jahre Für Eigentumswohnungen: 80 Jahre
<b>(Modifizierte) Restnutzungsdauer:</b>	Mind. 20 Jahre (indiv. Wohnungsbau) bzw. 20 Jahre (Geschossbau) bzw. 10 Jahre (andere Objektarten)

## 9.2 Mietvertragliche Situation

Siehe Punkt 4.

## 9.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter

### 9.3.1 Rohertrag

Zur Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge abzuleiten. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten abzubilden und sachverständig zu würdigen. Ertragsbestandteile für Inventar, Zubehör u. ä. werden gegebenenfalls als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Für selbstgenutzte Flächen und bei vorübergehendem Leerstand sind die am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Gemäß Online-Mietspiegel der Stadt Augsburg (2025) werden Basismieten einer durchschnittlichen Wohnung, in Abhängigkeit vom Baujahr, der Wohnfläche und der Lage (ohne Berücksichtigung von Art, Ausstattung und Beschaffenheit), ausgewiesen. Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine ca. 74 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit einem Baujahr von 1991 im Stadtjägerviertel in der Augsburger Innenstadt. Die ortsübliche Vergleichsmiete beläuft sich gemäß Mietspiegel auf 10,09 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Laut Immobilien-Kompass von Capital wird eine Mietspanne für Bestandswohnungen in Augsburg (Stand: 01.01.2024) zwischen 8,10 €/m<sup>2</sup> und 18,50 €/m<sup>2</sup>, (Median: 11,60 €/m<sup>2</sup>) ausgewiesen.

Gemäß IVD CityReport Augsburg (Stand: August 2024) lagen die Neuvertragsmieten für Wohnungen in Bestandsobjekten in Augsburg im Frühjahr 2024 durchschnittlich bei 11,65 €/m<sup>2</sup> und für Altbauobjekte bei ca. 12,00 €/m<sup>2</sup>.

Von Poll weist in seinem Marktbericht 2025 -Wohnimmobilien Augsburg- folgende Mietspannen, selektiert nach Wohnlagen, aus:

Mittlere Wohnlage: 9,50 €/m<sup>2</sup> bis 11,50 €/m<sup>2</sup>

Gute Wohnlage: 11,00 €/m<sup>2</sup> bis 13,20 €/m<sup>2</sup>

Gehobene Wohnlage: 12,50 €/m<sup>2</sup> bis 14,00 €/m<sup>2</sup>

Gemäß dazugehöriger Wohnlagenkarte ist die Lage des Bewertungsobjektes der Kategorie „Gute Wohnlage“ zuzuordnen.

Engel & Völkers weist den durchschnittlichen Mietpreis in der Augsburger Innenstadt für Wohnungen mit 15,07 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche aus (Stand Q3 2025).

Die Plattform Homeday weist für Mietwohnungen in der entsprechenden Mikrolage einen durchschnittlichen Mietpreis von 12,20 €/m<sup>2</sup> (Stand: Q4 2024) aus.

Bei der Ertragswertermittlung wird mit Blick auf die Lage, Größe, Zustand sowie Ausstattung der Wohnung, in Verbindung mit den vorliegenden Vergleichsmieten und Mietspannen von einer marktüblichen Miete i. H. v. 11,50 €/m<sup>2</sup> ausgegangen.

### **9.3.2 Bewirtschaftungskosten**

Die **Verwaltungskosten** umfassen insbesondere die Kosten bezüglich der zur Verwaltung des Grundstücks notwendigen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung. Zudem wird der Gegenwert, der von der Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit miterfasst. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird ein pauschaler Verwaltungskostenansatz von 420 € pro Jahr angenommen.

**Instandhaltungskosten** sind Kosten, welche im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung/Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten werden modellkonform mit 13,80 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr in Ansatz gebracht.

Mit Blick auf die **Betriebskosten** wird im Rahmen der Wertermittlung von einer Vollumlage ausgegangen. Ein Ansatz entfällt.

Das **Mietausfallwagnis** umfasst das Risiko der Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder durch vorübergehenden Leerstand der zu vermietenden Räumlichkeiten entstehen können. Es umfasst zudem das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird das Mietausfallwagnis mit 2,0% als marktgerecht erachtet.

In Summe betragen die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten rd. 16 % des Jahresrohertrags und liegen damit in einer für vorliegende Nutzung üblichen Größenordnung.

### **9.3.3 Restnutzungsdauer**

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

Die Ermittlung der **Restnutzungsdauer** (RND) basiert auf dem "Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen" der Anlage 2 ImmoWertV 2021.

Für die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung sind keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen bekannt. Der Zustand der Wohnung ist insgesamt als hinsichtlich des Innenausbaus modernisierungsbedürftig zu bewerten. Das Gemeinschaftseigentum vermittelt hingegen einen insgesamt durchschnittlich gepflegten Eindruck. Wesentliche wertbeeinflussende Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum sind ebenfalls nicht bekannt.

Der Ermittlung der RND im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz gem. Anlage 2 ImmoWertV 2021 zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die RND auf maximal 70 Prozent der jeweiligen GND gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{GND} - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Für die Variablen a, b und c sind entsprechende Werte der Tabelle 3 Anlage 2 ImmoWertV 2021 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die RND haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden GND erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar. Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der RND die Formel:  $RND = GND - \text{Alter}$

Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{GND} \times 100 \% \rightarrow \frac{34}{80} \times 100 \% = 42,5 \%$$

Bei einer Anzahl von 0 Modernisierungspunkten kann o.g. Formel erst ab einem relativen Alter von 60 % angewendet werden, was hier nicht der Fall ist. Dahingehend ergibt sich die RND als Delta zwischen GND (80 Jahre) und Alter (34 Jahre), mithin zu 46 Jahren.

### 9.3.4 Liegenschaftszins

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Vgl. (§ 21 (2) ImmoWertV 2021).

Durch die Wahl des Liegenschaftszinssatzes findet die Einschätzung von an der Investition in das spezifische Objekt anhaftenden Chancen und Risiken Eingang in die Bewertung.

Für Eigentumswohnungen werden im Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich der Stadt Augsburg für die Innenstadt Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Diese liegen im Mittel bei 1,66 % (1. Quartil: 1,21 %; 3. Quartil: 2,10 %; Median: 1,69 %).

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

-	Jähr. Rohertrag:	9.976 €	(1. Quartil: 6.864 €; 3. Quartil: 12.435 €)
-	Kaufpreiskfaktor:	29,87	(1. Quartil: 25,99; 3. Quartil: 33,04)
-	Baujahr:	1971	(1. Quartil: 1959; 3. Quartil: 1994)
-	Restnutzungsdauer:	42 Jahre	(1. Quartil: 32 Jahre; 3. Quartil: 51 Jahre)
-	Ausstattungsstandard:	3,5	(1. Quartil: 3,1; 3. Quartil: 4,1)
-	Wohnfläche:	69 m <sup>2</sup>	(1. Quartil: 52 m <sup>2</sup> ; 3. Quartil: 87 m <sup>2</sup> )
-	Gebäudedefaktor:	4.328 €/m <sup>2</sup>	(1. Quartil: 3.644 €/m <sup>2</sup> ; 3. Quartil: 4.996 €/m <sup>2</sup> )

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine – gemäß Annahme – leerstehende (ungeräumte) Wohnung mit sichtbaren Instandhaltungsrückständen in einer für die Augsburger Innenstadt tendenziell mittleren Lagequalität.

Der Liegenschaftszinssatz wird im Rahmen vorliegender Bewertung - unter Beachtung der objekt-spezifischen Gegebenheiten sowie der übrigen Bewertungsparameter - mit 2,0% in Ansatz gebracht.

### **9.3.5 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. Die Höhe der Zu- oder Abschläge für die besonderen Merkmale ist, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (gem. § 8 (3) ImmoWertV 2021).

**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.

Die Wohnung war zum Wertermittlungsstichtag unbewohnt; in mehreren Räumen befindet sich jedoch zurückgelassener Hausrat. Eine vollständige Räumung sowie eine Grundreinigung sind für eine ordnungsgemäße Nutzung erforderlich.

