

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB für die Eigentumswohnung Nr. 32 samt Kellerabteil Nr. 32, im 1. Obergeschoss, mit 152/10.000 Miteigentumsanteilen am Grundstück, Flurstück 1765, in 86154 Augsburg, Donauwörther Straße 224 + 224 a



VERKEHRSWERT / MARKTWERT

87.000 €

Auftraggeber: Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)
Am Alten Einlaß 1, 86150 Augsburg
Aktenzeichen: K 136/24
Objekt: Eigentumswohnung
Straße: Donauwörther Straße 224 + 224 a
Ort: 86154 Augsburg
Wertermittlungsstichtag: 08.05.2025



Bewertungsannahmen / Hinweise

keine

Zusammenfassung

Objektart	Eigentumswohnung	Straße	Donauwörther Straße 224 + 224 a
Nutzung	Selbstnutzung	PLZ / Ort	86154 Augsburg
Grundbuchangaben	Amtsgericht: Augsburg Band: 335 Blatt-Nr.: 10724	Katasterangaben	Gemarkung: Oberhausen Flst.: 1765
Wertermittlungsstichtag	08.05.2025	Grundstücksgröße anteilig, rd.	26 m ²
Qualitätsstichtag	08.05.2025	Ursprungsbaujahr	1992
Tag der Ortsbesichtigung	08.05.2025	Tatsächliches Baualter	33 Jahre
Miteigentumsanteile	152/10.000	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wohnfläche ca.	24 m ²	Restnutzungsdauer	47 Jahre

Ergebnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2025

Vergleichswert	87.000 €
VERKEHRSWERT	87.000 €

Vergleichsparameter

EUR/m ² WF rd.	3.630 €/m ²
---------------------------	------------------------

Vergleichsparameter ohne BOG

EUR/m ² WF rd.	3.750 €/m ²
---------------------------	------------------------



INHALTSVERZEICHNIS

1 VORBEMERKUNGEN.....	6
1.1 Spezifische Bewertungsangaben	6
1.1.1 Auftraggeber	6
1.1.2 Bewertungsobjekt	6
1.1.3 Bewertungsanlass	6
1.1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.....	6
1.1.5 Zusammenfassung des Beweisbeschlusses.....	6
1.1.6 Verfasser des Gutachtens	6
1.1.7 Interessenskonflikte	7
1.1.8 Objektbegehung	7
1.1.9 Unterlagen der Verfahrensbeteiligten / der Hausverwaltung.....	7
1.1.10 Eigene Recherchen	7
1.2 Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen	8
1.3 Abgrenzung des Auftrags	8
1.4 Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung	9
1.5 Sprachgebrauch in diesem Gutachten	9
2 GRUNDBUCH.....	10
2.1 Allgemein	10
2.2 Lasten und Beschränkungen	11
3 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG.....	12
3.1 Beschreibung der Lage	12
3.1.1 Makrolage	12
3.1.2 Mikrolage	12
3.2 Grundstück.....	14
3.2.1 Beschreibung	14
3.2.2 Erschließung	14
3.2.3 Entwicklungszustand	14
3.2.4 Baugrund	15
3.2.5 Altlasten	15
3.2.6 Grund- und Oberflächenwasser	15
3.2.7 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	15
3.2.8 Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung	15
3.2.9 Bergbau	15
3.3 Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums	15
3.3.1 Flächennutzungsplan.....	15
3.3.2 Denkmalschutz / Bodendenkmal	16
3.3.3 Baulisten	16



4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG	17
4.1 Bauliche Anlagen	17
4.2 Nutzungssituation	17
4.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer	18
4.4 Baubeschreibung	19
4.5 Außenanlagen und Nebengebäude	21
4.6 Baumängel/ Bauschäden	21
4.7 Energetische Betrachtung / Nachhaltigkeitsaspekte	21
4.8 Funktionalität.....	22
4.9 Beurteilung der baulichen Anlagen	22
4.10 Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben	23
5 FLÄCHENBERECHNUNGEN	24
5.1 Bruttogrundfläche.....	24
5.2 Wohnflächen	24
6 WERTERMITTlung	25
6.1 Wertermittlungsverfahren.....	25
6.1.1 Vorbemerkung	25
6.1.2 Verfahrenswahl.....	25
6.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
6.3 Vergleichswertverfahren	26
6.3.1 Beschreibung des Verfahrens	26
6.3.2 Vergleichspreise	26
6.3.3 Auswahl der Vergleichskaufpreise	27
6.3.4 Ermittlung von Ausreißern	27
6.3.5 Standardabweichung und Variationskoeffizient	27
6.3.6 Anpassung der Vergleichskaufpreise	27
6.3.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	30
6.3.8 Ergebnis der Vergleichswertermittlung.....	31
7 VERKEHRSWERT.....	32
ANLAGEN	
Anlage 1 Übersichtskarte	35
Anlage 2 Umfeldplan	36
Anlage 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster	37
Anlage 4 Bauzeichnungen	38
Anlage 5 Fotodokumentation	39



ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AWF	Alterswertminderungsfaktor
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
BKI	Baukosteninformationszentrum
BOG	Besonderes objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
DG	Dachgeschoss
DIN	Deutsche Institut für Normung
ebf	Erschließungsbeitragsfrei
Ebpf.	Erschließungsbeitragspflichtig
EG	Erdgeschoss
Flst.	Flurstück
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
K. A.	Keine Angabe
KAG	Kommunalabgabengesetz
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
LSZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RND	Restnutzungsdauer
UG	Untergeschoss
WF	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFlV	Wohnflächenverordnung
WST	Wertermittlungsstichtag



1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Spezifische Bewertungsangaben

1.1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht
Am Alten Einlaß 1
86150 Augsburg

Der Auftrag wurde am 19.02.2025 erteilt.

1.1.2 Bewertungsobjekt

Eigentumswohnung Nr. 32 samt Kellerabteil Nr. 32
Donauwörther Straße 224 + 224a
86154 Augsburg

1.1.3 Bewertungsanlass

Verkehrswertgutachten i. S. d. § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung¹.

Amtsgericht Augsburg, Aktenzeichen K 136/24

1.1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag² ist für diese Wertermittlung der 08.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Der Qualitätsstichtag³ entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

1.1.5 Zusammenfassung des Beweisbeschlusses

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

1.1.6 Verfasser des Gutachtens

Dipl.-SV (DIA) Thomas Mascha, MRICS, HypZert F, von der IHK Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

¹ 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 (§ 194 BauGB).

² Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

³ Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV) und entspricht i. d. R. dem Wertermittlungsstichtag.



1.1.7 Interessenskonflikte

Vor Auftragsannahme wurde intern eine Überprüfung zu gegebenenfalls bestehenden Interessenskonflikten, z. B. in Form von persönlichen Verhältnissen des Sachverständigen zu Verfahrensbeteiligten, anderen beteiligten Personen oder aus einer Verbindung zum Bewertungsobjekt, durchgeführt. Demnach ergaben sich keine Interessenskonflikte.

1.1.8 Objektbegehung

Die Objektbesichtigung wurde am 08.05.2025 in einem angemessenen Umfang durchgeführt. Es konnten alle Flächen der 1-Zimmer-Wohnung, die Allgemeinflächen der Wohnanlage (exemplarisch), die Bewohnerkeller (exemplarisch) und die Freiflächen des Grundstücks in Augenschein genommen werden.

An der Objektbesichtigung haben neben dem Ersteller des Gutachtens folgende Personen teilgenommen:

Eigentümer und Bewohner gemäß Beweisbeschluss -Schuldner-

1.1.9 Unterlagen der Verfahrensbeteiligten / der Hausverwaltung

Dem Gutachter wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

Dokument	Datum
Grundbuchauszug	11.06.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	25.02.2025
Grundrissplan	undatiert
Teilungserklärung Urkunde Nr. 400/1993 F	24.02.1993
Bewilligungsurkunde (Anlage 1 Urkunde Nr. 400/1993 F)	29.09.1992
Lageplan zur Grunddienstbarkeit	25.08.1992
Energieausweis	25.10.2017
Beschlussammlung 2013 bis 2024 (letzte Eintragung 25.06.2024)	2024
Protokolle der Eigentümerversammlung	2021 - 2024
Jahresabrechnungen	2021 - 2023
Wirtschaftspläne	2023 - 2025

1.1.10 Eigene Recherchen

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte von der Stadt und dem Gutachterausschuss eingeholt:

Auskunft	Datum
Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	01.01.2025
Altlasten	13.03.2025
Erschließungssituation	07.03.2025
Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	10.03.2025
Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung	10.03.2025
Bodenrichtwerte	01.01.2024
Grundstücksmarktbericht Stichtag 01.01.2024	März 2025
Auskunft aus der Kaufpreissammlung	13.05.2025



1.2 Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen

Nachfolgend sind die maßgeblichen Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen in der jeweils aktuellen bzw. für die Wertermittlung relevanten Fassung aufgeführt.

