

# KAMPE & PARTNER

## SACHVERSTÄNDIGE · IMMOBILIENBEWERTUNG

### GUTACHTEN

**im Auftrag vom  
Amtsgericht Augsburg (Az.: K 119/24)**

**über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)**

**vom Wohnungseigentum SE-Nr. 87**

(6,633/1.000 Miteigentumsanteil an dem  
Grundstück Flurstück-Nr. 5353/21, Gemarkung Augsburg,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Keller,  
im Aufteilungsplan mit Nr. 87 bezeichnet)

**Anschrift:** „Josef-Priller-Straße 53, 86159 Augsburg“

**und**

**vom Tiefgaragen-Doppelparker SE-Nr. TG 73/74**

(1,968/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr.  
5353/21, Gemarkung Augsburg, verbunden mit dem Sondereigentum  
an dem Stellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. TG 73/74 bezeichnet)

**zum Wertermittlungstichtag 22. Mai 2025**



Gutachten erstellt von: Thorsten Kampe

Augsburg, den 13. Juni 2025

#### THORSTEN KAMPE

Dipl.-Kfm. (Univ.)

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Von der IHK für Augsburg und Schwaben  
öffentlich bestellt und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobiliengutachter HypZert für  
finanzwirtschaftliche Zwecke

Member of the Royal Institution of  
Chartered Surveyors (RICS)

#### ALEXANDER ADAM

Dipl.-Kfm., B.Sc.

Chartered Surveyor (FRICS)

Von der IHK für München und Oberbayern  
öffentlich bestellt und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobiliengutachter HypZert für  
finanzwirtschaftliche Zwecke

#### NIEDERLASSUNG AUGSBURG

Karwendelstraße 21a

86163 Augsburg

☎ 08 21 / 262 11 49

✉ augsburg@kampeundpartner.com

#### NIEDERLASSUNG MÜNCHEN

Marsstraße 46-48

80335 München

☎ 089 / 244 162 930

✉ muenchen@kampeundpartner.com



Auftrag-Nr.: 2-041-24

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Grundlagen des Auftrages .....</b>	<b>7</b>
2.1 Rechtliche Grundlagen.....	7
2.1.1 <i>Gesetze und Verordnungen .....</i>	<i>7</i>
2.1.2 <i>Verkehrswert nach § 194 BauGB.....</i>	<i>7</i>
2.1.3 <i>Berücksichtigung von Rechten und Belastungen.....</i>	<i>8</i>
2.2 Annahmen und Hinweise .....	9
2.2.1 <i>Zustand des Grund und Bodens .....</i>	<i>9</i>
2.2.2 <i>Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen.....</i>	<i>9</i>
2.2.3 <i>Zustand der baulichen Anlagen.....</i>	<i>10</i>
2.2.4 <i>Angaben zu Gebäudedaten.....</i>	<i>10</i>
2.2.5 <i>Berücksichtigung von bestehenden Pacht- und Mietverträgen .....</i>	<i>11</i>
2.2.6 <i>Hinweis zum Energieausweis .....</i>	<i>12</i>
<b>3. Grundbuch .....</b>	<b>13</b>
3.1 Wohnungseigentum SE-Nr. 87 .....	13
3.2 Tiefgaragen-Doppelparker SE-Nr. TG 73/74 .....	16
<b>4. Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>19</b>
4.1 Lagebeschreibung .....	19
4.1.1 <i>Überörtliche Lage .....</i>	<i>19</i>
4.1.2 <i>Örtliche Lage .....</i>	<i>21</i>
4.1.3 <i>Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation.....</i>	<i>22</i>
4.2 Grundstücksmerkmale .....	23
4.3 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen .....	25
4.3.2 <i>Wesentliche Merkmale vom Wohnungseigentum SE-Nr. 87 .....</i>	<i>28</i>
4.3.3 <i>Wesentliche Merkmale vom Tiefgaragen-Doppelparker SE-Nr. TG 73/74 .....</i>	<i>30</i>
4.3.4 <i>Außen- und sonstige Anlagen.....</i>	<i>31</i>
4.4 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation.....	31
4.5 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen .....	31
4.5.1 <i>Rechte.....</i>	<i>31</i>
4.5.2 <i>Belastungen.....</i>	<i>31</i>
4.6 Zubehör des Sondereigentums (§ 97 BGB).....	31

<b>5. Verkehrswertermittlung.....</b>	<b>32</b>
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	32
5.2 Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) .....	33
5.2.1 Darstellung der Vergleichsdaten .....	33
5.2.2 Anpassung der Vergleichsdaten .....	34
5.2.3 Ergebnis des Vergleichswertverfahrens .....	39
5.2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	39
5.3 Verkehrswert von Wohnungseigentum SE-Nr. 87 .....	40
5.5 Verkehrswertermittlung für den Tiefgaragen-Doppelparker SE-Nr. TG 73/74 .....	41
<b>6. Schlusswort .....</b>	<b>42</b>

## Anlagen

Anlage 1:	Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan .....	43
Anlage 2:	Aufstellung – Wohnfläche .....	46
Anlage 3:	Bilddokumentation .....	47

Das vorliegende Gutachten besteht aus 50 Seiten einschließlich Anlagen.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens oder einzelner Bestandteile ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

## 1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Mit Schreiben vom 26. November 2024 hat das Amtsgericht Augsburg (Az.: K 119/24) die Verkehrswertermittlung für

- das **Wohnungseigentum SE-Nr. 87** (6,633/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 5353/21, Gemarkung Augsburg, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Keller mit der Nr. 87 des Aufteilungsplanes) und
- den **Tiefgaragen-Doppelparker SE-Nr. TG 73/74** (1,968/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 5353/21, Gemarkung Augsburg verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz Nr. TG 73/74 des Aufteilungsplanes)

in der Josef-Priller-Straße 53, 86159 Augsburg in Auftrag gegeben.

Hierzu ist bereits an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass der Tiefgaragen-Doppelparker SE-Nr. TG 73/74 in eine Einzelplatz-Tiefgaragenbox (mit Garagentor) umgebaut wurde.

Das Gutachten dient der Verwendung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB auftragsgemäß zum Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag<sup>1</sup> 22. Mai 2025 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird das Grundstück bzw. werden die jeweiligen Miteigentumsanteile mitsamt der gemäß § 94 Abs. 1 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen – ebenso auch deren wesentliche Bestandteile (vgl. § 94 Abs. 2 BGB) – und Anpflanzungen betrachtet.

Soweit vorhanden, werden im Rahmen dieses Gutachtens zusätzlich bewegliche Gegenstände in Form von Zubehör (§ 97 BGB) oder gewerblichem Inventar (§ 98 BGB) des Grundstücks bzw. des jeweiligen Sondereigentums mit einem eigenständigen Wertansatz bewertet.

Für die Bearbeitung des Auftrages wurden die nachfolgend dargestellten Unterlagen und Informationen verwendet.

- Ortsbesichtigung:
  - durchgeführt am 22. Mai 2025 unter Teilnahme des Mieters<sup>2</sup> der gegenständlichen Wohnung.

---

<sup>1</sup> Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 2 Abs. 5 S. 2 ImmoWertV).

<sup>2</sup> Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert dargestellt.

**Hinweis:**

Das Grundstück konnte in den frei zugänglichen Bereichen in Augenschein genommen werden.

Das Wohnungseigentum SE-Nr. 87 und das zugehörige Kellerabteil konnte nahezu in allen Bereichen – soweit nicht durch Mobiliar und Einrichtungsgegenstände verdeckt und frei zugänglich – in Augenschein genommen werden.

Vom Gemeinschaftseigentum konnten nur die frei zugänglichen Bereiche des Gebäudes „Josef-Priller-Straße 53, 86159 Augsburg“ besichtigt werden.

Darüber hinaus konnten der Tiefgaragen-Doppelparker SE-Nr. TG 73/74 und die allgemeinen Tiefgaragenbereiche besichtigt werden.

- durch den Unterzeichner beschaffte Unterlagen:
  - Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Augsburg, Band 944/Blatt 29746, gefertigt durch das Grundbuchamt am Amtsgericht Augsburg, Abruf am 04.12.2024;
  - Auszug aus dem Teileigentumsgrundbuch von Augsburg, Band 945/Blatt 29791, gefertigt durch das Grundbuchamt am Amtsgericht Augsburg, Abruf am 04.12.2024;
  - Notarielle Urkunde „Teilungserklärung“, URNr. 111 F/87, Notar Karl-Heinz Röder, Augsburg, beurkundet am 02.02.1987;
  - Nachtrag zu Urkunden URNr. 2573 F/83 und URNr. 111 F/87 (Teilungserklärung); URNr. 2545 F/88, Notar Bernd Füger, Augsburg, beurkundet am 21.11.1988
  - Notarielle Urkunde „Teilungserklärung“, URNr. 3501 H/84, Notar Karl Hans Hartmann, Augsburg, beurkundet am 28.11.1984
  - Nachtrag zur Urkunde URNr. 3501 H/84 (Teilungserklärung); URNr. 1071 H/85, Notar Karl Hans Hartmann, beurkundet am 24.04.1985
  - Nachtrag zu Urkunden URNr. 2573 F/83, URNr. 3501 H/84 und 1071 H/85 (Teilungserklärung); URNr. 1194 H/85 Notar Karl Hans Hartmann, Augsburg, beurkundet am 08.05.1985
  - Notarielle Urkunde „Teilungserklärung“, URNr. 805 F/89, Notar Bernd Füger, Augsburg, beurkundet am 04.04.1989
  - Auszug aus dem BayernAtlas-plus vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation, betreffend die digitale Flurkarte für das gegenständliche Grundstück, Abruf am 04.12.2024

- durch den Unterzeichner beschaffte Unterlagen (Fortsetzung):
  - Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan des gegenständlichen Mehrfamilienhauses, bestehend aus dem Grundrissplan für das Keller- und Dachgeschoss mit Spitzboden, jeweils im Maßstab 1:100, gefertigt von Georg Deurer GmbH & Co. KG, Augsburg, mit Datum vom 15.12.1986;
- durch die zum Wertermittlungsstichtag zuständige Hausverwaltung mit E-Mail vom 20.03.2025 bereitgestellte Unterlagen:
  - Jahresabrechnungen der Wirtschaftsjahre 2022 bis 2023 für die gegenständlichen Wohnanlage;
  - Wirtschaftsplan des gegenständlichen Sondereigentums für das Jahr 2024;
  - Protokolle der Eigentümerversammlungen der gegenständlichen Wohnanlage für die Wirtschaftsjahre 2022 bis 2024;
  - Energieausweis für die gegenständliche Wohnanlage, erstellt von Rainer Busler, mit Datum vom 07.11.2017;
- durch den Unterzeichner angestellte Recherchen:
  - beim Grundbuchamt des Amtsgerichtsbezirks Augsburg, betreffend Auszüge aus den Grundakten der gegenständlichen Sondereigentume;
  - beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Augsburg, betreffend vergleichsgerechte Auszüge aus der Kaufpreissammlung;
  - beim Stadtplanungsamt der Stadt Augsburg, betreffend Informationen zu Festsetzungen des Besonderen Städtebaurechts;
  - bei der zum Wertermittlungsstichtag zuständigen Hausverwaltung, betreffend Auskünfte und Informationen über die gegenständlichen Sondereigentume;

## **2. Grundlagen des Auftrages**

### **2.1 Rechtliche Grundlagen**

#### **2.1.1 Gesetze und Verordnungen**

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im vorliegenden Gutachten unter Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen, in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB);
- Baugesetzbuch (BauGB);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO);
- Bayerische Bauordnung (BayBO);
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG);
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG);
- Verordnung über einsparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV);
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG);

Außerdem kommen im vorliegenden Gutachten folgende Regelwerke zur Anwendung:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV);
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA);

#### **2.1.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB**

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB

*„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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.*

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die auf ungewöhnliche Verkaufssachverhalte (z. B. Notverkauf) zurückzuführen sind, dürfen ebenfalls nicht berücksichtigt werden. Die in diesen Fällen erzielten Preise weichen regelmäßig, je nach Objekttyp in unterschiedlicher Höhe, vom Verkehrswert ab.

