

- ▶ Morellstraße 33 | 86159 Augsburg
- ▶ Festnetz +49 821 89 98 160
- ▶ E-Mail info@estima.immo
- ▶ Website www.estima.immo

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB über die Eigentumswohnung mit Keller  
sowie Tiefgaragenstellplatz in 86159 Augsburg, Prof.-Messerschmitt-Straße 19 a  
Flurstück 5352/5 (anteilig)



## VERKEHRSWERTE / MARKTWERTE

**EIGENTUMSWOHNUNG NR. 41**

**350.000 €**

**TG-STELLPLATZ NR. 18**

**20.000 €**

Auftraggeber: Amtsgericht Augsburg, Vollstreckungsgericht  
Objekt: Eigentumswohnung mit Keller und Tiefgaragenstellplatz  
Straße: Prof.-Messerschmitt-Straße 19 a  
Ort: 86159 Augsburg  
Wertermittlungstichtag: 01.02.2024



## Bewertungsannahmen / Hinweise

Die im Rahmen der Objektbesichtigung vorgefundene Grundrissituation entsprach in Teilbereichen nicht dem vorliegenden Grundriss ohne Datierung. Abweichend zur Bauzeichnung wurde beispielsweise eine zusätzliche Leichtbauwand zwischen Wohn- und Schlafzimmer eingezogen. Der vorgelegte Grundriss berücksichtigt diese Änderungen nur unzureichend bzw. weist eine unzureichende Bemaßung auf. Weiterhin wurde im Rahmen der Bewertung eine undatierte Verkaufsliste zur Wohnanlage vorgelegt. Die Flächenangabe in vorgenannter Quelle (Verkaufsliste) wurde anhand des vorliegenden Grundrissplanes grob überschlägig plausibilisiert und für die Wertermittlung als zutreffend beurteilt. Die im Rahmen der Bewertung angesetzte Wohnfläche wird mit 83,15 m<sup>2</sup> gemäß Verkaufsliste zur Wohnanlage in Ansatz gebracht.

## Zusammenfassung

Objektart	Eigentumswohnung mit Keller und Tiefgaragenstellplatz			Objektadresse	Prof.-Messerschmitt-Straße 19 a 86159 Augsburg
Nutzung	selbst				
Grundbuchangaben	Grundbuch von	Augsburg	Augsburg	Katasterangaben	Gemarkung Augsburg Flst.: 5352/5
	Band:	1079	1096		
	Blatt-Nummer:	34460	35067		
Wertermittlungstichtag	01.02.2024			Tag der Objektbesichtigung	01.02.2024
Qualitätstichtag	01.02.2024			Ursprungsbaujahr ca.	1989
Wohnfläche	83 m <sup>2</sup>			Restnutzungsdauer	45 Jahre
anteilige Grundstücksgröße	53 m <sup>2</sup>			Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre

<b>Wertermittlungstichtag 01.02.2024:</b>		
Werte	Bodenwertanteil (nachrichtlich)	110.000 €
	Ertragswert (nachrichtlich)	370.000 €
	Vergleichswert	370.000 €
<b>VERKEHRSWERT</b>		<b>370.000 €</b>
Vergleichsparameter	EUR/m <sup>2</sup> WF	4.458 €/m <sup>2</sup>
	x-fache Jahresrohertrags	30,08
	Bruttorendite	3,32%



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>7</b>
1.1	Spezifische Bewertungsangaben	7
1.1.1	Auftraggeber	7
1.1.2	Bewertungsobjekt	7
1.1.3	Bewertungsanlass	7
1.1.4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	7
1.1.5	Objektbegehung	7
1.2	Unterlagen	8
1.2.1	Unterlagen des Auftraggebers	8
1.2.2	Eigene Recherchen	8
1.3	Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen	8
1.4	Abgrenzung des Auftrags	9
1.5	Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung	10
1.6	Sprachgebrauch in diesem Gutachten	10
<b>2</b>	<b>GRUNDBUCH</b>	<b>11</b>
2.1	Allgemein	11
2.2	Lasten und Beschränkungen	12
<b>3</b>	<b>GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG</b>	<b>15</b>
3.1	Beschreibung der Lage	15
3.1.1	Makrolage	15
3.1.2	Mikrolage	15
3.2	Grundstück	17
3.2.1	Beschreibung	17
3.2.2	Erschließung	17
3.2.3	Entwicklungszustand	18
3.2.4	Baugrund	18
3.2.5	Altlasten	18
3.2.6	Grund- und Oberflächenwasser	18
3.2.7	Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	18
3.2.8	Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung	19
3.2.9	Bergbau	19
3.3	Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums	19
3.3.1	Flächennutzungsplan	19
3.3.2	Bebauungsplan	19
3.3.3	Denkmalschutz / Bodendenkmal	19
3.3.4	Baulasten	19
<b>4</b>	<b>GEBÄUDEBESCHREIBUNG</b>	<b>20</b>
4.1	Bauliche Anlagen	20
4.2	Nutzungssituation	20
4.3	Gesamt- und Restnutzungsdauer	20
4.4	Baubeschreibung	21
4.5	Außenanlagen und Nebengebäude	23
4.6	Baumängel/ Bauschäden	23



4.7	Energetische Betrachtung / Nachhaltigkeitsaspekte .....	23
4.8	Funktionalität.....	24
4.9	Beurteilung der baulichen Anlagen .....	24
<b>5</b>	<b>FLÄCHENBERECHNUNGEN .....</b>	<b>25</b>
5.1	Bruttogrundfläche.....	25
5.2	Wertrelevante Geschossflächenzahl .....	25
5.3	Mietflächen.....	26
<b>6</b>	<b>WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>27</b>
6.1	Wertermittlungsverfahren.....	27
6.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	27
6.3	Bodenwertermittlung .....	28
6.4	Vergleichswertverfahren .....	30
6.5	Ertragswertverfahren .....	35
<b>7</b>	<b>VERKEHRSWERT .....</b>	<b>40</b>



## **ANLAGEN**

Anlage 1 Übersichtskarte .....	43
Anlage 2 Umfeldplan .....	44
Anlage 3 Straßenkarte .....	45
Anlage 4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	46
Anlage 5 Bauzeichnungen .....	47
Anlage 6 Fotodokumentation .....	49



## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AWF	Alterswertminderungsfaktor
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
BKI	Baukosteninformationszentrum
BOG	Besonderes objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
DG	Dachgeschoss
DIN	Deutsche Institut für Normung
ebf	Erschließungsbeitragsfrei
Ebpf.	Erschließungsbeitragspflichtig
EG	Erdgeschoss
Flst.	Flurstück
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
K. A.	Keine Angabe
KAG	Kommunalabgabengesetz
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
LSZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RND	Restnutzungsdauer
UG	Untergeschoss
WF	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	Wohnflächenverordnung



## **1 VORBEMERKUNGEN**

### **1.1 Spezifische Bewertungsangaben**

#### **1.1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Augsburg  
Vollstreckungsgericht  
Am Alten Einlass 1  
86150 Augsburg

Der Auftrag wurde am 11.10.2023 erteilt.

#### **1.1.2 Bewertungsobjekt**

Eigentumswohnung mit Keller und Tiefgaragenstellplatz  
Prof.-Messerschmitt-Straße 19 a  
86159 Augsburg

#### **1.1.3 Bewertungsanlass**

Verkehrswertermittlung i.S.d. § 194 BauGB<sup>1</sup> im Rahmen der Teilungsversteigerung

#### **1.1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag**

Der Wertermittlungsstichtag<sup>2</sup> und der Qualitätsstichtag<sup>3</sup> ist für diese Wertermittlung der 01.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

#### **1.1.5 Objektbegehung**

Die Objektbesichtigung wurde am 01.02.2024 in einem angemessenen Umfang durchgeführt. Hierbei konnten sämtliche Räume der Eigentumswohnung sowie die Gemeinschaftsflächen in Augenschein genommen werden.

An der Objektbesichtigung haben neben dem Ersteller des Gutachtens folgende Personen teilgenommen:

Frau Marjeta Mikuska (Miteigentümerin, Antragsgegnerin)  
Herr Thomas Mascha (Gutachter)

---

<sup>1</sup> 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 (§ 194 BauGB).

<sup>2</sup> Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

<sup>3</sup> Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV) und entspricht i. d. R. dem Wertermittlungsstichtag.



## 1.2 Unterlagen

### 1.2.1 Unterlagen des Auftraggebers

Dem Gutachter wurden vom Auftraggeber folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt.

<b>Dokument</b>	<b>Datum</b>
Grundbuchauszug (Wohnungsgrundbuch)	08.03.2024
Grundbuchauszug (Teileigentumsgrundbuch)	06.03.2024
Lageplan	01.04.2024
Exposé mit Baubeschreibung, Freiflächenplan und Schnitt	undatiert
Verkaufsliste zur Wohnanlage	undatiert
Unterlagen zur Eigentümerversammlung 2023 (Einladung, Protokoll)	div. Datierungen
Diverse Grundrisse	undatiert
Schriftverkehr mit Anwaltskanzlei Decker & Kollegen, nebst beigefügtem Kaufvertrag Nachbarobjekt URNr. 1201/2023 vom 21.06.2023	15.12.2023
Auflassungsurkunde URNr. 4543/1989 vom 28.12.1989 nebst Lösungsvermerk vom AG Augsburg – beziehend auf Bewertungsgegenstand Wohnung Nr. 41	div. Datierungen
5. NT zur Teilungserklärung URNr. 3544/1989	16.11.1989

### 1.2.2 Eigene Recherchen

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte von der Stadt, dem Landkreis bzw. dem Gutachterausschuss eingeholt:

<b>Auskunft</b>	<b>Datum</b>
Flächennutzungsplan und Bebauungsplan, online-Abruf	16.03.2024
Denkmalschutz (Abruf auf Geoportal Bayern)	16.03.2024
Altlasten	23.01.2024
Erschließungssituation (Entwässerung)	05.02.2024
Grund- und Oberflächenwasserprobleme (Abruf auf Geoportal Bayern)	16.03.2024
Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	22.01.2024
Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung, online-Abruf	16.03.2024
Bodenrichtwertkarte	01.01.2022
Grundstücksmarktbericht	2022

## 1.3 Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen

Nachfolgend sind die maßgeblichen Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen in der jeweils aktuellsten bzw. für die Wertermittlung relevanten Fassung aufgeführt.

II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung





BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
DIN 276	Kosten im Hochbau
DIN 277	Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau (Fassung 2016)
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GEIG	Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KSG	Klimaschutzgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien 2006
WoFIV	Wohnflächenverordnung

#### **1.4 Abgrenzung des Auftrags**

Das Bewertungsobjekt wird hinsichtlich Lage, rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenschaften und sonstiger Beschaffenheit nur insoweit beschrieben, soweit dies für die Bewertung erforderlich ist und im Rahmen einer einmaligen Begehung ersichtlich war.

Bei dieser Wertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Bei der Inaugenscheinnahme wurden keine zerstörenden Untersuchungen, Baustoff- und Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen der Haustechnik und Ausstattung und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Hierzu muss im Bedarfsfall ein Spezialgutachten eingeholt werden.

Der Verkehrswertermittlung liegen – sofern im Gutachten nicht explizit aufgeführt – keine Untersuchungen hinsichtlich Altlasten, schadstoffhaltigen Baumaterialien, Baustatik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge zugrunde.

Verdeckt liegende Bauteile wurden nicht gesichtet. Diesbezüglich wird ein Zustand zugrunde gelegt, der dem im Rahmen der Ortsbegehung ersichtlichen Allgemeinzustand der baulichen Anlagen entspricht.

Ein örtliches Aufmaß hat nicht stattgefunden. Die im Gutachten zugrunde gelegten Flächen stellen eine Basis für die Wertermittlung im o.g. Sinne dar. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Flächenangaben nicht als Grundlage für das Eingehen vertraglicher Bindungen wie z.B. Miet- oder Pachtverträge herangezogen werden können. Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug entnommen. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit dem Katasternachweis wurden vom Sachverständigen nicht überprüft.

Im Zuge der Gutachtenerstellung gab es – abgesehen von den aufgeführten Rechten/ Belastungen – keine Hinweise auf sonstige wertbeeinflussende Gegebenheiten (z. B. altrechtliche Dienstbarkeiten). Es wird unterstellt, dass lediglich die ggf. im Gutachten aufgeführten Rechte/ Belastungen existieren.

