

# KAMPE & PARTNER

## SACHVERSTÄNDIGE · IMMOBILIENBEWERTUNG

### GUTACHTEN

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

**vom Wohnungseigentum SE-Nr. 78**

(11,20/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Flurstück-Nrn. 368/4, 367/20 und 367/23, Gemarkung Neusäß,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung,  
im Aufteilungsplan mit Nr. 78 bezeichnet)

**und**

**vom Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 68**

(1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Flurstück-Nrn. 368/4, 367/20 und 367/23, Gemarkung Neusäß,  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz,  
im Aufteilungsplan mit Nr. 68 bezeichnet)

**Anschrift:** „Egerstraße 27, 86356 Neusäß“

**zum Wertermittlungsstichtag 24. September 2025**



Gutachten erstellt von: Thorsten Kampe

Augsburg, den 23. Oktober 2025

#### THORSTEN KAMPE

Dipl.-Kfm. (Univ.)

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

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

Immobiliengutachter HypZert für  
finanzwirtschaftliche Zwecke

Member of the Royal Institution of  
Chartered Surveyors (RICS)

#### ALEXANDER ADAM

Dipl.-Kfm., B.Sc.

Chartered Surveyor (FRICS)

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

Immobiliengutachter HypZert für  
finanzwirtschaftliche Zwecke

#### NIEDERLASSUNG AUGSBURG

Karwendelstraße 21a

86163 Augsburg

☎ 08 21 / 262 11 49

✉ augsburg@kampeundpartner.com

#### NIEDERLASSUNG MÜNCHEN

Marsstraße 46-48

80335 München

☎ 089 / 244 162 930

✉ muenchen@kampeundpartner.com



Auftrag-Nr.: 2-026-25

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Grundlagen des Auftrages .....</b>	<b>6</b>
2.1 Rechtliche Grundlagen.....	6
2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien.....	6
2.1.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB.....	6
2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen.....	7
2.2 Annahmen und Hinweise .....	8
2.2.1 Zustand des Grund und Bodens .....	8
2.2.2 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen.....	8
2.2.3 Zustand der baulichen Anlagen.....	9
2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten.....	10
2.2.5 Annahmen zum Ausbauzustand und Erhaltungszustand der Wohnung.....	10
2.2.6 Hinweis zu eventuell vorhandenem Zubehör i.S. des § 97 BGB .....	11
2.2.7 Hinweis zum Energieausweis .....	11
<b>3. Grundbuch .....</b>	<b>13</b>
3.1 Wohnungseigentum SE-Nr. 78 .....	13
3.2 Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 68.....	15
<b>4. Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>17</b>
4.1 Lagebeschreibung .....	17
4.1.1 Überörtliche Lage .....	17
4.1.2 Örtliche Lage .....	19
4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation.....	21
4.2 Grundstücksmerkmale .....	21
4.3 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen .....	23
4.3.1 Wesentliche Merkmale des Gemeinschaftseigentums .....	23
4.3.2 Wesentliche Merkmale des Wohnungseigentum SE-Nr. 78.....	26
4.3.3 Wesentliche Merkmale des TG-Stellplatzes SE-Nr. 68.....	28
4.3.4 Außen- und sonstige Anlagen.....	28
4.4 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation.....	28
4.5 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen .....	29
4.6 Zubehör des Sondereigentums (§ 97 BGB).....	29

<b>5. Verkehrswertermittlung.....</b>	<b>30</b>
5.1 Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum SE-Nr. 78.....	30
5.1.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	30
5.1.2 Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV).....	31
5.1.3 Ergebnis des Vergleichswertverfahrens.....	36
5.1.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	36
5.1.5 Verkehrswert vom Wohnungseigentum SE-Nr. 78 .....	37
5.2 Verkehrswertermittlung für den TG-Stellplatz SE-Nr. 68.....	38
5.3 Zusammenfassung.....	39
<b>6. Schlusswort .....</b>	<b>40</b>

## **Anlagen**

Anlage 1:	Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan.....	41
Anlage 2:	Aufstellung – Wohnfläche .....	43
Anlage 3:	Bilddokumentation.....	44
Anlage 4:	Bildmaterial von der Miteigentümerin.....	46

Das vorliegende Gutachten besteht aus 47 Seiten einschließlich Anlagen.

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

## 1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Mit Schreiben vom 02.07.2025 hat das Amtsgericht Augsburg (Az.: K 137/24) die Verkehrswertermittlung für

- das **Wohnungseigentum SE-Nr. 78** (11,20/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nrn. 368/4, 367/20 und 367/23, Gemarkung Neusäß, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Keller mit der Nr. 78 des Aufteilungsplanes)
- und
- den **Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 68** (1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nrn. 368/4, 367/20 und 367/23, Gemarkung Neusäß verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 68 des Aufteilungsplanes)

in der „Egerstraße 27, 86356 Neusäß“ in Auftrag gegeben.

Das Gutachten dient der Verwendung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB auftragsgemäß zum Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag<sup>1</sup> 24. September 2025 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt.

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

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

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

- Ortsbesichtigung:
  - durchgeführt durch den Unterzeichner am 24. September 2025 unter Teilnahme der Miteigentümerin<sup>2</sup>.

### **Hinweis:**

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

---

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

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

Ein Zugang zum gegenständlichen Wohnungseigentum SE-Nr. 78 war zum Orts-termin nicht möglich, da der die Wohnung nutzende Miteigentümer<sup>2</sup> nicht anwesend war<sup>3</sup>. Es konnten lediglich die allgemein zugänglichen Bereich des Gebäudes (Treppenhaus, Kellerbereich, Gemeinschaftsräume) und die Tiefgarage nebst Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 68 besichtigt werden.

- durch den Unterzeichner beschaffte Unterlagen:
  - Auszug aus dem BayernAtlas-plus vom Bayerischen Landesamt für Vermessung und Geoinformation, betreffend die digitale Flurkarte für das gegenständliche Grundstück, Abruf am 09.07.2025;
  - Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Neusäß, Band 99 Blatt 3252, gefertigt durch das Grundbuchamt am Amtsgericht Augsburg, Abruf am 09.07.2025;
  - Auszug aus dem Teileigentumsgrundbuch von Neusäß, Band 101 Blatt 3321, gefertigt durch das Grundbuchamt am Amtsgericht Augsburg, Abruf am 09.07.2025;
  - Notarielle Urkunde „Teilungserklärung“, URNr. 3428 W, beurkundet von Notar Dr. Hansjörg Weigel, Augsburg, am 05.12.1980;
  - Notarielle Urkunde „Kaufvertrag“ URNr. 1862 H/2010, beurkundet von Notar Stefan Hösle, Augsburg, am 09.08.2010;
  - Ausschnitte aus dem Eingabeplan der gegenständlichen Wohnanlage, bestehend aus dem Grundrissplan für das Keller- und das 3. Obergeschoss, jeweils im Maßstab 1 : 100, gefertigt von Architekt H. Schrammel, Augsburg, mit Datum vom Juli 1980;
- durch die zum Wertermittlungsstichtag zuständige Hausverwaltung bereitgestellte Unterlagen:
  - Energieausweis für das gegenständliche Mehrfamilienhaus, erstellt von Frau Julia Ribinski (Brunata Wärmemesser GmbH & Co KG), München, mit Datum vom 12.12.2017;
  - Jahresabrechnungen der Wirtschaftsjahre 2021 bis 2024;
  - Protokolle der Eigentümerversammlungen der Jahre 2021 bis 2024;
- durch den Unterzeichner angestellte Recherchen:
  - beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg, betreffend vergleichsgerechte Auszüge aus der Kaufpreissammlung

---

<sup>3</sup> Der Bewohner/Miteigentümer der Wohnung hat schriftlich erklärt, dass einer Innenbesichtigung nicht zugestimmt wird, weshalb auf die Terminierung einer 2. Ortsbesichtigung verzichtet wurde.

## **2. Grundlagen des Auftrages**

### **2.1 Rechtliche Grundlagen**

#### **2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien**

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

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

Außerdem kommen im vorliegenden Gutachten folgende Regelwerke zur Anwendung:

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

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

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB

*„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.*

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

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben.

Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die auf ungewöhnliche Verkaufssachverhalte (z. B. Notverkauf) zurückzuführen sind, dürfen ebenfalls nicht berücksichtigt werden. Die in diesen Fällen erzielten Preise weichen regelmäßig, je nach Objekttyp in unterschiedlicher Höhe, vom Verkehrswert ab.

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

### 2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

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

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

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

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

Die etwaig am Eigentum lastenden Lasten und Beschränkungen, die den Verkehrswert beeinflussen können, sind dagegen bei der Verkehrswertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke grundsätzlich zu vernachlässigen (vgl. §§ 52 und 74a ZVG)<sup>4</sup>. Da es sich im

---

<sup>4</sup> § 6 Abs. 2 ImmoWertV (Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen) findet bei der Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung (vgl. Stöber „Kommentar zum ZVG“, 20. Auflage, § 74a, Rdn. 7.4. und 7.7.)

vorliegenden Fall um eine Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft (§ 180 ZVG) handelt, sind – abweichend vom Grundsatz – die Lasten und Beschränkungen im Regelfall zu berücksichtigen. Die jeweilige Handhabe wird durch die Auftragsformulierung des Vollstreckungsgerichts konkretisiert.

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

## **2.2 Annahmen und Hinweise**

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

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

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

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

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

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

Hierzu ist zunächst darauf hinzuweisen, dass ausschließlich die allgemeinen Gebäudebereiche und der Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 68 besichtigt werden konnten. Das gegenständliche Wohnungseigentum SE-Nr. 78 konnte nicht besichtigt werden, weshalb für diesen Bereich keine Aussage möglich ist.

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

### 2.2.3 Zustand der baulichen Anlagen

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Gutachten wird davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Außerdem wird für das Gemeinschaftseigentum im Regelfall davon ausgegangen, dass der bauliche Zustand des Gemeinschaftseigentums keinen besonders zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag hat bzw. die Behebung vorhandener Bauschäden und Baumängel durch die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft abgedeckt ist.

