

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky  
Dipl.-Ing. Architektin

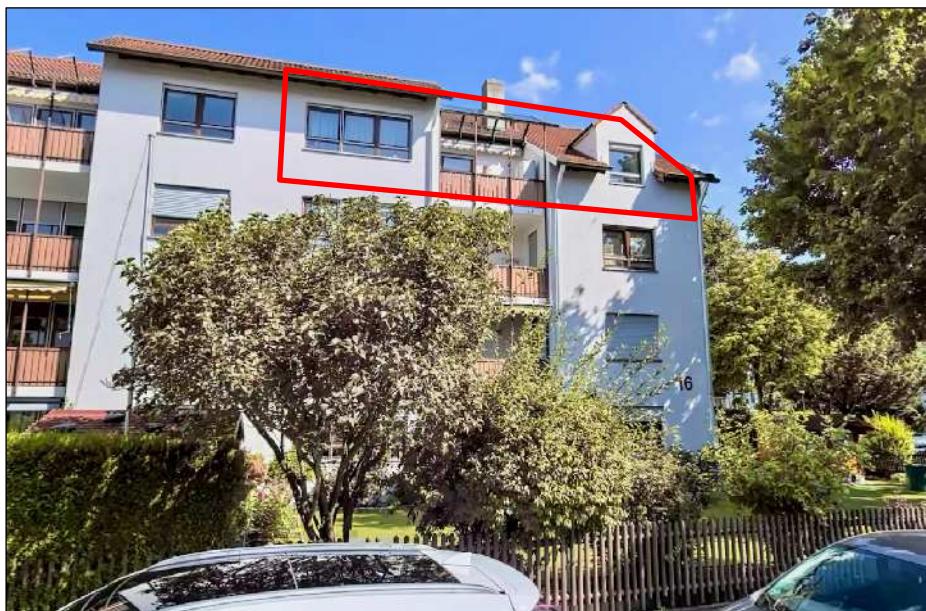
Stadtjägerstraße 4  
86152 Augsburg

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



Aktenzeichen:

K 113/24

Bewertungsobjekt:

**Wohnungseigentum 16,  
Teileigentum 16,  
Augustusstraße 16, 16a, 18, 18a, 20, 20a, 22  
86343 Königsbrunn**

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Königsbrunn, Flurstück 1370/11

Grundbuchbezeichnung:

**Amtsgericht Augsburg  
Grundbuch von Königsbrunn  
Blatt 11526 und 11598**

Auftraggeber:

**Amtsgericht Augsburg  
Vollstreckungsgericht**

Wertermittlungsstichtag:

**14. Mai 2025**

Verkehrswert:

**Wohnungseigentum 16  
Teileigentum 16 (TG-Stellplatz)**

**380.000 €**

**15.000 €**

## INHALTSVERZEICHNIS

1	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE .....	4
2	ALLGEMEINE ANGABEN .....	5
2.1	Fragen des Gerichts .....	8
3	GRUNDSTÜCKSMERKMALE .....	9
3.1	Lagebeschreibung .....	9
3.1.1	Überörtliche Lage .....	9
3.1.2	Innerörtliche Lage .....	9
3.2	Rechtliche Gegebenheiten .....	10
3.2.1	Teilungserklärung .....	10
3.2.2	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs .....	10
3.2.3	Nicht eingetragene Rechte und Lasten .....	10
3.2.4	Bauplanungsrecht .....	10
3.2.5	Bauordnungsrecht .....	10
3.2.6	Abgabenrechtliche Situation .....	10
3.2.7	Mietverträge .....	10
3.2.8	Energieeffizienz .....	10
3.2.9	Erhaltungsrücklage .....	11
3.2.10	Hausgeld .....	11
3.3	Grundstücksbeschreibung .....	11
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße .....	11
3.3.2	Erschließung .....	11
3.3.3	Entwicklungszustand .....	11
3.3.4	Bodenbeschaffenheit .....	11
3.4	Gebäudebeschreibung .....	12
3.4.1	Gebäudemerkmale .....	12
3.4.2	Wohnungseigentum 16 .....	13
3.4.2.1	Ausstattungsmerkmale .....	13
3.4.2.2	Aufteilung .....	14
3.4.2.3	Flächenangaben .....	14
3.4.3	Teileigentum 16 .....	14
3.4.4	Beurteilung der baulichen Anlagen .....	14
4	WERTERMITTlung .....	15
4.1	Wohnungseigentum 16 .....	16
4.1.1	Bodenwertermittlung .....	16
4.1.2	Ertragswertverfahren .....	17
4.1.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen .....	17
4.1.2.2	Ertragswert .....	19
4.1.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	20
4.1.3.1	Bautechnische Beanstandungen .....	20
4.1.4	Plausibilisierung .....	20
4.1.5	Zubehörbewertung .....	21
4.2	Teileigentum 16 .....	21
4.3	Ableitung des Verkehrswertes .....	22
4.3.1	Wohnungseigentum 16 .....	22
4.3.2	Teileigentum 16 .....	22
5	VERKEHRSWERT .....	23

6	ANLAGEN.....	24
6.1	Übersichtskarte.....	24
6.2	Stadtplan.....	25
6.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....	26
6.4	Aufteilungspläne .....	27
6.4.1	Wohnungseigentum 16.....	27
6.4.1.1	Dachgeschoß .....	27
6.4.1.2	Kellergeschoß .....	28
6.4.2	Teileigentum 16 .....	29
6.5	Fotodokumentation: Ortstermin am 14.05.2025 .....	30

**1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE**

<b>Objekt</b>	Wohnungseigentum 16, Teileigentum 16 Augustusstraße 16, 16a, 18, 18a, 20, 20a, 22, 86343 Königsbrunn
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	14. Mai 2025
<b>Qualitätsstichtag</b>	14. Mai 2025
<b>Ortstermin</b>	14. Mai 2025
<b>Baujahr</b>	ca. 1990
<b>Nutzung</b>	Wohnnutzung
<b>Wohnfläche</b>	rd. 97 qm
<b>Stellplätze</b>	TG-Stellplatz
<b>Ertragswert Wohnungseigentum 16</b>	381.533 €
<b>Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	0 €
<b>Verkehrswert Wohnungseigentum 16</b>	<b>380.000 €</b>
<b>Verkehrswert Teileigentum 16</b>	<b>15.000 €</b>

