

KAMPE & PARTNER

SACHVERSTÄNDIGE · IMMOBILIENBEWERTUNG

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

vom Wohnungseigentum SE-Nr. 49

(21,34/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 3041/132, Gemarkung Hochzoll, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 49 bezeichnet)

und

vom Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 109

(1,5/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 3041/132, Gemarkung Hochzoll, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Garagenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 109 bezeichnet)

Anschrift: „Seefelder Str. 14b, 86163 Augsburg“

zum Wertermittlungstichtag 7. Oktober 2024



Gutachten erstellt von: Thorsten Kampe

Augsburg, den 11. November 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.: 2-014-24

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen	4
2. Grundlagen des Auftrages	7
2.1 Rechtliche Grundlagen.....	7
2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien.....	7
2.1.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB.....	7
2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen.....	8
2.2 Annahmen und Hinweise	9
2.2.1 Zustand des Grund und Bodens	9
2.2.2 Zustand der baulichen Anlagen.....	9
2.2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen.....	10
2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten.....	10
2.2.5 Berücksichtigung von bestehenden Pacht- und Mietverträgen.....	11
2.2.6 Annahmen zum Ausbauzustand und Erhaltungszustand der Wohnung.....	11
2.2.7 Hinweis zu eventuell vorhandenem Zubehör i.S. des § 97 BGB	13
2.2.8 Hinweis zum Energieausweis.....	12
3. Grundbuch	14
3.1 Wohnungseigentum SE-Nr. 49	14
3.2 Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 109.....	16
4. Grundstücksbeschreibung	18
4.1 Lagebeschreibung	18
4.1.1 Überörtliche Lage	18
4.1.2 Örtliche Lage	20
4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation.....	22
4.2 Grundstücksmerkmale	22
4.3 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen	24
4.3.1 Wesentliche Merkmale des Gemeinschaftseigentums	24
4.3.2 Wesentliche Merkmale des Wohnungseigentum SE-Nr. 49.....	27
4.3.3 Wesentliche Merkmale des TG-Stellplatzes SE-Nr. 109.....	29
4.3.4 Außen- und sonstige Anlagen.....	29
4.4 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation.....	29
4.5 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen	29
4.5.1 Rechte.....	29
4.5.2 Belastungen.....	30
4.6 Zubehör des Sondereigentums (§ 97 BGB).....	30

5. Verkehrswertermittlung.....	31
5.1 Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum SE-Nr. 49.....	31
5.1.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	31
5.1.2 Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV).....	32
5.1.3 Ergebnis des Vergleichswertverfahrens.....	36
5.1.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
5.1.5 Verkehrswert vom Wohnungseigentum SE-Nr. 49	37
5.3 Verkehrswertermittlung für das Teileigentum SE-Nr. 109.....	38
5.4 Zusammenfassung.....	39
6. Schlusswort	40

Anlagen

Anlage 1:	Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan.....	41
Anlage 2:	Aufstellung – Wohnfläche	43
Anlage 3:	Bilddokumentation.....	44

Das vorliegende Gutachten besteht aus 45 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 24.04.2024 hat das Amtsgericht Augsburg, Vollstreckungsgericht (Az.: K 32/24) die Verkehrswertermittlung für

- das **Wohnungseigentum SE-Nr. 49** (21,34/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 3041/132, Gemarkung Hochzoll, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Keller mit der Nr. 49 des Aufteilungsplanes) und
- den **Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 109** (1,5/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 3041/132, Gemarkung Hochzoll verbunden mit dem Sondereigentum an dem Garagenstellplatz Nr. 109 des Aufteilungsplanes)

in der „Seefelder Str. 14b, 86163 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 7. Oktober 2024 (Tag des Ortstermins) 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 durch den Unterzeichner am 5. September 2024 und 7. Oktober 2024.

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).

Hinweis:

Ein Zugang zum gegenständlichen Wohnungseigentum SE-Nr. 49 sowie zum Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 109 war zu beiden Ortsterminen nicht möglich, da weder der Eigentümer² noch möglicherweise vorhandene Mieter anwesend waren.

- durch den Unterzeichner beschaffte Unterlagen:
 - Auszug aus dem BayernAtlas-plus vom Bayerischen Landesamt für Vermessung und Geoinformation, betreffend die digitale Flurkarte für das gegenständliche Grundstück, Abruf am 02.05.2024;
 - Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Hochzoll, Band 237 Blatt 7679, gefertigt durch das Grundbuchamt am Amtsgericht Augsburg, Abruf am 02.05.2024;
 - Auszug aus dem Teileigentumsgrundbuch von Hochzoll, Band 239 Blatt 7739, gefertigt durch das Grundbuchamt am Amtsgericht Augsburg, Abruf am 02.05.2024;
 - Notarielle Urkunde „Teilungserklärung gemäß § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes“, URNr. 3657, beurkundet von Notar Jochen Laue, Augsburg, am 23.11.1983;
 - Notarielle Urkunde „Nachtrag zur Teilungserklärung (...) vom 23.11.1983 (...)“, URNr. 856, beurkundet von Notar Jochen Laue, Augsburg, am 20.03.1984;
 - Notarielle Urkunde „Reallast- und Dienstbarkeitsbestellung“ Notar Karl Thalhofer, Augsburg, Band 176, Blatt 5534, gefertigt am 22.12.1981
 - Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan der gegenständlichen Wohnanlage, bestehend aus dem Grundrissplan für das Keller- und das 1. Obergeschoss, jeweils im Maßstab 1 : 100, gefertigt vom Architekturbüro NEUE HEIMAT BAYERN, München mit Datum vom 06.06.1983;
- durch die zum Wertermittlungsstichtag zuständige Hausverwaltung mit E-Mail vom 25.10.2024 bereitgestellte Unterlagen:
 - Jahresabrechnungen der Wirtschaftsjahre 2021 bis 2023;
 - Protokolle der Eigentümerversammlungen der gegenständlichen Wohnanlage für die Wirtschaftsjahre 2022 bis 2023;
 - Energieausweis für die gegenständliche Wohnanlage, erstellt von der BRUNATA- METRONA GmbH & Co. KG, Herrn Dipl. Ing. (FH) Paul Czembor mit Datum vom 01.08.2018;

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

- durch den Unterzeichner angestellte Recherchen:
 - beim Grundbuchamt des Amtsgerichtbezirks Augsburg, betreffend Auszüge aus den Grundakten des gegenständlichen Sondereigentums;
 - beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Augsburg, betreffend vergleichsgerechte Auszüge aus der Kaufpreissammlung
 - beim Stadtplanungsamt der Stadt Augsburg, betreffend die bauplanungsrechtliche Situation der gegenständlichen Grundstücke;
 - 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);

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.

In der vorliegenden Verkehrswertermittlung werden grundsätzlich alle sonstigen Rechte und Belastungen, soweit bekannt, berücksichtigt. Ausnahmen von dieser Vorgehensweise werden explizit erwähnt.

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 wurden vor Ort nur durch Inaugenscheinnahme darauf überprüft, ob zwischen der vorhandenen Bausubstanz (räumliche Aufteilung und Größe) und den zur Verfügung stehenden Bauplanunterlagen (vgl. Anlage 1) eine weitgehende Übereinstimmung besteht.

Hierzu ist zunächst darauf hinzuweisen, dass ausschließlich die allgemeinen Gebäudebereiche besichtigt werden konnten. Das gegenständliche beim Wohnungseigentum SE-Nr. 49 und der Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 109 konnten nicht besichtigt werden konnten, weshalb für diese Bereich keine Aussage möglich ist.

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

2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten

Die im vorliegenden Gutachten gemachten Angaben über die Wohnfläche von Wohnungseigentum SE-Nr. 49 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 (WoFlV) 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) erfolgt³. Bei Gebäude mit Baujahr ab 2004 wird kein Putzabzug vorgenommen⁴.