Des Weiteren wird unterstellt, dass der Kaufpreis nicht durch besondere Beziehungen, die zwischen Verkäufer und Käufer bestehen können, beeinflusst wird. Derartige Beziehungen können aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Käufer und Verkäufer resultieren. Zu den persönlichen Verhältnissen zählt auch der Liebhaberwert, der im Verkehrswert nicht zu berücksichtigen ist.

### **2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen**

Rechte und Belastungen des Grundeigentums entstehen aus zahlreichen, zum Teil sehr unterschiedlichen Gründen. Es ist dabei im Wesentlichen zwischen folgenden Arten zu unterscheiden:

- öffentlich-rechtliche Beschränkungen (Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht etc.);
- privatrechtliche Beschränkungen, die im Wesentlichen aus den Rechten und Beschränkungen des Nachbarrechts bestehen;
- beschränkt dingliche Rechte (Nutzungsrechte, Sicherungs- und Verwertungsrechte, Erwerbsrechte etc.);
- grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurecht, Bergrecht etc.).

Nicht alle diese Rechte und Belastungen dürfen in einer Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB berücksichtigt werden. Gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 12 ImmoWertV zählen zu den Grundstücksmerkmalen insbesondere auch die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV ggf. als sog. „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen sind. In § 46 Abs. 2 ImmoWertV werden einige im Rahmen der Verkehrswertbeeinflussung in Betracht kommende Rechte und Belastungen aufgeführt, deren jeweiliger Einfluss im Rahmen der Verkehrswertbestimmung zu prüfen ist.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden grundsätzlich die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen (herrschenden) Rechte berücksichtigt.

Die etwaig am Eigentum lastenden Lasten und Beschränkungen, die den Verkehrswert beeinflussen können, sind dagegen bei der Verkehrswertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke grundsätzlich zu vernachlässigen (vgl. §§ 52 und 74a ZVG)<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> § 6 Abs. 2 ImmoWertV (Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen) findet bei der Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung (vgl. Stöber „Kommentar zum ZVG“, 20. Auflage, § 74a, Rdn. 7.4. und 7.7.)



Sie werden lediglich berücksichtigt, wenn eine dahingehende Auftragsformulierung durch das Vollstreckungsgericht erfolgt. In diesem Fall wird der Werteinfluss für die erforderliche Festlegung des Ersatzwertes (vgl. §§ 50, 51 ZVG) bzw. Zuzahlungsbetrages durch das Vollstreckungsgericht im Versteigerungsverfahren benötigt. In jedem Fall erfolgt hierzu zunächst (im ersten Schritt) die Verkehrswertermittlung im lastenfreien Zustand und erst nachgeordnet (zweiter Schritt) die Berücksichtigung der Werteinflüsse durch die (zu berücksichtigenden) Lasten und Beschränkungen.

Die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen Pfandrechte (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden), die in der Fachliteratur und der Rechtsprechung übereinstimmend als persönliche Verhältnisse im Sinne des § 194 BauGB aufgefasst werden, werden außer Acht gelassen.

## **2.2 Annahmen und Hinweise**

### **2.2.1 Zustand des Grund und Bodens**

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können grundsätzlich nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Daher wird im Regelfall unterstellt, dass die vorhandene Grundstücksbeschaffenheit keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Betrachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Ebenfalls wurde der Boden nicht auf eventuelle Verunreinigungen untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten durchgeführt werden.

Daher wird grundsätzlich ein altlastenfreies Grundstück angenommen. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrunde liegende Problematik besonders hingewiesen.

### **2.2.2 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen**

Die Übereinstimmung der Bebauung mit den Baugenehmigungen und ggf. der Bauleitplanung wurde keiner Detailkontrolle unterzogen. Die gegenständlichen Räume der baulichen Anlagen wurden vor Ort nur durch Inaugenscheinnahme darauf überprüft, ob zwischen der vorhandenen Bausubstanz (räumliche Aufteilung und Größe) und den zur Verfügung stehenden Bauplanunterlagen (vgl. Anlage 1/2) eine weitgehende Übereinstimmung besteht.

Im Rahmen des Ortstermins konnten beim Wohnungseigentum SE-Nr. 87 keine nennenswerten Abweichungen festgestellt werden.

Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen angenommen.

### **2.2.3 Zustand der baulichen Anlagen**

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind (rein visuelle Untersuchung). Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder Erfahrungswerten bzw. ggfs. Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt;

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

In der vorliegenden Wertermittlung wird außerdem im Regelfall davon ausgegangen, dass der bauliche Zustand des Gemeinschaftseigentums keinen besonders zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag hat bzw. die Behebung vorhandener Bauschäden und Baumängel durch die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft abgedeckt ist. Sofern bereits die grobe Betrachtung zu dem Ergebnis führt, dass die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft nicht ausreichend ist, wird gesondert auf diese Sachverhalte eingegangen.

### **2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten**

Die im vorliegenden Gutachten gemachten Angaben über die Wohnfläche (WF) vom Wohnungseigentum SE-Nr. 87 basieren auf dem vorliegenden (Grundriss-)Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan, der in Anlage 1/2 dargestellt ist.

Der Grundriss liegt maßstabsgetreu vor. Zusätzlich sind Maßangaben bzw. Flächenangaben für die einzelnen Räume vorhanden, die vom Unterzeichner auf Plausibilität geprüft wurden. Dabei wurden keine Auffälligkeiten festgestellt.

Die Wohnflächenangaben basieren auf den Flächendefinitionen des Artikel 1 der „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen (Wohnflächenverordnung – WoFlV)“ in der Fassung vom 25. November 2003.

Bis zur Einführung der Wohnflächenverordnung (WoFlV) zum 01.01.2004 ist nach § 43 Abs. 3 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) bei der Berechnung der Wohnfläche auf Basis von Grundrissen mit Rohbaumaßen ein Putzabzug von -3% erfolgt. Der sich über die Jahrzehnte veränderten Bauweise Rechnung tragend, wurde in der Wohnflächenverordnung auf den Putzabzug verzichtet. Daraus resultiert, dass für Gebäude bis Baujahr 2003, sofern Grundrisse mit Rohbaumaßen verwendet werden, grundsätzlich ein Putzabzug in Höhe von 3% (Faktor 0,97) erfolgt<sup>4</sup>. Bei Gebäude mit Baujahr ab 2004 wird kein Putzabzug vorgenommen<sup>5</sup>.

Sofern Balkon- oder Terrassenflächen vorhanden sind, werden diese – sofern keine Nordausrichtung, keine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit (z.B. Kleinstbalkon) und/oder keine überdurchschnittliche Größe vorhanden ist – mit der damit verbundenen Erhöhung des Wohnwertes zur Hälfte ihrer Grundfläche (Faktor 0,50) in die Wohnfläche eingerechnet. Dieses Vorgehen entspricht zudem dem Verhalten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Abweichungen von dieser Vorgehensweise werden im Gutachten explizit erwähnt und begründet.

Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass die verwendeten Maße mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen, bzw. auftretende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

### **2.2.5 Berücksichtigung von bestehenden Pacht- und Mietverträgen**

Dem Gutachten liegen die zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Pacht- und Mietverhältnisse zugrunde, für die angenommen wird, dass sie sowohl formal als auch inhaltlich rechtmäßig und somit (auch für einen Rechtsnachfolger) verbindlich sind.

Sofern eine wertrelevante Berücksichtigung der Vertragsverhältnisse – trotz des (Sonder-)Kündigungsrechts nach § 57a ZVG (Kündigung nach gesetzlichen Kündigungsfristen) – im Gutachten stattfindet, ist darauf hinzuweisen, dass sich die dargestellte Vermietungssituation zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Versteigerungszuschlagszeitpunkt ändern kann. Diese Veränderung der Mietvertragssituation kann dann auch wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert ausüben.

---

<sup>4</sup> Abweichungen von dieser Vorgehensweise, die insbesondere bei in Fertigbauweise errichteten Gebäuden in Form einer Verringerung dieses Abschlages angemessen sind, werden explizit begründet.

<sup>5</sup> vgl. Kleiber, Wolfgang: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 9. Auflage, 2023, Abschnitt 2.5.2.3 (Wohnraum vergleichbarer Größe)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass trotz des Sonderkündigungsrechts gemäß § 57a ZVG bei Mietverträgen über Wohnraum die Begründungspflicht (Nachweis eines berechtigten Interesses, § 573 Abs. 2 BGB) bestehen bleibt.

### 2.2.6 Hinweis zum Energieausweis

Ein Energieausweis dient der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und soll einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen.

Er kann als Energiebedarfsausweis oder als Energieverbrauchsausweis nach Maßgabe der §§ 80 bis 86 Gebäudeenergiegesetz (GEG) ausgestellt werden. Gemäß § 80 Abs. 3 ist ein Energieausweis zu erstellen, wenn:

- ein bebautes Grundstück oder Wohnungs-/Teileigentum verkauft;
- ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet bzw. übertragen oder
- ein Gebäude, eine Wohnung oder sonstige selbständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast

wird.

Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude ist dem Käufer, Mieter oder Leasingnehmer ein Energieausweis, spätestens bei der Besichtigung oder nach Aufforderung, vorzulegen. Die Vorlagepflicht wird auch durch einen deutlich sichtbaren Aushang oder ein deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung erfüllt.

Von dieser Regelung sind lediglich unter Denkmalschutz stehende und kleine Gebäude (nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche) ausgenommen (vgl. § 79 Abs. 4 GEG).

Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutsamen baulichen Veränderungen stattfinden.

Im vorliegenden Fall wurde ein **Verbrauchsausweis** vorgelegt, dessen Inhalte in der Baubeschreibung dargestellt werden.

Der im Verbrauchsausweis ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird im Regelfall für das gesamte Gebäude und auf der Basis der Anrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei wird über Klimafaktoren der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen einerseits hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes, aber andererseits hat der dargestellte Kennwert (in kWh/m<sup>2</sup>·a) nur geringe Aussagekraft auf die energetische Qualität des Gebäudes und der Heizungsanlage.

Für Wohnanlagen ist ein Rückschluss für einzelne Wohneinheiten nicht möglich, da der tatsächliche Verbrauch von der Lage im Gebäude, von der Nutzung und vom individuellen (Heiz-)Verhalten des Nutzers abhängt und somit stark differieren kann.

3.

Grundbuch

3.1

Wohnungseigentum SE-Nr. 87

Grundbuchstelle:

Grundbuchauszug vom:	04.12.2024	Amtsgericht:	Augsburg
Wohnungsgrundbuch von:	Augsburg	Band / Blatt:	944 / 29746

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m²]
1	6,633/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
	Augsburg	5353/21	Prof.-Messerschmitt-Straße 27, 27a, Fritz-Wendel-Straße 13, 13a, 15, 17, 19, Josef-Priller-Straße 51, 53, 55 und 57 Gebäude- und Freifläche	6.827
	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 87;  für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 943, 944, 945 Bl. 29724 bis 29798); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;  Sondernutzungsrechte bestehen an Gartenanteilen für die jeweiligen Eigentümer der Wohnungseinheiten Nr. 65, 66, 67, 77, 78, 79, 89, 90, 91, 101, 103 und am Spitzboden für die jeweiligen Eigentümer der Wohnungseinheiten Nr. 74, 75, 76, 86, 87, 88, 98, 99, 100, 110, 111, 112.  Das Miteigentum ist weiter durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen Bd. 703 Bl. 21294 bis 21317 und Bd. 796, 797, 798 Bl. 24550 bis 24645) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;  Sondernutzungsrechte bestehen an Gartenanteilen für die jeweiligen Eigentümer der Wohnungseinheiten Nr. A 1, A 2, A 3, B 13, B 14, B 15, Nr. 25, 26, 27, 37, 38, 39, 50, 57, 58 und am Spitzboden für die jeweiligen Eigentümer der Wohnungseinheiten Nr. A 10, A 11, A 12, B 22, B 23, B 24;			

