

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Stadthägerstraße 4
86152 Augsburg

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

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB
nach äußerem Augenschein



Aktenzeichen:	K 110/24
Bewertungsobjekt:	Sondereigentum 15 Hofackerstraße 34 a, b, c, 86179 Augsburg
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Haunstetten, Flurstück 1184/4
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Augsburg Grundbuch von Haunstetten Blatt 8029
Auftraggeber:	Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht
Wertermittlungstichtag:	17. März 2025
Verkehrswert:	120.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	3
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Fragen des Gerichts	6
3	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	7
3.1	Lagebeschreibung	7
3.1.1	Überörtliche Lage	7
3.1.2	Innerörtliche Lage	7
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.2.1	Teilungserklärung	8
3.2.2	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	8
3.2.3	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	8
3.2.4	Bauplanungsrecht	8
3.2.5	Bauordnungsrecht	9
3.2.6	Abgabenrechtliche Situation	9
3.2.7	Mietverträge	9
3.2.8	Energieeffizienz	9
3.2.9	Erhaltungsrücklage	9
3.2.10	Hausgeld	9
3.3	Grundstücksbeschreibung	10
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße	10
3.3.2	Erschließung	10
3.3.3	Entwicklungszustand	10
3.3.4	Bodenbeschaffenheit	10
3.4	Gebäudebeschreibung	11
3.4.1	Gebäudemerkmale	11
3.4.2	Sondereigentum 15	11
3.4.2.1	Ausstattungsmerkmale	11
3.4.2.2	Aufteilung	11
3.4.2.3	Flächenangaben	12
3.4.3	Beurteilung der baulichen Anlagen	12
4	WERTERMITTLUNG	13
4.1	Bodenwertermittlung	14
4.2	Ertragswertverfahren	15
4.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	15
4.2.2	Grundstücksertragswert	18
4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
4.3.1	Bautechnische Beanstandungen	19
4.3.2	Fehlende Innenbesichtigung	19
4.4	Plausibilisierung	20
4.5	Ableitung des Verkehrswertes	21
5	VERKEHRSWERT	22
6	ANLAGEN	23
6.1	Übersichtskarte	23
6.2	Stadtplan	24
6.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	25
6.4	Grundrisse	26
6.4.1	3. Obergeschoss	26
6.4.2	Kellergeschoss	27
6.5	Wohnflächenzusammenstellung	28
6.6	Fotodokumentation: Ortstermin am 17.03.2025	29

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Sondereigentum 15, Hofackerstraße 34 a, b, c in 86179 Augsburg
Wertermittlungstichtag	17. März 2025
Qualitätstichtag	17. März 2025
Ortstermin	17. März 2025
Baujahr	ca. 1954
Nutzung	vermutlich Wohnnutzung
Wohnfläche	rd. 49 qm
Ertragswert	138.570 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-20.000 €
Verkehrswert	120.000 €

2 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber Amtsgericht Augsburg
Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 30.12.2024 beauftragt den Verkehrswert des Sondereigentums 15, Hofackerstraße 34 a, b, c in 86179 Augsburg zu ermitteln.

Zweck des Gutachtens Wertermittlung des Grundstücks im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

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

Bewertungsobjekt Sondereigentum 15 im 3. Obergeschosses des Gebäudes Hofackerstraße 34 b, Augsburg

Grundbuchrechtliche Angaben

- Amtsgericht Augsburg
- Wohnungsgrundbuch von Haunstetten
- Blatt 8029

Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	41,8679/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 1184/4 Hofackerstraße 34 a, b, c, 3 Wohnhäuser, Hofraum, Garten verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller; im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 15 [...]		1.470 qm

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
	1	Gewerbebetriebsbeschränkung zugunsten der Paulaner-Salvator-Thomasbräu [...]
	9	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]

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

Ortsbesichtigung Mit Schreiben vom 15.01.2025 wurde zum Besichtigungstermin am 20.02.2025 eingeladen. Der Eigentümer ist zum Termin nicht erschienen.
Mit Einschreiben vom 24.02.2025 wurde zum zweiten Termin am 17.03.2025 eingeladen. Der Eigentümer ist zum Termin nicht erschienen. **Das Gutachten wird nach äußerem Augenschein erstellt.**

Wertermittlungsstichtag Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
17. März 2025

Qualitätsstichtag Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
17. März 2025

Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 15.01.2025
- Teilungserklärung vom 01.12.1981
- Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Augsburg Stand 01.01.2024
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Augsburg
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 15.01.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Augsburg
- Unterlagen der Hausverwaltung:
 - Energieausweis
 - Beschlusssammlung
 - Wirtschaftsplan 2024
 - Hausgeldabrechnung 2023
 - Protokoll der Eigentümerversammlung 2024
- Auskünfte beim Ortstermin
- Geoport Stadtplan und Übersichtskarte

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Erlass des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

Literatur

- Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage

2.1 Fragen des Gerichts

Verwalter nach WEG	s. Begleitschreiben
Miet- bzw. Pachtvertrag	Es konnte nicht recherchiert werden, ob das Wohnungseigentum vermietet ist.
Wohnpreisbindung	Es konnte nicht recherchiert werden, ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht.
Gewerbebetrieb	Es konnte nicht recherchiert werden, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Energieeffizienz	Ein Energieausweis hat vorgelegen.
Altlasten	Nach Auskunft der Stadtverwaltung Augsburg ist das Grundstück nicht im bayerischen Altlastenkataster erfasst.
Baubehörliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehörlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.
Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.

