



# GUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch der

**3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 26**

mit Balkon und Kellerabteil

in

**86167 Augsburg-Lechhausen, Paul-Reusch-Straße 12**

(Amtsgericht Augsburg, Aktenzeichen K 20/24)



Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten und einem Anhang. Es wurde in vier schriftlichen Ausfertigungen und als PDF-Datei für das Amtsgericht Augsburg erstattet.



## **Inhalt**

<b>I</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>3</b>
1.1	Objekt	3
1.2	Markt	3
1.3	Ergebnis zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2024	3
1.4	Weitere Fragen aus dem Gerichtsbeschluss	4
<b>2</b>	<b>Gegenstand der Wertermittlung und Auftrag</b>	<b>5</b>
2.1	Gegenstand, Zweck und Inhalt des Auftrags, Auftraggeber	5
2.2	Wertbegriff und Methodik der Wertermittlung	5
2.3	Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	6
2.4	Zeitpunkte	6
<b>3</b>	<b>Tatsächliche Eigenschaften</b>	<b>7</b>
3.1	Lage und Standort	7
3.2	Bodenbeschaffenheit, Grundstück	9
3.3	Beschreibung baulicher Anlagen	10
<b>4</b>	<b>Rechtliche Gegebenheiten</b>	<b>13</b>
4.1	Grundbuch	13
4.2	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	17
4.3	Zivilrechtliche Gegebenheiten	19
<b>5</b>	<b>Wirtschaftliche Gegebenheiten</b>	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>Bewertung</b>	<b>23</b>
6.1	Verfahrenswahl	23
6.2	Vergleichswertverfahren	24
6.3	Ertragswertverfahren	29
<b>7</b>	<b>Bemessung des Verkehrswertes</b>	<b>38</b>
7.1	Definition	38
7.2	Lage auf dem Grundstücksmarkt	38
7.3	Ergebnis	39
<b>8</b>	<b>Schlussbemerkungen</b>	<b>40</b>
	<b>Anhang</b>	



## I Zusammenfassung

### I.1 Objekt

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um die 3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 26 im zweiten Obergeschoss samt Balkon sowie einem Kellerabteil in 86167 Augsburg-Lechhausen, Paul-Reusch-Straße 12.

Lfd. Nr.	Art	GB-Heft/ BV Nr.	Bereich/ Fläche	
I	3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 26	Blatt 31510 / BV I / Flste. 571/I, 573 u. 574	Wohnfläche MEA Grundstück	62,89 m <sup>2</sup> 8,71/1000 12.976 m <sup>2</sup>

### I.2 Markt

Lfd. Nr.	Art	Verkäuflichkeit	Vermietbarkeit
I	3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 26	gut	gut

### I.3 Ergebnis zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2024

3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 26	
Relativer Vergleichswert Eigentumswohnung	3.650,00 €
Absoluter Vergleichswert Eigentumswohnung	230.000,00 €
Ergebnis des Vergleichswertverfahrens	230.000,00 €
Rohertrag, jährlich	7.140,00 €
Bewirtschaftungskosten, jährlich	1.600,00 €
Reinertrag, jährlich	5.540,00 €
Liegenschaftszinssatz	1,50 %
Restnutzungsdauer	45 Jahre
Bodenwert	99.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	0,00 €
Ergebnis des Ertragswertverfahrens	230.000,00 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>230.000,00 €</b>



#### **I.4 Weitere Fragen aus dem Gerichtsbeschluss**

Über die Verkehrs- und Geschäftslage wird in **Abschnitt 3.1** berichtet.

Der bauliche Zustand wird in **Abschnitt 3.3** wie folgt zusammengefasst:

**3-Zimmer-Wohnung in saniertem Mehrfamilienhaus mit funktionalem Grundriss und eher einfacher Ausstattung, dabei durchschnittlicher Versorgung und Anbindung in städtischer Wohnlage, mit geringem Renovierungsbedarf.**

Behördliche Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.

Im Hinblick auf Hausschwamm konnten Feststellungen nicht getroffen werden.



## **2 Gegenstand der Wertermittlung und Auftrag**

### **2.1 Gegenstand, Zweck und Inhalt des Auftrags, Auftraggeber**

Mit Beschluss des Amtsgerichts Augsburg, Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen), Schaezlerstraße 13, 86150 Augsburg vom 08.04.2024 wurde der Sachverständige Dipl.-Kfm. Horst Santihanser, zertifizierter Immobiliengutachter DIA-Zert (LF) – DIN EN ISO/IEC 17024, zur Erstattung eines Gutachtens für die Ermittlung des Verkehrswertes des Grundbesitzes gemäß § 74a Abs. 5 ZVG zugezogen (Aktenzeichen K 20/24).

Bei dem Grundbesitz handelt es sich um die 3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 26 im zweiten Obergeschoss samt Balkon und Kellerabteil in 86167 Augsburg-Lechhausen, Paul-Reusch-Straße 12.

Anwesend zum Ortstermin war ein Eigentümer.

### **2.2 Wertbegriff und Methodik der Wertermittlung**

Der Ermittlung des Verkehrswertes für den Grundbesitz liegt nach geltender Auffassung § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zugrunde.



### 2.3 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlage	Zur Verfügung gestellt von	Datum
Grundbuchauszug	Amtsgericht Augsburg	17.04.2024
Lageplan	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	16.04.2024
Energieausweis, Grundriss, Kaufvertrag	Miteigentümerin	diverse
Teilungserklärung, Nebenkostenabrechnung 2023, Wirtschaftspläne 2024 und 2025, Protokolle der Eigentümersammlungen 2022, 2023 und 2024	Hausverwaltung	diverse
Auskünfte zu Flächennutzungsplan, Bebauungsplan und Sanierungsgebiet	Geoportal Augsburg	Abruf 28.06.2024
Auskünfte zu Denkmalschutz und Hochwasser	Geoportal Bayern	Abruf 28.06.2024
Auskunft zum Bodenrichtwert	GAA Stadt Augsburg	01.01.2022
Auskunft zu Vergleichspreisen	GAA Stadt Augsburg	19.06.2024

### 2.4 Zeitpunkte

Beschlussdatum:	08.04.2024
Datum des Gerichtsschreibens:	10.04.2024
Tag der Objektbegehung:	08.05.2024
Abschluss der Unterlagenbeschaffung:	11.07.2024
Qualitätsstichtag*:	08.05.2024
Wertermittlungsstichtag**:	08.05.2024

\* Es wird der Grundstücks- und Gebäudezustand an diesem Tag zugrunde gelegt.

\*\* Es werden die Wert- und Preisverhältnisse an diesem Tag zugrunde gelegt.



## **3 Tatsächliche Eigenschaften**

### **3.1 Lage und Standort**

**Anschrift:** 86167 Augsburg  
Paul-Reusch-Straße 12  
**Bundesland:** Bayern  
**Landkreis:** kreisfreie Stadt Augsburg  
**Gemarkung:** Lechhausen

#### **Makrolage**

Die Dom- und Universitätsstadt Augsburg am westlichen Rand der Metropolregion München ist Sitz der Regierung von Schwaben, Sitz des Landratsamtes für den Landkreis Augsburg sowie wirtschaftliches, politisches und kulturelles Zentrum der Region. Die drittgrößte Stadt in Bayern gliedert sich in 17 Planungsräume und 42 Stadtbezirke und ist Heimat für derzeit rd. 300.000 Einwohner. Das bayrische Landesamt für Statistik prognostiziert für Augsburg im Zeitraum von 2022 bis 2042 eine Bevölkerungszunahme von 8,8 %. Augsburg und sein Umland gelten als Zuzugsgebiet – auch für Familien und Einzelpersonen aus der Landeshauptstadt.

Die Bandbreite der in der Stadt am Lech ansässigen Unternehmen reicht von lokal orientierten Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben bis hin zu international erfolgreichen Konzernen.

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist sehr gut. Unmittelbar an der Autobahn A8 (Stuttgart – München) und Bundesstraße B2/B17 (Nürnberg – Allgäu) gelegen, sind die Autobahnen A7 (Hamburg – Füssen) und A96 (München – Lindau) innerhalb von 30 Minuten erreicht. Ferner führen mehrere Bundesstraßen durch Augsburg hindurch. Augsburg ist ICE-Haltestelle der Deutschen Bahn. Der nächste Verkehrsflughafen ist München Airport. Vom Verkehrslandeplatz Augsburg aus starten derzeit überwiegend Businessjets und kleinere Propellermaschinen. Ferner verfügt die Stadt über ein gut ausgebautes ÖPNV-Netz mit zahlreichen Bus- sowie derzeit fünf betriebenen Straßenbahnlinien. Auch die Anbindung des Umfeldes in naher und mittlerer Entfernung mittels ÖPNV ist gewährleistet.

Neben dem Universitätsklinikum verfügt Augsburg über weitere, teils spezialisierte Kliniken und Krankenhäuser über das Stadtgebiet verteilt.

Insgesamt stehen zehn Gymnasien mit unterschiedlichen Bildungsschwerpunkten nebst einer Waldorfschule zur Auswahl. Als akademische Bildungseinrichtungen stehen die Universität Augsburg und die Hochschule Augsburg zur Verfügung.

Augsburg bietet alle Annehmlichkeiten einer Großstadt. Neben zahlreichen kulturellen und sportlichen Angeboten gibt es in und um Augsburg umfangreiche Möglichkeiten seine Freizeit in der Natur zu verbringen. Im Bereich Fußball und Eishockey ist Augsburg in den nationalen Spitzenligen vertreten. Am Eiskanal, Austragungsort im Rahmen der Olympischen Spiele 1972 in München, finden internationale Wildwasserwettbewerbe statt.



Das Bewertungsobjekt befindet sich eher östlich im Stadtgebiet im Planungsraum Lechhausen.

Entfernungen:	München	66 km
	Nürnberg	148 km
	Stuttgart	161 km
	München Flughafen	83 km
	Ammersee (Stegen)	66 km

### **Mikrolage**

Das Bewertungsobjekt liegt im nördlichen Bereich des Stadtbezirks Lechhausen-West. Die Paul-Reusch-Straße ist voll ausgebaut mit Asphaltbelag, beidseitigem Gehweg und Straßenbeleuchtung. Die Umgebungsbebauung ist geprägt von Mehrfamilienhäusern; entlang der jenseitigen Straßenseite der Linken Brandstraße findet sich auch individueller Wohnbau älteren Datums. Im Bereich der östlich verlaufenden Neuburger Straße befinden sich Nahversorgungseinrichtungen, Gewerbebetriebe sowie Wohn- und Geschäftshäuser. Hier befindet sich außerdem die nächstgelegene Bushaltestelle. Das Lechhauser Schlöble, welches als Unterzentrum des Planungsraumes fungiert, liegt knapp außerhalb sog. fußläufiger Entfernung. Hier liegt das Bürgerbüro Lechhausen, es stehen verschiedene Nahversorgungseinrichtungen sowie Ärzte und Restaurants zur Verfügung. Zum Ortstermin konnten nennenswerte Immissionen nicht festgestellt werden. Vom nahegelegenen Schwaba-Betrieb gehen nach Angabe Störungen nicht aus.

Insgesamt handelt es sich um eine übliche städtische Wohnlage mit soweit guter Versorgungslage und guter Anbindung an das Stadtzentrum. Im Stadtteil Lechhausen überwiegen einfache und mittlere Wohnlagen.

Entfernungen:	Rathaus Augsburg	3.200 m
	Unterzentrum Schlöble	900 m
	Netto	400 m
	Bushaltestelle Linke Brandstraße	400 m
	Hauptbahnhof Augsburg	4.200 m
	Universitätsklinikum	6.500 m

### **Lage im Gebäude**

Der Gebäudezugang erfolgt von Norden her in das Treppenhaus des Mehrfamilienhauses. Ein weiterer Zugang besteht über eine Außentreppe in den Keller. Die 3-Zimmer-Wohnung Nr. 26 liegt im zweiten Obergeschoss, in der östlichen Gebäuhälfte und wird über das Treppenhaus erschlossen.

Von der Diele aus sind alle Räume zugänglich. Die Wohnung besteht aus Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad mit WC und Küche.

Das Kellerabteil befindet sich im Kellergeschoss.



