

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken und Mieten und Pachten

Stadthägerstraße 4
86152 Augsburg

Tel. 0 821 - 79 64 92 12
Fax. 0 821 - 79 63 92 07

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB



Aktenzeichen:	K 54/24
Bewertungsobjekt:	Reihenmittelhaus mit Garage Fraunhoferstraße 31b, 86167 Augsburg
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Lechhausen, Flurstück 542/115, 542/108 u.a.
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Augsburg Grundbuch von Lechhausen Blatt 34112
Auftraggeber:	Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht
Wertermittlungstichtag:	18. Oktober 2024
Verkehrswerte:	
Reihenhausgrundstück Flst. 542/115	510.000 €
Garagengrundstück Flst. 542/108	24.000 €
1/18 ME an Verkehrsfläche Flst. 542/106	1.000 €
1/28 ME an Verkehrsfläche Flst. 542/125	10.000 €
1/48 ME an Grünfläche Flst. 542/124	50 €
1/48 ME an Wegfläche Flst. 542/134, 542/150	10.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	4
2	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1	Fragen des Gerichts	13
3	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	14
3.1	Lagebeschreibung	14
3.1.1	Überörtliche Lage	14
3.1.2	Innerörtliche Lage	14
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	15
3.2.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	15
3.2.2	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	17
3.2.3	Bauplanungsrecht	17
3.2.4	Bauordnungsrecht	17
3.2.5	Abgabenrechtliche Situation	17
3.2.6	Mietverträge	17
3.2.7	Energieeffizienz	17
3.3	Grundstücksbeschreibung	18
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße	18
3.3.1.1	Reihenhausgrundstück Flurstück 542/115	18
3.3.1.2	Garagengrundstück Flurstück 542/108	18
3.3.1.3	Mülltonnenabstellplatz Flurstück 542/106	18
3.3.1.4	Garagenhof Flurstück 542/125	18
3.3.1.5	Grünfläche Flurstück 542/124	18
3.3.1.6	Weggrundstück Flurstück 542/134, 542/150	19
3.3.2	Erschließung	19
3.3.3	Entwicklungszustand	19
3.3.4	Bodenbeschaffenheit	19
3.4	Gebäudebeschreibung	20
3.4.1	Gebäudemerkmale	20
3.4.2	Ausstattungsmerkmale	21
3.4.3	Aufteilung	21
3.4.4	Flächenangaben	21
3.4.5	Beurteilung der baulichen Anlagen	22
4	WERTERMITTLUNG	23
4.1	Reihenhausgrundstück Flurstück 542/115	24
4.1.1	Bodenwertermittlung	24
4.1.2	Sachwertverfahren	25
4.1.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	25
4.1.2.2	Grundstückssachwert	28
4.1.3	Ertragswertverfahren	29
4.1.3.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	29
4.1.3.2	Grundstücksertragswert	32
4.1.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	32
4.1.4.1	Bautechnische Beanstandungen	32
4.1.5	Plausibilisierung	33
4.1.6	Ableitung des Verkehrswertes	33
4.1.7	Zubehörbewertung	34
4.2	Garagengrundstück Flurstück 542/108	35
4.2.1	Bodenwertermittlung	35
4.2.2	Sachwertverfahren	35
4.2.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	35
4.2.2.2	Grundstückssachwert	35
4.2.3	Ertragswertverfahren	36
4.2.3.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	36
4.2.3.2	Grundstücksertragswert	37

4.2.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
4.2.4.1	Bautechnische Beanstandungen	37
4.2.5	Plausibilisierung	37
4.2.6	Ableitung des Verkehrswertes	38
4.3	Bodenwertermittlung weitere Grundstücke	39
4.3.1	Mülltonnenabstellplatz Flurstück 542/106	39
4.3.2	Verkehrsfläche Flurstück 542/125	39
4.3.3	Grünfläche Flurstück 542/124	40
4.3.4	Verkehrsfläche Flurstück 542/134, 542/150	40
4.4	Wertminderung durch in Abt. II des Grundbuchs eingetragene Lasten und Beschränkungen	41
4.4.1	Lfd. Nr. 2 und 3: Kfz-Abstellrecht	41
4.4.2	Lfd. Nr. 4 bis 26: Geh- und Fahrrecht	41
4.4.3	Lfd. Nr. 27 bis 54: Ver- und Entsorgungsleitungsrecht	41
4.4.4	Lfd. Nr. 55 bis 104: Regenwasserableitungsrecht	42
4.4.5	Lfd. Nr. 105 bis 113: Fernwärmeleitungsrecht	42
4.4.6	Lfd. Nr. 114 bis 117: Anbaurecht	42
4.4.7	Lfd. Nr. 118 bis 120: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft	43
4.4.8	Lfd. Nr. 121 bis 122: Wasserleitungs-, Versorgungsleitungsrecht	43
4.4.9	Lfd. Nr. 123 bis 124: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft	43
4.4.10	Lfd. Nr. 125: Zwangsversteigerungsvermerk	43
5	VERKEHRSWERT	44
6	ANLAGEN	45
6.1	Übersichtskarte	45
6.2	Stadtplan	46
6.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	47
6.4	Grundrisse / Schnitt	48
6.4.1	Erdgeschoss	48
6.4.2	Obergeschoss	49
6.4.3	Staffelgeschoss	50
6.4.4	Kellergeschoss	51
6.4.5	Schnitt	52
6.5	Berechnung der Bruttogrundfläche	53
6.6	Wohnflächenzusammenstellung	54
6.7	Fotodokumentation: Ortstermin am 18.10.2024	55

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Reihenmittelhaus und Garage in Augsburg-Lechhausen, Miteigentumsanteile an weiteren Grundstücken
---------------	--

Wertermittlungstichtag	18. Oktober 2024
Qualitätstichtag	18. Oktober 2024
Ortstermin	18. Oktober 2024

Baujahr	ca. 2008
Nutzung	Wohnnutzung
Wohnfläche	rd. 141 qm
Stellplätze	Einzelgarage

Reihenhausgrundstück Flurstück 542/115

Grundstückssachwert	525.851 €
Grundstücksertragswert	516.525 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-15.000 €

Verkehrswert	510.000 €
---------------------	------------------

Garagengrundstück Flurstück 542/108

Grundstückssachwert	24.462 €
Grundstücksertragswert	23.887 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €

Verkehrswert	24.000 €
---------------------	-----------------

1/18 Miteigentumsanteil an Mülltonnenabstellplatz Flurstück 542/106

Verkehrswert	1.000 €
---------------------	----------------

1/28 Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche Flurstück 542/125

Verkehrswert	10.000 €
---------------------	-----------------

1/48 Miteigentumsanteil an Grünfläche Flurstück 542/124

Verkehrswert	50 €
---------------------	-------------

1/48 Miteigentumsanteil an Wegfläche Flurstück 542/134 und 542/150

Verkehrswert	10.000 €
---------------------	-----------------

2 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber Amtsgericht Augsburg
Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 15.08.2024 beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaft Fraunhoferstraße 31b in 86167 Augsburg zu ermitteln.

Zweck des Gutachtens Wertermittlung des Grundstücks im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin gestattet.

Bewertungsobjekt Mit einem Reihemittelhaus und Garage bebaute Grundstücke, Miteigentumsanteile an Verkehrsflächen

Grundbuchrechtliche Angaben

- Amtsgericht Augsburg
- Grundbuch von Lechhausen
- Blatt 34112

Bestandsverzeichnis	Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	1	542/115	Fraunhoferstraße 31b, Gebäude- und Freifläche	148 qm
	2/ zu 1	1/18 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 542/106	Nähe Fraunhoferstraße, Verkehrsfläche	39 qm
	3	542/108	Nähe Fraunhoferstraße, Gebäude- und Freifläche	18 qm
	4/ zu 3	1/28 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 542/125	Nähe Fraunhoferstraße, Verkehrsfläche	397 qm
	5 zu 1,3	1/48 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 542/124,	Nähe Fraunhoferstraße, Erholungsfläche	2 qm
	6 zu 1,3	1/48 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 542/134	Nähe Elisabethstraße, Verkehrsfläche	983 qm
		542/150	Elisabethstraße, Verkehrsfläche	0 qm

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	lfd. Nr.	betr. Grdst.	Lasten und Beschränkungen
	2	3	Grunddienstbarkeit (Kfz-Abstellrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 (Flurstück 542/115) in diesem Blatt [...]
	3	3	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kfz-Abstellrecht) für Stadt Augsburg [...]
	4	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/114 [...]
	5	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/116 [...]
	6	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/117 [...]

7	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/118 [...]
8	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/119 [...]
9	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/120 [...]
10	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/121 [...]
11	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/122 [...]
12	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/123 [...]
13	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/107 [...]
14	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/108 [...]
15	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/109 [...]
16	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/110 [...]
17	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/111 [...]
18	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/112 [...]
19	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/113 [...]
20	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/126 [...]
21	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/117 [...]
22	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/128 [...]
23	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/129 [...]
24	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/130 [...]
25	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/131 [...]
26	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/132 v
27	1	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/114 [...]
28	1	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/116 [...]
29	1	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/117 [...]
30	1	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/118 [...]
31	1	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/119 [...]

32	1	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/120 [...]
33	1	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/121 [...]
34	1	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/122 [...]
35	1	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/123 [...]
36	4	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/83 [...]
37	4	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/84 [...]
38	4	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/85 [...]
39	4	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/86 [...]
40	4	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/87 [...]
41	4	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/88 [...]
42	4	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/89 [...]
43	4	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/90 [...]
44	4	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/114 [...]
45	4	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/115 [...]
46	4	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/116 [...]
47	4	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/117 [...]
48	4	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/118 [...]
49	4	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/119 [...]

50	4	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/120 [...]
51	4	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/121 [...]
52	4	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/122 [...]
53	4	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/123 [...]
54	4	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542 [...]
55	1	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/114 [...]
56	1	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/116 [...]
57	3	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/107 [...]
58	3	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/109 [...]
59	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/92 [...]
60	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/93 [...]
61	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/94 [...]
62	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/95 [...]
63	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/96 [...]
64	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/97 [...]
65	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/98 [...]
66	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/99 [...]
67	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/100 [...]
68	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/101 [...]
69	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/102 [...]
70	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/103 [...]

71	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/104 [...]
72	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/105 [...]
73	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/107 [...]
74	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/108 [...]
75	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/109 [...]
76	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/110 [...]
77	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/111 [...]
78	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/112 [...]
79	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/113 [...]
80	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/126 [...]
81	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/127 [...]
82	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/128 [...]
83	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/129 [...]
84	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/130 [...]
85	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/131 [...]
86	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/132 [...]
87	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/114 [...]
88	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/115 [...]

89	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/116 [...]
90	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/117 [...]
91	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/118 [...]
92	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/119 [...]
93	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/120 [...]
94	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/121 [...]
95	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/122 [...]
96	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/123 [...]
97	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/83 [...]
98	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/84 [...]
99	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/85 [...]
100	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/86 [...]
101	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/87 [...]
102	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/88 [...]
103	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/89 [...]
104	4	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/90 [...]
105	1	Grunddienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/114 [...]
106	1	Grunddienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/116 [...]
107	1	Grunddienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/117 [...]
108	1	Grunddienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/118 [...]
109	1	Grunddienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/119 [...]
110	1	Grunddienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/120 [...]
111	1	Grunddienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/121 [...]
112	1	Grunddienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/122 [...]

