



GUTACHTEN

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

Garage Nr. 29

in der Garagenzeile

in

86179 Augsburg, Hofackerstraße 30a, 30b

(Amtsgericht Augsburg, Aktenzeichen K 61/24)



Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten und einem Anhang. Es wurde in zwei schriftlichen Ausfertigungen und als PDF-Datei für das Amtsgericht Augsburg erstattet.



Inhalt

1	Zusammenfassung	3
1.1	Objekt	3
1.2	Markt	3
1.3	Ergebnis zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2025	3
1.4	Weitere Fragen aus dem Gerichtsbeschluss	4
2	Gegenstand der Wertermittlung und Auftrag	5
2.1	Gegenstand, Zweck und Inhalt des Auftrags, Auftraggeber	5
2.2	Wertbegriff und Methodik der Wertermittlung	5
2.3	Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	5
2.4	Zeitpunkte	6
3	Tatsächliche Eigenschaften	7
3.1	Lage und Standort	7
3.2	Bodenbeschaffenheit, Grundstück	9
3.3	Beschreibung baulicher Anlagen	10
4	Rechtliche Gegebenheiten	13
4.1	Grundbuch	13
4.2	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	15
4.3	Zivilrechtliche Gegebenheiten	17
5	Wirtschaftliche Gegebenheiten	19
6	Bewertung	21
6.1	Verfahrenswahl	21
6.2	Vergleichswertverfahren	22
6.3	Ertragswertverfahren	25
7	Bemessung des Verkehrswertes	31
7.1	Definition	31
7.2	Lage auf dem Grundstücksmarkt	31
7.3	Ergebnis	32
8	Schlussbemerkungen	33
	Anhang	



I Zusammenfassung

I.1 Objekt

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um die mit Nr. 29 bezeichnete Garage in der Garagenzeile in 86179 Augsburg, Hofackerstraße 30a, 30b.

Lfd. Nr.	Art	GB-Heft/ BV Nr.	Bereich/ Fläche	
I	Garage Nr. 29	Band 324 / Blatt 10693 / BV I / Flst. 1184/6	Anzahl MEA Grundstück	1 Stellplatz 3,077/1000 1.352 m ²

I.2 Markt

Lfd. Nr.	Art	Verkäuflichkeit	Vermietbarkeit
I	Garage Nr. 29	gut	gut

I.3 Ergebnis zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2025

Garage Nr. 29 in der Garagenzeile	
Relativer Vergleichswert	21.000,00 €
Absoluter Vergleichswert	21.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	0,00 €
Ergebnis des Vergleichswertverfahrens	21.000,00 €
Rohertrag, jährlich	900,00 €
Bewirtschaftungskosten, jährlich	165,00 €
Reinertrag, jährlich	735,00 €
Liegenschaftszinssatz	1,75 %
Restnutzungsdauer	30 Jahre
Bodenwert	6.000,00 €
Ergebnis des Ertragswertverfahrens	21.000,00 €
Verkehrswert	21.000,00 €



I.4 Weitere Fragen aus dem Gerichtsbeschluss

Über die Verkehrs- und Geschäftslage wird in Abschnitt 3.1 berichtet.

Der bauliche Zustand wird in Abschnitt 3.3 wie folgt zusammengefasst:
Einfache Garage innerhalb der Garagenzeile in baujahrestypischer Größe, zum Orts-
termin nicht einsehbar, mit Feuchtezeichen und kleinerem Instandhaltungsbedarf im
Bereich der Garagenanlage in Stadtteilswohnlage.

Behördliche Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.

Im Hinblick auf Hausschwamm konnten Feststellungen nicht getroffen werden.



2 Gegenstand der Wertermittlung und Auftrag

2.1 Gegenstand, Zweck und Inhalt des Auftrags, Auftraggeber

Mit Beschluss des Amtsgerichts Augsburg, Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen), Schaezlerstraße 13, 86150 Augsburg vom 04.12.2024 wurde der Sachverständige Dipl.-Kfm. Horst Santihanser, zertifizierter Immobiliengutachter DIA-Zert (LF), zur Erstattung eines Gutachtens für die Ermittlung des Verkehrswertes des Grundbesitzes gemäß § 74a Abs. 5 ZVG zugezogen (Aktenzeichen K 61/24).

Bei dem Grundbesitz handelt es sich um die mit Nr. 29 bezeichnete Garage in einer Garagenzeile in 86179 Augsburg-Haunstetten, Hofackerstraße 30a, 30b. Das Garageninnere konnte zum Ortstermin nicht eingesehen werden.

Anwesend zum Ortstermin waren ich und eine Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros.

2.2 Wertbegriff und Methodik der Wertermittlung

Der Ermittlung des Verkehrswertes für den Grundbesitz liegt nach geltender Auffassung § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zugrunde.

2.3 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlage	Zur Verfügung gestellt von	Datum
Grundbuchauszug	Amtsgericht Augsburg	16.01.2025
Lageplan	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	21.01.2025
Teilungserklärung, Nachtrag zur Teilungserklärung, Nebenkostenabrechnung 2023, Wirtschaftspläne 2024 und 2025, Protokolle der Eigentümerversammlungen 2022, 2023 und 2024, Rücklagenstand, Grundriss Garagen	Hausverwaltung	diverse
Auskünfte zu Flächennutzungsplan, Bebauungsplan und Sanierungsgebiet	Geoportal Augsburg	Abruf 21.01.2025
Auskünfte zu Denkmalschutz und Hochwasser	Geoportal Bayern	Abruf 21.01.2025
Auskunft zum Bodenrichtwert	GAA Stadt Augsburg	01.01.2024
Auskunft zu Vergleichspreisen	GAA Stadt Augsburg	28.01.2025



2.4 Zeitpunkte

Beschlussdatum:	04.12.2024
Datum des Gerichtsschreibens:	05.12.2024
Tag der Objektbegehung:	22.01.2025
Abschluss der Unterlagenbeschaffung:	28.01.2025
Qualitätsstichtag*:	22.01.2025
Wertermittlungsstichtag**:	22.01.2025

* Es wird der Grundstücks- und Gebäudezustand an diesem Tag zugrunde gelegt.

** Es werden die Wert- und Preisverhältnisse an diesem Tag zugrunde gelegt.



3 Tatsächliche Eigenschaften

3.1 Lage und Standort

Anschrift: 86179 Augsburg
Hofackerstraße 30a, 30b
Bundesland: Bayern
Landkreis: kreisfreie Stadt Augsburg
Gemarkung: Haunstetten

Makrolage

Die Dom- und Universitätsstadt Augsburg am westlichen Rand der Metropolregion München ist Sitz der Regierung von Schwaben, Sitz des Landratsamtes für den Landkreis Augsburg sowie wirtschaftliches, politisches und kulturelles Zentrum der Region. Die drittgrößte Stadt in Bayern gliedert sich in 17 Planungsräume und 42 Stadtbezirke und ist Heimat für derzeit rd. 300.000 Einwohner. Das bayrische Landesamt für Statistik prognostiziert für Augsburg im Zeitraum von 2022 bis 2042 eine Bevölkerungszunahme von 8,8 %. Augsburg und sein Umland gelten als Zuzugsgebiet – auch für Familien und Einzelpersonen aus der Landeshauptstadt.

