

KAMPE & PARTNER

SACHVERSTÄNDIGE · IMMOBILIENBEWERTUNG

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

vom Wohnungseigentum SE-Nr. 69

(50/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flurstück-Nr. 173, Gemarkung Neusäß,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller,
im Aufteilungsplan mit Nr. 69 bezeichnet)

Anschrift: „Zugspitzstraße 15, 86356 Neusäß“

zum Wertermittlungstichtag 26. August 2025



Gutachten erstellt von: Thorsten Kampe

Augsburg, den 23. Oktober 2025

THORSTEN KAMPE

Dipl.-Kfm. (Univ.)

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Von der IHK für Augsburg und Schwaben
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobiliengutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke

Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors (RICS)

ALEXANDER ADAM

Dipl.-Kfm., B.Sc.

Chartered Surveyor (FRICS)

Von der IHK für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobiliengutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke

NIEDERLASSUNG AUGSBURG

Karwendelstraße 21a

86163 Augsburg

☎ 08 21 / 262 11 49

✉ augsburg@kampeundpartner.com

NIEDERLASSUNG MÜNCHEN

Marsstraße 46-48

80335 München

☎ 089 / 244 162 930

✉ muenchen@kampeundpartner.com



Auftrag-Nr.: 2-021-25

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen	4
2. Grundlagen des Auftrages	6
2.1 Rechtliche Grundlagen.....	6
2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien.....	6
2.1.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB.....	6
2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen.....	7
2.2 Annahmen und Hinweise	8
2.2.1 Zustand des Grund und Bodens	8
2.2.2 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen.....	8
2.2.3 Zustand der baulichen Anlagen.....	8
2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten.....	9
2.2.5 Berücksichtigung von bestehenden Pacht- und Mietverträgen.....	10
2.2.6 Annahmen zum Ausbauzustand und Erhaltungszustand der Wohnung.....	11
2.2.7 Hinweis zu eventuell vorhandenem Zubehör i.S. des § 97 BGB	11
2.2.8 Hinweis zum Energieausweis	11
3. Grundbuch von Wohnungseigentum SE-Nr. 69	13
4. Grundstücksbeschreibung.....	15
4.1 Lagebeschreibung	15
4.1.1 Überörtliche Lage	15
4.1.2 Örtliche Lage	17
4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation.....	19
4.2 Grundstücksmerkmale	19
4.3 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen	21
4.3.1 Wesentliche Merkmale des Gemeinschaftseigentums	21
4.3.2 Wesentliche Merkmale des Wohnungseigentum SE-Nr. 69.....	24
4.3.3 Außen- und sonstige Anlagen.....	25
4.4 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation.....	25
4.5 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen	25
4.6 Zubehör des Sondereigentums (§ 97 BGB).....	26

5. Verkehrswertermittlung.....	27
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	27
5.2 Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)	28
5.2.1 Darstellung der Vergleichsdaten	28
5.2.2 Anpassung der Vergleichsdaten	29
5.3 Ergebnis des Vergleichswertverfahrens.....	34
5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	34
5.5 Verkehrswert vom Wohnungseigentum SE-Nr. 69	35
6. Schlusswort	36

Anlagen

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

Das vorliegende Gutachten besteht aus 41 Seiten einschließlich Anlagen.

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

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Mit Schreiben vom 27.05.2025 hat das Amtsgericht Augsburg (Az.: K 48/25) die Verkehrswertermittlung für das **Wohnungseigentum SE-Nr. 69** (50/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 173, Gemarkung Neusäß, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Keller mit der Nr. 69 des Aufteilungsplanes) in der Zugspitzstraße 15, 86356 Neusäß in Auftrag gegeben.

Das Gutachten dient der Verwendung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB auftragsgemäß zum Wertermittlungstichtag bzw. Qualitätstichtag¹ 26. August 2025 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt.

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

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

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

- Ortsbesichtigung:
 - durchgeführt durch den Unterzeichner am 22. Juli 2025 und am 26. August 2025.

Hinweis:

Das Grundstück konnte in den frei zugänglichen Bereichen in Augenschein genommen werden.

Ein Zugang zum gegenständlichen Wohnungseigentum SE-Nr. 69 war zu den Ortsterminen nicht möglich, da der Eigentümer und / oder die Mieterin² nicht anwesend waren. Es konnten lediglich die allgemein zugänglichen Bereiche des Gebäudes (Treppenhaus und Dachgeschoss) besichtigt werden.

- durch den Unterzeichner beschaffte Unterlagen:
 - Auszug aus dem BayernAtlas-plus vom Bayerischen Landesamt für Vermessung und Geoinformation, betreffend die digitale Flurkarte für das gegenständliche Grundstück, Abruf am 06.06.2025;

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

² Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert dargestellt.

- durch den Unterzeichner beschaffte Unterlagen (Fortsetzung):
 - Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Neusäß, Band 92 Blatt 3033, gefertigt durch das Grundbuchamt am Amtsgericht Augsburg, Abruf am 06.06.2025;
 - Notarielle Urkunde „Teilungserklärung“, URNr. 973 H/1980, beurkundet von Notar Karl Hans Hartmann, Augsburg, am 17.03.1980;
 - Notarielle Urkunde „Nachtrag zur Teilungserklärung“, URNr. 1019 H/80, beurkundet von Notar Karl Hans Hartmann, Augsburg, am 20.03.1980;
 - Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan der gegenständlichen Wohnanlage, bestehend aus dem Grundrissplan für das Keller- und das 2. Obergeschoss, jeweils im Maßstab 1 : 100, gefertigt von Architekt Werner Chr. Ullman, Augsburg, mit Datum vom März 1980;
- durch die zuständige Hausverwaltung bereitgestellte Unterlagen:
 - Energieausweis für das gegenständliche Mehrfamilienhaus, erstellt von Energieberater Oliver Rausch (Techem Energy Services GmbH), Eschborn, mit Datum vom 06.09.2018;
 - Jahresabrechnungen der Wirtschaftsjahre 2022 bis 2024;
 - Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2025;
 - Protokolle der Eigentümerversammlungen der Jahre 2023 bis 2025;
- durch den Unterzeichner angestellte Recherchen:
 - beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg, betreffend vergleichsgerechte Auszüge aus der Kaufpreissammlung

2. Grundlagen des Auftrages

2.1 Rechtliche Grundlagen

2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

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

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

Außerdem kommen im vorliegenden Gutachten folgende Regelwerke zur Anwendung:

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

2.1.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB

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

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

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben.

Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die auf ungewöhnliche Verkaufssachverhalte (z. B. Notverkauf) zurückzuführen sind, dürfen ebenfalls nicht berücksichtigt werden. Die in diesen Fällen erzielten Preise weichen regelmäßig, je nach Objekttyp in unterschiedlicher Höhe, vom Verkehrswert ab.

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

2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

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

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

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

Im Rahmen dieses Gutachtens werden grundsätzlich die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen (herrschenden) Rechte berücksichtigt. Die etwaig am Eigentum lastenden Lasten und Beschränkungen, die den Verkehrswert beeinflussen können, sind dagegen bei der Verkehrswertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke grundsätzlich zu vernachlässigen (vgl. §§ 52 und 74a ZVG)³.

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

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

2.2 Annahmen und Hinweise

2.2.1 Zustand des Grund und Bodens

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

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

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

2.2.2 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

Die Übereinstimmung der Bebauung mit den Baugenehmigungen und ggf. der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Die gegenständlichen Räume des Sondereigentums wurden vor Ort nur durch Inaugenscheinnahme darauf überprüft, ob zwischen der vorhandenen Bausubstanz (räumliche Aufteilung und Größe) und den zur Verfügung stehenden Bauplanunterlagen (vgl. Anlage 1) eine weitgehende Übereinstimmung besteht.

Hierzu ist zunächst darauf hinzuweisen, dass ausschließlich die allgemeinen Gebäudebereiche besichtigt werden konnten. Das gegenständliche Wohnungseigentum SE-Nr. 69 konnte nicht besichtigt werden, weshalb für diesen Bereich keine Aussage möglich ist.