II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
DIN 276	Kosten im Hochbau
DIN 277	Grundflächen und Raumhalte im Hochbau (Fassung 2005)
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GEIG	Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KSG	Klimaschutzgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien 2006
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Zudem wird auf die nachfolgend aufgeführte Fachliteratur hingewiesen, die zur Gutachtenerstellung herangezogen wurde:

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2020.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

1.3 Abgrenzung des Auftrags

Das Bewertungsobjekt wird hinsichtlich Lage, rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenschaften und sonstiger Beschaffenheit nur insoweit beschrieben, soweit dies für die Bewertung erforderlich ist und im Rahmen einer einmaligen Begehung ersichtlich war.



Bei dieser Wertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Bei der Inaugenscheinnahme wurden keine zerstörenden Untersuchungen, Baustoff- und Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen der Haustechnik sowie Ausstattung und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Hierzu muss im Bedarfsfall ein Spezialgutachten eingeholt werden.

Der Verkehrswertermittlung liegen – sofern im Gutachten nicht explizit aufgeführt – keine Untersuchungen hinsichtlich Altlasten, schadstoffhaltigen Baumaterialien, Baustatik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz sowie Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge zugrunde.

Verdeckt liegende Bauteile wurden nicht gesichtet. Diesbezüglich wird ein Zustand zugrunde gelegt, der dem im Rahmen der Ortsbegehung ersichtlichen Allgemeinzustand der baulichen Anlagen entspricht.

Ein örtliches Aufmaß hat nicht stattgefunden. Die im Gutachten zugrunde gelegten Flächen stellen eine Basis für die Wertermittlung im o.g. Sinne dar. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Flächenangaben nicht als Grundlage für das Eingehen vertraglicher Bindungen wie z.B. Miet- oder Pachtverträge herangezogen werden können. Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug entnommen. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit dem Katasternachweis wurden vom Sachverständigen nicht überprüft.

Im Zuge der Gutachtenerstellung gab es – abgesehen von den aufgeführten Rechten/ Belastungen – keine Hinweise auf sonstige wertbeeinflussende Gegebenheiten (z. B. altrechtliche Dienstbarkeiten). Es wird unterstellt, dass lediglich die ggf. im Gutachten aufgeführten Rechte/ Belastungen existieren.

Die Berechnungen basieren auf den erhaltenen Unterlagen/ Auskünften. Das Vorliegen einer Baugenehmigung sowie ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Die Bauakte wurde nicht eingesehen. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen zugrunde gelegt.

1.4 Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung

Das Gutachten wurde durch den unterzeichnenden Sachverständigen erstellt bzw. plausibilisiert. Nebentätigkeiten wie Schreibarbeiten, einfache Recherchen, Anfragen bei Behörden, etc. wurden durch hierfür qualifizierte Mitarbeiter ausgeführt.

1.5 Sprachgebrauch in diesem Gutachten

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in diesem Gutachten auf eine durchgängige genderkonforme Schreibweise verzichtet. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass stets alle Geschlechter gemeint sind, auch wenn im Einzelfall beispielsweise ausschließlich die maskuline Schreibweise gewählt wurde.



2 GRUNDBUCH

2.1 Allgemein

Aufschrift

Amtsgericht: Augsburg
Grundbuch von: Oberhausen
Band: -
Blatt: 10724
Auszug vom: 11.06.2025

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
-------------------	-----------	------	-----------	-------------------------	--------

152/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

1	Oberhausen	-	1765	Donauwörther Str. 224 und 224 a Gebäude- und Freifläche,	1.700 m ²
---	------------	---	------	--	----------------------

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung mit Nebenräumen im Aufteilungsplan mit Nr. 32 bezeichnet;

für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 335, 336 Bl. 10693 bis Blatt 10745); Sondernutzungsrechte sind begründet;

der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 24.02.1993 – URNr. 400, Notar Früh, Esslingen – Bezug genommen;

übertragen aus Band 197 Blatt 5883; eingetragen am 01.06.1993

Die Identität des Bewertungsobjektes wurde durch Grundbuch- und Katasterangaben sowie die Besichtigung eindeutig festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte hinreichend genau plausibilisiert. Das Bewertungsgrundstück umfasst eine Grundstücksgröße von insgesamt 1.700 m². Die gegenständliche Eigentumswohnung hält 152/10.000 Miteigentumsanteile. Daraus resultiert eine anteilige Grundstücksgröße von ca. 25,84 m².

Abteilung I

Privatperson – siehe Grundbuch

Abteilung II

Siehe Punkt 2.2 des Gutachtens.



Abteilung III

Einträge in Abteilung III des Grundbuchs bleiben bei der Bewertung üblicherweise unberücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Grundpfandrechte beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Sonstige Belastungen

Es sind keine privatrechtlichen Vereinbarungen bekannt. Zudem ergaben sich keine Hinweise auf eine öffentliche Förderung des Objektes.

2.2 Lasten und Beschränkungen

Folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs sind vorhanden:

Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flst.	Eintragung
1	1	1765	Geh- und Fahrrecht und Recht auf Führung und Belassung von Versorgungsleitungen, insbesondere für Frischwasser, Strom, Gas, Fernsprech-, Fernseh- und Rundfunkantennenleitungen, und auf Führung und Belassung von Abwasserleitung samt Kontrollschatzmitbenutzung für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks BVNr. 1 in Bd. 238 Bl. 7304 (= FINr. 1826 Gemarkung Oberhausen), Gem. Bewilligung vom 23.10.1992 – URNr. 3590 Notar Früh, Esslingen, eingetragen am 14.05.1993, hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter Bd. 335, 336 Bl. 10693 bis 10745 übertragen am 01.06.1993.

Würdigung

Die Bewilligungsurkunde lag zur Wertermittlung vor. Es handelt sich um eine übliche Eintragung bei vergleichbareren innerstädtischen Grundstücken, die u. a. die Zugänglichkeit sowie Versorgung des Bewertungsobjekts sowie der umliegenden Objekte dauerhaft sicherstellt. Die Eintragung schränkt die Bestandsbebauung und die Nutzbarkeit nicht ein. Eine Wertrelevanz im Hinblick auf die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 32 besteht nicht.

Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flst.	Eintragung
5	1	1765	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 136/24); eingetragen am 15.01.2025.

Würdigung

Im Rahmen der Eigentumsübertragung des Objekts wird diese Eintragung üblicherweise gelöscht. Eine Wertrelevanz besteht unter Berücksichtigung des Gutachtenszwecks nicht.



3 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

3.1 Beschreibung der Lage

3.1.1 Makrolage

Die kreisfreie Großstadt Augsburg liegt im Regierungsbezirk Schwaben und befindet sich ca. 57 km nordwestlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Die Stadt beherbergt rd. 299.000 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und ist Teil der Metropolregion München. Augsburg ist weiterhin Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises, übernimmt innerhalb der ebenfalls gleichnamigen Planungsregion die Funktion einer Metropole und ist zudem Universitäts- und internationaler Messestandort. Darüber hinaus mündet die Wertach bei Augsburg in den Lech.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Augsburg insgesamt ca. 131.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 152.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 21.484 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 7.542 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Augsburg wird dabei neben dem Branchencluster Informationstechnik & Kommunikation auch maßgeblich von der Luft- und Raumfahrt sowie vom Maschinen- und Anlagenbau geprägt.

Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Augsburg bis zum Jahr 2039 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 5,6 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Augsburg derzeit 6,7 % (zum Vergleich: Bayern: 3,9 % und Deutschland: 6,2 %, Stand: Mai 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 89,3 Punkten für Augsburg, welcher unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommunitätsierung der Bertelsmann Stiftung wird Augsburg als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt die Stadt Augsburg den 119. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Gemäß gutachterlicher Einschätzung handelt es sich um eine gute Makrolage.

3.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Oberhausen', ca. 3,6 km nördlich des Stadtzentrums von Augsburg im nördlichen Stadtrandbereich in einem Mischgebiet an einer Durchgangsstraße (Donauwörther Straße). Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Mischgebiet überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist trotz der Lage an vorgenannter Durchgangsstraße nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt.



In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmarkten (u.a. 'Norma') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Augsburg über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu zwei Gewässern ('Wertach', 'Lech') existieren gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage an einer Hauptverkehrsader leicht angespannt.

Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort zwar als 'mittlere Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

Verkehrsanbindung

Augsburg ist über die Bundesstraßen B17 und B2 sowie über die Autobahn A8 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 1,7 km nordwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Kreuz Augsburg-West'. Die Bushaltestelle bzw. Straßenbahnstation 'Alpenhof' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zum gesamten Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und daher gut erreichbar ist. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 3,8 km zum IC(E)-Bahnhof 'Augsburg Hbf' bzw. rd. 67 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'München'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

Immissionen

Durch die Lage der Eigentumswohnung im hinteren, von der Straße abgewandten Grundstücksteil (Bauabschnitt Haus Nr. 224 a) sowie der Lage der Wohnung im Gebäude, wirken die Immissionen von der Donauwörther Straße nach sachverständiger Wahrnehmung beim Ortstermin nicht erheblich auf die Wohnung ein.

Wohnlage

Die Qualität der Wohnlage einer Immobilie wird von verschiedenen Merkmalen beeinflusst. Mitunter können in diesem Zusammenhang die nachfolgenden Teilindikatoren (keine abschließende Aufzählung) aufgeführt werden:

- Immissionen,
- Bebauungsstruktur,
- Nähe zu Grünflächen,
- Infrastruktur sowie
- Image.

