



Sachverständige
**Penschke &
Santihanser**

Dipl.-Kaufmann (Univ.) Horst Santihanser, zert. Immobiliengutachter
Dipl.-Betriebswirt (FH) Werner Penschke, ö.b.u.v. Sachverständiger
86152 Augsburg, Auf dem Kreuz 22, sv@penschke-santihanser.de
Tel. 0821/ 50874060, Fax 50874062 www.penschke-santihanser.de

GUTACHTEN

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

freistehenden Zweifamilienhauses

mit einer Einzelgarage und einem Pool

in

86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24

(Amtsgericht Augsburg, Aktenzeichen K 37/24)



Dieses Gutachten besteht aus 49 Seiten und einem Anhang. Es wurde in zweifacher schriftlicher Ausfertigung und als PDF-Datei für das Amtsgericht Augsburg erstattet.



Inhalt

I	Zusammenfassung	3
1.1	Objekt	3
1.2	Markt	3
1.3	Ergebnis zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2024	3
1.4	Weitere Fragen aus dem Gerichtsbeschluss	4
2	Gegenstand der Wertermittlung und Auftrag	5
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
3	Tatsächliche Eigenschaften	7
3.1	Lage und Standort	7
3.2	Bodenbeschaffenheit, Grundstück	10
3.3	Beschreibung baulicher Anlagen	11
4	Rechtliche Gegebenheiten	16
4.1	Grundbuch	16
4.2	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	17
4.3	Zivilrechtliche Gegebenheiten	22
5	Wirtschaftliche Gegebenheiten	23
6	Bewertung	25
6.1	Verfahrenswahl	25
6.2	Bodenwertermittlung	26
6.3	Sachwertverfahren	27
6.4	Ertragswertverfahren	36
7	Bemessung des Verkehrswertes	46
7.1	Definition	46
7.2	Lage auf dem Grundstücksmarkt	46
7.3	Ergebnis	47
8	Schlussbemerkungen	48
	Anhang	



I Zusammenfassung

I.1 Objekt

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, unterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Speicher, einer Einzelgarage sowie Pool in 86199 Augsburg, Schwabenweg 24. Das Grundstück wird als Verdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Augsburg geführt.

Lfd. Nr.	Art	GB-Heft/ BV Nr.	Bereich/ Fläche
I	Zweifamilienhaus mit Einzelgarage	Band 262 / Blatt 8549 BV I/ Flst. 676/13	WF EG 72,01 m ² WF OG/DG 97,29 m ² Einzelgarage 1 Stück. Grundstück 753 m ²

I.2 Markt

Lfd. Nr.	Art	Verkäuflichkeit	Vermietbarkeit
I	Zweifamilienhaus mit Einzelgarage	mittel	gut

I.3 Ergebnis zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2024

Zweifamilienhaus mit einer Einzelgarage und einem Pool	
Bruttogrundfläche (BGF)	472,64 m ²
Herstellungswert je m ² BGF	1.403,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen	215.000,00 €
Bodenwert	809.000,00 €
Sachwertfaktor	0,85
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	± 0,00 €
Ergebnis Sachwertverfahren	895.000,00 €
Rohertrag p.a.	21.600,00 €
Bewirtschaftungskosten p.a.	3.960,00 €
Reinertrag p.a.	17.640,00 €
Liegenschaftszinssatz	1,75 %
Restnutzungsdauer	26 Jahre
Ergebnis Ertragswertverfahren	880.000,00 €
Verkehrswert	890.000,00 €



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:

Älteres Zweifamilienhaus auf großem Grundstück mit funktionalem Grundriss, mit deutlichem Modernisierungsbedarf und auch Instandsetzungsbedarf, in städtischer Wohngebietslage mit guter Infrastruktur.

Über Bauauflagen oder baubehördliche Beanstandungen wurde nichts bekannt.

Im Hinblick auf Hausschwamm wurden Feststellungen nicht getroffen.



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 09.06.2024 wurde der Sachverständige Dipl.-Kfm. Horst Santihanser, zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF), zur Erstattung eines Gutachtens für die Ermittlung des Verkehrswertes des Grundbesitzes gemäß § 74a Abs. 5 ZVG zugezogen (Aktenzeichen K 37/24). Ergänzt mit Schreiben des Gerichts vom 13.12.2024 und vom 06.02.2025.

Bei dem Grundbesitz handelt es sich um ein freistehendes, unterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Speicher, einer Einzelgarage und einem Pool in 86199 Augsburg, Schwabenweg 24. Das Grundstück wird als Verdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Augsburg geführt. Teilnehmer am Ortstermin war eine Verfahrenspartei mit Partner.

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	Grundbuchamt Augsburg	18.06.2024
Lageplan	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Augsburg	17.06.2024
Auskünfte zu Bebauungsplan und Sa- nierungsgebiet	Geoportal Augsburg	Abruf 04.07.2024
Pläne	Eigentümer	diverse
Altlastenauskunft	Stadt Augsburg Umweltamt	24.06.2024 tel. 17.01.2025 tel. 07.05.2025
Stellungnahme des von den Parteien beauftragten Sachverständigen zum Altlastenverdacht	Amtsgericht Augsburg	13.12.2024
Auskunft zum Bodenrichtwert	Gutachterausschuss Stadt Augsburg	Stichtag 01.01.2022
Auskünfte zu Denkmalschutz und Hochwassersituation	Geoportal Bayern	Abruf 04.07.2024

2.4 Zeitpunkte

Beschlussdatum:	09.06.2024
Datum der Gerichtsschreiben:	10.06.2024/13.12.2024/ 06.02.2025
Tag der Objektbegehung:	04.07.2024
Abschluss der Unterlagenbeschaffung:	04.07.2024/07.05.2025
Qualitätsstichtag*:	04.07.2024
Wertermittlungsstichtag**:	04.07.2024

* 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: 86199 Augsburg
Schwabenweg 24
Bundesland: Bayern
Landkreis: kreisfreie Stadt Augsburg
Gemarkung: Augsburg

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 ca. 305.000 Einwohner. Das bayrische Landesamt für Statistik prognostiziert für Augsburg im Zeitraum von 2022 bis 2042 eine Bevölkerungszunahme von 8,8 %. Augsburg und die umgebenden Landkreise gelten als Zugzugsgebiet.

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.

Es stehen mehrere 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 im südlichen Bereich des Stadtgebiets innerhalb des Planungsraums Göggingen im Stadtbezirk Göggingen-Nordost.

Entfernungen:	München	85 km
	Nürnberg	151 km
	Stuttgart	164 km
	München Flughafen	90 km
	Ammersee (Stegen)	59 km

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im nördlichen Bereich des Stadtbezirks Göggingen-Nordost. Der Schwabenweg ist voll ausgebaut mit Asphaltbelag, beidseitigem Gehweg und Straßenbeleuchtung. Die Umgebungsbebauung ist geprägt von Einfamilien-, Zweifamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern bei guter Durchgrünung. Östlich des Wohngebietes befindet sich in sog. fußläufiger Entfernung ein Fachmarktzentrum, mit zahlreichen Versorgungsmöglichkeiten. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nördlich in nicht mehr fußläufiger Entfernung und entlang der Eichleitnerstraße. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle ‚Klausenberg‘ befindet sich in noch fußläufiger Entfernung. Die Auffahrt Eichleitnerstraße zur Bundesstraße B17 befindet sich nur wenige Fahrminuten entfernt. Nennenswerte Immissionen waren zum Ortstermin nicht wahrnehmbar.

Insgesamt handelt es sich um eine städtische Wohngebietslage mit guter Infrastrukturausstattung.

Entfernungen:	Rathaus Augsburg	5.000 m
	Drogeriemärkte, Discounter	800 m
	Edeka, Sparkasse	550 m
	Straßenbahnhaltestelle ‚Klausenberg‘	650 m
	Universitätsklinikum	7.900 m
	Bundesstraße B17, Eichleitnerstraße	800 m



Lage im Gebäude

Das Haus wird von Norden her in das Treppenhaus betreten, von welchem aus alle Geschosse erschlossen sind.

Im Keller befinden sich zwei Kellerräume, wovon einer zu einer Bar ausgebaut wurde, das Öllager und ein großer Heizungskeller mit Waschküche und Saunabereich samt Dusche. Alle Räume werden über einen Flur betreten, in welchem sich außerdem die Filteranlage für den Pool im Außenbereich befindet.

Das Erdgeschoss besteht aus einem großen Wohn-/Essbereich, einer Küche, einem Duschbad mit WC und einem Schlafzimmer. Zugang zur Terrasse erhält man sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer aus. Ein Teil der Terrasse, welcher sich östlich des Hauses und südlich der Garage befindet, ist überdacht.

Das Obergeschoss und Dachgeschoss wurden über eine Wendeltreppe zu einer Einheit miteinander verbunden. Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer, ein Bad mit WC sowie ein Abstellraum. Im südwestlichen Zimmer wurde besagte Wendeltreppe eingebaut; ferner wurde hier südlich eine Holzkonstruktion angebaut, die einerseits als Balkon nutzbar ist, andererseits auch Zugang zum Garten über eine Treppe ermöglicht. Im Dachgeschoss findet man ein Duschbad mit WC, eine Wohnküche und zwei Zimmer. Ergänzend ist eine Abseite als Abstellfläche zugänglich.

Der Speicher ist über eine Holzeinschubtreppe im Treppenhaus erreichbar.

Die Einzelgarage befindet sich östlich und ist als Grenzbebauung ausgeführt.



3.2 Bodenbeschaffenheit, Grundstück

Baugrund

Zu einer Untersuchung des Baugrundes, wie sie von einem Fachgutachter durchgeführt wird, wurde ein Auftrag nicht 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 sowie von Bodenverhältnissen, wie sie bei der Ermittlung des Bodenrichtwertes berücksichtigt wurden, ausgegangen.

Topographische Lage des Grundstücks

Nahezu eben.

Erschließung

Zugang und Zufahrt zum Grundstück erfolgen von der nördlich anliegenden Straße Schwabenweg aus. Da es sich um ein Eckgrundstück handelt grenzt das Grundstück außerdem westlich an die Otto-Hahn-Straße an. In der Ecke befindet sich noch eine Gartentüre, so dass auch von hier ein Zugang zum Grundstück möglich wäre. Die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft.

Grundstücksausnutzung

Geringfügig überdurchschnittliche Ausnutzung eines etwas unregelmäßig geschnittenen Eckgrundstücks im Rahmen der lagetypischen Bebauung.

Flst. 676/13

Grundstücksfläche:	753 m ²
davon überbaut mit	
Zweifamilienhaus	104,16 m ²
Einzelgarage mit überdachtem Durchgang	23,52 m ²
Summe	127,68 m ²

Die Grundstücksfläche wurde ungeprüft dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Die überbauten Flächen wurden anhand der vorgelegten Bauunterlagen neu ermittelt. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt. 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 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:	freistehendes, unterkellertes Zweifamilienhaus, zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, Speicher sowie Einzelgarage.
Nutzung:	wohnwirtschaftliche Nutzung
Baujahr:	1954 (nach Angabe) ca. 1980 Erneuerung Badezimmer OG, Zwischensparrendämmung ca. 2006 Innenausbau des Dachgeschosses, vmtl. auch Erneuerung der Heizung
Außenanlage:	Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen. Aufwuchs überwiegend Rasen, Sträucher, Koniferen und Bäume; ferner sind Zierbeete angelegt. Einfriedung überwiegend mit Holzlattenzaun und koniferer Hecke. Einfahrt mit Betonsteinpflaster; Zuwegung und Teile des Hausumlaufs mit Travertin; Terrasse mit Steinplatten. Überdachter Freisitz hinterhalb der Garage. Balkon und Außentreppe vom Obergeschoss zur Terrasse als Holzkonstruktion. Es befindet sich ein Pool im Garten. Geräteschuppen sowie Überdachung des Tonnenabstellplatzes als Holzkonstruktion, Betonsteinpflaster. Schmiedeeiserne Gartentüre zur Haustüre, Gartentüre mit Holzlatten als Nebeneingang.
Raumaufteilung:	Die beigelegten Pläne stellen die genehmigte Raumsituation dar. Im Kellergeschoss bestehen kleinere Abweichungen zu den vorliegenden Planunterlagen. Auch im Erdgeschoss bestehen geringfügige Abweichungen; eine Speis besteht nicht. Die Wand zwischen Wohnbereich und Speis wurde weitgehend geöffnet, sodass ein Wohn-/Essbereich entsteht. Ferner wurde im Bereich



	des Vorplatzes eine Garderobe mit Raumnahme im Schlafzimmer geschaffen. Ober- und Dachgeschoss wurden durch eine Wendeltreppe in den südwestlichen Zimmern verbunden. Der Durchgang zwischen Haus und Garage wurde nach Norden hin verschlossen und überdacht; es besteht eine seitliche Öffnung in der Garage, so dass die Garage über den Durchgang vom Garten her erreicht werden kann.
Nebengebäude:	Einzelgarage in Massivbauweise mit Fliesenboden, Wände mit Gipskartonplatten ausgekleidet und Flachdach, manuell bedienbares Holz-Kipptor.
Baukörper	
Baukonstruktion:	Massivbauweise
Fundament:	Vmtl. Streifenfundamente
Außenwände:	im KG mit Beton, ab EG Mauerwerk
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk
Geschossdecken:	über KG massiv; ab EG als Holzbalkendecken
Treppen:	KG-EG Massivtreppe mit Naturwerksteinbelag und Stahlhandlauf; EG – DG im Treppenhaus Holztreppe mit Holzgeländer und -handlauf; DG – Speicher Holzeinschubtreppe; zwischen OG und DG Holzwendeltreppe mit Holzgeländer; Außentreppe vom OG ins EG als offene Holztreppe mit beiderseitigem Holzgeländer.
Dach:	Satteldach mit Eindeckung aus Frankfurter Pfannen, bauzeitlich; Zwischensparrendämmung aus den 1980er Jahren; Schleppgaube nach Süden; Rinnen und Bleche überwiegend aus Kupfer.
Hauseingang:	Massivtreppe mit Podest, Travertin-Werkstein und schmiedeeisernes Geländer. Alurahmen-Haustüre mit Drahtglas, thermisch nicht entkoppelt. Eingangsüberdachung als Betonfertigteile, unterseitig verkleidet mit Nut- und Feder-Brettern, umfasst mit Kupferblech, Wasserablauf, Eingangsbeleuchtung. Die Klingel- und Briefkastenanlage befindet sich im Bereich der Gartentüre.
Außenansicht:	Verkleidung mit Eternitplatten, vmtl. bauzeitlich, vmtl. asbesthaltig; heller Farbanstrich.



