

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Stadtlägerstraße 4
86152 Augsburg

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

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

GUTACHTEN

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



Alter Postweg 54 a



Hugo-Junkers-Straße 7A

Aktenzeichen:

K 129/25

Bewertungsobjekte:

- 1) Wohnungseigentum 247,
Alter Postweg 54 a, 86157 Augsburg
- 2) Wohnungseigentum B 16,
Hugo-Junkers-Straße 7A, 86159 Augsburg

Katasterbezeichnung:

- 1) Gemarkung Augsburg, Flurstück 5297/11,
5297/12, 5297/14, 5297/16, 5297/17, 5297/18
- 2) Gemarkung Augsburg, Flurstück 5350/125

Grundbuchbezeichnung:

- Amtsgericht Augsburg**
- 1) Grundbuch von Augsburg Blatt 13156
 - 2) Grundbuch von Augsburg Blatt 33636

Auftraggeber:

**Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht**

Wertermittlungstichtag:

13. Januar 2026

Verkehrswert

- | | |
|--|-----------|
| 1) Wohnungseigentum 247,
Alter Postweg 54 a, 86157 Augsburg: | 105.000 € |
| 2) Wohnungseigentum B 16,
Hugo-Junkers-Straße 7A, 86159 Augsburg: | 155.000 € |

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	4
2	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1	Fragen des Gerichts	8
3	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	9
3.1	Lagebeschreibung	9
3.1.1	Überörtliche Lage	9
3.1.2	Innerörtliche Lage	9
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	10
3.2.1	Wohnungseigentum 247, Alter Postweg 54a, Augsburg	10
3.2.1.1	Teilungserklärung	10
3.2.1.2	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	10
3.2.1.3	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	10
3.2.1.4	Bauplanungsrecht	10
3.2.1.5	Bauordnungsrecht	10
3.2.1.6	Abgabenrechtliche Situation	10
3.2.1.7	Mietverträge	10
3.2.1.8	Energieeffizienz	11
3.2.1.9	Erhaltungsrücklage	11
3.2.1.10	Hausgeld	11
3.2.2	Wohnungseigentum B 16, Hugo-Junkers-Straße 7a, Augsburg	12
3.2.2.1	Teilungserklärung	12
3.2.2.2	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	12
3.2.2.3	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	12
3.2.2.4	Bauplanungsrecht	12
3.2.2.5	Bauordnungsrecht	12
3.2.2.6	Abgabenrechtliche Situation	12
3.2.2.7	Mietverträge	12
3.2.2.8	Energieeffizienz	12
3.2.2.9	Erhaltungsrücklage	12
3.2.2.10	Hausgeld	12
3.3	Grundstücksbeschreibung	13
3.3.1	Alter Postweg 54a u.a., Augsburg	13
3.3.1.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgroße	13
3.3.1.2	Erschließung	13
3.3.1.3	Entwicklungszustand	13
3.3.1.4	Bodenbeschaffenheit	13
3.3.2	Hugo-Junkers-Straße 7 A u.a., Augsburg	14
3.3.2.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgroße	14
3.3.2.2	Erschließung	14
3.3.2.3	Entwicklungszustand	14
3.3.2.4	Bodenbeschaffenheit	14
3.4	Gebäudebeschreibung	15
3.4.1	Wohnungseigentum 247, Alter Postweg 54a, Augsburg	15
3.4.1.1	Gebäudemerkmale	15
3.4.1.2	Ausstattungsmerkmale	15
3.4.1.3	Aufteilung	16
3.4.1.4	Flächenangaben	16
3.4.1.5	Beurteilung der baulichen Anlagen	16
3.4.2	Wohnungseigentum B 16, Hugo-Junkers-Straße 7A, Augsburg	17
3.4.2.1	Gebäudemerkmale	17
3.4.2.2	Ausstattungsmerkmale	17
3.4.2.3	Aufteilung	17
3.4.2.4	Flächenangaben	18
3.4.2.5	Beurteilung der baulichen Anlagen	18

4	WERTERMITTLUNG	19
4.1	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren.....	20
4.2	Wohnungseigentum 247, Alter Postweg 54a, Augsburg	22
4.2.1	Bodenwertermittlung	22
4.2.2	Ertragswertverfahren	23
4.2.2.1	Eingangsgroßen	23
4.2.2.2	Ertragswert	25
4.2.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
4.2.3.1	Bautechnische Beanstandungen	26
4.2.3.2	Minderertrag	26
4.2.4	Plausibilisierung	26
4.2.5	Ableitung des Verkehrswertes	27
4.3	Wohnungseigentum B 16, Hugo-Junkers-Straße 7A, Augsburg	28
4.3.1	Bodenwertermittlung	28
4.3.2	Ertragswertverfahren	29
4.3.2.1	Eingangsgroßen	29
4.3.2.2	Ertragswert	31
4.3.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	32
4.3.3.1	Bautechnische Beanstandungen	32
4.3.4	Plausibilisierung	32
4.3.5	Ableitung des Verkehrswertes	33
5	VERKEHRSWERT	34
6	ANLAGEN.....	35
6.1	Übersichtskarte.....	35
6.2	Stadtplan.....	36
6.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	38
6.3.1	Alter Postweg 54a, Augsburg	38
6.3.2	Hugo-Junkers-Straße 7A, Augsburg.....	39
6.4	Aufteilungspläne	40
6.4.1	Alter Postweg 54 a, Augsburg	40
6.4.1.1	Erdgeschoss	40
6.4.1.2	Kellergeschoss	41
6.4.2	Hugo-Junkers-Straße 7A, Augsburg.....	42
6.4.2.1	2. Obergeschoss	42
6.4.2.2	Kellergeschoss	43
6.5	Fotodokumentation: Ortstermin am 14.01.2026	44
6.5.1	Alter Postweg 54a, Augsburg	44
6.5.2	Hugo-Junkers-Straße 7A, Augsburg.....	47

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt 1	Wohnungseigentum 247, Alter Postweg 54a, 86157 Augsburg
Wertermittlungstichtag	13. Januar 2026
Qualitätstichtag	13. Januar 2026
Ortstermin	13. Januar 2026
Baujahr	ca. 1955
Nutzung	Wohnnutzung
Wohnfläche	rd. 39 qm
Ertragswert	115,675 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-10.000 €
Verkehrswert	105.000 €

Objekt 2	Wohnungseigentum B 16, Hugo-Junkers-Straße 7A, 86159 Augsburg
Wertermittlungstichtag	13. Januar 2026
Qualitätstichtag	13. Januar 2026
Ortstermin	13. Januar 2026
Baujahr	ca. 1989
Nutzung	Wohnnutzung
Wohnfläche	rd. 42 qm
Ertragswert	160.649 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-5.000 €
Verkehrswert	155.000 €

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

Bewertungsobjekt 2 Wohnungseigentum B16, Hugo-Junkers-Straße 7A, 86159 Augsburg

Grundbuchrechtliche Angaben

- Amtsgericht Augsburg
- Wohnungsgrundbuch von Augsburg
- Blatt 33636

Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	8,02/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
	5350/125 Ernst-Heinkel-Straße 1, 3 und 5, Hugo-Junkers-Straße 7, 7a, 9 und 9a, Gebäude- und Freifläche		4.624 qm
	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller; im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. B 16 [...]		

Abteilung II
(Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
4	Erbanteil [...] gepfändet [...]
5	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]

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

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung fand am 13. Januar 2026 statt.
Anwesend waren:

- Antragsgegner 2)
- Antragsgegner 3)
- Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky

Bei der Ortsbesichtigung wurde das Sondereigentum innen und außen besichtigt.

Wertermittlungsstichtag Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
13. Januar 2026

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.
13. Januar 2026

Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

- Auszüge aus dem Grundbuch vom 02.12.2025
- Teilungserklärung vom 22.04.1971
- Teilungserklärung vom 18.01.1989
- Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Augsburg Stand 01.01.2024
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Augsburg
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 01.12.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Augsburg
- Alter Postweg 54a u.a., Unterlagen der Hausverwaltung: Energieausweis
Protokolle der Eigentümerversammlungen 2024 und 2025
Hausgeldabrechnung 2025
Wirtschaftsplan 2025
- Hugo-Junkers-Straße 7a u.a., Unterlagen der Hausverwaltung: Energieausweis
Beschlusssammlung
Jahresabrechnung 2024
Wirtschaftsplan 2025
- Auskünfte beim Ortstermin
- Geoport Stadtplan und Übersichtskarte

Rechtliche Grundlagen

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

Literatur

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

2.1 Fragen des Gerichts

Verwalter nach WEG	s. Begleitschreiben
Miet- bzw. Pachtvertrag	1) Wohnungseigentum 247, Alter Postweg 54a: Das Wohnungseigentum ist vermietet, der Mietvertrag vom 22.03.2008 hat vorgelegen 2) Wohnungseigentum B 16, Hugo-Junkers-Straße 7a Augenscheinlich ist die Wohnung nicht vermietet, sie steht leer
Wohnpreisbindung	Es konnte nicht recherchiert werden, ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht.
Gewerbebetrieb	Es konnte nicht recherchiert werden, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Energieeffizienz	Die Energieausweise haben vorgelegen.
Altlasten	Nach Auskunft der Stadt Augsburg sind die Grundstücke nicht im bayerischen Altlastenkataster erfasst.
Baubehörliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehörlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.
Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.