Sofern bereits die grobe Betrachtung zu dem Ergebnis führt, dass die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft nicht ausreichend ist, wird gesondert auf diese Sachverhalte eingegangen.

#### 2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten

Die im vorliegenden Gutachten gemachten Angaben über die Wohnfläche von Wohnungseigentum SE-Nr. 78 basieren auf dem vorliegenden Auszug aus dem Eingabeplan, der in Anlage 1/2 dargestellt ist. Der Grundriss des Eingabeplans liegt maßstabsgetreu vor. Zusätzlich sind Maß- und Flächenangaben für die einzelnen Räume der Sondereigentumseinheit vorhanden. Aus diesen Daten lässt sich ableiten, dass es sich bei den Eingabeplänen um „Rohbaupläne“ handelt, die Bruttomaße (ohne Putzabzug) beinhalten. Die Flächenangaben im Eingabeplan wurden zudem einer Plausibilitätsbetrachtung unterzogen. Dabei konnten keine signifikanten Unterschiede festgestellt werden.

Bis zur Einführung der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zum 01.01.2004 ist nach § 43 Abs. 3 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) bei der Berechnung der Wohnfläche auf Basis von Grundrissen mit Rohbaumaßen ein Putzabzug von -3% erfolgt. Der sich über die Jahrzehnte veränderten Bauweise Rechnung tragend, wurde in der Wohnflächenverordnung auf den Putzabzug verzichtet.

Daraus resultiert, dass für Gebäude bis Baujahr 2003, sofern Grundrisse mit Rohbaumaßen verwendet werden, grundsätzlich ein Putzabzug in Höhe von 3% (Faktor 0,97) erfolgt<sup>5</sup>. Bei Gebäude mit Baujahr ab 2004 wird kein Putzabzug vorgenommen<sup>6</sup>.

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

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

#### 2.2.5 Annahmen zum Ausbauzustand und Erhaltungszustand der Wohnung

Das Wohnungseigentum SE-Nr. 78 konnte – wie bereits erwähnt wurde – nicht von innen besichtigt werden.

Allerdings konnten beim Ortstermin von der anwesenden Miteigentümerin Informationen zum Ausstattungs- und Erhaltungszustand, zusammen mit Bildmaterial (siehe Anlage 4), erlangt werden.

---

<sup>5</sup> Abweichungen von dieser Vorgehensweise, die insbesondere bei in Fertigbauweise errichteten Gebäuden in Form einer Verringerung dieses Abschlages angemessen sind, werden explizit begründet.

<sup>6</sup> vgl. Kleiber, Wolfgang: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 9. Auflage, 2023, Abschnitt 2.5.2.3 (Wohnraum vergleichbarer Größe)

Für das Bildmaterial wird angenommen, dass es einen zeitnahen Zustand von der gegenständlichen Wohnung wiedergibt. Fehlende Informationen werden durch Annahmen auf Basis von Erfahrungswerten des Unterzeichners zu üblicherweise bei Wohnanlagen der vorliegenden Art vorzufindenden Ausstattungsmerkmalen ersetzt, die an den entsprechenden Stellen in diesem Gutachten kenntlich gemacht sind.

Des Weiteren wird von einem baujahrstypischen altersgemäßen Erhaltungszustand ausgegangen.

Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass der angenommene Ausbau- und Erhaltungszustand mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmt.

### **2.2.6 Hinweis zu eventuell vorhandenem Zubehör i.S. des § 97 BGB**

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung ist eine Aussage zu eventuell vorhandenem Zubehör i.S. des § 97 BGB nicht möglich.

Im vorliegenden Gutachten wird unterstellt, dass kein (werthaltiges) Zubehör vorhanden ist.

### **2.2.7 Hinweis zum Energieausweis**

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

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

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

wird.

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

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

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

Der im Verbrauchsausweis ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird im Regelfall für das gesamte Gebäude und auf der Basis der Anrechnung von Heiz- und ggf.

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

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

Im vorliegenden Fall wurde dem Unterzeichner **ein Verbrauchsausweis** für das Gebäude vorgelegt, dessen Inhalt in der Baubeschreibung dargestellt wird.

### 3. Grundbuch

#### 3.1 Wohnungseigentum SE-Nr. 78

##### Grundbuchstelle:

Grundbuchauszug vom:	09.07.2025	Amtsgericht:	Augsburg
Wohnungsgrundbuch von:	Neusäß	Band / Blatt:	99 / 3252

##### Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m <sup>2</sup> ]
1	11,20/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
	Neusäß	368/4	Gablonzer Str. 1, 1a, 1b	8.876
		367/20	Karlsbader Str. 17, 19, 21	502
367/23		Egerstr. 27, 29, 31	71	
<p>Wohngebäude, Tiefgarage, Hofraum, Grünfläche, Hof- und Gebäudeflächen (= 8.857 m<sup>2</sup>), Hof- und Gebäudeflächen (= 19 m<sup>2</sup>, darauf Trafostation Nr. 16GI der LEW Augsburg)</p>				
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 78;</p> <p>Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bände 97 – 101 Blätter 3175 - 3332); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter;</p> <p>Ausnahmen: Veräußerungen im Wege der Zwangsvollstreckung;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des Konkurses;</li> <li>- durch Gläubiger von im Grundbuch eingetragenen Rechten;</li> <li>- durch die Firma „Modern Wohnen Bau-träger GmbH“ in Augsburg;</li> </ul> <p>Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 05.12.1980 – URNr. 3428 Not. Dr. Weigel -;</p> <p>Übertragen von Bd. 90 Bl. 2951 am 01. Juni 1981.</p>				

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

4.1) (Mit-)Eigentümerin

4.2) (Mit-)Eigentümer

- je zu ½ -

**Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen:**lfd. Nr. 1:

- gelöscht –

lfd. Nr. 2:

Transformatoren- und Stromleitungsrecht an Fl. Nr. 368/4 für die Lech-Elektrizitätswerke AG in Augsburg; gem. Bewilligung vom 11.03.1982 – URNr. 630 Not. Laue – hier und auf den Blättern der anderen Miteigentumsanteile eingetragen am 8. April 1982

lfd. Nrn. 3 bis 5:

- gelöscht –

lfd. Nr. 6:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, Az.: K 137/24); eingetragen am 25.11.2024.

---

<sup>7</sup> Die Beteiligten des Verfahrens werden gemäß Weisung des Gerichts nicht namentlich benannt.

### 3.2 Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 68

#### Grundbuchstelle:

Grundbuchauszug vom:	09.07.2025	Amtsgericht:	Augsburg
Teileigentumsgrundbuch von:	Neusäß	Band / Blatt:	101 / 3321

#### Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m <sup>2</sup> ]
1	1/1.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück			
	Neusäß	368/4	Gablonzer Str. 1, 1a, 1b Karlsbader Str. 17, 19, 21 Egerstr. 27, 29, 31 Wohngebäude, Tiefgarage, Hofraum, Grünfläche, Hof- und Gebäudeflächen (= 8.857 m <sup>2</sup> ), Hof- und Gebäudeflächen (= 19 m <sup>2</sup> , darauf Trafostation Nr. 16GI der LEW Augsburg)	8.876
		367/20	An der Eger Straße, Bauplatz	502
		367/23	An der Eger Straße, Bauplatz	71
verbunden mit dem Sondereigentum an dem PKW-Abstellplatz im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 68; Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bände 97 – 101 Blätter 3175 - 3332); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter; Ausnahmen: Veräußerungen im Wege der Zwangsvollstreckung; <ul style="list-style-type: none"> <li>- des Konkurses;</li> <li>- durch Gläubiger von im Grundbuch eingetragenen Rechten;</li> <li>- durch die Firma „Modern Wohnen Bau-träger GmbH“ in Augsburg;</li> </ul> Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 05.12.1980 – URNr. 3428 Not. Dr. Weigel -; Übertragen von Bd. 90 Bl. 2951 am 01. Juni 1981.				

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

4.1) (Mit-)Eigentümerin

4.2) (Mit-)Eigentümer

- je zu ½ -

**Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen:**

lfd. Nr. 1:

- gelöscht –

lfd. Nr. 2:

Transformatoren- und Stromleitungsrecht an Fl. Nr. 368/4 für die Lech-Elektrizitätswerke AG in Augsburg; gem. Bewilligung vom 11.03.1982 – URNr. 630 Not. Laue – hier und auf den Blättern der anderen Miteigentumsanteile eingetragen am 8. April 1982

lfd. Nrn. 3 bis 5:

- gelöscht –

lfd. Nr. 6:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, Az.: K 137/24); eingetragen am 25.11.2024.

