



GUTACHTEN

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

2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. (A8) 8
mit Kellerraum

in

86199 Augsburg-Göggingen, Oskar-von-Miller-Straße 30a

(Amtsgericht Augsburg, Aktenzeichen K 38/24 (2))



Dieses Gutachten besteht aus 39 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	5
2.4	Zeitpunkte	6
3	Tatsächliche Eigenschaften	7
3.1	Lage und Standort	7
3.2	Bodenbeschaffenheit, Grundstück	9
3.3	Beschreibung baulicher Anlagen	10
4	Rechtliche Gegebenheiten	13
4.1	Grundbuch	13
4.2	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	15
4.3	Zivilrechtliche Gegebenheiten	18
5	Wirtschaftliche Gegebenheiten	20
6	Bewertung	22
6.1	Verfahrenswahl	22
6.2	Vergleichswertverfahren	23
6.3	Ertragswertverfahren	28
7	Bemessung des Verkehrswertes	36
7.1	Definition	36
7.2	Lage auf dem Grundstücksmarkt	36
7.3	Ergebnis	37
8	Schlussbemerkungen	38
	Anhang	



I Zusammenfassung

I.1 Objekt

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um die 2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. (A8) 8 im zweiten Obergeschoss, Mitte, mit Kellerraum, in 86199 Augsburg-Göggingen, Oskar-von-Miller-Straße 30a.

Lfd. Nr.	Art	GB-Heft/ BV Nr.	Bereich/ Fläche	
I	2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. (A8) 8	Blatt 19440 / BV I / Flste. 414/44 u. 414/45	Wohnfläche MEA Grundstück	41,63 m ² 9/1000 6.359 m ²

I.2 Markt

Lfd. Nr.	Art	Verkäuflichkeit	Vermietbarkeit
I	2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. (A8) 8	gut	gut

I.3 Ergebnis zum Wertermittlungstichtag 04.07.2024

2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. (A8) 8 mit Kellerraum	
Relativer Vergleichspreis Eigentumswohnung	3.800,00 €
Ergebnis des Vergleichswertverfahrens	155.000,00 €
Rohertrag, jährlich	5.760,00 €
Bewirtschaftungskosten, jährlich	1.235,00 €
Reinertrag, jährlich	4.525,00 €
Liegenschaftszinssatz	1,75 %
Restnutzungsdauer	37 Jahre
Bodenwert	67.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-3.000,00 €
Ergebnis des Ertragswertverfahrens	155.000,00 €
Verkehrswert	155.000,00 €



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 dargelegt und wie folgt zusammen gefasst:

Ältere 2-Zimmer-Wohnung mit funktionalem Grundriss und eher einfacher Ausstattung in gepflegtem Zustand in städtischer Wohngebietslage.

Behördliche Beanstandungen konnten nicht festgestellt werden.

Im Hinblick auf Hausschwamm konnten Feststellungen nicht getroffen werden.



2 Gegenstand der Wertermittlung und Auftrag

2.1 Gegenstand, Zweck und Inhalt des Auftrags, Auftraggeber

Mit Beschluss des Amtsgerichts Augsburg, Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen), Schaezlerstraße 13, 86150 Augsburg vom 09.06.2024 wurde der Sachverständige Dipl.-Kfm. Horst Santihanser, zertifizierter Immobiliengutachter DIA-Zert (LF), für die Erstattung eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes des Grundbesitzes gemäß § 74a Abs. 5 ZVG zugezogen (Aktenzeichen K 38/24 (2)).

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um die 2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. (A8) 8 im zweiten Obergeschoss, Mitte, in 86199 Augsburg-Göggingen, Oskar-von-Miller-Straße 30a.

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	Amtsgericht Augsburg	18.06.2024
Energieausweis, Grundriss, Nebenkostenabrechnung 2022, Wirtschaftsplan 2024, Protokoll Eigentümerversammlung 2022, 2023	Verfahrenspartei	diverse
Teilungserklärung, Protokoll Eigentümerversammlung 2024, Nebenkostenabrechnung 2023, Vermögensbericht 2023	Hausverwaltung	diverse
Auskünfte zu Bebauungsplan und Sanierungsgebiet	Geoportal der Stadt Augsburg	Abruf 18.06.2024
Lageplan	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	17.06.2024
Auskunft zum Bodenrichtwert	GAA Stadt Augsburg	Stichtag 01.01.2022
Auskunft zu Vergleichspreisen	GAA Stadt Augsburg	17.07.2024



2.4 Zeitpunkte

Beschlussdatum:	09.06.2024
Datum des Gerichtsschreibens:	10.06.2024
Tag der Objektbegehung:	04.07.2024
Abschluss der Unterlagenbeschaffung:	17.07.2024
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
Oskar-von-Miller-Straße 30a
Bundesland: Bayern
Landkreis: kreisfreie Stadt Augsburg
Gemarkung: Göggingen

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. 300.000 Einwohner. Das bayrische Landesamt für Statistik prognostiziert für Augsburg im Zeitraum von 2022 bis 2042 eine Bevölkerungszunahme von 8,8 %. Augsburg gilt als Zuzugsgebiet.

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 diverse 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	89 km
	Nürnberg	151 km
	Stuttgart	165 km
	München Flughafen	96 km
	Ammersee (Stegen)	50 km

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt zentral im Stadtbezirk Göggingen-Nordost. Die Oskar-von-Miller-Straße ist voll ausgebaut mit Asphaltbelag, beidseitigem Gehweg und Straßenbeleuchtung. Die Umgebungsbebauung ist geprägt von Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern, vereinzelt auch Einfamilienhäusern bei guter Durchgrünung. Nördlich des Bewertungsobjektes verläuft die Bundesstraße B 17; vor allem im nördlichen Außenbereich der Anlage sind hier Immissionen wahrnehmbar; im südlichen Außenbereich sind diese Immissionen deutlich abgeschwächt. Vis-a-vis der Bundesstraße B 17 befindet sich in fußläufiger Entfernung ein Gewerbegebiet, in dem auch großflächiger Einzelhandel mit Nahversorgung vorhanden ist. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle „Maria Stern“ befindet sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung. Zur Auffahrt „Eichleitnerstraße“ der Bundesstraße B17 sind es ca. zwei Fahrminuten.

Insgesamt handelt es sich um eine nahezu mittlere Wohnlage in einem städtischen Wohngebiet mit guter bis sehr guter Infrastrukturausstattung sowie Immissionen im Außenbereich aufgrund der Nähe zur Bundesstraße B 17.

Entfernungen:	Rathaus Augsburg	4.100 m
	Drogeriemärkte, Discounter	150 m – 500 m
	Vollsortimenter	550 m
	Freizeiteinrichtungen	550 m
	Elektronik-Fachmarkt	650 m
	Getränkemarkt	700 m
	Straßenbahnhaltestelle Maria Stern	400 m
	Universitätsklinikum	7.800 m
	Auffahrt Eichleitnerstraße	700 m

Lage im Gebäude

Der Gebäudezugang erfolgt über einen Eingang an der nördlichen Gebäudeseite. Die Wohnung Nr. (A8) 8 befindet sich im zweiten Obergeschoss. Die Geschosse werden über eine Treppe erschlossen; in den Zwischengeschossen befindet sich Zugang zum Personenaufzug.

Die Wohnung wird in die Diele betreten, von welcher aus Küche und Wohnzimmer, jeweils mit Zugang zur Loggia, sowie Badezimmer mit WC betreten werden können. Das Schlafzimmer ist an das Wohnzimmer angeschlossen.

Das zur Wohnung gehörende Kellerabteil befindet sich im Kellergeschoss.



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 Anhaltspunkte für Besonderheiten des Baugrundes nicht festgestellt. Für diese Wertermittlung wird von einer normalen Bebaubarkeit und einer statisch einwandfrei erfolgten Gründung ausgegangen.

Topographische Lage des Grundstücks

Das Grundstück fällt von der Oskar-von-Miller-Straße aus betrachtet zunächst nach Westen hin ab; im weiteren Verlauf ist das Grundstück soweit eben.

Erschließung

Zugang und Zufahrt zum Bewertungsgrundstück erfolgen von der östlich verlaufenden Oskar-von-Miller-Straße aus. Die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft.

Grundstücksausnutzung

Etwa durchschnittliche Ausnutzung eines trapezförmig geschnittenen Grundstücks im Rahmen der ortsüblichen Bebauung.

Flst. 414/44	4.732 m ²
Flst. 414/45	1.627 m ²
insgesamt	6.359 m ²
davon überbaut mit Mehrfamilienwohnhaus Hs.-Nr. 30 bis 30c	ca. 1.090 m ²
davon überbaut mit Mehrfamilienwohnhaus Hs.-Nr. 30d	ca. 280 m ²
davon überbaut mit Nebengebäuden zu Hs.-Nr. 30d	ca. 75 m ²
insgesamt	ca. 1.445 m ²

Die Flurstücksflächen wurden ungeprüft dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Die überbauten Flächen wurden mit der Messfunktion im Geoportal Bayern auf Basis der Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung ermittelt. Ein Aufmaß vor Ort erfolgte nicht. Planunterlagen der Gesamtanlage wurden nicht vorgelegt. Es wird zugrunde gelegt, dass die Werte eine für die Bewertung hinreichende Genauigkeit besitzen. Die Angabe dient ausschließlich als Grundlage für die vorliegende Bewertung.



