



BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Augsburg
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Schaezlerstraße 13
86150 Augsburg

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

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

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

Professional Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors – MRICS



25-G-03031

Aschaffenburg, 20.10.2025

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz: Hunoldsgaben 11 + 13, 86150 Augsburg

Wohnungsgrundbuch von Augsburg, Blatt 19703
64,00/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Augsburg,
Flurstück 2349, Wohn- und Geschäftshaus, Hofraum

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 gemäß Auf-
teilungsplan



Wertermittlungstichtag: 24.06.2025
Qualitätstichtag: 24.06.2025

Verkehrswert: 240.000 € (inkl. 10% Sicherheitsabschlag)

Umfang: 56 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigungen: 2x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers

Hinweis: Im Rahmen des Ortstermins konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Inhaltsverzeichnis

Wertermittlungsergebnisse	3
1. Allgemeine Angaben	4
2. Grundbuchdaten (Wohnungsgrundbuch).....	8
3. Grundstücksbeschreibung.....	10
3.1 Lage	10
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	12
3.3 Erschließungszustand	12
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	12
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	13
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag	16
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	17
5.1 Vorbemerkung	17
5.2 Baubeschreibung	17
6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	22
6.1 Wirtschaftslage in Deutschland	22
6.2 Immobilienmarkt Deutschland	24
6.3 Regionaler Immobilienmarkt	25
7. Wertermittlungsverfahren.....	27
7.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	27
7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	27
8. Bodenwertermittlung	28
9. Ertragswertermittlung	31
9.1 Modell des Gutachterausschusses	32
9.2 Mietvertragliche Situation	32
9.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter	32
9.4 Ertragswertberechnung	37
10. Vergleichswertverfahren.....	38
10.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	39
10.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	40
10.3 Vergleichswertberechnung	42
11. Würdigung.....	45
12. Verkehrswert.....	46
13. Literaturverzeichnis	47
 Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	 48
Anlage 2: Auszug aus der Teilungserklärung	50
Anlage 3: Liegenschaftskarte	53
Anlage 4: Unwetterkarten	54
Anlage 5: Nebenfragen	56

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Augsburg
Zweck der Bewertung:	Zwangsversteigerung
Liegenschaft:	Hunoldsgaben 11 + 13, 86150 Augsburg
Objektart:	Eigentumswohnung mit Keller
Wertermittlungsstichtag:	24.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Ensembleschutz/Bodendenkmal
Baujahr / RND:	1982 / 35 Jahre
Gebäudezustand:	Unterdurchschnittlich (auf Basis Außenbesichtigung)
Modernisierungszustand:	Unbekannt
Vermietungszustand:	Eigennutzung
Wohn-/Nutzfläche:	rd. 59 m ² Wohnfläche zzgl. Kellerabteil
Sonstiges:	-

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	Ertragswert (maßgebliches Verfahren)	Vergleichswert	Verkehrswert (aus Ertragswert abzgl. 10% Sicherheitsabschlag)
134.100 €	0 €	267.000 €	268.000 €	240.000 €

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Eigentumswohnung
Adresse:	Hunoldsgaben 11 + 13, 86150 Augsburg
Auftraggeber:	Amtsgericht Augsburg Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schaezlerstraße 13 86150 Augsburg
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen:	K 147/24
Aktenzeichen intern:	25-G-03031
Zweck der Wertermittlung:	Zwangsversteigerung
Auftragsdatum:	04.04.2025
Wertermittlungsstichtag:	24.06.2025
Qualitätsstichtag:	24.06.2025
Wertermittlungsunterlagen:	Beschluss des Amtsgerichtes Augsburg vom 04.04.2025 Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Augsburg vom 04.04.2025
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Grundbuchauszug vom 06.05.2025 (zuletzt geändert am 11.03.2025) Liegenschaftskarte (1:1000) vom Mai 2025 Teilungserklärung (Urkunden-Nummer 1438 / 1982 / Dr. K.) vom 13.12.1982 Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 09.12.1982 inkl. Aufteilungsplänen Schreiben zur Anerkennung von Wohnungen als steuerbegünstigt nach §§ 82 und 83 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes vom 16.09.1986 Baugenehmigungsbescheid „Sanierung – Umbau und Neubau des Wohn- und Geschäftshauses“ vom 28.10.1982 inkl. Bauplänen Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Augsburg vom 05.05.2025 Altlastenauskunft der Stadt Augsburg vom 14.05.2025 Erschließungsbeitragsauskunft der Stadt Augsburg vom 05.05.2025 Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag 01.01.2024

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

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

Auskunft aus der Kaufpreissammlung Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg vom 15.07.2025

Rechtsgrundlagen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hinweis:

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

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

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

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

Bewertungsgrundsätze:

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

Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 wie folgt definiert:

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

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

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (z.B. allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung) und der

Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.

Urheberrecht:

Vorliegende Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

Datum der Ortsbesichtigung:

24.06.2025 (14:00 Uhr – 14:20 Uhr)

Umfang der Besichtigung:

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

Teilnehmer am Ortstermin:

Maximilian Zöller (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 (Wohnungsgrundbuch)

Auszug vom: 06.05.2025
Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Wertermittlungstichtag keine Änderungen vorgenommen wurden.

Amtsgericht: Augsburg

Grundbuchbezirk: Augsburg

Band: 657

Grundbuchblatt: 19703

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	-	2349	Hunoldsgaben 11 u. 13, Wohn- und Geschäftshaus	719 m ²

Es handelt sich um einen 64,00/1.000 Miteigentumsanteil an o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 gemäß Aufteilungsplan inkl. Keller.

Zu 1: Die im Dachspitz über der Wohnung Nr. 11 gelegenen und im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Räume sind Gemeinschaftseigentum; gemäß Beschluss des Landgerichts Augsburg vom 01.03.2002 (4 T 204/02) klarstellend hier vermerkt am 03.05.2002.

Abt. I, Eigentümer: Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen:
Lfd. Nr. 5 betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke
- Zwangsversteigerungsvermerk -

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

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

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

Hinweis zu Abteilung II: Die in Abt. II eingetragenen Belastungen bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens grundsätzlich außer Betracht. Sie werden nach den Zwangsversteigerungsbedingungen entweder (i) durch den Zuschlag untergehen (§ 91 Abs. 1 ZVG: „erlöschen“) oder (ii) fortbestehen.

Belastungen der Abt. II haben in der Regel eine Einschränkung oder eine Leistungsverpflichtung aus der Immobilie zum Inhalt. Je nach deren Umfang mindern diese teilweise den Wert der Immobilie. Dieser (negative) Wert ist in der Zwangsversteigerung bei der Ermittlung des Immobilienverkehrswertes nicht zu berücksichtigen.

Aufteilung nach § 8 WEG:

Gemäß Teilungserklärung (UR-Nr. 1438 / 1982 / Dr. K.) vom 13.02.1982 wurde der Grundbesitz gem. § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Weise aufgeteilt, dass zehn (Altbau) bzw. zwei (Neubau) Eigentumswohnungen und fünf Teileigentumseinheiten (Laden Altbau / 4 Garagen Neubau) 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. Die Verwaltungskosten werden je Einheit berechnet.
- Heizungskosten (einschließlich der Kosten der Wartung der Heizungsanlage, der Abrechnung, des Stromverbrauchs und notwendiger Kundendienste) sowie Warmwasserkosten werden zu 40% aufgrund der Wohnflächen, zu 60% nach Messung abgerechnet.
- Das Wohnungseigentum unterliegt keiner Verfügungsbeschränkung durch die Eigentümergemeinschaft oder den Verwalter.
- Die Stimmrechte der Eigentümer richten sich nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

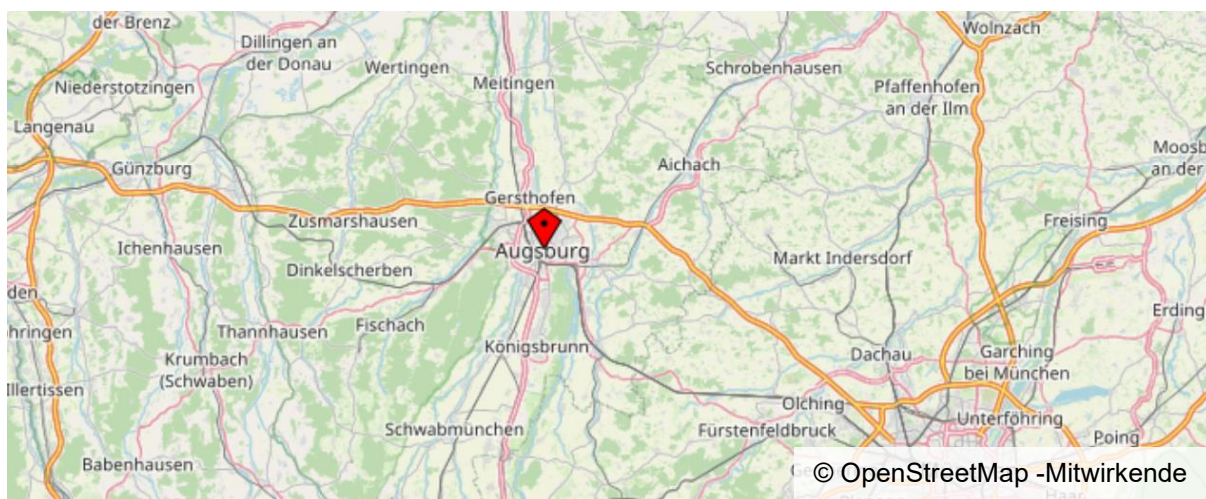
Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung und entsprechende Aufteilungspläne lagen dem Sachverständigen vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Sondereigentum entsprechend begründet wurde.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Bayern
Landkreis/Stadt:	Kreisfreie Stadt Augsburg
Stadtteil:	Oberhausen
Einwohnerzahl und Prognose:	Rd. 303.000 Einwohner (Stand: 30.09.2024) Einwohnerprognose: positiv, Zuwanderung +8,1 % zwischen 2020 und 2040, Zukunftsprognose Stadt Augsburg: „leichte Chancen“ (bundesweiter Rang 119 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2022)
Demografietyt / Raumordnung:	7 „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ (gem. Wegweiser Kommune) Oberzentrum
Umliegende größere Städte:	München (82 km), Ingolstadt (86 km), Ulm (81 km)
Kaufkraftindex:	96,8 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	6,7 % (Stadt Augsburg, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 05/2025) 6,2 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 05/2025)
Infrastruktur:	Erschließung durch die Autobahn A8 sowie die Bundesstraßen B2, B17 und B300. Anbindung an das überregionale/bundesweite Schienennetz durch den Hauptbahnhof Augsburg. Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Bus- und S-Bahnlinien.
Wirtschaft / Industrie:	Augsburg ist vom Maschinenbau, der Automobilindustrie sowie der Luft- und Raumfahrt geprägt. Zudem ist Augsburg eine Universitätsstadt. Unternehmen wie MAN Energy Solutions, KUKA AG und die Universität Augsburg gehören zu den größten Arbeitgebern.