Die Berechnungen basieren auf den erhaltenen Unterlagen/ Auskünften. Das Vorliegen einer Baugenehmigung sowie ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit



den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Die Bauakte wurde nicht eingesehen. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen zugrunde gelegt.

### **1.5 Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung**

Das Gutachten wurde durch den unterzeichnenden Sachverständigen erstellt bzw. plausibilisiert. Nebentätigkeiten wie Schreibaarbeiten, einfache Recherchen, Anfragen bei Behörden, etc. wurden durch hierfür qualifizierte Mitarbeiter ausgeführt.

### **1.6 Sprachgebrauch in diesem Gutachten**

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in diesem Gutachten auf eine durchgängige genderkonforme Schreibweise verzichtet. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass stets alle Geschlechter gemeint sind, auch wenn im Einzelfall beispielsweise ausschließlich die maskuline Schreibweise gewählt wurde.



## 2 GRUNDBUCH

### 2.1 Allgemein

#### Aufschrift

Amtsgericht: Augsburg  
Grundbuch von: Augsburg  
Band: 1079  
Blatt: 34460  
Auszug vom: 08.03.2024

#### Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	Augsburg	---	5352/5	Prof.-Messerschmitt- Straße 19, 19 a, 19 b, 21, Josef-Priller-Straße 36, 36 a, 38 und 40 Gebäude- und Freifläche	9.556 m <sup>2</sup>
Sondereigentum Wohnung Nr. 41 mit Keller					
Miteigentumsanteil 5,36/1.000 Sondernutzungsrechte sind vereinbart				anteilige Grundstücksgröße	rd. 51,22 m <sup>2</sup>

#### Aufschrift

Amtsgericht: Augsburg  
Grundbuch von: Augsburg  
Band: 1096  
Blatt: 35067  
Auszug vom: 06.03.2024

#### Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	Augsburg	---	5352/5	Prof.-Messerschmitt- Straße 19, 19 a, 19 b, 21, Josef-Priller-Straße 36, 36 a, 38 und 40 Gebäude- und Freifläche	9.556 m <sup>2</sup>
Teileigentum Tiefgaragenbühne Nr. 18					
Bruchteileigentum $\frac{1}{4}$ am Miteigentumsanteil 0,80/1.000 Sondernutzungsrechte sind vereinbart				anteilige Grundstücksgröße	rd. 1,91 m <sup>2</sup>



Die Identität des Bewertungsobjektes wurde durch Grundbuch- und Katasterangaben sowie die Besichtigung eindeutig festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte hinreichend genau plausibilisiert.

### Abteilung I

Die Eigentümer wurden aus Datenschutzgründen anonymisiert.

### Abteilung III

Einträge in Abteilung III des Grundbuchs bleiben bei der Bewertung üblicherweise unberücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Grundpfandrechte beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

### Sonstige Belastungen

Es sind keine privatrechtlichen Vereinbarungen bekannt. Zudem ergaben sich keine Hinweise auf eine öffentliche Förderung des Objektes.

## 2.2 Lasten und Beschränkungen

Folgende Eintragungen in Abteilung II der vorliegenden Grundbuchauszüge sind vorhanden.

Band 1079, Blatt 34460 und Band 1096, Blatt 35067

Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung
2	1	5352/5	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Entsorgungs- und Versorgungsleitungsrecht) für die Stadt Augsburg; gem. Bewilligung vom 07.11.1983 -URNr. 3610, Notar Dr. Weigel- und vom 25.06.1984 -URNr. 2044, Notar Laue-; eingetragen am 10.12.1984 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter, vorgetragen in Bd. 1042 Bl. 33160 bis 33194 und Bd. 1079/1080 Bl. 34455 bis 34519, übertragen am 19.10.1989.
Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung
2	1	5352/5	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Entsorgungs- und Versorgungsleitungsrecht) für die Stadt Augsburg; gem. Bewilligung vom 07.11.1983 -URNr. 3610, Notar Dr. Weigel- und vom 25.06.1984 -URNr. 2044, Notar Laue-; eingetragen am 10.12.1984 und hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 8. März 1990.



**Würdigung**

Die Bewilligungsurkunden lagen zur Bewertung nicht vor. Vorgenannte Eintragungen sind lagetypisch notwendig zur medialen Erschließung der gesamten Wohnanlage. Die Eintragungen schränken die Bestandsbebauung und die Nutzbarkeit nicht ein. Eine Wertrelevanz besteht nicht.

Band 1079, Blatt 34460 und Band 1096, Blatt 35067

Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung
4	1	5352/5	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Augsburg, AZ: K 69/23); eingetragen am 04.09.2023.
Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung
12	1 am Anteil Abt. I/2b	5352/5	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Augsburg, AZ: K 69/23); eingetragen am 27.09.2023.

**Würdigung**

Es handelt sich um übliche Eintragungen im Rahmen einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme. Eine Wertrelevanz besteht nicht.

Band 1096, Blatt 35067

Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung
7	1 am Anteil Abt. I, Nr. 2 a, b	5352/5	Belastung des 1/4 -Miteigentumsanteils Abt. I Nr. 2 a, b zugunsten der jeweiligen weiteren Miteigentümer: Benutzungsregelung nach § 1010 BGB; die jeweiligen Eigentümer Abt. I Nr. 2 a, b sind von der Benutzung der Stellplätze Nr. 168 (rechts unten), Nr. 169 (links oben) und Nr. 170 (links unten) ausgeschlossen. Rang nach Abt. III/3; gem. Bewilligung vom 07.03.1991 URNr. 746 Notar Laue; eingetragen am 24.04.1991.
8	1 am Anteil Abt. I, Nr. 3 a, b	5352/5	Belastung des 1/4 -Miteigentumsanteils Abt. I Nr. 3 a, b zugunsten der jeweiligen weiteren Miteigentümer: Benutzungsregelung nach § 1010 BGB; die jeweiligen Eigentümer Abt. I Nr. 3 a, b sind von der Benutzung der Stellplätze Nr. 167 (rechts oben), Nr. 168 (rechts unten) und Nr. 170 (links unten) ausgeschlossen; gem. Bewilligung vom 17.05.1991 URNr. 1559 Notar Dr. Weigel; eingetragen am 05.08.1991.



9	1 am Anteil Abt. I, Nr. 4 a, b	5352/5	Belastung des 1/4 -Miteigentumsanteils Abt. I Nr. 4 a, b zugunsten der jeweiligen weiteren Miteigentümer: Benutzungsregelung nach § 1010 BGB; die jeweiligen Eigentümer Abt. I Nr. 4 a, b sind von der Benutzung der Stellplätze Nr. 167 (rechts oben), Nr. 169 (links oben) und Nr. 170 (links unten) ausgeschlossen; gem. Vorrang vor Abt. III/4; Bewilligung vom 17.05.1991 URNr. 1564 Notar Dr. Weigel; eingetragen am 05.08.1991.
10	1 am Anteil Abt. I, Nr. 5 a, b	5352/5	Belastung des 1/4 -Miteigentumsanteils Abt. I Nr. 5 a, b zugunsten der jeweiligen weiteren Miteigentümer: Benutzungsregelung nach § 1010 BGB; die jeweiligen Eigentümer Abt. I Nr. 5 a, b sind von der Benutzung der Stellplätze Nr. 169 (links oben), Nr. 167 (rechts oben), Nr. 168 (rechts unten) ausgeschlossen; gem. Bewilligung vom 24.10.1991 URNr. 3679 Notar Laue, Augsburg; eingetragen am 17.02.1992.
<b>Würdigung</b> Die jeweiligen Bewilligungsurkunden lagen zur Bewertung nicht vor. Vorgenannte Eintragungen regeln und sichern die gegenseitige Nutzung der Mehrfachparkanlage. Ein separater Werteeinfluss besteht nicht.			



### **3 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG**

#### **3.1 Beschreibung der Lage**

##### **3.1.1 Makrolage**

Die kreisfreie Großstadt Augsburg liegt im Regierungsbezirk Schwaben und befindet sich ca. 57 km nordwestlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Die Stadt beherbergt rd. 301.000 Einwohner (Stand: 31.12.2022) und ist Teil der Metropolregion München. Augsburg ist weiterhin Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises, übernimmt innerhalb der ebenfalls gleichnamigen Planungsregion die Funktion einer Metropole und ist zudem Universitäts- und internationaler Messestandort. Darüber hinaus mündet die Wertach bei Augsburg in den Lech.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Augsburg insgesamt ca. 130.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 150.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 20.411 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 7.664 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Augsburg wird dabei neben dem Branchencluster Informationstechnik & Kommunikation auch maßgeblich vom Maschinen- und Anlagenbau sowie von der Luft- und Raumfahrt geprägt.

Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Augsburg bis zum Jahr 2039 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 5,6 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Augsburg derzeit 5,9 % (zum Vergleich: Bayern: 3,8 % und Deutschland: 6,1 %, Stand: Februar 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 89,8 Punkten für Augsburg, welcher unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Augsburg als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt die Stadt Augsburg den 119. Rang von insgesamt 400 Rängen.

**Gemäß gutachterlicher Einschätzung handelt es sich um eine gute Makrolage.**

##### **3.1.2 Mikrolage**

###### Allgemein

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Augsburg im Stadtteil Universitätsviertel, circa 4,0 km (LL) südöstlich des Stadtzentrums von Augsburg (Rathaus). Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem wohnwirtschaftlich genutzten Gebiet gleichermaßen durch mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Wohnanlagen in geschlossener Bauweise aus. Unmittelbar westlich bzw. nordwestlich des Bewertungsgrundstücks (rd. 350 m LL) befindet sich ein Großteil der zur Universität



Augsburg gehörigen Gebäude und Einrichtungen, weiterhin ist das Gewerbegebiet Technologiezentrum in einer Entfernung von rd. 580 m (LL) südwestlicher Richtung verortet.

In einem Umkreis von circa 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben verschiedenen Lebensmittelmärkten (u.a. 'Edeka') und einem Einkaufszentrum ('Bergius Gewerbeforum') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Augsburg über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben.

Bedingt durch die Nähe zu den rd. 525 m (LL) entfernten Waldflächen des Siebentischwaldes mit Kuhsee (rd. 2,5 km LL) existieren gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der hohen Wohnbauungsdichte in städtischer Lage als angespannt zu bezeichnen. Das Bewertungsobjekt verfügt über 239 Tiefgaragenstellplätze (206 Hebebühnenplätze, 33 normale TG-Stellplätze) und diverse Außenstellplätze. Die genaue Anzahl der Pkw-Außenstellplätze ist nicht bekannt.

#### Verkehrsanbindung

Aichach ist über die Bundesstraße B300 sowie über die Autobahn A8 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rund 12 km südwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Dasing'. Die Straßenbahnhaltstellen „Universität“ (Linie 3, rd. 410 m) nordwestlicher Richtung und „Beim dürrn Ast“ (Linie 4, rd. 375 m) nordöstlicher Richtung bieten über die hier verkehrenden Trambahnen mittelbaren Anschluss an den Hauptbahnhof Augsburg mit überregionalem Anschluss an den Schienenverkehr sowie weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen circa 4 km zum ICE-Bahnhof 'Augsburg Hbf' bzw. rund 65 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'München'. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

#### Immissionen

Im Rahmen der Objektbesichtigung am 01.02.2024 konnten keine nennenswerten Immissionen (bspw. Verkehrslärm, Staub, Gerüche) auf das Grundstück festgestellt werden.





### Wohnlage

Die Qualität der Wohnlage einer Immobilie wird von verschiedenen Merkmalen beeinflusst. Mitunter können in diesem Zusammenhang die nachfolgenden Teilindikatoren (keine abschließende Aufzählung) aufgeführt werden:

- Immissionen,
- Bebauungsstruktur,
- Nähe zu Grünflächen,
- Infrastruktur sowie
- Image.

Aus gutachterlicher Sicht wird der Objektstandort insgesamt als „mittlere Wohnlage“ klassifiziert.