Die Bandbreite der in der Stadt am Lech ansässigen Unternehmen reicht von lokal orientierten Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben bis hin zu international erfolgreichen Konzernen.

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist sehr gut. Unmittelbar an der Autobahn A8 (Stuttgart – München) und Bundesstraße B2/B17 (Nürnberg – Allgäu) gelegen, sind die Autobahnen A7 (Hamburg – Füssen) und A96 (München – Lindau) innerhalb von 30 Minuten erreicht. Ferner führen mehrere Bundesstraßen durch Augsburg hindurch. Augsburg ist ICE-Haltestelle der Deutschen Bahn. Der nächste Verkehrsflughafen ist München Airport. Vom Verkehrslandeplatz Augsburg aus starten derzeit überwiegend Businessjets und kleinere Propellermaschinen. Ferner verfügt die Stadt über ein gut ausgebautes ÖPNV-Netz mit zahlreichen Bus- sowie derzeit fünf betriebenen Straßenbahnlinien. Auch die Anbindung des Umfeldes in naher und mittlerer Entfernung mittels ÖPNV ist gewährleistet.

Neben dem Universitätsklinikum verfügt Augsburg über weitere, teils spezialisierte Kliniken und Krankenhäuser über das Stadtgebiet verteilt.

Insgesamt stehen mehrere Gymnasien mit unterschiedlichen Bildungsschwerpunkten nebst einer Waldorfschule zur Auswahl. Als akademische Bildungseinrichtungen stehen die Universität Augsburg und die Hochschule Augsburg zur Verfügung.

Augsburg bietet alle Annehmlichkeiten einer Großstadt. Neben zahlreichen kulturellen und sportlichen Angeboten gibt es in und um Augsburg umfangreiche Möglichkeiten seine Freizeit in der Natur zu verbringen. Im Bereich Fußball und Eishockey ist Augsburg in den nationalen Spitzenligen vertreten. Am Eiskanal, Austragungsort im Rahmen der Olympischen Spiele 1972 in München, finden internationale Wildwasserwettbewerbe statt.



Das Bewertungsobjekt befindet sich deutlich südlich im Stadtgebiet im Planungsraum Haunstetten-Siebenbrunn.

Entfernungen:	München	80 km
	Nürnberg	157 km
	Stuttgart	170 km
	München Flughafen	86 km
	Ammersee (Stegen)	51 km

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im nördlichen Bereich des Stadtbezirks Haunstetten-West. Die Hofackerstraße ist voll ausgebaut mit Asphaltbelag, beidseitigem Gehweg und Straßenbeleuchtung. Die Umgebungsbebauung ist geprägt von kleineren und größeren Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern jeweils älterer Baujahre; im Zuge der Nachverdichtung finden sich vereinzelt auch junge Mehrfamilienhäuser. Im Verlauf der Hofackerstraße sowie der östlich gelegenen Landsberger Straße befinden sich verschiedene Nahversorgungsmöglichkeiten, Gewerbebetriebe sowie Anschlüsse an den öffentlichen Nahverkehr. Westlich, außerhalb fußläufiger Entfernung befindet sich ein Gewerbegebiet mit Fachgeschäften, Gewerbebetrieben und großflächigem Einzelhandel. Zum Ortstermin konnten nennenswerte Immissionen nicht festgestellt werden.

Insgesamt handelt es sich um eine eher einfache städtische Wohnlage mit mittlerer Versorgungslage und Anbindung an das etwas entfernte Stadtzentrum.

Entfernungen:	Rathaus Augsburg	8.000 m
	Bürgerbüro Haunstetten	900 m
	Straßenbahnhaltestelle Hofackerstraße	750 m
	Bushaltestelle Taubenstraße	10 m
	Netto	750 m
	Bäckerei Wolf	130 m
	Deutsche Post Filiale	170 m
	Universitätsklinikum Augsburg Haunstetten	1.700 m

Lage im Grundstück

Die Garage befindet sich innerhalb der Garagenzeile als Grenzbebauung an der westlichen Grundstücksgrenze.



3.2 Bodenbeschaffenheit, Grundstück

Baugrund

Zu einer Untersuchung des Baugrundes, wie sie von einem Fachgutachter durchgeführt wird, wurde ein Auftrag nicht erteilt. Im Zuge der Ortsbegehung wurden keine Anhaltspunkte für Besonderheiten des Baugrundes festgestellt. Für diese Wertermittlung wird von einer normalen Bebaubarkeit und einer statisch einwandfrei erfolgten Gründung ausgegangen, sowie von Bodenverhältnissen, wie sie in die Ermittlung der Bodenrichtwerte Eingang gefunden haben.

Topographische Lage des Grundstücks

Nahezu eben.

Erschließung

Zugang und Zufahrt zum Bewertungsgrundstück erfolgen von der nördlich gelegenen Hofackerstraße aus. Die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft.

Grundstücksausnutzung

Etwas überdurchschnittliche Ausnutzung eines nahezu rechteckig geschnittenen Grundstücks im Rahmen der ortsüblichen Bebauung.

Grundstück:
Flst. 1184/6

1.352 m²

davon überbaut mit
Mehrfamilienhaus
Garagenzeile

ca. 415,00 m²

ca. 210,00 m²

Die Flurstücksfläche wurde ungeprüft dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Die Flächen des Mehrfamilienhauses und der Garagenreihe wurden mit der Messfunktion im Geoportal Bayern auf Basis der Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung ermittelt. Abweichungen zum Bestand können durch methodisch bedingte Messungenauigkeiten auftreten. Pläne der Gesamtanlage lagen nicht vor. Ein Aufmaß vor Ort erfolgte nicht. Es wird zugrunde gelegt, dass die Werte eine für die Bewertung hinreichende Genauigkeit besitzen. Die Angabe dient ausschließlich als Grundlage für die vorliegende Bewertung.



3.3 Beschreibung baulicher Anlagen

Grundlage der Beschreibung

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

Bauwerk

Art:	Mehrfamilienhaus mit vier Vollgeschossen, Satteldach sowie Garagenzeile mit 13 Einzelgaragen. Hieran Miteigentum zu 3,077/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage im Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichnet.
Nutzung:	Hauptgebäude Wohnnutzung, Nebengebäude Garagennutzung
Baujahr:	Hauptgebäude vmtl. 1961, Nebengebäude vergleichbar
Außenanlage:	Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen. Zur Straße hin ohne Einfriedung; nach Osten und teilweise nach Süden durch eine Mauer; ansonsten nach Süden und teilweise nach Westen durch Stahlstabzaun; nach Westen überwiegend durch Grenzbebauung. Einfahrt, Außenstellplätze, Fahrradabstellplatz und Zuwegungen überwiegend asphaltiert. Vereinzelt mit Buschbepflanzung. Tonnenabstellplatz durch Stahlstabzaun abgesperrt.
Aufteilung:	Die beigefügten Pläne zeigen die genehmigte Raumsituation.



Baukörper Nebengebäude

Bauweise:	massiv
Fundament:	nicht bekannt
Außenwände:	Beton oder Mauerwerk
Innenwände:	Beton oder Mauerwerk
Dach:	Deckung Welleternit (aufgrund des Baujahres und fehlender Angaben zu Sanierungs- oder Reparaturmaßnahmen kann nicht ausgeschlossen werden, dass der vorhandene Baustoff Asbest enthält), Rinnen Blech.
Garagentor:	manuell bedienbares Blechkipptor
Außenansicht:	Verputz mit hellem Farbanstrich, Sockelbereich und Torlaibungen farblich abgesetzt.