3 GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Stadt / Gemeinde	Augsburg, Stadtbezirk Haunstetten-West
Einwohnerzahl	rd. 300.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 17 in ca. 1,5 km
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Augsburg-West in ca. 15 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 85 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Inningen ca. 3 km entfernt ICE-Bahnhof Augsburg ca. 8 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus, Straßenbahn) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	München ca. 85 km entfernt Ingolstadt ca. 90 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

Wohnlage	Lage in einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Gebiet, Entfernung zum Stadtzentrum ca. 7 km Kindergärten, Grund-, Mittel- und weiterführende Schulen in Augsburg Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Allgemein- und Fachärzte in Augsburg, Krankenhaus in Augsburg Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Augsburg vorhanden.
Umgebungsbebauung	überwiegend Wohnbebauung, mehrgeschossige Mehrfamilien-Wohnhäuser
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
Lagebeurteilung	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere Wohnlage ein.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Teilungserklärung

Mit Urkunde vom 1.12.1981 wurde das mit 3 Wohnhäusern mit jeweils 8 Wohnungen bebaute Grundstück in Sondereigentum aufgeteilt.

Auszug aus der Teilungserklärung

"15. Miteigentumsanteil zu 41,8679/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Wohnung im Haus Hofackerstraße 34 b, dritter Stock links, sowie dem dazugehörigen, mit der gleichen Nummer versehenen Kelleranteil"

"Umfang der Nutzung

1. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und neben den übrigen Miteigentümern auch das gemeinschaftliche Eigentum, soweit in dieser Teilungserklärung nichts anderes bestimmt ist, in einer Weise zu nutzen, die nicht die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder den Bestimmungen dieser Teilungserklärung widerspricht.

2. Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Eigentumswohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters berechtigt. Diese kann unter Auflagen erteilt werden. Sie kann jederzeit widerrufen werden."

3. Im Falle der Vermietung oder Gebrauchsüberlassung der dem Wohnungseigentum unterliegenden Räumlichkeiten ist der Wohnungseigentümer verpflichtet, vorher die schriftliche Zustimmung des Verwalters einzuholen."

3.2.2 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Gewerbebetriebsbeschränkung zugunsten der Paulaner-Salvator-Thomasbräu [...]
9	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 1

Die Eintragung wird auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

zu lfd. Nr. 9

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

3.2.3 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

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

3.2.4 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan

Das zu bewertende Objekt liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, es handelt sich um einen Bereich der nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu bebauen ist.

Nach den Bestimmungen des § 34 BauGB sind Bebauungen zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

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

- 3.2.5 Bauordnungsrecht** Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.
- 3.2.6 Abgabenrechtliche Situation** Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Beiträge für die erstmalige Erschließung oder sonstige Beiträge nach dem kommunalen Abgabenrecht mehr anfallen.
- 3.2.7 Mietverträge** Es konnte nicht recherchiert werden, ob ein Mietvertrag besteht.
- 3.2.8 Energieeffizienz** Der Energieausweis vom 30.11.2014 hat vorgelegen.
Endenergiebedarf des Gebäudes: 171,8 kWh/(qm*a),
Energieeffizienzklasse F
- 3.2.9 Erhaltungsrücklage** Laut Verwaltungsabrechnung mit Stand 31.12.2023 beträgt die Erhaltungsrücklage für Wohnungseigentum 15: 5.471,69 €.
- 3.2.10 Hausgeld** Das aktuelle Hausgeld beträgt lt. Auskunft der Hausverwaltung:
Wohnungseigentum 15: 138,70 €/Monat

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Straßenfront	ca. 22 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 1.470 qm
Grundstücksform	annähernd rechteckiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.2 Erschließung

Straßenart	Hofackerstraße als Wohnerschließungsstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehweg vorhanden
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	elektrischer Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

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

3.3.4 Bodenbeschaffenheit

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

3.4 Gebäudebeschreibung

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

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

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

Hinweis:

Die Innenbesichtigung des Gebäudes und des Wohnungseigentums konnte nicht durchgeführt werden.