Aus gutachterlicher Sicht wird der Objektstandort insgesamt als „mittlere Wohnlage“ klassifiziert.



Würdigung der Mikrolage

Die Mikrolage wird insgesamt als durchschnittlich angesehen.

3.2 Grundstück

3.2.1 Beschreibung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um das Flurstück 1765, Gemarkung Oberhausen, das gemäß Grundbuchbeschrieb eine Grundstücksgröße von 1.700 m² aufweist. Es ist annähernd rechteckig geschnitten und verfügt über eine Grundstücksbreite von ca. 25 m sowie eine Grundstückstiefe von ca. 64 m (min.) bis 72 m (max.). Die Oberfläche ist weitgehend eben. Es bestehen keine sichtbaren Einschränkungen hinsichtlich einer baulichen Nutzbarkeit.

3.2.2 Erschließung

Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks erfolgt über die angrenzende öffentlich gewidmete Ortsstraße „Donauwörther Straße“, wobei die stadttechnischen Medien der Ver- und Entsorgung ortsüblich anliegen. Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück ist gesichert. Bei der Donauwörther Straße handelt es sich um eine Durchgangsstraße mit einer Fahrspur und einer Straßenbahnantrasse in jede Richtung sowie beidseitigem Gehweg und Fahrradstreifen.

Straßenausbaubetriebe nach KAG wurden mit Wirkung ab 01.01.2018 abgeschafft (vgl. Art. 5 Abs. 1 Satz 3 Kommunalabgabengesetz - KAG).

Erschließungskosten nach BauGB ⁴ :	abgerechnet und bezahlt
Wasserversorgung:	abgerechnet und bezahlt
Abwasserentsorgung:	abgerechnet und bezahlt

Gemäß Auskunft des Bauamtes Augsburg vom 10.03.2025 sind die Erschließungs- und Anliegerbeiträge zum Wertermittlungsstichtag vollständig abgegolten. Das Grundstück ist im erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Zustand somit als erschließungsbeitragsfrei (ebf) zu beurteilen.

3.2.3 Entwicklungszustand

Für die Beurteilung des Entwicklungszustands des gegenständlichen Grundstücks sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- das Grundstück wird im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen, die bauplanungsrechtliche Einordnung richtet sich nach § 34 BauGB
- das Grundstück hat direkten Anschluss an eine öffentlich gewidmete Straße, so dass die verkehrliche Erschließung gesichert ist
- das Grundstück verfügt über Anschlüsse an alle für eine bauliche Nutzung notwendigen Erschließungsanlagen (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung etc.)

⁴ § 127 Abs. 2 BauGB: Straßen, Wege, Parks, Plätze und Grünanlagen



Unter Würdigung der vorgenannten Sachverhalte und in Anlehnung an § 3 Abs. 4 ImmoWertV⁵ wird das Grundstück daher als „**Baureifes Land**“ eingestuft.

3.2.4 Baugrund

Der Baugrund ist soweit ersichtlich normal. Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Tragfähigkeit unterstellt.

3.2.5 Altlasten

Dem Umweltamt der Stadt Augsburg liegen keine Informationen zu Altlasten⁶ vor.

3.2.6 Grund- und Oberflächenwasser

Gemäß Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (Bayern Atlas) liegt das Bewertungsgrundstück weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

3.2.7 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren bestehen nach Aussage durch die Stadt Augsburg nicht.

3.2.8 Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung

Das Objekt befindet sich laut Auskunft durch die Stadt Augsburg nicht in einem Gebiet mit einer Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung.

3.2.9 Bergbau

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass sich das Objekt innerhalb eines Bergbaugebietes befindet. Es wird davon ausgegangen, dass kein Risiko vorhanden ist.

3.3 Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums

3.3.1 Flächennutzungsplan

Name:	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Stadt Augsburg
Rechtsverbindlich seit:	Januar 1995
Fassung:	Neubekanntmachung 15.01.2021
Darstellung:	gemischte Baufläche

⁵ § 3 Abs. 4 ImmoWertV: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

⁶ Hinweis: Bodenuntersuchungen bzgl. Altlasten liegen außerhalb des Umfangs einer Verkehrswertermittlung. Es fanden daher im Rahmen der Gutachtenerstattung keine Untersuchungen des Grund und Bodens statt. Bei der Prüfung der Unterlagen und unter Berücksichtigung der Eindrücke vor Ort ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten bzw. Kontaminationen. Es wird zugrunde gelegt, dass keine wertrelevanten Altlasten bzw. Kontaminationen vorhanden sind.



Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder eines im Verfahren befindlichen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich auskunftsgemäß nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

§ 34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

3.3.2 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Gemäß Onlineauskunft aus der aktuellen Denkmalliste des Bayern-Atlases bestehen für das Bewertungsgrundstück und für die baulichen Anlagen keine Denkmalschutzauflagen.

3.3.3 Baulasten

Im Bundesland Bayern gibt es kein Baulistenverzeichnis. Die entsprechenden Verpflichtungen werden als Dienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen.



4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1 Bauliche Anlagen

Das bewertungsgegenständliche Flurstück 1765 ist mit einem Mehrfamilienhaus sowie einem Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage bebaut. Die Gebäude wurden gemäß den vorliegenden Informationen im Jahr 1992 in Massivbauweise mit Flachdächern bzw. flach geneigten Satteldächern errichtet. Das Wohn- und Geschäftshaus (Hausnummer 224), mit Erdgeschossladeneinheiten, befindet sich im vorderen Grundstücksbereich an der Donauwörther Straße. Es besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, drei Obergeschossen und einem Flachdachabschluss (flachgeneigtes Satteldach). Das Mehrfamilienhaus, in dem sich die gegenständliche Eigentumswohnung befindet, liegt im rückwärtigen Grundstücksbereich und verfügt über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, zwei Obergeschosse sowie ebenfalls einen Flachdachabschluss. Mit Ausnahme der unterschiedlichen Geschosszahl sowie der Gebäudeabmessungen werden beide Häuser als nahezu baugleich wahrgenommen.

Die gemeinsam mit dem Nachbarobjekt genutzte Tiefgarage unterbaut die Hoffläche des Grundstücks. Die Zufahrt erfolgt über das Flurstück 1766 (nördliches Nachbarflurstück). Auf der Hoffläche befinden sich PKW-Außenstellplätze. Die zu bewertende Wohneinheit verfügt gemäß vorliegender Informationen nicht über einen Tiefgaragen- oder Außenstellplatz.

Die Wohneinheit Nr. 32 befindet sich im 1. Obergeschoss.

4.2 Nutzungssituation

Die zu bewertende Eigentumswohnung wird zum maßgeblichen Wertermittlungsstichtag vollständig eigengenutzt. Mietvertragliche Vereinbarungen bestehen gemäß den vorliegenden Informationen nicht.



4.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung muss zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer entsprechender Neubauten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes unterschieden werden.

Gesamtnutzungsdauer⁷

Die Gesamtnutzungsdauer ist abhängig von der Objektart. Nachfolgende Anhaltswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer konnten in der Fachliteratur recherchiert werden:

Quelle	Objektart	Gesamtnutzungsdauer
ImmowertV	Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Objektart sowie der baulichen Gegebenheiten, entsprechend den Vorgaben in Anlage 1 ImmowertV, eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren als angemessen erachtet.

Baujahr/ Restnutzungsdauer⁸

Das Bewertungsobjekt wurde im Jahr 1992 errichtet und seither fortlaufend instand gehalten. Mit Ausnahme der Erneuerung der Heizung im Jahr 2024 wurden in der jüngeren Vergangenheit vor dem Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Modernisierungs- / Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Der Erhaltungszustand des Gebäudes ist bezogen auf das Ursprungsbaujahr insgesamt als gut zu beurteilen. Das vorliegende Beschlussbuch fasst die wesentlichen Maßnahmen der letzten Jahre wie folgt zusammen:

Erneuerung der Heizungsanlagen:

- Kosten: 320.801,22 € brutto
- Finanzierung: Erhaltungsrücklage

Erhaltungsanstrich der Fassade inkl. Kellertüren:

- Kosten: 55.765,11 € brutto
- Finanzierung: Erhaltungsrücklage-Haus

⁷ Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmowertV). Die Gesamtnutzungsdauer als Modellgröße im vorliegenden Sinne ist nicht gleichzusetzen mit der technischen Lebensdauer der baulichen Anlage/ der Baustoffe. Diese fällt mitunter um ein Vielfaches länger aus.

⁸ Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; individuelle Gegebenheiten des Objekts wie z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Die Restnutzungsdauer wird auf Basis des Alters der baulichen Anlagen i. V. m. der Gesamtnutzungsdauer unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (§ 4 Abs. 3 ImmowertV).



