

Persönlich / Vertraulich
Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht
Am Alten Einlaß 1
86150 Augsburg

25-1074-GA

Verkehrswertgutachten

Eigentumswohnung Nr.7 mit Keller und Speicherabteil
Riedingerstraße 18 und 20, 86153 Augsburg



Das Gutachten wurde durch den Sachverständigen erstellt und plausibilisiert:

Stefan PIOSCZYK, FRICS, Architekt, Dipl. Ing., Dipl. Wirtsch.-Ing., Dipl. Immobilienökonom (ADI), HypZert F, von der IHK Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

25-1074-GA
09.12.2025

Gutachtenaufbereitungen: 2 gebunden
1 lose

Anzahl der Seiten: 50
Anzahl der Anlagen: 10

Dr. Helge Ludwig, FRICS, HypZert M/F, Melanie Mittler, B. Sc., MRICS, HypZert F, Dipl. Ing., Dipl. Wirtsch.-Ing., Stefan Piosczyk, FRICS, Architekt, HypZert F und Dipl. Ing., Dipl. Wirtsch.-Ing., Markus Preiß, MRICS, HypZert F sind von der IHK Schwaben öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl. Ing. Christof Schuster, MRICS ist von der IHK Nürnberg für Mittelfranken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

neoshare Valuation GmbH, Augsburg | Amtsgericht Augsburg HRB 22511 | Geschäftsführerinnen: Carolin Berhalter, Dr. Helge Ludwig, Melanie Mittler, Dr. Andreas Muschter, Stefan Piosczyk | www.neoshare-valuation.de

ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNG

Bewertungsanlass

Gerichtsgutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung der Immobilie. Auftrag vom 28.08.2025.

Hinweise und besondere Annahmen

1. Das Bewertungsobjekt konnte im Zuge der Objektbesichtigung lediglich von außen besichtigt werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird die Annahme getroffen, dass der Zustand des Bewertungsobjekts ein dem Alter des Bewertungsobjekts entsprechenden durchschnittlichen Zustand, frei von nennenswerten Baumängeln entspricht. Hinsichtlich der Ausstattung der Wohnung wird von einem einfach bis durchschnittlichen Standard ausgegangen.

Bewertungsergebnisse

Angaben zu Grundstück und Gebäude			
Grundstücksgröße	1.141 m ²	(fiktives) Baujahr	1980
Grundstücksgröße nach MEA (633/ 10.000)	72 m ²	übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Wohnfläche (WF)	68 m ²	angesetzte Restnutzungsdauer (RND)	35 Jahre
Stellplätze	- Stk.	Anzahl der (Wohn-)einheiten	1 Stk.

Vergleichswert		210.000 EUR
entspricht	3.088 EUR/m ² bezogen auf eine Wohnfläche von 68 m ²	

Ertragswert		200.000 EUR
Marktüblicher Jahresrohertrag	8.160 EUR	
Bewirtschaftungskosten	1.586 EUR	entsprechen vom JRoE 19,44%
Jahresreinertrag	6.574 EUR	
Liegenschaftszinssatz	1,75%	
vorläufiger Ertragswert	201.485 EUR	ermittelt auf Basis marktüblicher Erträge
Summe der Sonderwerte	0 EUR	
Ertragswert zum Stichtag	200.000 EUR	

Bodenwertanteil		56.000 EUR
entspricht	775 EUR/m ² bezogen auf eine anteilige Grundstücksgröße von 72 m ² 824 EUR/m ² bezogen auf eine Wohnfläche von 68 m ² 26,67% des Verkehrswerts (Bodenwertanteil)	

Verkehrswert zum Stichtag 01.10.2025		210.000 EUR
entspricht	25,74 marktüblichen Jahresmieten in Höhe von 8.160 EUR 3.088 EUR/m ² bezogen auf eine Wohnfläche von 68 m ²	
Renditekennzahlen nach gif e.V.		
Bruttorendite	marktübliche Jahresmiete / Verkehrswert	3,89%
Nettorendite	marktübliche Jahresmiete abzgl. 17,4% Bewirtschaftungskosten Verkehrswert zzgl. 7,5% Erwerbsnebenkosten	2,98%