Bauart	Viergeschossiges Mehrfamilienhaus, 3 Eingänge, insgesamt 24 Wohnungen
--------	--

Baujahr	lt. Energieausweis: ca. 1954
---------	------------------------------

3.4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
---------	-------------

Konstruktionsart	Massivbauweise
------------------	----------------

Kellerwände	Massivkeller
-------------	--------------

Umfassungswände	vermutlich Mauerwerkswände
-----------------	----------------------------

Geschossdecken	vermutlich Massivdecken
----------------	-------------------------

Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
------------------	---------------------------

Dachdeckung	Betondachsteine
-------------	-----------------

Fenster	Holzfenster
---------	-------------

Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
--------------	--

3.4.2 Sondereigentum 15

3.4.2.1 Ausstattungsmerkmale

Heizung	vermutlich Gasetagenheizung
---------	-----------------------------

3.4.2.2 Aufteilung

3. Obergeschoss	2 Zimmer, Wohnküche, Bad/WC, Flur
-----------------	-----------------------------------

Kellergeschoss	Kellerraum
----------------	------------

3.4.2.3 Flächenangaben

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

Wohnfläche

rd. 49 qm

3.4.3 Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Die Beschlussammlung der Hausverwaltung enthält keine Hinweise auf Maßnahmen, für die eine Sonderumlage erforderlich wäre.

Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Anmerkung:

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

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

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

4 WERTERMITTLUNG

Vorgehensweise

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

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen¹. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Vergleichswertverfahren

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

Sachwertverfahren

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

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

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

¹ §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

4.1 Bodenwertermittlung

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Augsburg hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe **1.400 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2024).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnbaufläche
- Geschosszahl: 1
- Wertrelevante Geschossflächenzahl: 1,2
- erschließungsbeitragsfrei

Anpassung des Bodenrichtwertes

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

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 1.470 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt
- Wertrelevante Geschossflächenzahl: rd. 1,1

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **1.325 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	1.325 €/qm
Grundstücksgröße	1.470 qm
Bodenwert absolut	1.947.750 €
Miteigentumsanteil	41,8679/1000
Bodenwertanteil	81.548 €

4.2 Ertragswertverfahren

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

Der Ertragswert hängt von verschiedenen Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert

4.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

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

Rohertrag

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

Beschaffenheitsfaktoren des Wohnungseigentums

- Wohnung im 3. Obergeschoss, ca. 49 qm Wohnfläche
- vermutlich Zentralheizung

In Anlehnung an den Mietspiegel Augsburg 2023 halte ich eine Nettokaltmiete in Höhe von 450 €/Monat für marktüblich erzielbar.

Rohertrag	rd. 5.400 €/Jahr
-----------	------------------

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Sie setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:

429 € je Eigentumswohnung

Verwaltungskosten	rd. 429 €/Jahr
-------------------	----------------

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
rd. 14,00 €/qm Wohnfläche/Jahr

Instandhaltungskosten	rd. 686 €/Jahr
-----------------------	----------------

Mietausfallwagnis

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

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
Wohnnutzung: 2 Prozent

Mietausfallwagnis	rd. 108 €/Jahr
-------------------	----------------

Zusammenfassung

Bewirtschaftungskosten	rd. 1.223 €/Jahr
------------------------	------------------

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Liegenschaftszinssatz

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

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

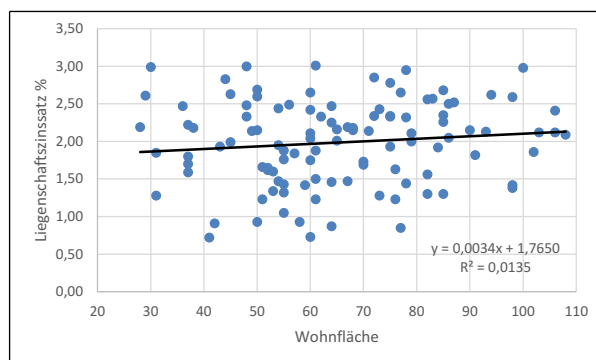
Immobilienmarktbericht 2024

Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg hat im Immobilienmarktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze für Wohnungs- oder Sondereigentum veröffentlicht:

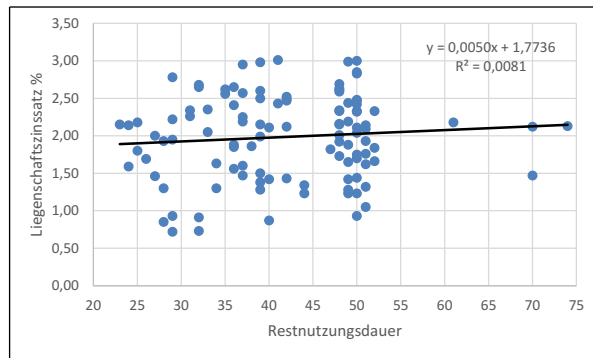
Gemarkung Haunstetten

Mittelwert 1,99
Median 2,09
StAbw 0,56

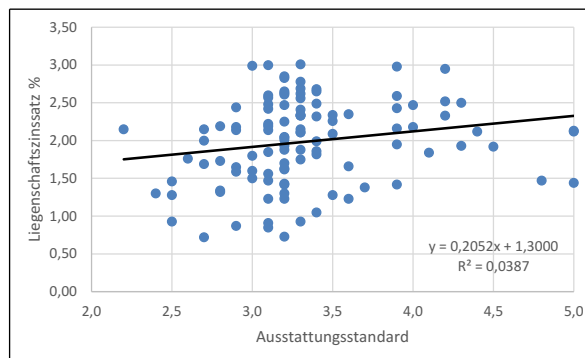
in Abhängigkeit zur Wohnfläche



in Abhängigkeit zur Restnutzungs-
dauer



in Abhängigkeit zum Ausstat-
tungsstandard



In Anlehnung an den Immobilienmarktbericht und unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,90 % für marktkonform und angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Ansatz gebracht.

