

KAMPE & PARTNER

SACHVERSTÄNDIGE · IMMOBILIENBEWERTUNG

GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts Augsburg
(Gz.: K 11/24)

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

vom Wohnungseigentum SE-Nr. 1

(71,12/1.000 Miteigentumsanteil an dem
Grundstück Flurstück-Nr. 4456, Gemarkung Augsburg,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Keller,
im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet)

Anschrift: „Höchstetterstraße 9, 86154 Augsburg“

zum Wertermittlungstichtag 18. April 2024



Gutachten erstellt von: Thorsten Kampe

Augsburg, den 14. Juni 2024

THORSTEN KAMPE

Dipl.-Kfm. (Univ.)
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Von der IHK für Augsburg und Schwaben
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
Immobilien Gutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke
Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors (RICS)

ALEXANDER ADAM

Dipl.-Kfm., B.Sc.
Chartered Surveyor (FRICS)

Von der IHK für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
Immobilien Gutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke

NIEDERLASSUNG AUGSBURG

Karwendelstraße 21a
86163 Augsburg
☎ 08 21 / 262 11 49
✉ augsburg@kampeundpartner.com

NIEDERLASSUNG MÜNCHEN

Marsstraße 46-48
80335 München
☎ 089 / 244 162 930
✉ muenchen@kampeundpartner.com



Auftrag-Nr.: 2-006-24

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen	4
2. Grundlagen des Auftrages	6
2.1 Rechtliche Grundlagen.....	6
2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien.....	6
2.1.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB.....	6
2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen.....	7
2.2 Annahmen und Hinweise	8
2.2.1 Zustand des Grund und Bodens	8
2.2.2 Zustand der baulichen Anlagen.....	8
2.2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen.....	9
2.2.4 Analog Tunnelstraße???	<i>Fe</i>
hler! Textmarke nicht definiert.	
2.2.5 Analog Tunnelstraße???	<i>Fe</i>
hler! Textmarke nicht definiert.	
2.2.6 Angaben zu Gebäudedaten.....	10
2.2.7 Hinweis zum Energieausweis.....	11
3. Grundbuch	13
4. Grundstücksbeschreibung	15
4.1 Lagebeschreibung	15
4.1.1 Überörtliche Lage	15
4.1.2 Örtliche Lage	17
4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation.....	18
4.2 Grundstücksmerkmale	19
4.3 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen	21
4.3.1 Wesentliche Merkmale des Gemeinschaftseigentums	21
4.3.2 Wesentliche Merkmale des Wohnungseigentums SE-Nr. 1	24
4.3.3 Außen- und sonstige Anlagen.....	25
4.4 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation.....	25
4.5 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen	25
4.5.1 Rechte.....	25
4.5.2 Belastungen.....	25
4.6 Zubehör des Sondereigentums (§ 97 BGB).....	25

5. Verkehrswertermittlung	26
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
5.1.1 Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV).....	27
5.1.2 Ergebnis des Vergleichswertverfahrens.....	33
5.1.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	34
5.2 Verkehrswert von Wohnungseigentum SE-Nr. 1	35
6. Schlusswort	36

Anlagen

Anlage 1:	Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan	37
Anlage 2:	Aufstellung – Wohnfläche	39
Anlage 3:	Bilddokumentation	40

Das vorliegende Gutachten besteht aus 41 Seiten einschließlich Anlagen.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens oder einzelner Bestandteile ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Mit Schreiben vom 28. Februar 2024 hat das AG Augsburg - Vollstreckungsgericht - (Az.: K 11/24) die Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum SE-Nr. 1 (71,12/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 4456, Gemarkung Augsburg, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Keller mit der Nr. 1 des Aufteilungsplanes) in der Wohnanlage „Höchstetterstraße 9, 86154 Augsburg“ in Auftrag gegeben.

Das Gutachten dient der Verwendung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB auftragsgemäß zum Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag¹ 18. April 2024 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird das Grundstück bzw. werden die jeweiligen Miteigentumsanteile mitsamt der gemäß § 94 Abs. 1 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen – ebenso auch deren wesentliche Bestandteile (vgl. § 94 Abs. 2 BGB) – und Anpflanzungen betrachtet.

Soweit vorhanden, werden im Rahmen dieses Gutachtens zusätzlich bewegliche Gegenstände in Form von Zubehör (§ 97 BGB) oder gewerblichem Inventar (§ 98 BGB) des Grundstücks bzw. des jeweiligen Sondereigentums mit einem eigenständigen Wertansatz bewertet.

Für die Bearbeitung des Auftrages wurden die nachfolgend dargestellten Unterlagen und Informationen verwendet.

- Ortsbesichtigung:
 - durchgeführt am 3. und am 18. April 2024 durch den Unterzeichner ohne weitere Teilnehmer.

Hinweis:

Das Grundstück konnte in den frei zugänglichen Bereichen in Augenschein genommen werden. Der Zugang zum gegenständlichen Wohnungseigentum SE-Nr. 1 war zu beiden Ortsterminen nicht möglich, da weder der Eigentümer² noch möglicherweise vorhandene Mieter anwesend waren. Vom Gemeinschaftseigentum konnten nur die frei zugänglichen Bereiche des Gebäudes „Höchstetterstraße 9“ besichtigt werden.

¹ Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 2 Abs. 5 S. 2 ImmoWertV).

² Die Beteiligten des Verfahrens werden gemäß Weisung des Gerichts nicht namentlich benannt.

- durch den Unterzeichner beschaffte Unterlagen:
 - Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Augsburg, Band 1393, Blatt 45445, gefertigt durch das Grundbuchamt am Amtsgericht Augsburg, Abruf vom 06.03.2024;
 - Notarielle Urkunde „Teilungserklärung“, Notar Bernhard Hille, Augsburg, URNr. 651/1996, gefertigt am 09.05.1996;
 - Auszug aus dem BayernAtlas-plus vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation, betreffend die digitale Flurkarte für das gegenständliche Grundstück, Abruf am 06.03.2024;
 - Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan betreffend das gegenständliche Wohnungseigentum SE-Nr. 1, bestehend aus dem Grundrissplan für das Keller- und das Erdgeschoss, jeweils im Maßstab 1 : 100, gefertigt von Dipl. -Ing. (FH) Barbara Pöhner, München, mit Datum vom 10.03.1996;
- durch die zum Wertermittlungsstichtag zuständige Hausverwaltung mit E-Mail vom 13.05.2024 übersandte Unterlagen:
 - Jahresabrechnungen der Wirtschaftsjahre 2021 bis 2023 für die gegenständliche Wohnanlage;
 - Protokolle der Eigentümerversammlungen der gegenständlichen Wohnanlage für die Wirtschaftsjahre 2022 bis 2024;
 - Energieausweis für die gegenständliche Wohnanlage, erstellt von den Stadtwerken Augsburg Holding GmbH, mit Datum vom 09.05.2018;
 - Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 für das gegenständliche Wohnungseigentum SE-Nr. 1;
- durch den Unterzeichner angestellte Recherchen:
 - beim Grundbuchamt des Amtsgerichtbezirks Augsburg, betreffend Auszüge aus den Grundakten der gegenständlichen Sondereigentume;
 - beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Augsburg, betreffend der vergleichsgerechten Auszüge aus der Kaufpreissammlung;
 - beim Stadtplanungsamt der Stadt Augsburg, betreffend die bauplanungsrechtliche Situation der gegenständlichen Grundstücke;
 - beim Stadtplanungsamt der Stadt Augsburg, betreffend Informationen zu Festsetzungen des Besonderen Städtebaurechts;
 - bei der zum Wertermittlungsstichtag zuständigen Hausverwaltung, betreffend Auskünfte und Informationen über die gegenständlichen Sondereigentume;

2. Grundlagen des Auftrages

2.1 Rechtliche Grundlagen

2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im vorliegenden Gutachten unter Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen, in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB);
- Baugesetzbuch (BauGB);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO);
- Bayerische Bauordnung (BayBO);
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG);
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG);
- Verordnung über einsparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV);
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG);

Außerdem kommen im vorliegenden Gutachten folgende Regelwerke zur Anwendung:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV);
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA);

2.1.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB

„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 Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die auf ungewöhnliche Verkaufssachverhalte (z. B. Notverkauf) zurückzuführen sind, dürfen ebenfalls nicht berücksichtigt werden. Die in diesen Fällen erzielten Preise weichen regelmäßig, je nach Objekttyp in unterschiedlicher Höhe, vom Verkehrswert ab.

Des Weiteren wird unterstellt, dass der Kaufpreis nicht durch besondere Beziehungen, die zwischen Verkäufer und Käufer bestehen können, beeinflusst wird. Derartige Beziehungen können aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Käufer und Verkäufer resultieren. Zu den persönlichen Verhältnissen zählt auch der Liebhaberwert, der im Verkehrswert nicht zu berücksichtigen ist.

2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Rechte und Belastungen des Grundeigentums entstehen aus zahlreichen, zum Teil sehr unterschiedlichen Gründen. Es ist dabei im Wesentlichen zwischen folgenden Arten zu unterscheiden:

- öffentlich-rechtliche Beschränkungen (Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht etc.);
- privatrechtliche Beschränkungen, die im Wesentlichen aus den Rechten und Beschränkungen des Nachbarrechts bestehen;
- beschränkt dingliche Rechte (Nutzungsrechte, Sicherungs- und Verwertungsrechte, Erwerbsrechte etc.);
- grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurecht, Bergrecht etc.).