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

2.2.5 Berücksichtigung von bestehenden Pacht- und Mietverträgen

Weder der Eigentümer vom gegenständlichen Wohnungseigentum SE-Nr. 49 bzw. vom Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 109, noch ein möglicher Mieter wurden beim Ortstermin angetroffen.

Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass für das Wohnungseigentum SE-Nr. 49 und/oder den Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 109 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.

2.2.6 Annahmen zum Ausbauzustand und Erhaltungszustand der Wohnung

Bei dem bewertenden Wohnungseigentum SE-Nr. 49 war keine Innenbesichtigung möglich.

Im vorliegenden Gutachten werden daher 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.

³ Abweichungen von dieser Vorgehensweise, die insbesondere bei in Fertigbauweise errichteten Gebäuden in Form einer Verringerung dieses Abschlages angemessen sind, werden explizit begründet.

⁴ vgl. Kleiber, Wolfgang: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 9. Auflage, 2023, Abschnitt 2.5.2.3 (Wohnraum vergleichbarer Größe)

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.

2.2.7 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 eine 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.

2.2.8 Hinweis zu eventuell vorhandenem Zubehör i.S. des § 97 BGB

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung ist eine Aussage zu eventuell vorhandenem Zubehör i.S. des § 97 BGB nicht möglich.

Im vorliegenden Gutachten wird unterstellt, dass kein (werthaltiges) Zubehör vorhanden ist.

3. Grundbuch

3.1 Wohnungseigentum SE-Nr. 49

Grundbuchstelle:

Grundbuchauszug vom:	02.05.2024	Amtsgericht:	Augsburg
Wohnungsgrundbuch von:	Hochzoll	Band / Blatt:	237 / 7679

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
1	21,34/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
	Hochzoll	3041/132	Seefelder Straße 14,14a,14b, 16 und 18 Wohngebäude, Tiefgarage, Garten	4.676
	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerabteil, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 49. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bände 236 bis 239 und Bl. 7631 bis Bl. 7750); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Hinsichtlich der den Erdgeschosswohnungen vorgelagerten Terrassen- und Gartenflächen, im Aufteilungsplan Anlage III mit Nrn. 2, 3, 13, 14, 15, 25, 26, 27, 37, 38, 45, 46, 47, 48, bezeichnet, sind Sondernutzungsrechte vereinbart, die den jeweiligen Eigentümern der mit den gleichen Nummern bezeichneten Sondereigentumsrechte (Wohnungen) zugewiesen sind. Im Übrigen siehe Bewilligung. Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 23.11.1983 - URNr. 3657 - und Nachtrag hierzu vom 20.03.1984- URNr. 856, je Notar Laue, hier- Bezug genommen; Miteigentumsanteil bei Anlegung dieses Blattes gem. § 8 WEG aus Band 220 Bl. 7092 hierher übertragen am 31.08.1984			

Erste Abteilung / Eigentümer⁵:

2) Eigentümer

⁵ Die Beteiligten des Verfahrens werden gemäß Weisung des Gerichts nicht namentlich benannt.

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nrn. 1:

Grunddienstbarkeit (Recht zur Errichtung und Unterhaltung von Anlagen und Versorgungsleitungen zur Versorgung mit Heizenergie und Warmwasser) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks BVNr. 1 in Bände 200, 201, 202 Blätter 6371 mit 6458 (FlNr. 3041/102) gemäß Bewilligung vom 22.12.1981- URNr. 7621 Notar Dr. Thalhofer, München- eingetragen am ganzen Grundstück am 23.03.1982 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Bände 236,237,238,239, Blätter 763 bis 7750) übertragen am 31. August 1984.

lfd. Nrn. 2:

- gelöscht -

lfd. Nrn. 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, Az.: K 32/24); eingetragen am 02.04.2024.

3.2 Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 109

Grundbuchstelle:

Grundbuchauszug vom:	02.04.2024	Amtsgericht:	Augsburg
Teileigentumsgrundbuch von:	Hochzoll	Band / Blatt:	239 / 7739

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
1	2,290/1.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück			
	Hochzoll	3041/132	Seefelder Straße 14,14a,14b, 16, 18 Wohngebäude, Tiefgarage, Garten	4.676
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an dem Garagenstellplatz, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 109.</p> <p>Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bände 236 bis 239 und Bl. 7631 bis Bl. 7750); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;</p> <p>Hinsichtlich der den Erdgeschoßwohnungen vorgelagerten Terrassen- und Gartenflächen, im Aufteilungsplan Anlage III mit Nrn. 2, 3, 13, 14, 15, 25, 26, 27, 37, 38, 45, 46, 47, 48 bezeichnet, sind Sondernutzungsrechte vereinbart, die den jeweiligen Eigentümern der mit den gleichen Nummern bezeichneten Sondereigentumsrechte (Wohnungen) zugewiesen sind. Im Übrigen siehe Bewilligung.</p> <p>Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 23.11.1983, URNr. 3657- und Nachtrag hierzu vom 20.03.1984- URNr. 856 je Notar Laue, hier- Bezug genommen.</p> <p>Miteigentumsanteil bei Anlegung dieses Blattes gem. § 8 WEG aus Band 220 Blatt 7092 hierher übertragen am 31. August 1984.</p>				

Erste Abteilung / Eigentümer:

2) Eigentümer

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nrn. 1:

Grunddienstbarkeit (Recht zur Errichtung und Unterhaltung von Anlagen und Versorgungsleitungen zur Versorgung mit Heizenergie und Warmwasser) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks BVNr. 1 in Bände 200, 201, 202 Blätter 6371 mit 6458 (FlNr. 3041/102) gemäß Bewilligung vom 22.12.1981- URNr. 7621 Notar Dr. Thalhofer, München- eingetragen am ganzen Grundstück am 23.03.1987 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Bände 236 bis 239, Blätter 7631 bis 7750) übertragen am 31. August 1984.

lfd. Nrn. 2:

- gelöscht -

lfd. Nrn. 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, Az.: K 32/24); eingetragen am 02.04.2024.

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 mit 42 Stadtbezirken
Bevölkerungsdaten:	rd. 305.000 Einwohner, davon rd. 20.000 im Stadtteil Hochzoll; Ausländeranteil insgesamt rd. 12 %, Wachstumsprognose bis zum Jahr 2040 rd. +9%

Überörtliche Lage (Fortsetzung)

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: 95,3 (Stadt Augsburg, Stand 2023) Arbeitslosenquote: 6,3 % (Stadt Augsburg, Stand 09/2024)
Straßenanbindung:	Bundesstraßen B 2, B 17 und B 300 mit Anschluss an die Autobahn A 8
Schienenverkehr:	Hauptbahnhof „Augsburg“ als Haltepunkt für alle wichtigen ICE-, IC- und EC-Verbindungen; im weiteren Stadtgebiet Bahnhöfe „Hochzoll“ und „Oberhausen“ mit Haltepunkten von bedeutsamen Regionalbahnverbindungen in Richtung München, Ingolstadt und Ulm
Flughafen:	Verkehrsflughafen „München“ mit einer Vielzahl an Flugverbindungen im Inland, nach Kontinentaleuropa und in außereuropäische Länder, rd. 85 km entfernt