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

3.1.2 Mikrolage

Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich zentral in der Innenstadt, 100 m neben dem Rathausplatz.

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

Öffentliche Parkmöglichkeiten in der Umgebung sind stark begrenzt.

Infrastruktur:

Entfernung zu:

Kindergarten in km: ca. 0,6

Grundschule in km: ca. 1,0

weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: ca. 0,7

weiterführenden Schule (Realschule) in km: ca. 0,4

weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 1,2

Geschäften des täglichen Bedarfs in km: ca. 0,2

größeren Einkaufszentrum in km: ca. 1,2 (Helio)

Medizinischen Nahversorgung in km: ca. 0,2 (Apotheke und Allgemeinmediziner/in)

Klinikum in km: ca. 6,3 (Universitätsklinik Augsburg) oder ca. 1,1 (Klinik Vincentinum Augsburg)

ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: 0,1 (Rathausplatz)

Stadtzentrum in km: 0,1 (Rathaus Augsburg),

Autobahnanschluss in km: ca. 7 (A8),

ICE - Bahnhof in km: 1,0 (Augsburg Hauptbahnhof),

Flughafen in km: ca. 85 (Flughafen München).

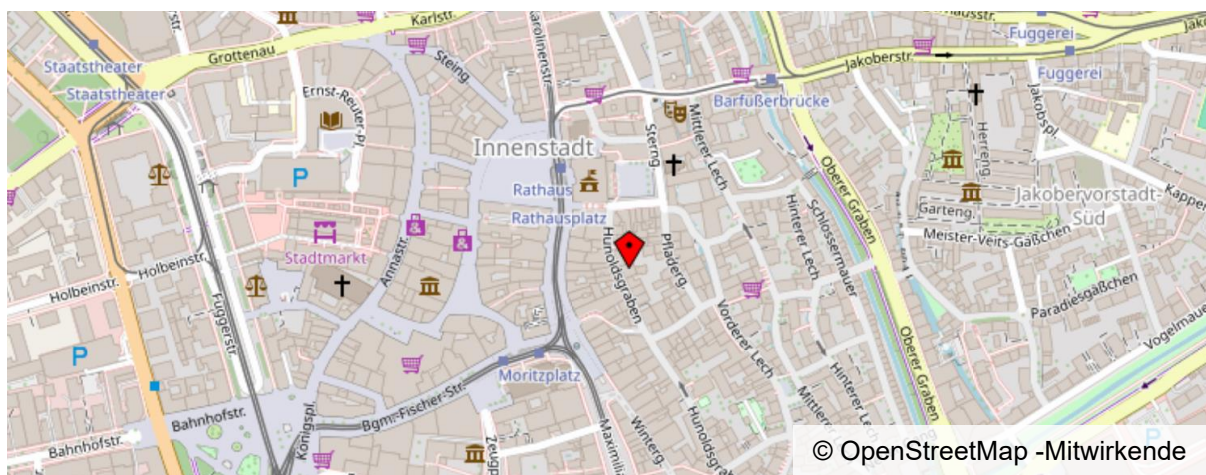
Freizeit-/Kulturangebot:

Der Innenstadtbereich Augsburgs verfügt über ein breit gefächertes Freizeit- und Kulturangebot. Das gastronomische Angebot ist als sehr umfangreich zu bewerten.

Immissionen / Umwelteinflüsse:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der Straße „Hunoldsgaben“, die relativ wenig befahren werden.

Insgesamt befindet sich die Lärmimmission aus dem Straßenverkehr in einem unterdurchschnittlichen Bereich.



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

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung: Sehr gut

Infrastruktur: Sehr gut

Wohnlage: Sehr gut

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2023, Abruf am 12.06.2025

Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 12.06.2025

Bayerisches Landesamt für Statistik, Abruf am 12.06.2025

Prognos – Zukunftsatlas 2022, Abruf am 12.06.2025

OpenStreetMap, Abruf am 12.06.2025

Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 12.06.2025

Marktbericht 2024 Wohnimmobilien in Augsburg, Von Poll Immobilien

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie: weitgehend ebenerdig

Grundstücksgröße: 719 m² - gemäß Grundbuch

Grundstücksgestalt: unregelmäßig

Eckgrundstück: Nein

Grenzverhältnisse: Bedingt durch die innerstädtische Lage bestehen diverse Grenzbebauungen.
Ein Überbau kann dahingehend nicht ausgeschlossen werden.

3.3 Erschließungszustand

Erschließung: Das Grundstück wird vom Hunoldsgaben aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Energie und Abwasser) ebenfalls über den Hunoldsgaben erfolgt.

Straßenart und -ausbau: Anliegerstraße
Straße voll ausgebaut und in gutem Zustand
Fahrbahn mit Kopfsteinpflaster befestigt
Straßenbeleuchtung ist vorhanden

Versorgung- und Abwasser: Trinkwasseranschluss,
Stromanschluss (Erdkabel),
Telekommunikation (Telefon/Internet),
Anschluss an zentralen Abwassersammler.

3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

Altlasten

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Augsburg vom 14.05.2025 bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster. Es ergehen folgenden Zusatzinformationen:

„Laut den dem Umweltamt vorliegenden historischen Karten – ab 1808 – wurde das Grundstück ab diesem Zeitpunkt als bebaut mit angrenzender Grünfläche dargestellt. Gemäß den nachfolgenden amtlichen Stadtplänen und Luftbildaufnahmen sind ab mindestens 1945 bis mindestens 1986 kleinere bauliche Veränderungen auf dem Grundstück erkennbar. Ab spätestens 1998 wird das Grundstück in seiner heutigen Form dargestellt.“

Auf der Luftbildaufnahme von 1945 sind im weiteren Umfeld Kriegseinwirkungen zu erkennen. Laut der Kriegsschadenskartierung von 1944 wurden die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude durch Kriegseinwirkungen leicht beschädigt.

Aufgrund obiger Erkenntnisse sowie der Lage des Grundstückes im Innenstadtbereich kann grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass unnatürliches Bodenmaterial bzw. Auffüllungen, die auch schadstoffbelastet sein könnten, auf den Grundstücken 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 Schieflage 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 Verdachts-momente 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 das Wertermittlungsobjekt belegen ist, ist im regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche – Bereich mit Marktfunktion ausgewiesen.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des seit 08.04.2011 rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplanes Nr. 445 „Östlich der Maximilianstraße /Lech- /Ulrichsviertel“.

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1)

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 Abgabengesetzen (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 vom 05.05.2025 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 Stellplatzabläse(n) entrichtet wurden.

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

Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren

Das Grundstück ist nach derzeitigem Kenntnisstand in ein Sanierungsgebiet einbezogen. Dabei handelt es sich um das Stadtumbaugebiet „Altstadt 1“.

Das Stadtumbaugebiet Altstadt 1 in der Stadt Augsburg ist ein städtebauliches Fördergebiet, das im Rahmen der Stadterneuerung und des Programms „Stadtumbau“ ausgewiesen wurde. Das Stadtumbaugebiet soll die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie das Stadtumfeld innerstädtisch verbessern. Historische Altbaubestände und denkmalgeschützte Gebäude sollen erhalten und nachhaltig genutzt werden. Die Altstadt soll städtebaulich, sozial und wirtschaftlich gestärkt sowie an Anforderungen von Klimaschutz und Klimaanpassung angepasst werden.

Denkmalschutz

Baudenkmal

Gemäß vorliegendem Schreiben der Stadt Augsburg vom 17.08.2000 wurde das Wertermittlungsobjekt aus der Denkmalliste gestrichen und stellt dahingehend kein Einzelbaudenkmal mehr dar.

Ensembleschutz:

„E-7-61-000-1 – Altstadt Augsburg“

Innerhalb des Ensembleschutzgebietes sind äußere Veränderungen an Gebäuden in der Regel mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen und müssen seitens dieser entsprechend genehmigt werden.