## **3.2 Bodenbeschaffenheit, Grundstück**

### **Baugrund**

Zu einer Untersuchung des Baugrundes, wie sie von einem Fachgutachter durchgeführt wird, wurde kein Auftrag erteilt. Im Zuge der Ortsbegehung wurden keine Anhaltspunkte für Besonderheiten des Baugrundes festgestellt. Für diese Wertermittlung wird von einer normalen Bebaubarkeit und einer statisch einwandfrei erfolgten Gründung ausgegangen, sowie von Bodenverhältnissen, wie sie in die Ermittlung der Bodenrichtwerte Eingang gefunden haben.

### **Topographische Lage des Grundstücks**

Nahezu eben.

### **Erschließung**

Der Zugang zum Bewertungsgrundstück erfolgt von der westlich verlaufenden Paul-Reusch-Straße aus. Ferner besteht Zugang vom südlichen Bereich der östlich verlaufenden Kantstraße aus. Die Zufahrt zu den Pkw-Abstellplätzen erfolgt über die Paul-Reusch-Straße. Die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft.

### **Grundstücksausnutzung**

Durchschnittliche Ausnutzung eines nahezu rechteckig geschnittenen Grundstücks im Rahmen der ortsüblichen Bebauung.

Grundstück:

Flst. 571/1	3.308 m <sup>2</sup>
Flst. 573	3.910 m <sup>2</sup>
Flst. 574	5.758 m <sup>2</sup>
Gesamt	12.976 m <sup>2</sup>

davon überbaut mit

mehreren Mehrfamilienwohnhäusern ca. 2.405,00 m<sup>2</sup>

Die Flurstücksflächen wurden ungeprüft dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Die Flächen der Mehrfamilienhäuser wurden mit der Messfunktion im Geoportal Bayern auf Basis der Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung ermittelt. Abweichungen zum Bestand können aufgrund methodisch bedingter Messungenauigkeiten auftreten. Pläne der Gesamtanlage lagen nicht vor. Ein Aufmaß vor Ort erfolgte nicht. Es wird zugrunde gelegt, dass die Werte eine für die Bewertung hinreichende Genauigkeit besitzen. Die Angabe dient ausschließlich als Grundlage für die vorliegende Bewertung.



### 3.3 Beschreibung baulicher Anlagen

#### Grundlage der Beschreibung

Der Gebäudebeschreibung liegen die Objektbegehung sowie die vorgelegten Bauunterlagen zugrunde. Die Beschreibung erfolgt nur insoweit, wie es als Grundlage für die Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Abweichungen in einzelnen Bereichen oder dem gesamten Gebäude können auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen teilweise auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung wurde nicht überprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, falls nicht anders vermerkt. Baumängel und Bauschäden wurden lediglich augenscheinlich aufgenommen.

#### Bauwerk

Art:	unterkellertes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Hieran Miteigentum zu 8,71/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichneten 3-Zimmer-Eigentumswohnung samt Balkon im zweiten Obergeschoss und an Kellerabteil 26.
Nutzung:	Wohnnutzung
Baujahr:	ca. 1960 2000 – 2002: Sanierung der Gesamtanlage mit Aufstockung und Ausbau des Dachgeschosses sowie Anbau von Balkonen. ca. 2008: Erneuerung Bodenbelag im Flur 2017 Erneuerung der Heizung (lt. Energieausweis)
Außenanlage:	Anschlüsse an öffentliche Ver- und Versorgungsleitungen. Überwiegend ohne Einfriedung. Außenstellplätze mit Betonsteinpflaster; Zuwegungen asphaltiert. Ansonsten überwiegend Rasenfläche, vereinzelt mit Bäumen. Kleiner Kinderspielplatz. Zu den Erdgeschosswohnungen gehört jeweils eine abgeteilte Gartenfläche vmtl. als Sondernutzungsrecht.
Raumaufteilung:	Die beigefügten Pläne zeigen die genehmigte Raumsituation.

#### Baukörper

Baukonstruktion:	Massivbauweise
Fundament:	nicht bekannt, vmtl. Beton
Außenwände:	vmtl. Mauerwerk



Innenwände:	vmtl. Mauerwerk
Geschossdecken:	vmtl. Stahlbeton
Treppen:	Massivtreppe mit Werksteinbelag, Stahlstabgeländer mit kunststoffummanteltem Handlauf.
Dach:	Satteldach mit mehreren Giebelgauben und Dachloggien; Eindeckung mit Frankfurter Pfannen. Rinnen und Bleche überwiegend aus Zink.
Hauseingang:	Hauseingangstür als Aluminiumrahmen mit Sichtschutzglas-Lichtausschnitten; Festteil Briefkastenanlage; Klingel- und Sprechanlage; Eingangüberdachung als Betonfertigteile mit Blechabdeckung; Eingangsbeleuchtung.
Außenansicht:	Verputzt mit hellem Farbanstrich, Sockelbereich farblich abgesetzt

### **Technische Ausrüstung**

Wasser/Abwasser, Gas- und Stromversorgung:	Das Grundstück ist an die jeweiligen Versorgungsnetze angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt über das Ortsnetz zur Sammelkläranlage. Die Funktion der Leitungen sowie der Anschluss an die Ortskanalisation konnte nicht überprüft werden.
Heizung, Warmwasser:	Die Heizungsanlage war zum Besichtigungstermin nicht zugänglich. Der wesentliche Energieträger ist lt. vorgelegtem Energieausweis Erdgas H. Die Heizung versorgt lt. Energieausweis die Wohnungen Paul-Reusch-Straße 10 und 12. Wärmeabgabe in den Wohnräumen über Heizkörper mit Thermostatventil.

### **Ausstattung**

<i>Gemeinschaftseigentum</i>	Das Gemeinschaftseigentum betreffend wird auf die Fotodokumentation verwiesen, soweit zum Ortstermin einsehbar.
------------------------------	---

### *Eigentumswohnung Nr. 26*

Fenster:	Kunststoffisolierverglasung, überwiegend mit manuell betriebenen Kunststoffrollläden, außenliegende Rolllädenkästen. Im Kellerabteil Einscheibenverglasung.
Türen:	Wohnungstüre aus Holz mit einfacher Schließung, Umfassungszarge aus Holz; Zimmertüren und -zargen ebenfalls Holz, mit Dichtlippe, teils mit Lichtausschnitt.



<b>Fußböden:</b>	im Flur mit Laminat; in der Küche mit Linoleum; im Bad mit Fliesen; im Wohnzimmer, Kinderzimmer und im Schlafzimmer mit Teppichboden; Bad mit Fliesen.
<b>Wände:</b>	überwiegend Raufasertapete; in der Küche zusätzlich mit Fliesenspiegel; im Badezimmer raumhoch gefliest.
<b>Decken:</b>	überwiegend Raufasertapete.
<b>Sanitäre Ausstattung:</b>	1 Bad mit WA, WB und WC sowie Waschmaschinenanschluss.
<b>Elektrische Anlage:</b>	mit Kippsicherungen und einem FI-Schutzschalter; Anzahl der Steckdosen und Lichtauslässe eher gering.
<b>Zubehör/ Inventar:</b>	Einbauküche, nach Angabe aus 1986, verbleibt alters- und zustandsbedingt ohne gesonderten Wertansatz.

### **Zustandsbeschreibung:**

<b>Schäden und Mängel:</b>	Hinsichtlich der Schall- und Wärmedämmung wird das Bewertungsobjekt aktuellen Ansprüchen nicht mehr gerecht. Ansonsten besteht üblicher Renovierungsbedarf (teils Anstriche, teils Bodenbeläge).
<b>Gesamteindruck:</b>	3-Zimmer-Wohnung in saniertem Mehrfamilienhaus mit funktionalem Grundriss und eher einfacher Ausstattung, dabei durchschnittlicher Versorgung und Anbindung in städtischer Wohnlage, mit geringem Renovierungsbedarf.

### **Quantitäten**

Flst. 571/I	3.308 m <sup>2</sup>
Flst. 573	3.910 m <sup>2</sup>
Flst. 574	5.758 m <sup>2</sup>
Summe	12.976 m <sup>2</sup>
Wohnfläche 3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 26	62,89 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteile an dem vereinigten Grundstück	8,71/1000stel

Flurstücksflächen und Miteigentumsanteile wurden ungeprüft dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Die Wohnfläche wurde dem vorgelegten Grundriss entnommen; dabei wurde die Fläche des Balkons entsprechend den Gepflogenheiten auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt zu 50 % als Wohnfläche bewertet. Es wird zugrunde gelegt, dass die Werte eine für die Bewertung hinreichende Genauigkeit besitzen. Die Angaben dienen lediglich als Grundlage für die vorliegende Bewertung und keinem anderen Zweck.



## 4 Rechtliche Gegebenheiten

### 4.1 Grundbuch

**Grundbuch von:** Amtsgericht Augsburg  
Grundbuch von Lechhausen  
Blatt 31510  
Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch

#### Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. des Grundstücks I

8,71/1000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück

Flurstück 571/1	Kantstr. 81, 81a, Paul-Reusch-Str. 20, 20a, Gebäude- und Freifläche	3.308 m <sup>2</sup>
Flurstück 573	Kantstr. 79, 79a, Paul-Reusch-Str. 18, 18a, Gebäude- und Freifläche	3.910 m <sup>2</sup>
Flurstück 574	Paul-Reusch-Str. 6, 8, 10, 12, 14, 16, Gebäude- und Freifläche	5.758 m <sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Keller im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichnet;

für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bl. 31485 bis Bl. 31626); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

Sondernutzungsrechte sind aufschiebend bedingt durch die Zuordnung durch den Eigentümer Abt. I Nr. I begründet an oberirdischen Pkw-Abstellplätzen ST I bis ST 29 und Gartenflächen GA 1, 2, 8, 9, 15, 16, 22, 23, 29, 30, 36, 37, 87, 88, 95, 96, 103, 104, 111, 112; hiervon ist bislang keines hier zugeordnet;

wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 02.02.2000 -URNr. 171, vom 13.04.2000 -URNr. 885, vom 17.07.2000 -URNr. 1384, je Notar Röder, Augsburg- Bezug genommen;

übertragen aus Blatt 9264; eingetragen am 22.11.2000.

Die Teilungserklärung ist geändert: geändert wurde die Verteilung von Miteigentumsanteil und Sondereigentum zwischen den Einheiten 1 und 2 (Bl. 31485, 31486), 15 und 16 (Bl. 31499, 31500), 97 und 98 (Bl. 31581, 31582), 99 und 100 (Bl. 31583, 31584); unterteilt wurden die Einheiten 7 in 7 und 143 (Bl. 31491 und neu 31867), 14 in 14 und 144 (Bl. 31498 und neu 31868), 21 in 21 und 145 (Bl. 31505 und neu 31869), 28 in 28 und 146 (Bl. 31512 und neu 31870), 35 in 35 und 147 (Bl. 31519 und neu 31871), 42 in 42 und 148 (Bl. 31526 und neu 31872); der hier vorgetragene Miteigentumsanteil ist daher aus durch das in Bl. 31867 bis 31872 vorgetragene Sondereigentum beschränkt; die Keller der Einheiten 79 (Bl. 31563) und 81 (Bl.



31565) sind vertauscht: die Abgrenzung der Sondernutzungsrechte zwischen den Gartenflächen GA I und GA2, sowie zwischen GA 15 und GA 16 ist geändert; Wohnflächen sind geändert;

unter Bezugnahme auf Abschnitt II Ziff. 1), 2), 3a) und Abschnitt III der Bewilligung vom 29.08.2001 -URNr. 1253, Notar Röder, Augsburg-; eingetragen am 05.09.2001.

Anmerkung:

Das Bewertungsobjekt (Sondereigentumseinheit 26) ist hiervon nicht betroffen.

Die Teilungserklärung ist geändert: der bislang der Einheit 107 zugeordnete Keller- raum ist nun der Einheit 106 zugeordnet und mit „106“ bezeichnet; der Einheit 107 ist aus dem Gemeinschaftseigentum ein neuer Kellerraum zugeordnet; gemäß Bewil- ligung vom 29.08.2001 URNr. 1253, Notar Röder, Augsburg- (soweit nicht bereits am 05.09.2001 vollzogen); eingetragen am 15.02.2002.

