

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

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

Stadthägerstraße 4  
86152 Augsburg

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

## GUTACHTEN

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



|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Aktenzeichen:</b>           | <b>K 142/24</b>   |
| <b>Bewertungsobjekt:</b>       | <b>Wohnungserbbaurecht<br/>Sondereigentum 39<br/>Soldnerstraße 20, 22, 24, 24a, 24b,<br/>86167 Augsburg</b> |
| <b>Katasterbezeichnung:</b>    | <b>Gemarkung Lechhausen, Flurstück 542/30</b>   |
| <b>Grundbuchbezeichnung:</b>   | <b>Amtsgericht Augsburg<br/>Grundbuch von Lechhausen Blatt 31155</b>  |
| <b>Auftraggeber:</b>           | <b>Amtsgericht Augsburg<br/>Vollstreckungsgericht</b>   |
| <b>Wertermittlungstichtag:</b> | <b>30. Juni 2025</b>  |
| <b>Verkehrswert:</b>           | <b>210.000 €</b>  |

**INHALTSVERZEICHNIS**

|         |   |    |
|---------|---|----|
| 1       | ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE .....       | 3  |
| 2       | ALLGEMEINE ANGABEN .....                                  | 4  |
| 2.1     | Fragen des Gerichts .....                                 | 6  |
| 3       | GRUNDSTÜCKSMERKMALE .....                                 | 7  |
| 3.1     | Lagebeschreibung .....                                    | 7  |
| 3.1.1   | Überörtliche Lage .....                                   | 7  |
| 3.1.2   | Innerörtliche Lage .....                                  | 7  |
| 3.2     | Rechtliche Gegebenheiten .....                            | 8  |
| 3.2.1   | Teilungserklärung .....                                   | 8  |
| 3.2.2   | Erbbaurechtvertrag .....                                  | 8  |
| 3.2.3   | Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs ..... | 8  |
| 3.2.4   | Nicht eingetragene Rechte und Lasten .....                | 9  |
| 3.2.5   | Bauplanungsrecht .....                                    | 9  |
| 3.2.6   | Bauordnungsrecht .....                                    | 9  |
| 3.2.7   | Abgabenrechtliche Situation .....                         | 9  |
| 3.2.8   | Mietverträge .....  | 9  |
| 3.2.9   | Energieeffizienz .....                                    | 9  |
| 3.2.10  | Erhaltungsrücklage .....                                  | 9  |
| 3.2.11  | Hausgeld .....  | 9  |
| 3.3     | Grundstücksbeschreibung .....                             | 10 |
| 3.3.1   | Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße .....           | 10 |
| 3.3.2   | Erschließung .....  | 10 |
| 3.3.3   | Entwicklungszustand .....                                 | 10 |
| 3.3.4   | Bodenbeschaffenheit .....                                 | 10 |
| 3.4     | Gebäudebeschreibung .....                                 | 11 |
| 3.4.1   | Gebäudemerkmale .....                                     | 11 |
| 3.4.2   | Sondereigentum 39 .....                                   | 11 |
| 3.4.2.1 | Ausstattungsmerkmale .....                                | 11 |
| 3.4.2.2 | Aufteilung .....  | 12 |
| 3.4.2.3 | Flächenangaben .....                                      | 12 |
| 3.4.2.4 | Beurteilung der baulichen Anlagen .....                   | 12 |
| 4       | WERTERMITTLUNG .....                                      | 14 |
| 4.1     | Bodenwertermittlung .....                                 | 15 |
| 4.1.1   | Bodenwertanteil bei Volleigentum .....                    | 15 |
| 4.1.2   | Bodenwertanteil des Erbbaurechts .....                    | 15 |
| 4.2     | Ertragswertverfahren .....                                | 17 |
| 4.2.1   | Erläuterung der Eingangsgrößen .....                      | 17 |
| 4.2.2   | Ertragswert .....   | 20 |
| 4.3     | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....     | 20 |
| 4.4     | Plausibilisierung .....                                   | 21 |
| 4.5     | Ableitung des Verkehrswertes .....                        | 21 |
| 4.6     | Zubehörbewertung .....                                    | 22 |
| 5       | VERKEHRSWERT .....  | 23 |
| 6       | ANLAGEN .....   | 24 |
| 6.1     | Übersichtskarte .....                                     | 24 |
| 6.2     | Stadtplan .....   | 25 |
| 6.3     | Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....                | 26 |
| 6.4     | Aufteilungspläne .....                                    | 27 |
| 6.4.1   | Soldnerstraße 24a - 2. Obergeschoss .....                 | 27 |
| 6.4.2   | Soldnerstraße 24 a - Kellergeschoss .....                 | 28 |
| 6.5     | Fotodokumentation: Ortstermin am 30.06.2025 .....         | 29 |

**1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE**

|   |   |
|---|---|
| <b>Objekt</b>                                     | Wohnungserbbaurecht Sondereigentum 39<br>Soldnerstraße 20, 22, 24, 24a, 24b, Augsburg |
| <b>Wertermittlungsstichtag</b>                    | 30. Juni 2025   |
| <b>Qualitätsstichtag</b>                          | 30. Juni 2025   |
| <b>Ortstermin</b>                                 | 30. Juni 2025   |
| <b>Bewertungsrelevantes Baujahr</b>               | ca. 1998  |
| <b>Nutzung</b>                                    | Wohnnutzung   |
| <b>Wohnfläche</b>                                 | rd. 70 qm   |
| <b>Ertragswert</b>                                | 210.488 €   |
| <b>Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> | 0 €   |
| <b>Verkehrswert</b>                               | <b>210.000 €</b>  |