3.3 Beschreibung baulicher Anlagen

Grundlage der Beschreibung

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

Bauwerk

Art:	unterkellertes, überwiegend fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Hieran Miteigentum zu 9/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im Aufteilungsplan mit Nr. (A8) 8 bezeichnet.
Nutzung:	Wohnnutzung
Baujahr:	1974
Außenanlage:	Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen. Überwiegend durch Maschendrahtzaun; die Einfahrt ist ohne Einfriedung. Einfahrt ist asphaltiert; ansonsten überwiegend Rasenfläche; bepflanzt mit Bäumen und Sträuchern; vereinzelt auch Zierbeete mit Bodendeckern.
Raumaufteilung:	Die beigefügten Pläne zeigen die genehmigte Raumsituation.

Baukörper

Baukonstruktion:	Massivbauweise
Fundament:	nicht bekannt; vmtl. Streifenfundamente
Außenwände:	überwiegend Beton oder Mauerwerk
Innenwände:	überwiegend Beton oder Mauerwerk; stellenweise in Leichtbauweise
Geschossdecken:	vmtl. Stahlbeton
Treppen:	Betontreppen, überwiegend mit Werksteinbelag, in das Kellergeschoss mit Anstrich; Stahlstabgeländer mit Kunststoffüberzug.



Dach:	Im Bereich des Bewertungsobjektes Flachdach; separater Baukörper Oskar-von-Miller-Straße 30d mit Satteldach.
Hauseingang:	Aluminiumrahmenhaustüre und Seitenteil mit Lichtausschnitten in Sichtschutzdrahtglas; Seitenteil mit Klingel- und Sprechanlage sowie Lichttaster. Überdachung durch Betonfertigteile; Eingangsbeleuchtung. Die Briefkastenanlage ist in die Hauswand zur Einfahrt hin eingelassen
Außenansicht:	Verputz mit hellem Farbanstrich.

Technische Ausrüstung

Wasser/Abwasser, Gas- und Stromversorgung:	Das Grundstück ist an die jeweiligen Versorgungsnetze angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt über das Ortsnetz zur Sammelkläranlage. Die Funktion der Leitungen sowie der Anschluss an die Ortskanalisation konnte nicht überprüft werden.
Heizung, Warmwasser:	Öl-Zentralheizung; zur Besichtigung nicht zugänglich (Baujahr nach Energieausweis 2003, lt. Protokollen Erneuerung in 2023 beauftragt, Weiterverwendung der Warmwasserbereitung); Wärmeversorgung in den Wohnräumen über Heizkörper mit Thermostatventil.

Ausstattung

Gemeinschaftseigentum	Das Gemeinschaftseigentum betreffend wird auf die Fotodokumentation verwiesen, soweit zum Ortstermin einsehbar.
-----------------------	---

Eigentumswohnung Nr. (A8) 8

Fenster:	Holzisoliertglasfenster, ca. 2011, mit manuell betriebenen Kunststoffrollläden.
Türen:	Türen in Holz, furniert, teils mit Lichtausschnitt; Zargen in Holz; alle Türen bauzeitlich.
Fußböden:	Wohn- und Schlafzimmer mit Vinyl; Küche und Diele mit Laminat; Badezimmer mit Fliesen.
Wände:	überwiegend Putz oder Raufasertapete; im Badezimmer mit Fliesen bis ca. 1,60 m.
Decken:	überwiegend Putz.
Sanitäre Ausstattung:	1 Bad mit WA, WB, Stand-WC mit Aufputzspülkasten.



Elektrische Anlage: mit FI-Schutzschalter, bauzeitlich; Anzahl der Steckdosen und Lichtauslässe baujahrestypisch und damit nach heutigen Maßstäben eher unterdurchschnittlich.

Zubehör/ Inventar: Einbauküche mit einem Zeitwert in Höhe von 300 €. Markise ohne gesonderten Wertansatz. Schrank und Kommode in der Diele ohne gesonderten Wertansatz.

Zustandsbeschreibung:

Schäden und Mängel: An vereinzelt Stellen Bohrlöcher in den Fliesen im Bad. Innenseitige Umfassung der Zarge im Bad im unteren Bereich entfernt, um eine Waschmaschine besser stellen zu können. Oberseite der Balkonbrüstung mit Flechtenbefund. Hinsichtlich der Schall- und Wärmedämmung entspricht das Bewertungsobjekt aktuellen Ansprüchen nicht mehr.

Gesamteindruck: Ältere 2-Zimmer-Wohnung mit funktionalem Grundriss und eher einfacher Ausstattung in gepflegtem Zustand in städtischer Wohngebietslage.

Quantitäten

Flst. 414/44	4.732 m ²
Flst. 414/45	1.627 m ²
Insgesamt	6.359 m ²

Wohnfläche 2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. (A8) 8	41,63 m ²
Miteigentumsanteile an dem vereinigten Grundstück	9/1000stel

Grundstücksflächen und Miteigentumsanteile wurden ungeprüft dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Die Wohnfläche wurde dem vorgelegten Grundriss entnommen, die Gesamtfläche neu ermittelt; die Fläche der Loggia wurde entsprechend der Gepflogenheiten im allgemeinen Grundstücksverkehr zu 50 % ihrer Fläche als Wohnfläche bewertet. Es wird zugrunde gelegt, dass die Werte eine für die Bewertung hinreichende Genauigkeit besitzen. Die Angaben dienen lediglich als Grundlage für die vorliegende Bewertung und keinem anderen Zweck.



4 Rechtliche Gegebenheiten

4.1 Grundbuch

Grundbuch von: Amtsgericht Augsburg
Grundbuch von Göggingen
Blatt 19440
(Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch)

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. des Grundstücks I

9/1000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück

Flurstück 414/44	Oskar-von-Miller-Straße 30, 30a, 30b, 30c, Gebäude- und Freifläche	4.732 m ²
Flurstück 414/45	Oskar-von-Miller-Straße 30 d, Gebäude- und Freifläche	1.627 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. (A8) 8;

für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 19388 bis Blatt 19452);

der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 13.07.1972 URNr. 2323 und vom 22.05.1973 URNr. 1509 Notar Dr. Suyter, Augsburg, Bezug genommen; übertragen aus Blatt 4236; eingetragen am 01.09.1972 und umgeschrieben am 15.02.2022.

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 38/24 (2); eingetragen am 10.05.2024.

Anmerkung:

Die Eintragung unter der lfd. Nr. I erfolgte im Rahmen des laufenden Verfahrens. Nach Abschluss desselben erfolgt die Löschung der Eintragung. Die Teilnehmer am gewöhnlichen Grundstücksmarkt messen der Eintragung 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

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nach der Darstellung im Geoportal der Stadt Augsburg nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines einfachen oder qualifizierten Bebauungsplanes. Für die Bebaubarkeit wird deshalb § 34 BauGB zugrunde gelegt.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Bewertungsgrundstücks als Wohnbaufläche dargestellt.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

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

Entwicklungszustand

Baureifes Land.

Bauordnungsrecht

Ein Auftrag zur Prüfung einer baurechtlichen Baugenehmigung wurde nicht erteilt. Für die Bewertung wird von einem genehmigten Bauvorhaben ausgegangen.

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. Ein Sanierungsgebiet liegt ebenfalls nicht vor.



Abstandsflächen

Abstandsflächen wurden nicht erhoben. Entsprechende Eintragungen im Grundbuch, wie sie bis ca. 1994 üblich waren, sind nicht vorhanden. Für die Bewertung wird aufgrund der vorgefundenen baulichen Situation davon ausgegangen, dass wertrelevante Abstandsflächenübernahmen zulasten des Bewertungsgrundstücks nicht bestehen.

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.

Hochwasser

Im Geoportal Bayern sind ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet oder Hochwassergefahrenflächen für das Bewertungsgrundstück nicht kartographiert.

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



Für die Bewertung wird zugrunde gelegt, dass Hochwassergefahr nicht besteht. Eine Auskunft hierzu wurde nicht eingeholt.