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m²]
zu 1			<p>wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 02.02.1987 URNr. 111 F/87 Notar Füger und Bewilligung vom 16.09.1983, 12.10.1983 URNr. 2573, 2852 Notar Füger, 28.11.1984, 24.04.1985, 08.05.1985 URNr. 3501, 1071, 1194 Notar Hartmann;</p> <p>übertragen aus Bd. 703 Bl. 21308; eingetragen am 26.02.1987</p> <p>Die Wohnungs- und Teileigentumsrechte Bd. 944, 945 Blätter 29748 bis 29772 und 29792 bis 29798 sind inhaltlich durch Neuaufteilung geändert und nun Bd. 944, 945 Bl. 29748 bis 29769 und Bl. 29772 sowie Bd. 945 Bl. 29792 bis 29798 vorgetragen. Bd. 945 Bl. 29770 und 29771 werden geschlossen.</p> <p>Die Zuweisung der Sondernutzungsrechte an Gartenflächen für die Wohnungseinheiten Nr. 89, 90, 91, 101 und 103 ist aufgehoben. Diese sind den neu gebildeten Wohnungseinheiten Nr. 89, 90, 91, 101 und 102 zugewiesen.</p> <p>Die Zuweisung der Sondernutzungsrechte am darüberliegenden Spitzboden für die Wohnungseinheiten Nr. 98, 99, 100, 110, 111 und 112 ist neu geregelt. Diese sind nun den neu gebildeten Wohnungseinheiten 98, 99, 100, 107, 108 und 109 zugewiesen.</p> <p>Gemäß Bewilligung vom 21.09.1988 URNr. 2545 Notar Füger und vom 23.12.1988 URNr. 4131 Notar Hartmann; eingetragen am 21.04.1989.</p> <p>Das Miteigentum ist nach Inhaltsänderung ferner beschränkt durch die Einräumung der zu den weiteren Miteigentumsanteilen (eingetragen in Bd. 1115, 1116 Blätter 35735 bis 35776) gehörenden Sondereigentumsrechte.</p> <p>Sondernutzungsrechte an Gartenflächen bestehen nun für die jeweiligen Eigentümer der Wohnungseinheiten Nr. 113, 114, 115 und Nr. 111/112/131 und zwar anstelle der früheren berechtigten Wohnungseinheit Nr. B 15.</p> <p>Gemäß Bewilligung vom 04.04.1989 URNr. 805 Notar Füger, und Nachtrag vom 23.02.1990, URNr. 662 Notar Hartmann, eingetragen am 31.05.1990.</p>	

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m²]
zu 1	<p>Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist jetzt weiter beschränkt durch die Eintragung eines Miteigentumsanteils verbunden mit Sondereigentum in Bd. 1142 Bl. 36690; eingetragen am 18.01.1991</p> <p>Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist jetzt nach Unterteilung der bisherigen Wohnungseinheiten Nr. 122/123 bzw. 129/130 weiter beschränkt durch die Eintragung von Miteigentumsanteilen verbunden mit Sondereigentum in Bd. 1142 Bl. 36692 und 36693; gemäß Bewilligung vom 21.12.1990 -URNr. 3256, Notar Hartmann-; eingetragen am 13.03.1991</p>			

**Erste Abteilung / Eigentümer<sup>6</sup>:**

- 6.1) Eigentümer zu ½
- 6.2) Eigentümerin zu ½

**Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen:**

lfd. Nrn. 1, 2, 4, 5 und 6:

- gelöscht -

lfd. Nr. 3:

Versorgungs- und Entsorgungsleitungsrecht sowie Bau- und Bepflanzungsbeschränkung für die Stadt Augsburg. Gemäß Bewilligung vom 22.02.1983 Ziff. XIV UR. 423 Not. Füger/07.06.1983 UR. 2146 Not. Hartmann; eingetragen am 25.10.1983 im Range nach Abt. III Nr. 1 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Bd. 703 Bl. 21294 bis 21317, Bd. 796, 797, 798 Bl. 24550 bis 24645, Bd. 943, 944, 945 Bl. 29724 bis 29798) übertragen am 26.02.1987.

lfd. Nr. 7:

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: L 13/24); eingetragen am 31.10.2024.

lfd. Nr. 8:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 119/24); eingetragen am 31.10.2024.

---

<sup>6</sup> Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert dargestellt.

### 3.2 Tiefgaragen-Doppelparker SE-Nr. TG 73/74

#### Grundbuchstelle:

Grundbuchauszug vom:	04.12.2024	Amtsgericht:	Augsburg
Teileigentumsgrundbuch von:	Augsburg	Band / Blatt:	945 / 29791

#### Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m²]
1	1,968/100.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück			
	Augsburg	5353/21	Prof.-Messerschmitt-Straße 27, 27a, Fritz-Wendel-Straße 13, 13a, 15, 17, 19, Josef-Priller-Straße 51, 53, 55 und 57 Gebäude- und Freifläche	6.827
	verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragen-Doppelpar- ker; im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 73/74;  für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 943, 944, 945 Bl. 29724 bis 29798); der hier eingetragene Miteigen- tumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehö- renden Sondereigentumsrechte beschränkt;  Sondernutzungsrechte bestehen an Gartenanteilen für die jeweiligen Eigentümer der Wohnungseinheiten Nr. 65, 66, 67, 77, 78, 79, 89, 90, 91, 101, 103 und am Spitzboden für die jeweiligen Eigentümer der Wohnungseinheiten Nr. 74, 75, 76, 86, 87, 88, 98, 99, 100, 110, 111, 112.  Das Miteigentum ist weiter durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen Bd. 703 Bl. 21294 bis 21317 und Bd. 796, 797, 798 Bl. 24550 bis 24645) gehörenden Sondereigen- tumsrechte beschränkt;  Sondernutzungsrechte bestehen an Gartenanteilen für die jeweiligen Eigentümer der Wohnungseinheiten Nr. A 1, A 2, A 3, B 13, B 14, B 15, Nr. 25, 26, 27, 37, 38, 39, 50, 57, 58 und am Spitzboden für die jeweiligen Eigentümer der Wohnungseinheiten Nr. A 10, A 11, A 12, B 22, B 23, B 24;			



Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m²]
zu 1			<p>wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 02.02.1987 URNr. 111 F/87 Notar Füger und Bewilligung vom 16.09.1983, 12.10.1983 URNr. 2573, 2852 Notar Füger, 28.11.1984, 24.04.1985, 08.05.1985 URNr. 3501, 1071, 1194 Notar Hartmann;</p> <p>übertragen aus Bd. 703 Bl. 21308; eingetragen am 26.02.1987</p> <p>Die Wohnungs- und Teileigentumsrechte Bd. 944, 945 Blätter 29748 bis 29772 und 29792 bis 29798 sind inhaltlich durch Neuaufteilung geändert und nun Bd. 944, 945 Bl. 29748 bis 29769 und Bl. 29772 sowie Bd. 945 Bl. 29792 bis 29798 vorgetragen. Bd. 945 Bl. 29770 und 29771 werden geschlossen.</p> <p>Die Zuweisung der Sondernutzungsrechte an Gartenflächen für die Wohnungseinheiten Nr. 89, 90, 91, 101 und 103 ist aufgehoben. Diese sind den neu gebildeten Wohnungseinheiten Nr. 89, 90, 91, 101 und 102 zugewiesen.</p> <p>Die Zuweisung der Sondernutzungsrechte am darüberliegenden Spitzboden für die Wohnungseinheiten Nr. 98, 99, 100, 110, 111 und 112 ist neu geregelt. Diese sind nun den neu gebildeten Wohnungseinheiten 98, 99, 100, 107, 108 und 109 zugewiesen.</p> <p>Gemäß Bewilligung vom 21.09.1988 URNr. 2545 Notar Füger und vom 23.12.1988 URNr. 4131 Notar Hartmann; eingetragen am 21.04.1989.</p> <p>Das Miteigentum ist nach Inhaltsänderung ferner beschränkt durch die Einräumung der zu den weiteren Miteigentumsanteilen (eingetragen in Bd. 1115, 1116 Blätter 35735 bis 35776) gehörenden Sondereigentumsrechte.</p> <p>Sondernutzungsrechte an Gartenflächen bestehen nun für die jeweiligen Eigentümer der Wohnungseinheiten Nr. 113, 114, 115 und Nr. 111/112/131 und zwar anstelle der früheren berechtigten Wohnungseinheit Nr. B 15.</p> <p>Gemäß Bewilligung vom 04.04.1989 URNr. 805 Notar Füger, und Nachtrag vom 23.02.1990, URNr. 662 Notar Hartmann, eingetragen am 31.05.1990.</p>	

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m²]
zu 1	Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist jetzt weiter beschränkt durch die Eintragung eines Miteigentumsanteils verbunden mit Sondereigentum in Bd. 1142 Bl. 36690; eingetragen am 18.01.1991  Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist jetzt nach Unterteilung der bisherigen Wohnungseinheiten Nr. 122/123 bzw. 129/130 weiter beschränkt durch die Eintragung von Miteigentumsanteilen verbunden mit Sondereigentum in Bd. 1142 Bl. 36692 und 36693; gemäß Bewilligung vom 21.12.1990 -URNr. 3256, Notar Hartmann-; eingetragen am 13.03.1991			

**Erste Abteilung / Eigentümer<sup>7</sup>:**

- 6.1) Eigentümer zu ½  
6.2) Eigentümerin zu ½

**Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen:**

lfd. Nrn. 1, 2, 4, 5 und 6:

- gelöscht -

lfd. Nr. 3:

Versorgungs- und Entsorgungsleitungsrecht sowie Bau- und Bepflanzungsbeschränkung für die Stadt Augsburg. Gemäß Bewilligung vom 22.02.1983 Ziff. XIV UR. 423 Not. Füger/07.06.1983 UR. 2146 Not. Hartmann; eingetragen am 25.10.1983 im Range nach Abt. III Nr. 1 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Bd. 703 Bl. 21294 bis 21317, Bd. 796, 797, 798 Bl. 24550 bis 24645, Bd. 943, 944, 945 Bl. 29724 bis 29798) übertragen am 26.02.1987.

lfd. Nr. 7:

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: L 13/24); eingetragen am 31.10.2024.

lfd. Nr. 8:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 119/24); eingetragen am 31.10.2024.

---

<sup>7</sup> Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert dargestellt.

## 4. Grundstücksbeschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Abschnitt „Grundstücksbeschreibung“ genannten Sachverhalte keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, sondern die wesentlichen wertbeeinflussenden Kriterien der zu bewertenden Immobilie zum Wertermittlungsstichtag in stichpunktartiger Form darstellen.

### 4.1 Lagebeschreibung

#### 4.1.1 Überörtliche Lage



Abbildung 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte, ohne Maßstab

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Schwaben
Landkreis:	Stadt Augsburg (kreisfreie Stadt)
Gemeinde-/ Stadtinformation:	Stadt Augsburg als kreisfreie Großstadt mit dem Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises; bestehend aus Innenstadt und 41 Stadtbezirken
Bevölkerungsdaten:	rd. 308.000 Einwohner, Wachstumsprognose bis zum Jahr 2030 rd. + 6,2 %

### **Überörtliche Lage (Fortsetzung)**

Raumordnerische Bedeutung:	Oberzentrum mit Umland bedienender Infrastruktur, sämtlichen zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen einer Großstadt (durch die Stadtteile meist in mehrfacher Ausführung), kulturelles Zentrum, allgemeinbildende Schulen aller Stufen, Universität und Fachhochschule, zahlreiche berufsbildende Schuleinrichtungen
Wirtschaftsstruktur:	Strukturwandel vom Textil- zum Maschinenbau- und Dienstleistungsstandort, Umweltkompetenzzentrum in Bayern, rd. 77% Beschäftigte im tertiären Sektor (Handel, Dienstleistung, Verwaltung), und rd. 22% im produzierenden Bereich, einige Groß-Produktionsstätten von mittelständischen und Großunternehmen
Wirtschaftskennzahlen:	Kaufkraftkennziffer: 95,0 (Stadt Augsburg, Stand: 2024)  Arbeitslosenquote: 6,7 % (Stadt Augsburg, Stand: 01/2025)
Straßenanbindung:	Autobahn A 8 und Bundesstraßen B 2, B 17 und B 300 mit Anschlüssen zu den Autobahnen A 9 und A 96
Schienenverkehr:	Hauptbahnhof als Haltepunkt für alle wichtigen ICE-, IC- und EC-Verbindungen;  im weiteren Stadtgebiet Bahnhof Hochzoll mit Haltepunkten von bedeutsamen Regionalbahnverbindungen in Richtung München, Ingolstadt und Ulm
Flughafen:	Verkehrsflughafen „München“ mit einer Vielzahl an Flugverbindungen im Inland, nach Kontinentaleuropa und in außereuropäische Länder, rd. 85 km entfernt  Regionalflughafen „Memmingen“ mit einer Vielzahl an Flugverbindungen im Inland, nach Kontinentaleuropa und in außereuropäische Länder, rd. 82 km entfernt