Technische Ausrüstung

Wasser/Abwasser, und Stromversorgung:	Das Grundstück ist an die jeweiligen Versorgungsnetze angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt über das Ortsnetz zur Sammelkläranlage. Die Funktion der Leitungen sowie der Anschluss an die Ortskanalisation konnte nicht überprüft werden. Die Garage selbst verfügt über keinerlei Anschlüsse.
Heizung, Warmwasser:	Die Garage verfügt über keinerlei Anschlüsse.

Ausstattung

Gemeinschaftseigentum	Das Gemeinschaftseigentum betreffend wird auf die Fotodokumentation verwiesen, soweit zum Ortstermin einsehbar.
Garage Nr. 29	Das Garageninnere konnte zum Ortstermin nicht eingesehen werden. In den zum Ortstermin offenstehenden Garagen konnte eine Elektroinstallation nicht festgestellt werden.

Zustandsbeschreibung:

Schäden und Mängel:	Es zeigen sich Abplatzungen, Feuchtezeichen und Rissbildung im Bereich der Garagenzeile. Schäden und Mängel im Bereich des Wohnhauses wurden nicht erhoben.
----------------------------	---



Gesamteindruck:

Einfache Garage innerhalb der Garagenzeile in baujahrestypischer Größe, zum Ortstermin nicht einsehbar, mit Feuchtezeichen und kleinerem Instandhaltungsbedarf im Bereich der Garagenanlage in Stadtteils Wohnlage.

Quantitäten

Flst. I 184/6

1.352 m²

Garage Nr. 29

I Stellplatz

Miteigentumsanteile an dem Grundstück

3,077/1000stel

Flurstücksfläche und Miteigentumsanteile wurden ungeprüft dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Es wird zugrunde gelegt, dass die Werte eine für die Bewertung hinreichende Genauigkeit besitzen. Die Angaben dienen lediglich als Grundlage für die vorliegende Bewertung und keinem anderen Zweck.



4 Rechtliche Gegebenheiten

4.1 Grundbuch

Grundbuch von: Amtsgericht Augsburg
Grundbuch von Haunstetten
Band 324 Blatt 10693
Teileigentumsgrundbuch

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. des Grundstücks I

3,077/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 1184/6 Hofackerstraße 30a, 30b, 1.352 m²
Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage; im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 29;

für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 323, 324 Bl. 10665 bis Bl. 10701); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 05.10.1987 und vom 17.11.1987 URNr. 2785, 3043 Notare Füger und Hartmann; übertragen aus Bd. 79 Bl. 2630; eingetragen am 30. November 1987.

Eigentümer

Entsprechend den Vorgaben des Gerichts unterbleiben personenbezogene Angaben.

Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1 zu 1

Gewerbebetriebsbeschränkung zugunsten der Paulaner-Salvator-Thomasbräu AG, München; gemäß Bewilligung vom 15.11.1956 -URNr. 2994 Notar Dr. Herold-; eingetragen am 16.10.1959; hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Bd. 323, 324 Bl. 10665 bis 10701) übertragen am 30. November 1987.

Lfd. Nr. 5 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 61/24); eingetragen am 12.11.2024.

Anmerkungen:

Die Eintragung unter der lfd. Nr. 5 erfolgte im Rahmen des laufenden Verfahrens. Nach Abschluss desselben erfolgt die Löschung der Eintragung.



Die Teilnehmer am gewöhnlichen Grundstücksverkehr messen den beiden Eintragungen lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 5 derzeit eine Wertrelevanz üblicherweise nicht bei.

Grundpfandrechte

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs beeinflussen möglicherweise den Kaufpreis, nicht jedoch den Verkehrswert und werden deshalb nicht wiedergegeben und nicht berücksichtigt.



4.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

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

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Bewertungsgrundstücks als Wohnbaufläche dargestellt.

Eine Auskunft wurde nicht erhoben.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Die Stadt Augsburg teilt mit, dass das Bewertungsobjekt durch die Erschließungsanlage „Hofackerstraße“ erschlossen wird. Die Anlage ist in dem betroffenen Bereich bereits vollständig abgerechnet und die Beiträge wurden komplett bezahlt. Offene Beitragszahlungen oder Zahlungsrückstände sind nicht bekannt.

Entwicklungszustand

Baureifes Land.

Bauordnungsrecht

Ein Auftrag zur Prüfung einer baurechtlichen Baugenehmigung wurde nicht erteilt. Für die Bewertung wird zugrunde gelegt, dass es sich um ein genehmigtes Bauvorhaben handelt.

Baulastenverzeichnis

Ein Baulastenverzeichnis wird in Bayern nicht geführt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte konnten vom Sachverständigen nicht in Erfahrung gebracht werden. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass nicht eingetragene oder sonstige Lasten und Rechte nicht bestehen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren

Lt. Geoportal Augsburg ist das Grundstück nicht in ein Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren einbezogen. Ein Sanierungsgebiet liegt ebenfalls nicht vor.

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des Stadtumbaugebietes Haunstetten; für die Bewertung wird zugrunde gelegt, dass eine Wertrelevanz nicht besteht.

Eine Auskunft wurde nicht erhoben.



Abstandsflächen

Grundbuchliche Eintragungen im Hinblick auf Abstandsflächen, wie sie bis ca. 1994 üblich waren, bestehen nicht. Die bauliche Situation vor Ort lässt wertrelevante Abstandsflächenübernahmen zu Lasten des Bewertungsgrundstücks nicht erwarten. Für die Bewertung wird deshalb davon ausgegangen, dass wertrelevante Abstandsflächenübernahmen zu Lasten des Bewertungsgrundstücks nicht bestehen. Eine Auskunft wurde nicht erhoben.

Denkmalschutz

Das Bewertungsgrundstück ist in der bayerischen Denkmalliste nicht verzeichnet. Kartierungen hinsichtlich Bau- oder Bodendenkmälern liegen für das Bewertungsgrundstück im Geoportal Bayern nicht vor. Aufgrund des Baujahrs in Kombination mit Gebäudeart und Bauweise wird für die Bewertung davon ausgegangen, dass Denkmalschutz nicht besteht.

Hochwasser

Im Geoportal Bayern sind ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet oder eine Hochwassergefahrenfläche für das Bewertungsgrundstück nicht kartographiert. Eine Auskunft hierzu wurde nicht eingeholt. Für die Bewertung wird zugrunde gelegt, dass Hochwassergefahr nicht besteht.

Altlasten

Auf Anfrage erteilt das Umweltamt der Stadt Augsburg, Abteilung Bodenschutz/Abfallrecht die Auskunft, dass zum Bewertungsgrundstück konkrete Hinweise auf Altlasten nicht vorliegen. Das Grundstück wird derzeit nicht im Altlastenkataster der Stadt Augsburg geführt.