4.1.2 Örtliche Lage

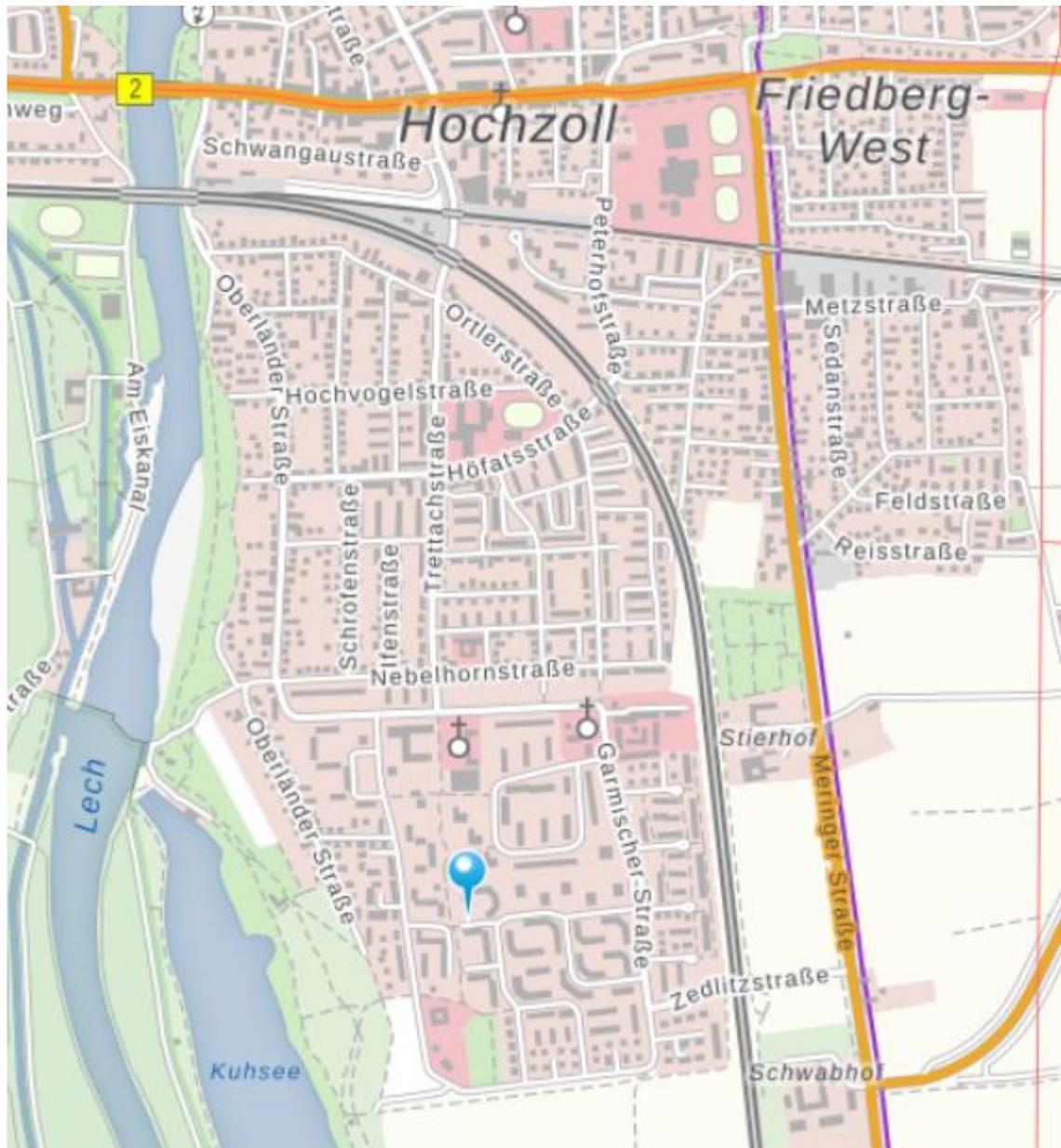


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Straßenkarte, ohne Maßstab

Lage im Stadtgebiet:	Stadtbezirk 31 „Hochzoll- Süd“, rd. 8,0 km südlich des Augsburger Zentrums
Straße / Art / Ausbauzustand:	„Seefelder Straße“ asphaltierte Anliegerstraßen jeweils zweispurig mit beidseitigem Gehweg
Immissionsbelastungen:	im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keinerlei (Lärm-)Immissionen festgestellt
Parkplatzsituation:	Parkmöglichkeiten sind in der Tiefgarage und im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden

Örtliche Lage (Fortsetzung)

Umgebungsbebauung:	überwiegend ähnliche Geschosswohnungsbauten und Doppel- und Reihenhausbebauung, überwiegend aus 1970/1980er Baujahren;
Nahversorgung:	im Bereich „12-Apostel-Platz“ und im Subzentrum „Hochzoll-Mitte“ gute Versorgung mit Gütern des täglichen und aperiodischen Bedarfs; darüber hinaus gehendes Warenangebot im Stadtzentrum von Augsburg (Rathausplatz), rd. 8,0 km entfernt
medizinische Versorgung:	ausreichende Versorgung mit Haus- und Fachärzten im Stadtgebiet; Universitätsklinikum Augsburg Süd (Haunstetten), rd. 11,0 km entfernt; Universitätsklinikum Augsburg, rd. 13 km entfernt; im weiteren Stadtgebiet zahlreiche Kliniken vorhanden (u.a. Vincentinum und Josefinum)
Bildungseinrichtungen:	im Radius von 3 km sämtliche allgemeinbildenden, weiterführenden und berufsbildenden Schulen; Fachhochschule und Universität im weiteren Stadtgebiet von Augsburg vorhanden
Anschlüsse Individualverkehr:	Bundesstraße B 2 rd. 3,0 km entfernt; Bundesstraße B 300 rd. 3,0 km entfernt; Autobahnanschluss „Friedberg / Derching“ (Autobahn A 8) über Bundesstraße B 2 bzw. Kreisstraße AIC 25, rd. 8,5 km nördlich;
Anschlüsse ÖPNV:	Bushaltestelle „Augsburg, Hochzoll-Süd“, 200 m entfernt; Regional-Bahnhof „Augsburg-Hochzoll“, rd. 1,5 km entfernt
Freizeitangebot:	gutes Angebot an Sport- und Freizeitstätten Siebentischwald mit Kuhsee direkt benachbart, rd. 500 m westlich; Botanischer und Zoologischer Garten, rd. 6,0 km entfernt;

4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation

Die zu bewertende Immobilien befindet sich im südlichen Bereich des Augsburger Stadtteil „Hochzoll-Süd“, rd. 8,0 km vom Augsburger Stadtzentrum entfernt. Es liegt dort an der Seefelder Straße, die als Anliegerstraße fungiert.

Die Umgebungsbebauung besteht im direkten Umfeld aus Mehrfamilienhäusern sowie Doppel- und Reihenhausbauung überwiegend aus den 1970/1980er Baujahren.

Der Anschluss an den privaten Individualverkehr ist gut. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist insbesondere wegen der Anbindung an die Regionalbahn nach München am Bahnhof „Hochzoll“ gut.