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

2.2.3 Zustand der baulichen Anlagen

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind (rein visuelle Untersuchung). Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder Erfahrungswerten bzw. ggfs. Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

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

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

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

Außerdem wird für das Gemeinschaftseigentum im Regelfall davon ausgegangen, dass der bauliche Zustand keinen besonders zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag hat bzw. die Behebung vorhandener Bauschäden und Baumängel durch die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft abgedeckt ist.

Sofern bereits die grobe Betrachtung zu dem Ergebnis führt, dass die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft nicht ausreichend ist, wird gesondert auf diese Sachverhalte eingegangen.

2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten

Die im vorliegenden Gutachten gemachten Angaben über die Wohnfläche von Wohnungseigentum SE-Nr. 69 basieren auf dem vorliegenden Auszug aus dem Aufteilungsplan, der in Anlage 1/2 dargestellt ist. Der Grundriss des Aufteilungsplans liegt maßstabsgetreu vor. Zusätzlich sind Maß- und Flächenangaben für die einzelnen Räume der Sondereigentumseinheit vorhanden. Aus diesen Daten lässt sich ableiten, dass es sich bei den Aufteilungsplänen um „Rohbaupläne“ handelt, die Bruttomaße (ohne Putzabzug) beinhalten.

Die Flächenangaben im Aufteilungsplan wurden zudem einer Plausibilitätsbetrachtung unterzogen. Dabei konnten keine signifikanten Unterschiede festgestellt werden.

Bis zur Einführung der Wohnflächenverordnung (WoFlV) zum 01.01.2004 ist nach § 43 Abs. 3 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) bei der Berechnung der Wohnfläche auf Basis von Grundrissen mit Rohbaumaßen ein Putzabzug von -3% erfolgt. Der sich über die Jahrzehnte veränderten Bauweise Rechnung tragend, wurde in der Wohnflächenverordnung auf den Putzabzug verzichtet.

Daraus resultiert, dass für Gebäude bis Baujahr 2003, sofern Grundrisse mit Rohbaumaßen verwendet werden, grundsätzlich ein Putzabzug in Höhe von 3% (Faktor 0,97) erfolgt⁴. Bei Gebäude mit Baujahr ab 2004 wird kein Putzabzug vorgenommen⁵.

Sofern Balkon- oder Terrassenflächen vorhanden sind, werden diese – sofern keine Nordausrichtung, keine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit (z.B. Kleinstbalkon) und/oder keine überdurchschnittliche Größe vorhanden ist – mit der damit verbundenen Erhöhung des Wohnwertes zur Hälfte ihrer Grundfläche (Faktor 0,50) in die Wohnfläche eingerechnet. Dieses Vorgehen entspricht zudem dem Verhalten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Abweichungen von dieser Vorgehensweise werden im Gutachten explizit erwähnt und begründet.

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

2.2.5 Berücksichtigung von bestehenden Pacht- und Mietverträgen

Im Rahmen der Terminierung von den Ortstermin, hat der Unterzeichner schriftliche Antwort (Ablehnung Innenbesichtigung) von der Mieterin erhalten. Weitere Informationen zum Mietverhältnis bzw. der Mietvertrag wurden dem Unterzeichner nicht zur Verfügung gestellt.

Sofern eine wertrelevante Berücksichtigung der Vertragsverhältnisse – trotz des (Sonder-)Kündigungsrechts nach § 57a ZVG (Kündigung nach gesetzlichen Kündigungsfristen) – im Gutachten stattfindet, ist darauf hinzuweisen, dass sich die dargestellte Vermietungssituation zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Versteigerungszuschlagszeitpunkt ändern kann. Diese Veränderung der Mietvertragssituation kann dann auch wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert ausüben.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass trotz des Sonderkündigungsrechts gemäß § 57a ZVG bei Mietverträgen über Wohnraum die Begründungspflicht (Nachweis eines berechtigten Interesses, § 573 Abs. 2 BGB) bestehen bleibt.

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

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

2.2.6 Annahmen zum Ausbauzustand und Erhaltungszustand der Wohnung

Das Wohnungseigentum SE-Nr. 69 konnte – wie bereits erwähnt wurde – nicht von innen besichtigt werden.

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

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

Um der durch die fehlende Innenbesichtigung resultierenden Unsicherheit Rechnung zu tragen, wird bei im Rahmen der Marktanpassung (Abschnitt 5.5) ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

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

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

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

2.2.8 Hinweis zum Energieausweis

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

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

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

wird.

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall wurde dem Unterzeichner **ein Verbrauchsausweis** für das Gebäude vorgelegt, dessen Inhalt in der Baubeschreibung dargestellt wird.

3. Grundbuch von Wohnungseigentum SE-Nr. 69

Grundbuchstelle:

Grundbuchauszug vom:	06.06.2025	Amtsgericht:	Augsburg
Wohnungsgrundbuch von:	Neusäß	Band / Blatt:	92 / 3033

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m²]
1	50/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
	Neusäß	173	Zugspitzstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15 13 Wohnhäuser, Hofraum	11.750
	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 69 bezeichneten Wohnung mit Kellerabteil. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bände 91- 94 Blätter 2965 - 3087); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 17.03.1980/20.03.1980 – URNr. 973/1019 Not. Hartmann -. Übertragen von Bd. 89 Bl. 2918 am 10. Juni 1980.			

Erste Abteilung / Eigentümer:

6.) Eigentümer⁶

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1:

Recht auf Nutzung eines Kellerraumes für die Deutsche Immobilien Investierungs-AG in Berlin. Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 gem. Bewilligung vom 10.12.1979 – URNr. 213 Not. Wicke in Berlin – eingetragen am 12. Mai 1980 und hierher sowie auf die Blätter der übrigen Miteigentumsanteile übertragen am 10. Juni 1980.

⁶ Die Beteiligten des Verfahrens werden gemäß Weisung des Gerichts nicht namentlich benannt.

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen (Fortsetzung):

lfd. Nr. 2:

Spielplatzmitbenützungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Bd. 89 Bl. 2922 BVNr. 1 (Fl.Nr. 173/4). Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 gem. Bewilligung vom 10.12.1979 – URNr. 213 Not. Wicke in Berlin – eingetragen am 12. Mai 1980 und hierher sowie auf die Blätter der übrigen Miteigentumsanteile übertragen am 10. Juni 1980.

lfd. Nr. 3 und 4:

Antennenanlagenduldungsrecht für den jeweiligen Berechtigten des Erbbaurechts an Fl.Nr. 169/4 Gem. Neusäß (Bd. 90 Bl. 2931), jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 173/4 Gem. Neusäß (Bd. 89 Bl. 2922). Gem. Bewilligung vom 16.06.1980 – URNr. 2026 Not. Dr. Hümmer in München – hier sowie auf den Blättern der übrigen Miteigentumsanteile eingetragen am 27. Juni 1980.

lfd. Nr. 5 und 6:

Waschküchenbelassungsrecht für den jeweiligen Berechtigten des Erbbaurechts an Fl.Nr. 169/4 Gem. Neusäß (Bd. 90 Bl. 2931), jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 173/4 Gem. Neusäß (Bd. 89 Bl. 2922). Gem. Bewilligung vom 16.06.1980 – URNr. 2026 Not. Dr. Hümmer in München – hier sowie auf den Blättern der übrigen Miteigentumsanteile eingetragen am 27. Juni 1980.

lfd. Nrn. 7 bis 10:

- gelöscht -

lfd. Nr. 11:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, Az.: K 48/25); eingetragen am 25.04.2025.