Nicht alle diese Rechte und Belastungen dürfen in einer Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB berücksichtigt werden. Gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 12 ImmoWertV zählen zu den Grundstücksmerkmalen insbesondere auch die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV ggf. als sog. „Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen sind. In § 46 Abs. 2 ImmoWertV werden einige im Rahmen der Verkehrswertbeeinflussung in Betracht kommende Rechte und Belastungen aufgeführt, deren jeweiliger Einfluss im Rahmen der Verkehrswertbestimmung zu prüfen ist.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden grundsätzlich die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen (herrschenden) Rechte berücksichtigt.

Die etwaig am Eigentum lastenden Lasten und Beschränkungen, die den Verkehrswert beeinflussen können, sind dagegen bei der Verkehrswertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke grundsätzlich zu vernachlässigen (vgl. §§ 52 und 74 a ZVG)³.

³ § 6 Abs. 2 ImmoWertV (Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen) findet bei der Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung (vgl. Stöber „Kommentar zum ZVG, 20. Auflage, § 74 a, Rdn. 7.4. und 7.7.)

Sie werden lediglich berücksichtigt, wenn eine dahingehende Auftragsformulierung durch das Vollstreckungsgericht erfolgt. In diesem Fall wird der Werteinfluss für die erforderliche Festlegung des Ersatzwertes (vgl. §§ 50, 51 ZVG) bzw. Zuzahlungsbetrages durch das Vollstreckungsgericht im Versteigerungsverfahren benötigt. Hierzu erfolgt zunächst die Verkehrswertermittlung im lastenfreien Zustand. Danach wird der Wert der zu berücksichtigenden Lasten und Beschränkungen separat ermittelt.

Die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen Pfandrechte (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden), die in der Fachliteratur und der Rechtsprechung übereinstimmend als persönliche Verhältnisse im Sinne des § 194 BauGB aufgefasst werden, werden außer Acht gelassen.

2.2 Annahmen und Hinweise

2.2.1 Zustand des Grund und Bodens

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können grundsätzlich nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Daher wird im Regelfall unterstellt, dass die vorhandene Grundstücksbeschaffenheit keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Betrachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Ebenfalls wurde der Boden nicht auf eventuelle Verunreinigungen untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten durchgeführt werden.

Daher wird grundsätzlich ein altlastenfreies Grundstück angenommen. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrunde liegende Problematik besonders hingewiesen.

2.2.2 Zustand der baulichen Anlagen

Im Rahmen des Gutachtens können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Inaugenscheinnahme feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind. Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht;

- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt;

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

In der vorliegenden Wertermittlung wird außerdem im Regelfall davon ausgegangen, dass der bauliche Zustand des Gemeinschaftseigentums keinen besonders zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag hat bzw. die Behebung vorhandener Bauschäden und Baumängel durch die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft abgedeckt ist. Sofern bereits die grobe Betrachtung zu dem Ergebnis führt, dass die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft nicht ausreichend ist, wird gesondert auf diese Sachverhalte eingegangen.

2.2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

Die Übereinstimmung der Bebauung mit den Baugenehmigungen und ggf. der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Die gegenständlichen Räume des Sondereigentums konnten vor Ort nicht besichtigt werden. Aus diesem Grund wurde nicht überprüft, ob zwischen der vorhandenen Bausubstanz (räumliche Aufteilung und Größe) und den zur Verfügung stehenden Bauplanunterlagen (vgl. Anlage 1) eine weitgehende Übereinstimmung besteht.

Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen angenommen.

2.2.4 Berücksichtigung von bestehenden Mietverträgen

Weder der Eigentümer vom gegenständlichen Wohnungseigentum SE-Nr. 1, noch ein möglicher Mieter wurden beim Ortstermin angetroffen.

Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass für die zu bewertende Wohnung kein zu berücksichtigendes Mietverhältnis vorhanden ist.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass für ein möglicherweise vorhandenes Mietverhältnis ein (Sonder-)Kündigungsrecht nach § 57a ZVG (Kündigung nach gesetzlichen

Kündigungsfristen) besteht. Dennoch bleibt die Begründungspflicht (Nachweis eines berechtigten Interesses, § 573 Abs. 2 BGB) bestehen.

2.2.5 Annahmen zum Ausbauzustand und Erhaltungszustand der Wohnung

Bei dem bewertenden Wohnungseigentum SE-Nr. 1 war keine Innenbesichtigung möglich.

Im vorliegenden Gutachten werden daher von Annahmen hinsichtlich der Ausbausituation und des Erhaltungszustandes im Inneren des Gebäudes bzw. der Wohnung getroffen, die an den entsprechenden Stellen in diesem Gutachten kenntlich gemacht sind.

Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass der angenommene Ausbau- und Erhaltungszustand mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmt.

Um der durch die fehlende Innenbesichtigung resultierenden Unsicherheit Rechnung zu tragen, wird bei der folgenden Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

2.2.6 Angaben zu Gebäudedaten

Die im vorliegenden Gutachten gemachten Angaben über die Wohnfläche von Wohnungseigentum SE-Nr. 1 basieren auf dem vorliegenden Auszug aus dem Aufteilungsplan, der in Anlage 1/2 dargestellt ist. Der Grundriss des Aufteilungsplans liegt maßstabsgetreu vor. Zusätzlich sind Maß- und Flächenangaben für die einzelnen Räume der Sondereigentumseinheit vorhanden. Aus diesen Daten lässt sich ableiten, dass es sich bei den Aufteilungsplänen um „Rohbaupläne“ handelt, die Bruttomaße (ohne Putzabzug) beinhalten. Die Flächenangaben im Aufteilungsplan wurden zudem einer Plausibilitätsbetrachtung unterzogen. Dabei konnten keine signifikanten Unterschiede festgestellt werden.

Bis zur Einführung der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zum 01.01.2004 ist nach § 43 Abs. 3 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) bei der Berechnung der Wohnfläche auf Basis von Grundrissen mit Rohbaumaßen ein Putzabzug von -3% erfolgt. Der sich über die Jahrzehnte veränderten Bauweise Rechnung tragend, wurde in der Wohnflächenverordnung auf den Putzabzug verzichtet. Daraus resultiert, dass für Gebäude bis Baujahr 2003, sofern Grundrisse mit Rohbaumaßen verwendet werden, grundsätzlich ein Putzabzug in Höhe von 3% (Faktor 0,97) erfolgt⁴. Bei Gebäude mit Baujahr ab 2004 wird kein Putzabzug vorgenommen⁵.

Sofern Balkon- oder Terrassenflächen vorhanden sind, werden diese – sofern keine Nordausrichtung, keine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit (z.B. Kleinstbalkon) und/oder keine

⁴ Abweichungen von dieser Vorgehensweise, die insbesondere bei in Fertigbauweise errichteten Gebäuden in Form einer Verringerung dieses Abschlages angemessen sind, werden explizit begründet.

⁵ vgl. Kleiber, Wolfgang: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 9. Auflage, 2023, Abschnitt 2.5.2.3 (Wohnraum vergleichbarer Größe)

überdurchschnittliche Größe vorhanden ist – mit der damit verbundenen Erhöhung des Wohnwertes zur Hälfte ihrer Grundfläche (Faktor 0,50) in die Wohnfläche eingerechnet. Dieses Vorgehen entspricht zudem dem Verhalten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Abweichungen von dieser Vorgehensweise werden im Gutachten explizit erwähnt und begründet.

Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass die verwendeten Maße mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen, bzw. auftretende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

2.2.7 Hinweis zum Energieausweis

Ein Energieausweis dient der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und soll einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen.

Er kann als Energiebedarfsausweis oder als Energieverbrauchsausweis nach Maßgabe der §§ 80 bis 86 Gebäudeenergiegesetz (GEG) ausgestellt werden. Gemäß § 80 Abs. 3 ist ein Energieausweis zu erstellen, wenn:

- ein bebautes Grundstück oder Wohnungs-/Teileigentum verkauft;
- ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet bzw. übertragen oder
- ein Gebäude, eine Wohnung oder sonstige selbständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast

wird.

Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude ist dem Käufer, Mieter oder Leasingnehmer ein Energieausweis, spätestens bei der Besichtigung oder nach Aufforderung, vorzulegen. Die Vorlagepflicht wird auch durch einen deutlich sichtbaren Aushang oder ein deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung erfüllt.

Von dieser Regelung sind lediglich unter Denkmalschutz stehende und kleine Gebäude (nicht mehr als 50 m² Nutzfläche) ausgenommen (vgl. § 79 Abs. 4 GEG).

Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutsamen baulichen Veränderungen stattfinden.

Der im Verbrauchsausweis ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird im Regelfall für das gesamte Gebäude und auf der Basis der Anrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei wird über Klimafaktoren der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen einerseits hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes, aber andererseits hat der dargestellte Kennwert (in kWh/m²·a; siehe nachfolgendes Schaubild) nur geringe Aussagekraft auf die energetische Qualität des Gebäudes und der Heizungsanlage.

Für Wohnanlagen ist ein Rückschluss für einzelne Wohneinheiten nicht möglich, da der tatsächliche Verbrauch von der Lage im Gebäude, von der Nutzung und vom individuellen (Heiz-)Verhalten des Nutzers abhängt und somit stark differieren kann.

Im vorliegenden Fall wurde dem Unterzeichner ein Energieausweis für das Gebäude vorgelegt, dessen Inhalte in der Baubeschreibung dargestellt werden.