113	1	Grunddienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/123 [...]
114	1	Grunddienstbarkeit (Anbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/114 [...]
115	1	Grunddienstbarkeit (Anbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/116 [...]
116	1	Grunddienstbarkeit (Anbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/107 [...]
117	1	Grunddienstbarkeit (Anbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/109 [...]
118	4	Belastung dieses Anteils zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Miteigentumsanteile an Grundstück Flst. 542/125: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB [...]
119	2	Belastung dieses Anteils zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Miteigentumsanteile an Grundstück Flst. 542/106: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB [...]
120	2	Belastung dieses Anteils zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Miteigentumsanteile an Grundstück Flst. 542/125: Benutzungsregelung nach § 1010 BGB [...]
121	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für Stadtwerke Augsburg Wasser GmbH [...]
122	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Strom-, Fernwärme- und Telekommunikationsleitungsrecht) für Stadtwerke Augsburg Energie GmbH [...]
123	5	Belastung dieses Anteils zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Miteigentumsanteile an Grundstück Flst. 542/124: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB [...]
124	6	Belastung dieses Anteils zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Miteigentumsanteile an Grundstück Flst. 542/34: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB [...]
125	1,2,3, 4,5,6,7	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Abteilung III

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 18. Oktober 2024 statt.

Anwesend waren:

- Eigentümerin Grundbuch Abt. I, lfd. Nr. 2.2
- Steuerberaterin der Eigentümerin
- Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky

Bei der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude innen und außen besichtigt. Die Eigentümerin hat dem Abdruck von Fotoaufnahmen der Innenräume im Gutachten nicht zugestimmt.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
18. Oktober 2024

Qualitätsstichtag	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. 18. Oktober 2024
Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen	• Auszug aus dem Grundbuch vom 03.09.2024 • Eintragungsbewilligung "Bestellung von Grunddienstbarkeiten" vom 24.09.2010 • Eintragungsbewilligung "Stellplatzdienstbarkeit" vom 24.09.2010 • Grundlagenurkunde mit Baubeschreibung • Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem der Stadt Augsburg Stand 01.01.2024 • Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Augsburg • Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 02.09.2024 • Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Augsburg: Bauakte Fraunhoferstraße 31d: Eingabeplanung mit Grundrissen, Schnitten, Lageplan, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung • Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Augsburg • Auskünfte beim Ortstermin • Geoport Stadtplan und Übersichtskarte
Rechtliche Grundlagen	• Baugesetzbuch (BauGB) • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) • Wertermittlungsrichtlinien (WertR) • Baunutzungsverordnung (BauNVO) • Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 -Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts- mit Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) • Erlass des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
Literatur	• Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag • Kröll, Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand Verlag, Neuwied • Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung • Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage

2.1 Fragen des Gerichts

Miet- bzw. Pachtvertrag	Nach Auskunft der Eigentümerin ist das Gebäude nicht vermietet, es wird durch den Eigentümer selbst genutzt.
Wohnpreisbindung	Nach Auskunft der Eigentümerin besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
Gewerbebetrieb	Nach Auskunft der Eigentümerin ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Baubehörliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehörlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.
Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.

3 GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Stadt / Gemeinde	Augsburg, Stadtbezirk Lechhausen-West
Einwohnerzahl	ca. 300.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 2 in ca. 500 m
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Augsburg-Ost in ca. 3 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 85 km entfernt
Bahnhof	ICE-Bahnhof Augsburg ca. 3 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus, Straßenbahn und Bahn) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	München ca. 70 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

Wohnlage	Lage in einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Gebiet, Entfernung zum Stadtzentrum ca. 3 km Kindergärten, Grund-, Mittel- und weiterführende Schulen in Augsburg Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Allgemein- und Fachärzte in Augsburg, Krankenhaus in Augsburg Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Augsburg vorhanden.
Umgebungsbebauung	überwiegend Wohnbebauung, Reihenhausbebauung und Mehrfamilien-Wohnhäuser
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
Lagebeurteilung	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere bis gute Wohnlage ein.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

Lfd. Nr. 2 und 3

lfd. Nr.	betr. Grdst.	Lasten und Beschränkungen
2	3	Grunddienstbarkeit (Kfz-Abstellrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 (Flurstück 542/115) in diesem Blatt [...]
3	3	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kfz-Abstellrecht) für Stadt Augsburg [...]

Inhalt der Beschränkung

Der Eigentümer des Hausgrundstücks Flurstück 542/115 (Fraunhoferstraße 31b) ist berechtigt, das Garagengrundstück Flurstück 542/108 zum Abstellen von Kraftfahrzeugen zu benutzen.

Lfd. Nr. 4 bis 26

lfd. Nr.	betr. Grdst.	Lasten und Beschränkungen
4 ff	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/114 u.a. [...]

Inhalt der Beschränkung

Auf den Hausgrundstücken Fl.Nrn. 542/114 bis 542/122 ist ein Weg angelegt, welcher den Durchgang zwischen der Fraunhoferstraße und dem Anliegerweg aus Fl.Nr. 542/134 ermöglicht. Der jeweilige Weg soll von den anliegenden Hausgrundstücken nutzbar sein.

Lfd. Nr. 27 bis 54

lfd. Nr.	betr. Grdst.	Lasten und Beschränkungen
27 ff	1	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/114 u.a. [...]

Inhalt der Beschränkung

Auf den Hausgrundstücken angelegten Hauswegen verlaufen Strom-, Telefon-, und ggf. Kabelfernsehleitungen; desweiteren verlaufen auf den Hausgrundstücken, jedoch nicht direkt auf dem Hausweg, sondern näher an das Gebäude gerückt, Wasser- und Abwasserleitungen.

Lfd. Nr. 55 bis 104

lfd. Nr.	betr. Grdst.	Lasten und Beschränkungen
55 ff	1	Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/114 [...]

Inhalt der Beschränkung

Die Regenwasserableitung von den Dächern bzw. Grundstücken der Hausgrundstücke sowie der Garagen wurden baulich zusammengefasst.

Lfd. Nr. 105 bis 113

lfd. Nr.	betr. Grdst.	Lasten und Beschränkungen
105 ff	1	Grunddienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/114 [...]

Inhalt der Beschränkung

Der Anschluss an die Fernwärmeversorgung erfolgt für die Hausgrundstücke über den Anliegerweg und auf den Hausgrundstücken angelegten Hauswegen.

Lfd. Nr. 114 bis 117

lfd. Nr.	betr. Grdst.	Lasten und Beschränkungen
114 ff	1	Grunddienstbarkeit (Anbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer [...] Flurstück 542/114 [...]

Inhalt der Beschränkung

Der Eigentümer des jeweiligen dienenden Grundstücks räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer des jeweiligen herrschenden Grundstücks das Recht ein, die auf ihren Grundstücken jeweils befindlichen Gebäude aneinander anzubauen.

Lfd. Nr. 118 bis 120

lfd. Nr.	betr. Grdst.	Lasten und Beschränkungen
118	4	Belastung dieses Anteils zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Miteigentumsanteile an Grundstück Flst. 542/125: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB [...]
119	2	Belastung dieses Anteils zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Miteigentumsanteile an Grundstück Flst. 542/106: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB [...]
120	2	Belastung dieses Anteils zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Miteigentumsanteile an Grundstück Flst. 542/125: Benutzungsregelung nach § 1010 BGB [...]

Inhalt der Beschränkung

Die Miteigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 542/125 (Garagenhof) und Flurstück 542/106 (Mülltonnenabstellplatz) haben die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen. Die Benutzung der Zufahrt zu den Garagen (Garagenhof) wurde geregelt.

Lfd. Nr. 121 bis 122

lfd. Nr.	betr. Grdst.	Lasten und Beschränkungen
121	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für Stadtwerke Augsburg Wasser GmbH [...]
122	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Strom-, Fernwärme- und Telekommunikationsleitungsrecht) für Stadtwerke Augsburg Energie GmbH [...]

Inhalt der Beschränkung

Dingliche Sicherung für die Versorgungsleitungen der Stadt Augsburg

Lfd. Nr. 123 bis 124

lfd. Nr.	betr. Grdst.	Lasten und Beschränkungen
123	5	Belastung dieses Anteils zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Miteigentumsanteile an Grundstück Flst. 542/124: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB [...]
124	6	Belastung dieses Anteils zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Miteigentumsanteile an Grundstück Flst. 542/34: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB [...]

Inhalt der Beschränkung

Die Miteigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 542/124 (Grünfläche) und Flurstück 542/134 (Weggrundstück) haben die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen.

Lfd. Nr. 125

lfd. Nr.	betr. Grdst.	Lasten und Beschränkungen
125	1,2,3,4,5,6,7	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Inhalt der Beschränkung**Zwangsversteigerungsvermerk**

Die eingetragenen Lasten und Beschränkungen werden auftragsgemäß gesondert bewertet.

3.2.2 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nach den Feststellungen der Sachverständigen nicht vorhanden.

3.2.3 Bauplanungsrecht**Bebauungsplan**

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, es handelt sich um einen Bereich der nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu bebauen ist. Nach den Bestimmungen des § 34 BauGB sind Bebauungen zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung der Zulässigkeit nach § 34 BauGB entspricht.

3.2.4 Bauordnungsrecht

Für die Vorbereitung des Gutachtens wurde das Bauaktenarchiv der Stadt Augsburg eingesehen. Die Bauakte des Reihenmittelhauses Fraunhoferstr. 31b war nicht auffindbar. Für die Wertermittlung werden die Objektunterlagen des Reihenmittelhauses Fraunhoferstraße 31d verwendet. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.2.5 Abgabenrechtliche Situation

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Beiträge für die erstmalige Erschließung oder sonstige Beiträge nach dem kommunalen Abgabenrecht mehr anfallen.

3.2.6 Mietverträge

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

3.2.7 Energieeffizienz

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

3.3.1.1 Reihenhausgrundstück Flurstück 542/115

Straßenfront	Schillstraße: ca. 6 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 148 qm
Grundstücksform	annähernd rechtwinkliger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.1.2 Garagengrundstück Flurstück 542/108

Straßenfront	keine
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 18 qm
Grundstücksform	annähernd rechtwinkliger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.1.3 Mülltonnenabstellplatz Flurstück 542/106

Straßenfront	ca. 7 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 39 qm
Grundstücksform	annähernd rechtwinkliger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.1.4 Garagenhof Flurstück 542/125

Straßenfront	ca. 7 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 397 qm
Grundstücksform	unregelmäßiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.1.5 Grünfläche Flurstück 542/124

Straßenfront	ca. 1 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 2 qm
Grundstücksform	annähernd rechtwinkliger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.1.6 Weggrundstück Flurstück 542/134, 542/150

Straßenfront	Schillstraße: ca. 4 m Elisabethstraße: ca. 1,5 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 983 qm
Grundstücksform	annähernd rechtwinkliger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.2 Erschließung

Straßenart	Fraunhoferstraße als Wohnanliegerstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehwege vorhanden
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

3.3.3 Entwicklungszustand Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

3.3.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrunds, noch eine Untersuchung auf Altlasten bzw. Altablagerungen durchgeführt. Aus den eingesehenen Unterlagen und der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf bewertungsrelevante Besonderheiten des Baugrunds. Es wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt.