|   |  |
|---|--|
| Wertermittlungsstichtag                         | Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.<br>30. Juni 2025   |
| Qualitätsstichtag                               | Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.<br>30. Juni 2025  |
| Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen | <ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus dem Grundbuch vom 22.04.2025</li><li>• Teilungserklärung vom 29.07.1994</li><li>• 1. Nachtrag vom 10.11.1994 zur Teilungserklärung vom 29.07.1994</li><li>• 2. Nachtrag vom 06.08.1998 zur Teilungserklärung vom 29.07.1994 [...]</li><li>• 3. Nachtrag vom 07.08.1998 zur Teilungserklärung vom 29.07.1994 [...]</li><li>• 4. Nachtrag vom 20.08.1998 zur Teilungserklärung vom 29.07.1994 [...]</li><li>• 5. Nachtrag vom 10.11.1998 zur Teilungserklärung vom 29.07.1994 [...]</li><li>• 6. Nachtrag vom 08.12.1998 zur Teilungserklärung vom 29.07.1994 [...]</li><li>• Erbbaurechtsvertrag vom 17.07.1953</li><li>• Nachtrag vom 14.12.1953 zur Urkunde vom 17.07.1953</li><li>• Kaufvertrag und weitere Vereinbarungen vom 25.05.1998</li><li>• Nachtrag vom 06.08.1968 zum Erbbaurechtsvertrag vom 17.07.1953, vom 14.12.1953 vom 23.12.1953 und vom 06.10.1982</li><li>• Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem der Stadt Augsburg Stand 01.01.2024</li><li>• Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Augsburg</li><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster</li><li>• Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Augsburg</li><li>• Unterlagen der Hausverwaltung:<ul style="list-style-type: none"><li>• Energieausweis</li><li>• Beschlussammlung</li><li>• Wirtschaftsplan 2023</li><li>• Protokoll der Eigentümerversammlung vom 02.12.2024</li></ul></li><li>• Auskünfte beim Ortstermin</li><li>• Geoport Stadtplan und Übersichtskarte</li></ul> |
| Rechtliche Grundlagen                           | <ul style="list-style-type: none"><li>• Baugesetzbuch (BauGB)</li><li>• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)</li><li>• Baunutzungsverordnung (BauNVO)</li><li>• Erlass des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)</li></ul>  |

**Literatur**

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

**2.1 Fragen des Gerichts**

|   |   |
|---|---|
| Verwalter nach WEG                                | s. Begleitschreiben   |
| Miet- bzw. Pachtvertrag                           | Nach Auskunft der Schuldnerin wird das Sondereigentum selbst genutzt.   |
| Wohnpreisbindung                                  | Nach Auskunft der Schuldnerin besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.                                 |
| Gewerbebetrieb                                    | Nach Auskunft der Schuldnerin ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.  |
| Maschinen oder Betriebseinrichtungen              | Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.                   |
| Energieeffizienz                                  | Ein Energieausweis hat vorgelegen.  |
| Altlasten   | Nach Auskunft Stadtverwaltung Augsburg ist das Grundstück nicht im bayerischen Altlastenkataster erfasst.       |
| Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen | Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt. |
| Verdacht auf Hausschwamm                          | Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.                          |

### **3 GRUNDSTÜCKSMERKMALE**

#### **3.1 Lagebeschreibung**

##### **3.1.1 Überörtliche Lage**

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Bundesland                  | Bayern  |
| Regierungsbezirk            | Schwaben  |
| Stadt / Gemeinde            | Augsburg, Stadtbezirk Lechhausen-West   |
| Einwohnerzahl               | rd. 300.000 Einwohner   |
| Bundesstraßen               | Auffahrt zur Bundesstraße B 2 in ca. 500 m  |
| Autobahnzufahrt             | Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Augsburg-Ost in ca. 3 km Entfernung |
| Flughafen                   | Flughafen München ca. 95 km entfernt  |
| Bahnhof                     | ICE-Bahnhof Augsburg ca. 4 km entfernt  |
| Öffentliche Verkehrsmittel  | Nahverkehrsanschlüsse (Bus und Straßenbahn) in fußläufiger Entfernung                       |
| Nächstgelegene größere Orte | München ca. 75 km entfernt<br>Ingolstadt ca. 90 km entfernt                                 |

##### **3.1.2 Innerörtliche Lage**

|                        |  |
|------------------------|--|
| Wohnlage               | Lage in einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Gebiet, Kindergärten, Grund-, Mittel- und weiterführende Schulen in Augsburg<br>Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München<br>Allgemein- und Fachärzte in Augsburg,<br>Krankenhaus in Augsburg<br>Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Augsburg vorhanden. |
| Umgebungsbebauung      | Wohnbebauung, überwiegend Geschosswohnungsbau  |
| Immissionen            | Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.   |
| <b>Lagebeurteilung</b> | Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere Wohnlage ein.   |

## 3.2 Rechtliche Gegebenheiten

**3.2.1 Teilungserklärung** Mit Urkunde vom 29.07.1994 wurde das bebaute Erbbaurecht in Sondereigentum aufgeteilt.

*Auszug aus der Teilungserklärung*

*"Auf dem Grundstück [...] befinden sich die Mehrfamilienhäuser Soldnerstraße, 20, 22 und 24, bestehend aus 33 Wohnungen mit je einem Keller."*

*"Es ist beabsichtigt, in einem weiteren Bauabschnitt, die Häuser Soldnerstraße 24 a. und 24 b mit 19 Einheiten und eine Tiefgarage mit 23 Stellplätzen zu erstellen."*

Mit 2. Nachtrag vom 10.11.1994 zur Teilungserklärung vom 29.07.1994 wurde das Erbbaurecht für die neu zu errichtenden Wohnhäuser Soldnerstraße 24a und 24b aufgeteilt.

Bewertungsgegenständlich ist:  
Wohnungserbbaurecht Sondereigentum 39 im  
2. Obergeschoss des Gebäudes Soldnerstraße 24a

**3.2.2 Erbbaurechtsvertrag** Mit Urkunde vom 17.07.1953 wurde das Erbbaurecht bis zum Ablauf des Erbbaurechts am 31.12.2052 eingeräumt.

*Auszug aus dem Erbbaurechtsvertrag*

Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf:

*"Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, ohne dass es vorher gemäß den Bestimmungen der Erbbaurechtsverordnung verlängert worden ist, hat die Stadt Augsburg dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für die Bauwerke zu leisten."*

*Die Höhe dieser Entschädigung bemisst sich nach dem zu kapitalisieren, durch sorgfältige Ermittlung festzustellenden seinerzeitigen jährlichen Mietreinertrag, den die Bauwerke nebst Bestandteilen des Erbbaurechts bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer nachhaltig gewährt."*

*Bei etwaigen Meinungsverschiedenheiten über die endgültige Höhe der Entschädigungsforderung bei Beendigung dieses Erbbaurechtsvertrages entscheidet die Regierung von Schwaben in Augsburg."*

Es wird davon ausgegangen, dass nach Ablauf des Erbbaurechts am 31.12.2052 das Erbbaurecht entweder verlängert oder der Eigentümer angemessen entschädigt wird.

Mit Nachtrag vom 06.08.1998 wurde der Erbbaurechtsvertrag vom 17.07.1953 geändert.

