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

Stadtjägerstraße 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 59/23**
Bewertungsobjekt:	**Wohnungseigentum 100 WE, Sondernutzungsrecht an Keller Nr. 100; Wemdinger Weg 9, 86154 Augsburg**
Katasterbezeichnung:	**Gemarkung Oberhausen, Flurstück 1924/21, 1924/22 und 1924/24**
Grundbuchbezeichnung:	**Amtsgericht Augsburg Grundbuch von Oberhausen Blatt 9793**
Auftraggeber:	**Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht**
Wertermittlungsstichtag:	**01. Dezember 2023**
Verkehrswert:	**265.000 €**

INHALTSVERZEICHNIS

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE ... 3
2 ALLGEMEINE ANGABEN ... 4
2.1 Fragen des Gerichts ... 6
3 GRUNDSTÜCKSMERKMALE ... 7
3.1 Lagebeschreibung ... 7
3.1.1 Überörtliche Lage ... 7
3.1.2 Innerörtliche Lage ... 7
3.2 Rechtliche Gegebenheiten ... 8
3.2.1 Teilungserklärung ... 8
3.2.2 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs ... 8
3.2.3 Nicht eingetragene Rechte und Lasten ... 8
3.2.4 Bauplanungsrecht ... 8
3.2.5 Bauordnungsrecht ... 8
3.2.6 Abgabenrechtliche Situation ... 8
3.2.7 Mietverträge ... 8
3.2.8 Energieeffizienz ... 9
3.2.9 Instandhaltungsrücklage ... 9
3.2.10 Hausgeld ... 9
3.3 Grundstücksbeschreibung ... 9
3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße ... 9
3.3.2 Erschließung ... 9
3.3.3 Entwicklungszustand ... 9
3.3.4 Bodenbeschaffenheit ... 9
4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG ... 10
4.1 Gebäudemerkmale ... 10
4.2 Ausstattungsmerkmale Wohnungseigentum 100 WE ... 11
4.3 Aufteilung Wohnungseigentum 100 WE ... 11
4.4 Flächenangaben ... 11
4.5 Beurteilung der baulichen Anlagen ... 11
5 WERTERMITTLUNG ... 13
5.1 Bodenwertermittlung ... 14
5.2 Ertragswertverfahren ... 15
5.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen ... 15
5.2.2 Grundstücksertragswert ... 17
5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ... 18
5.3.1 Plausibilisierung ... 18
5.4 Ableitung des Verkehrswertes ... 19
5.5 Wertminderung durch in Abt. II des Grundbuchs eingetragene Lasten und Beschränkungen ... 19
5.5.1 Transformatorenstations-, Stromleitungs-, Geh- und Fahrtrecht ... 19
6 VERKEHRSWERT ... 20
7 ANLAGEN ... 21
7.1 Übersichtskarte ... 21
7.2 Stadtplan ... 22
7.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster ... 23
7.4 Grundrisse ... 24
7.4.1 1. Obergeschoss ... 24
7.4.2 Kellergeschoss ... 25
7.5 Wohnflächenzusammenstellung ... 26
7.6 Fotodokumentation: Ortstermin am 01.12.2023 ... 27

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Sondereigentum 100 WE Wemdinger Weg 9, Augsburg

Wertermittlungsstichtag	01. Dezember 2023
Qualitätsstichtag	01. Dezember 2023
Ortstermin	01. Dezember 2023

Baujahr	ca. 1930
Bewertungsrelevantes Baujahr	ca. 1993
Nutzung	Wohnnutzung
Wohnfläche	rd. 72 qm

Ertragswert	268.795 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-2.000 €

Verkehrswert	**265.000 €**

2 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber

Amtsgericht Augsburg
Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 25.09.2023 beauftragt den Verkehrswert des Sondereigentums 100 WE, Wemdinger Weg 9, 86154 Augsburg zu ermitteln.

Zweck des Gutachtens

Wertermittlung des Grundstücks im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Bewertungsobjekt

Sondereigentum 100 WE, Wemdinger Weg 9, 86154 Augsburg, Sondernutzungsrecht an Keller Nr. 100

Grundbuchrechtliche Angaben

- Amtsgericht Augsburg
- Grundbuch von Oberhausen
- Blatt 9793

Bestandsverzeichnis

Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	4,38/1000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück		
	1924/21	Schönbachstr. 54, 56, 58, 60, 64, 66, 68, Günzburger Str. 4, 6, Wemdinger Weg 1, 3, 5, 7, 9, 11, 11a, 13, 15 und Dinkelsbühler Weg 1 Gebäude- und Freifläche	7.462 qm
	1924/22	Äußere Uferstr. 109, 111, 113, 115, 119, 121, 123, Günzburger Str. 8, 10, Wemdinger Weg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 12a, 14, 16 und Dinkelsbühler Weg 5 Gebäude- und Freifläche	7.789 qm
	1924/24	Wemdinger Weg, Verkehrsfläche	757 qm
	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung ohne Keller im Aufteilungsplan mit Nr. 100 WE bezeichnet; […] Sondernutzungsrecht an dem Keller Nr. 100 der hier vorgetragenen Einheit zugeordnet; […]		