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN.....	9
1.1	Auftraggeber	9
1.2	Datum des Auftrags.....	9
1.3	Auftragsinhalt / Verwendungszweck	9
1.4	Interessenskonflikte.....	9
1.5	Verfasser des Gutachtens	10
1.6	Bewertungsobjekt	10
1.7	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.....	10
1.8	Objektbesichtigung	10
1.9	Grundbuchangaben	10
1.10	Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....	11
1.11	Recherchen.....	12
1.12	Allgemeine Annahmen / Vorbemerkung	12
1.13	Besondere Annahmen.....	13
1.14	Besondere Annahmen zur rechtlichen Situation.....	13
1.15	Berechnungen.....	14
2	BESCHREIBUNG DER LAGE	15
2.1	Makrolage.....	15
2.2	Mikrolage	16
2.3	Verkehrsanbindung.....	16
2.4	Verkehrerschließung.....	17
2.5	Straßenart und –ausbau	17
2.6	Immissionen	17
2.7	Würdigung der Mikrolage.....	17
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	18
3.1	Grenzverhältnisse.....	18
3.2	Topographie	18
3.3	Grundstücksgestalt.....	18
3.4	Grundstücksgröße	18
3.5	Baugrund.....	18
3.6	Grund- und Oberflächenwasser	18
3.7	Altlasten	19
3.8	Bebauung	20

3.9	Erschließungszustand	20
3.10	Erschließungsbeiträge	20
4	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION DES GRUNDSTÜCKS	21
4.1	Flächennutzungsplan	21
4.2	Bebauungsplan	21
4.3	Entwicklungszustand	21
4.4	Art und Maß der baulichen Nutzung: Festsetzungen	21
4.5	Art und Maß der baulichen Nutzung: Ist-Zustand	21
4.6	Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	22
4.7	Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung	22
4.8	Denkmalschutz / Bodendenkmal	22
5	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	23
5.1	Art des Gebäudes	23
5.2	Baujahr	23
5.3	Alter	23
5.4	Restnutzungsdauer	23
5.5	Gesamtnutzungsdauer	24
5.6	Mietflächen	24
5.7	Aktuelle Nutzungen	24
5.8	Hausverwaltung	24
5.9	Rücklagen / Kautionen	25
5.10	Bauwerksbeschreibung	25
5.11	Außenanlagen	26
5.12	Zubehör	26
5.13	Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden	26
5.14	Energetische Eigenschaften	26
5.15	CO ₂ -Abgabe	27
5.16	Innere Erschließung / Grundrisszonierung	30
5.17	Würdigung des Gebäudes	30
5.18	Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben	31

6	VERKEHRSWERT- (MARKTWERT-) ERMITTLUNG	32
6.1	Auswahl des / der Wertermittlungsverfahren.....	32
6.2	Wertmindernde Lasten / werterhöhende Rechte	32
6.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	33
6.4	Vergleichswertverfahren.....	35
6.5	Bodenwertermittlung.....	39
6.6	Ertragswertverfahren	42
6.7	Sachwertverfahren.....	47
7	ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE	48

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1 Umgebungsplan.....	1
Anlage 2 Stadtplan.....	2
Anlage 3 Stadtteilplan	3
Anlage 4 Lageplan / Flurkartenausschnitt	4
Anlage 5 Grundriss.....	5
Anlage 6 Aufstellung der Mietfläche / Flächenberechnung.....	6
Anlage 7 Berechnung der Geschossfläche und der Bruttogrundfläche	7
Anlage 8 Fotodokumentation.....	8
Anlage 9 Literaturverzeichnis.....	9
Anlage 10 Definitionen und Begriffe der Marktwertermittlung.....	11

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

II. BV	Zweite Berechnungsverordnung	GRZ	Grundflächenzahl
BauGB	Baugesetzbuch	GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert
BauNVO	Baunutzungsverordnung		
BBP	Bebauungsplan	ImmoWertA	Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungs- verordnung
BEHG	Brennstoffemissionshandels- gesetz	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungs- verordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	IVD	Immobilienverband Deutschland
BGBI	Bundesgesetzblatt		
BGF	Bruttogrundfläche	KAG	Kommunalabgabengesetz
BKI	Baukosteninformationszentrum	KapZ	Kapitalisierungszinssatz
BMZ	Baumassenzahl		
BRI	Bruttorauminhalt	LZ	Liegenschaftszinssatz
BRW	Bodenrichtwert	MEA	Miteigentumsanteil
		MF-GIF	Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude der gif e.V.
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungs- gesetz	NHK	Normalherstellungskosten
DG	Dachgeschoss	OG	Obergeschoss
DGNB	Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen	RND	Restnutzungsdauer
		ROE	Rohrertrag
EBeV	Emissionsberichterstattungs- verordnung	UG	Untergeschoss
EG	Erdgeschoss		
Fl.	Flur	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
Flst.	Flurstück	WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
FNP	Flächennutzungsplan	WoFIV	Wohnflächenverordnung
GEG	Gebäudeenergiegesetz		
GFZ	Geschossflächenzahl		
GND	Gesamtnutzungsdauer		