*Der Erbbauzins wurde nach Erklärung der Vertragsteile und gemäß Schreiben der Stadt Augsburg vom 19.04.1993 wurde der Erbbauzins für das Erbbaurecht bis zum Ablauf des Erbbaurechts am 31.12.2052 Mitte des Jahres 1983 vollständig abgelöst. Dies gilt ebenfalls für die neu zu erstellende Gebäude. Ein Erbbauzins für die neuen Gebäude ist nicht festgelegt."*

**3.2.3 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs**

| lfd. Nr. | Lasten und Beschränkungen                                     |
|----------|---|
| 1        | Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für Stadt Augsburg [...] |
| 7        | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. [...]                 |

zu lfd. Nr. 1 und 7

Die Eintragungen wirken sich nicht wertmindernd aus.

- 3.2.4 Nicht eingetragene Rechte und Lasten** Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nach den Feststellungen der Sachverständigen nicht vorhanden.
- 3.2.5 Bauplanungsrecht**
- Bebauungsplan Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, es handelt sich um einen Bereich der nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu bebauen ist.  
Nach den Bestimmungen des § 34 BauGB sind Bebauungen zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
- Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung der Zulässigkeit nach § 34 BauGB entspricht.
- 3.2.6 Bauordnungsrecht** Die Baugenehmigung hat der Sachverständigen nicht vorgelegen. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.
- 3.2.7 Abgabenrechtliche Situation** Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Beiträge für die erstmalige Erschließung oder sonstige Beiträge nach dem kommunalen Abgabenrecht mehr anfallen.
- 3.2.8 Mietverträge** Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.
- 3.2.9 Energieeffizienz** Der Energieausweis vom 21.08.2017 hat vorgelegen.  
Endenergieverbrauch des Gebäudes: 101 kWh/(qm\*a)
- 3.2.10 Erhaltungsrücklage** Die Höhe der Erhaltungsrücklage konnte nicht recherchiert werden.
- 3.2.11 Hausgeld** Das Hausgeld beträgt lt. Auskunft der Hausverwaltung (Stand Wirtschaftsplan 2023): Wohnungseigentum 39: 305 €/Monat

### **3.3 Grundstücksbeschreibung**

#### **3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße**

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Grundstücksgröße          | lt. Grundbuchauszug: 2.858 qm |
| Grundstücksform           | unregelmäßiger Grenzverlauf   |
| topograf. Grundstückslage | annähernd eben                |

#### **3.3.2 Erschließung**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Straßenart                     | Soldnerstraße als Wohnerschließungsstraße mit mäßigem Verkehr                     |
| Straßenausbau                  | voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehweg vorhanden                            |
| Ver- und Entsorgungsanschlüsse | elektrischer Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung;<br>Kanalanschluss |

**3.3.3 Entwicklungszustand** Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

#### **3.3.4 Bodenbeschaffenheit**

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrunds, noch eine Untersuchung auf Altlasten bzw. Altablagerungen durchgeführt. Aus den eingesehenen Unterlagen und der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf bewertungsrelevante Besonderheiten des Baugrunds. Es wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt. Nach Auskunft der Stadtverwaltung Augsburg besteht kein Altlastenverdacht.

### 3.4 Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellt sind bzw. beschafften Unterlagen.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Die Angaben beziehen sich auf wesentliche Merkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, bauzeittypischen Ausführungen. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich insoweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren.

Bauart Soldnerstraße 24 a und 24b:  
3-geschossiges Wohnhaus,  
das Dachgeschoss ist ausgebaut,  
das Gebäude ist unterkellert;  
2 Eingänge, 16 Wohnungen

Baujahr ca. 1998

#### 3.4.1 Gebäudemerkmale

|                  |  |
|------------------|--|
| Fassade          | Putzfassade  |
| Konstruktionsart | Massivbauweise   |
| Kellerwände      | Massivkeller   |
| Umfassungswände  | Mauerwerkswände  |
| Geschossdecken   | Stahlbetondecken   |
| Treppen          | Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Fliesen                                  |
| Dachkonstruktion | Satteldach mit Aufbauten   |
| Dachdeckung      | Betondachsteine  |
| Türen            | Hauseingangstür als Kunststoffürelement mit Glaseinsätzen                                    |
| Außenanlagen     | Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofraum |

#### 3.4.2 Sondereigentum 39

##### 3.4.2.1 Ausstattungsmerkmale

|          |   |
|----------|---|
| Wände    | in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich                |
| Decken   | in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich                |
| Fußböden | in Wohnräumen überwiegend als Laminat- oder Teppichbodenbelag |

|                      |  |
|----------------------|--|
| San. Ausstattung     | Bad ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und WC, Waschmaschinenanschluss;<br>Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest<br>Die Ausstattung wird als durchschnittlich beurteilt. |
| Türen                | Wohnungseingangstür mit Schalldichtung<br>Innentüren als furnierte Standardtüren mit Holzzargen  |
| Fenster              | Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung,<br>Rollläden mit Gurtzug   |
| Heizung              | Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage,<br>Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung   |
| Warmwasserversorgung | zentral über Heizung   |
| Küchenausstattung    | Einbauküche ausgestattet mit:<br>Ceran-Kochfeld, Geschirrspülmaschine, Einbaubackofen, Einbaukühlschrank und Dunstabzugshaube<br>Alter ca. 10 Jahre, Neupreis ca. 10.000 €                   |
| Elektroinstallation  | normale Ausstattung  |

#### **3.4.2.2 Aufteilung**

2. Obergeschoss 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon

Kellergeschoss Kellerraum

**3.4.2.3 Flächenangaben** Die Flächenangabe wurden dem Aufteilungsplan entnommen.  
Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Wohnfläche rd. 70 qm

#### **3.4.2.4 Beurteilung der baulichen Anlagen**

Die Ausstattung des Sondereigentums wird insgesamt als mittel beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als bauzeittypisch durchschnittlich beurteilt.

Bei der Begehung wurden keine wesentlichen bautechnischen Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.  
Die vorgelegte Beschlussammlung (bis 2018) enthält keine Hinweise auf erforderliche Sonderumlagen.

#### **Anmerkung:**

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, in dem lediglich der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise ermittelt wird. Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen, vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheits-schädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des

Verkehrswertes, soweit diese gemäß ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind; die Feststellungen im Gutachten haben hingegen keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich ein Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung berufen oder verlassen kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch die Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben; so wirken sich geringfügige Mängel u.U. gar nicht auf den Verkehrswert aus, zugleich sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten.