## 4. Grundstücksbeschreibung

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

### 4.1 Lagebeschreibung

#### 4.1.1 Überörtliche Lage

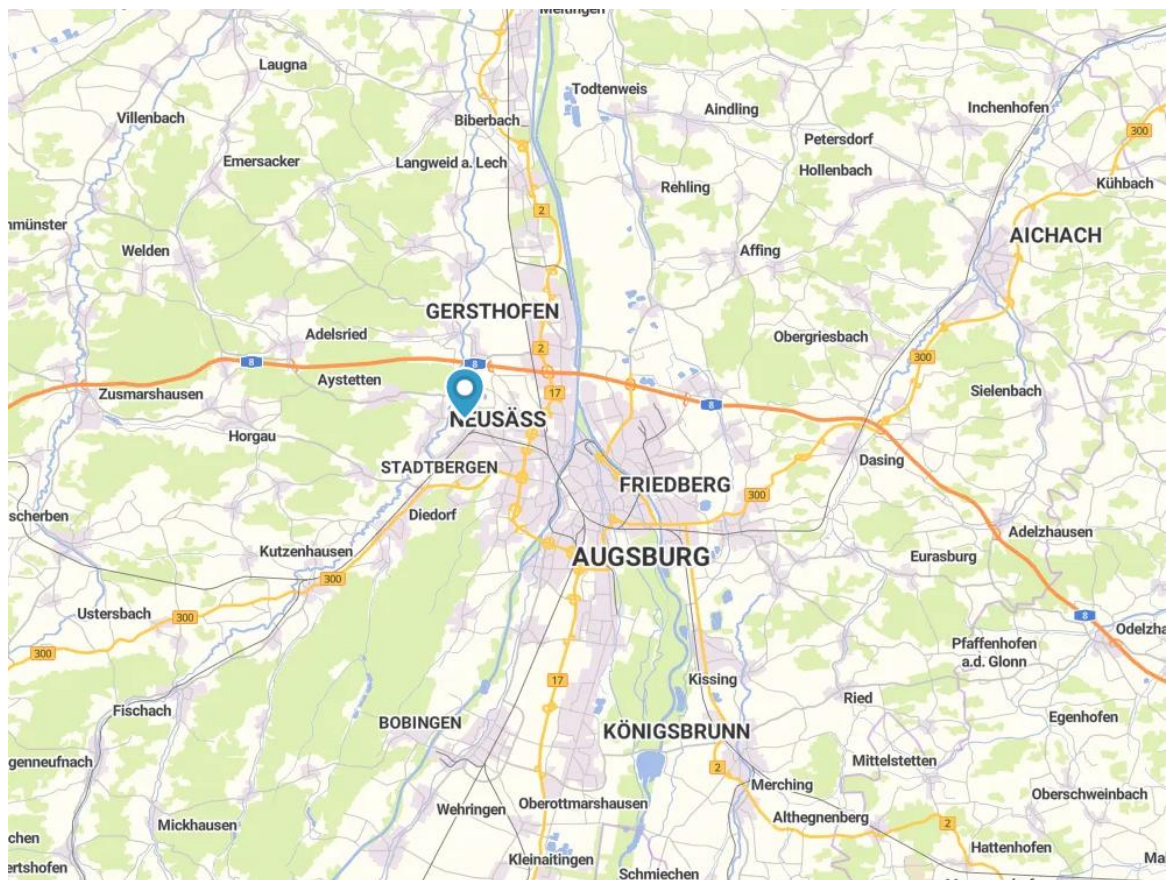


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte, ohne Maßstab

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Schwaben
Landkreis:	Augsburg
Gemeinde-/ Stadtinformation:	Stadt Neusäß, bestehend aus den Stadtteilen Alt-Neusäß, Steppach, Westheim, Täferlingen, Ottmarshausen, Hainhofen, Hammel und Schlipshelm

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

Bevölkerungsdaten:	Stadt Neusäß rd. 23.500 Einwohner Wachstumsprognose bis zum Jahr 2035 rd. +/- 0% (Stadt Neusäß)
Nahe gelegenes Ballungszentrum:	Stadt Augsburg, rd. 6 km östlich
Raumordnerische Bedeutung:	Stadt Neusäß als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum Augsburg, neben den zentralörtlichen Verwaltungsstellen sind alle Einrichtungen zur Deckung der Bedürfnisse des täglichen Bedarfs vorhanden
Wirtschaftsstruktur:	in Neusäß überwiegend produzierendes Gewerbe, gefolgt von Handel, Gastgewerbe und Verkehr sowie den sonstigen Dienstleistungen, mit rd. 5.000 sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmern
Wirtschaftskennzahlen:	Kaufkraftkennziffer für das Jahr 2024 bei 107,0 (Landkreis Augsburg);
Straßenanbindung:	Autobahn A 8 und Bundesstraßen B 17 und B 300
Schienenverkehr:	Bahnhof „Neusäß“ als Haltepunkt für Regionalverbindungen Richtung Ulm bzw. München; Hauptbahnhof „Augsburg“ mit ICE-, IC- und EC-Verbindungen, innerhalb von rd. 10 Minuten über Regionalverbindungen erreichbar
Flughafen:	Verkehrsflughafen „München“ mit einer Vielzahl an Flugverbindungen im Inland, nach Kontinentaleuropa und in außereuropäische Länder, rd. 85 km entfernt Verkehrsflughafen „Memmingen“ mit Flugverbindungen im Inland und nach Kontinentaleuropa, rd. 75 km entfernt

#### 4.1.2 Örtliche Lage

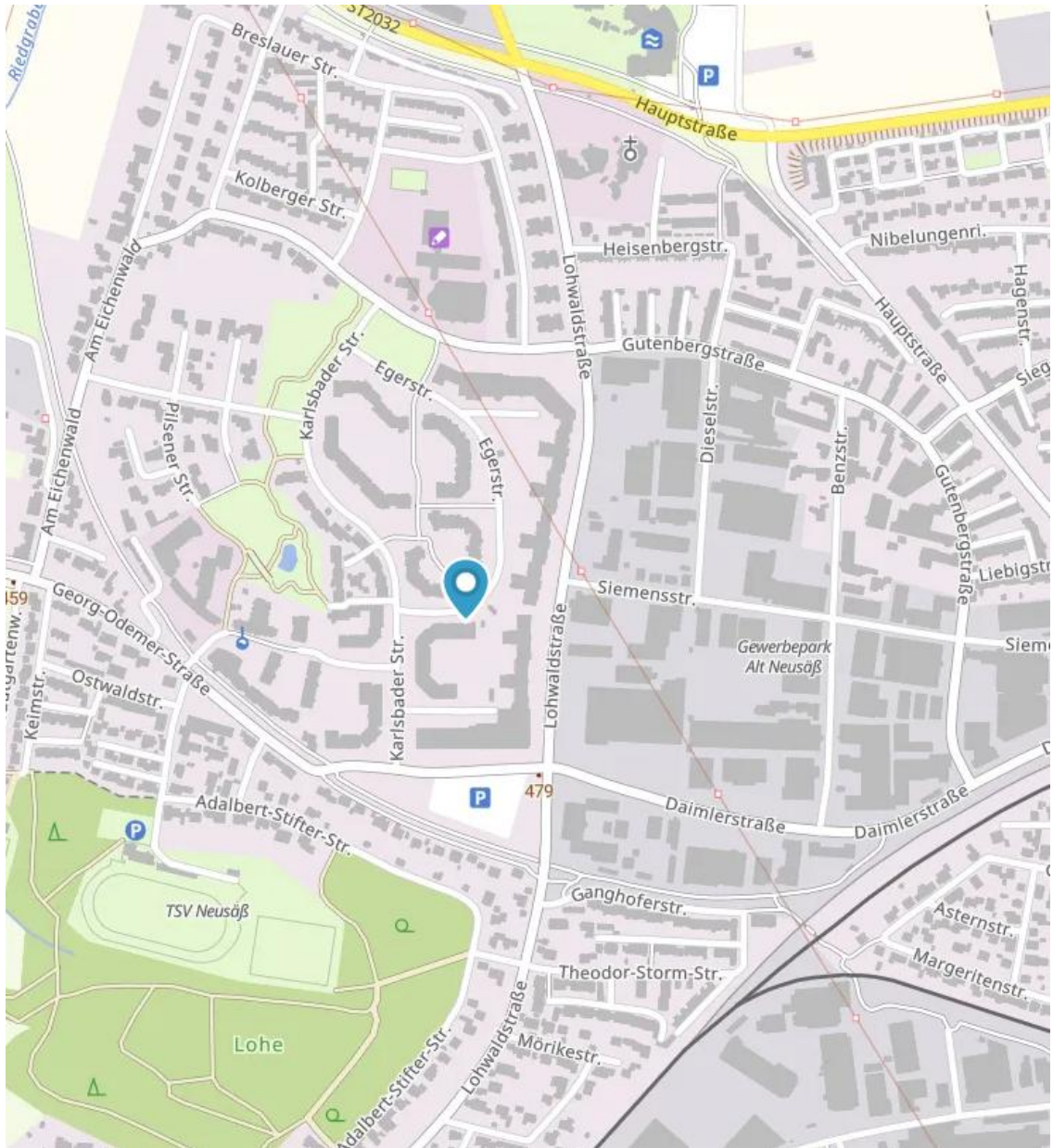


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Straßenkarte, ohne Maßstab

Lage im Stadtgebiet:	Stadtteil „Alt-Neusäß“, rd. 1,0 km nordwestlich des Stadtzentrums (Rathaus), im sog. „Schmetterpark“
Straße / Art / Ausbauzustand:	Egerstraße / zweispurige Anliegerstraße / asphaltiert mit beidseitigem Gehweg
Immissionsbelastungen:	im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine nennenswerten Lärmimmissionen festgestellt
Parkplatzsituation:	Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind in begrenzter Anzahl vorhanden

### **Örtliche Lage (Fortsetzung)**

- Umgebungsbebauung: ähnliche Geschosswohnungsbauten, überwiegend aus Baujahren der 1980er Jahre
- Nahversorgung: im Umkreis von rd. 200 m, im Gewerbepark „Alt-Neusäß“ gute Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs;  
darüberhinausgehendes Warenangebot im Stadtgebiet von Neusäß bzw. im Stadtzentrum von Augsburg, rd. 6,5 km entfernt
- medizinische Versorgung: ausreichende Versorgung mit Haus- und Fachärzten im Stadtgebiet;  
Universitätsklinikum Augsburg, rd. 3,0 km entfernt;  
im angrenzenden Stadtgebiet von Augsburg zahlreiche Kliniken vorhanden (u.a. Vincentinum und Josefinum)
- Bildungseinrichtungen: Grund- und Mittelschule, rd. 500 m entfernt;  
Schulzentrum Neusäß (Real-, Berufsschule, FOS, BOS und Gymnasium), rd. 1,3 km entfernt;  
Fachhochschule und Universität im Stadtgebiet von Augsburg vorhanden
- Anschlüsse Individualverkehr: Bundesstraße B 17 rd. 3,7 km entfernt;  
Bundesstraße B 300 rd. 4,0 km entfernt;  
Autobahnanschluss „Neusäß“ (Autobahn A 8), rd. 4,2 km nördlich;
- Anschlüsse ÖPNV: Bushaltestelle „Schmutterpark“ der Linien 27, 92, 500, 501, 503, 510, 512 und 513, rd. 250 m entfernt;  
Regional-Bahnhof „Neusäß“ mit Verbindungen nach Augsburg, München und Ulm, rd. 1,1 km entfernt
- Freizeitangebot: gutes Angebot an Sport- und Freizeitstätten  
Schmutterpark, rd. 200 m westlich;  
verschiedene Sportplätze und Lohwald, rd. 700 m südwestlich;

#### 4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation

Die zu bewertende Immobilie befindet sich im westlichen Bereich des Stadtteils „Alt-Neusäß“, rd. 1,1 km vom Neusäßer Stadtzentrum entfernt, im sog. „Schmutterpark“. Sie liegt dort an der Egerstraße, die als Anliegerstraße fungiert.