Montage einheitlicher Balkonverkleidungen/Balkonbespannungen:

- Kosten: 17.943,50 € brutto
- Finanzierung: Erhaltungsrücklage-Haus

Erhaltungsmaßnahmen an den Duplex-Parkern:

- Kosten: 19.705,57 € brutto
- Finanzierung: Sonderumlage

Der Allgemeinzustand der Wohnung Nr. 32 wurde als unterdurchschnittlich mit erheblichem Instandhaltungsbedarf festgestellt.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wird in Anlehnung an Anlage 1 ImmoWertV mit 80 Jahren festgesetzt. Unter Berücksichtigung des im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundenen Erhaltungszustandes, der durchgeführten Modernisierungs- / Sanierungsmaßnahmen sowie des Ursprungsbaujahres wird im vorliegenden Fall eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 47 Jahren als sachgerecht erachtet

4.4 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung basiert auf den gewonnenen Erkenntnissen im Rahmen der Objektbesichtigung sowie auf den erhaltenen Unterlagen. Der Fokus der aufgeführten Baubeschreibung wurde auf die dominierenden Bereiche gelegt und soll keine vollumfängliche Beschreibung der baulichen Anlagen darlegen.

Konstruktion

Geschosse	KG, EG, 1. bis 3. OG (Haus Nr. 224), KG, EG, 1. und 2. OG (Haus Nr. 224 a)
Bauweise	Massivbauweise
Fundament	Streifenfundament
Außenwände	Mauerwerk bzw. Beton (UG)
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Stahlbetondecken
Treppen	Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag und Metallgeländer
Dach	Flachdach (flachgeneigtes Satteldach) mit Trapezblecheindeckung



Ausbau

Fenster	Kunststofffenster, Whg. Nr. 32: Kunststoffflügeltüre mit Isolierverglasung zum Balkon (sonst keine Fenster)
Fassade	Wärmedämmverbundsystem, verputzt und gestrichen
Türen	Haupteingang: Aluminiumtür mit Glaselement Wohnungseingangstür: Holztür Innentüre (Badtür): Holztür
Bodenbelag Whg. 32	Teppich im Wohn- / Essbereich
Wandbekleidung Whg. 32	Tapete
Deckenbekleidung	Tapete
Heizung	Art: Gaszentralheizung Wärmeabgabe in Whg. 32: Heizkörper
Warmwasser	zentral
Sanitärausstattung Whg. 32	Badezimmer mit Dusche, Einzelwaschbecken und WC; insgesamt einfacher Ausstattungsstandard
Elektroinstallation	Konzept: Unterputz Standard: Durchschnittlich
Lüftung	Fensterlüftung (Balkontüre)
Klimatisierung	nicht vorhanden
Freisitz	Balkon
Sonstiges	Kellerabteil Nr. 32

Bei der vorhandenen Küchenzeile handelt es sich nicht um einen wesentlichen Bestandteil eines Gebäudes⁹ im Sinne des § 94 BGB. Sie bleibt daher als Zubehör¹⁰ im Rahmen der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Die freie Schätzung des Werts der beweglichen Gegenstände (Bestandteile und Zubehör) orientiert sich üblicherweise an den visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung. Im vorliegenden Fall ist kein besonderes Zubehör vorhanden. Unabhängig davon wird der vorhandenen Küchenzeile (die nicht als Zubehör eingestuft wird) zum Wertermittlungsstichtag kein Wert mehr beigemessen.

⁹ Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude. Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen. (§ 94 BGB)

¹⁰ Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. (§ 97 BGB)



4.5 Außenanlagen und Nebengebäude

Wege-/Hofbefestigung	Betonplatten; Pflastersteine, Rasengittersteine
Grünbereiche	Rasenflächen, Bäume, Ziergewächse, Hecke

4.6 Baumängel/ Bauschäden

Wertminderungen aufgrund von Baumängeln¹¹/ Bauschäden¹² sind bei der Wertermittlung separat zu berücksichtigen.

Die baulichen Anlagen befinden sich insgesamt in einem guten baulichen Zustand. Im Rahmen der Objektbesichtigung waren keine wesentlichen Baumängel / Bauschäden ersichtlich oder wurden seitens der Beteiligten mitgeteilt.

Die vorhandenen Mängel bzw. Abnutzungserscheinungen in der Wohnung Nr. 32 sind erheblich, entsprechen nicht der üblichen Abnutzung und sind somit in den standardisierten Wertermittlungsparametern nicht berücksichtigt. Daher ist für den Zustand der Wohnung zum Stichtag ein besonderer Ansatz zu treffen. Die Ausstattung der Wohnung ist stark abgenutzt, beschädigt und verschmutzt. Dies betrifft sämtliche Oberflächen (Wände, Decke, Böden). Nach näherer Betrachtung der Wohnung ist davon auszugehen, dass in diesem Fall zur Marktgängigkeit vorab eine Renovierung erfolgen muss. Auf Basis von geschätzten Einzelansätzen der erforderlichen Maßnahmen, insbesondere Maler- und Tapezierarbeiten, Erneuerung des Bodens im Wohn- und Essbereich sowie professionelle Grundreinigung und teilweiser Austausch der Sanitärausstattung wird diesbezüglich ein **Abschlag von -3.000 €** vorgenommen. Dies entspricht einem Abschlag pro m² Wohnfläche von 125 €, bei 24 m² Wohnfläche.

Dieser Abschlag orientiert sich an den geschätzten Renovierungskosten bei vergleichbarer Ausstattungsqualität und unter Berücksichtigung des Alters der Wohnung. Es handelt es sich jedoch nicht um tatsächliche Renovierungskosten. Vielmehr wird mit dem Ansatz ein geschätzter Marktabschlag ausgedrückt, wie er wegen des festgestellten Zustands im Rahmen der Verhandlungen im Fall einer Transaktion zum Bewertungsstichtag als üblich eingeschätzt wird. Die tatsächlichen Kosten können hiervon abweichen.

4.7 Energetische Betrachtung / Nachhaltigkeitsaspekte

Nachhaltigkeits- bzw. ESG-Kriterien (Environmental – Social – Governance) gewinnen immer mehr an Bedeutung, insbesondere aufgrund europäischer Rechtsnormen sowie den Diskussionen im politischen und öffentlichen Bereich. Sie bringen zahlreiche Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft mit sich. So haben Nachhaltigkeitsaspekte bzw. ESG-Kriterien Auswirkungen auf die wertbestimmenden Eigenschaften von Immobilien, u. a. die Ertragskraft, die Marktgängigkeit oder auch die Finanzierbarkeit. Für die Einschätzung und Beurteilung von Nachhaltigkeitsaspekten stehen verschiedene Scoring-Modelle zur

¹¹ Fehler im Zuge der Errichtung des Bauwerks, der die Tauglichkeit beeinflusst.

¹² Schäden am Bauwerk infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden), aufgrund äußerer Einwirkungen oder vernachlässigter Instandhaltung.



Verfügung, welche durch Energieausweise oder Nachhaltigkeitszertifikate ergänzend herangezogen werden können.

Zur Betrachtung der energetischen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wird auf den vorliegenden Energieausweis vom 25.10.2017 zurückgegriffen. Im Energieausweis wird ein Primärenergieverbrauch des Gebäudes von 198 kWh/(m²·a) und ein Endenergieverbrauch von 180 kWh/(m²·a) ausgewiesen. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse F und somit einem unterdurchschnittlichen Standard, insbesondere gemessen an den zum Bewertungsstichtag gemessenen Anforderungen an Gebäude, die sich seit Ausstellung des Energieausweises deutlich verstärkt haben.

Eine separierte Betrachtung bzw. Quantifizierung von Nachhaltigkeitskriterien sowie gegebenenfalls bestehende Auswirkungen auf den Verkehrswert / Marktwert einer Immobilie ist nicht möglich, da diese mit anderen Einflüssen korrelieren. Nachhaltigkeitskriterien sind somit im Rahmen der in der Wertermittlung getroffenen Ansätze (u. a. marktüblich erzielbarer Ertrag, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt.

4.8 Funktionalität

Geschosse	KG, EG, 1. bis 3. OG (Haus Nr. 224), KG, EG, 1. und 2. OG (Haus Nr. 224 a)
Vertikale Erschließung	KG bis 2. bzw. 3. OG: offenes Treppenhaus
Aufteilung Whg. 32	Diele, Wohn- / Essbereich, Bad, Balkon
Raumhöhe	rd. 2,50 m
Grundrisskonzeption	1-Raum-Konzept
Belüftung/ Belichtung	Bad innenliegend; Wohnraum über Balkontüre (Flügeltüre) belüftet und belichtet
Orientierung	Wohnraum nach Südosten ausgerichtet
Würdigung	Die Funktionalität wird insgesamt als durchschnittlich beurteilt.

4.9 Beurteilung der baulichen Anlagen

Funktionalität	durchschnittlich
Ausstattungsstandard	überwiegend baujahrestypisch und einfach
Zustand der Ausstattung	unterdurchschnittlich (Whg. 32)
Drittverwendungsfähigkeit	vorhanden, nach Renovierung



4.10 Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben

Bauauflagen	nicht vorhanden
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm	nicht vorhanden
Mieter und Pächter	nicht vorhanden, Eigennutzung
Wohnpreisbindung	nicht vorhanden, Eigennutzung
Gewerbebetrieb	nicht vorhanden, reine Wohnnutzung (Whg. Nr. 32)
Maschinen und Betriebseinrichtungen	nicht vorhanden



5 FLÄCHENBERECHNUNGEN

5.1 Bruttogrundfläche

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Im vorliegenden Fall wird daher auf die Ermittlung der Bruttogrundfläche¹³ (BGF) verzichtet.