Altlasten

Hierzu teilt das Umweltamt der Stadt 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) wurden die o.g. Grundstücke im Laufe des neunzehnten Jahrhunderts landwirtschaftlich genutzt. Gemäß den nachfolgenden amtlichen Stadtplänen zwischen 1920 und 1948 grenzte der Grundstücksbereich an eine ehemalige Ziegelei, wo Lehm abgebaut wurde. Gemäß einer dem Umweltamt vorliegenden historischen Erkundung von 2018 befand sich das Grundstück außerhalb des Ziegeleigeländes. Ob eine gewerbliche Nutzung im Laufe der Zeit dort stattgefunden hat, ist dem Umweltamt nicht bekannt. Auf den Luftbildaufnahmen zwischen 1943 und 1971 werden die angefragten Grundstücke als Grün- bzw. landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Ab mindestens 1977 sind die heutigen Gebäudebestände auszumachen. Bezüglich eines Bodenaushubs oder sonstiger Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des Neubaus liegen dem Umweltamt keine Informationen vor. Auf dem Luftbild von 1945 sind keine offensichtlichen Kriegseinwirkungen auf den Grundstücken erkennbar.

Aufgrund obiger Erkenntnisse können auf dem o.g. Bereich Wiederauffüllungen, insbesondere mit Produktionsresten oder unnatürlichem Bodenmaterial bzw. Auffüllungen, die auch schadstoffbelastet sein könnten, nicht ausgeschlossen werden, zumal diese im weiteren Umfeld auch schon häufiger angetroffen wurden.

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

Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass Altlasten nicht vorliegen.

Im Hinblick auf die bewertete Restnutzungsdauer bleiben auch mögliche Bodenuntersuchungen nach einem Abbruch in der Zukunft ohne Werteeinfluss auf den aktuell ermittelten Verkehrswert.

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 Bewertungsobjekt ist augenscheinlich unbewohnt.

Verwalter

Weisungsgemäß unterbleibt die Nennung im Gutachten.

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung vom 13.07.1972 und die Änderung vom 22.05.1973 („Änderung von Wohneigentum“) wurden eingesehen. Es kommen grundstücksverkehrsübliche Vereinbarungen zum Ansatz. In der Änderung werden Wohnungen in ihren Zimmerzahlen, Wohnflächen und Miteigentumsanteilen neu geschnitten. Nach meinen Beobachtungen ist dies ein im Zuge einer Neubaumaßnahme grundstücksverkehrsüblicher Vorgang.

Protokolle der Eigentümerversammlung

Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 14.07.2022, 21.06.2023 und 25.04.2024 wurden eingesehen. Aus den Protokollen geht hervor, dass Instandhaltungsmaßnahmen laufend nach Notwendigkeit durchgeführt werden. Die Maßnahmen wurden jeweils aus der Erhaltungsrücklage finanziert.

In der Eigentümerversammlung 2023 wurde die Erhöhung der Zuführung zur Erhaltungsrücklage auf 75.000,00 € beschlossen.

In der Eigentümerversammlung von 2024 wird beschlossen, dass die Fassade gestrichen wird, die Balkone instandgesetzt sowie das Dach saniert werden soll. Die Kosten sollen insgesamt ca. 566.000,00 € betragen (Anmerkung: auf die Bewertungswohnung entfällt hiervon ein rechnerischer Anteil entsprechend der Miteigentumsanteile von rd. 5.100,00 €); die Finanzierung der Maßnahme (Möglichkeit einer Kombination aus Rücklagenentnahme, Sonderumlage und WEG-Darlehen) soll in der nächsten Eigentümerversammlung diskutiert und beschlossen werden.



Nebenkostenabrechnung

Die Abrechnung für den Abrechnungszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 weist folgende Werte auf:

umlagefähige Kosten	1.799,74 €
darin enthaltene Heizkosten	1.030,94 €
nicht umlagefähige Kosten	602,46 €
Zuführung zur Erhaltungsrücklage	442,50 €
Abrechnungssumme	2.456,23 €

Die Verwalterkosten wurden mit anteilig jährlich 249,96 € angegeben.

Vermögensbericht Stichtag 31.12.2023

Erhaltungsrücklage	279.706,37 €
Erhaltungsrücklage Trockner	863,13 €
Summe	280.569,50 €

Anmerkung: Rechnerischer Anteil (9/1000stel) 2.525,13 €

Sonstige Vermögensgegenstände	
Heizölbestand Oskar-von-Miller-Straße 30a-c (33.000 Liter)	35.022,89 €
Heizölbestand Oskar-von-Miller-Straße 30d (18.000 Liter)	20.729,85 €

Die anteilige Rücklagenausstattung der Eigentumswohnung Nr. (A8) 8 wird im Hinblick auf Zustand und Alter der Anlage grundsätzlich als durchschnittlich bewertet. Im Hinblick auf die Beschlusslage vom 25.04.2024 (siehe hierzu Abschnitt 'Protokolle der Eigentümerversammlung') besteht jedoch eine Unterdeckung. Eine diesbezügliche Wertkorrektur wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bewertet.

Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan für den Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025 weist folgende Werte auf:

umlagefähige Kosten	1.623,78 €
darin enthaltene Heizkosten	888,85 €
nicht umlagefähige Kosten	380,05 €
Zuführung zur Erhaltungsrücklage	663,75 €
Summe Ausgaben	2.667,58 €
monatlicher Anteil Hausgeldvorschuss	223,00 €



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 Wohnungen zur Miete, auch in der Lage des Bewertungsobjektes. Wohnungen in der Größe des Bewertungsobjektes sind dabei vor allem für Singles oder jüngere Paare geeignet. Die eher einfache Ausstattung wirkt sich auf die Miethöhe aus, schränkt die generelle Vermietbarkeit aber nicht ein.



Verkäuflichkeit

Die Veräußerlichkeit des Bewertungsobjektes wird mit **gut** bewertet. Es besteht wieder zunehmende Nachfrage nach Wohnungen zum Kauf. 2-Zimmer-Eigentumswohnungen werden dabei eher von Kapitalanlegern nachgefragt; für diese ist insbesondere eine gute Vermietbarkeit ausschlaggebend.

Energieeinsparverordnung

Der vorgelegte Energieausweis enthält folgende Angaben:

Ausstellungsdatum	17.01.2018
Gültig bis	16.01.2028
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude
Adresse	Oskar-von-Miller-Str. 30a-c, 86199 Augsburg
Baujahr Gebäude	1974
Baujahr Anlagentechnik	2003
Anzahl der Wohnungen	38
Gebäudenutzfläche (A_N)	3723 m ²
Lüftung	Fensterlüftung
Anlass der Ausstellung	Vermietung/Verkauf

Der Energieausweis wurde auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Datenerhebung erfolgte durch den Eigentümer.

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

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes:	95 kWh/(m ² a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes:	104 kWh/(m ² a)

Der Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten. Wesentlicher Energieträger ist Heizöl EL.

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

Umsatzsteuer

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

Bekannte Werte

keine



6 Bewertung

6.1 Verfahrenswahl

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

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

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



6.2 Vergleichswertverfahren

Ermittlung des Vergleichspreises

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

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zwischen Kaufvertragsdatum der Vergleichsobjekte und dem Wertermittlungstichtag des Bewertungsobjektes, sind üblicherweise durch Indexierung zu berücksichtigen. Die jeweilige Indexierung wurde von den Angaben des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg zur quartalsweisen konjunkturellen Entwicklung der Gebädefaktoren für Wiederverkäufe von Wohnungseigentum im Zeitraum 2020 bis 2023 abgeleitet. Die Fortführung der Indexierung erfolgt sachverständig.

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

Wohnfläche

Größere Wohnungen werden tendenziell eher mit niedrigeren Quadratmeterpreisen gehandelt. Dies rührt zum einen vom niedrigeren Infrastrukturanteil (Bad, Küche) und damit den niedrigeren Herstellungskosten, die auch an nachfolgende Erwerber weitergegeben werden. Zum anderen sind größere Wohnungen absolut höher im Gesamtpreis und somit für eine geringere Anzahl von Interessenten erschwinglich. Je rd. 10 m² Wohnfläche Unterschied zur Bewertungswohnung, werden etwa 2 % zu- oder abgeschlagen. Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die Fachliteratur (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Seite 1553) und auf Grundlage eigener Erfahrungswerte sachverständig.

Lage im Ort

Das Bewertungsobjekt und zwei der Vergleichsobjekte grenzen an eine Bundesstraße an, wodurch gerade im Außenbereich Immissionen wahrnehmbar sind. Für Vergleichsobjekte, welche nicht an die Bundesstraße angrenzen, wird ein Aufschlag in Höhe von 5 % vorgenommen.

Lage im Gebäude

Wohnungen im Erdgeschoss treffen nach meinen Beobachtungen auf weniger Nachfrage als Wohnungen in oberen Geschossen, es sei denn, Erdgeschosswohnungen verfügen über eine Terrasse oder Gartennutzung. Die Vergleichswohnungen im Erdgeschoss verfügen nicht über eine Terrasse oder Gartennutzung. Wohnungen ab



dem dritten Stock ohne Aufzug treffen ebenfalls auf weniger Nachfrage; wohingegen Wohnungen ab dem dritten Stock mit Aufzug durchaus auf eine ähnliche oder sogar etwas höhere Nachfrage als Wohnungen im zweiten Stock mit Aufzug treffen. Wohnungen im ersten Stock ohne Aufzug treffen durchaus auf eine ähnliche Nachfrage. Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die Fachliteratur (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Seite 1553) und auf Grundlage eigener Erfahrungswerte sachverständig.