3 GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Stadt / Gemeinde	Augsburg
Einwohnerzahl	rd. 300.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 300 in ca. 2 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Augsburg-Ost in ca. 8 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 85 km entfernt
Bahnhof	ICE-Bahnhof Augsburg ca. 3 km / 5 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus und Straßenbahn) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	München ca. 80 km entfernt Ulm ca. 90 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

Wohnlage	<u>Alter Postweg 54a:</u> Lage in einem überwiegend durch Mischnutzungen geprägten Gebiet im Stadtbezirk Hochfeld, <u>Hugo-Junkers-Straße 7A:</u> Lage in einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Gebiet im Stadtbezirk Universitätsviertel Kindergärten, Grund-, Mittel- und weiterführende Schulen in Augsburg Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Allgemein- und Fachärzte in Augsburg, Krankenhaus in Augsburg Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Augsburg vorhanden.
Umgebungsbebauung	überwiegend Wohnbebauung
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
Lagebeurteilung	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere Wohnlage ein.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Wohnungseigentum 247, Alter Postweg 54a, Augsburg

3.2.1.1 Teilungserklärung Mit Teilungserklärung vom 22.04.1971 wurden die vereinigten Grundstücke in Sondereigentum aufgeteilt.

Auszug aus der Teilungserklärung "247.) Miteigentumsanteil zu 3,8/1000tel
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nr. 247
bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss des Hauses mit einer Wohn-
fläche von ca. 38,72 qm"

3.2.1.2 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Vorkaufsrecht [...]
2-7	Geh- und Fahrrechte [...]
8-10	Benützungsrechte [...]
13	Erbanteil [...] verpfändet [...]
14	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 1, 2-7, 8-10, 13

Die eingetragenen Lasten und Beschränkungen werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

zu lfd. Nr. 14

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

3.2.1.3 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

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

3.2.1.4 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan

Das Grundstück 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.

3.2.1.5 Bauordnungsrecht

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

3.2.1.6 Abgabenrechtliche Situation

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

3.2.1.7 Mietverträge

Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Der Mietvertrag vom 22.03.2008 hat vorgelegen. Die monatliche Miete beträgt 230 €.

3.2.1.8 Energieeffizienz

Der Energieausweis vom 16.01.2019 hat vorgelegen.
Endenergieverbrauch des Gebäudes: 149,9 kWh/(qm*a)

3.2.1.9 Erhaltungsrücklage

Laut Verwaltungsabrechnung mit Stand 31.12.2025
Wohnungseigentum 247: 4.267,36 €

3.2.1.10 Hausgeld

Das aktuelle Hausgeld beträgt lt. Auskunft der Hausverwaltung:
Wohnungseigentum 247: 199 €/Monat

3.2.2 Wohnungseigentum B 16, Hugo-Junkers-Straße 7a, Augsburg

3.2.2.1 Teilungserklärung Mit Teilungserklärung vom 18.01.1989 wurde das Grundstück in Sondereigentum aufgeteilt.

Auszug aus der Teilungserklärung Haus B Hugo-Junkers-Straße 7a
"16.) Miteigentumsanteil zu 8,02/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller;
im Aufteilungsplan bezeichnet mit der Nr. B 16"

3.2.2.2 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
4	Erbanteil [...] gepfändet [...]
5	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 4 Die eingetragenen Lasten und Beschränkungen werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

zu lfd. Nr. 5 Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

3.2.2.3 Nicht eingetragene Rechte und Lasten Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nach den Feststellungen der Sachverständigen nicht vorhanden.

3.2.2.4 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "850 B Alter Flugplatz, östlich der Josef-Priller-/Heini-Dittmar-Straße".

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

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

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

3.2.2.7 Mietverträge Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet. Es steht leer.

3.2.2.8 Energieeffizienz Der Energieausweis vom 28.05.2018 hat vorgelegen.
Endenergieverbrauch des Gebäudes: 104,6 kWh/(qm*a)

3.2.2.9 Erhaltungsrücklage Laut Verwaltungsabrechnung mit Stand 31.12.2024
Wohnungseigentum B 16: 4.520,05 €

3.2.2.10 Hausgeld Das aktuelle Hausgeld beträgt lt. Auskunft der Hausverwaltung:
Wohnungseigentum B 16: 173 €/Monat

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Alter Postweg 54a u.a., Augsburg

3.3.1.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Grundstücksgröße lt. Grundbuchauszug: 13.776 qm
(Vereinigtes Grundstück Flurstück 5297/11, 5297/12, 5297/14,
5297/16, 5297/17 und 5297/18)

Grundstücksform unregelmäßiger Grenzverlauf

topograf. Grundstückslage annähernd eben

3.3.1.2 Erschließung

Straßenart Alter Postweg als Erschließungsstraße mit lebhaftem Verkehr

Straßenausbau voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehweg vorhanden

Ver- und Entsorgungsan- elektrischer Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung;
schlüsse Kanalanschluss

3.3.1.3 Entwicklungszustand

Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

3.3.1.4 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.

3.3.2 Hugo-Junkers-Straße 7 A u.a., Augsburg**3.3.2.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße**

Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 4.624 qm
Grundstücksform	unregelmäßiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.2.2 Erschließung

Straßenart	Hugo-Junkers-Straße als Wohnanliegerstraße
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

3.3.2.3 Entwicklungszustand

Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

3.3.2.4 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.

3.4.1 Wohnungseigentum 247, Alter Postweg 54a, Augsburg

Bauart 6 Gebäude auf vereinigttem Grundstück;
Alter Postweg 54, 54a und 54b:
Viergeschossiges Mehrfamilien-Wohnhaus,
das Gebäude ist unterkellert;
3 Eingänge

Baujahr ca. 1955

3.4.1.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Massivdecken
Treppen	Massivtreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Werkstein
Fenster	Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung überwiegend Rollläden mit Gurtzug
Türen	Hauseingangstür als Aluminiumtürelement mit Glaseinsätzen
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

3.4.1.2 Ausstattungsmerkmale

Geschosslage	Erdgeschoss
Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als PVC-Belag

San. Ausstattung	Bad ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest Die Ausstattung wird als einfach bis mittel beurteilt.
Türen	Innentüren als furnierte Standardtüren
Heizung	Nach Angabe des Mieters: keine Heizungsanlage
Elektroinstallation	normale Ausstattung

3.4.1.3 Aufteilung

Erdgeschoss	2 Zimmer mit Küche, Bad, Flur
Kellergeschoss	Kellerraum

3.4.1.4 Flächenangaben

Die Flächenangabe wurde der Teilungserklärung entnommen. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Wohnfläche	rd. 39 qm
------------	-----------

3.4.1.5 Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Wohnungseigentums wird insgesamt als einfach beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als durchschnittlich beurteilt. Es fehlt eine zentrale Heizungsanlage, das Sondereigentum befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand.

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

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

Wohnungseigentum 247	Nach Angabe des Mieters: Nach Wasserschaden in der darüberliegenden Wohnung wurde die Reparaturarbeiten im Wohnungseigentum 247 nicht ausgeführt. Es bestehen Putzabplatzungen und Durchfeuchtungsspuren.
----------------------	---

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 5.000 € 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.

3.4.2 Wohnungseigentum B 16, Hugo-Junkers-Straße 7A, Augsburg

Bauart 6 Mehrfamilienhäuser:
Hugo-Junker-Straße 7a:
Viergeschossiges Mehrfamilien-Wohnhaus,
das Gebäude ist unterkellert

Baujahr ca. 1989

3.4.2.1 Gebäudemerkmale

Fassade Putzfassade

Konstruktionsart Massivbauweise

Umfassungswände Mauerwerkswände

Geschossdecken Massivdecken

Treppen Massivtreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Naturstein

Türen Hauseingangstür als Aluminiumtürelement mit Glaseinsätzen

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

3.4.2.2 Ausstattungsmerkmale

Geschosslage 2. Obergeschoss

Wände in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich

Decken in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich

Fußböden in Wohnräumen überwiegend als Fliesen- oder Laminatbelag

San. Ausstattung Innenliegendes Bad ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest
Die Ausstattung wird als mittel beurteilt.

