SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Elisabeth Gertz-Mansky
Dipl.-Ing. Architektin

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

Stadtjägerstraße 4
86152 Augsburg

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB

Aktenzeichen:	**K 118/24**
Bewertungsobjekt:	**Teileigentum 1, 5, 7, 8 und 9** **Donauwörther Straße 121, 86154 Augsburg**
Katasterbezeichnung:	**Gemarkung Oberhausen,** **Flurstück 1969/2 und 1969/5**
Grundbuchbezeichnung:	**Amtsgericht Augsburg** **Grundbuch von Oberhausen** **Blatt 5559, 5571, 5573, 5574 und 5575**
Auftraggeber:	**Amtsgericht Augsburg** **Vollstreckungsgericht**
Wertermittlungsstichtag:	**18. Februar 2025**
Verkehrswert:	
Teileigentum 1	**690.000 €**
Teileigentum 5	**15.000 €**
Teileigentum 7	**15.000 €**
Teileigentum 8	**15.000 €**
Teileigentum 9	**15.000 €**

INHALTSVERZEICHNIS

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE ... 3
2 ALLGEMEINE ANGABEN ... 4
2.1 Fragen des Gerichts ... 7
3 GRUNDSTÜCKSMERKMALE ... 8
3.1 Lagebeschreibung ... 8
3.1.1 Überörtliche Lage ... 8
3.1.2 Innerörtliche Lage ... 8
3.2 Rechtliche Gegebenheiten ... 9
3.2.1 Teilungserklärung ... 9
3.2.2 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs ... 9
3.2.3 Bauplanungsrecht ... 9
3.2.4 Bauordnungsrecht ... 10
3.2.5 Abgabenrechtliche Situation ... 10
3.2.6 Mietverträge ... 10
3.2.7 Energieeffizienz ... 10
3.2.8 Erhaltungsrücklage ... 10
3.2.9 Hausgeld ... 10
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 Teileigentum 1 ... 12
3.4.1.1 Ausstattungsmerkmale Wohnung 1a (links) ... 13
3.4.1.2 Ausstattungsmerkmale Wohnung 1b (rechts) ... 13
3.4.1.3 Ausstattungsmerkmale Gewerbeeinheit 1c ... 14
3.4.1.4 Beurteilung der baulichen Anlagen ... 14
4 WERTERMITTLUNG ... 16
4.1 Teileigentum 1 ... 17
4.1.1 Bodenwertermittlung ... 17
4.1.2 Ertragswertverfahren ... 18
4.1.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen ... 18
4.1.2.2 Ertragswert ... 21
4.1.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ... 22
4.1.4 Plausibilisierung ... 22
4.1.5 Ableitung des Verkehrswertes ... 23
4.1.6 Zubehörbewertung ... 23
4.2 Teileigentum 5, 7, 8 und 9 ... 24
5 VERKEHRSWERT ... 25
6 ANLAGEN ... 26
6.1 Übersichtskarte ... 26
6.2 Stadtplan ... 27
6.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster ... 28
6.4 Auszug aus dem Lärmbelastungskataster ... 29
6.5 Aufteilungspläne ... 30
6.5.1 Erdgeschoss ... 30
6.5.2 Kellergeschoss ... 31
6.6 Umbaupläne des Eigentümers ... 32
6.7 Wohnflächenzusammenstellung ... 33
6.8 Fotodokumentation: Ortstermin am 18.02.2025 ... 34

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Teileigentum 1, 5, 7, 8 ,9 Donauwörther Straße 121, Augsburg

Wertermittlungsstichtag	18. Februar 2025
Qualitätsstichtag	18. Februar 2025
Ortstermin	18. Februar 2025

Baujahr	ca. 1975
Nutzung	Wohnnutzung / Gewerbliche Nutzung

Teileigentum 1:

Ertragswert	703.546 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-10.000 €

Verkehrswert Teileigentum 1	**690.000 €**

Tiefgaragenstellplätze:

Verkehrswert Teileigentum 5	**15.000 €**

Verkehrswert Teileigentum 7	**15.000 €**

Verkehrswert Teileigentum 8	**15.000 €**

Verkehrswert Teileigentum 9	**15.000 €**

2 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber

Amtsgericht Augsburg
Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 03.12.2024 beauftragt den Verkehrswert des Teileigentums 1, 5, 7, 8, 9 Donauwörther Straße 121 in 86154 Augsburg zu ermitteln.

Zweck des Gutachtens

Wertermittlung des Grundstücks im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

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

Bewertungsobjekte

Teileigentumseinheit 1 im Erdgeschoss des Gebäudes Donauwörther Straße 121, Augsburg
4 Tiefgaragenstellplätze als Teileigentum 5, 7, 8 und 9

Grundbuchrechtliche Angaben

- Amtsgericht Augsburg
- Grundbuch von Oberhausen
- Blatt 5559

Bestandsverzeichnis

Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	262,7496/1000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück		
	1969/2	Donauwörther Straße 121, Gebäude- und Freifläche	843 qm
	1969/5	Donauwörther Straße, Gebäude- und Freifläche	40 qm
	verbunden mit dem Sondereigentum an den gewerblichen Räumen im Erd- und Kellergeschoss laut Aufteilungsplan Nr. 1.		
	[…]		

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet […]
5	Die Zwangsverwaltung 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 Oberhausen
- Blatt 5571

Bestandsverzeichnis

Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	3/1000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück		
	1969/2	Donauwörther Straße 121, Gebäude- und Freifläche	843 qm
	1969/5	Donauwörther Straße, Gebäude- und Freifläche	40 qm
	verbunden mit dem Sondereigentum an den Tiefgaragen - Abstellplatz Nr. 5 lt. Aufteilungsplan		
	[…]		

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet […]
6	Die Zwangsverwaltung 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 Oberhausen
- Blatt 5573

Bestandsverzeichnis

Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	3/1000	Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück	
	1969/2	Donauwörther Straße 121, Gebäude- und Freifläche	843 qm
	1969/5	Donauwörther Straße, Gebäude- und Freifläche	40 qm
	verbunden mit dem Sondereigentum an den Tiefgaragen - Abstellplatz Nr. 7 lt. Aufteilungsplan […]		

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet […]
5	Die Zwangsverwaltung 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 Oberhausen
- Blatt 5574

Bestandsverzeichnis

Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	3/1000	Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück	
	1969/2	Donauwörther Straße 121, Gebäude- und Freifläche	843 qm
	1969/5	Donauwörther Straße, Gebäude- und Freifläche	40 qm
	verbunden mit dem Sondereigentum an den Tiefgaragen - Abstellplatz Nr. 8 lt. Aufteilungsplan […]		

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet […]
6	Die Zwangsverwaltung 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 Oberhausen
- Blatt 5575

Bestandsverzeichnis

Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	3/1000	Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück	
	1969/2	Donauwörther Straße 121, Gebäude- und Freifläche	843 qm
	1969/5	Donauwörther Straße, Gebäude- und Freifläche	40 qm
	verbunden mit dem Sondereigentum an den Tiefgaragen - Abstellplatz Nr. 9 lt. Aufteilungsplan […]		

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet […]
6	Die Zwangsverwaltung 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 18. Februar 2025 statt.
Anwesend waren:

- Mitarbeiter der Fa. WIS Sicherheit + Service Süd, zeitweise
- die Mieter der Wohnungen
- Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky

Bei der Ortsbesichtigung wurde das Teileigentum innen und außen besichtigt.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
18. Februar 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.
18. Februar 2025

Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 07.01.2025
- Teilungserklärung vom 22.10.1974
- Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem der Stadt Augsburg Stand 01.01.2024
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Augsburg
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Augsburg
- Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters

	• Unterlagen der Hausverwaltung: Energieausweis Protokoll der Eigentümerversammlung vom 16.12.2024 Wirtschaftspläne • Auskünfte beim Ortstermin • Geoport Stadtplan und Übersichtskarte
Rechtliche Grundlagen	• Baugesetzbuch (BauGB) • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) • Wertermittlungsrichtlinien (WertR) • Baunutzungsverordnung (BauNVO) • Erlass des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
Literatur	• Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag • 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
Mietverträge	Die Mieteinnahmen wurden dem Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters entnommen. Die Mietverträge haben der Sachverständigen nicht vorgelegen.
Wohnpreisbindung	Es konnte nicht recherchiert werden, ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht.
Gewerbebetrieb	Eine Teilfläche des Teileigentums wird gewerblich genutzt.
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.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.
Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.