#### 4.1.2 Örtliche Lage

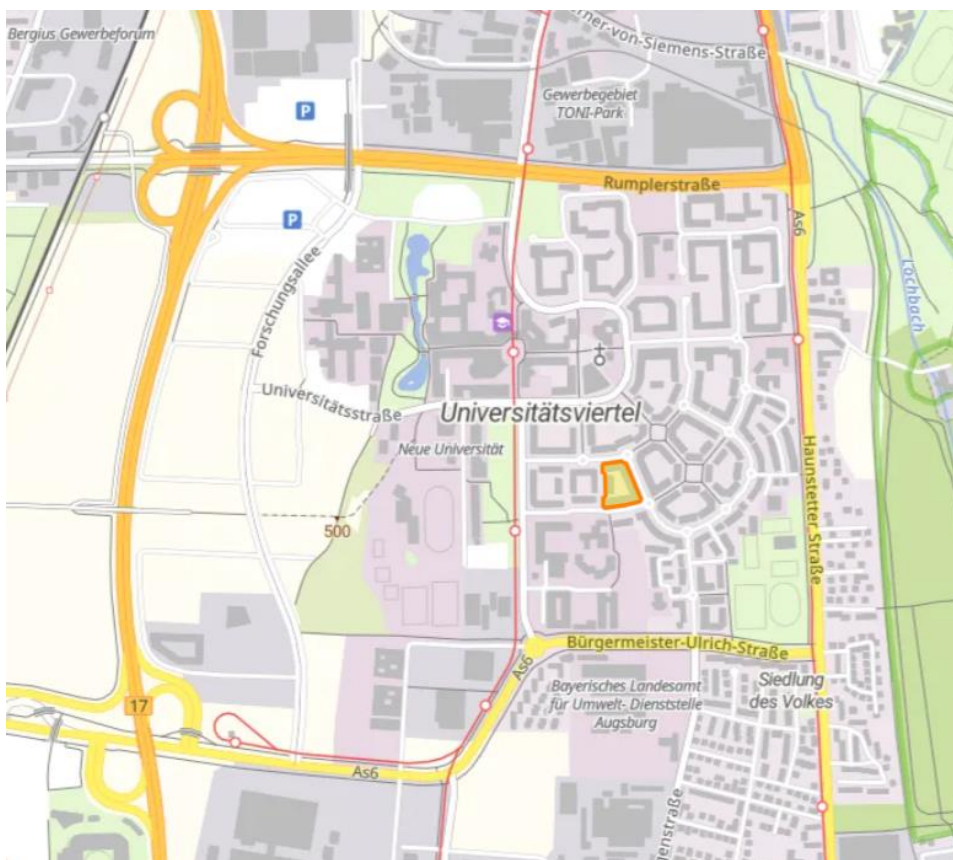


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Straßenkarte, ohne Maßstab

Lage im Stadtgebiet:	Stadtteil Universitätsviertel, rd. 6,5 km südlich des Augsburger Zentrums
Straße / Art / Ausbauzustand:	Josef-Priller-Straße, asphaltierte Anliegerstraße, zweispurig mit beidseitigem Gehweg
Immissionsbelastungen:	im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine nennenswerten (Lärm-)Immissionen festgestellt
Parkplatzsituation:	Parkmöglichkeiten sind in den Tiefgaragen, innerhalb der Wohnanlage und im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden
Umgebungsbebauung:	verdichtete Umgebungsbebauung, überwiegend vier- und fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser in ähnlicher Bauweise wie die gegenständliche Wohnanlage
Nahversorgung:	im unmittelbaren Umfeld, ausreichende Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs; darüber hinausgehendes Warenangebot im Stadtzentrum von Augsburg (rd. 6,5 km entfernt)

### **Örtliche Lage (Fortsetzung)**

medizinische Versorgung:	im „Universitätsviertel“ ausreichende Versorgung mit Haus- und Fachärzten;  im weiteren Stadtgebiet zahlreiche Kliniken vorhanden (u.a. Uniklinikum Augsburg, Vincentinum und Josefinum)
Bildungseinrichtungen:	allgemeinbildende Schuleinrichtungen im zentralen Stadtgebiet, in direkter Nachbarschaft große Teile der Universität, in der Nähe Fachoberschule und Fachschulen
Anschlüsse Individualverkehr:	Bundesstraße B 300 rd. 1,4 km entfernt;  Bundesstraße B 17 rd. 2,0 km entfernt;  Autobahnanschluss „Augsburg – West“ (Autobahn A 8) über Bundesstraße B 17, rd. 13 km in nördlicher Richtung entfernt  Autobahnanschluss „Landsberg am Lech-West“ (Autobahn A 96) über Bundesstraße B 17, rd. 34 km in südlicher Richtung entfernt
Anschlüsse ÖPNV:	Haltestelle „Augsburg, Universität“ mit Anschluss an Trambahnlinien 3 (Richtung Königsbrunn /Haunstetten und Augsburg Hbf) und 8 (Richtung Wwk Arena und Augsburg Hbf), rd. 550 m entfernt;  Haltestelle „Augsburg, Beim Dürren Ast“ mit Anschluss an Trambahnlinie 2 (Richtung Stadtbergen und Haunstetten-Nord), rd. 750 m entfernt;  Hauptbahnhof Augsburg in rd. 6,0 km Entfernung
Freizeitangebot:	Europaplatz (Park), rd. 400 m entfernt; Siebentischwald mit Lech und Lechufer, rd. 800 m entfernt

#### **4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation**

Die zu bewertende Immobilie befindet sich im zentralen Bereich des Stadtteils Universitätsviertel, rd. sechs Kilometer vom Augsburger Zentrum entfernt. Sie liegt an der Josef-Priller- und der Professor-Messerschmitt-Straße, die jeweils als Nebenstraßen fungieren.

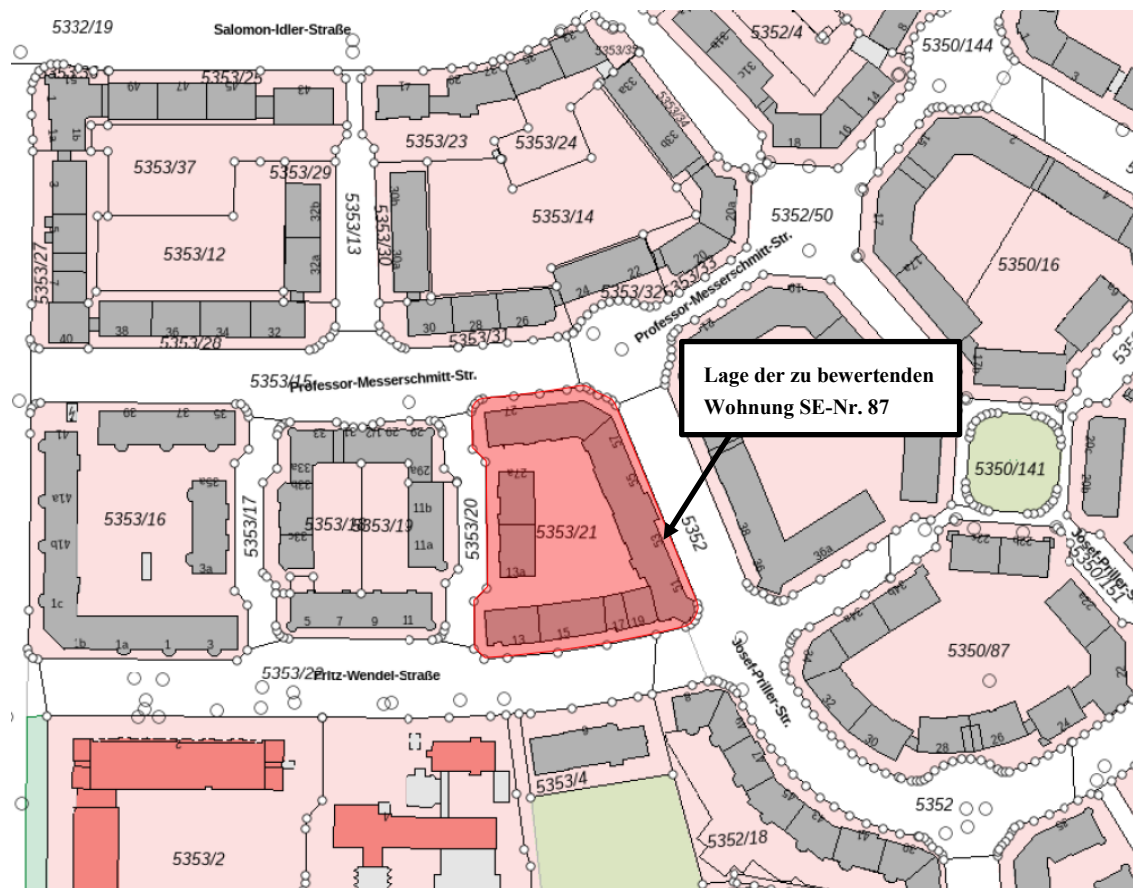
Die Umgebungsbebauung besteht aus fünfstöckigen Wohnblöcken in gleicher Bauweise wie die gegenständliche Wohnanlage.



Der gute Anschluss an die Autobahn A8 über die Bundesstraßen B17 bzw. B300 wirken sich ebenso wie die gute ÖPNV-Anbindung positiv aus. Des Weiteren sind durch die naheliegende Universität Augsburg eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen vorhanden. Auch ein gutes Angebot an Waren des täglichen und tlw. aperiodischen Bedarfs sind im Stadtteil mit Subzentrum gewährleistet. Zudem ist der Siebentischwald als Naherholungsgebiet von Vorteil. Des Weiteren sind der Sigma Technopark, der Innovationspark und das Messegelände nennenswert.

Aufgrund der dargestellten Merkmale ist die Wohnlage – bezogen auf das Stadtgebiet von Augsburg – insgesamt durchschnittlich.

## 4.2 Grundstücksmerkmale



### **Grundstücksmerkmale (Fortsetzung)**

Oberflächenbeschaffenheit:	die Oberfläche ist weitgehend eben;
Untergrundbeschaffenheit:	Hinweise auf hohe Grundwasserstände oder mangelnde Tragfähigkeit des Untergrundes wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
Altlasten:	<p>Nach den vorliegenden Informationen besteht für das Grundstück kein Eintrag im Altlastenkataster.</p> <p>Aus der historischen und aktuellen Nutzung haben sich keine Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten ergeben, weshalb ein altlastenfreier Grundstückszustand angenommen wird.</p>
Baulasten:	Im Bundesland Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt (Baulasten werden im Regelfall als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der genehmigenden Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen).
Erschließungs(betrags)situation:	<p>Das gegenständliche Grundstück schließt direkt an öffentlich gewidmete Straßenflächen an. Es weist ansonsten einen ortsüblich erschlossenen Grundstückszustand auf.</p> <p>Nach den vorliegenden Informationen der jeweiligen Erschließungsträger fallen für die vorhandene Bebauung keine Erschließungsbeiträge mehr nach BauGB an.</p>
Denkmalschutz:	Nach den vorliegenden Informationen besteht weder ein Eintrag in die Denkmalschutzliste als Einzeldenkmal noch ist das Grundstück Teil eines Ensembles.
Besonderes Städtebaurecht:	Nach den vorliegenden Informationen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich einer Satzung des besonderen Städtebaurechts.
Archäologische Situation:	Nach den vorliegenden Informationen und der objektspezifischen Lage des Grundstücks ist mit keiner relevanten archäologischen Schichtung bzw. Bodendenkmälern zu rechnen.
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einer Wohnanlage, bestehend aus 2 Gebäudekomplexen mit insgesamt 11 Gebäudeteilen/Haus-Nrn. und eine Tiefgarage.