Laut dem Umweltamt vorliegenden historischen Karten sowie den nachfolgenden amtlichen Stadtplänen und Luftbildaufnahmen wurde das angefragte Grundstück bis mindestens 1951 landwirtschaftlich genutzt. Auf dem Luftbild von 1958 sind Bodenbewegungen auf dem Bereich zu erkennen, die auf Bauarbeiten hinweisen könnten. Ab mindestens 1971 stellt sich das Grundstück augenscheinlich in seiner heutigen Form dar. Auf der Luftbildaufnahme von 1945 sind entlang der südlichen Grundstücksgrenze sowie im weiteren Umfeld Kriegseinwirkungen bzw. Bombentrichter zu erkennen, deren Verfüllungsmaterial dem Umweltamt unbekannt ist.

Deshalb kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass unnatürliches Bodenmaterial bzw. Auffüllungen, die auch schadstoffbelastet sein könnten auf den angefragten Grundstücken angetroffen werden.

Für die Bewertung wird zugrunde gelegt, dass Altlasten nicht bestehen.

Vorkaufsrechtssatzungen

Nach Auskunft der Stadt Augsburg besteht eine Vorkaufsrechtssatzung nicht.



4.3 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse

Ob ein wertrelevantes Mietverhältnis besteht, konnte nicht abschließend in Erfahrung gebracht werden. Nach Angabe der Hausverwaltung ist die Garage als nicht vermietet in deren Systemen gekennzeichnet. Für die Bewertung wird deshalb von einem unvermieteten Objekt ausgegangen.

Verwalter

Entsprechend den Vorgaben des Gerichts unterbleibt die Angabe.

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung vom 05.10.1987 mit Nachtrag vom 17.11.1987 wurde eingesehen. Es kommen grundstücksverkehrsübliche Vereinbarungen zum Ansatz.

Protokolle der Eigentümerversammlung

Eingesehen wurden die Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 22.12.2022, 13.07.2023 und 27.06.2024. Über die üblichen Beschlüsse zu Entlastung, Abrechnung und Wirtschaftsplänen hinaus wurden kaum Beschlüsse getroffen. Im Jahr 2021 wurden Schäden im Sockelbereich der Garage behoben (Reparaturen); ansonsten wurden die Garagen nicht thematisiert.

Beschlüsse wurden stets einstimmig getroffen.

Nebenkostenabrechnung

Die Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2023 (01.01.2023 – 31.12.2023) weist folgende Werte auf:

Betriebskosten	46,62 €
Nicht umlagefähige Kosten	61,52 €
Summe Ausgaben	108,14 €
Erhaltungsrücklage	38,46 €

In den nicht umlagefähigen Kosten ist eine Verwaltergebühr (Garagen) in Höhe von 57,12 € enthalten.

Das monatliche Hausgeld betrug im Jahr 2023 11,00 €.



Erhaltungsrücklage Garagen

Bestand gesamt per 31.12.2023	1.308,00 €
Ideeller Anteil Garage Nr. 29	100,61 €

Die anteilige Rücklagenausstattung der Garage Nr. 29 wird im Hinblick auf Zustand und Alter des Gesamtobjektes als eher gering bewertet.

Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage Garagen beträgt jährlich 500,00 €.

Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 (01.01.2025 – 31.12.2025) weist für die Bewertungsgarage Ausgaben in Höhe von 154,40 € aus. Der monatliche Vorschuss beträgt 13,00 €.



5 Wirtschaftliche Gegebenheiten

Wirtschaftliche Situation

Zum Jahresende 2024 wurde für die deutsche Wirtschaft Stagnation gemeldet. Die Produktion hat sich im November zwar gefestigt, im Dreimonatsvergleich bleibt aber eine leichte Drosselung bestehen. Die Lage im Einzelhandel entwickelt sich preisbereinigt ebenfalls geringfügig schwächer. Der Auftrieb der Verbraucherpreise setzt sich zum Jahresende fort. Im Vorjahresvergleich fällt der Rückgang der Energiepreise geringer aus, mit 2025 kommt die gestiegene CO₂-Abgabe zum Tragen; der Preisanstieg bei Dienstleistungen setzt sich weiter fort. Die Aussichten am Arbeitsmarkt sind eher eingetrübt, auch wenn sich dieser zum Jahresende vergleichsweise stabil darstellt.

Die Metropolregion München, zu welcher der Landkreis und die Stadt Augsburg zählen, zeichnet sich generell durch ihre Wirtschafts- und Innovationskraft aus. Zusammen mit dem Landkreis Augsburg und dem Landkreis Aichach-Friedberg bildet die Stadt Augsburg den Wirtschaftsraum A³. Die regionale Wirtschaft ist breit gefächert aufgestellt und national und international gut vernetzt. Bayern wird allgemein für seine hohe Lebensqualität geschätzt. Durch jüngst abgeschlossene oder derzeit laufende Projekte entwickelt sich Augsburg nachhaltig zu einem attraktiven Standort. Dies wirkt auch positiv auf den Immobilienmarkt. Die Rahmenbedingungen für eine positive zukünftige Entwicklung der Region scheinen gegeben. Stadt und Kreis Augsburg gelten als Zuzugsgebiet, auch für Einzelpersonen und Familien aus der Landeshauptstadt.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien hat sich im Verlauf des Vorjahres in der Region erkennbar belebt, allerdings ohne besonderen Effekt auf die Preise; der Zinsgipfel wurde überschritten. Derzeit besteht Unsicherheit hinsichtlich der konkreten Auswirkungen der politischen Veränderungen in den USA auf die wirtschaftliche Situation in der Bundesrepublik. Unsicherheit besteht ebenfalls im Hinblick auf den Ausgang der bevorstehenden Bundestagswahl und der Folgen für das Land. Aufgrund der Bewegungen am Energiemarkt und wegen gesetzgeberischer Aktivitäten auf Bundesebene beeinflussen die Themen Energie und Nachhaltigkeit den Immobilienmarkt derzeit deutlich.

Vermietbarkeit

Die Vermietbarkeit des Bewertungsobjektes wird mit **gut** bewertet. Grundsätzlich besteht laufend gute Nachfrage nach Stellplätzen und Garagen, auch in der Lage des Bewertungsobjekts.

Verkäuflichkeit

Die Verkäuflichkeit des Bewertungsobjektes wird mit **gut** bewertet. Garagen können sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger interessant sein. Für Anleger sind insbesondere die unter Vermietbarkeit dargestellten Sachverhalte relevant.



Energieeinsparverordnung

Die Garage verfügt nicht über Anschlüsse, der Energieausweis wurde deshalb nicht eingesehen.

Umsatzsteuer

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

Bekannte Werte

keine



6 Bewertung

6.1 Verfahrenswahl

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

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

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



6.2 Vergleichswertverfahren

Ermittlung des Vergleichspreises

Bei Garagen erfolgt der Preisvergleich auf Basis bekannter Vergleichspreise pro Einheit. Auf Anfrage stellt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg verschiedene Vergleichsobjekte innerhalb der Gemarkung Haunstetten zur Verfügung. Die Vergleichsobjekte umfassen eine weite Spanne an Preis und Zustand. Bei genauer Prüfung ist lediglich eines der Vergleichsobjekte mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Deshalb kann das direkte Vergleichswertverfahren nicht zum Ansatz kommen.