Abteilung II
(Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	An FlNr. 1924/21: Transformatorenstations-, Stromleitungs-, Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks […] FlNr. 1240 Gemarkung Augsburg […]
2	für Stadt Augsburg -Stadtwerke Augsburg […]
9	Am Anteil Abt. I/5.1: Das Insolvenzverfahren ist eröffnet […]
10	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 01. Dezember 2023 statt. Anwesend waren: • Eigentümerin, Abt. I, lfd. Nr. 5.2 • Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky Bei der Ortsbesichtigung wurde das Sondereigentum innen und außen besichtigt.
Wertermittlungsstichtag	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. 01. Dezember 2023
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. 01. Dezember 2023
Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen	• Auszug aus dem Grundbuch vom 02.10.2023 • Teilungserklärung vom 13.04.1995 • 1. Nachtrag vom 16.05.1995 zur Teilungserklärung vom 13.04.1995 • Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem der Stadt Augsburg Stand 01.01.2022 • Auskunft aus der Kaufpreissammlung der Stadt Augsburg • Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 01.10.2023 • Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Augsburg vom 11.10.2023 • Unterlagen der Hausverwaltung: Energieausweis Beschlusssammlung Wirtschaftsplan 2023 Auskunft zur Höhe der Erhaltungsrücklage • Auskünfte beim Ortstermin • Geoport Stadtplan und Übersichtskarte
Rechtliche Grundlagen	• Baugesetzbuch (BauGB) • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) • Wertermittlungsrichtlinien (WertR) • Baunutzungsverordnung (BauNVO) • 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

Verwalter nach WEG	s. Begleitschreiben
Miet- bzw. Pachtvertrag	Nach Auskunft der Eigentümerin ist das Wohnungseigentum nicht vermietet.
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.
Energieeffizienz	Der Energieausweis hat vorgelegen.
Altlasten	Nach Auskunft der Stadtverwaltung Augsburg ist davon auszugehen, dass Maßnahmen aus bodenschutzrechtlicher Sicht erforderlich werden könnten. (s. Pkt. 3.3.4)
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehördlichen 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 Oberhausen-Nord
Einwohnerzahl	ca. 300.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 17 in ca. 2 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Gersthofen in ca. 3 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 85 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Oberhausen ca. 2 km entfernt ICE-Bahnhof Augsburg ca. 4 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus, Straßenbahn und Bahn) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	München ca. 70 km entfernt Ingolstadt ca. 85 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	Wohnbebauung als Mehrfamilien-Wohnhäuser
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
Lagebeurteilung	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere Wohnlage ein.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Teilungserklärung

Mit Urkunde vom 13.04.1995 wurden die Grundstücke in Sondereigentum aufgeteilt.

Auszug Anlage 1 der Teilungserklärung

Wemdinger Weg 1 bis 11a:

Miteigentumsanteil	Nr. lt. Aufteilungsplan
4,35/1000	100 WE

Gemäß Bewilligung vom 20.05.2009 wurde dem Sondereigentum das Sondernutzungsrecht an Keller Nr. 100 zugeordnet.

3.2.2 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	An FlNr. 1924/21: Transformatorenstations-, Stromleitungs-, Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks […] FlNr. 1240 Gemarkung Augsburg […]
2	für Stadt Augsburg -Stadtwerke Augsburg […]
9	Am Anteil Abt. I/5.1: Das Insolvenzverfahren ist eröffnet […]
10	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet

zu lfd. Nr. 1 und 2

Die Eintragungsbewilligung vom 16.03.1960 hat der Sachverständigen nicht vorgelegen.

zu lfd. Nr. 9 und 10

Die Eintragungen wirken sich nicht wertmindernd aus.

3.2.3 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

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

3.2.4 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan

Das zu bewertende Objekt 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.

3.2.5 Bauordnungsrecht

Die Baugenehmigung hat der Sachverständigen nicht vorgelegen. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.2.6 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.

3.2.7 Mietverträge

Das Bewertungsobjekt ist nach Auskunft der Eigentümerin nicht vermietet.

3.2.8	**Energieeffizienz**	Der Energieausweis vom 03.08.2018 hat vorgelegen. Endenergieverbrauch des Gebäudes: 138,72 kWh/(qm*a)
3.2.9	**Instandhaltungsrücklage**	Laut Verwaltungsabrechnung mit Stand 31.12.2022 beträgt die Erhaltungsrücklage für Wohnungseigentum 100 WE: 1.708,41 €
3.2.10	**Hausgeld**	Das aktuelle Hausgeld beträgt lt. Auskunft der Hausverwaltung: Wohnungseigentum 100 WE: 451,14 €/Monat

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 16.008 qm
Grundstücksform	annähernd rechtwinkeliger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.2 Erschließung

Straßenart	"Wemdinger Weg" als Wohnanliegerstraße mit ruhigem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	elektrischer Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

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

3.3.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde keine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrunds durchgeführt.

Auszug aus der Altlastenauskunft der Stadtverwaltung Augsburg, Umweltamt:

"Nach Begradigung der Wertach wurde im Bereich der angefragten Flurstücke ein Kiesabbau betrieben; die Kiesgruben sowie die Altarme wurden anschließend verfüllt.
Wie sich bei Neubaumaßnahmen (Erstellung einer Tiefgarage nördlich des Geländes) gezeigt hat, wurden hierzu u.a. auch Schlacken, Aschen, Hausrat und Bauschutt verwendet, so dass das Schadstoffinventar hier hauptsächlich aus PAK, Schwermetallen und Sulfat bestand.
Vom Gutachter werden die Grundstücke als Bereich mit „kartierten Restbelastungen" ausgewiesen. Analysenergebnisse, die auf Art und Umfang der Belastungen auf diesen Flurstücken schließen lassen, liegen dem Umweltamt auch vor, nämlich ein Untersuchungsbericht der Firma Intergeo von 08.09.1997. Gemäß dem Bericht wurden auf den untersuchten Bereichen (Fl. Nr. 1924/21,-24 und der nördliche Teil der Fl. N.r 1924/22) Auffüllungen von über 4,0 m Mächtigkeit angetroffen. Die durchgeführten Untersuchungen ergaben Stufe-2-Wert Überschreitungen für die Parameter Arsen, Blei, Kupfer Quecksilber und PAK im Original wie auch für PAK im Eluat. Stufe-1-Wert Überschreitungen wurden für Arsen, Kupfer und Zink im Eluat und zusätzlich für Zink im Original nachgewiesen. Zu der südöstlichen Seite des Geländes (südlicher Teil der Fl. Nr. 1924/22) liegen dem Umweltamt keine konkreten Hinweise auf Altlasten vor.
Im Bereich der durchgeführten Baumaßnahmen wurden Teilbereiche bereits saniert. Restbelastungen sind in diesen Bereichen vorhanden, in welchen aus bautechnischen Gründen keine Bodenaustauschmaßnahmen möglich waren. Weiterhin kann potentieller Verdacht auf weitere, noch nicht aufgefundene Auffüllungen nicht ausgeschlossen werden. Es ist davon auszugehen, dass weitere Maßnahmen aus bodenschutzrechtlicher Sicht erforderlich werden könnten."

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	Die vereinigten Grundstücke sind mit Mehrfamilien-Wohnhäusern bebaut. Sondereigentum 100 WE befindet sich im Gebäude Wemdinger Weg 9: 3-geschossiges Mehrfamilien-Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert
Baujahr	ca. 1930
Modernisierung	ca. 1996 - Aufteilung in Wohnungseigentum und Modernisierung
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 45 Jahre geschätzt, fiktives Baujahr = 1988

4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Holzbalkendecken
Treppen	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Holz, Holz-Geländer
Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

4.2 Ausstattungsmerkmale Wohnungseigentum 100 WE

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Vinyl-Belag
Fenster	Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
Türen	Wohnungseingangstür als Standardtür ohne Schalldichtung, Innentüren als lackierte Standardtüren mit Holzzargen
San. Ausstattung	Bad ausgestattet mit Duschtasse ohne Duschabtrennung, Waschtisch und WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest Die Ausstattung wird als mittel beurteilt.
Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage, Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Elektroinstallation	normale Ausstattung

4.3 Aufteilung Wohnungseigentum 100 WE

1. Obergeschoss	4 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur, Balkon
Kellergeschoss	Sondernutzungsrecht an Kellerraum Nr. 100

4.4 Flächenangaben

Die Flächenangaben wurden dem Aufteilungsplan entnommen. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche	rd. 72 qm

4.5 Beurteilung der baulichen Anlagen

Das Gebäude wurde im Zuge der Aufteilung in Sondereigentum ca. 1995/96 modernisiert.
Die Ausstattung des Sondereigentums wird insgesamt als mittelt beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als bauzeittypisch durchschnittlich beurteilt.

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

- Küche, Bodenbelag im Bereich der ehemals vorhandenen Einbauküche fehlt

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 2.000 € 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 regelmäßig Abschläge vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen.

5 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 begründen[1]. 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 Wertermittlungsstichtag 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

Das Ertragswertverfahren wird seit einiger Zeit generell angewandt und bietet sich besonders bei Wohnungs- und Teileigentum an. Da Eigentumswohnungen auch als Anlageobjekte gehalten werden und somit vermietet sind, lassen sich die Mieteinnahmen als Vergleichskomponente heranziehen.
Zur Plausibilisierung werden Vergleichspreise des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Augsburg herangezogen.

[1] §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

5.1 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 **780 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2022).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:
- baureifes Land
- Wohnbaufläche
- Wertrelevante Geschossflächenzahl: 1,0
- 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 16.008 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **780 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	780 €/qm
Grundstücksgröße	16.008 qm
Bodenwert absolut gerundet	12.486.240 €
Miteigentumsanteil	4,35/1000
Bodenwertanteil	54.315 €

5.2 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

5.2.1 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 Sondereigentums

- 4-Zimmer-Wohnung, ca. 72 qm Wohnfläche
- teilweise gefangene Räume
- Balkon
- Zentralheizung
- Bad/WC in mittlerer Ausstattung

Marktüblicher Mietertrag

In Anlehnung an den Mietspiegel Augsburg 2023 halte ich eine Netto-Kaltmiete in Höhe von 700 €/Monat für marktüblich erzielbar.

Rohertrag	rd. 8.400 €/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:
412 € je Eigentumswohnung

Verwaltungskosten	rd. 412 €/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. 13,50 €/qm Wohnfläche/Jahr
	Instandhaltungskosten rd. 972 €/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. 168 €/Jahr
Zusammenfassung	Bewirtschaftungskosten rd. 1.552 €/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.
Immobilienmarktbericht 2022	Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg hat im Immobilienmarktbericht 2022 Liegenschaftszinssätze für Wohnungs- oder Sondereigentum veröffentlicht:
Teilmarkt Wohnungseigentum	Mittelwert 1,32 Median 1,20
Gemarkung Oberhausen: in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer - rd. 45 Jahre	Mittelwert 1,1
Gemarkung Oberhausen: in Abhängigkeit zur Wohnfläche - rd. 70 qm	Mittelwert 1,05
Gemarkung Oberhausen: in Abhängigkeit zum tats. Baujahr - 1930	Mittelwert 0,6
	Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,20 % für marktkonform und angemessen.

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.

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	rd. 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. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Dauer verlängern oder verkürzen.