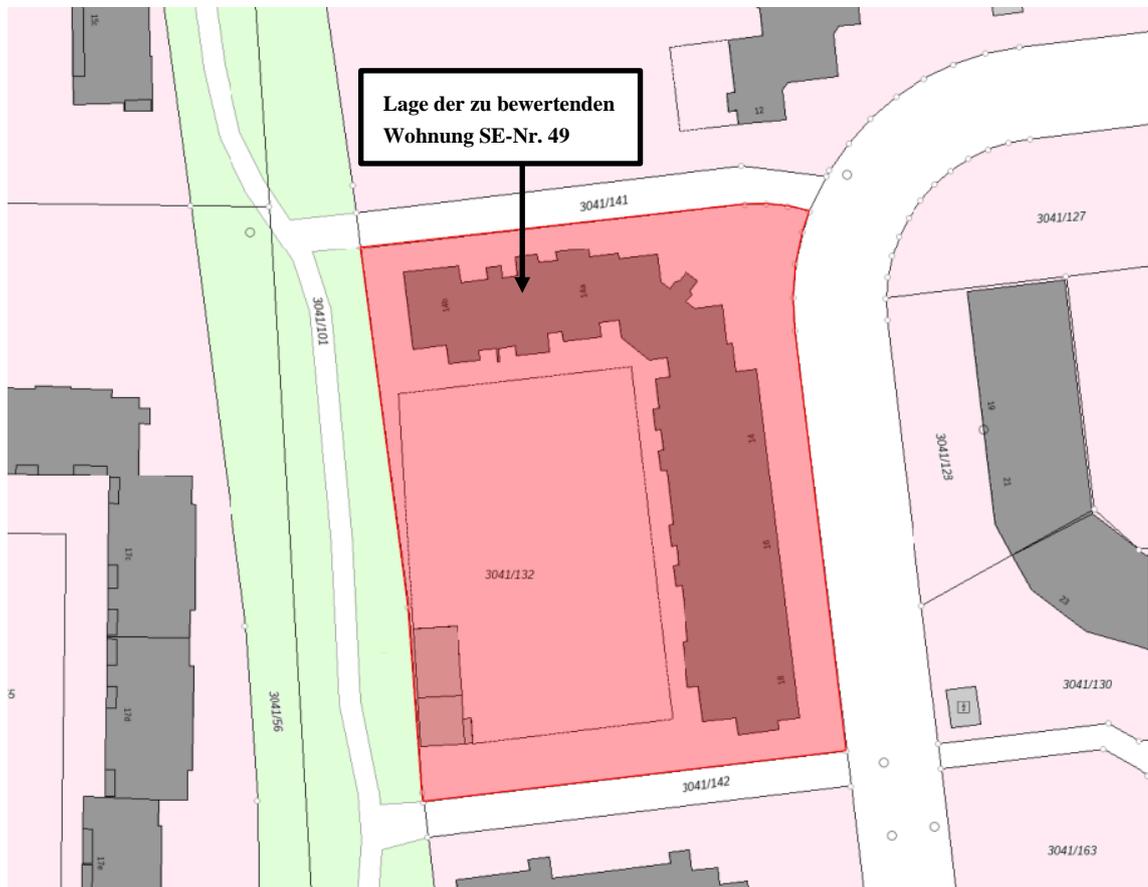
Durch die Nähe zu den Naherholungsgebieten „Kuhsee“, „Lech“ und „Siebentischwald“ sind sehr gute Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten gegeben. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass in den Sommermonaten im Umfeld infolge der Kuhsee-Besucher häufig Parkplatznot herrscht.

Die Wohnlage ist insgesamt gut, mit leicht negativer Einwirkung durch die verdichtete Umgebungsbebauung.

4.2 Grundstücksmerkmale

Größe, lt. Grundbuchbeschrieb:	4.676 m ² (vgl. Abschnitt 3)
Zuschnitt:	annähernd rechteckig, Straßenfrontbreite an der Seefelder Straße rd. 78 m, mittlere Tiefe rd. 60 m;
Ausrichtung:	in Längsrichtung von Norden nach Süden
Oberflächenbeschaffenheit:	die Oberfläche ist weitgehend eben; nennenswerte Höhendifferenzen zum angrenzenden Gelände bestehen nicht
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.

Grundstücksmerkmale (Fortsetzung I)



**Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Katasterkartenwerk, ohne Maßstab
(rot markierte Fläche = gegenständliches Grundstück)**

- 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 an.

Grundstücksmerkmale (Fortsetzung II)

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 Wertermittlungstichtag. 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

Die im Folgenden beschriebenen Merkmale treffen lediglich auf das Gebäude „Seefelder Straße 14b“ zu. Die Gebäude „Seefelder Straße 14, 14a, 16, 18“ konnten nicht besichtigt werden. Es ist allerdings davon auszugehen, dass diese Gebäude vergleichbare Merkmale aufweisen.

4.3.1.1 Allgemeine Gebäudedaten

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus in Massivbauweise
Baujahr:	1983
Modernisierung / Sanierung:	soweit bekannt, keine
Unterkellerung:	vollständig unterkellert
Anzahl oberirdische Geschosse:	EG, 1. +2. OG und ausgebautes DG
Anzahl der Wohneinheiten:	lt. Teilungserklärung 60 Stück
Anzahl der Teileigentumseinh.:	lt. Teilungserklärung ebenfalls 60 Stück (Tiefgaragenstellplätze)

Allgemeine Gebäudedaten (Fortsetzung)

Sondernutzungsrechte:	für die Erdgeschosswohnungen sind Sondernutzungsrechte an den vorgelagerten Terrassen- und Gartenflächen begründet.
Instandhaltungsrücklage:	nach den vorliegenden Unterlagen der Hausverwaltung war zum 31.12.2023 eine (anteilige) Instandhaltungsrücklage in Höhe von rd. 960 € für die Wohnung und für den TG-Stellplatz rd. 68 € vorhanden
Wohngeld (Whg.+ TG):	laut Jahresabrechnung für das Jahr 2023 rd. 2.800 €, wovon rd. 2.200 € umlagefähig sind

4.3.1.2 Konstruktive Bauteile

Fundamente / Gründungen:	vmtl. Streifenfundamente aus Stahlbeton
Umfassungswände, KG:	Stahlbeton, 30 cm
Umfassungswände, ab EG:	Ziegelmauerwerk, 36,5 cm
Innenwände:	Ziegelmauerwerk; 24,0 cm und 11,5 cm
Decken:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Flachdach
Dacheindeckung:	mehrlagige Bitumendickbeschichtung
Regenableitung:	innenliegende Flachdachentwässerung
Balkone / Loggien:	eingespannte Balkonbodenplatte, Stahlrohrgerüst mit Feldern aus Faserzementplatten
Terrassen:	Betonplattenbelag auf Betonfundament

4.3.1.3 Gebäudeausstattung

Fassadengestaltung:	mehrlagiger Rauputz, mit Dispersionsfarbe gestrichen; im Sockelbereich farblich abgesetzt
Geschosstreppe:	gegenläufige Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag und Zwischenpodesten, Stahlstabgeländer und Holzhandlauf
Gebäudeeingang:	pulverbeschichteter Aluminiumrahmen mit Glasfüllung und fest verglasten Seitenteilen, Türgriffe aus Leichtmetall, integrierte Klingel- und Gegensprechanlage sowie Briefkastenanlage

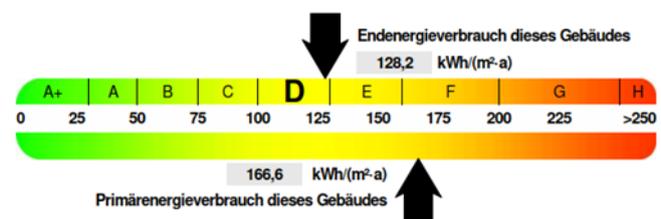
Gebäudeausstattung (Fortsetzung)

Fenster / Fenstertüren:	Meranti-Holzrahmen mit 2-Scheiben-Verglasung, Dreh- und Kippbeschläge, Fenstergriffe aus Kunststoff und Leichtmetall, Kunststoffrollläden mit manuell bedienbarem Textilgurtzug in den Wohnungen
Heizungsinstallation:	Gas-Zentralheizung
Warmwasserversorgung:	über Zentralheizung mit Warmwasservorratsbehälter

Die Ausstattungsmerkmale des Sondereigentums werden in Abschnitt 0 gesondert beschrieben.