Auskunft des Umweltsamts der Stadt Augsburg:

"Im Rahmen der neuen Baumaßnahmen wurden auf dem o.g. Grundstücksbereich Bodenuntersuchungen durchgeführt. Dem Umweltamt liegt ein Gutachten zur Altlast- und Baugrunduntersuchungen der Fa. EFUTEC vom März 2010 vor. Laut dem Bericht wurden auf obigem Gelände unterschiedlicher Mächtigkeit (max. Tiefe bis ca. 1,3 m) zum Teil schadstoffbelastete Auffüllungen festgestellt. Bei den Verunreinigungen handelte sich grundsätzlich um leichte Überschreitungen des Hilfswertes-1 gemäß altem LfU Merkblatt 3.8/1 in einer Untersuchungsstelle für vereinzelte Schwermetalle. Von den Verfüllungen geht aus Sicht des Gutachters keine Gefahr für Grundwasser, Mensch oder Nutzpflanze aus. Die Auffüllungen sollten jedoch im Bebauungsareal ohnehin entfernt werden. Inwieweit ein Aushub und eine Entsorgung des schadstoffbelasteten Materials erfolgte, ist der Unteren Bodenschutzbehörde nicht bekannt, da keine entsprechende Dokumentation vorgelegt wurde.

Aufgrund obiger Erkenntnisse sowie der lückenhaften Dokumentation kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass unnatürliches Bodenmaterial bzw. Auffüllungen, die auch schadstoffbelastet sein könnten, auf den angefragten Grundstücken verblieben sind."

3.4 Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Die Angaben beziehen sich auf wesentliche Merkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, bauzeittypischen Ausführungen. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich insoweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren.

Bauart	Zwei- bis dreigeschossiges Reihemittelhaus, das Gebäude ist unterkellert Lt. Baubeschreibung wurde das Gebäude im Standard "KfW-Energiesparhaus 60" errichtet
Baujahr	ca. 2008 (Baugenehmigung) ca. 2010 (Bauvollendungsanzeige)

3.4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Kellerwände	Massivkeller als Betonkeller
Umfassungswände	Ziegelmauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Stahlbetondecken
Treppen	Stahlholmtreppe mit Trittstufen aus Holz, Stahlgeländer
Dachkonstruktion	Pultdach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Metalleindeckung
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Ug-Wert 1,1/qmK) überwiegend Rollläden mit Gurtzug
Türen	Hauseingangstür als Kunststoffürelement mit Glaseinsätzen Innentüren als beschichtete Standardtüren
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse mit Überdachung, offene Überdachung, Eingangsüberdachung
Stellplätze/Garagen	Einzelgarage als Fertiggarage in einer Reihenanlage, Metall-Schwinger

3.4.2 Ausstattungsmerkmale

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Laminatbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> Gäste-WC ausgestattet mit Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest <u>Obergeschoss:</u> Bad ausgestattet mit Badewanne, Duschtasse mit Glasduschabtrennung, Waschtisch und WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest Die Ausstattung der Sanitärräume wird als mittel beurteilt.
Heizung	Zentralheizungsanlage (Fernwärme), Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Küchenausstattung	Einbauküche im Erdgeschoss: Ausstattung: Ceran-Kochfeld, Geschirrspülmaschine, Einbaubackofen, und Dunstabzugshaube lt. Eigentümerin beträgt das Alter der Küche mehr als 15 Jahre
Elektroinstallation	normale Ausstattung

3.4.3 Aufteilung

Erdgeschoss	1 Zimmer, Küche, WC, Diele, Terrasse
Obergeschoss	3 Zimmer, Bad, Flur
Staffelgeschoss	1 Zimmer, Dachterrasse
Kellergeschoss	Kellerräume, Heizraum, Flur

3.4.4 Flächenangaben

	Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)
Wohnfläche	rd. 141 qm
Bruttogrundfläche	rd. 227 qm

3.4.5 Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als mittel beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als durchschnittlich beurteilt.

Bei der Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

Erdgeschoss	• Wohnraum: Teilbereich des Laminatbelags ist beschädigt
Obergeschoss	• Bad: Stockflecken, ggf. Schimmelbefall an der Decke
Staffelgeschoss	• Studio: Putzrisse im Übergang Wand zu Decke

Die Auswirkungen vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt.

Der Werteinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird auf 15.000 € geschätzt. Die Wertminderung erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Kosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten können höher sein. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Anmerkung:

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, in dem lediglich der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise ermittelt wird. Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen, vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes, soweit diese gemäß ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind; die Feststellungen im Gutachten haben hingegen keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich ein Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung berufen oder verlassen kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch die Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben; so wirken sich geringfügige Mängel u.U. gar nicht auf den Verkehrswert aus, zugleich sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten.

Auch können bei der Ermittlung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig in Abzug gebracht werden. Das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wieder, dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßige Abschläge vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen.

4 WERTERMITTLUNG

Vorgehensweise

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind 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; die Wahl ist zu begründen¹. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 bis 26 ImmoWertV2021 geregelt.

Gemäß ImmoWertV2021 sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in §§ 27 bis 34 ImmoWertV2021 geregelt.

Das Ertragswertverfahren kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 geregelt.

Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Nutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung die Ersatzbeschaffungskosten im Vordergrund stehen. Zur Kontrolle wird der Ertragswert des Grundstücks ermittelt. Zur Plausibilisierung werden Vergleichspreise des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Augsburg herangezogen.

Hinweis:

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist für mehrere Grundstücke jeweils ein eigener Wert zu ermitteln, auch wenn aus wirtschaftlicher Sicht deren kombinierte Versteigerung in Frage kommt.

¹ §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

4.1 Reihenhaushausgrundstück Flurstück 542/115

4.1.1 Bodenwertermittlung

Gemäß ImmoWertV, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Augsburg hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **920 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2024).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnbaufläche
- Wertrelevante Geschossflächenzahl: 0,8
- erschließungsbeitragsfrei

Anpassung des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert je nach Beschaffenheit abweichen. Er ist unter Einbeziehung objektspezifischer Beschaffenheitsfaktoren zu ermitteln.

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 148 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt
- Wertrelevante Geschossflächenzahl rd. 1,1

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **1.000 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	1.000 €/qm
Grundstücksgröße	148 qm
Bodenwert absolut	148.000 €

4.1.2 Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassung) zu berücksichtigen.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert nach folgendem Schema berechnet.

	Kostenkennwert Gebäudetyp
x	Baupreisindex
x	Bruttogrundfläche
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
x	Alterswertminderungsfaktor
x	Regionalfaktor
+	Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen
+	Besondere werthaltige Bauteile
+	Bodenwert
=	vorläufiger Sachwert
x	Objektspezifischer Sachwertfaktor
=	vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert

4.1.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

Das Sachwertverfahren basiert auf durchschnittlichen Herstellungskosten, den sogenannten Normalherstellungskosten (NHK 2010). Normalherstellungskosten sind nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, so weit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Reihemittelhäuser

Typ 1.12

Keller-, Erd- und Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe 3	735 €/qm BGF
Standardstufe 4	885 €/qm BGF

Nach sachverständiger Würdigung wurde der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale ermittelt.
Standardstufe: i.M. 3,2

gewogener Grundflächenpreis	760 €/qm BGF
-----------------------------	--------------

Baupreisindex

Nach § 36 (2) ImmoWertV sind die aus den Kostenkennwerten ermittelten Herstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Die Baupreissteigerung von 2010 bis zum Wertermittlungstichtag betrug laut dem Bericht des Statistischen Bundesamtes + 83,5 %.

Baupreisindex	1,835
---------------	-------

Bruttogrundfläche

Die für die Wertermittlung relevante Fläche ist die Bruttogrundfläche. Dabei handelt es sich um die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. (Berechnung s. Anlage)

Wohnhaus	rd. 227 qm
----------	------------

Regionalfaktor

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der Regionalfaktor ist nach Absatz 3, § 36 ImmoWertV ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt.

Der Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Augsburg setzt den Regionalfaktor mit 1,0 fest.

Regionalfaktor	1,0
----------------	-----

Alterswertminderung

Je älter eine bauliche Anlage wird, desto mehr verliert sie an Wert. Dieser Wertverlust wird als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Zur Wahrung der Modellkonformität ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag.

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
-------------------------------------	----------

Restnutzungsdauer

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.

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 65 Jahre
-----------------------------------	--------------

Alterswertminderungsfaktor	0,81
----------------------------	------

Bauliche Außenanlagen

Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich bauliche Außenanlagen, wie

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegung
- Terrasse mit Überdachung
- Überdachung im Garten

Die Herstellungskosten für diese baulichen Außenanlagen werden regelmäßig pauschaliert angesetzt.

Bauliche Außenanlagen	6%
-----------------------	----

Marktanpassung

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. Bei der Ableitung des Verkehrswertes muss jedoch immer die Marktsituation berücksichtigt werden.

Mit Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sachwertfaktoren sind Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden. Nach ImmoWertV § 7 (1) und § 21 (1) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mittels Sachwertfaktoren erfasst werden.

Die Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors erfolgt in Anlehnung an folgende Fachveröffentlichung:

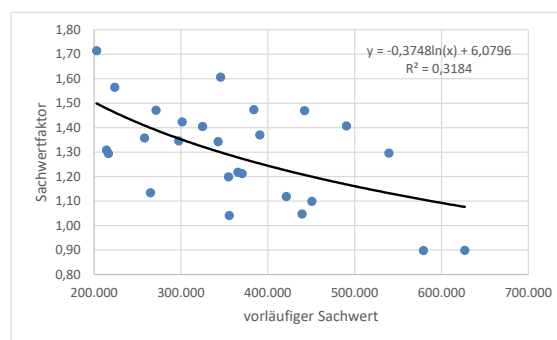
Immobilienmarktbericht 2023

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Augsburg hat im Immobilienmarktbericht 2023 Sachwertfaktoren abgeleitet:

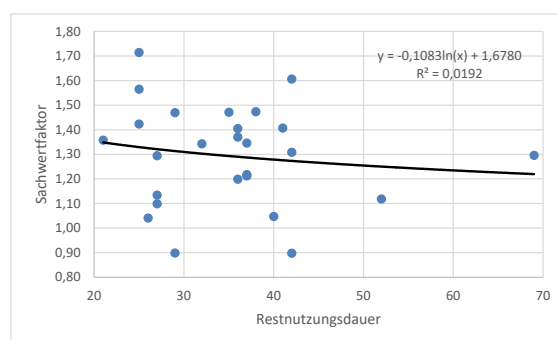
Reihenmittelhäuser
Bodenwert bis 999 €/qm

Mittelwert: 1,30
Median: 1,33
1. Quartil: 1,15
3. Quartil: 1,42

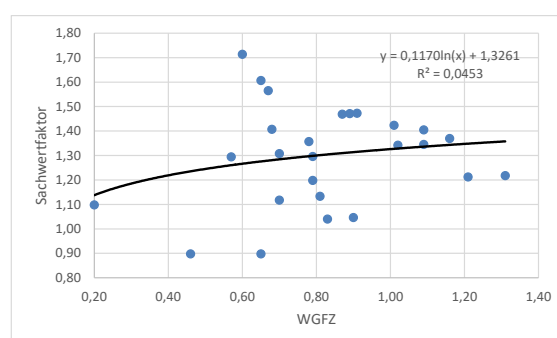
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert



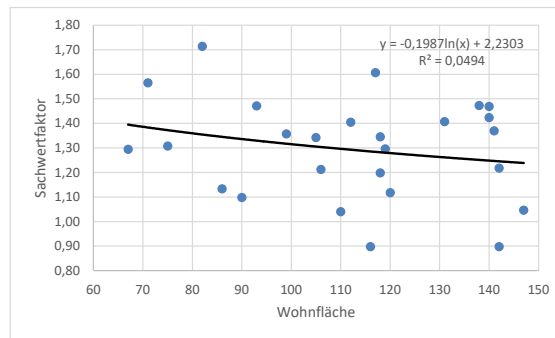
in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer



in Abhängigkeit von der WGFZ



in Abhängigkeit von der Wohnfläche



Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor in Höhe von 1,25 für marktkonform und angemessen.