### 4.3     **Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen**

Die Beschreibung der baulichen (Außen-)Anlagen erfolgt in Stichworten. Beschrieben werden nur dominierende, bewertungsrelevante Bau- und Ausstattungsmerkmale zum Wertermittlungstichtag. Die Baubeschreibung erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

#### 4.3.1   **Wesentliche Merkmale des Gemeinschaftseigentums**

Die im Folgenden beschriebenen Merkmale treffen lediglich auf das Gebäude „Josef-Priller-Straße 53“ zu. Die Gebäude „Fritz-Wendel-Straße 13, 13a, 15, 17, 19 sowie Professor-Messerschmitt-Straße 27, 27a und Josef-Priller-Straße 51, 55 und 57“ konnten nicht besichtigt werden. Es ist allerdings davon auszugehen, dass diese Gebäude vergleichbare Merkmale aufweisen.

##### 4.3.1.1   **Allgemeine Gebäudedaten**

Gebäudeart:	Wohnanlage in Massivbauweise
Baujahr:	1987
Modernisierung / Sanierung:	2017     Heizung
Unterkellerung:	vollständig unterkellert
Anzahl oberirdische Geschosse:	EG, 1. bis 2. OG und 1. bis 2. DG (sog. „Maisonettwohnung“)
Anzahl der Wohneinheiten:	lt. Teilungserklärung 134 Stück
Anzahl der Teileigentumseinh.:	lt. Teilungserklärung 109 Stück (Tiefgaragenstellplätze)
Sondernutzungsrechte:	für Erdgeschosswohnungen sind Sondernutzungsrechte an den vorgelagerten Terrassen- und Gartenflächen begründet
Instandhaltungsrücklage:	nach den vorliegenden Unterlagen der Hausverwaltung war zum 31.12.2023 eine (Gesamt-)Instandhaltungsrücklage in Höhe von rd. 421.000 € vorhanden, wovon rd. 2.800 € (anteilig) auf die Wohnung und den TG-Stellplatz entfallen.
Wohngeld (Whg.+ TG):	laut Jahresabrechnung für das Jahr 2023 rd. 2.900 €, wovon rd. 2.300 € umlagefähig sind

### Allgemeine Gebäudedaten (Fortsetzung)

Sonstiges:	Die WEG hat am 13.05.2024 beschlossen, dass im Bereich der Tiefgarage eine sog. „konventionelle Teilsanierung“ der Stahlbetonbauteile erfolgen soll. Die Kosten werden sich lt. außerordentlicher Versammlung vom 27.11.2024 auf rd. 680.000 € belaufen. Hiervon werden 280.000 € aus der Instandhaltungsrücklage entnommen und für den Restbetrag in Höhe von 400.000 € ist eine Sonderumlage erforderlich, die am 20.02.2025 und 20.04.2025 (anteilig) erhoben wird/wurde.
------------	--

#### 4.3.1.2 Konstruktive Bauteile

Fundamente / Gründungen:	Einzel- und Streifenfundamente aus Stahlbeton
Umfassungswände, KG:	Beton, 24 cm und 36,5 cm
Umfassungswände, ab EG:	Porenbeton-Ziegelmauerwerk, 24 cm und 36,5 cm;
Innenwände, KG:	Beton und Ziegelmauerwerk, 24,0 cm
Innenwände, ab EG:	Ziegelmauerwerk, 10 bis 24 cm
Decken:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Regenableitung:	Regenrinnen und Fallrohre aus Stahlblech
Balkone / Terrassen:	jeweils als auskragende bzw. eingespannte Stahlbetonplatte mit Betonbrüstung, aufgesetztem Stahlgitter und Pflanztrog

#### 4.3.1.3 Gebäudeausstattung

Fassadengestaltung:	mehrlagiger Rauputz, mit Farbanstrich; Sockelbereich und Balkone farblich abgesetzt
Geschosstreppe:	zweiläufige Stahlbetontreppe mit Zwischenpodest, Natursteinbelag und Stahlgeländer
Gebäudeeingang:	Kunststoffrahmentür mit fest verglasten Seitenlichtern, Türgriffe aus Leichtmetall, integrierte Klingel- und Briefkastenanlage Dreh- und Kippbeschläge, Fenstergriffe aus Kunststoff und Leichtmetall

### Gebäudeausstattung (Fortsetzung)

Fenster / Fenstertüren:

in den Treppenhäusern Kunststoffrahmen-Fassaden-elemente mit 2-Scheiben-Isolierverglasung;

ansonsten Kunststoffrahmenfenster mit

2-Scheiben-Verglasung (Baujahr 2011),

Heizungsinstallation:

zentrale

Fernwärmeheizung

Warmwasserversorgung:

über Zentralheizung

Die Ausstattungsmerkmale des Sondereigentums werden in Abschnitt 0 gesondert be-schrieben.

#### 4.3.1.4 Gesamtbeurteilung und Erhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums

Baujahr:

1987

Modernisierung / Sanierung:

2017 Heizung

architektonische Gestaltung:

standardisierte Architektur einer Wohnanlage der 1980er/1990er Jahre, ohne nennenswerte gestalterische Besonderheiten

Baukonstruktion:

baujahrstypisch, standardisierte Bauweise

Schalldämmung:

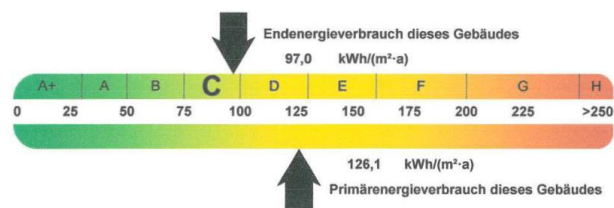
dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechend

Wärmedämmung:

dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen nur mit Einschränkungen entsprechend

Daten Energieausweis:

Ausstellungsdatum 07.11.2017:  
Energieverbrauch von 126,1 kWh/(m²a),  
inklusive Energieverbrauch für Warmwasser



Erhaltungszustand:

durchschnittlich, bezogen auf das Baujahr

Instandhaltungsstau und Baumängel/-schäden:

kein nennenswerter, soweit ersichtlich und/oder bekannt

#### **4.3.2 Wesentliche Merkmale vom Wohnungseigentum SE-Nr. 87**

##### **4.3.2.1 Lage und Raumaufteilung**

Lage im Gebäude:	Eingang „Josef-Priller-Straße 53“, DG Mitte als Maisonette-Wohnung über 2 Wohnebenen
Grundriss:	3-Zimmer-Wohnung (vgl. Grundriss in Anlage 1/2 und Anlage 1/3);  1. DG bestehend aus einem Flur, von welchem das Bad/WC, die Küche mit Esszimmer und das Wohnzimmer erschlossen werden;  über das Wohnzimmer schließt ein Balkon mit Westausrichtung an  2. DG, über eine Spindeltreppe erreichbar, bestehend aus einer Galerie, von welcher das Bad/WC, zwei Schlafzimmer und der Dachspitz erschlossen werden.
Wohnfläche:	rd. 86 m <sup>2</sup> (vgl. Wohnflächenaufstellung in Anlage 2)
Nutzfläche:	Kellerabteil mit rd. 8 m <sup>2</sup> ;  massiv ausgeführt, Holztür, Betonkellerwände unverputzt und gestrichen, glatt gestrichener Estrichboden
Sonstiges:	Über dem 2. DG befindet sich ein provisorisch als Kaltlager ausgebauter Dachspitz, der über eine Falltür erreichbar ist, und zusätzlichen Stauraum bietet.

#### 4.3.2.2 Ausstattung

Das gegenständliche Sondereigentum weist neben der oben beschriebenen Gebäudeausstattung zusätzlich die im Folgenden dargestellten Merkmale auf.

Modernisierung / Sanierung:	2005     Bad/WC
Türen:	profilierte Röhrenspantüren in Holzzargen, Messing-Türgriffe
Sanitärausstattung:	Bad/WC im 1. DG, bestehend aus Hängeklosett mit Spülkasten in Vormauerung, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie sowie Badewanne mit Einhebelmischbatterie und Brauseschlauch;  Bad/WC im 2. DG, bestehend aus Hängeklosett mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebel- mischbatterie sowie Duschkabine mit Einhebel- mischbatterie und Brauseschlauch  ⇒ die Sanitäranlagen weisen den Standard der 2000er Jahre auf
Bodenbeläge:	im Bad/WC keramischer Fliesenbelag, ansonsten Laminat
Wand- / Deckenbeläge:	im Bereich der Spindeltreppe vorgesetzte Ziegelriemchen-Dekorwand, ansonsten überwiegend verputzt und gestrichen  Dachspitz mit Feuchtraum-Paneelen;  Bad/WC raumhoch gefliest,
Heizversorgung:	zentral, Wärmeabgabe über Niederflur- und Kompaktheizkörper sowie Handtuchheizkörper im Bad/WC
Warmwasserversorgung:	zentral
Elektroinstallation:	ausreichende Anzahl von Brennstellen, Steckdosen und Lichtschaltern;  Sicherungsinstallationen entsprechen dem Baujahr (FI-Absicherung)  elektrische Klingelanlage mit Gegensprechanlage

#### **4.3.2.3 Gesamtbeurteilung und Erhaltungszustand des Wohnungseigentums**

Ausstattungsqualität:	mittlerer Ausstattungsstandard
Raumaufteilung:	besondere Gestaltung als Maisonette-Wohnung; ansonsten insgesamt weitgehend sinnvolle Raumaufteilung, infolge der Wohnungsgröße für ein kinderloses Paar oder eine Kleinfamilie geeignet
Ausrichtung / Belichtung:	Wohnzimmer und Küche mit Westausrichtung; Schlaf- und Kinderzimmer mit Ostausrichtung keine natürliche Belichtung im Flur; ⇒ insgesamt durchschnittliche Belichtungssituation
Aussichtslage:	von der umliegenden Wohnbebauung geprägt
Erhaltungszustand:	insgesamt durchschnittlich
Baumängel/-schäden:	keine nennenswerten, soweit ersichtlich (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.2)

#### **4.3.3 Wesentliche Merkmale vom Tiefgaragen-Doppelparker SE-Nr. TG 73/74**

Baujahr:	1987
Modernisierung / Sanierung:	seit Feb./März 2025 Stahlbetonsanierung (siehe oben)
Zufahrt:	über die Fritz-Wendel-Straße über eine betonierte Rampe; Metallkipptor mit E-Motor, fernbedienbar
Lage:	im östlichen Bereich des Grundstücks
Ausstattung:	einfach,
Erhaltungszustand:	durchschnittlich,
Instandhaltungsstau und Baumängel/-schäden:	keine nennenswerten, soweit ersichtlich (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.2)

#### **4.3.4 Außen- und sonstige Anlagen**

Einfriedungen:	keine nennenswerten Einfriedungen
Geländebefestigungen:	Zuwegungen mit Betonsteinen gepflastert
Freiflächen-/Gartengestaltung:	Gartenbereiche mit Rasenflächen, diversen Laubbäumen und heimischen Sträuchern gestaltet
Nebengebäude:	keine
Sonstiges:	im Innenhof Spielplatzanlage mit Kletterwand/-gerüst

#### **4.4 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation**

Das Wohnungseigentum samt Tiefgaragenstellplatz ist gemäß dem vorliegenden Mietvertrag seit dem 01.10.2024 auf unbestimmte Zeit vermietet.

Der Mietzins beträgt insgesamt 1.195 €, zzgl. Nebenkosten nach BetrKV.

#### **4.5 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen**

##### **4.5.1 Rechte**

Mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Wohnungseigentum SE-Nr. 87 ist ein Sondernutzungsrecht am darüberliegenden Spitzboden verbunden.

##### **4.5.2 Belastungen**

An den zu bewertenden Wohnungs-/Teileigentumen bzw. an den jeweiligen Grundstücken ist ein Versorgungs- und Entsorgungsleitungsrecht sowie eine Bau- und Bepflanzungsbeschränkung zugunsten der Stadt Augsburg eingetragen.

Die Nutzung der Sondereigentume wird durch die Rechte nicht beeinträchtigt, weshalb sie ohne nennenswerten Einfluss auf den Verkehrswert sind.