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht
Am Alten Einlaß 1
86150 Augsburg

1.2 Datum des Auftrags

28.08.2025

1.3 Auftragsinhalt / Verwendungszweck

Gerichtsgutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung der Immobilie.

Amtsgericht Augsburg
Aktenzeichen: K 57/25

Zusammenfassung des Beweisbeschlusses:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen.

1.4 Interessenskonflikte

Im Zuge der Auftragsannahme erfolgte eine interne Überprüfung, ob Interessenskonflikte bestehen, die sich in Form von persönlichen Verhältnissen zu Auftraggebern, anderen Beteiligten oder aus dem Verhältnis zu dem Untersuchungsobjekt ergeben könnten. Solche Interessenskonflikte bestehen nicht. Neben dem vereinbarten Honorar für die Erstellung dieses Berichts ziehen weder der Unterzeichner noch die neoshare Valuation GmbH einen Nutzen aus dem Auftrag.

1.5 Verfasser des Gutachtens

Dieser Bericht wurde unparteiisch und weisungsfrei durch

- Stefan PIOSCZYK, FRICS, Architekt, Dipl. Ing., Dipl. Wirtsch.-Ing., Dipl. Immobilienökonom (ADI), HypZert F, RICS registered valuer, von der IHK Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

maßgeblich erstellt bzw. plausibilisiert. Der Verfasser verfügt über die fachlichen Kenntnisse und Erfahrungen, um den vorliegenden Bericht zu erstellen. Nebentätigkeiten wie Schreibarbeiten, Recherchen, Anfragen bei Behörden etc. wurden durch hierfür qualifizierte Mitarbeiter ausgeführt.

1.6 Bewertungsobjekt

Eigentumswohnung mit Keller und Speicherabteil
Riedingerstraße 18 und 20
86153 Augsburg

1.7 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag ist der 01.10.2025 (Tag der Objektbesichtigung).

1.8 Objektbesichtigung

Das Objekt wurde am 01.10.2025 von außen besichtigt. Eine Besichtigung von innen war nicht möglich.

Die Objektbesichtigung haben nachfolgend aufgeführte Personen durchgeführt:

Herr Stefan Piosczyk (Gutachter, neoshare Valuation GmbH)
Frau Nina Roth (Mitarbeiterin, neoshare Valuation GmbH)

1.9 Grundbuchangaben

Die wesentlichen Inhalte aus dem Grundbuch sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Wohnungsgrundbuch Blatt 17240, Flurstück 3564/5	
Amtsgericht	Augsburg
Grundbuch von	Augsburg
Band	587
Blatt	17240
Flurstück	3564/5
Wirtschaftsart und Lage	Riedingerstraße 18 und 20 2 Wohnhäuser, Hofraum
Grundstücksgröße	1.166 m ²
Miteigentumsanteile	<p>633/10.000 MEA an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller- und Speicherabteil im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 7.</p> <p>Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Bd. 587 Bl. 17234 bis Bl. 17249) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 23.04.1979 UR. 1024 Dr. Suyter, Augsburg, Bezug genommen.</p>
Eigentümer	Privatperson
Auszugsdatum	21.01.2025

1.10 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Sämtliche Hinweise in Bezug auf die Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden sowie alle Angaben zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern im Gutachten nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wird, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften.

Dem Gutachter lagen zur Wertermittlung die im Folgenden aufgeführten Unterlagen vor.