Verfügbarkeit

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

Ferner liegen Ausstattungs- und Zustandsmerkmale vor, die bei der Bewertungswohnung und allen Vergleichswohnungen gleich sind oder sachverständig gleich bewertet werden; zu nennen wäre hier z.B. die Gebäudenutzung, das Alter zum Verkaufszeitpunkt oder ob ein Balkon vorhanden ist. Deshalb unterbleibt diesbezüglich eine Darstellung im Tabellenwerk.

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

Anmerkung:

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



	Bewertungs- wohnung	Vergleichs- wohnung 1	Vergleichs- wohnung 2	Vergleichs- wohnung 3	Vergleichs- wohnung 4	Vergleichs- wohnung 5	Vergleichs- wohnung 6	Vergleichs- wohnung 7	Vergleichs- wohnung 8
Vergleichspreis	-	309.000,00 €	109.000,00 €	102.000,00 €	134.000,00 €	245.000,00 €	300.000,00 €	105.000,00 €	357.900,00 €
Wohnfläche	41,63	75,00	35,00	43,00	30,00	69,00	69,00	22,00	78,00
relativer Vergleichspreis (gerundet)	-	4.120,00	3.114,00	2.372,00	4.467,00	3.551,00	4.348,00	4.773,00	4.588,00
Stichtag/ Kauf- vertragsdatum	04.07.2024	29.05.24	25.04.2024	03.08.23	11.08.2023	26.04.23	16.02.23	06.05.22	08.10.21
Indexierung	1,00	1,01	1,02	1,01	1,01	0,98	0,96	0,82	0,88
indexierter relativer Ver- gleichspreis (gerundet)	-	4.161,00	3.176,00	2.396,00	4.512,00	3.480,00	4.174,00	3.914,00	4.037,00
Wohnfläche	41,63	75	35	43	30	69	69	22	78
Anpassungsfaktor	1,00	1,07	0,98	1,00	0,96	1,06	1,06	0,94	1,07
Lage im Ort	Durchschnitt	etwas besser	etwas besser	vergleichbar	etwas besser	etwas besser	etwas besser	etwas besser	vergleichbar
Anpassungsfaktor	1,00	0,95	0,95	1,00	0,95	0,95	0,95	0,96	1,00
Lage im Gebäude	2. OG	6. OG	EG	3. OG	1. OG	7. OG	EG	1. OG	1. OG
Anpassungsfaktor	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	0,98	1,04	1,00	1,00
Verfügbarkeit	Frei	Frei	Vermietet	Vermietet	Vermietet	Frei	Vermietet	Frei	Frei
Anpassungsfaktor	1,00	1,00	1,05	1,05	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00
Anpassungsfaktor gesamt (gerundet)	1,00	1,00	0,98	1,05	0,96	0,99	1,10	0,90	1,07
indexierter, ange- passter relativer Vergleichspreis (gerundet)	-	4.161,00	3.112,00	2.516,00	4.332,00	3.445,00	4.591,00	3.523,00	4.320,00

Rundungsbedingt können geringfügige Abweichungen auftreten.



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

Als Durchschnittswert über alle acht Vergleichswohnungen wird ein Wert von rd. 3.750,00 € ermittelt. Als Sigma errechnet sich ein Wert von rd. 670,00 €; daraus leitet sich das Intervall zulässiger Werte von 3.080,00 € bis 4.420,00 € ab. Dementsprechend liegt der indexierte, angepasste relative Vergleichspreis der Wohnungen Nrn. 3 und 6 nicht innerhalb des 2-Sigma-Bereichs. Für die Mittelwertbildung werden deshalb die Vergleichswohnungen Nr. 1, 2, 4, 5, 7 und 8 herangezogen.

Der relative Vergleichswert der Bewertungswohnung zum Wertermittlungstichtag wird begutachtet mit **3.800,00 €/ m² Wohnfläche**.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die im Abschnitt 3.3 dargelegten Schäden und Mängel sind bereits hinreichend über die Wahl der Vergleichsobjekte (Vergleichswertverfahren) bzw. der Bewertung der Restnutzungsdauer (Ertragswertverfahren) berücksichtigt. Ein gesonderter, darüber hinausgehender Wertansatz wird als nicht erforderlich erachtet.

Zubehör

Die Wohnung ist mit einer einfachen, etwa acht Jahre alten Einbauküche ausgestattet. Hierfür wird ein zeitwert- und zustandsbasierter Zuschlag bewertet in Höhe von **300,00 €**.

Geplante Sanierungsmaßnahme

In der Eigentümerversammlung 2024 wurde eine umfangreiche Sanierungsmaßnahme beschlossen. Der rechnerische Anteil für die Bewertungswohnung beträgt nach einer ersten Projektkalkulation rd. 5.100,00 € ohne Berücksichtigung der Ausschreibungskosten. Mit der Maßnahme ist nach meinen Erfahrungen eine Aufwertung des Bewertungsobjektes verbunden. Daher werden nicht die tatsächlich geplanten Kosten in Abzug gebracht. Ein Abschlag in Höhe von rd. 3.000,00 € wird sachverständig als angemessen erachtet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Schäden und Mängel	0,00 €
Einbauküche	300,00 €
Offene Sanierungsmaßnahme	- 3.000,00 €
Summe (gerundet)	- 3.000,00 €



Ermittlung des Vergleichswertes

2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. (A8) 8 mit Kellerraum

	Relativer Vergleichswert	Anzahl	
Wohnung Nr. (A8) 8	3.800,00 €	41,63 m ²	rd. 158.000,00 €
± Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale			-3.000,00 €
= Vergleichswert (gerundet)			155.000,00 €



6.3 Ertragswertverfahren

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

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

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

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

Die Werte werden nachfolgend im Einzelnen bewertet.



Rohhertrag

Grundlage für die Bewertung des Rohertrags ist die Wohnfläche, die dem vorgelegten Grundriss entnommen wurde; die Fläche der Loggia wurde entsprechend den Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt zu 50 % als Wohnfläche angesetzt. Es wird zugrunde gelegt, dass die Daten eine für die Bewertung hinreichende Genauigkeit besitzen. Abweichungen zum Bestand und Rundungsdifferenzen können auftreten. Die Angaben dienen nur als Grundlage für die vorliegende Bewertung.

Raum	Anr.	Breite	Länge	Fläche
Wohnung Nr. (A8) 8				
Schlafen				8,31 m ²
Wohnen				15,62 m ²
Küche				8,28 m ²
Bad				3,52 m ²
Diele				4,67 m ²
Loggia				2,52 m ²
Summe				42,92 m ²
abz. Putz 3%				1,29 m ²
Wohnfläche				41,63 m²

Der Online-Mietspiegel Augsburg 2023 (Datenerhebung Juni bis Juli 2023, gültig ab 01.12.2024) gibt als wohnflächenabhängige Basismiete 9,73 €/m² Wohnfläche an.

Für die Bewertungswohnung wurde eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von 11,48 €/m² Wohnfläche bei einer Preisspanne (± 20 %) von 9,18 €/m² Wohnfläche bis 13,78 €/m² Wohnfläche ermittelt. Dabei flossen folgende Merkmale in die Ermittlung ein:

Merkmal	Zu- und Abschläge
Wohnfläche	rd. 42 m ²
Haustyp: Mehrfamilienhaus	± 0 %
Wohnungsausstattung:	
- gehobene Küchenausstattung (+13 %)	
- Balkon/Loggia ab 2 m ² (+2 %)	+ 15 %
Baujahr bis 1949 - 1979	- 5 %
Modernisierungsmaßnahmen seit 2006	
Modernisierungsgrad I	
- Fußböden überwiegend erneuert	
- Wärmeerzeuger erneuert (z.B. Heizkessel, Gastherme)	
- Fenster durch Wärmeschutzfenster erneuert	+ 2 %
Wohnbereich 2 (Oskar-von-Miller-Straße)	+ 2 %
Sehr gute Wohnlage (allgemeine Geschäfte max. 400 m, Geschäfte für täglichen Bedarf max. 400 m, nächste Grünanlage max. 400 m, durchschnittlicher Geräuschpegel)	+ 4 %
Summe der Zu- und Abschläge	+ 18 %



Es handelt sich um eine soweit gepflegte Wohnung mit eher einfacher Ausstattung und bauzeitlichem Bad. Dies deutet auf eine durchschnittliche Miete hin.

Sachverständig und auf Grundlage eigener umfangreicher Erfahrungen wird die marktübliche Miete für das Bewertungsobjekt begutachtet mit **11,50 €/m²**.

Ermittlung des Rohertrages:

Bereich			mtl. Kaltmiete	jährl. Kaltmiete
Wohnung Nr. (A8) 8	41,63 m²	x	11,50 €/m²	rd. 480,00 €
Summe			480,00 €	5.760,00 €

Der jährl. Rohertrag für das Bewertungsobjekt wird begutachtet mit **rd. 5.760,00 €**.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§ 19 Abs. 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 die Modellparameter zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes des Immobilienmarktberichts 2023 des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg.