Technische Ausrüstung

Wasser/ Abwasser
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. Nach Angabe Sickergrube stillgelegt.

Heizung, Warmwasser:

Öl-Zentralheizung Weishaupt WTU 20-s; Warmwasserspeicher Weishaupt 140 l (nach Angabe ca. 10 Jahre alt). Kellergeschweißter Öltank, nach Angabe ca. 15.000 l. Wärmeabgabe überwiegend über Heizkörper mit Thermostatventil oder Drehventil. Einer der Kellerräume (aktuell Bar) ist ebenfalls beheizt.

Ausstattung

Fenster:

im Keller überwiegend einfachverglaste Holzfenster mit Anstrich; in den Wohngeschossen überwiegend Kunststoffisolierglasfenster, unterschiedliche Baujahre; Fensterläden oder Kunststoffrollläden; Terrassentüre im Wohnzimmer EG aus Aluminiumrahmen, bauzeitlich, im Schlafzimmer aus Kunststoff, ca. 1991.

Türen:

Türen und Zargen überwiegend Holz, EG furniert oder mit Anstrich, OG überwiegend foliert, DG überwiegend furniert. EG und OG unterschiedliche Baujahre, teils bauzeitlich, DG aus ca. 2006.

Fußböden:

im Kellergeschoss überwiegend Klinker, im Bad mit Fliesen; im Erd-, Ober- und Dachgeschoss überwiegend mit Laminat, in den Badezimmern mit Fliesen; im Obergeschoss teils Teppichboden, Treppenhaus EG mit Klinker.

Wände:

im Kellergeschoss Strukturtapete, Teppich, Nut- und Feder-Bretter, Fliesen oder Beton mit Anstrich; ab Erdgeschoss überwiegend mit Tapete, Strukturtapete oder Raufaser, in den Badezimmern mit Fliesen, Küchen mit Fliesenspiegeln.

Decken:

im Kellergeschoss Putz, Nut- und Federsystem oder Beton mit Anstrich; ab Erdgeschoss überwiegend mit Tapete oder Nut- und Federsystem, vereinzelt auch holzverkleidet oder mit Putz.

Sanitäre Ausstattung:

KG: Waschküche mit DU, Ausgussbecken und Anschluss für Waschmaschine; in der „Bar“ mit Wasseranschluss.

EG: Bad mit DU, WB, Stand-WC



	OG: Bad mit WA, WB, I Stand-WC, ca. 1980 DG: Bad mit DU, WB, WC, ca. 2006
Elektrische Anlage:	Elektroinstallation überwiegend mit Kippsicherung und FI-Schutzschalter; im Obergeschoss noch mit Drehsicherungen. Elektroinstallation im DG zeigt auch bauzeitliche Schutzschalter.
Zubehör/ Inventar:	Einbauküchen in Erdgeschoss und Dachgeschoss, alters- und zustandsbedingt ohne gesonderten Wertansatz. Sauna, ca. BJ 1970, alters- und zustandsbedingt ohne gesonderten Wertansatz. Geräteschuppen und Überdachung des Holzabstellplatzes, alters- und zustandsbedingt ohne gesonderten Wertansatz. Markisen im Obergeschoss und über der Terrasse, alters- und zustandsbedingt ohne gesonderten Wertansatz.
Zustandsbeschreibung	
Schäden und Mängel:	Aufgrund des Alters und Zustands des Gebäudes werden nur grobe Mängel aufgeführt. Auf die Fotodokumentation wird verwiesen. Hinsichtlich der Schall- und Wärmedämmung wird das Bewertungsobjekt aktuellen Ansprüchen nicht mehr gerecht. Insgesamt besteht ein allgemeiner Modernisierungs- bzw. Renovierungsbedarf. Im Keller sind stellenweise leichte Feuchtespuren zu erkennen. In der Waschküche Rissbildung in den Fliesen an der Wand. An den Fenstern im Treppenhaus bildet sich Schimmel. Der Boden im Obergeschoss ist stellenweise uneben ausgeführt oder steht auf. Im Dachgeschoss sind die Elektro- und Heizungsinstallationen überwiegend aufputz. Der angebaute Holzbalkon ist stellenweise morsch, der Schutzanstrich verbraucht.
Gesamteindruck:	Älteres Zweifamilienhaus auf großem Grundstück mit funktionalem Grundriss, mit deutlichem Modernisierungsbedarf und auch Instandsetzungsbedarf, in städtischer Wohngebietslage mit guter Infrastruktur.



Quantitäten

Grundstück	753 m ²
Wohnfläche EG	72,01 m ²
Wohnfläche OG und DG	97,29 m ²
Bruttogrundfläche	472,64 m ²
Einzelgarage	1 Stellplatz

Die Grundstücksfläche wurde ungeprüft dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Die Wohnfläche für das Erdgeschoss wurde auf Grundlage des vorgelegten Planes vom Oktober 1960 neu ermittelt; die Zusammenlegung von Speis und Wohnzimmer wurde auf Grundlage eigener Fotodokumentation sachverständig berücksichtigt. Die Fläche der zurechenbaren Terrassenfläche wurde auf Grundlage eigener Fotodokumentation ermittelt und entsprechend den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt zu 25 % als Wohnfläche bewertet; berücksichtigt ist hierbei auch, dass aufgrund von Freisitz und Pool eine eindeutige Zuweisung von Terrassenfläche zu einer der Wohnungen nicht möglich erscheint und dass die Zuweisung von Terrassenfläche bei kleinen Einheiten, wie sie die Erdgeschosswohnung darstellt, nur begrenzt vom Markt angenommen wird.

Die Wohnfläche für die Einheit in OG und DG wurden auf Grundlage der vorgelegten Planunterlagen neu ermittelt. Auf Grundlage eigener Fotodokumentation wurde die Wendeltreppe in den relevanten Räumen mit einer Flächenminderung berücksichtigt. Die auf Grundlage eigener Fotodokumentation ermittelte Fläche des Balkons wurde entsprechend den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt zu 25 % als Wohnfläche bewertet. Die Fläche der zurechenbaren Terrassenfläche wurde auf Grundlage eigener Fotodokumentation ermittelt und entsprechend den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt zu 25 % als Wohnfläche bewertet; berücksichtigt ist hierbei auch, dass aufgrund von Freisitz und Pool eine eindeutige Zuweisung von Terrassenfläche nicht möglich erscheint und die Nutzung stellenweise durch die Treppe und die Terrassentüre im Schlafzimmer der EG-Einheit eingeschränkt ist.

Die Bruttogrundfläche wurde auf Grundlage der vorgelegten Bauunterlagen neu ermittelt.

Abweichungen zum Bestand und Rundungsdifferenzen können auftreten. Ein Aufmaß vor Ort erfolgte nicht. Es wird zugrunde gelegt, dass übernommene und ermittelte Werte eine für die Bewertung hinreichende Genauigkeit besitzen. Die Angaben dienen nur als Grundlage für diese Bewertung.



4 Rechtliche Gegebenheiten

4.1 Grundbuch

Grundbuch von: Amtsgericht Augsburg
Grundbuch von Göggingen
Band 262 Blatt 8549

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. des Grundstücks	I	
Flst. 676/13	Schwabenweg 24,	753 m ²
	Gebäude- und Freifläche	

Eigentümer

Entsprechend den Vorgaben des Gerichts unterbleiben personenbezogene Angaben.

Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. I

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 37/24); eingetragen am 10.05.2024.

Anmerkung:

Die Eintragung unter der Lfd. Nr. I erfolgt im Rahmen des laufenden Verfahrens. Nach Abschluss desselben erfolgt die Löschung der Eintragung. Die Teilnehmer am gewöhnlichen Grundstücksmarkt messen der Eintragung derzeit eine Wertrelevanz üblicherweise nicht bei.

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 (Bauvorschriften)

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

Aufgrund des Alters der baulichen Anlagen wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft zugrunde gelegt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. erhoben und bezahlt sind. Eine Auskunft hierzu wurde nicht eingeholt.

Entwicklungszustand

Baureifes Land.

Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Für die Bewertung wird zugrunde gelegt, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt 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 ist das Grundstück nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Eine Sanierungsgebiet liegt ebenfalls nicht vor.



Abstandsflächen

Die bestehende Bebauungssituation lässt wertrelevante Abstandsflächenübernahmen zu Lasten des Bewertungsgrundstücks nicht vermuten. Entsprechende Eintragungen im Grundbuch, wie sie bis ca. 1994 üblich waren, sind nicht vorhanden. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass wertrelevante Abstandsflächenübernahmen zulasten des Bewertungsgrundstücks nicht bestehen. Eine Auskunft hierzu wurde nicht eingeholt.

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 Gebäudeart und Bauweise wird für die Bewertung davon ausgegangen, dass Denkmalschutz nicht besteht. Eine Auskunft wurde nicht erhoben.

Hochwasser

Im Geoportal Bayern sind ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet oder Hochwassergefahrenflächen für das Bewertungsgrundstück nicht kartographiert. Das Bewertungsobjekt befindet sich jedoch in einem sogenannten wassersensiblen Bereich.

Im Geoportal Bayern wird zum wassersensiblen Bereich folgendes ausgeführt:
„Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. (...)“

Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann aufgrund des Darstellungsmaßstabs nicht abgelesen werden. Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einer Lage, für die lt. Legende zum Übersichtsplan die Abgrenzung des wassersensiblen Bereichs nicht möglich ist.

Anmerkung:

Entsprechend der Kartierung im Geoportal Bayern liegt ein überwiegender Teil des Stadtgebietes Augsburgs im wassersensiblen Bereich, größere Teilbereiche in einem Bereich, für den die Abgrenzung des wassersensiblen Bereichs nicht möglich ist. Das



Bewertungsobjekt befindet sich diesbezüglich somit in einer für das Stadtgebiet Augsburg grundstücksverkehrsüblichen Lage.

Es wird zugrunde gelegt, dass bewertungsrelevante Hochwassergefahr nicht vorliegt. Eine Auskunft hierzu wurde nicht eingeholt.

Altlasten

Hierzu teilt das Umweltamt Augsburg mit: „zu dem o. g. Grundstück liegen dem Umweltamt derzeit keine konkreten Untersuchungsergebnisse hinsichtlich Altlasten vor.

Laut den dem Umweltamt vorliegenden historischen Karten (seit 1808) wurde das Grundstück im Laufe des neunzehnten Jahrhunderts landwirtschaftlich genutzt. Gemäß vorliegenden historischen Karten von 1888 und 1900, den nachfolgenden amtlichen Stadtplänen zwischen 1920 und 1948 sowie der dem Umweltamt vorliegenden historischen Erkundung von 2018 war das Grundstück bis mindestens 1920 Teil einer ehemaligen Ziegelei und lag im Bereich einer Lehmgrube. Insofern können Wiederanfüllungen, insbesondere mit Produktionsresten, nicht ausgeschlossen werden. Auf den Luftbildern von 1943 und 1945 wurde das Grundstück großteils landwirtschaftlich genutzt. Auf der südlichen Seite des Bereiches sind jedoch in diesem Zeitraum auch kleinräumige undefinierbare Erdbewegungen auszumachen, die auf Erdarbeiten hinweisen könnten und mit im weiteren Umfeld Abbau von Lehm relevant sind. Ab mindestens 1951 bis heute ist eine Bebauung auf dem angefragten Grundstück zu erkennen. Die restliche Freifläche wird augenscheinlich als Grünfläche genutzt. Ob im Rahmen der Bauarbeiten Auffüllungen oder schadstoffhaltige Materialien angetroffen und entfernt wurden, ist der Unteren Bodenschutzbehörde nicht bekannt. Auf dem Luftbild von 1945 sind keine offensichtlichen Kriegseinwirkungen auf dem Gelände erkennbar.

Aufgrund obiger Erkenntnisse sowie den in der Vergangenheit im weiteren Umfeld angetroffenen Auffüllungen wird das o.g. Grundstück als Verdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Augsburg geführt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass unnatürliches Bodenmaterial bzw. Auffüllungen, die auch schadstoffbelastet sein könnten, angetroffen werden.

Wir machen Sie an dieser Stelle darauf aufmerksam, dass bei Bodeneingriffen oder bei einer Nutzungsänderung des Geländes aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht Bodenuntersuchungen erforderlich werden können.“

Es erfolgt eine Ergänzung nach Schreiben des Rechtsbeistands einer Verfahrenspartei vom 10.12.2024 an das Gericht; „zu der Frage, ob ein Altlastenverdacht bezüglich des konkreten Bewertungsgrundstücks realistischerweise gerechtfertigt ist oder nicht“ wurde der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige X (Anmerkung: entsprechend den Vorgaben des Gerichts unterbleiben personenbezogene Angaben) hinzugezogen. Dieser könne „ganz ungewöhnlich konkrete Angaben machen, indem er die Historie des Bewertungsgrundstücks ab dem Jahr 1941 durch Fotografien und historisches Kartenmaterial sowie durch Zeugenaussagen bis zum heutigen Tage dokumentieren kann.“ Die Darlegungen des Sachverständigen X werden nachfolgend auszugsweise wiedergegeben.