3. Grundbuch

Grundbuchstelle:

Grundbuchauszug vom:	06.03.2024	Amtsgericht:	Augsburg
Wohnungsgrundbuch von:	Augsburg	Band / Blatt:	1393 / 45445

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
1	71,12/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
	Augsburg	4456	Höchstetterstraße 9, Gebäude- und Freifläche	380
	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 1393 Bl. 45445 bis Bl. 45462); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind bzw. werden begründet an <ul style="list-style-type: none"> a) einem Raum im Treppenraum des Erdgeschoßes für den jeweiligen Miteigentümer der Einheit Nr. 3; b) Kfz-Stellplätzen oder Garagen für den jeweiligen Eigentümer der Einheit Nr. 17; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 09.05.1996 / 03.06.1996 –URNr. 651 / 975, Notar Hille, Augsburg- Bezug genommen; übertragen aus Bd. 413 Bl. 11251; eingetragen am 17.07.1996 Die Teilungserklärung ist geändert; Die Veräußerungsbeschränkung ist aufgehoben; gemäß Beschluss vom 26.04.2008; eingetragen am 20.04.2010.			

Erste Abteilung / Eigentümer⁶:

1.) Eigentümer

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nrn. 1 bis 12:

- gelöscht -

lfd. Nr. 13:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 11/24); eingetragen am 05.02.2024.

⁶ Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert dargestellt.

4. Grundstücksbeschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Abschnitt „Grundstücksbeschreibung“ genannten Sachverhalte keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, sondern die wesentlichen wertbeeinflussenden Kriterien der zu bewertenden Immobilie zum Wertermittlungsstichtag in stichpunktartiger Form darstellen.

4.1 Lagebeschreibung

4.1.1 Überörtliche Lage

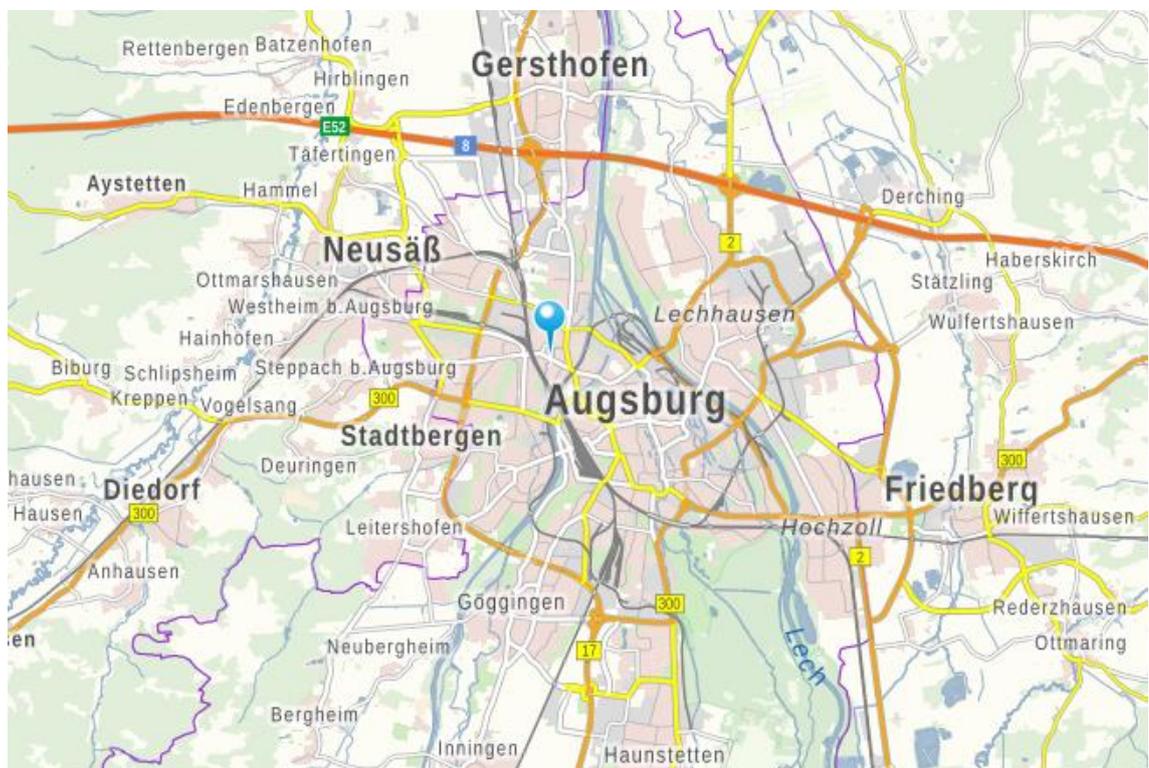


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte, ohne Maßstab

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Schwaben
Landkreis:	Stadt Augsburg (kreisfreie Stadt)
Gemeinde-/ Stadtinformation:	Stadt Augsburg als kreisfreie Großstadt; bestehend aus Innenstadt und 42 Stadtbezirken
Bevölkerungsdaten:	rd. 305.000 Einwohner, Ausländeranteil rd. 50%, Stadtteil Oberhausen / rd. 28.000 Einwohner Wachstumsprognose bis zum Jahr 2030 rd. +5% (Landkreis Augsburg)

Überörtliche Lage (Fortsetzung)

Nahe gelegenes Ballungszentrum: Stadt Augsburg

Raumordnerische Bedeutung: Oberzentrum mit Umland bedienender Infrastruktur, sämtlichen zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen einer Großstadt (durch die Stadtteile meist in mehrfacher Ausführung), kulturelles Zentrum, allgemeinbildende Schulen aller Stufen, Universität und Fachhochschule, zahlreiche berufsbildende Schuleinrichtungen

Wirtschaftsstruktur: Strukturwandel vom Textil- zum Maschinenbau- und Dienstleistungsstandort, Umweltkompetenzzentrum in Bayern, etwa 75% der Beschäftigten im tertiären Sektor (Handel, Dienstleistung, Verwaltung), nach wie vor 25% im produzierenden Bereich, einige Groß-Produktionsstätten von mittelständischen und Großunternehmen

Wirtschaftskennzahlen: Kaufkraftkennziffer: 107,5 (Stadt Augsburg)
Arbeitslosenquote: 5,4% (Stadt Augsburg)

Straßenanbindung: Autobahn A 8 und Bundesstraßen B 2, B 17 und B 300 mit Anschlüssen zu den Autobahnen A 9 und A 96

Schienenverkehr: Hauptbahnhof als Haltepunkt für alle wichtigen ICE-, IC- und EC-Verbindungen;
im weiteren Stadtgebiet Bahnhof „Oberhausen“ und Bahnhof „Hochzoll“ mit Haltepunkten von bedeutsamen Regionalbahnverbindungen in Richtung München, Ingolstadt und Ulm

Flughafen: Verkehrsflughafen „München“ mit einer Vielzahl von Flugverbindungen im Inland, nach Kontinentaleuropa und in außereuropäische Länder, rd. 90 km entfernt

Regionalflughafen „Allgäu Airport Memmingen“, mit Flugverbindungen ins Inland, nach Kontinentaleuropa und in außereuropäische Länder, rd. 95 km entfernt;

4.1.2 Örtliche Lage

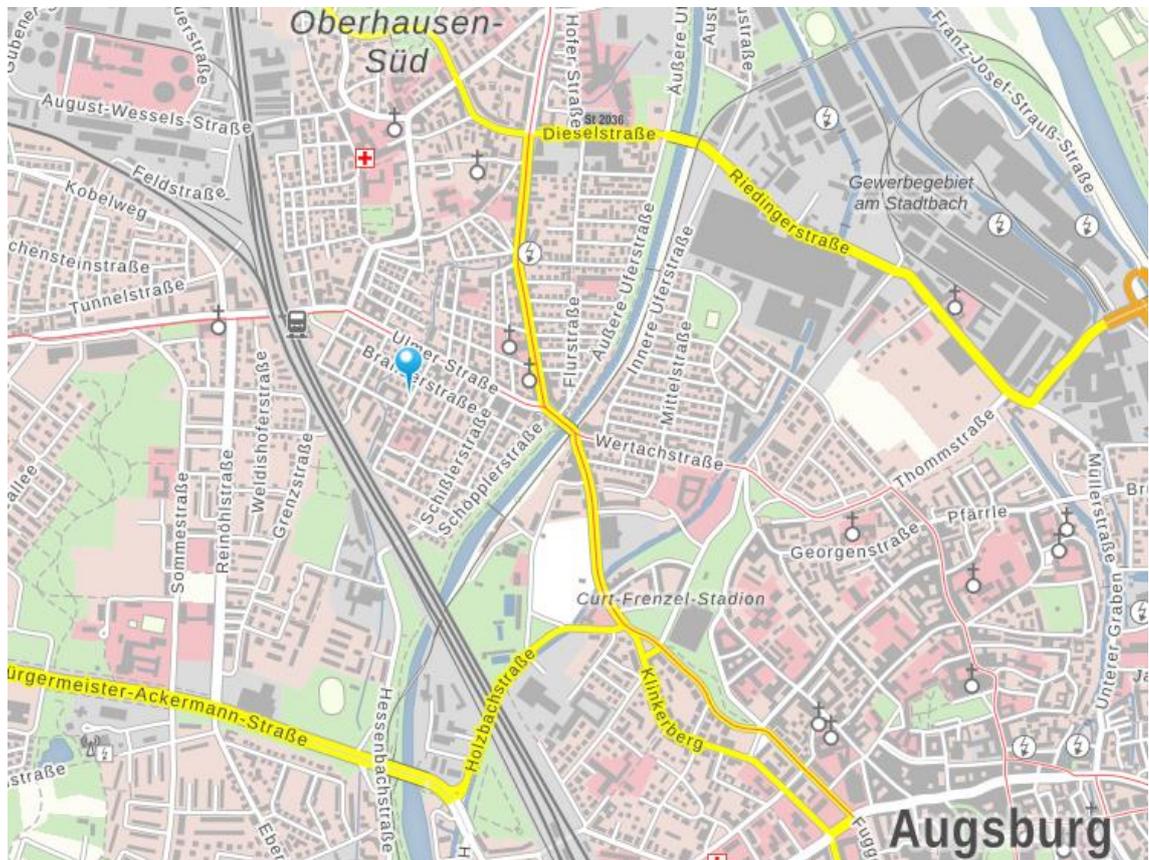


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Straßenkarte, ohne Maßstab

Lage im Stadtgebiet:	im südlichen Bereich des Stadtteils Oberhausen, rd. 2,0 km nordwestlich des Augsburger Zentrums
Straße / Art / Ausbauzustand:	Höchstetterstraße / asphaltierte Anliegerstraße / zweispurig, mit beidseitigem Gehweg
Immissionsbelastungen:	im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine nennenswerten (Lärm-)Immissionen festgestellt
Parkplatzsituation:	Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden
Umgebungsbebauung:	verdichtete Umgebungsbebauung, überwiegend drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser in ähnlicher Bauweise wie die gegenständliche Wohnanlage
Nahversorgung:	im Bereich der „Ulmer Straße“ (rd. 500 m entfernt) ausreichende Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs; darüber hinausgehendes Warenangebot im Stadtzentrum von Augsburg (rd. 2,0 km entfernt)