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	34,615

Bodenwertverzinsung

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

1,20 % Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	652 €

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

Bodenwertanteil	54.315 €

5.2.2 Grundstücksertragswert

	Rohertrag	8.400 €
-	Bewirtschaftungskosten	1.552 €
=	Reinertrag	6.848 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	652 €
=	Gebäudereinertrag	6.196 €
x	Barwertfaktor	34,615
=	Gebäudeertragswert	214.480 €
+	Bodenwertanteil	54.315 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	268.795 €

5.3 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.

Bautechnische Beanstandungen	Der Werteinfluss durch bautechnische Beanstandungen wird pauschal auf 2.000 € geschätzt (s. Pkt. 4.5 des Gutachtens).

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-2.000 €

5.3.1 Plausibilisierung

Vom Gutachterausschuss wurden Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in Objekten der näheren Umgebung zur Verfügung gestellt (Verkaufszeitraum 2022/2023). Die Vergleichspreise werden zur Plausibilisierung herangezogen, die Beurteilung des Modernisierungsgrads und des Ausstattungsstandards ist nicht möglich.

Nr.	Verkaufsdatum	Wohnfläche	ber. Verkaufspreis[2]	Preis pro qm
1	17.03.22	67 qm	293.000 €	4.373 €/qm
2	28.03.22	67 qm	269.000 €	4.015 €/qm
3	24.05.22	58 qm	217.500 €	3.750 €/qm
4	04.08.22	58 qm	188.500 €	3.250 €/qm
5	03.03.23	58 qm	279.000 €	4.810 €/qm
6	25.04.23	58 qm	184.000 €	3.172 €/qm
7	14.06.23	60 qm	222.500 €	3.708 €/qm
Mittelwert				3.868 €/qm
Median				3.750 €/qm
Minimum				3.172 €/qm
Maximum				4.810 €/qm

Der vorläufige Ertragswert wurde mit 268.795 € bzw. 3.733 €/qm Wohnfläche ermittelt. Er liegt in der Spannbreite der Vergleichspreise und ist plausibel.

[2] nach Bereinigung sonst. Verkaufsbestandteile

5.4 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Ertragswert	268.795 €

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-2.000 €

Ertragswert	262.795 €

Verkehrswert gerundet	**265.000 €**

5.5 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.

5.5.1 Transformatorenstations-, Stromleitungs-, Geh- und Fahrtrecht

Die Eintragungsbewilligung vom 16.03.1960 hat der Sachverständigen nicht vorgelegen.
Es wird davon ausgegangen, dass sich die Belastungen wegen des geringen Miteigentumsanteils am Gesamtgrundstück nicht wertmindernd auswirken.

6 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 wäre[3].
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 des Sondereigentums 100 WE, Wemdinger Weg 9, 86154 Augsburg am Wertermittlungsstichtag 1. Dezember 2023 geschätzt auf

265.000 €

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

Das vorliegende Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt und umfasst:
20 Seiten = 36.784 Zeichen (aufgerundet auf 37.000 Zeichen)
6 Blatt Anlagen
5 Seiten Fotodokumentation (10 Fotos)

Augsburg, den 31. Januar 2024

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.
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. Die Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung des Gutachtens / der gestempelten, unterschriebenen Handexemplare durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