**2 ALLGEMEINE ANGABEN**

Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 21.03.2025 beauftragt den Verkehrswert des Wohnungseigentums 16 und Teileigentums 16, Augustusstraße 16, 16a, 18, 18a, 20, 20a, 22 in 86343 Königsbrunn zu ermitteln.																						
Zweck des Gutachtens	Wertermittlung des Grundstücks im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.  Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.																						
Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum 16 im Dachgeschoss des Gebäudes Augustusstraße 16, Königsbrunn; Tiefgaragenstellplatz Teileigentum 16																						
Grundbuchrechtliche Angaben	<ul style="list-style-type: none"><li>• Amtsgericht Augsburg</li><li>• Grundbuch von Königsbrunn</li><li>• <u>Blatt 11526</u></li></ul>																						
Bestandsverzeichnis	<table border="1"><thead><tr><th>Nr.</th><th>Flurstück</th><th>Wirtschaftsart und Lage</th><th>Größe</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>17,5109/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 1370/11 Augustusstr. 16, 16a, 18, 18a, 20, 20a, 22, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst dazugehörigem Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr.16. [...]</td><td></td><td>5.720 qm</td></tr></tbody></table>			Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe	1	17,5109/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 1370/11 Augustusstr. 16, 16a, 18, 18a, 20, 20a, 22, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst dazugehörigem Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr.16. [...]		5.720 qm												
Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe																				
1	17,5109/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 1370/11 Augustusstr. 16, 16a, 18, 18a, 20, 20a, 22, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst dazugehörigem Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr.16. [...]		5.720 qm																				
Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	<table border="1"><thead><tr><th>lfd. Nr.</th><th>Lasten und Beschränkungen</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>Recht zur Errichtung und Benutzung einer Tiefgarage [...]</td></tr><tr><td>2</td><td>Recht zur Errichtung und Benutzung einer Tiefgaragenzufahrt für den Freistaat Bayern; [...]</td></tr><tr><td>3</td><td>Zugangsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FInr. 1370/98 [...]</td></tr><tr><td>4</td><td>Zugangsrecht für den Freistaat Bayern [...]</td></tr><tr><td>5</td><td>Recht zur Errichtung und Benutzung einer Tiefgaragenzufahrt für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FInr. 1370/216 [...]</td></tr><tr><td>6</td><td>Recht zur Errichtung und Benutzung einer Tiefgaragenzufahrt für den Freistaat Bayern; [...]</td></tr><tr><td>7</td><td>Zugangsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FInr.1370/216 [...]</td></tr><tr><td>8</td><td>Zugangsrecht für den Freistaat Bayern [...]</td></tr><tr><td>12</td><td>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]</td></tr></tbody></table>			lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen	1	Recht zur Errichtung und Benutzung einer Tiefgarage [...]	2	Recht zur Errichtung und Benutzung einer Tiefgaragenzufahrt für den Freistaat Bayern; [...]	3	Zugangsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FInr. 1370/98 [...]	4	Zugangsrecht für den Freistaat Bayern [...]	5	Recht zur Errichtung und Benutzung einer Tiefgaragenzufahrt für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FInr. 1370/216 [...]	6	Recht zur Errichtung und Benutzung einer Tiefgaragenzufahrt für den Freistaat Bayern; [...]	7	Zugangsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FInr.1370/216 [...]	8	Zugangsrecht für den Freistaat Bayern [...]	12	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]
lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen																						
1	Recht zur Errichtung und Benutzung einer Tiefgarage [...]																						
2	Recht zur Errichtung und Benutzung einer Tiefgaragenzufahrt für den Freistaat Bayern; [...]																						
3	Zugangsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FInr. 1370/98 [...]																						
4	Zugangsrecht für den Freistaat Bayern [...]																						
5	Recht zur Errichtung und Benutzung einer Tiefgaragenzufahrt für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FInr. 1370/216 [...]																						
6	Recht zur Errichtung und Benutzung einer Tiefgaragenzufahrt für den Freistaat Bayern; [...]																						
7	Zugangsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FInr.1370/216 [...]																						
8	Zugangsrecht für den Freistaat Bayern [...]																						
12	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]																						
Abteilung III	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.																						

## Grundbuchrechtliche Angaben

- Amtsgericht Augsburg
- Grundbuch von Königsbrunn
- Blatt 11598

## Bestandsverzeichnis

Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 1370/11 Augustusstr. 16, 16a, 18, 18a, 20, 20a, 22, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 16. [...]		5.720 qm

Abteilung II  
(Lasten und Beschränkungen)

Ifd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Recht zur Errichtung und Benutzung einer Tiefgarage [...]
2	Recht zur Errichtung und Benutzung einer Tiefgaragenzufahrt für den Freistaat Bayern; [...]
3	Zugangsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 1370/98 [...]
4	Zugangsrecht für den Freistaat Bayern [...]
5	Recht zur Errichtung und Benutzung einer Tiefgaragenzufahrt für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 1370/216 [...]
6	Recht zur Errichtung und Benutzung einer Tiefgaragenzufahrt für den Freistaat Bayern; [...]
7	Zugangsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 1370/216 [...]
8	Zugangsrecht für den Freistaat Bayern [...]
12	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]

## Abteilung III

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

## Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 14. Mai 2025 statt.

Anwesend waren:

- Eigentümer Grundbuch Abt. I, Ifd. Nr. 4.1
- Eigentümerin Grundbuch Abt. I, Ifd. Nr. 4.2
- Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky

Bei der Ortsbesichtigung wurde das Sondereigentum innen und außen besichtigt.

## Wertermittlungsstichtag

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

14. Mai 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.

14. Mai 2025

- |                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen | <ul style="list-style-type: none"><li>• Auszüge aus dem Grundbuch vom 23.04.2025</li><li>• Teilungserklärung vom 29.11.1988 mit Aufteilungsplänen</li><li>• Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem des Landkreises Augsburg Stand 01.01.2024</li><li>• Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Landkreis Augsburg</li><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27.03.2025</li><li>• Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Augsburg</li><li>• Unterlagen der Hausverwaltung:<br/>Protokolle Eigentümersammlungen 2023 und 2024<br/>Energieausweis<br/>Beschlusssammlungen<br/>Wirtschaftspläne 2025</li><li>• Auskünfte beim Ortstermin</li><li>• Geoport Stadtplan und Übersichtskarte</li></ul> |
| Rechtliche Grundlagen                           | <ul style="list-style-type: none"><li>• Baugesetzbuch (BauGB)</li><li>• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)</li><li>• Wertermittlungsrichtlinien (WertR)</li><li>• Baunutzungsverordnung (BauNVO)</li><li>• Erlass des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Literatur                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>• 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</li><li>• Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung</li><li>• Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage</li></ul>                                                                                                                                                         |

## 2.1 Fragen des Gerichts

Verwalter nach WEG	s. Begleitschreiben
Miet- bzw. Pachtvertrag	Nach Auskunft der Eigentümer ist das Sondereigentum nicht vermietet, es wird durch die Eigentümer selbst genutzt.
Wohnpreisbindung	Nach Auskunft der Eigentümer besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
Gewerbebetrieb	Nach Auskunft der Eigentümer ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Energieeffizienz	Ein Energieausweis hat vorgelegen.
Altlasten	Nach Auskunft des Landratsamts Augsburg ist das Grundstück nicht im bayerischen Altlastenkataster erfasst.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.
Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.

### **3 GRUNDSTÜCKSMERKMALE**

#### **3.1 Lagebeschreibung**

##### **3.1.1 Überörtliche Lage**

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Augsburg
Stadt / Gemeinde	Königsbrunn
Einwohnerzahl	ca. 28.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 17 in ca. 1,5 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Gersthofen in ca. 18 km Entfernung Auffahrt zur BAB 96 (München-Memmingen), Anschlussstelle Landsberg in ca. 28 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 85 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Bobingen ca. 5 km entfernt ICE-Bahnhof Augsburg ca. 12 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus und Straßenbahn) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Augsburg ca. 10 km entfernt München ca. 70 km entfernt

##### **3.1.2 Innerörtliche Lage**

Wohnlage	Lage in einem ruhigen Wohngebiet Entfernung zum Stadtzentrum ca. 1 km, Kindergärten, Grund-, Mittel- und weiterführende Schulen in Königsbrunn Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Allgemein- und Fachärzte in Königsbrunn, Krankenhaus in Schwabmünchen Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Königsbrunn vorhanden.
Umgebungsbebauung	Wohnbebauung, überwiegend Mehrfamilien-Wohnhäuser
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
<b>Lagebeurteilung</b>	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere Wohnlage ein.