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	rd. 80 Jahre
-------------------------------------	--------------

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Dauer verlängern oder verkürzen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird nach äußerem Augenschein auf 30 Jahre geschätzt.

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 30 Jahre
-----------------------------------	--------------

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

Barwertfaktor	22,396
---------------	--------

Bodenwertverzinsung

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

2,00 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	1.631 €
--	---------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

4.2.2 Grundstücksertragswert

	Rohertrag	5.400 €
-	Bewirtschaftungskosten	1.223 €
=	Reinertrag	4.177 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	1.631 €
=	Gebäudereinertrag	2.546 €
x	Barwertfaktor	22,396
=	Gebäudeertragswert	57.022 €
+	Bodenwertanteil	81.548 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	138.570 €

4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

4.3.1 Bautechnische Beanstandungen

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

4.3.2 Fehlende Innenbesichtigung

Die Besichtigung des Wohnungseigentums konnte nicht durchgeführt werden. Die Wertermittlung erfolgte auf der Grundlage des äußeren Augenscheins.

Ich halte einen Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 20.000 € für angemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-20.000 €
---	-----------

4.4 Plausibilisierung

Vom Gutachterausschuss wurden Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in Objekten der näheren Umgebung zur Verfügung gestellt (Verkaufszeitraum 12/2023 bis 11/2024). Die Vergleichspreise werden zur Plausibilisierung herangezogen, die Beurteilung des Modernisierungsgrads und des Ausstattungsstandards ist nicht möglich.

Nr.	Verkaufsdatum	Wohnfläche	ber. Verkaufspreis ²	Preis pro qm
1	Dez. 23	49 qm	137.000 €	2.796 €/qm
2	Dez. 23	44 qm	185.000 €	4.205 €/qm
3	Feb. 24	45 qm	174.000 €	3.867 €/qm
4	Mär. 24	53 qm	200.000 €	3.774 €/qm
5	Mär. 24	50 qm	160.000 €	3.200 €/qm
6	Apr. 24	49 qm	144.000 €	2.939 €/qm
7	Jun. 24	50 qm	180.000 €	3.600 €/qm
8	Jul. 24	55 qm	252.000 €	4.582 €/qm
9	Sep. 24	49 qm	168.000 €	3.429 €/qm
10	Sep. 24	57 qm	200.000 €	3.509 €/qm
11	Nov. 24	57 qm	216.800 €	3.804 €/qm
Mittelwert				3.610 €/qm
Median				3.600 €/qm
Minimum				2.796 €/qm
Maximum				4.582 €/qm

Der vorläufige Ertragswert wurde mit 138.570 € bzw. 2.828 €/qm Wohnfläche ermittelt. Er liegt in der Spannbreite der Vergleichspreise und ist plausibel.

² nach Bereinigung sonst. Verkaufsbestandteile

4.5 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Ertragswert	138.570 €
-------------------------	-----------

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-20.000 €
---	-----------

Das, für die Wertermittlung anzuwendende, Verfahren richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert von Wohnungs- und Teileigentum am Ertragswert.

Verkehrswert gerundet	120.000 €
------------------------------	------------------

5 VERKEHRSWERT

Definition

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

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

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

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert des Sondereigentums 15, Hofackerstraße 34 a, b, c in 86179 Augsburg am Wertermittlungstichtag 17. März 2025 geschätzt auf

120.000 €

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

Das vorliegende Gutachten wurde in 1 Ausfertigung erstellt. zusätzlich elektronisch übermittelt und umfasst:

22 Seiten = 33.363 Zeichen (aufgerundet auf 34.000 Zeichen)

6 Blatt Anlagen

1 Seite Fotodokumentation (2 Fotos)

Augsburg, den 23. April 2025

Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

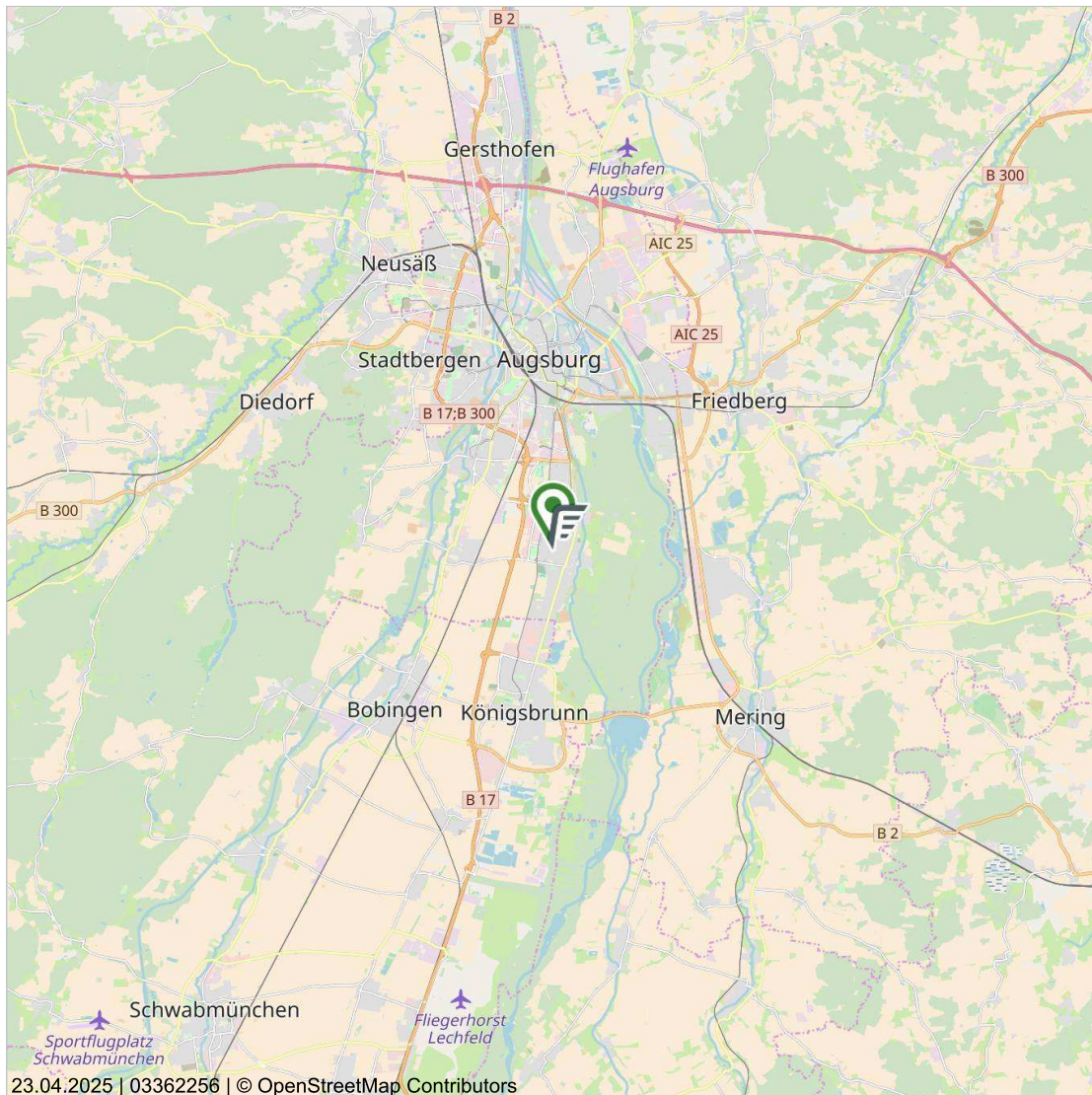
Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder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