5.2 Wohnflächen

Die Wohnfläche wurde auf Basis der zur Verfügung gestellten Grundrisse und dem Aufteilungsplan ermittelt. Die Balkonfläche wird zu 25 % als Wohnfläche berücksichtigt.

Objekt	Ebene	Raum (gemäß Grundrissbezeichnung)	Grundfläche	Faktor	Fläche
ETW	1. OG	Wohn- Essbereich	17,80 m ²	1,000	17,80 m ²
ETW	1. OG	Bad	4,49 m ²	1,000	4,49 m ²
ETW	1. OG	Freifläche (Blk., Terr., Loggia)	7,04 m ²	0,250	1,76 m ²
Summe Wohnfläche rd.					24 m²
davon Whg. rd.					24 m ²
davon anteilige Balkonfläche rd.					2 m ²

¹³ Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.



6 WERTERMITTlung

6.1 Wertermittlungsverfahren

6.1.1 Vorbemerkung

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind gemäß § 6 ImmoWertV grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Aufgrund der spezifischen Ermittlungsmethodik des Sach- und Ertragswerts, ist für diese Verfahren zudem die separate Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 bis 45 ImmoWertV) notwendig.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (§ 6 ImmoWertV). Hierbei sind jeweils die allgemeinen Wertverhältnisse sowie die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Die jeweiligen Wertermittlungsverfahren gliedern sich in die Ermittlung eines vorläufigen Verfahrenswerts, den marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert und den daraus resultierenden Verkehrswert. Bei der Ermittlung des vorläufigen sowie des marktangepassten Verfahrenswert sind die §§ 7 und 8 ImmoWertV entsprechend zu beachten.

6.1.2 Verfahrenswahl

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung.

Unter Würdigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)** zu ermitteln, da dem Gutachter eine ausreichende Anzahl von hinreichend vergleichbaren Kaufpreisen zur Verfügung stand und das Vergleichswertverfahren die Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am unmittelbarsten widerspiegelt.

6.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale¹⁴ (§ 8 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Umstände, denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie in den Wertermittlungsansätzen der angewendeten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu würdigen.

¹⁴ Dies können beispielsweise grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, besondere Ertragsverhältnisse oder Baumängel und Bauschäden sein.



besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal	Quelle Berechnung	Wertbeeinflussung
Instandhaltung / Instandsetzung Wohnung	Punkt 4.6	3.000 €

6.3 Vergleichswertverfahren

6.3.1 Beschreibung des Verfahrens

Die Ermittlungsgrundlagen des Vergleichswertverfahrens werden in § 24 ImmoWertV dargelegt. Bei Anwendung dieses Verfahrens wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Bei bebauten Grundstücken kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 ImmoWertV herangezogen werden.

Wie bereits unter Punkt 6.1 des Gutachtens erläutert, gliedern sich die Wertermittlungsverfahren in die Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswert, die Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswert sowie den daraus resultierenden Verfahrenswert. Der vorläufige Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt werden. Alternativ kann der vorläufige Verfahrenswert auch durch Multiplikation mit einem objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor erfolgen.

Der vorläufige Verfahrenswert resultiert bereits direkt aus entsprechenden Marktdaten, weshalb im Vergleichswertverfahren der marktangepasste Verfahrenswert, dem vorläufigen Verfahrenswert entspricht.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung von gegebenenfalls vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen des Bewertungsobjekts.

Das Vergleichswertverfahren ist grundsätzlich in den Fällen das geeignete Verfahren zur Wertermittlung, in denen eine ausreichend große Anzahl von Vergleichsfällen hinreichend vergleichbarer und zeitnah gehandelter Objekte vorliegt.

6.3.2 Vergleichspreise

Für die Ermittlung von Vergleichspreisen sind laut § 25 ImmoWertV Kaufpreise von Grundstücken (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück bzw. Objekt hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen und die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag verkauft worden sind. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei vorhandenen Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjekts anzupassen.



6.3.3 Auswahl der Vergleichskaufpreise

Vom Gutachterausschuss wurden 10 Kauffälle von vergleichbaren Objekten zur Verfügung gestellt. Die genauen Adressen bzw. Flurstücke der Kauffälle sind dem Gutachterausschuss sowie dem Ersteller bekannt. Im Gutachten erfolgt die Darstellung aus Datenschutzgründen anonymisiert.

6.3.4 Ermittlung von Ausreißern

Als „Ausreißer“ gelten Kaufpreise und andere Daten, die erheblich von den übrigen vergleichbaren Kaufpreisen und anderen Daten abweichen und als Hinweise auf „ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ verstanden werden (§ 9 ImmoWertV). In diesem Gutachten wurden die angepassten Vergleichskaufpreise von bis zu $\pm 30\%$ bezogen auf den Mittelwert berücksichtigt. Die Verkaufsfälle 1 und 5 sind demnach als Ausreißer aus der Stichprobe zu eliminieren.

6.3.5 Standardabweichung und Variationskoeffizient

Mit der Standardabweichung wird die durchschnittliche Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt (arithmetisches Mittel) gemessen. Der Variationskoeffizient ist der Quotient aus Standardabweichung und arithmetischen Mittelwert und damit ein Maß für die relative Variabilität. Er gibt das Verhältnis der Standardabweichung zum Mittelwert (Durchschnitt) wieder und dient als Maß für die Einschätzung der Qualität der Stichprobe.

Nach Anpassung der herangezogenen Kauffälle ergeben sich im vorliegenden Fall eine Standardabweichung von rd. 482 €/m² Wohnfläche sowie ein Variationskoeffizient von rd. 12,86 %. Der Variationskoeffizient wird im vorliegenden Fall als plausibel eingeschätzt und stützt die vorgenommenen Anpassungen.

6.3.6 Anpassung der Vergleichskaufpreise

Es werden nachfolgend aufgeführte Anpassungen vorgenommen oder Hinweise zu den Vergleichskaufpreisen bzw. Vergleichsparametern gegeben. Dabei werden „bessere“ Objektmerkmale, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise preiserhöhend wirken, wie beispielsweise eine bessere Lage mit einem negativen Anpassungsfaktor (< 1) gewürdigt. Hintergrund ist, dass für derartige Vergleichsobjekte der bezahlte Kaufpreis deswegen höher einzustufen ist und der unangepasste Preisvergleich das Ergebnis verfälschen würde. Analog hierzu ergibt sich bei schlechteren Objektmerkmalen ein positiver Anpassungsfaktor (< 1) und bei gleichen Merkmalen der Anpassungsfaktor 1.



Anpassung Baujahr	<p>Es erfolgt keine Anpassung (Faktor 1,00), da die Baujahre sämtlicher Vergleichsobjekte zwischen 1993 und 1994 in etwa dem Ursprungsbaujahr des Bewertungsobjekts entsprechen und somit am örtlichen Markt keine Preisdifferenzierung im Vergleich zum Baujahr des Bewertungsobjekts (1992) feststellbar ist. In der nachfolgenden Berechnungstabelle werden die vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Baujahre angegeben.</p>
Anpassung Wohnlage	<p>In Anlehnung an, die für Augsburg veröffentlichte Wohnlagenkarte des „Capital Immobilienkompass“, in Verbindung mit der sachverständigen Einschätzung liegen die vorliegenden Vergleichskauffälle nach sachverständiger Wahrnehmung durchgängig in einer leicht schlechteren Wohnlage, die als „einfach bis mittel“ qualifiziert wird. Dies liegt in der Lage direkt an einer dauerhaft viel befahrenen Straße und den damit verbundenen erhöhten Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen begründet. Das Bewertungsobjekt befindet sich demnach in einer geringfügig besseren „mittleren Wohnlage“ da es von der Straße abgewandt in zweiter Reihe zur Durchgangsstraße liegt. Es ist daher anzunehmen, dass aufgrund der vorliegenden Lagemarkmale, Preisunterschiede zu allen Vergleichskaufpreisen bestehen. Diese werden mit ca. 2,5 % eingeschätzt. Somit wird für die Objekte in geringfügig schlechterer Wohnlage (einfach bis mittel) der Faktor 1,025 angesetzt.</p>
Anpassung Größe	<p>Die Vergleichsobjekte weisen gemäß den Angaben des zuständigen Gutachterausschusses Wohnflächen in einer Spanne von 22 m² bis 37 m² auf, während für die zu bewertende Eigentumswohnung eine Größe von 24 m² ermittelt wurde. Die Anpassung aufgrund der abweichenden Wohnungsgrößen erfolgt anhand der Anpassungsfaktoren gemäß „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ („Kleiber digital“). Hieraus ergibt sich in einem Fall (Vergleichswert Nr. 6) ein Umrechnungsfaktor von 1,085.</p>



Anpassung Geschosslage

Nach Marktkenntnis des Unterzeichners erzielen im Erdgeschoss gelegene Wohnungen zum Teil geringere Kaufpreise als Wohnungen, die sich in Regelgeschossen befinden. Dies begründet sich u.a. mit einer höheren Einsehbarkeit, einer schlechteren Belichtungssituation oder erhöhten Immissionen aufgrund der Lage im Eingangsbereich. Im vorliegenden Fall befinden sich alle Vergleichsobjekte sowie das Bewertungsobjekt im 1. oder 2. Obergeschoss, weshalb **keine Anpassung (Faktor 1,00)** erforderlich ist.