4. Grundstücksbeschreibung

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

4.1 Lagebeschreibung

4.1.1 Überörtliche Lage

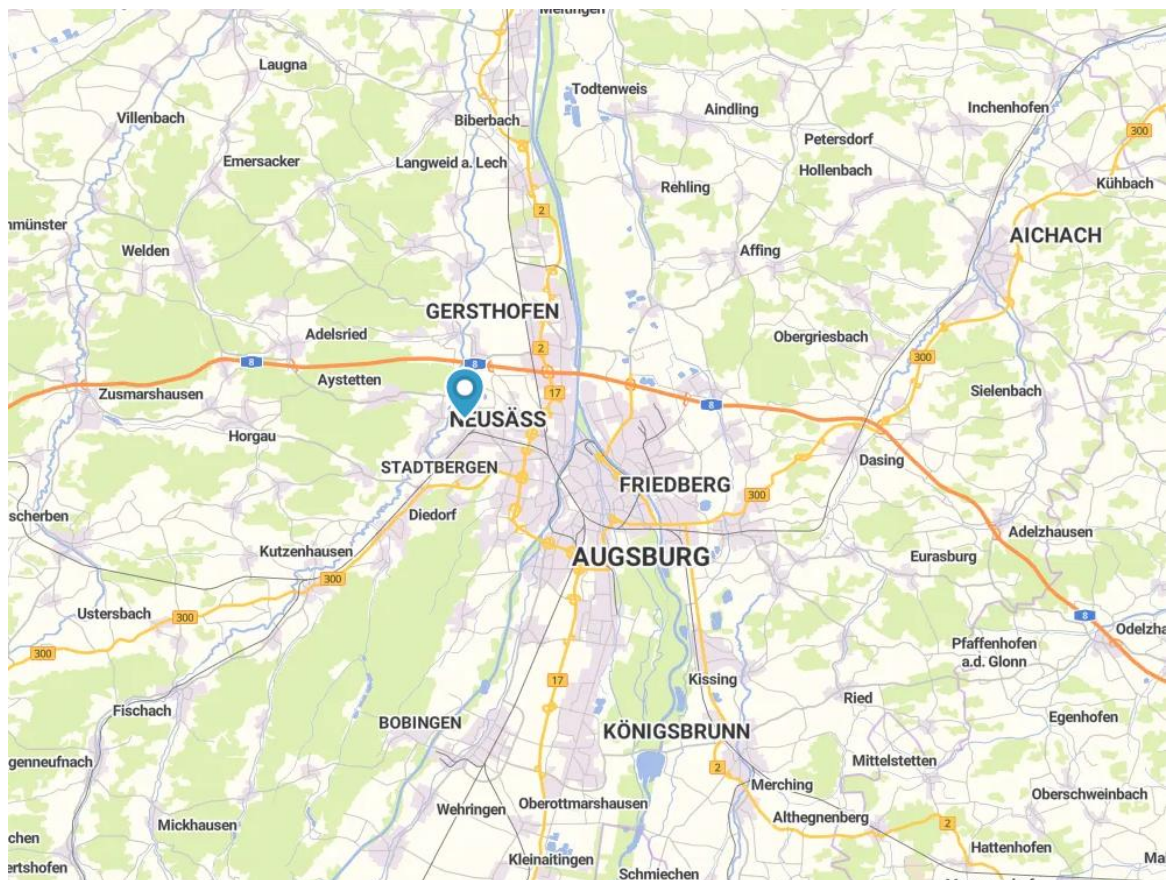


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte, ohne Maßstab

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Schwaben
Landkreis:	Augsburg
Gemeinde-/ Stadtinformation:	Stadt Neusäß, bestehend aus den Stadtteilen Alt-Neusäß, Steppach, Westheim, Täferlingen, Ottmarshausen, Hainhofen, Hammel und Schlipshelm

Überörtliche Lage (Fortsetzung)

Bevölkerungsdaten:	Stadt Neusäß rd. 23.500 Einwohner Wachstumsprognose bis zum Jahr 2035 rd. +/- 0% (Stadt Neusäß)
Nahe gelegenes Ballungszentrum:	Stadt Augsburg, rd. 6 km östlich
Raumordnerische Bedeutung:	Stadt Neusäß als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum Augsburg, neben den zentralörtlichen Verwaltungsstellen sind alle Einrichtungen zur Deckung der Bedürfnisse des täglichen Bedarfs vorhanden
Wirtschaftsstruktur:	in Neusäß überwiegend produzierendes Gewerbe, gefolgt von Handel, Gastgewerbe und Verkehr sowie den sonstigen Dienstleistungen, mit rd. 5.000 sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmern
Wirtschaftskennzahlen:	Kaufkraftkennziffer für das Jahr 2024 bei 107,0 (Landkreis Augsburg);
Straßenanbindung:	Autobahn A 8 und Bundesstraßen B 17 und B 300
Schienenverkehr:	Bahnhof „Neusäß“ als Haltepunkt für Regionalverbindungen Richtung Ulm bzw. München; Hauptbahnhof „Augsburg“ mit ICE-, IC- und EC-Verbindungen, innerhalb von rd. 10 Minuten über Regionalverbindungen erreichbar
Flughafen:	Verkehrsflughafen „München“ mit einer Vielzahl an Flugverbindungen im Inland, nach Kontinentaleuropa und in außereuropäische Länder, rd. 85 km entfernt Verkehrsflughafen „Memmingen“ mit Flugverbindungen im Inland und nach Kontinentaleuropa, rd. 75 km entfernt

4.1.2 Örtliche Lage

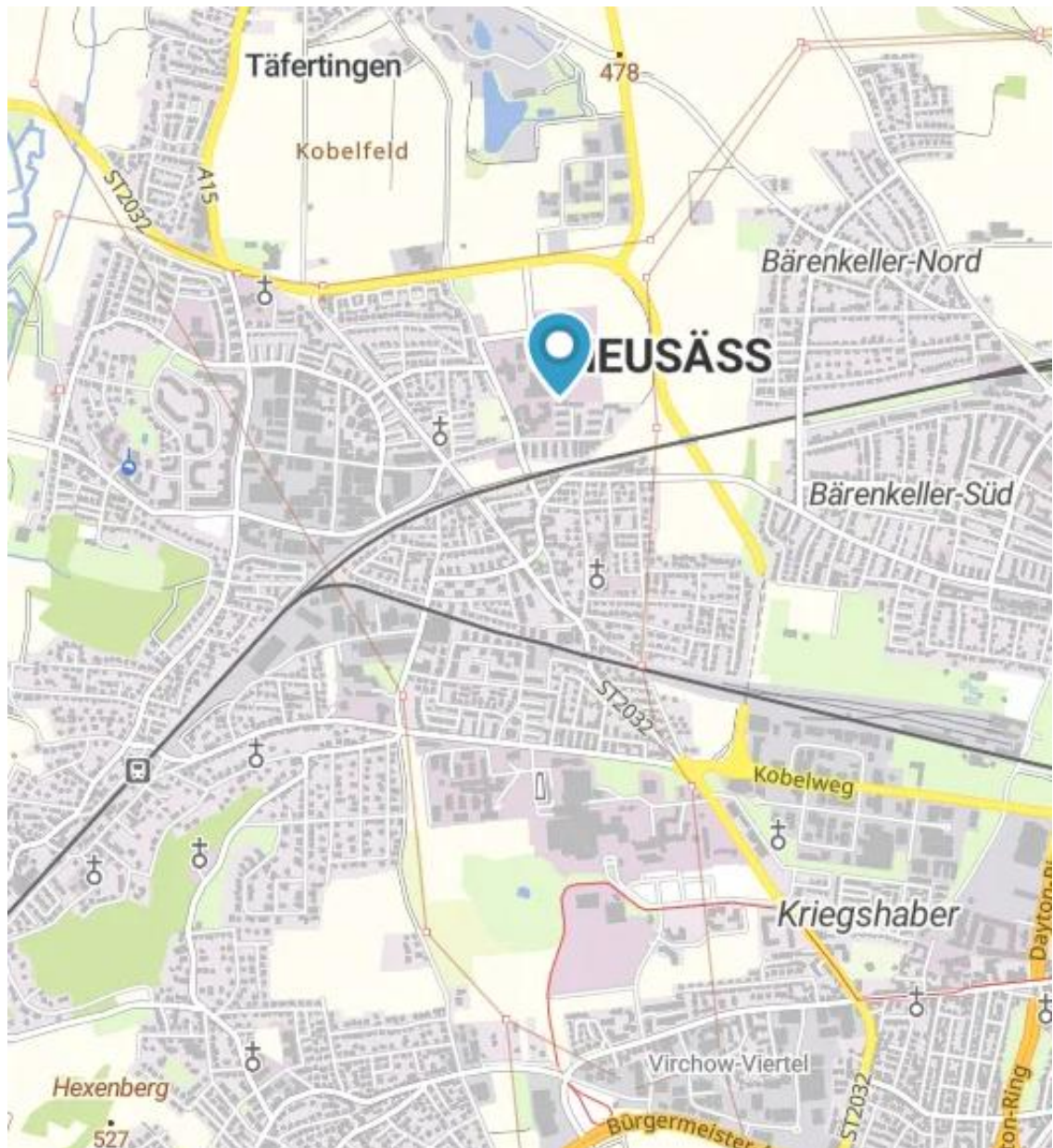


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Straßenkarte, ohne Maßstab

Lage im Stadtgebiet:	Stadtteil „Alt-Neusäß“, angrenzend an Schulzentrum; rd. 400 m nördlich des Stadtzentrums (Rathaus)
Straße / Art / Ausbauzustand:	Zugspitzstraße / zweispurige Anliegerstraße als Sackgasse / asphaltiert mit beidseitigem Gehweg
Immissionsbelastungen:	im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine nennenswerten Lärmimmissionen festgestellt
Parkplatzsituation:	Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind in begrenzter Anzahl vorhanden