3 GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Stadt / Gemeinde	Augsburg, Stadtbezirk Oberhausen-Nord
Einwohnerzahl	ca. 300.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 17 in ca. 2 km
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Augsburg-West in ca. 3 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 90 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Oberhausen ca. 1,5 km entfernt ICE-Bahnhof Augsburg ca. 3 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 Mischnutzungen geprägten Gebiet, Entfernung zum Stadtzentrum ca. 3 km Kindergärten, Grund-, Mittel- und weiterführende Schulen in Augsburg Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Allgemein- und Fachärzte in Augsburg, Krankenhaus in Augsburg Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Augsburg vorhanden.
Umgebungsbebauung	Wohn- und Geschäftshäuser
Immissionen	Mit Lärmimmissionen durch die Donauwörther Straße muss gerechnet werden. (s. Lärmbelastungskataster im Anhang)
Lagebeurteilung	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere Wohnlage ein.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Teilungserklärung

Mit Urkunde vom 22.10.1974 wurde das Grundstück in Wohn- und Teileigentum aufgeteilt.

Auszug aus zur Teilungserklärung

Auf der Miteigentumsfläche wurde eine Wohnanlage errichtet, *"bestehend aus 9 Eigentumswohnungen mit je einem Kellerraum, einem Teileigentum - Bankräume im Erdgeschoß -,13 Teileigentumseinheiten - Tiefgaragen-Abstellplätze.*
Außerdem sollen an Nebenräumen in der Tiefgarage und an 3 oberirdischen PKW-Abstellplätzen Sondernutzungsrechte eingeräumt werden."

"*Umfang und Nutzung des Sondereigentums*
(2) Das Sondereigentum an den im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss gelegenen Räumen kann nach Belieben des Eigentümers zu gewerblichen oder zu Wohnzwecken verwendet werden. Auch eine gemischte Nutzung ist zulässig."

"Bauliche Veränderungen
(1) Bauliche Änderungen an oder in den Sondereigentumsräumen (Um-, An- und Einbauten) bedürfen nur der schriftlichen Zustimmung des Verwalters, soweit dadurch das gemeinschaftliche Eigentum betroffen Eigentum betroffen wird."

Teileigentum 1 wurde in drei Mieteinheiten unterteilt, die Teilungserklärung wurde nicht geändert. Es wird davon ausgegangen, dass die Unterteilung des Teileigentums rechtlich zulässig und keine Zustimmung der Eigentümergemeinschaft erforderlich war.
Die Terrassen der Wohnungen wurden auf Gemeinschaftseigentum errichtet. Es ist unklar, ob die Terrassen als Sondernutzungsrecht Teileigentum 1 zugeordnet werden oder ob sie ggf. zurückgebaut werden müssen.

3.2.2 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet […]
6	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet […]

zu lfd. Nr. 5 und 6

Die Eintragungen wirken sich nicht wertmindernd aus.

3.2.3 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.

3.2.4 Bauordnungsrecht

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

3.2.5 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.

3.2.6 Mietverträge

Das Bewertungsobjekt Teileigentum 1 ist lt. Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters vermietet.
Teilfläche vermietet als Wohnung 1a, (links) seit 15.12.2024,
1.550 €/Monat netto-kalt
Teilfläche vermietet als Wohnung 1b, (rechts) seit 1.05.2024,
1.340 €/Monat netto-kalt
Teilfläche vermietet als Gewerbe 1c, (Raum für Geldautomat)
206 €/Monat netto-kalt

Die Tiefgaragenstellplätze Teileigentum 5, 7, 8 und 9 sind lt. Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters teilweise vermietet.

3.2.7 Energieeffizienz

Der Energieausweis vom 18.06.2018 hat vorgelegen.
Endenergieverbrauch des Gebäudes: 142,46 kWh/(qm*a)

3.2.8 Erhaltungsrücklage

Laut Auskunft der Hausverwaltung beträgt die Erhaltungsrücklage:

Teileigentum 1:	2.627,49 €
Teileigentum 5:	30,00 €
Teileigentum 7:	30,00 €
Teileigentum 8:	30,00 €
Teileigentum 9:	30,00 €

3.2.9 Hausgeld

Laut Auskunft der Hausverwaltung beträgt das Hausgeld:

Teileigentum 1:	1.750,00 €
Teileigentum 5:	20,00 €
Teileigentum 7:	20,00 €
Teileigentum 8:	20,00 €
Teileigentum 9:	20,00 €

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Straßenfront	ca. 19 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 883 qm
Grundstücksform	annähernd rechtwinkeliger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.2 Erschließung

Straßenart	Donauwörther Straße als Erschließungsstraße mit lebhaftem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehwege vorhanden
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	elektrischer Strom und Wasser 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.

Bauart	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr	ca. 1975 (lt. Energieausweis)
Fassade	Plattenverkleidung
Konstruktionsart	vermutlich Stahlbeton-Skelettbauweise
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	vermutlich Mauerwerks- oder Stahlbetonwände
Geschossdecken	vermutlich Stahlbetondecken
Treppen	Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Naturstein
Dachkonstruktion	Flachdach

3.4.1 Teileigentum 1

Das Teileigentum wurde in 3 Einheiten (2 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit) untergeteilt.

Wohnung 1a (links)	Wohnung im Erdgeschoss mit Zugang zu Räumen im Kellergeschoss, rd. 100 qm Wohnfläche im Erdgeschoss, zzgl. Terrasse rd. 66 qm Nutzfläche im Kellergeschoss; Terrassenfläche als Gemeinschaftseigentum
Wohnung 1 b (rechts)	Wohnung im Erdgeschoss, rd. 87 qm Wohnfläche zzgl. Terrasse; Terrassenfläche als Gemeinschaftseigentum
Gewerbeeinheit 1c	Gewerbliche Nutzung als Raum für Geldautomaten rd. 14 qm Nutzfläche

3.4.1.1 Ausstattungsmerkmale Wohnung 1a (links)

Fenster	Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung überwiegend motorisch betriebene Rollläden
Türen	Wohnungseingangstür mit Schalldichtung, Innentüren als beschichtete Standardtüren
Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Laminatbelag
San. Ausstattung	Bad 1 ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Wände mit Teilverfliesung Bad 2 ausgestattet mit bodengleicher Dusche, Waschtisch und WC, Waschmaschinenanschluss, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Wände mit Teilverfliesung Die Ausstattung wird als gut beurteilt.
Heizung	Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Elektroinstallation	normale Ausstattung
Erdgeschoss	3 Zimmer, Küche, 2 Bäder, Flur, Terrasse
Kellergeschoss	wohnraumähnlich ausgebaute Kellerräume (keine Aufenthaltsräume gem. BayBO)

3.4.1.2 Ausstattungsmerkmale Wohnung 1b (rechts)

Fenster	Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, überwiegend motorisch betriebene Rollläden
Türen	Wohnungseingangstür mit Schalldichtung, Innentüren als beschichtete Standardtüren
Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Parkettbelag
San. Ausstattung	Bad ausgestattet mit Badewanne, , bodengleicher Dusche, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Wände mit Teilverfliesung Die Ausstattung wird als gut beurteilt.
Heizung	Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Elektroinstallation	normale Ausstattung

Einbauküche	Ausstattung: Einbaubackofen, Einbaumikrowelle, Ceran-Kochfeld, Kühl- und Gefrierkombination, Geschirrspülmaschine
Aufteilung	3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellraum, Terrasse

3.4.1.3 Ausstattungsmerkmale Gewerbeeinheit 1c

Fenster	Aluminiumfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
Wände	Verputz mit Anstrich
Decken	Verputz / Verkleidung mit Anstrich
Fußböden	Fliesenbelag
Aufteilung	2 Räume

3.4.1.4 Beurteilung der baulichen Anlagen

Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als bauzeittypisch durchschnittlich beurteilt.
Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Bei der Begehung wurden im Teileigentum 1 folgende bautechnische Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