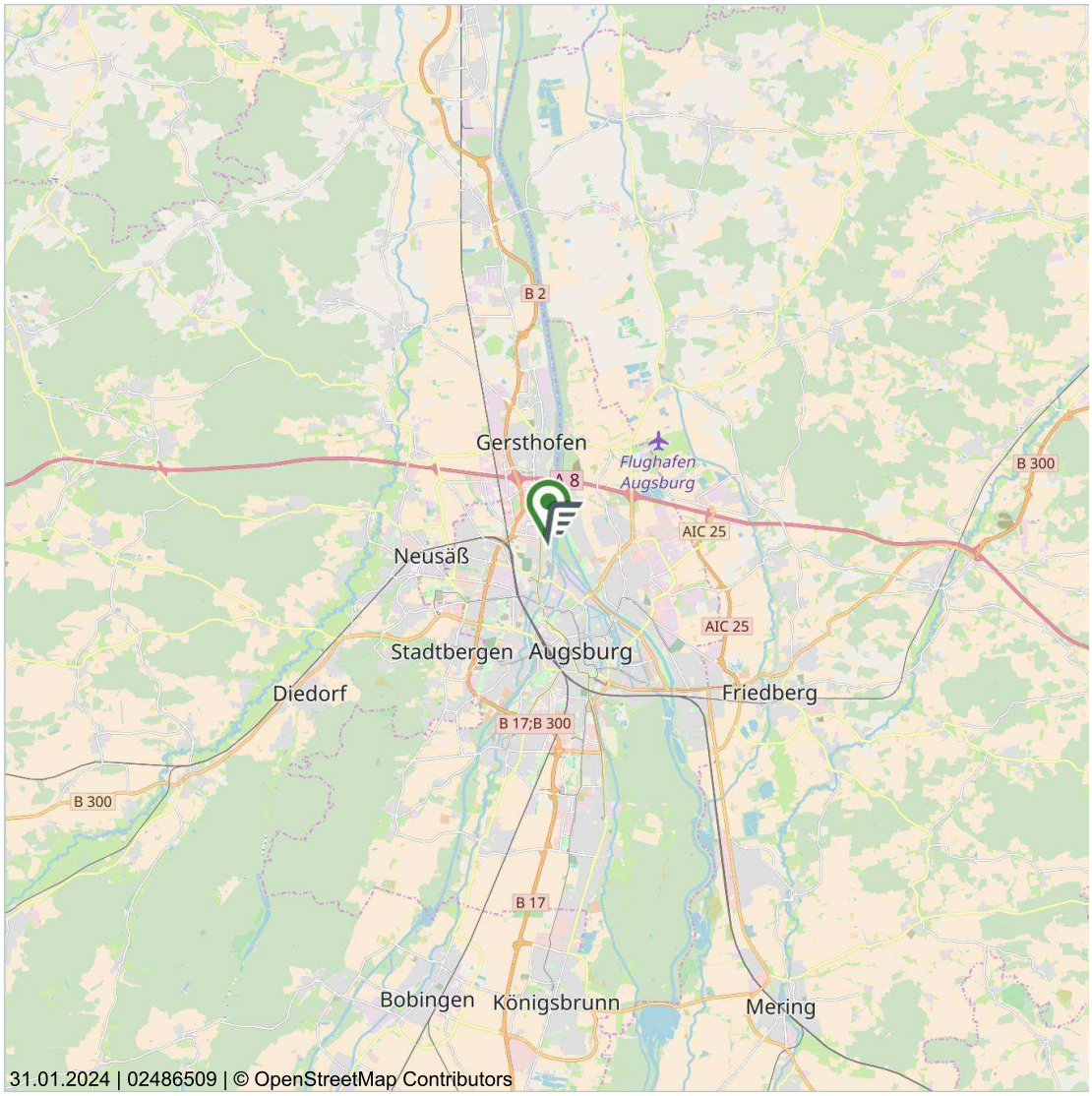
[3] § 194 BauGB

7 ANLAGEN

7.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

86154 Augsburg, Wemdinger Weg 9



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

0 20.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 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.

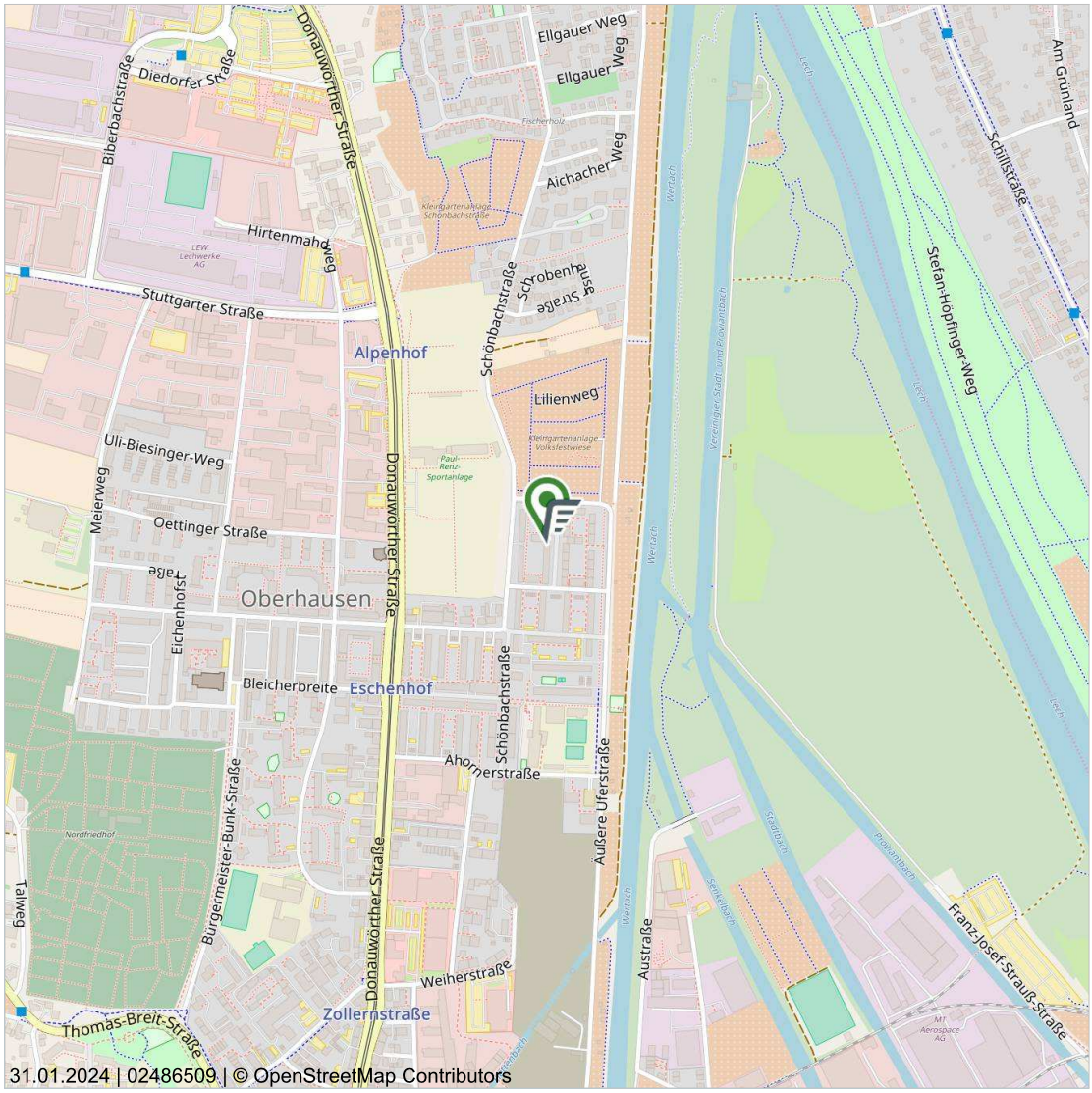
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