Mit Bezugnahme auf und Darstellung von historischen Karten wird dargelegt, dass der Schwabenweg 1941 noch nicht durchgängig errichtet und südlich des späteren Schwabenweges das zu bewertende Gebäude nicht errichtet war. Weitere später datierte Karten (1946, 1964) und Fotografien (1955, 1958), untermauert durch Zeitzeugen, werden dargelegt. Der Abbau von Lehm südlich des nun bereits bestehenden Bewertungsobjekts wird für das Jahr 1958 dokumentiert; eine Foto aus 1955 zeigt das errichtete Bewertungsobjekt, Lehmabbau erfolgte noch nicht.

Ferner erlangte der Sachverständige X nach Angabe durch ein eigenes Bauvorhaben (1994), den nahegelegenen Neubau eines Einfamilienhauses (1993) und den Neubau eines Mehrfamilienhauses Informationen über den Untergrund. Die entsprechenden Grundstücke liegen südöstlich des Bewertungsgrundstücks. Nach Recherchen und Erfahrungen des Sachverständigen X findet sich nach rd. 3,5 Meter Kiesboden. Bei den Aushubarbeiten wurden nach Angabe übereinstimmend „alte Geländeauffüllungen nicht angetroffen.“ Ein Bauherr bestätigte: „bei unserem Bauvorhaben (...) kam nur unbelastetes Aushubmaterial zu Tage. Bis in Gründungstiefe des Bauwerks ist dort relativ bindiger Boden, erst ab circa 3,50 m kam ausreichend sicherfähiger Boden für die Sickerschächte. Alte Geländeauffüllung konnte nicht angetroffen werden.“ (Anmerkung: fernmündlicher teilt das Umweltamt Augsburg auf Anfrage mit, dass von den diesbezüglich angeführten Grundstücken nicht auf den Zustand des Bewertungsgrundstücks geschlossen werden kann.)

Der Sachverständige X schätzt ein: „Aufgrund der durchgeführten Recherchen (Befragung von Zeitzeugen und Einsicht in den Bayern-Atlas) war das zu bewertende Grundstück nicht vom Lehmabbau betroffen. Der Abbau fand südlich angrenzend statt (vgl. vorstehende Bilder und Aussagen der Zeitzeugen). Wurden tatsächlich „im Rahmen der Bauarbeiten Auffüllungen oder schadstoffhaltige Materialien angetroffen und entfernt“, so sind sie zum Wertermittlungsstichtag aber nicht mehr relevant. Die Neubebauungen / Kernsanierungen / Anbauten (auch in Lehmgruben) – soweit vom Sachverständigen X recherchiert werden konnte – bis in das Jahr 2023 (vgl. vorstehende Ausführungen) – brachten keine belastbaren Erkenntnisse über Auffüllungen oder schadstoffhaltige Materialien.“

Der Sachverständige X führt weiter aus, dass der Gutachterausschuss keine Erkenntnisse darüber habe, dass in der relevanten Bodenrichtwertzone Wertbeeinflussungen infolge der gebietsweisen Einordnung als Altlastenverdachtsfläche aus dem Marktgeschehen ableitbar wären. Nach Meinung des Sachverständigen X „kann hinreichend gesichert davon ausgegangen werden, dass der Markt im Bodenrichtwertgebiet zumindest in den letzten 30 Jahren auf eventuelle (auch nur partiell vorkommenden) Altlasten darauf reagiert hätte und der Gutachterausschuss hierzu Kenntnisse erlangt hätte.“

Der Sachverständige X schlussfolgert, es könne davon ausgegangen werden, „dass der Lehmabbau erst nach 1955 südlich angrenzend zum Bewertungsgrundstück stattfand und gerade nicht auf dem zu bewertenden Grundstück.“ Grundsätzlich handele es sich bei den Darlegungen des Umweltamtes (ob „im Rahmen der Bauarbeiten Auffüllungen oder schadstoffhaltiges Material angetroffen und entfernt wurden“, „aufgrund der in der Vergangenheit im weiteren Umfeld angetroffenen Auffüllungen wird das o.g. Grundstück als Verdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Augsburg geführt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass unnatürliches Bodenmaterial bzw.



Auffüllungen, die auch schadstoffbelastet sein könnten, angetroffen werden.“) um Vermutungen und spekulative Einschätzungen, die grundsätzlich jedem Grundstück infolge einer Bebauung unterstellt werden können.

Ferner ist nach den Ausführungen des Sachverständigen X zu beachten, „dass weder Sanierungsbedarf noch eine Handlungsverpflichtung besteht!“

Vorkaufsrechtssatzungen

Nach Auskunft der Stadt Augsburg besteht eine Vorkaufsrechtssatzung nicht.



4.3 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse

Ein wertrelevantes Mietverhältnis besteht nach Auskunft zum Bewertungsstichtag nicht. Das Objekt wird nach Angabe gelegentlich von einem Eigentümer bewohnt.

Verwalter

Über einen externen Verwalter ist dem Sachverständigen nichts bekannt geworden.



5 Wirtschaftliche Gegebenheiten

Wirtschaftliche Situation

Die gesamtwirtschaftliche Erholung ist zur Jahresmitte zum Stillstand gekommen. Sowohl in der exportorientierten Industrie als auch im Baugewerbe verringerte sich die Aktivität. Trotz positiver Entwicklung im Dienstleistungssektor konnte dies nicht kompensiert werden. Das vereinzelt genannte Schlagwort der Deindustrialisierung bringt die Sorge vor strukturellen Defiziten zum Ausdruck; als wesentliche Ursachen werden hier Bürokratie und Energiekosten genannt. Der Arbeitsmarkt orientiert sich an der stagnierenden Wirtschaft.

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 A³. 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 generell 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.

Am Immobilienmarkt lässt sich eine erste Belebung erkennen. Aufgrund der wiederholten Nachrichten über eine sinkende Inflationsrate besteht Zinssenkungsfantasie. Es treten wieder mehr Nachfrager am Markt auf, die Preisbewegung fällt aber noch moderat aus. Die Themen Energie und Nachhaltigkeit wirken sich derzeit erkennbar auf das Käuferverhalten aus.

Vermietbarkeit

Die Vermietbarkeit des Bewertungsobjektes wird mit „gut“ bewertet. Grundsätzlich besteht laufend gute Nachfrage nach Häusern und Wohnungen zur Miete bei überschaubarem Angebot, auch in der Lage des Bewertungsobjekts. Die Grundrisse sind soweit gut nutzbar und das Haus könnte sowohl als Generationenhaus als auch die beiden Wohnungen separat vermietet werden. Beide Einheiten verfügen über einen Zugang zum Garten. Der Modernisierungsstand wirkt sich auf die Miethöhe aus, beeinflusst die generelle Vermietbarkeit nur in geringem Umfang.

Verkäuflichkeit

Die Veräußerbarkeit des Bewertungsobjektes wird mit „mittel“ bewertet. Zweifamilienhäuser können sowohl für Investoren als auch Selbstnutzer von Interesse sein und stoßen regelmäßig auf hohes Kaufinteresse. Die nicht mehr zeitgemäße Ausstattung ist dabei nur wertmäßig relevant. Die Führung des Grundstücks als Verdachtsfläche im Altlastenkataster kann zu einer Reduzierung der Zahl von Kaufinteressenten



führen. Zum Bewertungsstichtag bestehen am Markt Offerten von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne entsprechendes Merkmal.

Energieeinsparverordnung

Ein Energieausweis wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt. Der vorgefundene energetische Standard ist in den gewählten Wertansätzen des Gutachtens jedoch 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 Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt der Preisvergleich am Grundstücksmarkt in der Regel auf Basis der Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, deshalb kommt bei Wohnhäusern das Sachwertverfahren zur Anwendung. Grundlage bilden hierbei im Wesentlichen die alterswertgeminderten Normalherstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen und der Bodenwert. Die Summe führt jedoch nicht unmittelbar zum Verkehrswert; vielmehr ist das Ergebnis mit einem Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) auf die allgemeinen Verhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen. Sachwertfaktoren für das Sachwertverfahren werden teilweise von den regionalen Gutachterausschüssen aus abgeschlossenen Kaufverträgen ermittelt; es handelt sich somit um eine Abbildung des Marktgeschehens. Diese lassen sich mit entsprechender Modifikation an die Verhältnisse des Bewertungsobjektes anpassen. Damit führt das Sachwertverfahren zu einer geeigneten Einschätzung des Verkehrswertes.

Ferner kann für Wohnhäuser der Preisvergleich auch auf Basis der Erträge erfolgen, wenn geeignete, das heißt aus dem Marktgeschehen abgeleitete Liegenschaftszinssätze vorliegen. Da dies gegeben ist, 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 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 der baulichen Anlagen (Gebäudereinertrag multipliziert mit dem Barwertfaktor) ergeben den Ertragswert der Immobilie.

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

Der Bodenwert als Eingangswert des Sach- und des Ertragswertverfahrens wird zunächst separat ermittelt.



6.2 Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg veröffentlicht für die relevante Bodenrichtwertzone (10759) zum Stichtag 01.01.2022 einen Bodenrichtwert in Höhe von 930,00 €/m² in erschließungsbeitrags- und abgabefreiem Zustand. Als weiterer Bewertungsparameter wird eine wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) von 0,3 angegeben.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone wird als eher etwas überdurchschnittlich bewertet; eine Reihe von Grundstücken der Bodenrichtwertzone ist durch Straßenverkehr immissionsbehaftet. Hierfür wird sachverständig ein Aufschlag von 5 % bewertet.

Die für das Bewertungsgrundstück ermittelte wGFZ beträgt 0,38 und liegt damit über dem der Bodenrichtwertfestsetzung zugrundeliegenden Wert von 0,3. Auf Grundlage der vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten wGFZ-Umrechnungskoeffizienten wird ein Zuschlag von 3 % abgeleitet.

Zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwertfestsetzung und dem Wertermittlungstichtag sind etwa 30 Monate vergangen. Nach meinen Beobachtungen bestand in diesem Zeitraum weitgehend eine Seitwärtsbewegung mit einer nur geringen Steigerung. Sachverständig wird eine Indexierung von rd. 7 % bewertet.

$$930,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,05 \quad \times \quad 1,03 \quad \times \quad 1,07 \quad = \quad 1.076,20 \text{ €/m}^2$$

Sachverständig bewerte ich den relativen Bodenwert des Bewertungsgrundstücks mit 1.075,00 €/m².

Für das Bewertungsgrundstück ergibt sich somit ein Bodenwert von:

$$\text{Flst. 676/13:} \quad 753 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1.075,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 809.475,00 \text{ €}$$

Bodenwert (gerundet) 809.000,00 €



6.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren stellt sich nach ImmoWertV im Schema wie folgt dar:

- Herstellungswert der baulichen Anlagen
- x Alterswertminderungsfaktor
- = Sachwert der baulichen Anlagen
- + Sachwert sonstiger Anlagen und Außenanlagen
- + Bodenwert
- = vorläufiger Sachwert
- x Sachwertfaktor
- = vorläufiger marktangepasster Sachwert
- ± Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
- = Sachwert

Der Bodenwert wurde bereits ermittelt. Die Eingangsgrößen für das Sachwertverfahren sind demnach:

Herstellungswert der baulichen Anlagen,
Alterswertminderungsfaktor,
Sachwert sonstiger Anlagen und Außenanlagen,
Sachwertfaktor,
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Die Werte werden nachfolgend im Einzelnen bewertet.



Herstellungswert der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten, NHK) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (§ 36 (2) ImmoWertV). Die gewöhnlichen Herstellungskosten werden nachstehend in Anlehnung an Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (ImmoWertV) ermittelt:

Bewertung des Ausstattungsstandards

Gebäudeteil (Wägungsanteil)	Standardstufe	Beschreibung der Ausstattungs- standardstufe (allgemein)
Außenwände (Wägungsanteil 23%)	Stufe 1: 0,50	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-Schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980).
	Stufe 2: 0,50	Ein- /zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995).
Dach (Wägungsanteil 15%)	Stufe 2: 1,00	Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995).
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11%)	Stufe 2: 0,70	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995).
	Stufe 3: 0,30	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995).
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)	Stufe 2: 0,20	Massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen.
	Stufe 3: 0,80	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen.



Gebäudeteil (Wägungsanteil)	Standardstufe	Beschreibung der Ausstattungs- standardstufe (allgemein)
Deckenkonstruktion und Treppen (Wägungsanteil 11%)	Stufe 2: 0,80 Stufe 3: 0,20	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung. Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Tritt-schallschutz.
Fußböden (Wägungsanteil 5%)	Stufe 2: 0,50 Stufe 3: 0,50	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung. Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten.
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)	Stufe 3: 0,80 Stufe 4: 0,20	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest. 1 bis 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität.
Heizung (Wägungsanteil 9%)	Stufe 3: 1,00	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel.
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)	Stufe 2: 0,20 Stufe 3: 0,80	Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen. Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen.
Insgesamt 100%, davon:	Standardstufe 1 Standardstufe 2: Standardstufe 3: Standardstufe 4:	11,50 % 48,90 % 37,80 % 1,80 %

Bewertung der Normalherstellungskosten

Als Standardgebäude wird ein Mischtyp aus zu 2/3 Typ I.1.1 „freistehendes Einfamilienhaus mit Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut“ und zu 1/3 Typ I.1.2 „freistehendes Einfamilienhaus mit Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut“ bewertet, weil dies dem Bewertungsobjekt am nächsten kommt.

Berücksichtigung von Korrekturfaktoren

Gemäß ImmoWertV kommt beim Bewertungsobjekt ein Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser in Höhe von 1,05 zum Ansatz.