### 3.2 Rechtliche Gegebenheiten

#### 3.2.1 Teilungserklärung

Mit Urkunde vom 29.11.1989 wurde das Wohnungs- und Teileigentum für die Errichtung einer Eigentumswohnanlage mit 72 Wohnungen (Haus 1 bis 7) und 32 Tiefgaragenstellplätzen begründet

Auszug aus der Teilungserklärung

Haus 1:  
Wohnung Nr. 16, DG links, 97,10 qm Wohnfläche

#### 3.2.2 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Recht zur Errichtung und Benutzung einer Tiefgarage [...]
2	Recht zur Errichtung und Benutzung einer Tiefgaragenzufahrt für den Freistaat Bayern; [...]
3	Zugangsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 1370/98 [...]
4	Zugangsrecht für den Freistaat Bayern [...]
5	Recht zur Errichtung und Benutzung einer Tiefgaragenzufahrt für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 1370/216 [...]
6	Recht zur Errichtung und Benutzung einer Tiefgaragenzufahrt für den Freistaat Bayern; [...]
7	Zugangsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 1370/216 [...]
8	Zugangsrecht für den Freistaat Bayern [...]
12	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]

lfd. Nr. 1 bis 8

Die Eintragungen werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

lfd. Nr. 13

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

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung den planungsrechtlichen Festsetzungen entspricht.

#### 3.2.5 Bauordnungsrecht

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

#### 3.2.6 Abgabenrechtliche Situation

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Beiträge für die erstmalige Erschließung oder sonstige Beiträge nach dem kommunalen Abgabenrecht mehr anfallen.

#### 3.2.7 Mietverträge

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

#### 3.2.8 Energieeffizienz

Der Energieausweis vom 08.02.2018 hat vorgelegen.  
Endenergieverbrauch des Gebäudes: 95,7 kWh/(qm\*a)

**3.2.9 Erhaltungsrücklage** Laut Hausgeldabrechnung 2024 beträgt die Erhaltungsrücklage:  
Wohnungseigentum 16: 8.312,86 €  
Teileigentum 16: 1.373,26 €

**3.2.10 Hausgeld** Das aktuelle Hausgeld beträgt lt. Auskunft der Hausverwaltung:  
Wohnungseigentum 16: 291,62 €/Monat  
Teileigentum 16: 17,52 €/Monat

### 3.3 Grundstücksbeschreibung

#### 3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Grundstücksgröße lt. Grundbuchauszug: 5.720 qm  
Grundstücksform unregelmäßiger Grenzverlauf  
topograf. Grundstückslage annähernd eben

#### 3.3.2 Erschließung

Straßenart Augustusstraße als Wohnanliegerstraße mit mäßigem Verkehr  
Straßenausbau voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert  
Ver- und Entsorgungsanschlüsse elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss  
Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung, fossil

#### 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 des Landratsamtes 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.

Bauart	<u>Augustusstraße 16:</u> 3-geschossiges Gebäude, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert; 16 Wohnungen
Baujahr	lt. Energieausweis: ca. 1990
Modernisierung	ca. 2025 - Einbau Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung ca. 2021 - Fassadenrenovierung mit Betonsanierung der Dachgeschossbalkone mit Neubeschichtung
Modernisierung im Wohnungseigentum 16	ca. 2020 - Bodenbeläge mit Estrichausgleichsschicht erneuert - WC modernisiert - Bad, einschl. Installationen erneuert - Dachflächenfenster erneuert - motorisch betriebene Rollläden (Angaben der Eigentümer)

#### 3.4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Treppen	Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Nadelfilz
Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

### 3.4.2 Wohnungseigentum 16

Geschosslage Dachgeschoss (3. Obergeschoss), ohne Aufzug

### 3.4.2.1 Ausstattungsmerkmale

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Fliesen- oder Laminatbelag
Türen	bauzeittypische Wohnungseingangstür, teilweise bauzeittypische Innentüren als furnierte Standardtüren mit Stahlzargen, teilweise Ganzglastüren
Fenster	teilweise Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, überwiegend motorisch betriebene Rollläden teilweise bauzeittypische Holzfenster (Ostseite) Lt. Beschlussammlung der Hausverwaltung hat die Eigentümerge- meinschaft die Erneuerung sämtlicher Fenster, Balkon- und Terras- sentüren einschließlich der Rollladenpanzer und Gurtwickler an der Südseite der Wohnanlage, mit Ausnahme der Fenster- / Türelemente an den Loggien der dortigen Dachwohnungen, die bei der Fassaden- renovierung in 2021 bereits erneuert wurden, beschlossen. Nach An- gabe der Eigentümer wurde für die Maßnahme eine Sonderumlage erhoben und bezahlt.
San. Ausstattung	innenliegendes Gäste-WC ausgestattet mit Waschtisch und WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände Bad ausgestattet mit Badewanne, annähernd bodengleicher Dusche mit Glasduschabtrennung, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände  Die Ausstattung der Sanitärräume wird als mittel beurteilt.
Heizung	Zentralheizungsanlage, Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung	dezentral
Küchenausstattung	Einbauküche Ausstattung: mit Ceran-Kochfeld, Geschirrspülmaschine, Elektro- backofen Anschaffung ca. 2020, Neupreis ca. 15.000 €
Elektroinstallation	normale Ausstattung
Besondere Bauteile	Balkon mit Überdachung aus Sicherheitsglas, Beschattung über Markise

### **3.4.2.2 Aufteilung**

Dachgeschoß	4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Flur, Loggia
Kellergeschoß	Kellerraum gemeinschaftliche Nutzungen: Fahrradkeller, Waschküche

<b>3.4.2.3 Flächenangaben</b>	Die Wohnflächenangaben wurden dem Aufteilungsplan entnommen. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.
-------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------

Wohnfläche	Lt. Aufteilungsplan: rd. 97 qm
------------	--------------------------------

### **3.4.3 Teileigentum 16**

offener Stellplatz in Tiefgarage

### **3.4.4 Beurteilung der baulichen Anlagen**

Die Ausstattung des Wohnungseigentums 16 wird insgesamt als mittel beurteilt. Bei der Begehung wurden keine bautechnischen Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Anmerkung:

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

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

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

## 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 Gegebenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen<sup>1</sup>. 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 Wertermittlungstichtag stehen.

#### **Ertragswertverfahren**

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

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

#### **Sachwertverfahren**

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

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

#### **Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

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

#### **Hinweis:**

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist für mehrere Objekte jeweils ein eigener Wert zu ermitteln, auch wenn aus wirtschaftlicher Sicht deren kombinierte Versteigerung in Frage kommt.

---

<sup>1</sup> §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

## 4.1 Wohnungseigentum 16

### 4.1.1 Bodenwertermittlung

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Augsburg hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **1.000 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2024).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnbaufläche
- Mehrfamilienhäuser
- 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 5.720 qm

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **1.000 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	1.000 €/qm
Grundstücksgröße	5.720 qm
Bodenwert absolut gerundet	5.720.000 €
Miteigentumsanteil	17,5109/1.000
Bodenwertanteil	100.162 €

#### 4.1.2 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

##### 4.1.2.1 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 Dachgeschoss, ca. 97 qm Wohnfläche
- Zentralheizung als Fußbodenheizung
- Bad/WC in mittlerer Ausstattung
- Loggia

###### Marktüblicher Mietertrag

Ich halte einen Mietertrag in Höhe von rd. 900 €/Monat für marktüblich erzielbar.