### Würdigung der Mikrolage

**Die Mikrolage wird insgesamt als durchschnittlich angesehen.**

## **3.2 Grundstück**

### **3.2.1 Beschreibung**

Das Bewertungsgrundstück Flurstück 5352/5 ist unregelmäßig geschnitten und lässt sich keiner geometrischen Form zuordnen. Das Grundstück ist ein Mittelgrundstück und weitgehend eben und straßenhöhengleich. Die Grundstückstiefe, gemessen an der nordwestlichen Grundstücksgrenze, beträgt rund 110 m. Es bestehen keine sichtbaren Einschränkungen hinsichtlich einer baulichen Nutzbarkeit.

### **3.2.2 Erschließung**

Es handelt sich um eine ringförmig angelegte Wohnanlage, die Erschließung erfolgt über die angrenzende öffentlich gewidmete Straße „Prof.-Messerschmitt-Straße“ mit angelegten, öffentlichen Fußwegen und Plätzen, wobei die stadttechnischen Medien der Ver- und Entsorgung augenscheinlich ortsüblich anliegen. Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück ist gesichert.

Straßenausbaubeiträge nach KAG wurden mit Wirkung ab 01.01.2018 abgeschafft (vgl. Art. 5 Abs. 1 Satz 3 Kommunalabgabengesetz - KAG).

Nachfolgende Darstellung gemäß Auskunft der Stadt Augsburg:

Erschließungskosten nach BauGB <sup>4</sup> :	abgerechnet und bezahlt
Wasserversorgung:	abgerechnet und bezahlt
Abwasserentsorgung:	abgerechnet und bezahlt

---

<sup>4</sup> § 127 Abs. 2 BauGB: Straßen, Wege, Parks, Plätze und Grünanlagen



Das Grundstück ist im erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Zustand als erschließungsbeitragsfrei (ebf) zu beurteilen.

### 3.2.3 **Entwicklungszustand**

Für die Beurteilung des Entwicklungszustands des gegenständlichen Grundstücks sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- das Grundstück wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.
- das Grundstück hat direkten Anschluss an eine öffentlich gewidmete Straße bzw. an eine private Verkehrsfläche, die direkten Anschluss an eine öffentlich gewidmete Straße hat, so dass die verkehrliche Erschließung gesichert ist
- das Grundstück verfügt über Anschlüsse an alle für eine bauliche Nutzung notwendigen Erschließungsanlagen (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung etc.)

Unter Würdigung der vorgenannten Sachverhalte und in Anlehnung an § 3 Abs. 4 ImmoWertV<sup>5</sup> wird das Grundstück daher als „**Baureifes Land**“ eingestuft.

### 3.2.4 **Baugrund**

Der Baugrund ist soweit augenscheinlich ersichtlich normal. Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Tragfähigkeit unterstellt.

### 3.2.5 **Altlasten**

Der Stadt Augsburg liegen keine Informationen zu Altlasten<sup>6</sup> vor.

### 3.2.6 **Grund- und Oberflächenwasser**

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

### 3.2.7 **Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren**

Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren bestehen nach Aussage durch die Stadt Augsburg nicht.

---

<sup>5</sup> § 3 Abs. 4 ImmoWertV: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

<sup>6</sup> **Hinweis:** Bodenuntersuchungen bzgl. Altlasten liegen außerhalb des Umfangs einer Verkehrswertermittlung. Es fanden daher im Rahmen der Gutachtenerstattung keine Untersuchungen des Grund und Bodens statt. Bei der Prüfung der Unterlagen und unter Berücksichtigung der Eindrücke vor Ort ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten bzw. Kontaminationen. Es wird zugrunde gelegt, dass keine wertrelevanten Altlasten bzw. Kontaminationen vorhanden sind.



### **3.2.8 Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung**

Das Objekt befindet sich laut Online-Einsicht in das Geoportal Augsburg nicht in einem Gebiet mit einer Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung.

### **3.2.9 Bergbau**

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass sich das Objekt innerhalb eines Bergbaugesbietes befindet. Es wird davon ausgegangen, dass kein Risiko vorhanden ist.

## **3.3 Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums**

### **3.3.1 Flächennutzungsplan**

Name: Flächennutzungsplan Stadt Augsburg, Fassung der  
2. Neubekanntmachung  
Rechtsverbindlich seit: 21.01.2021  
Darstellung: Wohnbaufläche

### **3.3.2 Bebauungsplan**

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 850 „Alter Flugplatz – für das Gebiet zwischen der Salomon-Idler-Straße / Hermann-Köhl-Straße / der AS 6, der Hugo-Eckener-Straße, der Universität und der Haunstetter Straße 1. Änderung“ vom 18.12.1981 mit u.a. folgenden Festsetzungen:

- allgemeines Wohngebiet (WA)
- GRZ 0,4
- GFZ 1,1
- Satteldach / Walmdach
- Geschlossene Bauweise
- Baulinien / Baugrenzen
- Vollgeschosse zwingend: IV

Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Auf Basis der Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung zum Stichtag voll ausgenutzt wird und keine Baurechtsreserve für das Bewertungsgrundstück besteht.

### **3.3.3 Denkmalschutz / Bodendenkmal**

Gemäß Onlineauskunft aus der aktuellen Denkmalliste des Bayern-Atlases bestehen für das Bewertungsgrundstück und für die baulichen Anlagen keine Denkmalschutzauflagen.

### **3.3.4 Baulasten**

Im Bundesland Bayern gibt es kein Baulastenverzeichnis. Die entsprechenden Verpflichtungen werden als Dienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen.



## 4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

### 4.1 Bauliche Anlagen

Das bewertungsgegenständliche Flst. 5352/5 ist mit einer ringförmig angelegten Wohnanlage nebst Tiefgarage bebaut. Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Walmdach (Krüppelform) errichtet und besteht aus einem Untergeschoss (Vollunterkellerung) mit Tiefgarage, einem Erdgeschoss, drei Obergeschossen, zwei ausgebauten Dachgeschossebenen sowie einer nicht ausgebauten Dachspitzebene.

Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung ist im Erdgeschoss des Wohnhauses mit der Hausnummer 19 a gelegen.

### 4.2 Nutzungssituation

Das zu bewertende Eigentumswohnung mit Keller sowie der Tiefgaragenstellplatz sind eigengenutzt.

### 4.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung muss zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer entsprechender Neubauten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes unterschieden werden.

#### Gesamtnutzungsdauer<sup>7</sup>

Die Gesamtnutzungsdauer ist abhängig von der Objektart. Nachfolgende Anhaltswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer konnten in der Fachliteratur recherchiert werden:

Quelle	Objektart	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Individueller Wohnungsbau	80 Jahre
GMB 2022 GAA	Eigentumswohnung	80 Jahre

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Objektart, des Modells des örtlichen Gutachterausschusses sowie der baulichen Gegebenheiten eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren als angemessen erachtet.

<sup>7</sup> Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer als Modellgröße im vorliegenden Sinne ist nicht gleichzusetzen mit der technischen Lebensdauer der baulichen Anlage/ der Baustoffe. Diese fällt mitunter um ein Vielfaches länger aus.



### **Baujahr/ Restnutzungsdauer<sup>8</sup>**

Das Bewertungsobjekt wurde gemäß vorliegender Unterlagen sowie Angaben im Rahmen des Ortstermins im Jahr 1989 errichtet. Die letzten Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen erfolgten Angaben gemäß im Jahr 2022 (Erneuerung Heizungsanlage/Anschluss an Fernwärme)

Die Restnutzungsdauer wurde – analog zur Vorgehensweise des örtlichen Gutachterausschusses – gemäß Anlage 2 ImmoWertV unter Würdigung des Ursprungsbaujahres sowie der mitgeteilten, durchgeführten Modernisierungen ermittelt und beläuft sich auf rd. 45 Jahre.

## **4.4 Baubeschreibung**

Die Baubeschreibung basiert auf den gewonnenen Erkenntnissen im Rahmen der Objektbesichtigung sowie auf den erhaltenen Unterlagen. Der Fokus der aufgeführten Baubeschreibung wurde auf die dominierenden Bereiche gelegt und soll keine vollumfängliche Beschreibung der baulichen Anlagen darlegen.

### **Konstruktion**

Geschosse	UG (vollunterkellert), EG, drei OG, zwei DG, DS
Bauweise	Massivbauweise bzw. Holz- und Leichtbauweise (Wintergärten)
Fundament	Streifenfundament
Außenwände	Mauerwerk bzw. Beton (UG), teilw. Stahlbeton
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Stahlbetonmassivplatten, Holzkonstruktion über DS
Treppen	Stahlbetontreppe
Dach	Krüppelwalmdach (Pfettendach) mit Pfanneneindeckung; Rinnen/Fallrohre aus Zinkblech

<sup>8</sup> Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; individuelle Gegebenheiten des Objekts wie z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Die Restnutzungsdauer wird auf Basis des Alters der baulichen Anlagen i. V. m. der Gesamtnutzungsdauer unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).



## Ausbau

Fenster	Holzfenster mit 2-fach-Isolierverglasung; Außenrollläden, manuell betrieben
Fassade	Putz mit Anstrich
Türen	Haupteingang: Aluminiumtüre mit Glaselement Wohnungseingangs- und Innentüren: Holztüren mit Holzzargen, z. T. Glaseinsatz, teilweise Glastüren (2)
Bodenbeläge	Fliesen, Parkett, Laminat, Kork
Wandbekleidung	überwiegend verputzt und gestrichen
Deckenbekleidung	überwiegend verputzt und gestrichen
Heizung	Art: Zentralheizung (Fernwärme) Wärmeabgabe: Heizkörper
Warmwasser	zentral
Sanitärausstattung	Badezimmer mit Badewanne, separate Dusche, Waschbecken und WC; separates Gäste-WC (ehemaliger Abstellraum) insgesamt mittlerer Ausstattungsstandard
Elektroinstallation	Konzept: Unterputz Standard: Durchschnittlich
Lüftung	Fensterlüftung
Klimatisierung	nicht vorhanden
Freisitze	Terrasse
Sonstiges	---

Bei der vorhandenen Einbauküche handelt es sich nicht um einen wesentlichen Bestandteil eines Gebäudes<sup>9</sup> im Sinne des § 94 BGB. Sie bleiben daher als Zubehör<sup>10</sup> im Rahmen der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Die im Rahmen der Objektbesichtigung vorgefundene Grundrissituation entsprach in Teilbereichen nicht den zur Bewertung vorliegenden Grundrissen. Siehe hierzu auch die Ausführungen auf S. 25. in diesem Gutachten.

<sup>9</sup> Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude. Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen. (§ 94 BGB)

<sup>10</sup> Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. (§ 97 BGB)



#### 4.5 Außenanlagen und Nebengebäude

Wege-/Hofbefestigung	Betonplatten und Betonverbundsteinen
Grünbereiche	Rasenflächen, Bäume, Ziergewächse
Einfriedung	Hecke

#### 4.6 Baumängel/ Bauschäden

Wertminderungen aufgrund von Baumängeln<sup>11/</sup> Bauschäden<sup>12</sup> sind bei der Wertermittlung separat zu berücksichtigen.

Die baulichen Anlagen befinden sich insgesamt in einem durchschnittlichen baulichen Zustand. Im Rahmen der Objektbesichtigung waren keine wesentlichen Baumängel/ Bauschäden ersichtlich oder wurden seitens der Beteiligten mitgeteilt. Gegebenenfalls vorhandene kleinere Mängel bzw. Abnutzungserscheinungen (abgenutzte Bodenbeläge, kleinere Rissbildungen im Waschbecken im Bad, im Deckenbereich sowie an einer Fliese im Türbereich des Bades, zu ertüchtigende Holzteile außen, kleinere Abplatzungen an der Fassade im Sockelbereich) sind in den gewählten Wertermittlungsparametern berücksichtigt.