Hinweis	• Die Fassadenbekleidung besteht aus Faserzementplatten. Baujahrsbedingt ist es möglich, dass es sich dabei um asbesthaltiges Material handelt. Es ergeben sich u.U. erhöhte Kosten mit asbestzementgebundenen Baustoffen, wenn diese saniert oder erneuert werden.
Terrassen	• Die Terrassen wurden auf Gemeinschaftseigentum errichtet. Es ist unklar, ob für die Terrassenflächen Sondernutzungsrechte eingeräumt werden oder diese zurückgebaut werden müssen.
Wohnung 1 b (rechts)	• Wohnraum, Beschädigung des Laminatbelags • Probleme mit der Heizungsanlage, ab 20.00 Uhr geht nach Auskunft der Mieter die Heizleistung zurück • Wasserschaden an Innentür

Die Auswirkungen vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt

Der Werteinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird auf 10.000 € geschätzt. Die Wertminderung erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Kosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten können höher sein. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Anmerkung:
Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, in dem lediglich der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise ermittelt wird. Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen, vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder

sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich.
Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes, soweit diese gemäß ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind; die Feststellungen im Gutachten haben hingegen keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich ein Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung berufen oder verlassen kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch die Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben; so wirken sich geringfügige Mängel u.U. gar nicht auf den Verkehrswert aus, zugleich sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten.
Auch können bei der Ermittlung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig in Abzug gebracht werden. Das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wieder, dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschläge vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen.

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 begründen[1]. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 bis 26 ImmoWertV2021 geregelt.
Gemäß ImmoWertV2021 sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in §§ 27 bis 34 ImmoWertV2021 geregelt.
Das Ertragswertverfahren kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 geregelt.
Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Nutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

[1] §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

4.1 Teileigentum 1

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 der Stadt 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
- Wertrelevante Geschossflächenzahl: 0,8
- 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 883 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt
- Lage an der Donauwörther Straße
- Wertrelevante Geschossflächenzahl rd. 1,7

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **1.300 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	1.300 €/qm
Grundstücksgröße	883 qm
Bodenwert absolut gerundet	1.147.900 €
Miteigentumsanteil	262,7496/1000
Bodenwertanteil	301.610 €

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 Wohngebäudes

- Teileigentum im Erdgeschoss, aufgeteilt in 3 Einheiten
- Wohnung 1a, links:
  Erdgeschoss: ca. 100 qm Wohnfläche, zzgl. Terrasse
  Kellergeschoss: ca. 66 qm wohnraumähnliche Nutzfläche
  Bäder in modernisierter Ausstattung
- Wohnung 1b, rechts:
  Erdgeschoss: ca. 87 qm Wohnfläche zzgl. Terrasse
  Bad in modernisierter Ausstattung
- Gewerbeeinheit 1c:
  rd. 14 qm Nutzfläche
- Zentralheizung

Marktüblicher Mietertrag

In Anlehnung an den Mietspiegel Augsburg 2023 halte ich folgenden Mietertrag für marktüblich erzielbar.

Wohnung 1a, links	rd. 1.400 €/Monat
Wohnung 1b, rechts	rd. 950 €/Monat
Gewerbeeinheit 1c	rd. 210 €/Monat

Rohertrag	rd. 30.720 €/Jahr

Tatsächlicher Mietertrag

Wohnung 1a, links	rd. 1.550 €/Monat
Wohnung 1b, rechts	rd. 1.340 €/Monat
Gewerbeeinheit 1c	rd. 206 €/Monat

Es wird davon ausgegangen, dass die Wohnraummietverträge kurzfristig kündbar sind. Der Ertragswertermittlung werden die rechtlich zulässigen marktüblichen Erträge zu Grunde gelegt.

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 Wohn- bzw. Nutzfläche/Jahr

Instandhaltungskosten	rd. 5.698 €/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. 614 €/Jahr

Zusammenfassung

Bewirtschaftungskosten	rd. 6.741 €/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 Fachveröffentlichungen:

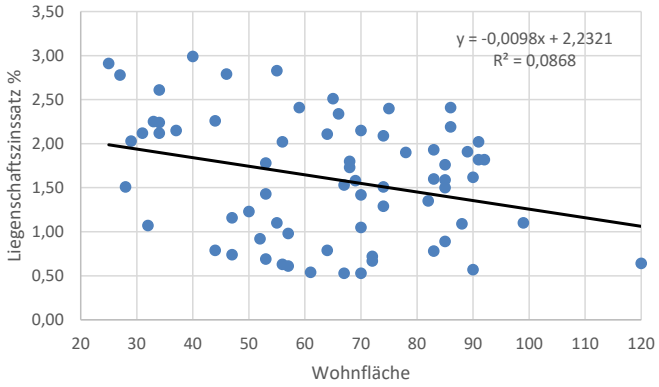
Immobilienmarktbericht 2024

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

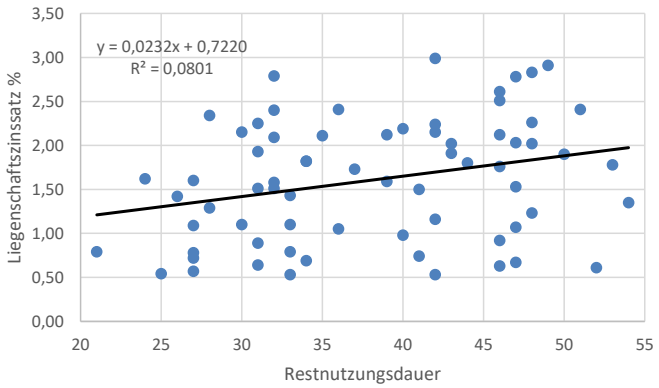
Gemarkung Oberhausen

Mittelwert 1,61
Median 1,60

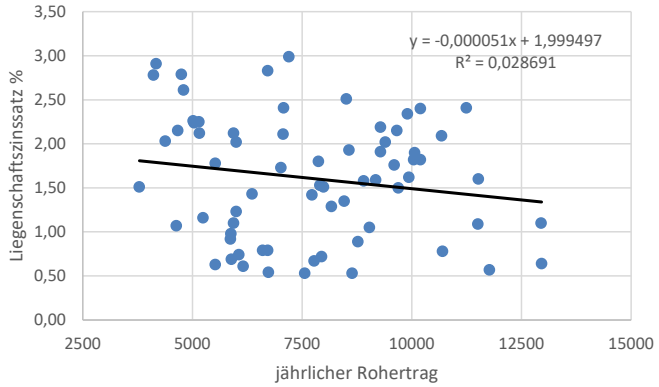
in Abhängigkeit zur Wohnfläche



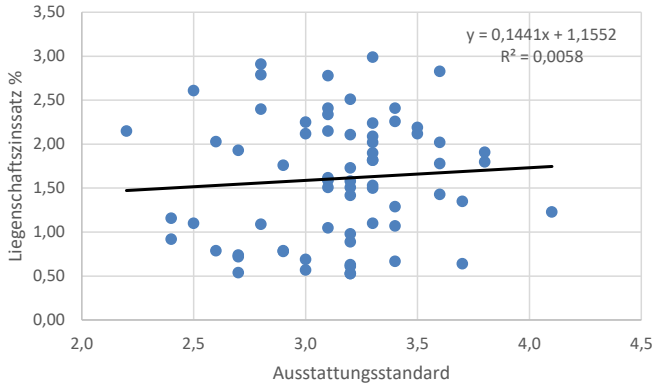
in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer



in Abhängigkeit zum Rohertrag



in Abhängigkeit zum Ausstattungsstandard



In Anlehnung an den Immobilienmarktbericht und unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,00 % 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. 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 Bodenwertanteils	6.032 €

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

4.1.2.2 Ertragswert

	Rohertrag	30.720 €
-	Bewirtschaftungskosten	6.741 €
=	Reinertrag	23.979 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	6.032 €
=	Gebäudereinertrag	17.946 €
x	Barwertfaktor	22,396
=	Gebäudeertragswert	401.936 €
+	Bodenwertanteil	301.610 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	703.546 €

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,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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

Bautechnische Beanstandungen	Der Werteinfluss durch bautechnische Beanstandungen wird pauschal auf 10.000 € geschätzt (s. Pkt. 3.4.2 des Gutachtens).