#### **4.6 Zubehör des Sondereigentums (§ 97 BGB)**

Das Wohnungseigentum SE-Nr. 87 und der Tiefgaragen-Doppelparker SE-Nr. TG 73/74 verfügen über kein Zubehör<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Gemäß vorliegenden Informationen befindet sich die Einbauküche im Eigentum des/der Mieter.

## 5. Verkehrswertermittlung

### 5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach dem Verhalten der Marktteilnehmer, wie es im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu beobachten ist, d.h. die von den Marktteilnehmern für die Kaufpreis-/Investitionsentscheidung herangezogenen maßgeblichen Entscheidungsgründe sind heranzuziehen. Dabei ist das Verfahren 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 (vgl. § 6 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV).

Als normierte Wertermittlungsverfahren nach **ImmoWertV 2021** kommen das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26)** einschließlich des Verfahrens zur **Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45)**, das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)** und/oder das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)** für die Ableitung des Verkehrswertes in Betracht.

Bei der Verkehrswertermittlung sind – unabhängig vom Verfahren – zusätzlich die sog. „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ i.S.v. **§ 8 Abs. 3 ImmoWertV** zu berücksichtigen, aber noch nicht in den Verfahrensschritten berücksichtigt wurden oder werden konnten. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen im Regelfall in Betracht:

- besondere Ertragsverhältnisse, z.B. für Werbetafeln;
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen, in Form von Kontaminationen;
- Bodenschätze;
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen;

Die hieraus resultierenden Werteeinflüsse sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge einzubeziehen.

Grundsätzlich gilt, dass im Falle einer geeigneten Vergleichsgrundlage das **Vergleichswertverfahren** (als favorisiertes Verfahren) zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden soll, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt auf den im Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen beruht. Es wird regelmäßig bei der Ermittlung des Bodenwertes (auch bei bebauten Grundstücken), bei Wohnungs- und Teileigentum (z.B. Eigentumswohnungen, Tiefgaragenstellplätzen), aber auch bei gleichartigen Immobilien, wie z.B. Reihenhäusern, angewendet. Dabei wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet.



Sofern das Vergleichswertverfahren nicht anwendbar ist, verbleiben das **Sachwertverfahren** und/oder das **Ertragswertverfahren**, für deren (marktgerechte) Auswahl entscheidend ist, ob potenzielle Käufer eine renditeorientierte Betrachtung der gegenständlichen Immobilie zur Grundlage ihrer Kaufentscheidung machen, oder ob der individuelle Nutzungswert im Vordergrund steht.

Das **Ertragswertverfahren** kommt dabei im Regelfall bei Büro- oder Mehrfamilienhausgrundstücken und das **Sachwertverfahren** insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern zur Anwendung.

Der Verkehrswert von **Wohnungseigentum** wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in aller Regel nach Preisen je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Somit ist für die Verkehrswertableitung am besten das **Vergleichswertverfahren** heranzuziehen. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt voraus, dass die zum Preisvergleich verwendeten Vergleichswohnungen hinlänglich mit den wertbestimmenden Eigenschaften des Bewertungsobjektes vergleichbar sind.

Eine Recherche in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Augsburg hat für den Zeitraum 1. Januar 2022 bis zum Wertermittlungsstichtag 22. Mai 2025 **sechs Kauffälle** ergeben, weshalb die Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum SE-Nr. 87 auf Basis des **Vergleichswertverfahrens** erfolgt.

## 5.2 Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale des Wertermittlungsobjekts.

### 5.2.1 Darstellung der Vergleichsdaten

Das Preisniveau von Eigentumswohnungen wird u.a. wesentlich durch die Lageeigenschaften des Mikrostandorts (z.B. Umwelteinflüsse, Verkehrslage, Geschäftslage, Wohnumfeld) beeinflusst. Daher hat sich die Suche nach geeigneten Vergleichskauffällen auf Eigentumswohnungen aus der gegenständlichen und benachbarten Wohnanlagen beschränkt.

Die dahingehende Recherche in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses nach vergleichsgerechten Wohnungen mit Größen von 50 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche hat für den Zeitraum 1. Januar 2024 bis zum Wertermittlungsstichtag 22. Mai 2025 zu folgenden **sechs Kauffällen** geführt:

lfd. Nr.	Vertragsdatum	Etage	Wohnfläche	Vermietet?	Preis in €/m²
1	01/2024	DG	94 m²	Nein	3.644 €/m²
2	01/2024	3. OG	84 m²	Nein	3.101 €/m²
3	05/2024	1. OG	81 m²	Nein	3.580 €/m²
4	05/2024	1. OG	56 m²	Nein	4.179 €/m²
5	08/2024	DG	95 m²	Nein	3.842 €/m²
6	10/2024	DG	55 m²	Ja	3.955 €/m²

Die Vergleichskauffälle sind aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert. Dem Sachverständigen sind die genauen Adressen der Wohnanlagen, aus denen die Vergleichsverkäufe stammen, bekannt<sup>9</sup>. Er hat sich mittels Geoinformationssystem über die Lagemerkmale einen Eindruck vermittelt.

Bei den Kauffällen handelt es sich um Wohnungen aus dem direkten Umfeld, im Radius von rd. 100 m um die gegenständliche Wohnanlage. Sie stammen aus Wohnanlagen mit nahezu identischem Baujahr bzw. weisen eine vergleichbare Bauweise auf. Zudem verfügen die Vergleichswohnungen über einen Außenwohnbereich (Balkon).

### 5.2.2 Anpassung der Vergleichsdaten

Die oben dargestellten Kauffälle sind im Hinblick auf ihre abweichenden wertbestimmenden Eigenschaften im Vergleich zur zu bewertenden Wohnung durch Zu- und Abschläge anzupassen.

Die oben aufgelisteten Vergleichsfälle stammen allesamt aus dem unmittelbaren Umfeld und weisen daher vergleichbare Merkmale im Hinblick auf die Umgebungssituation und die örtliche Infrastruktur auf.

Bei den wertbildenden Eigenschaften „Ausrichtung“, „Ausstattung“, „Aussichtssituation“ und „Belichtung“ ist für die Vergleichskauffälle – soweit aus den vorliegenden Informationen erkennbar – von insgesamt durchschnittlichen bzw. vergleichbaren Verhältnisse auszugehen, so dass hierfür keine Zu- oder Abschläge erforderlich sind.

Allerdings sind bei den Vergleichskauffällen – im Vergleich zur zu bewertenden Wohnung – folgende wertbeeinflussende Unterschiede durch sachgerechte Zu- und Abschläge zu berücksichtigen:

---

<sup>9</sup> Eine detailliertere Bezeichnung ist aufgrund der Verpflichtung zur Anonymisierung der Vergleichsdaten nicht möglich.

- Preisentwicklung (bis zum Wertermittlungstichtag);
- Unterschiede hinsichtlich der Wohnungsgröße;
- Abweichungen hinsichtlich der Gebäudelage;
- abweichende Vermietungssituation;

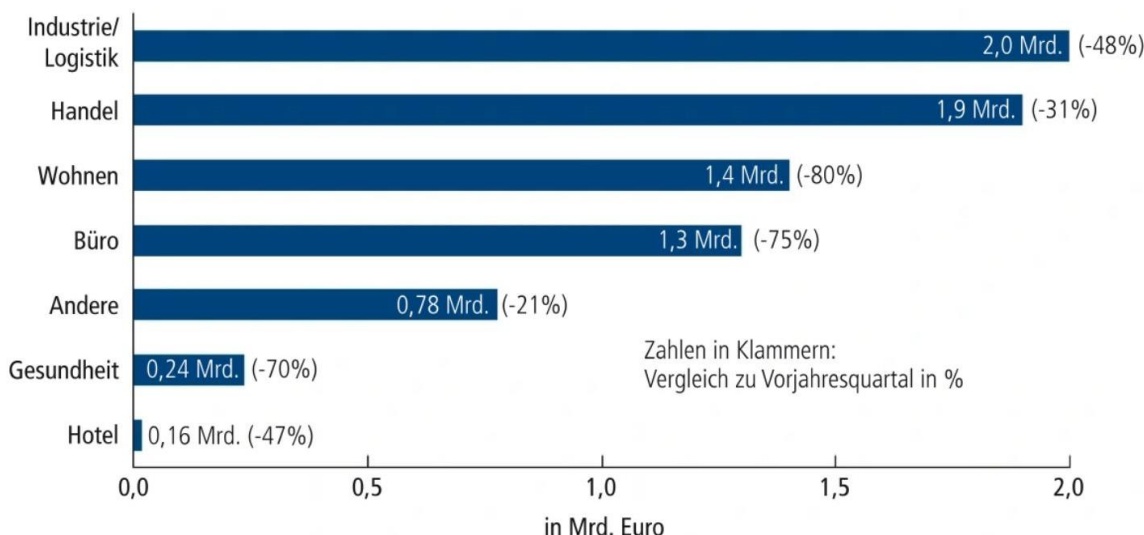
Die daraus resultierenden Anpassungen der Vergleichskauffälle stellen sich wie folgt dar:

#### Anpassung Preisentwicklung

Die **Vergleichskauffälle** wurden zwischen Januar 2024 und Oktober 2024 beurkundet. Wertermittlungstichtag ist der 22. Mai 2025.

Der Immobilienmarkt hat sich insbesondere im süddeutschen Raum ab Ende des Jahres 2010 bis Anfang des Jahres 2022 in einem Immobilienboom mit kontinuierlichen Bodenwertsteigerungen befunden.

Der seit dem Jahr 2011 im deutschen und insbesondere süddeutschen Immobilienmarkt vorherrschende Immobilienboom fand Anfang des Jahres 2022 sein Ende. Seit Anfang des Jahres 2022 kam es zu unterschiedlichen weltwirtschaftlichen Entwicklungen mit massiven Auswirkungen auf den (deutschen) Immobilienmarkt (u. a. Krieg in der Ukraine, Inflationsanstieg, deutlicher Anstieg der Darlehenszinsen). Diese Ereignisse haben zu negativen Entwicklungen in der (Gesamt-)Wirtschaft im Allgemeinen und auf dem Immobilienmarkt im Speziellen geführt, da mit den Zinserhöhungen die Zeit des „billigen Geldes“ geendet hat. Die Folge dieser Situation waren eine starke Kaufzurückhaltung und, in den wenigen Transaktionsfällen (Rückgang von bis zu 80%), deutliche Preisabschläge.



**Abbildung 4: Anteil Assetklassen am Investmentumsatz in Deutschland III/2023**  
(Quelle: IZ, Ausgabe vom 19.10.2023)

Potentielle Käufer von Eigentumswohnungen überlegten sich dabei sehr genau, ob der Erwerb einer Immobilie für sie wirtschaftlich sinnvoll und finanziell möglich ist. Mit dieser Situation ging und geht auch aktuell noch ein deutlicher Rückgang der Bautätigkeit einher, was sich u.a. durch den deutlichen Rückgang der Baugenehmigungen belegen lässt.

Insgesamt herrscht im Immobilienmarkt bis in die Mitte des Jahres 2024 insbesondere bei Bestandsimmobilien eine negative Grundstimmung, da bis dahin mit weiteren Preisrückgängen gerechnet wurde. Seit dem 2. Halbjahr des Jahres 2024 ist eine Stabilisierung des Marktes mit einem leicht positiven Trend Anfang des Jahres 2025 festzustellen.

Zusammenfassend lässt sich für Bestands-Wohnungseigentum in den Stadtteillagen der Landeshauptstadt München für den Zeitraum seit Anfang des Jahres 2023 bis Mitte des Jahres 2024 ein Preisrückgang von **im Mittel -5% pro Halbjahr** (seit dem Höchstwert Anfang des Jahres 2022 liegt der Preisrückgang bei etwa 25% bis 35%!). Seit Mitte des Jahres 2024 hat sich der Markt stabilisiert, ohne signifikante Ausschläge.