Bodendenkmal:

„D-7-7631-0521 - Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der hochmittelalterlichen Reichsstadt Augsburg.“

Innerhalb eines Bodendenkmalgebietes sind (bauliche) Eingriffe in den Boden in der Regel genehmigungspflichtig und teilweise archäologisch zu begleiten.

Hinweis

Die Aufnahme von (baulichen) Anlagen in eine Denkmalliste stellt eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums dar. Daher gehört der Denkmalstatus zu den tatsächlichen Eigenschaften und weiteren Grundstücksmerkmalen, die den Verkehrswert beeinflussen können und gemäß § 2 bzw. § 5 ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind.

Jedoch führt die Unterschutzstellung nicht zwangsläufig zu einer Wertminderung oder Werterhöhung des Grundstückes. Vielmehr müssen Vor- und Nachteile der bestehenden Unterschutzstellung entsprechend der Anschauung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs miteinander ins Verhältnis gesetzt werden. Im Ergebnis kann sich der Denkmalschutz daher auch wertneutral auswirken.

Vorteile, die sich aus dem Status eines Denkmals ergeben können, können insbesondere Steuereinsparungen, Fördermöglichkeiten und eine möglicherweise höhere Miete aufgrund eines repräsentativen Gebäudestandards sein. Nachteilig können sich hingegen beispielsweise Rückbau- und Abrissgebote oder intensive Genehmigungs-/Abstimmungserfordernisse auswirken.

Im vorliegenden Fall wird von Wertneutralität ausgegangen.

Im Rahmen vorliegender Wertermittlung werden die mit der Eigenschaft des Denkmalschutzes verbundenen Faktoren sachgerecht gewürdigt.

Baulasten

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 Baulastenfreiheit unterstellt.

Allgemein: Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstückes dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstückes 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 Grundstückes. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privatrechtlichen Ansprüche.

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag

**Nutzung des Objektes,
ggf. Historie:**

Die zu bewertende Immobilie ist gemäß vorliegendem Wissensstand eigengenutzt und dient ausschließlich dem Wohnen.

Im Falle einer Vermietung kann diese bei vorliegendem berechtigtem Interesse i.d.R. durch das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gem. § 57a ZVG unter Einhaltung der gesetzlichen Frist beendet werden. Aufgrund dessen wird einer eventuell vorhandenen Vermietung keine Wertrelevanz beigemessen.

Miet- und Pachtverträge:

Hinsichtlich etwaig existierender Miet-/Pachtverträge liegen keine Informationen vor.

Gewerbebetrieb:

Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.

Wohnpreisbindung:

Dem Sachverständigen liegt ein Bescheid über die Anerkennung von Wohnungen als steuerbegünstigt nach §§ 82 und 83 Zweites Wohnungsbaugesetz vom 16.09.1986 vor. Eine Bindungsfrist war nicht explizit festgelegt. Typische Bindungsfristen lagen regelmäßig bei maximal 30 Jahren. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine etwaige Wohnungsbindung zum Wertermittlungstichtag bereits ausgelaufen ist.

**Nicht eingetragene Lasten
und Rechte:**

Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuches keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkung

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

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

Hinweis: Im Rahmen des Ortstermins konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden, weder das Gemeinschaftseigentum noch das Sondereigentum betreffend. Es konnte lediglich eine äußere Inaugenscheinnahme von der Straße „Hunoldsgaben“ aus durchgeführt werden.

5.2 Baubeschreibung

5.2.1 Gemeinschaftseigentum

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus
Geschosse:	5 bzw. 3
Wohneinheiten:	12 (+5 Teileigentumseinheiten)
Baujahr / Historie:	1982 (Kernsanierung Altbau bzw. Errichtung Neubau)
Nutzung:	Wohnnutzung
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente (Annahme)
Keller / UG:	vollständig unterkellert (Annahme) Gewölbekeller im Altbau (gem. Schnitt)
Fassade:	Lochfassade Putzfassade mit Anstrich
Wände:	Außenwände – massives Mauerwerk Innenwände – nichttragende Innenwände in weitgehend massiver Ausführung (Annahme)
Geschossdecken:	Keine Angabe
Hauseingang:	zentraler Hauseingang überdachter Eingangsbereich Gegensprechanlage vorhanden
Dach:	Form: Satteldach Konstruktion: Holz Dacheindeckung aus Biberschwanzziegeln

Treppenhaus / Flur / Aufzug:	Mutmaßlich halbgewendelte Treppe (gem. Plan) Dreispanner Aufzug nicht vorhanden
Elektroinstallationen:	Keine Angabe
Sanitärinstallationen:	Keine Angabe
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Keine Angabe
Gemeinschaftsräume:	-
Außenanlagen:	Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs. Wesentliche bauliche Außenanlagen sind: - Ver- und Entsorgungsleitungen - Zugang/Zufahrt sind befestigt mit Betonsteinpflaster - Einfriedung straßenseitig: Hoftor - Einfriedung rückseitig: Keine Angabe Wesentliche sonstige Anlagen sind: - Gartenanlage mit Rasenfläche, - Baum-/Strauchbewuchs in geringem Umfang
Modernisierungen:	Keine Angabe
Baumängel / Bauschäden:	Im Rahmen des Ortstermins erfolgte keine Innenbesichtigung. Dahingehend können Bauschäden nur auf Basis der äußeren Inaugenscheinnahme erfolgen und stellen sich dahingehend mutmaßlich unvollständig dar. Es waren folgende Bauschäden/Instandsetzungsnotwendigkeiten ersichtlich: - Putzabplatzungen / kleinere Ausbrüche und Oberflächenbeschädigungen im Sockelbereich EG - Verfärbungen, Streifen und Schmutzablagerungen im unteren Fassadenbereich und um Fenster herum - Graffitiverunreinigungen an der Fassade im EG - Raue Oberflächenstruktur mit teilweise verwittertem Fassadenanstrich - Teilweise verwitterte Fenster(rahmen) Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres bzw. der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer - 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 nicht vor.
Beurteilung des baulichen Zustands:	Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins (Außenbesichtigung) – einen unterdurchschnittlichen Zustand auf. Die Außenanlagen, welche nur teilweise einsehbar waren, erwecken einen insgesamt gepflegten Eindruck.
WEG-Verwaltung:	Cara Hausverwaltung Schwibbogengasse 31, 86150 Augsburg
WEG-Protokolle, Instandhaltungsrücklage, Sonderumlagen:	Keine Information vorliegend.
Hausgeld:	Keine Information vorliegend.
Hinweise:	Dem Sachverständigen lag der Baugenehmigungsbescheid „Sanierung – Umbau und Neubau des Wohn- und Geschäftshauses“ vom 28.10.1982 inkl. Bauplänen vor. Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.

5.2.2 Sondereigentum (Wohnung Nr. 3)

Art/-typ:	2-Zimmer-Wohnung
Wohn-/Nutzfläche:	58,84 m ² gem. Aufteilungsplan ¹ 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.
Etage:	1. OG rechts
Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:	Eingangsbereich/Diele, Wohnzimmer, Küche mit Abstellraum, Badezimmer, Schlafzimmer (gem. Grundriss/Aufteilungsplan) Belichtung/Besonnung ausreichend (Annahme) Anzahl und Größe der Fenster durchschnittlich Grundrissgestaltung zweckmäßig und zeitgemäß
Ausrichtung:	Westen
Decken / Deckenhöhe:	Deckenhöhen ca. 3,0 m (gem. Schnitt)
Wände:	Keine Angabe
Fußböden:	Keine Angabe
Türen:	Keine Angabe
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (zweifach) – Verwitterungerscheinungen, keine Rollläden vorhanden
Belüftung:	manuell über Fenster
Heizung:	Keine Angabe
Sanitärinstallationen:	Bad mit WC, Waschtisch und Dusche oder Wanne (Innenliegendes Bad), Gäste-WC nicht vorhanden
Elektroinstallationen:	Keine Angabe
Balkon:	Nicht vorhanden
Sonstige Räume/ Nutzflächen:	Kellerabteil
Modernisierungen:	Keine Angabe
Baumängel / Bauschäden:	Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung kann keine Aussage getroffen werden.

¹ 59,98 / 59,38 m² WF gem. Bescheid über die Anerkennung als steuerbegünstigter Wohnraum. Im Rahmen vorliegender Wertermittlung wird von 58,84 m² ausgegangen.

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

Zubehör:

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

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

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

Inwiefern im Zusammenhang mit dem Wertermittlungsobjekt Zubehör (z.B. Einbauküche) existiert kann nicht beurteilt werden.

Ausstattungsstandard:

Keine Angabe

6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage^{2,3,4,5,6,7,8,9,10,11}

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.

² Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2024

³ Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand 10. April 2025

⁴ Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand 11. April 2025

⁵ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im April 2025

⁶ Ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – Frühjahr 2025

⁷ JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q1 2025

⁸ BNP Immobilienmarkt Deutschland at a glance Q1 2025

⁹ CBRE, Deutschland Investmentmarktreport Q1 2025

¹⁰ Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, Stand 17.01.2025

¹¹ 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 Finanzierungsbedingungen, die durch die geldpolitischen Lockerungen der EZB begünstigt wurden und somit zu einer höheren Investitionsbereitschaft beitragen. JLL rechnet laut Investmentmarktüberblick Q1 2025 damit, dass sich der verstärkte Wettbewerb in einem moderaten Rückgang der Spitzenrenditen in den Segmenten Wohnen, Logistik und lebensmittelgeankertem Einzelhandel niederschlagen wird – konkret wird ein Rückgang um 15 bis 20 Basispunkte bis Jahresende prognostiziert, während für andere Assetklassen eine Seitwärtsbewegung auf aktuellem Renditeniveau erwartet wird.