	Verwaltungskosten p.a.
2-Zimmer-Eigentumswohnung	rd. 410,00 €

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten (§ 32 (3) ImmoWertV). Die Instandhaltungskosten beinhalten damit auch in geringem Umfang Modernisierungen, die sich im Zuge von Instandhaltungen ergeben können. Die Kalkulation erfolgt auf Basis von Erfahrungs-



werten und in Anlehnung an die Modelparameter zur Ermittlung des Liegenschafts-
zinssatzes des Immobilienmarktberichts 2023 des Gutachterausschusses der Stadt
Augsburg.

Ermittlung der Instandhaltungskosten

2-Zimmer-Eigentumswohnung $41,63 \text{ m}^2 \times 13,50 \text{ €} = \text{rd. } 560,00 \text{ €}$

Instandhaltungskosten p.a. rd. 560,00 €

Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbring-
liche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vor-
übergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung
oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; sie umfasst auch das Risiko von uneinbringli-
chen 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.
2-Zimmer-Eigentumswohnung	2% aus 5.760,00 €	rd. 115,00 €

Betriebskosten (§ 32 (1) ImmoWertV) sind anhand von Erfahrungssätzen zu bewer-
ten, soweit sie sich nicht ermitteln lassen. Sie werden berücksichtigt, soweit sie
nicht üblicherweise auf den Mieter umgelegt werden.

	Betriebskosten p.a.
2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. (A8) A	150,00 €



Insgesamt werden die Bewirtschaftungskosten wie folgt bewertet:

	2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. (A8) 8 mit Kellerraum
Verwaltungskosten	410,00 €
Instandhaltungskosten	560,00 €
Mietausfallwagnis	115,00 €
Betriebskosten	150,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten	rd. 1.235,00 €
Bewirtschaftungskosten in % des Jahresrohertrages	21,44 %

Mit rd. 21 % liegt der Anteil der Bewirtschaftungskosten in einem für das Gebäudealter durchschnittlichen Bereich.

Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

„Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag (...) ergebende Dauer verlängern oder verkürzen“ (§ 4 (3) ImmoWertV).

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer ist auf das rechnerische Baujahr abzustellen. Das tatsächliche Baujahr des Gebäudes ist ca. 1974. Am Objekt wurden einige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (u.a. Austausch der Fenster, Heizungsanlage, Böden, Wandbeläge), so dass das Gebäude eher mit einem Gebäude Anfang der 1980er Jahre verglichen werden kann. Das rechnerische Baujahr wird mit 1981 bewertet. Als übliche Gesamtnutzungsdauer für den vorliegenden Objekttyp werden 80 Jahre zugrunde gelegt.

Im Hinblick auf den Objekttyp und den vorgefundenen Objektzustand begutachte ich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit **37 Jahren.**

Liegenschaftszinssatz

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



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

	Mittel	Standard- abweichung	1. Quartil	Median	3. Quartil
Liegenschaftszinssatz (%)	1,73	0,76	1,18	1,82	2,34
Restnutzungsdauer (Jahre)	43	15	31	37	52
Wohnfläche (m ²)	68	28	50	61	92
jährlicher Rohertrag (€)	8.915	3.853	5.760	7.956	12.156
Kaufpreis/jähr. RoE	30,61	6,39	25,46	29,87	33,22
tatsächliches Baujahr	1975	28	1961	1973	1995
Bodenwertanteil (%)	42,58	16,90	30,35	39,01	51,91
Kaufpreis (€/m ² WF)	4.072	1.059	3.389	3.909	4.411

Der Gutachterausschuss bildet verschiedene Auswertungen ab. Bei einer Wohnfläche von rd. 42 m² zeigt die Regressionskurve einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von rd. 1,80, bei einem tatsächlichen Baujahr 1974 von rd. 1,75 und bei einer Restnutzungsdauer von 37 Jahren von ca. 1,70. Der Auswertung liegen Vertragsurkunden aus dem Jahr 2023 zugrunde. Bis zum Bewertungsstichtag wird für die weitere Bewertung eine Seitwärtsbewegung des Liegenschaftszinssatzniveaus zugrunde gelegt.

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

Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg veröffentlicht für die relevante Bodenrichtwertzone (10743) zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert in Höhe von 1.400,00 €/m² in erschließungsbeitrags- und abgabefreiem Zustand. Als weiterer Bewertungsparameter wird eine wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) von 1,10 angegeben.

Die Lage des Bewertungsgrundstückes innerhalb der Bodenrichtwertzone wird als unterdurchschnittlich bewertet. Das Bewertungsgrundstück grenzt an eine Bundesstraße an, wodurch vor allem im Außenbereich Immissionen wahrnehmbar sind. Andere Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone liegen erkennbar ruhiger. Ferner liegt das Grundstück an einer Wohngebietsstraße an, während andere Grundstücke der Bodenrichtwertzone über eine weniger befahrene Anwohnerstraße erschlossen sind. Ein Abschlag in Höhe von 10 % wird deshalb als angemessen erachtet.

Die bauliche Nutzung des Bewertungsgrundstück, ausgedrückt durch die wGFZ, beträgt ca. 0,93 während der Festsetzung des Bodenrichtwertes eine wGFZ von 1,10 zugrunde liegt. Aus der Tabelle des Gutachterausschusses mit Umrechnungs-



koeffizienten kann hierfür ein Abschlag in Höhe von rd. 10 % auf den Bodenrichtwert abgeleitet werden.

Zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwertfestsetzung und dem Wertermittlungstichtag sind über etwa sechs Monate vergangen. Aus der allmählichen Wiederbelebung des Immobilienmarktes und den entsprechenden Begleitfaktoren erachte ich eine Indexierung des Bodenrichtwertes in Höhe von ca. 3 % als angemessen.

$$1.400,00 \text{ €/m}^2 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,03 = 1.168,02 \text{ €}$$

Der relative Bodenwert wird bewertet mit **1.170,00 €/m².**

Auf Grundlage der Miteigentumsanteile wird der Bodenwert wie folgt ermittelt:

Anteiliger Bodenwert der Eigentumswohnung Nr. 11

$$6.359 \text{ m}^2 \times 9/1000 \text{ MEA} \times 1.170,00 \text{ €} = 66.960,27 \text{ €}$$

Bodenwert (gerundet) 67.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -3.000,00 €



Ermittlung des Ertragswertes

2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. (A8) 8 mit Kellerraum

Rohertrag, jährlich	5.760,00 €
- Bewirtschaftungskosten, jährlich	1.235,00 €
= Reinertrag, jährlich	4.525,00 €
- Bodenwertverzinsung (67.000,00 € / 1,75 %)	rd. 1.175,00 €
= Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	3.350,00 €
x Barwertfaktor (1,75 % / 37 Jahre)	27,0690
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	rd. 91.000,00 €
+ Bodenwert	67.000,00 €
= vorläufiger Ertragswert	158.000,00 €
± Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-3.000,00 €
= Ertragswert (gerundet)	155.000,00 €



7 Bemessung des Verkehrswertes

7.1 Definition

Der Verkehrswert ist in §194 Baugesetzbuch definiert:

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

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

7.2 Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Zur Bewertung der 2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. (A8) 8 samt Kellerraum in 86199 Augsburg, Oskar-von-Miller-Straße 30a wurden das Vergleichs- und das Ertragswertverfahren angewandt. Den Verfahren liegen marktkonforme, im Detail erläuterte Ansätze zugrunde. Die Ergebnisse der Verfahren sind insofern marktkonform und bedürfen grundsätzlich keiner weiteren Anpassung.

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



7.3 Ergebnis

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

86199, Augsburg, Oskar-von-Miller-Straße 30a
9/1000 MEA an dem vereinigten Grundstück
Flurstück Nrn. 414/44 und 414/45
verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung mit Keller Nr. (A8) 8

Verkehrswert

155.000,00 €



8 Schlussbemerkungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aufgestellt:

Augsburg, den 16. September 2024
Der Sachverständige

Im Original gestempelt und unterzeichnet.