Darüber hinaus wurden diverser Instandhaltungsstau sowie verschiedene Abnutzungserscheinungen festgestellt, die zur Herstellung eines marktgerechten und zeitgemäßen Vermietungszustands zu beheben sind. Hierzu zählen insbesondere:

- Verschmutzungen an Wandflächen,
- Abnutzungen und Beschädigungen einzelner Innentüren,
- stellenweise aufgequollene oder durch Farbreste beeinträchtigte Bodenbeläge,
- teilweise fehlende Sockelleisten,
- beschädigte oder fehlende Abdeckungen von Lichtschaltern und Steckdosen,
- Rost-/Korrosionsspuren an einzelnen Flächenheizkörpern.

Wertung:

Baumängel und 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 Mikrolage ist sowie (iii) je älter das jeweilige Gebäude ist.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung sind die beschriebenen Maßnahmen – zur Herstellung eines marktüblichen und vermietbaren Zustands – im Zuge einer Neuvermietung zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Räumung und Grundreinigung sowie der notwendigen Instandsetzungsarbeiten wird ein Abschlag wie folgt wertmindernd angesetzt:

Räumung/Reinigung:	3.500 €
Sanierung: 74 m <sup>2</sup> x 175 €/m <sup>2</sup> =	<u>12.950 €</u>
	rd. 16.500 €

#### 9.4 Ertragswertberechnung

Ertragswert				
Einheit	Fläche (m <sup>2</sup> ) / Einheit	Miet- einheit n	Marktmiete (€/m <sup>2</sup> /Mon.) (€/St./Mon.)	Marktmiete p.A.
Wohnen	74,22 m <sup>2</sup>	1	11,50 €	10.242 €
<b>Jahresrohertrag (JRoE)</b>				<b>10.242 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b>				
Verwaltungskosten Wohnen	pro Jahr pro Einheit:		420 €	420 €
Instandhaltung Wohnen	in €/m <sup>2</sup> Wohnfl. pro Jahr:		13,80 €	1.024 €
Mietausfallwagnis Wohnen	als Anteil vom JRoE:		2,00%	205 €
<b>Gesamt</b>			<b>(rd. 16%)</b>	<b>1.649 €</b>
<b>Jahresreinertrag</b>				<b>8.593 €</b>
Bodenwertverzinsung		LSZ:	2,00%	2.120 €
<b>Reinertrag der baulichen Anlagen</b>				<b>6.473 €</b>
Baujahr Real:	1960	GND:	80	
Baujahr Fiktiv:	1991	RND:	46	
Gebäudealter Real:	65	LSZ:	2,00%	
Gebäudealter Fiktiv:	34	RBF:	29,89	
Vorl. Ertragswert d. baul. Anlagen:	6.473 €	x	29,89	193.493 €
Zuzüglich Bodenwert:				108.000 €
<b>(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert</b>				<b>rd. 301.000 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>				<b>-16.500 €</b>
Instandhaltungsrückstau / Offene Reparaturleistungen				-16.500 €
<b>Ertragswert</b>				<b>rd. 285.000 €</b>

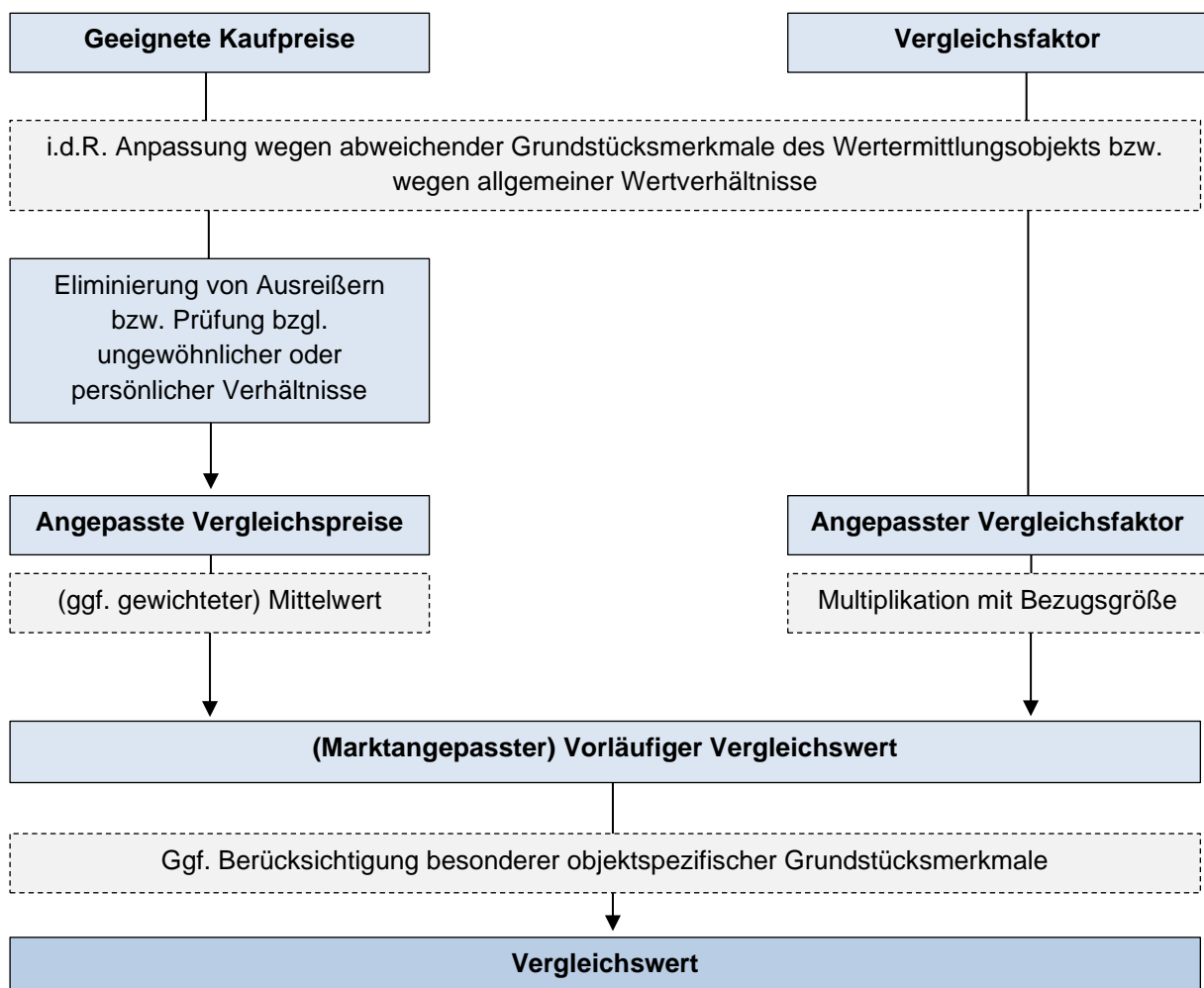
Kennzahlen	Ergebnis	Faktor
Vorl. Ertragswert/m <sup>2</sup> :	4.056 €	k.A.
Ertragswert/m <sup>2</sup> :	3.840 €	k.A.
Rohrertrag/Vorl. Ertragswert:	3,40%	29,39
Reinertrag/Vorl. Ertragswert:	2,85%	35,03
Rohrertrag/Ertragswert:	3,59%	27,83
Reinertrag/Ertragswert:	3,02%	33,17
Net Initial Yield:	2,82%	35,52

## 10. 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.



## 10.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise für Eigentumswohnungen

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

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

Seitens des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg wurden insgesamt 12 Vergleichskauffälle für Eigentumswohnungen in der Umgebung des Wertermittlungsobjektes mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Lage: Umgebung des Wertermittlungsobjektes  
Kaufzeitraum: Q3 2022 bis Q3 2025  
Typ: Eigentumswohnung

Die Stichprobe umfasst insgesamt 12 Vergleichspreise von Kauffällen, welche zwischen dem 13.07.2022 und dem 26.09.2025 zustande kamen. Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert.