Fenster Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
überwiegend Rollläden mit Gurtzug

Türen Innentüren als furnierte Standardtüren

Heizung Fußbodenheizung

Warmwasserversorgung vermutlich zentral über Heizung

Elektroinstallation normale Ausstattung

3.4.2.3 Aufteilung

Erdgeschoss 2 Zimmer mit Küche, Bad, Flur

Kellergeschoss Kellerraum

3.4.2.4 Flächenangaben

Die Flächenangabe wurde den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung entnommen. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Wohnfläche

rd. 42 qm

3.4.2.5 Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Wohnungseigentums wird insgesamt als mittel beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als durchschnittlich beurteilt. Das Sondereigentum befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

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

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

- | | |
|---------|------------------------------------|
| Bad | • Schimmelbefall an Wand und Decke |
| Wohnung | • allgemeiner Renovierungsbedarf |

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 5.000 € 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, gesundheits-schädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich.

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

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

4 WERTERMITTLUNG

Vorgehensweise

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

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

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Vergleichswertverfahren

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

Sachwertverfahren

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

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

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

¹ §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

4.1 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

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.

ERTRAGSWERTVERFAHREN

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.

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:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Rohertrag• Bewirtschaftungskosten• Restnutzungsdauer• Liegenschaftszinssatz• Bodenwert |
|--|

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 Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die Aufwendungen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung des Grundstücks marktüblich erforderlich sind. Sie setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis.

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen.

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.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

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.
Liegenschaftszinssatz	Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) nach § 21 ImmoWertV 2021 ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.
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.
Bodenwertverzinsung	Der Reinertragsanteil des Bodenwertes ergibt sich aus dem Verzinsungsbetrag des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz.

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, bautechnische 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 nach der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

4.2 Wohnungseigentum 247, Alter Postweg 54a, Augsburg

4.2.1 Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Augsburg hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **1.500 €/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:

- Grundstücksgroße 13.776 qm
- unregelmäßiger Zuschnitt
- Wertrelevante Geschossflächenzahl: rd. 0,9

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **1.600 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	1.600 €/qm
Grundstücksgroße	13.776 qm
Bodenwert absolut	22.041.600 €
Miteigentumsanteil	3,8/1000
Bodenwertanteil	83.758 €

4.2.2 Ertragswertverfahren**4.2.2.1 Eingangsgrößen****Rohertrag**Beschaffenhheitsfaktoren des
Wohnungseigentums

- Wohnung, ca. 39 qm Wohnfläche
- keine Zentralheizung
- Bad in einfacher bis mittlerer Ausstattung
- Kellerraum

In Anlehnung an den Mietspiegel Augsburg 2025 halte ich eine Netto-Kaltmiete in Höhe von 350 €/Monat für marktüblich erzielbar.

Rohertrag	rd. 4.200 €/Jahr
-----------	------------------

Tatsächlicher Mietertrag

Nach vorgelegtem Mietvertrag beträgt die Miete 230 €/Monat.

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
439 € je Eigentumswohnung

Verwaltungskosten	rd. 439 €/Jahr
-------------------	----------------

Instandhaltungskosten

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
rd. 14,40 €/qm Wohnfläche/Jahr

Instandhaltungskosten	rd. 562 €/Jahr
-----------------------	----------------

Mietausfallwagnis

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
Wohnnutzung: 2 Prozent

Mietausfallwagnis	rd. 84 €/Jahr
-------------------	---------------

Zusammenfassung

Bewirtschaftungskosten	rd. 1.085 €/Jahr
------------------------	------------------

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Liegenschaftszinssatz

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

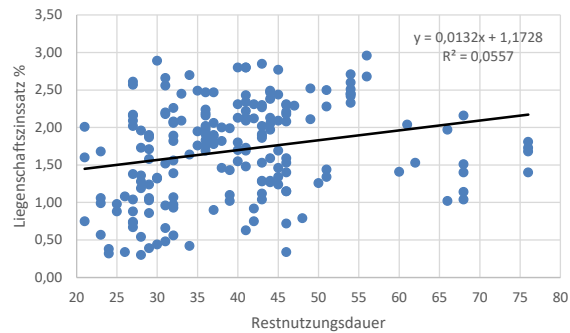
Immobilienmarktbericht 2024

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

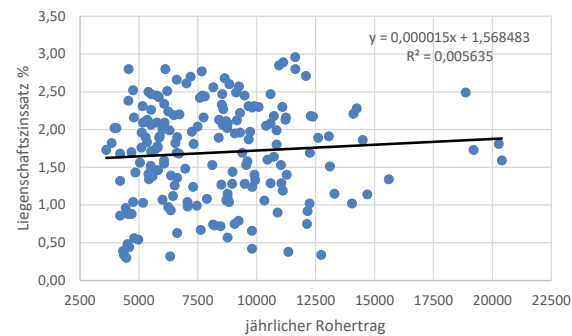
Wohnungseigentum nach Ge-
markung - Augsburg

Mittelwert	1,69
Median	1,77
StAbw	0,65

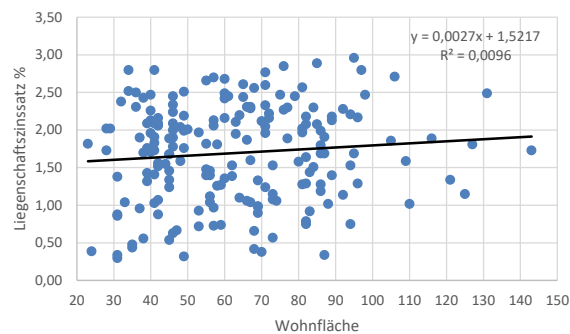
in Abhängigkeit von der Rest-
nutzungsdauer - 20 Jahre



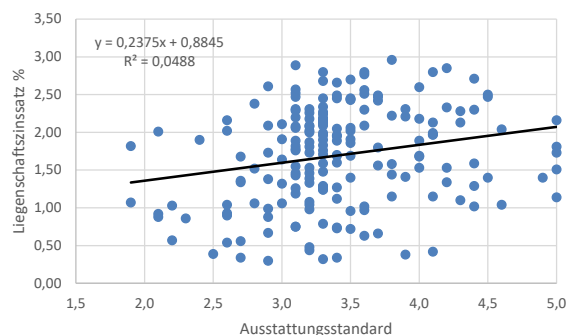
in Abhängigkeit vom jährlichen
Rohertrag



in Abhängigkeit von der Wohn-
fläche



in Abhängigkeit von Ausstat-
tungsstandard



Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,50 % für marktkonform und angemessen.

Restnutzungsdauer

wirtschaftliche Restnutzungsdauer

rd. 20 Jahre

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

Barwertfaktor	17,169
---------------	--------

Bodenwertverzinsung

1,5 % Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	1.256 €
--	---------

Bodenwertanteil

s. Bodenwertermittlung

4.2.2.2 Ertragswert

	Rohertrag	4.200 €
-	Bewirtschaftungskosten	1.085 €
=	Reinertrag	3.115 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	1.256 €
=	Gebäudereinertrag	1.859 €
x	Barwertfaktor	17,169
=	Gebäudeertragswert	31.917 €
+	Bodenwertanteil	83.758 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	115.675 €

4.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.2.3.1 Bautechnische Beanstandungen

Der Werteinfluss durch bautechnische Beanstandungen wird pauschal auf 5.000 € geschätzt. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

4.2.3.2 Minderertrag

Der Einfluss des Minderertrags auf den Verkehrswert kann nur überschlägig geschätzt werden. Die Möglichkeiten zur Anpassung der Miete richten sich nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Ich halte einen Wertabschlag in Höhe von 5.000 € für sachgerecht.