Aus diesen Marktdaten resultieren für die vorliegenden Verkaufsfälle folgende Marktanpassungen<sup>10</sup>:

- **Kauffälle lfd. Nrn. 1 bis 4:            -5%      (Faktor 0,95)**
- **Kauffälle lfd. Nrn. 5 und 6:           ±0%     (Faktor 1,00)**

#### Anpassung Wohnungsgrößen

Der Vergleichskauffall lfd. Nr. 2 hat eine mit der gegenständlichen Wohnung nahezu vergleichbare Wohnungsgröße. Die übrigen Vergleichskauffälle sind mit Wohnflächen von 55 m<sup>2</sup> bis 95 m<sup>2</sup> größer oder kleiner als das Wohnungseigentum SE-Nr. 87 mit rd. 86 m<sup>2</sup>.

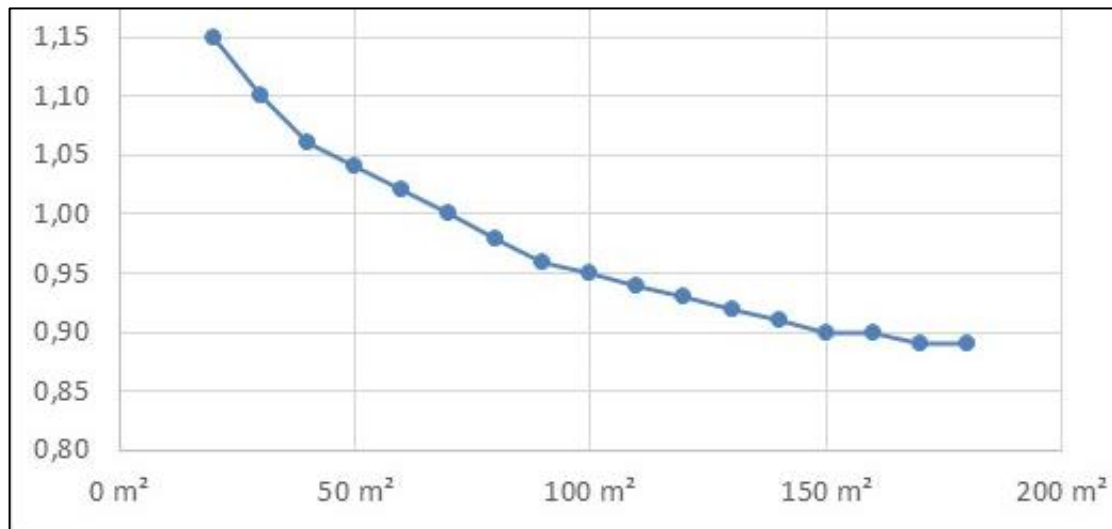
Grundsätzlich geht mit einer geringeren Wohnfläche im Regelfall, bei sonst unveränderten Merkmalen, ein Anstieg des m<sup>2</sup>-Preises einher, was im Wesentlichen mit dem geringeren Absolutpreis zusammenhängt, den wiederum eine größere Zahl von Marktteilnehmern aufbringen kann und somit die Nachfrage erhöht. Bei entsprechend größeren Wohnungen verhält es sich andersherum: Der m<sup>2</sup>-Preis sinkt im Regelfall, infolge des höheren Absolutpreises.

In der Bewertungsliteratur<sup>11</sup> sind diverse statistische Untersuchungen zum Beziehungszusammenhang zwischen **Wohnungsgröße** und m<sup>2</sup>-Preis zu finden. Die Auswertung dieser Daten führt zu folgendem Bild:

---

<sup>10</sup> Die Zu-/Abschläge sind für die einzelnen Vergleichskauffälle in 5%-Schritten vorgenommen worden, da wegen der starken Preiszuwächse und -abschläge im Betrachtungszeitraum keine %-genaue Aussage möglich ist bzw. eine (Pseudo-)Genauigkeit suggerieren würde, wie sie bei gegebenen Marktbedingungen nicht erzielbar ist.

<sup>11</sup> vgl. Tillmann, Hans-Georg – Kleiber, Wolfgang – Seitz, Wolfgang: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“, 2. Auflage, 2017, Abschnitt 5.1 (Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen)



**Abbildung 5: Zusammenhang des Kaufpreises und der Wohnfläche von der Größe (eigene Darstellung aus statischen Daten in Kleiber)**

Aus dem Verhältnis der Umrechnungskoeffizienten für die Wohnungsgröße vom zu bewertenden Wohnungseigentum SE-Nr. 87 und den Wohnungsgrößen der Vergleichswohnungen ergeben sich folgende Anpassungen:

- **Kauffälle Nrn. 1 und 5:** +2 % (Faktor 1,02)
- **Kauffall Nr. 2:** +/-0% (Faktor 1,00)
- **Kauffall Nr. 3:** - 1% (Faktor 0,99)
- **Kauffälle Nrn. 4 und 6:** - 6% (Faktor 0,94)

#### Anpassung Geschosslage

Die **Vergleichswohnungen lfd. Nrn. 1, 5 und 6** befinden sich jeweils im Dachgeschoss, meist als Maisonette-Wohnung, ebenso wie das Wohnungseigentum SE-Nr. 87. Hierbei besteht allerdings im Vergleich zu den Verkaufsfällen der Unterschied, dass die zu bewertende Wohnung über keinen Personenaufzug verfügt.

Bei den **Kauffällen lfd. Nrn. 2 bis 4** handelt es sich um Wohnungen in Geschosslage (1. bis 3. Obergeschoss).

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist im Marktsegment der Eigentumswohnungen die Nachfrage nach Dachgeschosswohnungen stark erhöht, was auf die Aussichtslage, die gute Belichtungssituation und den nicht vorhandenen Trittschall durch darüber liegende Wohnungen zurückzuführen ist. Daher liegen die Kaufpreise von Dachgeschosswohnungen über den von Geschosslagen.

Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg veröffentlicht keine Daten, wie sich die Preise in Abhängigkeit der Geschosslage verhalten. Grundsätzlich zeigt sich, dass die Lage in einem Gebäude Einfluss auf den Wert hat.

Der Gutachterausschuss der Stadt Bochum hat festgestellt, dass Dachgeschosswohnungen durchschnittlich mit einem Zuschlag von +6% gehandelt werden. Sofern kein Fahrstuhl vorhanden ist, mindert sich der Wert der obenliegenden Wohnungen.

Auf Basis dieser Marktdaten werden die **Vergleichskauffälle** wie folgt angepasst, um eine Vergleichbarkeit mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum SE-Nr. 87 herzustellen:

- **Kauffälle Nrn. 1, 5 und 6:** - 5% (Faktor 0,95)
- **Kauffälle Nrn. 2 bis 4:** + 5% (Faktor 1,05)

#### Anpassung Vermietungssituation

Das zu bewertende Wohnungseigentum SE-Nr. 87 ist vermietet. Dem **Vergleichskauffall lfd. Nr. 6** liegt ebenfalls ein vermieteter Zustand zum Verkaufszeitpunkt zugrunde, während bei den übrigen Vergleichsverkäufen keine Vermietung vorliegt.

Mit der Vermietungssituation geht einher, dass ein Eigennutzer auf das Objekt (nicht sofort) zugreifen kann. Sollten sich Marktteilnehmer finden, die trotz der vorhandenen Vermietungssituation den Kauf erwägen, so werden diese unter Berücksichtigung der erst in der Zukunft liegenden Nutzbarkeit mit Risikoabschlägen kalkulieren, die von der Mietdauer und den Unsicherheiten bezüglich des konkreten Auszugstermins bestimmt werden.

Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg veröffentlicht zu Wertunterschieden zwischen vermieteten zu unvermieteten Wohnungen keine Daten. Daher wird auf Daten des nahegelegenen Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München zurückgegriffen. Dieser hat im Rahmen einer statistischen Auswertung festgestellt, dass zum Wertermittlungstichtag vermietete Wohnungen im Vergleich zu nicht vermieteten Wohnungen durchschnittlich um rd. -9% niedriger gehandelt werden<sup>12</sup>.

Aufgrund dieser Sachverhalte wird bei den Kauffällen **lfd. Nrn. 1 bis 5** ein **Abschlag von -9% (Faktor 0,91)** vorgenommen, um auf das Vergleichsniveau für die vermietete Wohnung zu kommen.

#### Zusammenfassung

Weitere wertbeeinflussende Sachverhalte sind nicht zu berücksichtigen, so dass sich die Vergleichspreise nach Anpassung wie folgt darstellen:

---

<sup>12</sup> siehe „Jahresbericht 2022“, Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt München, S. 32.

lfd. Nr.	Kaufpreis	Anpassungen				angepasster Kaufpreis
		Markt	Größe	Lage im Geb.	Vermietung	
1	3.644 €/m²	× 0,95	× 1,02	× 0,95	× 0,91	3.053 €/m²
2	3.101 €/m²	× 0,95	× 1,00	× 1,05	× 0,91	2.815 €/m²
3	3.580 €/m²	× 0,95	× 0,99	× 1,05	× 0,91	3.217 €/m²
4	4.179 €/m²	× 0,95	× 0,94	× 1,05	× 0,91	3.566 €/m²
5	3.842 €/m²	× 1,00	× 1,02	× 0,95	× 0,91	3.388 €/m²
6	3.955 €/m²	× 1,00	× 0,94	× 0,95	× 1,00	3.532 €/m²

### 5.2.3 Ergebnis des Vergleichswertverfahrens

Die angepassten Vergleichspreise streuen in einer Spanne von rd. 2.820 €/m² bis 3.570 €/m² bzw. rd. -14% bis rd. +9% um den Mittelwert

Aufgrund der guten Datengüte ist es statistisch vertretbar, der Wertableitung den arithmetischen Mittelwert aus den sechs angepassten Vergleichskauffällen zugrunde zu legen, so dass sich für das zu bewertende Wohnungseigentum SE-Nr. 87 folgender **Vergleichswert** ergibt:

$$\frac{(3.053 + 2.815 + 3.217 + 3.566 + 3.388 + 3.532) \text{ €/m}^2}{6} = \text{rd. } 3.260 \text{ €/m}^2$$

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 für Wohnungen in Augsburg (ohne Innenstadtla-gen) mit 80 m² bis 90 m² Wohnfläche aus den Baujahrsklassen 1970 bis1989 einen (mitt-leren) Vergleichsfaktor von rd. 3.350 €/m² ausweist, was das Ergebnis stützt

Bei der **Wohnungsgröße von rd. 86 m²** errechnet sich für das **Wohnungseigentum SE-Nr. 87** zum **Wertermittlungstichtag 22. Mai 2025** ein Vergleichswert von:

$$86 \text{ m}^2 \times 3.260 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 280.000 \text{ €}$$

### 5.2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In diesem Abschnitt ist zu untersuchen, ob Sachverhalte vorliegen, die den Verkehrswert der zu bewertenden Immobilie in einer Form beeinflussen, die in den bisherigen Verfah-rensschritten noch nicht berücksichtigt wurden.

Im vorliegenden Fall liegen keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vor.

### 5.3 Verkehrswert von Wohnungseigentum SE-Nr. 87

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde für das Wohnungseigentum SE-Nr. 87 mit der Adresse „Josef-Priller-Straße 53, 86159 Augsburg“, zum Wertermittlungstichtag 22. Mai 2025 ein **Vergleichswert** von **rd. 280.000 €** ermittelt.

Sowohl die Bestimmungen der ImmoWertV (vgl. § 6 Abs. 3 Nr. 2 i.V. m. § 24 Abs. 2. Nr. 2 ImmoWertV) als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung eines Verkehrswertes eine Überprüfung der bis dahin ermittelten Werte hinsichtlich der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen Angebots- und Nachfragesituation bei vergleichbaren Immobilien im örtlichen Grundstücksmarkt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht zu berücksichtigen.

Aufgrund der vorangegangenen Wertableitungen und unter Verweis auf die Hinweise und Annahmen in Abschnitt 2.2 dieses Gutachtens wird für das **Wohnungseigentum SE-Nr. 87** (6,633/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 5353/21, Gemarkung Augsburg **in der Josef-Priller-Straße 53, 86159 Augsburg** zum **Wertermittlungstichtag 22. Mai 2025** ein **Verkehrswert** von

**280.000 €**

**(in Worten: zweihundertachtzigtausend Euro)**

ermittelt.



