

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Stadthägerstraße 4
86152 Augsburg

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

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

GUTACHTEN

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



Aktenzeichen:	K 145/24
Bewertungsobjekt:	Wohnungseigentum A-V-D im 5. OG Bergiusstraße 68, 68a, 68b, 86199 Augsburg
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Göggingen, Flurstück 630/5
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Augsburg Grundbuch von Göggingen Blatt 19024
Auftraggeber:	Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht
Wertermittlungstichtag:	18. März 2025
Verkehrswert:	410.000 €

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	Bauplanungsrecht	8
3.2.5	Bauordnungsrecht	8
3.2.6	Abgabenrechtliche Situation	8
3.2.7	Mietverträge	9
3.2.8	Energieeffizienz	9
3.2.9	Erhaltungsrücklage	9
3.2.10	Hausgeld	9
3.3	Grundstücksbeschreibung	9
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße	9
3.3.2	Erschließung	9
3.3.3	Entwicklungszustand	9
3.3.4	Bodenbeschaffenheit	9
3.4	Gebäudebeschreibung	10
3.4.1	Gebäudemerkmale	10
3.4.2	Wohnungseigentum A-V-D	10
3.4.2.1	Ausstattungsmerkmale	10
3.4.2.2	Aufteilung	11
3.4.2.3	Flächenangaben	11
3.4.3	Beurteilung der baulichen Anlagen	11
4	WERTERMITTLUNG	13
4.1	Bodenwertermittlung	14
4.2	Ertragswertverfahren	15
4.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	15
4.2.2	Ertragswert	18
4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
4.4	Plausibilisierung	19
4.5	Ableitung des Verkehrswertes	20
4.6	Zubehörbewertung	20
4.7	Wertminderung durch in Abt. II des Grundbuchs eingetragene Lasten und Beschränkungen	21
5	VERKEHRSWERT	22
6	ANLAGEN	23
6.1	Übersichtskarte	23
6.2	Stadtplan	24
6.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	25
6.4	Auszug aus dem Lärmbelastungskataster	26
6.5	Aufteilungspläne	27
6.5.1	5. Obergeschoss	27
6.5.2	Kellergeschoss	28
6.6	Fotodokumentation: Ortstermin am 18.03.2025	29

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Wohnungseigentum A-V-D im 5. OG Bergiusstraße 68, 68a, 68b, 86199 Augsburg
Wertermittlungstichtag	18. März 2025
Qualitätstichtag	18. März 2025
Ortstermin	18. März 2025
Baujahr	ca. 1970
Nutzung	Wohnnutzung
Wohnfläche	rd. 124 qm
Ertragswert	415.304 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-5.000 €
Verkehrswert	410.000 €

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. 18. März 2025
Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen	• Auszug aus dem Grundbuch vom 13.02.2025 • Teilungserklärung vom 21.04.1970 • Nachtrag vom 01.02.1971 zur Teilungserklärung vom 21.04.1970 • Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem der Stadt Augsburg Stand 01.01.2024 • Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Augsburg • Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 11.02.2025 • Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Augsburg vom 14.02.2025 • Unterlagen der Hausverwaltung: - Energieausweis - Beschlusssammlung - Wirtschaftsplan 2024 und 2025 - Hausgeldabrechnung 2023 • 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, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag • Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung • Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage

2.1 Fragen des Gerichts

Verwalter nach WEG	s. Begleitschreiben
Miet- bzw. Pachtvertrag	Nach Auskunft des Eigentümers ist das Wohnungseigentum nicht vermietet, es wird selbst genutzt.
Wohnpreisbindung	Nach Auskunft des Eigentümers besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
Gewerbebetrieb	Nach Auskunft des Eigentümers 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 der Stadtverwaltung Augsburg ist das Grundstück nicht im bayerischen Altlastenkataster erfasst.
Baubehörliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehörlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.
Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.

3 GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Stadt / Gemeinde	Augsburg, Stadtbezirk Göggingen-Nordost
Einwohnerzahl	rd. 300.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 17 / B300 in ca. 500 m
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Augsburg-West in ca. 12 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 95 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Augsburg-Messe ca. 300 m entfernt ICE-Bahnhof Augsburg ca. 4 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus, Straßenbahn und Bahn) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	München ca. 75 km entfernt Ingolstadt ca. 90 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

Wohnlage	Lage in einem überwiegend durch gemischte Nutzungen geprägten Gebiet, Kindergärten, Grund-, Mittel- und weiterführende Schulen in Augsburg Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Allgemein- und Fachärzte in Augsburg, Krankenhaus in Augsburg Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Augsburg vorhanden.
Umgebungsbebauung	Wohnbebauung, Gewerbliche Nutzungen
Immissionen	Mit Lärmimmissionen durch die Erschließungsstraße muss gerechnet werden. (s. Lärmbelastungskataster im Anhang)
Lagebeurteilung	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere Wohnlage ein.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Teilungserklärung

Mit Urkunde vom 21.04.1970 wurde das Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt.

Auszug aus der Teilungserklärung

"Miteigentumsanteil von 33,760/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im 5. Obergeschoß gelegenen Wohnung mit Keller, im Aufteilungsplan mit A-V-D bezeichnet."

Sondernutzungsrechte:

"Der jeweilige Eigentümer einer Dachgeschoßwohnung (5. Obergeschoß) hat weiter den Oberflächenbelag, der seinem Sondereigentum vorgelagerten und seiner alleinigen Nutzung zustehenden Dachterrasse, auf seine Kosten instand zuhalten und instand zusetzen."