Anpassung Beurkundungszeitpunkt (Transaktion)

Die herangezogenen Vergleichsobjekte wurden in einem Zeitraum von Februar 2020 bis Juni 2024 beurkundet. Die Anpassung wegen abweichender Beurkundungszeitpunkte berücksichtigt die allgemeine Preisentwicklung zwischen der notariellen Beurkundung und dem maßgeblichen Wertermittlungsstichtag. Gemäß der Auswertungen des zuständigen Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht 2024 ist für die Kaufpreise von Eigentumswohnungen bis zum ersten Quartal des Jahres 2022 ein Preisanstieg zu verzeichnen. Ab Mitte des Jahres 2022 ist zunächst ein Preisrückgang und ca. ab dem zweiten Quartal 2023 eine Preisstagnation erkennbar. Zur Berücksichtigung dieses Sachverhalts wird für alle Vergleichspreise, welche bis etwa Frühjahr des Jahres 2023 gehandelt wurden, eine Anpassung in Höhe von -10 % bis -15 % zugrunde gelegt. Für Vergleichsfälle ab dem späten Frühjahr / Sommer bis zum Ende des Jahres 2023 wird eine moderatere Anpassung von -5 % in Ansatz gebracht. Ab dem Jahr 2024 wird für die Vergleichspreise der Faktor 1,00 angesetzt. Es wird somit angenommen, dass die Preise für Eigentumswohnungen weitgehend stabil geblieben sind bzw. zwischenzeitliche Preisrückgänge durch Preissteigerungen kompensiert werden. Aus den jeweiligen Beurkundungszeitpunkten ergeben sich somit entsprechende **Anpassungsfaktoren in einer Spanne von 0,850 bis 1,00**.



Anpassung Vermietungssituation	Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet sondern vom Eigentümer selbst genutzt. Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ist regelmäßig festzustellen, dass vermietete Wohneinheiten zu geringeren Preisen gehandelt werden als bezugsfreie Wohneinheiten. Eine grobe Orientierung ist anhand der vom Gutachterausschuss im Bereich der Landeshauptstadt München veröffentlichten Daten möglich. Dieser weist in seinem aktuellen Jahresbericht darauf hin, dass vermietete Wohnungen im Vergleich zu bezugsfreien Einheiten mit einem durchschnittlichen Abschlag von 7 % veräußert wurden. In Anlehnung an die vorgenannten Marktdaten wird daher im vorliegenden Fall bei den zum Zeitpunkt des Verkaufs vermieteten Wohneinheiten ein Faktor von 1,05 berücksichtigt.
-----------------------------------	---

6.3.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Entsprechend § 8 ImmoWertV sind nach Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen.

Diesbezüglich wird auf den Punkt 6.2 verwiesen.



6.3.8 Ergebnis der Vergleichswertermittlung

Die Vergleichswertermittlung führt zu folgendem Ergebnis:

Vergleichswertberechnung		Wertermittlungsstichtag 08.05.2025						
Allgemeine Angaben zu den Vergleichskaufpreisen								
Quelle		Gutachterausschuss der Stadt Augsburg						
Auskunft von		13.05.2025						
Suchradius		Gemarkung Königsbrunn						
Zeitraum (Jahre)		27.03.2020 bis 26.06.2024						
Anzahl Vergleichsobjekte		10 Stk.						
Angaben zum Bewertungsobjekt								
Wertermittlungsstichtag		08.05.2025						
Baujahr der baulichen Anlagen		1992						
Wohnlage		mittel						
Wohnfläche		24 m ²						
Lage im Objekt		OG						
Ausstattung		mittel						
Vermietung		nein						
Bezugszeitraum Transaktion		Mai 25						
Gebäudetyp		Eigentumswohnung						
Angaben zu den Vergleichsobjekten								
Nr.	Gemarkung	Baujahr	Wohnlage	Größe	Geschosslage	Transaktion	Vermietet	Verkaufspreis rd.
1	Oberhausen	1993	einfach - mittel	22 m ²	1. Obergeschoss	März 21	ja	2.591 €/m ²
2	Oberhausen	1993	einfach - mittel	22 m ²	1. Obergeschoss	Mai 21	ja	4.432 €/m ²
3	Oberhausen	1993	einfach - mittel	25 m ²	2. Obergeschoss	Juli 21	nein	4.400 €/m ²
4	Oberhausen	1993	einfach - mittel	25 m ²	2. Obergeschoss	Juli 21	nein	5.800 €/m ²
5	Oberhausen	1993	einfach - mittel	25 m ²	3. Obergeschoss	Dezember 21	nein	3.940 €/m ²
6	Oberhausen	1993	einfach - mittel	37 m ²	1. Obergeschoss	März 22	nein	4.000 €/m ²
7	Oberhausen	1993	einfach - mittel	22 m ²	1. Obergeschoss	Oktober 23	ja	4.318 €/m ²
8	Oberhausen	1993	einfach - mittel	25 m ²	2. Obergeschoss	Juni 24	ja	3.600 €/m ²
9	Oberhausen	1994	einfach - mittel	24 m ²	2. Obergeschoss	Februar 20	nein	3.083 €/m ²
10	Oberhausen	1994	einfach - mittel	25 m ²	2. Obergeschoss	März 20	nein	4.240 €/m ²
Mittelwert	4.040 €/m ²		30% Spanne		Standardabweichung			820 €/m ²
Maximum	5.800 €/m ²		5.252 €/m ²		Variationskoeffizient			20,30%
Minimum	2.591 €/m ²		2.828 €/m ²					
Angaben zu den Anpassungsfaktoren								
Nr.	Gemarkung	Anpassungsfaktoren						angepasster Verkaufspreis
		Baujahr	Wohnlage	Größe	Geschosslage	Transaktion	Vermietet	
1	Als Ausreißer identifiziert und daher gelöscht							
2	Oberhausen	1.000	1.025	1.000	1.000	0,850	1.050	4.054 €/m ²
3	Oberhausen	1.000	1.025	1.000	1.000	0,850	1.000	3.834 €/m ²
4	Als Ausreißer identifiziert und daher gelöscht							
5	Oberhausen	1.000	1.025	1.000	1.000	0,850	1.000	3.433 €/m ²
6	Oberhausen	1.000	1.025	1.085	1.000	0,900	1.000	4.004 €/m ²
7	Oberhausen	1.000	1.025	1.000	1.000	0,950	1.050	4.415 €/m ²
8	Oberhausen	1.000	1.025	1.000	1.000	1,000	1.050	3.875 €/m ²
9	Oberhausen	1.000	1.025	1.000	1.000	0,850	1.000	2.686 €/m ²
10	Oberhausen	1.000	1.025	1.000	1.000	0,850	1.000	3.694 €/m ²
Mittelwert	3.749 €/m ²		30% Spanne		Standardabweichung			482 €/m ²
Maximum	4.415 €/m ²		4.874 €/m ²		Variationskoeffizient			12,86%
Minimum	2.686 €/m ²		2.624 €/m ²					
Arithmetisches Mittel der angepassten Vergleichskaufpreise								3.749 €
Wohnungsgröße								24 m ²
Vorläufiger Vergleichswert								89.976 €
Marktanpassung								0 €
Da sich der Vergleichswert aus reinen Marktdaten ergibt, ist an dieser Stelle keine separate Marktanpassung erforderlich.								
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert								89.976 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale								-3.000 €
Instandhaltung / Instandsetzung Wohnung								-3.000,00 €
Vergleichswert Wohnung								86.976 €
Vergleichswert (gerundet)								87.000 €



7 VERKEHRSWERT

Ableitung Verkehrswert

Die Ergebnisse der herangezogenen Verfahren sind nachfolgend dargestellt:

Zusammenstellung der Ergebnisse

Vergleichswert	87.000 €
----------------	----------

Unter Würdigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i. V. m. der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert des Bewertungsobjekts aus dem **Vergleichswert** abgeleitet.

Verkehrswert **87.000 €**

Das Angebot an vergleichbaren Objekten in Augsburg und der Umgebung wird zum Stichtag als durchschnittlich beurteilt. Die Vermietbarkeit von Objekten dieser Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Größe und Lage wird zum Stichtag als durchschnittlich beurteilt. Die Marktgängigkeit (Verwertbarkeit) von vergleichbaren Objekten wird zum Stichtag als leicht eingeschränkt beurteilt.

Plausibilisierung

Am örtlichen Immobilienmarkt und dem vergleichbaren Umfeld liegen folgende Vergleichsdaten des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg aus dem Immobilienmarktbericht 2024 vor:

Gebäudefaktoren	1. Quartil	Median	3. Quartil
Gemarkung Augsburg (ohne Innenstadt)	3.033 €/m ² WF	3.471 €/m ² WF	4.109 €/m ² WF
Gemarkung Oberhausen	2.958 €/m ² WF	3.378 €/m ² WF	3.979 €/m ² WF

Gebäudefaktoren	Baujahresklasse 1970 - 1989	Baujahresklasse 1990 – 2009
Gemarkung Augsburg (ohne Innenstadt), Ø WF 20 m ²	3.972 €/m ² WF	---
Gemarkung Augsburg (ohne Innenstadt), Ø WF 30 m ²	3.798 €/m ² WF	4.184 €/m ² WF
Gemarkung Oberhausen Ø WF 20 m ²	4.894 €/m ² WF	3.904 €/m ² WF
Gemarkung Oberhausen Ø WF 30 m ²	4.391 €/m ² WF	3.819 €/m ² WF



Der Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlicht im Preisspiegel für Bayern im Herbst 2024 folgende Angebotspreise.