## 5.5 Verkehrswertermittlung für den Tiefgaragen-Doppelparker SE-Nr. TG 73/74

Wie bereits in Abschnitt 5.1 richtet sich die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens nach dem Verhalten der Marktteilnehmer, wie es im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu beobachten ist.

Der Verkehrswert von (Tief-)Garagen-Stellplätzen wird sowohl im Normaleigentum als auch im **Teileigentum** im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in aller Regel nach Preisen je Stück gehandelt. Somit ist für die Verkehrswertableitung am besten das **Vergleichswertverfahren** heranzuziehen.

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt über alle Verkäufe im Stadt- bzw. Landkreisgebiet eine Kaufpreissammlung. Der Unterzeichner hat in seiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger die Möglichkeit, Auskünfte aus dieser Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu beantragen.

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sind **im Zeitraum 1. Januar 2024 bis zum Wertermittlungsstichtag 22. Mai 2025 fünf Kauffälle** für Tiefgaragenstellplätze **aus benachbarten Wohnanlagen** mit Kaufpreisen in einer Spanne von **15.000 € bis 20.000 €**, bei einem Mittelwert von rd. 18.000 €, registriert.

Zudem veröffentlicht der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 für wiederverkaufte Tiefgaragenstellplätze im Zeitraum 2023 bis 2024 als Vergleichsfaktor einen Durchschnittswert von **18.000 €**, bei einer Spanne von rd. 15.000 € bis 24.000 €.

Beim zu bewertenden Tiefgaragen-Doppelparker SE-Nr. TG 73/74 handelt es sich um einen ehemaligen Duplexparker, der nunmehr als (abgetrennte) Tiefgaragenbox mit Garagentorgestaltet ist. Darüber hinaus ist erst kürzlich eine Stahlbetonsanierung abgeschlossen worden und die dafür erforderliche Sonderumlage wurde bereits erhoben.

Auf der Grundlage der genannten Marktdaten sowie unter Berücksichtigung der Marktentwicklung und der wertbildenden Eigenschaften wird für den **Tiefgaragen-Doppelparker SE-Nr. TG 73/74** (1,968/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 5353/21, Gemarkung Augsburg, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. TG 73/74 bezeichnet) zum Wertermittlungsstichtag **22. Mai 2025** ein **Verkehrswert von**

**23.000 €**

**(in Worten: dreiundzwanzigtausend Euro)**

ermittelt.

## 6. Schlusswort

Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Urheberschutz des Unterzeichners. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Verwendungszweck bestimmt. Für eine anderweitige Verwendung ist die Zustimmung des Unterzeichners erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass nur der Auftraggeber und der Unterzeichner aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen können. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung des Unterzeichners gestattet.

Der Unterzeichner ist von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Das vorstehende Gutachten wurde persönlich nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Augsburg, den 13. Juni 2025

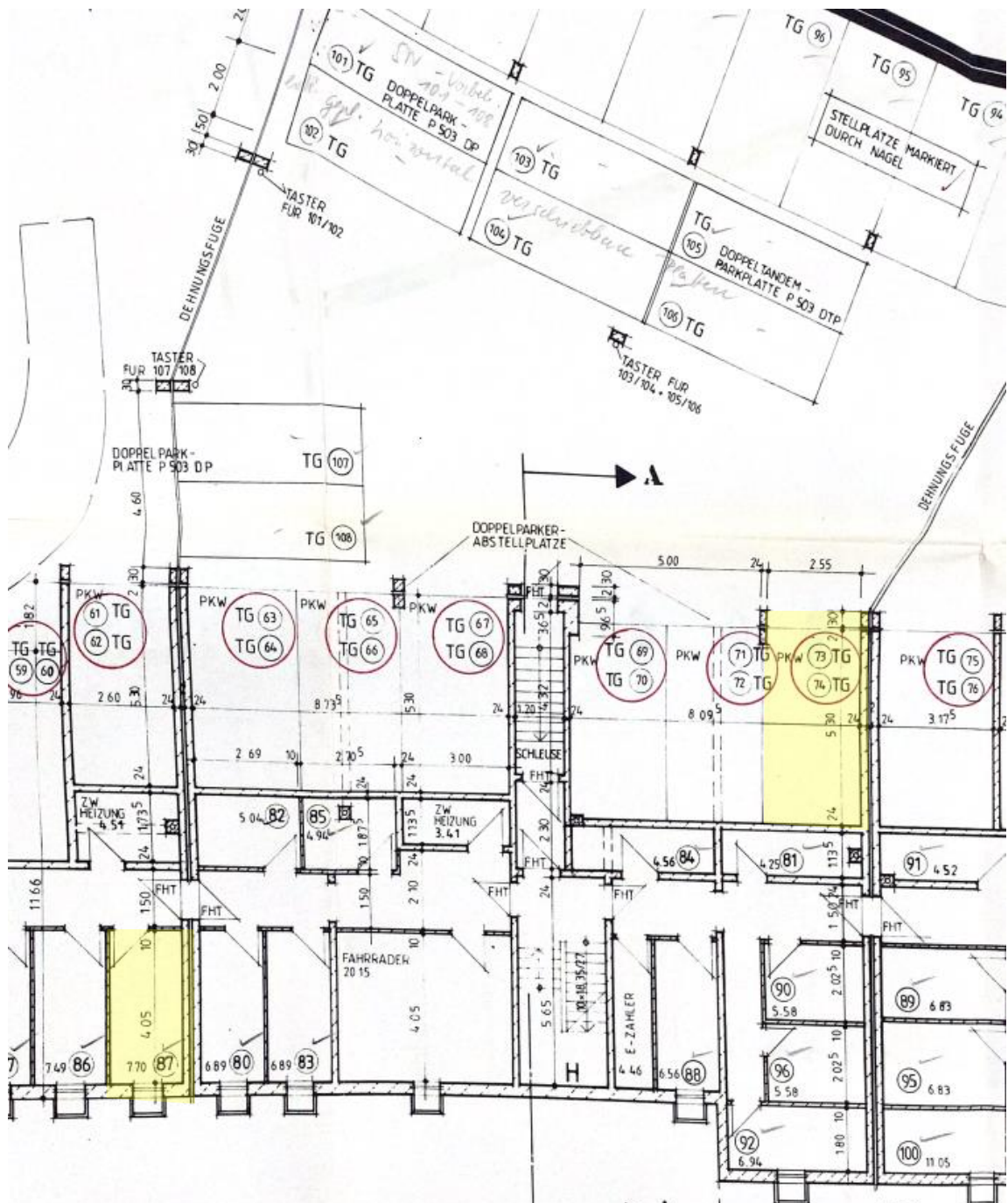


Thorsten Kampe

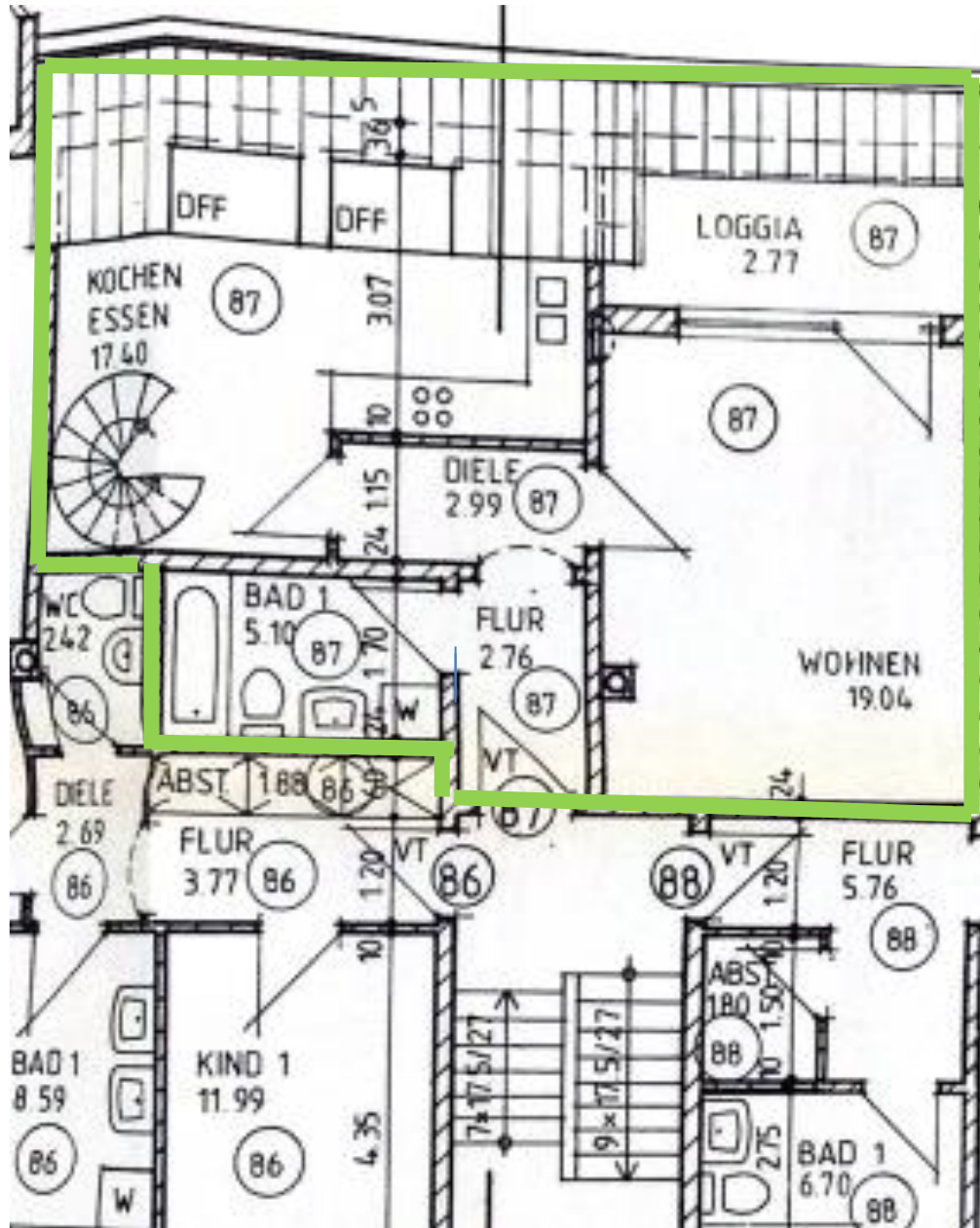
Das vorliegende Gutachten besteht aus 50 Seiten einschließlich Anlagen.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens oder einzelner Bestandteile ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

**Anlage 1/1: Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan – Kellergeschoss und Tiefgarage**



**Anlage 1/2: Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan – 1. Dachgeschoss**





[illegible]

Anlage 2:

Aufstellung – Wohnfläche

nach WoFIV

Lage	Bezeichnung (lt. Planunterlagen)	Wohnfläche
DG	Flur	2,76 m²
	Bad	5,10 m²
	Diele	2,99 m²
	Wohnen	19,04 m²
	Kochen/Essen	17,40 m²
DS	Galerie	7,46 m²
	Bad	2,94 m²
	Abstellraum	2,93 m²
	Schlafen	14,51 m²
	Kind	10,34 m²
Zwischensumme:		85,47 m²
abzgl. 3% Putz:		-2,56 m²
Loggia (zu 1/2)		2,77 m²
Nettowohnfläche, insgesamt:		85,68 m²
<b>Wohnfläche, gerundet:</b>		<b>86,00 m²</b>

### Anlage 3/1: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 22. Mai 2025



**Außenansicht: Mehrfamilienhaus von Osten**  
(roter Pfeil = ungefähre Lage der zu bewertenden Wohnung)



**Innenansicht: Eingangsbereich der Wohnanlage**



**Anlage 3/2: Bilddokumentation**

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 22. Mai 2025



**Innenansicht: Eingangsbereich der Wohnung und Blick in den Flur**



**Innenansicht: Badezimmer im 1. DG**



**Anlage 3/2: Bilddokumentation (Fortsetzung)**

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 22. Mai 2025



**Innenansicht: Badezimmer im 2. DG**

**Anlage 3/3: Bilddokumentation**

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 22. Mai 2025



**Innenansicht: Tiefgarage**



**Innenansicht: Tiefgaragenstellplatz**