Örtliche Lage (Fortsetzung)

Umgebungsbebauung:	ähnliche Geschosswohnungsbauten, überwiegend aus Baujahren der 1960er Jahre, nördlich und westlich grenzen Schulgebäude und Sportplätze des Schulzentrums Neusäß an
Nahversorgung:	im Umkreis von rd. 600 m ausreichende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs; darüberhinausgehendes Warenangebot im Stadtgebiet von Neusäß bzw. im Stadtzentrum von Augsburg, rd. 6,5 km entfernt
medizinische Versorgung:	ausreichende Versorgung mit Haus- und Fachärzten im Stadtgebiet; Universitätsklinikum Augsburg, rd. 2,3 km entfernt; im angrenzenden Stadtgebiet von Augsburg zahlreiche Kliniken vorhanden (u.a. Vincentinum und Josefinum)
Bildungseinrichtungen:	Schulzentrum Neusäß (Real-, Berufsschule, FOS, BOS und Gymnasium), nördlich bzw. westlich angrenzend; Grundschule, rd. 800 m entfernt; Mittelschule, rd. 1,5 km entfernt; Fachhochschule und Universität im Stadtgebiet von Augsburg vorhanden
Anschlüsse Individualverkehr:	Bundesstraße B 17 rd. 2,8 km entfernt; Bundesstraße B 300 rd. 3,1 km entfernt; Autobahnanschluss „Neusäß“ (Autobahn A 8), rd. 3,3 km nördlich;
Anschlüsse ÖPNV:	Bushaltestelle „Neusäß Schulzentrum“ der Linien 500, 501, 502, 503, 504, 510, 511, 512 und 640 rd. 350 m entfernt; Regional-Bahnhof „Neusäß“ mit Verbindungen nach Augsburg, München und Ulm, rd. 650 m entfernt
Freizeitangebot:	durchschnittliches Angebot an Sport- und Freizeitstätten; Spiel- und Bolzplatz, rd. 800 m nördlich; verschiedene Sportplätze und Lohwald, rd. 1,8 km südwestlich;

4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation

Die zu bewertende Immobilie befindet sich im östlichen Bereich des Stadtteils „Alt-Neusäß“, rd. 400 m vom Neusäßer Stadtzentrum entfernt. Sie liegt dort an der Sackgasse Zugspitzstraße, die als Anliegerstraße fungiert.

Die Umgebungsbebauung besteht im direkten Umfeld aus Mehrfamilienhäusern in ähnlicher Bauweise wie die gegenständliche Wohnanlage, überwiegend aus Baujahren der 1960er Jahre. Außerdem grenzt im Norden und Westen das örtliche Schulzentrum an.

Der Anschluss an den privaten Individualverkehr ist gut. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Nähe zum Schulzentrum und der damit verbundenen Busanbindung und den Regionalbahnhof insgesamt durchschnittlich.

Die Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten sind durchschnittlich. Die Nahversorgung ist gut. Außerdem wirkt sich die Nähe zum Stadtgebiet von Augsburg positiv aus.

Die Wohnlage ist insgesamt gut.

4.2 Grundstücksmerkmale

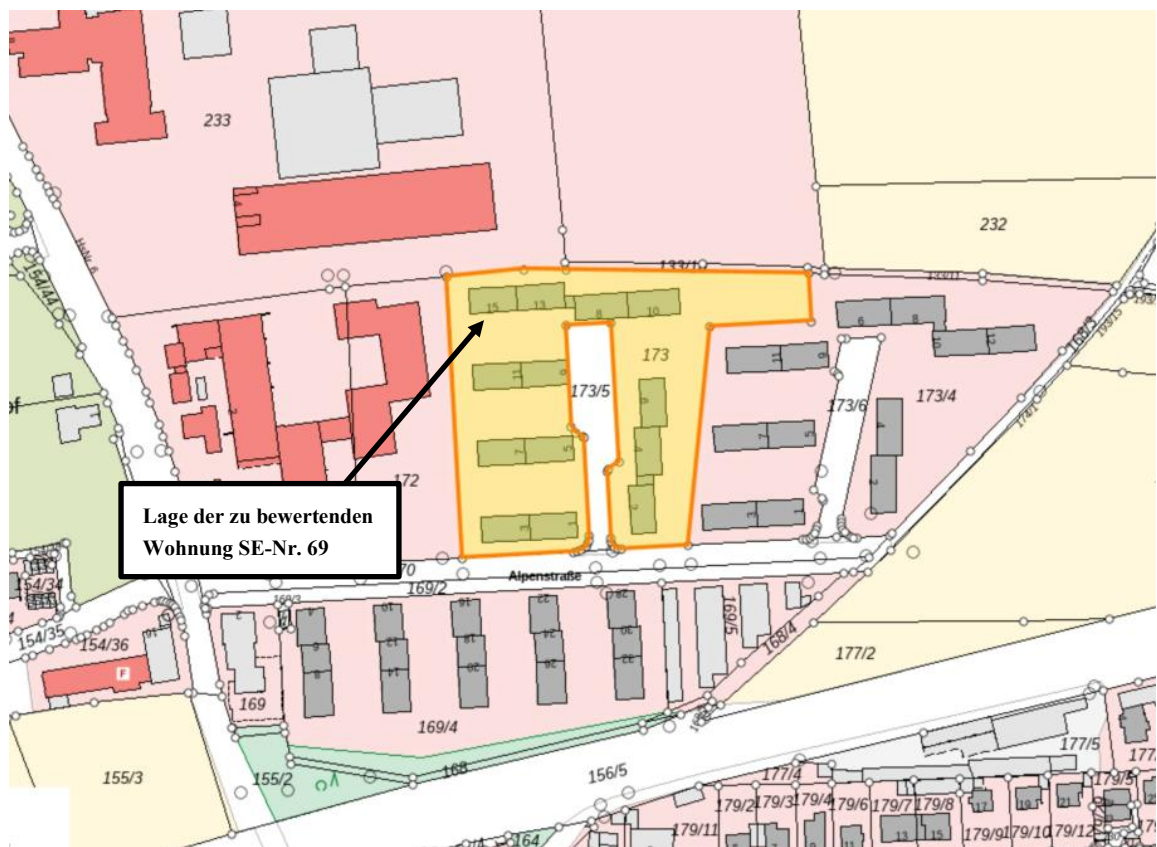


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Katasterkartenwerk, ohne Maßstab
(gelb markierte Fläche = gegenständliches Grundstück)

Grundstücksmerkmale (Fortsetzung I)

Größe, lt. Grundbuchbeschrieb:	11.750 m ²
Zuschnitt:	unregelmäßig geschnitten, Straßenfrontbreite an der Alpenstraße rd. 95 m, mittlere Tiefe rd. 120 m;
Ausrichtung:	ohne erkennbare Ausrichtung
Oberflächenbeschaffenheit:	die Oberfläche ist weitgehend eben; nennenswerte Höhendifferenzen zum angrenzenden Gelände bestehen nicht
Untergrundbeschaffenheit:	Hinweise auf hohe Grundwasserstände oder mangelnde Tragfähigkeit des Untergrundes wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
Altlasten:	Nach den vorliegenden Informationen besteht für das Grundstück kein Eintrag im Altlastenkataster. Aus der historischen und aktuellen Nutzung haben sich keine Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten ergeben, weshalb ein altlastenfreier Grundstückszustand angenommen wird.
Baulasten:	Im Bundesland Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt (Baulasten werden im Regelfall als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der genehmigenden Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen).
Erschließungs(betrags)situation:	Das gegenständliche Grundstück schließt direkt an öffentlich gewidmete Straßenflächen an. Es weist ansonsten einen ortsüblich erschlossenen Grundstückszustand auf. Nach den vorliegenden Informationen der jeweiligen Erschließungsträger fallen für die vorhandene Bebauung keine Erschließungsbeiträge mehr nach BauGB an.
Denkmalschutz:	Nach den vorliegenden Informationen besteht weder ein Eintrag in die Denkmalschutzliste als Einzeldenkmal noch ist das Grundstück Teil eines Ensembles.
Besonderes Städtebaurecht:	Nach den vorliegenden Informationen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich einer Satzung des besonderen Städtebaurechts.