IVD	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert
Augsburg, ETW-Bestand	2.570 €/m ² WF	3.220 €/m ² WF	4.020 €/m ² WF
IVD	sehr guter Wohnwert	Spitzenwert	
Augsburg, ETW-Bestand	4.470 €/m ² WF	5.450 €/m ²	

Objektdaten: 3 Zimmer, 80 m² WF, ohne Stellplatz, bezugsfrei

Die recherchierten Angebotspreise für Wohnungen (Quelle: Immobilienscout 24) im Umfeld des Bewertungsobjekts für Eigentumswohnungen mit einer Größe zwischen 24 m² WF und 38 m² WF liegen zwischen rd. 3.500 €/m² WF und 5.800 €/m² WF. Üblicherweise liegen Angebotspreise über den tatsächlich erzielten Kaufpreisen. Die angebotenen Objekte befinden sich teilweise in besseren Wohnlagen und weisen durchgängig erheblich bessere Ausstattungsmerkmale sowie einen deutlich besseren Gesamtzustand als das Bewertungsobjekt auf.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht rd. 3.625 €/m² Wohnfläche. Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich ein Wert pro m² Wohnfläche von 3.750 €.

Der ermittelte Verkehrswert wird unter Würdigung der mittleren Wohnlage, der Objekteigenschaften (u. a. Wohnungsgröße und Zustand) sowie der aktuellen Marktlage zum Bewertungsstichtag als sachgerecht und plausibel eingeschätzt.



Ergebnis

Die Erstellung des vorliegenden Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und weisungsfrei.

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser bekannten wertbeeinflussenden Faktoren, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen wird für das Bewertungsobjekt zum Stichtag 08.05.2025 ein **Verkehrswert** von

87.000 €

(in Worten: siebenundachtzigtausend Euro)

geschätzt.

Die Recherchen für dieses Gutachten wurden am 12.06.2025 beendet.

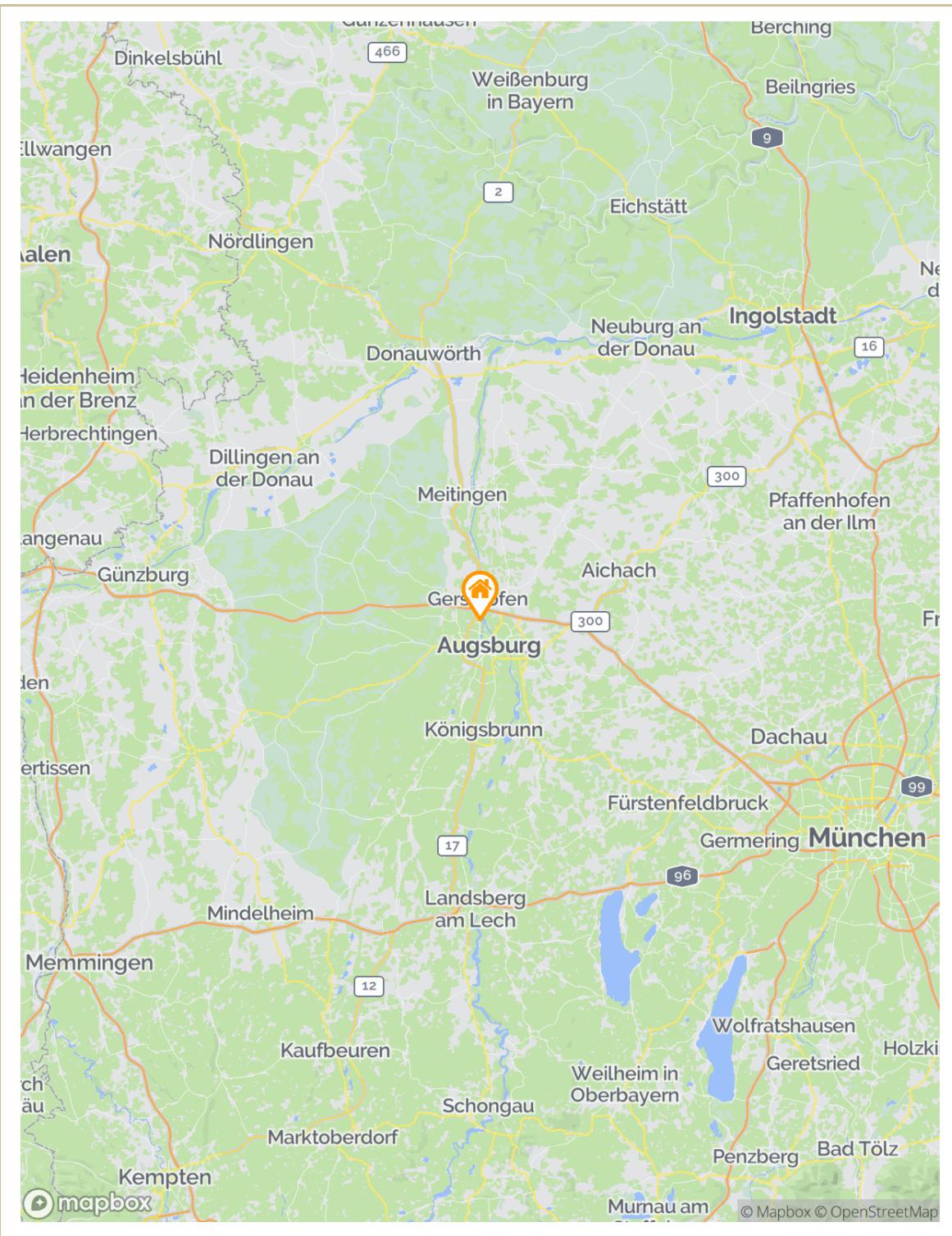
Augsburg, den 27.06.2025¹⁵

THOMAS MASCHA,
VON DER IHK SCHWABEN ÖBÜV
SACHVERSTÄNDIGER

¹⁵ Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte sind nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