4.2.4 Plausibilisierung

Vom Gutachterausschuss wurden Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in Objekten der näheren Umgebung zur Verfügung gestellt (Verkaufszeitraum 2023 / 2025). 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	Mär. 23	50 qm	179.000 €	3.580 €/qm
2	Jun. 23	41 qm	120.000 €	2.927 €/qm
3	Sep. 23	55 qm	152.000 €	2.764 €/qm
4	Nov. 23	52 qm	192.500 €	3.702 €/qm
5	Dez. 23	46 qm	182.500 €	3.967 €/qm
6	Nov. 24	46 qm	152.500 €	3.315 €/qm
7	Jan. 25	41 qm	145.000 €	3.537 €/qm
8	Feb. 25	45 qm	135.000 €	3.000 €/qm
9	Feb. 25	46 qm	215.000 €	4.674 €/qm
10	Jul. 25	45 qm	215.000 €	4.778 €/qm
11	Jul. 25	45 qm	169.000 €	3.756 €/qm
12	Jul. 25	45 qm	169.000 €	3.756 €/qm
13	Okt. 25	43 qm	184.000 €	4.279 €/qm
Mittelwert				3.695 €/qm
Median				3.702 €/qm
Minimum				2.764 €/qm
Maximum				4.778 €/qm

Der vorläufige Ertragswert wurde mit rd. 115.000 € bzw. 2.966 €/qm Wohnfläche ermittelt. Er liegt in der Spannweite der Vergleichspreise und ist plausibel.

² nach Bereinigung sonst. Verkaufsbestandteile

4.2.5 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Ertragswert	115.675 €
-------------------------	-----------

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

Bautechnische Beanstandungen	-5.000 €
Wertminderung wg. Minderertrag	-5.000 €

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

Verkehrswert gerundet	105.000 €
------------------------------	------------------

4.3 Wohnungseigentum B 16, Hugo-Junkers-Straße 7A, Augsburg

4.3.1 Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Augsburg hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **1.300 €/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:

- Grundstücksgroße 4.624 qm
- unregelmäßiger Zuschnitt
- Wertrelevante Geschossflächenzahl: rd. 1,2

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **1.600 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	1.600 €/qm
Grundstücksgroße	4.624 qm
Bodenwert absolut	7.398.400 €
Miteigentumsanteil	8,02/1000
Bodenwertanteil	59.335 €

4.3.2 Ertragswertverfahren

4.3.2.1 Eingangsgrößen

Rohertrag

Beschaffenheitsfaktoren des Wohnungseigentums

- Wohnung, ca. 42 qm Wohnfläche
- Zentralheizung
- Bad/WC in mittlerer Ausstattung
- Kellerraum

In Anlehnung an den Mietspiegel Augsburg 2025 halte ich eine Nettokaltmiete in Höhe von 450 €/Monat für marktüblich erzielbar.

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

Tatsächlicher Mietertrag

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
439 € je Eigentumswohnung

Verwaltungskosten	rd. 439 €/Jahr
-------------------	----------------

Instandhaltungskosten

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
rd. 14,40 €/qm Wohnfläche/Jahr

Instandhaltungskosten	rd. 605 €/Jahr
-----------------------	----------------

Mietausfallwagnis

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
Wohnnutzung: 2 Prozent

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

Zusammenfassung

Bewirtschaftungskosten	rd. 1.152 €/Jahr
------------------------	------------------

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Liegenschaftszinssatz

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

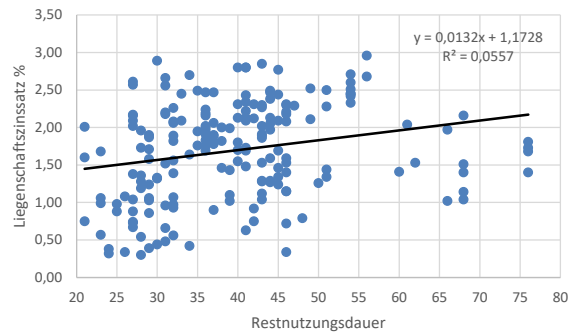
Immobilienmarktbericht 2024

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

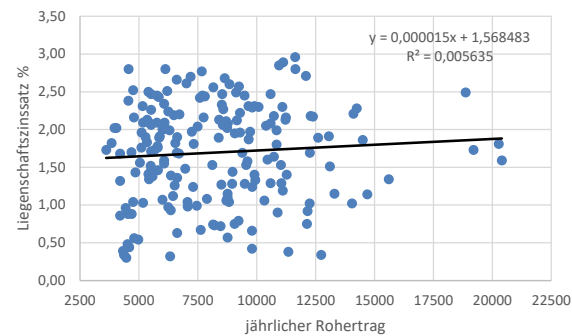
Wohnungseigentum nach Ge-
markung - Augsburg

Mittelwert	1,69
Median	1,77
StAbw	0,65

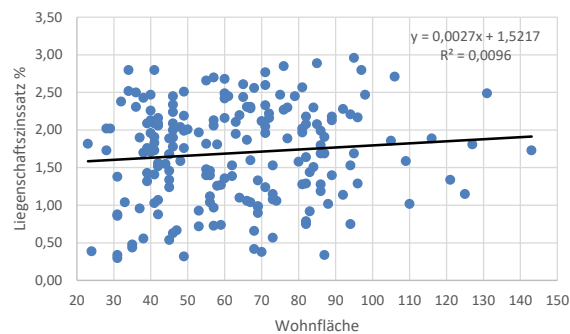
in Abhängigkeit von der Rest-
nutzungsdauer - 45 Jahre



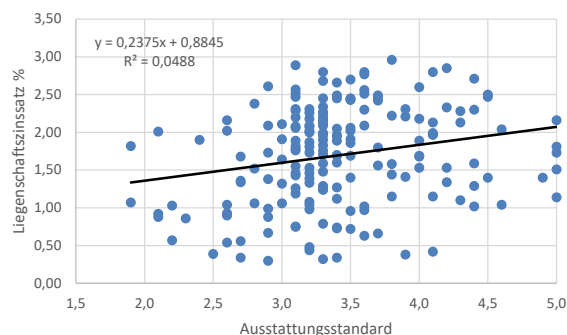
in Abhängigkeit vom jährlichen
Rohertrag



in Abhängigkeit von der Wohn-
fläche



in Abhängigkeit von Ausstat-
tungsstandard



Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,70 % für marktkonform und angemessen.

Restnutzungsdauer

wirtschaftliche Restnutzungsdauer

rd. 45 Jahre

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

Barwertfaktor	31,274
---------------	--------

Bodenwertverzinsung

1,70 % Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	1.009 €
---	---------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

4.3.2.2 Ertragswert

	Rohertrag	5.400 €
-	Bewirtschaftungskosten	1.152 €
=	Reinertrag	4.248 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	1.009 €
=	Gebäudereinertrag	3.240 €
x	Barwertfaktor	31,274
=	Gebäudeertragswert	101.313 €
+	Bodenwertanteil	59.335 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	160.649 €

4.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.3.3.1 Bautechnische Beanstandungen

Der Werteinfluss durch bautechnische Beanstandungen wird pauschal auf 5.000 € geschätzt.
(Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.)

4.3.4 Plausibilisierung

Vom Gutachterausschuss wurden Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in Objekten der näheren Umgebung zur Verfügung gestellt (Verkaufszeitraum 2024 / 2025). Die Vergleichspreise werden zur Plausibilisierung herangezogen, die Beurteilung des Modernisierungsgrads und des Ausstattungsstandards ist nicht möglich.

Nr.	Verkaufsdatum	Wohnfläche	ber. Verkaufspreis ³	Preis pro qm
1	Feb. 24	56 qm	176.000 €	3.143 €/qm
2	Mai. 24	56 qm	190.000 €	3.393 €/qm
3	Mai. 24	56 qm	234.000 €	4.179 €/qm
4	Jul. 24	45 qm	183.000 €	4.067 €/qm
5	Dez. 24	53 qm	173.500 €	3.274 €/qm
6	Dez. 24	45 qm	186.000 €	4.133 €/qm
7	Feb. 25	49 qm	180.000 €	3.673 €/qm
8	Apr. 25	42 qm	160.000 €	3.810 €/qm
9	Mai. 25	45 qm	180.500 €	4.011 €/qm
10	Jun. 25	57 qm	189.500 €	3.325 €/qm
11	Jun. 25	48 qm	143.000 €	2.979 €/qm
12	Nov. 25	56 qm	150.000 €	2.679 €/qm
13	Nov. 25	50 qm	217.650 €	4.353 €/qm
14	Dez. 25	55 qm	230.000 €	4.182 €/qm
15	Dez. 25	56 qm	240.500 €	4.295 €/qm
Mittelwert				3.700 €/qm
Median				3.810 €/qm
Minimum				2.679 €/qm
Maximum				4.353 €/qm

Der vorläufige Ertragswert wurde mit rd. 164.000 € bzw. 3.825 €/qm Wohnfläche ermittelt. Er liegt in der Spannweite der Vergleichspreise und ist plausibel.