Grundstücksmerkmale (Fortsetzung II)

Archäologische Situation:	Nach den vorliegenden Informationen und der objektspezifischen Lage des Grundstücks ist mit keiner relevanten archäologischen Schichtung bzw. Bodendenkmälern zu rechnen.
Bebauung:	Das Grundstück ist mit 5 drei- bis viergeschossigen 2-Spanner-Mehrfamilienhäusern und einem dreigeschossigen 3-Spanner-Mehrfamilienhaus bebaut.

4.3 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen

Die Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen erfolgt in Stichworten. Beschrieben werden nur dominierende, bewertungsrelevante Bau- und Ausstattungsmerkmale zum Wertermittlungstichtag. Die Baubeschreibung erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Hierzu ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass das Wohnungseigentum SE-Nr. 69 nicht von innen besichtigt werden konnte (vgl. 2.2.6).

4.3.1 Wesentliche Merkmale des Gemeinschaftseigentums

Die im Folgenden beschriebenen Merkmale treffen lediglich auf das Gebäude „Zugspitzstraße 15“ zu. Die ebenfalls zur Wohnanlage gehörenden Gebäude „Zugspitzstraße 1 bis 11, 13 und 15“ konnten nicht besichtigt werden. Es ist allerdings davon auszugehen, dass diese Gebäude vergleichbare Merkmale aufweisen.

4.3.1.1 Allgemeine Gebäudedaten

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus in Massivbauweise
Baujahr:	1965
Modernisierung / Sanierung:	1988 Fenster, Dach und Balkone 1996 Heizung 2003 Hauseingangstür
Unterkellerung:	vollständig unterkellert
Anzahl oberirdische Geschosse:	EG, 1. und 2. OG, DG nicht ausgebaut
Anzahl der Wohneinheiten:	lt. Teilungserklärung 123 Stück
Anzahl der Teileigentumseinh.:	keine
Sondernutzungsrechte:	keine

Allgemeine Gebäudedaten (Fortsetzung)

Instandhaltungsrücklage: nach den vorliegenden Unterlagen der Hausverwaltung war zum 31.12.2024 eine anteilige Instandhaltungsrücklage in Höhe von rd. 2.400 € für die Wohnung vorhanden

4.3.1.2 Konstruktive Bauteile

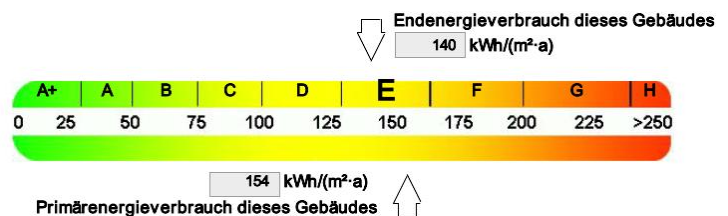
Fundamente / Gründungen: vmtl. Streifenfundamente aus Stahlbeton
Umfassungswände, KG: Stahlbeton, 30,0 cm
Umfassungswände ab EG: Ziegelmauerwerk, 30,0 cm
Innenwände: Ziegelmauerwerk, 10,0 bis 25,0 cm
Decken: Stahlbeton
Dachkonstruktion: Satteldach in Holzbalkenkonstruktion
Dacheindeckung: Tondachziegel
Regenableitung: Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech
Balkone / Loggien: vorgesetzte Balkone aus Stahlbeton mit farbig gestrichenem Stahlgeländer und Füllung aus Faserzementplatten

4.3.1.3 Gebäudeausstattung

Fassadengestaltung: mehrlagiger Rauputz, mit Dispersionsfarbe gestrichen;
im Sockelbereich farblich abgesetzt
Geschosstreppe: zweiläufige Stahlbetontreppe mit Zwischenpodest, Betonwerksteinbelag, Stahlstabgeländer und Stahlhandlauf mit Kunststoffummantelung
Gebäudeeingang: Aluminiumrahmentür mit mehrteiliger Glasfüllung, Türgriffe aus Aluminium, mit Obentürschließer
Fenster / Fenstertüren: weiße Kunststoffrahmenfenster mit 3-Scheiben-Verglasung, Dreh- und Kippbeschläge, Fenstergriffe vmtl. aus Kunststoff, vmtl. Kunststoffrollläden mit manuell bedienbarem Textilturgzug in den Wohnungen
Heizungsinstallation: Öl-Zentralheizung
Warmwasserversorgung: über Zentralheizung mit Warmwasservorratsbehälter
Die Ausstattungsmerkmale des Sondereigentums werden in Abschnitt 4.3.2 gesondert beschrieben.

4.3.1.4 Gesamtbeurteilung und Erhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums

Baujahr:	1965
Modernisierung / Sanierung:	1988 Fenster, Dach und Balkone 1996 Heizung 2003 Hauseingangstür
architektonische Gestaltung:	standardisierte Architektur einer Wohnanlage der 1960er Jahre
Baukonstruktion:	baujahrstypisch, standardisierte Bauweise
Schalldämmung:	dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den bauordnungsrechtlichen Anforderungen nur mit starken Einschränkungen entsprechend (Trittschall!)
Wärmedämmung:	trotz neuerer Fenster insbesondere im Bereich der Fassade nur noch mit starken Einschränkungen dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechend
Daten Energieausweis:	Ausstellungsdatum 06.09.2018: Energieverbrauch von 140 kWh/(m²a)



Erhaltungszustand:	bezogen auf das Baujahr insgesamt durchschnittlich
Instandhaltungsstau und Baumängel/-schäden:	keine nennenswerten, soweit ersichtlich und/oder bekannt (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.3)

4.3.2 Wesentliche Merkmale des Wohnungseigentum SE-Nr. 69

Vorbemerkung: Wie bereits dargestellt wurde, ist keine Innenbesichtigung vom Wohnungseigentum SE-Nr. 69 erfolgt. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt daher nur in stark vereinfachter Form und beschränkt sich im Wesentlichen auf die vorliegenden Planunterlagen und Erfahrungswerte des Unterzeichners zu üblicherweise bei Wohnanlagen der vorliegenden Art vorzufindenden Ausstattungsmerkmalen.

4.3.2.1 Lage und Raumaufteilung

Lage im Gebäude:	Eingang „Zugspitzstraße 15“, 2. OG Mitte
Grundriss:	1-Zimmer-Wohnung (vgl. Grundriss in Anlage 1/2); bestehend aus einem Flur von dem aus der Wohn- und Schlafraum, das Bad und die Küche zugänglich sind;
Wohnfläche:	rd. 36 m ² (vgl. Wohnflächenaufstellung in Anlage 2)
Nutzfläche:	Kellerabteil vmtl. als Holzverschlag

4.3.2.2 Ausstattung

Innentüren:	unbekannt, Annahme: Röhrenspantüren in Holzzargen mit Leichtmetallgriffen
Bodenbeläge:	unbekannt, Annahme: Sanitärraum mit keramischem Fliesenbelag, ansonsten PVC-Boden
Wand- / Deckenbehandlung:	unbekannt, Annahme: überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Sanitärraum gefliest
Sanitärausstattung:	lt. Planunterlagen: Bad, bestehend aus Dusche, Klosett und Waschbecken ⇒ Ausstattung vmtl. aus dem Baujahr
Heizversorgung:	zentral, Wärmeabgabe vmtl. über Stahlradiatoren
Warmwasserversorgung:	zentral
Elektroinstallation:	vmtl. im Rahmen der WEG-Gründung bzw. danach in den 1980er Jahren modernisiert/saniert; daher sehr wahrscheinlich mit ausreichender Anzahl von Brennstellen und Steckdosen und moderner FI-Absicherung