Anmerkung:

Das Bewertungsobjekt (Sondereigentumseinheit 26) ist hiervon nicht betroffen.

Die Teilungserklärung ist geändert: Das Sondereigentum zwischen den Einheiten 5 und 6 (Bl. 31489, 31490) ist geändert; das Sondereigentum zwischen den Einheiten 76, 77, 78 (Bl. 31560, 31561, 31562) ist geändert unter Aufhebung der Einheit 77; nach Übertragung der Miteigentumsanteile aus Bl. 31561 beträgt daher der neue Miteigentumsanteil bei Einheit 76 11,99/1000 und bei Einheit 78 9,08/1000; die Mit- eigentumsanteile der übrigen Einheiten sind daher weiter nicht mehr durch Son- dereigentumsrechte in Bl. 31561 beschränkt; gemäß Bewilligung vom 21.12.2001 -URNr. 1985, Notar Röder, Augsburg-; eingetragen am 26.02.2002.

Anmerkung:

Das Bewertungsobjekt (Sondereigentumseinheit 26) ist hiervon nicht betroffen.

## **Eigentümer**

Entsprechend den Vorgaben des Gerichts unterbleiben personenbezogene Angaben.

## **Lasten und Beschränkungen**

Lfd. Nr. 1 zu 1

Lastend nur am gesamten Flst. 571/1:

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle; übertragbar; für Stadt Augsburg; gemäß Bewilli- gung vom 29.12.1999 -URNr. 3262, Notar Fügler, Augsburg-; Rang vor Abt. III Nr. 1, 2; eingetragen am 19.10.2000 und hierher übertragen am 22.11.2000.

Lfd. Nr. 2 zu 1

Lastend nur am gesamten Flst. 574:

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle; übertragbar; für Stadt Augsburg; gemäß Bewilli- gung vom 29.12.1999 -URNr. 3262, Notar Fügler, Augsburg-; Rang vor Abt. III Nr. 1, 2; eingetragen am 19.10.2000 und hierher übertragen am 22.11.2000.



Lfd. Nr. 3 zu I

Lastend nur am gesamten Flst. 571/I:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bebauungsbeschränkung); für Stadt Augsburg; gemäß Bewilligung vom 29.12.1999 -URNr. 3262, Notar Füger, Augsburg;- Rang vor Abt. III Nr. 1, 2; eingetragen am 19.10.2000 und hierher übertragen am 22.11.2000.

Lfd. Nr. 4 zu I

Lastend nur am gesamten Flst. 574:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bebauungsbeschränkung); für Stadt Augsburg; gemäß Bewilligung vom 29.12.1999 -URNr. 3262, Notar Füger, Augsburg;- Rang vor Abt. III Nr. 1, 2; eingetragen am 19.10.2000 und hierher übertragen am 22.11.2000.

Je lastend nur am gesamten Flst. 571/I:

Stromleitungsrecht

Lfd. Nr. 5 zu I für Stadt Augsburg -Stadtwerke-

Lfd. Nr. 6 zu I für den jeweiligen Eigentümer von Augsburg FINr. 1240; je gemäß Bewilligung vom 29.12.1999 -URNr. 3262, Notar Füger, Augsburg;- im Gleichrang untereinander; Rang vor Abt. III Nr. 1, 2; eingetragen am 19.10.2000 und hierher übertragen am 22.11.2000.

Lfd. Nr. 8 zu I

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 20/24); eingetragen am 04.03.2024.

## Anmerkungen

zu lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2

Die Stadt Augsburg hat beim seinerzeitigen Verkauf der Flurstücke an den Bauträger ein Vorkaufsrecht vertraglich vereinbart. Das Vorkaufsrecht ist gem. Bewilligungsurkunde jederzeit übertragbar. Nach meiner Erfahrung und sachverständigen Einschätzung geht ein Werteinfluss hiervon nicht aus.

zu lfd. Nr. 3 und lfd. Nr. 4

In der Bewilligungsurkunde ist hierzu zu lesen: „Der Erwerber verpflichtet sich, auf die Dauer von 15 Jahren, gerechnet ab heute, eine gegenüber der derzeitigen Bebauung höhere bauliche Ausnutzung (sog. Nachverdichtung) der Grundstücke Fl.Nr. 574 und Fl.Nr. 571/I Gemarkung Lechhausen oder Teilen davon zu unterlassen; ausgenommen hiervon sind Dachgeschoßausbauten, die Erstellung von Tiefgaragen, oberirdischer Garagen oder sonstiger Nebengebäude.“ Die First von 15 Jahren war zum Bewertungsstichtag bereits abgelaufen. Eine Wertkorrektur wird deshalb als nicht erforderlich erachtet.

zu lfd. Nr. 5 und lfd. Nr. 6

In der Bewilligungsurkunde ist hierzu zu lesen: „Der Erwerber gewährt der Stadt Augsburg das Recht auf Betrieb, Belassung, Instandhaltung, Erneuerung und Erweiterung dieser Leitung und verpflichtet sich, alle Maßnahmen und Einwirkungen zu unterlassen, welche ihren Bestand, die Instandhaltung, Erneuerung, Erweiterung und den Betrieb der Leitung gefährden können, insbesondere die Leitung einschließlich



Sicherheitsbereich (+/- 1,5 Meter) nicht zu überbauen und keine Bepflanzung mit Bäumen vorzunehmen. Die von der Stadt Augsburg beauftragten Personen haben jederzeit das Recht, zur Überwachung, Instandhaltung und evtl. Erneuerung der Leitung(en) den Kaufgegenstand zu betreten und zu befahren. (...) Die Stadt Augsburg verpflichtet sich, den betroffenen Grundstücksteil jeweils nach Instandhaltungs-, Erneuerungs- oder Erweiterungsmaßnahmen der Leitungen auf eigene Kosten wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen.“ Die Eintragung ist grundstücksverkehrsüblich, eine Wertkorrektur wird deshalb als nicht erforderlich erachtet.

### **Grundpfandrechte**

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs beeinflussen möglicherweise den Kaufpreis, nicht jedoch den Verkehrswert und werden deshalb nicht wiedergegeben und nicht berücksichtigt.



## **4.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten**

### **Bauplanungsrecht**

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines einfachen oder qualifizierten Bebauungsplanes. Für die Bebaubarkeit wird deshalb § 34 BauGB zugrunde gelegt.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Bewertungsgrundstücks als Wohnbaufläche dargestellt.

### **Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand**

Das Grundstück ist seit Jahren in seiner heutigen Form bebaut. Für die Bewertung wird deshalb davon ausgegangen, dass zum Bewertungsstichtag alle Beiträge und Abgaben erhoben und bezahlt sind. Eine Auskunft hierüber wurde nicht erhoben.

### **Entwicklungszustand**

Baureifes Land.

### **Bauordnungsrecht**

Ein Auftrag zur Prüfung einer baurechtlichen Baugenehmigung wurde nicht erteilt. Für die Bewertung wird zugrunde gelegt, dass es sich um ein genehmigtes Bauvorhaben handelt.

### **Baulastenverzeichnis**

In Bayern wird ein Baulastenverzeichnis nicht geführt.

### **Nicht eingetragene Lasten und Rechte**

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte konnten vom Sachverständigen nicht in Erfahrung gebracht werden. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass nicht eingetragene oder sonstige Lasten und Rechte nicht bestehen.

### **Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren**

Nach Auskunft unter [geoportal.augsburg.de](http://geoportal.augsburg.de) ist das Grundstück nicht in ein Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren einbezogen. Ein Sanierungsgebiet liegt ebenfalls nicht vor.



### **Abstandsflächen**

Grundbuchliche Eintragungen im Hinblick auf Abstandsflächen, wie sie bis in die 1990er Jahre am Ort üblich waren, bestehen nicht. Die bauliche Situation vor Ort lässt wertrelevante Abstandsflächenübernahmen zu Lasten des Bewertungsgrundstücks nicht erwarten. Für die Bewertung wird deshalb davon ausgegangen, dass wertrelevante Abstandsflächenübernahmen zulasten des Bewertungsgrundstücks nicht bestehen. Eine Auskunft wurde nicht erhoben.

### **Denkmalschutz**

Das Bewertungsgrundstück ist in der bayerischen Denkmalliste nicht verzeichnet. Kartierungen hinsichtlich Bau- oder Bodendenkmälern liegen für das Bewertungsgrundstück im Geoportal Bayern nicht vor. Aufgrund des Baujahrs in Kombination mit Sanierung, Gebäudeart und Bauweise wird für die Bewertung davon ausgegangen, dass Denkmalschutz nicht besteht.

### **Hochwasser**

Im Geoportal Bayern sind ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet oder eine Hochwassergefahrenfläche für das Bewertungsgrundstück nicht kartographiert. Eine Auskunft hierzu wurde nicht eingeholt. Für die Bewertung wird zugrunde gelegt, dass Hochwassergefahr nicht besteht.

### **Altlasten**

Nach Anfrage erteilt das Umweltamt der Stadt Augsburg, Abteilung Bodenschutz/Abfallrecht die Auskunft, dass zum Flurstück 574 Gemarkung Lechhausen konkrete Hinweise auf Altlasten oder Grundwasserverunreinigungen nicht vorliegen. Das Flurstück wird derzeit nicht im Altlastenkataster der Stadt Augsburg geführt.

Aufgrund von auf Luftbildaufnahmen dokumentierten Kriegseinwirkungen auf das Grundstück kann grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass unnatürliches Bodenmaterial bzw. Auffüllungen, die auch schadstoffbelastet sein könnten, auf dem angefragten Grundstück angetroffen werden.

Für die Bewertung wird zugrunde gelegt, dass Altlasten nicht bestehen.

### **Vorkaufsrechtssatzungen**

Nach Auskunft der Stadt Augsburg besteht eine Vorkaufsrechtssatzung nicht.

Im vorliegenden Bewertungsfall besteht jedoch ein vertraglich vereinbartes Vorkaufsrecht zu Gunsten der Stadt Augsburg.



### **4.3 Zivilrechtliche Gegebenheiten**

#### **Mietverhältnisse**

Ein wertrelevantes Mietverhältnis besteht nach Auskunft zum Bewertungsstichtag nicht, die Bewertungswohnung ist unbewohnt.

#### **Verwalter**

Entsprechend den Vorgaben des Gerichts unterbleibt die Angabe.

#### **Teilungserklärung**

Die Teilungserklärung vom 02.02.2000 mit Nachträgen vom 13.04.2000, 17.07.2000, 29.08.2001 und 21.12.2001 wurde eingesehen. Es kommen grundstücksverkehrsübliche Vereinbarungen zum Ansatz.

Der guten Ordnung halber sei darauf hingewiesen, dass lt. Anlage II zur Teilungserklärung vom 02.02.2000 (Gemeinschaftsordnung) Instandhaltung, Instandsetzung oder Erneuerung von Fenstern samt Rollläden oder ihrer Bestandteile dem Sondereigentümer obliegen. Dies gilt auch für Oberflächenbeläge von Balkonen und der Wohnungseingangstür.

#### **Protokolle der Eigentümerversammlung**

Eingesehen wurden die Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 03.05.2022, 27.04.2023 und 09.04.2024. Beschlussanträge wurden überwiegend einstimmig oder nahezu einstimmig angenommen. Im Jahr 2022 wurde der Erhöhung der Garagenrücklage auf insgesamt 3.000,00 € nur knapp zugestimmt (die Bewertungswohnung verfügt nicht über eine Garage). Im Jahr 2023 stimmte etwa ein Viertel der anwesenden Stimmberechtigten gegen die Dämmung der restlichen Kellerdecken in Höhe von ca. 37.000,00 €.

Im Protokoll aus dem Jahr 2023 ist unter TOP II. Verschiedenes – Erneuerung der Außenfassade folgendes vermerkt: „Die Fassaden insbesondere die Giebelverkleidungen entsprechen optisch nicht mehr den Vorstellungen der Eigentümer. Diesbezüglich wird empfohlen, mit einer Sanierung oder anderen Maßnahmen abzuwarten, da nicht vorhersehbar ist, welche neuen Vorschriften seitens der Regierung in den nächsten Jahren getroffen werden.“

Zum 01.01.2025 wurde die Erhöhung der Erhaltungsrücklage für Wohnungen von 50.000,00 € auf 100.000,00 € mit 47 Ja-Stimmen bei einer Nein-Stimme und einer Enthaltung beschlossen.