7.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

86154 Augsburg, Wemdinger Weg 9



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: 2024

7.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Augsburg

Fronhof 12
86152 Augsburg

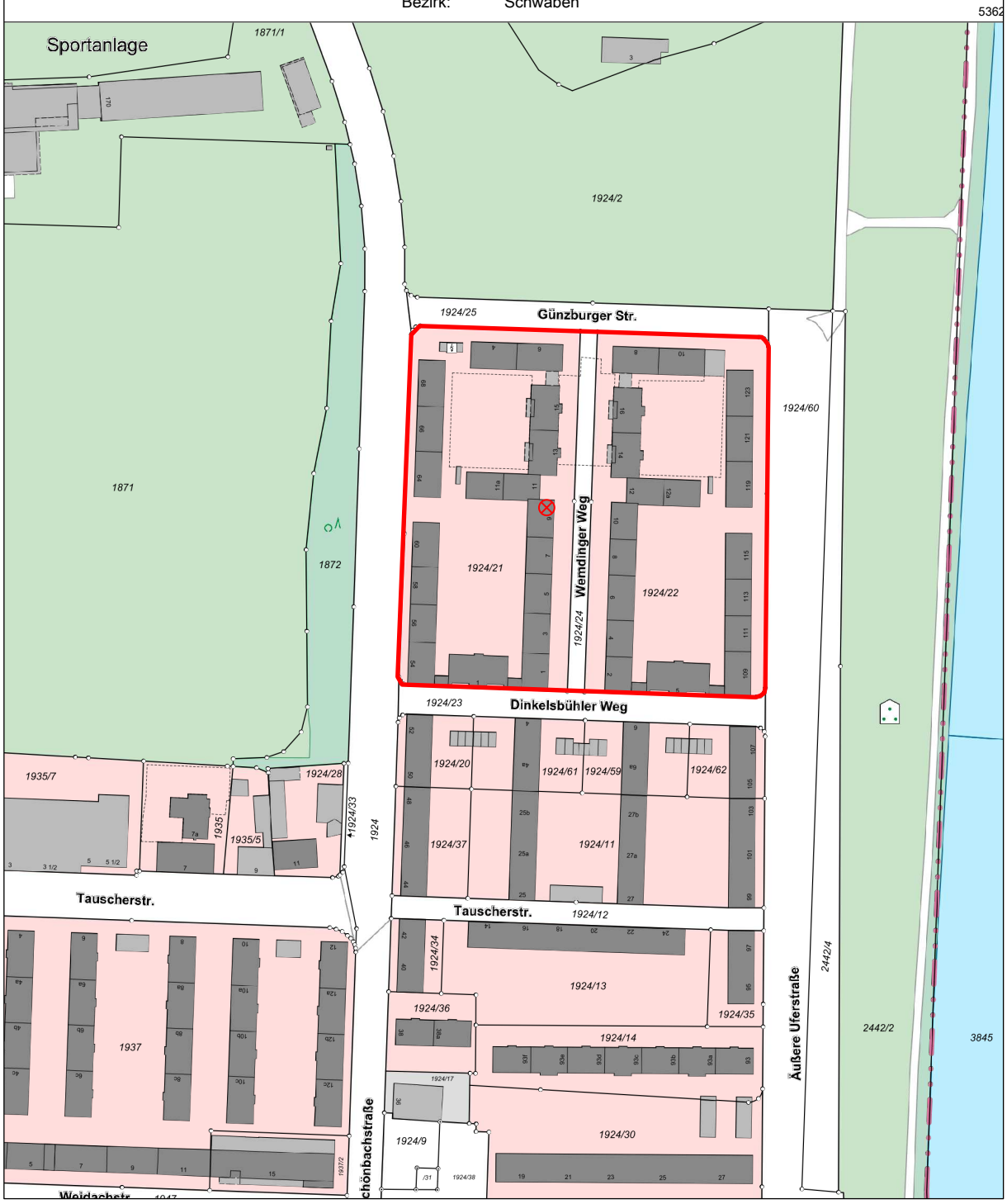
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 2000

Erstellt am 01.10.2023

Flurstück: 1924/21
Gemarkung: Oberhausen

Gemeinde: Stadt Augsburg
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Schwaben