4.3.2.3 Gesamtbeurteilung und Erhaltungszustand des Wohnungseigentums

Ausstattungsqualität:	Annahme: Ausstattungsstandard der 1980er Jahre
Raumaufteilung:	insgesamt weitgehend sinnvolle Raumaufteilung, infolge der Wohnungsgröße für eine Einzelperson geeignet
Ausrichtung / Belichtung:	in Südrichtung; keine natürliche Belichtung im Flur sowie dem Bad ⇒ insgesamt durchschnittlich
Aussichtslage:	von der umliegenden Wohnbebauung geprägt, aufgelockert durch Grünflächen innerhalb der Wohnanlage
Erhaltungszustand:	Annahme: durchschnittlich
Instandhaltungsstau und Baumängel/-schäden:	Annahme: keine nennenswerten (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.2)

4.3.3 Außen- und sonstige Anlagen

Einfriedungen:	im Norden des Grundstücks Maschendrahtzaun, im Westen Doppelstabmattenzaun aus Stahl, im Süden und Osten keine Einfriedung
Geländebefestigungen:	Wege mit Betonsteinen gepflastert
Freiflächen-/Gartengestaltung:	Freiflächen als Rasenflächen mit diversen Laubbäumen und heimischen Sträuchern gestaltet, Spielplatz im Osten des Grundstücks;

4.4 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Das Wohnungseigentum SE-Nr. 69 ist gemäß vorliegender Informationen vermietet. Allerdings liegen weder der Mietvertrag noch Informationen zu den Vertragsinhalten vor.

4.5 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen

Mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist ein Recht auf Nutzung eines Kellerraumes für die Deutsche Immobilien Investierungs-AG eingetragen.

Außerdem sind für die Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten der Nachbargrundstücke ein Spielplatzmitbenutzungs-, ein Antennenanlagenduldungs- und ein Waschküchenbelastungsrecht eingetragen.

Die eingetragenen Rechte haben keinen Einfluss auf die Nutzung des zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentums, weshalb sie nicht weiter berücksichtigt werden.

Zudem ist ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen, der im Rahmen des Bewertungsauftrags außer Acht gelassen werden kann.

4.6 Zubehör des Sondereigentums (§ 97 BGB)

Da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat, können keine Angaben über eventuell vorhandenes Grundstückszubehör gemacht werden (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.7).

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Als normierte Wertermittlungsverfahren nach **ImmoWertV 2021** kommen das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26)** einschließlich des Verfahrens zur **Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45)**, das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)** und/oder das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)** für die Ableitung des Verkehrswertes in Betracht.

Grundsätzlich gilt, dass im Falle einer geeigneten Vergleichsgrundlage das **Vergleichswertverfahren** (als favorisiertes Verfahren) zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden soll, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt auf den im Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen beruht. Es wird regelmäßig bei der Ermittlung des Bodenwertes (auch bei bebauten Grundstücken), bei Wohnungs- und Teileigentum (z.B. Eigentumswohnungen, Tiefgaragenstellplätzen), aber auch bei gleichartigen Immobilien, wie z.B. Reihenhäusern, angewendet. Dabei wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet. Hierzu werden die Daten aus der sog. „Kaufpreissammlung“ des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte herangezogen. Voraussetzung für die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** ist, dass eine ausreichende Anzahl vergleichsgerechter Kaufpreise vorliegt, was bei bebauten Grundstücken aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen und/oder abweichenden wertbildenden Gebäudemerkmalen (Gebäudegröße, Baujahr und Ausstattung sowie Zustand) im Regelfall nicht gegeben ist.

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

Bei der Verkehrswertermittlung sind – unabhängig vom Verfahren – zusätzlich die sog. „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ i.S.v. **§ 8 Abs. 3 ImmoWertV** zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertbeeinflussende Sachverhalte, die noch nicht in den Verfahrensschritten berücksichtigt wurden oder werden konnten.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (s.o.) zählt auch der Umstand, wenn die baulichen Anlagen für das Grundstück keine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung mehr darstellen oder der bauliche Zustand eine Freilegung erwarten lässt. In diesen Fällen liegt ein sog. „Liquidationsobjekt“ vor, bei dem das **Liquidationswertverfahren** zu Anwendung kommt. Hierbei handelt es sich um eine Sonderform der Bodenwertermittlung, bei der der Verkehrswert aus dem Bodenwert unter Berücksichtigung einer Neubebauung (mit optimierter Nutzung) unter Abzug der Abrisskosten für die Freilegung von den bestehenden baulichen Anlagen abgeleitet wird.

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

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

Eine Recherche in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg hat für den Zeitraum 1. Februar 2023 bis zum Wertermittlungstichtag 26. August 2025 **sieben Kauffälle** ergeben, weshalb die Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum SE-Nr. 69 auf Basis des **Vergleichswertverfahrens** erfolgt.

5.2 Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

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

5.2.1 Darstellung der Vergleichsdaten

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

Die dahingehende Recherche in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses nach vergleichsgerechten Wohnungen hat für den Zeitraum 1. Februar 2023 bis zum Wertermittlungstichtag 26. August 2025 zu folgenden **sieben vergleichsgerechten**

Kauffällen aus der gegenständlichen und einer benachbarten (nahezu baugleichen) Wohnanlage geführt:

lfd. Nr.	Vertragsdatum	Etage	Balkon	Baujahr	Wohnfläche	Vermietet	Preis in €/m ²
1	02/2023	2. OG	ja	1965	59 m ²	ja	3.458 €/m ²
2	05/2024	EG	nein	1965	37 m ²	nein	4.243 €/m ²
3	08/2024	EG	ja	1965	57 m ²	ja	2.456 €/m ²
4	10/2024	2. OG	ja	1965	55 m ²	ja	3.062 €/m ²
5	12/2024	1. OG	ja	1963	78 m ²	nein	3.097 €/m ²
6	12/2024	EG	ja	1965	58 m ²	nein	3.276 €/m ²
7	02/2025	EG	nein	1965	35 m ²	ja	4.286 €/m ²

Dem Sachverständigen sind die genauen Adressen der Wohnanlagen, aus denen die Vergleichsverkäufe stammen, bekannt⁷.

Nach den vorliegenden Informationen verfügen alle Kauffälle über ein Kellerabteil.

5.2.2 Anpassung der Vergleichsdaten

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

Die oben aufgelisteten Vergleichsfälle stammen allesamt aus der gegenständlichen und einer benachbarten Wohnanlage und weisen daher vergleichbare Merkmale im Hinblick auf die Umgebungssituation und die örtliche Infrastruktur auf.

Bei den Kauffällen handelt es sich außerdem um Wohnungen aus Wohnanlagen mit nahezu identischem Baujahr und vergleichbarer Bauweise, weshalb keine Anpassungen im Hinblick auf die Architektur bzw. Gebäudestruktur erforderlich ist.

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

Bei den Vergleichskauffällen mit Erdgeschosslage handelt es sich um Wohnungen im Hochparterre ohne Gartenanteil, weshalb keine Anpassung an die Geschosslage erforderlich ist.

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

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

- Preisentwicklung (zwischen notarieller Beurkundung und Wertermittlungstichtag);
- abweichende Lagemerkmale (Lärm);
- Unterschiede beim Außenwohnbereich (Balkon / Terrasse);
- abweichende Wohnungsgrößen;
- Unterschiede bei der Vermietungssituation;

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

Anpassung Preisentwicklung

Die **Vergleichskauffälle** wurden zwischen Februar 2023 und Februar 2025 beurkundet. Wertermittlungstichtag ist der 26. August 2025, also rd. 2 ½ Jahre bis 6 Monate später.

Der seit dem Jahr 2011 im deutschen und insbesondere süddeutschen Immobilienmarkt vorherrschende Immobilienboom fand **Anfang des Jahres 2022**, etwa zum Ende des I. Quartals, sein Ende. Auslöser waren unterschiedliche weltwirtschaftliche Entwicklungen (u. a. Krieg in der Ukraine, Inflationsanstieg, deutlicher Anstieg der Darlehenszinsen), die mit massiven Auswirkungen auf den (deutschen) Immobilienmarkt einhergingen. Insbesondere ging mit den Zinserhöhungen die Zeit des „billigen Geldes“ zu Ende. Die Folge dieser Situation waren eine starke Kaufzurückhaltung mit einem Rückgang der Transaktionsfälle **Ende des Jahres 2023** um bis zu 80% und deutlichen Preisabschlägen von bis zu -25%, bezogen auf das Höchstpreisniveau im I. Quartal 2022.