3.2.2 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Lastend an FINr. 630/5: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 630/3; [...]
2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 1

Gemäß Teilungserklärung:

"Frau XXX und die Firma XXX haben sich in der bezeichneten Kaufvertragsurkunde ein dauerndes gegenseitiges Geh- und Fahrtrecht eingeräumt. Die Sicherung der Geh- und Fahrtrechte erfolgt nach Vermessung durch entsprechende Grunddienstbarkeiten. Die gegenseitig eingeräumten Geh- und Fahrtrechte beziehen sich ausschließlich auf die Geh- bzw. Fahrflächen innerhalb der Unterflurgarage."

Die Urkunde zur Grunddienstbarkeit war im Grundbuchamt nicht auffindbar.

zu lfd. Nr. 2

Die Eintragung wirkt 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 Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung den planungsrechtlichen Festsetzungen entspricht.

3.2.5 Bauordnungsrecht

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

3.2.6 Abgabenrechtliche Situation

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

- 3.2.7 Mietverträge** Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.
- 3.2.8 Energieeffizienz** Der Energieausweis vom 19.02.2021 hat vorgelegen.
Endenergieverbrauch des Gebäudes: 127 kWh/(qm*a)
- 3.2.9 Erhaltungsrücklage** Laut Verwaltungsabrechnung mit Stand 31.12.2023 beträgt die Erhaltungsrücklage für Wohnungseigentum A-V-D: 12.079,17 €.
- Gemäß Beschlusssammlung Pkt. 70, Eigentümerversammlung vom 14.11.2023, haben die Eigentümer beschlossen, dass die Kostentragslast für Instandhaltung innen und außen sowie die Erneuerung von Fenstern auch künftig bei den Sondereigentümern liegt. Eine Fenstererneuerung ist bei der Verwaltung anzumelden und durch diese freizugeben.
- 3.2.10 Hausgeld** Das aktuelle Hausgeld beträgt lt. Auskunft der Hausverwaltung:
Wohnungseigentum A-V-D: 542 €/Monat

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

- Grundstücksgröße lt. Grundbuchauszug: 3.093 qm
- Grundstücksform unregelmäßiger Grenzverlauf
- topograf. Grundstückslage annähernd eben

3.3.2 Erschließung

- Straßenart Bergiusstraße als Erschließungsstraße mit lebhaften Verkehr
- Straßenausbau voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehweg 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 der Stadtverwaltung Augsburg besteht kein Altlastenverdacht.

3.4 Gebäudebeschreibung

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

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

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

Bauart	5-geschossiges Wohngebäude, 3 Eingänge, insgesamt 54 Wohnungen
Baujahr	lt. Energieausweis: ca. 1970
Modernisierung	ca. 2010 - überwiegend Erneuerung Bodenbeläge

3.4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Umfassungswände	vermutlich Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Stahlbetondecken
Dachkonstruktion	Flachdach
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

3.4.2 Wohnungseigentum A-V-D

3.4.2.1 Ausstattungsmerkmale

Aufzugsanlage	Personenaufzug, das Wohnungseigentum ist durch Schlüsselschaltung zu erreichen, der Zugang zur Wohnebene erfolgt über Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Naturstein innerhalb des Wohnungseigentums
Fenster	bauzeittypische großflächige Aluminiumfensterelemente mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, überwiegend Rollläden mit Gurtzug
Türen	Innentüren als beschichtete Standardtüren mit Stahlzargen
Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich

Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Fliesen- oder Parkettbelag
San. Ausstattung	Gäste-WC ausgestattet mit Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest; Bad ausgestattet mit Badewanne, 2 Waschtischen und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest Die Ausstattung wird als bauzeittypisch beurteilt.
Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage (Baujahr lt. Energieausweis 2012), Rippenheizkörper mit Thermostatsteuerung (überwiegend Anordnung vor bodentiefen Fensterelementen)
Warmwasserversorgung	dezentral über Elektrodurchlauferhitzer
Küchenausstattung	Einbauküche ausgestattet mit: Ceran-Kochfeld, Geschirrspülmaschine, Einbaubackofen, Kühl- und Gefrierschrank und Dunstabzugshaube Anschaffung ca. 2010
Elektroinstallation	normale Ausstattung, Türgegensprechanlage mit Türöffner
Dachterrassenfläche	teilweise mit Windschutz, Bodenbelag überwiegend Waschbetonplatten

3.4.2.2 Aufteilung

5. Obergeschoss	4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Dachterrasse
Kellergeschoss	Kellerraum

3.4.2.3 Flächenangaben

Die Wohnflächenangabe wurde der Betriebskostenabrechnung entnommen.

Wohnfläche	rd. 124 qm, zzgl. Dachterrassenfläche
------------	---------------------------------------

3.4.3 Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Wohnungseigentums wird insgesamt als bauzeittypisch 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.

Bei der Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt bzw. vom Eigentümer angegeben:

Wohnungseigentum	• Heizkörper funktionieren teilweise nicht • Gebrauchsspuren am Parkettbelag
Gemeinschaftseigentum	• Dachundichtigkeiten (Ausmaß und Ursache unklar)

Die Auswirkungen vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt

Der Werteinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird auf 5.000 € geschätzt. Die Wertminderung erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Kosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten können höher sein. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Anmerkung:

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

4 WERTERMITTLUNG

Vorgehensweise

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

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

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Vergleichswertverfahren

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

Sachwertverfahren

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

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

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

¹ §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

4.1 Bodenwertermittlung

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Augsburg hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **1.700 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2024).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnbaufläche
- Wertrelevante Geschossflächenzahl: 1,4
- 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 3093 qm
- unregelmäßiger Zuschnitt
- Wertrelevante Geschossflächenzahl: ca. 1,1
- Lärmbelastung durch Bergiusstraße

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **1.350 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	1.350 €/qm
Grundstücksgröße	3.093 qm
Bodenwert absolut	4.175.550 €
Miteigentumsanteil	33,760/1000
Bodenwertanteil	140.967 €

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

Beschaffenheitsfaktoren des Wohnungseigentums

- ca. 124 qm Wohnfläche, zzgl. Dachterrasse
- Zentralheizung
- Bad und WC in bauzeittypischer Ausstattung
- Sondernutzungsrecht an Dachterrasse, teilweise mit Windschutz

Marktüblicher Mietertrag

In Anlehnung an den Mietspiegel Augsburg 2023 halte ich eine Nettokaltmiete in Höhe von 1.400 €/Monat für marktüblich erzielbar.

Rohertrag	rd. 16.800 €/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. 1.736 €/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. 336 €/Jahr
-------------------	----------------

Zusammenfassung

Bewirtschaftungskosten	rd. 2.501 €/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:

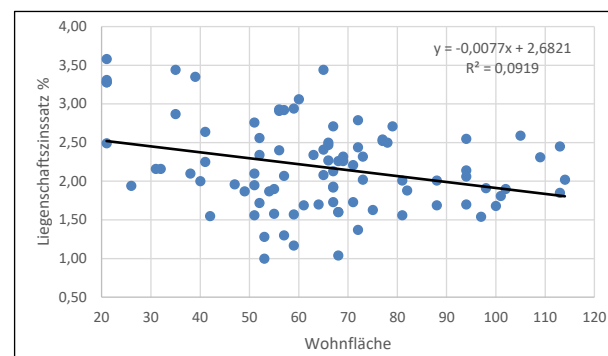
Immobilienmarktbericht 2024

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

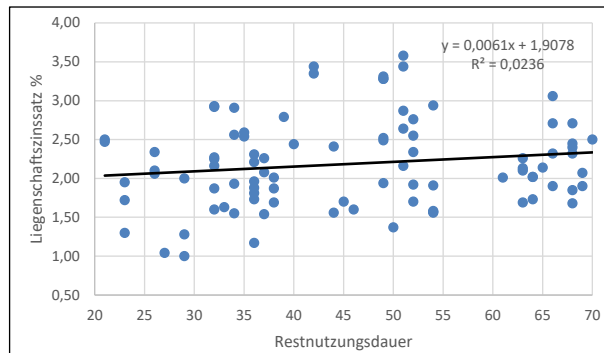
Gemarkung Göggingen

Mittelwert 2,19
Median 2,10
StAbw 0,57

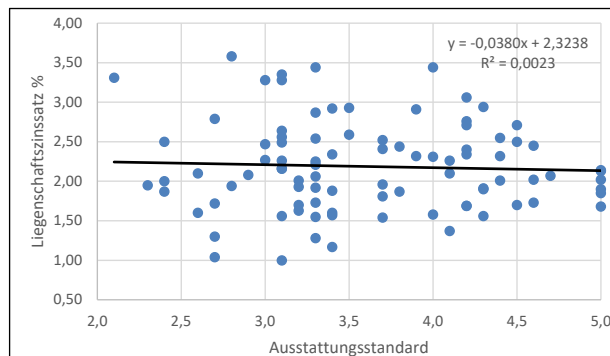
in Abhängigkeit zur Wohnfläche



in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer



in Abhängigkeit zum Ausstattungsstandard



In Anlehnung an den Immobilienmarktbericht und unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und 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. 30 Jahre
-----------------------------------	--------------

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

Barwertfaktor	23,186
---------------	--------

Bodenwertverzinsung

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

1,75 % Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	2.741 €
---	---------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

4.2.2 Ertragswert

	Rohertrag	16.800 €
-	Bewirtschaftungskosten	2.501 €
=	Reinertrag	14.299 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	2.467 €
=	Gebäudereinertrag	11.832 €
x	Barwertfaktor	23,186
=	Gebäudeertragswert	274.337 €
+	Bodenwertanteil	140.967 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	415.304 €

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.

Bautechnische Beanstandungen

Der Werteeinfluss durch bautechnische Beanstandungen am Wohnungs- und Gemeinschaftseigentum wird pauschal auf 5.000 € geschätzt (s. Pkt. 3.4.3 des Gutachtens).

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-5.000 €
--	----------

4.4 Plausibilisierung

Vom Gutachterausschuss wurden Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in Objekten der näheren Umgebung zur Verfügung gestellt (Verkaufszeitraum 2024, Wohnungsgrößen 94 qm bis 142 qm). Die Vergleichspreise werden zur Plausibilisierung herangezogen, die Beurteilung des Modernisierungsgrads und des Ausstattungsstandards ist nicht möglich.

Nr.	Verkaufsdatum	Wohnfläche	ber. Verkaufspreis ²	Preis pro qm
1	Feb. 24	108 qm	289.000 €	2.676 €/qm
2	Mär. 24	142 qm	449.000 €	3.162 €/qm
3	Apr. 24	108 qm	300.000 €	2.778 €/qm
4	Mai. 24	109 qm	419.000 €	3.844 €/qm
5	Jun. 24	139 qm	381.000 €	2.741 €/qm
6	Jun. 24	105 qm	400.000 €	3.810 €/qm
7	Aug. 24	94 qm	278.000 €	2.957 €/qm
8	Aug. 24	105 qm	336.000 €	3.200 €/qm
9	Sep. 24	97 qm	461.000 €	4.753 €/qm
10	Okt. 24	101 qm	419.000 €	4.149 €/qm
Mittelwert				3.407 €/qm
Median				3.181 €/qm
Minimum				2.676 €/qm
Maximum				4.753 €/qm

Der vorläufige Ertragswert wurde mit rd. 415.000 € bzw. 3.349 €/qm Wohnfläche ermittelt. Er liegt in der Spannbreite (2.676 €/qm bis 4.753 €/qm Wohnfläche) der Vergleichspreise und ist plausibel.

² nach Bereinigung sonst. Verkaufsbestandteile

4.5 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Ertragswert	415.304 €
-------------------------	-----------

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

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

Nachfolgend wird die Abweichung des Grundstückssachwertes zum Grundstücksertragswert dargestellt:

Ertragswert	410.304 €
-------------	-----------

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. Die Plausibilisierung über Vergleichspreise bestätigt das Ergebnis.

Verkehrswert gerundet	410.000 €
------------------------------	------------------

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.

Einbauküche mit Ceran-Kochfeld, Backofen, Geschirrspülmaschine, Kühl- und Gefrierschrank und Dunstabzugshaube. Alter: ca. 15 Jahre

Der Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs wird zum Wertermittlungstichtag pauschal bewertet mit:
500 €

4.7 Wertminderung durch in Abt. II des Grundbuchs eingetragene Lasten und Beschränkungen

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkehrswert eines Grundstücks ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs ermittelt.

Geh- und Fahrrecht

Gemäß Teilungserklärung:

"Frau XXX und die Firma XXX haben sich in der bezeichneten Kaufvertragsurkunde ein dauerndes gegenseitiges Geh- und Fahrrecht eingeräumt. Die Sicherung der Geh- und Fahrtrechte erfolgt nach Vermessung durch entsprechende Grunddienstbarkeiten.

Die gegenseitig eingeräumten Geh- und Fahrtrechte beziehen sich ausschließlich auf die Geh- bzw. Fahrflächen innerhalb der Unterflurgarage."

Die Urkunde zur Grunddienstbarkeit war im Grundbuchamt nicht auffindbar. Es wird davon ausgegangen, dass sich das Geh- und Fahrrecht auf Grund des geringen Miteigentumsanteils am Grundstück nicht wertmindernd auswirkt.

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 wäre³.

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 Wohnungseigentums A-V-D, Bergiusstraße 68, 68a, 68b, 86199 Augsburg am Wertermittlungsstichtag 18. März 2025 geschätzt auf

410.000 €

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

Das vorliegende Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich elektronisch übermittelt und umfasst:

22 Seiten = 37.190 Zeichen (aufgerundet auf 37.000 Zeichen)

6 Blatt Anlagen

2 Seiten Fotodokumentation (4 Fotos)

Augsburg, den 30. Mai 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.

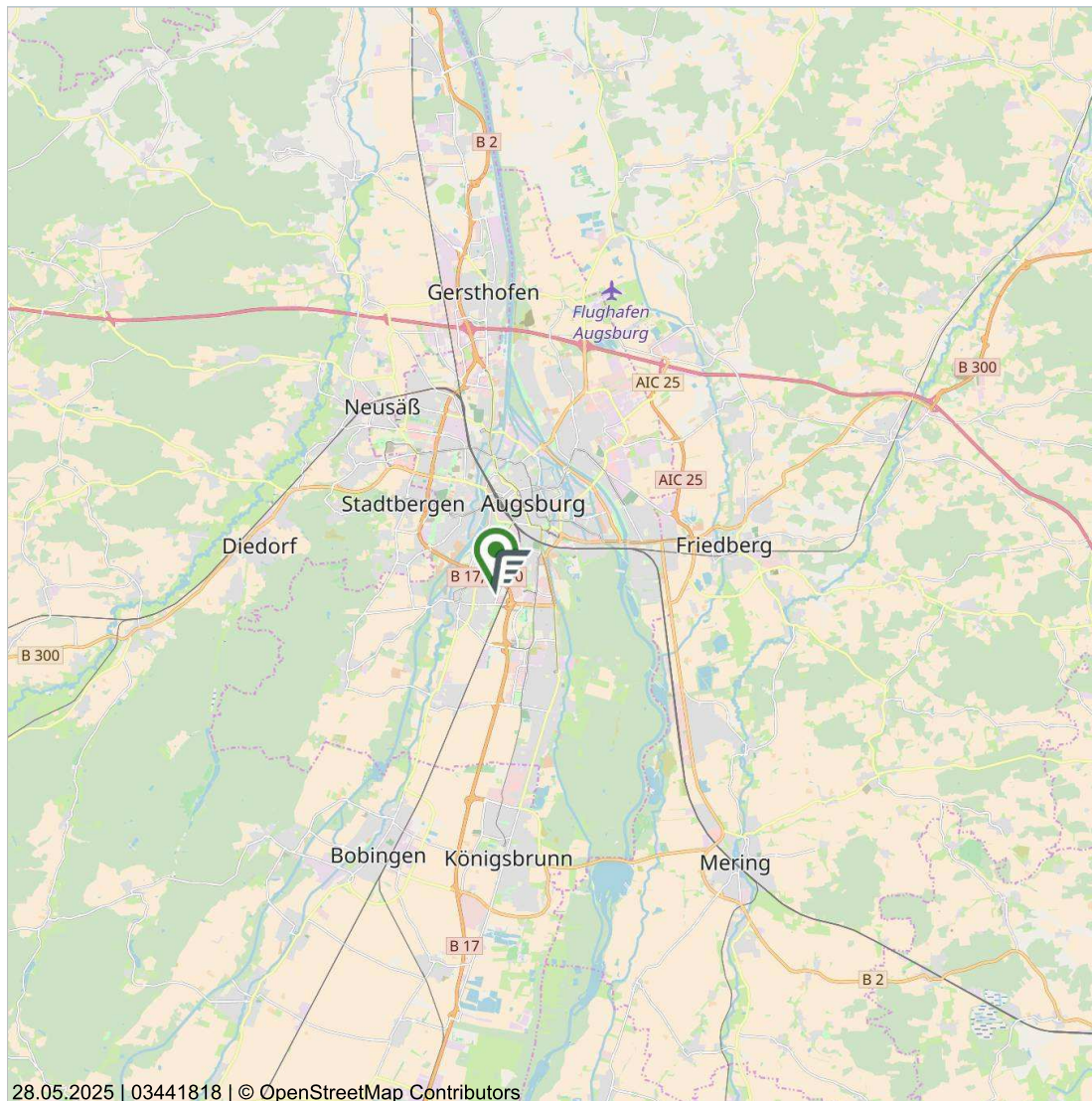
³ § 194 BauGB

6 ANLAGEN

6.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

86199 Augsburg, Bergiusstr. 68



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.

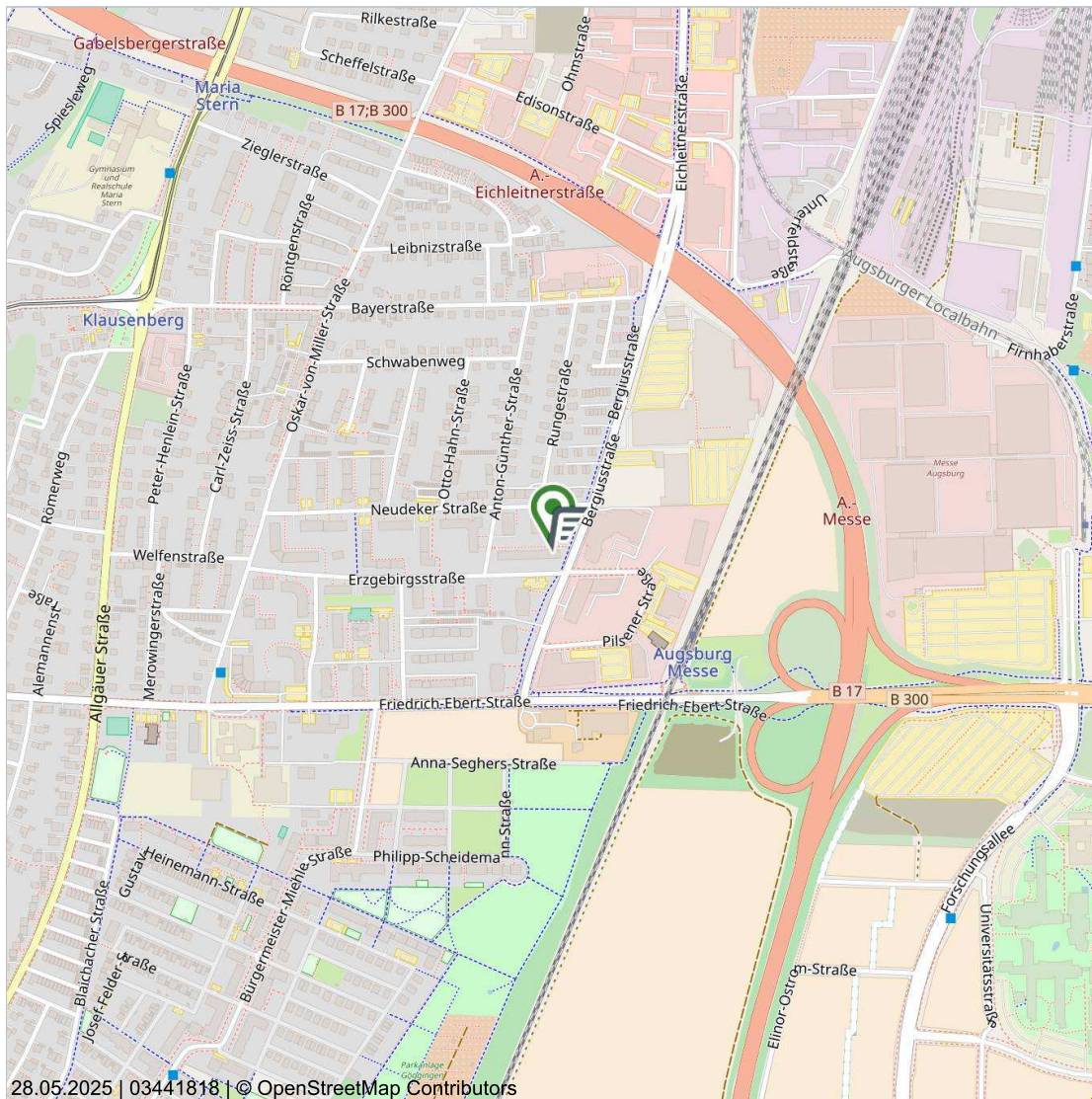
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

6.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

86199 Augsburg, Bergiusstr. 68



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.

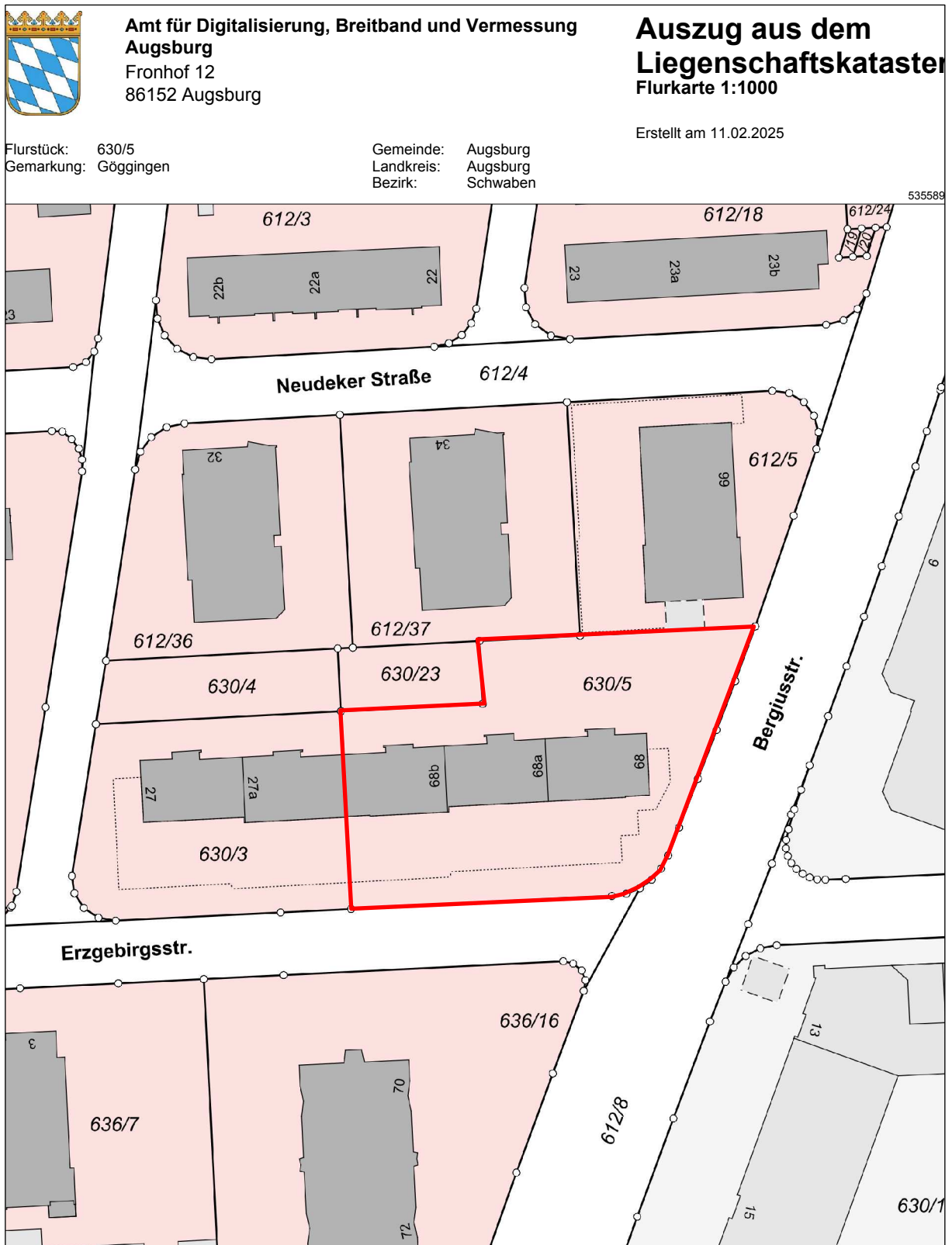
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

Datenquelle

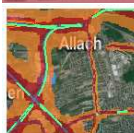
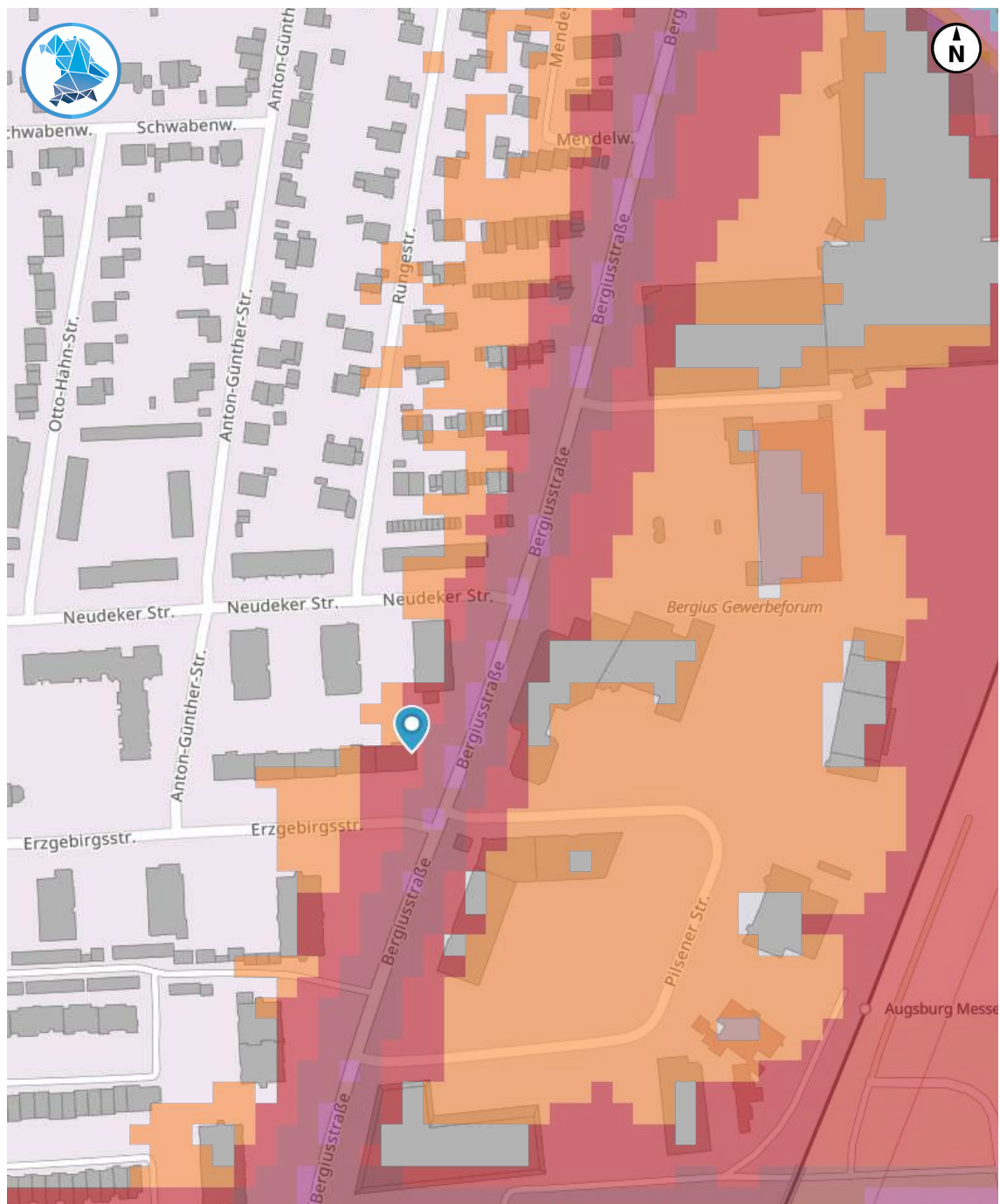
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

6.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



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

6.4 Auszug aus dem Lärmbelastungskataster



Die Daten beinhalten die Berechnungsergebnisse der Umgebungslärmkartierung 2017 an den Hauptverkehrsstraßen in Bayern. Außerhalb von Ballungsräumen sind dies alle Autobahnen, Bundes- und Staatsstraßen, die gemäß Verkehrszählung 2015 eine Verkehrsbelastung von mehr als 3 Mio. Kraftfahrzeugen pro Jahr aufweisen. Dies entspricht einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von mehr als 8.200 Kfz pro Tag. Innerhalb von Ballungsräumen sind dies alle Straßen mit einer DTV von mehr als 8.200 Kfz pro Tag. Die Lärmindizes LDEN und LNight in dB(A) werden als Maß für die allgemeine Belästigung bzw. als Maß für die Störungen des Schlafes verwendet. Der Pegel LDEN ist ein über 24 Stunden gemittelter Immissionspegel, der aus den Pegeln LDay, LEvening und LNight für die Beurteilungszeiten Tag (6:00-18:00 Uhr), Abend (18:00-22:00 Uhr) und Nacht (22:00-6:00 Uhr) ermittelt wird. Durch Gewichtungsfaktoren von 5 dB(A) für die vierstündige Abendzeit und 10 dB(A) für die achtstündige Nachtzeit wird die erhöhte Lärmempfindlichkeit in diesen Zeiten berücksichtigt. Der Layer stellt die Lärmbelastung an Hauptverkehrsstraßen ausgedrückt durch den Lärmindex LDEN gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie dar.

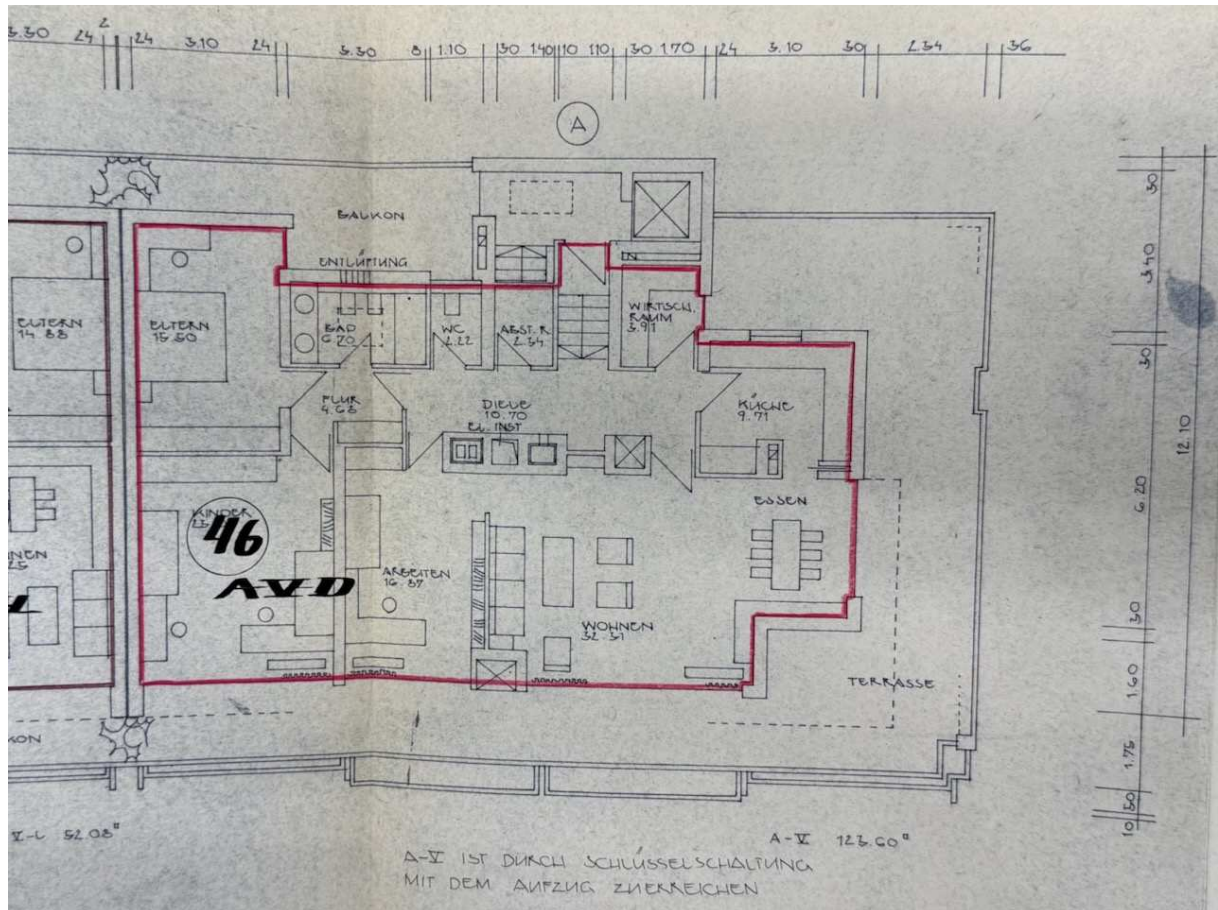
Legende

Pegel
über 55 - 60 dB(A)
über 60 - 65 dB(A)
über 65 - 70 dB(A)
über 70 - 75 dB(A)
über 75 dB(A)

6.5 Aufteilungspläne

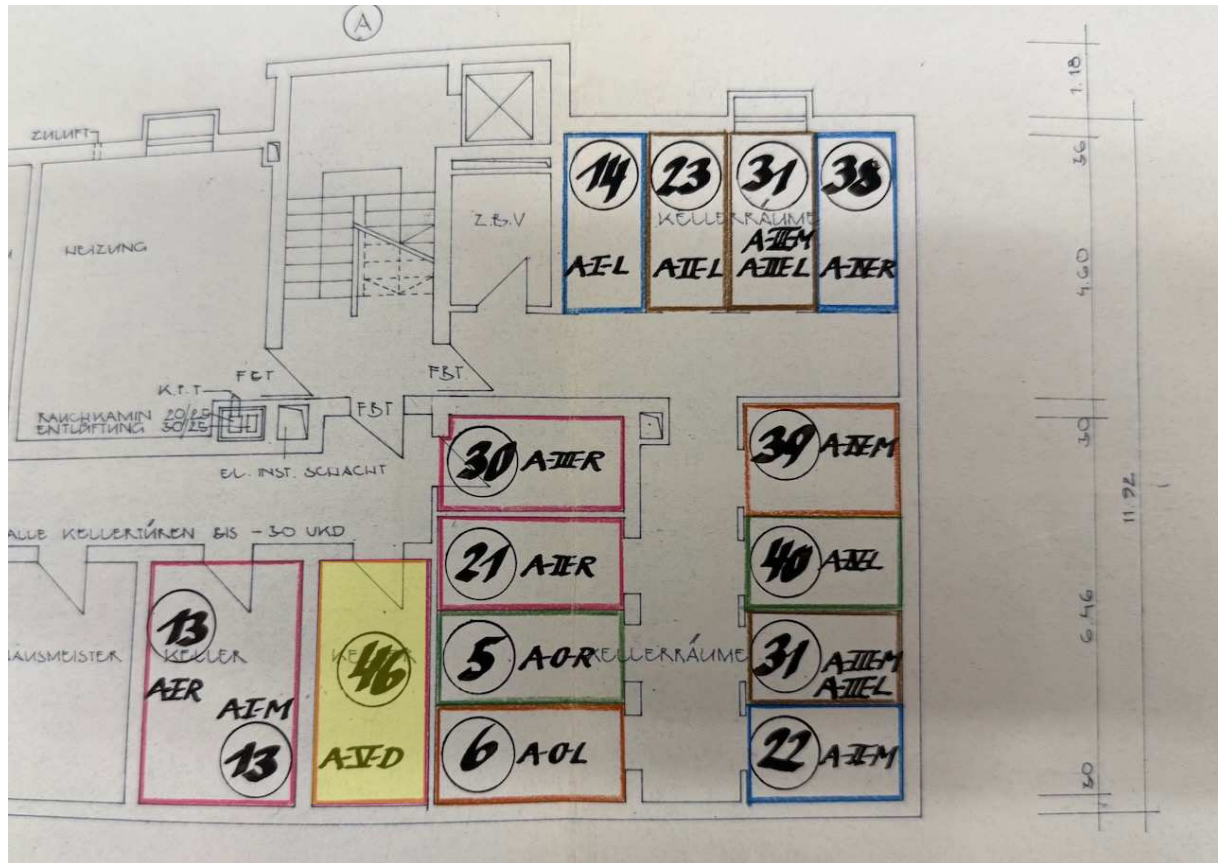
6.5.1 5. Obergeschoss

(ohne Maßstab)



6.5.2 Kellergeschoss

(ohne Maßstab)



6.6 Fotodokumentation: Ortstermin am 18.03.2025



Foto 1 Eingangsansicht



Foto 2 Ansicht von der Bergiusstraße



Foto 3 Ansicht von der Bergiusstraße



Foto 4 Ansicht von der Erzgebirgsstraße