Die Umgebungsbebauung besteht im direkten Umfeld aus ähnlichen Mehrfamilienhäusern wie die gegenständliche Wohnanlage, überwiegend aus Baujahren der 1980er Jahre.

Der Anschluss an den privaten Individualverkehr ist gut. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Vielzahl an nahegelegenen Busverbindungen und den Regionalbahnhof insgesamt durchschnittlich.

Durch die Nähe zum Schmutterpark und dem Lohwald sind gute Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten gegeben. Die Nahversorgung und das gastronomische Angebot im direkten Umfeld sind sehr gut. Außerdem wirkt sich die Nähe zum Stadtgebiet von Augsburg positiv aus.

Die Wohnlage ist insgesamt gut.

#### 4.2 Grundstücksmerkmale

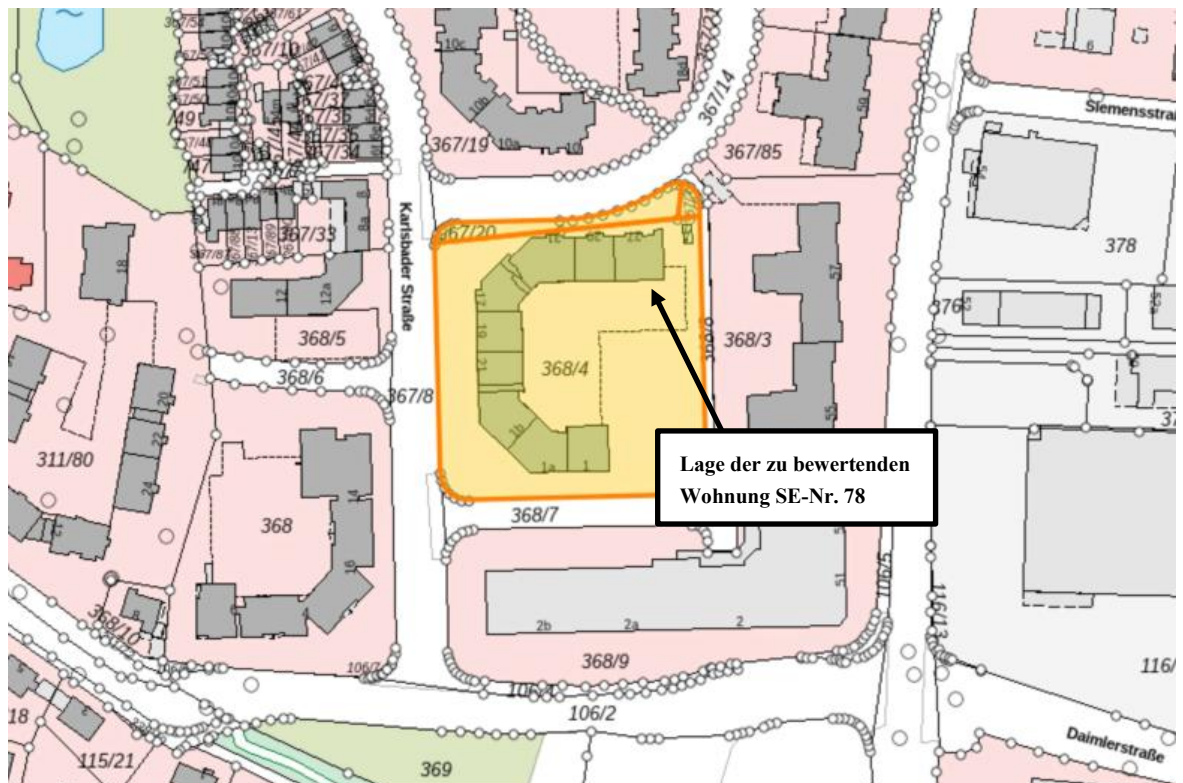


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Katasterkartenwerk, ohne Maßstab  
(gelb markierte Fläche = gegenständliches Grundstück)

### Grundstücksmerkmale (Fortsetzung I)

Größe, lt. Grundbuchbescrieb:	Flurstück Nr. 368/4:	8.876 m <sup>2</sup> ;
	Flurstück Nr. 367/20:	502 m <sup>2</sup> ;
	<u>Flurstück Nr. 367/23:</u>	<u>71 m<sup>2</sup>;</u>
	insgesamt:	9.449 m <sup>2</sup>
Zuschnitt:	annähernd rechteckig geschnitten, Straßenfrontbreite rd. 95 m, mittlere Tiefe rd. 98 m;	
Ausrichtung:	ohne erkennbare Ausrichtung	
Oberflächenbeschaffenheit:	die Oberfläche ist weitgehend eben;  nennenswerte Höhendifferenzen zum angrenzenden Gelände bestehen nicht	
Untergrundbeschaffenheit:	Hinweise auf hohe Grundwasserstände oder mangelnde Tragfähigkeit des Untergrundes wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.	
Altlasten:	Nach den vorliegenden Informationen besteht für das Grundstück kein Eintrag im Altlastenkataster.  Aus der historischen und aktuellen Nutzung haben sich keine Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten ergeben, weshalb ein altlastenfreier Grundstückszustand angenommen wird.	
Baulasten:	Im Bundesland Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt (Baulasten werden im Regelfall als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der genehmigenden Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen).	
Erschließungs(betrags)situation:	Das gegenständliche Grundstück schließt direkt an öffentlich gewidmete Straßenflächen an. Es weist ansonsten einen ortsüblich erschlossenen Grundstückszustand auf.  Nach den vorliegenden Informationen der jeweiligen Erschließungsträger fallen für die vorhandene Bebauung keine Erschließungsbeiträge mehr nach BauGB an.	
Denkmalschutz:	Nach den vorliegenden Informationen besteht weder ein Eintrag in die Denkmalschutzliste als Einzeldenkmal noch ist das Grundstück Teil eines Ensembles.	

### **Grundstücksmerkmale (Fortsetzung II)**

Besonderes Städtebaurecht:	Nach den vorliegenden Informationen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich einer Satzung des besonderen Städtebaurechts.
Archäologische Situation:	Nach den vorliegenden Informationen und der objektspezifischen Lage des Grundstücks ist mit keiner relevanten archäologischen Schichtung bzw. Bodendenkmälern zu rechnen.
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem fünfgeschossigen 9-Spanner-Mehrfamilienhaus bebaut.

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

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

Hierzu ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass das Wohnungseigentum SE-Nr. 78 nicht von innen besichtigt werden konnte, weshalb die von der Miteigentümerin bereit gestellten Informationen und Bildmaterialien (siehe Anlage 4) mit einbezogen werde (siehe Abschnitt 2.2.5).

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

Die im Folgenden beschriebenen Merkmale treffen lediglich auf das Gebäude „Egerstraße 27“ zu. Die ebenfalls zur Wohnanlage gehörenden Gebäude „Egerstraße 29 und 31, Karlsbader Straße 17, 19 und 21 und Gablonzer Straße 1a bis c“ konnten nicht besichtigt werden. Es ist allerdings davon auszugehen, dass diese Gebäude vergleichbare Merkmale aufweisen.

#### **4.3.1.1 Allgemeine Gebäudedaten**

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus in Massivbauweise
Baujahr:	1982
Modernisierung / Sanierung:	2022 Fenster 2018 Aufzug 2011 Heizung
Unterkellerung:	vollständig unterkellert
Anzahl oberirdische Geschosse:	EG, 1. bis 3. OG und ausgebautes DG

### Allgemeine Gebäudedaten (Fortsetzung)

Anzahl der Wohneinheiten:	lt. Teilungserklärung 79 Stück
Anzahl der Teileigentumseinh.:	lt. Teilungserklärung ebenfalls 79 Stück (Tiefgaragenstellplätze)
Sondernutzungsrechte:	für die jeweiligen Erdgeschosswohnungen an den vorgelagerten Gartenflächen und Terrassen;  für TG-Stellplatz SE-Nr. 8 an den oberirdischen Stellplätzen
Instandhaltungsrücklage:	nach den vorliegenden Unterlagen der Hausverwaltung war zum 31.12.2024 eine (anteilige) Instandhaltungsrücklage in Höhe von anteilig rd. 4.400 € für die Wohnung und für den TG-Stellplatz von rd. 200 € vorhanden
Sonstiges:	Als Besonderheit ist darauf hinzuweisen, dass für die Fenster (anteilig rd. 1.700 € zum 31.12.2024) und den Aufzug (insgesamt rd. 21.000 € zum 31.12.2024) jeweils eine eigene Instandhaltungs- rücklage vorhanden ist bzw. geführt wird

#### 4.3.1.2 Konstruktive Bauteile

Fundamente / Gründungen:	vmtl. Streifenfundamente aus Stahlbeton
Umfassungswände, KG:	Stahlbeton, 36,5 cm
Umfassungswände ab EG:	<u>EG bis 3. OG:</u> Ziegelmauerwerk, 36,5 cm <u>DG:</u> Porenbeton, 25,0 cm
Innenwände:	<u>ab EG:</u> Ziegelmauerwerk; Wohnungstrennwände 24,0 cm, tragende Innenwände 24,0 cm und 17,5 cm, nichttragende Innenwände 11,5 cm
Decken:	<u>EG bis 3. OG:</u> Stahlbeton <u>DG:</u> Holzbalkenkonstruktion
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzbalkenkonstruktion mit Gauben und eingeschobenen Dachterrassen
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Regenableitung:	Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech
Balkone / Loggien:	vorgesetzte, teilgestützte Balkone aus Stahlbeton
Terrassen:	vmtl. Betonplattenbelag auf Betonfundament

#### 4.3.1.3 Gebäudeausstattung

Fassadengestaltung:	mehrlagiger Rauputz, mit Dispersionsfarbe gestrichen; Dachgeschoss mit wärmegeprägten Asbestzementplatten verkleidet
Geschosstreppe:	gegenläufige Stahlbetontreppe mit Zwischenpodesten und Filzbelag, farbig gestrichenes Stahlstabgeländer und Stahlhandlauf
Gebäudeeingang:	Holzrahmentür mit mehrteiliger Glasfüllung und fest verglastem Seitenteil, Türgriffe aus Kunststoff
Fenster / Fenstertüren:	weiße Kunststoffrahmenfenster mit 2-Scheiben-Ver- glasung, Dreh- und Kippbeschläge, Fenstergriffe vmtl. aus Kunststoff, vmtl. Kunststoffrollläden mit manuell bedienbarem Textilgurtzug in den Wohnun- gen
Heizungsinstallation:	Gas-Zentralheizung
Warmwasserversorgung:	über Zentralheizung mit Warmwasservorratsbehälter

Die Ausstattungsmerkmale des Sondereigentums werden in Abschnitt 4.3.2.2 gesondert beschrieben.