³ nach Bereinigung sonst. Verkaufsbestandteile

4.3.5 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Ertragswert	160.649 €
-------------------------	-----------

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-5.000 €
---	----------

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

Verkehrswert gerundet	155.000 €
------------------------------	------------------

5 VERKEHRSWERT

Definition

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

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

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

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert der Liegenschaften am Wertermittlungstichtag 13. Januar 2026 geschätzt auf

WE 247, Alter Postweg 54a, Augsburg **105.000 €**

WE B 16, Hugo-Junkers-Straße 7A, Augsburg **155.000 €**

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

Das vorliegende Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich elektronisch übermittelt und umfasst:

34 Seiten = 50.341 Zeichen (aufgerundet auf 51.000 Zeichen)

9 Blatt Anlagen

6 Seiten Fotodokumentation (12 Fotos)

Augsburg, den 15. März 2026

Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

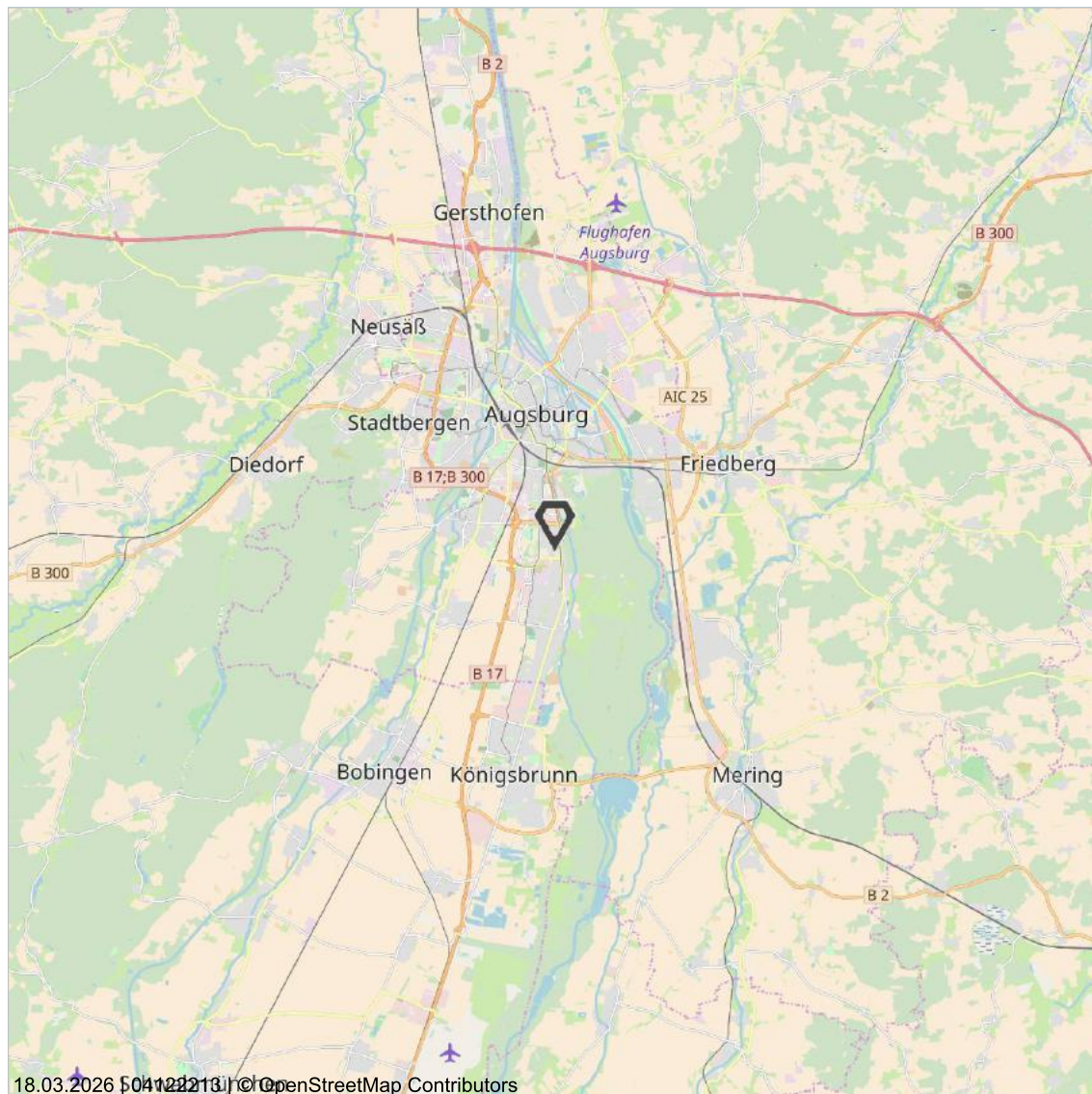
Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder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

6 ANLAGEN

6.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

86159 Augsburg, Hugo-Junkers-Str. 7 a



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.

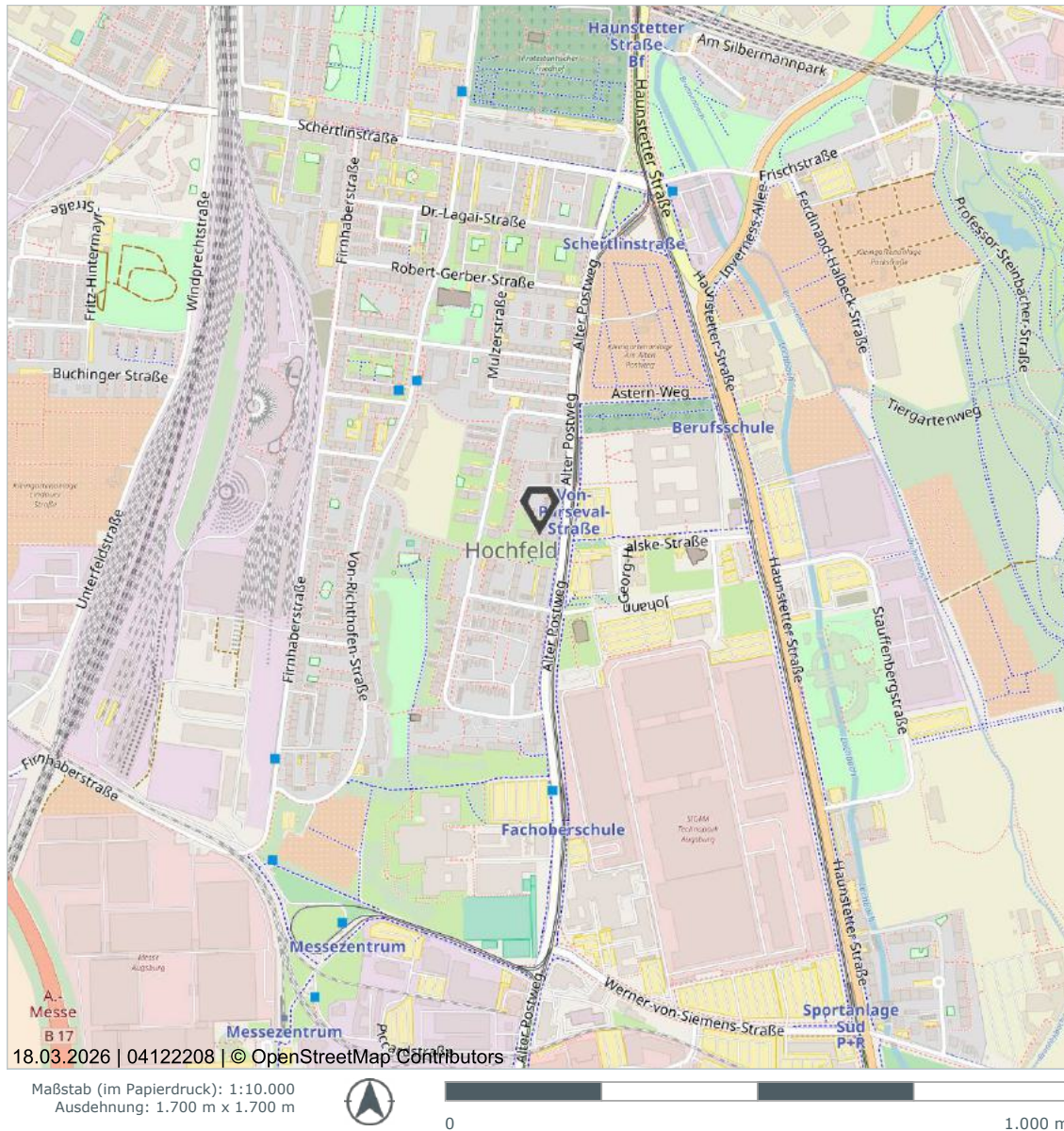
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

6.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

86159 Augsburg, Alter Postweg 54 a



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.