Rohertrag	rd. 10.800 €/Jahr
-----------	-------------------

###### Tatsächlicher Mietertrag

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

###### **Bewirtschaftungskosten**

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

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

###### Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.  
In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:  
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		
	<table border="1"><tr><td>Instandhaltungskosten</td><td>rd. 1.358 €/Jahr</td></tr></table>	Instandhaltungskosten	rd. 1.358 €/Jahr
Instandhaltungskosten	rd. 1.358 €/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		
	<table border="1"><tr><td>Mietausfallwagnis</td><td>rd. 216 €/Jahr</td></tr></table>	Mietausfallwagnis	rd. 216 €/Jahr
Mietausfallwagnis	rd. 216 €/Jahr		
Zusammenfassung	<table border="1"><tr><td>Bewirtschaftungskosten</td><td>rd. 2.003 €/Jahr</td></tr></table>	Bewirtschaftungskosten	rd. 2.003 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten	rd. 2.003 €/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:  Der Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg hat ein Berechnungstool für Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern abgeleitet:		
Eingangsgrößen	Monatskaltmiete je qm Wohnfläche: rd. 9,00 €/qm Restnutzungsdauer: 45 Jahre Lagepunkte: 82 Bewertungsstichtag: 01.01.2023 Kategorie: Bestand Standardstufe: 3,0 Wohnfläche: 97 qm		
Ergebnis	Geschätzter Streubereich: 0,4 bis 1,0  Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,00 % 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	80 Jahre
-------------------------------------	----------

**Restnutzungsdauer**

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

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 45 Jahre
-----------------------------------	--------------

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

Barwertfaktor	36,095
---------------	--------

**Bodenwertverzinsung**

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

1,00 % Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	1.002 €
-----------------------------------------------	---------

**Bodenwert**

s. Bodenwertermittlung

**4.1.2.2 Ertragswert**

	Rohertrag	10.800 €
-	Bewirtschaftungskosten	2.003 €
=	Reinertrag	8.797 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	1.002 €
=	Gebäudereinertrag	7.795 €
x	Barwertfaktor	36,095
=	Gebäudeertragswert	281.370 €
+	Bodenwertanteil	100.162 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	381.533 €

#### 4.1.3 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,
- Bodenschätzungen 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.

##### 4.1.3.1 Bautechnische Beanstandungen

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

#### 4.1.4 Plausibilisierung

Vom Gutachterausschuss wurden Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in Objekten der näheren Umgebung zur Verfügung gestellt (Verkaufszeitraum 2023 bis 2025). Die Vergleichspreise werden zur Plausibilisierung herangezogen, die Beurteilung des Modernisierungsgrads und des Ausstattungsstandards ist nicht möglich.

Nr.	Verkaufsdatum	Wohnfläche	ber. Verkaufspreis <sup>2</sup>	Preis pro qm
1	02 / 2023	100 qm	461.000 €	4.610 €/qm
2	02 / 2023	102 qm	479.000 €	4.696 €/qm
3	11 / 2023	96 qm	358.000 €	3.729 €/qm
4	11 / 2023	94 qm	357.000 €	3.798 €/qm
5	09 / 2024	95 qm	393.000 €	4.137 €/qm
6	02 / 2025	101 qm	388.000 €	3.842 €/qm
<b>Mittelwert</b>				4.135 €/qm
<b>Median</b>				3.989 €/qm
<b>Minimum</b>				3.729 €/qm
<b>Maximum</b>				4.696 €/qm

Der vorläufige Ertragswert wurde mit 381.533 € bzw. 3.933 €/qm Wohnfläche ermittelt. Er liegt in der Größenordnung der Vergleichspreise und ist plausibel.

---

<sup>2</sup> nach Bereinigung sonst. Verkaufsbestandteile

#### 4.1.5 Zubehörbewertung

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache.

Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden. Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil einer sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist. Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauflassungen.

##### Vorbemerkung

Die Bezeichnung als Zubehör und die Bewertung durch einen Sachverständigen stellen keine rechtsverbindliche Feststellung dar. Die Beurteilung, ob ein beweglicher Gegenstand Immobilienzubehör ist, ist Aufgabe des Gerichts.

Einbauküche mit Ceran-Kochfeld, Backofen, Geschirrspülmaschine (s. Foto 6)

Der Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs wird zum Wertermittlungsstichtag pauschal bewertet mit:

5.000 €

#### 4.2 Teileigentum 16

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist für mehrere Objekte jeweils ein gesonderter Wert zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Augsburg hat im Immobilienmarktbericht 2023 Durchschnittswerte für Tiefgaragenstellplätze aus Bestandsverkäufen der Jahre 2021 und 2022 veröffentlicht

Auszug aus dem Immobilien-  
marktbericht

<b>Typ</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>StAbw</b>	<b>Median</b>
Tiefgarage TG	17.067	6.866 €	15.000 €

In Anlehnung an den Immobilienmarktbericht und unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen Verkehrswert von 15.000 € für sachgerecht.

#### **4.3 Ableitung des Verkehrswertes**

##### **4.3.1 Wohnungseigentum 16**

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Ertragswert	381.533 €
-------------------------	-----------

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
-------------------------------------------------	-----

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	380.000 €
-----------------------	-----------

##### **4.3.2 Teileigentum 16**

Verkehrswert gerundet	15.000 €
-----------------------	----------

## 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 einzuschränken, wurden marktübliche Vergleichswerte wie Bodenwerte oder Liegenschaftszinssätze angewendet.

### Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert des Wohnungs- und Teileigentums Augustusstraße 16, 16a, 18, 18a, 20, 20a 22, in 86343 Königsbrunn am Wertermittlungstichtag 14. Mai 2025 geschätzt auf

<b>Wohnungseigentum 16</b>	<b>380.000 €</b>
----------------------------	------------------

<b>Teileigentum 16 (TG-Stellplatz)</b>	<b>15.000 €</b>
----------------------------------------	-----------------

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:

23 Seiten = 38.392 Zeichen (aufgerundet auf 39.000 Zeichen)

6 Blatt Anlagen

9 Seiten Fotodokumentation (18 Fotos)

Augsburg, den 05. August 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.

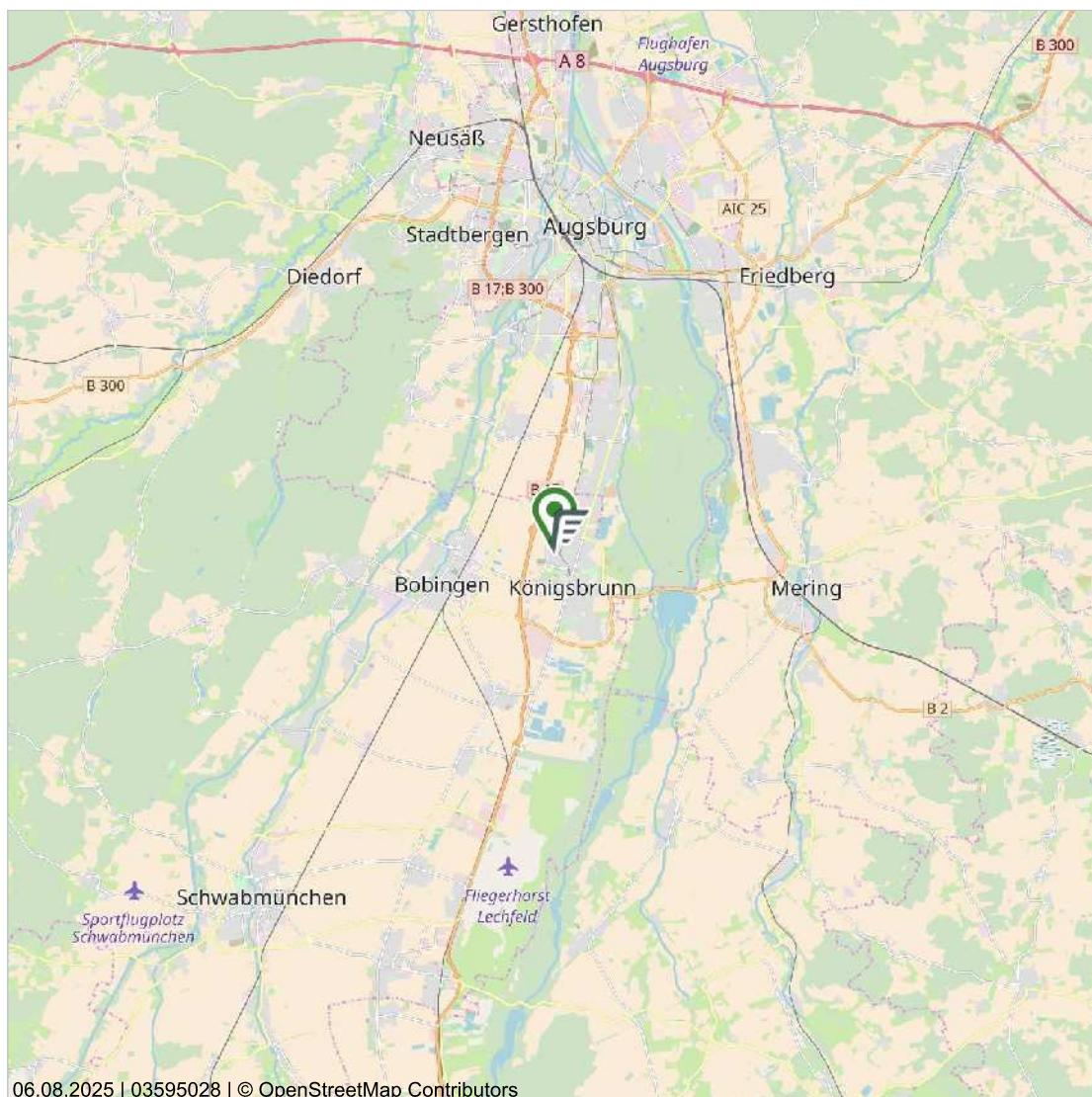
Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder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