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

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

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

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 Objekte nicht vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren lediglich zur Plausibilisierung des Verkehrswertes herangezogen werden.

Für das Wertermittlungsobjekt 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.

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 Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 12005) zum Stichtag 01.01.2024 bei 2.700 €/m².

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	Gemischte Baufläche
Anzahl Geschosse:	IV
Sanierungsgebiet:	Nein

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:		Stadt Augsburg
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024	2.700 €/m² Bodenrichtwert
Stichtag Wertermittlung:	24.06.2025	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0%	

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

Zeitliche Fortschreibung um 0 %:	2.700 €/m ²
----------------------------------	------------------------

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungs-gegenstand	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:	gemischte Baufläche	Wohnnutzung	1,00
Geschosse:	IV	IV + DG	1,08
Sonstiges:	-	-	1,00
Gesamt			1,08
Angepasster Bodenwert rd. in €/m²			2.915

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

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

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

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

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

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

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

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

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 weist eine Geschossanzahl von IV auf, das Wertermittlungsgrundstück IV + Dachgeschoss. Dahingehend ist eine Anpassung erforderlich. Es wird auf die seitens des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für Geschosse zurückgegriffen.

UK (IV): 1,00

UK (IV + DG): 1,08

Der hieraus resultierende Anpassungsfaktor beträgt rd. 1,08 (1,08/1,00).

Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert aufgrund abweichender Grundstücksparameter angepasst. In der nachfolgenden Wertermittlung wird ein Ansatz i. H. v. rd. 2.915 €/m² in Ansatz gebracht. Dies wird aus sachverständiger Sicht als plausibel und angemessen erachtet.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 2349	Baureifes Land	719	Ja	2.915,00	2.095.885 €

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	2.095.885 €
Bodenwert	(unrentierlicher Anteil):	0 €
Bodenwert	(gesamt):	2.095.885 €
Bodenwert	(gesamt, gerundet):	2.096.000 €

Bodenwert anteilig	MEA = 64/1000	134.100 €
---------------------------	---------------	-----------

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am Ertragswert gelegt. Dieser beträgt rd. 50 % und wird, unter Beachtung des Baujahres, des (angenommenen) 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.

Allgemeines Ertragswertverfahren	Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Periodisches Ertragswertverfahren
Jahresrohertrag		Roherträge der Perioden
Abzüglich Bewirtschaftungskosten (BWK)		Abzgl. BWK
Jahresreinertrag		Reinerträge der Perioden
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
(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert		
Ggf. Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		
Ertragswert		

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:

Jahresrohertrag:	Tatsächliche Mieten nach Prüfung auf Marktüblichkeit. Bei deutlichem Abweichen auf Grundlage des Augsburger Mietspiegels, des IVD-Cityreports und interner Mietensammlung
Bewirtschaftungskosten:	in Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV 2021 <u>Verwaltungskosten:</u> 351 € je Wohneinheit in MFH 420 € je Eigentumswohnung 46 €/Garage <u>Instandhaltungskosten:</u> 13,80 €/m ² je m ² Wohnfläche bzw. 104 €/Garage <u>Mietausfallwagnis:</u> 2,0% des Jahresrohertrags für Wohnen
Gesamtnutzungsdauer:	in Anlehnung an § 4 Abs. 2, Anlage 1 ImmoWertV 2021 Für Mehrfamilienhäuser: 80 Jahre Für Eigentumswohnungen: 80 Jahre Für Einzelgaragen: 60 Jahre
(Modifizierte) Restnutzungsdauer:	Mind. 20 Jahre (indiv. Wohnungsbau) bzw. 20 Jahre (Geschossbau) bzw. 10 Jahre (andere Objektarten)

9.2 Mietvertragliche Situation

Das Wertermittlungsobjekt ist zum Zeitpunkt der Wertermittlung eigengenutzt. Siehe 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. 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.

In der Mietspiegel-Broschüre der Stadt Augsburg (2023) werden Basismieten einer durchschnittlichen Wohnung, in Abhängigkeit von der Wohnfläche (ohne Berücksichtigung von Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung), für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 20 m² bis 150 m² ausgewiesen. Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine Wohneinheit mit ca. 59 m² Wohnfläche. Die ortsübliche Vergleichsmiete leitet sich gemäß Mietspiegel wie folgt ab:

Wohnfläche m ²	Basismiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete €/m ²
20	15,58	39	10,06	59-60	8,78
21	14,98	40	9,94	61-63	8,72
22	14,45	41	9,83	64-66	8,66
23	13,97	42	9,73	67-69	8,62
24	13,53	43	9,64	70-80	8,57
25	13,14	44	9,55	81-83	8,53
26	12,78	45	9,47	84-86	8,48
27	12,45	46	9,40	87-89	8,44
28	12,15	47	9,33	90-92	8,40
29	11,87	48	9,26	93-95	8,36
30	11,62	49	9,20	96-100	8,31
31	11,39	50	9,14	101-105	8,26
32	11,17	51	9,09	106-110	8,20
33	10,97	52	9,04	111-115	8,14
34	10,79	53	9,00	116-120	8,08
35	10,62	54	8,96	121-130	7,98
36	10,46	55	8,92	131-140	7,83
37	10,32	56	8,88	141-145	7,71
38	10,18	57-58	8,83	146-150	7,62

In Grenzbereichen bei der Wohnfläche gilt die kaufmännische Rundung.

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen in der Stadt Augsburg beträgt 9,28 Euro/m².

Quelle: Mietspiegelbroschüre der Stadt Augsburg 2023

Laut Immobilien-Kompass von Capital wird eine Mietspanne für Bestandswohnungen in Augsburg (Stand: 01.01.2024) zwischen 8,10 €/m² und 18,50 €/m², (Median: 11,60 €/m²) ausgewiesen.

Gemäß IVD CityReport Augsburg (Stand: August 2024) lagen die Neuvertragsmieten für Wohnungen in Bestandsobjekten in Augsburg im Frühjahr 2024 durchschnittlich bei 11,65 €/m² und für Altbauobjekte bei ca. 12,00 €/m².

Von Poll weist in seinem Marktbericht 2024 -Wohnimmobilien Augsburg- folgende Mietspannen, selektiert nach Wohnlagen, aus:

Mittlere Wohnlage: 10,00 €/m² bis 12,50 €/m²

Gute Wohnlage: 12,00 €/m² bis 14,00 €/m²

Premium Wohnlage: 13,50 €/m² bis 15,00 €/m²

Gemäß dazugehöriger Wohnlagenkarte ist Innenstadtbereich der Kategorie „Gute Lage“ bzw. „Premium“ zuzuordnen.

Engel & Völkers weist den durchschnittlichen Mietpreis in der Augsburger Innenstadt für Wohnungen mit 14,80 €/m² aus.

Die Plattform Homeday weist für Mietwohnungen in der entsprechenden Mikrolage einen durchschnittlichen Mietpreis von 13,80 €/m² (Stand: Q4 2024) aus.

Bei der Ertragswertermittlung wird mit Blick auf die Lage, Größe, unterstelltem Zustand sowie unterstellter Ausstattung der Wohnung, in Verbindung mit den vorliegenden Vergleichsmieten und Mietspannen von einer marktüblichen Miete i.H.v. 13,00 €/m² 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 €/m² 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. 15 % 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 Sachwertfaktoren, 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.

Hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung sind etwaige Modernisierungen nicht bekannt bzw. konnten sowohl im Rahmen des Ortstermins (keine Innenbesichtigung) als auch durch die Hausverwaltung nicht in Erfahrung gebracht werden. Das Gemeinschaftseigentum erweckt gemäß äußerem Anschein den Eindruck eines insgesamt nur geringfügigen Modernisierungsgrades. Im Rahmen vorliegender Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine wesentlichen Modernisierungen stattgefunden haben. Es handelt sich dabei ausdrücklich um eine nur grob überschlägig getroffene Annahme auf Basis des Erscheinungsbildes im Zuge der Außenbesichtigung.

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:

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

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, wobei als Alter der baulichen Anlagen höchstens die jeweilige Gesamtnutzungsdauer anzusetzen ist:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \% \rightarrow \frac{43}{80} \times 100 \% = 54 \%$$

Bei einer Anzahl von 0 Modernisierungspunkten kann o.g. Formel ab einem relativen Alter von 60 % angewendet werden, was hier nicht der Fall ist. Die rechnerische wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich zu:

$$80 \text{ Jahre} - 43 \text{ Jahre} = 37 \text{ Jahre}$$

Im Rahmen der Wertermittlung wird – vor dem Hintergrund der gemäß äußerem Erscheinungsbild unterdurchschnittlichen Zustands des Gebäudes – eine pauschale wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren in Ansatz gebracht.