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Baujahr	Gebäudeart	Wohnfläche	Zimmer	Etage	Balkon/Terrasse	Vermietung	Kaufpreis	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wohnfläche
1	Anonym	Q3 2022	1983	03 - 06 WE Mehrfamilienhaus	45 m <sup>2</sup>	2	EG	N	N	171.500 €	3.811 €/m <sup>2</sup>
2	Anonym	Q4 2022	1966	07 - 20 WE Mehrfamilienhaus	110 m <sup>2</sup>	5	3. OG	J	N	445.000 €	4.045 €/m <sup>2</sup>
3	Anonym	Q1 2023	2000	Reihenkopfhäuser	68 m <sup>2</sup>	3	DG	J	N	385.000 €	5.662 €/m <sup>2</sup>
4	Anonym	Q2 2023	1999	07 - 20 WE Mehrfamilienhaus	74 m <sup>2</sup>	3	EG (Garten)	J	N	369.000 €	4.986 €/m <sup>2</sup>
5	Anonym	Q1 2024	1983	07 - 20 WE Mehrfamilienhaus	56 m <sup>2</sup>	-	DG	-	N	188.000 €	3.357 €/m <sup>2</sup>
6	Anonym	Q1 2024	2000	07 - 20 WE Mehrfamilienhaus	68 m <sup>2</sup>	2	DG	J	N	267.000 €	3.926 €/m <sup>2</sup>
7	Anonym	Q4 2024	1983	07 - 20 WE Mehrfamilienhaus	62 m <sup>2</sup>	2	EG	N	J	215.000 €	3.468 €/m <sup>2</sup>
8	Anonym	Q1 2025	1999	07 - 20 WE Mehrfamilienhaus	74 m <sup>2</sup>	3	2. OG	J	J	326.000 €	4.405 €/m <sup>2</sup>
9	Anonym	Q1 2025	1999	07 - 20 WE Mehrfamilienhaus	63 m <sup>2</sup>	2	2. OG	J	N	319.000 €	5.063 €/m <sup>2</sup>
10	Anonym	Q1 2025	1994	03 - 06 WE Mehrfamilienhaus	45 m <sup>2</sup>	2	1. OG	J	N	157.500 €	3.500 €/m <sup>2</sup>
11	Anonym	Q3 2025	1979	07 - 20 WE Mehrfamilienhaus	62 m <sup>2</sup>	3	2. OG	J	J	260.000 €	4.194 €/m <sup>2</sup>
12	Anonym	Q3 2025	1962	Wohn/Geschäftshaus	24 m <sup>2</sup>	1	3. OG	N	J	102.000 €	4.250 €/m <sup>2</sup>

## 10.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Grundsätzlich wird der Wert einer Eigentumswohnung 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 Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Augsburg wird folgende konjunkturelle Preisentwicklung für wiederverkauftes Wohnungseigentum ausgewiesen:

Datum	Median	Veränderung
Sep 22	4.545 €/m <sup>2</sup>	-19,2%
Dez 22	4.118 €/m <sup>2</sup>	-12,1%
Mrz 23	3.910 €/m <sup>2</sup>	-6,4%
Jun 23	3.885 €/m <sup>2</sup>	-4,9%
Sep 23	3.715 €/m <sup>2</sup>	-1,1%
Dez 23	3.691 €/m <sup>2</sup>	-0,4%
Mrz 24	3.571 €/m <sup>2</sup>	+2,8%
Jun 24	3.707 €/m <sup>2</sup>	-0,9%
Sep 24	3.720 €/m <sup>2</sup>	-1,2%
Dez 24	3.675 €/m <sup>2</sup>	0

Es werden in Anlehnung an o.g. Veröffentlichung entsprechende Anpassungen an konjunkturelle Entwicklungen vorgenommen.

Lage: Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist hinreichend gegeben.

Geschosslage: Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Geschosslage für Eigentumswohnungen werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet/veröffentlicht. Hilfsweise wird sich an Veröffentlichungen von Kleiber (2018) S. 2.134 orientiert.

EG: 0,98 → Anpassung  $0,98 / 0,98 = 1,00$   
 1. OG: 1,00 → Anpassung  $0,98 / 1,00 = 0,98$   
 2. OG: 1,02 → Anpassung  $0,98 / 1,02 = 0,96$   
 3. OG: 1,04 → Anpassung  $0,98 / 1,04 = 0,94$

Für die Dachgeschosswohnungen wurde – in Anlehnung an den für das 3. Obergeschoss angesetzten Wertabschlag – ein Abschlag in Höhe von 6 % berücksichtigt. Für das Dachgeschoss des Reihenkopfhauses wurde aufgrund der dort geringeren Geschossanzahl lediglich ein Abschlag von 4 % angesetzt.

Wohnfläche: Die Größe einer Wohnung nimmt Einfluss auf den Kaufpreis. Kleinere Wohnungen haben in der Regel höhere

Quadratmeterpreise als größere Wohneinheiten. Der Gutachterausschuss veröffentlicht Kaufpreise für Wohnungen, ausgewertet nach m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenspanne von ca. 24 m<sup>2</sup> bis ca. 110 m<sup>2</sup> und stellen sich somit nicht vollumfänglich als mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 74 m<sup>2</sup>) vergleichbar dar.

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

Eine Veröffentlichung von Kleiber (2018) S. 2.134 weist folgende Umrechnungskoeffizienten aus:

20 – 30 m <sup>2</sup>	= ca. 1,15	→ Faktor: 0,99/1,15 = 0,86
40 – 50 m <sup>2</sup>	= ca. 1,05	→ Faktor: 0,99/1,05 = 0,94
51 – 60 m <sup>2</sup>	= ca. 1,03	→ Faktor: 0,99/1,03 = 0,96
61 – 70 m <sup>2</sup>	= ca. 1,01	→ Faktor: 0,99/1,01 = 0,98
71 – 80 m <sup>2</sup>	= ca. 0,99	→ Faktor: 0,99/0,99 = 1,00
81 – 90 m <sup>2</sup>	= ca. 0,97	→ Faktor: 0,99/0,97 = 1,02
91 – 100 m <sup>2</sup>	= ca. 0,96	→ Faktor: 0,99/0,96 = 1,03
101 – 110 m <sup>2</sup>	= ca. 0,95	→ Faktor: 0,99/0,95 = 1,04

Da in höherpreisigen Lagen – wie im Wohnungsmarkt in der Innenstadt Augsburgs zum Wertermittlungsstichtag der Fall – der Unterschied der Kaufpreise in Abhängigkeit von der Wohnfläche überdurchschnittlich stark ausfällt (je kleiner die Wohnung, desto höher der Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche), werden in vorliegendem Fall folgende Adjustierungen vorgenommen:

20 – 30 m <sup>2</sup> :	-16 %
40 – 50 m <sup>2</sup> :	-8 %
51 – 60 m <sup>2</sup> :	-6 %
61 – 70 m <sup>2</sup> :	-4 %
71 – 80 m <sup>2</sup> :	±0 %
81 – 90 m <sup>2</sup> :	+4 %
91 – 100 m <sup>2</sup> :	+5 %
101 – 110 m <sup>2</sup> :	+6 %

Ausstattungsstandard:	Informationen zum jeweiligen Ausstattungsstandard eines jeden Vergleichsobjektes sowie des Wertermittlungsobjektes liegen nicht vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.
Balkon / Terrasse:	Für Vergleichsobjekte ohne Balkon/Terrasse wird sachverständig eine pauschale Anpassung i. H. v. +3 % berücksichtigt.
Pkw-Stellplätze:	Der Wertermittlungsgegenstand wird auftragsgemäß ohne Stellplatz bewertet. Die vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellte Stichprobe ist hinsichtlich Kaufpreisantteilen für Stellplätze – sofern vorhanden – bereits bereinigt. Dahingehend ist keine Anpassung notwendig.
Vermietungszustand:	Freie / Nicht vermietete Eigentumswohnungen werden regelmäßig zu höheren Preisen verkauft als vermietete Objekte. Dahingehend wird für Vergleichspreise vermieteter Eigentumswohnungen ein Zuschlag i. H. v. pauschal 7,5 % berücksichtigt.