## 6 ANLAGEN

### 6.1 Übersichtskarte

#### Übersichtskarte on-geo

86343 Königsbrunn b Augsburg, Augustusstr. 16



**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.

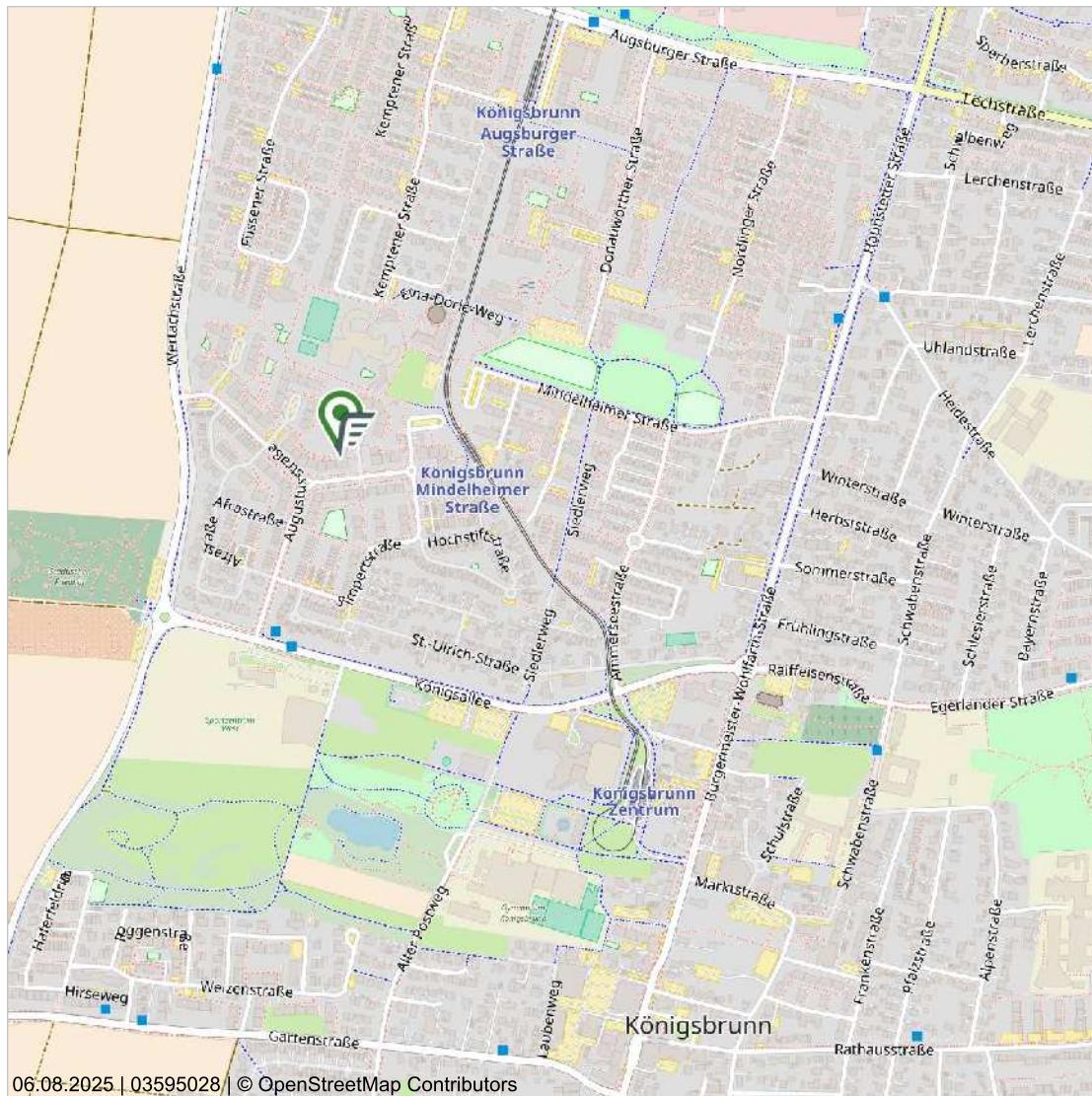
**Datenquelle**

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

## 6.2 Stadtplan

### Stadtplan on-geo

86343 Königsbrunn b Augsburg, Augustusstr. 16

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

## 6.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



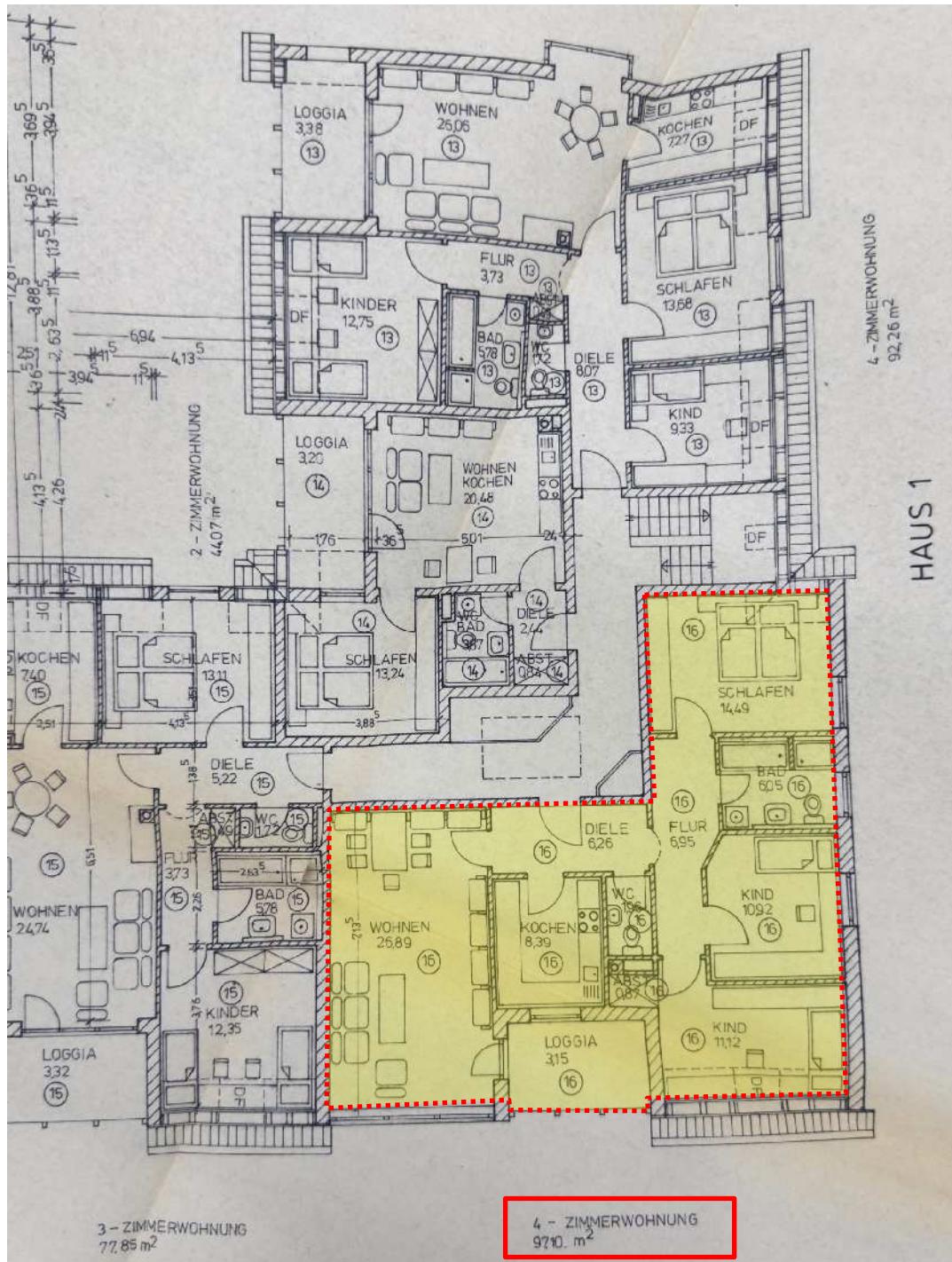
Auszug aus dem Liegenschaftskataster; © LVG, Nr. 2295/2009

## 6.4 Aufteilungspläne

### 6.4.1 Wohnungseigentum 16

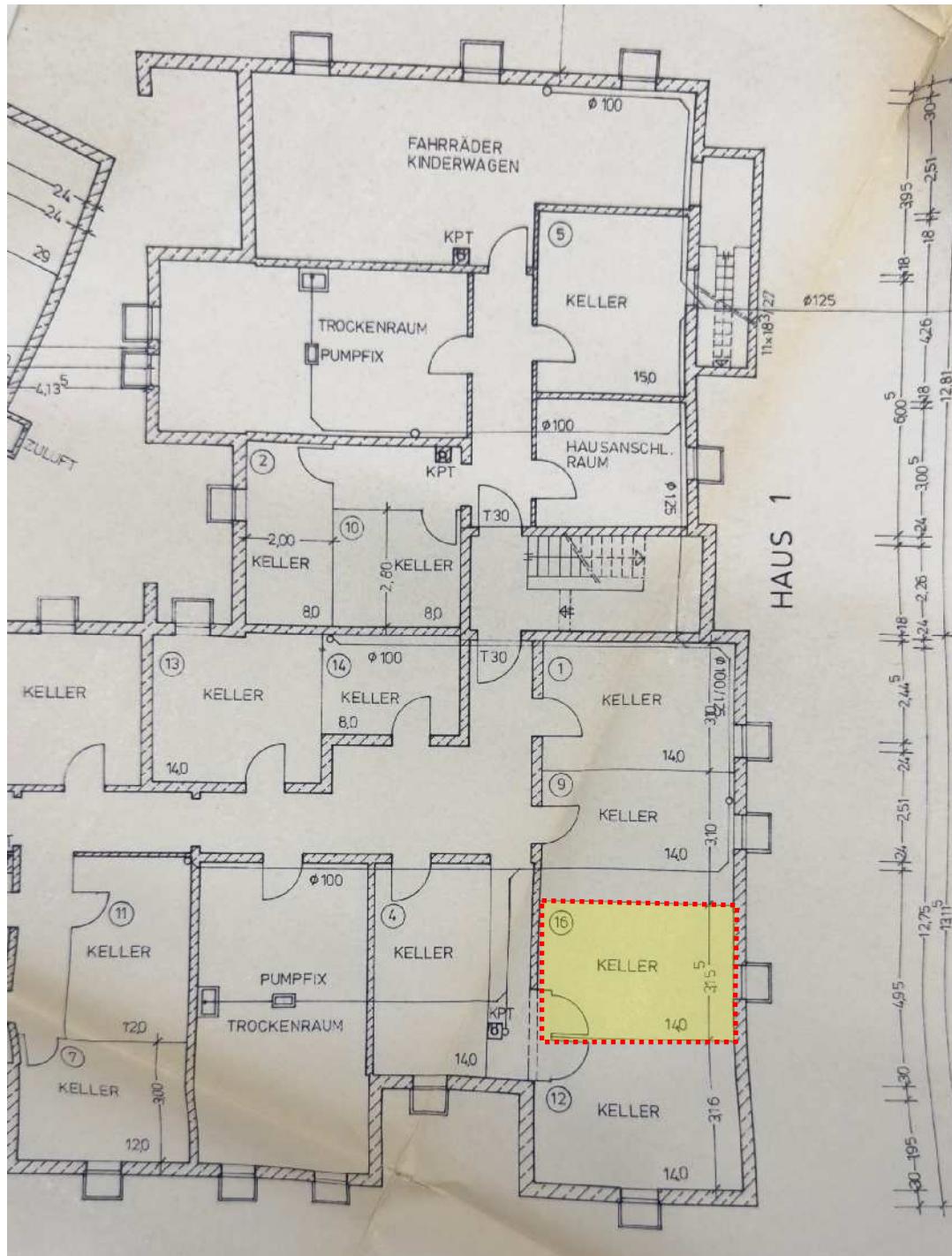
#### 6.4.1.1 Dachgeschoss

(ohne Maßstab)