#### 4.7 Energetische Betrachtung / Nachhaltigkeitsaspekte

*Hinweis: Nachhaltigkeits- bzw. ESG-Kriterien (Environmental – Social – Governance) gewinnen immer mehr an Bedeutung, insbesondere aufgrund europäischer Rechtsnormen sowie den Diskussionen im politischen und öffentlichen Bereich. Sie bringen zahlreiche Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft mit sich. So haben Nachhaltigkeitsaspekte bzw. ESG-Kriterien Auswirkungen auf die wertbestimmenden Eigenschaften von Immobilien, u. a. die Ertragskraft, die Marktgängigkeit oder auch die Finanzierbarkeit. Für die Einschätzung und Beurteilung von Nachhaltigkeitsaspekten stehen verschiedene Scoring-Modelle zur Verfügung, welche durch Energieausweise oder Nachhaltigkeitszertifikate ergänzend herangezogen werden können.*

*Die CO<sub>2</sub>-Steuer verteuert das Heizen mit fossilen Energien. Für die Wertermittlung ist relevant ob sämtliche Betriebskosten auf die Mietpartei umgelegt werden oder nicht. Nicht umlagefähige Betriebskosten müssen in Abwägung des Einzelfalls ggf. in der Wertermittlung separat berücksichtigt werden, wenn die Umlageung sämtlicher Betriebskosten dem gängigen Marktgeschehen entspricht. Hinsichtlich der CO<sub>2</sub>-Steuer ist dahingehend die Höhe und Umlagbarkeit der Heizkosten zu überprüfen.*

Ein Nachhaltigkeitszertifikat oder Energieausweis liegen zur Wertermittlung nicht vor. Unter Würdigung des Baujahres wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt nur eingeschränkt aktuellen energetischen Anforderungen genügt.

<sup>11</sup> Fehler im Zuge der Errichtung des Bauwerks, der die Tauglichkeit beeinflusst.

<sup>12</sup> Schäden am Bauwerk infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden), aufgrund äußerer Einwirkungen oder vernachlässigter Instandhaltung.



Eine darüber hinausgehende, separierte Betrachtung bzw. Quantifizierung von Nachhaltigkeitskriterien sowie gegebenenfalls bestehende Auswirkungen auf den Verkehrswert/ Marktwert einer Immobilie ist nicht möglich, da diese mit anderen Einflüssen korrelieren. Nachhaltigkeitskriterien sind somit im Rahmen der in der Wertermittlung getroffenen Ansätze (u. a. marktüblich erzielbarer Ertrag, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt.

#### 4.8 Funktionalität

Geschosse	UG (vollunterkellert), EG, drei OG, zwei DG, DS
Vertikale Erschließung	UG bis 1. DG: offenes Treppenhaus mit Aufzuganlage 1. DG bis DS: offenes Treppenhaus
Aufteilung	Gesamtobjekt: UG: Heizung, Kellerräume, Tiefgarage EG bis DS: Wohnnutzung Wohneinheit: 3 Zimmer, Terrasse, Bad, Gäste-WC, Küche
Grundrisskonzeption	Raumgrößen angemessen dimensioniert; grundsätzlich funktionaler Grundriss
Belüftung/ Belichtung	Alle Wohnräume, das Bad sowie das Gäste-WC werden natürlich belüftet und verfügen über eine ausreichende Belichtung
Orientierung	Wohn- und Aufenthaltsräume (überwiegend) nach Südosten bzw. Nordosten ausgerichtet, gartenseitige Terrasse besitzt eine Südostausrichtung.
Würdigung	Die Funktionalität wird insgesamt als <u>gut</u> beurteilt.
Horizontale Erschließung	MFH: Siebenspänner, 1. OG Sechspänner

#### 4.9 Beurteilung der baulichen Anlagen

Funktionalität	gut
Ausstattungsstandard	durchschnittlich
Drittverwendungsfähigkeit	vorhanden





## 5 FLÄCHENBERECHNUNGEN

### 5.1 Bruttogrundfläche

Zur Bewertung wurde seitens der Prozessbeteiligten kein ausreichend bemaßter Grundriss vorgelegt. Die Brutto-Grundfläche<sup>13</sup> (BGF) des Bewertungsobjekts wurde daher in Anlehnung an die DIN 277/2005 anhand des Bayern Atlases überschlägig ermittelt und mithilfe des Lageplans plausibilisiert.

Objekt	Ebene	Länge [m]	Breite [m]	Faktor	Fläche [m <sup>2</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]
MFH	UG (ohne TG)				3.714,00	3.714
MFH	EG				3.714,00	3.714
MFH	1. - 3. OG				11.142,00	11.142
MFH	1. DG (ohne Zwischenbau)				3.583,00	3.583
MFH	2. DG (ohne Zwischenbau)				3.583,00	3.583
MFH	DS				3.583,00	3.583
<b>Summe</b>					<b>29.319,00</b>	<b>29.319</b>

### 5.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) – im Bauplanungsrecht oftmals Ausdruck für das Maß der baulichen Nutzung – gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln (§ 20 BauNVO).

Der vom örtlichen Gutachterausschuss ausgewiesene Bodenrichtwert ist an eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) gekoppelt (siehe Punkt 6.3). Bei der Berechnung der WGFZ sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Die nachfolgend ermittelte WGFZ kann sich daher von der GFZ im Sinne des § 20 BauNVO unterscheiden.

Die WGFZ wurde im vorliegenden Fall gemäß § 16 Abs. 4 ImmoWertV berechnet.

---

<sup>13</sup> Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.



Objekt	Ebene	BGF [m <sup>2</sup> ]	Faktor	GF [m <sup>2</sup> ]
MFH	UG	3.714,00	0,00	0
MFH	EG	3.714,00	1,00	3.714
MFH	1. - 3. OG	11.142,00	1,00	11.142
MFH	1. DG	3.583,00	0,75	2.687
MFH	2. DG	3.583,00	0,75	2.687
MFH	DS	3.583,00	0,00	0
<b>Summe</b>		<b>29.319</b>		<b>20.230</b>

Geschossfläche:	20.230 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	9.556 m <sup>2</sup>
<b>WGFZ:</b>	<b>2,1</b>

### 5.3 Mietflächen

Die im Rahmen der Objektbesichtigung vorgefundene Grundrissituation entsprach in Teilbereichen nicht dem vorliegenden Grundriss ohne Datierung. Abweichend zur Bauzeichnung wurde beispielsweise eine zusätzliche Leichtbauwand zwischen Wohn- und Schlafzimmer eingezogen. Der vorgelegte Grundriss berücksichtigt diese Änderungen nur unzureichend bzw. weist eine unzureichende Bemaßung auf. Weiterhin wurde im Rahmen der Bewertung eine undatierte Verkaufsliste zur Wohnanlage vorgelegt. Die Flächenangabe in vorgenannter Quelle (Verkaufsliste) wurde anhand des vorliegenden Grundrissplanes grob überschlägig plausibilisiert und für die Wertermittlung als zutreffend beurteilt. Die im Rahmen der Bewertung angesetzte Wohnfläche wird mit 83,15 m<sup>2</sup> gemäß Verkaufsliste zur Wohnanlage in Ansatz gebracht.

Nachfolgend wird nachrichtlich die Flächenaufstellung gemäß undatiertem und unzureichend bemaßtem (teilw. unleserlichem) Grundrissplan dargestellt. Die Flächen der Terrasse wurden zu 50 % als Wohnfläche berücksichtigt.

Objekt	Ebene	Raum	Grundfl. [m <sup>2</sup> ]	Faktor	Fläche [m <sup>2</sup> ]
Eigentumswohnung	EG	Flur	3,07	1,00	3,07
		Diele	13,95	1,00	13,95
		Schlafen	15,58	1,00	15,58
		Küche	8,80	1,00	8,80
		Bad	6,51	1,00	6,51
		Wohnzimmer	22,48	1,00	22,48
		Abstellraum	1,29	1,00	1,29
		Raum	1,76	1,00	1,76
		Terrasse	8,49	0,50	4,25
<b>Summe</b>					<b>77,69</b>



## 6 WERTERMITTLUNG

### 6.1 Wertermittlungsverfahren

#### Vorbemerkung

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind gemäß § 6 ImmoWertV grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Aufgrund der spezifischen Ermittlungsmethodik des Sach- und Ertragswerts, ist für diese Verfahren zudem die separate Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40-45 ImmoWertV) notwendig.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (§ 6 ImmoWertV).

#### Verfahrenswahl

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit Tiefgaragenstellplatz.

Unter Würdigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** zu ermitteln, da dem Gutachter eine ausreichende Anzahl von hinreichend vergleichbaren Kaufpreisen zur Verfügung stand und das Vergleichswertverfahren die Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am unmittelbarsten widerspiegelt. Zusätzlich wird zu Plausibilitätszwecken das **Ertragswertverfahren** herangezogen.

### 6.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale<sup>14</sup> (§ 8 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Umstände, denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie in den Wertermittlungsansätzen der angewendeten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu würdigen.

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorhanden.

---

<sup>14</sup> Dies können beispielsweise grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, besondere Ertragsverhältnisse oder Baumängel und Bauschäden sein.



## 6.3 Bodenwertermittlung

### Vorbemerkung

Die Ermittlung des Bodenwerts im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist in den §§ 40-45 ImmoWertV geregelt. Der Bodenwert soll demnach – sofern anwendbar – im unmittelbaren Preisvergleich aus aktuellen, orts- und lagetypischen Vergleichspreisen abgeleitet werden. Darüber hinaus kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte – die vom örtlichen Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung abgeleitet wurden – ermittelt werden, sofern die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des Bewertungsgrundstücks übereinstimmen bzw. der Bodenrichtwert gemäß § 9 ImmoWertV geeignet ist.

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des unbebauten Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone). Der Bodenrichtwert gemäß § 13 f. ImmoWertV ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (ohne Wertanteil für den Aufwuchs) eines Grundstücks mit den ausgewiesenen Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück) und muss im Zuge der Wertermittlung ggf. an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst werden. Anpassungen können hierbei u. a. hinsichtlich signifikanter Abweichungen bei der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, dem Entwicklungs- bzw. Erschließungszustand, der Grundstückslage oder Grundstücksgröße erforderlich sein und ggf. mithilfe passender Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) durchgeführt werden.

### Bodenrichtwert

Im vorliegenden Fall stützt sich die Bodenwertermittlung grundsätzlich auf den Bodenrichtwert der Adresslage, der – sofern erforderlich – an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks angepasst wird. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Quelle	Gutachterausschuss für die kreisfreie Stadt Augsburg
Stichtag	01.01.2022
Bodenrichtwert	1.300 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (ebf)
Art der Nutzung	W – Wohnbebauung
Maß der baulichen Nutzung	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ): 0,8



## **Anpassungen**

### Konjunkturelle Entwicklung

Aus dem aktuellen sowie dem zurückliegenden Marktgeschehen des Jahres 2023 ist abzuleiten, dass sich Kaufpreisrückgänge hinsichtlich der Grundstückpreise am gegenständlichen Markt für individuelle Wohnbaugrundstücke ergeben haben. Als Mitglied des Gutachterausschusses sind dem Unterzeichner Abschläge von rd. 15 – 20 % bekannt.

Es wurde daher ein Abschlag von 15 % für die rückläufige Bodenwertentwicklung vorgenommen.

### Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

Das zu bewertende Grundstück weist für die Bodenrichtwertzone übliche Lagemerkmale auf, die sich weder besonders positiv respektive negativ auswirken. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

### Topografie/Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück weist einen unrechteckigen Zuschnitt auf und ist weitgehend eben. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Bodenrichtwertgrundstück ist an eine WGFZ von 0,8 gekoppelt. Die für das Bewertungsgrundstück ermittelte WGFZ (siehe Punkt 5.2) beläuft sich auf 2,1. Aufgrund der signifikanten Abweichung ist eine gesonderte Anpassung erforderlich.

Das abweichende Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall mittels der vom Gutachterausschuss für die kreisfreie Stadt Augsburg veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten angepasst. Die Berechnung stellt sich wie folgt dar:

WGFZ des Bodenrichtwerts	0,8	Umrechnungskoeffizient	0,87
WGFZ des Grundstücks	2,1	Umrechnungskoeffizient	1,60
		<b>Anpassungsfaktor</b>	<b>1,839</b>

### Grundstücksgröße

Die Größe des Bewertungsgrundstücks beläuft sich auf rd. 9.556 m<sup>2</sup> (anteilig 53,13 m<sup>2</sup> inkl. TG-Stellplatz) und liegt in einer für die Bodenrichtwertzone üblichen Größenordnung. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.