Örtliche Lage (Fortsetzung)

medizinische Versorgung:	im gegenständlichen Stadtgebiet gute Versorgung mit Haus- und Fachärzten; Klinikum „Josefinum“, rd. 1,0 km entfernt; im weiteren Stadtgebiet zahlreiche Kliniken vorhanden (u.a. Klinikum Augsburg und Vincentinum)
Bildungseinrichtungen:	Grund-, Mittel- und Realschulen sind im Stadtteil Oberhausen vorhanden; sämtliche weiterführende und berufsbildende Schulen sowie Fachhochschule und Universität im weiteren Stadtgebiet von Augsburg vorhanden
Anschlüsse Individualverkehr:	Bundesstraße B 17 mit Anschluss an die Bundesstraße B 300, rd. 3,0 km westlich; Autobahnanschluss „Augsburg – West“ (Autobahn A 8) über Bundesstraße B 17, rd. 5,0 km in nördlicher Richtung entfernt
Anschlüsse ÖPNV:	Regionalbahnhof „Oberhausen“ mit Verbindungen in Richtung München, Nürnberg, Weilheim, Ulm und Dinkelscherben, rd. 350 m westlich Straßenbahn- und Bushaltestelle „Oberhausen Bf“, (ebenfalls) rd. 350 Meter westlich, mit Anschluss an die Linie 2 in Richtung Augsburg Hauptbahnhof
Freizeitangebot:	Wertach, rd. 400 m entfernt Plärrerbad, rd. 1,0 km entfernt ansonsten durchschnittliches Angebot an Sport- und Freizeitstätten

4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation

Das zu bewertende Wohnungseigentum SE-Nr. 1 befindet sich im südlichen Bereich von Augsburg-Oberhausen, rd. 2,0 km vom Stadtzentrum (Rathausplatz) entfernt. Es liegt dort an der Höchstetterstraße, die als Anliegerstraße fungiert.

Durch die Lage nahe der Bundesstraße B 17 besteht ein guter Anschluss an den privaten Individualverkehr. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut.

Allerdings wirken sich die hohe Baudichte mit einer Vielzahl an gleichartigen Mehrfamilienhäusern bzw. Wohnanlagen, sowie die leicht angespannte Parkraumsituation im öffentlichen Straßenraum leicht nachteilig auf den Wohnwert aus.

Zusätzlich wirkt sich der nahegelegene Helmut-Haller-Platz, der als sozialer Brennpunkt gilt, und das schlechte Image des Quartiers negativ aus.

Im gegenständlichen Bereich des Augsburger Stadtteils Oberhausen ist eine gute Nahversorgung gewährleistet. Des Weiteren sind sämtliche allgemeinbildende Schulen und eine gute medizinische Versorgung vorhanden.

Aufgrund der dargestellten Merkmale ist die Wohnlage – bezogen auf das Stadtgebiet von Augsburg – insgesamt als „unterdurchschnittlich“ einzustufen.

4.2 Grundstücksmerkmale



Grundstücksmerkmale (Fortsetzung)

- Untergrundbeschaffenheit:** Hinweise auf hohe Grundwasserstände oder mangelnde Tragfähigkeit des Untergrundes wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
- Altlasten:** Nach den vorliegenden Informationen besteht für das Grundstück kein Eintrag im Altlastenkataster.
Aus der historischen und aktuellen Nutzung haben sich keine Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten ergeben, weshalb ein altlastenfreier Grundstückszustand angenommen wird.
- Baulasten:** Im Bundesland Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt (Baulasten werden im Regelfall als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der genehmigenden Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen).
- Erschließungs(betrags)situation:** Das gegenständliche Grundstück schließt direkt an öffentlich gewidmete Straßenflächen an. Es weist ansonsten einen ortsüblich erschlossenen Grundstückszustand auf.
Nach den vorliegenden Informationen der jeweiligen Erschließungsträger fallen für die vorhandene Bebauung keine Erschließungsbeiträge mehr nach BauGB oder nach Kommunalabgabengesetz (KAG) an.
- Denkmalschutz:** Nach den vorliegenden Informationen besteht weder ein Eintrag in die Denkmalschutzliste als Einzeldenkmal noch ist das Grundstück Teil eines Ensembles.
- Besonderes Städtebaurecht:** Nach den vorliegenden Informationen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich einer Satzung des besonderen Städtebaurechts.
- Archäologische Situation:** Nach den vorliegenden Informationen und der objektspezifischen Lage des Grundstücks ist mit keiner relevanten archäologischen Schichtung bzw. Bodendenkmälern zu rechnen.

4.3 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen

Die Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen erfolgt in Stichworten. Beschrieben werden nur dominierende, bewertungsrelevante Bau- und Ausstattungsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag. Die Baubeschreibung erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Angaben zu den beschädigungsfrei nicht feststellbaren Sachverhalten stützen sich im Wesentlichen auf die zur Verfügung stehenden Planunterlagen.

4.3.1 Wesentliche Merkmale des Gemeinschaftseigentums

4.3.1.1 Allgemeine Gebäudedaten

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus in Massivbauweise
Baujahr:	ca. 1900
Modernisierung / Sanierung:	1997 (Elektroinstallation, Estrich-Belege im Kellergeschoss, Eingangstür);
Unterkellerung:	vollständig unterkellert
Anzahl oberirdische Geschosse:	EG, drei Obergeschosse und ein Dachspitz
Anzahl der Wohneinheiten:	lt. Teilungserklärung 15 Stück
Anzahl der Teileigentumseinh.:	lt. Teilungserklärung 3 Stück (Gewerbliche Einheit, Speicher und ein Kellerraum)
Sondernutzungsrechte:	für die Einheit SE-Nr. 3 ist ein Sondernutzungsrecht, an dem Treppenraum im Erdgeschoss begründet; für die Einheit SE-Nr. 17 sind Sondernutzungsrechte für Kfz-Stellplätze oder Garagen begründet
Instandhaltungsrücklage:	nach den vorliegenden Unterlagen der Hausverwaltung war zum 31.12.2023 eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von rd. 200.216 € für das gesamte Wohnhaus vorhanden
Wohngeld:	laut Jahresabrechnung für das Jahr 2023 rd. 2.424 €, davon sind rd. 1.284 € umlagefähig

4.3.1.2 Konstruktive Bauteile

Fundamente / Gründungen:	vereinzelt Streifenfundamente aus Stampf-/Stahlbeton
Umfassungswände, KG + EG:	vmtl. Ziegelmauerwerk, rd. 60 cm
Umfassungswände ab 1. OG	Ziegelmauerwerk, 44 cm
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, zwischen 15,0 cm und 38,0 cm

Konstruktive Bauteile (Fortsetzung)

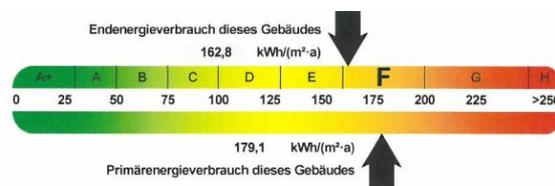
Decke, KG:	massiv
Decke ab EG:	Holzbalken
Dachkonstruktion:	Mansarddach mit Walmdach in Holzkonstruktion Schleppgauben
Dacheindeckung:	Eindeckung aus Tondachziegel
Regenableitung:	Regenrinnen und Fallrohre aus Zinktitanblech
Balkone / Terrassen:	keine

4.3.1.3 Gebäudeausstattung

Fassadengestaltung:	mehrlagiger Rauputz, mit Dispersionsfarbe gestrichen; im Sockelbereich farblich abgesetzt
Geschosstreppe:	<u>vom Erdgeschoss ins Kellergeschoss:</u> Stampfbetontreppe ohne Geländer/ Handlauf; ohne Belag; <u>im Erdgeschossbereich:</u> Zwischentreppe in Stampfbeton mit Terrazzobelag; <u>vom Erdgeschoss bis Dachgeschoss:</u> Holzwangentreppe als zweiläufige Treppe mit Zwischenpodest
Gebäudeeingänge:	Aluminiumtür mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, Türgriffe aus Leichtmetall
Fenster / Fenstertüren:	weiße Kunststoffrahmenfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung;
Heizungsinstallation:	vmtl. dezentrale Gasheizungen
Warmwasserversorgung:	vmtl. über elektrische Durchlauferhitzer und Boiler
Die Ausstattungsmerkmale des Sondereigentums werden in Abschnitt 4.3.2 gesondert beschrieben.	