#### 6.4.1.2 Kellergeschoß

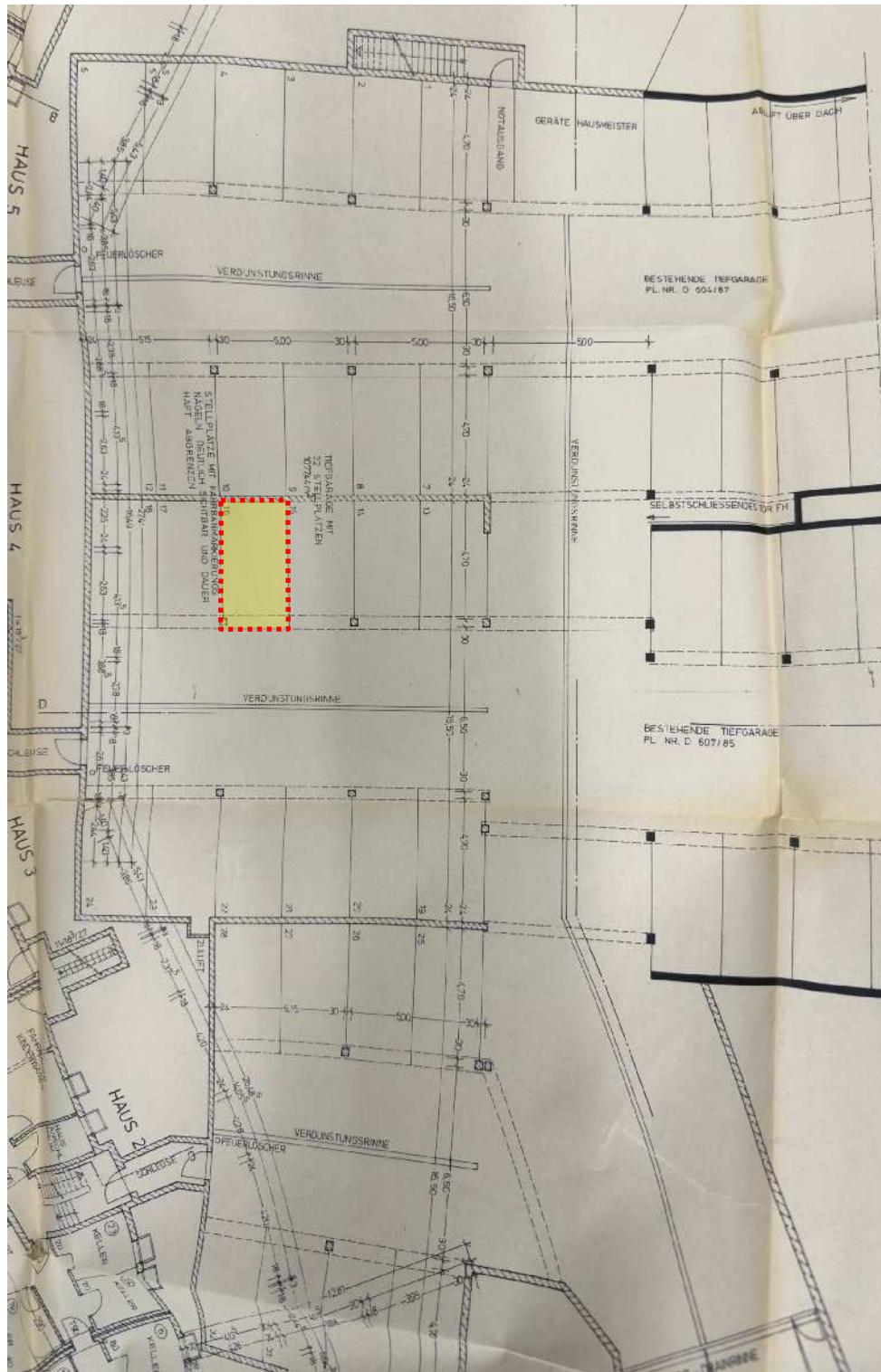
(ohne Maßstab)



## 6.4.2 Teileigentum 16

### 6.4.2.1 Kellergeschoß

(ohne Maßstab)