## 10.3 Vergleichswertberechnung

### 10.3.1 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  $\pm 3$ -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 3.909 €/m<sup>2</sup> und einen Median von 3.727 €/m<sup>2</sup>. Die Standardabweichung liegt bei 708 €/m<sup>2</sup>, folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,18. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „noch ordentlich“ bis „problematisch“ zu bewerten.

#### Variationskoeffizient

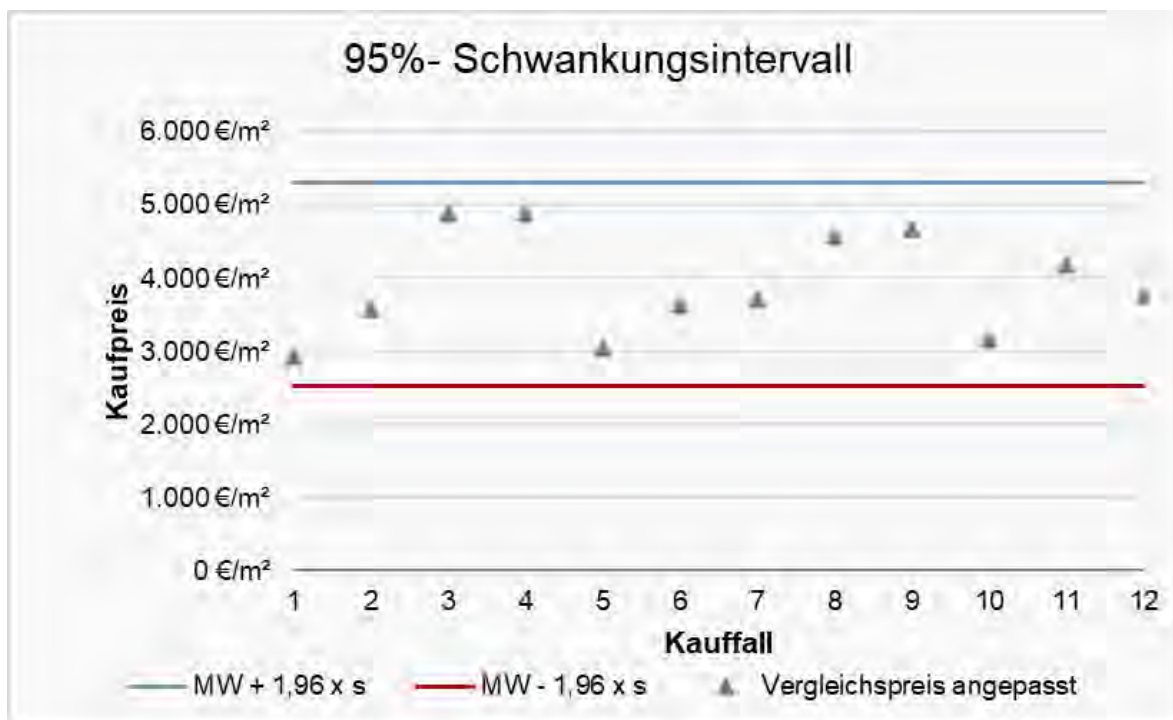
0,00 < V ≤ 0,05  
0,05 < V ≤ 0,10  
0,10 < V ≤ 0,15  
0,15 < V ≤ 0,20  
0,20 < V ≤ 0,30  
0,30 < V

#### 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. Dennoch wird die Stichprobe sachverständig aufgrund der abweichenden Gebäudeart um die Kaufpreise Nr. 3 und Nr. 12 sowie um die Kaufpreise Nr. 1 und Nr. 2 bereinigt.



Nach Vornahme der Adjustierungen ergibt sich das errechnete arithmetische Mittel zu 3.973 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Standardabweichung liegt bei 700 €/m<sup>2</sup>, folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,18.

### 10.3.2 Auswertung

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Baujahr	Gebäudeart	Wohnfläche	Zimmer	Etage	Balkon/Terrasse	Vermietung	Kaufpreis	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wohnfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung - Geschosslage	Anpassung - Wohnungsgröße	Vergleichspreis angepasst
1	Anonym	Q3 2022	1983	03 - 06 WE MFH	45 m <sup>2</sup>	2	EG	N	N	171.500 €	3.811 €/m <sup>2</sup>	-19,2%	3.079 €/m <sup>2</sup>	0%	-8%	2.925 €/m <sup>2</sup>
2	Anonym	Q4 2022	1966	07 - 20 WE MFH	110 m <sup>2</sup>	5	3. OG	J	N	445.000 €	4.045 €/m <sup>2</sup>	-12,1%	3.556 €/m <sup>2</sup>	-6%	6%	3.556 €/m <sup>2</sup>
3	Anonym	Q1 2023	2000	Reihenkopfhhaus	68 m <sup>2</sup>	3	DG	J	N	385.000 €	5.662 €/m <sup>2</sup>	-6,4%	5.299 €/m <sup>2</sup>	-4%	-4%	4.875 €/m <sup>2</sup>
4	Anonym	Q2 2023	1999	07 - 20 WE MFH	74 m <sup>2</sup>	3	EG (Garten)	J	N	369.000 €	4.986 €/m <sup>2</sup>	-4,9%	4.742 €/m <sup>2</sup>	0%	0%	4.884 €/m <sup>2</sup>
5	Anonym	Q1 2024	1983	07 - 20 WE MFH	56 m <sup>2</sup>	-	DG	-	N	188.000 €	3.357 €/m <sup>2</sup>	2,8%	3.451 €/m <sup>2</sup>	-6%	-6%	3.037 €/m <sup>2</sup>
6	Anonym	Q1 2024	2000	07 - 20 WE MFH	68 m <sup>2</sup>	2	DG	J	N	267.000 €	3.926 €/m <sup>2</sup>	2,8%	4.036 €/m <sup>2</sup>	-6%	-4%	3.633 €/m <sup>2</sup>
7	Anonym	Q4 2024	1983	07 - 20 WE MFH	62 m <sup>2</sup>	2	EG	N	J	215.000 €	3.468 €/m <sup>2</sup>	0%	3.468 €/m <sup>2</sup>	0%	0%	3.693 €/m <sup>2</sup>
8	Anonym	Q1 2025	1999	07 - 20 WE MFH	74 m <sup>2</sup>	3	2. OG	J	J	326.000 €	4.405 €/m <sup>2</sup>	0%	4.405 €/m <sup>2</sup>	-4%	0%	4.560 €/m <sup>2</sup>
9	Anonym	Q1 2025	1999	07 - 20 WE MFH	63 m <sup>2</sup>	2	2. OG	J	N	319.000 €	5.063 €/m <sup>2</sup>	0%	5.063 €/m <sup>2</sup>	-4%	-4%	4.658 €/m <sup>2</sup>
10	Anonym	Q1 2025	1994	03 - 06 WE MFH	45 m <sup>2</sup>	2	1. OG	J	N	157.500 €	3.500 €/m <sup>2</sup>	0%	3.500 €/m <sup>2</sup>	-2%	-8%	3.150 €/m <sup>2</sup>
11	Anonym	Q3 2025	1979	07 - 20 WE MFH	62 m <sup>2</sup>	3	2. OG	J	J	260.000 €	4.194 €/m <sup>2</sup>	0%	4.194 €/m <sup>2</sup>	-4%	-4%	4.173 €/m <sup>2</sup>
12	Anonym	Q3 2025	1962	Wohn/Geschäftsha	24 m <sup>2</sup>	1	3. OG	N	J	102.000 €	4.250 €/m <sup>2</sup>	0%	4.250 €/m <sup>2</sup>	-6%	-16%	3.761 €/m <sup>2</sup>
Anzahl: 12 Minimum: 2.925 €/m <sup>2</sup> Maximum: 4.884 €/m <sup>2</sup> Mittelwert: <b>3.909 €/m<sup>2</sup></b> Median: 3.727 €/m <sup>2</sup> Standardabweichung: 708 €/m <sup>2</sup> Variationskoeffizient: 0,18  MW + 1,96 x s: 5.296 €/m <sup>2</sup> MW - 1,96 x s: 2.521 €/m <sup>2</sup> Schwankungsintervall: 95%																
Anzahl: 8 Minimum: 3.037 €/m <sup>2</sup> Maximum: 4.884 €/m <sup>2</sup> Mittelwert: <b>3.973 €/m<sup>2</sup></b> Median: 3.933 €/m <sup>2</sup> Standardabweichung: 700 €/m <sup>2</sup> Variationskoeffizient: 0,18																

In vorliegendem Fall werden analog zur Ertragswertermittlung die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Form von Instandhaltungsrückstau (siehe Punkt 9.3.5) berücksichtigt und in Abzug gebracht.