Sachwertfaktor	1,25
----------------	------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

4.1.2.2 Grundstückssachwert

	Kostenkennwert Gebäudetyp 3.11		760 €/qm
x	Baupreisindex	1,835	635 €/qm
=	Normalherstellungskosten		1.395 €/qm
x	Bruttogrundfläche		227 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		316.611 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,81	257.246 €
x	Regionalfaktor	1,00	257.246 €
+	Herstellungswert bauliche Außenanlagen	6,00%	15.435 €
=	Zwischenwert		272.681 €
=	Gebäudesachwert		272.681 €
+	Bodenwert		148.000 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		420.681 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		1,25
=	marktangepasster Verfahrenswert		525.851 €

4.1.3 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert umfasst den Gebäudeertragswert sowie den getrennt ermittelten Bodenwert. Dabei wird der Gebäudeertragswert durch Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils ermittelt.

Der Ertragswert hängt von verschiedenen Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert

4.1.3.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV 2021).

Rohertrag

Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

Beschaffenheitsfaktoren des Wohngebäudes

- Reihennmittelhaus, ca. 141 qm Wohnfläche
- Zentralheizung
- Bad/WC in mittlerer Ausstattung
- Terrasse, Gartennutzung

Für die Ermittlung des marktüblichen Mietniveaus wurden nachstehende Informationen herangezogen:

Marktüblicher Mietertrag

Einfamilienhäuser werden i.d.R. zu Pauschalpreisen vermietet. In Anlehnung an den Mietspiegel Augsburg 2023 halte ich eine Netto-Kaltmiete in Höhe von 1.400 €/Monat für marktüblich erzielbar.

Rohertrag	rd. 16.800 €/Jahr
-----------	-------------------

Tatsächlicher Mietertrag

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung. In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie: 351 € je Wohngebäude

Verwaltungskosten	rd. 351 €/Jahr
-------------------	----------------

Instandhaltungskosten

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.

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
rd. 13,80 €/qm Wohnfläche/Jahr

Instandhaltungskosten	rd. 1.946 €/Jahr
-----------------------	------------------

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
Wohnnutzung: 2 Prozent

Mietausfallwagnis	rd. 336 €/Jahr
-------------------	----------------

Zusammenfassung

Bewirtschaftungskosten	rd. 2.633 €/Jahr
------------------------	------------------

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) nach § 21 ImmoWertV 2021 ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Die Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes erfolgt in Anlehnung an folgende Fachveröffentlichung:

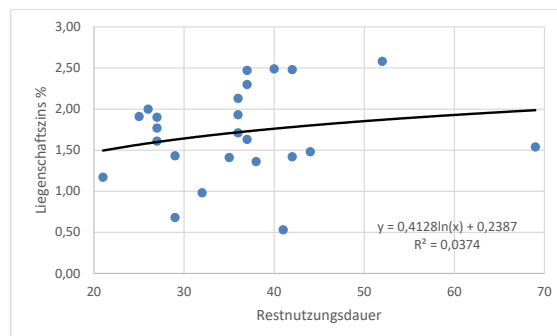
Immobilienmarktbericht 2023

Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg hat im Immobilienmarktbericht 2023 Liegenschaftszinssätze für Reihenmittelhäuser veröffentlicht:

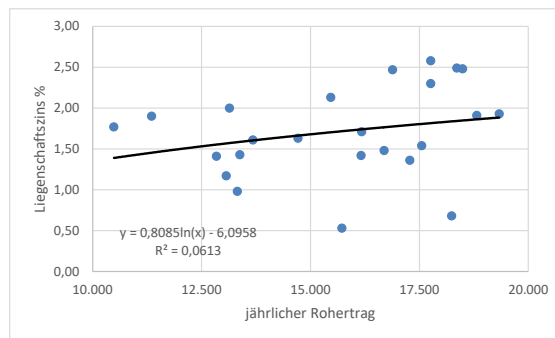
Bodenwert bis 999 €/qm

Mittelwert: 1,70
Median: 1,67
1. Quartil: 1,42
3. Quartil: 2,03

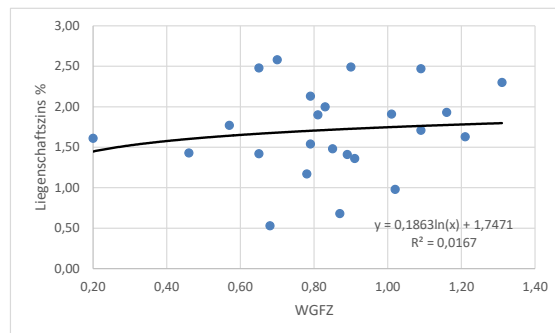
in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer



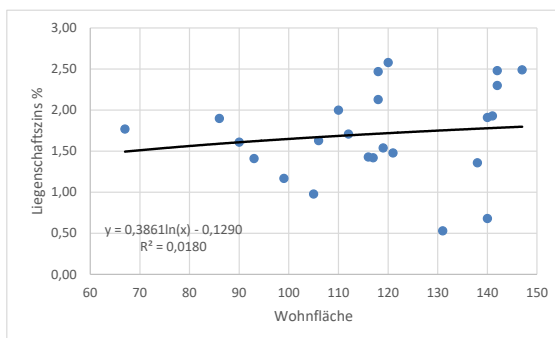
in Abhängigkeit vom jährlichen Rohertrag



in Abhängigkeit von der WGFZ



in Abhängigkeit von der Wohnfläche



Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,25 % für marktkonform und angemessen.

Gesamtnutzungsdauer	wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
----------------------------	-------------------------------------	----------

Restnutzungsdauer	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 65 Jahre
--------------------------	-----------------------------------	--------------

Der Ertragswert eines Gebäudes ergibt sich durch Multiplikation des Gebäudereinertrages mit dem Barwertfaktor, der wiederum vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer abhängig ist.

Barwertfaktor	33,745
---------------	--------

Bodenwertverzinsung Der Reinertragsanteil des Bodenwertes ergibt sich aus dem Verzinsungsbetrag des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz.

2,25 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	3.330 €
--	---------

Bodenwert s. Bodenwertermittlung

4.1.3.2 Grundstücksertragswert

	Rohertrag	16.800 €
-	Bewirtschaftungskosten	2.633 €
=	Reinertrag	14.167 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	3.330 €
=	Gebäudereinertrag	10.837 €
x	Barwertfaktor	33,980
=	Gebäudeertragswert	368.252 €
+	Bodenwert	148.000 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	516.252 €

4.1.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden, bautechnischen Beanstandungen
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

4.1.4.1 Bautechnische Beanstandungen

Der Werteinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird auf 15.000 € geschätzt. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

4.1.5 Plausibilisierung

Vom Gutachterausschuss wurden Vergleichspreise von Reihenumkleidungshäusern in Objekten der näheren Umgebung zur Verfügung gestellt (Verkaufszeitraum 2020 bis 2022), aktuellere Verkäufe lagen nicht vor.

Die Vergleichspreise werden zur Plausibilisierung herangezogen, die Beurteilung des Ausstattungsstandards ist nicht möglich.

Nr.	Verkaufsdatum	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Verkaufspreis	Preis pro qm
1	09/2020	160 qm	220 qm	655.000 €	4.094 €/qm
2	09/2020	130 qm	220 qm	739.000 €	5.685 €/qm
3	01/2021	140 qm	194 qm	670.000 €	4.786 €/qm
4	06/2022	145 qm	274 qm	869.000 €	5.993 €/qm
Minimum					4.094 €/qm
Maximum					5.993 €/qm

Der vorläufige Verfahrenswert wurde mit rd. 525.000 € bzw. 3.729 €/qm Wohnfläche ermittelt. Er liegt in der Größenordnung der Vergleichspreise und ist, unter Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung seit Mitte 2022, plausibel.

4.1.6 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufige Verfahrensergebnisse:

vorläufiger Grundstücksachwert	525.851 €
vorläufiger Grundstücksertragswert	516.252 €

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts, die nicht in die Wertermittlungsverfahren bereits einbezogen waren, berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-15.000 €
---	-----------

Nachfolgend wird die Abweichung des Grundstückssachwertes zum Grundstücksertragswert dargestellt:

Grundstückssachwert	510.851 €
Grundstücksertragswert	501.252 €

Das, für die Wertermittlung anzuwendende, Verfahren richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Interesse des Nutzers nicht ertragsorientiert ist, am Sachwert.

Verkehrswert gerundet	510.000 €
------------------------------	------------------

4.1.7 Zubehörbewertung

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache.

Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden. Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil einer sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist. Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

Vorbemerkung

Die Bezeichnung als Zubehör und die Bewertung durch einen Sachverständigen stellen keine rechtsverbindliche Feststellung dar. Die Beurteilung, ob ein beweglicher Gegenstand Immobilienzubehör ist, ist Aufgabe des Gerichts.

Erdgeschoss, Küche :

Einbauküche mit Ceran-Kochfeld, Backofen, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank und Dunstabzugshaube.

Der Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs wird zum Wertermittlungstichtag pauschal bewertet mit:

500 €

4.2 Garagengrundstück Flurstück 542/108

4.2.1 Bodenwertermittlung

Anpassung Bodenrichtwert	angepasster Bodenwert relativ	750 €/qm
	Grundstücksgröße	18 qm
	Bodenwert absolut	18.000 €

4.2.2 Sachwertverfahren

4.2.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Garagen

Typ 14 Einzelgaragen	Standardstufe 3	245 €/qm BGF
----------------------	-----------------	--------------

Baupreisindex	Baupreisindex	1,835
---------------	---------------	-------

Bruttogrundfläche	Garage	rd. 18 qm
-------------------	--------	-----------

Regionalfaktor	Regionalfaktor	1,0
----------------	----------------	-----

Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer	wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
---------------------	-------------------------------------	----------

Restnutzungsdauer	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 45 Jahre
-------------------	-----------------------------------	--------------

Alterswertminderungsfaktor	0,75
----------------------------	------

Marktanpassung	Sachwertfaktor	1,25
----------------	----------------	------

Bodenwert s. Bodenwertermittlung

4.2.2.2 Grundstückssachwert

	Kostenkennwert Gebäudetyp 14		245 €/qm
x	Baupreisindex	1,835	205 €/qm
=	Normalherstellungskosten		450 €/qm
x	Bruttogrundfläche		18 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		8.093 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,75	6.070 €
x	Regionalfaktor	1,00	6.070 €
=	Zwischenwert		6.070 €
=	Gebäudesachwert		6.070 €
+	Bodenwert		13.500 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		19.570 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		1,25
=	marktangepasster Verfahrenswert		24.462 €

4.2.3 Ertragswertverfahren**4.2.3.1 Erläuterung der Eingangsgrößen****Rohertrag**

Marktüblicher Mietertrag	Rohertrag	rd. 840 €/Jahr
--------------------------	-----------	----------------

Tatsächlicher Mietertrag	Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.
--------------------------	---

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie: 46 €/jährlich je Garage oder Einstellplatz
-------------------	--

Verwaltungskosten	rd. 46 €/Jahr
-------------------	---------------

Instandhaltungskosten	In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie: 104 € jährlich je Garage oder Einstellplatz
-----------------------	---

Instandhaltungskosten	rd. 104 €/Jahr
-----------------------	----------------

Mietausfallwagnis	In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie: Wohnnutzung: 2 Prozent
-------------------	--

Mietausfallwagnis	rd. 17 €/Jahr
-------------------	---------------

Zusammenfassung	Bewirtschaftungskosten	rd. 167 €/Jahr
-----------------	------------------------	----------------

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Liegenschaftszinssatz	Liegenschaftszinssatz	2,25 %
-----------------------	-----------------------	--------

Gesamtnutzungsdauer	wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
---------------------	-------------------------------------	----------

Restnutzungsdauer	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 45 Jahre
-------------------	-----------------------------------	--------------

Der Ertragswert eines Gebäudes ergibt sich durch Multiplikation des Gebäudereinertrages mit dem Barwertfaktor, der wiederum vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer abhängig ist.