Verzeichnis der Anlagen

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



86199 Augsburg, Oskar-von-Miller-Str. 30a, Flst. 414/44 u. 414/45;
Aufnahmen vom 04.07.2024

Ansicht



Radweg,
Schallschutzwand
zur Bundesstraße



Ansicht



86199 Augsburg, Oskar-von-Miller-Str. 30a, Flst. 414/44 u. 414/45;
Aufnahmen vom 04.07.2024

Lage der
Bewertungswohnung
nach Süden



Eingangsbereich



Eingangsüberdachung,
Zustand



**86199 Augsburg, Oskar-von-Miller-Str. 30a, Flst. 414/44 u. 414/45;
Aufnahmen vom 04.07.2024**

Briefkastenanlage



Briefkastenanlage



Schlafzimmer



86199 Augsburg, Oskar-von-Miller-Str. 30a, Flst. 414/44 u. 414/45;
Aufnahmen vom 04.07.2024

Wohnzimmer



Wohnzimmer mit
Zugang zum Balkon



Elektroinstallation,
Detail, Zustand





86199 Augsburg, Oskar-von-Miller-Str. 30a, Flst. 414/44 u. 414/45;
Aufnahmen vom 04.07.2024

Balkon, Ausblick



Küche mit
Einbauküche



Küche mit Zugang
zum Balkon



**86199 Augsburg, Oskar-von-Miller-Str. 30a, Flst. 414/44 u. 414/45;
Aufnahmen vom 04.07.2024**

Balkon, Rissbildung



**Diele mit
Wohnungstüre**



**Wohnungstüre mit
einfacher Schließung**



86199 Augsburg, Oskar-von-Miller-Str. 30a, Flst. 414/44 u. 414/45;
Aufnahmen vom 04.07.2024

Diele, Blick in die
Küche,
Badezimmertüre



Elektroinstallation,
Detail



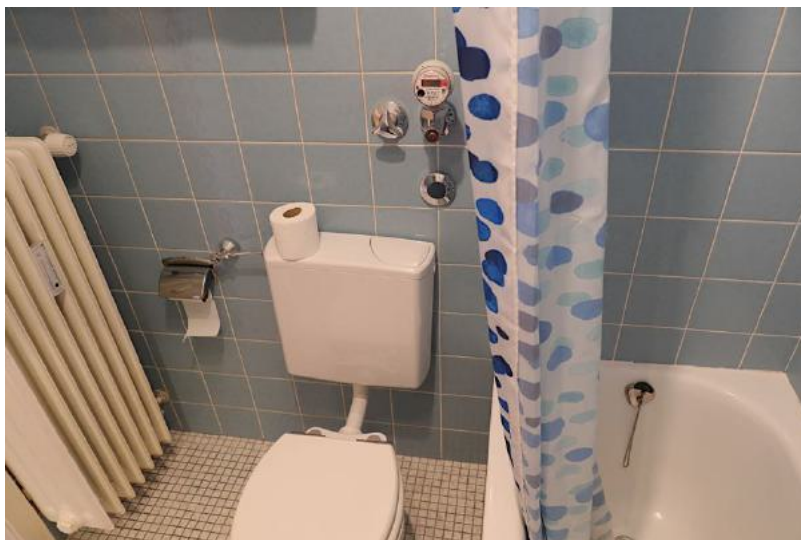
Badezimmer mit WC



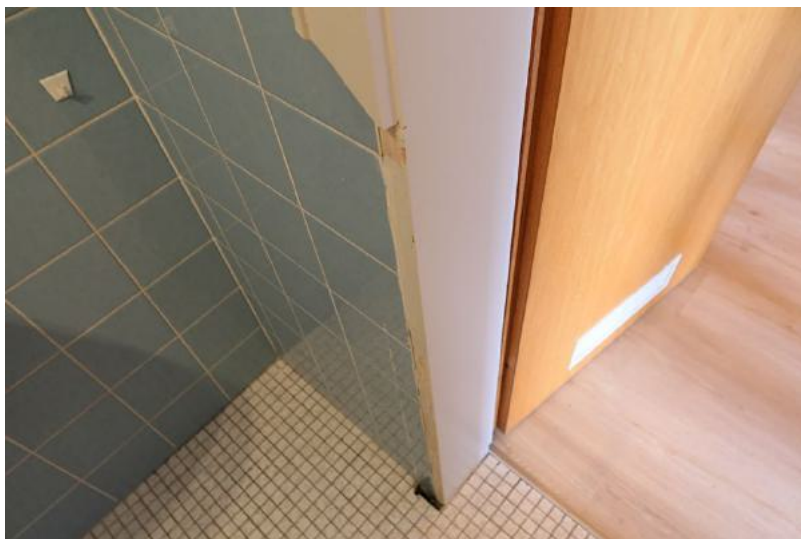


86199 Augsburg, Oskar-von-Miller-Str. 30a, Flst. 414/44 u. 414/45;
Aufnahmen vom 04.07.2024

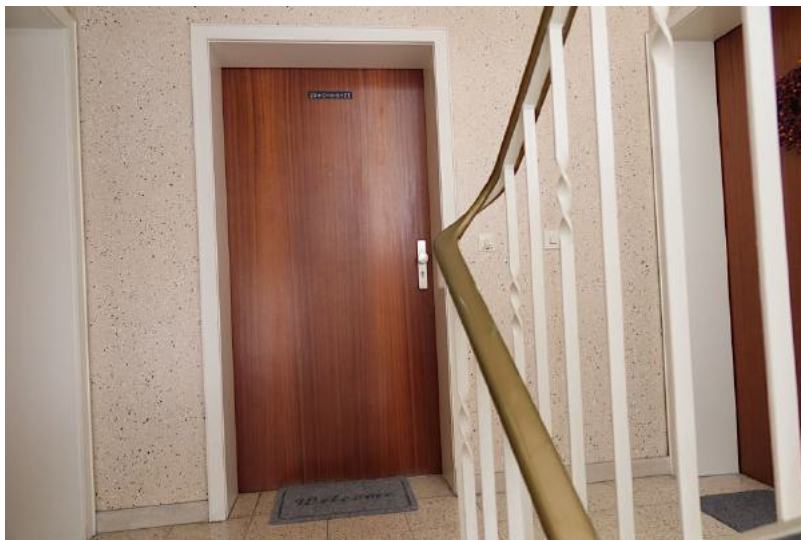
Badezimmer mit WC



Zarge, modifiziert für
Waschmaschine



Wohnungstüre

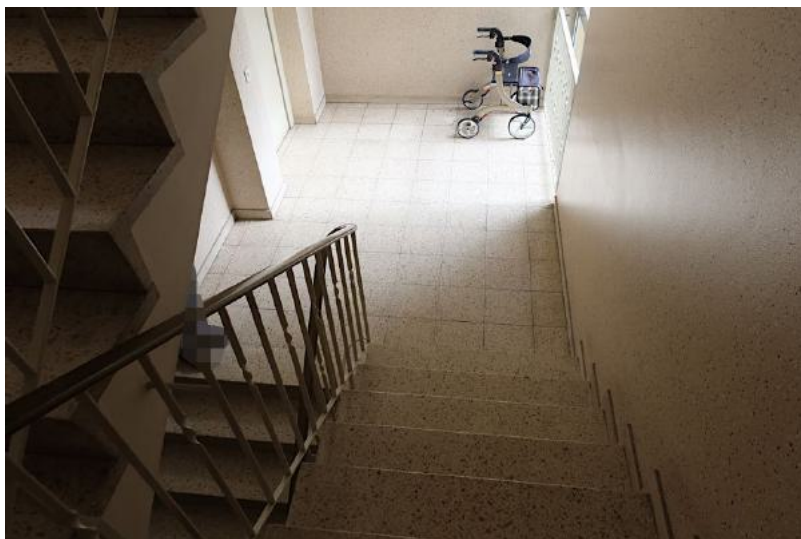


86199 Augsburg, Oskar-von-Miller-Str. 30a, Flst. 414/44 u. 414/45;
Aufnahmen vom 04.07.2024

Treppenhaus



Treppenhaus mit
Aufzug im
Zwischengeschoss



Fensterkitt spröde





86199 Augsburg, Oskar-von-Miller-Str. 30a, Flst. 414/44 u. 414/45;
Aufnahmen vom 04.07.2024

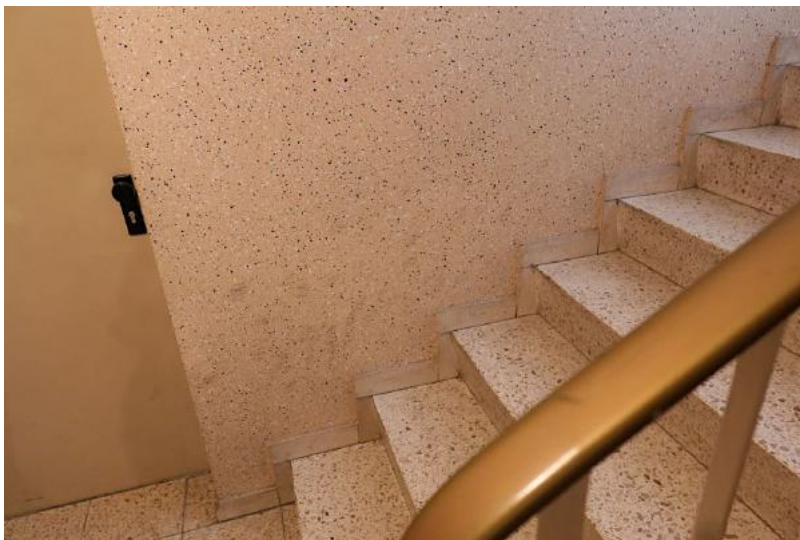
Aufzug, Ansicht; sechs
Personen oder 450 kg