4.3.1.4 Gesamtbeurteilung und Erhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums

Baujahr:	1983
Modernisierung / Sanierung:	soweit bekannt, keine nennenswerten
architektonische Gestaltung:	standardisierte Architektur einer Wohnanlage der 1980er Jahre
Baukonstruktion:	baujahrstypisch, standardisierte Bauweise
Schalldämmung:	dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den bauordnungsrechtlichen Anforderungen nur mit starken Einschränkungen entsprechend (Trittschall!)
Wärmedämmung:	insbesondere im Bereich der Fassade nur noch mit Einschränkungen dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechend
Daten Energieausweis:	Ausstellungsdatum 01.08.2018: Energieverbrauch von 128,2 kWh/(m ² a)



Erhaltungszustand:	bezogen auf das Baujahr insgesamt durchschnittlich
Instandhaltungsstau und Baumängel/-schäden:	keine nennenswerten, soweit ersichtlich und/oder bekannt (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.2)

4.3.2 Wesentliche Merkmale des Wohnungseigentum SE-Nr. 49

Vorbemerkung

Wie bereits dargestellt wurde, ist keine Innenbesichtigung vom Wohnungseigentum SE-Nr. 49 und auch nicht vom Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 109 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 Ausstattungsmerkmalen.

4.3.2.1 Lage und Raumaufteilung

Lage im Gebäude:	Eingang „Seefelder Straße 14b“, 1. OG links
Grundriss:	3-Zimmer-Wohnung (vgl. Grundriss in Anlage 1/2); bestehend aus einem Flur mit Garderobe, einem zentralen Wohn-/Esszimmer, einer Küche, einem Schlafzimmer, einem Gäste- WC, einem Bad/WC, und einem Kinderzimmer; vom Wohn-/Esszimmer sind zwei kleine Loggien (Nord und Süd) zugänglich
Wohnfläche:	rd. 85 m ² (vgl. Wohnflächenaufstellung in Anlage 2)
Nutzfläche:	Kellerabteil mit rd. 11 m ² , vmtl. handelt es sich um unverputzte Trennwände aus Beton mit gestrichenem Estrichboden, Beleuchtung vorhanden

4.3.2.2 Ausstattung

Innentüren:	unbekannt, Annahme: Röhrenspantüren in Holzzargen mit Dekorfolie und Leichtmetallgriffen
Bodenbeläge:	unbekannt, Annahme: Sanitärräume mit keramischen Fliesenbelag, ansonsten Laminat
Wand- / Deckenbehandlung:	unbekannt, Annahme: überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Sanitärräume gefliest

Ausstattung (Fortsetzung)

Sanitärausstattung:	lt. vorliegenden Planunterlagen: WC-Raum, bestehend aus Klosett und Handwaschbecken; Bad, bestehend aus Badewanne, Dusche, Klosett und Waschbecken ⇒ Ausstattung vmtl. aus dem Baujahr
Heizversorgung:	zentral, Wärmeabgabe vmtl. über Stahlradiatoren
Warmwasserversorgung:	zentral
Elektroinstallation:	unbekannt, Annahme: baujahrstypisch, leicht unterdurchschnittlich dimensionierte Elektroinstallationen (FI-Absicherung) mit einer ausreichenden Anzahl von Brennstellen, Steckdosen und Telefonanschlüssen

4.3.2.3 Gesamtbeurteilung und Erhaltungszustand des Wohnungseigentums

Ausstattungsqualität:	Annahme: durchschnittlicher Ausstattungsstandard aus 1983
Raumaufteilung:	insgesamt weitgehend sinnvolle Raumaufteilung, infolge der Wohnungsgröße für eine Kleinfamilie geeignet
Ausrichtung / Belichtung:	in Nord- und Südrichtung; keine natürliche Belichtung in beiden Fluren sowie dem WC und Bad ⇒ insgesamt durchschnittlich
Aussichtslage:	von der umliegenden Wohnbebauung geprägt, aufgelockert durch begrünte Innenhöfe
Erhaltungszustand:	Annahme: durchschnittlich
Instandhaltungsstau und Baumängel/-schäden:	Annahme: keine nennenswerten (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.2)

4.3.3 Wesentliche Merkmale des TG-Stellplatzes SE-Nr. 109

Lage:	im nordöstlichen Bereich der Tiefgarage
Zufahrt:	Zufahrt über eine Anliegerstraße (Sackgasse) der Seefelder Straße als betonierte Rampe; elektrisches Metallkipptor, vermutlich nur mit Schlüssel zu öffnen Zufahrt vmtl. als betonierte Rampe;
Stellplatz:	in der nordöstlichen Ecke der Tiefgarage befindlich, Markierung als Begrenzung
Ausstattung:	einfach
Erhaltungszustand:	Annahme: durchschnittlich
Instandhaltungsstau und Baumängel/-schäden:	Annahme: kein nennenswertes (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.2)

4.3.4 Außen- und sonstige Anlagen

Einfriedungen:	nach Westen und Süden mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet, durch die Hecken- und Baumbepflanzung ist es im Westen zusätzlich abgegrenzt
Geländebefestigungen:	asphaltierte Anliegerstraßen und Wege sowie mit Knochensteinen gepflasterte Stellplätze
Freiflächen-/Gartengestaltung:	Freiflächen als Rasenflächen mit diversen Laubbäumen und heimischen Sträuchern gestaltet;

4.4 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Das Wohnungseigentum SE-Nr. 49 wird mit hoher Wahrscheinlichkeit zum Wertermittlungsstichtag durch den Eigentümer genutzt⁶.

4.5 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen

4.5.1 Rechte

Mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Wohnungseigentum SE-Nr. 49 sind keine Rechte verbunden.

⁶ Es ist ein Briefkasten vorhanden, an dem der Name des Eigentümers steht.

4.5.2 Belastungen

An den zu bewertenden Sondereigentumen bzw. am Grundstück lastet ein Anspruch auf Einräumung von Ver- und Entsorgungseinrichtungsdienstbarkeiten.

Diese Eintragung ist ohne nennenswerten Einfluss auf den Verkehrswert der zu bewertenden Sondereigentume. Sie kann daher vernachlässigt werden.

Zudem ist jeweils ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen, der im Rahmen des Bewertungsauftrags nicht weiter berücksichtigt wird.

4.6 Zubehör des Sondereigentums (§ 97 BGB)

Da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat, können keine Angaben über eventuell vorhandenes Grundstückszubehör gemacht werden (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.8).

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum SE-Nr. 49

5.1.1 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 2022 bis zum Wertermittlungsstichtag 7. Oktober 2024 **acht Kauffälle** ergeben, weshalb die Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum SE-Nr. 49 auf Basis des **Vergleichswertverfahrens** erfolgt.

5.1.2 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.

5.1.2.1 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 im Stadtteil beschränkt.

Die dahingehende Recherche in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses nach vergleichsgerechten Wohnungen mit Größen von 60 m² bis 100 m² Wohnfläche hat für den Zeitraum 1. Januar 2022 bis zum Wertermittlungsstichtag 7. Oktober 2024 zu folgenden **acht vergleichsgerechten Kauffällen** geführt:

lfd. Nr.	Vertragsdatum	Etage	Baujahr	Wohnfläche	Vermietet	Preis in €/m ²
1	07/2023	1. OG	1984	80 m ²	Nein	3.500 €/m ²
2	07/2023	1. OG	1984	86 m ²	Ja	3.953 €/m ²
3	09/2023	2. OG	1982	86 m ²	Nein	4.488 €/m ²
4	10/2023	1. OG	1982	88 m ²	Nein	3.375 €/m ²
5	11/2023	1. OG	1988	78 m ²	Nein	3.660 €/m ²
6	12/2023	2. OG	1989	81 m ²	Ja	2.790 €/m ²
7	03/2024	2. OG	1984	81 m ²	Ja	4.457 €/m ²
8	06/2024	1. OG	1989	81 m ²	Nein	2.037 €/m ²

Dem Sachverständigen sind die genauen Adressen der Wohnanlagen, aus denen die Vergleichsverkäufe stammen, bekannt⁷. Er hat sich mittels Geoinformationssystem über die Lagemerkmale einen Eindruck vermittelt.