4.3.1.4 Gesamtbeurteilung und Erhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums

Baujahr:	ca. 1900
Modernisierung / Sanierung:	1997 im Rahmen der Aufteilung
architektonische Gestaltung:	durchschnittliche architektonische Gestaltung einer Wohnanlage der 1900er Jahre
Baukonstruktion:	baujahrestypisch, standardisierte Bauweise
Schalldämmung:	dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen nicht mehr entsprechend
Wärmedämmung:	trotz erneuerter Fenster insbesondere im Bereich der Fassade in keiner Weise mehr dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechend
Daten Energieausweis:	Ausstellungsdatum 09.05.2018: Energieverbrauch von 162,8 kWh/(m ² a), ohne Energieverbrauch für Warmwasser



Erhaltungszustand:	bezogen auf das Baujahr insgesamt unterdurchschnittlich
Instandhaltungstau:	im Treppenhausbereich (Türen und Wandbeläge), soweit ersichtlich und/oder bekannt (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.2)
Baumängel/-schäden:	diverse (Klein-)Schäden (u. a. Feuchtigkeit im Keller, Putzabplatzungen an der Fassade) (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.2)

4.3.2 Wesentliche Merkmale des Wohnungseigentums SE-Nr. 1

Vorbemerkung:

Wie bereits dargestellt wurde, ist keine Innenbesichtigung vom Wohnungseigentum SE-Nr. 1 erfolgt. Die nachfolgende Beschreibung der vorhandenen baulichen Anlagen erfolgt daher nur in stark vereinfachter Form und beschränkt sich im Wesentlichen auf die vorliegenden Planunterlagen, Erfahrungswerte des Unterzeichners zu üblicherweise bei Wohnanlagen der vorliegenden Art vorzufindenden Ausstattungsmerkmale.

4.3.2.1 Lage und Raumaufteilung

Lage im Gebäude:	Erdgeschoss (Hochparterre)
Grundriss:	3-Zimmer-Wohnung (vgl. Grundriss in Anlage 1/2); bestehend aus einem langgestreckten Flur, von welchem das Bad/WC, die Küche, das Wohn- und Esszimmer sowie das Kinderzimmer erschlossen werden; das Schlafzimmer wird als sog. „gefangener Raum“ über das Wohn- und Esszimmer erschlossen
Wohnfläche:	rd. 56 m ² (vgl. Wohnflächenaufstellung in Anlage 2)
Nutzfläche:	Kellerabteil mit rd. 5 m ² ; Stahlgitterboxen, Betonkellerwände verputzt und gestrichen, glatt gestrichener Estrichboden

4.3.2.2 Gesamtbeurteilung und Erhaltungszustand des Wohnungseigentums

Ausstattungsqualität:	Annahme: durchschnittlicher Ausstattungsstandard aus 1997
Raumaufteilung:	insgesamt weitgehend sinnvolle Raumaufteilung, infolge der Wohnungsgröße für ein kinderloses Paar oder eine Kleinfamilie geeignet
Ausrichtung / Belichtung:	sämtliche Räume mit Nordwest- bzw. Südostausrichtung; keine natürliche Belichtung im Flur; ⇒ insgesamt durchschnittliche Belichtungssituation
Aussichtslage:	in Richtung Osten vom Innenhof und im Westen von der umliegenden Mehrfamilienhausbebauung geprägt

Gesamtbeurteilung und Erhaltungszustand des Wohnungseigentums (Fortsetzung)

Erhaltungszustand: Annahme: durchschnittlich
Baumängel/-schäden: Annahme: keine (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.2)

4.3.3 Außen- und sonstige Anlagen

Einfriedungen: nach Nordosten keine, da Grenzbebauung,
Innenhof mit Maschendraht- und Holzlattenzaun
eingefriedet
Geländebefestigungen: keine
Freiflächen-/Gartengestaltung: Gartenbereich teilweise mit Rasenfläche und
diversen heimischen Sträuchern gestaltet
Nebengebäude: keine

4.4 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Es liegen keine Informationen zu einer etwaigen Vermietung vor.

Das Wohnungseigentum SE-Nr. 1 wird mit hoher Wahrscheinlichkeit zum Wertermittlungstichtag durch den Eigentümer genutzt⁷.

4.5 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen**4.5.1 Rechte**

Mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Wohnungseigentum SE-Nr. 1 sind keine Rechte verbunden.

4.5.2 Belastungen

In Abt. II lfd. Nr. 13 ist ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen, der im Rahmen des Bewertungsauftrags nicht weiter berücksichtigt wird.

4.6 Zubehör des Sondereigentums (§ 97 BGB)

Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung vorgenommen werden, weshalb keine Angaben über evtl. vorhandenes Zubehör gemacht werden können. Im vorliegenden Gutachten wird unterstellt, dass kein (werhaltiges) Zubehör vorhanden ist.

⁷ Es ist ein Briefkasten vorhanden, an dem der Name des Eigentümers steht.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach dem Verhalten der Marktteilnehmer, wie es im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu beobachten ist, d.h. die von den Marktteilnehmern für die Kaufpreis-/Investitionsentscheidung herangezogenen maßgeblichen Entscheidungsgründe sind heranzuziehen. Dabei ist das Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (vgl. § 6 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV).

Als normierte Wertermittlungsverfahren nach **ImmoWertV 2021** kommen das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26)** einschließlich des Verfahrens zur **Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45)**, das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)** und/oder das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)** für die Ableitung des Verkehrswertes in Betracht. In Fällen, in denen es vorstellbar ist, dass potenzielle Kaufinteressenten Überlegungen hinsichtlich einer Ersatzbebauung anstellen, ist zusätzlich die Anwendbarkeit des sog. „**Liquidationswertverfahrens**“ als Sonderform der Bodenwertermittlung (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 **ImmoWertV 2021**) zu prüfen. Zur Ermittlung des marktgerechten Verkehrswertes ist in Abhängigkeit vom Bewertungsobjekt die Anwendung eines oder mehrerer der o.g. Wertermittlungsverfahren vorzunehmen.

Grundsätzlich gilt, dass im Falle einer geeigneten Vergleichsgrundlage das **Vergleichswertverfahren** (als favorisiertes Verfahren) zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden soll, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt auf den im Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen beruht. Es wird regelmäßig bei der Ermittlung des Bodenwertes (auch bei bebauten Grundstücken), bei Wohnungs- und Teileigentum (z.B. Eigentumswohnungen, Tiefgaragenstellplätzen), aber auch bei gleichartigen Immobilien, wie z.B. Reihenhäusern, angewendet. Dabei wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet.

Sofern das Vergleichswertverfahren nicht anwendbar ist, verbleiben das **Sachwertverfahren** und/oder das **Ertragswertverfahren**, für deren (marktgerechte) Auswahl entscheidend ist, ob potenzielle Käufer eine renditeorientierte Betrachtung der gegenständlichen Immobilie zur Grundlage ihrer Kaufentscheidung machen, oder ob der individuelle Nutzungswert im Vordergrund steht. Das **Ertragswertverfahren** kommt dabei im Regelfall bei Büro- oder Mehrfamilienhausgrundstücken und das **Sachwertverfahren** insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern zur Anwendung.

Der Verkehrswert von **Wohnungseigentum** wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in aller Regel nach Preisen je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Somit ist für die Verkehrswertableitung am besten das **Vergleichswertverfahren** heranzuziehen. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt voraus, dass die zum Preisvergleich verwendeten Vergleichswohnungen hinlänglich mit den wertbestimmenden Eigenschaften des Bewertungsobjektes vergleichbar sind.

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt über alle Verkäufe im Stadt- bzw. Landkreisgebiet eine Kaufpreissammlung. Der Unterzeichner hat in seiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger die Möglichkeit, Auskünfte aus dieser Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu beantragen.

Eine Recherche in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Augsburg hat für den Zeitraum 1. Januar 2023 bis zum Wertermittlungsstichtag 18. April 2024 **neun Kauffälle** ergeben, weshalb die Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum SE-Nr. 1 auf Basis des **Vergleichswertverfahrens** erfolgt.

5.1.1 Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale des Wertermittlungsobjekts.

5.1.1.1 Darstellung der Vergleichsdaten

Das Preisniveau von Eigentumswohnungen wird u.a. wesentlich durch die Lageeigenschaften des Mikrostandorts (z.B. Umwelteinflüsse, Verkehrslage, Geschäftslage, Wohnumfeld) beeinflusst. Daher hat sich die Suche nach geeigneten Vergleichskauffällen auf Eigentumswohnungen aus der gegenständlichen und benachbarten Wohnanlagen sowie vergleichsgerechten Wohnanlagen im Stadtgebiet beschränkt.

Die dahingehende Recherche in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses hat für den Zeitraum 1. Januar 2020 bis zum Wertermittlungsstichtag 18. April 2024 zu folgenden **Kauffällen** geführt:

lfd. Nr.	Vertragsdatum	Lage	Etage	Balkon / Terrasse	Baujahr	WF	Vermietet	Preis in €/m ²
1	02/2023	gegenstl. Stadtteil	2. OG	Ja	1927	51 m ²	Ja	2.353 €/m ²
2	03/2023		EG	Nein	1904	39 m ²	Ja	2.564 €/m ²
3	03/2023		2. OG	Ja	1900	49 m ²	Nein	3.531 €/m ²
4	04/2023		1. OG	Ja	1890	63 m ²	Ja	4.079 €/m ²
5	05/2023		DG	Ja	1879	76 m ²	Ja	2.595 €/m ²
6	09/2023		1. OG	Nein	1924	50 m ²	Ja	2.400 €/m ²
7	09/2023		2. OG	Ja	1920	57 m ²	Nein	3.553 €/m ²
8	12/2023		2. OG	Ja	1920	55 m ²	Nein	3.455 €/m ²
9	02/2024		1. OG	Nein	1879	61 m ²	Nein	2.869 €/m ²

Bei den Kauffällen handelt es sich um Wohnungen aus dem Bereich zwischen Wertach, Bahnlinie und der Ulmer Straße.