Der Gutachterausschuss hat die Verkäufe von Tiefgaragen-Stellplätzen und Garagen aus dem Jahr 2023 (Stadtgebiet Augsburg) ausgewertet und im Immobilienmarktbericht 2023 dargestellt.

	Min	I. Quartil	Median	3. Quartil	Max	Baujahr	Anzahl
TG-Stellplatz	10.000	15.000	19.000	23.000	44.000	1987	150
Garage	10.000	19.000	20.000	25.000	50.000	1970	25

Das oben erwähnte Vergleichsobjekt aus der Gemarkung Haunstetten liegt etwas unterhalb des ersten Quartilwertes. Für die Zeit zwischen Auswertungszeitraum und Bewertungsstichtag kann allenfalls eine geringfügige Steigerung der Preise beobachtet werden.

Der Gutachterausschuss führt zu seiner Auswertung weiter aus, dass hierbei Garagen oder Stellplätze Berücksichtigung finden, die im Zusammenhang mit einer Wohnimmobilie gehandelt wurden. Eine weitere Detaillierung wird durch die Darstellung des Tabellenwerkes nach Gemarkung vorgenommen. Allerdings ist die Zahl der im Jahr 2023 in der Gemarkung Haunstetten gehandelten Garagen zu gering, um diesbezügliche Zahlen zu veröffentlichen. Die entsprechende Auswertung für Tiefgaragen-Stellplätze zeigt, dass das entsprechende Preisniveau in der Gemarkung Haunstetten hierfür eher geringfügig unterhalb der Durchschnittsniveaus des Stadtgebietes liegt.

Ergänzend wurde auf zwei Portale im Internet zugegriffen und aktuell verfügbare Angebote ausgewertet:



Objekt	Adresse	Zustand gem. Fotos	Portal	Preis in €
Einzelgarage	Hochzoll	gepflegt, kein Strom und Licht	Immobilienscout	24.900
TG-Stellplatz	Kriegshaber	gepflegt	Immobilienscout	17.500
TG-Stellplatz	Pfersee	2024 saniert	Immobilienscout	24.999
TG-Stellplatz	Oberhausen	gepflegt	Immobilienscout	15.000
TG-Stellplatz	Göggingen	leicht unterdurchschnittlich	Kleinanzeigen	20.900
TG-Stellplatz	Göggingen	leicht unterdurchschnittlich	Kleinanzeigen	20.000
TG-Stellplatz	Haunstetten	abgeschlossener Stellplatz	Kleinanzeigen	16.900
TG-Stellplatz	Hochzoll	unbekannt	Kleinanzeigen	23.900
TG-Stellplatz	Lechhausen	leicht unterdurchschnittlich	Kleinanzeigen	17.000
TG-Stellplatz	Lechhausen	gepflegt	Kleinanzeigen	24.000
TG-Stellplatz	Pfersee	unbekannt	Kleinanzeigen	24.999
TG-Stellplatz	Univiertel	abschließbare Box, saniert	Kleinanzeigen	22.000

Es handelt sich um unverhandelte Angebotspreise.

Sowohl die Angaben des Gutachterausschusses als auch die Analyse der punktuellen Angebotssituation zeigen, dass TG-Stellplätze häufiger angeboten und gehandelt werden als Garagen. Entsprechend meinen eigenen Beobachtungen gibt es Kaufinteressenten, die sich auf den Erwerb von Einzelgaragen fokussieren. Für unabhängig von einer Wohnimmobilie angebotene Garagen lege ich deshalb etwas höhere Preise zugrunde.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine übliche Einzelgarage ohne Anschlüsse innerhalb einer Garagenzeile. Es besteht geringer Instandsetzungsbedarf. Die Garage liegt in einer eher einfacheren Wohnlage. Öffentlicher Parkraum ist vorhanden.

Der relative Vergleichswert der Bewertungsgarage wird sachverständig und auf Grundlage eigener Erfahrungswerte begutachtet mit **21.000,00 €**.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die augenscheinlich aufgenommenen und in Abschnitt 3.3 dokumentierten Schäden und Mängel sind im Rahmen des Verfahrens bzw. der sachverständigen Bewertung bereits hinreichend berücksichtigt. Eine gesonderte, darüber hinaus gehende Wertkorrektur wird als nicht erforderlich erachtet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Summe	0,00 €



Ermittlung des Vergleichswertes

Garage Nr. 29 in der Garagenzeile

	Relativer Vergleichswert	Anzahl	
Garage Nr. 29	21.000,00 €	1 Stück	21.000,00 €
± Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale			0,00 €
= Vergleichswert			21.000,00 €



6.3 Ertragswertverfahren

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

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

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

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

Die Werte werden nachfolgend im Einzelnen bewertet.



Rohertrag

Die Bewertung der marktüblichen Miete für die Bewertungsgarage erfolgt auf Grundlage von Erfahrungswerten und einer Analyse der bestehenden, unverhandelten Mietangebote mit **75,00 €/Monat.**

Ermittlung des Rohertrags:

Bereich		mtl. Kaltmiete	jährl. Kaltmiete
Garage Nr. 29	I Stück x 75,00 €	75,00 €	900,00 €
Summe		75,00 €	900,00 €

Der jährl. Rohertrag für das Bewertungsobjekt wird begutachtet mit **rd. 900,00 €.**

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§ 19 Abs. 1 ImmoWertV).

Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind:

- Verwaltungskosten,
- Instandhaltungskosten,
- Mietausfallwagnis,
- Betriebskosten.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit (§ 32 (2) ImmoWertV). Die Verwaltungskosten decken somit eigene und Fremdkosten (z.B. des WEG-Verwalters oder des Steuerberaters) ab. Die Kalkulation erfolgt in Anlehnung an die Modellparameter zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes des Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg.

	Verwaltungskosten p.a.
Garage Nr. 29	45,00 €

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten (§ 32 (3) ImmoWertV). Die Instandhaltungskosten beinhalten damit auch in geringem Umfang Modernisierungen, die sich im Zuge von Instandhaltungen ergeben können. Die Kalkulation erfolgt auf Basis von Erfahrungswerten und in Anlehnung an die Modellparameter zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes im Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg.



Ermittlung der Instandhaltungskosten

Garage Nr. 29	I Stück x 102,00 € =	102,00 €
Instandhaltungskosten p.a.		102,00 €

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; sie umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 (4) ImmoWertV). Das Mietausfallwagnis wird in Abhängigkeit von Objekttypus und Lage sowie der weiteren Eigenschaften wie folgt bewertet:

	Ansatz in % des Rohertrages	Mietausfallwagnis p.a.
Garage Nr. 29	2% aus 900,00 €	rd. 18,00 €

Betriebskosten (§ 32 (1) ImmoWertV) sind anhand von Erfahrungssätzen zu bewerten, soweit sie sich nicht ermitteln lassen. Sie werden berücksichtigt, soweit sie nicht üblicherweise auf den Mieter umgelegt werden. Der Modellansatz des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen legt eine vollständige Umlage auf den Mieter zugrunde.

	Betriebskosten p.a.
Garage Nr. 29	0,00 €

Insgesamt werden die Bewirtschaftungskosten wie folgt bewertet:

	Garage Nr. 29 im Garagenzeile
Verwaltungskosten	45,00 €
Instandhaltungskosten	102,00 €
Mietausfallwagnis	18,00 €
Betriebskosten	0,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten	165,00 €
Bewirtschaftungskosten in % des Jahresrohertrages	18,33 %

Mit rd. 18% liegt der Anteil der Bewirtschaftungskosten in einem durchschnittlichen Bereich.



Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

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

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer ist auf das rechnerische Baujahr abzustellen. Als tatsächliches Baujahr wird 1961 zugrunde gelegt. Das tatsächliche Alter zum Bewertungsstichtag beträgt 64 Jahre. Über zurückliegende Sanierungsmaßnahmen, die zu einer Verjüngung der Substanz führen könnten, konnten konkrete Informationen nicht gewonnen werden. Aufgrund des vorgefundenen Objektzustandes wird das rechnerische Baujahr sachverständig mit 1995 bewertet. Als übliche Gesamtnutzungsdauer für den vorliegenden Objekttyp werden 60 Jahre zugrunde gelegt.

Im Hinblick auf den Objekttyp und den vorgefundenen Objektzustand begutachte ich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit **30 Jahren.**

Liegenschaftszinssatz

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

Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg stellt in seinem Immobilienmarktbericht 2023 Liegenschaftszinssätze für Garagen nicht zur Verfügung. Aus der oftmaligen Verknüpfung von Garagen und Tiefgaragen mit Wohnimmobilien erscheint es jedoch angemessen, die Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in der Gemarkung Haunstetten als ersten Orientierungspunkt heranzuziehen:

	Mittel	StAbw	I. Quartil	Median	3. Quartil
Liegenschaftszinssatz (%)	1,64	0,85	1,08	1,60	2,16

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



Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg veröffentlicht für die relevante Bodenrichtwertzone (I1024) zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert in Höhe von 1.400,00 €/m² in erschließungsbeitrags- und abgabefreiem Zustand. Als weiterer Bewertungsparameter wird eine wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) von 1,2 angegeben.

Die Lage des Bewertungsgrundstückes innerhalb der Bodenrichtwertzone wird aufgrund der Lage unmittelbar an der Hofackerstraße als Wohngebietsdurchgangsstraße als etwas unterdurchschnittlich bewertet. Eine diesbezügliche Anpassung des Bodenrichtwertes in Höhe von -5 % wird deshalb als angemessen erachtet.

Zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwertfestsetzung und dem Wertermittlungstichtag sind ca. 13 Monate vergangen. In diesem Zeitraum bestand eine Tendenz zu einer Seitwärtsbewegung. Eine Indexierung des Bodenrichtwertes wird deshalb als nicht erforderlich erachtet.

Die für das Bewertungsgrundstück ermittelte wGFZ liegt etwas oberhalb der im Kontext der Bodenrichtwertfestsetzung zugrunde gelegten 1,2. Die Anpassung erfolgt entsprechend der vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Anpassungskoeffizienten. Auf diesen Grundlagen wird ein ausnutzungsbedingter Aufschlag von rd. 14,00 % bewertet.

$$1.400,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,95 \quad \times \quad 1,00 \quad \times \quad 1,14 \quad = \quad 1.516,20 \text{ €/m}^2$$

Der relative Bodenwert wird bewertet mit 1.515,00 €/m².

Auf Grundlage der Miteigentumsanteile wird der Bodenwert wie folgt ermittelt:

Anteiliger Bodenwert der Sondereigentumseinheit Nr. 6

$$1.352 \text{ m}^2 \quad \times \quad 3,077/1000 \text{ MEA} \quad \times \quad 1.515,00 \text{ €} \quad = \quad 6.302,56 \text{ €}$$

Bodenwert (gerundet) 6.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Hierzu wird auf die diesbezüglichen Ausführungen im Vergleichsverfahren verwiesen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 0,00 €



Ermittlung des Ertragswertes

Garage Nr. 29 in der Garagenzeile

Rohertrag, jährlich	900,00 €
- Bewirtschaftungskosten, jährlich	165,00 €
= Reinertrag, jährlich	735,00 €
- Bodenwertverzinsung (6.000,00 € / 1,75 %)	105,00 €
= Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	630,00 €
x Barwertfaktor (1,75 % / 30 Jahre)	23,1858
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	rd. 15.000,00 €
+ Bodenwert	6.000,00 €
= vorläufiger Ertragswert	21.000,00 €
± Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	0,00 €
= Ertragswert	21.000,00 €



7 Bemessung des Verkehrswertes

7.1 Definition

Der Verkehrswert ist in §194 Baugesetzbuch definiert:

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

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

7.2 Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Zur Bewertung der Garage Nr. 29 wurde das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren angewandt. Den Verfahren liegen marktkonforme, im Detail erläuterte Ansätze zugrunde. Die Ergebnisse der Verfahren sind insofern marktkonform und bedürfen grundsätzlich keiner weiteren Anpassung.

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



7.3 Ergebnis

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum Wertermittlungsstichtag **22.01.2025** wie folgt ermittelt:

86179 Augsburg, Hofackerstraße 30a, 30b
3,077/1000 MEA an dem Grundstück
Flurstück Nr. 1184/6
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Garage Nr. 29

Verkehrswert

21.000,00 €



8 Schlussbemerkungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aufgestellt:

Augsburg, den 06. Februar 2025

Der Sachverständige

Im Original gestempelt und Unterzeichnet.