#### 4.3.1.4 Gesamtbeurteilung und Erhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums

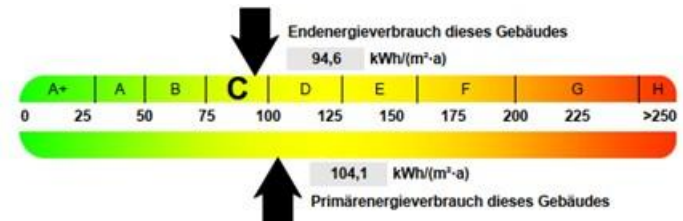
Baujahr:	1982
Modernisierung / Sanierung:	2022 Fenster 2018 Aufzug
architektonische Gestaltung:	standardisierte Architektur einer Wohnanlage der 1980er Jahre
Baukonstruktion:	baujahrstypisch, standardisierte Bauweise
Schalldämmung:	dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den bauordnungsrechtlichen Anforderungen nur mit starken Einschränkungen entsprechend (Trittschall!)
Wärmedämmung:	trotz erneuerter Fenster dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bau- technik bzw. den bauordnungsrechtlichen Anforderungen nur noch eingeschränkt gerecht werdend

## Gesamtbeurteilung und Erhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums (Fortsetzung)

Daten Energieausweis:

Ausstellungsdatum 12.12.2017:

Energieverbrauch von 94,6 kWh/(m<sup>2</sup>a)



Erhaltungszustand:

insgesamt durchschnittlich

Instandhaltungsstau und  
Baumängel/-schäden:

keine nennenswerten, soweit ersichtlich und/oder  
bekannt (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.3)

### 4.3.2 Wesentliche Merkmale des Wohnungseigentum SE-Nr. 78

#### 4.3.2.1 Lage und Raumaufteilung

Lage im Gebäude:

Eingang „Egerstraße 27“, 3. OG links

Grundriss:

3-Zimmer-Wohnung (vgl. Grundriss in Anlage 1/2);

bestehend aus einer Diele von der aus das Wohn-  
und Esszimmer, die zum Esszimmer hin offene  
Küche, das Bad, das WC und die beiden  
Schlafzimmer zugänglich sind;

vom Wohn-/Esszimmer und einem Schlafzimmer ist  
jeweils ein Balkon zugänglich

Wohnfläche:

rd. 90 m<sup>2</sup>

(vgl. Wohnflächenaufstellung in Anlage 2)

Nutzfläche:

Kellerabteil als Holzverschlag mit  
Zementestrichboden

#### 4.3.2.2 Ausstattung

Innentüren:

lt. Baubeschreibung und Bilddokumentation:  
weiße Röhrenspantüren mit Edelstahltürgriffen in  
Stahlzargen

Bodenbeläge:

lt. Bilddokumentation der Miteigentümerin:  
Sanitärräume und Diele mit keramischem  
Fliesenbelag, ansonsten Laminat

### **Ausstattung (Fortsetzung)**

Wand- / Deckenbehandlung:	lt. Baubeschreibung: verputzt und gestrichen, Sanitärräume 1,40 m bis raumhoch gefliest
Sanitärausstattung:	lt. Bilddokumentation der Miteigentümerin: WC-Raum, bestehend aus Hängeklosett mit Unterputzspülkasten und Handwaschbecken; Bad, bestehend aus Badewanne, Dusche und Waschbecken ⇒ Ausstattung lt. Miteigentümerin im Jahr 2010 modernisiert
Heizversorgung:	zentral, Wärmeabgabe vmtl. über Stahlradiatoren
Warmwasserversorgung:	zentral
Elektroinstallation:	Annahme: baujahrstypisch, mit einer ausreichenden Anzahl von Brennstellen, Steckdosen und Telefonanschlüssen und FI-Absicherung;

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

Ausstattungsqualität:	Annahme: durchschnittlicher Ausstattungsstandard aus 1982, teilweise Sanierung ca. 2010
Raumaufteilung:	insgesamt weitgehend sinnvolle Raumaufteilung, infolge der Wohnungsgröße für eine Kleinfamilie geeignet
Ausrichtung / Belichtung:	in Nord- und Südrichtung; keine natürliche Belichtung in der Diele sowie dem WC und Bad ⇒ insgesamt leicht unterdurchschnittlich
Aussichtslage:	von der umliegenden Wohnbebauung geprägt, aufgelockert durch den begrünten Innenhof
Erhaltungszustand:	Annahme: durchschnittlich (vgl. Hinweis in Abschnitten 2.2.5)
Instandhaltungsstau und Baumängel/-schäden:	Annahme: keine nennenswerten (vgl. Hinweis in Abschnitten 2.2.3 und 2.2.5)

#### **4.3.3 Wesentliche Merkmale des TG-Stellplatzes SE-Nr. 68**

Modernisierung/Sanierung:	2022 Tiefgaragentor erneuert
Zufahrt:	Zufahrt über die Egerstraße als betonierte Rampe; elektrisches Kunststoff-Sektionaltor, mit Fernbedienung
Lage:	im nördlichen Bereich der Tiefgarage
Stellplatz:	ohne Markierung als Begrenzung, auf der linken Seite begrenzt durch Pfosten
Modernisierung/Sanierung:	2022 Tiefgaragentor erneuert
Ausstattung:	durchschnittlich
Erhaltungszustand:	durchschnittlich
Instandhaltungszustand und Baumängel/-schäden:	keine nennenswerten (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.3)

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

Einfriedungen:	vereinzelte Heckenabschnitte entlang der Grundstücksgrenzen, Gartenflächen der Erdgeschosswohnungen vollständig mit Hecken abgegrenzt
Geländebefestigungen:	Wege mit Betonsteinen gepflastert
Freiflächen-/Gartengestaltung:	Freiflächen als Rasenflächen mit diversen Laubbäumen und heimischen Sträuchern gestaltet, Spielplatz im Innenhof

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

Das Wohnungseigentum SE-Nr. 78 wird zum Wertermittlungsstichtag durch den Miteigentümer genutzt.

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

Mit dem Eigentum an den zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentumen ist jeweils ein Transformatoren- und Stromleitungsrecht für die Lech-Elektrizitätswerke AG eingetragen.

Das eingetragene Recht hat keinen Einfluss auf die Nutzung des zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentums, weshalb es nicht weiter zu berücksichtigen ist.

Zudem ist jeweils ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen, der im Rahmen des Bewertungsauftrags nicht weiter berücksichtigt wird.

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

Da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat, können keine Angaben über eventuell vorhandenes Grundstückszubehör gemacht werden (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.6).

## 5. Verkehrswertermittlung

### 5.1 Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum SE-Nr. 78

#### 5.1.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach dem Verhalten der Marktteilnehmer, wie es im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu beobachten ist, d.h. die von den Marktteilnehmern für die Kaufpreis-/Investitionsentscheidung herangezogenen maßgeblichen Entscheidungsgründe sind heranzuziehen. Dabei ist das Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (vgl. § 6 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV).

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

Grundsätzlich gilt, dass im Falle einer geeigneten Vergleichsgrundlage das **Vergleichswertverfahren** (als favorisiertes Verfahren) zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden soll, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt auf den im Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen beruht. Es wird regelmäßig bei der Ermittlung des Bodenwertes (auch bei bebauten Grundstücken), bei Wohnungs- und Teileigentum (z.B. Eigentumswohnungen, Tiefgaragenstellplätzen), aber auch bei gleichartigen Immobilien, wie z.B. Reihenhäusern, angewendet. Dabei wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet. Hierzu werden die Daten aus der sog. „Kaufpreissammlung“ des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte herangezogen. Voraussetzung für die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** ist, dass eine ausreichende Anzahl vergleichsgerechter Kaufpreise vorliegt, was bei bebauten Grundstücken aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen und/oder abweichenden wertbildenden Gebäudemerkmalen (Gebäudegröße, Baujahr und Ausstattung sowie Zustand) im Regelfall nicht gegeben ist.

Wenn das Vergleichswertverfahren nicht anwendbar ist, verbleiben das **Sachwertverfahren** und/oder das **Ertragswertverfahren**, für deren (marktgerechte) Auswahl entscheidend ist, ob potenzielle Käufer eine renditeorientierte Betrachtung der gegenständlichen Immobilie zur Grundlage ihrer Kaufentscheidung machen, oder ob der individuelle Nutzungswert im Vordergrund steht. Das **Ertragswertverfahren** kommt dabei im Regelfall bei Büro- oder Mehrfamilienhausgrundstücken und das **Sachwertverfahren** insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern zur Anwendung.

Bei der Verkehrswertermittlung sind – unabhängig vom Verfahren – zusätzlich die sog. „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ i.S.v. **§ 8 Abs. 3 ImmoWertV** zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertbeeinflussende Sachverhalte, die noch nicht in den Verfahrensschritten berücksichtigt wurden oder werden konnten.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (s.o.) zählt auch der Umstand, wenn die baulichen Anlagen für das Grundstück keine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung mehr darstellen oder der bauliche Zustand eine Freilegung erwarten lässt. In diesen Fällen liegt ein sog. „Liquidationsobjekt“ vor, bei dem das **Liquidationswertverfahren** zu Anwendung kommt. Hierbei handelt es sich um eine Sonderform der Bodenwertermittlung, bei der der Verkehrswert aus dem Bodenwert unter Berücksichtigung einer Neubebauung (mit optimierter Nutzung) unter Abzug der Abrisskosten für die Freilegung von den bestehenden baulichen Anlagen abgeleitet wird.