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:

-	Jährl. Rohertrag:	9.976 €	(1. Quartil: 6.864 €; 3. Quartil: 12.435 €)
-	Kaufpreisfaktor:	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 ²	(1. Quartil: 52 m ² ; 3. Quartil: 87 m ²)
-	Gebäudefaktor:	4.328 €/m ²	(1. Quartil: 3.644 €/m ² ; 3. Quartil: 4.996 €/m ²)

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine eigengenutzte (-) Eigentumswohnung ohne Balkon (+) in einem Wohn- und Geschäftshaus / Mehrfamilienhaus mit insgesamt zwölf (+plus zwei) Parteien und mittlerer Restnutzungsdauer in einer für die Innenstadt leicht unterdurchschnittlichen Lage (+).

Der Liegenschaftszinssatz wird im Rahmen vorliegender Bewertung - unter Beachtung der objekt-spezifischen Gegebenheiten sowie der übrigen Bewertungsparameter - mit 1,9% in Ansatz gebracht.

9.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Die Werterhöhung bzw. -minderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Die Höhe der Zu- oder Abschläge für die besonderen Merkmale ist, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (gem. § 8 (3) ImmoWertV 2021).

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung vorgenommen werden. Dahingehend wird – zwecks Vermeidung einer Scheingenaugkeit – auf den Ansatz eines BOG verzichtet.

9.4 Ertragswertberechnung

Ertragswert				
Einheit	Fläche (m²) / Einheit	Miet- einheiten	Marktmiete (€/m²/Mon.) (€/St./Mon.)	Marktmiete p.A.
Wohnen	58,84 m²	1	13,00 €	9.179 €
Jahresrohertrag (JRoE)				9.179 €
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten Wohnen	pro Jahr pro Einheit:		420,0 €	420 €
Instandhaltung Wohnen	in €/m² Wohnfl. pro Jahr:		13,80 €	812 €
Mietausfallwagnis Wohnen	als Anteil vom JRoE:		2,00%	184 €
Gesamt			(rd. 15%)	1.416 €
Jahresreinertrag				7.763 €
Bodenwertverzinsung		LSZ:	1,90%	2.548 €
Reinertrag der baulichen Anlagen				5.215 €
Baujahr Real:	1982	GND:	80	
Baujahr Fiktiv:	1980	RND:	35	
Gebäudealter Real:	43	LSZ:	1,90%	
Gebäudealter Fiktiv:	45	RBF:	25,40	
Vorl. Ertragswert d. baul. Anlagen:	5.215 €	x	25,40	132.436 €
Zuzüglich Bodenwert:				134.100 €
(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert			rd.	267.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				0 €
Ertragswert			rd.	267.000 €

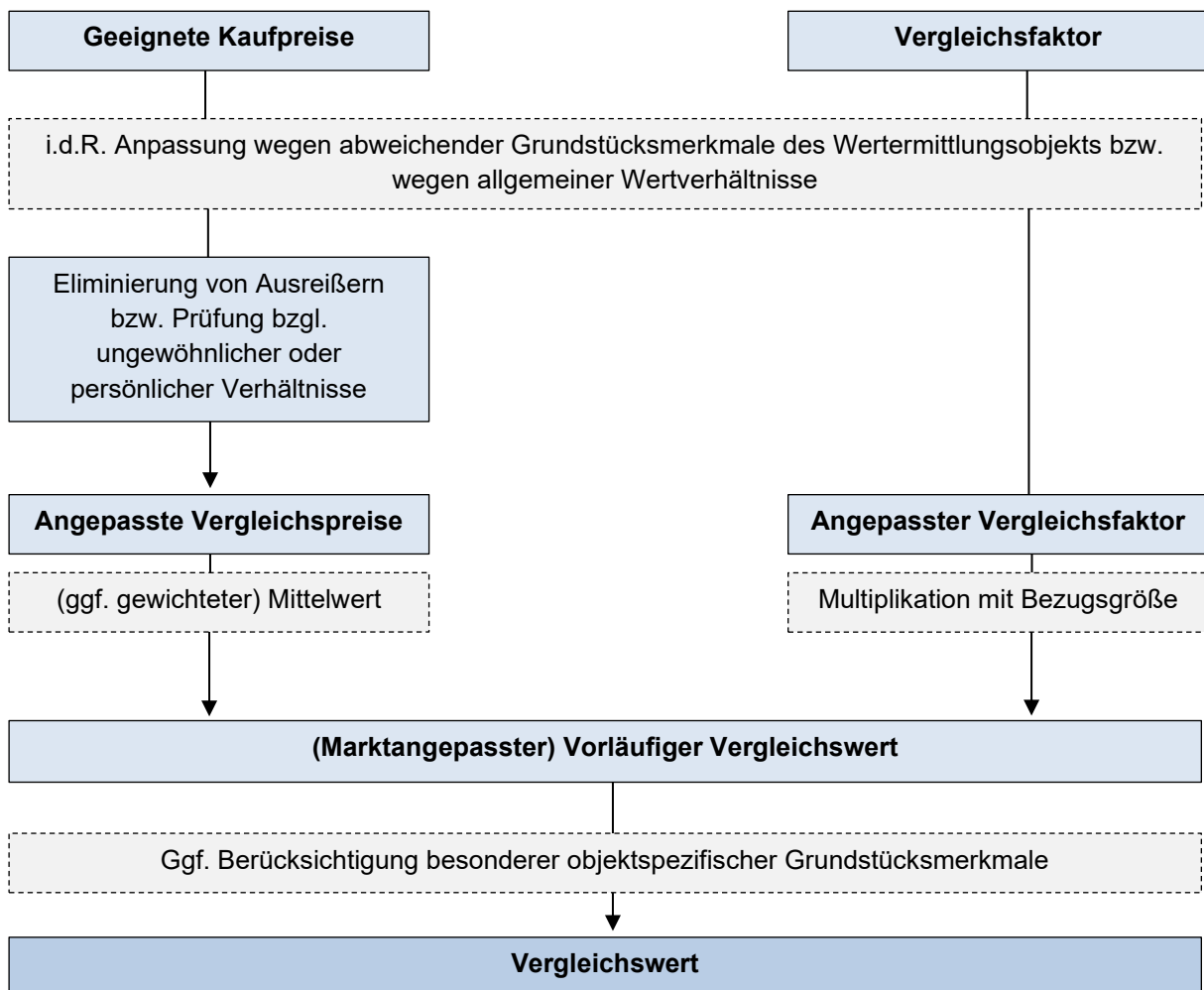
Kennzahlen	Ergebnis	Faktor
Vorl. Ertragswert/m²:	4.538 €	k.A.
Ertragswert/m²:	4.538 €	k.A.
Rohrertrag/Vorl. Ertragswert:	3,44%	29,09
Reinertrag/Vorl. Ertragswert:	2,91%	34,39
Rohrertrag/Ertragswert:	3,44%	29,09
Reinertrag/Ertragswert:	2,91%	34,39
Net Initial Yield:	2,69%	37,13

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

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

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Da eine ausreichende Anzahl an Kauffällen hinreichend vergleichbarer Objekte vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren als das Regelverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen werden.

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

Lage:	Umgebung des Wertermittlungsobjektes
Wohnfläche:	45 m ² bis 90 m ²
Geschosslage:	EG bis 3. OG
Baujahr:	1600 – 1930

Die Stichprobe umfasst insgesamt zehn Vergleichspreise von Kauffällen, welche zwischen März 2024 und Juni 2025 zustande kamen. Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert.

Kauffall	Adresse	Verkaufszeitpunkt	Zimmer	Wohnfläche	Baujahr	Etage	Balkon	Vermietung	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² Wohnfläche
1	Anonym	Q1 2024	4	87 m ²	1930	1. OG	N	N	340.000 €	3.908 €/m ²
2	Anonym	Q2 2024	2	50 m ²	1600	EG	N	N	225.000 €	4.500 €/m ²
3	Anonym	Q4 2024	2	51 m ²	1600	1. OG	J	N	178.619 €	3.502 €/m ²
4	Anonym	Q4 2024	2	51 m ²	1600	2. OG	N	J	178.619 €	3.502 €/m ²
5	Anonym	Q4 2024	2	51 m ²	1600	3. OG	N	J	178.619 €	3.502 €/m ²
6	Anonym	Q4 2024	2	45 m ²	1900	1. OG	J	N	273.000 €	6.067 €/m ²
7	Anonym	Q1 2025	2	48 m ²	1900	2. OG	J	J	288.000 €	6.000 €/m ²
8	Anonym	Q1 2025	2	52 m ²	1900	2. OG	J	J	290.500 €	5.587 €/m ²
9	Anonym	Q1 2025	2	61 m ²	1910	1. OG	N	N	220.000 €	3.607 €/m ²
10	Anonym	Q2 2025	2	52 m ²	1850	2. OG	J	J	262.000 €	5.038 €/m ²

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 Wertermittlungstichtag angepasst.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Augsburg wird folgende konjunkturelle Preisentwicklung für wiederverkauftes Wohnungseigentum ausgewiesen:

Datum	Median	Veränderung
Dez. 22	4,118	-12,10%
Mrz. 23	3,91	-6,40%
Jun. 23	3,855	-4,90%
Sep. 23	3,715	-1,10%
Dez. 23	3,691	-0,40%
Mrz. 24	3,571	2,80%
Jun. 24	3,707	-0,90%
Sep. 24	3,72	-1,20%
Dez. 24	3,675	0,00%

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

Baujahr:

Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist hinreichend gegeben.

Lage:

Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist hinreichend gegeben.

Geschosslage:

Die Vergleichsobjekte verfügen – wie das Wertermittlungsobjekt – nicht über einen Aufzug.

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. 2134 orientiert.

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

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 m² Wohnfläche.

Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenspanne von ca. 45 m² bis ca. 87 m² und stellen sich somit nicht vollumfänglich als mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 59 m²) vergleichbar dar.

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

In der Veröffentlichung von Kleiber (2018) S. 2134 werden folgende Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht:

40 – 50 m² = ca. 1,05 → Faktor: 1,03/1,05 = 0,98
 51 – 60 m² = ca. 1,03 → Faktor: 1,03/1,03 = 1,00
 61 – 70 m² = ca. 1,01 → Faktor: 1,03/1,01 = 1,02
 71 – 80 m² = ca. 0,99 → Faktor: 1,03/0,99 = 1,04
 81 – 90 m² = ca. 0,97 → Faktor: 1,03/0,97 = 1,06

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 m² Wohnfläche), werden in vorliegendem Fall folgende Adjustierungen vorgenommen:

40 – 50 m²: -4%
 51 – 60 m²: ±0%
 61 – 70 m²: +4%
 71 – 80 m²: +6%
 81 – 90 m²: +8%

Ausstattungsstandard:	Informationen zum jeweiligen Ausstattungsstandard eines jeden Vergleichsobjektes sowie des Wertermittlungsobjektes liegen nicht vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.
Balkon / Terrasse:	Für Vergleichsobjekte mit Balkon wird sachverständig eine pauschale Anpassung i.H.v. -3% berücksichtigt.
Pkw-Stellplätze:	Der Wertermittlungsgegenstand verfügt über kein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz. 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. Das Wertermittlungsobjekt ist eigengenutzt. 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 ± 3 -fachen Standardabweichung um den Mittelwert (3-Sigma-Regel). Im Falle des 95%-Intervalls befinden sich 95 % aller Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der $\pm 1,96$ -fachen Standardabweichung um den Mittelwert.

Würdigung der Stichprobenqualität

Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von 4.562 €/m² und einen Median von 4.355 €/m². Die Standardabweichung liegt bei 968 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,21. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „problematisch“ zu bewerten.

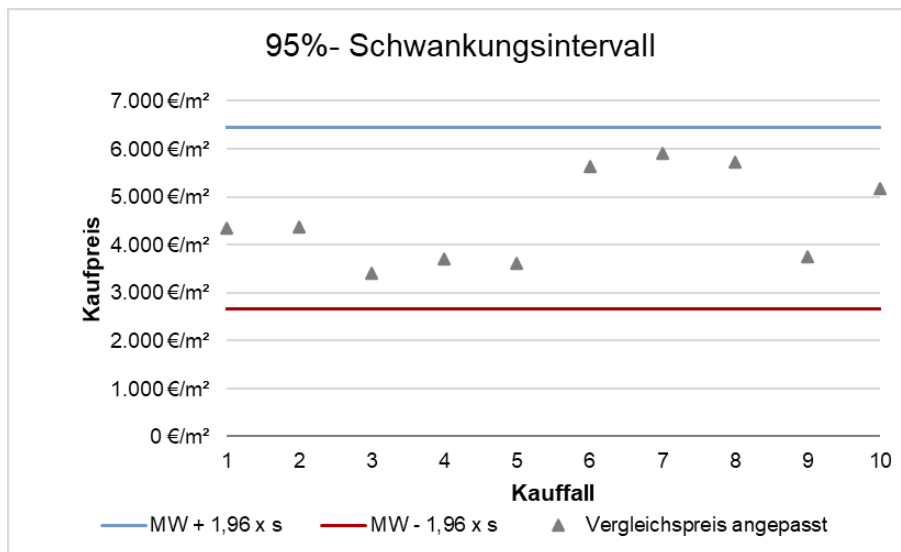
Variationskoeffizient

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 $\pm 1,96 \times$ Standardabweichung) ergab kein Erfordernis, Vergleichskaufpreise aufgrund vermuteter ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse auszuschließen.



Das errechnete arithmetische Mittel der herangezogenen Kaufpreise ergibt sich zu 4.562 €/m² Wohnfläche.

10.3.2 Auswertung

Kauffall	Adresse	Verkaufszeitpunkt	Zimmer	Wohnfläche	Baujahr	Etage	Balkon	Vermietung	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² Wohnfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung - Wohnfläche	Anpassung - Balkon	Anpassung - Geschosslage	Anpassung - Vermietungsstand	Vergleichspreis angepasst
1	Anonym	Q1 2024	4	87 m ²	1930	1. OG	N	N	340.000 €	3.908 €/m ²	2,8%	4.017 €/m ²	8%	0%	0%	0,0%	4.339 €/m ²
2	Anonym	Q2 2024	2	50 m ²	1600	EG	N	N	225.000 €	4.500 €/m ²	-0,9%	4.460 €/m ²	-4%	0%	2%	0,0%	4.370 €/m ²
3	Anonym	Q4 2024	2	51 m ²	1600	1. OG	J	N	178.619 €	3.502 €/m ²	0,0%	3.502 €/m ²	0%	-3%	0%	0,0%	3.397 €/m ²
4	Anonym	Q4 2024	2	51 m ²	1600	2. OG	N	J	178.619 €	3.502 €/m ²	0,0%	3.502 €/m ²	0%	0%	-2%	7,5%	3.695 €/m ²
5	Anonym	Q4 2024	2	51 m ²	1600	3. OG	N	J	178.619 €	3.502 €/m ²	0,0%	3.502 €/m ²	0%	0%	-4%	7,5%	3.625 €/m ²
6	Anonym	Q4 2024	2	45 m ²	1900	1. OG	J	N	273.000 €	6.067 €/m ²	0,0%	6.067 €/m ²	-4%	-3%	0%	0,0%	5.642 €/m ²
7	Anonym	Q1 2025	2	48 m ²	1900	2. OG	J	J	288.000 €	6.000 €/m ²	0,0%	6.000 €/m ²	-4%	-3%	-2%	7,5%	5.910 €/m ²
8	Anonym	Q1 2025	2	52 m ²	1900	2. OG	J	J	290.500 €	5.587 €/m ²	0,0%	5.587 €/m ²	0%	-3%	-2%	7,5%	5.726 €/m ²
9	Anonym	Q1 2025	2	61 m ²	1910	1. OG	N	N	220.000 €	3.607 €/m ²	0,0%	3.607 €/m ²	4%	0%	0%	0,0%	3.751 €/m ²
10	Anonym	Q2 2025	2	52 m ²	1850	2. OG	J	J	262.000 €	5.038 €/m ²	0,0%	5.038 €/m ²	0%	-3%	-2%	7,5%	5.164 €/m ²
										Anzahl:							10
										Minimum:							3.397 €/m ²
										Maximum:							5.910 €/m ²
										Mittelwert:							4.562 €/m²
										Median:							4.355 €/m ²
										Standardabweichung:							968 €/m ²
										Variationskoeffizient:							0,21
										MW + 1,96 x s:							6.459 €/m ²
										MW - 1,96 x s:							2.665 €/m ²
										Schwankungsintervall:							95%
										Anzahl:							10
										Minimum:							3.397 €/m²
										Maximum:							5.910 €/m²
										Mittelwert:							4.562 €/m²
										Median:							4.355 €/m²
										Standardabweichung:							968 €/m²
										Variationskoeffizient:							0,21

In vorliegendem Fall sind – auch hinsichtlich der nicht erfolgten Innenbesichtigung – keine in der Wertermittlung zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bekannt. Insofern entspricht der vorläufige Vergleichswert dem Vergleichswert. Dieser ergibt sich wie folgt:

Vergleichswertermittlung

Mittelwert: 4.562 €/m²

Wohnfläche: 58,84 m²

Vorläufiger Vergleichswert:	$4.562 \text{ €/m}^2 \times 58,84 \text{ m}^2 = \text{rd. 268.000 €}$
------------------------------------	---

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 0 €

Vergleichswert:	rd. 268.000 €
------------------------	----------------------

11. Würdigung

Da eine ausreichende Anzahl an heranziehbaren Vergleichstransaktionen vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren zu Plausibilisierungszwecken angewandt werden. Der Vergleichswert (268.000 €) stützt den ermittelten Ertragswert (267.000 €).

Im Marktbericht 2023 der Stadt Augsburg werden Kaufpreise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Augsburg Innenstadt in einem Bereich von 202.000 € (1. Quartil) bis 418.000 € (3. Quartil) bei einem Median von 288.000 € / 4.235 €/m² ausgewiesen. Insgesamt wurden 270 Kauffälle ausgewertet, das durchschnittliche Baujahr war 1970, die durchschnittliche Wohnfläche 68 m².

Zudem werden im Marktbericht der Stadt Augsburg 2023 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in der Innenstadt Augsburg ausgewiesen. Für die Baujahresklasse 1970 - 1989 werden Vergleichsfaktoren zu 3.947 €/m² (für 60 m² Wohnfläche) bzw. zu 4.086 €/m² (Restnutzungsdauer 35 Jahre) ausgewiesen.

Auf den gesamten Innenstadtbereich bezogen liegen die Gebädefaktoren zwischen 3.629 €/m² (1. Quartil) und 5.060 (3. Quartil) bei einem Median 4.299 €/m². Die mittlere Wohnfläche beträgt 68 m², das tatsächliche Baujahr im Mittel 1970. Die mittlere Restnutzungsdauer beträgt 36 Jahre.

Die Plattform Homeday weist für Eigentumswohnungen in der entsprechenden Mikrolage einen durchschnittlichen Kaufpreis von 5.500 €/m² (Stand: Q4 2024) aus.