## Bodenwertberechnung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bodenwertermittlung		Wertermittlungsstichtag 01.02.2024	
<b>Bodenrichtwert</b>			
Nutzung	Wohnbaunutzung		
Stichtag	01.01.2022		
Bodenrichtwert (BRW)	1.300 €/m <sup>2</sup>		
Entwicklungszustand	baureifes Land		
Erschließungssituation	ebf		
<b>Anpassungen an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks</b>			
Ausgangswert		1.300 €/m <sup>2</sup>	
Konjunkturelle Entwicklung	0,850	- 195 €/m <sup>2</sup>	siehe Erläuterung
Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	1,000		hinreichend übereinstimmend
Topografie/Zuschnitt	1,000		hinreichend übereinstimmend
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	1,839	+ 927 €/m <sup>2</sup>	siehe Erläuterung
Grundstücksgröße	1,000		hinreichend übereinstimmend
Sonstige	1,000		hinreichend übereinstimmend
<b>Angepasster Bodenrichtwert</b>		<b>2.032 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Grundstücksgröße laut Grundbuch</b>			
Flurstück	5352/5	9.556 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamte Grundstücksgröße</b>		<b>9.556 m<sup>2</sup></b>	
<b>Bodenwert</b>			<b>19.417.792 €</b>
<b>Anteiliger Bodenwert</b>			<b>107.963 €</b>
Miteigentumsanteile	5,56	tausendstel	
<b>Bodenwertanteil (gerundet)</b>			<b>110.000 €</b>

Der Bodenwert entspricht rd. 30 % des Verkehrswertes und liegt damit im üblichen Rahmen des Bodenwertanteils.

## 6.4 Vergleichswertverfahren

### Beschreibung des Verfahrens

Die Ermittlungsgrundlagen des Vergleichswertverfahrens werden in § 15 der ImmoWertV dargelegt. Bei Anwendung dieses Verfahrens sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die in Bezug auf die ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Liegt keine ausreichende Anzahl an Vergleichskaufpreisen vor, so können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel durch Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Der Vergleichswert von bebauten Grundstücken kann zudem durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder einer sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit einem nach § 13 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktor errechnet werden.



Das Vergleichswertverfahren ist grundsätzlich in den Fällen das geeignete Verfahren zur Wertermittlung, in denen eine ausreichend große Anzahl von Vergleichsfällen hinreichend vergleichbarer und zeitnah gehandelter Objekte vorliegt.

### **Auswahl der Vergleichskaufpreise**

Vom Gutachterausschuss wurden neun Vergleichspreise von vergleichbaren Objekten zur Verfügung gestellt. Die genauen Adressen bzw. Flurstücke sind dem Gutachterausschuss bekannt. Im Gutachten erfolgt die Darstellung anonymisiert.

### **Ermittlung von Ausreißern**

Als „Ausreißer“ gelten Kaufpreise und andere Daten, die erheblich von den übrigen vergleichbaren Kaufpreisen und anderen Daten abweichen und als Hinweise auf „ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ verstanden werden (§ 9 ImmoWertV). In diesem Gutachten wurden die angepassten Vergleichskaufpreise von bis zu  $\pm 25\%$  bezogen auf den Mittelwert berücksichtigt.

### **Standardabweichung und Variationskoeffizient**

Mit der Standardabweichung wird die durchschnittliche Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt (arithmetisches Mittel) gemessen. Der Variationskoeffizient ist der Quotient aus Standardabweichung und arithmetischem Mittelwert und damit ein Maß für die relative Variabilität. Er gibt das Verhältnis der Standardabweichung zum Mittelwert (Durchschnitt) wieder und dient als Maß für die Einschätzung der Qualität der Stichprobe.

Die Standardabweichung beträgt nach Anpassung rd. 658 €/m<sup>2</sup> und der Variationskoeffizient rd. 15,75 %. Der Variationskoeffizient nach Anpassung wird im vorliegenden Fall als plausibel eingeschätzt und stützt die vorgenommenen Anpassungen.

### **Anpassung der Vergleichskaufpreise**

Es werden nachfolgend aufgeführte Anpassungen vorgenommen oder Hinweise zu den Vergleichskaufpreisen bzw. Vergleichsparametern gegeben.

Anpassung wegen Baujahr	Es erfolgt keine Anpassung (Faktor 1), da hinsichtlich der Baujahre der Vergleichsobjekte (BJ 1986 – 1989) und dem Ursprungsbaujahr des Bewertungsobjekts am örtlichen Markt keine Preisdifferenzierung feststellbar ist. In der nachfolgenden Berechnungstabelle wurden, die vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Baujahre angegeben.
-------------------------	--



Anpassung wegen der Lage	In Anlehnung an, die für Augsburg veröffentlichte Wohnlagenkarte des „Capital Immobilienkompass“, in Verbindung mit der sachverständigen Einschätzung liegen sowohl das Bewertungsobjekt als auch die herangezogenen Vergleichsobjekte in einer mittleren Wohnlage.
Anpassung wegen Größe	Die Größenanpassung erfolgt entsprechend der Anpassungsfaktoren gemäß „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, „Kleiber digital“. Die Vergleichsobjekte schwanken in ihrer Wohnfläche zwischen 76 m <sup>2</sup> und 88 m <sup>2</sup> . Dafür ergeben sich Umrechnungsfaktoren in der Spannbreite von 0,986 bis 1,010
Anpassung wegen Zeitpunkt der Transaktion	Die Anpassung im Hinblick auf den Zeitpunkt der Transaktion berücksichtigt die Preisentwicklung bezüglich der Vergleichsobjekte zwischen Transaktion und Wertermittlungstichtag. Hierzu wurden vom zuständigen Gutachterausschuss nachfolgende Auskünfte zur konjunkturellen Entwicklung von Eigentumswohnungen berücksichtigt: Einem Anstieg der Preise von 2021 bis Mitte des Jahres 2022 um 10 % folgte ein Preisrückgang zum Durchschnittswert von 2022 um bis heute rd. 15 - 20 %. Auf Basis vorgenannter Auskünfte und eigener Erfahrungswerte wird eine durchschnittliche Preisreduktion in den Jahren 2021/2022/2023 von ca. -2,5 % pro Jahr geschätzt und entsprechende Faktoren in einer Spannbereite von 0,925 bis 0,994 errechnet.
Geschosslage	Teilweise werden Wohnungen im Erdgeschoss zu höheren Preisen gehandelt als Wohnungen in Obergeschossen (Trend zu Terrassen- und Gartennutzung, Barrierefreiheit etc.). Im vorliegenden Fall befinden sich einige Vergleichsobjekte im 1. Obergeschoss, weshalb eine moderate Anpassung (Faktor 0,95) vorgenommen wurde.
Vermietungssituation	Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ist regelmäßig festzustellen, dass vermietete Wohneinheiten zu geringeren Preisen als bezugsfreie Wohneinheiten gehandelt werden. Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet. Im vorliegenden Fall wird bei vermieteten Wohneinheiten daher ein Faktor von 1,05 berücksichtigt.





Der zuständige Gutachterausschuss gibt in seinem Immobilienmarktbericht 2022 Kaufpreise für Garagenstellplätze (Wiederverkauf) in einer Spanne von rd. 15.000 €/Stellplatz bis rd. 25.500 €/Stellplatz an. Der Mittelwert liegt bei rd. 20.500 €/Stellplatz. Für Vierfachparker liegt nur ein Vergleichskaufpreis vor: 15.000 €/Stellplatz.

Der Pkw-Stellplatz im Tiefgaragen-Mehrfachparker Nr 18 wird in der Vergleichswertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gesondert und pauschal mit rd. 20.000 € berücksichtigt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Entsprechend § 8 ImmoWertV sind nach Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen.

Diesbezüglich wird auf den Punkt 6.2 verwiesen.

### **Ergebnis der Vergleichswertermittlung**

Die Vergleichswertermittlung führt zu folgendem Ergebnis:



Vergleichswertberechnung (Verkehrswernermittlung) zum Stichtag 01.02.2024:									
<b>Allgemeine Angaben zu den Vergleichskaufpreisen</b>									
Quelle	Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Augsburg								
Auskunft von	08.03.2024								
Suchradius	Gemarkung Augsburg								
Zeitraum (Jahre)	2021-2023								
Anzahl Vergleichsobjekte	9 Stk.								
<b>Angaben zum Bewertungsobjekt</b>									
Wertermittlungsstichtag	01.02.2024								
Baujahr der baulichen Anlagen	1989								
Wohnlage	mittel								
Wohnfläche	83 m <sup>2</sup>								
Lage im Objekt	EG								
Ausstattung	mittel								
Vermietung	nein								
Zeitpunkt der Wertermittlung	Februar 24								
Gebäudetyp	MFH								
<b>Angaben zu den Vergleichsobjekten</b>									
Nr.	Gemarkung	Baujahr	Wohnlage	Größe	Lage im Objekt	Transaktion	Vermietet	Verkaufspreis rd.	
1	Augsburg	1989	mittel	88 m <sup>2</sup>	EG	Februar 21	nein	4.452 €/m <sup>2</sup>	
2	Augsburg	1987	mittel	77 m <sup>2</sup>	1. OG	März 21	nein	3.960 €/m <sup>2</sup>	
3	Augsburg	1986	mittel	80 m <sup>2</sup>	EG	April 22	nein	5.438 €/m <sup>2</sup>	
4	Augsburg	1986	mittel	86 m <sup>2</sup>	1. OG	Juni 22	nein	5.802 €/m <sup>2</sup>	
5	Augsburg	1988	mittel	86 m <sup>2</sup>	1. OG	Dezember 22	nein	3.779 €/m <sup>2</sup>	
6	Augsburg	1987	mittel	76 m <sup>2</sup>	EG	Februar 23	nein	4.184 €/m <sup>2</sup>	
7	Augsburg	1988	mittel	81 m <sup>2</sup>	1. OG	Mai 23	nein	4.136 €/m <sup>2</sup>	
8	Augsburg	1989	mittel	79 m <sup>2</sup>	1. OG	Juni 23	ja	4.380 €/m <sup>2</sup>	
9	Augsburg	1987	mittel	83 m <sup>2</sup>	EG	November 23	nein	3.916 €/m <sup>2</sup>	
Mittelwert	4.450 €/m <sup>2</sup>		30% Spanne			Standardabweichung		703 €/m <sup>2</sup>	
Maximum	5.802 €/m <sup>2</sup>		5.785 €/m <sup>2</sup>			Variationskoeffizient		15,80%	
Minimum	3.779 €/m <sup>2</sup>		3.115 €/m <sup>2</sup>						
<b>Angaben zu den Anpassungsfaktoren</b>									
Nr.	Gemarkung	Anpassungsfaktoren						angepasster Verkaufspreis	
		Baujahr	Wohnlage	Größe	Lage im Objekt	Transaktion	Vermietet		
1	Augsburg	1,000	1,000	1,010	1,000	0,925	1,000	4.159 €/m <sup>2</sup>	
2	Augsburg	1,000	1,000	0,988	0,950	0,927	1,000	3.446 €/m <sup>2</sup>	
3	Augsburg	1,000	1,000	0,994	1,000	0,955	1,000	5.162 €/m <sup>2</sup>	
4	Augsburg	1,000	1,000	1,006	0,950	0,958	1,000	5.312 €/m <sup>2</sup>	
5	Augsburg	1,000	1,000	1,006	0,950	0,972	1,000	3.510 €/m <sup>2</sup>	
6	Augsburg	1,000	1,000	0,986	1,000	0,975	1,000	4.022 €/m <sup>2</sup>	
7	Augsburg	1,000	1,000	0,996	0,950	0,981	1,000	3.839 €/m <sup>2</sup>	
8	Augsburg	1,000	1,000	0,992	0,950	0,985	1,050	4.269 €/m <sup>2</sup>	
9	Augsburg	1,000	1,000	1,000	1,000	0,994	1,000	3.893 €/m <sup>2</sup>	
Mittelwert	4.179 €/m <sup>2</sup>		30% Spanne			Standardabweichung		658 €/m <sup>2</sup>	
Maximum	5.312 €/m <sup>2</sup>		5.433 €/m <sup>2</sup>			Variationskoeffizient		15,75%	
Minimum	3.446 €/m <sup>2</sup>		2.925 €/m <sup>2</sup>						
<b>Arithmetisches Mittel der angepassten Vergleichskaufpreise</b>								4.179 €	
<b>Vorläufiger Vergleichswert</b>								346.857 €	
<b>Wohnungsgröße</b>				83 m <sup>2</sup>					
<b>Marktanpassung</b>									
Da sich der Vergleichswert aus reinen Marktdaten ergibt, ist an dieser Stelle keine separate Marktanpassung erforderlich.									
<b>Marktanangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>									
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>								20.000 €	
Tiefgaragenstellplatz								20.000 €	
<b>Vergleichswert Wohnung</b>								366.857 €	
Vergleichswert Wohnung gerundet				entspricht		4.458 €/m <sup>2</sup>		<b>370.000 €</b>	



## 6.5 Ertragswertverfahren

### Beschreibung des Verfahrens

Das in den §§ 27-34 ImmoWertV normierte allgemeine Ertragswertverfahren setzt sich aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Das Verfahren basiert auf dem Grundsatz, dass das Grundstück eine unendliche Nutzungsdauer aufweist, während hingegen die baulichen Anlagen lediglich über den Zeitraum der angesetzten Restnutzungsdauer wirtschaftlich nutzbar sind und in diesem Erträge generieren. Aufgrund dessen ist die modellhafte Aufteilung der marktüblich erzielbaren und um die Bewirtschaftungskosten bereinigten Erträge in einen Boden- und Gebäudewertanteil erforderlich. Dies erfolgt mittels eines angemessenen Liegenschaftszinssatzes. Der auf die baulichen Anlagen entfallende Anteil wird über den endlichen Nutzungszeitraum kapitalisiert und stellt zusammen mit dem unendlichen Bodenwert den vorläufigen Ertragswert dar. Besondere objektspezifische Eigenschaften werden, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

### Mietfläche und Nutzungssituation

Das zu bewertende Objekt weist die nachfolgenden ertragswirksamen Nutzungsarten auf (siehe auch 4.2). Für die Plausibilisierung der angesetzten Mietflächen wird auf Punkt 5.3 verwiesen.