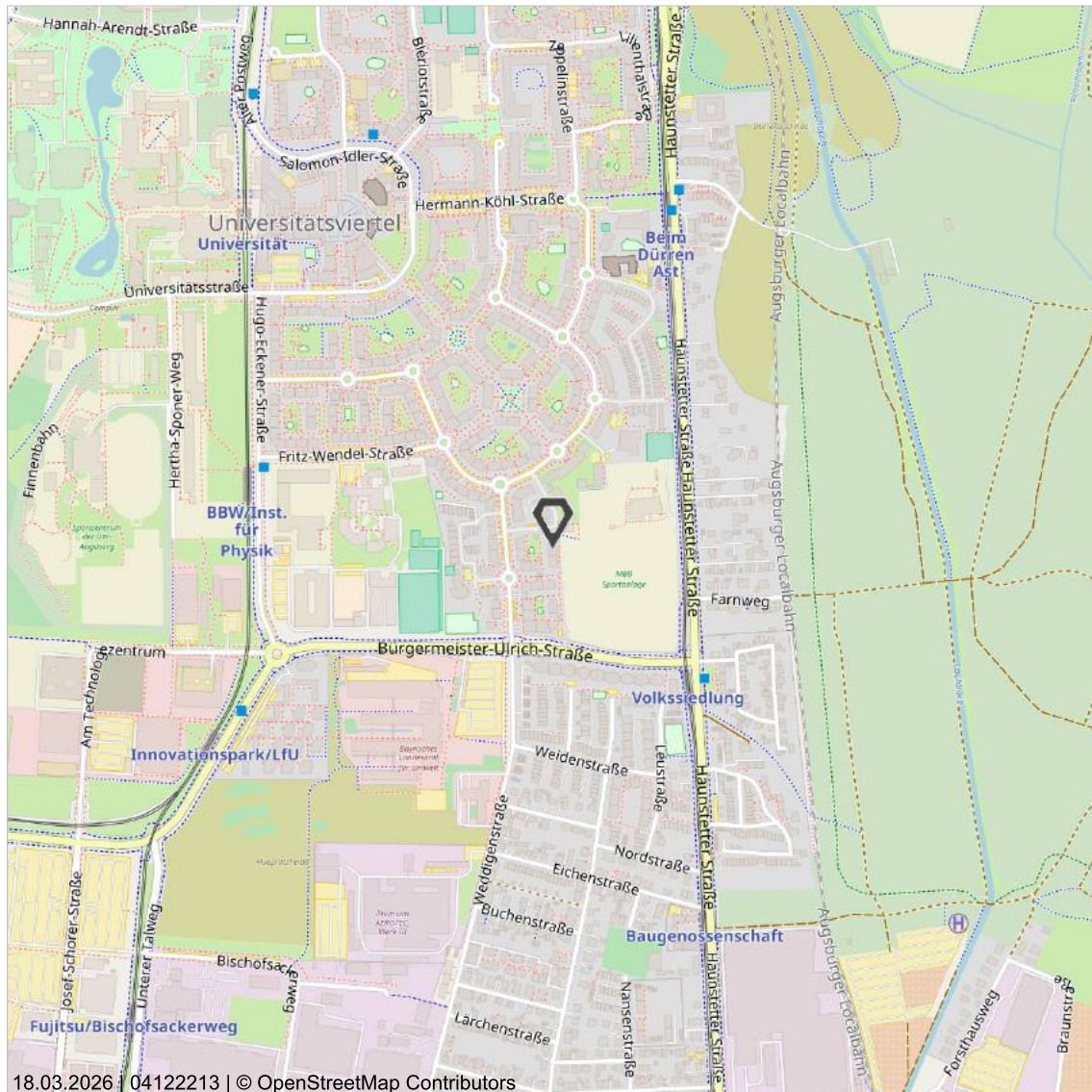
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

Stadtplan on-geo

86159 Augsburg, Hugo-Junkers-Str. 7 a



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.

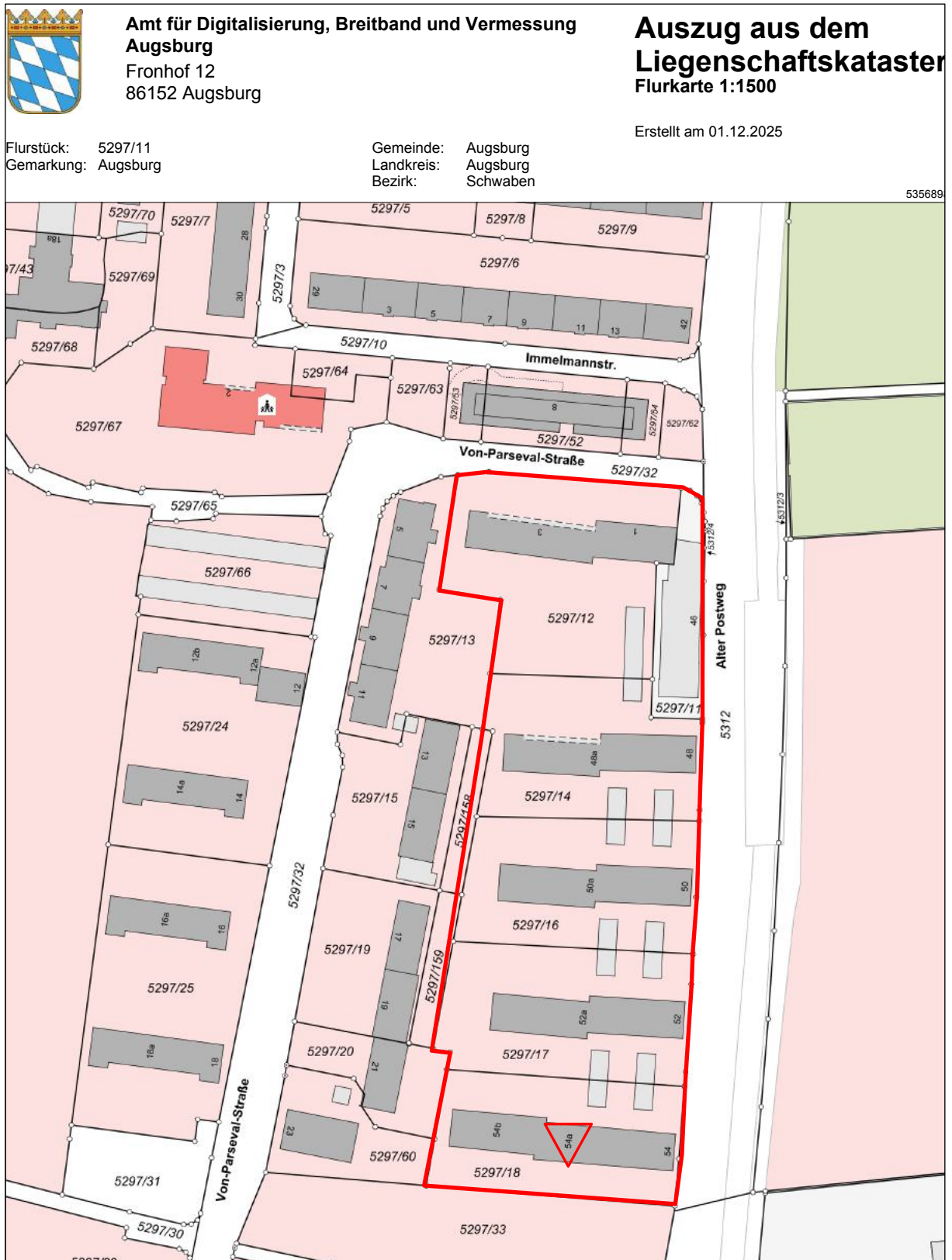
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