Barwertfaktor	28,115
---------------	--------

Bodenwertverzinsung	Der Reinertragsanteil des Bodenwertes ergibt sich aus dem Verzinsungsbetrag des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz.
---------------------	--

2,25 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	304 €
--	-------

Bodenwert	s. Bodenwertermittlung
-----------	------------------------

4.2.3.2 Grundstücksertragswert

	Rohertrag	840 €
-	Bewirtschaftungskosten	167 €
=	Reinertrag	673 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	304 €
=	Gebäudereinertrag	369 €
x	Barwertfaktor	28,115
=	Gebäudeertragswert	10.387 €
+	Bodenwert	13.500 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	23.887 €

4.2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.2.4.1 Bautechnische Beanstandungen

Es wurden keine bautechnischen Beanstandungen festgestellt. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

4.2.5 Plausibilisierung

Im Immobilienmarktbericht der Stadt Augsburg werden Durchschnittswerte von Garagen aus Wiederkäufen in der Spannbreite von 10.000 € bis 50.000 € angegeben.

2023 Durchschnittswerte in Euro für ausgewählte Teilmärkte im Stadtgebiet Augsburg - Wiederverkäufe							
Gemarkung	Min	1. Quartil	Median	3. Quartil	Max	tatsächl Baujahr	Anzahl
Tiefgaragenplatz	10.000	15.000	19.000	23.000	44.000	1987	150
Doppelparker	4.000	8.000	15.000	18.000	25.000	1994	6
Vierfachparker	4.000	5.000	9.000	9.000	10.000	1994	9
Garage	10.000	19.000	20.000	25.000	50.000	1970	25
Stellplatz im Freien	10.000	12.000	12.000	12.000	15.000	2006	7

(*) statistisch nicht gesicherte Werte

4.2.6 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufige Verfahrensergebnisse:

vorläufiger Grundstücksachwert	24.462 €
vorläufiger Grundstücksertragswert	23.887 €

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts, die nicht in die Wertermittlungsverfahren bereits einbezogen waren, berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
---	-----

Nachfolgend wird die Abweichung des Grundstückssachwertes zum Grundstücksertragswert dargestellt:

Grundstückssachwert	24.462 €
Grundstücksertragswert	23.887 €

Das, für die Wertermittlung anzuwendende, Verfahren richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Interesse des Nutzers nicht ertragsorientiert ist, am Sachwert.

Verkehrswert gerundet	24.000 €
------------------------------	-----------------

4.3 Bodenwertermittlung weitere Grundstücke

4.3.1 Mülltonnenabstellplatz Flurstück 542/106

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 39 qm
- rechteckiger Zuschnitt
- Nutzung als Mülltonnenabstellplatz

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **500 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	500 €/qm
Grundstücksgröße	39 qm
Bodenwert absolut gerundet	19.500 €
Miteigentumsanteil	1/18
Bodenwertanteil	1.000 €
Verkehrswert gerundet	1.000 €

4.3.2 Verkehrsfläche Flurstück 542/125

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 397 qm
- rechteckiger Zuschnitt
- Verkehrsfläche (Zufahrt Garagenanlage)

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **500 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	500 €/qm
Grundstücksgröße	397 qm
Bodenwert absolut gerundet	198.500 €
Miteigentumsanteil	1/28
Bodenwertanteil	7.000 €
Zuschlag für Straßenbefestigung	3.000 €
Verkehrswert gerundet	10.000 €

4.3.3 Grünfläche Flurstück 542/124

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 2 qm
- rechtwinkliger Zuschnitt
- Grünfläche

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **500 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	500 €/qm
Grundstücksgröße	2 qm
Bodenwert absolut gerundet	1.000 €
Miteigentumsanteil	1/48
Bodenwertanteil	50 €

Verkehrswert gerundet	50 €
------------------------------	-------------

4.3.4 Verkehrsfläche Flurstück 542/134, 542/150

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 983 qm
- unregelmäßiger Zuschnitt
- Verkehrsfläche (Weggrundstück)

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **300 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	300 €/qm
Grundstücksgröße	983 qm
Bodenwert absolut gerundet	294.900 €
Miteigentumsanteil	1/48
Bodenwertanteil	10.532 €

Verkehrswert gerundet	10.000 €
------------------------------	-----------------

4.4 Wertminderung durch in Abt. II des Grundbuchs eingetragene Lasten und Beschränkungen

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkehrswert eines Grundstücks ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs ermittelt.

4.4.1 Lfd. Nr. 2 und 3: Kfz-Abstellrecht

"Der jeweilige Eigentümer des Hausgrundstücks Flurstück 542/115 (Fraunhoferstraße 31b) (herrschendes Grundstück) ist berechtigt, das Garagengrundstück Flurstück 542/108 (dienendes Grundstück) zum Abstellen von Kraftfahrzeugen zu benutzen."

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

4.4.2 Lfd. Nr. 4 bis 26: Geh- und Fahrrecht

"Auf den Hausgrundstücken Fl.Nrn. 542/114 bis /122 sowie auf den Hausgrundstücken Fl.Nrn. 542/83 bis /90 ist jeweils Weg angelegt, welcher den Durchgang zwischen der Fraunhoferstraße und dem noch zu vermessenen Anliegerweg aus Fl.Nr. 542 (neu) ermöglicht. Der jeweilige Weg soll von den anliegenden Hausgrundstücken nutzbar sein. Diese, auf den Hausgrundstücken verlaufenden Wege werden in dieser Urkunde auch als „Hauswege“ bezeichnet. Der Eigentümer des jeweiligen dienenden Grundstücks räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer des jeweiligen herrschenden Grundstücks folgende Rechte ein:

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist auf Dauer berechtigt, auf dem auf dem dienenden Grundstück befindlichen Teil des Hausweges zu gehen und mit Fahrrädern zu befahren - wobei andere Nutzer nicht gefährdet werden dürfen-. Das Befahren mit motorbetriebenen Kraftfahrzeugen aller Art ist nicht gestattet."

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

4.4.3 Lfd. Nr. 27 bis 54: Ver- und Entsorgungsleitungsrecht

Auf den Hausgrundstücken angelegten Hauswegen verlaufen Strom-, Telefon-, und ggf. Kabelfernsehleitungen;

"Der Eigentümer des jeweiligen dienenden Grundstücks räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer des jeweiligen herrschenden Grundstücks -wie nachfolgend näher bezeichnet- folgende Rechte ein:

Im dienenden Grundstück befinden sich Strom- und Kommunikationsleitungen (Telefon u. Kabelfernsehen), Wasserleitungen sowie Abwasserkanal samt Nebeneinrichtungen, die auch zum herrschenden Grundstück führen.

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist auf Dauer berechtigt, die bestehenden Anlagen und Leitungen wie vorstehend bzw. im Lageplan bezeichnet, sowie den Abwasserkanal samt Revisionsschacht, zu belassen und mitzubenzützen, seine Versorgungs- und Entsorgungsleitungen daran anzuschließen, hierzu und zur Vornahme von Reparaturen das dienende Grundstück zu betreten bzw. durch beauftragte Dritte betreten zu lassen.

Nach Durchführung der Arbeiten ist der ursprüngliche Zustand des dienenden Grundstücks auf Kosten des Berechtigten wieder herzustellen. Die Anlagen sind in den Hausweg einzulegen.

Die Kosten der Instandhaltung, Reparatur und Erneuerung tragen alle Benützer zu gleichen Anteilen, von einem Eigentümer allein genutzte Teile unterhält dieser allein. Nach Durchführung der Arbeiten ist der ursprüngliche Zustand des dienenden Grundstücks auf Kosten des Berechtigten wieder herzustellen. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist verpflichtet, alle Handlungen zu unterlassen, die den Bestand der Leitungen/Anlagen gefährden, insbesondere darf die Einlegungsfläche einschließlich eines Streifens von beiderseits je einem Meter nicht überbauen (Ausnahme sind die von der Projekt Fraunhoferstraße GmbH & Co. KG errichteten Bauwerke) und keine hochwachsenden und/oder tiefwurzelnenden Pflanzen anpflanzen."

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

4.4.4 Lfd. Nr. 55 bis 104: Regenwasserableitungsrecht

Die Regenwasserableitung von den Dächern bzw. Grundtücken der Hausgrundstücke sowie der Garagen wurden baulich zusammengefasst.

"Der jeweilige Eigentümer des jeweils herrschenden Grundstücks ist auf Dauer berechtigt, die auf dem jeweiligen dienenden Grundstück bestehenden Anlagen (Dachterrassenentwässerung, Dachrinnen, Fallrohre, Kanal, Revisionsschacht u. dgl.) mit zu benützen, seine Ableitungen daran anzuschließen, hierzu und zur Vornahme von Reparaturen das dienende Grundstück zu betreten bzw. durch beauftragte Dritte betreten zu lassen.

Nach Durchführung der Arbeiten ist der ursprüngliche Zustand des dienenden Grundstücks auf Kosten des Berechtigten wiederherzustellen.

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist verpflichtet, alle Handlungen zu unterlassen, die den Bestand der Anlagen gefährden. Die Anlagen sind zu belassen.

Instandhaltungskosten für ausschließlich vom Berechtigten genutzter Anlagen trägt der Berechtigte allein, wie auch der Eigentümer des dienenden Grundstücks die Kosten für ausschließlich von ihm benutzter Anlagen allein trägt. Instandhaltungskosten für die Einrichtungen, die von den mehreren Eigentümern gemeinsam genutzt werden, sind zu gleichen Anteilen zu tragen."

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

4.4.5 Lfd. Nr. 105 bis 113: Fernwärmeleitungsrecht

Der Anschluss an die Fernwärmeversorgung erfolgt für die Hausgrundstücke über den noch vollständig zu vermessenden Anliegerweg aus Fl.Nr. 542 (neu) und über die auf den Hausgrundstücken angelegten Hauswege.