Kategorie	Mietfläche/ Einheit
Wohnen	83,15 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplatz	1 Stück

### Jahresrohertrag

Der Rohertrag ergibt sich gemäß § 31 ImmoWertV aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

#### Marktrecherche - Wohnen

Die recherchierten Vermietungsangebote für Wohnflächen am örtlichen Immobilienmarkt sind nachfolgend aufgeführt.

Mietspiegel Stadt Augsburg 2023	von	bis	Ø
Ortsübliche Vergleichsmiete unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften	7,71 €/m <sup>2</sup>	11,57 €/m <sup>2</sup>	9,64 €/m <sup>2</sup>



IVD Wohnpreisspiegel Bayern Herbst 2023	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert
Angebotsmieten, Wohnungen, Bestand, Augsburg, Ø 70 m <sup>2</sup> WF, ohne Pkw- Stellplatz., 3 Zimmer	10,20 €/m <sup>2</sup>	11,80 €/m <sup>2</sup>	12,90 €/m <sup>2</sup>

RIWIS (Immoscout24, Analyse und Auswertung bulwiengesa AG)	von	bis	Ø
Angebotsmieten, Wohnungen, Umkreis 0,3 km, 16 auswertbare Datensätze, Stand Q4/2023, Baujahre 1970 - 1989, 70 - 90 m <sup>2</sup> WF	10,10 €/m <sup>2</sup>	13,20 €/m <sup>2</sup>	11,50 €/m <sup>2</sup>

#### Marktrecherche – Stellplätze

Eine eigene Recherche von Angebotsmieten für Tiefgaragenstellplätze über das Immobilienportal „Immoscout24“ (Analyse und Auswertung: bulwiengesa AG) ergab in einem Umkreis von rd. 0,3 km um das Bewertungsobjekt Mieten in einer Spanne von rd. 50 €/Stellplatz bis rd. 70 €/Stellplatz. Der Mittelwert lag bei rd. 64 €/Stellplatz.

#### Marktüblicher Mietansatz

Bei dem erzielbaren Rohertrag handelt es sich um die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ohne Berücksichtigung etwaiger vom Mieter zu leistender Betriebskostenumlagen.

Kategorie	vertraglich vereinbarte Miete	marktüblicher Mietansatz
Wohnen	---	11,50 €/m <sup>2</sup>
Tiefgaragenstellplatz	---	70 €/Stück

Das Bewertungsobjekt ist vollständig eigengenutzt. Im vorliegenden Fall erscheint unter Berücksichtigung der Größe, der Lage, des Baualters in Verbindung mit der durchschnittlichen Ausstattung sowie unter Berücksichtigung der weiter anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in der Region eine Miete in Höhe von 11,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angemessen. Auf den Tiefgaragenstellplatz entfällt unter Berücksichtigung der Eigenschaft als Mehrfachparker (oben) sowie unter Würdigung der vorgenannten Recherchen und eigenen Erfahrungswerten eine marktübliche Miete von insgesamt 70 €/Monat.



### **Bewirtschaftungskosten<sup>15</sup>**

Die Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 ImmoWertV umfassen die **Verwaltungskosten**, die **Instandhaltungskosten**, das **Mietausfallwagnis** und ggf. die nicht umlagefähigen **Betriebskosten**. Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

Unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Einzelansätze, wurden im vorliegenden Fall Bewirtschaftungskosten in Höhe von 15,88 % des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag veranschlagt. Der Gesamtansatz liegt im Rahmen der üblichen Spanne und wird unter Würdigung der vorliegenden Nutzungsart, der angesetzten marktüblichen Miete sowie des Alters der baulichen Anlagen als sachgerecht erachtet.

#### Verwaltungskosten

Für die jährlichen Verwaltungskosten wird ein pauschaler Ansatz von 400 € für die Eigentumswohnung und von 45 € für den Tiefgaragenstellplatz als angemessen erachtet.

#### Instandhaltungskosten

Die jährlichen, gewöhnlichen Instandhaltungskosten für die wohnwirtschaftlich genutzten Flächen werden in Anlehnung an die ImmoWertV und üblicher mietvertraglicher Regelungen auf 14 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche und auf 100 €/Tiefgaragenstellplatz geschätzt.

#### Mietausfallwagnis

Für das Mietausfallwagnis der wohnwirtschaftlich genutzten Flächen wird in Anlehnung an die ImmoWertV ein Ansatz von 2 % vom marktüblich erzielbaren Rohertrag veranschlagt.

#### Nicht umlagefähige Betriebskosten

Die Betriebskosten werden auf Basis der BetrKV vollumfänglich auf die Mieter umgelegt. Im vorliegenden Fall ist daher ein Ansatz für nicht umlagefähige Betriebskosten nicht erforderlich.

### **Liegenschaftszinssatz<sup>16</sup>**

Liegenschaftszinssätze werden üblicherweise von den örtlichen Gutachterausschüssen anhand von abgeschlossenen Immobilientransaktionen abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt u.a. die Nutzungsart, die Lage- und Objekteigenschaften (z. B. Alter, Größe, Vermietbarkeit, Mietniveau) sowie die derzeitige Marktphase und spiegelt insgesamt das Risiko einer Immobilieninvestition wider. Darüber hinaus sind die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt im Liegenschaftszinssatz ebenfalls erfasst.

---

<sup>15</sup> Hierunter werden gemäß § 32 ImmoWertV die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden regelmäßige Aufwendungen subsumiert, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

<sup>16</sup> Der Liegenschaftszinssatz ist finanzmathematisch ein Kapitalisierungszinssatz und wird in § 21 ImmoWertV als Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert einer Immobilie im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.



Der örtliche Gutachterausschuss hat folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Immobilienmarktbericht Augsburg 2022	1. Quartil	3. Quartil	Median
Wohnungseigentum, Stadtgebiet Augsburg ohne Innenstadt, Datenbasis 2022	0,60 %	1,74 %	1,13 %

Unter Würdigung von § 33 ImmoWertV sowie der vorliegenden Lage- und Objekteigenschaften (Eigennutzung, angesetztes Mietniveau, durchschnittliche Ausstattung, durchschnittlicher Zustand, gute ÖPNV-Anbindung), eigener Erfahrungswerte sowie der örtlichen und insbesondere zum Wertermittlungstichtag allgemeinen Marktgegebenheiten wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,75 % als angemessen eingeschätzt und veranschlagt.

### **Barwertfaktor**

Der zur Kapitalisierung des endlichen Reinertrags der baulichen Anlagen herangezogene Barwertfaktor basiert auf einer jährlich nachschüssigen Zeitrente und wird mithilfe der durchschnittlichen Restnutzungsdauer und des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Im vorliegenden Fall beträgt der ermittelte Barwertfaktor rd. 30,97.

### **Allgemeine Marktanpassung**

Im Ertragswertverfahren spiegeln die Ansätze des marktüblichen Rohertrags sowie des Liegenschaftszinssatzes die allgemeinen Wertverhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt wider (§ 7 ImmoWertV). Ein separater Marktanpassungsfaktor ist daher nicht erforderlich.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Entsprechend § 8 ImmoWertV sind nach Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen.

Diesbezüglich wird auf den Punkt 6.2 verwiesen.



## Ergebnis der Ertragswertermittlung

Die Ertragswertermittlung führt zu folgendem Ergebnis:

Ertragswertberechnung		Wertermittlungstichtag 01.02.2024				
Aufstellung der marktüblichen Nettokaltmiete						
Nutzung	Fläche	Einheiten	Marktüblicher Mietansatz	Miete pro Monat	Ertragsanteile	Jahresrohertrag (RoE)
Wohnen	83 m <sup>2</sup>	1 Stück	11,50 €/m <sup>2</sup>	955 €	93,17%	11.460 €
PKW-Stellplatz	---	1 Stück	70 €/Stück	70 €	6,83%	840 €
<b>Summe</b>	<b>83 m<sup>2</sup></b>	<b>1 Stück*</b>		<b>1.025 €</b>	<b>100%</b>	<b>12.300 €</b>
* nur Stellplätze						
./. Bewirtschaftungskostenansätze						
Kostenart	Nutzung	Bezug	Ansatz pro Jahr	Anteil am RoE	Summe	
Verwaltung	Wohnen	Stück	400 €/Stück	3,25%	400 €	
	PKW-Stellplatz	Stück	45 €/Stück	0,37%	45 €	
Instandhaltung	Wohnen	Fläche	14,00 €/m <sup>2</sup>	9,45%	1.162 €	
	PKW-Stellplatz	Stück	100 €/Stück	0,81%	100 €	
Mietausfallrisiko	Wohnen inkl. Stellplätze	RoE	2,00%	2,00%	246 €	
Betriebskosten	Wohnen	Fläche	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	0 €	
<b>Summe</b>				<b>15,88%</b>	<b>1.953 €</b>	
<b>Jahresreinertrag</b>						<b>10.347 €</b>
./. Bodenwertverzinsung		110.000 €	x	1,75%	1.925 €	
		Bodenwertanteil		Lsz		
<b>Jahresreinertrag der baulichen Anlagen</b>						<b>8.422 €</b>
x Barwertfaktor		45 Jahre		1,75%	30,97	
		RND		Lsz		
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>						<b>260.829 €</b>
<b>+ Bodenwertanteil</b>						<b>110.000 €</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>						<b>370.829 €</b>
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale						0 €
<b>Ertragswert</b>						<b>370.829 €</b>
<b>Ertragswert (gerundet)</b>						<b>370.000 €</b>



## 7 VERKEHRSWERT

### Ableitung Verkehrswert

Die Ergebnisse der herangezogenen Verfahren sind nachfolgend dargestellt:

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bodenwertanteil (nachrichtlich)	110.000 €
Ertragswert (nachrichtlich)	370.000 €
Vergleichswert	370.000 €

Unter Würdigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i. V. m. der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert des Bewertungsobjekts aus dem **Vergleichswert** abgeleitet. Der ermittelte Ertragswert wird lediglich nachrichtlich ausgewiesen.

**Verkehrswert 370.000 €**

Angebot und Nachfrage von vergleichbaren Objekten in Augsburg und der Umgebung wird zum Stichtag als ausgeglichen beurteilt. Die Vermietbarkeit von Objekten dieser Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Größe und Lage wird zum Stichtag als sehr gut beurteilt. Die Marktgängigkeit (Verwertbarkeit) von vergleichbaren Objekten wird unter Berücksichtigung der leicht abgeschwächten Käufernachfrage zum Stichtag als leicht überdurchschnittlich beurteilt.