Die Vergleichswohnungen wurden zusammen mit einem Kellerraum veräußert.

Dem Sachverständigen sind die genauen Adressen der Wohnanlagen, aus denen die Vergleichsverkäufe stammen, bekannt. Er hat sich mittels Außenbesichtigung und Geoinformationssystem über die Lagemerkmale einen Eindruck vermittelt.

5.1.1.2 Anpassung der Vergleichsdaten

Die oben dargestellten Kauffälle sind im Hinblick auf ihre abweichenden wertbestimmenden Eigenschaften im Vergleich zur zu bewertenden Wohnung durch Zu- und Abschläge anzupassen.

Die oben aufgelisteten Vergleichsfälle stammen allesamt aus der Umgebung des zu bewertenden Wohnungseigentums. Die zur Wertermittlung herangezogenen Wohnungen wurden dabei nach den vorliegenden Unterlagen und Informationen jeweils zusammen mit einem Kellerraum veräußert.

Bei den wertbildenden Eigenschaften „Ausrichtung“, „Ausstattung“, „Aussichtssituation“, und „Belichtung“ ist für die Vergleichskauffälle – soweit aus den vorliegenden Informationen erkennbar – von insgesamt durchschnittlichen bzw. vergleichbaren Verhältnisse auszugehen, so dass hierfür keine Zu- oder Abschläge erforderlich sind.

Allerdings sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede durch sachgerechte Zu- und Abschläge zu berücksichtigen:

- Marktentwicklung (seit der notariellen Beurkundung);
- Unterschiede bei der Wohnungsgröße;
- abweichende Vermietungssituation;
- abweichende Geschosslage und Vorhandensein eines Außenwohnbereichs;

Die daraus resultierenden Anpassungen der Vergleichskauffälle stellen sich wie folgt dar:

Anpassung Marktentwicklung

Die Vergleichswohnung lfd. Nr. 9 wurde zeitnah zum Wertermittlungsstichtag 18. April 2024 veräußert, während die **übrigen Vergleichskauffälle** zwischen Februar 2023 und Dezember 2023 beurkundet wurden, also etwa ½ bis 1 Jahre zurückliegend.

Seit Anfang des Jahres 2022 kam es zu unterschiedlichen weltwirtschaftlichen Entwicklungen mit massiven Auswirkungen auf den (deutschen) Immobilienmarkt (u. a. Krieg in der Ukraine, Inflationsanstieg, deutlicher Anstieg der Darlehenszinsen). Diese Ereignisse haben zu negativen Entwicklungen in der (Gesamt-)Wirtschaft im Allgemeinen und auf dem Immobilienmarkt im Speziellen geführt, da mit den Zinserhöhungen die Zeit des „billigen Geldes“ geendet hat. Die Folge dieser Situation sind eine starke Kaufzurückhaltung und, in den wenigen Transaktionsfällen (Rückgang von bis zu 80%), deutliche Preisabschläge.

Insgesamt herrscht im Immobilienmarkt zum Wertermittlungsstichtag 18. April 2024 eine negative Grundstimmung, da mit weiteren Preisrückgängen gerechnet wird, was zu einer spürbaren Unsicherheit der Marktteilnehmer führt.

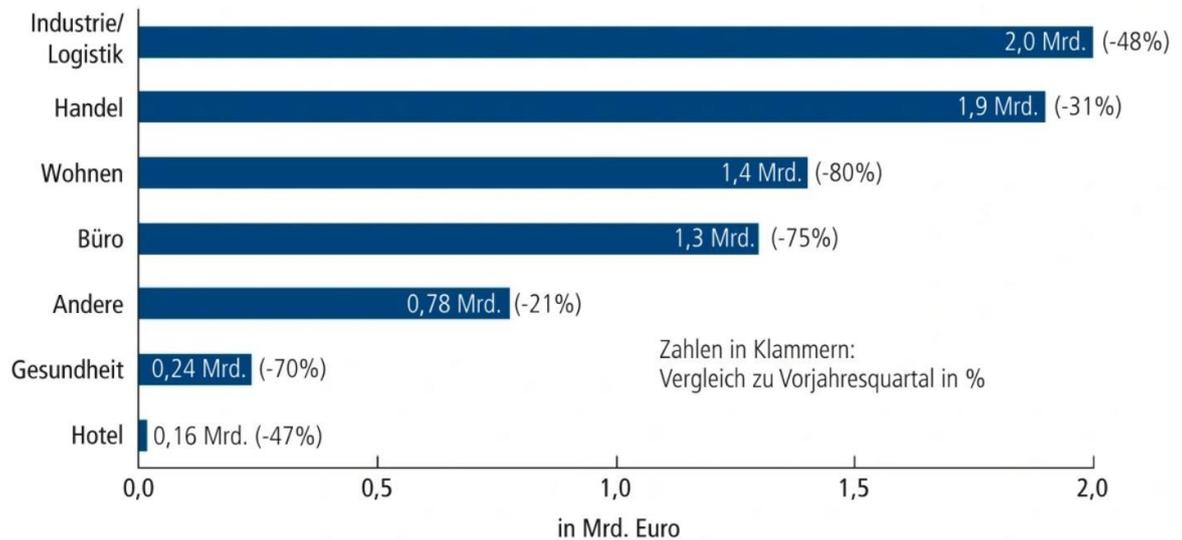


Abbildung 4: Anteil Assetklassen am Investmentumsatz in Deutschland III/2023
(Quelle: IZ, Ausgabe vom 19.10.2023)

Potentielle Käufer von Grundstücken des Geschosswohnungsbaus überlegen sich daher genauer, ob der Erwerb einer Immobilie für sie wirtschaftlich sinnvoll und finanziell möglich ist. Aus diesem Grund bringen Käufer eine stark reduzierte Zahlungsbereitschaft mit als sie bis Anfang des Jahres 2022 noch vorzufinden war. Insbesondere besteht de facto auf Seiten der Projektentwickler kein nennenswertes Kaufinteresse mehr, nicht einmal zu deutlich reduzierten Preisen. Mit dieser Situation geht ein deutlicher Rückgang der Bautätigkeit einher, was sich u.a. durch den deutlichen Rückgang der Baugenehmigungen belegen lässt, die im II. Quartal 2023 – im Vergleich zum Vorjahr – um rd. ein Drittel eingebrochen sind.

Im Immobilienmarkt von Augsburg hat sich von Anfang des Jahres 2023 hieraus ein Rückgang von **im Mittel -10%** ergeben, sodass bei den Vergleichspreisen bis zum Wertermittlungsstichtag 18. April 2024 folgende Marktanpassungen⁸ vorzunehmen sind.

- **Kauffälle Nrn. 1 bis 5: -10% (Faktor 0,90)**
- **Kauffälle Nrn. 6 bis 8: - 5% (Faktor 0,95)**
- **Kauffall Nr. 9: ± 0% (Faktor 1,00)**

⁸ Die Zu-/Abschläge sind für die einzelnen Vergleichskauffälle in 5%-Schritten vorgenommen worden, da wegen der starken Preiszuwächse und -abschläge im Betrachtungszeitraum keine %-genaue Aussage möglich ist bzw. eine (Pseudo-)Genauigkeit suggerieren würde, wie sie bei gegebenen Marktbedingungen nicht erzielbar ist.

Anpassung Wohnungsgröße

Das zu bewertende Wohnungseigentum SE-Nr. 1 weist mit den Vergleichskauffällen lfd. Nrn. 1, 3 bis 4 und 6 bis 9 vergleichbare Wohnungsgrößen zwischen 49 m² und 63 m² auf. In dieser Spanne findet keine signifikante Preisreaktion für die abweichende Größe statt.

Die Wohnung Vergleichskauffall lfd. Nr. 3 ist mit 39 m² deutlich kleiner während bei Vergleichskauffall lfd. Nr. 5 eine größere Wohnung vorliegt. Grundsätzlich geht mit einer geringeren Wohnfläche im Regelfall, bei sonst unveränderten Merkmalen, ein Anstieg des m²-Preises einher, was im Wesentlichen mit dem geringeren Absolutpreis zusammenhängt, den wiederum eine größere Zahl von Marktteilnehmern aufbringen kann und somit die Nachfrage erhöht. Bei entsprechend größeren Wohnungen verhält es sich andersherum: Der m²-Preis sinkt im Regelfall, infolge des höheren Absolutpreises.