6 ANLAGEN

6.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

86179 Augsburg, Hofackerstr. 34 b



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



0

20.000 m

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

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

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

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

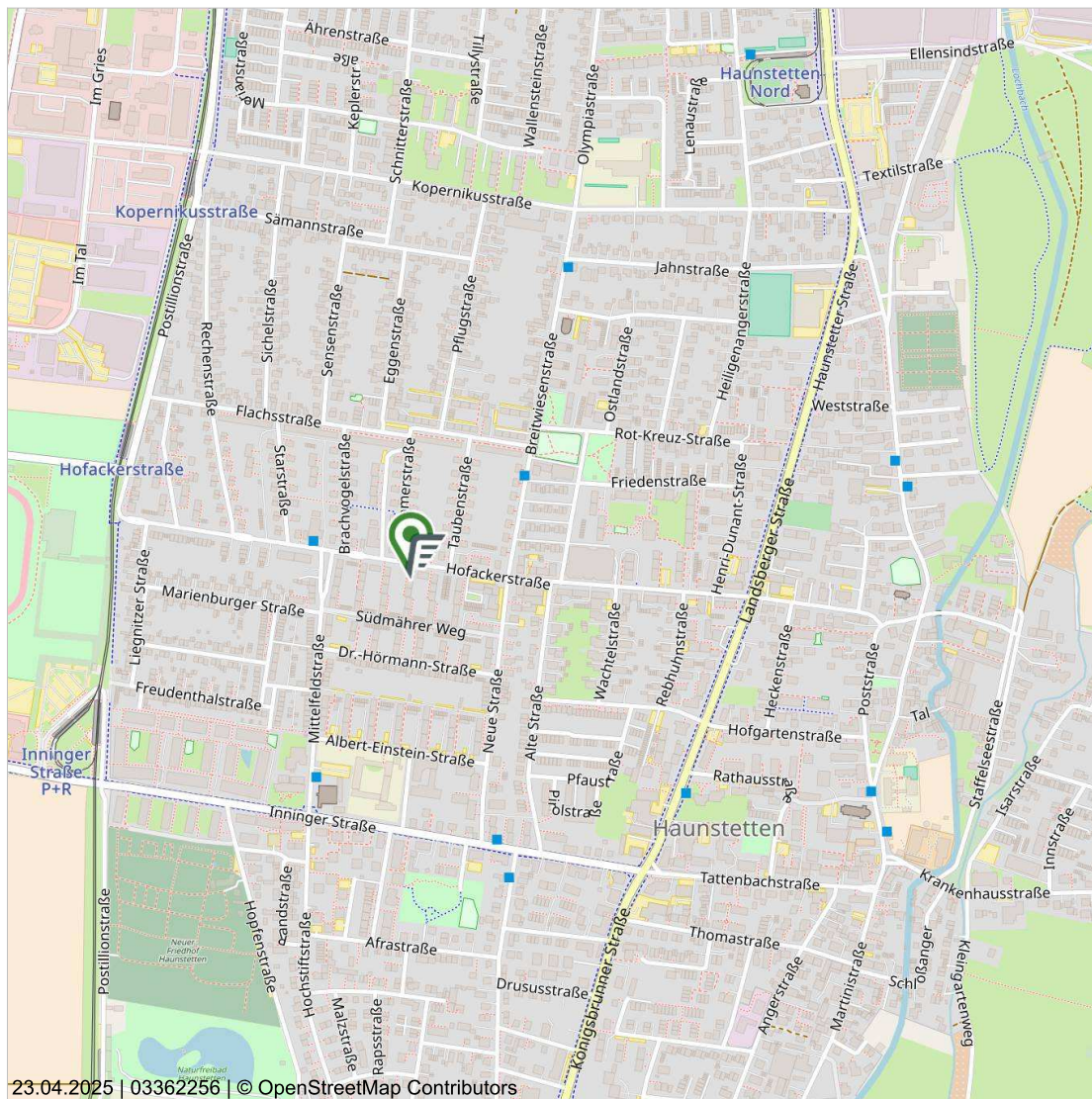
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

6.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

86179 Augsburg, Hofackerstr. 34 b



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



0

1.000 m

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

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

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

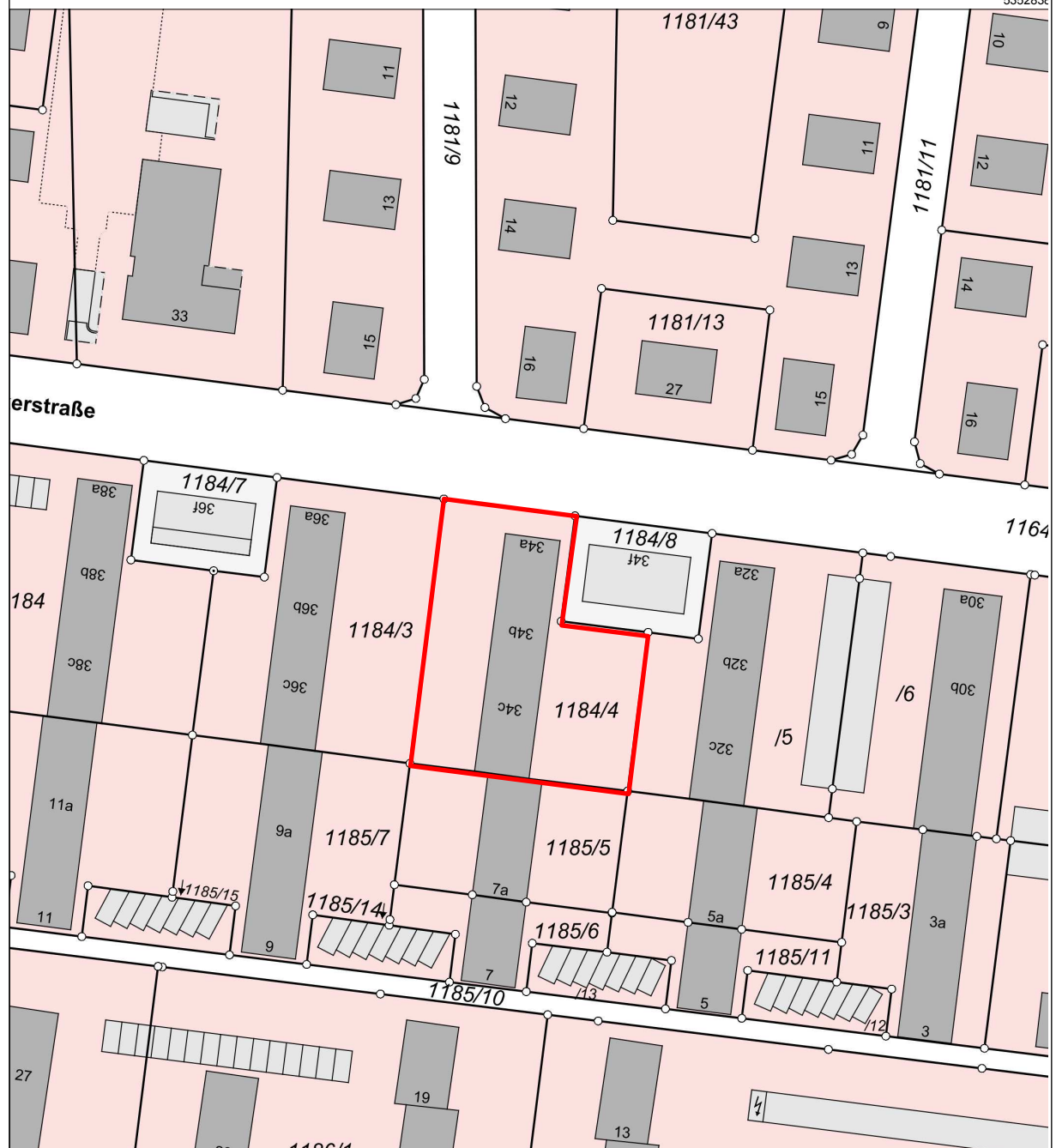
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