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

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

Eine Recherche in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München hat für den Zeitraum 1. März 2023 bis zum Wertermittlungsstichtag 24. September 2025 **sechs Kauffälle** ergeben, weshalb die Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum SE-Nr. 78 auf Basis des **Vergleichswertverfahrens** erfolgt.

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

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

### 5.1.2.1 Darstellung der Vergleichsdaten

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

Die dahingehende Recherche in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses nach vergleichsgerechten Wohnungen mit Größen von 80 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche hat für den Zeitraum 1. März 2023 bis zum Wertermittlungsstichtag 24. September 2025 zu

folgenden **sechs vergleichsgeeigneten Kauffällen** aus der gegenständlichen und einer benachbarten (nahezu baugleichen) Wohnanlage geführt:

lfd. Nr.	Vertragsdatum	Etage	Baujahr	Wohnfläche	Vermietet	Preis in €/m <sup>2</sup>
1	03/2023	1. OG	1982	85 m <sup>2</sup>	nein	3.306 €/m <sup>2</sup>
2	06/2023	3. OG	1982	89 m <sup>2</sup>	nein	3.685 €/m <sup>2</sup>
3	06/2023	1. OG	1982	93 m <sup>2</sup>	ja	3.016 €/m <sup>2</sup>
4	10/2023	2. OG	1985	88 m <sup>2</sup>	nein	3.352 €/m <sup>2</sup>
5	11/2024	2. OG	1982	90 m <sup>2</sup>	nein	3.644 €/m <sup>2</sup>
6	03/2025	EG	1982	92 m <sup>2</sup>	nein	3.744 €/m <sup>2</sup>

Dem Sachverständigen sind die genauen Adressen der Wohnanlagen, aus denen die Vergleichsverkäufe stammen, bekannt<sup>8</sup>.

Nach den vorliegenden Informationen verfügen alle Kauffälle über einen Außenwohnbereich (Balkon/Terrasse) und ein Kellerabteil.

#### 5.1.2.2 Anpassung der Vergleichsdaten

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

Die oben aufgelisteten Vergleichsfälle stammen überwiegend aus der gegenständlichen bzw. einer benachbarten Wohnanlage. Somit bestehen im Hinblick auf die Umgebungssituation und die örtliche Infrastruktur und auch bei den Gebäudemerkmalen (Bauweise, Architektur bzw. Gebäudestruktur) weitgehend identische Merkmale, weshalb keine dahingehenden Anpassungen vorzunehmen sind.

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

Die Vergleichskauffälle weisen Wohnungsgröße zwischen 85 m<sup>2</sup> und 93 m<sup>2</sup> auf, bei einem Mittelwert von 90 m<sup>2</sup>. Die gegenständliche Wohnung hat ebenfalls 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche, so dass eine direkte Vergleichbarkeit gegeben ist.

Allerdings sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede durch sachgerechte Zu- und Abschläge zu berücksichtigen:

---

<sup>8</sup> Eine detailliertere Bezeichnung ist aufgrund der Verpflichtung zur Anonymisierung der Vergleichsdaten nicht möglich.

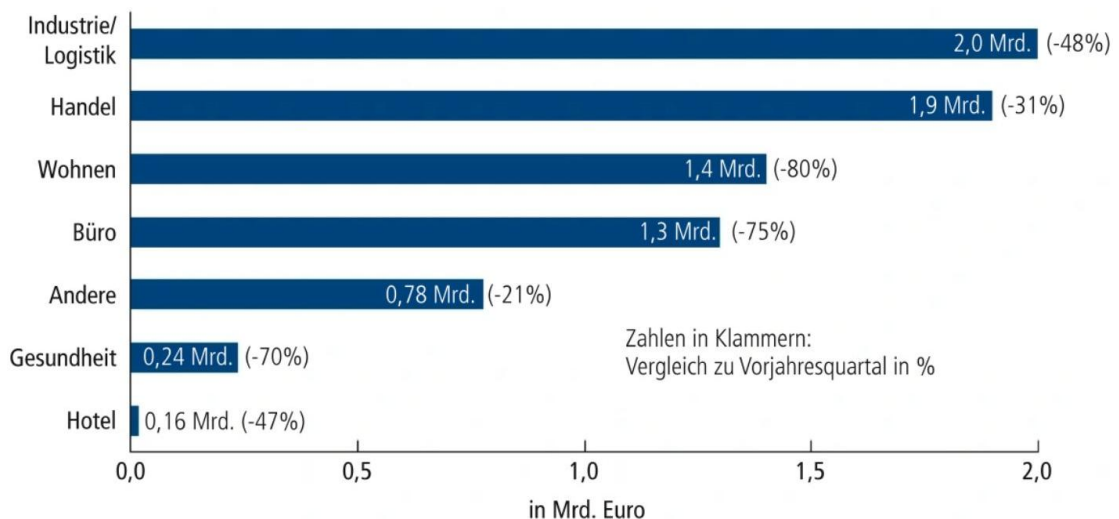
- Preisentwicklung (zwischen notarieller Beurkundung und Wertermittlungsstichtag);
- Unterschiede bei der Geschosslage;
- abweichende Vermietungssituation

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

#### Anpassung Preisentwicklung

Die **Vergleichskauffälle** wurden zwischen März 2023 und März 2025 beurkundet. Wertermittlungsstichtag ist der 24. September 2025, also rd. 2 ½ Jahre bis 6 Monate später.

Der seit dem Jahr 2011 im deutschen und insbesondere süddeutschen Immobilienmarkt vorherrschende Immobilienboom fand **Anfang des Jahres 2022**, etwa zum Ende des I. Quartals, sein Ende. Auslöser waren unterschiedliche weltwirtschaftliche Entwicklungen (u. a. Krieg in der Ukraine, Inflationsanstieg, deutlicher Anstieg der Darlehenszinsen), die mit massiven Auswirkungen auf den (deutschen) Immobilienmarkt einhergingen. Insbesondere ging mit den Zinserhöhungen die Zeit des „billigen Geldes“ zu Ende. Die Folge dieser Situation waren eine starke Kaufzurückhaltung mit einem Rückgang der Transaktionsfälle **Ende des Jahres 2023** um bis zu 80% und deutlichen Preisabschlägen von bis zu -25%, bezogen auf das Höchstpreisniveau im I. Quartal 2022.



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

Bei Bestands-Wohnungseigentum ist in der Stadt Neusäß für den Zeitraum von Anfang des Jahres 2023 bis Mitte des Jahres 2024 ein Preisrückgang von **im Mittel -5% pro Halbjahr** festzustellen. Bis in die Mitte des Jahres 2024 herrschte, insbesondere bei Bestandsimmobilien, eine negative Grundstimmung vor, die im 2. Halbjahr 2024 in eine Konsolidierungsphase überging und im Jahr 2025 zu einer leicht positiven Preisentwicklung geführt hat.

Aus diesen Marktdaten resultieren für die vorliegenden Verkaufsfälle folgende Markt Anpassungen<sup>9</sup>:

- **Kauffälle lfd. Nrn. 1 bis 3:**        **-5 %    (Faktor 0,95)**
- **Kauffall lfd. Nr. 4:**                **±0 %    (Faktor 1,00)**
- **Kauffälle lfd. Nrn. 5 und 6:**       **+5%    (Faktor 1,05)**

#### Anpassung Geschosslage

Die Vergleichswohnungen **lfd. Nrn. 1 bis 5** befinden sich – ebenso wie das Wohnungseigentum SE-Nr. 78 – in **Geschosslage** (1. bis 3. OG), während es sich beim Kauffall **lfd. Nr. 6** um eine **Erdgeschosswohnung** mit Gartenanteil handelt.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist im Marktsegment der Eigentumswohnungen die Nachfrage nach Erdgeschosswohnungen mit Terrasse und ggfs. Zusatznutzen durch einen Garten erhöht. Daher liegen die Kaufpreise für derartige Wohnungen über denen von Geschosslagen<sup>10</sup>. Beim Außenwohnbereich ist neben der Aussichtsrichtung vor allem auch die Größe der zur Verfügung stehenden Fläche von Bedeutung.

Die Gutachterausschüsse des Landkreises und auch der Stadt Augsburg veröffentlichen keine Daten, wie sich die Preise in Abhängigkeit der Geschosslage verhalten, weshalb auf die in der Bewertungsliteratur veröffentlichten Untersuchungen zurückgegriffen wird, die sich wie folgt darstellen:

Der **Gutachterausschuss der Stadt Bottrop** hat auf Basis von **798 Verkäufen** der Jahre 2012 bis 2018 festgestellt, dass (Erdgeschoss-)Wohnungen mit Gartennutzungen **Zuschläge von im Mittel +9%** erfahren.

Die in Mietspiegeln angewendeten Zuschläge für Dachgeschoss- und Erdgeschoss-Wohnungen mit Terrasse (und Gartennutzung) im Vergleich zu Geschosslagen bewegen sich in einem Bereich von **+5% bis +10%**.

Die Vergleichswohnung im Erdgeschoss wurde auf die genannten werterhöhenden Eigenschaften überprüft und weist in dieser Hinsicht deutliche Vorteile gegenüber dem gegenständlichen Wohnungseigentum SE-Nr. 78 auf, so dass der **Vergleichskauffall lfd. Nr. 6** mit einem Abschlag von **-10% (Faktor 0,90)** angepasst wird, um eine Vergleichbarkeit mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum SE-Nr. 78 herzustellen.

---

<sup>9</sup> Die Zu-/Abschläge sind für die einzelnen Vergleichskauffälle in 5%-Schritten vorgenommen worden, da wegen der starken Preiszuwächse und -abschläge im Betrachtungszeitraum keine %-genaue Aussage möglich ist bzw. eine (Pseudo-)Genauigkeit suggerieren würde, wie sie bei gegebenen Marktbedingungen nicht erzielbar ist.