"Der jeweilige Eigentümer eines Hausgrundstücks (= herrschendes Grundstück) ist auf Dauer berechtigt, die auf dem künftigen Anliegerweg sowie auf den betreffenden Hauswegen (= dienendes Grundstück) bestehenden Anlagen und Leitungen wie vorstehend bezeichnet bzw. künftig im Zuge der Baumaßnahme noch eingebracht, mitzubedenützen, seine Versorgungsleitungen daran anzuschließen, hierzu und zur Vornahme von Reparaturen das dienende Grundstück zu betreten bzw. durch beauftragte Dritte betreten zu lassen. Der Berechtigte ist auf Dauer berechtigt, Verteiler- und Anschlussanlage mitzubedenützen.

Nach Durchführung der Arbeiten ist der ursprüngliche Zustand des dienenden Grundstücks auf Kosten des Berechtigten wiederherzustellen.

Die Kosten der Instandhaltung, Reparatur und Erneuerung sowie vorgenannter Wiederherstellung trägt der Berechtigte für die von ihm allein genutzten Leitungsanlagen und Verbrauchszähler allein, für die gemeinschaftlich genutzten Anlage die Berechtigten zu gleichen Teilen (nach berechtigtem Hausgrundstück)"

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

4.4.6 Lfd. Nr. 114 bis 117: Anbaurecht

"Der Eigentümer des jeweiligen dienenden Grundstücks räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer des jeweiligen herrschenden Grundstücks -wie nachfolgend näher bezeichnet- das Recht ein, die auf ihren Grundstücken jeweils befindlichen Gebäude aneinander anzubauen.

Für diesen Fall verzichten die Eigentümer der beiden Grundstücke auf die Einhaltung des Grenzabstandes."

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

4.4.7 Lfd. Nr. 118 bis 120: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft

"Die Miteigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 542/125 (Garagenhof) und Fl.Nr. 542/106 (Mülltonnenabstellplatz) treffen hiermit - mit Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger - folgenden Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft:

Das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft am Garagenhof Fl.Nr. 542/125 zu verlangen, ist für immer ausgeschlossen."

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

4.4.8 Lfd. Nr. 121 bis 122: Wasserleitungs-, Versorgungsleitungsrecht

Dingliche Sicherung der Versorgungsleitungsrechte zugunsten der Stadt Augsburg

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

4.4.9 Lfd. Nr. 123 bis 124: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft

Das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft am Weggrundstück Fl.Nr. 542/134 und 542/150 zu verlangen, ist für immer ausgeschlossen.

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

4.4.10 Lfd. Nr. 125: Zwangsversteigerungsvermerk

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

5 VERKEHRSWERT

Definition

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 wäre².

Die Ermittlung dieses Wertes ist das Ziel des vorliegenden Gutachtens, der Verkehrswert ist somit eine Prognose auf den wahrscheinlich zu erzielenden Preis.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt einem gewissen Ermessensspielraum. Um diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen, wurden marktübliche Vergleichswerte wie Bodenwerte oder Liegenschaftszinssätze angewendet.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert der Liegenschaft Fraunhoferstraße 31b in 86167 Augsburg am Wertermittlungstichtag 18. Oktober 2024 geschätzt auf

Reihenhausgrundstück Flurstück 542/115	510.000 €
Garagengrundstück Flurstück 542/108	24.000 €
1/18 Miteigentumsanteil an Flurstück 542/106 (Mülltonnenabstellplatz)	1.000 €
1/28 Miteigentumsanteil an Flurstück 542/125 (Verkehrsfläche)	10.000 €
1/48 Miteigentumsanteil an Flurstück 542/124 (Grünfläche)	50 €
1/48 Miteigentumsanteil an Flurstück 542/134 u. 542/150 (Wegfläche)	10.000 €

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Das vorliegende Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich elektronisch übermittelt und umfasst:

44 Seiten = 78.544 Zeichen (aufgerundet auf 79.000 Zeichen)

10 Blatt Anlagen

2 Seiten Fotodokumentation (4 Fotos)

Augsburg, den 03. Januar 2025

Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

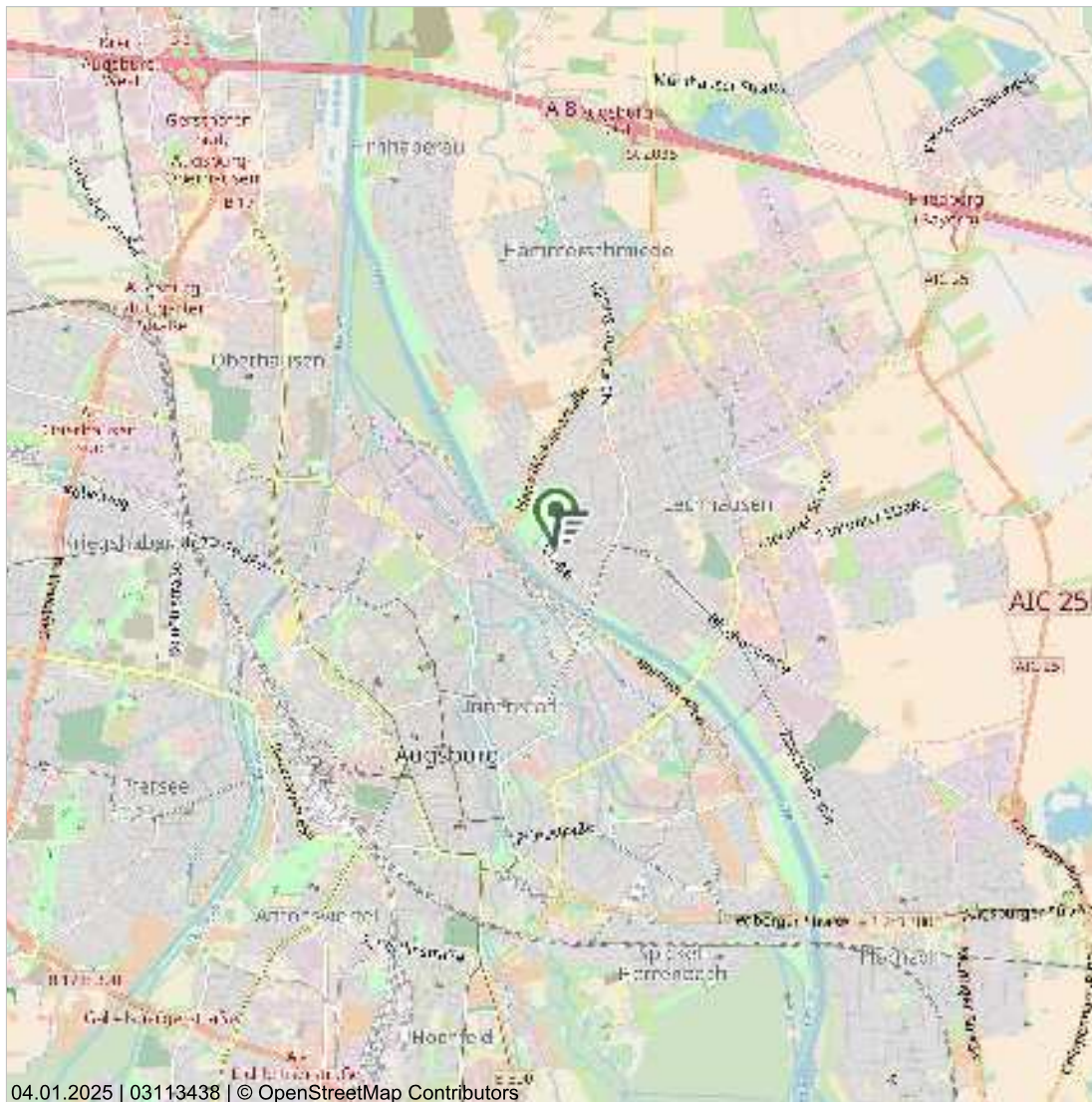
² § 194 BauGB

6 ANLAGEN

6.1 Übersichtskarte

Regionalkarte on-geo

86167 Augsburg, Fraunhoferstr. 31 b



Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000
Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m



0

5.000 m

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

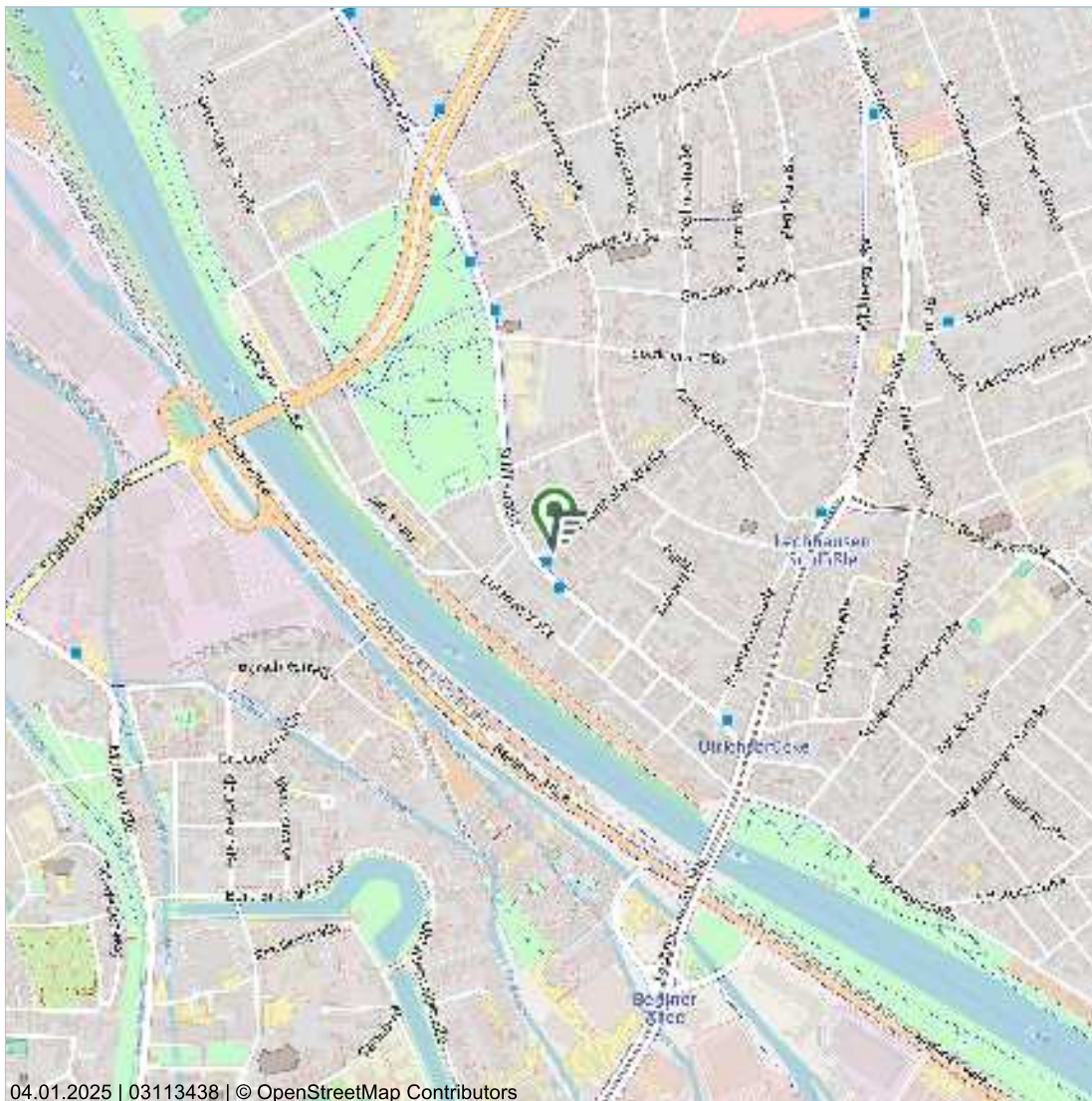
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