Verzeichnis der Anlagen

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

86179 Augsburg, Hofackerstraße 30a, 30b, Flst. I 184/6; Aufnahmen vom 22.01.2025

Ansicht Wohnhaus



Ansicht Garagenhof



Setzungen





86179 Augsburg, Hofackerstraße 30a, 30b, Flst. I 184/6; Aufnahmen vom 22.01.2025

Ansicht



Zugang
Wohngebäude



Ansicht
Kellergeschoss





86179 Augsburg, Hofackerstraße 30a, 30b, Flst. I 184/6; Aufnahmen vom 22.01.2025

Ansicht
Kellergeschoss



Zustand Garagen
allgemein



Zustand Garagen
allgemein,
Rissbildung





86179 Augsburg, Hofackerstraße 30a, 30b, Flst. I 184/6; Aufnahmen vom 22.01.2025

Garagenreihe als
Grenzbebauung, an
benachbarte
Garagenreihe
angebaut



Straßenverlauf
Hofackerstraße

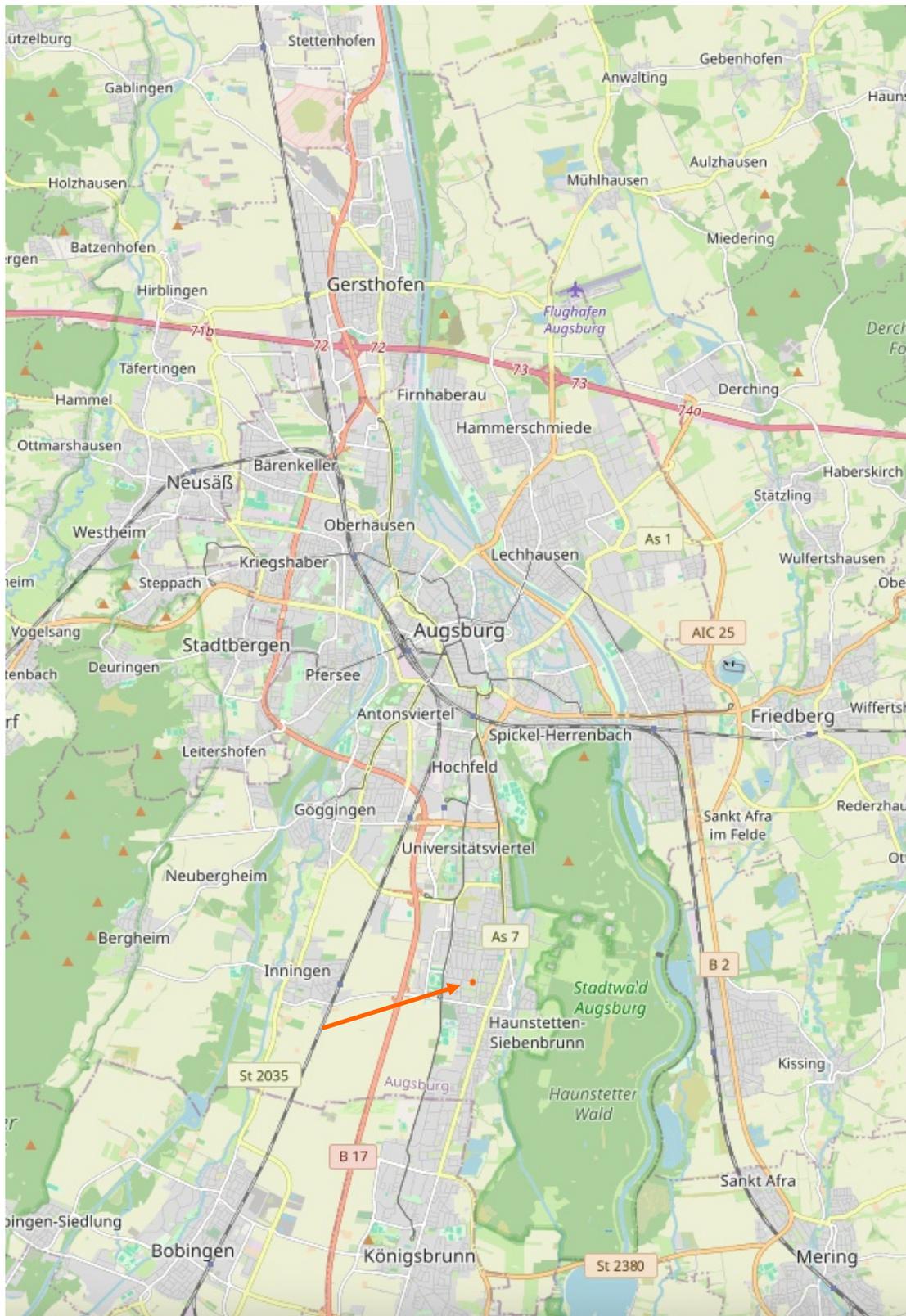


Garage Nr. 29



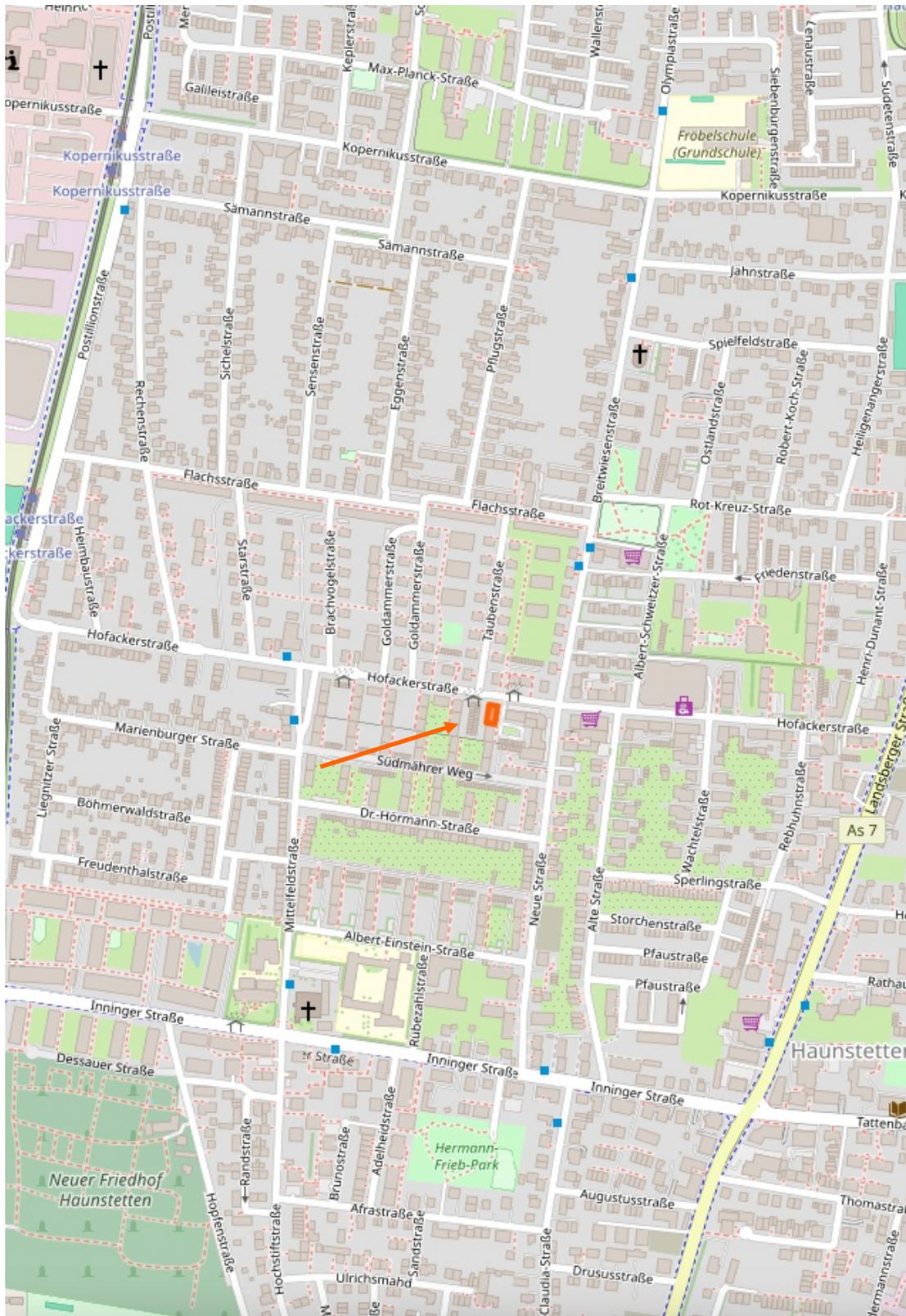


86179 Augsburg, Hofackerstraße 30a, 30b, Flst. I 184/6; Übersichtsplan Großraum





86179 Augsburg, Hofackerstraße 30a, 30b, Flst. I 184/6; Übersichtsplan Kleinraum





86179 Augsburg, Hofackerstraße 30a, 30b, Flst. I 1184/6; Lageplan



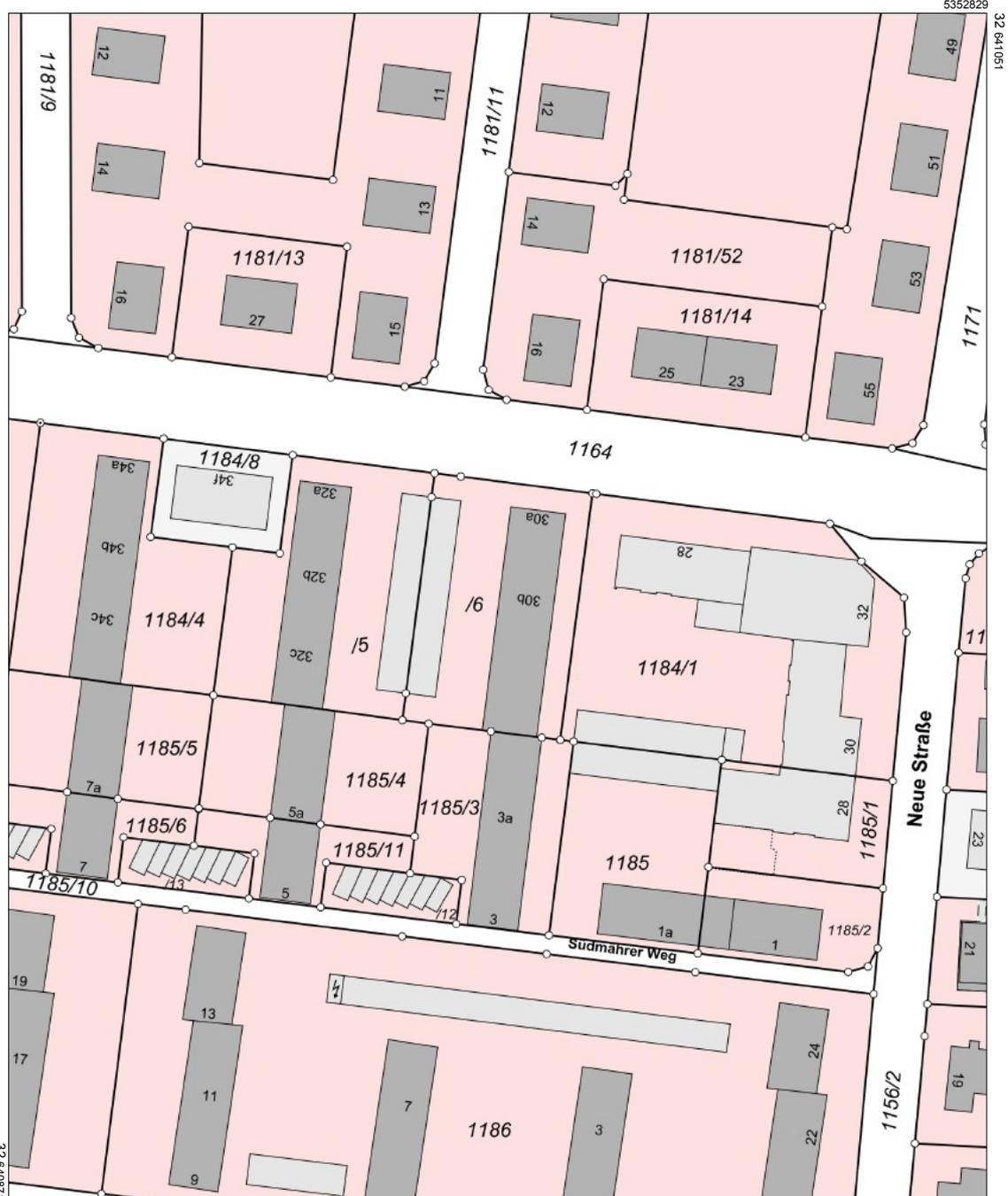
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Augsburg**
Fronhof 12
86152 Augsburg

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000**

Erstellt am 21.01.2025

Flurstück: 1184/6
Gemarkung: Haunstetten

Gemeinde: Augsburg
Landkreis: Augsburg
Bezirk: Schwaben



5352609
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



86179 Augsburg, Hofackerstraße 30a, 30b, Flst. I 184/6; Lageplan



Legende zur Flurkarte

Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 3285** Flurstücksnummer