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-10.000 €

4.1.4 Plausibilisierung

Vom Gutachterausschuss wurden Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in Objekten der näheren Umgebung mit vergleichbarem Baujahr zur Verfügung gestellt (Verkaufszeitraum 2023 / 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	08 / 2023	93 qm	248.500 €	2.672 €/qm
2	11 / 2023	75 qm	175.000 €	2.333 €/qm
3	12 / 2023	118 qm	318.500 €	2.699 €/qm
4	03 / 2024	74 qm	250.000 €	3.378 €/qm
5	04 / 2024	83 qm	185.000 €	2.229 €/qm
6	05 / 2024	57 qm	351.100 €	6.160 €/qm
7	06 / 2024	46 qm	249.000 €	5.413 €/qm
8	07 / 2024	67 qm	305.000 €	4.552 €/qm
9	07 / 2024	72 qm	174.000 €	2.417 €/qm
10	08 / 2024	111 qm	309.000 €	2.784 €/qm
11	08 / 2024	69 qm	235.000 €	3.406 €/qm
12	10 / 2024	99 qm	370.000 €	3.737 €/qm
Mittelwert				3.482 €/qm
Median				3.081 €/qm
Minimum				2.229 €/qm
Maximum				6.160 €/qm

Der vorläufige Ertragswert wurde mit 703.546 € bzw. 3.500 €/qm Wohnfläche ermittelt. Er liegt in der Größenordnung der Vergleichspreise und ist plausibel.

[2] nach Bereinigung sonst. Verkaufsbestandteile

4.1.5 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Ertragswert	703.546 €

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-10.000 €

Ertragswert	693.546 €

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	**690.000 €**

4.1.6 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 Verkehrsauffassungen.

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.

Wohnung 1 b, rechts, Küche:
Einbauküche mit Ceran-Kochfeld, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspülmaschine, Kühl- und Gefrierschrank und Dunstabzugshaube vorhanden. (s. Foto 14)
Der Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs wird zum Wertermittlungsstichtag pauschal bewertet mit:
1.000 €

4.2 Teileigentum 5, 7, 8 und 9

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Augsburg hat im Marktbericht 2024 Durchschnittwerte für Tiefgaragenstellätze aus Wiederverkäufen in ausgewählten Gemarkungen veröffentlicht:

2024 Durchschnittswerte in Euro für Tiefgaragen für ausgewählte Gemarkungen						Wiederverkäufe	
Gemarkung	**1. Quartil**	**Median**	**3. Quartil**	**tatsächl Baujahr**	**NF**	**MEA**	**Anzahl**
Augsburg ohne Innenstadt	14.700	18.000	24.000	1988	je Einheit	1,0 / 1000	49
Augsburg nur Innenstadt	18.500	23.000	27.500	1990	je Einheit	1,0 / 1000	30
Göggingen	15.800	20.000	24.000	1997	je Einheit	1,1 / 1000	22
Haunstetten	13.300	14.800	16.100	1985	je Einheit	1,1 / 1000	12
Hochzoll	10.800	13.500	18.000	1972	je Einheit	1,4 / 1000	8
Kriegshaber	14.500	16.000	20.000	2000	je Einheit	1,0 / 1000	9
Lechhausen	15.000	18.300	19.100	1990	je Einheit	1,0 / 1000	24
Oberhausen	12.600	15.500	18.900	1987	je Einheit	1,5 / 1000	8
Pfersee	15.000	17.000	18.800	1984	je Einheit	0,3 / 1000	11

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

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 Teileigentums, Donauwörther Straße 121 in 86154 Augsburg am Wertermittlungsstichtag 18. Februar 2025 geschätzt auf

Teileigentum 1	**690.000 €**
Teileigentum 5 (TG-Stellplatz)	**15.000 €**
Teileigentum 7 (TG-Stellplatz)	**15.000 €**
Teileigentum 8 (TG-Stellplatz)	**15.000 €**
Teileigentum 9 (TG-Stellplatz)	**15.000 €**

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

Das vorliegende Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich elektronisch übermittelt und umfasst:
25 Seiten = 44.117 Zeichen (aufgerundet auf 45.000 Zeichen)
8 Blatt Anlagen
9 Seiten Fotodokumentation (18 Fotos)

Augsburg, den 5. Mai 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

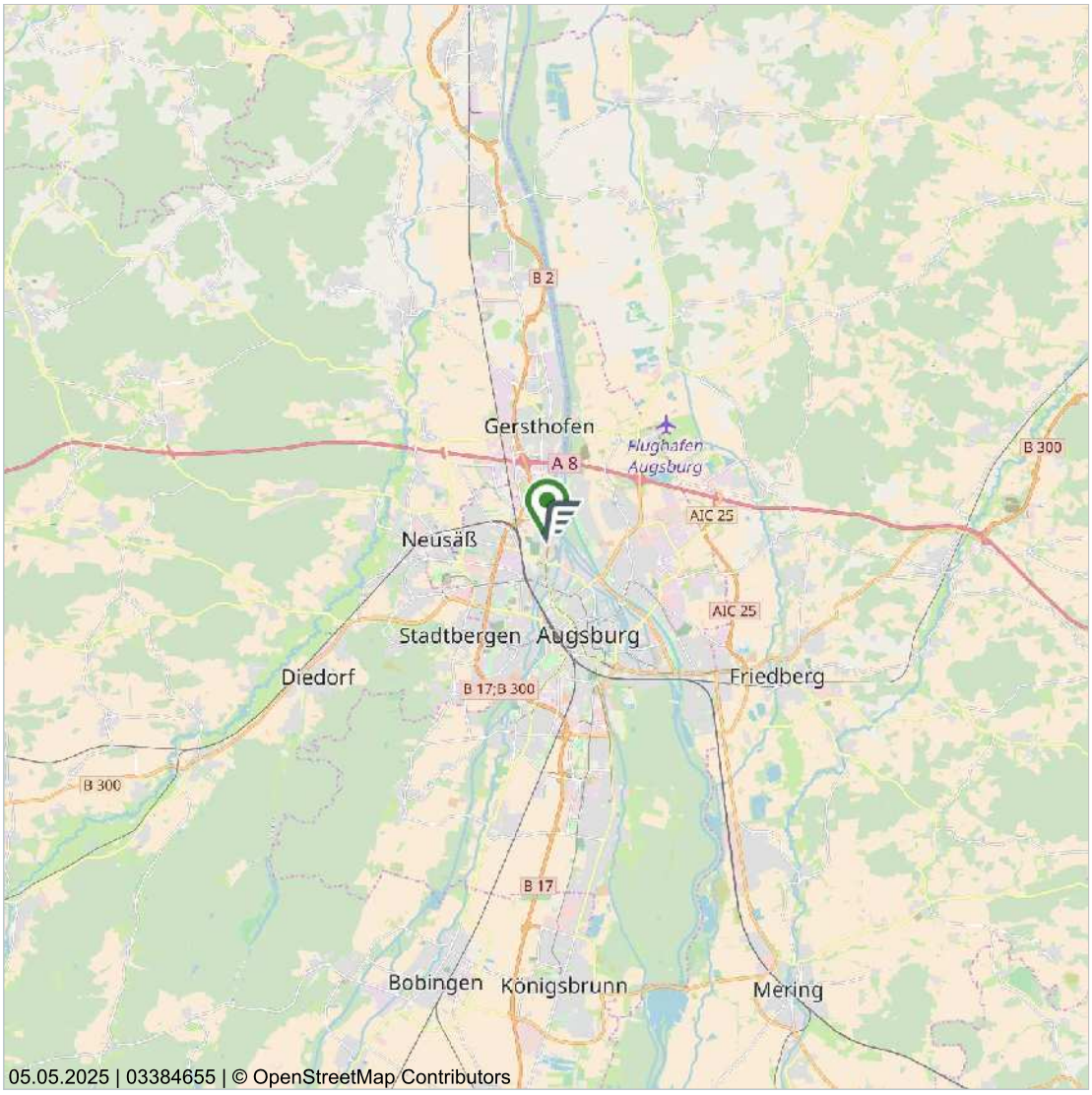
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.
Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

6 ANLAGEN

6.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

86154 Augsburg, Donauwörther Str. 121



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.