<sup>10</sup> vgl. Dröge: „Handbuch der der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“, 3. Auflage, 2005, S. 249

### Anpassung Vermietungssituation

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist eigengenutzt (vgl. Abschnitt 4.4). Die **Vergleichskauffälle Nrn. 1, 2 und 4 bis 6** sind zum Wertermittlungsstichtag ebenfalls eigengenutzt, während der **Vergleichskauffall lfd. Nr. 3** vermietet ist.

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

Die Gutachterausschüsse des Landkreises und auch der Stadt Augsburg haben zu Wertunterschieden zwischen vermieteten zu unvermieteten Wohnungen keine Daten ermittelt.

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München hat im Rahmen einer statistischen Auswertung festgestellt, dass vermietete Wohnungen im Vergleich zu nicht vermieteten Wohnungen durchschnittlich mit einem Abschlag von rd. -5% gehandelt werden<sup>11</sup>, weswegen der vermietete **Vergleichskauffall lfd. Nr. 3** – um auf das Preisniveau von freiverfügbaren Wohnungen zu gelangen – um **+5% (Faktor 1,05) erhöht** wird.

### Zusammenfassung

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

lfd. Nr.	Kaufpreis	Anpassungen			angepasster Kaufpreis
		Markt	Geschosslage	Vermietung	
1	3.306 €/m <sup>2</sup>	× 0,95	× 1,00	× 1,00	3.141 €/m <sup>2</sup>
2	3.685 €/m <sup>2</sup>	× 0,95	× 1,00	× 1,00	3.501 €/m <sup>2</sup>
3	3.016 €/m <sup>2</sup>	× 0,95	× 1,00	× 1,05	3.008 €/m <sup>2</sup>
4	3.352 €/m <sup>2</sup>	× 1,00	× 1,00	× 1,00	3.352 €/m <sup>2</sup>
5	3.644 €/m <sup>2</sup>	× 1,05	× 1,00	× 1,00	3.826 €/m <sup>2</sup>
6	3.744 €/m <sup>2</sup>	× 1,05	× 0,90	× 1,00	3.538 €/m <sup>2</sup>

<sup>11</sup> siehe „Jahresbericht 2024“ des Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt München.

### 5.1.3 Ergebnis des Vergleichswertverfahrens

Die angepassten Vergleichspreise weisen einen arithmetischen Mittelwert von rd. 3.390 €/m<sup>2</sup>, bei einer Spanne von rd. 3.010 €/m<sup>2</sup> bis rd. 3.830 €/m<sup>2</sup> bzw. rd. -11% bis rd. +13% um den Mittelwert.

Aufgrund der guten Datengüte der sechs angepassten Vergleichspreise ist es statistisch vertretbar, der Wertableitung den arithmetischen Mittelwert aus diesen Vergleichskauf-fällen zugrunde zu legen, was für das zu bewertende **Wohnungseigentum SE-Nr. 78** zu einem **Vergleichswert** von

$$\frac{(3.141 + 3.501 + 3.008 + 3.352 + 3.826 + 3.538) \text{ €/m}^2}{6} = \text{rd. } 3.390 \text{ €/m}^2$$

führt.

Bei der **Wohnungsgröße** von **rd. 90 m<sup>2</sup>** errechnet sich für das **Wohnungseigentum SE-Nr. 78** zum **Wertermittlungstichtag 24. September 2025** ein (absoluter) **Vergleichswert** von:

$$90 \text{ m}^2 \times 3.390 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 305.000 \text{ €.}$$

### 5.1.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen im Regelfall in Betracht:

- die zur Beseitigung von Baumängel/ Bauschäden oder eines Instandhaltungsstaus erforderlichen Kosten;
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, der sich aus einem besonders gepflegten Gebäudezustand ergibt (sofern nicht bereits ausreichend durch verlängerte Restnutzungsdauer berücksichtigt);
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen;

Im vorliegenden Fall ist der Sachverhalt zu berücksichtigen, dass das Wohnungseigentum SE-Nr. 78 nicht von innen besichtigt werden konnte. Daher besteht grundsätzlich das Risiko, dass der tatsächliche Zustand nicht den dem Gutachten bzw. der Wertermittlung zugrunde liegenden Annahmen entspricht. Üblicherweise wird derartigen Gefahren in Form von Baumängeln/Bauschäden oder durchzuführenden Ausbau-/Restarbeiten mit einem Sicherheitsabschlag Rechnung getragen.

Allerdings konnten beim Ortstermin von der anwesenden Miteigentümerin Informationen zum Ausstattungs- und Erhaltungszustand, zusammen mit Bildmaterial (siehe Anlage 4),

erlangt werden und die Wohnung wird zum Wertermittlungsstichtag durch den Miteigentümer eigengenutzt, weshalb eine sehr hohe Wahrscheinlichkeit für einen altersgemäßen mängelfreien Zustand besteht.

Daher wird kein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

### **5.1.5 Verkehrswert vom Wohnungseigentum SE-Nr. 78**

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde für das Wohnungseigentum SE-Nr. 78 in der Egerstraße 27, 86356 Neusäß, zum Wertermittlungsstichtag 24. September 2025 ein **Vergleichswert** von **305.000 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht zu berücksichtigen.

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

Da bereits in der Wertableitung marktkonforme Ansätze gewählt wurden, die auf relativ zeitnahen Marktdaten zum Wertermittlungsstichtag beruhen, ist keine weitere Marktanpassung erforderlich.

Aufgrund der vorangegangenen Wertableitungen und unter Verweis auf die Hinweise und Annahmen in Abschnitt 2.2 dieses Gutachtens wird für das Wohnungseigentum SE-Nr. 78 (11,20/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nrn. 368/4, 367/20 und 367/23, Gemarkung Neusäß, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung, Aufteilungsplan Nr. 78) **in der Egerstraße 27, 86356 Neusäß** zum **Wertermittlungsstichtag 24. September 2025** ein **Verkehrswert** von

**305.000 €**

**(in Worten: dreihundertfünftausend Euro)**

ermittelt.

## 5.2 Verkehrswertermittlung für den TG-Stellplatz SE-Nr. 68

Wie bereits in Abschnitt 5.1.1 dargestellt wurde, richtet sich die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens nach dem Verhalten der Marktteilnehmer, wie es im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu beobachten ist.

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

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Augsburg sind im Zeitraum 1. Januar 2023 bis zum Wertermittlungstichtag 24. September 2025 keine verwertbaren Kauffälle für Tiefgaragenstellplätze aus vergleichbaren Baujahren in vergleichbarer Lage in Neusäß registriert.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses des Landkreises Augsburg wird, basierend auf einer Auswertung von 75 Verkäufen der Jahre 2023 und 2024 des gesamten Landkreisgebietes ohne Baujahrsdifferenzierung, für TG-Stellplätze ein **Medianwert von 14.000 €/Stück** (12.000 € bis 17.000 €) ausgewiesen.

Aufgrund der Nähe zum Stadtgebiet von Augsburg wird ergänzend auf die Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Augsburg zurückgegriffen, der in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht für den angrenzenden Stadtteil Kriegshaber aus 9 Kauffällen des Jahres 2024 einen **Medianwert von 16.000 €/Stück** (14.500 € bis 20.000 €) ausweist.

Der Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 68 weist weitgehend durchschnittliche Merkmale auf. Der Erhaltungszustand der Tiefgarage ist (ebenfalls) durchschnittlich (vgl. Abschnitt 4.3.3).

Unter Berücksichtigung der wertbildenden Eigenschaften des Tiefgaragenstellplatzes, der vorliegenden Marktdaten sowie der Preisentwicklung wird für das **Teileigentum Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 68** (1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nrn. 368/4, 367/20 und 367/23, Gemarkung Neusäß verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 68 des Aufteilungsplanes), zum **Wertermittlungstichtag 24. September 2025** ein **Verkehrswert** von

**16.000 €**

**(in Worten: sechzehntausend Euro)**

ermittelt.

### 5.3 Zusammenfassung

Die Verkehrswertermittlung führt für das **Wohnungseigentum SE-Nr. 78** samt **Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 68** zum Wertermittlungstichtag **24. September 2025** zu folgenden Ergebnissen:

Einheit	Verkehrswert
Wohnungseigentum SE-Nr. 78	305.000 €
Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 68	16.000 €
<b>SUMME:</b>	<b>321.000 €</b>