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

## **4 WERTERMITTLUNG**

### **Vorgehensweise**

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

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen<sup>1</sup>. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### **Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:**

#### **Vergleichswertverfahren**

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

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

#### **Ertragswertverfahren**

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

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

#### **Sachwertverfahren**

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

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

### **Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

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

---

<sup>1</sup> §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

#### 4.1 Bodenwertermittlung

Gemäß ImmoWertV, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Augsburg hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **920 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2024).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnbauland
- Wertrelevante Geschossflächenzahl: 0,8
- erschließungsbeitragsfrei

##### Anpassung des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert je nach Beschaffenheit abweichen. Er ist unter Einbeziehung objektspezifischer Beschaffenheitsfaktoren zu ermitteln.

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 2.858 qm
- unregelmäßiger Zuschnitt

##### 4.1.1 Bodenwertanteil bei Volleigentum

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **920 €/qm** angemessen.

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| angepasster Bodenwert relativ | 920 €/qm    |
| Grundstücksgröße              | 2.858 qm    |
| Bodenwert absolut gerundet    | 2.629.360 € |
| Miteigentumsanteil            | 28,87/1000  |
| Bodenwertanteil               | 75.910 €    |

##### 4.1.2 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Der Erbbauzins wird in der Regel in einem Prozentsatz des zur Zeit der Begründung des Rechts aktuellen Bodenwerts festgelegt. Die Bodenwertsteigerung ist regelmäßig höher als die Erhöhungsmöglichkeit des Erbbauzinses durch Anpassung an die Lebenshaltungskosten.

Dies hat zur Folge, dass der Erbbaurechtsnehmer nur einen Teil des Bodenwertes verzinst. Im Umkehrschluss ist der den Teilbetrag übersteigende Bodenwert dem Erbbauberechtigten zuzuschreiben. Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht somit dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbaurechtsvertrags über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag leisten muss.

Ist ein angemessener Erbbauzinssatz nicht feststellbar, ist es sachgerecht, zur Ermittlung des angemessenen Erbbauzinses einen geeigneten Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Mit dem Ansatz der kapitalisierten Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins soll der wirtschaftliche Vor- oder Nachteil für den Erbbauberechtigten berücksichtigt werden, der sich ergibt, wenn der tatsächlich gezahlte Erbbauzins von dem Erbbauzins, der bei Neuabschluss zu zahlen wäre, abweicht.

Ermittlung der angemessenen Bodenwertverzinsung:

|   |          |
|---|----------|
| Bodenwertanteil 28,87/1000 Miteigentumsanteil | 75.910 € |
| Liegenschaftszinssatz                         | 1,75 %   |
| angemessene Bodenwertverzinsung               | 1.328 €  |

Zinsvorteil des Erbbauberechtigten:

|   |          |
|---|----------|
| angemessene Bodenwertverzinsung   | 1.328 €  |
| tatsächlicher Erbbauzins  | 0 €      |
| Zinsvorteil des Erbbauberechtigten  | 1.328 €  |
| Barwertfaktor (Restlaufzeit des EBR 27 Jahre, Liegenschaftszinssatz 1,75 %) | 21,372   |
| finanzmathematischer Bodenwertanteil  | 28.391 € |

## 4.2 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert umfasst den Gebäudeertragswert sowie den getrennt ermittelten Bodenwert. Dabei wird der Gebäudeertragswert durch Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils ermittelt.

Der Ertragswert hängt von verschiedenen Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert

### 4.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV 2021).

#### Rohertrag

Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

Beschaffenheitsfaktoren des Sondereigentums

- Wohnung im 2. Obergeschoss, ca. 70 qm Wohnfläche
- Zentralheizung
- Bad in mittlerer Ausstattung
- Balkon

Marktüblicher Mietertrag

In Anlehnung an den Mietspiegel Augsburg 2023 halte ich eine Nettokaltmiete in Höhe von 700 €/Monat für marktüblich erzielbar.

|           |                  |
|-----------|------------------|
| Rohertrag | rd. 8.400 €/Jahr |
|-----------|------------------|

Tatsächlicher Mietertrag

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

#### Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Sie setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:

429 € je Eigentumswohnung

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Verwaltungskosten | rd. 429 €/Jahr |
|-------------------|----------------|

**Instandhaltungskosten**

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:  
rd. 14,00 €/qm Wohnfläche/Jahr

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Instandhaltungskosten | rd. 980 €/Jahr |
|-----------------------|----------------|

**Mietausfallwagnis**

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:  
Wohnnutzung: 2 Prozent

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Mietausfallwagnis | rd. 168 €/Jahr |
|-------------------|----------------|

**Zusammenfassung**

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Bewirtschaftungskosten | rd. 1.577 €/Jahr |
|------------------------|------------------|

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

**Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) nach § 21 ImmoWertV 2021 ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

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

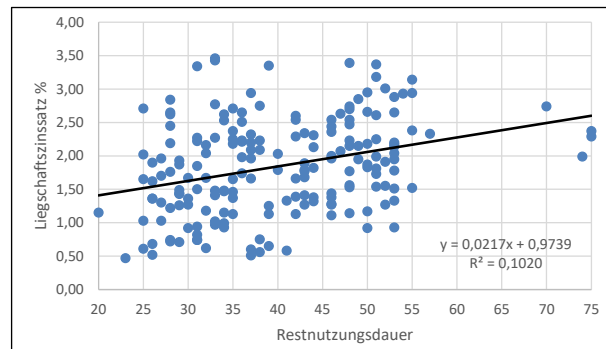
**Immobilienmarktbericht 2024**

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

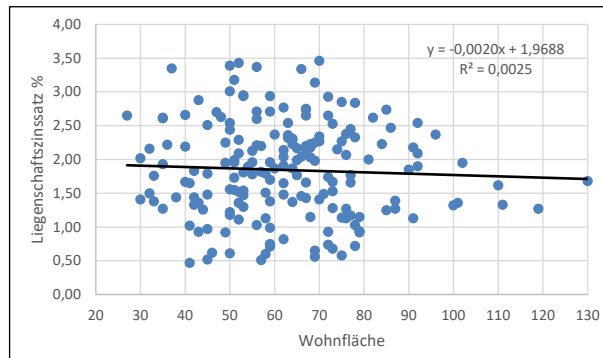
**Gemarkung Lechhausen**

Mittelwert 1,84  
Median 1,85

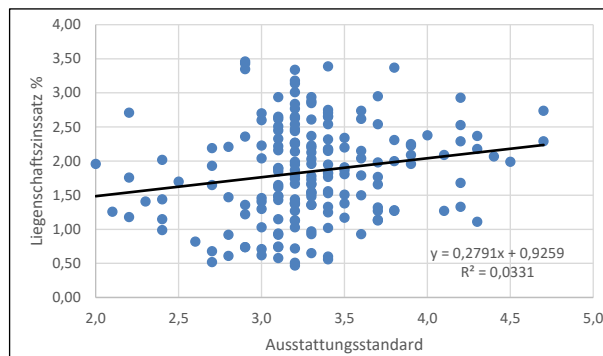
**in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer**



in Abhängigkeit zur Wohnfläche



in Abhängigkeit zum Ausstattungsstandard



In Anlehnung an den Immobilienmarktbericht und unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,75 % für marktkonform und angemessen.

**Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Ansatz gebracht.

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer | 80 Jahre |
|-------------------------------------|----------|

**Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Dauer verlängern oder verkürzen.

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| wirtschaftliche Restnutzungsdauer | rd. 50 Jahre |
|-----------------------------------|--------------|

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

|               |        |
|---------------|--------|
| Barwertfaktor | 33,141 |
|---------------|--------|

**Bodenwertverzinsung**

Der Reinertragsanteil des Bodenwertes ergibt sich aus dem Verzinsungsbetrag des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz.

|   |         |
|---|---------|
| 1,75 % Reinertragsanteil des Bodenwertanteils | 1.328 € |
|---|---------|

**Bodenwert**

s. Bodenwertermittlung

**4.2.2 Ertragswert**

|   |   |           |
|---|---|-----------|
|   | Rohertrag   | 8.400 €   |
| - | Bewirtschaftungskosten                                | 1.577 €   |
| = | Reinertrag  | 6.823 €   |
| - | Reinertragsanteil des Bodenwertanteils                | 1.328 €   |
| = | Gebäudereinertrag                                     | 5.495 €   |
| x | Barwertfaktor   | 33,141    |
| = | Gebäudeertragswert                                    | 182.097 € |
| + | finanzmathematischer Bodenwertanteil des Erbbaurechts | 28.391 €  |
| = | vorläufiger Verfahrenswert                            | 210.488 € |

**4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden, bautechnischen Beanstandungen
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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

Bei der Begehung wurden keine wesentlichen Instandhaltungsrückstände festgestellt. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

#### 4.4 Plausibilisierung

Vom Gutachterausschuss wurden Vergleichspreise von Wohnungserbbaurechten in Objekten der näheren Umgebung zur Verfügung gestellt (Verkaufszeitraum 2023 / 2024). Die Vergleichspreise werden zur Plausibilisierung herangezogen, die Beurteilung des Modernisierungsgrads und des Ausstattungsstandards ist nicht möglich.

| Nr. | Verkaufsdatum | Baujahr | Wohnfläche | ber. Verkaufspreis <sup>2</sup> | Preis pro qm |
|-----|---------------|---------|------------|---------------------------------|--------------|
| 1   | Sep 2023      | 1972    | 95 qm      | 303.500 €                       | 3.195 €/qm   |
| 2   | Nov 2023      | 1999    | 69 qm      | 234.400 €                       | 3.397 €/qm   |
| 3   | Feb 2024      | 1954    | 45 qm      | 113.500 €                       | 2.522 €/qm   |
| 4   | Jun 2024      | 1952    | 46 qm      | 118.000 €                       | 2.565 €/qm   |
| 5   | Jun 2024      | 1972    | 50 qm      | 100.000 €                       | 2.000 €/qm   |
| 6   | Jul 2024      | 1952    | 44 qm      | 128.000 €                       | 2.909 €/qm   |
| 7   | Dez 2024      | 1954    | 45 qm      | 116.000 €                       | 2.578 €/qm   |

|            |            |
|------------|------------|
| Mittelwert | 2.738 €/qm |
| Median     | 2.578 €/qm |
| Minimum    | 2.000 €/qm |
| Maximum    | 3.397 €/qm |

Bei den Vergleichspreisen handelt es sich um Wohnungserbbaurechte. Es ist nicht bekannt, ob es sich ebenfalls um erbbauzinsfreie Wohnungserbbaurechte handelt.

Der vorläufige Ertragswert wurde mit 210.488 € bzw. 3.007 €/qm Wohnfläche ermittelt. Er liegt in der Spannbreite der Vergleichspreise und ist plausibel.

#### 4.5 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| vorläufiger Ertragswert | 210.488 € |
|-------------------------|-----------|

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

|   |     |
|---|-----|
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 0 € |
|---|-----|

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

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| <b>Verkehrswert gerundet</b> | <b>210.000 €</b> |
|------------------------------|------------------|

<sup>2</sup> nach Bereinigung sonst. Verkaufsbestandteile

#### **4.6 Zubehörbewertung**

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache.

Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden. Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil einer sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist. Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

##### **Vorbemerkung**

Die Bezeichnung als Zubehör und die Bewertung durch einen Sachverständigen stellen keine rechtsverbindliche Feststellung dar. Die Beurteilung, ob ein beweglicher Gegenstand Immobilienzubehör ist, ist Aufgabe des Gerichts.

Küche: Einbauküche mit Ceran-Kochfeld, Backofen, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank und Dunstabzugshaube vorhanden.

Der Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs wird zum Wertermittlungsstichtag pauschal bewertet mit:

1.000 €

## 5 VERKEHRSWERT

### Definition

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre<sup>3</sup>.

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

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

### Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert des Wohnungserbbaurechts Sondereigentum 39 Soldnerstraße 20, 22, 24, 24a und 24b in 86167 Augsburg am Wertermittlungstichtag 30. Juni 2025 geschätzt auf

**210.000 €**

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

Das vorliegende Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, elektronisch übermittelt und umfasst: 23 Seiten = 38.279 Zeichen (aufgerundet auf 39.000 Zeichen)