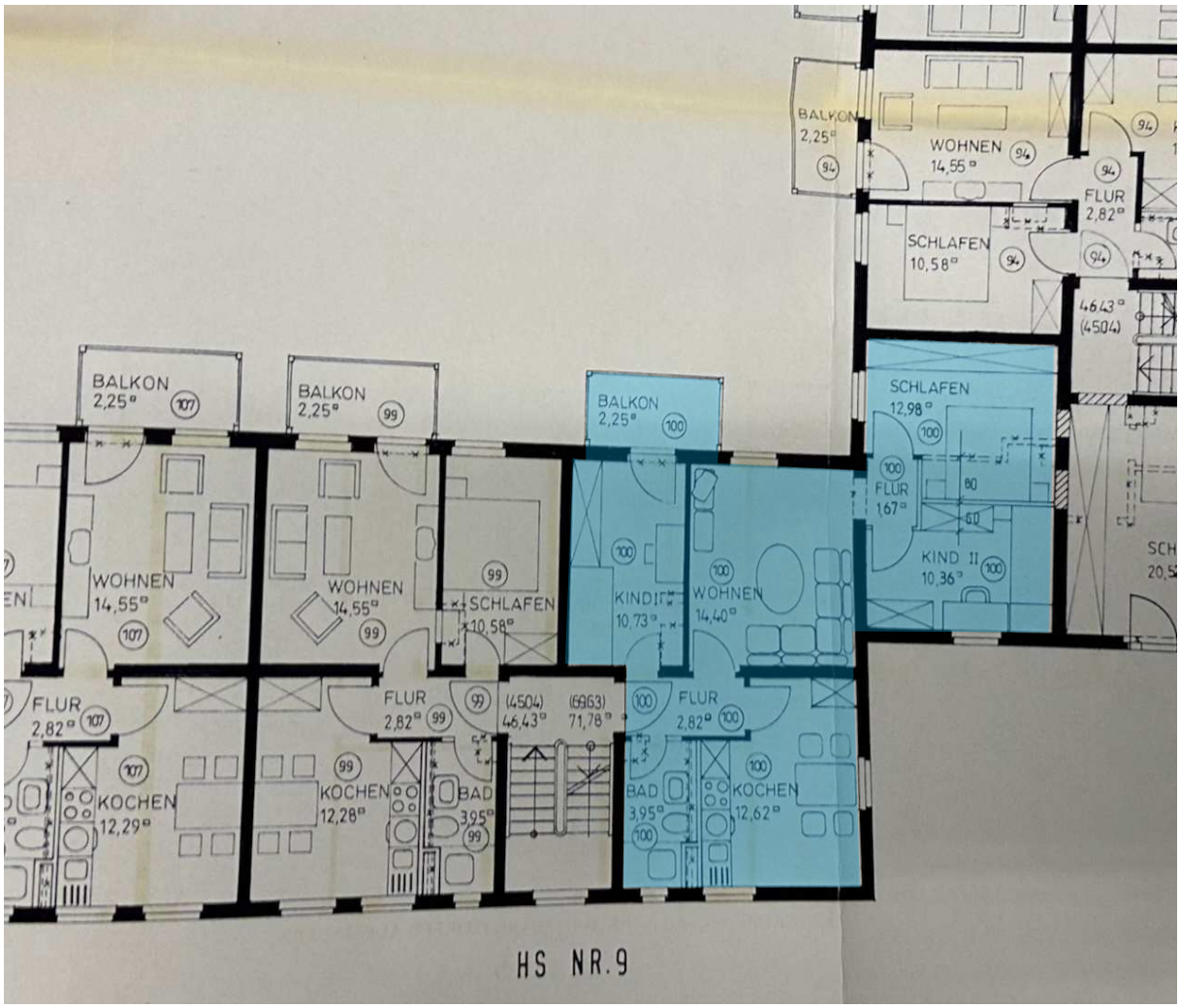


Auszug aus dem Liegenschaftskataster; © LVG, Nr. 2295/2009

7.4 Grundrisse

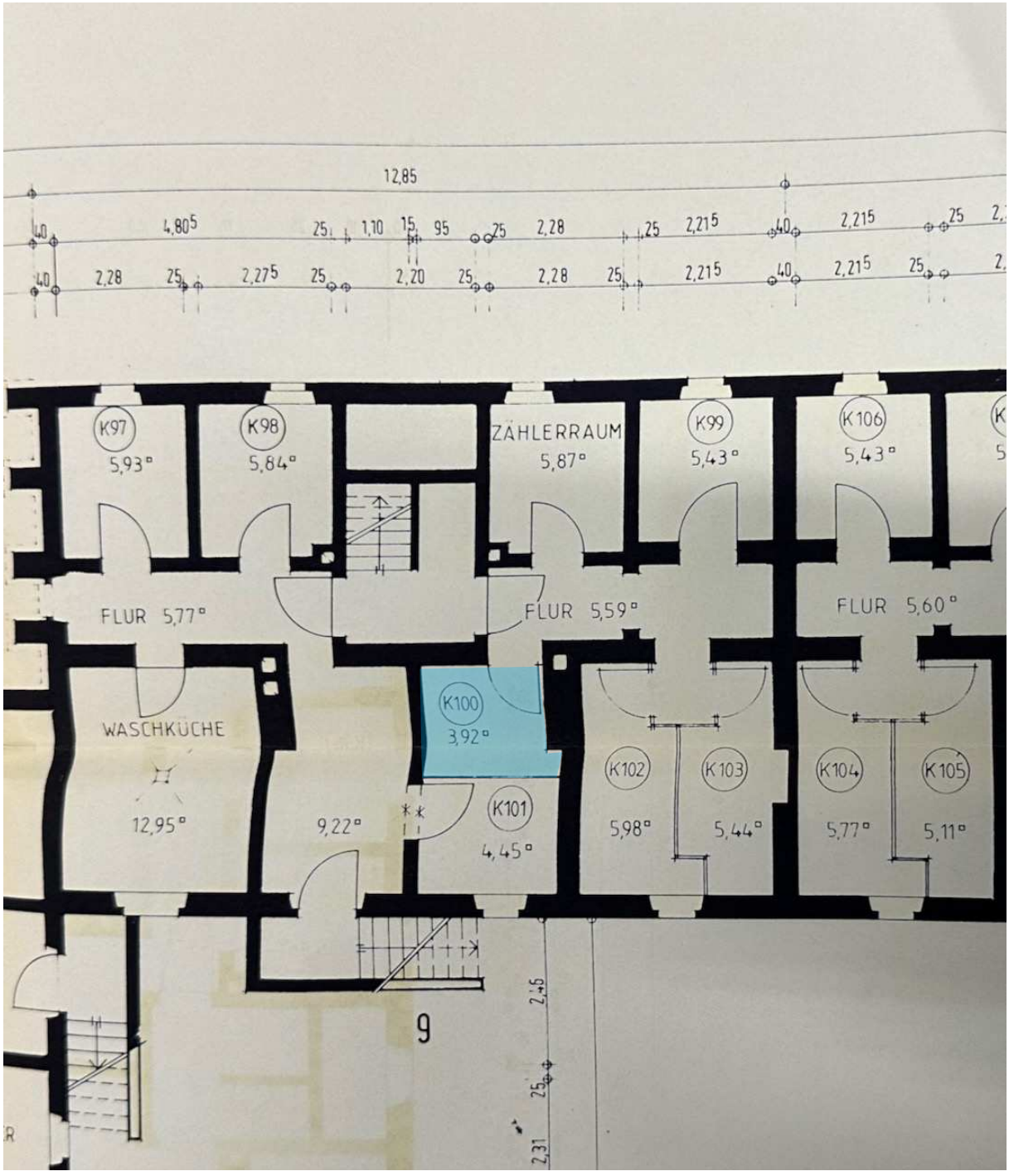
7.4.1 1. Obergeschoss

(ohne Maßstab)



7.4.2 Kellergeschoss

(ohne Maßstab)



Abtrennung zu Kellerraum K 101 fehlt

7.5 Wohnflächenzusammenstellung

Die Flächenangaben wurden den Aufteilungsplänen entnommen, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Geschoss	**Raumbezeichnung**		**WF (qm)**
1. Obergeschoss	Kind	+	10,73
	Wohnen	+	14,40
	Schlafen	+	12,98
	Kind 2	+	10,36
	Flur	+	1,67
	Kochen	+	12,62
	Flur	+	2,82