## **Nebenkostenabrechnung**

Die Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2023 (01.01.2023 – 31.12.2023) weist folgende Werte auf:

Umlagefähige Kosten	- 1.030,71 €
Nicht umlagefähige Kosten	- 369,97 €
Zuführung zur Rücklage (Wohnungen)	- 446,21 €
Einnahmen	21,42 €
Abrechnungssumme	- 1.825,47 €
Hausgeldsoll gem. Einzelwirtschaftsplan (Vorauszahlungen)	1.859,40 €
Ergebnis zum 31.12.2023 (Guthaben)	33,93 €

In den nicht umlagefähigen Kosten sind Verwaltergebühren (Wohnungen) in Höhe von 221,40 € und Sonderkosten Verwaltung in Höhe von 4,12 € enthalten.

## **Erhaltungsrücklage**

Bestand gesamt per 31.12.2023	565.119,22 €
Ideeller Anteil Sondereigentumseinheit 26	5.043,23 €

Die anteilige Rücklagenausstattung der Eigentumswohnung Nr. 26 wird im Hinblick auf Zustand und insbesondere Alter des Gesamtobjektes sowie die im Protokoll per 27.04.2023 angedeuteten Fassadenarbeiten als noch angemessen bewertet.

## **Wirtschaftsplan**

Aufgrund der Anhebung der Zuführung zur Erhaltungsrücklage zum 01.01.2025 wurden zwei Wirtschaftspläne vorgelegt.

Seit 01.01.2024 beträgt die monatliche Vorauszahlung 148,06 € (110,88 € Hausgeld Wohnungen, 37,18 € Rücklage Wohnungen).

Ab 01.01.2025 beträgt die monatliche Vorauszahlung 186,98 € (112,61 € Hausgeld Wohnungen, 74,37 € Rücklage Wohnungen).



## 5 Wirtschaftliche Gegebenheiten

### Wirtschaftliche Situation

Die konjunkturelle Entwicklung hat sich zu Jahresbeginn leicht belebt. Wachstumsimpulse gingen dabei vor allem witterungsbedingt von den Bauinvestitionen sowie vom sog. Außenbeitrag aus. Der Entwicklung des privaten Konsums bleibt eher schwach. Am Arbeitsmarkt kam die übliche Frühjahrsbelebung noch nicht in Fahrt.

Die Metropolregion München, zu welcher der Landkreis und die Stadt Augsburg zählen, zeichnet sich generell durch ihre Wirtschafts- und Innovationskraft aus. Zusammen mit dem Landkreis Augsburg und dem Landkreis Aichach-Friedberg bildet die Stadt Augsburg den Wirtschaftsraum A<sup>3</sup>. Die regionale Wirtschaft ist breit gefächert aufgestellt und national und international gut vernetzt. Bayern wird allgemein für seine hohe Lebensqualität geschätzt. Durch jüngst abgeschlossene oder derzeit laufende Projekte entwickelt sich Augsburg nachhaltig zu einem attraktiven Standort. Dies wirkt auch positiv auf den Immobilienmarkt. Die Rahmenbedingungen für eine positive zukünftige Entwicklung der Region scheinen gegeben. Stadt und Kreis Augsburg gelten als Zuzugsgebiet, auch für Einzelpersonen und Familien aus der Landeshauptstadt.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien hat sich erkennbar eingetrübt; einerseits sind die Finanzierungskosten deutlich gestiegen, andererseits besteht im Hinblick auf die in unseren Wirtschaftsraum hineinwirkenden Konflikte in der Ukraine und im Nahen Osten Unsicherheit über die kurz- und langfristige allgemeine wirtschaftliche Entwicklung. Nach den Beobachtungen des Sachverständigen werden die derzeit wieder steigenden Vertragszahlen bei Wohnimmobilienverkäufen getragen von außergewöhnlichen und dabei hochpreisigen Objekten, Objekten in stets gesuchten Lagen und als eher preiswert wahrgenommenen Objekten. Aufgrund der Bewegungen am Energiemarkt und wegen gesetzgeberischer Aktivitäten auf Bundesebene beeinflussen die Themen Energie und Nachhaltigkeit den Immobilienmarkt derzeit deutlich.

### Vermietbarkeit

Die Vermietbarkeit des Bewertungsobjektes wird mit **gut** bewertet. Grundsätzlich besteht laufend gute Nachfrage nach Wohnungen zur Miete, auch in der Lage des Bewertungsobjekts. Wohnungen mit drei Zimmern bei eher kleiner Wohnfläche treffen regelmäßig auf eine besonders hohe Nachfrage, da durch diese Konstellation eine ökonomische Raumnutzung insbesondere für kleine Familien oder auch für Paare oder Einzelpersonen mit Homeoffice-Bedarf möglich ist.

### Verkäuflichkeit

Die Verkäuflichkeit des Bewertungsobjektes wird mit **gut** bewertet. Sowohl für Eigennutzer als auch Anleger bietet die skizzierte Konstellation von drei Räumen bei überschaubarer Wohnfläche hohe Attraktivität. Für Anleger sind insbesondere die



unter Vermietbarkeit dargestellten Sachverhalte relevant. Die gute generelle Verkäuflichkeit ist zum Stichtag im Kontext der allgemeinen Marktsituation mit vorsichtig wiedererwachender Nachfrage zu sehen.

### **Energieeinsparverordnung**

Der vorgelegte Energieausweis enthält folgende Angaben:

Ausstellungsdatum	15.02.2018
Gültig bis	15.02.2028
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude
Adresse	Paul-Reusch-Straße 10-12, 86167 Augsburg
Baujahr Gebäude	1956
Baujahr Anlagentechnik	2017
Anzahl der Wohnungen	16
Gebäudenutzfläche ( $A_N$ )	947 m <sup>2</sup>
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas H
Lüftung	Fensterlüftung
Anlass der Ausstellung	Vermietung/Verkauf

Der Energieausweis wurde auf Grundlage von Auswertungen des Energiebedarfs erstellt. Die Datenerhebung erfolgte durch den Aussteller.

Der Energieausweis dient ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Endenergiebedarf dieses Gebäudes:	145,2 kWh/(m <sup>2</sup> a), Klasse E
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes:	160,8 kWh/(m <sup>2</sup> a), Klasse F

Empfehlungen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind lt. Energieausweis nicht möglich.

Der vorgefundene energetische Standard ist in den gewählten Wertansätzen angemessen berücksichtigt.

### **Umsatzsteuer**

Bei sämtlichen Werten – einschließlich der Mieten und Pachten, der Bewirtschaftungskosten, der Vergleichspreise und des Verkehrswertes – wurde zugrunde gelegt, dass eine eventuell mögliche Umsatzsteueroption nicht gewählt wurde. Der Verkehrswert beinhaltet daher keine Vorsteuer.

### **Bekannte Werte**

keine



## **6 Bewertung**

### **6.1 Verfahrenswahl**

Bei Eigentumswohnungen erfolgt der Preisvergleich auf Basis bekannter Vergleichspreise pro Quadratmeter Wohnfläche. Deshalb kommt bei Eigentumswohnungen das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Grundlage hierbei bilden Quadratmetervergleichspreise, die den Marktteilnehmern bekannt sind und teilweise von den regionalen Gutachterausschüssen ausgewertet werden. Die Vergleichspreise werden auf die besonderen Eigenschaften des Bewertungsobjektes mittels Anpassungsfaktoren umgerechnet, so dass beispielsweise die Lage und die Ausstattung angemessen berücksichtigt werden.

Ferner kann für Eigentumswohnungen der Preisvergleich auch auf Basis der Erträge erfolgen. Deshalb kommt ergänzend das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Grundlage bilden hierbei die marktüblich aus der Immobilie zu erzielenden Reinerträge, also gemindert um die Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag wird in einen auf den Grund und Boden entfallenden Teil (sog. Bodenwertverzinsung), dessen Zufluss „ewig“ zugrunde gelegt wird, und in einen auf das Bauwerk entfallenden Teil (sog. Gebäudereinertrag), der nur bis zum Ablauf der Restnutzungsdauer fließt, aufgeteilt. Die Summe aus Bodenwert und Barwert baulicher Anlagen (Gebäudereinertrag multipliziert mit dem Barwertfaktor) ergeben den Ertragswert der Immobilie.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können durch zusätzliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.



## 6.2 Vergleichswertverfahren

### Ermittlung des Vergleichspreises

Wohnungseigentum wird in der Regel nach Quadratmeterpreisen gehandelt, so dass ein mittelbarer Vergleich in Abhängigkeit von der Wohnfläche möglich ist. Auf Anfrage stellt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg verschiedene Vergleichsobjekte zur Verfügung. Nach Angabe des Gutachterausschusses handelt es sich hierbei um übliche Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen, d.h. bei den der nachfolgenden Wertermittlung zugrundeliegenden Kaufpreisen kann angenommen werden, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Bei mitverkauften Garagen, Tiefgaragenstellplätzen oder oberirdischen Stellplätzen wurden die Vertragspreise durch den Gutachterausschuss bereits pauschal preisbereinigt. Auch bei mitverkauftem Inventar oder Zubehör wurde der Vertragspreis entsprechend bereinigt, wenn diesbezügliche Angaben vorlagen. Die Auswahl der Vergleichsobjekte erfolgte nach geographischen und kalendarischen Kriterien.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zwischen Kaufvertragsdatum der Vergleichsobjekte und dem Wertermittlungsstichtag des Bewertungsobjektes, sind üblicherweise durch Indexierung zu berücksichtigen. Die jeweilige Indexierung wurde von der Darstellung zur quartalsweisen konjunkturellen Entwicklung der Gebäudefaktoren für Wiederverkäufe von Wohnungseigentum im Immobilienmarktbereich 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Augsburg im Zeitraum 2020 bis 2023 abgeleitet. Die Fortführung der Indexierung für das Jahr 2024 erfolgt sachverständig.

Bewertungswohnung und Vergleichswohnungen unterscheiden sich in verschiedenen wertbeeinflussenden Ausstattungs- und Zustandsmerkmalen.

#### Wohnfläche

Größere Wohnungen werden tendenziell eher mit niedrigeren Quadratmeterpreisen gehandelt. Dies rührt zum einen vom niedrigeren Infrastrukturanteil (Bad, Küche) und damit den niedrigeren Herstellungskosten, die auch an nachfolgende Erwerber weitergegeben werden. Zum anderen sind größere Wohnungen absolut höher im Gesamtpreis und somit für eine geringere Anzahl von Interessenten erschwinglich. Die Bewertung des Korrekturfaktors erfolgt in Anlehnung an die Fachliteratur (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln, 10. Auflage, Seite 1553) und auf Grundlage eigener Erfahrungswerte sachverständig mit rd. 2 % für ca. 10 m<sup>2</sup> Wohnflächendifferenz.

#### Lage im Gebäude

Wohnungen im Erdgeschoss treffen nach meinen Beobachtungen auf weniger Nachfrage als Wohnungen in oberen Geschossen, es sei denn, Erdgeschosswohnungen verfügen über Terrasse oder Gartennutzung. Wohnungen ab dem dritten Stock ohne Aufzug treffen nach meinen Beobachtungen ebenfalls auf weniger Nachfrage, es sei denn, das Gebäude verfügt über einen Aufzug. Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die Fachliteratur (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln, 10. Auflage, Seite 1553) und auf Grundlage eigener Marktbeobachtung sachverständig.



### Balkon

Wohneigentum, das nicht über einen Balkon verfügt, trifft nach meinen Beobachtungen auf weniger Interesse bei Kaufinteressenten bzw. kann ggf. nur mit einem Preisnachlass verkauft werden. Wohnungen ohne Balkon verzeichnen einen Nachteil in Höhe von 4 %. Die Bewertung erfolgt sachverständig auf Grundlage eigener Beobachtung.