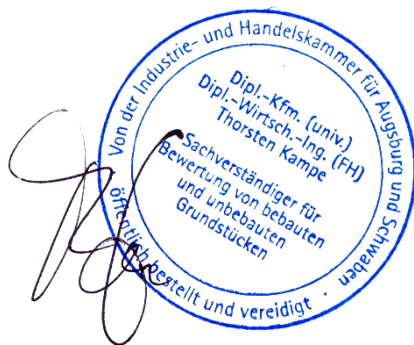
## 6. Schlusswort

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

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

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

Augsburg, den 23. Oktober 2025

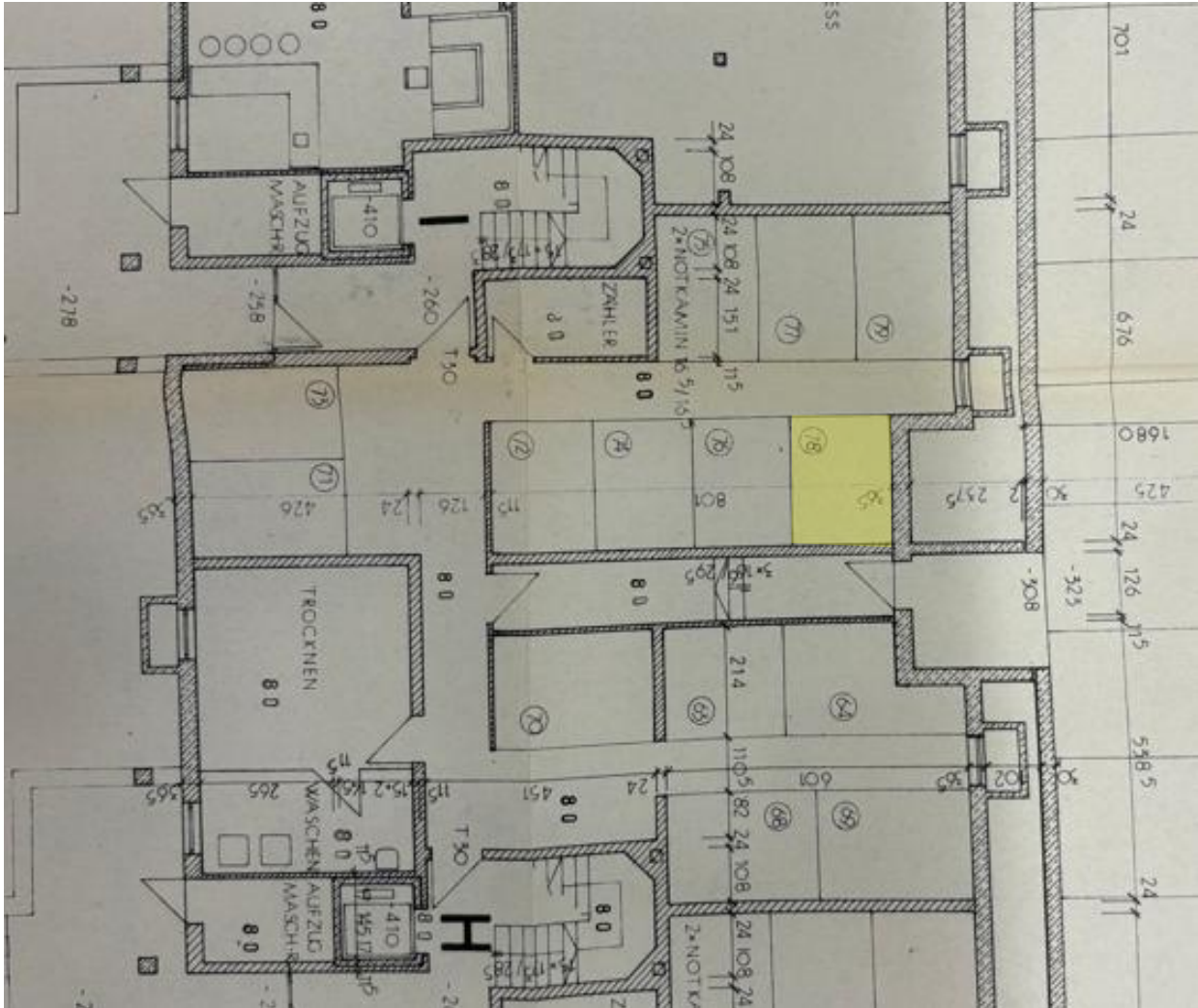


Thorsten Kampe

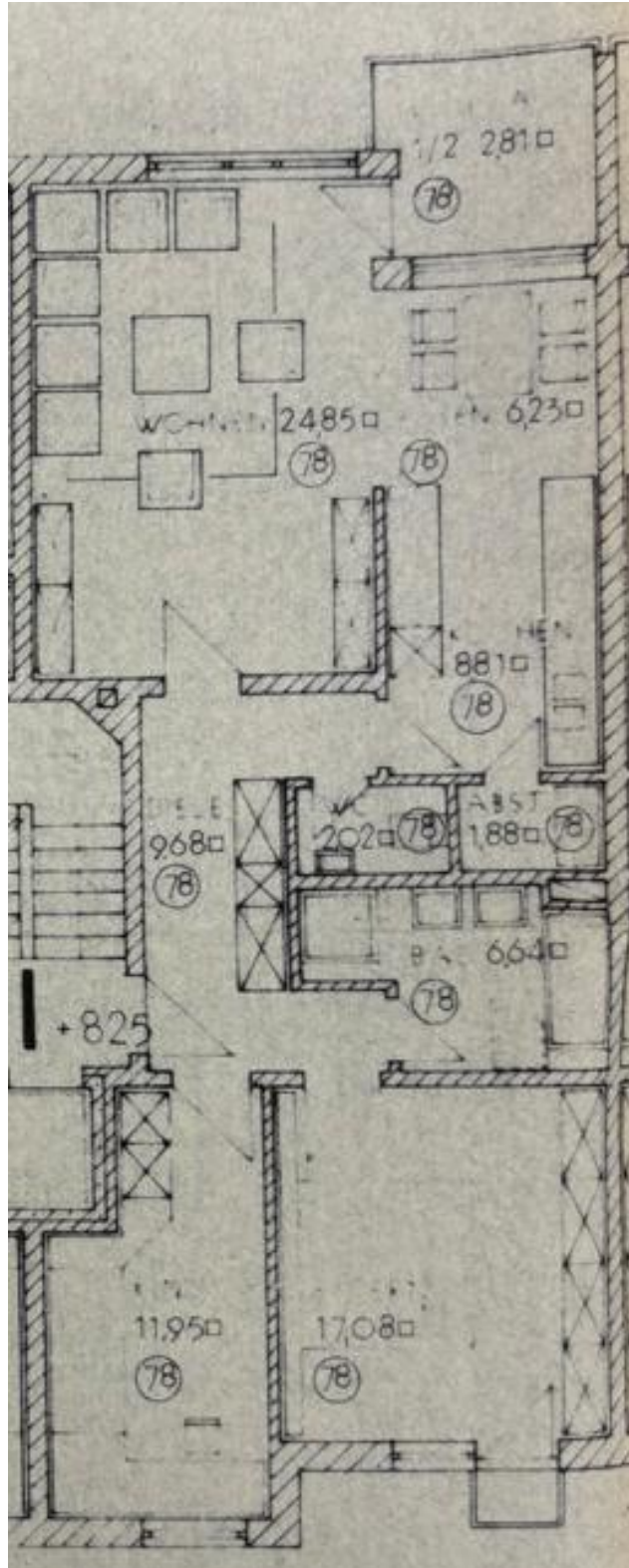
Das vorliegende Gutachten besteht aus 47 Seiten einschließlich Anlagen.

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

**Anlage 1/1: Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan – Kellergeschoss**  
ohne Maßstab



**Anlage 1/2: Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan – 3. Obergeschoss  
ohne Maßstab**



**Anlage 2: Aufstellung – Wohnfläche**

nach WoFIV

<b>Lage</b>	<b>Bezeichnung (lt. Planunterlagen)</b>	<b>Wohnfläche</b>
3. OG	Wohnen	24,85 m <sup>2</sup>
	Essen	6,23 m <sup>2</sup>
	Kochen	8,81 m <sup>2</sup>
	Diele	9,68 m <sup>2</sup>
	WC	2,02 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	1,88 m <sup>2</sup>
	Bad	6,64 m <sup>2</sup>
	Zimmer 1	11,95 m <sup>2</sup>
	Zimmer 2	17,08 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme:	89,14 m <sup>2</sup>
	abzgl. 3% Putz:	-2,67 m <sup>2</sup>
	Balkon (zu 1/2)	2,81 m <sup>2</sup>
	Balkon (zu 1/2)	0,35 m <sup>2</sup>
	<b>Nettowohnfläche, insgesamt:</b>	<b>89,63 m<sup>2</sup></b>
	<b>Wohnfläche, gerundet:</b>	<b>90,00 m<sup>2</sup></b>

**Anlage 3/1: Bilddokumentation**

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 24. September 2025



**Außenansicht: Mehrfamilienhaus von Norden**



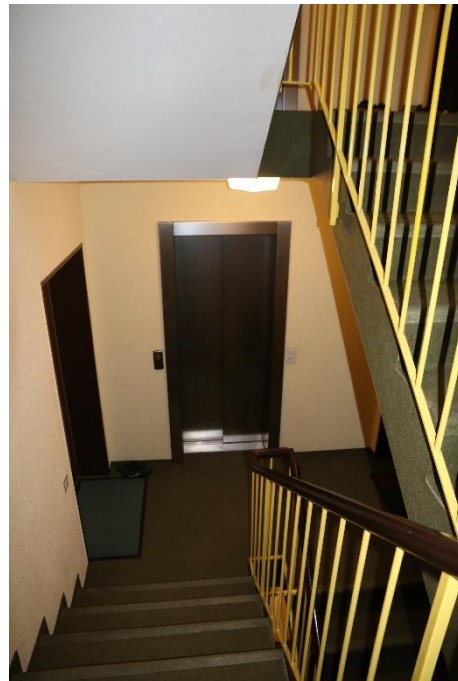
**Außenansicht: Mehrfamilienhaus von Süden  
(roter Pfeil = Lage der zu bewertenden Wohnung)**

**Anlage 3/2: Bilddokumentation**

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 24. September 2025



**Innenansicht: TG-Stellplatz**

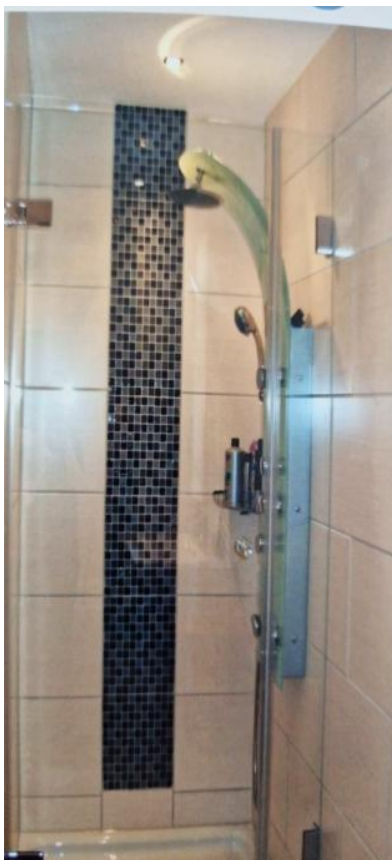


**Innenansicht: Wohnungstür und Treppenhaus der Wohnanlage**

**Anlage 4/1: Bildmaterial von der Miteigentümerin**



**Innenansicht: Bad**



**Innenansicht: Bad und WC**

**Anlage 4/2: Bilddokumentation von der Miteigentümerin**



**Innenansicht: Bad**



**Innenansicht: Diele und Tür zum WC**