In der Bewertungsliteratur⁹ sind diverse statistische Untersuchungen zum Beziehungszusammenhang zwischen **Wohnungsgröße** und m²-Preis zu finden. Die Auswertung dieser Daten führt zu folgendem Bild:

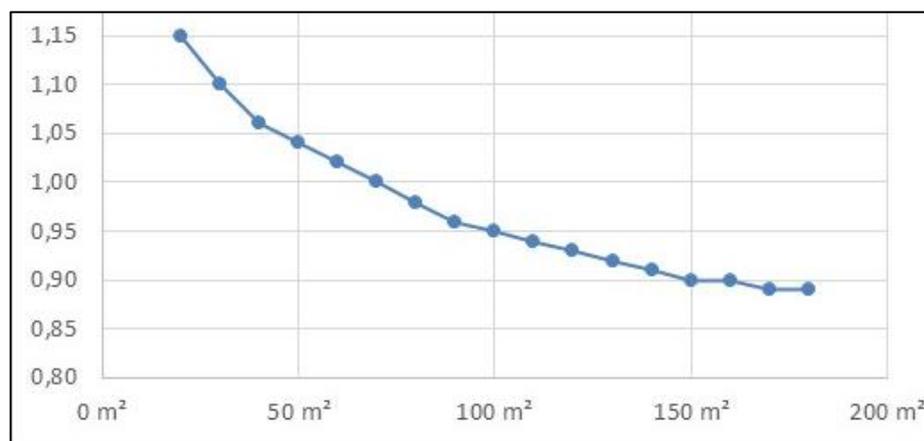


Abbildung 5: Zusammenhang des Kaufpreises und der Wohnfläche von der Größe (eigene Darstellung aus statischen Daten in Kleiber)

Aus dem Verhältnis der Umrechnungskoeffizienten für die Wohnungsgröße vom zu bewertenden Wohnungseigentum SE-Nr. 1 und den Wohnungsgrößen der Vergleichswohnungen ergeben sich folgende Anpassungen:

- **Kauffälle Nrn. Nrn. 1, 3, 4 und 6 - 9:** ± 0% (Faktor 1,00)
- **Kauffall Nr. 2:** - 4% (Faktor 0,96)
- **Kauffall Nr. 5:** + 5% (Faktor 1,05)

⁹ vgl. Tillmann, Hans-Georg – Kleiber, Wolfgang – Seitz, Wolfgang: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“, 2. Auflage, 2017, Abschnitt 5.1 (Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen)

Anpassung Vermietungssituation

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist wahrscheinlich eigengenutzt (vgl. Abschnitt 4.4). Die **Vergleichskauffälle Nrn. 3 und 7 bis 9** sind zum Wertermittlungsstichtag ebenfalls eigengenutzt, während die **Vergleichskauffälle lfd. Nrn. 1, 2 und 4 bis 6** vermietet sind.

Aufgrund der Vermietungssituation kann ein Eigennutzer auf das Objekt (nicht sofort) zugreifen. Sollten sich Marktteilnehmer finden, die trotz der vorhandenen Vermietungssituation den Kauf erwägen, so werden diese unter Berücksichtigung der erst in der Zukunft liegenden Nutzbarkeit mit Risikoabschlägen kalkulieren, die von der Mietdauer und den Unsicherheiten bezüglich des konkreten Auszugstermins bestimmt werden.

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München hat im Rahmen einer statistischen Auswertung festgestellt, dass vermietete Wohnungen im Vergleich zu nicht vermieteten Wohnungen durchschnittlich mit einem Abschlag von rd. -8% gehandelt werden¹⁰, weswegen die vermieteten **Vergleichskauffälle lfd. Nrn. 1, 2 und 4 bis 6** – um auf das Preisniveau von freiverfügbaren Wohnungen zu gelangen – um +8% (Faktor **1,08**) **erhöht** werden.

Anpassung Geschosslage und Außenwohnbereich

Die dem **Vergleichskauffall lfd. Nr. 2** zugrunde liegende Wohnung befindet sich wie die gegenständliche Wohnung im Erdgeschoss, das als Hochparterre errichtet wurde, so dass die hieraus resultierenden Nutzungsmerkmale insgesamt vergleichbar sind und somit keine Anpassung vorzunehmen ist.

Die den **Vergleichskauffälle lfd. Nrn. 1 bis 4 und 6 bis 9** zugrunde liegenden Wohnungen weisen Geschosslagen (1. und 2. OG) auf. In diesen Geschossen sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr keine signifikanten Preisunterschiede im Vergleich zu Hochparterrewohnungen festzustellen.

Dachgeschosswohnungen weisen von der Aussichtslage, einer guten Belichtungssituation und dem nicht vorhandenen Trittschall durch darüber liegende Wohnungen einen erhöhten Wohnwert aufgrund auf. Bei höher gelegenen Wohnungen ist das (Nicht-)Vorhandensein eines Lifts wertbeeinflussend. Nach vorliegenden Informationen verfügt die Wohnanlage bei **Vergleichswohnung lfd. Nr. 5** über keinen Aufzug. Die Vor- und Nachteile heben sich daher gegenseitig auf, weshalb bei diesem Kauffall keine Anpassung aufgrund der Geschosslage erforderlich ist.

Darüber hinaus ist das Vorhandensein von Balkon(en) und noch viel mehr von (Dach-) Terrasse(n) deutlich nutzwert erhöhend¹¹. Beim Außenwohnbereich ist neben der Ausichtsrichtung auch die Größe der zur Verfügung stehenden Fläche von Bedeutung. Die daraus resultierenden Mietpreiszuschläge können sich, im Vergleich zu einer Wohnung

¹⁰ siehe „Jahresbericht 2022“ des Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt München, S. 32).

¹¹ vgl. Dröge: „Handbuch der der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“, 3. Auflage, 2005, S. 249

ohne Außenwohnbereich, auf bis zu 31% belaufen (z.B. in innerstädtischen Lagen oder bei hochwertigen Penthouse-Wohnung => siehe hierzu Abbildung 6).

Stadt	Verteuerung durch Balkon/Loggia	Mietpreis pro Quadratmeter ohne Balkon	Mietpreis pro Quadratmeter mit Balkon
Berlin	9%	9,60 €	10,50 €
Bremen	18%	6,50 €	7,70 €
Dortmund	17%	5,80 €	6,80 €
Dresden	19%	6,30 €	7,50 €
Düsseldorf	26%	8,20 €	10,30 €
Essen	20%	5,90 €	7,10 €
Frankfurt am Main	31%	9,90 €	13,00 €
Hamburg	22%	9,20 €	11,20 €
Hannover	11%	7,40 €	8,20 €
Köln	28%	8,20 €	10,50 €
Leipzig	26%	5,30 €	6,70 €
München	15%	13,60 €	15,70 €
Nürnberg	30%	7,70 €	10,00 €
Stuttgart	31%	9,10 €	11,90 €

Abbildung 6: Zuschläge auf Angebotsmieten für Außenwohnbereiche, ermittelt in 14 deutschen Großstädten, basierend auf 239.800 auf immowelt.de inserierten Angeboten (Quelle: immowelt.de / Markus Grundmann / 10.04.2018)

Wohnungen ohne Außenwohnbereiche werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu niedrigeren Preisen gehandelt. Der Gutachterausschuss im Bereich der Stadt Augsburg veröffentlicht hierzu keine Daten. Daher werden Daten aus der Wertermittlungsliteratur bzw. statistische Auswertungen von Gutachterausschüssen herangezogen. Der Gutachterausschuss der Stadt Bochum veröffentlicht in seinem Marktbericht 2021 bei fehlendem Außenwohnbereich im Vergleich zu Wohnungen mit Außenwohnbereich einen mittleren Abschlag von -8%, der Gutachterausschuss der Stadt Bottrop veröffentlicht einen Abschlag von -11% und statistische Auswertungen in Hannover zeigen einen Abschlag von -3%.

In diversen Mietspiegeln werden Abschläge für das Fehlen von Außenwohnbereichen in üblichen Bereichen von -2% bis -6% vorgenommen.

Basierend auf den vorliegenden Daten werden die **Vergleichskauffälle mit Außenwohnbereich (lfd. Nrn. 1, 3 bis 5, 7 und 8)**, um auf das Niveau von Wohnungen ohne Balkon oder Loggia zu kommen, mit einem Abschlag von **-5% (Faktor 0,95)** angepasst.

Zusammenfassung

Weitere wertbeeinflussende Sachverhalte sind nicht zu berücksichtigen, so dass sich die Vergleichspreise nach Anpassung wie folgt darstellen:

lfd. Nr.	Kaufpreis	Anpassung Markt	Anpassung Größe	Anpassung Vermietung	Anpassung Balkon	angepasster Kaufpreis
1	2.353 €/m ²	× 0,90	× 1,00	× 1,08	× 0,95	2.173 €/m ²
2	2.564 €/m ²	× 0,90	× 0,96	× 1,08	× 1,00	2.393 €/m ²
3	3.531 €/m ²	× 0,90	× 1,00	× 1,00	× 0,95	3.019 €/m ²
4	4.079 €/m ²	× 0,90	× 1,00	× 1,08	× 0,95	3.767 €/m ²
5	2.595 €/m ²	× 0,90	× 1,05	× 1,08	× 0,95	2.516 €/m ²
6	2.400 €/m ²	× 0,95	× 1,00	× 1,08	× 1,00	2.462 €/m ²
7	3.553 €/m ²	× 0,95	× 1,00	× 1,00	× 0,95	3.207 €/m ²
8	3.455 €/m ²	× 0,95	× 1,00	× 1,00	× 0,95	3.118 €/m ²
9	2.869 €/m ²	× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00	2.869 €/m ²

5.1.2 Ergebnis des Vergleichswertverfahrens

Die angepassten Vergleichspreise weisen einen arithmetischen Mittelwert von rd. 2.840 €/m² bei einer Spanne von rd. 2.170 €/m² bis 3.770 €/m² auf.

Die Kauffälle lfd. Nrn. 2, 3 und 5 bis 9 streuen dabei in einem Bereich von rd. -16% bis +13% um den Mittelwert, während die Kauffälle lfd. Nrn. 1 (rd. -23%) und 4 (rd. +33%) deutlich weiter abweichen. Die Vergleichskauffälle lfd. Nrn. 1 und 4 werden daher als statistische Ausreißer aus der weiteren Betrachtung ausgeklammert.