### Verfügbarkeit

Wohnungen, die nicht vermietet sind, ermöglichen den sofortigen Selbstbezug oder können zu einem zeitgerechten Mietzins neu vermietet werden. Bei vermieteten Wohnungen kann dagegen die Verfügungsmöglichkeit eingeschränkt sein. Für vermietete Wohnungen wird auf diesen Grundlagen eine Wertkorrektur in Höhe von 5 % sachverständig bewertet, da die Bewertungswohnung nicht bewohnt ist. Gestützt wird diese Bewertung durch die Auswertungen dritter Sachverständigenausschüsse; in touristisch geprägten Regionen kann der Wertunterschied größer ausfallen.

Ferner liegen Ausstattungs- und Zustandsmerkmale vor, die bei der Bewertungswohnung und allen Vergleichswohnungen gleich sind oder sachverständig gleich bewertet werden; zu nennen wäre hier z.B. die Gebäudenutzung (reine Wohnnutzung), das Alter zum Verkaufszeitpunkt und die Lage im Ort. Deshalb unterbleibt diesbezüglich eine Darstellung im Tabellenwerk.

Indexierung sowie Bewertungen der Ausstattungs- und Zustandsmerkmale werden nachfolgend zusammengefasst:

### Anmerkung:

Ist eine der Vergleichswohnungen hinsichtlich eines Ausstattungs- und Zustandsmerkmals besser oder teurer als die Bewertungswohnung, wird der Preis der Vergleichswohnung auf die Ausstattung oder den Zustand der Bewertungswohnung heruntergerechnet, der Anpassungsfaktor ist in diesem Fall kleiner als 1,00. Der Gesamtanpassungsfaktor ergibt sich als Produkt der merkmalsbezogenen Anpassungsfaktoren.



	Bewertungs- wohnung	Vergleichs- wohnung 1	Vergleichs- wohnung 2	Vergleichs- wohnung 3	Vergleichs- wohnung 4	Vergleichs- wohnung 5	Vergleichs- wohnung 6	Vergleichs- wohnung 7	Vergleichs- wohnung 8	Vergleichs- wohnung 9
Vergleichspreis	-	170.000,00 €	151.000,00 €	185.000,00 €	240.000,00 €	240.000,00 €	225.000,00 €	160.000,00 €	210.000,00 €	260.000,00 €
Wohnfläche	62,89	50,00	50,00	50,00	64,00	64,00	63,00	52,00	63,00	63,00
relativer Vergleichspreis (gerundet)	-	3.400,00 €	3.020,00 €	3.700,00 €	3.750,00 €	3.750,00 €	3.571,00 €	3.077,00 €	3.333,00 €	4.127,00 €
Stichtag/ Kauf- vertragsdatum	08.05.24	07.05.24	29.04.24	11.04.24	26.03.24	08.12.23	29.09.23	26.05.23	29.03.23	21.11.22
Indexierung	-	1,00	1,00	1,01	1,01	1,02	1,01	0,97	0,96	0,88
indexierter relativer Ver- gleichspreis (gerundet)	-	3.400,00	3.020,00	3.737,00	3.788,00	3.825,00	3.607,00	2.985,00	3.200,00	3.632,00
Wohnfläche	62,89	50	50	50	64	64	63	52	63	63
Anpassungsfaktor	1,00	0,98	0,98	0,98	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00
Lage im Gebäude	2.OG	1.OG	2.OG	DG	3.OG	1.OG	2.OG	1.OG	2.OG	3.OG
Anpassungsfaktor	1,00	1,00	1,00	1,02	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Garten/ Balkon	ja	ja	ja	Nein	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Anpassungsfaktor	1,00	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Verfügbarkeit	frei	vermietet	frei	frei	vermietet	frei	frei	frei	frei	vermietet
Anpassungsfaktor	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05
Anpassungsfaktor gesamt (gerundet)	1,00	1,03	0,98	1,04	1,07	1,00	1,00	0,98	1,00	1,05
indexierter, ange- passter relativer Vergleichspreis (gerundet)	-	3.502,00	2.960,00	3.886,00	4.053,00	3.825,00	3.607,00	2.925,00	3.200,00	3.814,00

Rundungsdifferenzen können auftreten.



Aufgrund der Spannweite der indexierten, angepassten relativen Vergleichspreise erfolgt die Prüfung, ob in der Menge der Vergleichsobjekte ein sog. Ausreißer vorliegt. Ein Ausreißer darf für die Wertermittlung nicht herangezogen werden (§9 (2) ImmoWertV). Als Prüfmaßstab wird die sog. 2-Sigma-Regel zugrunde gelegt.

Als Durchschnitt über alle neun Vergleichswohnungen wird ein Quadratmeterpreis von rd. 3.530,00 € ermittelt. Als Sigma errechnet sich ein Wert von rd. 462,00 €; daraus leitet sich das Intervall zulässiger Werte von 3.068,00 € bis 3.992,00 € ab. Dementsprechend werden für die Mittelwertbildung die Vergleichswohnungen Nr. 1, Nr. 3, Nr. 5, Nr. 6, Nr. 8 und Nr. 9 herangezogen.

Der relative Vergleichswert der Bewertungswohnung zum Wertermittlungsstichtag wird begutachtet mit rund **3.650,00 €/ m<sup>2</sup> Wohnfläche.**

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Grundstücksverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Die augenscheinlich aufgenommenen Schäden und Mängel sind im Rahmen der gewählten Vergleichsobjekte sowie der bewerteten Anpassungsfaktoren (Vergleichswertverfahren) bzw. der bewerteten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (Ertragswertverfahren) hinreichend berücksichtigt. Eine gesonderte, darüber hinaus gehende Wertkorrektur wird als nicht erforderlich erachtet.

<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	
Summe	0,00 €



## Ermittlung des Vergleichswertes

### 3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 26

	Relativer Vergleichswert	Anzahl	
Wohnung Nr. 26	3.650,00 €	62,89 m <sup>2</sup>	rd. 230.000,00 €
± Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale			0,00 €
= <b>Vergleichswert (gerundet)</b>			<b>230.000,00 €</b>



### 6.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren stellt sich nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV im Schema wie folgt dar:

- Rohertrag, jährlich
- Bewirtschaftungskosten, jährlich
- = Reinertrag, jährlich
- Bodenwertverzinsung
- = Reinertragsanteil der baulichen Anlagen
- x Barwertfaktor
- = vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen
- + Bodenwert
- = vorläufiger Ertragswert
- ± Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
- = Ertragswert

Die Bodenwertverzinsung errechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und dem Bodenwert des Grundstücks ohne selbständig nutzbare Teilflächen. Der Barwertfaktor errechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer. Die Eingangsgrößen für das Ertragswertverfahren sind demnach:

- Rohertrag, jährlich,
- Bewirtschaftungskosten, jährlich,
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
- Liegenschaftszinssatz,
- Bodenwert,
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Die Werte werden nachfolgend im Einzelnen bewertet.



## Rohrertrag

Grundlage für die Bewertung des Rohertrags ist die Wohnfläche, die dem vorgelegten Grundriss entnommen wurde; die Fläche des Balkons wurde dabei entsprechend den Gepflogenheiten auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt zu 50 % als Wohnfläche bewertet. Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein saniertes Objekt handelt, kann gemäß meinen Erfahrungen angenommen werden, dass die Flächenmaße durch seinerzeitiges Aufmaß ermittelt wurden; ein Putzabzug wird deshalb als nicht erforderlich erachtet. Ein eigenes Aufmaß wurde von mir nicht durchgeführt. Es wird zugrunde gelegt, dass die Daten eine für die Bewertung hinreichende Genauigkeit besitzen. Abweichungen zum Bestand und Rundungsdifferenzen können auftreten. Die Angaben dienen nur als Grundlage für die vorliegende Bewertung.

Raum	Anr.	Breite	Länge	Fläche
<b>Wohnung 26</b>				
Schlafen				14,18 m <sup>2</sup>
Wohnen				17,45 m <sup>2</sup>
Flur				7,27 m <sup>2</sup>
Kind				9,67 m <sup>2</sup>
Bad				5,70 m <sup>2</sup>
Küche				5,62 m <sup>2</sup>
Balkon				3,00 m <sup>2</sup>
Summe Wohnung 26				62,89 m <sup>2</sup>
abz. Putz 0 %				0,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Wohnung 26</b>				<b>62,89 m<sup>2</sup></b>

Der Online-Mietspiegel Augsburg 2023 (Datenerhebung Juni bis Juli 2023, gültig ab 01.12.2023) gibt als wohnflächenabhängige Basismiete 8,72 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche an.

Für die Bewertungswohnung wird zunächst eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von 8,37 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einer Preisspanne (± 20 %) von 6,70 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bis 10,04 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt. Dabei flossen folgende Merkmale in die Ermittlung ein:



Merkmal	Zu- und Abschläge
Wohnfläche	rd. 63 m <sup>2</sup>
Haustyp: Mehrfamilienhaus	± 0 %
Wohnungsausstattung:	
- einfacher, seit 2006 nicht modernisierter Bodenbelag (Dielenholz, Teppich, PVC, Linoleum oder nur Rohboden ohne Belag) im überwiegenden Teil des Wohn/Schlafbereiches (-9 %)	
- gehobene Küchenausstattung, das Alter der Küche beträgt mehr als 10 Jahre (liegt vor, wenn die von der Vermieterin bzw. dem Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag zur Verfügung gestellte Einbauküche folgende Mindestausstattung enthält: mindestens zwei Einbauelemente (z.B. Herd; Gefrierschrank/-truhe; Kühlschrank; Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und Kücheneinbauschränke.) (+6 %)	
- Balkon/Loggia ab 2 m <sup>2</sup> (+2 %)	- 1 %
Baujahr bis 1949 - 1979	- 5 %
Modernisierungsmaßnahmen seit 2006	
Modernisierungsgrad I (Wärmeerzeuger erneuert, Dämmung der Kellerdecke eingebaut)	+ 2 %
Wohnbereich I (Paul-Reusch-Straße)	± 0 %
Gute Wohnlage (Nähe zu Versorgungseinrichtungen, allgemeinen Geschäften, durchschnittlicher Geräuschpegel lt. Verzeichnis des Mietspiegels)	+ 2 %
<b>Summe der Zu- und Abschläge</b>	<b>- 2 %</b>

Im Hinblick auf Modernisierungen lässt der Mietspiegel in seiner Systematik die Berücksichtigung derselben nur zu, sofern sie seit 2006 erfolgt sind. Gemäß des vorgelegten Energieausweises wurde die Heizung im Jahr 2017 erneuert; lt. vorgelegten Protokollen wurde die Kellerdecke vor wenigen Monaten gedämmt. Darüber hinaus wurden Gebäude und Wohnungen zwischen 2000 und 2002 einer umfangreichen Modernisierung unterzogen, die im Rahmen des Mietspiegels unberücksichtigt bleiben muss. Insbesondere wurden Bad, Türen und Fenster erneuert, die Elektrik auf ein zeitgemäßes Niveau gebracht und Decken und Dachschrägen im Zuge des Dachgeschossausbaus gedämmt. Der Zugangsbereich wurde mit neuer Haustüre, Briefkastenanlage und Türsprechanlage zeitgemäß gestaltet.

Sachverständig und auf Grundlage eigener umfangreicher Erfahrungen wird die marktübliche Miete für das Bewertungsobjekt begutachtet mit **9,50 €/m<sup>2</sup>**.



### Ermittlung des Rohertrages:

Bereich			mtl. Kaltmiete	jährl. Kaltmiete
Wohnung Nr. 26	62,89 m <sup>2</sup>	x	9,50 €/m <sup>2</sup>	rd. 595,00 €
Summe			595,00 €	7.140,00 €

Der jährl. Rohertrag für das Bewertungsobjekt wird begutachtet mit **7.140,00 €.**

### Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§ 19 Abs. I ImmoWertV).

Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind:

- Verwaltungskosten,
- Instandhaltungskosten,
- Mietausfallwagnis,
- Betriebskosten.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit (§ 32 (2) ImmoWertV). Die Verwaltungskosten decken somit eigene und Fremdkosten (z.B. des WEG-Verwalters oder des Steuerberaters) ab. Die Kalkulation erfolgt in Anlehnung an die Modellparameter des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Immobilienmarktbericht 2023).