5 Blatt Anlagen

1 Seite Fotodokumentation (2 Fotos)

Augsburg, den 4. November 2025

Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

---

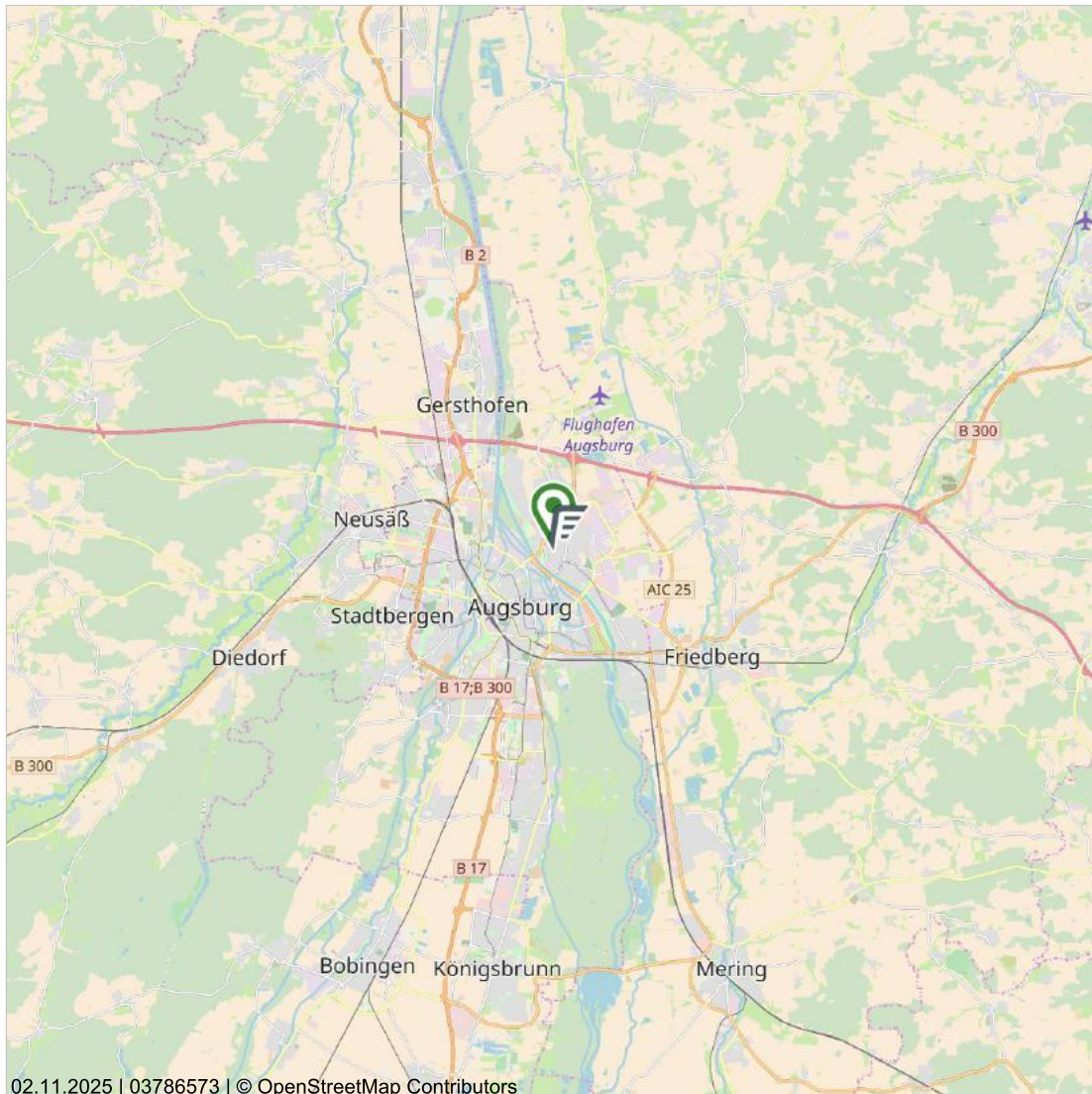
<sup>3</sup> § 194 BauGB

## 6 ANLAGEN

### 6.1 Übersichtskarte

#### Übersichtskarte on-geo

86167 Augsburg, Soldnerstr. 24 a



02.11.2025 | 03786573 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000  
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

**Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

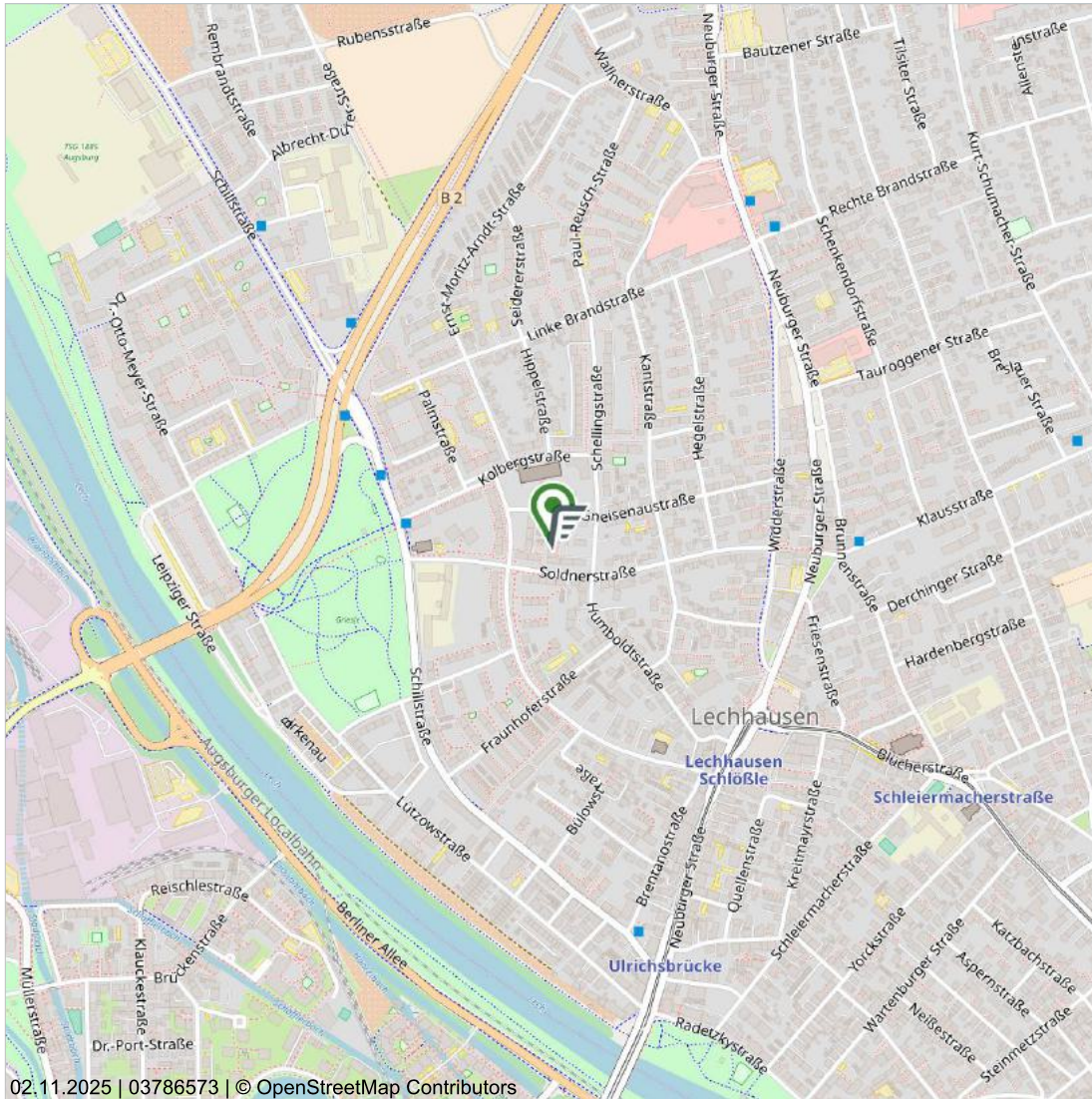
#### Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