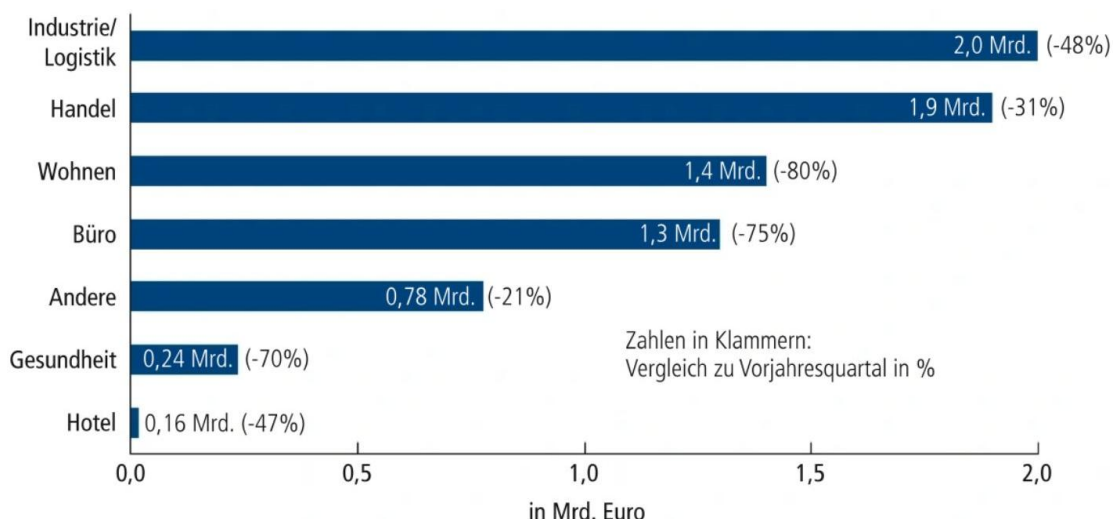


Abbildung 4: Anteil Assetklassen am Investmentumsatz in Deutschland III/2023
(Quelle: IZ, Ausgabe vom 19.10.2023)

Bei Bestands-Wohnungseigentum ist in der Stadt Neusäß für den Zeitraum von Anfang des Jahres 2023 bis Mitte des Jahres 2024 ein Preisrückgang von **im Mittel -5% pro Halbjahr** festzustellen. Bis in die Mitte des Jahres 2024 herrschte, insbesondere bei

Anpassung Wohnungsgröße

Die Vergleichskauffälle sind mit Wohnflächen von 35 m² bis 78 m² teilweise deutlich größer als das Wohnungseigentum SE-Nr. 69 mit rd. 36 m².

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

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

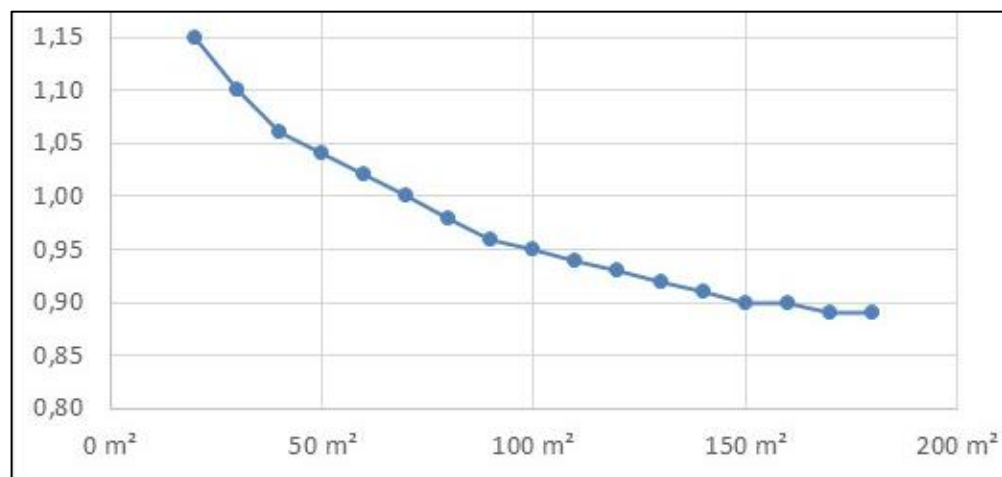


Abbildung 5: Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Wohnungsgröße
(eigene Darstellung aus statischen Daten in Kleiber)

Die Verwendung der Umrechnungskoeffizienten für die Wohnungsgrößen führen bei den Vergleichswohnungen zu folgenden Anpassungen:

- **Kauffälle lfd. Nrn. 1, 3 und 6:** +6% (Faktor 1,06)
- **Kauffälle lfd. Nrn. 2 und 7:** +/-0% (Faktor 1,00)
- **Kauffall lfd. Nr. 4:** +5% (Faktor 1,05)
- **Kauffall lfd. Nr. 5:** +11% (Faktor 1,11)

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

Anpassung Vermietungssituation

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet (vgl. Abschnitt 4.4). Die **Vergleichskauffälle lfd. Nrn. 1, 3, 4 und 7** waren zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung ebenfalls vermietet, während die **Vergleichskauffälle lfd. Nrn. 2, 5 und 6** unvermietet sind.

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

Die Gutachterausschüsse des Landkreises und der Stadt Augsburg haben zu Wertunterschieden zwischen vermieteten zu unvermieteten Wohnungen keine Daten ermittelt.

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München hat im Rahmen einer statistischen Auswertung festgestellt, dass vermietete Wohnungen im Vergleich zu nicht vermieteten Wohnungen durchschnittlich mit einem Abschlag von rd. -5% gehandelt werden¹⁰, weswegen bei den unvermieteten **Vergleichskauffällen lfd. Nrn. 2, 5 und 6** – um auf das Preisniveau von vermieteten Wohnungen zu gelangen – ein Abschlag von -5% (Faktor 0,95) vorgenommen wird.

Zusammenfassung

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

lfd. Nr.	Kaufpreis	Anpassungen					angepasster Kaufpreis
		Markt	Lage	Balkon	Größe	Vermietung	
1	3.458 €/m²	× 0,95	× 1,05	× 0,95	× 1,06	× 1,00	3.474 €/m²
2	4.243 €/m²	× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 0,95	4.031 €/m²
3	2.456 €/m²	× 1,00	× 1,00	× 0,95	× 1,06	× 1,00	2.473 €/m²
4	3.062 €/m²	× 1,05	× 1,00	× 0,95	× 1,05	× 1,00	3.207 €/m²
5	3.097 €/m²	× 1,05	× 1,00	× 0,95	× 1,11	× 0,95	3.258 €/m²
6	3.276 €/m²	× 1,05	× 1,05	× 0,95	× 1,06	× 0,95	3.455 €/m²
7	4.286 €/m²	× 1,05	× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00	4.500 €/m²

¹⁰ siehe „Jahresbericht 2024“ des Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt München.

5.3 Ergebnis des Vergleichswertverfahrens

Die angepassten Vergleichspreise weisen einen arithmetischen Mittelwert von rd. 3.490 €/m², bei einer Spanne von rd. 2.470 €/m² bis rd. 4.500 €/m², auf. Die Kauffälle lfd. Nrn. 1, 2 und 4 bis 6 streuen dabei in einer engen Spanne von rd. -8% bis rd. +16% um den Mittelwert.

Die Kauffälle lfd. Nrn. 3 und 7 weichen rd. -29% und +29% vom Mittelwert ab, weshalb sie als statistische Ausreißer aus der weiteren Betrachtung ausgeklammert werden.

Aufgrund der guten Datengüte der verbleibenden fünf angepassten Vergleichspreise ist es statistisch vertretbar, der Wertableitung den arithmetischen Mittelwert aus diesen Vergleichskauffällen zugrunde zu legen, was für das zu bewertende **Wohnungseigentum SE-Nr. 69** zu einem **Vergleichswert** von

$$\frac{(3.474 + 4.031 + 3.207 + 3.258 + 3.455) \text{ €/m}^2}{5} = \text{rd. } 3.490 \text{ €/m}^2$$

führt.