	Verwaltungskosten p.a.
3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 26	rd. 410,00 €

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten (§ 32 (3) ImmoWertV). Die Instandhaltungskosten beinhalten damit auch in geringem Umfang Modernisierungen, die sich im Zuge von Instandhaltungen ergeben können. Die Kalkulation erfolgt auf Basis von Erfahrungswerten und in Anlehnung an die Modellparameter des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Immobilienmarktbericht 2023). Ferner fließt in die Bewertung auch ein, dass eine eher leicht überdurchschnittliche Rücklagenzuführung kürzlich beschlossen wurde; die veranschlagten Instandhaltungskosten weichen deshalb von den Regelsätzen etwas nach oben ab.



### Ermittlung der Instandhaltungskosten

3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 26  $62,89 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €} = \text{rd. } 945,00 \text{ €}$

Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; sie umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 (4) ImmoWertV). Das Mietausfallwagnis wird in Abhängigkeit von Objekttypus und Lage sowie der weiteren Eigenschaften wie folgt bewertet:

	Ansatz in % des Rohertrages	Mietausfallwagnis p.a.
3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 26	2% aus 7.140,00 €	rd. 145,00 €

Betriebskosten (§ 32 (1) ImmoWertV) sind anhand von Erfahrungssätzen zu bewerten, soweit sie sich nicht ermitteln lassen. Sie werden berücksichtigt, soweit sie nicht üblicherweise auf den Mieter umgelegt werden. Nach den Beobachtungen des Sachverständigen werden Betriebskosten teils nicht vollständig umgelegt.

	Betriebskosten p.a.
3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 26	100,00 €

Insgesamt werden die Bewirtschaftungskosten wie folgt bewertet:

	3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 26
Verwaltungskosten	410,00 €
Instandhaltungskosten	945,00 €
Mietausfallwagnis	145,00 €
Betriebskosten	100,00 €
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>	<b>1.600,00 €</b>
Bewirtschaftungskosten in % des Jahresrohertrages	22,41 %

Mit rd. 22 % liegt der Anteil der Bewirtschaftungskosten in einem leicht überdurchschnittlichen Bereich.

### Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des



Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag (...) ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. (§ 4 (3) ImmoWertV).

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer ist auf das rechnerische Baujahr abzustellen. Das tatsächliche Baujahr des Gebäudes ist ca. 1960. Das Objekt wurde bis 2002 umfassend saniert. Teilnehmer am gewöhnlichen Grundstücksmarkt vergleichen das Gebäude deshalb eher mit Gebäuden aus den Baujahren etwa Ende der 1980er Jahre. Das rechnerische Baujahr wird mit 1989 bewertet. Als übliche Gesamtnutzungsdauer für den vorliegenden Objekttyp werden 80 Jahre zugrunde gelegt.

Zur Plausibilisierung des rechnerischen Baujahres wird auf II.1 2. Absatz der Anlage 2 zur ImmoWertV abgestellt. Nach der umfangreichen Sanierung wird eine Restnutzungsdauer von ca. 67 Jahren bewertet, darauf aufbauend zum Bewertungsstichtag somit rd. 45 Jahre.

Im Hinblick auf den Objekttyp und den vorgefundenen Objektzustand begutachte ich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit **45 Jahren.**

### Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke abzuleiten (§ 21 (2) ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg veröffentlicht in seinem Immobilienmarktbericht 2023 Liegenschaftszinssätze für Sondereigentum in der Gemarkung Lechhausen. Folgende Zahlen werden angegeben:

	Mittel	Standard- abweichung	1. Quartil	Median	3. Quartil
Liegenschaftszinssatz (%)	1,43	0,72	0,99	1,46	1,89
Restnutzungsdauer (Jahre)	40	10	31	41	49
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	63	18	51	61	76
jährlicher Rohertrag (€)	7.493	2.205	5.859	7.080	9.081
Kaufpreis/jähr. RoE	30,47	5,18	26,95	30,03	33,36
tatsächliches Baujahr	1975	16	1969	19774	1987
Bodenwertanteil (%)	33,71	11,08	25,44	33,08	39,75
Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> WF)	3.659	821	3.079	3.516	4.091

Ferner werden Regressionskurven von Detailauswertungen zur Verfügung gestellt. Hier wird der Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit zur Wohnfläche, zum tatsächlichen Baujahr, zur Restnutzungsdauer und zum jährlichen Rohertrag abgebildet. Ins-



gesamt kann hier ein Liegenschaftszinssatz von etwa 1,50 % abgeleitet werden, was auch die Positionierung der Bewertungswohnung in vorstehender Tabelle bestätigt.

Auf diesen Grundlagen sowie auf Basis eigener umfangreicher Erfahrung wird der Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsgrundstück bewertet mit **1,50%**.

### Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg veröffentlicht für die relevante Bodenrichtwertzone (I 1657) zum Stichtag 01.01.2022 einen Bodenrichtwert in Höhe von 900,00 €/m<sup>2</sup> in erschließungsbeitrags- und abgabefreiem Zustand. Als weiterer Bewertungsparameter wird eine wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) von 0,8 angegeben.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone wird als durchschnittlich bewertet, d.h. es gibt Grundstücke mit Lagevorteilen und Grundstücke mit Lagenachteilen gegenüber dem Bewertungsgrundstück. Eine lagebezogene Anpassung des Bodenrichtwertes wird daher als nicht erforderlich erachtet.

Der dokumentierte Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Maß der baulichen Nutzung, dargestellt als wGFZ, von 0,8. Für die wGFZ des Bewertungsgrundstücks wurde ein Wert von rd. 0,7 ermittelt. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg stellt für entsprechende Anpassungen sog. wGFZ-Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung. Aus den wGFZ-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland (Geschossbauflächen und Mischnutzung) wird als Anpassungsfaktor ein Wert von 0,93 abgeleitet.

Zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwertfestsetzung und dem Wertermittlungstichtag sind etwas mehr als 28 Monate vergangen. Nach meinen Beobachtungen bestand über diesen Zeitraum insgesamt eher eine Seitwärtsbewegung mit einer geringen Steigerung. Sachverständig wird eine Indexierung von insgesamt rd. 5 % bewertet.

$$900,00 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 0,93 \times 1,05 = 878,85 \text{ €/m}^2$$

Der relative Bodenwert wird bewertet mit **880,00 €/m<sup>2</sup>**.

Auf Grundlage der Miteigentumsanteile wird der Bodenwert wie folgt ermittelt:

Anteiliger Bodenwert der Eigentumswohnung Nr. 26

$$12.976 \text{ m}^2 \times 8,71/1000 \text{ MEA} \times 880,00 \text{ €} = 99.458,44 \text{ €}$$

**Bodenwert (gerundet) 99.000,00 €**



### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Grundstücksverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Hierzu wird auf die diesbezüglichen Ausführungen im Vergleichsverfahren verwiesen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

**0,00 €**



## Ermittlung des Ertragswertes

### 3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 26

Rohertrag, jährlich	7.140,00 €
- Bewirtschaftungskosten, jährlich	1.600,00 €
= Reinertrag, jährlich	5.540,00 €
- Bodenwertverzinsung (99.000,00 € / 1,50 %)	1.485,00 €
= Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	4.055,00 €
x Barwertfaktor (1,50 % / 45 Jahre)	32,5523
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	rd. 132.000,00 €
+ Bodenwert	99.000,00 €
= vorläufiger Ertragswert	231.000,00 €
± Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	0,00 €
= Ertragswert (gerundet)	230.000,00 €



## **7 Bemessung des Verkehrswertes**

### **7.1 Definition**

Der Verkehrswert ist in §194 Baugesetzbuch 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert ist somit als Prognose des wahrscheinlichsten Preises bei einem verkehrsgewöhnlichen Verkauf in angemessener Zeit zu sehen.

### **7.2 Lage auf dem Grundstücksmarkt**

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Zur Bewertung der 3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 26 mit Balkon und Kellerabteil wurden das Vergleichs- und das Ertragswertverfahren angewandt. Den Verfahren liegen marktkonforme, im Detail erläuterte Ansätze zugrunde. Die Ergebnisse der Verfahren sind insofern marktkonform und bedürfen grundsätzlich keiner weiteren Anpassung.

Beide Verfahren gelangen zum gleichen Ergebnis. Beiden Verfahren liegt eine gute Datenbasis zugrunde. Für die Bemessung des Verkehrswertes orientiere ich mich entsprechend den Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt am Vergleichswertverfahren.



### **7.3 Ergebnis**

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum Wertermittlungstichtag **08.05.2024** wie folgt ermittelt:

**86167 Augsburg-Lechhausen, Paul-Reusch-Straße 12**  
8,71/1000 MEA an dem vereinigten Grundstück Flurstücke Nr. 571/I, 573 und 574  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 26  
mit Balkon und Kellerabteil

**Verkehrswert**

**230.000,00 €**



## 8 Schlussbemerkungen

Der oben angegebene Verkehrswert ist reell und angemessen, unterliegt aber den allgemeinen wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

Das Gutachten des Sachverständigen ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den Zweck, der im Vertrag bestimmt wurde, verwendet werden. Eine – auch auszugsweise – Weitergabe, Vervielfältigung oder Verwendung des Gutachtens für andere als im Vertrag bzw. im Gutachten angegebene Zwecke, sowie eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet und bedarf der schriftlichen Genehmigung des Sachverständigen.

Vervielfältigung und Verwendung durch Dritte ist nicht zulässig. Schlüsse können von Dritten nicht gezogen werden.

Der Sachverständige haftet für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn er oder sein Erfüllungsgehilfe die Schäden durch eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden, die der Sachverständige bei der Vorbereitung seines Gutachtens verursacht hat sowie für Schäden, die nach erfolgter Nacherfüllung entstanden sind. §639 BGB bleibt unberührt. Alle darüberhinausgehenden Schadenersatzansprüche werden ausgeschlossen. Eine Haftung gegenüber Dritten ist in jedem Falle ausgeschlossen.

Die Aktualität des zur Verfügung gestellten Grundbuchauszuges und die Richtigkeit hinsichtlich Wirtschaftsart, Lage und Größe werden vorausgesetzt und sind Grundlage des Gutachtens. Eventuell vorhandene Grundakten wurden nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Andere als im Gutachten aufgeführte Rechte und Belastungen sind nicht bekannt und wurden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Äußerungen und Auskünfte von Auftraggeberseite, Eigentümern, Mietern und Amtspersonen können gemäß geltender Rechtsprechung nicht als verbindlich betrachtet werden. Bei Übernahme solcher Auskünfte in dieses Gutachten übernimmt der Sachverständige keine Gewährleistung.

Die Gebäudebeschreibung enthält erkennbare Ausstattungsmerkmale und Zustände, erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es werden nur die überwiegenden Bauteile beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen, Angaben und Auskünften von Beteiligten oder auf plausiblen Annahmen.

Eine fachspezifische Untersuchung etwaiger Bauschäden oder Baumängel erfolgte nicht. Sofern im Gutachten Angaben über Kosten von Baumaßnahmen oder Wertminderungen wegen Bauschäden oder Baumängeln enthalten sind, beruhen diese auf überschlägig geschätzten, durchschnittlichen Erfahrungswerten.

Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien sowie Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Einrichtungen wurden nicht vorgenommen. Soweit im Gutachten nichts



anderes angegeben ist, wird dieser Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass diesbezüglich keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind.

Verdeckt liegende Bauteile konnten nicht untersucht werden. Insbesondere konnten nicht die Funktion der Installation, der Abwasserleitung, sowie der Anschluss an die Ortskanalisation überprüft werden.

Für augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der statischen Konstruktion, an Rohr- und Elektroleitungen sowie anderen, nicht ohne Untersuchung zu prüfenden Bauteilen, kann nicht gehaftet werden.

Es kann keine Aussage über evtl. vorhandene Altlasten bezüglich Baustoffen getroffen werden, ebenso wurde der Boden auf eventuell vorhandene Kontaminationen nicht untersucht. Diese Wertermittlung beruht auf der Annahme eines schadstofffreien Objektes. Zu einer evtl. vorhandenen gesundheitlichen Gefährdung kann keine Aussage gemacht werden.