- Zusammengehörnde Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gebietsgrenze

- Grenze der Gemarkung
- Grenze der Gemeinde
- Grenze des Landkreises
Grenze der kreisfreien Stadt

Gesetzliche Festlegung

- Bodenordnungsverfahren

Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung		Landwirtschaft Grünland
	Industrie- und Gewerbefläche		Landwirtschaft Ackerland
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof		Landwirtschaft Grünland
	Landwirtschaft Ackerland		Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz
	Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz		Wald
	Wald		Gehölz
	Fließgewässer		Stehendes Gewässer
	Unkultivierte Fläche		Hafenbecken
	Sumpf		Moor
	Spielplatz / Bolzplatz		Wildpark
	Flugverkehr / Segelfluggelände		Parkplatz
	Campingplatz		Park

Gebäude

- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Umspannstation
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Gebäude mit Hausnummer
- HsNr. 20** Lagebezeichnung mit Hausnummer;
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,
bzw. noch nicht gebaut

Geodätische Grundlage

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

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe
5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter https://s.bayern.de/ALKIS_Legende

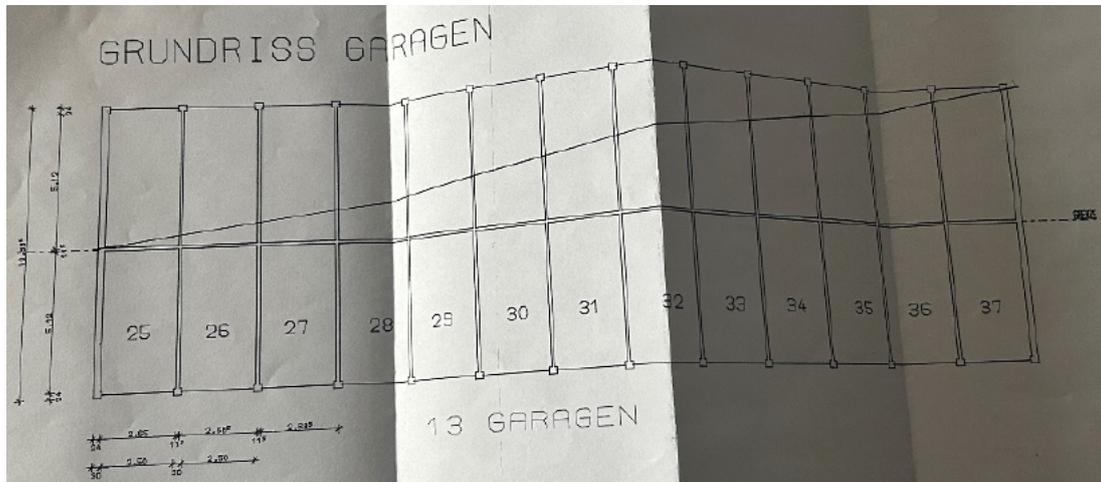
oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.





86179 Augsburg, Hofackerstraße 30a, 30b, Flst. I 184/6; Plan Garagenreihe



Anmerkung:
Die obere Garagenreihe ist Bestandteil des Nachbargrundstücks.