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

Gemeinde: Augsburg
Landkreis: Augsburg
Bezirk: Schwaben

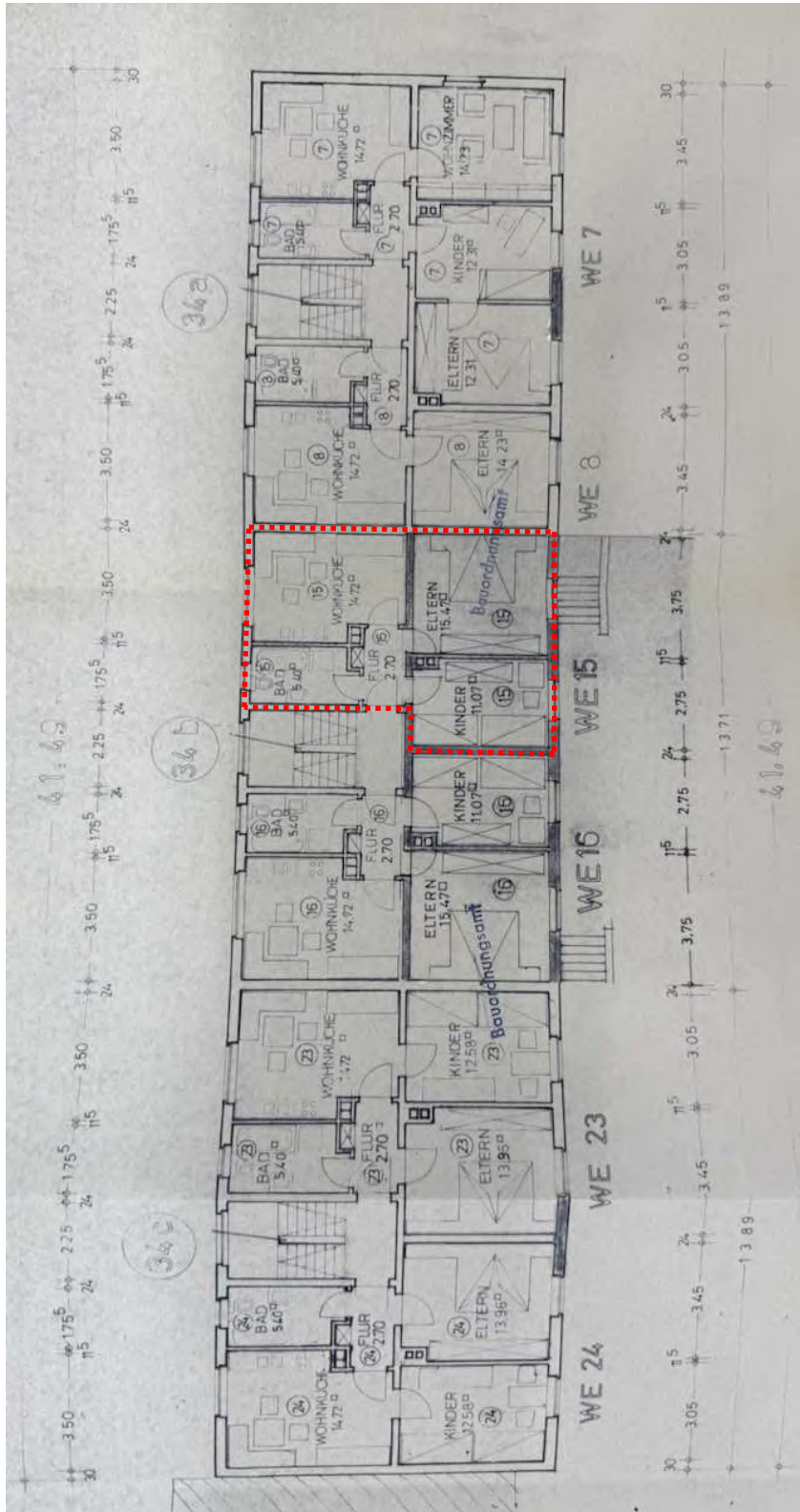


Auszug aus dem Liegenschaftskataster; © LVG, Nr. 2295/2009

6.4 Grundrisse

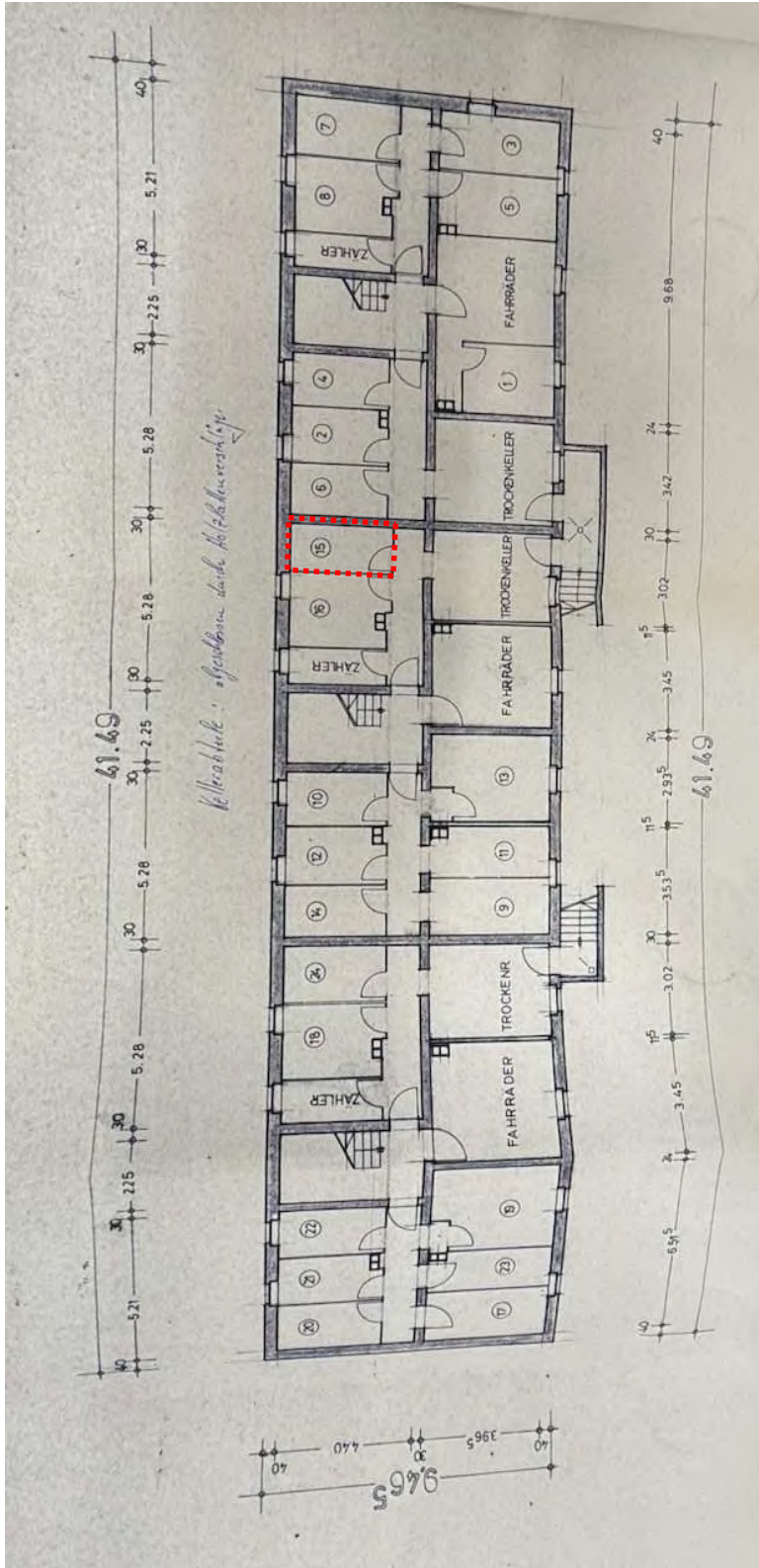
6.4.1 3. Obergeschoss

(ohne Maßstab)



6.4.2 Kellergeschoss

(ohne Maßstab)



6.5 Wohnflächenzusammenstellung

Die Flächenangaben wurden dem Aufteilungsplan entnommen, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Geschoss	Raumbezeichnung		WF (qm)
3. Obergeschoss, links	Bad	+	5,40
	Wohnküche	+	14,72
	Flur	+	2,70
	Kinder	+	11,07
	Eltern	+	15,47
	3. Obergeschoss, links	=	49,36

6.6 Fotodokumentation: Ortstermin am 17.03.2025



Foto 1 Eingangsansicht



Foto 2 Ansicht von Westen