Engel & Völkers weist den durchschnittlichen Kaufpreis in der Augsburger Innenstadt für Wohnungen mit 4.546 €/m² aus.

Gemäß Preiskarte von Immobilienscout24.de beträgt der mittlere Angebotspreis für Wohnungen vergleichbarer Charakteristika in der Mikrolage des Wertermittlungsgegenstandes 5.233 €/m² WF. In der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes werden nur partiell vergleichbare Objekte zwischen rd. 4.980 €/m² und rd. 5.070 €/m² zum Kauf angeboten.

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

12. Verkehrswert

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

Bei der zu bewertenden Liegenschaft leitet sich der Verkehrswert aus dem Ertragswert (267.000 €) ab.

Weder die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung noch das Gemeinschaftseigentum waren im Rahmen des Ortstermins zugänglich, weshalb lediglich das Gebäudeäußere (in Teilen) besichtigt werden konnte. Hinsichtlich der Innenausstattung des Wertermittlungsobjektes liegen keine Angaben vor. Um der Unsicherheit hinsichtlich des tatsächlichen baulichen Zustands sowie der Ausstattung Rechnung zu tragen, wird seitens des Sachverständigen ein Sicherheitsabschlag in Höhe von pauschal 10 % berücksichtigt. Dieser Abschlag bemisst sich unter anderem an einem Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus sowie möglicher Baumängel/ -schäden, versteht sich als grob überschlägig und erhebt keinen Anspruch auf Detailgenauigkeit. Eine Haftung des Sachverständigen hinsichtlich der Höhe des Abschlags wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände, der Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag sowie eines Sicherheitsabschlags von 10 % beträgt der ermittelte Verkehrswert rd.:

240.000 €

(in Worten: Euro zweihundertvierzigtausend)

Werteinfluss durch Belastungen in Abt. II des Grundbuches: Nicht vorhanden.