#### Vergleichswertermittlung

Mittelwert: 3.973 €/m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 74,22 m<sup>2</sup>

**Vorläufiger Vergleichswert:** 3.973 €/m<sup>2</sup> x 74,22 m<sup>2</sup> = **rd. 295.000 €**

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**  
 Instandhaltungsrückstau / Offene Reparaturleistungen -15.000 €

**Vergleichswert:** **rd. 280.000 €**

## 10.4 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise für Tiefgaragenstellplätze

Seitens des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg wurden insgesamt acht Vergleichskauffälle für Tiefgaragenstellplätze in der Umgebung des Wertermittlungsobjektes mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Lage: Umgebung des Wertermittlungsobjektes  
Kaufzeitraum: Q2 2022 bis Q3 2025  
Typ: Tiefgaragenstellplatz

Die Stichprobe umfasst insgesamt acht Vergleichspreise von Kauffällen, welche zwischen dem 27.04.2022 und dem 28.03.2024 zustande kamen. Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert.

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Baujahr	Gebäudeart	Anzahl an Stellplätzen	Vermietung	Kaufpreis je Stellplatz
1	Anonym	Q2 2022	1972	TG	1	J	25.000 €
2	Anonym	Q4 2022	2013	TG	1	J	10.000 €
3	Anonym	Q1 2023	2013	TG	1	N	10.000 €
4	Anonym	Q2 2023	1972	TG	1	N	25.000 €
5	Anonym	Q1 2024	1999	TG	1	N	15.000 €
6	Anonym	Q1 2024	1968	TG	1	N	15.000 €
7	Anonym	Q4 2024	1968	TG	1	J	15.000 €
8	Anonym	Q1 2025	1968	TG	1	J	15.000 €

## 10.5 Vergleichswertberechnung

### 10.5.1 Untersuchung der Stichprobe

#### Würdigung der Stichprobenqualität

Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von 16.250 €/m<sup>2</sup> und einen Median von 15.000 €/m<sup>2</sup>. Die Standardabweichung liegt bei 5.825 €/m<sup>2</sup>, folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,36. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „bedenklich“ bis „verwerflich“ zu bewerten.

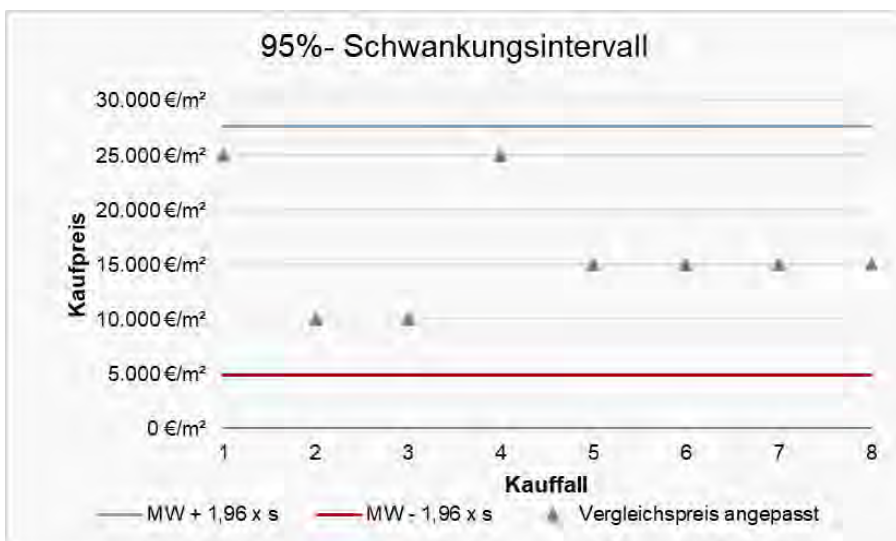
#### Variationskoeffizient

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 ± 1,96 x Standardabweichung) ergab kein Erfordernis, Vergleichskaufpreise aufgrund vermuteter ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse auszuschließen.



10.5.2 Auswertung

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Baujahr	Gebäudeart	Anzahl an Stellplätzen	Vermietung	Kaufpreis je Stellplatz	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Vergleichspreis angepasst
1	Anonym	Q2 2022	1972	TG	1	J	25.000 €	0%	25.000 €	25.000 €
2	Anonym	Q4 2022	2013	TG	1	J	10.000 €	0%	10.000 €	10.000 €
3	Anonym	Q1 2023	2013	TG	1	N	10.000 €	0%	10.000 €	10.000 €
4	Anonym	Q2 2023	1972	TG	1	N	25.000 €	0%	25.000 €	25.000 €
5	Anonym	Q1 2024	1999	TG	1	N	15.000 €	0%	15.000 €	15.000 €
6	Anonym	Q1 2024	1968	TG	1	N	15.000 €	0%	15.000 €	15.000 €
7	Anonym	Q4 2024	1968	TG	1	J	15.000 €	0%	15.000 €	15.000 €
8	Anonym	Q1 2025	1968	TG	1	J	15.000 €	0%	15.000 €	15.000 €
								Anzahl:	8	
								Minimum:	10.000 €	
								Maximum:	25.000 €	
								<b>Mittelwert:</b>	<b>16.250 €</b>	
								Median:	15.000 €	
								Standardabweichung:	5.825 €	
								Variationskoeffizient:	0,36	
								MW + 1,96 x s:	27.667 €	
								MW - 1,96 x s:	4.833 €	
								Schwankungsintervall:	95%	

## 11. Würdigung (Eigentumswohnung)

Da keine ausreichende Anzahl an heranziehbaren Vergleichstransaktionen vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren lediglich zu Plausibilisierungszwecken angewandt werden. Der Vergleichswert (280.000 €) stützt den ermittelten Ertragswert (285.000 €).

Im Marktbericht 2024 der Stadt Augsburg werden Kaufpreise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Augsburg Innenstadt in einem Bereich von 175.000 € (1. Quartil) bis 377.000 € (3. Quartil) bei einem Median von 240.000 € / 3.870 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Insgesamt wurden 348 Kauffälle ausgewertet, das durchschnittliche Baujahr war 1967, die durchschnittliche Wohnfläche 62 m<sup>2</sup>.

Ergänzend hierzu werden im Marktbericht 2024 der Stadt Augsburg Kaufpreise für Wohnungseigentum in Bezug auf die Gebäudeart ausgewiesen. Demnach werden wiederverkaufte Eigentumswohnung in Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Wohneinheiten in Augsburg in einem Bereich von 177.000 € (1. Quartil) bis 313.500 € (3. Quartil) bei einem Median von 238.000 € / 3.719 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Insgesamt wurden 934 Kauffälle ausgewertet, das durchschnittliche Baujahr war 1971, die durchschnittliche Wohnfläche 64 m<sup>2</sup>.

Die Plattform Homeday weist für Eigentumswohnungen in der entsprechenden Mikrolage einen durchschnittlichen Angebotspreis von 4.800 €/m<sup>2</sup> (Stand: Q4 2024) aus.

Engel & Völkers weist den durchschnittlichen Kaufpreis für Wohnungen in Augsburg mit 4.497 €/m<sup>2</sup> aus (Stand Q3 2025).