**6.5 Fotodokumentation: Ortstermin am 14.05.2025**



Foto 1 Eingangsansicht



Foto 2 Ansicht von Osten

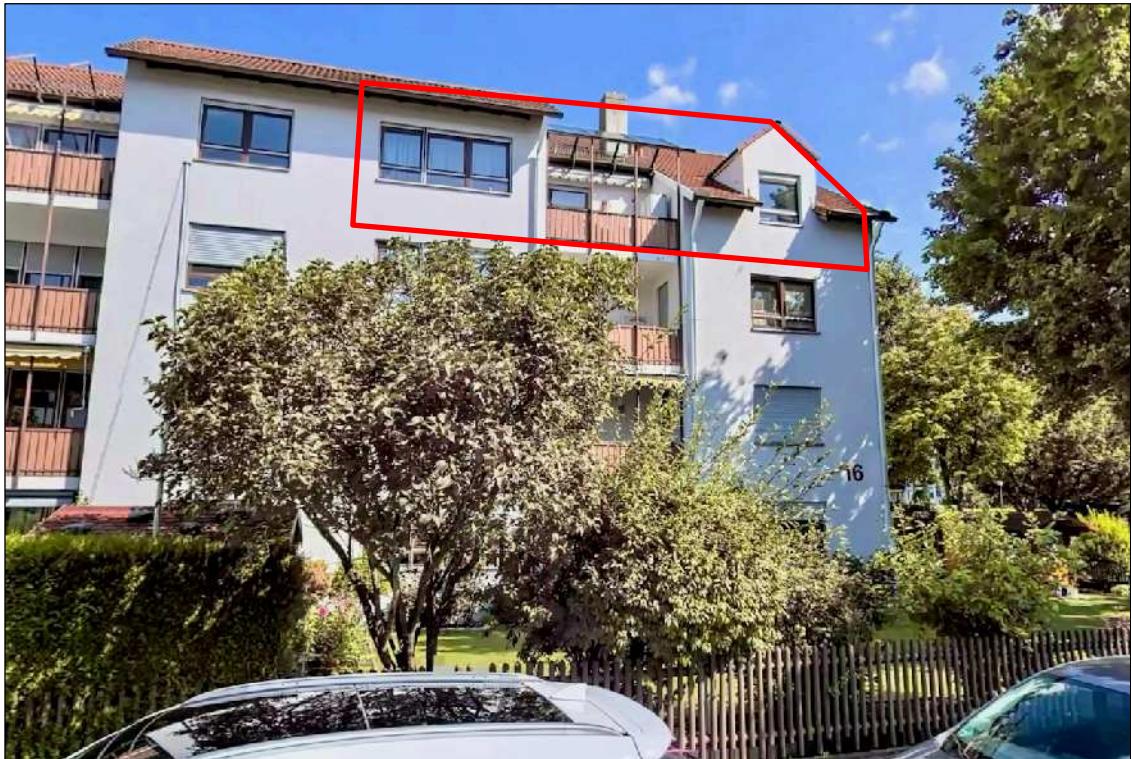


Foto 3 Ansicht von Süden



Foto 4 Wohnungseigentum 16 - Wohnraum



Foto 5 Wohnungseigentum 16 - Loggia



Foto 6 Wohnungseigentum 16 - Küche



Foto 7 Wohnungseigentum 16 - Gäste-WC



Foto 8 Wohnungseigentum 16 - Wohnraum



Foto 9 Wohnungseigentum 16 - Wohnraum