Eine lageübliche Baugrundsituation wurde insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und ähnliches) wurde nicht geprüft. Es wurde ungeprüft unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren und ähnliches, das möglicherweise wertbeeinflussend sein kann, erhoben und bezahlt sind. Ebenso wird ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch Angemessenheit der Höhe der Versicherungssumme.

Zur Einhaltung brandschutztechnischer Bestimmungen und bezüglich eventuell vorliegender Auflagen und deren Einhaltung kann keinerlei Aussage getroffen werden.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen und frei von jeder Bindung oder persönlichem Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Aufgestellt:

Augsburg, den 22. Juli 2024

Der Sachverständige

Im Original gestempelt und unterzeichnet.



## **Verzeichnis der Anlagen**

1. Fotodokumentation
2. Übersichtspläne
3. Lageplan
4. Gebäudepläne

86167 Augsburg-Lechhausen, Paul-Reusch-Straße 12, Flst. 574; Aufnahmen vom 08.05.2024

Ansicht



Ansicht



Ansicht





86167 Augsburg-Lechhausen, Paul-Reusch-Straße 12, Flst. 574; Aufnahmen vom 08.05.2024

Spielplatz zur Anlage



Zuwegung,  
Kelleraußenzugang



Kelleraußenstreppe,  
Zustand



**86167 Augsburg-Lechhausen, Paul-Reusch-Straße 12, Flst. 574; Aufnahmen vom 08.05.2024**

Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



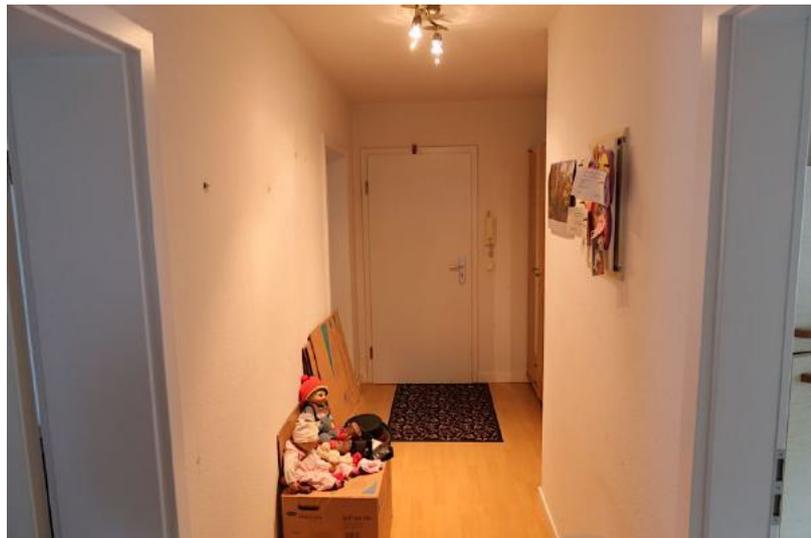


86167 Augsburg-Lechhausen, Paul-Reusch-Straße 12, Flst. 574; Aufnahmen vom 08.05.2024

Elektroinstallation,  
Detail



Diele mit  
Wohnungstüre



Küche



86167 Augsburg-Lechhausen, Paul-Reusch-Straße 12, Flst. 574; Aufnahmen vom 08.05.2024

Küche



Kinderzimmer



Wohnzimmer mit  
Balkonzugang





86167 Augsburg-Lechhausen, Paul-Reusch-Straße 12, Flst. 574; Aufnahmen vom 08.05.2024

Schlafzimmer



Treppenhaus



Eingangsbereich

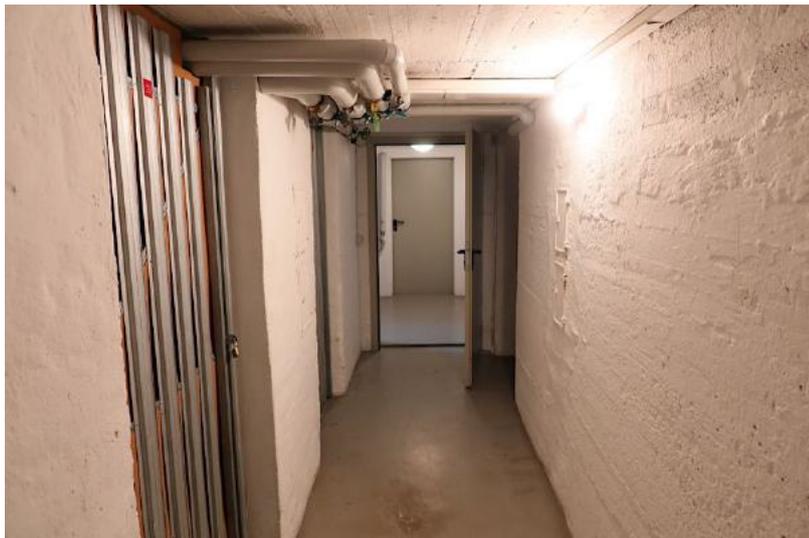


86167 Augsburg-Lechhausen, Paul-Reusch-Straße 12, Flst. 574; Aufnahmen vom 08.05.2024

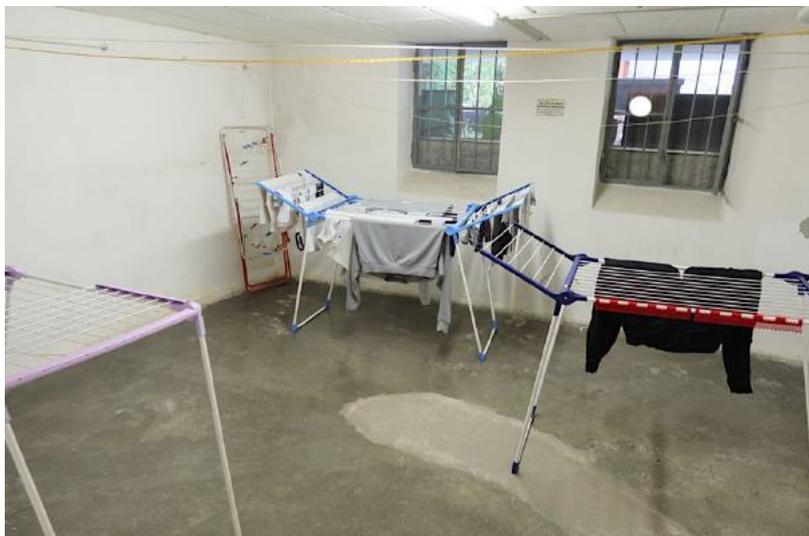
Kellerabteil



Kellerflur



Trockenraum





**86167 Augsburg-Lechhausen, Paul-Reusch-Straße 12, Flst. 574; Aufnahmen vom 08.05.2024**

Im Trockenraum  
gedämmte  
Kellerdecke



Außenzugang in den  
Kellerflur

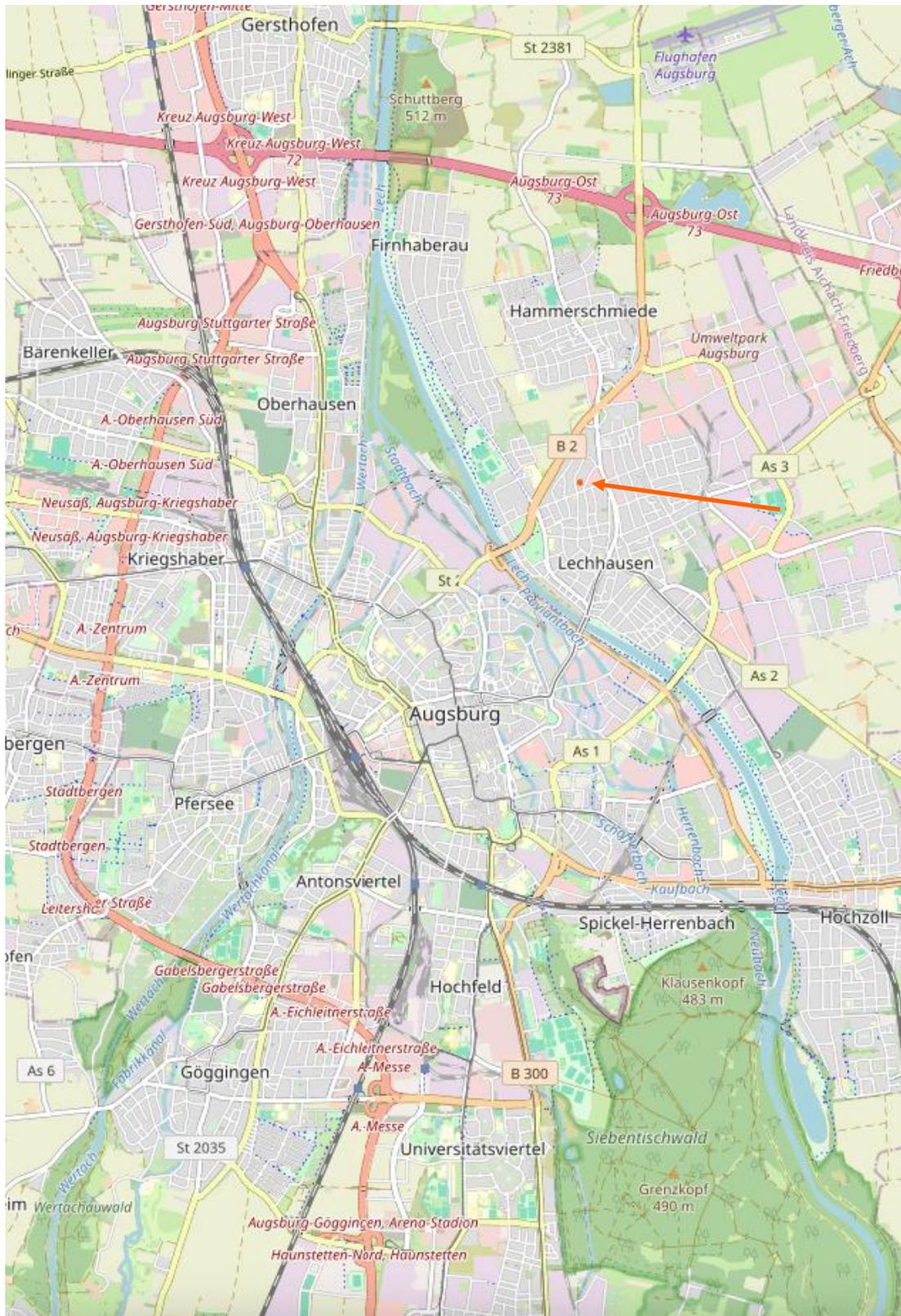


Fahrradkeller mit  
eigenem Außenzugang



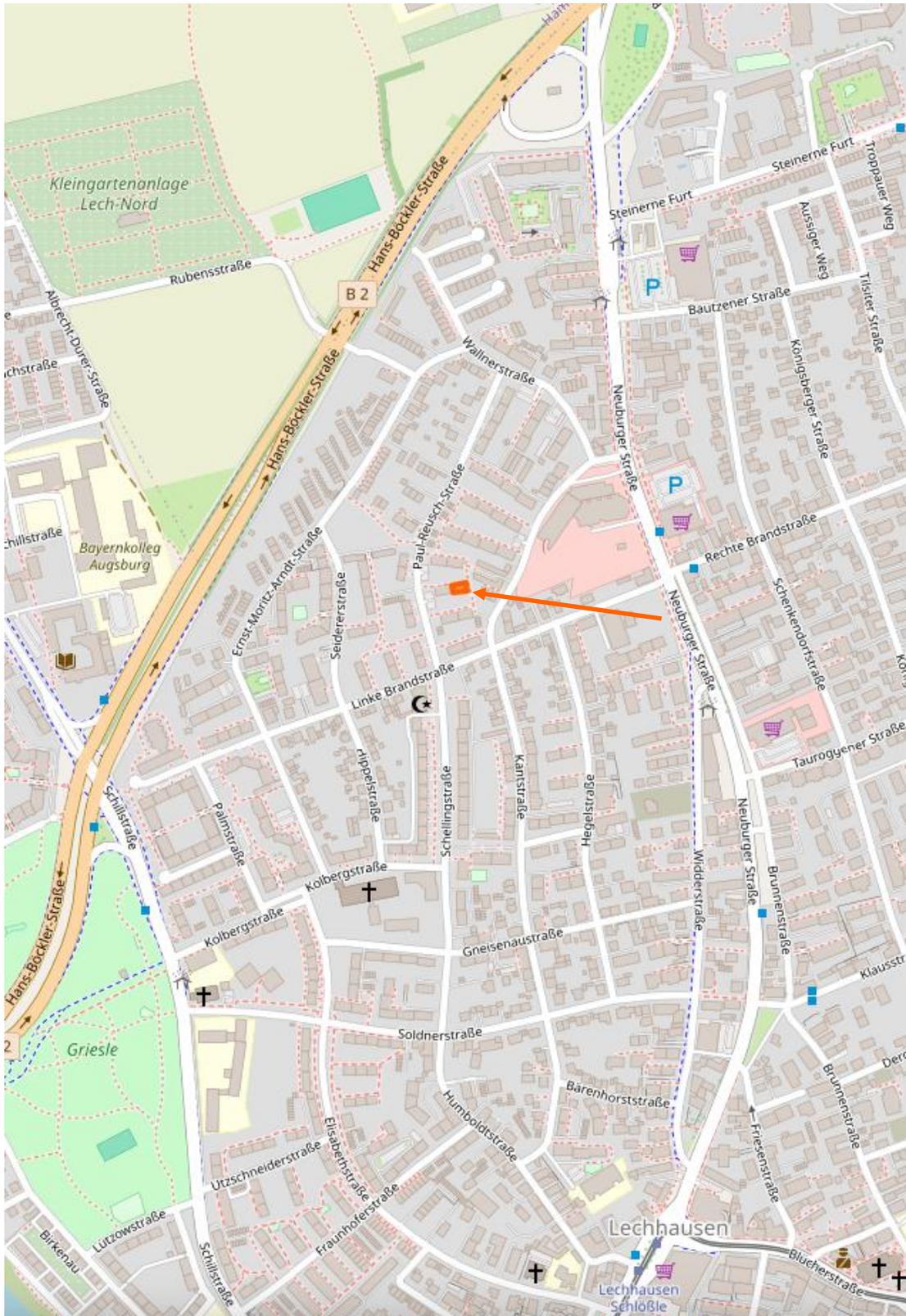