Für das zu bewertende Wohnungseigentum SE-Nr. 1 errechnet sich aus den angepassten Vergleichskauffällen ein **Vergleichswert** von

$$\frac{(2.393 + 3.019 + 2.516 + 2.462 + 3.207 + 3.118 + 2.869) \text{ €/m}^2}{7} = \text{rd. } 2.800 \text{ €/m}^2.$$

7

Unter Berücksichtigung der **Wohnungsgröße von rd. 56 m²** errechnet sich für das **Wohnungseigentum SE-Nr. 1** zum **Wertermittlungstichtag 18. April 2024** folgender (absoluter) Vergleichswert:

$$56 \text{ m}^2 \times 2.800 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 156.800 \text{ €}$$

5.1.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In diesem Abschnitt ist zu untersuchen, ob Sachverhalte vorliegen, die den Verkehrswert der zu bewertenden Immobilie in einer Form beeinflussen, die in den bisherigen Verfahrensschritten noch nicht berücksichtigt wurden.

Der bisher abgeleitete vorläufige Vergleichswert unterstellt ein Wohnungseigentum ohne (weitere) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. Da im vorliegenden Fall jedoch keine Innenbesichtigung möglich war und nicht auszuschließen ist, dass im Gebäudeinneren Baumängel/Bauschäden vorhanden sind bzw. Restarbeiten durchzuführen sind, wird im nachfolgenden Abschnitt ein Sicherheitsabschlag auf den Wert der baulichen Anlagen vorgenommen.

5.2 Verkehrswert von Wohnungseigentum SE-Nr. 1

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde für das Wohnungseigentum SE-Nr. 1 mit der Adresse „Höchstetterstraße 9, 86154 Augsburg“, zum Wertermittlungsstichtag 18. April 2024 ein **Vergleichswert** von **156.800 €** ermittelt, weshalb grundsätzlich ein Verkehrswert in dieser Höhe angemessen wäre.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass keine Innenbesichtigung der gegenständlichen Wohnung stattfand. Dadurch liegen erhebliche Unsicherheiten in Bezug auf die tatsächlich vorhandene Ausstattung und den Erhaltungszustand der baulichen Anlagen vor. Auch hinsichtlich der Raumaufteilung im Gebäude sowie zu möglichen Bauschäden/Baumängeln kann keine genaue Aussage getroffen werden. Diesem Sachverhalt wird mit einem **Sicherheitsabschlag von -10%** auf den ermittelten Vergleichswert von Wohnungseigentum SE-Nr. 1 Rechnung getragen, was zu folgendem wertminderndem Betrag führt:

$$156.800 \text{ €} \times 0,10 = \text{rd. } 15.700 \text{ €}$$

Somit ergibt sich ein **um den Sicherheitsabschlag verminderter Wert** von

$$156.800 \text{ €} - 15.700 \text{ €} = 141.100 \text{ €}.$$

Aufgrund der vorangegangenen Wertableitungen und unter Verweis auf die Hinweise und Annahmen in Abschnitt 2.2 dieses Gutachtens wird für das **Wohnungseigentum SE-Nr. 1** (71,12/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 4456, Gemarkung Augsburg, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung samt Kellerabteil, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet) **in der Höchstetterstraße 9, 86154 Augsburg** zum **Wertermittlungsstichtag 18. April 2024** ein **Verkehrswert** von marktgerecht gerundet

141.000 €

(in Worten: einhunderteinundvierzigtausend Euro)

ermittelt.

6. Schlusswort

Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Urheberschutz des Unterzeichners. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Verwendungszweck bestimmt. Für eine anderweitige Verwendung ist die Zustimmung des Unterzeichners erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass nur der Auftraggeber und der Unterzeichner aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen können. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung des Unterzeichners gestattet.

Der Unterzeichner ist von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Das vorstehende Gutachten wurde persönlich nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Augsburg, den 14. Juni 2024



Thorsten Kampe

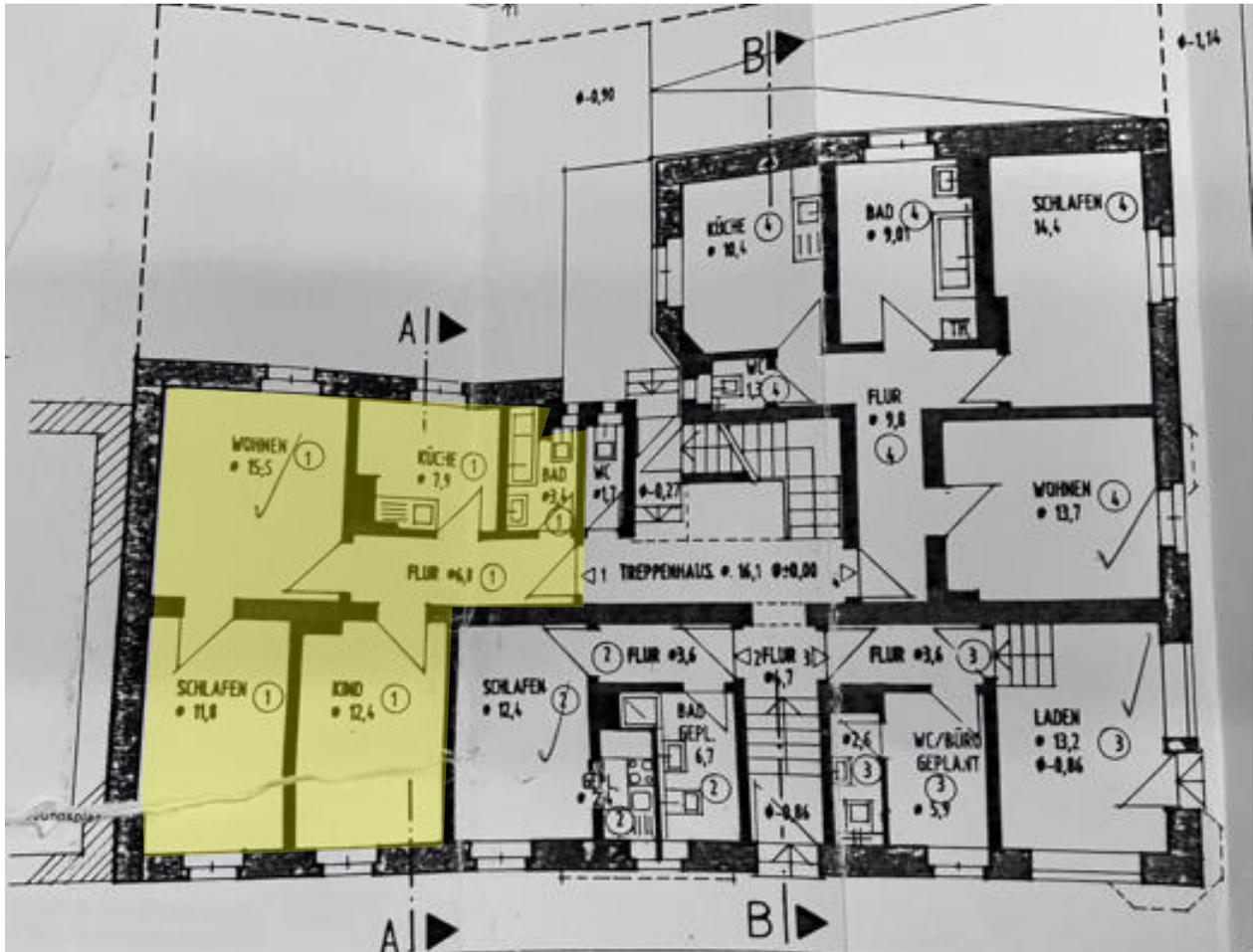
Das vorliegende Gutachten besteht aus 41 Seiten einschließlich Anlagen.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens oder einzelner Bestandteile ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

Anlage 1/1: Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan – Kellergeschoss



Anlage 1/2: Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan –Erdgeschoss



Anlage 2: Aufstellung – Wohnfläche

nach WoFIV

Lage	Bezeichnung (lt. Planunterlagen)	Wohnfläche
EG	Flur	6,80 m ²
	Bad	3,40 m ²
	Küche	7,90 m ²
	Kind	12,40 m ²
	Wohnen	15,50 m ²
	Schlafen	11,80 m ²
	Zwischensumme:	57,80 m ²
	abzgl. 3% Putz:	-1,73 m ² **
	Nettowohnfläche, insgesamt:	56,07 m²

** grundsätzlich wäre auch ein „echter“ Putzabzug möglich,
was jedoch zu ähnlichen Ergebnissen führen würde.

Wohnfläche, gerundet:	56,00 m²
------------------------------	----------------------------

Anlage 3/1: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 18. April 2024



Außenansicht: Mehrfamilienhaus von Südwesten



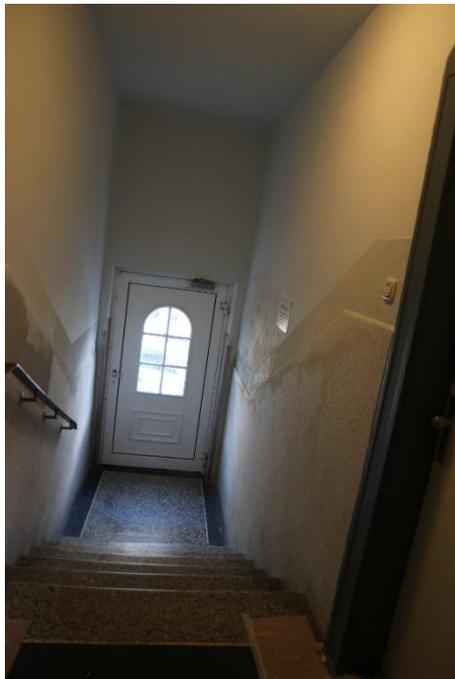
Außenansicht: Gang zum Innenhof

Anlage 3/2: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 18. April 2024



Innenansicht: Kellergeschoss und Kellerabteil



Innen-/Außenansicht: Eingangsbereich und Innenhof mit Hintereingang