	Bad	+	3,95
	Balkon	+	2,25
	Wohnungseigentum 100 WE	=	**71,78**

7.6 Fotodokumentation: Ortstermin am 01.12.2023

Foto 1 Straßenansicht Wemdinger Weg

Foto 2 Ansicht von Westen

Foto 3 Wohnungseigentum 100 WE - Küche

Foto 4 Wohnungseigentum 100 WE - Bad

Foto 5 Wohnungseigentum 100 WE - Schlafen

Foto 6 Wohnungseigentum 100 WE - Kind 2

Foto 7 Wohnungseigentum 100 WE - Wohnen

Foto 8 Wohnungseigentum 100 WE - Kind 1 mit Zugang zu Balkon

Foto 9 Wohnungseigentum 100 WE - Balkon

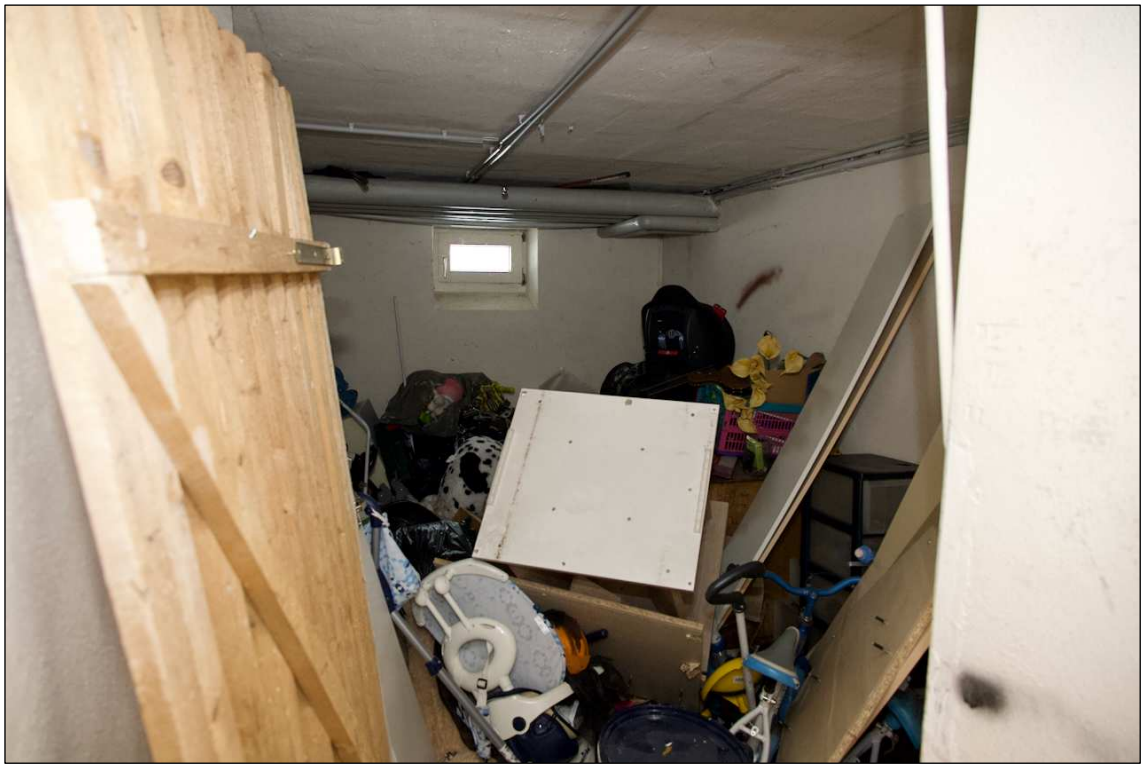


Foto 10 Wohnungseigentum 100 WE - Sondernutzungsrecht an Keller Nr. 100