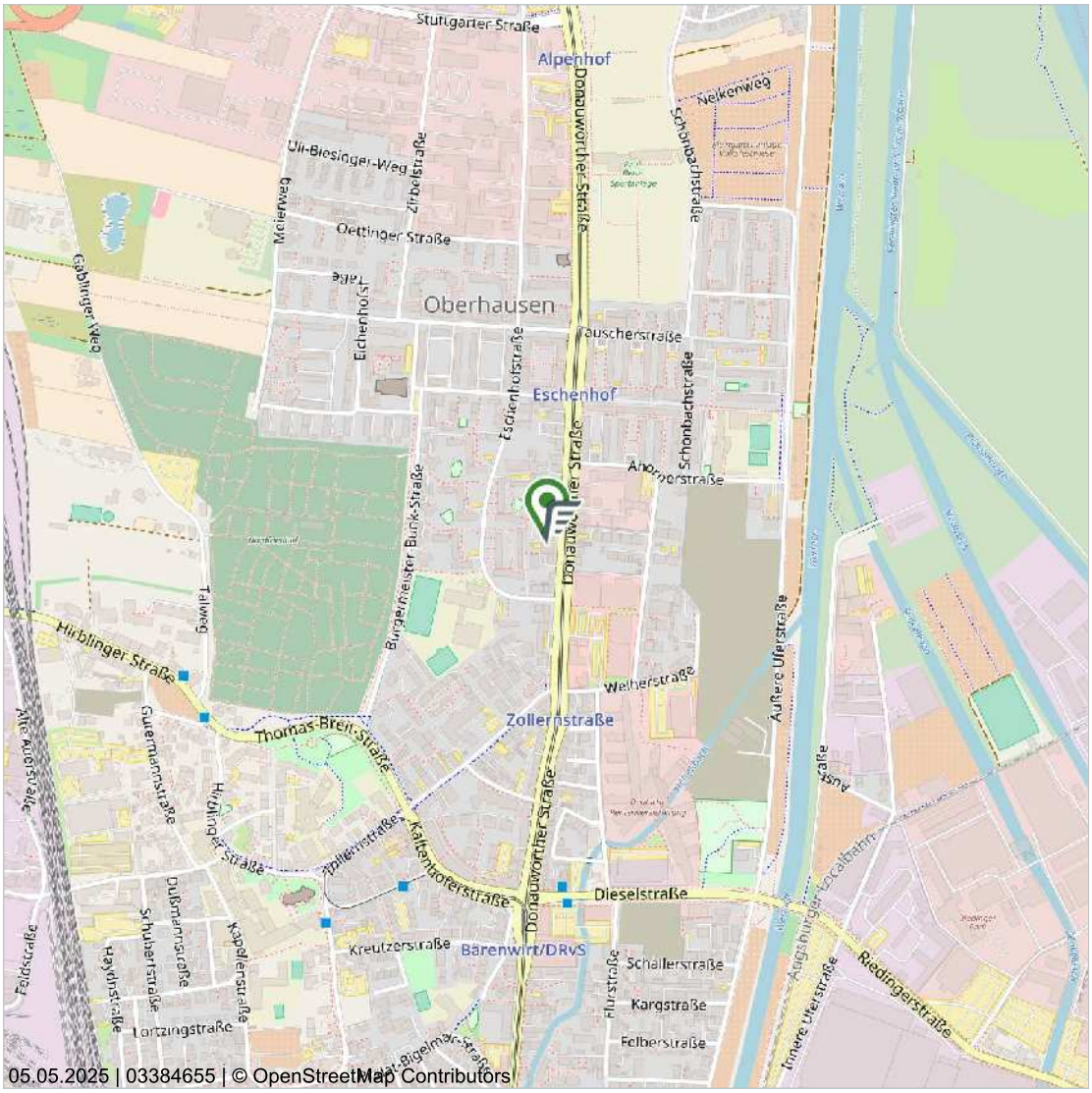
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

6.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

86154 Augsburg, Donauwörther Str. 121



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

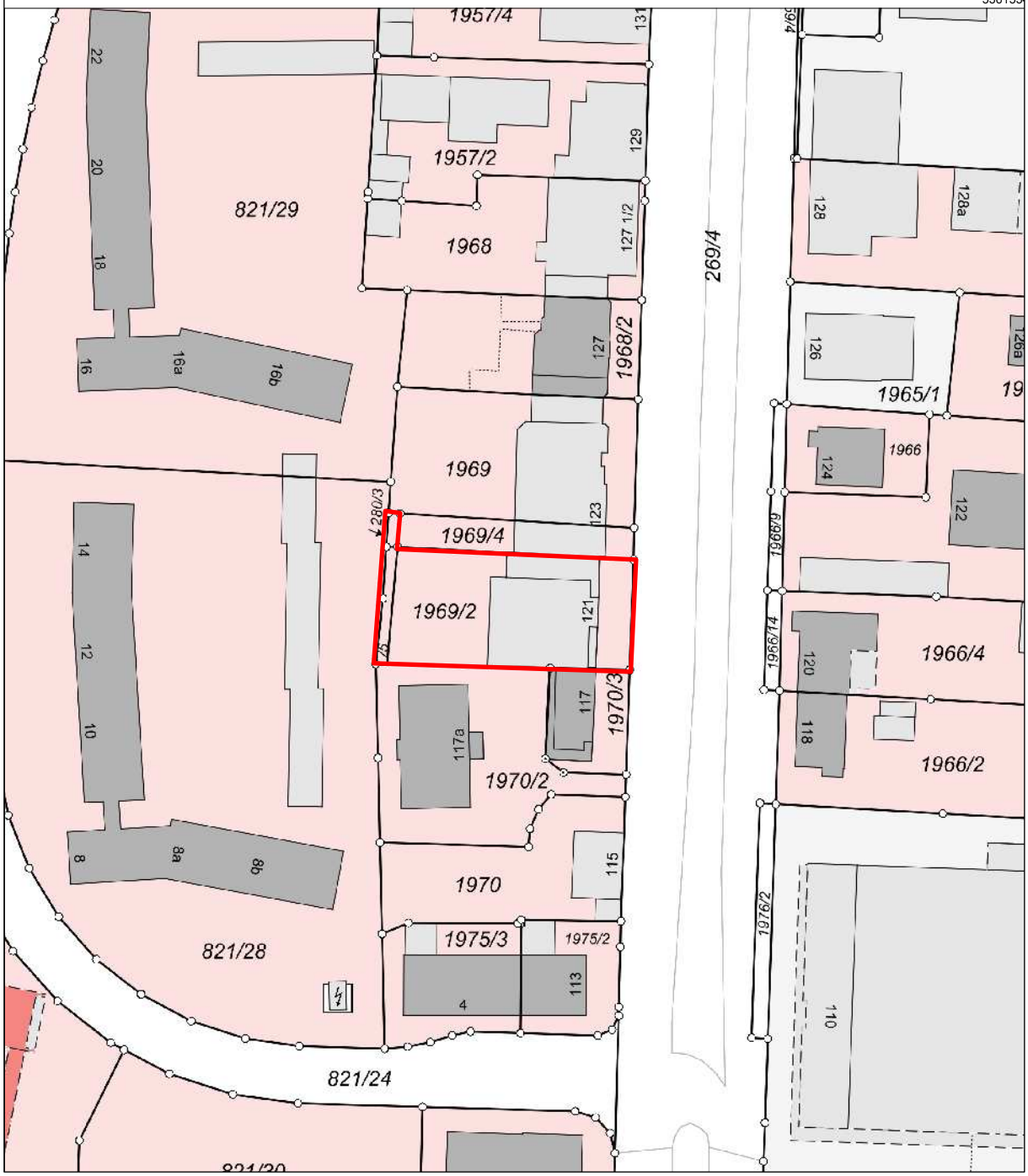
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Augsburg
Fronhof 12
86152 Augsburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 05.05.2025