Von Poll weist in seinem Marktbericht 2025 -Wohnimmobilien Augsburg- folgende Preisspannen für Eigentumswohnung, selektiert nach Wohnlagen, aus:

Mittlere Wohnlage: 3.100 €/m<sup>2</sup> bis 4.300 €/m<sup>2</sup>  
Gute Wohnlage: 4.000 €/m<sup>2</sup> bis 4.700 €/m<sup>2</sup>  
Gehobene Wohnlage: 4.300 €/m<sup>2</sup> bis 5.600 €/m<sup>2</sup>

Gemäß on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien reicht die Preisspanne für vergleichbare Objekte (unter Berücksichtigung von Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung), in einem Umkreis von max. 0,5 km von 3.175 €/m<sup>2</sup> bis 4.207 €/m<sup>2</sup>. Der angemessene Wert beträgt 3.654 €/m<sup>2</sup> WF.

Immobilienscout24.de weist die Entwicklung des durchschnittlichen Angebotspreises für Wohnungen in Augsburg von ca. 4.951 €/m<sup>2</sup> WF (Q3 2022) bis ca. 4.460 €/m<sup>2</sup> WF (Q3 2025) aus. In der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes (Stadtjägerviertel) werden lediglich vereinzelt vergleichbare Objekte (65 m<sup>2</sup> - 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Bestandsbau, Zustand unbekannt) durchschnittlich zu ca. 3.844 €/m<sup>2</sup> zum Kauf angeboten. Die Spanne reicht dabei von rd. 3.730 €/m<sup>2</sup> bis 3.970 €/m<sup>2</sup>.

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

## **12. Würdigung (Tiefgaragenstellplatz)**

Im Marktbericht 2024 der Stadt Augsburg werden Kaufpreise für Wiederverkäufe von Tiefgaragenstellplätzen in Augsburg in einem Bereich von 15.000 € (1. Quartil) bis 21.000 € (3. Quartil) bei einem Median von 18.000 € / Tiefgaragenstellplatz ausgewiesen. Insgesamt wurden 173 Kauffälle ausgewertet, das durchschnittliche Baujahr war 1988. Der Bodenwert ist dabei im Ansatz/Kaufpreis enthalten.

Immobilienscout24.de weist in der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes (Stadtjäger-viertel) lediglich einen Stellplatz als Duplex-Parker in einer Tiefgarage aus. Dieser wird zu 15.000 € zum Kauf angeboten.

Der ermittelte Vergleichswert 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 den Bewertungsobjekten leiten sich die Verkehrswerte aus dem Ertragswert (Eigentumswohnung) bzw. aus dem Vergleichswert (Tiefgaragenstellplatz) ab.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungstichtag betragen die ermittelten Verkehrswerte:

**SE–Nr. 1 + K 1, Wohnungseigentum, Eigentumswohnung nebst Kellerraum**

**285.000 €**

(in Worten: Euro zweihundertfünfundachtzigtausend)

**SE–Nr. TG 1, Teileigentum, Tiefgaragenstellplatz**

**16.250 €**

(in Worten: Euro sechzehntausendzweihundertfünfzig)



Maximilian Zöllner MRICS

Aschaffenburg, den 13.12.2025

## 14. Literaturverzeichnis

- Bienert/Wagner (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden.  
2. Auflage. Springer Gabler Verlag.
- BKI (2025): Statistische Kostenkennwerte Altbau 2025
- Bobka Hrsg. (2024): Spezialimmobilien von A bis Z.  
4. Auflage. Reguvis Verlag.
- Schaper/Kleiber (2025): Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2025. GuG-Sachverständigenkalender. Köln: Werner Verlag.
- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken.  
10. Auflage. Köln: 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. Köln: Werner Verlag.
- Sommer/Kröll (2025): Lehrbuch Immobilienbewertung.  
7. Auflage. Köln: Werner Verlag.
- Stumpe/Tillmann (2014): Versteigerung und Wertermittlung.  
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (2024): Baukosten 2024/25. Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung.  
25. Auflage. Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen.
- Tillmann/Kleiber (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung.  
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Zöller (2020): Bauschäden in Beispielen.  
1. Auflage. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.

Anlage 1: **Fotos der Wertermittlungsobjekte**

Blick in die anliegende Straße

Blick Richtung Norden



Ansicht von der Straße  
„Blumenstraße“

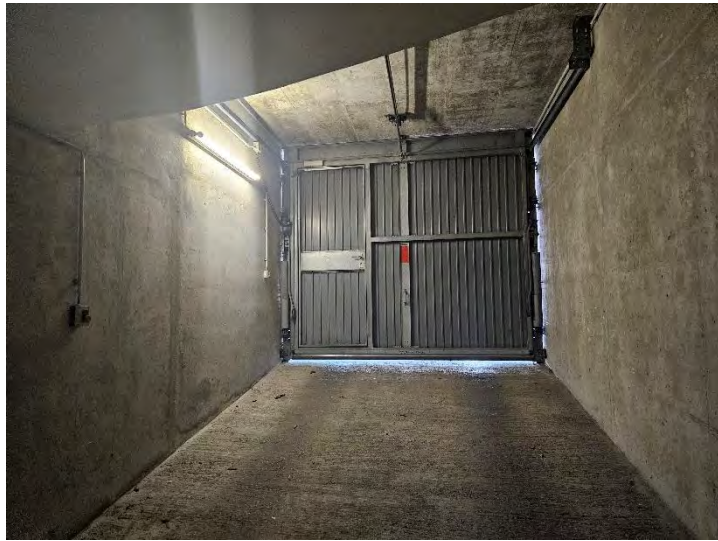
Hinweis: Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung (SE-Nr. 1) liegt überwiegend im rückwärtigen Gebäudeteil des Objekts (siehe Grundrisse). Lediglich ein (Schlaf-)Zimmer ist von der Straßenfront der Blumenstraße aus einsehbar.



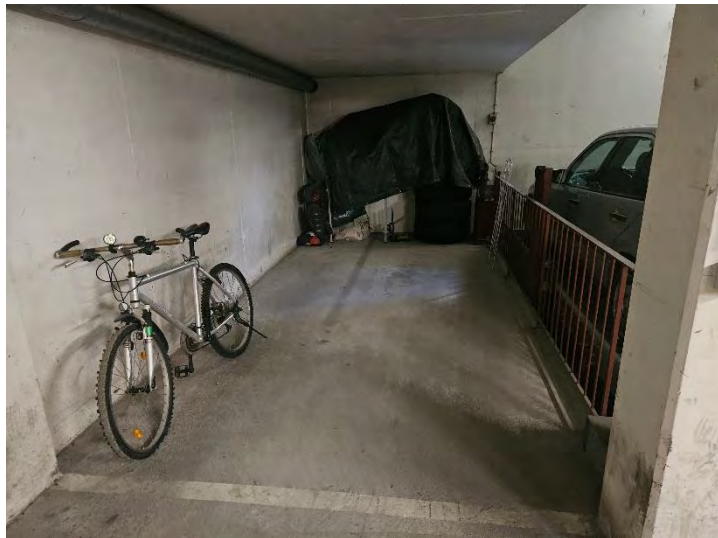
Tiefgaragenzufahrt



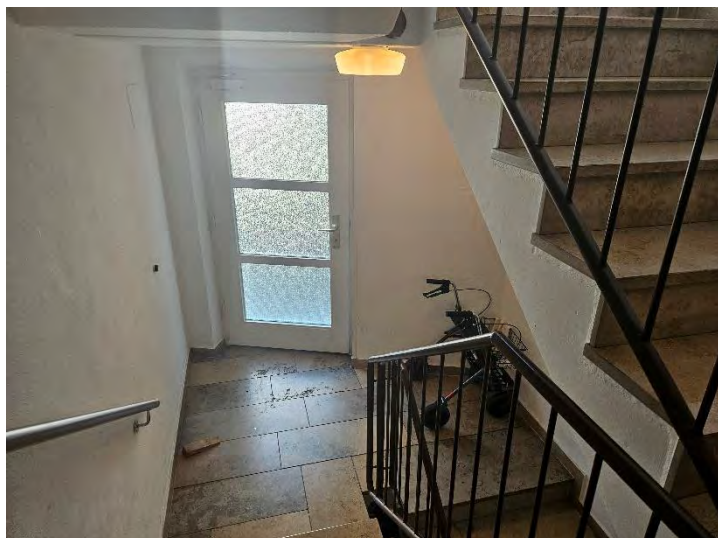
TG-Ausfahrt (Kipptor)