Gewichtung des NHK 2010 Wertes nach Standardstufe

Standardstufe	Korrigierter NHK 2010-Grundwert [€/m ² BGF]	Relativer Gebäudeanteil	Relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	656,25	11,50/100	75,47
2	729,75	48,90/100	356,85
3	840,00	37,80/100	317,52
4	1.013,25	1,80/100	18,24
Summe		100,00/100	768,08

gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2010 rd. = 768,00 €/m² BGF

Der Herstellungswert je Raumeinheit beträgt zum Basisjahr 2010 rd. 768,00 €/m² Bruttogrundfläche. Der Index auf Quartal II 2024 beträgt rd. 182,70 %. Der Herstellungswert je Raumeinheit wird auf rd. 1.403,00 €/m² Bruttogrundfläche bewertet. Dies entspricht auch den Erfahrungen des Sachverständigen.

Ermittlung der Raum- und Flächeneinheiten

Die Ermittlung des Herstellungswertes erfolgt auf Grundlage der Bruttogrundfläche BGF. Diese wird nachfolgend ermittelt:

Geschoss	Anr.	Breite	Länge	Fläche
Kellergeschoss	1,00	11,20 m	x 9,30 m	= 104,16 m ²
Erdgeschoss	1,00	11,20 m	x 9,30 m	= 104,16 m ²
Obergeschoss	1,00	11,20 m	x 9,30 m	= 104,16 m ²
Dachgeschoss	1,00	11,20 m	x 9,30 m	= 104,16 m ²
Dachspitz	1,00	11,20 m	x 5,00 m	= 56,00 m ²
Bruttogrundfläche				472,64 m²

Rundungsdifferenzen sind möglich.

Bewertung von besonderen Bauteilen

Bauteile, die von der Bruttogrundfläche nicht erfasst sind, sind durch Zu- oder Abschläge gesondert zu erfassen, soweit dies den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt entspricht.

Der Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Augsburg legt in seinen Modellparametern zur Ableitung von Sachwertfaktoren fest, dass in der BGF nicht erfasste besondere Bauteile, wie z.B. Vordächer, Dachgauben, Balkonen oder Außentreppen, keines gesonderten Ansatzes bedürfen, sofern diese in verkehrsüblichem Umfang vorhanden sind. Im Hinblick auf das Bewertungsobjekt werden entsprechende Feststellungen nicht getroffen:

Bewertung von besonderen Bauteilen

0,00 €



Baunebenkosten

Die Baunebenkosten werden pauschal in Prozent des Herstellungswertes bewertet und sind mit einem Wert von 17% in den NHK 2010 bereits enthalten. Beim vorliegenden Bewertungsobjekt ist eine Anpassung der Baunebenkosten nicht erforderlich.

Ermittlung des Herstellungswertes der baulichen Anlagen

Herstellungswert je Raumeinheit		1.403,00 €/m ²
Raumeinheiten	x	472,64 m ²
Herstellungswert	=	rd. 663.000,00 €
Besondere Bauteile	+	0,00 €
Summe Herstellungswert	=	663.000,00 €

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird begutachtet mit **663.000,00 €**.

Alterswertminderungsfaktor

„Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer“ (§ 38 ImmoWertV). Die Restnutzungsdauer beziffert den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Schematisch wird sie üblicherweise aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Alter des Gebäudes gebildet; hierbei ist auf das rechnerische Baujahr abzustellen.

Das Ursprungsbaupjahr des Bewertungsobjektes ist nach Angabe 1954. Das Dachgeschoss, mit einer ggü. der Summe aus Erd- und Obergeschoss deutlichen geringeren Wohnfläche, wurde 2006 ausgebaut. Als gemischtes Baujahr wird ca. 1965 abgeleitet. Ferner sind einige Modernisierungen vorgenommen worden, die allerdings bereits so lange zurück liegen, dass eine verjüngende Wirkung nicht mehr oder nur noch in geringem Umfang besteht. Von Teilnehmern am gewöhnlichen Grundstücksverkehr wird das Zweifamilienhaus daher eher mit einem Baujahr Anfang der 1970er Jahre verglichen.

Auf diesen Grundlagen wird das rechnerische Baujahr mit 1970 begutachtet, für die Restnutzungsdauer 26 Jahre ermittelt. Bei einer objektspezifischen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (ImmoWertV, Anlage I) ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor von **0,3250**.

Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Die Außenanlagen werden, soweit sie nicht im Bodenwert bereits erfasst sind, pauschal mit ihrem Zeitwert bewertet. Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die Modellvorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Augsburg. Hierin enthalten ist unter anderem auch der Pool, die Terrasse, alle Zugewegungen, etc. Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Wertansatz im oberen



Bereich der vom Gutachterausschuss genannten Spanne von 7 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sachverständig begutachtet.

Auf diesen Grundlagen bewerte ich den Zeitwert der Außenanlagen sachverständig mit rd. 15.000,00 €.

Für Garagen veröffentlicht der Gutachterausschuss in seinem Immobilienmarktbericht statistische Werte für Wiederverkäufe von Garagen als Sondereigentum. Beim Verkauf von Häusern werden Garagen üblicherweise nicht separat ausgewiesen, entsprechende Informationen liegen als nicht oder nicht in statistisch hinreichender Form vor. Nach meinen Beobachtungen wird einer Garage im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Hauses ein eher geringerer Wert beigemessen. Für die Gesamtnutzungsdauer von Einzelgaragen werden üblicherweise 60 Jahre zugrunde gelegt.

Auf diesen Grundlagen erfolgt ein Wertansatz für die Bewertungsgarage in Höhe von 12.000,00 €.

Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen	Zeitwert
Außenanlagen	15.000,00 €
Garage	12.000,00 €
Summe	27.000,00 €

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor im Sachwertverfahren ist wie der Liegenschaftszinssatz des Ertragswertverfahrens (die sog. Marktanpassungsfaktoren) in § 21 ImmoWertV genannt:

„(...) Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.“

In der Praxis zeigt sich nämlich regelmäßig, dass der aus den Herstellungskosten errechnete vorläufige Sachwert nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, sondern vielmehr, dass vorläufiger Sachwert und Verkehrswert in bestimmter Relation zueinander stehen. „Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an“ (§ 21 (3) ImmoWertV). Sachwertfaktoren werden durch die Auswertung abgeschlossener Kaufverträge ermittelt und bilden somit das Marktgeschehen ab.

Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg stellt in seinem Immobilienmarktbericht 2023 folgende Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem relativen Bodenwert ab 900 €/m² im Stadtgebiet Augsburg zur Verfügung:

Mittel	I. Quartil	Median	3. Quartil
1,00	0,97	1,00	1,06



Die Auswertungsstichprobe besteht aus lediglich 13 Kaufverträgen für das Vertragsjahr 2023. Nach den Beobachtungen des Sachverständigen konnten außergewöhnliche Objekte zu guten Preisen verkauft werden und auch Objekte in üblicherweise beliebten und gesuchten Lagen konnten zu fairen Preisen veräußert werden. Gleichzeitig konnte die Beobachtung gemacht werden, dass soweit gewöhnliche Objekte nur mit größeren Abschlägen verkauft werden konnten, zu welchen Verkäufer oftmals nicht bereit waren. Die geringe Anzahl an auswertbaren Kaufverträgen bestätigt dies. Für das Bewertungsobjekt ist deshalb ein erkennbar geringerer Sachwertfaktor anzusetzen; dies wird durch die bestehende Punktwolke um die Regressionsgerade bestätigt. Mit sinkender Restnutzungsdauer sinkt nach einer veröffentlichten Auswertung auch der Sachwertfaktor. Im vorliegenden Bewertungsfall ist zu berücksichtigen, dass der Großteil der Substanz aus 1954 stammt. Ferner ist das Gebäude mit bauzeitlichen oder annähernd bauzeitlichen Faserzementplatten verkleidet. Durch den Einbau der Wendeltreppe und die Verbindung zweier Räume, erscheint die Nutzbarkeit einer dieser Räume eingeschränkt. Für 2024 kann eine geringfügige Steigerung der Sachwertfaktoren beobachtet werden.

Auf diesen Grundlagen und eigener umfangreicher Erfahrung wird der Sachwertfaktor sachverständig bewertet mit **0,85.**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein unterdurchschnittlicher 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 (3) ImmoWertV).

Schäden und Mängel

Die in Abschnitt 3.3 dokumentierten Schäden und Mängel sind im Rahmen der Alterswertabschreibung und der Wahl des Sachwertfaktors oder Liegenschaftszinssatzes bereits hinreichend berücksichtigt. Eine gesonderte, darüber hinaus gehende Wertkorrektur wird als nicht erforderlich erachtet.

Schäden und Mängel wurden augenscheinlich erfasst. Die pauschalierten Wertansätze entsprechen nicht in jedem Fall den Reparatur- oder Wiederbeschaffungskosten. Aufgrund der derzeitigen allgemeinen Situation auf dem Grundstücksmarkt messen Kaufinteressenten vorhandenen Schäden und Mängeln nicht die Kosten der Beseitigung, sondern einen hiervon abweichenden Wert bei.

Altlastenverdacht

Lt. Auskunft des Umweltamtes der Stadt Augsburg war das Grundstück gemäß vorliegender historischer Karten und nachfolgender amtlicher Stadtpläne „bis mindestens 1920 Teil einer ehemaligen Ziegelei und lag im Bereich einer Lehmgrube.“ Es können Wiederanfüllungen der ehemaligen Lehmgrube, insbesondere mit



Produktionsrückständen der Ziegelei, nicht ausgeschlossen werden. Ferner wurden lt. selbiger Auskunft im weiteren Umfeld des Bewertungsgrundstücks bereits Auffüllungen angetroffen. Diese Erkenntnisse führten zur Einstufung des Bewertungsgrundstücks als Verdachtsfläche im Altlastenkataster. Ob und in welchem Umfang Auffüllungen beim relevanten Bewertungsgrundstück tatsächlich vorhanden bzw. noch vorhanden sind, ist derzeit nicht bekannt; konkrete Untersuchungsergebnisse im Hinblick auf Altlasten liegen dem Umweltamt nicht vor.

Gemäß fernmündlicher Rücksprache mit dem Umweltamt kann die Altlastenfreiheit mittels einer sog. orientierenden Untersuchung nachgewiesen werden. Zum Ortstermin besteht, wie auch der durch eine Verfahrenspartei hinzugezogene Sachverständige darlegt, weder ein definierter Sanierungsbedarf noch eine Verpflichtung zur Durchführung einer Untersuchung. Auch das Umweltamt weist darauf hin, dass Bodenuntersuchungen aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht bei Bodeneingriffen oder bei einer Nutzungsänderung erforderlich werden.

Aufgrund der Unbestimmtheit eines Altlastenvorkommens und des fehlenden derzeitigen Handlungszwangs nehme ich einen Risikoabschlag nicht vor. Es obliegt stattdessen dem Bietinteressenten eigene Risikoerwägungen anzustellen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
---	--

Schäden und Mängel	0,00 €
Altlastenverdacht	0,00 €
Summe (gerundet)	0,00 €

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden begutachtet mit einem Betrag in Höhe von **0,00 €.**



Berechnung des Sachwertes

Zweifamilienhaus mit Einzelgarage

	Herstellungswert der baulichen Anlagen	663.000,00 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,3250
=	Sachwert der baulichen Anlagen	rd. 215.000,00 €
+	Wert sonstiger Anlagen und Außenanlagen	27.000,00 €
+	Bodenwert	809.000,00 €
=	vorläufiger Sachwert	1.051.000,00 €
x	Sachwertfaktor	0,85
=	auf die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt angepasster vorläufiger Sachwert	rd. 893.000,00 €
±	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	± 0,00 €
=	Sachwert (gerundet)	895.000,00 €



6.4 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,
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Die Werte werden nachfolgend im Einzelnen bewertet.



Rohhertrag

Grundlage für die Bewertung ist die Wohnfläche, welche anhand der vorgelegten Pläne ermittelt wurde. Die Wohnflächen wurden entsprechend den Ausführungen hierzu im Abschnitt Quantitäten ermittelt. Abweichungen zum Bestand und Rundungsdifferenzen können auftreten. Ein Aufmaß vor Ort erfolgte nicht. Es wird zugrunde gelegt, dass die Werte eine für die Bewertung hinreichende Genauigkeit besitzen. Die Angaben dienen nur als Grundlage für diese Bewertung.

Wohnung EG

Raum	Anr.	Breite	Länge	Fläche
EG				
Bad	1,00	2,10 m x	3,35 m =	7,04 m ²
	-1,00	0,40 m x	0,25 m =	-0,10 m ²
Vorpl. / Speis	1,00	6,70 m x	1,20 m =	8,04 m ²
Küche	1,00	4,40 m x	3,35 m =	14,74 m ²
Wohnen	1,00	5,50 m x	3,60 m =	19,80 m ²
	1,00	3,00 m x	0,20 m =	0,60 m ²
	-1,00	0,65 m x	0,25 m =	-0,16 m ²
Raum	1,00	4,80 m x	3,60 m =	17,28 m ²
Terrasse zu EG				7,00 m ²
Summe Erdgeschoss				74,24 m ²
abz. Putz 3%				- 2,23 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss				72,01 m ²

Der Online-Mietspiegel für Augsburg 2023 (Datenerhebung Juni und Juli 2023, gültig ab 01.12.2023) gibt als wohnflächenabhängige Basismiete 8,57 €/m² Wohnfläche an.

Für die Bewertungswohnung wurde eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von 8,83 €/m² Wohnfläche bei einer Preisspanne (± 20 %) von 7,06 €/m² Wohnfläche bis 10,60 €/m² Wohnfläche ermittelt. Dabei flossen folgende Merkmale in die Ermittlung ein:



Merkmal	Zu- und Abschläge
Wohnfläche	rd. 72 m ²
Haustyp: Mehrfamilienhaus	+0 %
Wohnungsausstattung:	
- gehobene Küchenausstattung, das Alter der Küche beträgt mehr als 10 Jahre (+6 %)	
- Terrasse in Mehrfamilienhaus (+2 %)	+ 8 %
Baujahr 1949 - 1979	- 5 %
Modernisierungsmaßnahmen seit 2006	
Modernisierungsgrad 0 (±0 %)	± 0 %
Wohnbereich I	
Schwabenweg	± 0 %
mittlere Wohnlage:	
- Es liegt ein durchschnittlicher Geräuschpegel vor;	± 0 %
Summe der Zu- und Abschläge	+3 %

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Zweifamilienhaus, welches im Mietspiegel zur Ermittlung der Miete so nicht auswählbar ist. Ferner besteht Zugang zum Garten und ein Pool kann genutzt werden. Im Zeitraum zwischen Auswertungszeitraum und Bewertungsstichtag sind die Mieten nach meiner Beobachtung gestiegen.