Die vorliegenden Vergleichskauffälle stammen aus benachbarten Wohnanlagen im gegenständlichen Stadtteil Hochzoll-Süd.

Nach den vorliegenden Informationen verfügen alle Kauffälle über einen Außenwohnbereich (Balkon/Terrasse) und ein Kellerabteil.

5.1.2.2 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.

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.

Die Vergleichskauffälle befinden sich in Wohnanlagen aus Baujahren zwischen 1982 bis 1989, im Mittel 1985. Die gegenständliche Wohnung weist das Baujahr 1983 auf, so dass keine Anpassungen für abweichende Baujahre erforderlich sind, zumal die Gebäude sehr ähnliche bauliche Ausführungen aufweisen.

Die Vergleichskauffälle weisen Wohnungsgröße zwischen 78 m² und 86 m² auf, bei einem Mittelwert von 83 m². Die gegenständliche Wohnung hat 85 m² Wohnfläche, weshalb keine Anpassungen vorzunehmen ist.

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

- Preisentwicklung (zwischen notarieller Beurkundung bis Wertermittlungstichtag);
- abweichende Vermietungssituation

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

Anpassung Marktentwicklung

Die **Vergleichskauffälle** wurden zwischen Juli 2023 und Juni 2024 beurkundet. Wertermittlungstichtag ist der 7. Oktober 2024.

Der seit dem Jahr 2011 im deutschen und insbesondere süddeutschen Immobilienmarkt vorherrschende Immobilienboom fand Anfang des Jahres 2022 sein Ende. Ursache waren unterschiedliche weltwirtschaftliche Entwicklungen mit massiven Auswirkungen auf den

⁷ Eine detailliertere Bezeichnung ist aufgrund der Verpflichtung zur Anonymisierung der Vergleichsdaten nicht möglich.

(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 den Immobilienmarkt im Speziellen geführt, da mit den Zinserhöhungen die Zeit des „billigen Geldes“ geendet hat.

Zum Wertermittlungsstichtag sind die Folgen dieser Situation eine starke Kaufzurückhaltung und, in den wenigen Transaktionsfällen (Rückgang von bis zu 80%), deutliche Preisabschläge, bezogen auf das Höchstpreisniveau im I. Quartal 2022.

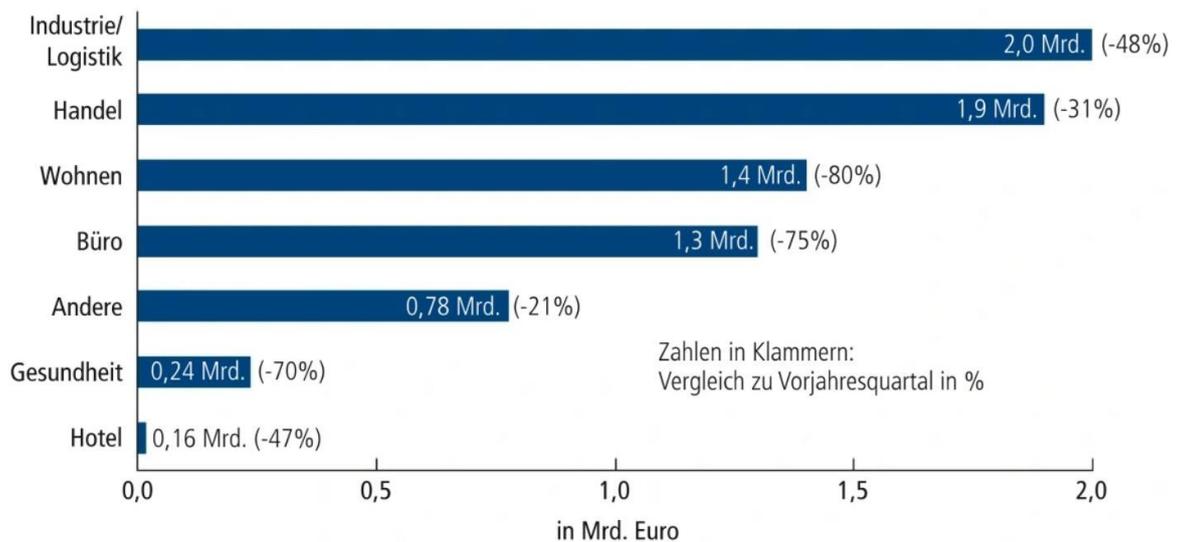


Abbildung 4: Anteil Assetklassen am Investmentumsatz in Deutschland III/2023
(Quelle: IZ, Ausgabe vom 19.10.2023)

Insgesamt herrscht im Immobilienmarkt zum Wertermittlungsstichtag 7. Oktober 2024 eine negative Grundstimmung, da mit weiteren Preisrückgängen gerechnet wird, was zu einer spürbaren Unsicherheit der Marktteilnehmer führt.

Potenzielle Käufer von Eigentumswohnungen überlegen sich daher genauer, ob der Erwerb der Immobilie für sie wirtschaftlich sinnvoll und finanziell möglich ist. Aus diesem Grund bringen Käufer eine geringere Zahlungsbereitschaft mit als Sie bis Anfang des Jahres 2022 noch vorzufinden war. Im Augsburger Stadtgebiet hat sich hieraus ein deutlicher Preisrückgang bei Eigentumswohnungen ergeben. Da insbesondere Bestandswohnungen, die eine schlechte energetische Qualität im Hinblick auf Dämmeigenschaften und die Beheizungsart (Heizungsgesetz!) besitzen, vom Markt „abgestraft“ werden, lassen sich für derartige Immobilien basierend auf Marktbeobachtungen, Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und den Verkaufsfällen seit Anfang des Jahres 2022 bis zum Wertermittlungsstichtag 7. Oktober 2024 Abschläge von rd. -30% bis -40% feststellen. In den Jahren 2023 und 2024 haben sich Preisrückgänge auf **jährlich rd. 10%** belaufen.

Aus diesen Marktdaten resultieren für die vorliegenden Verkaufsfälle folgende Markt Anpassungen⁸:

- **Kauffälle Nrn. 1 bis 4:** - 10% (Faktor 0,90)
- **Kauffälle Nrn. 5 bis 7:** - 5% (Faktor 0,95)
- **Kauffall Nr. 8:** +/- 0% (Faktor 1,00)

Anpassung Vermietungssituation

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist sehr wahrscheinlich eigengenutzt (vgl. Abschnitt 4.4). Die **Vergleichskauffälle Nrn. 1, 3 bis 5 und 8** sind zum Wertermittlungstichtag ebenfalls eigengenutzt, während die **Vergleichskauffälle lfd. Nrn. 2, 6 und 7** 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.

Die Gutachterausschüsse der Stadt Augsburg und auch die umliegenden Landkreise haben zu Wertunterschieden zwischen vermieteten zu unvermieteten Wohnungen keine Daten ermittelt.

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. -9% gehandelt werden⁹, weswegen die vermieteten **Vergleichskauffälle lfd. Nrn. 2, 6 und 7** – um auf das Preisniveau von freiverfügbaren Wohnungen zu gelangen – um +9% (Faktor **1,09**) erhöht werden.

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 der gegebenen Datenlage nicht erzielbar ist.

⁹ siehe „Jahresbericht 2022“ des Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt München, S. 32.