SE-Nr. TG 1 (Tiefgaragenstellplatz)



Treppenhaus mit Blick zur  
Hauseingangstüre  
(Gemeinschaftseigentum)



Treppenhaus mit Aufzugsanlage  
Wohnungseingang zu SE-Nr. 1



SE-Nr. 1  
Wohnzimmer mit Zugang zu  
Terrasse / Gartenbereich  
(zurückgelassene Möbel und  
Hausrat)



SE-Nr. 1  
Wohnzimmer (Dokumentation der  
Schäden am Fußboden)



SE-Nr. 1

Zugang zur Küche



SE-Nr. 1

Küche - exemplarisch -  
(zurückgelassener Hausrat)



SE-Nr. 1

Badezimmer - exemplarisch -  
(zurückgelassener Hausrat)



SE-Nr. 1

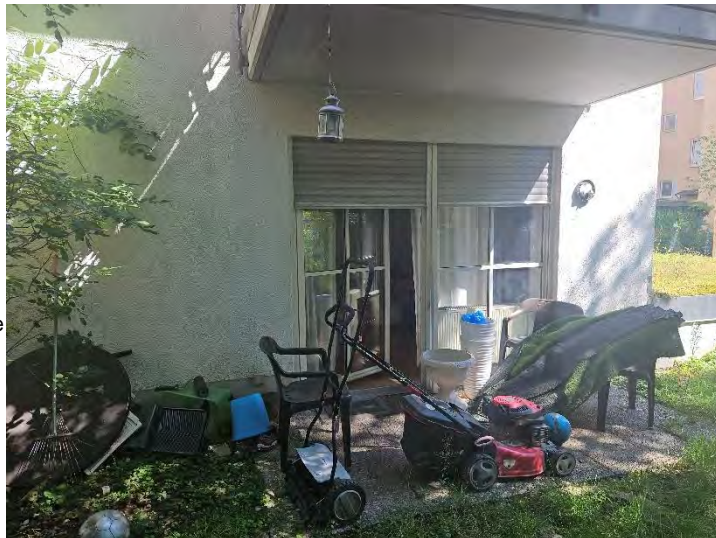
Schlafzimmer - exemplarisch -  
(zurückgelassene Möbel und  
Hausrat)



SE-Nr. 1

Sondernutzungsrecht an  
Terrasse/Gartenbereich

Hinweis: Anhand des zur Verfügung  
gestellten Aufteilungsplans ist die genaue  
Größe und Abgrenzung des  
Sondernutzungsrechtes an der Gartenfläche  
nicht eindeutig definierbar.



SE-Nr. 1

Sondernutzungsrecht an Terrasse  
und Gartenbereich

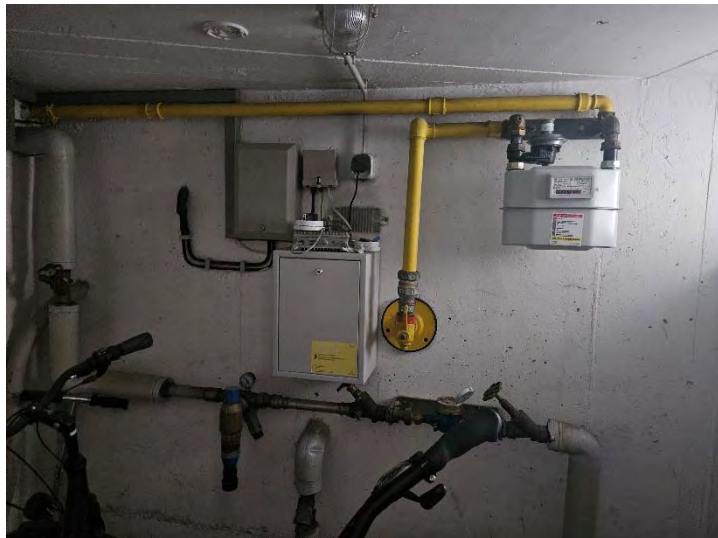
Hinweis: Anhand des zur Verfügung  
gestellten Aufteilungsplans ist die genaue  
Größe und Abgrenzung des  
Sondernutzungsrechtes an der Gartenfläche  
nicht eindeutig definierbar.



Stromzähler



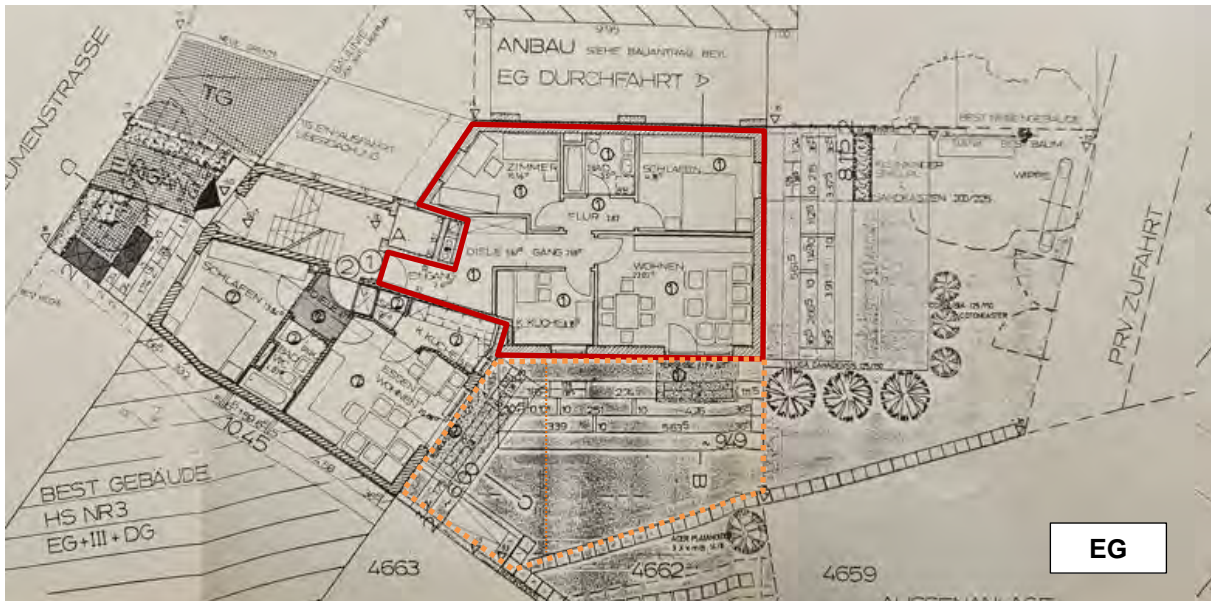
Hausanschluss Gas mit Gaszähler  
(Gemeinschaftseigentum)



SE- Nr. K 1 (Kellerabteil)



Anlage 2: **Grundriss / Aufteilungsplan Wohnung Nr. 1 nebst Kellerraum K 1**



Hinweis: Die im Grundriss „Orange“ dargestellte Fläche entspricht dem Terrassen- bzw. Gartenbereich, für welchen den Wohneinheiten **SE-Nr. 1 und SE-Nr. 2** gemäß Teilungserklärung ein Sondernutzungsrecht zugeordnet ist. Eine Trennung/Zuordnung dieser Fläche ist zwar gemäß Beschreibung in der Teilungserklärung vorhanden, in dem zur Verfügung gestellten Aufteilungsplan ist diese jedoch nicht vollumfänglich nachvollziehbar dargestellt. Eine zweifelsfreie Abgrenzung und Zuordnung der Gartenfläche zu den Wohneinheiten SE-Nr. 1 und SE-Nr. 2 ist daher aus sachverständiger Sicht nicht möglich.