Sachverständig und auf Grundlage eigener umfangreicher Erfahrungen wird die marktübliche Miete für die Einheit im Erdgeschoss begutachtet mit **10,00 €/m².**



Wohnung OG und DG

Raum	Anr.	Breite	Länge	Fläche
OG mit DG				
Bad OG	1,00	2,10 m x	3,35 m =	7,04 m ²
	-1,00	0,40 m x	0,25 m =	-0,10 m ²
Vorplatz OG	1,00	4,30 m x	1,20 m =	5,16 m ²
Abstellraum OG	1,00	2,30 m x	1,20 m =	2,76 m ²
Zimmer OG	1,00	4,40 m x	3,35 m =	14,74 m ²
Zimmer OG	1,00	5,50 m x	3,60 m =	19,80 m ²
	-1,00	0,65 m x	0,25 m =	-0,16 m ²
Zimmer OG	1,00	4,80 m x	3,60 m =	17,28 m ²
	-1,00	2,00 m x	2,00 m =	-4,00 m ²
Balkon OG				2,00 m ²
Terrasse zu OG				4,00 m ²
Bad DG	1,00	2,10 m x	2,40 m =	5,04 m ²
	-1,00	2,10 m x	0,90 m =	-1,89 m ²
	-1,00	0,40 m x	0,25 m =	-0,10 m ²
Küche DG	1,00	4,30 m x	2,40 m =	10,32 m ²
	-1,00	4,30 m x	0,90 m =	-3,87 m ²
	1,00	3,40 m x	1,25 m =	4,25 m ²
Zimmer DG	1,00	5,35 m x	2,80 m =	14,98 m ²
	-1,00	5,38 m x	0,90 m =	-4,84 m ²
	0,50	0,90 m x	0,90 m =	0,41 m ²
	1,00	0,90 m x	0,40 m =	0,36 m ²
	-1,00	0,65 m x	0,25 m =	-0,16 m ²
Zimmer DG	1,00	4,80 m x	2,80 m =	13,44 m ²
	-0,50	4,80 m x	0,90 m =	-2,16 m ²
	-1,00	2,00 m x	2,00 m =	-4,00 m ²
Summe OG und DG				100,30 m ²
abz. Putz 3%				- 3,01 m ²
Wohnfläche OG und DG				97,29 m ²

Der Online-Mietspiegel für Augsburg 2023 (Datenerhebung Juni und Juli 2023, gültig ab 01.12.2023) gibt als wohnflächenabhängige Basismiete 8,31 €/m² Wohnfläche an.

Für die Bewertungswohnung wurde eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von 8,73 €/m² Wohnfläche bei einer Preisspanne (± 20 %) von 6,98 €/m² Wohnfläche bis 10,48 €/m² Wohnfläche ermittelt. Dabei flossen folgende Merkmale in die Ermittlung ein:



Merkmal	Zu- und Abschläge
Wohnfläche	rd. 97 m ²
Haustyp: Mehrfamilienhaus	+0 %
Wohnungsausstattung:	
- gehobene Küchenausstattung, das Alter der Küche beträgt mehr als 10 Jahre (+6 %)	
- Balkon/Loggia ab 2 m ² (+2 %)	+ 8 %
Baujahr 1949 - 1979	- 5 %
Modernisierungsmaßnahmen seit 2006	
Modernisierungsgrad I (+2 %)	+ 2 %
Wohnbereich I	
Schwabenweg	± 0 %
mittlere Wohnlage:	
- Es liegt ein durchschnittlicher Geräuschpegel vor;	+ 0 %
Summe der Zu- und Abschläge	+5 %

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Zweifamilienhaus, welches im Mietspiegel zur Ermittlung der Miete so nicht auswählbar ist. Ferner besteht Zugang zum Garten und ein Pool kann genutzt werden. Im Zeitraum zwischen Auswertungszeitraum und Bewertungsstichtag sind die Mieten gestiegen.

Sachverständig und auf Grundlage eigener umfangreicher Erfahrungen wird die marktübliche Miete für die Einheit im Ober- und Dachgeschoss begutachtet mit **10,50 €/m²**.

Die Bewertung der Miete für die Garage erfolgt auf der Grundlage von Erfahrungswerten. Die marktübliche Miete für die Garage wird bewertet mit **60,00 €/Monat**.

Ermittlung des Rohertrages:

Bereich			mtl. Kaltmiete	jährl. Kaltmiete
Einheit EG	72,01 m ²	x 10,00 €/m ²	rd. 720,00 €	8.640,00 €
Einheit OG + DG	97,29 m ²	x 10,50 €/m ²	rd. 1.020,00 €	12.240,00 €
Einzelgarage	I	x 60,00 €	60,00 €	720,00 €
Summe			1.800,00 €	21.600,00 €

Der jährl. Rohertrag für das Bewertungsobjekt wird begutachtet mit **21.600,00 €**.



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 (§ 32 (1) 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 Anlage 3 der ImmoWertV sowie in Anlehnung an die Modelparameter aus dem Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen.

	Verwaltungskosten p.a.
Zweifamilienhaus mit Einzelgarage	690,00 €

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 Anlage 3 der ImmoWertV sowie in Anlehnung an die Modelparameter aus dem Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen.

Ermittlung der Instandhaltungskosten

Zweifamilienhaus	169,30 m ²	x	13,50 €	=	rd. 2.285,00 €
Einzelgarage	1	x	102,00 €	=	105,00 €

	Instandhaltungskosten p.a.
Zweifamilienhaus mit Einzelgarage	rd. 2.390,00 €

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.
Zweifamilienhaus mit Einzelgarage	2% aus 21.600,00 €	rd. 430,00 €

Betriebskosten (§19 (2) Satz 4 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. Der Ansatz erfolgt sachverständig.

	Betriebskosten p.a.
Zweifamilienhaus mit Einzelgarage	450,00 €

Insgesamt werden die Bewirtschaftungskosten wie folgt bewertet:

	Zweifamilienhaus mit Einzelgarage
Verwaltungskosten	690,00 €
Instandhaltungskosten	2.390,00 €
Mietausfallwagnis	430,00 €
Betriebskosten	450,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten	3.960,00 €
Bewirtschaftungskosten in % des Jahresrohertrages	18,33 %

Mit rund 18 % liegt der Anteil der Bewirtschaftungskosten auf einem für das Objekt üblichen Niveau.



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 Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen (§ 4 (3) ImmoWertV).

Auf die Ausführungen zum Sachwertverfahren wird verwiesen.

Im Hinblick auf den Objekttyp sowie den vorgefundenen Objektzustand begutachte ich die Restnutzungsdauer mit **26 Jahren.**

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, 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). Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 21 (1) ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg stellt in seinem Immobilienmarktbericht 2023 folgende Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem relativen Bodenwert ab 900,00 €/m² zur Verfügung:

Mittel	I. Quartil	Median	3. Quartil
2,02	1,43	1,85	2,38

Im Zeitraum zwischen dem Auswertungszeitraum und dem Bewertungsstichtag bestand eine Tendenz zu etwas niedrigeren Liegenschaftszinssätzen. Der hohe Bodenwertanteil (niedrige wGFZ) führt lt. Auswertung des Gutachterausschusses zu eher niedrigeren Liegenschaftszinssätzen; eine kürzere Restnutzungsdauer kann zu höheren Liegenschaftszinssätzen führen.

Sachverständig und auf Basis eigener umfangreicher Erfahrung wird der Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsgrundstück bewertet mit **1,75%.**



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Auf die entsprechenden Ausführungen im Sachwertverfahren wird Bezug genommen.
Dort wurden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale begutachtet
mit einem Betrag von **0,00 €.**



Berechnung des Ertragswertes

Zweifamilienhaus mit Einzelgarage

Rohertrag, jährlich	21.600,00 €
- Bewirtschaftungskosten, jährlich	3.960,00 €
= Reinertrag, jährlich	17.640,00 €
- Bodenwertverzinsung (809.000,00 € zu 1,75 %)	rd. 14.160,00 €
= Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	3.480,00 €
x Barwertfaktor (1,75 % / 26 Jahre)	20,7457
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	rd. 72.000,00 €
+ Bodenwert	809.000,00 €
= vorläufiger Ertragswert	881.000,00 €
± Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	± 0,00 €
= Ertragswert (gerundet)	880.000,00 €



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 des Zweifamilienhauses mit Einzelgarage in 86199 Augsburg, Schwaibenweg 24 wurden das Sach- 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 zu ähnlichen Ergebnissen. Beiden Verfahren liegt eine gute Datenbasis zugrunde. Für die Bemessung des Verkehrswertes orientiere ich mich entsprechend den Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt am Sachwert mit Rundung in Richtung Ertragswert.



7.3 Ergebnis

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum Wertermittlungstichtag
04.07.2024 wie folgt ermittelt:

86199 Augsburg, Schwabenweg 24
Flurstück Nr. 676/13
freistehendes Zweifamilienhaus mit Einzelgarage

Verkehrswert

890.000,00 €



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 angegeben 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 darüber hinausgehenden 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. Darüber hinausgehende 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 Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren und ähnliches die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, 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 27.09.2024