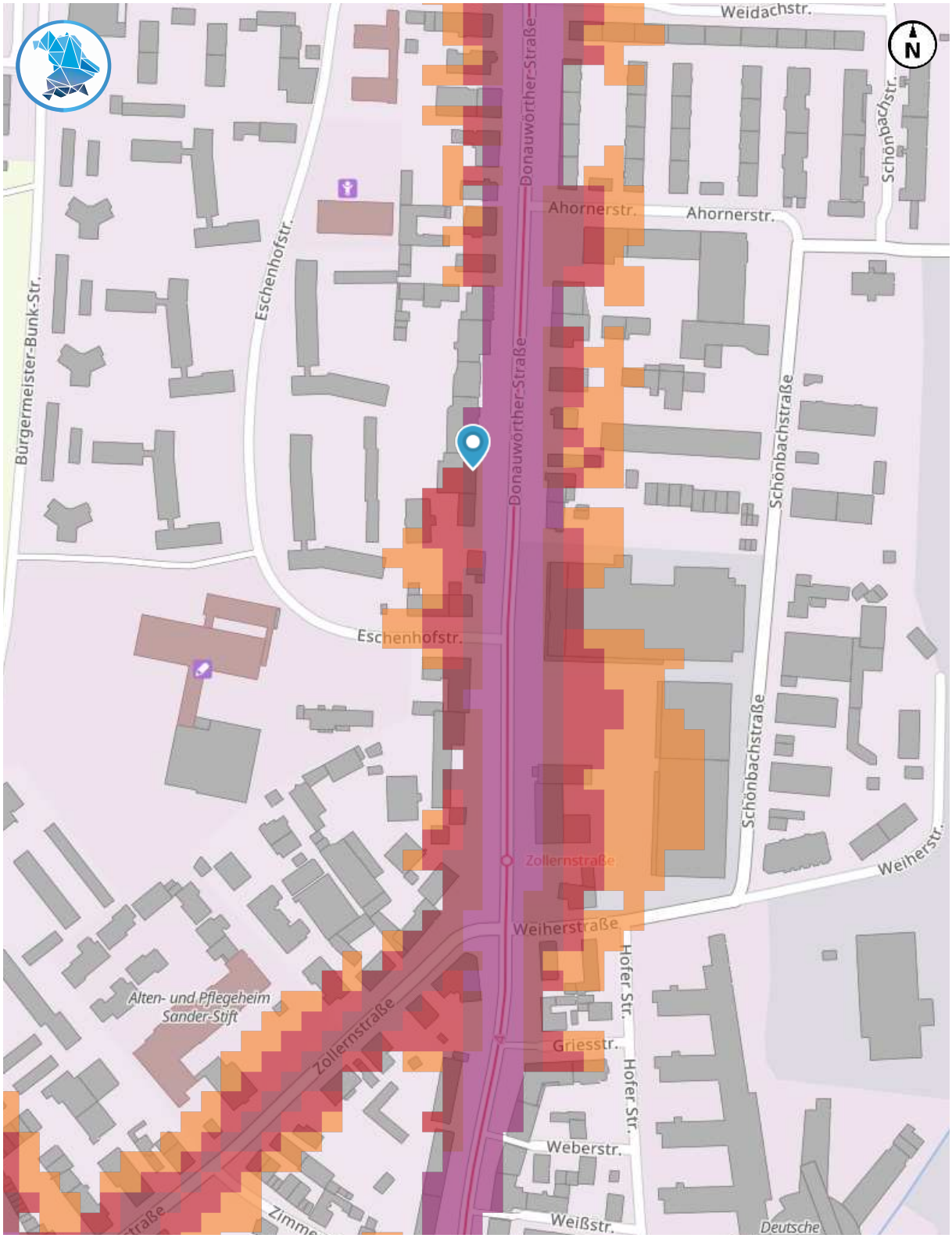
Flurstück: 1969/2
Gemarkung: Oberhausen

Gemeinde: Augsburg
Landkreis: Augsburg
Bezirk: Schwaben



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

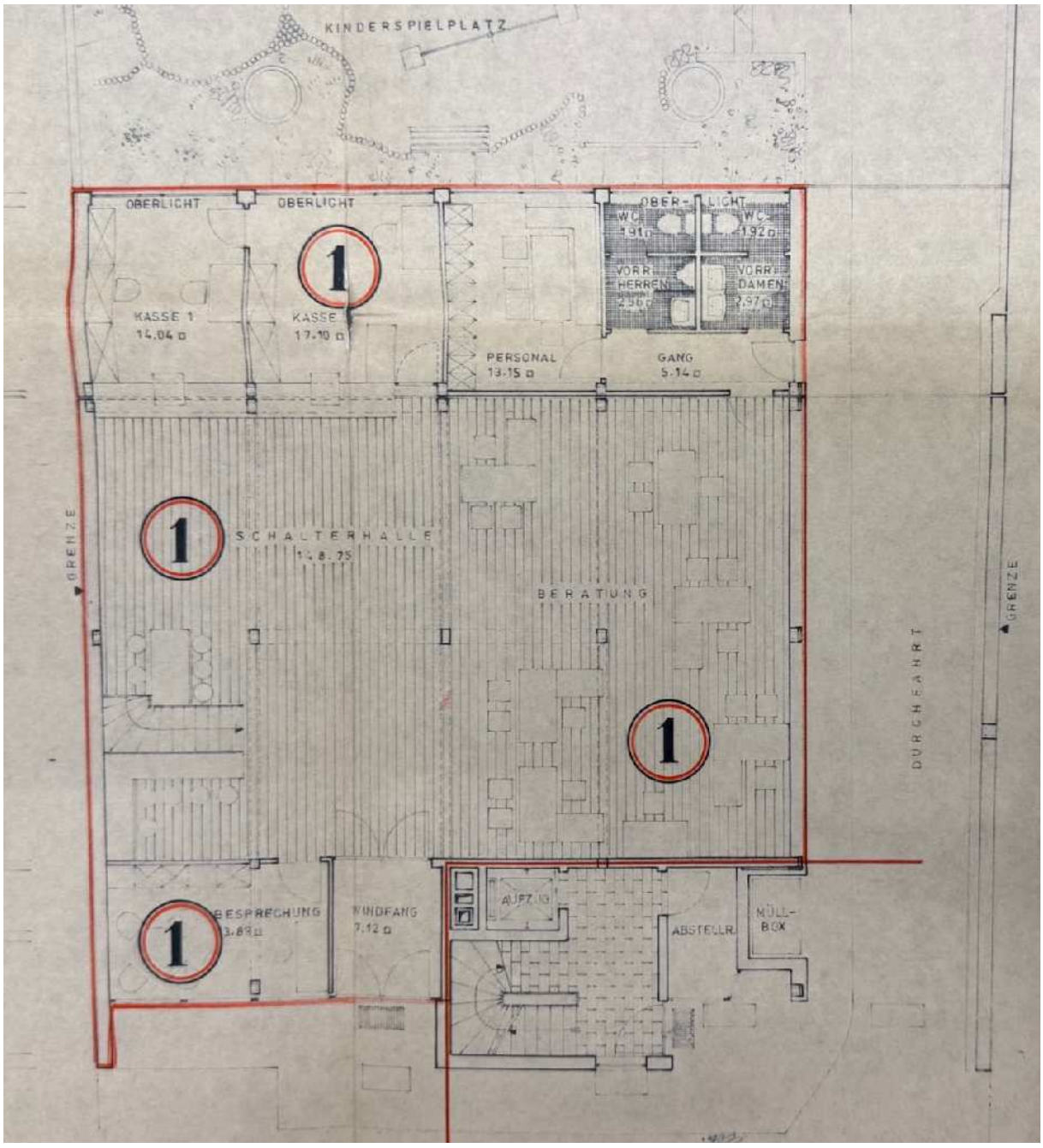
6.4 Auszug aus dem Lärmbelastungskataster