6.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

86167 Augsburg, Fraunhoferstr. 31 b



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

6.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



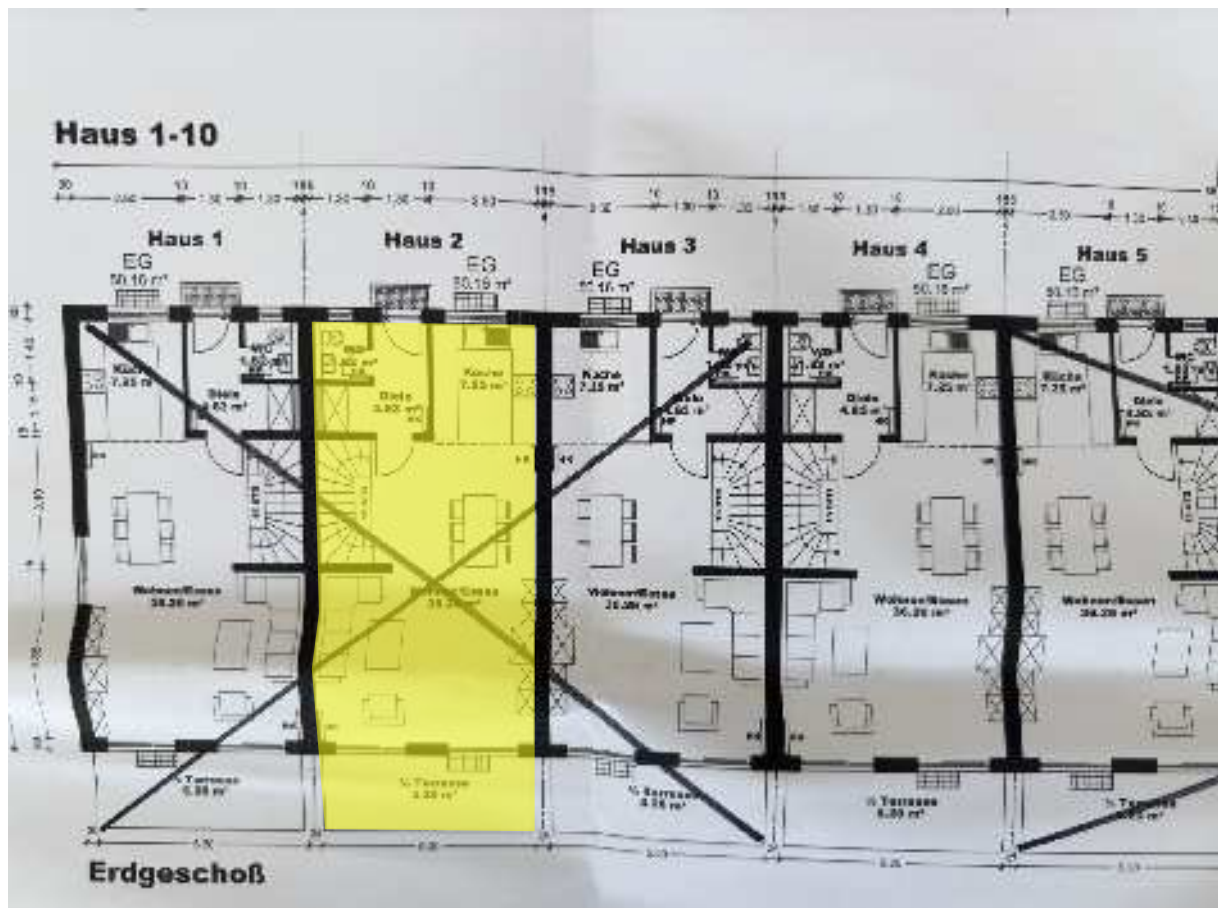
[Auszug aus dem Liegenschaftskataster: © LVG, Nr. 2295/2009](#)

Bei den blau gekennzeichneten Grundstücken Flurstück 542/106 (Mülltonnenabstellplatz), Flurstück 542/125 (Zufahrt Garagenhof), 542/124 (Baumgrundstück) und 542/134, 542/150 (Weggrundstück) handelt es sich um Miteigentumsanteile.

6.4 Grundrisse / Schnitt

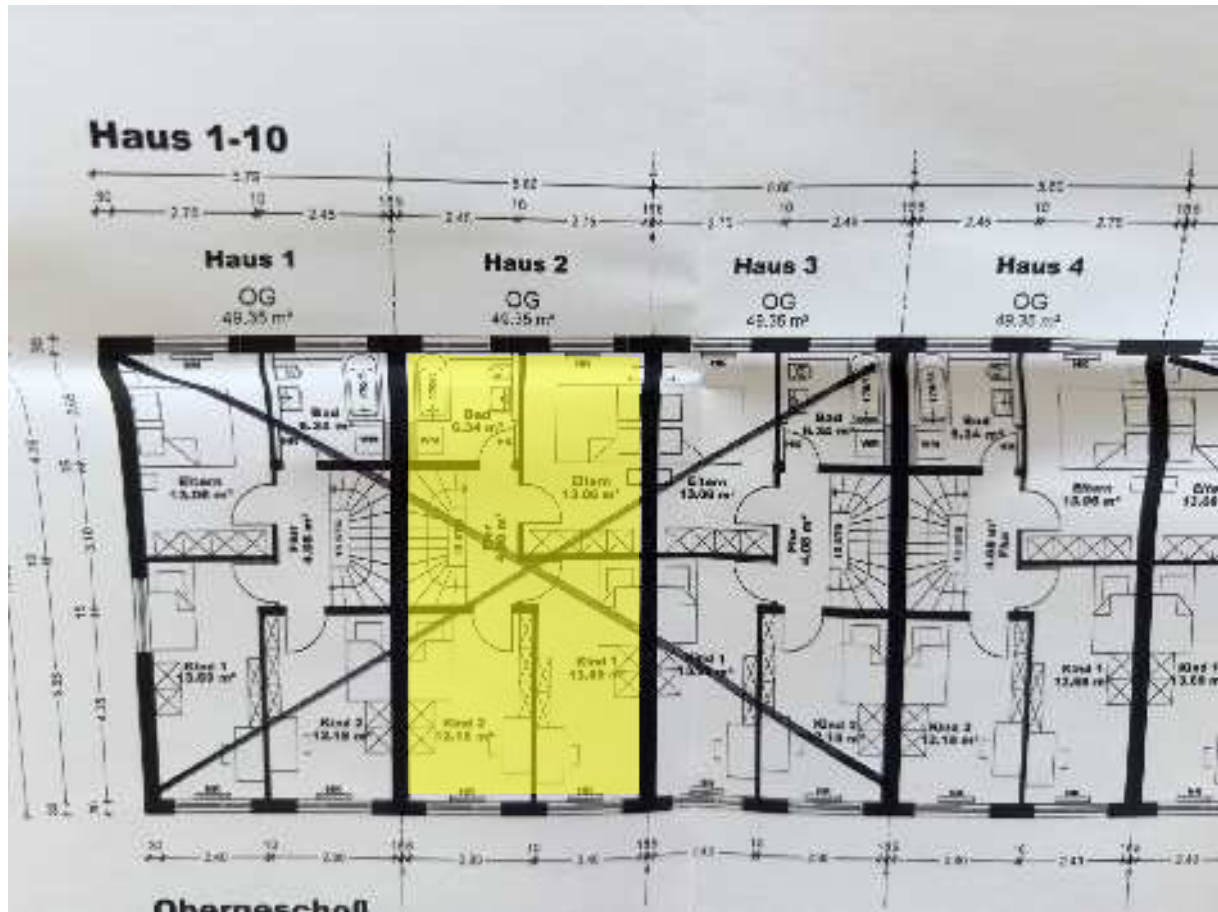
6.4.1 Erdgeschoss

(ohne Maßstab)



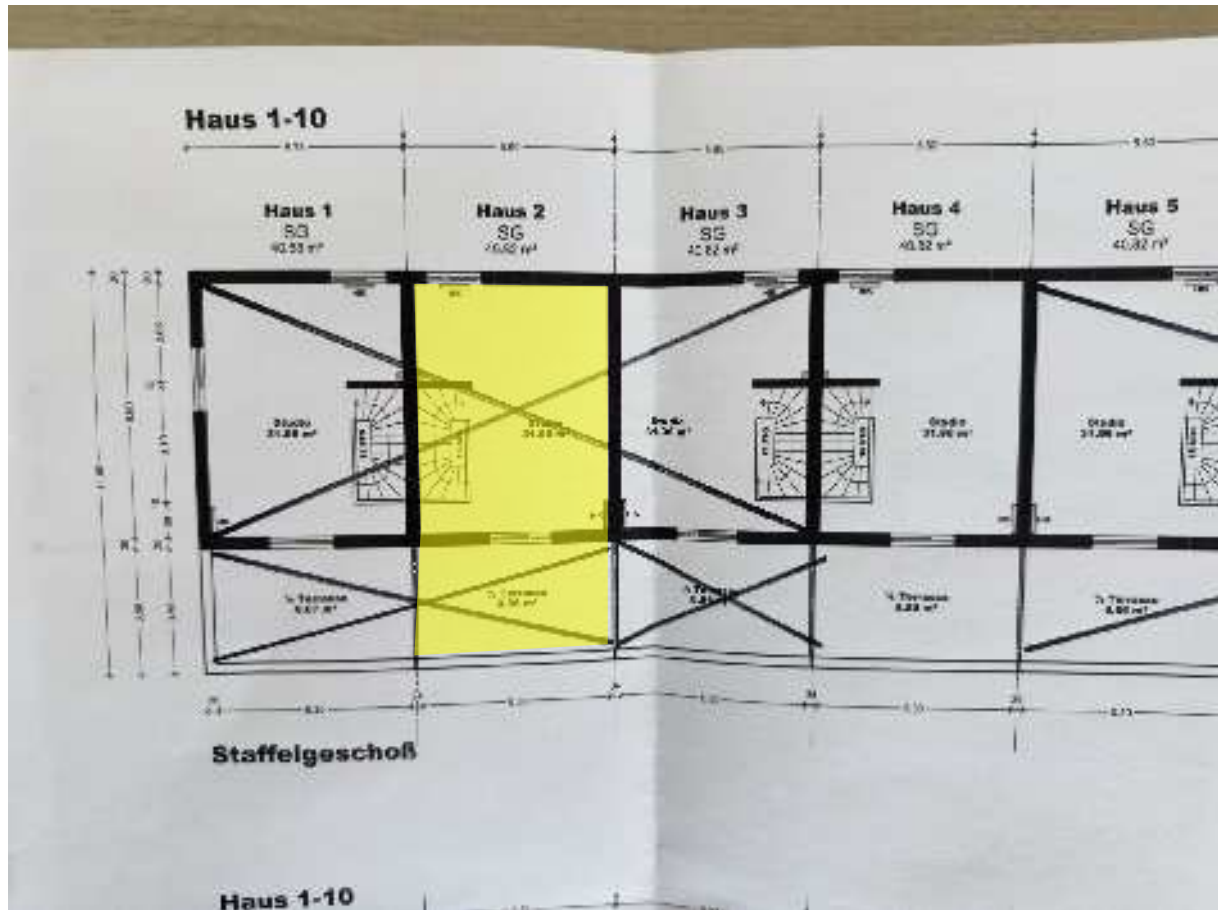
6.4.2 Obergeschoss

(ohne Maßstab)