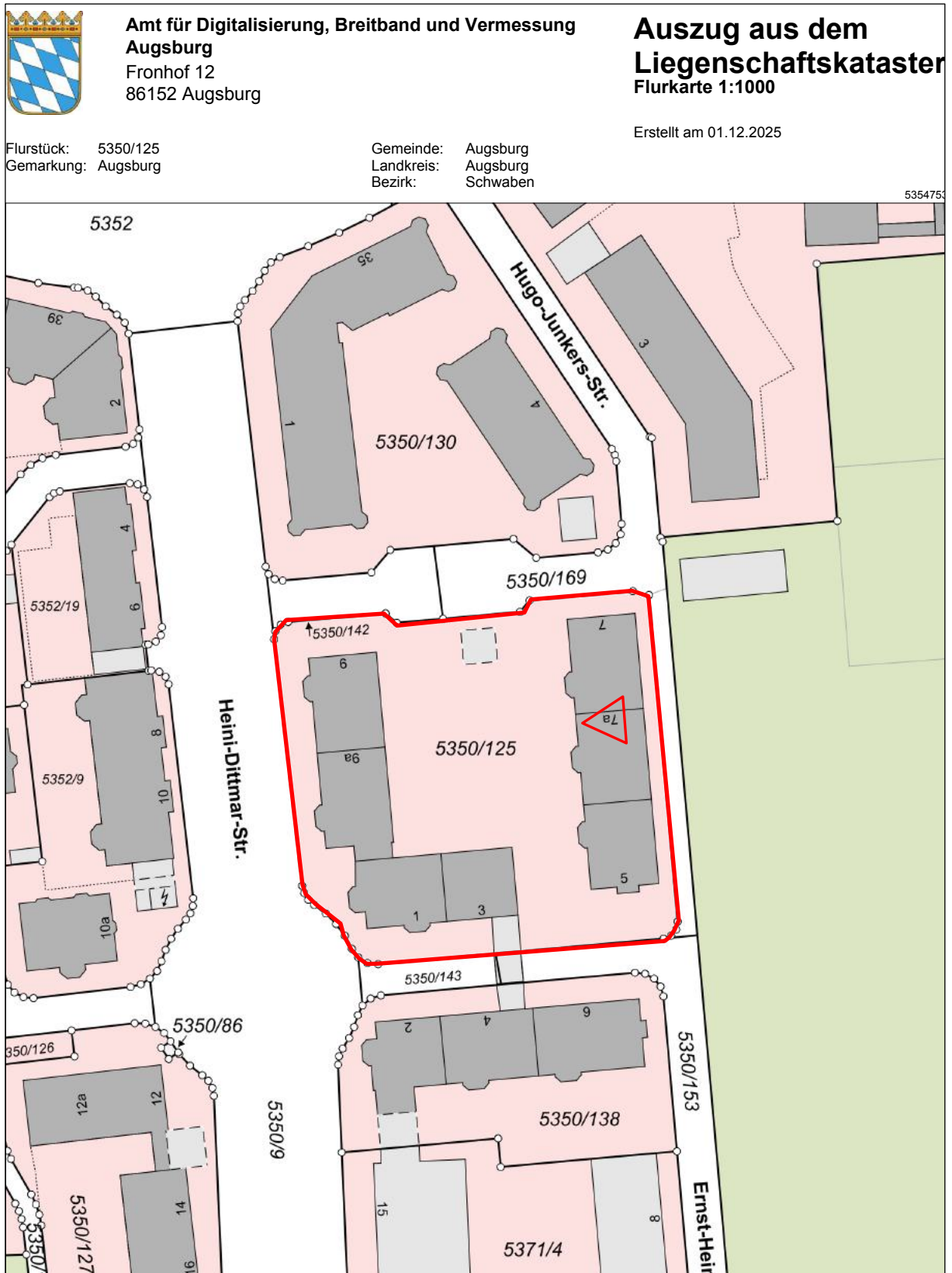
6.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

6.3.1 Alter Postweg 54a, Augsburg

Vereinigt Grundstück Flurstück 5297/11, 5297/12, 5297/14, 5297/16, 5297/17 und 5297/18