### Plausibilisierung

Am örtlichen Immobilienmarkt und dem vergleichbaren Umfeld liegen folgende Vergleichsdaten vor. Es handelt sich hierbei um zeitlich zurückliegende Auswertungen, die die gegenwärtig leicht rückläufige Marktlage u.U. nicht angemessen berücksichtigen.

Immobilienmarktbericht Stadt Augsburg 2022	WF 80 m <sup>2</sup>	RND 50 Jahre	MEA in m <sup>2</sup> (hier: 60 m <sup>2</sup> )
Ertragsfaktoren, Sondereigentum Wohnungseigentum, Stadt Augsburg ohne Innenstadt Baujahr 1970 -1989	35,45	37,64	35,59





Immobilienmarktbericht Stadt Augsburg 2022	WF 80 m <sup>2</sup>	RND 50 Jahre	MEA in m <sup>2</sup> (hier: 60 m <sup>2</sup> )
Gebäundefaktoren, Sondereigentum Wohnungseigentum, Stadt Augsburg ohne Innenstadt Baujahr 1970 - 1989	4.308 €/m <sup>2</sup> WF	4.819 €/m <sup>2</sup> WF	4.375 €/m <sup>2</sup> WF
RIWIS (Immoscout24, Analyse und Auswertung bulwiengesa AG)	von	bis	Ø
Angebotskaufpreise, Wohnungen, Umkreis 0,3 km, 38 auswertbare Datensätze, Stand Q4/2023, Baujahre 1970 - 1989, 70 - 90 m <sup>2</sup> WF	3.720 €/m <sup>2</sup>	4.840 €/m <sup>2</sup>	4.380 €/m <sup>2</sup>

Der ermittelte Verkehrswert entspricht rd. 4.458 €/m<sup>2</sup> WF bzw. rd. dem 30,08-fachen des marktüblichen Jahresrohertrags.

Der ermittelte Verkehrswert wird unter Würdigung der durchschnittlichen Wohnlage, den Objekteigenschaften (u. a. Terrasse mit Gartennutzung, Tiefgaragenstellplatz, durchschnittliche Ausstattung, älteres Baujahr mit energetischen Schwächen) sowie der aktuellen Marktlage als sachgerecht und plausibel eingeschätzt.



## Ergebnis

Die Erstellung des vorliegenden Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und weisungsfrei.

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser bekannten wertbeeinflussenden Faktoren, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen wird für das Bewertungsobjekt Eigentumswohnung zum Stichtag 01.02.2024 ein **Verkehrswert** von

**350.000 €**

(in Worten: dreihundertfünfzigtausend Euro)

und für das Bewertungsobjekt Tiefgaragenstellplatz zum Stichtag 01.02.2024 ein **Verkehrswert** von

**20.000 €**

(in Worten: zwanzigtausend Euro)

geschätzt.

Augsburg, den 09.04.2024<sup>17</sup>

THOMAS MASCHA,  
VON DER IHK SCHWABEN ÖBUV  
SACHVERSTÄNDIGER



signiert  
Thomas Mascha  
09.04.2024  
10:14:23 +02

---

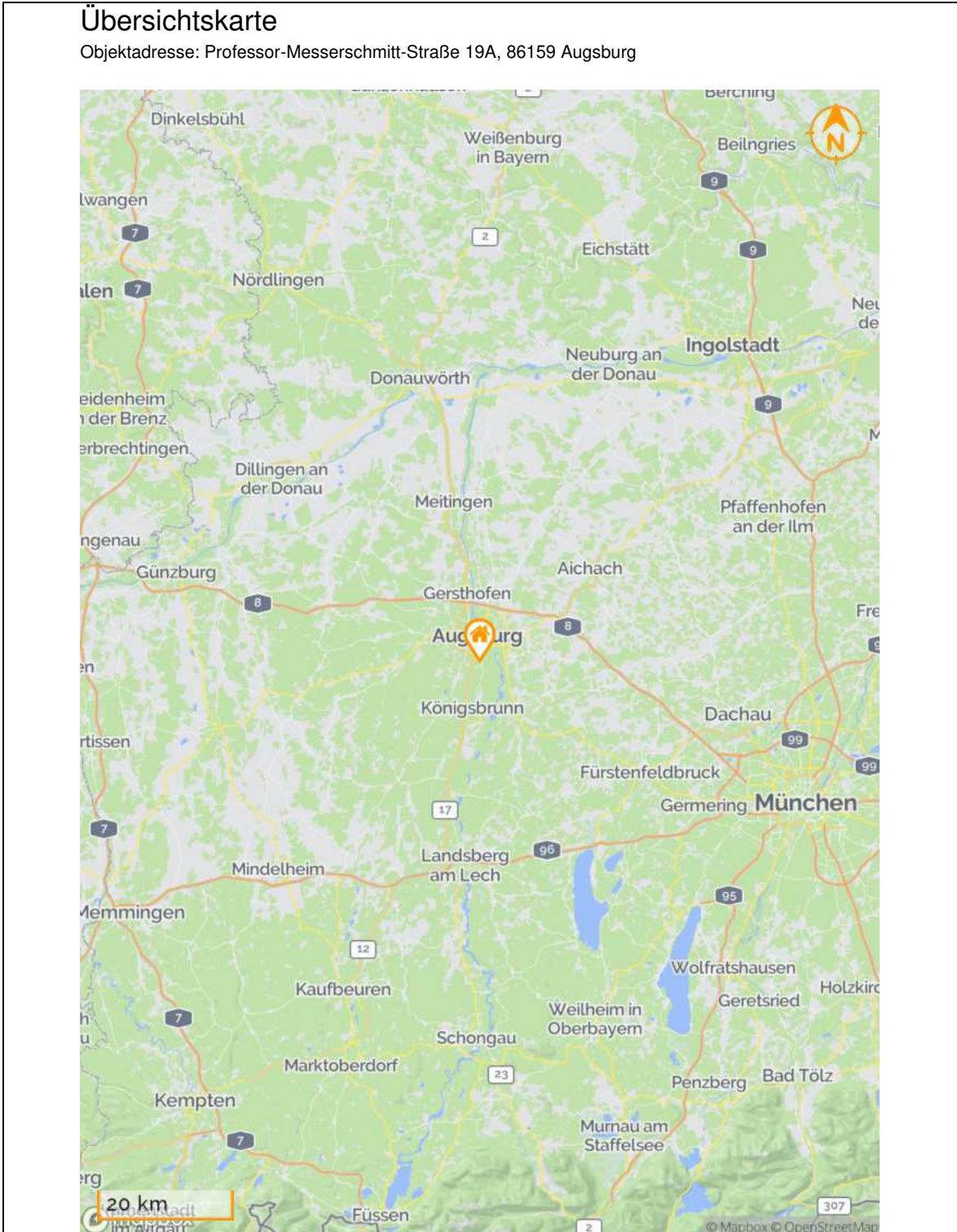
<sup>17</sup> Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