Treppenhaus EG



Treppenhaus KG



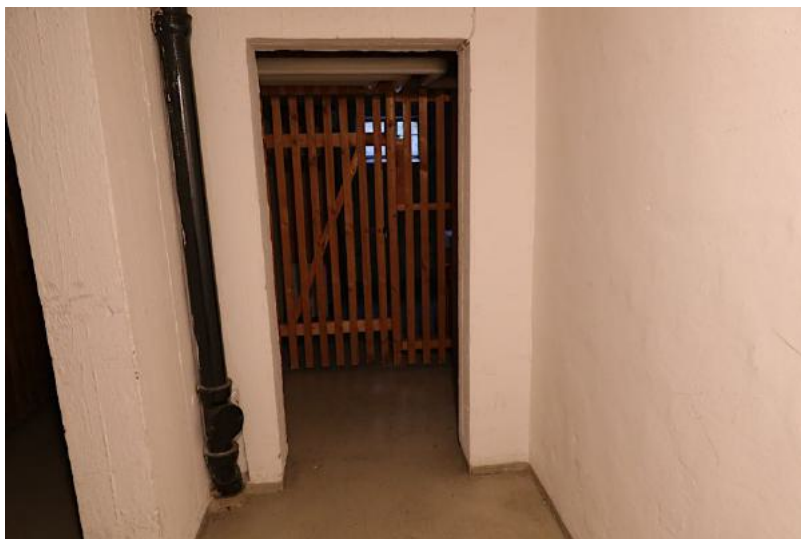


86199 Augsburg, Oskar-von-Miller-Str. 30a, Flst. 414/44 u. 414/45;
Aufnahmen vom 04.07.2024

Kellerabteil,



Kellerflur



Kellerflur





86199 Augsburg, Oskar-von-Miller-Str. 30a, Flst. 414/44 u. 414/45;
Aufnahmen vom 04.07.2024

Zählerraum,
Feuchtespuren

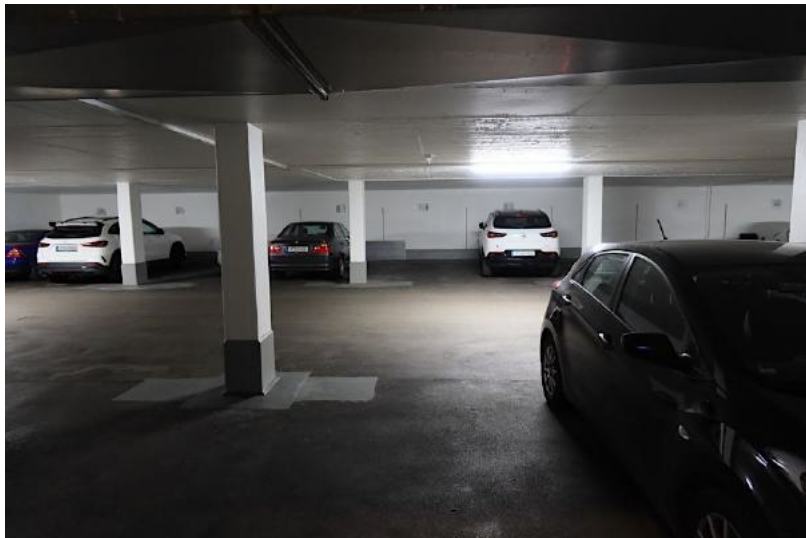


Abgang Tiefgarage



Ansicht Tiefgarage

Darstellung zur
Vervollständigung des
Objekteindrucks, das
Bewertungsobjekt
Verfügt nicht über
einen TG-Stellplatz.