Zusammenfassung

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

lfd.Nr.	Kaufpreis	Anpassungen		angepasster Kaufpreis
		Markt	Vermietung	
1	3.500 €/m ²	× 0,90	× 1,00	3.150 €/m ²
2	3.953 €/m ²	× 0,90	× 1,09	3.878 €/m ²
3	4.488 €/m ²	× 0,90	× 1,00	4.039 €/m ²
4	3.375 €/m ²	× 0,90	× 1,00	3.038 €/m ²
5	3.660 €/m ²	× 0,95	× 1,00	3.477 €/m ²
6	2.790 €/m ²	× 0,95	× 1,09	2.889 €/m ²
7	4.457 €/m ²	× 0,95	× 1,09	4.615 €/m ²
8	2.037 €/m ²	× 1,00	× 1,00	2.037 €/m ²

5.1.3 Ergebnis des Vergleichswertverfahrens

Sowohl die Bestimmungen der ImmoWertV (vgl. § 6 Abs. 3 Nr. 2 i.V. m. § 24 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV) als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung eines Verkehrswertes eine Überprüfung der bis dahin ermittelten Werte hinsichtlich der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Angebots- und Nachfragesituation bei vergleichbaren Immobilien im örtlichen Grundstücksmarkt.

Die angepassten Vergleichspreise weisen einen arithmetischen Mittelwert von rd. 3.390 €/m² bei einer Spanne von rd. 2.040 €/m² bis rd. 4.620 €/m² auf. Die Kauffälle lfd. Nrn. 3, 7 und 6 streuen dabei in einem Bereich von rd. +19%, rd. +36% und rd. -40% um den Mittelwert, weshalb sie als statistische Ausreißer aus der weiteren Betrachtung ausgeklammert werden.

Aufgrund der guten Datengüte der verbleibenden fünf angepassten Vergleichsdaten (mit einer Streubreite von rd. -12% bis +18%) ist es statistisch vertretbar, der Wertableitung den arithmetischen Mittelwert dieser Kauffälle zugrunde zu legen, was für das zu bewertende Wohnungseigentum SE-Nr. 49 zu folgendem **Vergleichswert** führt:

$$\frac{(3.150 + 3.878 + 3.038 + 3.477 + 2.889) \text{ €/m}^2}{5} = \text{rd. } 3.290 \text{ €/m}^2.$$

Unter Berücksichtigung der **Wohnungsgröße von rd. 85 m²** errechnet sich für das **Wohnungseigentum SE-Nr. 49** zum **Wertermittlungsstichtag 7. Oktober 2024** folgender (absoluter) Vergleichswert:

$$85 \text{ m}^2 \times 3.290 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 280.000 \text{ €}$$

5.1.4 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.

5.1.5 Verkehrswert vom Wohnungseigentum SE-Nr. 49

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde für das Wohnungseigentum SE-Nr. 49 mit der Adresse „Seefelder Str. 14b, 86163 Augsburg“, zum Wertermittlungstichtag 7. Oktober 2024 ein **Vergleichswert** von **280.000 €** 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. 49 Rechnung getragen, was zu folgendem wertminderndem Betrag führt:

$$280.000 \text{ €} \times 0,10 = 28.000 \text{ €}$$

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

$$280.000 \text{ €} - 28.000 \text{ €} = 252.000 \text{ €}.$$

Aufgrund der vorangegangenen Wertableitungen und unter Verweis auf die Hinweise und Annahmen in Abschnitt 2.2 dieses Gutachtens wird für das **Wohnungseigentum SE-Nr. 49** (21,34/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 3041/132, Gemarkung Hochzoll, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung samt Kellerabteil, im Aufteilungsplan mit Nr. 49 bezeichnet) in der **Seefelder Str. 14b, 86163 Augsburg** zum **Wertermittlungstichtag 7. Oktober 2024** ein **Verkehrswert** von

252.000 €

(in Worten: zweihundertzweiundfünfzigtausend Euro)

ermittelt.

5.3 Verkehrswertermittlung für das Teileigentum SE-Nr. 109

Wie bereits in Abschnitt 5.1.1 richtet sich die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens nach dem Verhalten der Marktteilnehmer, wie es im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu beobachten ist.

Der Verkehrswert von (Tief-)Garagen-Stellplätzen wird sowohl im Normaleigentum als auch im **Teileigentum** im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in aller Regel nach Preisen je Stück gehandelt. Somit ist für die Verkehrswertableitung am besten das **Vergleichswertverfahren** heranzuziehen.

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.

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Augsburg sind **im Zeitraum Januar 2022 bis zum Wertermittlungstichtag 7. Oktober 2024 drei Kauffälle** für Tiefgaragenstellplätze **aus vergleichbaren Wohnanlagen** bzw. vergleichbaren Mehrfamilienhäusern mit Kaufpreisen von **15.000 €** registriert.

Bei dem bewertenden Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 109 war (ebenfalls) keine Innenbesichtigung möglich. Es handelt sich vermutlich um einen Tiefgaragenstellplatz mit weitgehend durchschnittlichen Merkmalen. Gemäß Planunterlage weist der Stellplatz eine durch Markierung sowie einseitig durch einen Pfeiler abgegrenzte Lage im nordöstlichen Bereich der Tiefgarage auf.

Unter Berücksichtigung der genannten Marktdaten sowie dessen Entwicklung und der wertbildenden Eigenschaften wird für das **Teileigentum SE-Nr. 109** (1,5/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 3041/132, Gemarkung Hochzoll, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 109 bezeichneten Garagenstellplatz zum Wertermittlungstichtag **7. Oktober 2024** ein **Verkehrswert von**

13.000 €

(in Worten: dreizehntausend Euro)

ermittelt.

5.4 Zusammenfassung

Die Verkehrswertermittlung führt für das **Wohnungseigentum SE-Nr. 49** samt **Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 109** zum Wertermittlungsstichtag **7. Oktober 2024** zu folgenden Ergebnissen:

Einheit	Verkehrswert
Wohnungseigentum SE-Nr. 49	252.000 €
Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 109	13.000 €
SUMME:	265.000 €

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 bestellter 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 11. November 2024