Der Sachverständige

Nebst Ergänzung vom 07.05.2025





Verzeichnis der Anlagen

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



86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

Ansicht



Ansicht



Ansicht





86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

Ansicht



Ansicht



Ansicht



86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

Geräteschuppen



Überdachung



Balkon, Schutzanstrich
verbraucht,
Holzgeländer
stellenweise morsch





86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

Pool



Freisitz



Garten



86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

Garage



Putzschaden Garage



Putzschaden



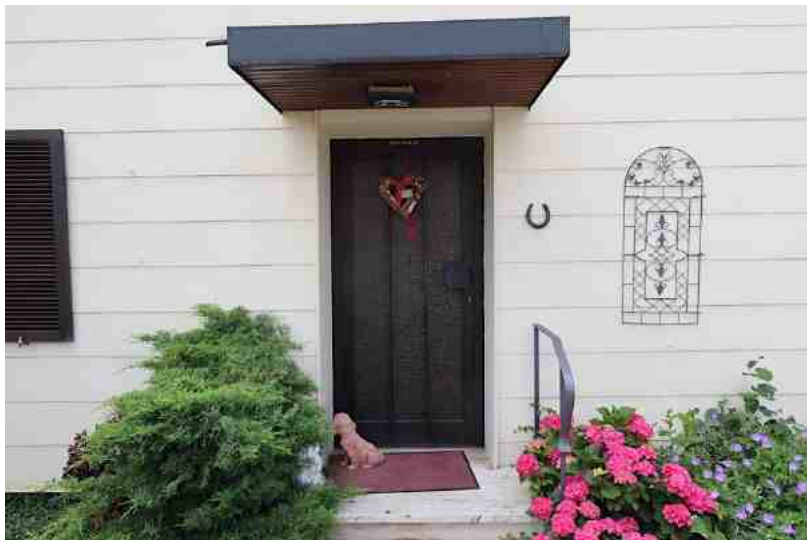


86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

Ausführung, Zustand



Eingangsbereich





86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

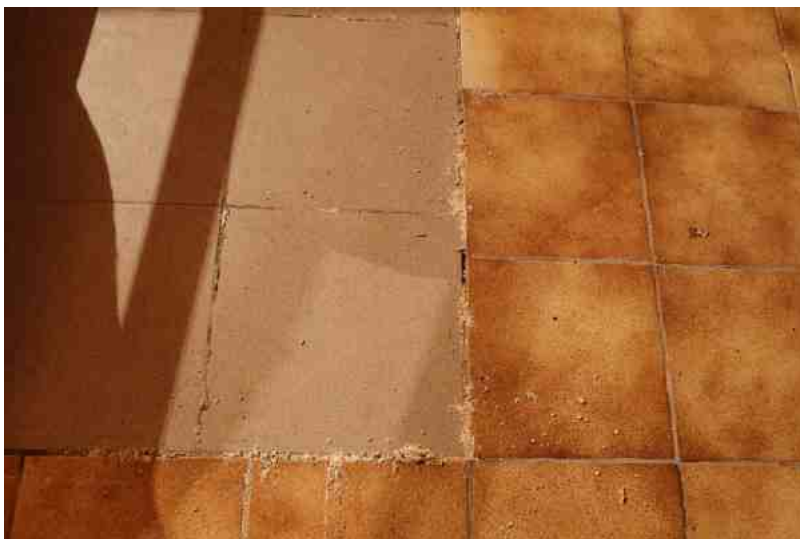
Kellerraum



Kellerbar



Zustand

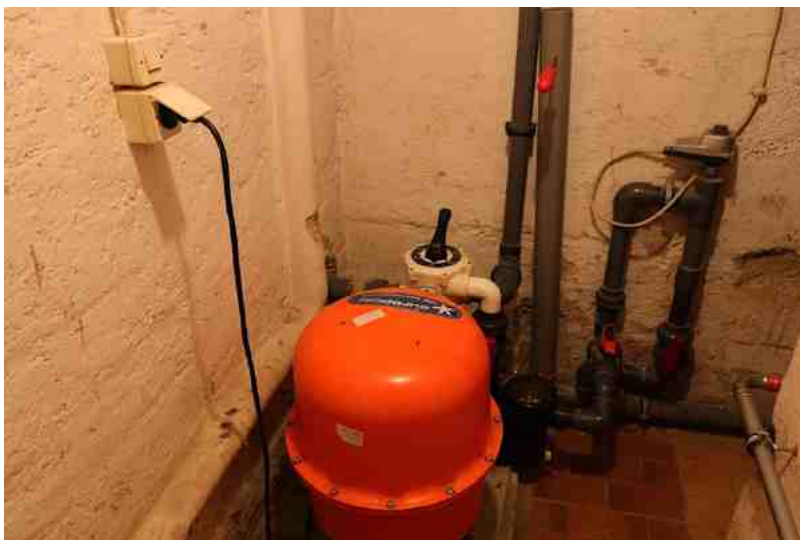


86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

Installation



Filteranlage für Pool



Feuchtespuren





86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

Öllager



Öllager



Zustand





86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

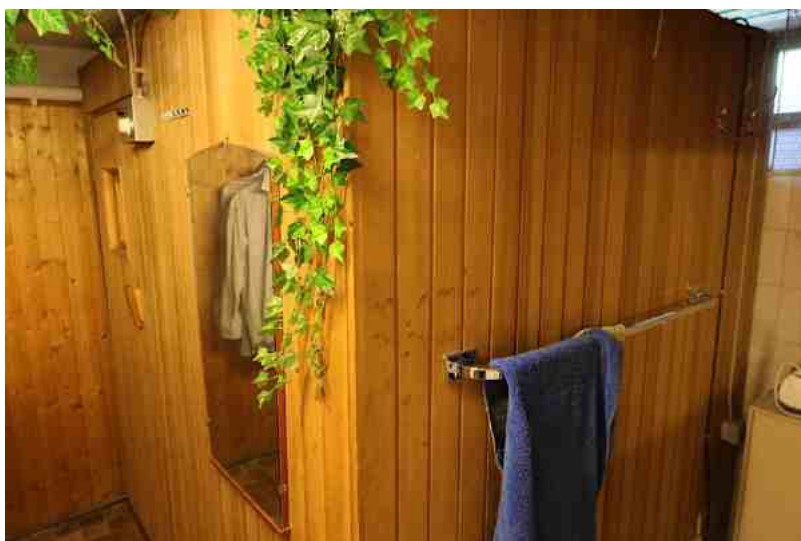
Kellerflur



Heizungskeller mit
Waschküche, Sauna
und Dusche



Sauna





86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

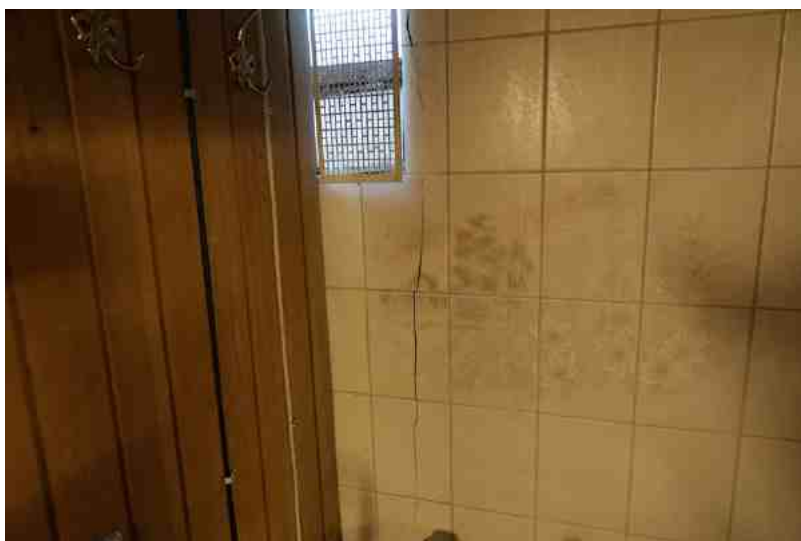
Waschmaschinenplatz,
Dusche,
Ausgussbecken



Elektroinstallation,
Detail



Fliesen gerissen





86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

Heizung mit
Standspeicher



Installation



Putzschaden





86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

Kellerflur



Kellertreppe



Haustüre





86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

Diele



Diele



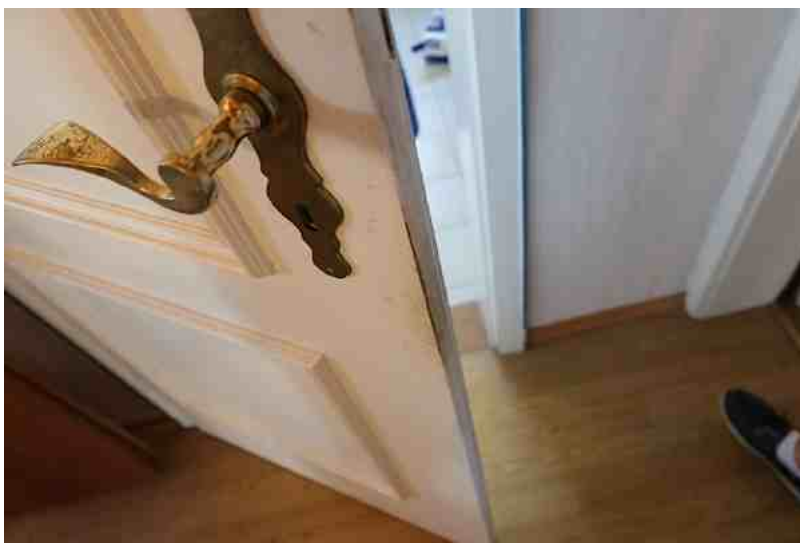
Garderobe





86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

Zustand



**Duschbad mit
Stand-WC, EG**



Installation





86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

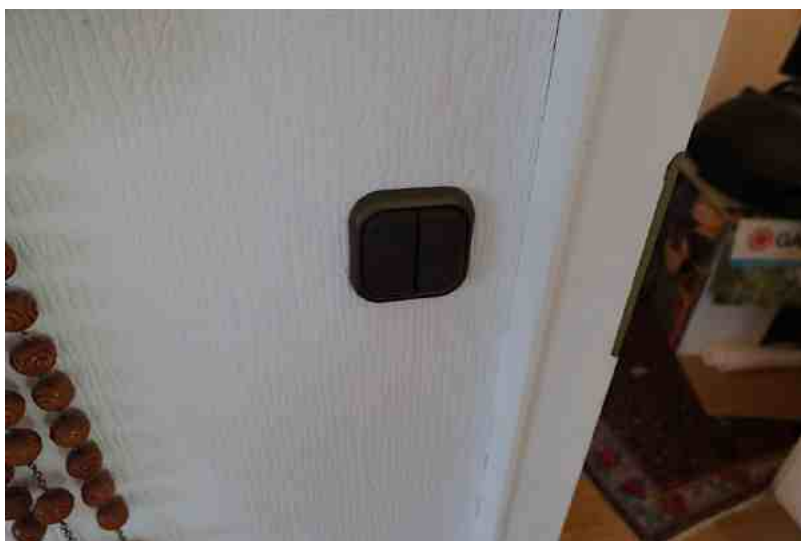
Ausführung



Schlafzimmer EG mit
Zugang zur Terrasse



Elektroinstallation,
Detail





86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

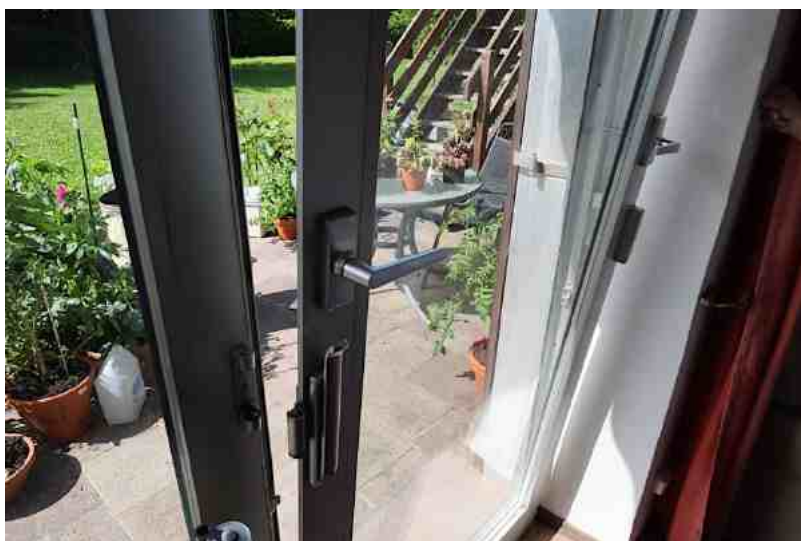
Essbereich



Wohnzimmer mit
Zugang zur Terrasse



Terrassentüre,
bauzeitlich





86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

Ausführung



Terrasse



Küche





86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

Küche



Schiebetüre



Treppe



86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

Elektroinstallation,
Detail



Bad mit WC, OG



Bad mit WC, OG





86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

Ausführung



Ausführung



Zimmer





86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

Elektroinstallation,
Detail



Abstellraum, OG



Laminat, Kanten
stehen auf





86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

Zimmer



Zimmer



Elektroinstallation,
Detail





86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

Zimmer, Wendeltreppe
nachträglich eingebaut;
links Zugang zum
angebauten
Holzbalkon mit
Außentreppe zur
Terrasse



Zimmer



Holzbalkon,
stellenweise morsch





86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

Ausblick



Ausblick



Ansicht





86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

Flur OG



Treppe



Schimmelspuren





86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

DG-Ausbau mit
Massivwänden,
ca. 2006



Duschbad mit WC



Dachflächenfenster,
desolat





86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

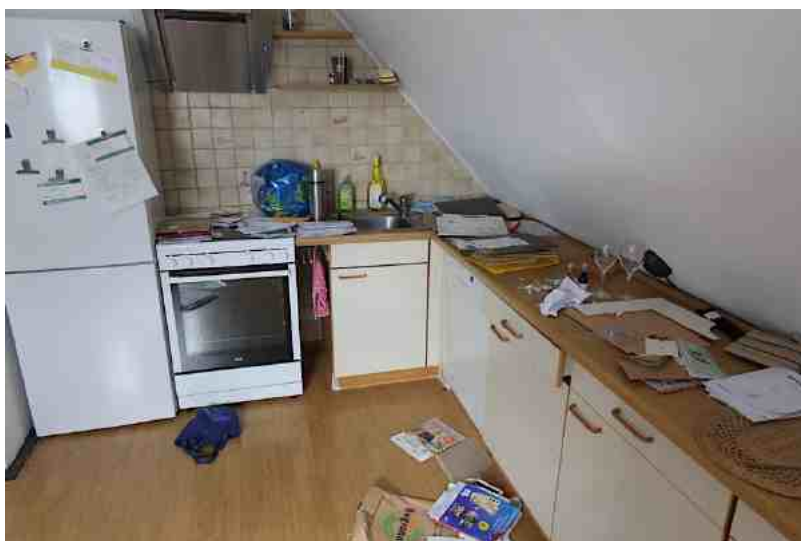
Dusche



Küche DG



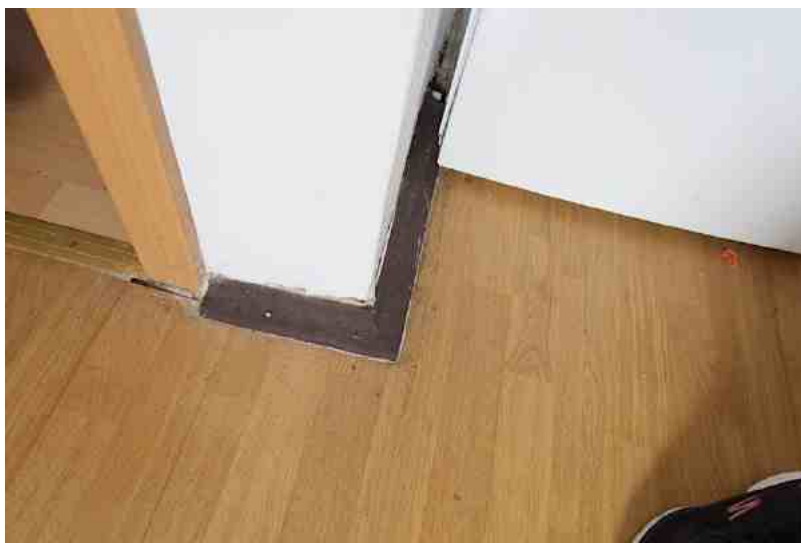
Küche mit
Einbauküche



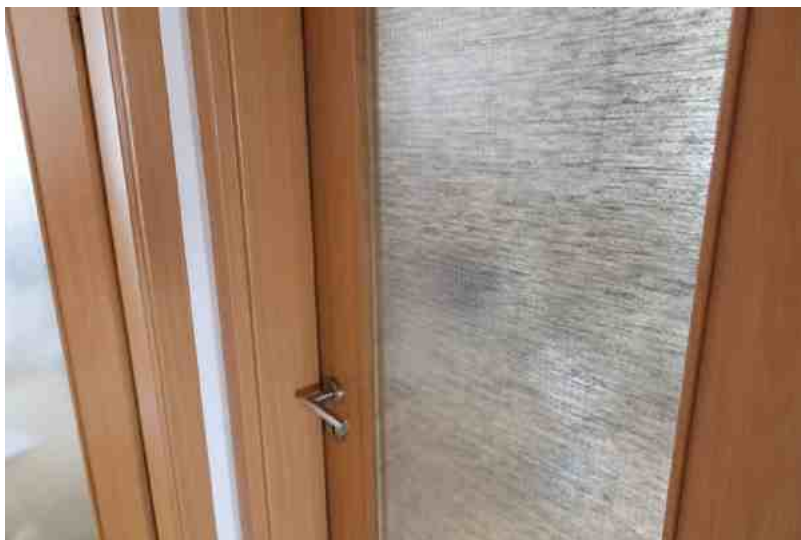


86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

Ausführung



Türen und Zargen im
DG foliert



Zimmer





86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

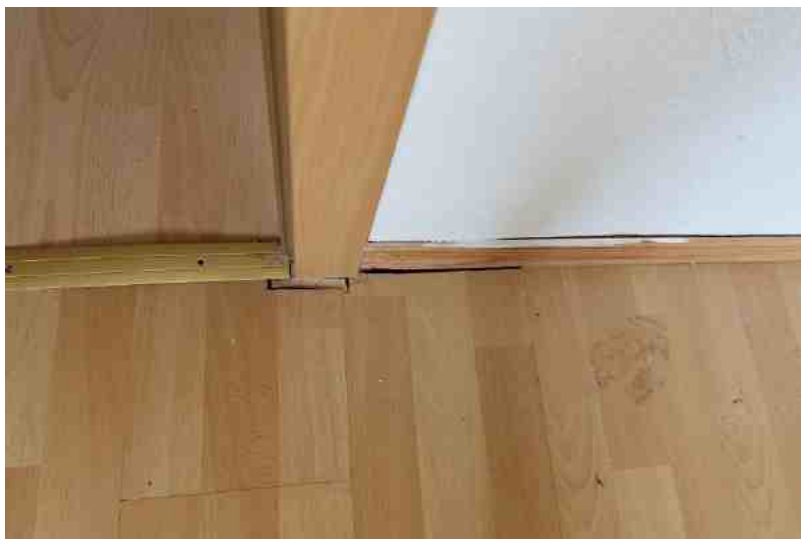
Elektroinstallation,
Detail



Heizungsrohre in
Sockelleisten



Ausführung



86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

Ausführung



Zimmer mit
Wendeltreppe



Ausführung





86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

Abseite mit
Einbauschränk



Elektroinstallation,
Detail



Dachspitz





86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

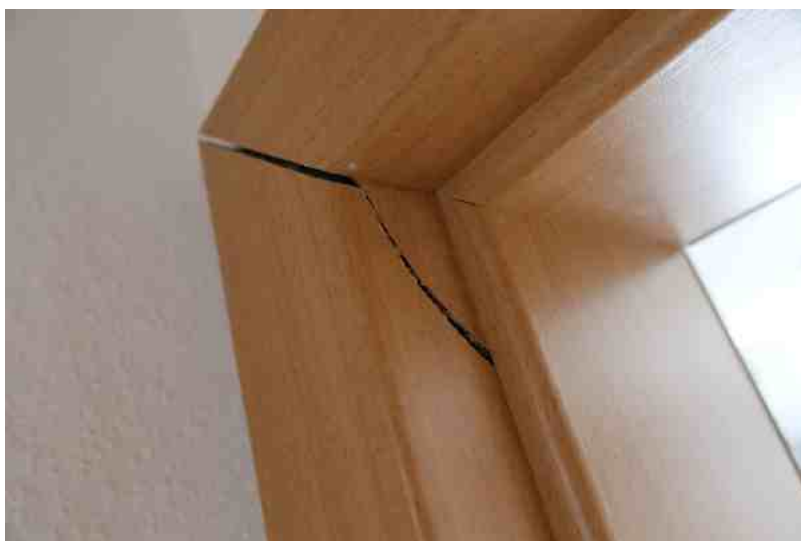
Dachspitz,
Einschubtreppe



Zustand

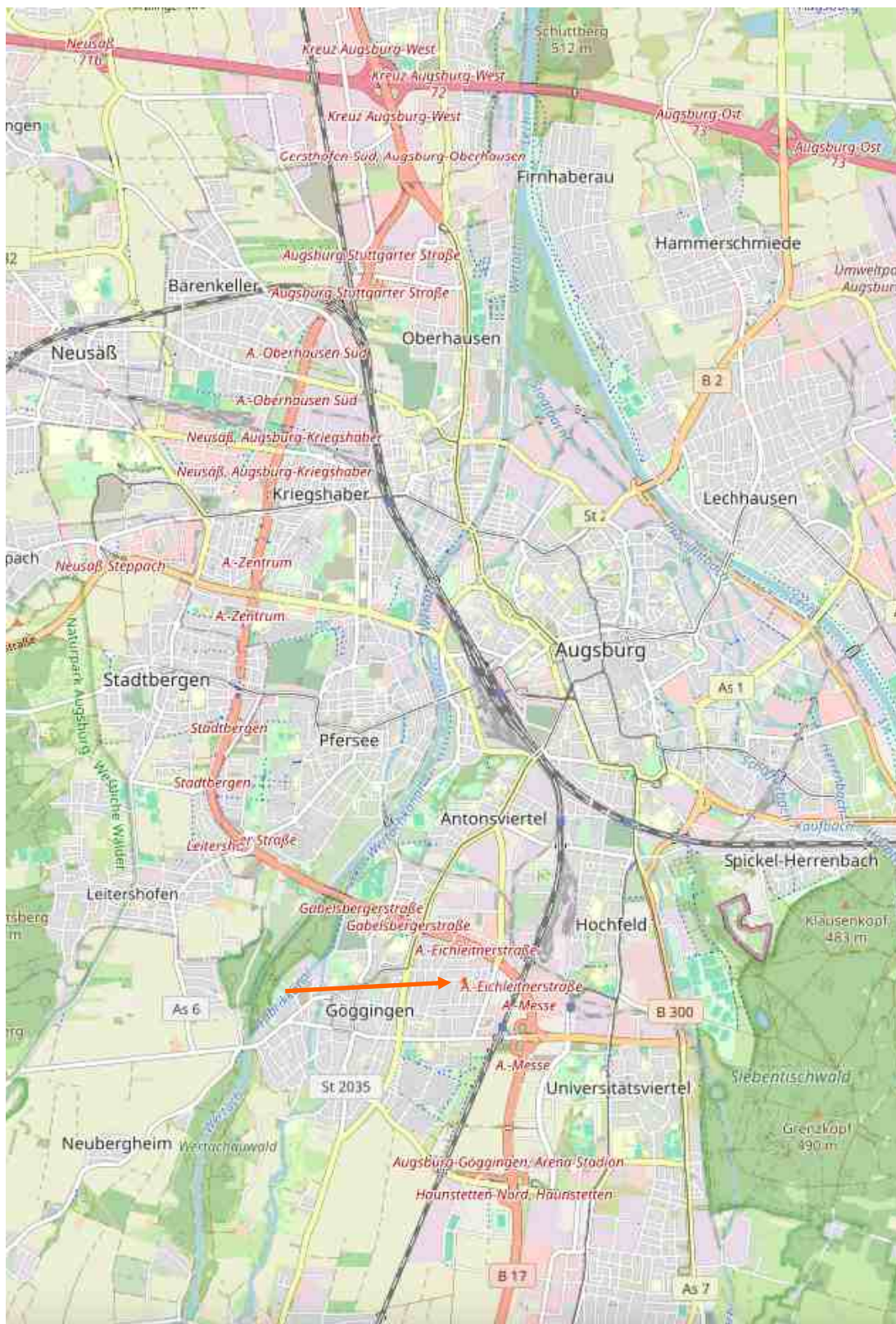


Zustand





86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Übersichtsplan Großraum



86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Übersichtsplan Kleinraum





86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Lageplan



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

Fronhof 12
86152 Augsburg

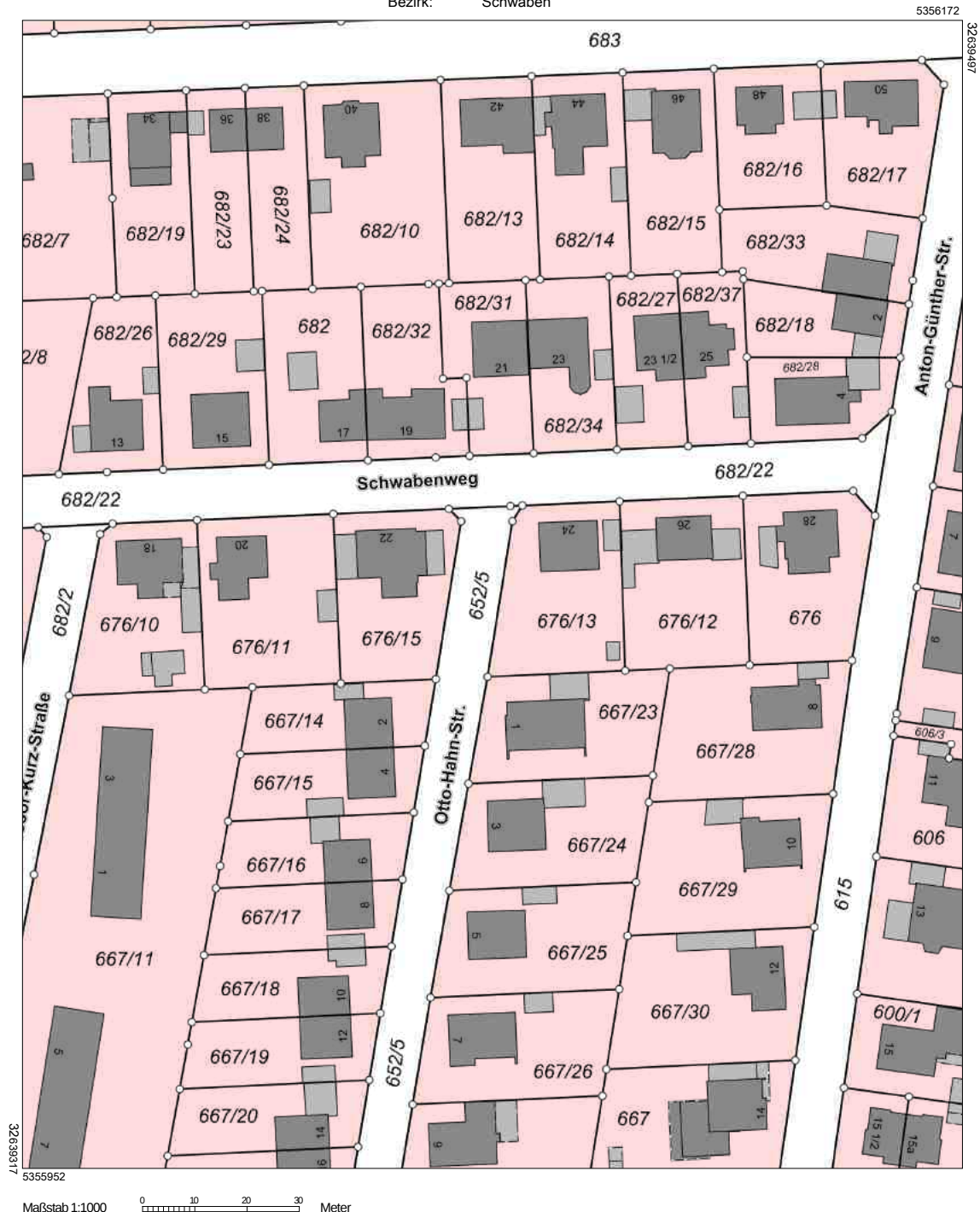
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 1000

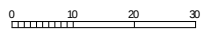
Erstellt am 17.06.2024

Flurstück: 676/13
Gemarkung: Göggingen

Gemeinde: Stadt Augsburg
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Schwaben



Maßstab 1:1000



Meter

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

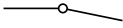
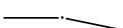


86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Lageplan



Legende zur Flurkarte

Flurstück

-  Flurstücksgrenze
- 3285** Flurstücksnummer
-  Zusammengehörende Flurstücksteile
-  Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
-  Abgemarkter Grenzpunkt
-  Grenzpunkt ohne Abmarkung
-  Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gesetzliche Festlegung

-  Bodenordnungsverfahren

Gebäude

-  Wohngebäude
-  Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
-  Umspannstation
-  Gebäude für öffentliche Zwecke
-  Gebäude mit Hausnummer
- 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)

Gebietsgrenze

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

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

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter

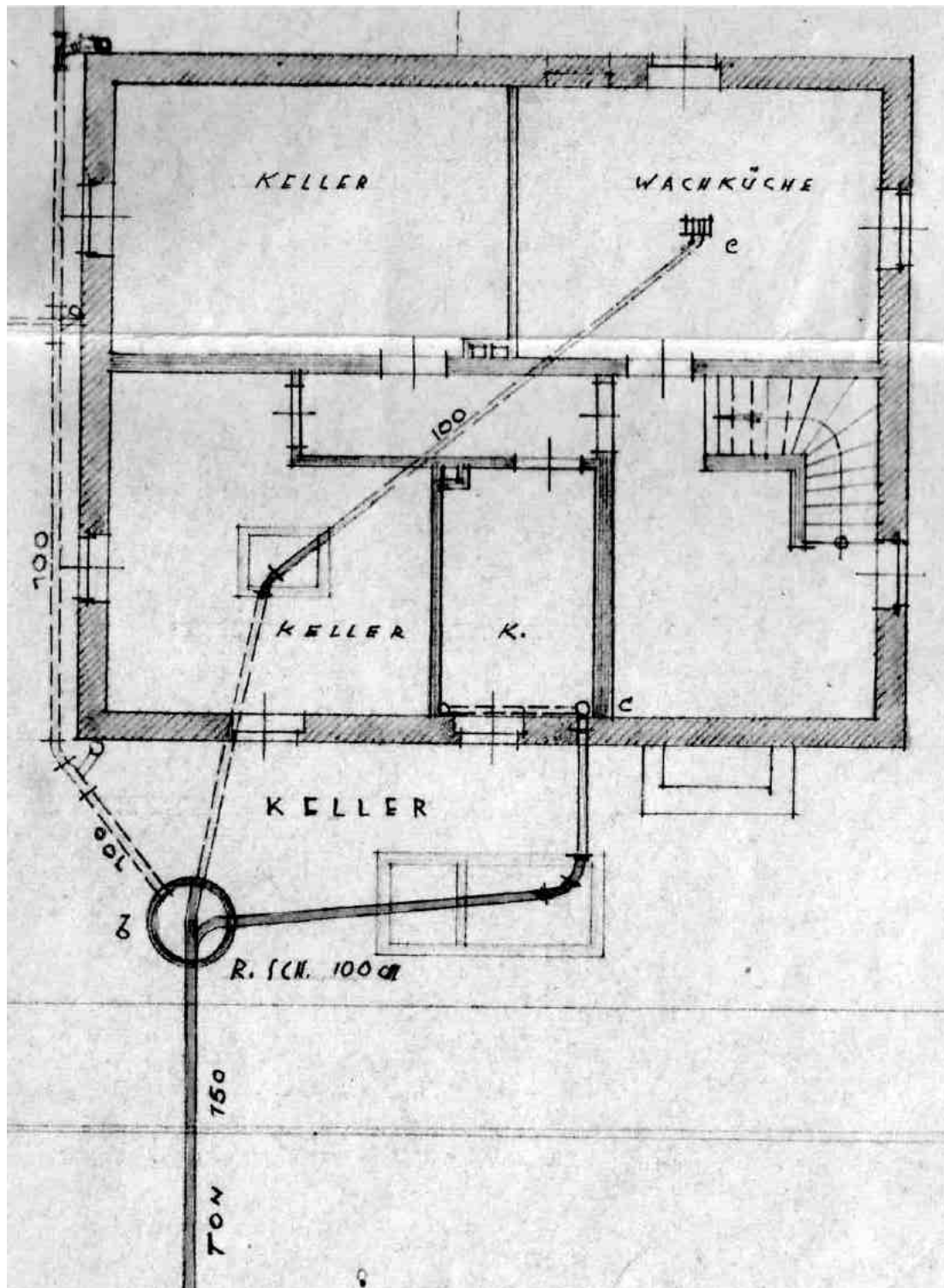
<https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf>

oder schnell und einfach mit unserem
QR-Code.