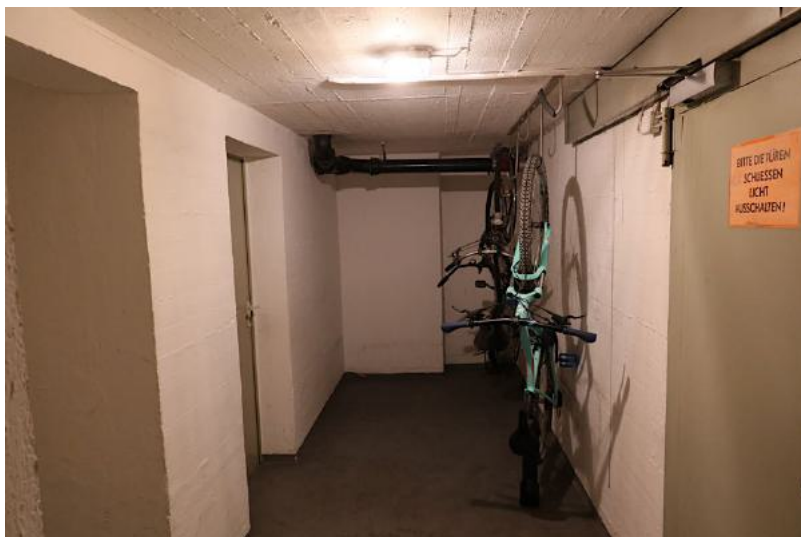


86199 Augsburg, Oskar-von-Miller-Str. 30a, Flst. 414/44 u. 414/45;
Aufnahmen vom 04.07.2024

Trockenraum

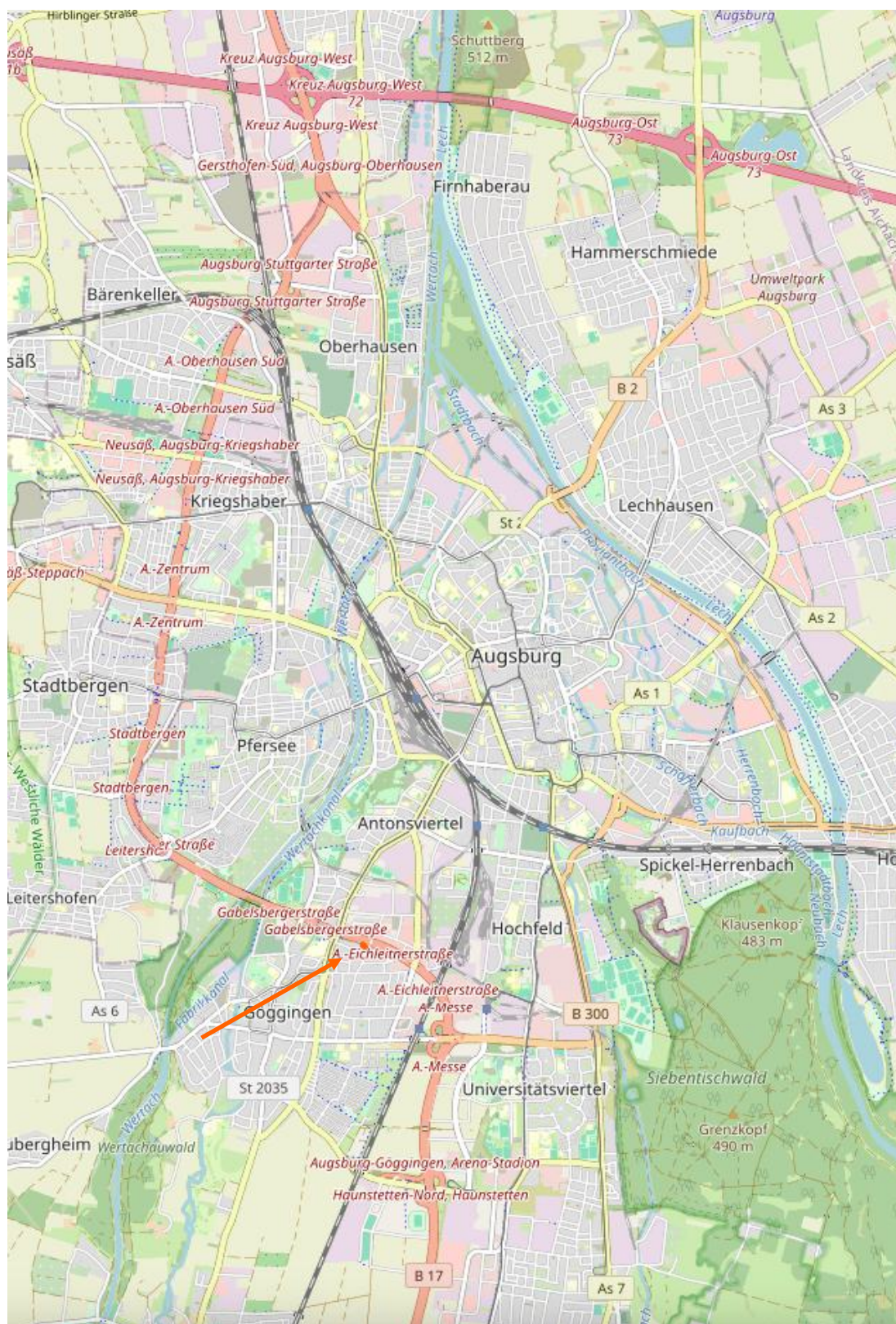


Fahrradplätze



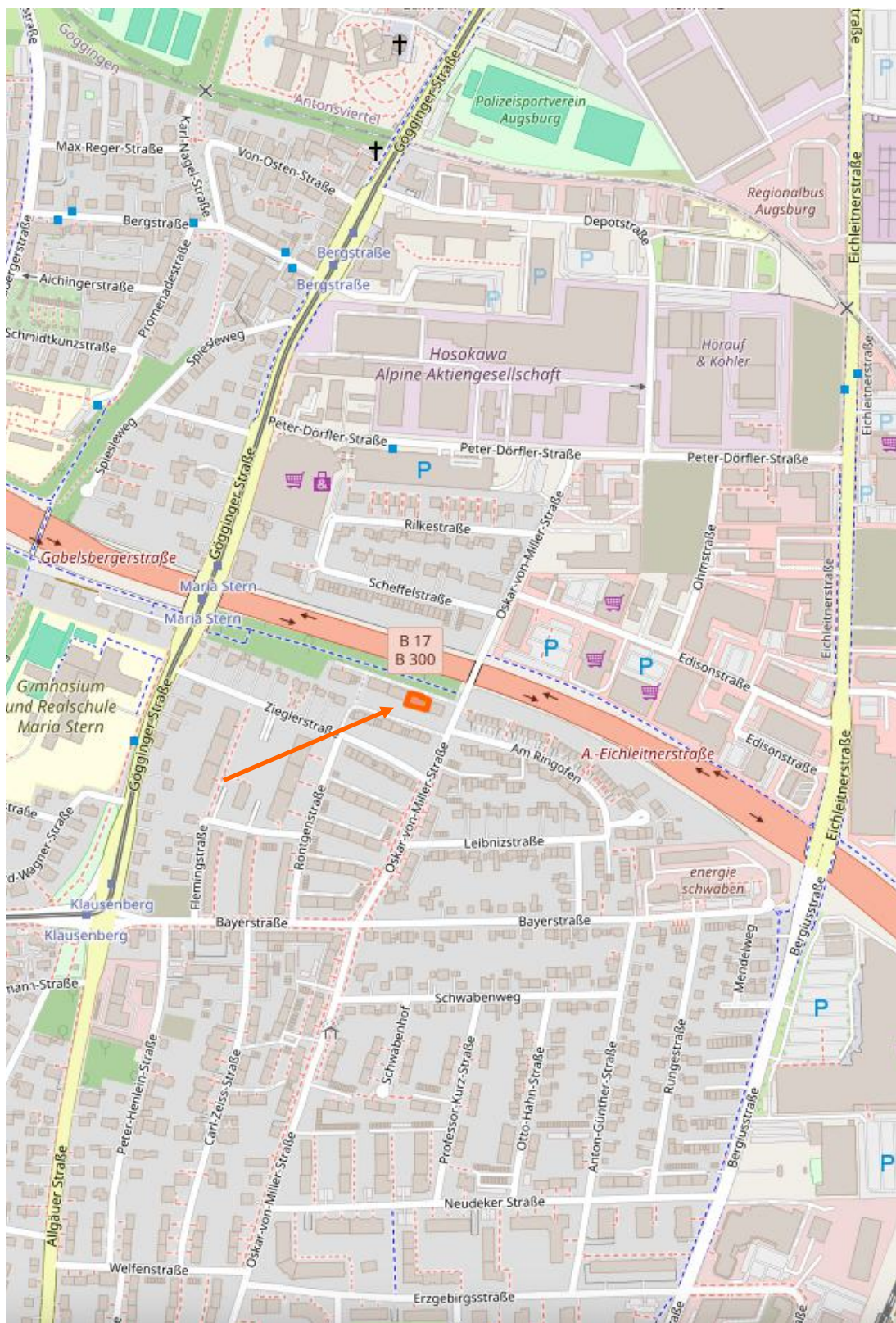


**86199 Augsburg, Oskar-von-Miller-Str. 30a, Flst. 414/44 u. 414/45;
Übersichtsplan Großraum**





**86199 Augsburg, Oskar-von-Miller-Str. 30a, Flst. 414/44 u. 414/45;
Übersichtsplan Kleinraum**





86199 Augsburg, Oskar-von-Miller-Str. 30a, Flst. 414/44 u. 414/45; Lageplan



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

Fronhof 12
86152 Augsburg

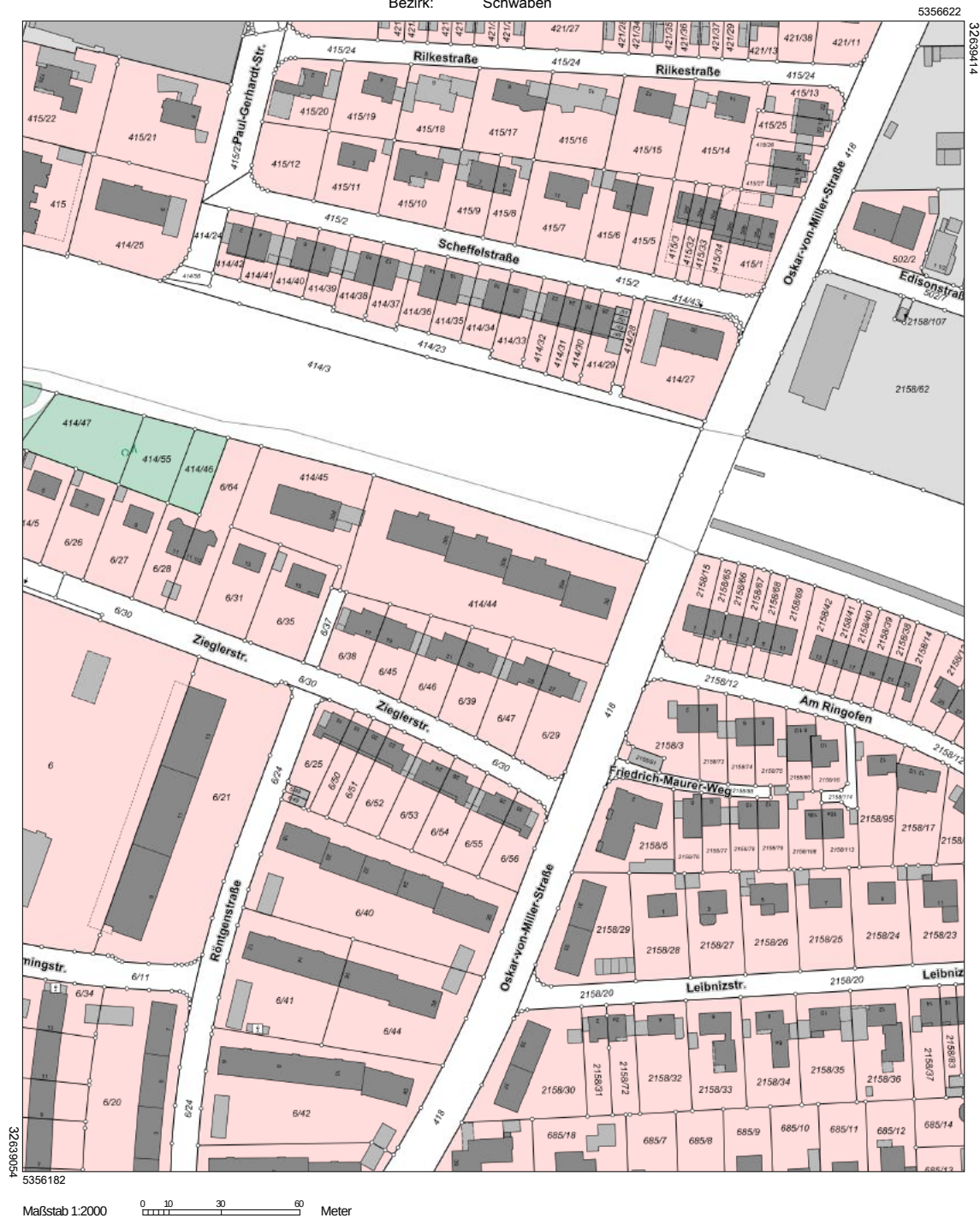
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 2000

Erstellt am 17.06.2024

Flurstück: 414/44
Gemarkung: Göggingen

Gemeinde: Stadt Augsburg
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Schwaben



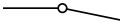
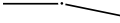


86199 Augsburg, Oskar-von-Miller-Str. 30a, Flst. 414/44 u. 414/45; Lageplan



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
- HsNr. 20 Lagebezeichnung mit Hausnummer;
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,
bzw. noch nicht gebaut

Geodätische Grundlage

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

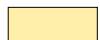
Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80
mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33;
32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender
Zonenangabe

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

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, Oskar-von-Miller-Str. 30a, Flst. 414/44 u. 414/45; Wohnung Nr. 8



Kellerplan:

