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

Stadtjägerstraße 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

Aktenzeichen:	**K 143/21**
Bewertungsobjekt:	**Sondereigentum 9 am bebauten Erbbaurecht, Biberkopfstraße 20 und 22, 86163 Augsburg**
Katasterbezeichnung:	**Gemarkung Hochzoll, Flurstück 3034/29**
Grundbuchbezeichnung:	**Amtsgericht Augsburg Wohnungserbbaugrundbuch von Hochzoll Blatt 10999**
Auftraggeber:	**Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht**
Wertermittlungsstichtag:	**13. Januar 2023**
Verkehrswert:	**240.000 €**

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 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs ... 8
3.2.3 Nicht eingetragene Rechte und Lasten ... 8
3.2.4 Erbbaurechtsvertrag ... 8
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 Instandhaltungsrücklage ... 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
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG ... 11
4.1 Gebäudemerkmale ... 11
4.2 Ausstattungsmerkmale Sondereigentum 9 ... 12
4.3 Aufteilung ... 12
4.4 Flächenangaben ... 12
4.5 Beurteilung der baulichen Anlagen ... 12
5. WERTERMITTLUNG ... 14
5.1 Bodenwertermittlung ... 15
5.2 Ertragswertverfahren ... 17
5.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen ... 17
5.2.2 Ertragswert ... 20
5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ... 20
5.4 Plausibilisierung ... 21
5.5 Ableitung des Verkehrswertes ... 22
5.6 Zubehörbewertung ... 22
6. VERKEHRSWERT ... 23
7. ANLAGEN ... 24
7.1 Übersichtskarte ... 24
7.2 Stadtplan ... 25
7.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster ... 26
7.4 Aufteilungsplan ... 27
7.4.1 Erdgeschoss ... 27
7.4.2 Kellergeschoss ... 28
7.5 Wohnflächenzusammenstellung ... 29
7.6 Fotodokumentation: Ortstermin am 13.01.2023 ... 30

1. ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Sondereigentum 9 am bebauten Erbbaurecht, Biberkopfstraße 22, 86163 Augsburg

Wertermittlungsstichtag	13. Januar 2023
Qualitätsstichtag	13. Januar 2023
Ortstermin	13. Januar 2023

Baujahr	ca. 1956
Bewertungsrelevantes Baujahr	ca. 1988
Nutzung	Wohnnutzung
Wohnfläche	rd. 78 qm

Ertragswert	238.114 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €

Verkehrswert	**240.000 €**

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 24.10.2022 beauftragt den Verkehrswert des Sondereigentums 9 am bebauten Erbbaurecht, Biberkopfstraße 20 und 22, 86163 Augsburg zu ermitteln.
Zweck des Gutachtens	Wertermittlung des Grundstücks im Rahmen einer Zwangsversteigerung.
Bewertungsobjekt	Sondereigentum 9 am Erbbaurecht, Biberkopfstraße 20 und 22, Augsburg
Grundbuchrechtliche Angaben	• Amtsgericht Augsburg • Wohnungserbbaugrundbuch von Hochzoll • Blatt 10999

Bestandsverzeichnis

Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1		76,38/1000 Anteil an dem Erbbaurecht an dem verzeichneten Grundstück 3034/29 Biberkopfstraße 20 und 22, Gebäude- und Freifläche eingetragen in Abt. II/ beginnend mit dem Tage der Eintragung im Grundbuch dem 24.05.1957 und endigend am 31. Mai 2055 […] verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet; […] Das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K 11 ist hier zugeordnet […]	1.101 qm
zu 1		Weiterer Eigentümer des Grundstücks: XXX zu 76,38/1000 Anteil […]	

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
3	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für Stadt Augsburg […]
7	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet […]

Abteilung III	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Hinweis:	Das Versteigerungsobjekt besteht aus dem Sondereigentum 9 am Erbbaurecht, jedoch nicht aus 76,38/1000 Miteigentumsanteil an dem Erbbaugrundstück (eingetragen im Grundbuch von Hochzoll, Blatt 12599). Nach Auskunft des Grundbuchamts ist davon auszugehen, dass das Erbbaurecht weiterhin besteht, Erbbaurechtsgeber ist der heutige Eigentümer.
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 13. Januar 2023 statt. Anwesend waren: • der Eigentümer • Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky Bei der Ortsbesichtigung wurde das Sondereigentum innen und außen besichtigt.

Wertermittlungsstichtag	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. 13. Januar 2023
Qualitätsstichtag	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. 13. Januar 2023
Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen	• Auszug aus dem Grundbuch vom 10.11.2022 • Teilungserklärung vom 14.03.1995 • 1. Nachtrag vom 30.11.1995 zur Teilungserklärung vom 14.03.1995 • 2. Nachtrag vom 16.01.1998 zur Teilungserklärung vom 14.03.1995 • Erbbaurechtsvertrag vom 29.08.1956 • Nachtrag vom 29.01.1957 zum Erbbaurechtsvertrag vom 29.08.1956 • Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem der Stadt Augsburg Stand 01.01.2022 • Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Augsburg • Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 06.11.2022 • Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Augsburg • Auskünfte beim Ortstermin • Geoport Stadtplan und Übersichtskarte
Rechtliche Grundlagen	• Baugesetzbuch (BauGB) • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) • Wertermittlungsrichtlinien (WertR) • Baunutzungsverordnung (BauNVO) • Erlass des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
Literatur	• Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag • Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung • Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage

2.1 Fragen des Gerichts

Miet- bzw. Pachtvertrag	Nach Auskunft des Eigentümers ist das Sondereigentum ist nicht vermietet, es wird vom Eigentümer selbst genutzt.
Verwalter nach WEG	s. Begleitschreiben
Gewerbebetrieb	Nach Auskunft des Eigentümers ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.
Energieeffizienz	Ein Energieausweis hat vorgelegen.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Stadt / Gemeinde	Augsburg
Einwohnerzahl	ca. 295.000 Einwohner, Stadtbezirk Hochzoll-Süd
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 2 und B 300 in ca. 1 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Friedberg in ca. 8 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 80 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Augsburg-Hochzoll ca. 700 m entfernt ICE-Bahnhof Augsburg ca. 5 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus, Straßenbahn und Bahn) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	München ca. 65 km entfernt Ingolstadt ca. 75 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

Wohnlage	Lage in einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Gebiet, Entfernung zum Stadtzentrum ca. 5 km Kindergärten, Grund-, Mittel- und weiterführende Schulen in Augsburg Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Allgemein- und Fachärzte in Augsburg, Krankenhaus in Augsburg Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Augsburg und im Stadtteil vorhanden.
Umgebungsbebauung	überwiegend Wohnbebauung, Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäuser als Reihenhausbebauung
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
Lagebeurteilung	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere Wohnlage ein.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Teilungserklärung

Mit Urkunde vom 14.03.1995 wurde das Erbbaurecht in Miterbbaurechtsanteile aufgeteilt.

Auszug aus der Teilungserklärung

gemäß Anlage 1 der Teilungserklärung:
76,38/1000 - Wohnungseigentum 9, EG links

§ 2 Sondernutzungsrecht
An den Kellerräumen K 1 bis K 17 bestehen Sondernutzungsrechte. Dem Sondereigentum 9 wurde das Sondernutzungsrecht an Keller K 11 zugewiesen.

3.2.2 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
3	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für Stadt Augsburg […]
7	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet […]

zu lfd. Nr. 3 und 7

Die Eintragungen wirken sich nicht wertmindernd aus.

3.2.3 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

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

3.2.4 Erbbaurechtsvertrag

Mit Urkunde vom 29.08.1956 wurde zwischen der Stadt Augsburg und dem Erbbauberechtigten ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen.

Auszug aus dem Erbbaurechtsvertrag

"Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tage der Eintragung im Grundbuch und endigt am 31. Mai 2055."
"Der Erbbauberechtigte hat an den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes einen Erbbauzins zu zahlen."
"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 kapitalisierenden, durch sorgfältige Ermittlung festzustellenden seinerzeitigen jährlichen Mietreinertrag, denen die Bauwerke nebst Bestandteilen des Erbbaurechtes bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer nachhaltig gewähren."

Mit Eintragung vom 25.10.2018 wurde der heutige Eigentümer Miteigentümer zu 76,38/1000 am Erbbaugrundstück Flurstück 3034/29 Gemarkung Hochzoll (eingetragen im Grundbuch von Hochzoll, Blatt 12599).
Ein Erbbauzins ist nicht vereinbart.

Hinweis:

Das Versteigerungsobjekt besteht aus dem Sondereigentum 9 am Erbbaurecht, jedoch nicht aus 76,38/1000 Miteigentumsanteil an dem Erbbaugrundstück (eingetragen im Grundbuch von Hochzoll, Blatt 12599).
Nach Auskunft des Grundbuchamts ist davon auszugehen, dass das Erbbaurecht weiterhin besteht, Erbbaurechtsgeber ist der heutige Eigentümer.

3.2.5 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan	Das zu bewertende Objekt 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, es wird vom Eigentümer selbst genutzt.
3.2.9 Energieeffizienz	Ein Energieausweis hat vorgelegen. Endenergiebedarf des Gebäudes: 196,1 kWh/(qm*a)
3.2.10 Instandhaltungsrücklage	Laut Verwaltungsabrechnung mit Stand 31.12.2021 beträgt die Instandhaltungsrücklage für Sondereigentum 9: 3.865,73 €
3.2.11 Hausgeld	Das aktuelle Hausgeld beträgt lt. Auskunft der Hausverwaltung: Sondereigentum 9: 399,26 €/Monat

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 1.101 qm
Grundstücksform	unregelmäßiger Grenzverlauf
topogr. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.2 Erschließung

Straßenart	"Biberkopfstraße" als Wohnanliegerstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehwege vorhanden
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	elektrischer Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung; 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 des Stadtverwaltung Augsburg besteht kein Altlastenverdacht.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf wesentliche Merkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften des Ortstermins, eingesehenen Unterlagen oder Annahmen.

Bauart	Viergeschossiges Mehrfamilienwohnhaus als Doppelhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert; 2 Eingänge, insgesamt 18 Wohnungen Sondereigentum 9 befindet sich im Gebäude Biberkopfstraße 22
Baujahr	ca. 1956
Modernisierungen	Laut Teilungserklärung: 1995 - Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen: Einbau Kunststofffenster Erneuerung Haustür Erneuerung Elektrohausanschluss, einschließlich Elektroverteilung in den Wohnungen, Türgegensprechanlage Einbau Gaszentralheizung (befindet sich in der Nachbarwohnanlage Biberkopfstraße 16 und 18) Laut Beschlusssammlung: ca. 2012 - Erneuerung bzw. Anbau von Balkonen Durch den heutigen Eigentümer: (Angabe des Eigentümers) ca. 2006 - Renovierung Innenausbau (Wand-, Boden- und Deckenbeläge)
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 35 Jahre geschätzt, Bewertungsrelevantes Baujahr = 1988

4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	vermutlich Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Massivdecken
Treppen	Massivtreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Werkstein
Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

4.2 Ausstattungsmerkmale Sondereigentum 9

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich oder Holzverkleidung
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Fliesen- oder Parkettbelag
Fenster	Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, Rollläden mit Gurtzug
Türen	Innentüren als furnierte Standardtüren mit Holzzargen
Balkon	mit Fliesenbelag, Beschattung über motorisch betrieben Markise
San. Ausstattung	Bad ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und WC, Waschmaschinenanschluss, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest Die Ausstattung der Sanitärräume wird als mittel beurteilt.
Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage, Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Küchenausstattung	Einbauküche ausgestattet mit: Ceran-Kochfeld, Geschirrspülmaschine, Einbaubackofen, Kühlschrank und Dunstabzugshaube (Anschaffung ca. 2007, Neupreis ca. 5.000 €)
Elektroinstallation	normale Ausstattung