**86167 Augsburg-Lechhausen, Paul-Reusch-Straße 12, Flst. 574; Übersichtsplan Großraum**





**86167 Augsburg-Lechhausen, Paul-Reusch-Straße 12, Flst. 574; Übersichtsplan Kleinraum**





**86167 Augsburg-Lechhausen, Paul-Reusch-Straße 12, Flst. 574; Lageplan**



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Augsburg**

Fronhof 12  
86152 Augsburg

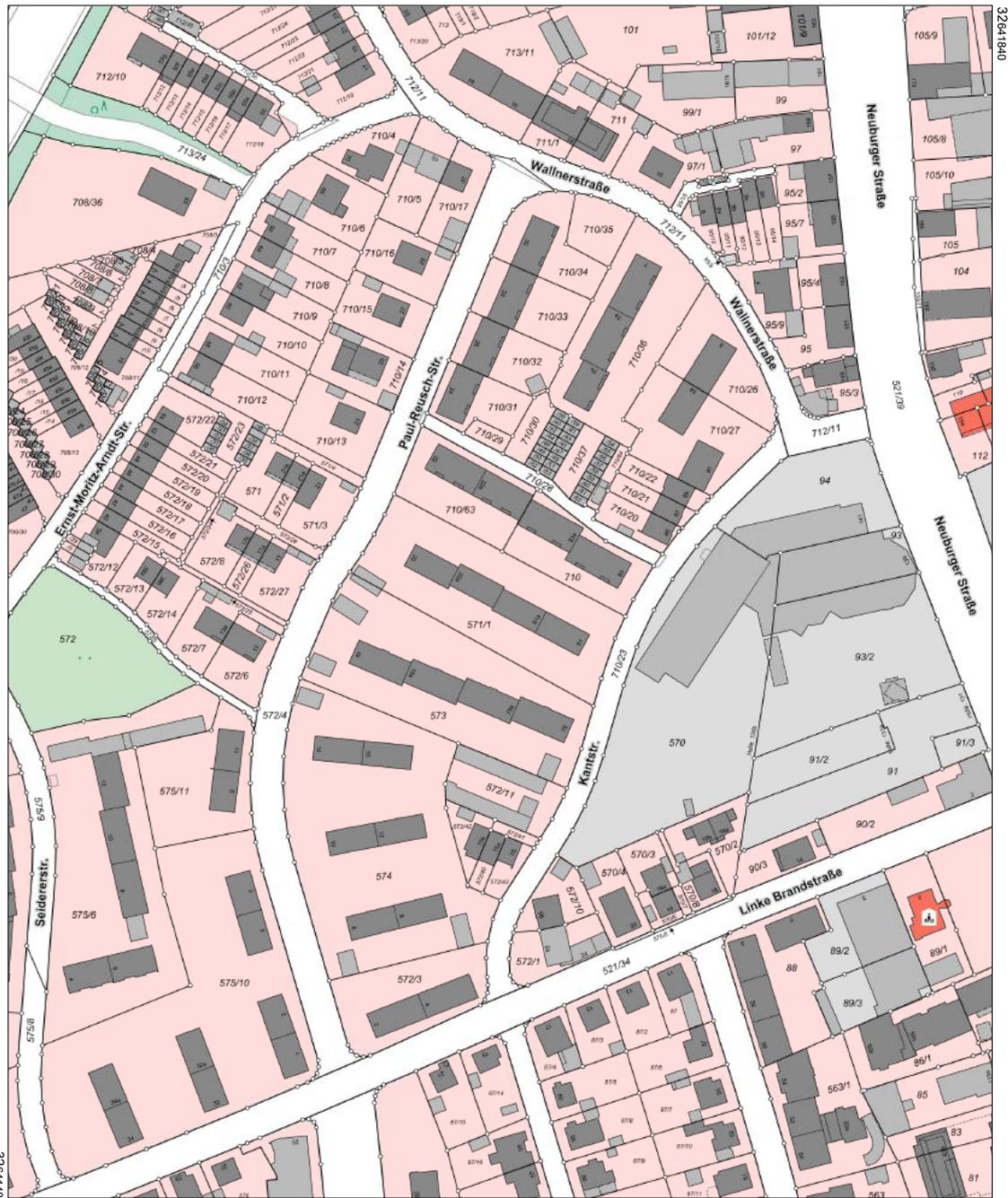
**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 2000

Erstellt am 16.04.2024

Flurstück: 574  
Gemarkung: Lechhausen

Gemeinde: Stadt Augsburg  
Landkreis: Kreisfreie Stadt  
Bezirk: Schwaben



Maßstab 1:2000 0 10 30 60 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



86167 Augsburg-Lechhausen, Paul-Reusch-Straße 12, Flst. 574; Lageplan



## Legende zur Flurkarte

### Flurstück

	Flurstücksgrenze
<b>3285</b>	Flurstücksnummer
	Zusammengehörnde Flurstücksteile
	Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
	Abgemarkter Grenzpunkt
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

### Gebietsgrenze

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Gemeinde
	Grenze des Landkreises Grenze der kreisfreien Stadt

### Gesetzliche Festlegung

	Bodenordnungsverfahren
--	------------------------

### Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung		
	Industrie- und Gewerbefläche		
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof		
	Landwirtschaft Ackerland		Landwirtschaft Grünland
	Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz		
	Wald		Gehölz
	Fließgewässer		Stehendes Gewässer
	Unkultivierte Fläche		Hafenbecken
	Sumpf		Moor
	Spielplatz / Bolzplatz		Wildpark
	Flugverkehr / Segelfluggelände		Parkplatz
	Campingplatz		Park

### Gebäude

	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Umspannstation
	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Gebäude mit Hausnummer
HsNr. 20	Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

### Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite **Universale Transversale Mercator-System – UTM**

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80  
mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33;  
32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender  
Zonenangabe

5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

### Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter  
<https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf>

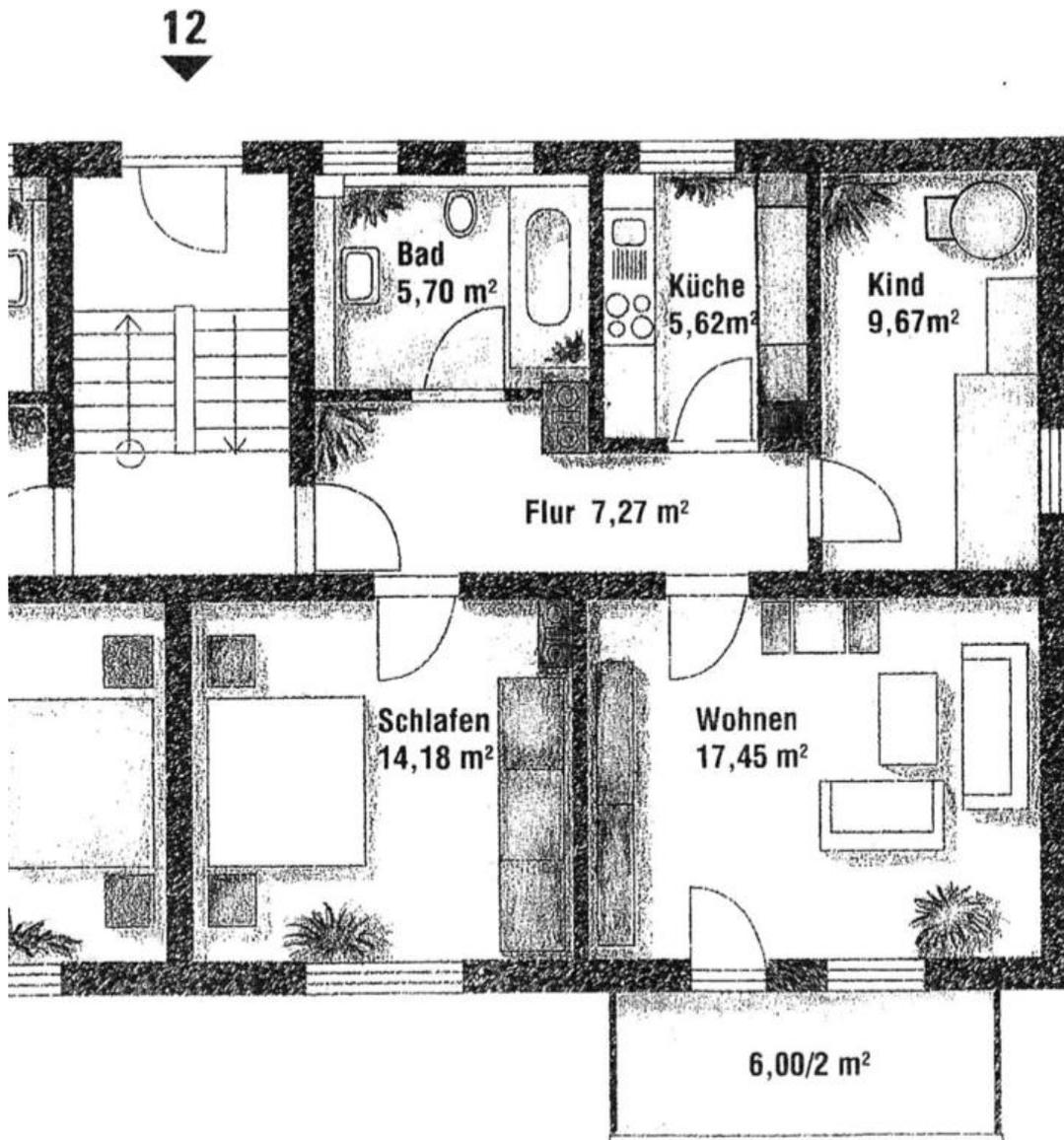
oder schnell und einfach mit unserem  
QR-Code.

Ein Service der  
Bayerischen Vermessungsverwaltung.





86167 Augsburg-Lechhausen, Paul-Reusch-Straße 12, Flst. 574; Wohnungsgrundriss





86167 Augsburg-Lechhausen, Paul-Reusch-Straße 12, Flst. 574; Kellerplan