6.5 Aufteilungspläne

6.5.1 Erdgeschoss

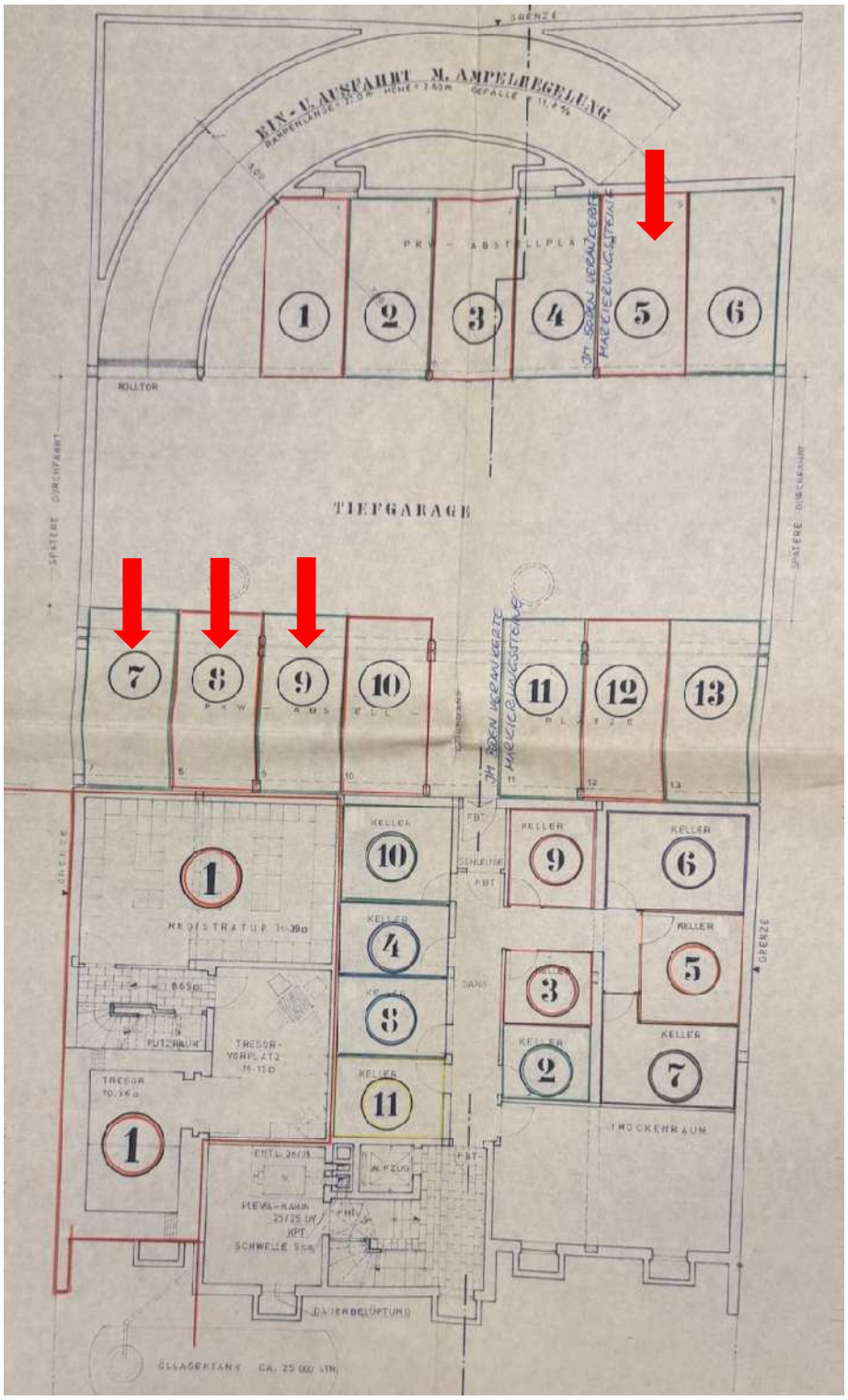
(ohne Maßstab)



Teileigentum 1: Die vorgefundene Grundrissaufteilung weicht vom Aufteilungsplan ab.

6.5.2 Kellergeschoss

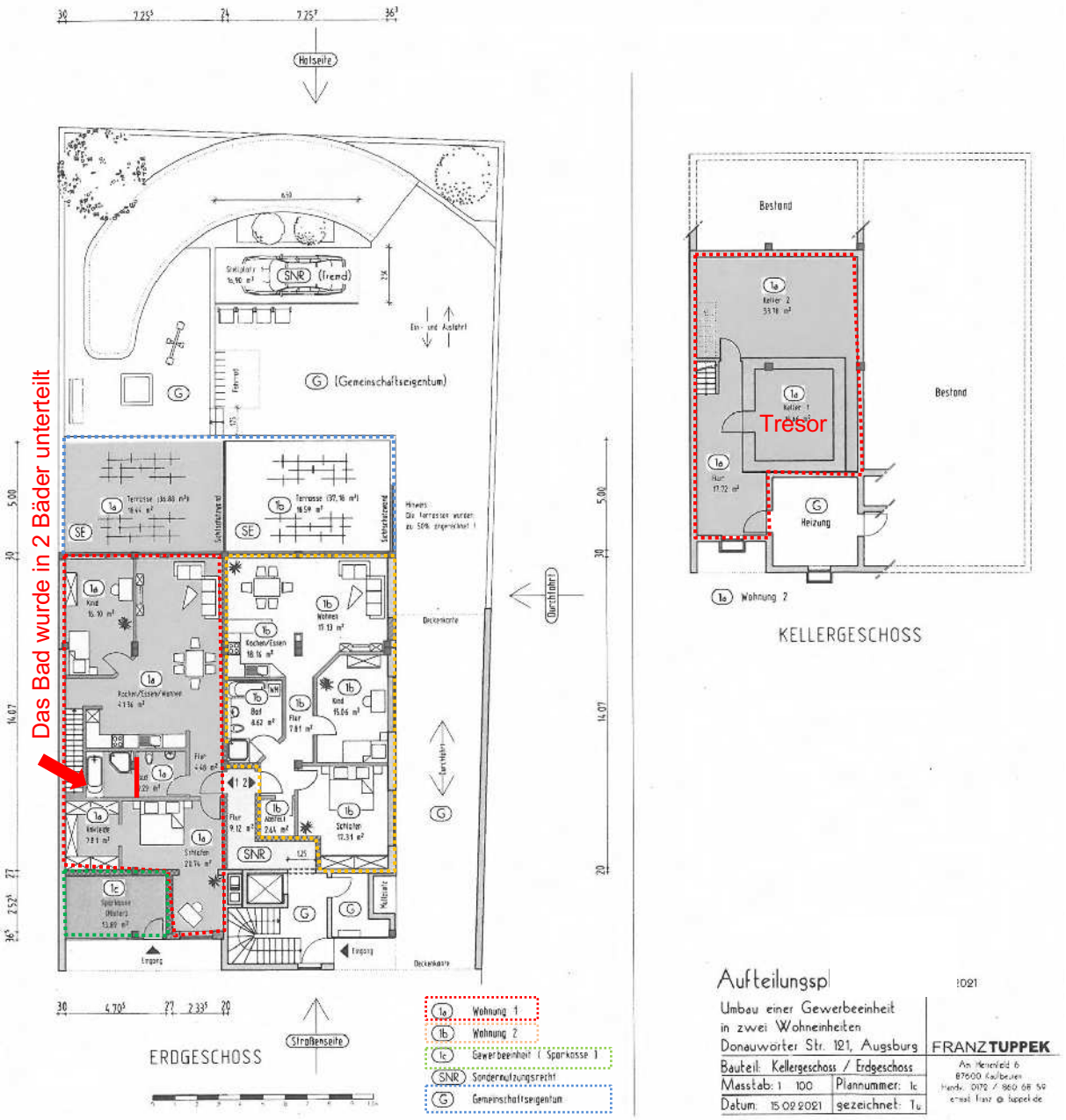
(ohne Maßstab)



Teileigentum 1: Die vorgefundene Grundrissaufteilung weicht vom Aufteilungsplan ab.