## Anlage 1    Übersichtskarte

### Übersichtskarte

Objektadresse: Professor-Messerschmitt-Straße 19A, 86159 Augsburg

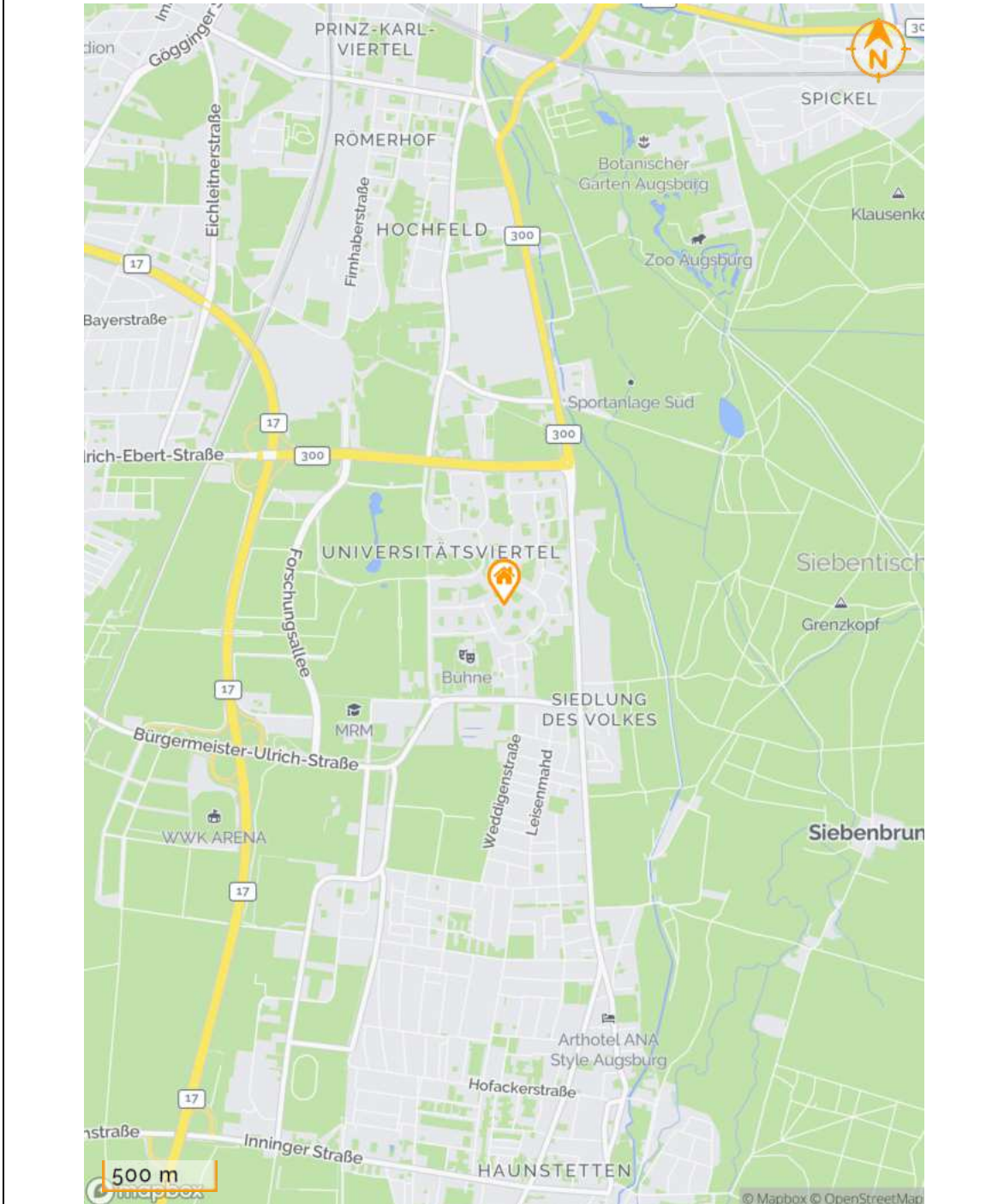




## Anlage 2 Umfeldplan

### Stadtkarte

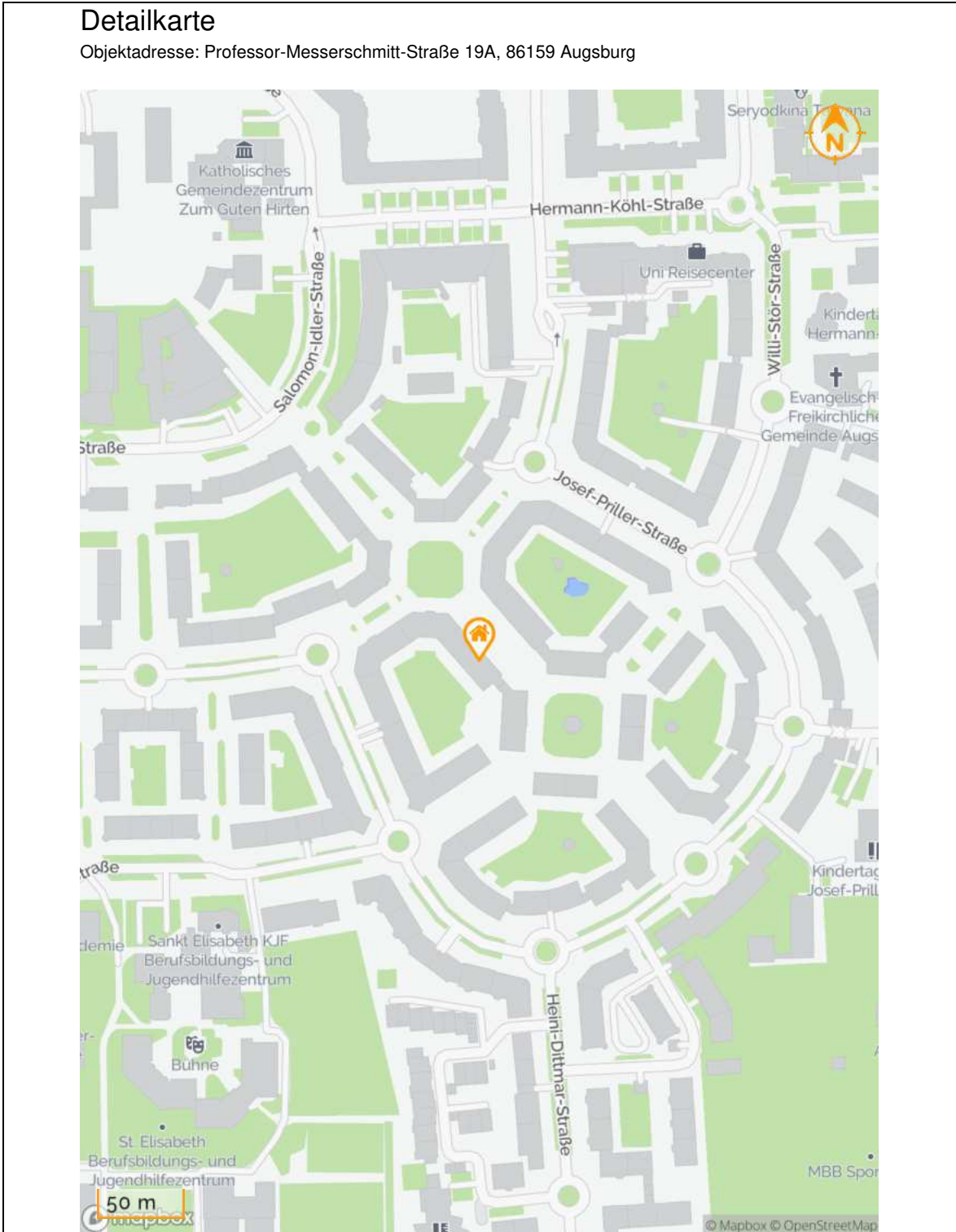
Objektadresse: Professor-Messerschmitt-Straße 19A, 86159 Augsburg







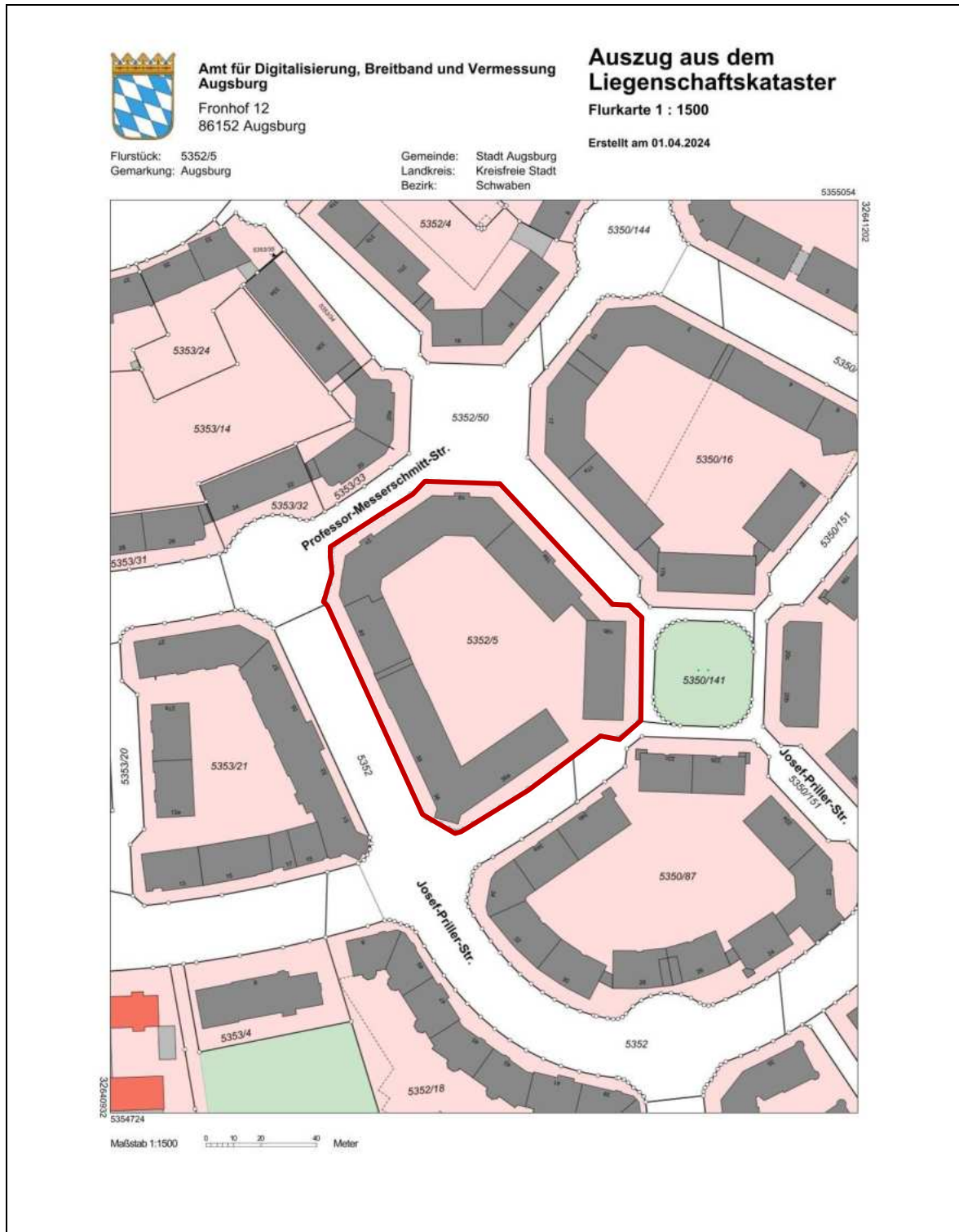
### Anlage 3 Straßenkarte





## Anlage 4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Der nachfolgend abgebildete Auszug wurde nicht maßstäblich verkleinert.

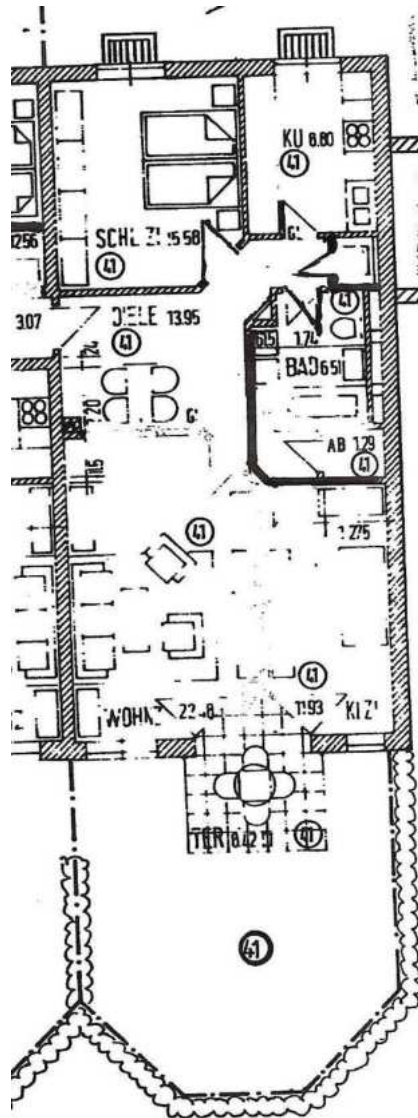




## Anlage 5 Bauzeichnungen

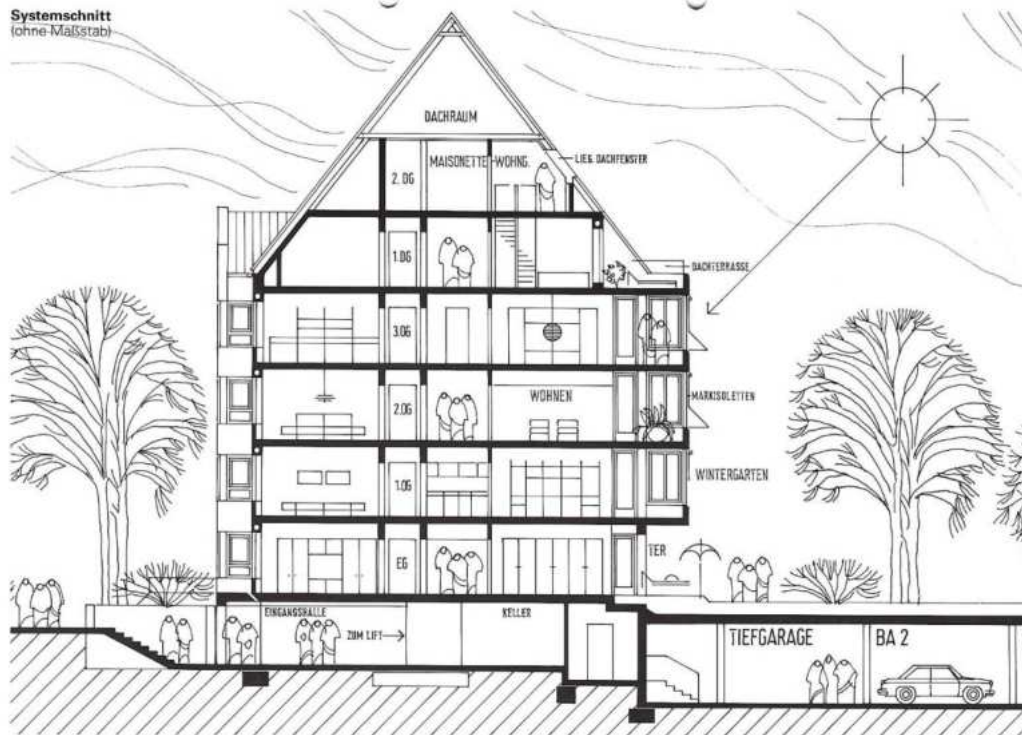
Der nachfolgend abgebildete Planausschnitt wurde nicht maßstäblich verkleinert.

### Grundriss Wohnung Nr. 41





## Schnitt MFH







## Anlage 6 Fotodokumentation



Wohnanlage, Ansicht von Südosten



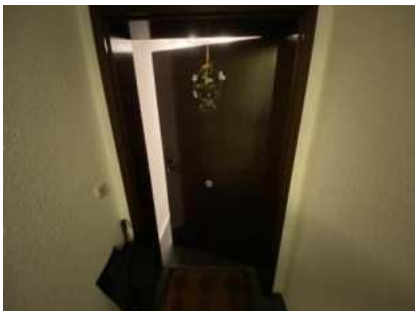
rückwärtige Ansicht Wohnanlage, Blickrichtung Südwesten



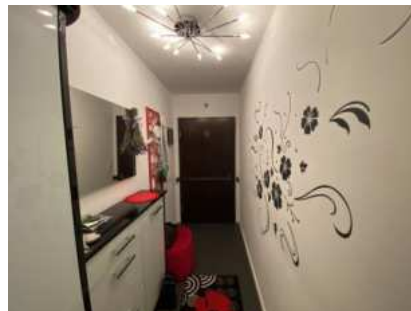
Hauseingang Wohnanlage Hausnummer 19 a



Eingangsbereich mit vertikaler Erschließung / Aufzug



Wohnungseingangstür



Wohnungsflur



Wohnzimmer mit Terrassenaustritt



Bad



Küche



Terrasse/Garten



Außenanlage mit exemplarischer Putzfehlstelle



Rückwärtige Ansicht Terrasse mit Fassadenfront Wohnanlage



Bewohnerkeller im UG (exemplarisch)



Mehrfachparker im UG



Professor-Messerschmitt-Straße, Blickrichtung Nordwesten



Umgebungsbebauung / Nachbarwohnanlagen