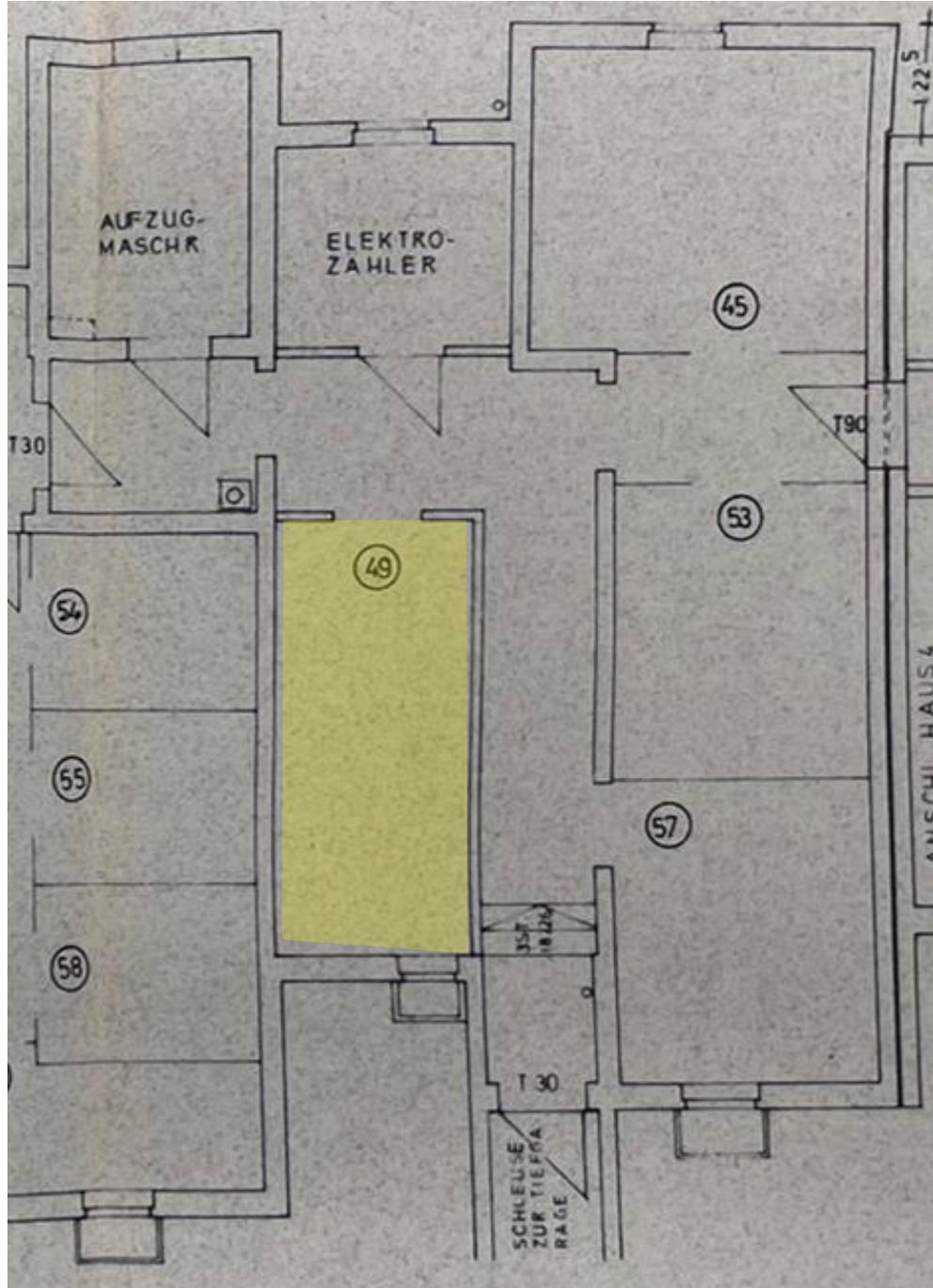
Thorsten Kampe

Das vorliegende Gutachten besteht aus 45 Seiten einschließlich Anlagen.

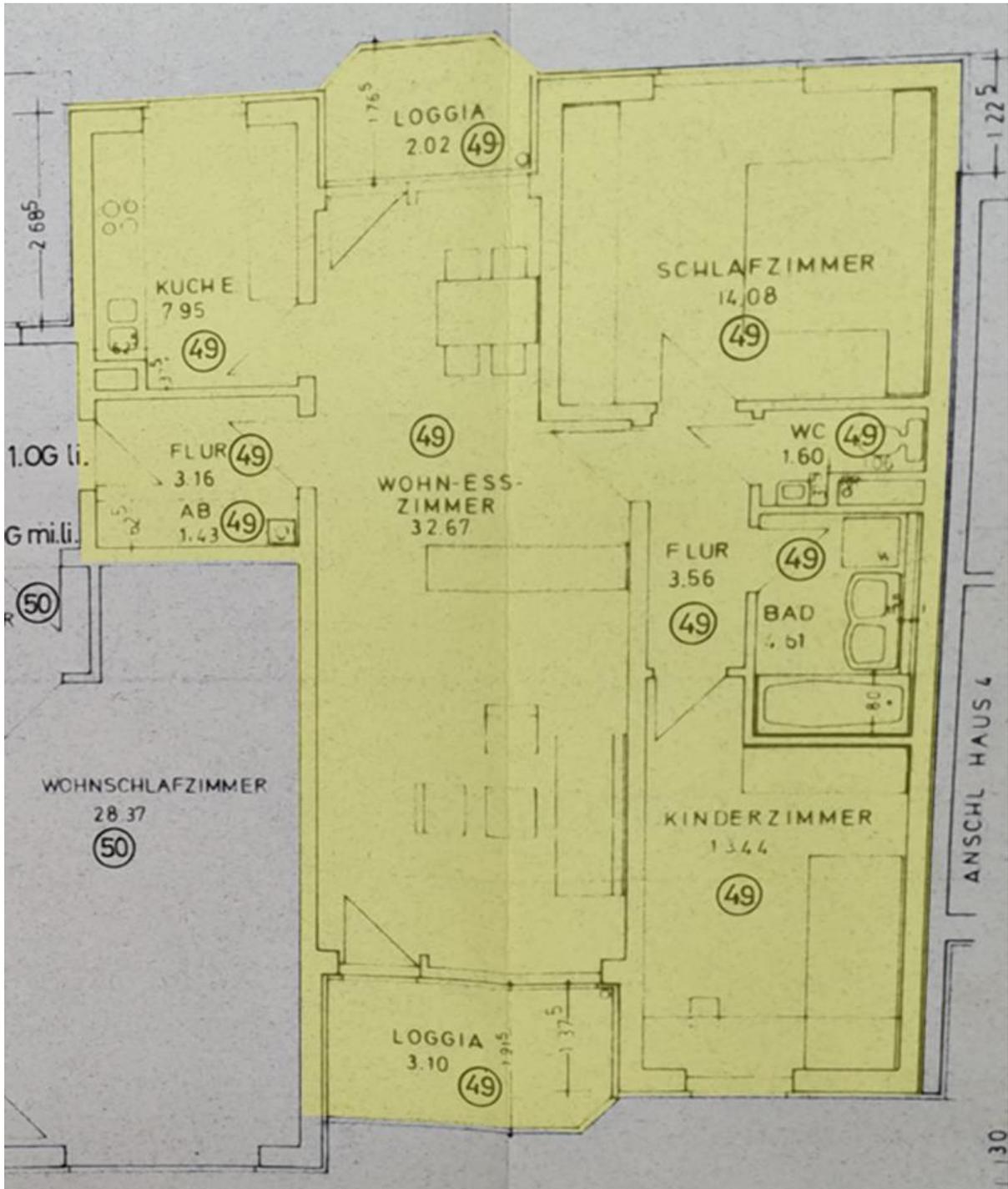
Eine Vervielfältigung des Gutachtens oder einzelner Bestandteile ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

Anlage 1/1: Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan – Kellergeschoss

ohne Maßstab



Anlage 1/2: Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan – 1. Obergeschoss
ohne Maßstab



Anlage 2: Aufstellung – Wohnfläche

nach WoFIV

Lage	Bezeichnung (lt. Planunterlagen)	Wohnfläche
1. OG links	Flur	3,16 m ²
	Abstell.	1,43 m ²
	Küche	7,95 m ²
	Wohnzimmer	32,67 m ²
	Flur	3,56 m ²
	Schlafzimmer	14,08 m ²
	WC	1,60 m ²
	Bad	4,61 m ²
	Kinderzimmer	13,44 m ²
	Zwischensumme:	82,50 m ²
	abzgl. 3% Putz:	-2,48 m ²
	Loggia (Süd)	3,10 m ²
	Loggia (Nord)	2,02 m ²
	Nettowohnfläche, insgesamt:	85,14 m ²
	Wohnfläche, gerundet:	85,00 m²

Anlage 3/1: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 7. Oktober 2024



Außenansicht: Mehrfamilienhaus von Norden
(roter Pfeil = Lage der zu bewertenden Wohnung)



Außenansicht: Mehrfamilienhaus Süden
(roter Pfeil = Lage der zu bewertenden Wohnung)

Anlage 3/1: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 7. Oktober 2024



Außenansicht: Tiefgarageneinfahrt



Innenansicht: Eingangsbereich und Treppenhaus der Wohnanlage