6.6 Umbaupläne des Eigentümers

(ohne Maßstab)



6.7 Wohnflächenzusammenstellung

Die Flächenangaben wurden dem Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters entnommen, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Einheit	Raumbezeichnung		WF (qm)	NF (qm)
Wohnung 1a, links	Kind	+	16,10	
	Kochen/Essen/Wohnen	+	41,36	
	Bad	+	9,29	
	Flur	+	4,48	
	Ankleide	+	7,81	
	Schlafen	+	20,74	
	Keller 2	+		33,78
	Tresor	+		14,66
	Flur	+		17,72
	Wohnung 1a, links	=	**99,78**	**66,16**
Wohnung 1b, rechts	Kochen/Essen	+	18,16	
	Wohnen	+	17,13	
	Bad	+	8,62	
	Flur	+	7,81	
	Kind	+	15,06	
	Abstell	+	2,64	
	Schlafen	+	17,31	
	Wohnung 1b, rechts	=	**86,73**	
Gewerbeeinheit 1c	Gewerbe	+		14,00
	Gewerbeeinheit 1c	=		**14,00**
Zusammenfassung	Wohnung 1a, links	+	99,78	66,16
	Wohnung 1b, rechts	+	86,73	14,00
	Gewerbeeinheit 1c	+		
	Summe	**=**	**186,51**	**80,16**

6.8 Fotodokumentation: Ortstermin am 18.02.2025

Foto 1 Straßenansicht von Osten

Foto 2 Ansicht von Westen

Foto 3 Zufahrt zu Tiefgarage

Foto 4 Gemeinschaftseigentum Treppenhaus - Zugang zu Teileigentum 1 (Wohnung 1a und 1b)

Foto 5 Teileigentum 1 - Wohnung 1a, links: Erdgeschoss, Bad 1

Foto 6 Teileigentum 1 - Wohnung 1a, links: Erdgeschoss, Bad 2

Foto 7 Teileigentum 1 - Wohnung 1a, links: Erdgeschoss, Wohnraum

Foto 8 Teileigentum 1 - Wohnung 1a, links: Erdgeschoss, Terrassenfläche

Foto 9 Teileigentum 1 - Wohnung 1a, links: Kellergeschoss, Treppe zum Erdgeschoss

Foto 10 Teileigentum 1 - Wohnung 1a, links:
Kellergeschoss, wohnraumähnlich ausgebauter Kellerraum

Foto 11 Teileigentum 1 - Wohnung 1a, links:
Kellergeschoss, wohnraumähnlich ausgebauter Kellerraum

Foto 12 Teileigentum 1 - Wohnung 1a, links:
Kellergeschoss, wohnraumähnlich ausgebauter Kellerraum

Foto 13 Teileigentum 1 - Wohnung 1b, rechts: Bad

Foto 14 Teileigentum 1 - Wohnung 1b, rechts: Wohnraum mit Küche

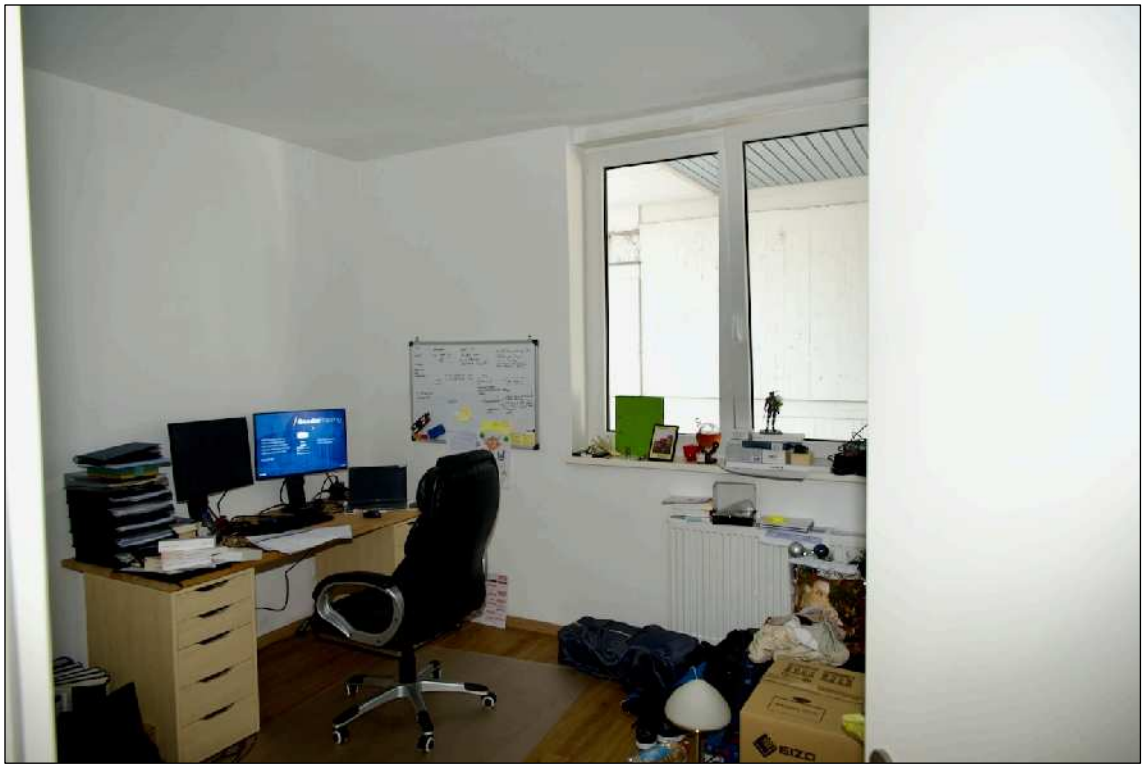


Foto 15 Teileigentum 1 - Wohnung 1b, rechts: Wohnraum

Foto 16 Teileigentum 1 - Wohnung 1b, rechts: Terrassenfläche

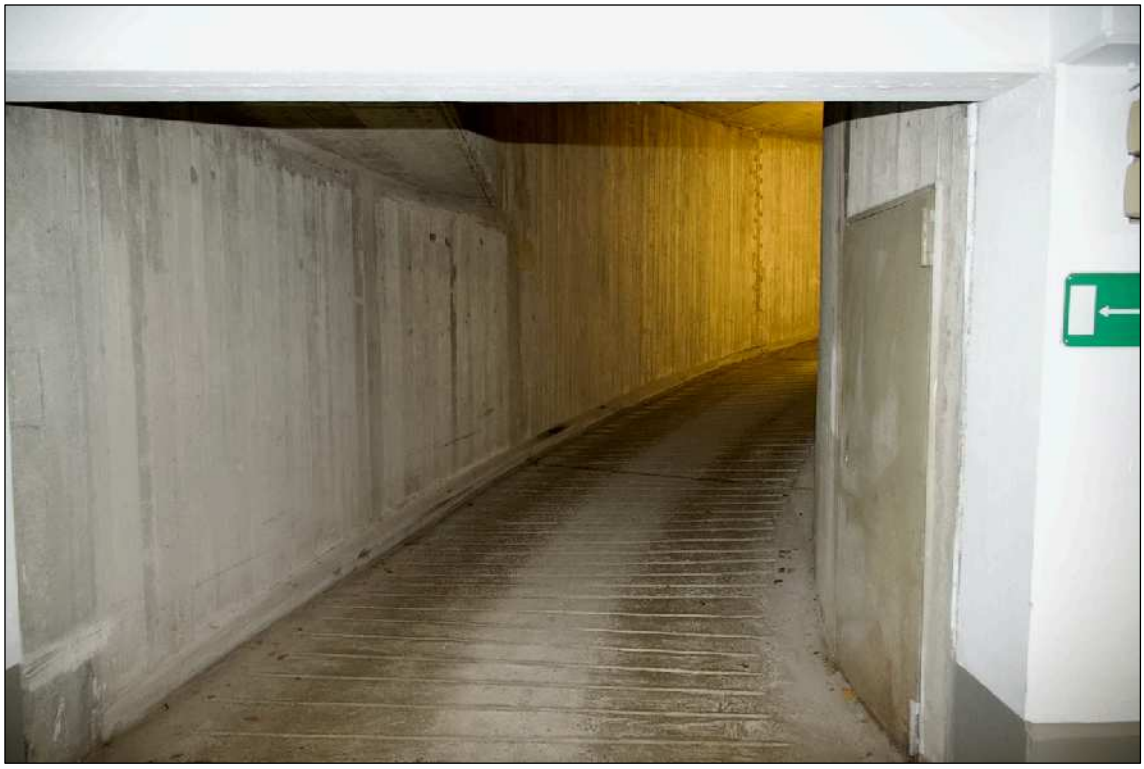


Foto 17 Zufahrt zur Tiefgarage

Foto 18 Tiefgarage