4.3 Aufteilung

Erdgeschoss	4 Zimmer, davon ein Zimmer als gefangener Raum, Küche, Bad/WC, Flur, Balkon
Kellergeschoss	Sondernutzungsrecht an Kellerraum K 11

4.4 Flächenangaben

Die Wohnflächenangaben wurden dem Aufteilungsplan der Teilungserklärung entnommen. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.
(Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche	rd. 78 qm

4.5 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 durchschnittlich beurteilt.
Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.
Die Beschlusssammlung der Hausverwaltung enthält keine Hinweise auf geplante Instandhaltungsmaßnahmen, für die eine Sonderumlage erforderlich wäre. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Anmerkung:
Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, in dem lediglich der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise ermittelt wird. Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen, vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche 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.

5. 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[1].
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 im Prinzip für die Beurteilung von bebauten und unbebauten Grundstücken das am besten geeignete Verfahren, vorausgesetzt es liegt eine ausreichend große Anzahl von Objekten mit hinreichender Vergleichbarkeit der wertbestimmenden Merkmale vor.

Ertragswertverfahren

Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile, bei denen eine Ertragserzielung im Vordergrund steht, kommt in vorrangig das Ertragswertverfahren in Betracht.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in erster Linie für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser geeignet, da diese Objekte in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt werden. Diese Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Baukosten oder Vergleichspreisen bewertet.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

[1] §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

5.1 Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV 2021) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Augsburg hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **1.000 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2022).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:
- baureifes Land
- Wohnbaunutzung
- 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 1.101 qm
- unregelmäßiger Zuschnitt

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **1.000 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	1.000 €/qm
Grundstücksgröße	1.101 qm
Bodenwert absolut	1.101.000 €
Miteigentumsanteil	76,38/1000
Bodenwertanteil	84.094 €

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 Erhöhungsmög-lichkeit 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 Teil- betrag übersteigende Bodenwert dem Erbbauberechtigten zuzuschreiben. Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht somit dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte dadurch er- langt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbaurechtsvertrags über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag leisten muss. Der Bodenwertanteil ergibt sich üblicherweise aus der Differenz zwischen dem tatsächlich entrichteten Erbbauzins und dem am Wert-ermittlungsstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks.
Diese Differenz ist mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts zu kapitalisieren (WertR 2006).

Angemessene Bodenwertverzinsung:

Bodenwertanteil	84.094 €
Liegenschaftszinssatz	0,5 %
angemessene Bodenwertverzinsung	420 €

Zinsvorteil des Erbbauberechtigten:

angemessene Bodenwertverzinsung	420 €
tatsächlicher Erbbauzins	0 €
Zinsvorteil des Erbbauberechtigten	420 €
Barwertfaktor (Restlaufzeit 32 Jahre, Liegenschaftszinssatz 1 %)	27,270
finanzmathematischer Bodenwertanteil	11.466 €

5.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 30 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.
Der Ertragswert umfasst den Gebäudeertragswert sowie den getrennt ermittelten Bodenwert. Dabei wird der Gebäudeertragswert durch Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils ermittelt.

Der Ertragswert hängt von verschiedenen Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert

5.2.1 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 ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.
Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

Beschaffenheitsfaktoren des Wohngebäudes

- Sondereigentum im Erdgeschoss, ca. 78 qm Wohnfläche
- Zentralheizung
- Bad/WC in mittlerer Ausstattung
- Balkon
- Sondernutzungsrecht an Kellerraum K11

Marktüblicher Mietansatz

In Anlehnung an den Mietspiegel Augsburg 2021 halte ich eine Netto-Kaltmiete in Höhe von 750 €/Monat für marktüblich erzielbar.

Rohertrag	rd. 9.000 €/Jahr

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:
373 € je Eigentumswohnung

Verwaltungskosten	rd. 373 €/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. 12,20 €/qm Wohnfläche/Jahr

Instandhaltungskosten	rd. 952 €/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. 180 €/Jahr

Zusammenfassung

Bewirtschaftungskosten	rd. 1.505 €/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.

Immobilienmarktbericht 2021

Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg hat im Immobilienmarktbericht 2021 Liegenschaftszinssätze für Sondereigentum veröffentlicht:

Teilmarkt:	Mittelwert	1,47
Wohnungseigentum	Median	1,34
Stadtgebiet Augsburg	1. Quartil:	0,92
	3. Quartil:	1,87

Wohnungseigentum nach	Mittelwert	1,50
Gemarkung - Hochzoll	Median	1,44
	1. Quartil:	1,03
	3. Quartil:	1,89

Für Wohnungserbbaurechte wurden keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der konjunkturellen Entwicklung und der Besonderheit des Erbbaurechts (ohne Verpflichtung zur Erbbauzinszahlung) halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 0,5 % für marktkonform und angemessen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird der Zeitraum bezeichnet, indem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 35 Jahre

Hinweis: Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt 32 Jahre.

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

Barwertfaktor	32,035

Bodenwertverzinsung

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

0,5 % Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	420 €

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung
finanzmathematischer Bodenwertanteil

5.2.2 Ertragswert

	Rohertrag	9.000 €
-	Bewirtschaftungskosten	1.505 €
=	Reinertrag	7.495 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	420 €
=	Gebäudereinertrag	7.075 €
x	Barwertfaktor	32,035
=	Gebäudeertragswert	226.648 €
+	finanzmathematischer Bodenwertanteil	11.466 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	238.114 €

5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Instandhaltungsrückstände

Die Beschlusssammlung der Hausverwaltung enthält keine Hinweise auf geplante Instandhaltungsmaßnahmen, für die eine Sonderumlage erforderlich wäre. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Zusammenfassung

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €

5.4 Plausibilisierung

Vom Gutachterausschuss wurden Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in Objekten der näheren Umgebung zur Verfügung gestellt (Verkaufszeitraum 2020 bis 2022). Die Vergleichspreise werden zur Plausibilisierung herangezogen, die Beurteilung des Modernisierungsgrads und des Ausstattungsstandards ist nicht möglich. Die Vergleichspreise stammen überwiegend aus Objekten ohne Erbbaurecht.

Nr.	Verkaufsdatum	Wohnfläche	ber. Verkaufspreis[2]	Erbbaurecht	Preis pro qm
1	25.02.20	52 qm	160.600 €	N	3.088 €/qm
2	28.02.20	69 qm	259.000 €	N	3.754 €/qm
3	28.05.20	68 qm	201.000 €	N	2.956 €/qm
4	16.07.20	69 qm	221.600 €	N	3.212 €/qm
5	19.10.20	69 qm	182.000 €	J	2.638 €/qm
6	21.10.20	55 qm	185.000 €	N	3.364 €/qm
7	23.03.21	57 qm	191.000 €	J	3.351 €/qm
8	16.04.21	52 qm	132.000 €	N	2.538 €/qm
9	14.12.21	76 qm	318.000 €	N	4.184 €/qm
10	22.12.21	55 qm	220.000 €	N	4.000 €/qm
11	02.03.22	62 qm	209.000 €	J	3.371 €/qm
12	25.03.22	67 qm	275.500 €	N	4.112 €/qm
13	26.04.22	52 qm	158.456 €	J	3.047 €/qm
Mittelwert					3.355 €/qm
Median					3.351 €/qm
Minimum					2.538 €/qm
Maximum					4.184 €/qm

In der Kaufpreissammlung liegen vier Kauffälle über Wohnungserbbaurechte vor. Der Mittelwert dieser Kaufpreise beträgt 3.102 €/qm.
Der Mittelwert der Kaufpreise von Eigentumswohnungen ohne Erbbaurecht beträgt 3.468 €/qm.

Der vorläufige Ertragswert wurde mit 238.114 € bzw. 3.053 €/qm Wohnfläche ermittelt. Er liegt in der Größenordnung der Vergleichspreise und ist plausibel.

[2] nach Bereinigung sonst. Verkaufsbestandteile

5.5 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufige Verfahrensergebnisse:

vorläufiger Ertragswert	238.114 €

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 €

Ertragswert	238.114 €

Das, für die Wertermittlung anzuwendende, Verfahren richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Verkehrswert gerundet	**240.000 €**

5.6 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.

Erdgeschoss, Küche: Einbauküche mit Ceran-Kochfeld, Backofen, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank und Dunstabzugshaube vorhanden. (s. Foto 4), Anschaffung ca. 2007, Neupreis ca. 5.000 €.
Der Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs wird zum Wertermittlungsstichtag pauschal bewertet mit:
500 €

6. 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[3].
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 Sondereigentums 9 am bebauten Erbbaurecht, Biberkopfstraße 20 und 22, 86163 Augsburg am Wertermittlungsstichtag 13. Januar 2023 geschätzt auf

240.000 €

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

Das vorliegende Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt und umfasst:
22 Seiten = 34.918 Zeichen (aufgerundet auf 35.000 Zeichen)
6 Blatt Anlagen
4 Seiten Fotodokumentation (8 Fotos)

Augsburg, den 06. März 2023

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. Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

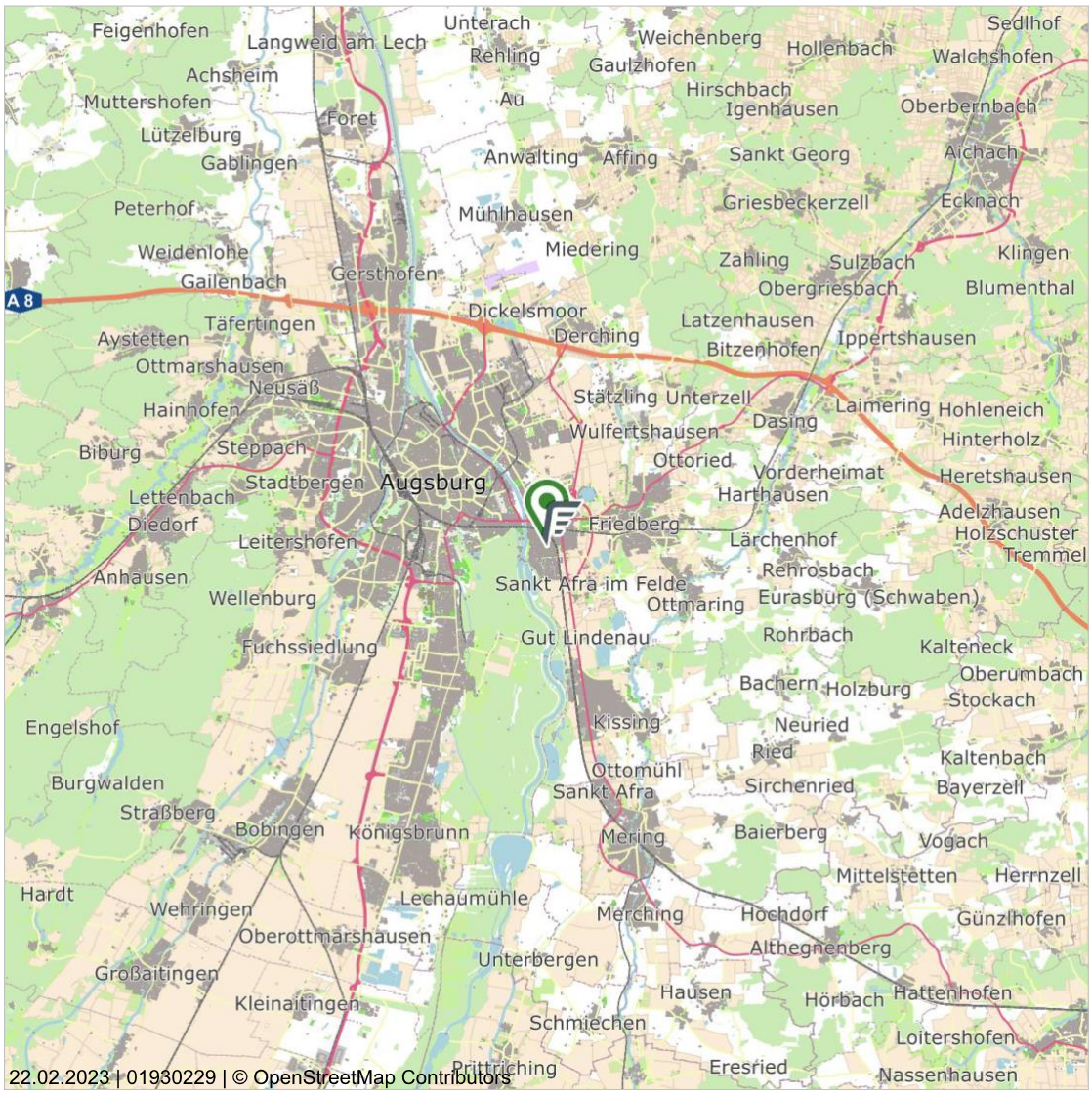
[3] § 194 BauGB

7. ANLAGEN

7.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

86163 Augsburg, Biberkopfstr. 22



22.02.2023 | 01930229 | © 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.

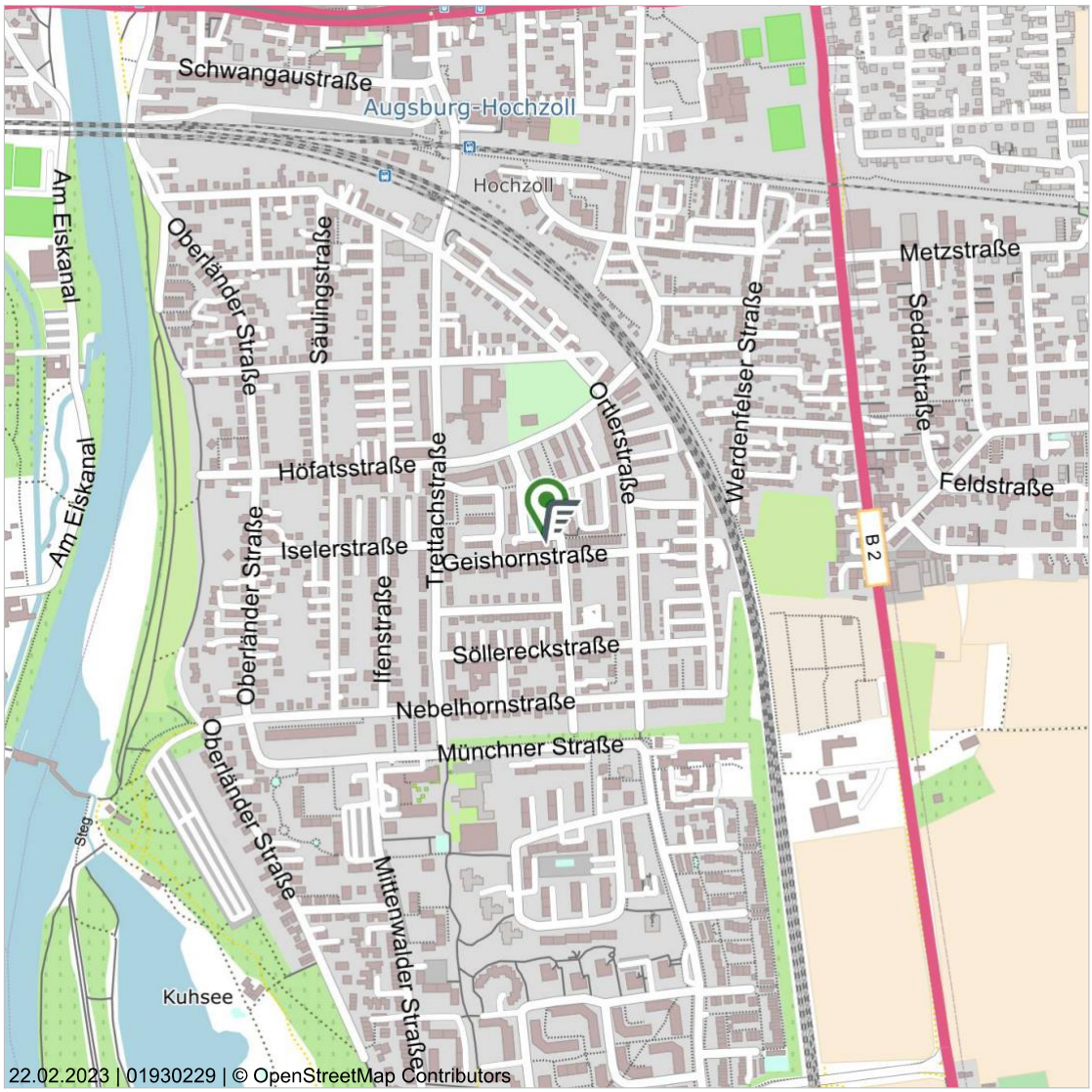
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

7.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

86163 Augsburg, Biberkopfstr. 22



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: 2023

7.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Augsburg

Fronhof 12
86152 Augsburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

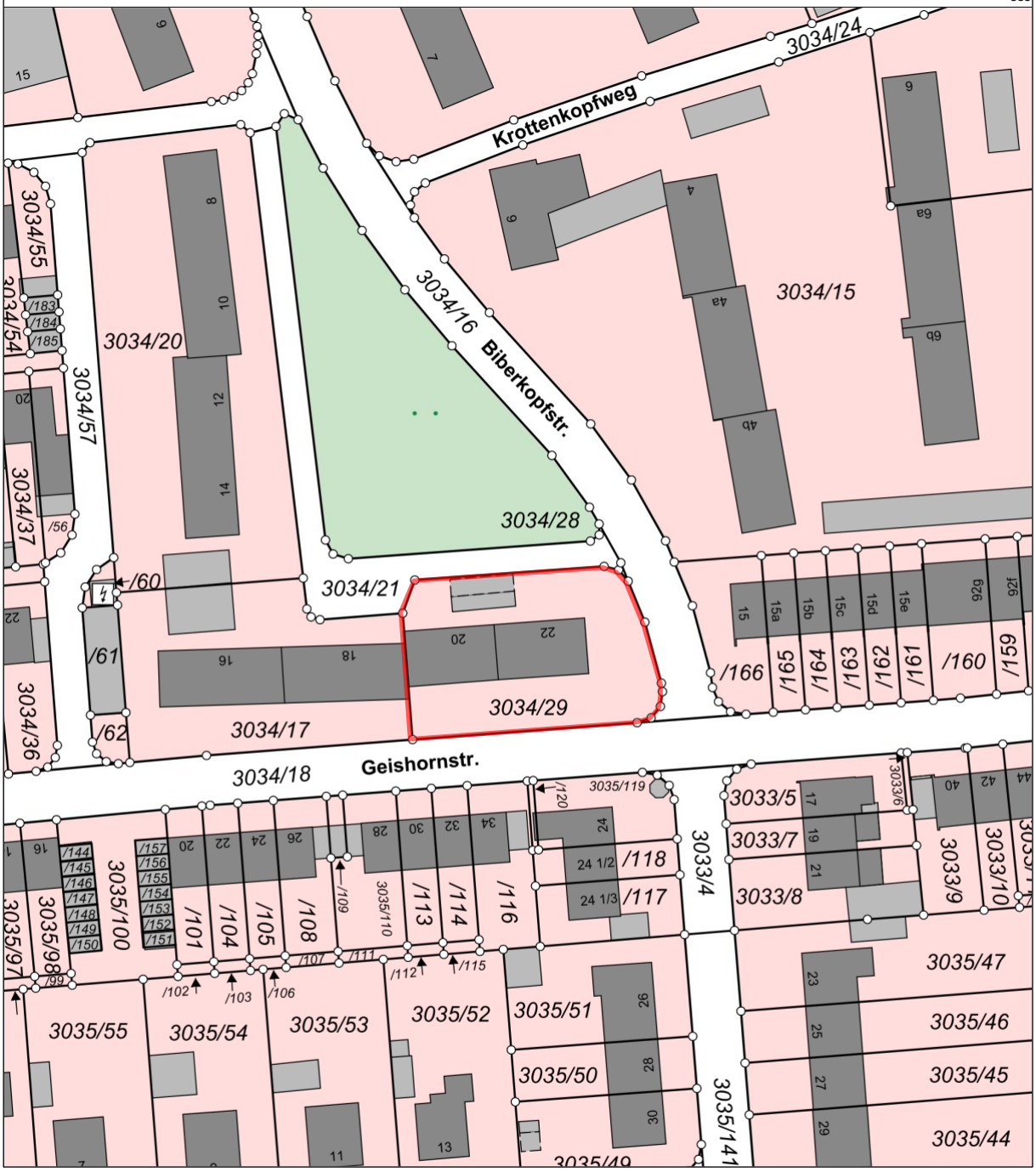
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 06.11.2022

Flurstück: 3034/29
Gemarkung: Hochzoll

Gemeinde: Stadt Augsburg
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Schwaben

535

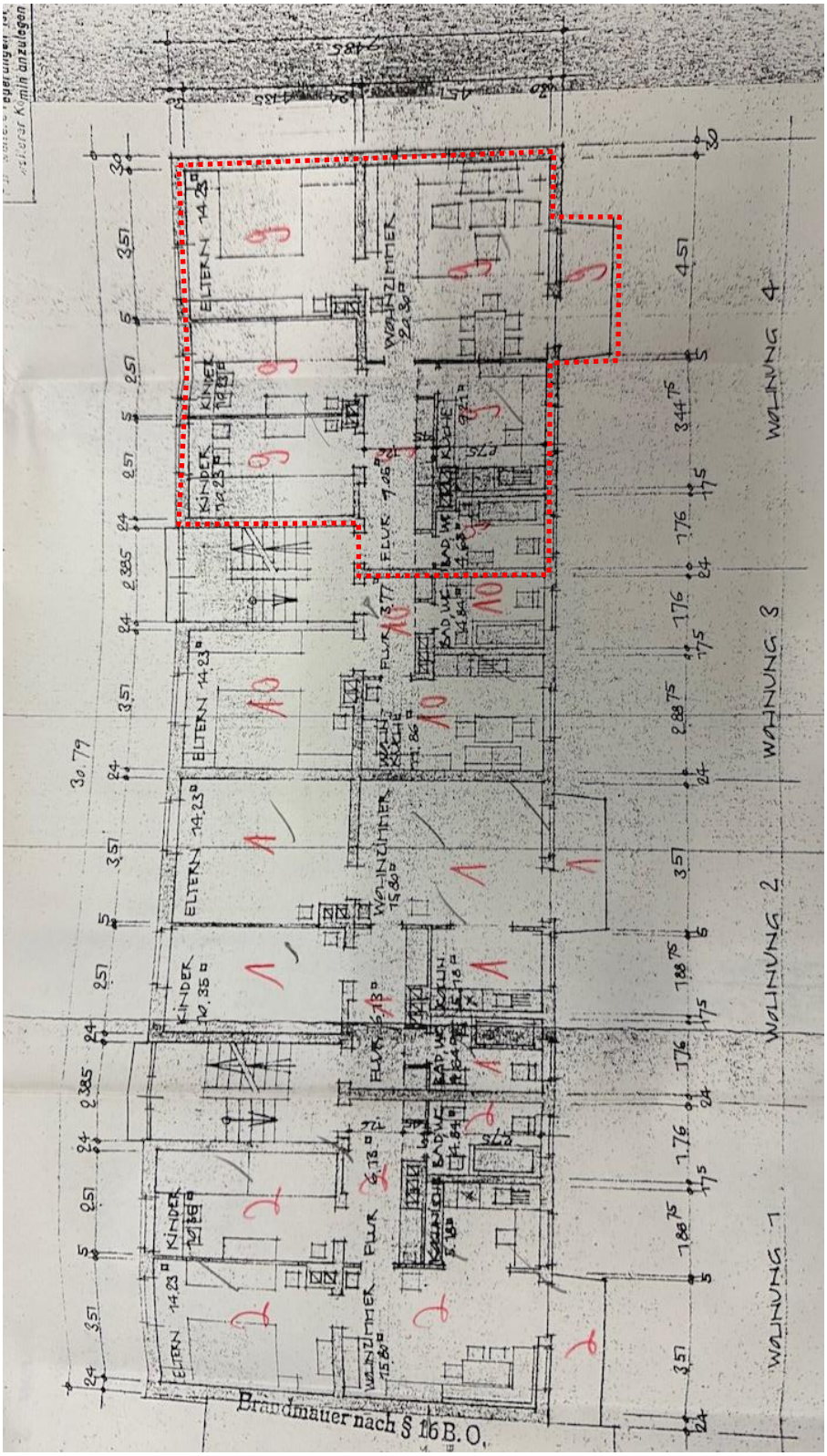


Auszug aus dem Liegenschaftskataster; © LVG, Nr. 2295/2009

7.4 Aufteilungsplan

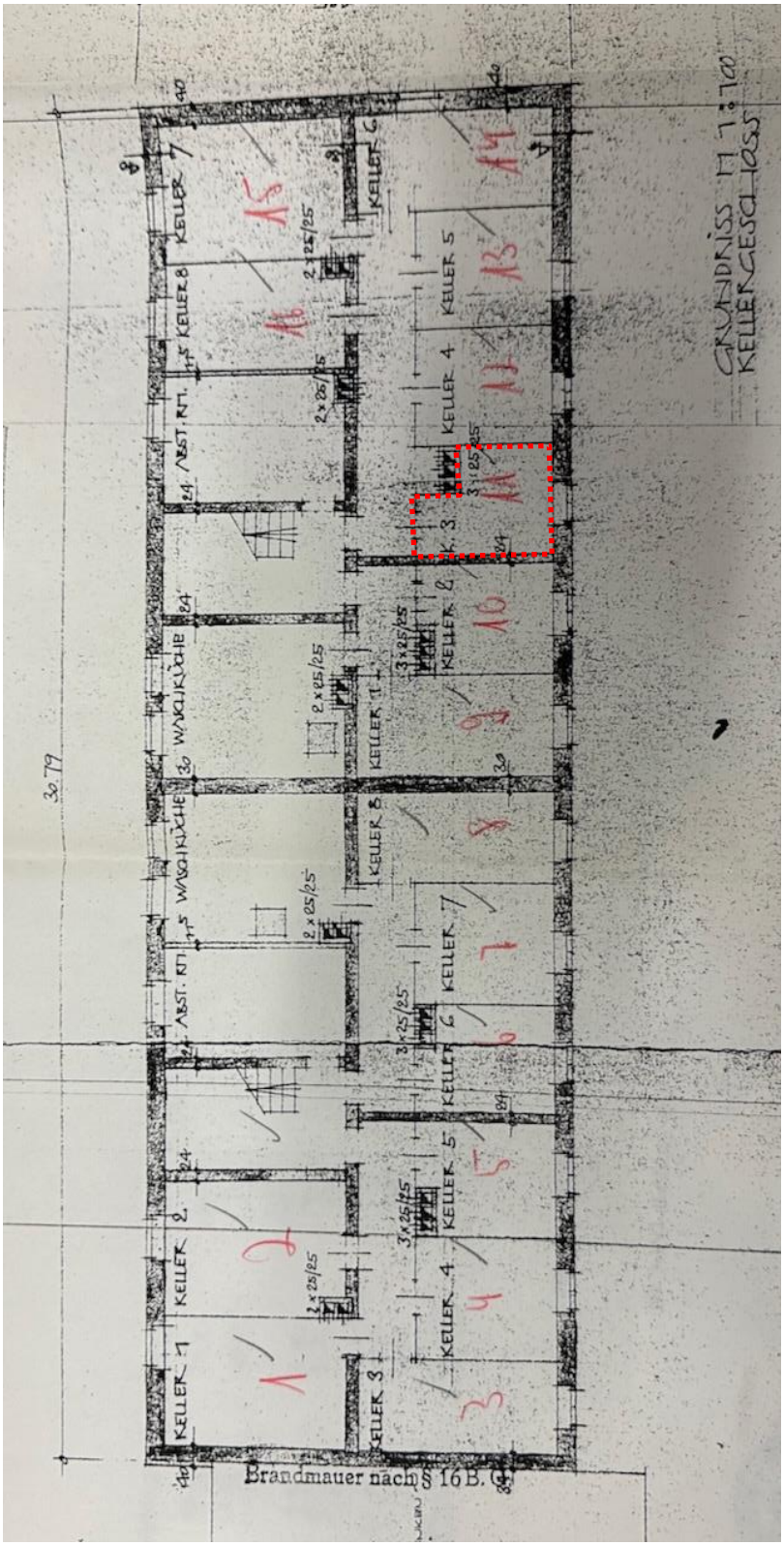
7.4.1 Erdgeschoss

(ohne Maßstab)