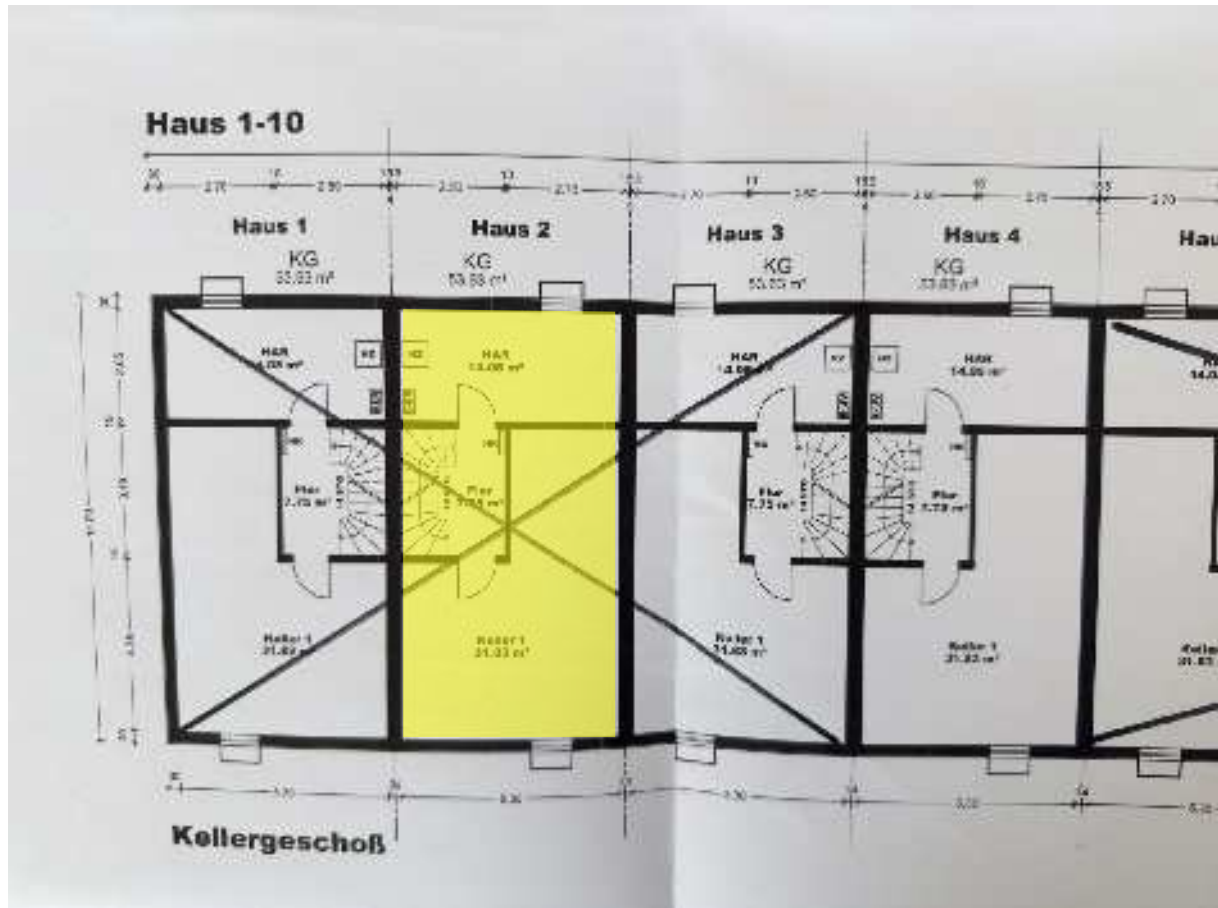
6.4.3 Staffelgeschoss

(ohne Maßstab)



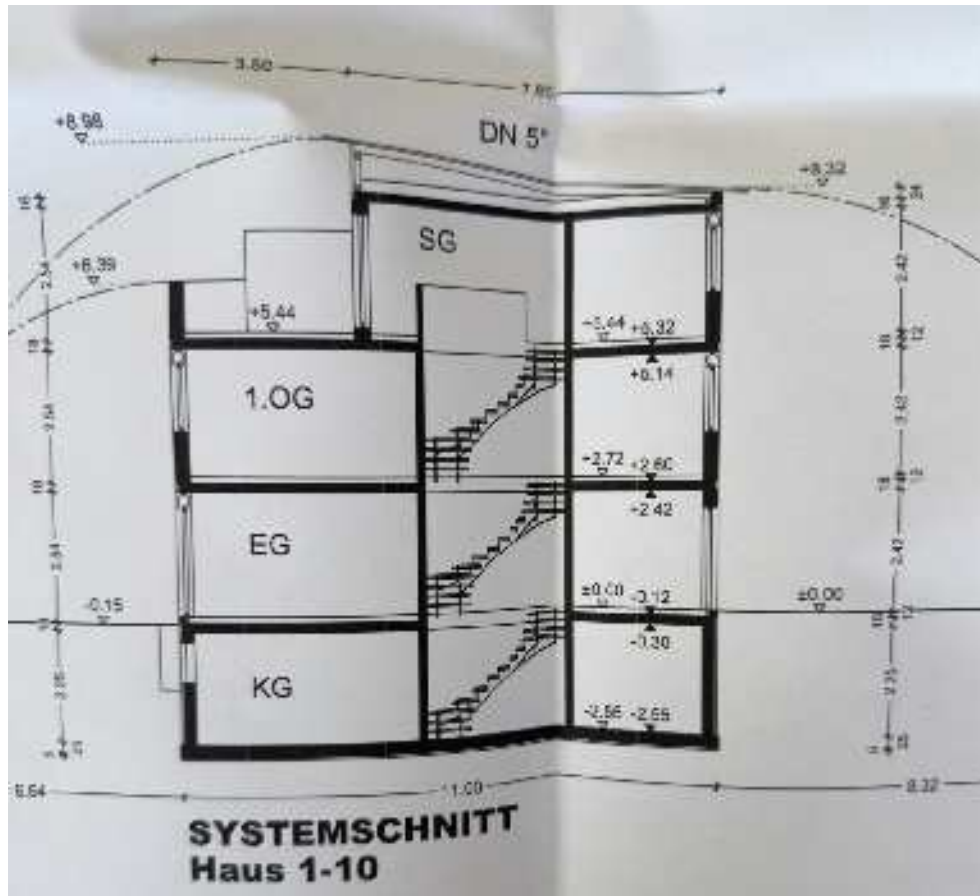
6.4.4 Kellergeschoss

(ohne Maßstab)



6.4.5 Schnitt

(ohne Maßstab)



6.5 Berechnung der Bruttogrundfläche

Vorbemerkung:

Als Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der Bruttogrundflächen nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Nicht zur Bruttogrundfläche gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen.

Wohnhaus				
Geschoss		Länge (m)	Breite (m)	BGF (qm)
Kellergeschoss	+	5,600	11,000	61,60
Erdgeschoss	+	5,600	11,000	61,60
Obergeschoss	+	5,600	11,000	61,60
Staffelgeschoss	+	5,600	7,500	42,00
Summe	=			226,80

6.6 Wohnflächenzusammenstellung

Die Wohnflächenberechnung wurde der Bauakte entnommen, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

I. Fertigung BA 0501/1 02.03.2008

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG BV PROJEKT FRAUNHOFERSTRASSE

Aufteilung nach Geschosshöhe: 1. bis 2. Stockwerk, 3. bis 4. Stockwerk, 5. bis 6. Stockwerk, 7. bis 8. Stockwerk, 9. bis 10. Stockwerk

ZEICHNUNG: Eingebauung HAUS Haus 4 DATUM/ZEIT: 31.7.2006 09:28 ERSTELLT: PU

Bezeichnung Funktion	Abmessung	Fläche	Abzug 3,0%	GF
EG				
001 Treie	1.500*1.300 2.520*1.160	1,95 m² 2,90 m²		
		Summe GF:	4,85 m²	4,75 m²
002 WC	1.400*1.300	1,82 m²	0,15 m²	1,67 m²
003 Küche	2.100*2.000	7,25 m²	0,55 m²	6,70 m²
004 Wohnen/essen	2.500*2.000 2.500*1.300 3.250*1.000 0.400*1.300 8.150*0.400	7,25 m² 18,75 m² 12,18 m² 5,21 m² 3,28 m²	0,22 m²	20,03 m²
		Summe GF:	30,20 m²	28,17 m²
005 1/2 Terrasse	8.000*0.000	8,00 m²	0,16 m²	7,84 m²
		Summe GF:	38,20 m²	36,01 m²
		Gesamtfläche EG		55,71 m²
OG				
006 Park	0.400*1.200 2.100*1.150	0,48 m² 2,41 m²		
		Summe GF:	2,89 m²	2,87 m²
007 Bad	0.170*1.700 2.050*2.275	0,29 m² 8,08 m²	0,10 m²	7,98 m²
		Summe GF:	8,37 m²	8,15 m²
008 Eltern	2.750*1.700	15,06 m²	0,36 m²	14,70 m²
009 Kind 1	0.350*1.050 5.550*2.400	0,37 m² 13,32 m²		
		Summe GF:	13,69 m²	13,28 m²
010 Kind 2	1.350*1.000	13,50 m²	0,27 m²	13,23 m²
		Summe GF:	27,39 m²	26,51 m²
		Gesamtfläche OG		47,88 m²
SG				
011 Studio	0.300*0.000 0.100*0.000 3.300*3.300 2.250*3.000 1.250*2.000	0,77 m² 0,00 m² 10,89 m² 6,75 m² 2,50 m²		
		Summe GF:	19,11 m²	18,14 m²
012 1/2 Terrasse	0.500*3.400	1,70 m²	0,05 m²	1,65 m²
		Summe GF:	20,81 m²	19,79 m²
		Gesamtfläche SG		67,67 m²

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG BV PROJEKT FRAUNHOFERSTRASSE

Aufteilung nach Geschosshöhe: 1. bis 2. Stockwerk, 3. bis 4. Stockwerk, 5. bis 6. Stockwerk, 7. bis 8. Stockwerk, 9. bis 10. Stockwerk

ZEICHNUNG: Eingebauung HAUS Haus 4 DATUM/ZEIT: 31.7.2006 09:28 ERSTELLT: PU

Bezeichnung Funktion	Abmessung	Fläche	Abzug 3,0%	GF
		Summe GF:	0,54 m²	0,54 m²
		Gesamtfläche SG		68,21 m²
		WOHNFLÄCHE:		116,92 m²

6.7 Fotodokumentation: Ortstermin am 18.10.2024



Foto 1 Eingangsansicht



Foto 2 Ansicht von der Schillstraße



Foto 3 Garagenhof - Verkehrsfläche Flurstück 542/125



Foto 4 Einzelgarage Flurstück 542/108