## 6.2 Stadtplan

### Stadtplan on-geo

86167 Augsburg, Soldnerstr. 24 a



02.11.2025 | 03786573 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

**Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**  
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

#### Datenquelle

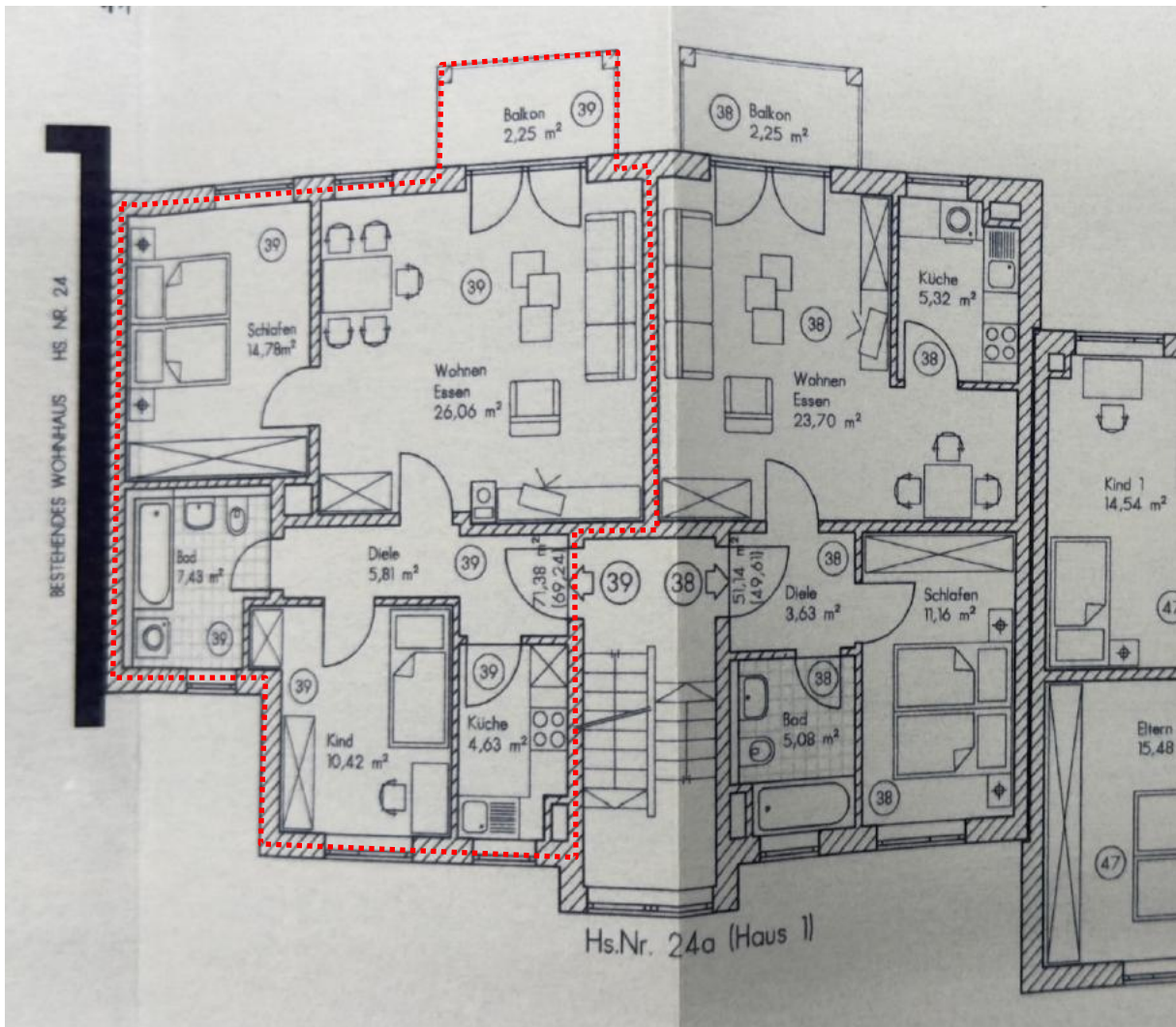
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