6.3.2 Hugo-Junkers-Straße 7A, Augsburg

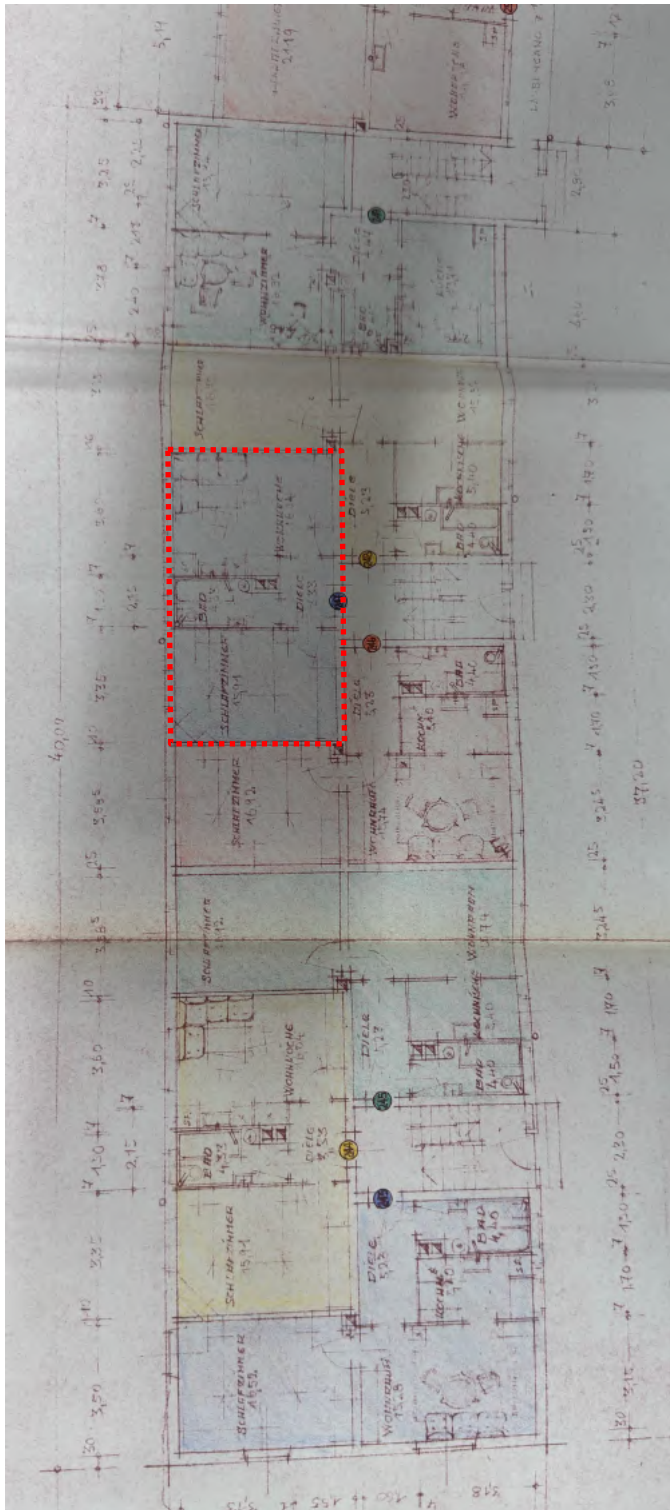


6.4 Aufteilungspläne

6.4.1 Alter Postweg 54 a, Augsburg

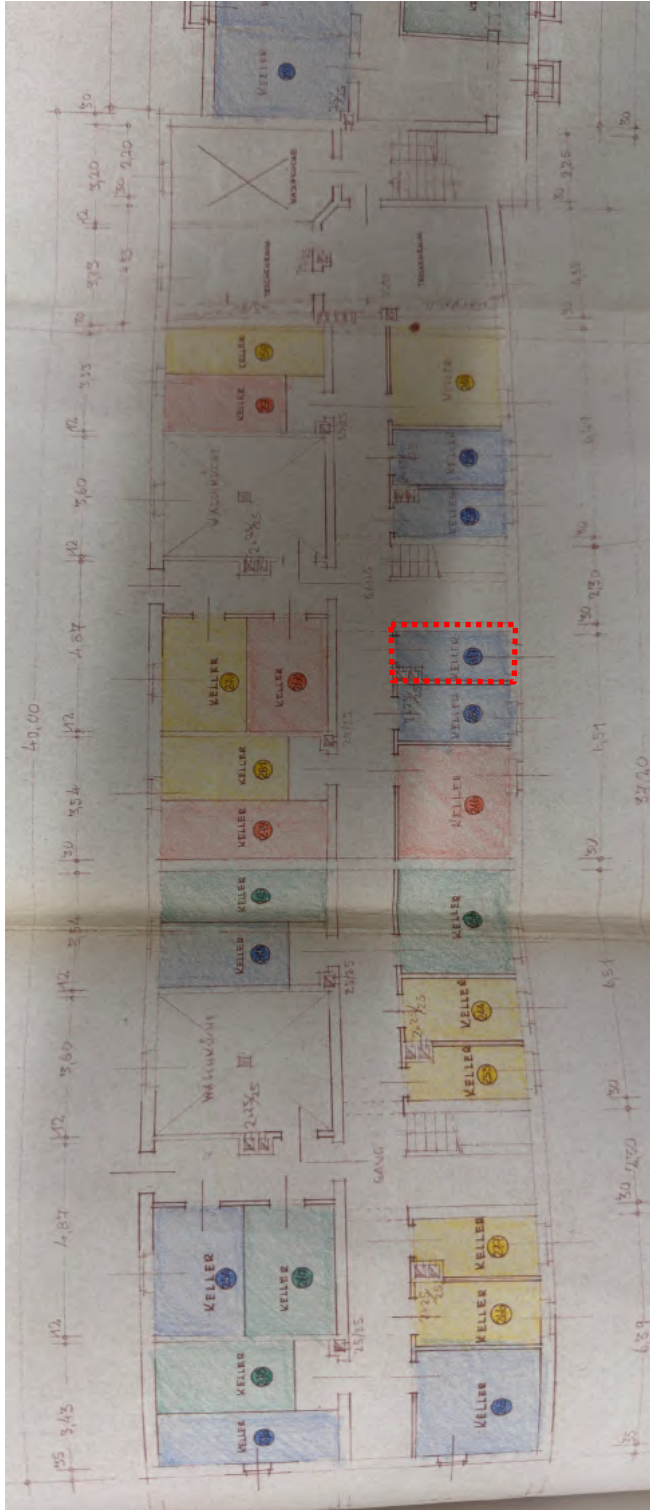
6.4.1.1 Erdgeschoss

(ohne Maßstab)



6.4.1.2 Kellergeschoss

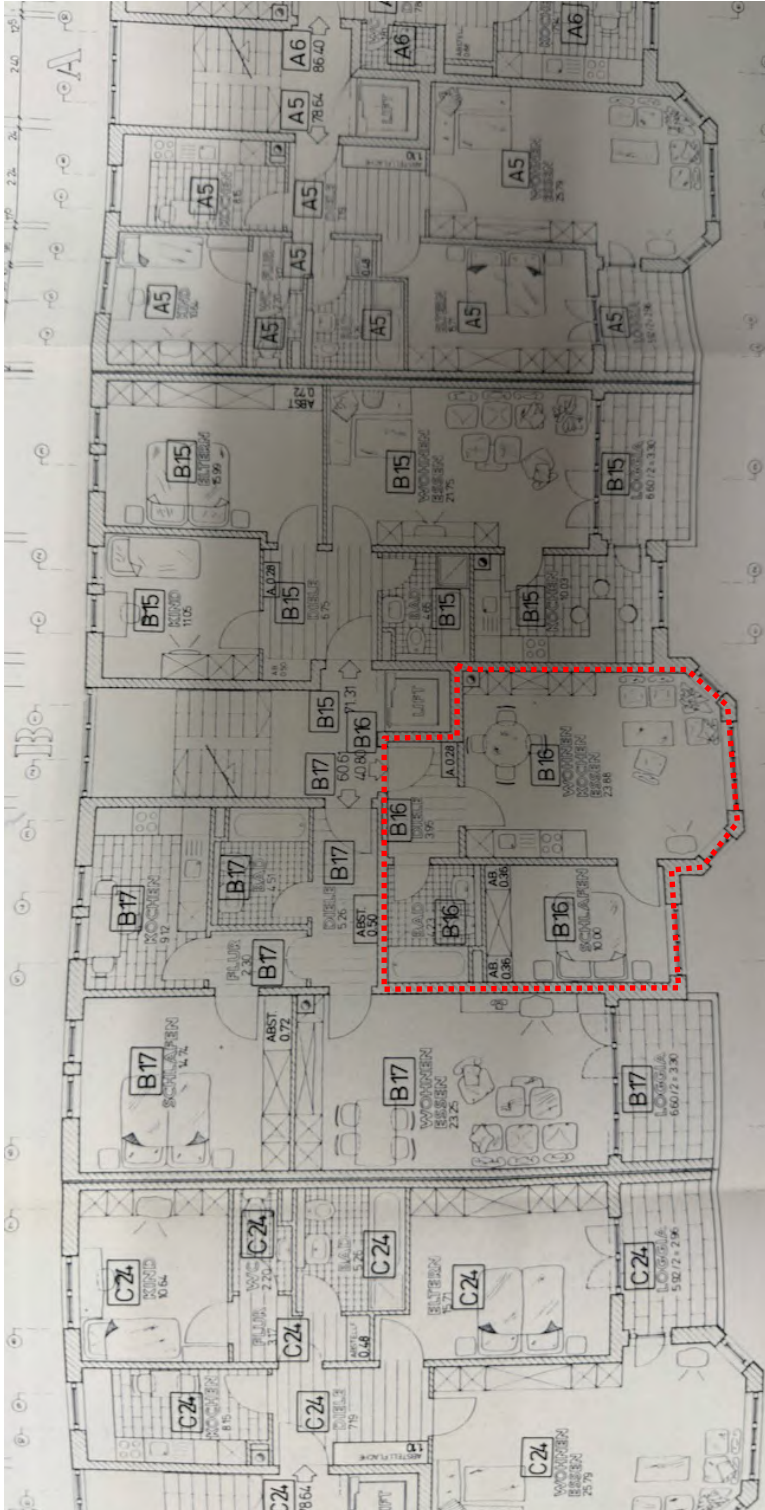
(ohne Maßstab)



6.4.2 Hugo-Junkers-Straße 7A, Augsburg

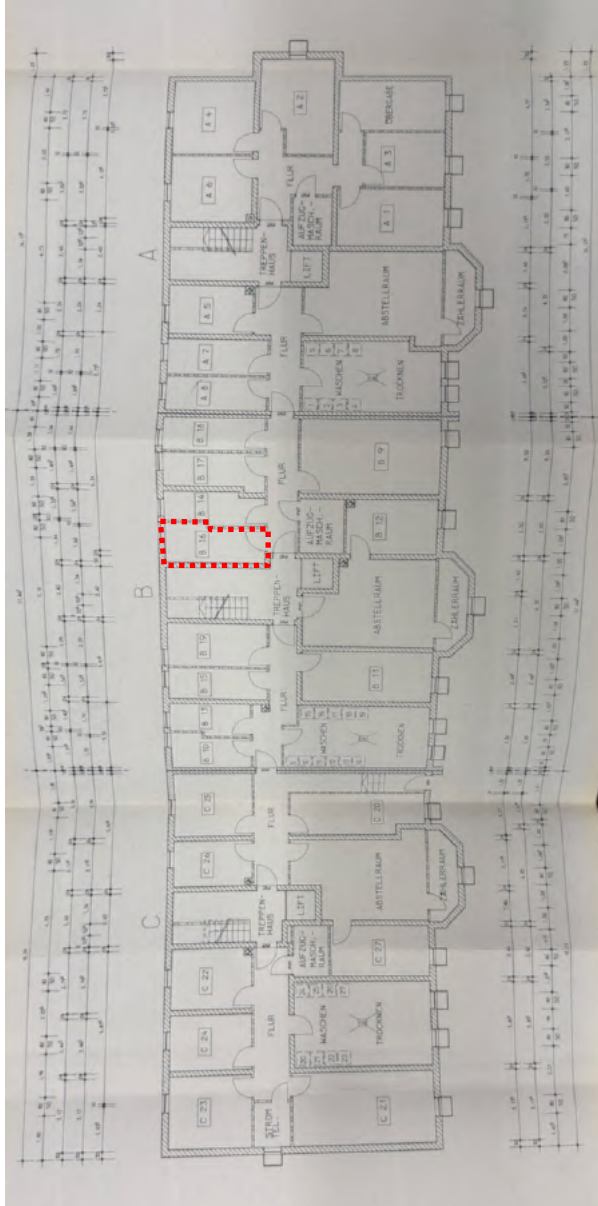
6.4.2.1 2. Obergeschoss

(ohne Maßstab)



6.4.2.2 Kellergeschoss

(ohne Maßstab)



6.5 Fotodokumentation: Ortstermin am 14.01.2026

6.5.1 Alter Postweg 54a, Augsburg



Foto 1 Eingangsansicht



Foto 2 Ansicht von Süden



Foto 3 Wohnungseigentum 247 - Wohnküche



Foto 4 Wohnungseigentum 247 - Bad



Foto 5 Wohnungseigentum 247 - Wohnraum



Foto 6 Wohnungseigentum 247 - Kellerraum

6.5.2 Hugo-Junkers-Straße 7A, Augsburg



Foto 7 Eingangsansicht



Foto 8 Ansicht von Westen



Foto 9 Wohnungseigentum B 16 - Wohnraum



Foto 10 Wohnungseigentum B 16 - Wohnraum



Foto 11 Wohnungseigentum B 16 - Bad



Foto 12 Wohnungseigentum B 16 - Bad