Kellerabteil K 1  
Tiefgaragenstellplatz TG 1

Anlage 3: Auszug aus der Teilungserklärung

**Anlage 3**  
zur Urkunde des Notars Dr. Hansjörg Weigel in Augsburg  
vom 06.12.1991- URNr.3896 W -

Aufteilungsplan  
Bauvorhaben Blumenstraße 1

Aufteilungs- plan Nr.	Nutzungsart	/1000 Mitei- gentsanteil	Wohn- bzw. Nutzfläche	
1 und K 1	Wohnung mit Keller	125	74,22 qm	1169 / 37615
2 und K 2	Wohnung mit Keller	83	49,05 qm	37615
3 und K 3	Wohnung mit Keller	125	74,22 qm	37616
4 und K 4	Wohnung mit Keller	83	49,05 qm	37617
5 und K 5	Wohnung mit Keller	125	74,22 qm	37618
6 und K 6	Wohnung mit Keller	83	49,05 qm	37619
7 und K 7	Wohnung mit Keller	114	68,14 qm	37620
8 und K 8	Wohnung mit Keller	172	102,38 qm	37621
			910	
TG 1	Garagenstellplatz	10	12,19 qm	37622
TG 2 o/ 3 u				
4 o/ 5 u	Garagenstellplatz			
	Doppelparker	40	48,76 qm	37623
TG 6	Garagenstellplatz	10	11,89 qm	37624
TG 7	Garagenstellplatz	10	11,89 qm	37625
TG 8	Garagenstellplatz	10	11,89 qm	37626
TG 9	Garagenstellplatz	10	11,89 qm	37627
			1000	✓

## Wohnfläche im Erdgeschoß

Wohnung Nr. 1, links

Eingang	2.67 qm
Diele	5.62 qm
Flur	2.82 qm
Wohnen	22.03 qm
Schlafen	14.38 qm
Zimmer	10.56 qm
Bad/WC	5.12 qm
Küche	8.38 qm
Terrasse	2.25 qm
Gang	2.69 qm

---

insgesamt WF 76.52 qm x 0.97 = 74.22 qm  
=====

---

Anlage 4: **Flurkarte**

**Flurkarte Bayern**

86152 Augsburg, Blumenstr. 1



28.07.2025 | 03572764 | © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2212-020277

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m

**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 Maßstabbereichen 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 Maßnahme nur bedingt geeignet.

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

Anlage 5: **Unwetter-/Starkregengefährdung**

**ZÜRS Hochwassergefährdung**

86152 Augsburg, Blumenstr. 1



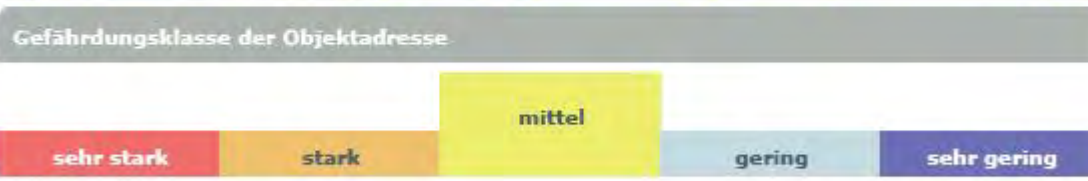
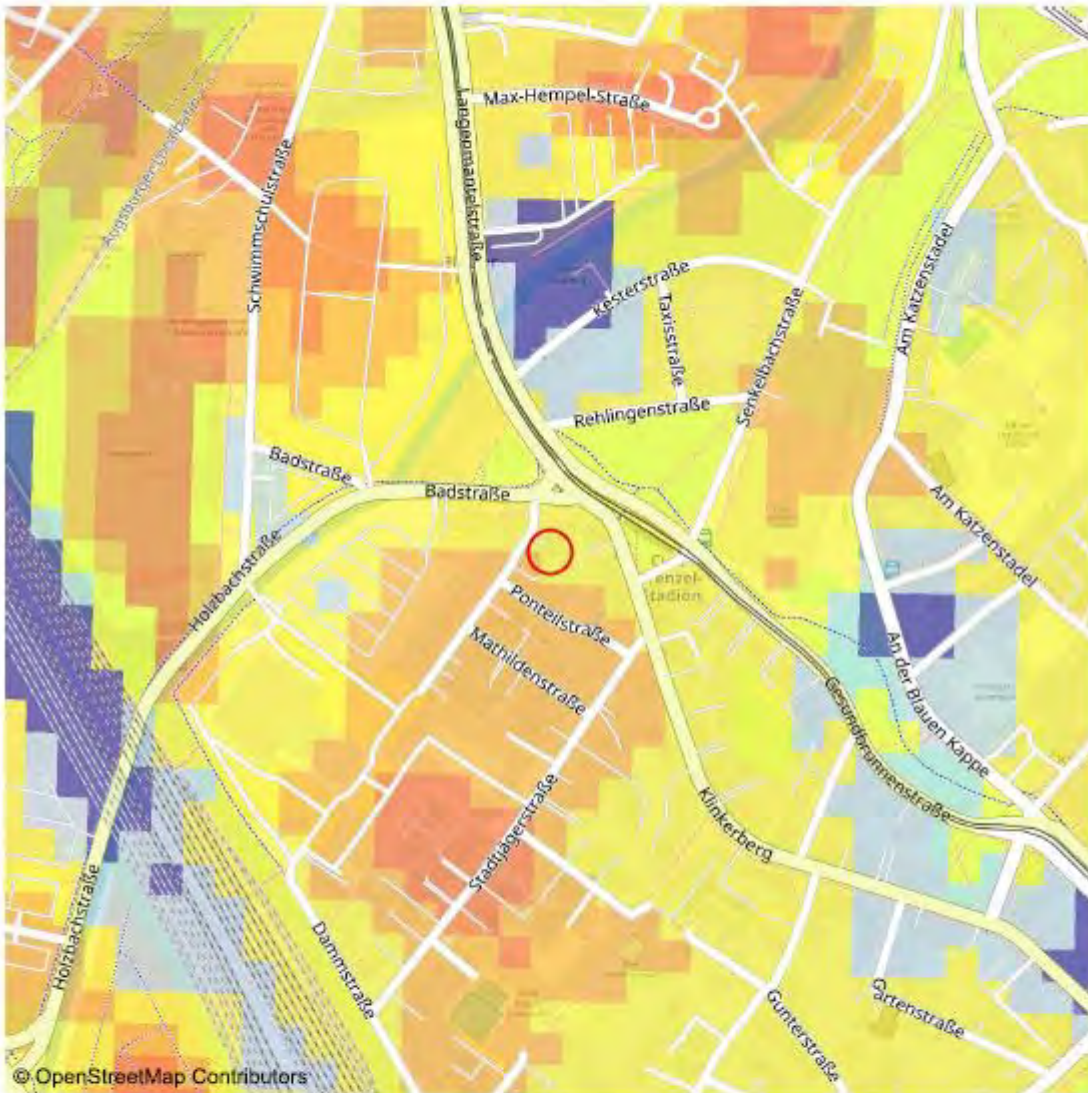
<b>GK1</b>	<b>GK2</b>	<b>GK3</b>	<b>GK4</b>
------------	------------	------------	------------

- 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 GeoVers © VdS; Hintergrundkarte: TopfMapOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Bing, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, ESA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Neukoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flusnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

## Starkregengefährdung

86152 Augsburg, Blumenstr. 1



**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: Gemäß vorliegenden Informationen sind keine Mieter/Pächter vorhanden.

**Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?**

Antwort: Die Hausverwaltung obliegt der:

WS-IMMOBILIENSERVICE HAUSVERWALTUNG  
Wallerplatz 2  
86368 Gersthofen

**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: Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

**Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?**

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

**Frage: Liegt ein Energieausweis vor?**

Antwort: Ein Energieausweis mit Gültigkeit bis zum 30.03.2035 liegt vor.

**Frage: Wer ist der zuständige Kaminkehrer?**

**Antwort:** Seitens des Sachverständigen konnte durch eine Online-Recherche über den Landesinnungsverband für das Bayerische Kaminkehrerhandwerk Herr Alexander Koller (Anschrift: Alte Gasse 14, 86152 Augsburg) als der für das Wertermittlungsobjekt zuständige Kaminkehrer identifiziert werden.

**Frage: Sind Altlasten bekannt?**

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Augsburg (Abteilung Umweltamt, Bodenschutz und Abfallrecht) vom 16.07.2025 bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster (siehe Punkt 3.4).