## 6.4 Aufteilungspläne

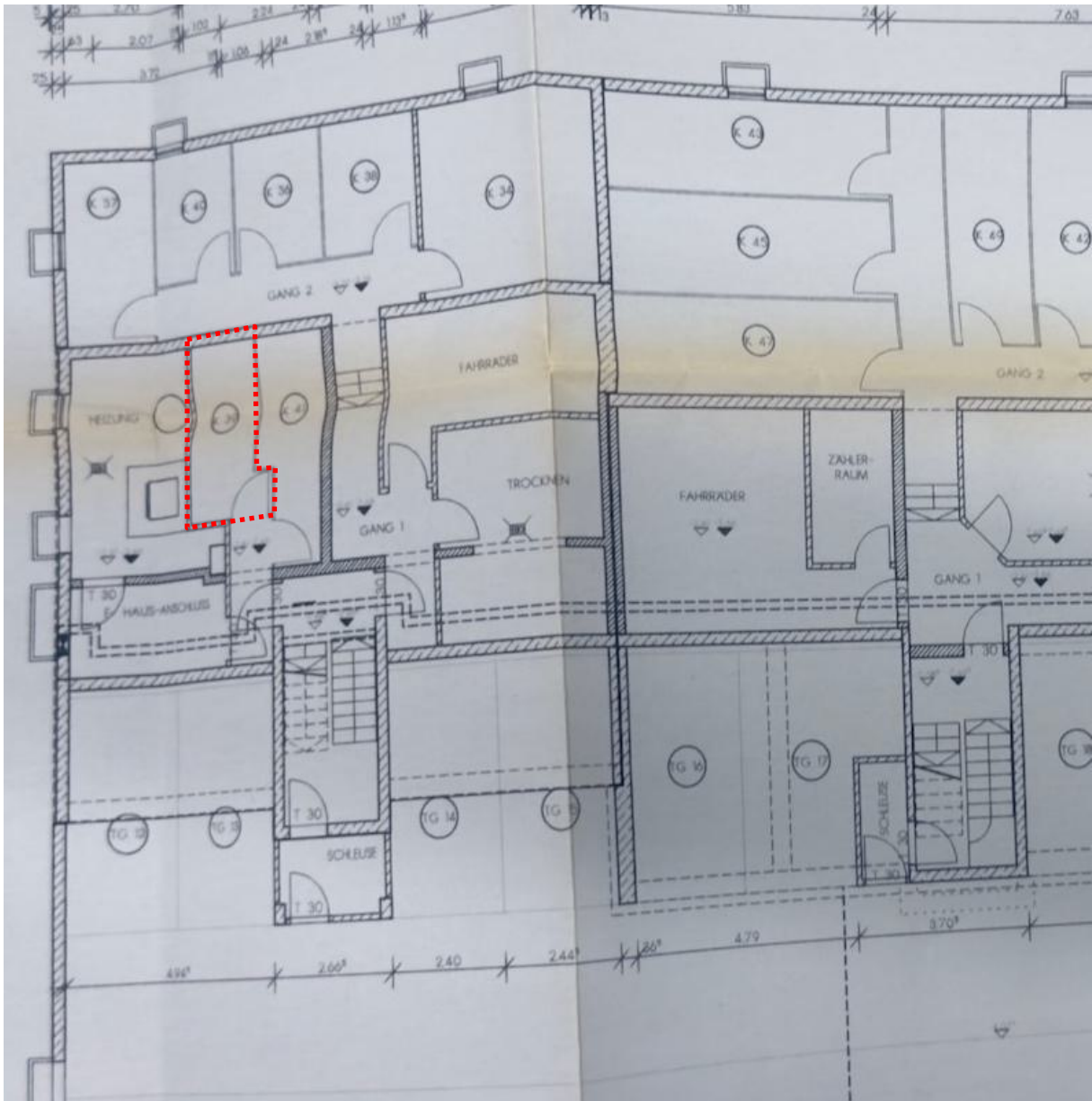
### 6.4.1 Soldnerstraße 24a - 2. Obergeschoss

(ohne Maßstab)



### 6.4.2 Soldnerstraße 24 a - Kellergeschoss

(ohne Maßstab)



**6.5 Fotodokumentation: Ortstermin am 30.06.2025**



Foto 1 Soldnerstraße 24 a - Ansicht von Osten

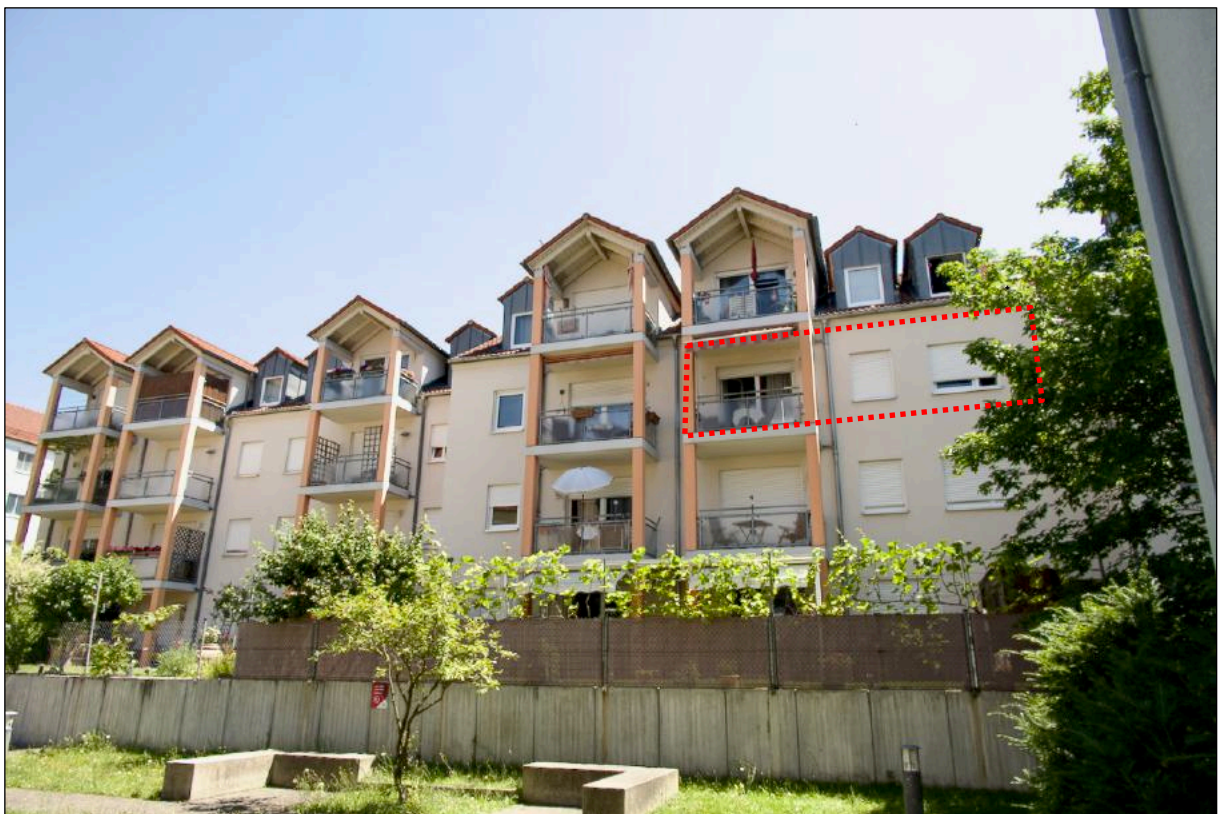


Foto 2 Soldnerstraße 24 a - Ansicht von Westen