Grundbuchauszug	21.01.2025
Lageplan	18.09.2025
Bauzeichnungen Riedinger Jersey AG	05.04.1979
Energieausweis	11.03.2019
Teilungserklärung	23.04.1979
Beschlussprotokolle 2023-2025	Diverse Daten
Diverse Hausgeldabrechnungen	Diverse Daten

1.11 Recherchen

Auskünfte der Stadt Augsburg zu Grund- und Oberflächenwasser (22.10.2025)
Auskünfte der Stadt Augsburg zu Altlasten (22.10.2025)
Auskünfte der Stadt Augsburg zur Erschließungskosten (16.10.2025)
Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte und dem Marktbericht des lokalen Gutachterausschusses
Online-Auskünfte aus dem Geoportal der Stadt Augsburg zu Flächennutzungsplan und Bebauungsplan sowie Sanierungs-, Entwicklungs- und Erhaltungssatzung
Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024, dem Immobilienmarktbericht 2024 sowie der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg
Online-Auskünfte aus dem Geoportal Bayern (Bayern Atlas) zu Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrengebieten sowie Denkmalschutz
Recherchen zum Immobilienmarkt (IVD- Marktbericht, Homeday Preisatlas, Preisatlas vom Immobilienscout24, Mietspiegel Augsburg 2023)
Auswertungen zur Lage über PropTechTools.de
Einschlägige Fachliteratur
Internetrecherche
Gesetzestexte (siehe Anlage 9)

1.12 Allgemeine Annahmen / Vorbemerkung

Die im Gutachten aufgeführte Wohnungs- und Gebäudebeschreibung gibt - soweit dies für die Bewertung erforderlich ist - im Wesentlichen den anlässlich der Ortsbesichtigung vorgefundenen Zustand wieder, jedoch ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Gleiches gilt für die augenscheinlich festgestellten Baumängel und Bauschäden, die berücksichtigt wurden, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.

Verdeckt liegende Bauteile und das Holzwerk wurden nicht besichtigt. Angaben zur Güte und Beschaffenheit der verwendeten Baumaterialien sowie eventuell verdeckter und/oder versteckter Mängel können nicht gemacht werden.

Zerstörende Untersuchungen und Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Ein örtliches Aufmaß hat nicht stattgefunden und war auftragsgemäß auch nicht geschuldet.

Es wird die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Weitere ergänzende Informationen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung durch eine rein visuelle Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden eingeholt.

Bei dieser Wertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Darüber hinaus erfolgten auch keine Untersuchungen hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder eventuell im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Die in diesem Wertgutachten enthaltenen Aussagen bezüglich Altlasten und Kontaminationen sind lediglich im Sinne eines Hinweises zu verstehen. Zur abschließenden Klärung der Altlastensituation sind gegebenenfalls entsprechende Spezialgutachten einzuholen.

1.13 Besondere Annahmen

Besondere Annahmen können beispielsweise die Eigentumsverhältnisse, den Vermietungsstand, aber auch die Fertigstellung eines Gebäudes zum Inhalt haben.

Im vorliegenden Gutachten werden neben den unter Punkt 1.14 aufgeführten besonderen Annahmen zur rechtlichen Situation die im Gutachten auf Seite 2 beschriebenen weiteren besonderen Annahmen getroffen.

1.14 Besondere Annahmen zur rechtlichen Situation

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht

durchgeführt. Darüber hinaus wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung des gesamten Anwesens unterstellt.

Dem Gutachter liegen keine Informationen zu anderen als den im Gutachten genannten Rechten oder Belastungen vor. Für die Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass diesbezüglich keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten bestehen.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Eine Einsichtnahme in die Bauakte ist nicht erfolgt.

Die Berechnungen wurden auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen durchgeführt. Es wird hierbei unterstellt, dass die vorgefundene Bebauung mit der derzeitigen Nutzung durch das Bauaufsichtsamt genehmigt wurde und dessen eventuelle Auflagen erfüllt worden sind.

1.15 Berechnungen

Die Darstellung der im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte erfolgt zur besseren Lesbarkeit ohne bzw. mit wenigen Nachkommastellen. Interne Folgeberechnungen werden dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen durchgeführt. Dies hat zur Folge, dass die im Gutachten ausgewiesenen Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.