Foto 10 Wohnungseigentum 16 - Bad

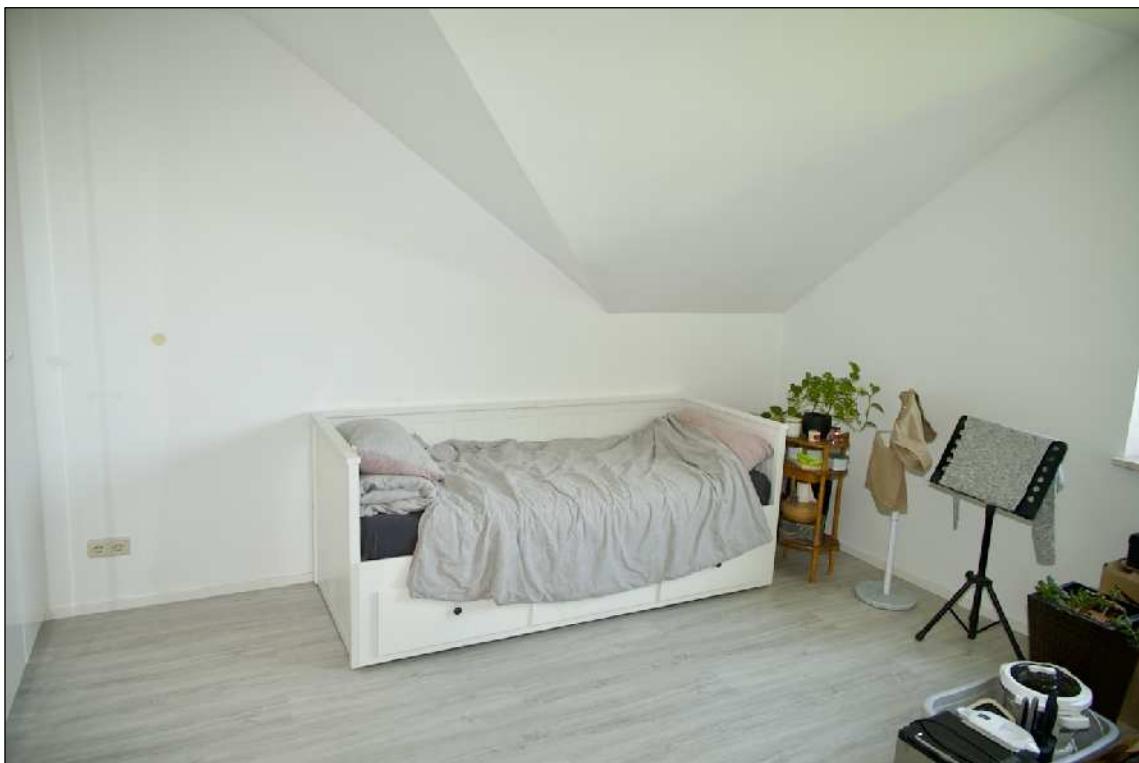


Foto 11 Wohnungseigentum 16 - Wohnraum



Foto 12 Wohnungseigentum 16 - Flur



Foto 13 Wohnungseigentum 16 - Kellerraum

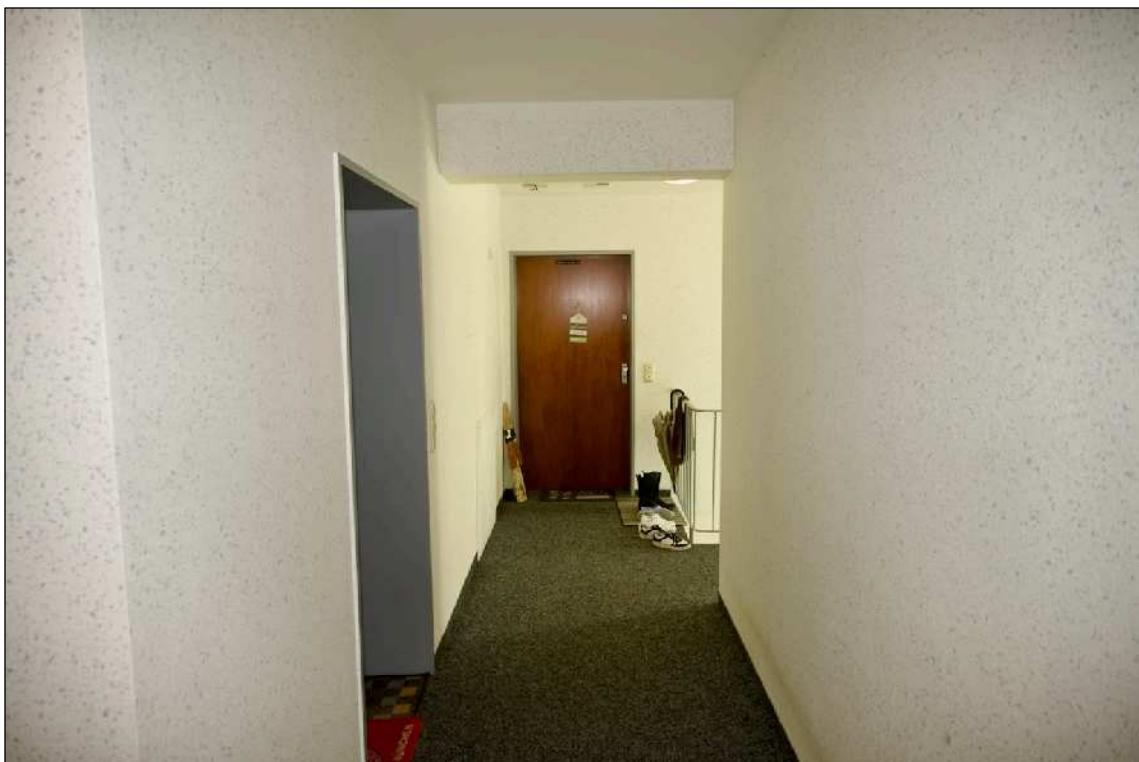


Foto 14 Gemeinschaftseigentum - Treppenhaus

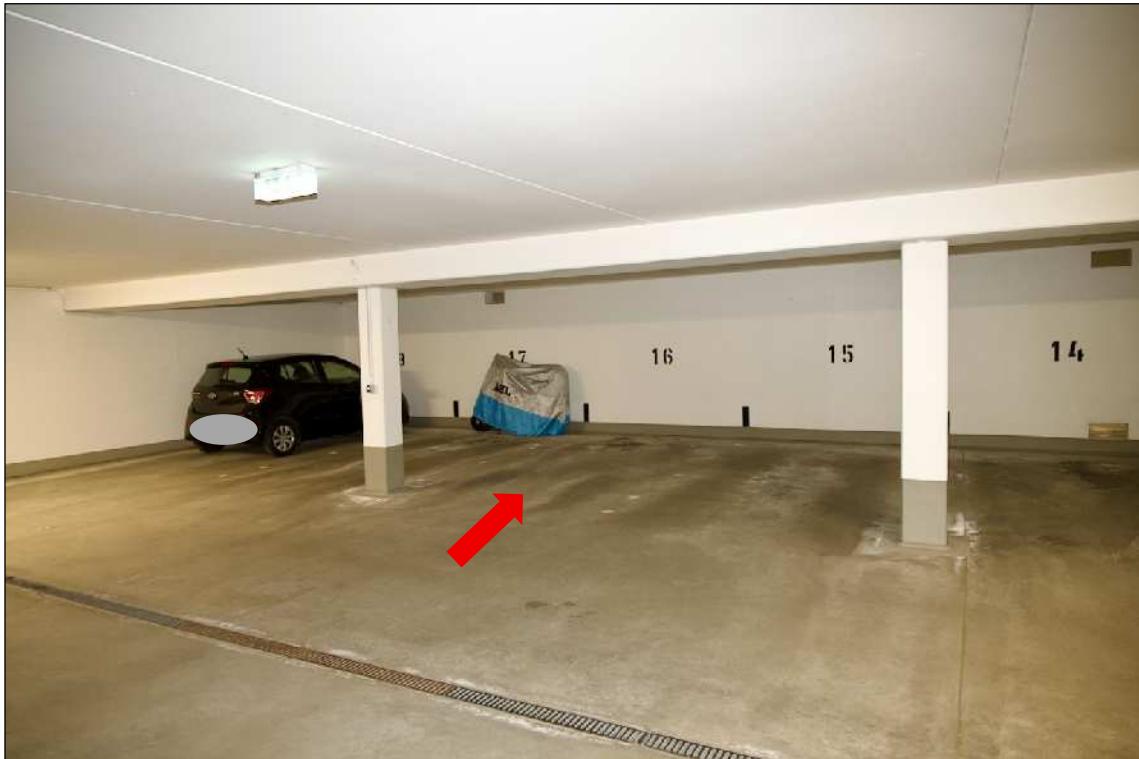


Foto 15 Teileigentum 16 - TG-Stellplatz



Foto 16 Tiefgarage