Ein Service der
Bayerischen Vermessungsverwaltung.

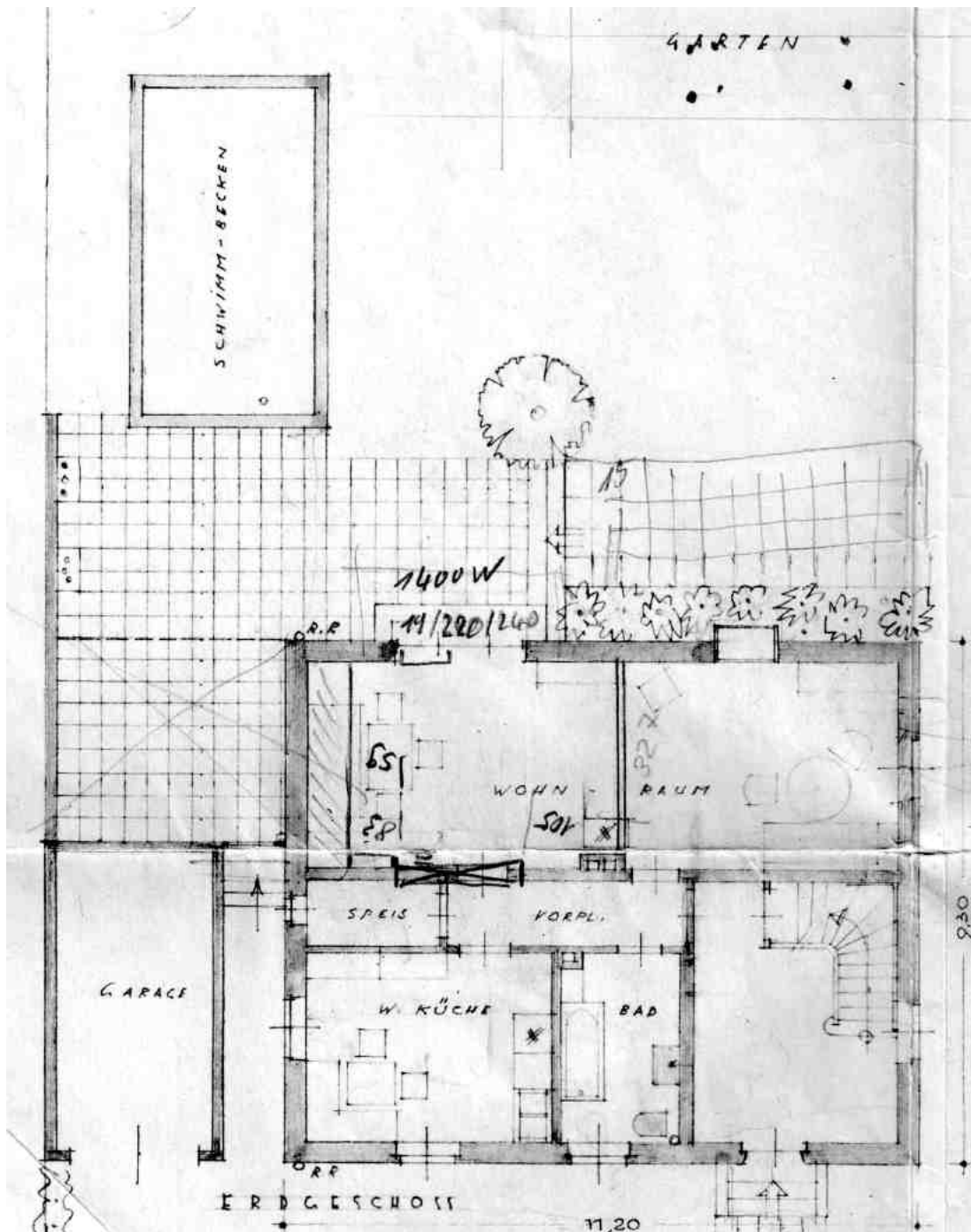


86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Grundriss Kellergeschoss



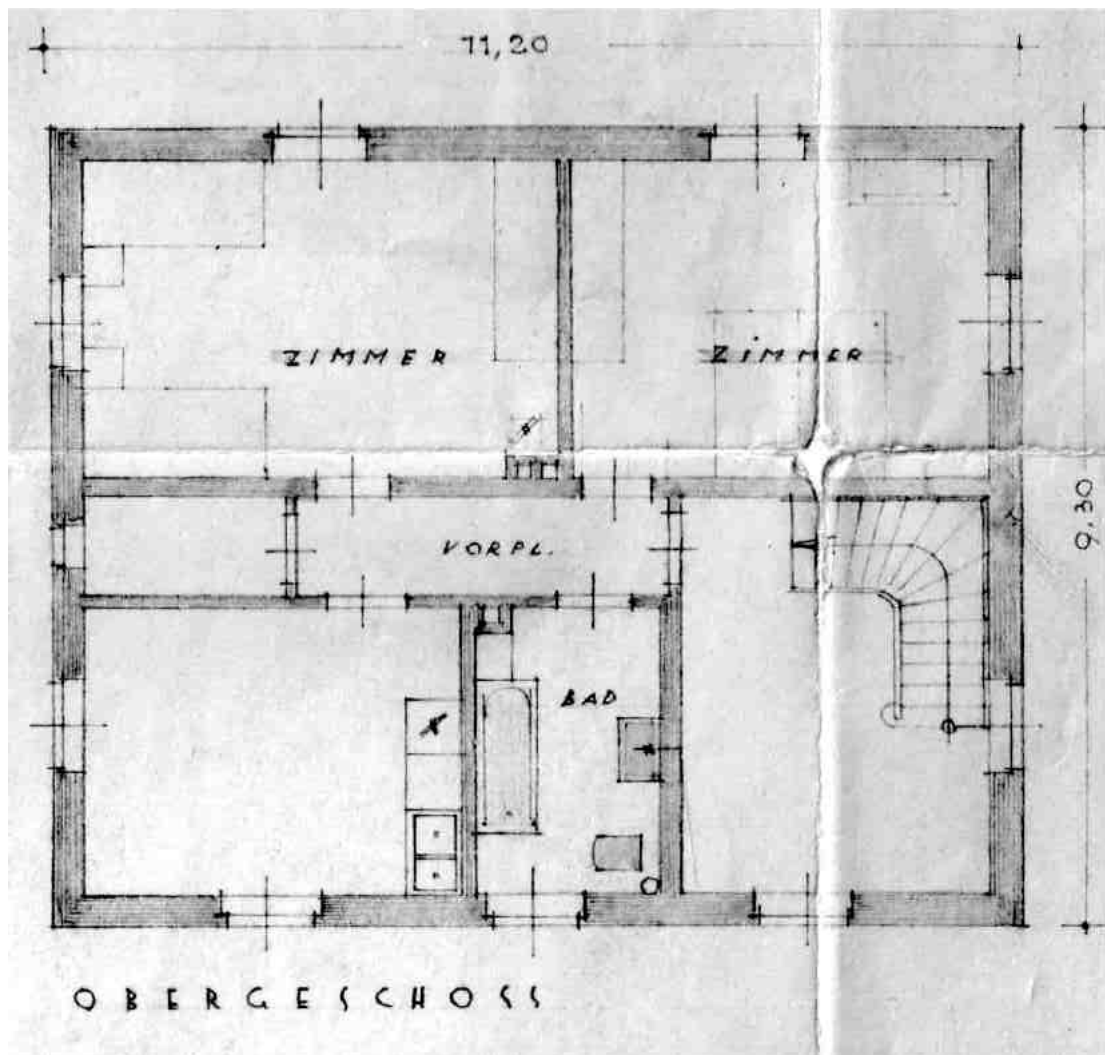


86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Grundriss Erdgeschoss





86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Grundriss Obergeschoss

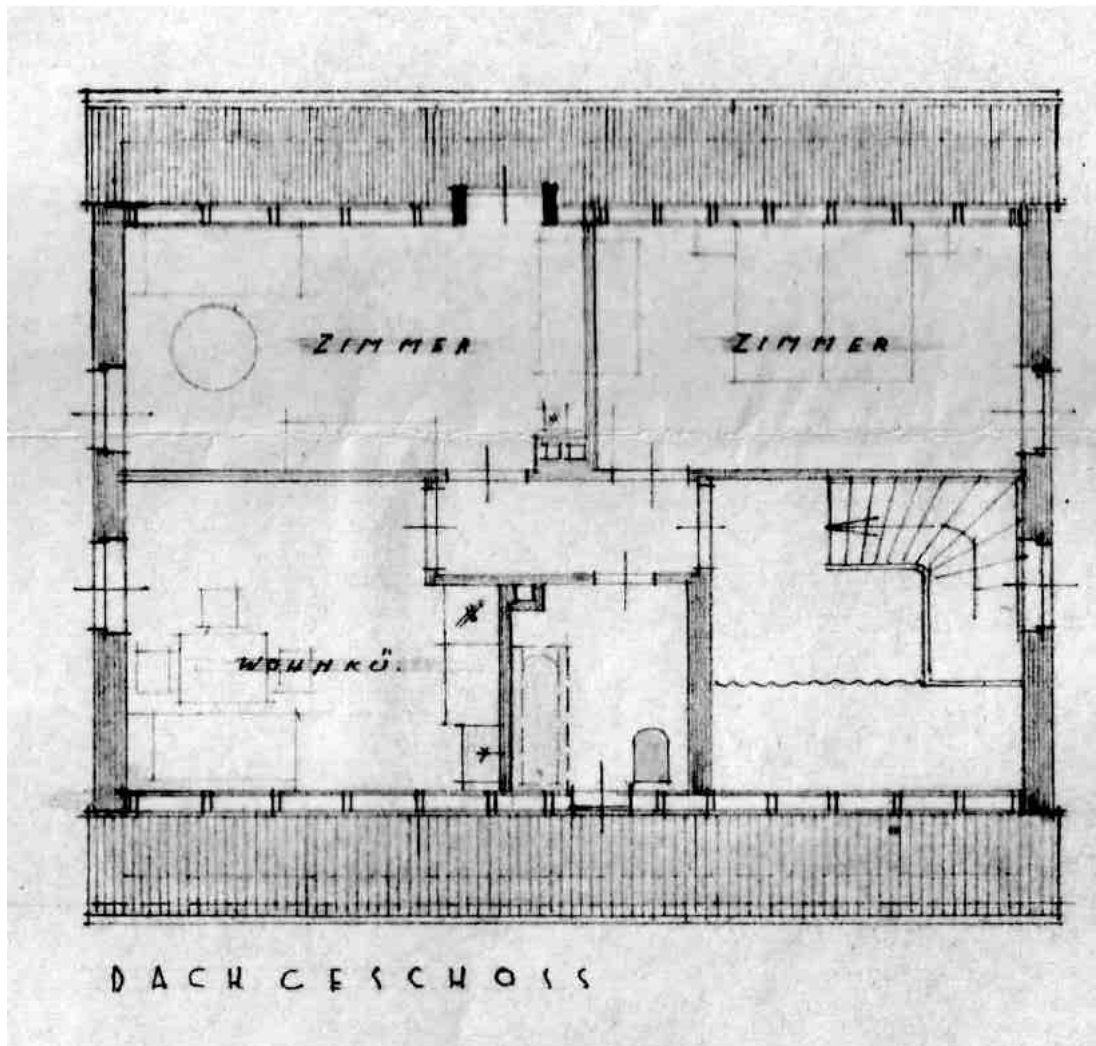




Sachverständige
**Penschke &
Santihanser**

Dipl.-Kaufmann (Univ.) Horst Santihanser, zert. Immobiliengutachter
Dipl.-Betriebswirt (FH) Werner Penschke, ö.b.u.v. Sachverständiger
86152 Augsburg, Auf dem Kreuz 22, sv@penschke-santihanser.de
Tel. 0821/ 50874060, Fax 50874062 www.penschke-santihanser.de

86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Grundriss Dachgeschoss





86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Schnitt