2 BESCHREIBUNG DER LAGE

2.1 Makrolage

Die kreisfreie Großstadt Augsburg liegt im Regierungsbezirk Schwaben und befindet sich ca. 57 km nordwestlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Die Stadt beherbergt rd. 301.000 Einwohner (Stand: 31.12.2024) und ist Teil der Metropolregion München. Augsburg ist weiterhin Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises, übernimmt innerhalb der ebenfalls gleichnamigen Planungsregion die Funktion einer Metropole und ist zudem Universitäts- und internationaler Messestandort. Darüber hinaus mündet die Wertach bei Augsburg in den Lech.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Augsburg insgesamt ca. 131.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 152.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 21.484 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 7.542 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Augsburg wird dabei neben dem Branchencluster Informationstechnik & Kommunikation auch maßgeblich von der Luft- und Raumfahrt sowie vom Maschinen- und Anlagenbau geprägt.

Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Augsburg bis zum Jahr 2039 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 5,6 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Augsburg derzeit 7,2 % (zum Vergleich: Bayern: 4,2 % und Deutschland: 6,3 %, Stand: September 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 89,3 Punkten für Augsburg, welcher unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Augsburg als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt die Stadt Augsburg den 90. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Würdigung der Makrolage

Großraumlage	gut
Infrastruktur	gut
Überregionale Verkehrsanbindung	gut

Die Mikrolage wird insgesamt als gut angesehen.

2.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Innenstadt', ca. 1,7 km nördlich des Stadtzentrums von Augsburg im Stadtteil Oberhausen in einem Mischgebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich gleichermaßen durch Wohnblocks in geschlossener Bauweise sowie durch Gewerbe- und Industriegebäude aus. In einem Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Lidl', 'Netto') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Augsburg über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu einem Gewässer ('Wertach') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage an einer Hauptverkehrsstraße ohne straßenbegleitende Parkmöglichkeiten angespannt.

2.3 Verkehrsanbindung

Augsburg ist über die Bundesstraßen B2 und B17 sowie über die Autobahn A8 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 3,9 km nordwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Kreuz Augsburg-West'. Sowohl die Bushaltestelle 'MAN' als auch die Straßenbahnstation 'Bärenwirt/DRvS' befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zum gesamten übrigen Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 2 km zum IC(E)-Bahnhof 'Augsburg Hbf' bzw. rd. 66 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'München'.

2.4 Verkehrserschließung

Das Bewertungsgrundstück ist durch die „Riedingerstraße“ von Südwesten für Kfz und Fußgänger erschlossen.

2.5 Straßenart und –ausbau

Die „Riedingerstraße“ ist eine vollständig ausgebaute und befestigte öffentliche Straße mit zwei Fahrspuren und einem Fahrradweg in jede Richtung sowie beidseitigen Gehwegen.

2.6 Immissionen

Immissionen sind störende Einwirkungen auf das Grundstück, die zum Beispiel in Form von Lärm, Erschütterungen, Schwingungen, Abgasen, Rauch, Staub, Gerüchen und ähnlichem auftreten können. Immissionen können ständig auftreten, aber auch in unregelmäßigen Zeitabständen.

Im Rahmen der Objektbesichtigung am 01.10.2025 wurden hohe Immissionen auf das Grundstück durch die vorbeiführende „Riedingerstraße“ festgestellt.

2.7 Würdigung der Mikrolage

Lage innerhalb des Orts	unterdurchschnittlich
Verkehrsaufkommen	hoch
Immissionen	hoch
Eindruck der Umgebungsbebauung	unterdurchschnittlich gepflegt
Qualität der Wohnlage	unterdurchschnittlich

Die Mikrolage wird insgesamt als unterdurchschnittlich bis durchschnittlich angesehen.

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Grenzverhältnisse

Gemäß vorliegender Flurkarte ist das Grundstück vermessen und abgemarkt. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit dem Katasternachweis wurden vom Sachverständigen nicht überprüft.

3.2 Topographie

Das Grundstück ist weitgehend eben.

3.3 Grundstücksgestalt

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Ein Ausschnitt aus der Flurkarte ist in Anlage 4 abgebildet.

Nordwest-Südost-Expansion (Maximum)	ca. 38 m
Nordost-Südwest (Maximum)	ca. 36 m
Straßenfront „Riedingerstraße“	ca. 43 m

3.4 Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße beträgt gemäß Grundbuch ca. 1.141 m². Gemäß Teilungserklärung beträgt die Grundstücksgröße 1.161 m². Es liegen keine Informationen vor, woraus die Abweichung resultiert. Es wird die Fläche gemäß Grundbuch zugrunde gelegt und als korrekt angenommen.