Aschaffenburg, den 20.10.2025

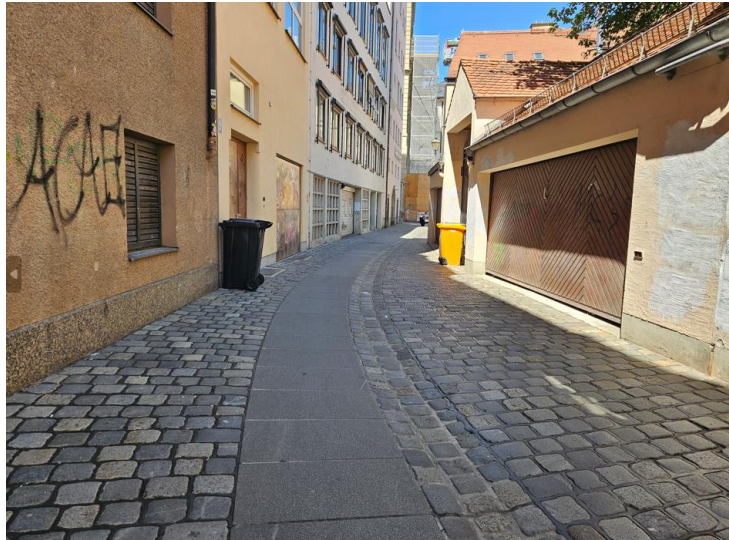
Maximilian Zöllner, MRICS

13. Literaturverzeichnis

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

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes

Blick in die anliegende Straße 1



Blick in die anliegende Straße 2



Ansicht Südwest – Altbau

Rot = ETW Nr. 3



Ansicht Südwest – Altbau

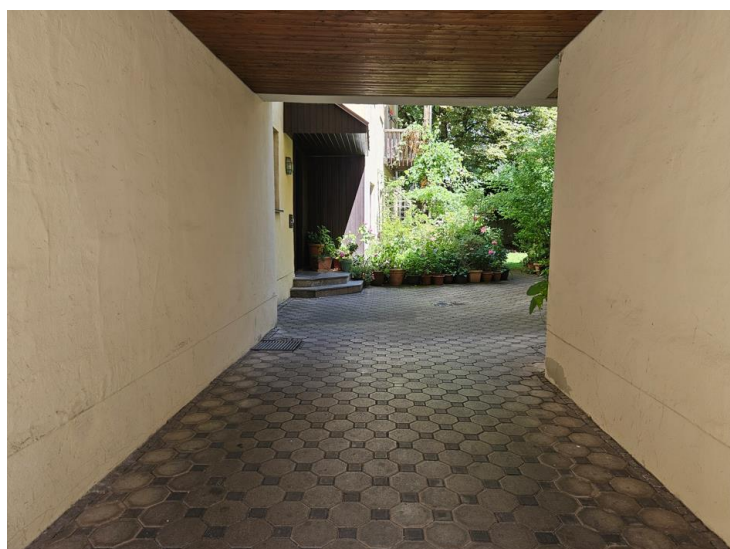
Rot = ETW Nr. 3



Ansicht Südwest – Neubau

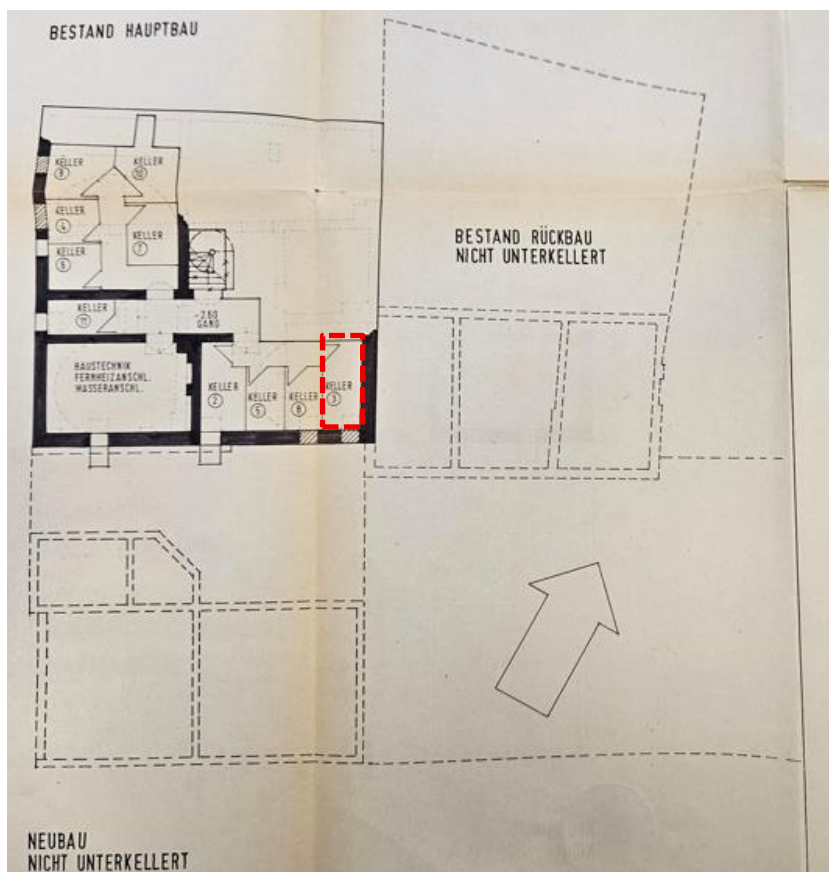


Blick in die
Einfahrt/Zugangsbereich

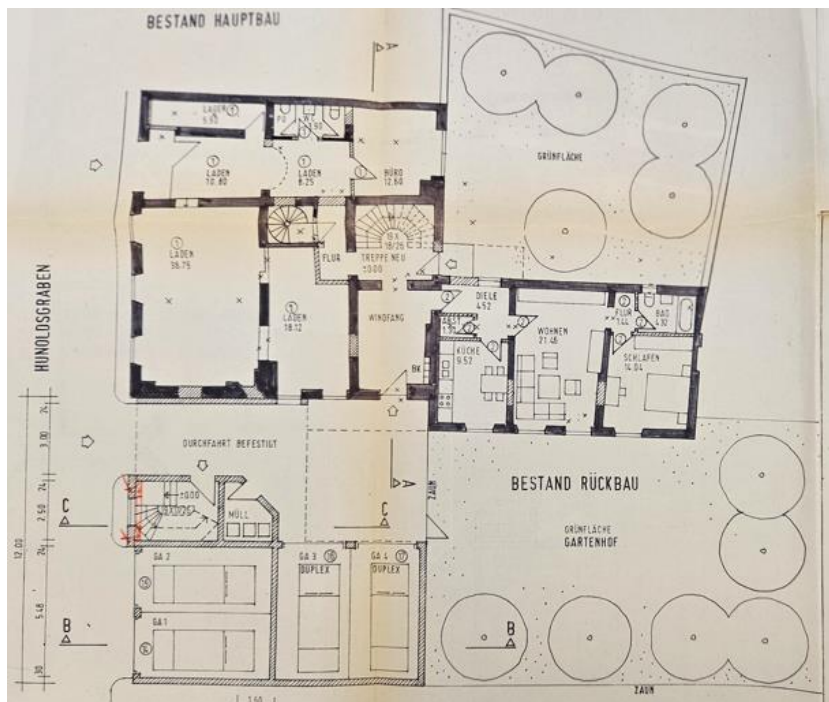


Anlage 2: Auszug aus der Teilungserklärung

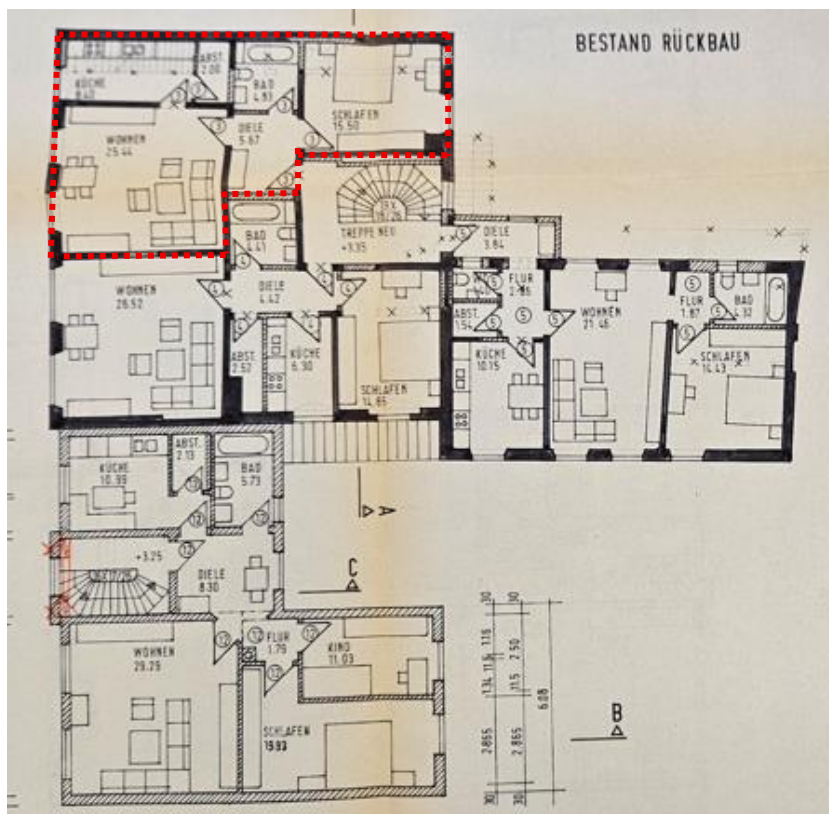
lfd. Nummer	Miteigentum in /1000 Anteilen	Beschrieb
1)	99,31	Laden, EG
2)	58,34	2 Zi-Wohg. im EG
3)	64,00	2 Zi-Wohg. im I. OG



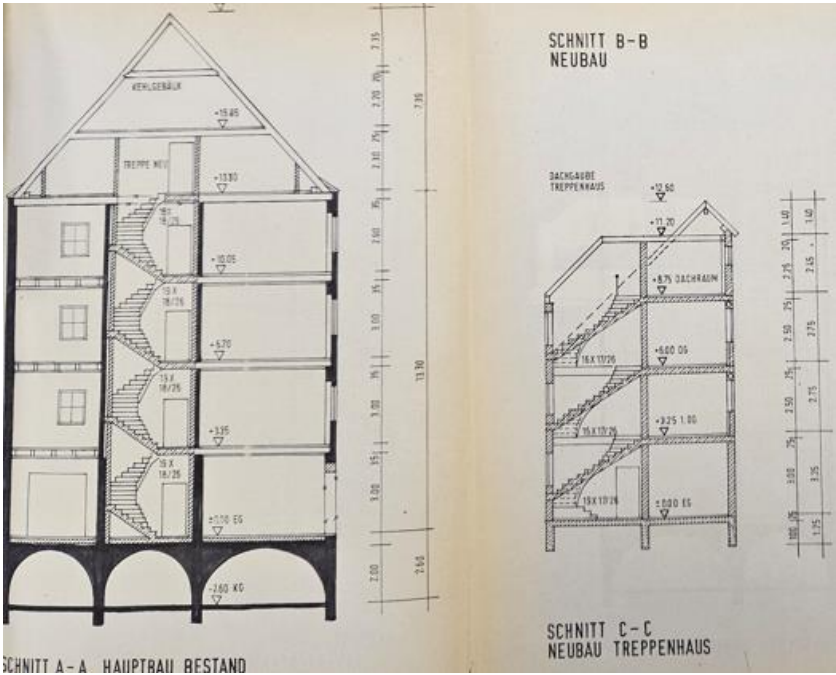
Keller (Rot = Keller dem Bewertungsobjekt zugehörig)



Erdgeschoss



1. Obergeschoss (Rot = bewertungsgegenständliche ETW Nr. 3)



Schnitt

Anlage 3: Liegenschaftskarte

Flurkarte Bayern

86150 Augsburg, Hunoldgraben 11



05.05.2025 | 03383631 | © Geodaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2212-020277
Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

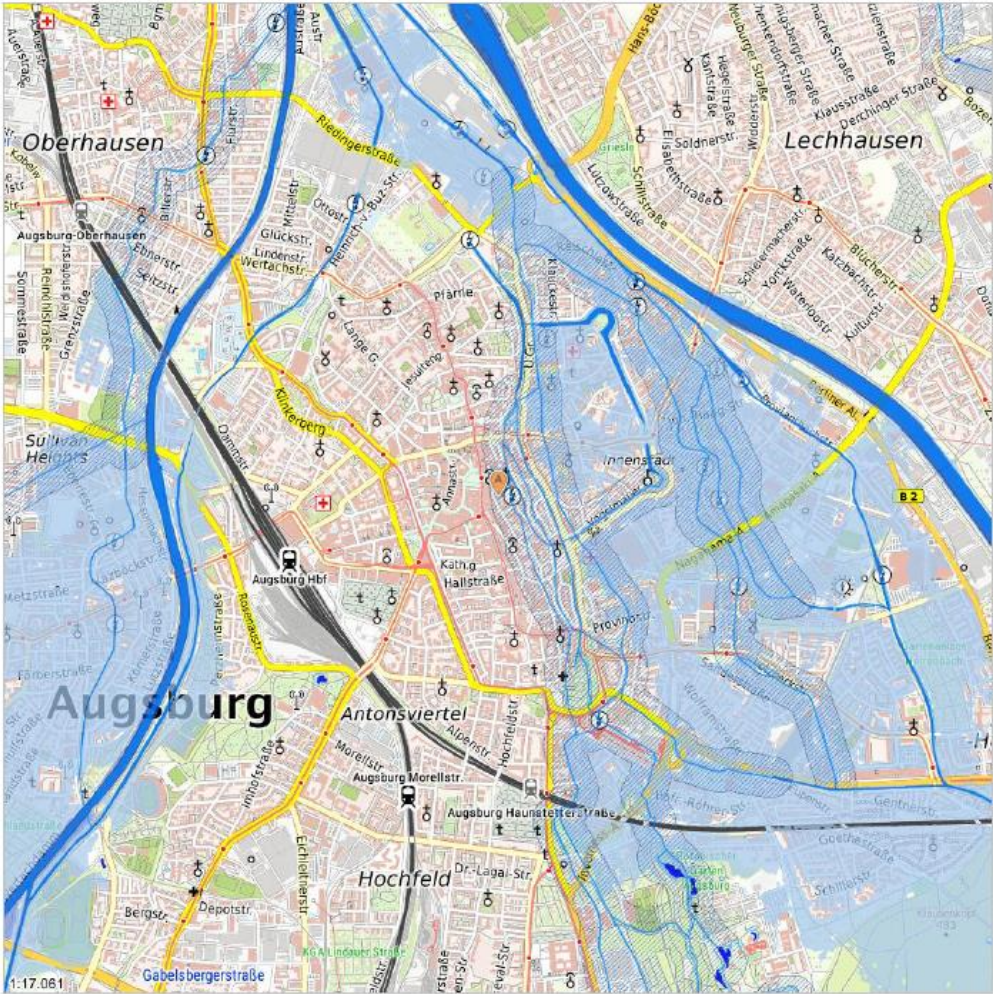
Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstücksdaten
Die Flurkarte zeigt die Grundstücksdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Sie enthält u.a. Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, Gebäude, Straßennamen und Hausnummern und liegt flächendeckend für Bayern in den Maßstabsbereichen 1:500 bis 1:2000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

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

Anlage 4: **Unwetterkarten**

ZÜRS Hochwassergefährdung

86150 Augsburg, Hunoldsgraben 11



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
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 GeoVets © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed,USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen. on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03383631 vom 05.05.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025 Seite 1			

Starkregengefährdung

86150 Augsburg, Hunoldsgraben 11



Gefährdungsklasse der Objektadresse



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

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

Anlage 5: **Nebenfragen**

Frage: Sind Mieter / Pächter vorhanden?

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

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Cara Hausverwaltung, Schwibbogengasse 31, 86150 Augsburg

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

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

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

Antwort: Es wurde keine Innenbesichtigung vorgenommen. Es ist daher nicht bekannt ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen existieren.

Frage: Liegt eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG vor?

Antwort: Es liegen keine Informationen vor, welche auf eine Wohnpreisbindung schließen lassen.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Es wurde keine Innenbesichtigung vorgenommen. Es ist daher nicht bekannt ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Frage: Wie lauten die Kontaktdaten des zuständigen Kaminkehrers?

Antwort: Herr Raimund Knab, 86167 Augsburg, Gneisenaustraße 19, Tel.: 0821/2190200

Frage: Besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten?

Antwort: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Augsburg vom 14.05.2025 bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.