7.4.2 Kellergeschoss

(ohne Maßstab)



7.5 Wohnflächenzusammenstellung

Die Flächenangaben wurden dem Aufteilungsplan der Teilungserklärung entnommen, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Raumbezeichnung		**WF (qm)**
Flur	+	7,05
Bad	+	4,63
Küche	+	9,21
Kind	+	10,23
Kind	+	10,23
Eltern	+	14,23
Wohnen	+	20,30
Balkon	+	ca. 2,00
Erdgeschoss	=	**77,88**

7.6 Fotodokumentation: Ortstermin am 13.01.2023

Foto 1 Eingangsansicht Biberkopfstraße 22

Foto 2 Ansicht von der Geishornstraße

Foto 3 Sondereigentum 9 - Wohnraum

Foto 4 Sondereigentum 9 - Küche

Foto 5 Sondereigentum 9 - Wohnraum

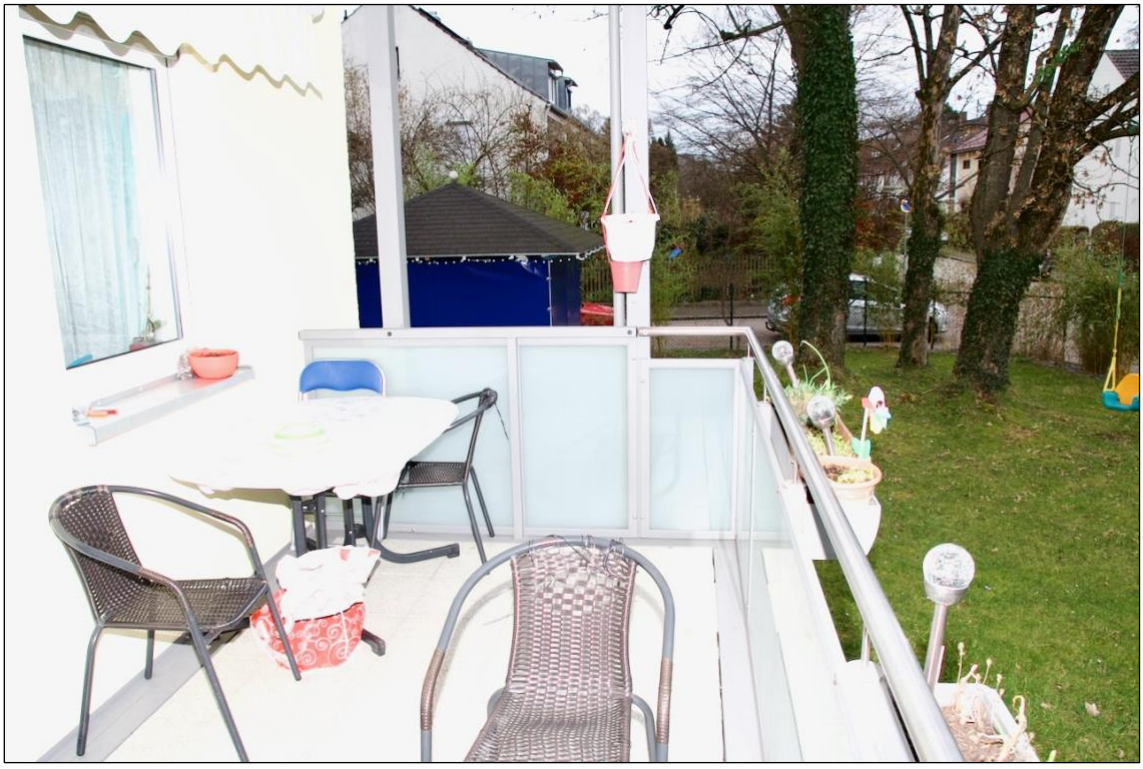


Foto 6 Sondereigentum 9 - Balkon

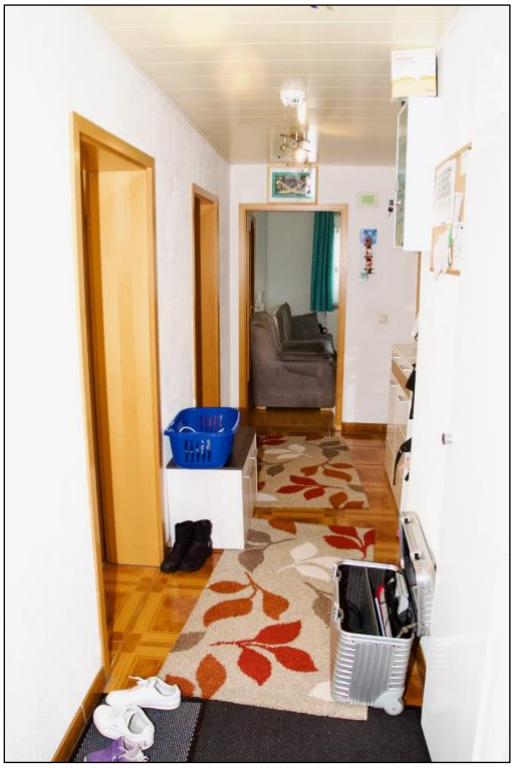


Foto 7 Sondereigentum 9 - Flur

Foto 8 Sondereigentum 9 - Kellerraum
(Sondernutzungsrecht K11)