3.5 Baugrund

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Aus den vorliegenden Unterlagen und den Erkenntnissen aus der Objektbesichtigung gibt es keine Hinweise, die auf eine fehlende Tragfähigkeit des Bodens oder der Gründung deuten. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird von einem normalen, tragfähigen Baugrund ausgegangen.

3.6 Grund- und Oberflächenwasser

Entsprechend den Erkenntnissen aus der vorliegenden Grundwasserkarte bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Grund- und Oberflächenwasserprobleme. Gemäß der Grundwasserkarte der Stadt Augsburg ist mit einem höchsten Grundwasserstand von etwa 3,9 m unter Gelände und einem mittleren Grundwasserstand von 2,7 m unter

Gelände zu rechnen. Das Objekt liegt gemäß Auskunft der Stadt Augsburg auch nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Gemäß Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (Bayern Atlas) liegt das Bewertungsobjekt weder in einem Überschwemmungsgebiet, einer Hochwassergefahrenfläche noch in einem wassersensiblen Bereich.

3.7 Altlasten

Der Stadt Augsburg liegen folgende Informationen zu Altlasten vor.

Das Flurstück wird derzeit nicht im Altlastkataster der Stadt Augsburg geführt.

Laut den dem Umweltamt vorliegenden historischen Karten (seit 1808) liegt das Grundstück unweit des Senkelbachs und wurde bis mindestens 1867 landwirtschaftlich genutzt. Gemäß der historischen Karte von 1874 befindet sich das Grundstück in einem Areal, in dem gewerbliche Nutzung (Fabrikanlagen) stattgefunden hat. Ob auf dem angefragten Grundstück ebenfalls eine gewerbliche Nutzung erfolgte, lässt sich aus den dem Umweltamt vorliegenden Informationen nicht eindeutig erkennen. Auf den amtlichen Stadtplänen und Luftbildaufnahmen wird der Bereich teilweise als Grünfläche bzw. als Teil der ehemals vorhandenen Mietgaragen dargestellt. Ab mindestens 1943 ist eine Bebauung auf dem Grundstück erkennbar. Ab spätestens 1958 stellt sich der Bereich augenscheinlich in seiner heutigen Form dar.

Auf dem Luftbild von 1945 sind im weiteren Umfeld zahlreiche Kriegseinwirkungen erkennbar. Das Grundstück selbst erscheint jedoch grundsätzlich unbeschädigt.

Auf den nördlich angrenzenden Grundstücken sind Gleisanlagen der Lokalbahn erkennbar. Im Bereich der Gleisanlagen und Bachläufe kann nicht ausgeschlossen werden, dass es in der Vergangenheit zu Schadstoffeinträgen durch umweltgefährdende Stoffe gekommen ist. Im Umfeld des Grundstücks fand ehemals gewerbliche und industrielle Nutzung (u. a. Färberei) statt. In der Vergangenheit wurden bei Untersuchungen in diesen Bereichen schadstoffbelastete Auffüllungen sowie Grundwasserverunreinigungen festgestellt.

Aufgrund obiger Erkenntnisse kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass unnatürliches Bodenmaterial bzw. Auffüllungen oder Blindgänger, die auch

schadstoffbelastet sein könnten, auf dem angefragten Grundstück angetroffen werden.

Hinweis: Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt oder beauftragt. **Im Rahmen dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt!**

3.8 **Bebauung**

Das Grundstück ist derzeit mit einem Mehrfamilienhaus (nach WEG geteilt) bebaut. Bewertungsgegenstand ist die Eigentumswohnung Nr. 7 mit Keller und Speicherabteil.

3.9 **Erschließungszustand**

Gemäß Auskunft der Stadt Augsburg ist das Grundstück voll erschlossen. Der Anschluss an das kommunale Kanalsystem, an Strom-, Gas-, Wasser- und Telefonnetz besteht. Die Abwässer werden im Mischsystem in das kommunale Kanalsystem eingeleitet.

Ausbaukosten nach KAG werden in Bayern nicht erhoben.

3.10 **Erschließungsbeiträge**

Gemäß Informationen der Stadt Augsburg sind die Erschließungsbeiträge abgerechnet und bezahlt.