Bei der **Wohnungsgröße** von **rd. 36 m²** errechnet sich für das **Wohnungseigentum SE-Nr. 69** zum **Wertermittlungstichtag 26. August 2025** ein (absoluter) **Vergleichswert** von:

$$36 \text{ m}^2 \times 3.490 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 126.000 \text{ €}.$$

5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen im Regelfall in Betracht:

- die zur Beseitigung von Baumängeln/ Bauschäden oder eines Instandhaltungsstaus erforderlichen Kosten;
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, der sich aus einem besonders gepflegten Gebäudezustand ergibt (sofern nicht bereits ausreichend durch verlängerte Restnutzungsdauer berücksichtigt);
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen;

Im vorliegenden Fall liegen unter der Annahme, dass beim Wohnungseigentum SE-Nr. 69 ein altersgemäßer und mängelfreier Zustand vorliegt, keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vor.

5.5 Verkehrswert vom Wohnungseigentum SE-Nr. 69

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde für das Wohnungseigentum SE-Nr. 69 mit der Adresse „Zugspitzstraße 15, 86356 Neusäß“, zum Wertermittlungstichtag 26. August 2025 ein **Vergleichswert** von **126.000 €** ermittelt, weshalb grundsätzlich ein Verkehrswert in dieser Höhe angemessen wäre.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass keine Innenbesichtigung der gegenständlichen Wohnung stattfand. Dadurch liegen Unsicherheiten in Bezug auf die tatsächlich vorhandene Ausstattung und den Erhaltungszustand der baulichen Anlagen vor. Auch hinsichtlich möglicher Bauschäden/Baumängel kann keine genaue Aussage getroffen werden. Diesem Sachverhalt wird mit einem **Sicherheitsabschlag von -5%** auf den ermittelten Vergleichswert von Wohnungseigentum SE-Nr. 69 Rechnung getragen, was zu folgendem wertminderndem Betrag führt:

$$126.000 \text{ €} \times 0,05 = \text{rd. } 6.000 \text{ €}$$

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

$$126.000 \text{ €} - 6.000 \text{ €} = 120.000 \text{ €}.$$

Aufgrund der vorangegangenen Wertableitung und unter Verweis auf die Hinweise und Annahmen in Abschnitt 2.2 dieses Gutachtens wird für das **Wohnungseigentum SE-Nr. 69** (50/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 173, Gemarkung Neusäß, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung samt Kellerabteil, im Aufteilungsplan mit Nr. 69 bezeichnet) in der **Zugspitzstraße 15, 86356 Neusäß** zum **Wertermittlungstichtag 26. August 2025** ein **Verkehrswert** von

$$120.000 \text{ €}$$

(in Worten: einhundertzwanzigtausend Euro)

ermittelt.

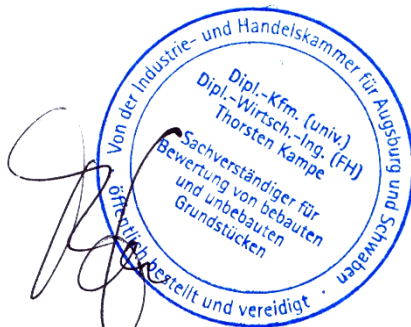
6. Schlusswort

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

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

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

Augsburg, den 23. Oktober 2025

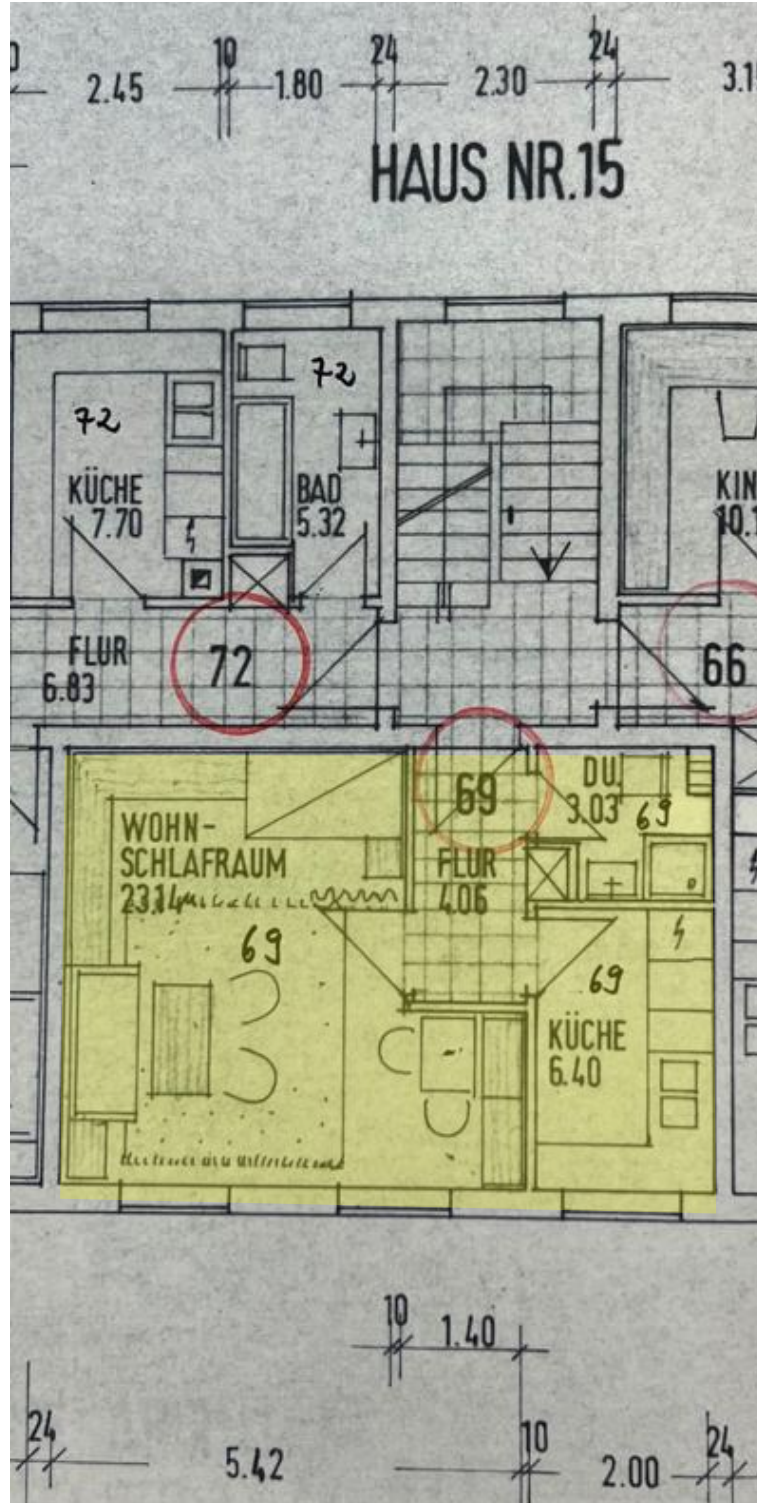


Thorsten Kampe

Das vorliegende Gutachten besteht aus 41 Seiten einschließlich Anlagen.

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

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



Anlage 2: Aufstellung – Wohnfläche
nach WoFIV

Lage	Bezeichnung (lt. Planunterlagen)	Wohnfläche*
2. OG mitte	Flur	4,06 m²
	Dusche	3,03 m²
	Küche	6,40 m²
	Wohn- und Schlafraum	23,14 m²
Zwischensumme:		36,63 m²
abzgl. 3% Putz:		-1,10 m²
Nettowohnfläche, insgesamt:		35,53 m²

* dem vorliegenden Grundriss entnommen

Wohnfläche, gerundet:	36,00 m²
------------------------------	-----------------

Anlage 3/1: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 26. August 2025



Außenansicht: Mehrfamilienhaus von Süden



Außenansicht: Mehrfamilienhaus von Norden

Anlage 3/2: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 26. August 2025



Innenansicht: Wohnungs- und Hauseingangstür



Innenansicht: Dachgeschoss