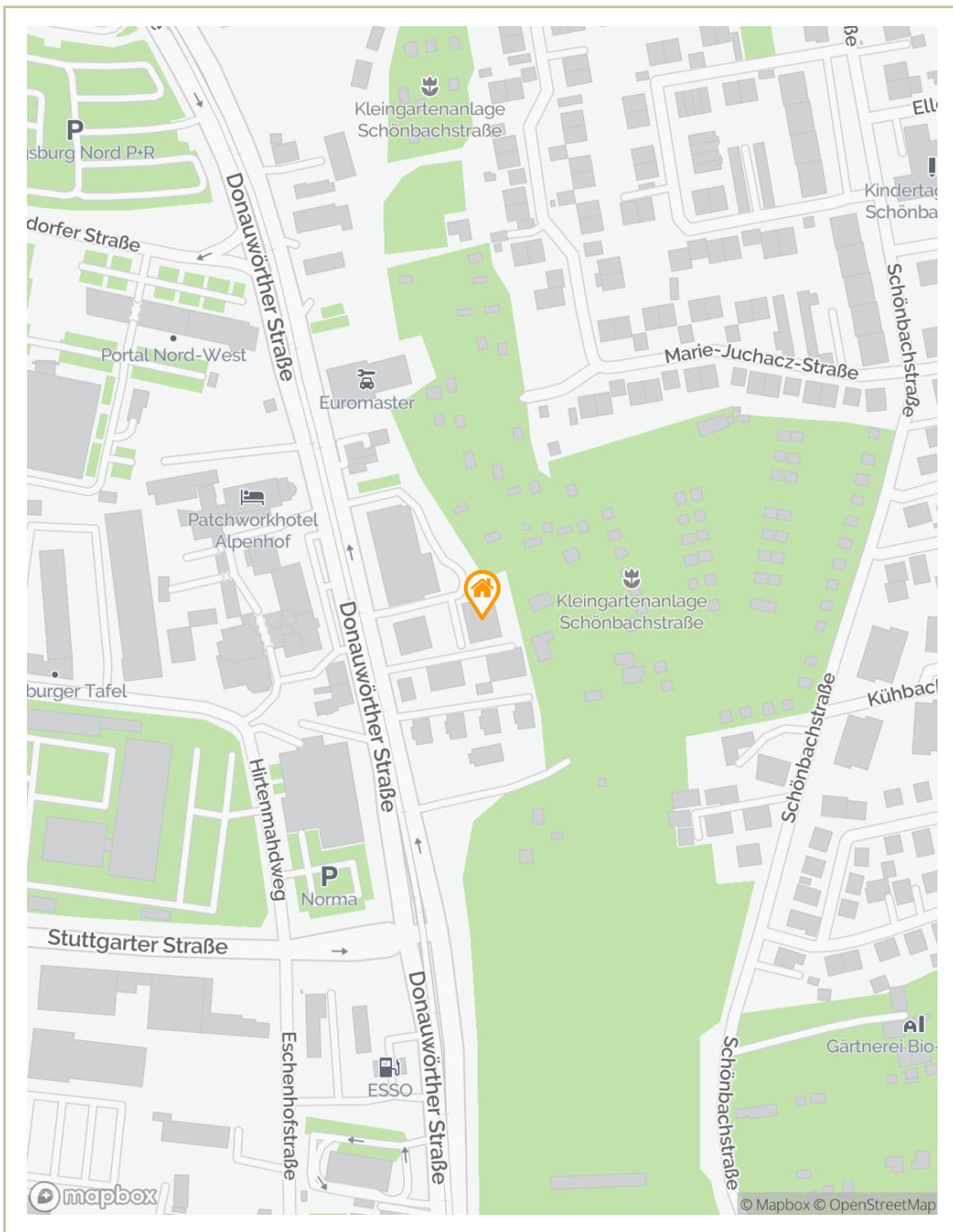


Anlage 1 Übersichtskarte





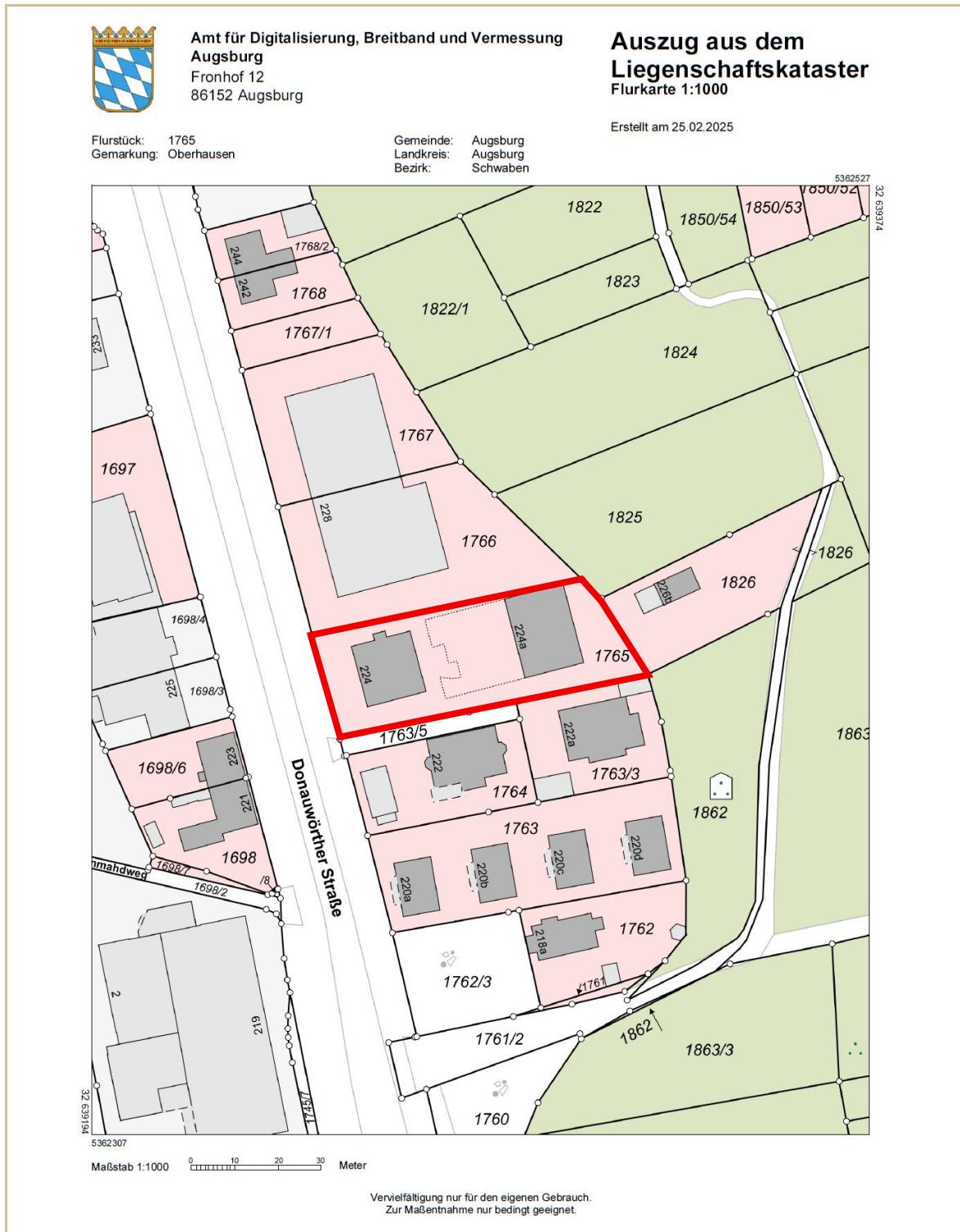
Anlage 2 Umfeldplan





Anlage 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Der nachfolgend abgebildete Auszug wurde nicht maßstäblich verkleinert.

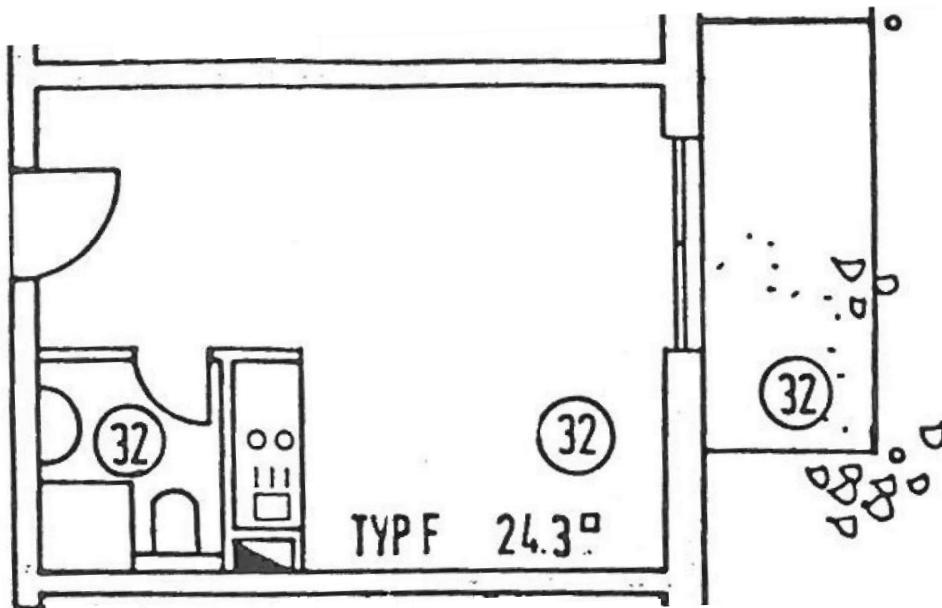




Anlage 4 Bauzeichnungen

Die nachfolgend abgebildeten Planausschnitte wurden nicht maßstäblich verkleinert. Außer dem Grundrissplan lagen keine weiteren Planzeichnungen vor.

Grundrissplan Whg. 32 im 1. OG (mitte)





Anlage 5 Fotodokumentation



Straßenansicht Vordergebäude
Hs. Nr. 224 von Südwesten



Hofansicht Vordergebäude
Hs. Nr. 224 von Nordosten



Ansicht Rückgebäude Hs. Nr. 224 a
von Nordwesten



Gartenansicht Rückgebäude
Hs. Nr. 224 a von Südosten



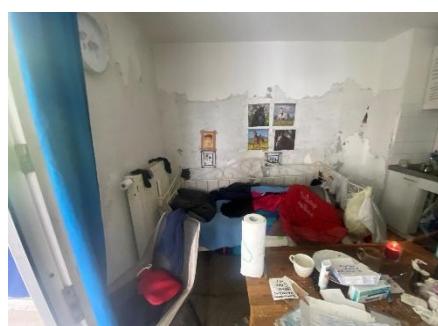
Eingangsbereich Hs. Nr. 224 a



Treppenhaus / Flur Hs. Nr. 224 a



Wohnung Nr. 32, Wohn- / Esszimmer
mit Kochnische



Wohnung Nr. 32, Wohn- / Esszimmer
mit Kochnische



Wohnung Nr. 32, Wohn- / Esszimmer mit Kochnische



Wohnung Nr. 32, Küchenzeile



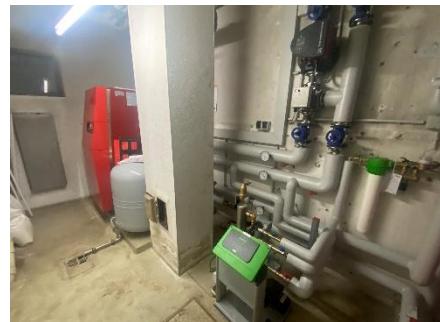
Wohnung Nr. 32, Bad



Wohnung Nr. 32, Balkon



Bewohnerkeller, exemplarisch



Heizraum



Hausanschlussraum (Gas, Wasser, Strom)



Donauwörther Straße, Blickrichtung Norden