

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB für das Eigentumswohnung Nr. 67 mit
TG-Stellplatz Nr. 307 in 86161 Augsburg, Walther-Heim-Straße 7-14, Flurstück 5402,
Gemarkung Augsburg; AZ: K 20/25



VERKEHRSWERT / MARKTWERT

285.000 €

Auftraggeber: Amtsgericht Augsburg-Vollstreckungsgericht
Am Alten Einlaß 1
86150 Augsburg
Objekt: Eigentumswohnung Nr. 67 mit TG-Stellplatz Nr. 307
Straße: Walther-Heim-Straße 7-14
Ort: 86161 Augsburg
Wertermittlungstichtag: 26.08.2025



Bewertungsannahmen / Hinweise

1. Die Ortsbesichtigung des Bewertungsobjekts ist am 26.08.2025 erfolgt. Die Eigentumswohnung sowie der Kellerraum konnten mangels Zutrittsmöglichkeit nicht besichtigt werden. Die Besichtigung der Gemeinschaftsflächen und Außenanlagen sowie des Tiefgaragenstellplatz wurde in einem angemessenen Rahmen durchgeführt. Für die Eigentumswohnung wird ein durchschnittlicher, weitgehend zeitgemäßer Ausstattungsstandard sowie ein durchschnittlicher Erhaltungszustand angenommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Abweichungen zum tatsächlichen Bestand vorliegen können und diesbezüglich eine Unsicherheit für das Bewertungsergebnis besteht. Diesem Umstand wird mit einem pauschalen Abschlag Rechnung getragen (siehe Punkt 6.2).



Zusammenfassung

Objektart	Eigentumswohnung	Straße	Walther-Heim-Straße 7-14
Nutzung	Selbstnutzung	PLZ / Ort	86161 Augsburg
Grundbuchangaben	Amtsgericht: Augsburg	Katasterangaben	Gemarkung:
	Band: 695 / 702		Augsburg
	Blatt-Nr.: 21045 / 21285		Flst.: 5402
Wertermittlungsstichtag	26.08.2025	Grundstücksgröße	14.776 m²
Qualitätsstichtag	26.08.2025	Grundstücksgröße (anteilig) ca.	95 m²
Tag der Ortsbesichtigung	26.08.2025	Tatsächliches Baualter	44 Jahre
Ursprungsbaujahr	1981	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wohnfläche ca.	81 m²	Restnutzungsdauer	45 Jahre

Ergebnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2025

Vergleichswert 285.000 €

VERKEHRSWERT 285.000 €

Vergleichsparameter

EUR/m² WF rd. 3.520 €/m²



INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	7
1.1	Spezifische Bewertungsangaben	7
1.1.1	Auftraggeber	7
1.1.2	Bewertungsobjekt	7
1.1.3	Bewertungsanlass	7
1.1.4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.....	7
1.1.5	Zusammenfassung des Beweisbeschlusses	7
1.1.6	Verfasser des Gutachtens	7
1.1.7	Interessenskonflikte	8
1.1.8	Objektbegehung	8
1.2	Unterlagen.....	9
1.2.1	Unterlagen des Auftraggebers.....	9
1.2.2	Eigene Recherchen	9
1.3	Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen	9
1.4	Abgrenzung des Auftrags	10
1.5	Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung	11
1.6	Sprachgebrauch in diesem Gutachten	11
2	GRUNDBUCH.....	12
2.1	Allgemein	12
2.2	Lasten und Beschränkungen	14
3	GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG.....	16
3.1	Beschreibung der Lage.....	16
3.1.1	Makrolage	16
3.1.2	Mikrolage	16
3.2	Grundstück.....	18
3.2.1	Beschreibung.....	18
3.2.2	Erschließung	18
3.2.3	Entwicklungszustand	18
3.2.4	Baugrund	19
3.2.5	Altlasten	19
3.2.6	Grund- und Oberflächenwasser	19
3.2.7	Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	19
3.2.8	Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung	19
3.2.9	Bergbau	19
3.3	Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums	20
3.3.1	Flächennutzungsplan.....	20
3.3.2	Bebauungsplan	20
3.3.3	Denkmalschutz / Bodendenkmal	20
3.3.4	Baulasten	20
4	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	21
4.1	Bauliche Anlagen	21
4.2	Nutzungssituation	21
4.3	Gesamt- und Restnutzungsdauer	21



4.4	Baubeschreibung	22
4.5	Außenanlagen und Nebengebäude	23
4.6	Baumängel/ Bauschäden	24
4.7	Energetische Betrachtung / Nachhaltigkeitsaspekte	24
4.8	Funktionalität.....	25
4.9	Beurteilung der baulichen Anlagen	25
4.10	Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben	25
5	FLÄCHENBERECHNUNGEN	26
5.1	Bruttogrundfläche.....	26
5.2	Wohnflächen	26
6	WERTERMITTLUNG	27
6.1	Wertermittlungsverfahren.....	27
6.1.1	Vorbemerkung	27
6.1.2	Verfahrenswahl.....	27
6.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
6.4	Vergleichswertverfahren	29
6.4.1	Beschreibung des Verfahrens	29
6.4.2	Vergleichspreise	29
6.4.3	Auswahl der Vergleichskaufpreise	29
6.4.4	Ermittlung von Ausreißern	30
6.4.5	Standardabweichung und Variationskoeffizient	30
6.4.6	Anpassung der Vergleichskaufpreise	30
6.4.7	Tiefgaragenstellplatz Nr. 307.....	32
6.4.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	33
6.4.9	Ergebnis der Vergleichswertermittlung.....	34
7	VERKEHRSWERT.....	35
 ANLAGEN		
 Anlage 1 Übersichtskarte		
38		
 Anlage 2 Umfeldplan		
39		
 Anlage 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster		
40		
 Anlage 4 Bauzeichnungen		
41		
 Anlage 5 Fotodokumentation		
43		



ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

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



1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Spezifische Bewertungsangaben

1.1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Augsburg-Vollstreckungsgericht
Am Alten Einlaß 1
86150 Augsburg

Der Auftrag wurde am 02.07.2025 erteilt.

1.1.2 Bewertungsobjekt

Eigentumswohnung Nr. 67 mit TG-Stellplatz Nr. 307 (Flurstück 5402, Gemarkung Augsburg)
Walther-Heim-Straße 7-14
86161 Augsburg

1.1.3 Bewertungsanlass

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

Amtsgericht Augsburg
Aktenzeichen: K 20/25

1.1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag² ist für diese Wertermittlung der 26.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Der Qualitätsstichtag³ entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

1.1.5 Zusammenfassung des Beweisbeschlusses

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

1.1.6 Verfasser des Gutachtens

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

¹ Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

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

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



1.1.7 Interessenskonflikte

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

1.1.8 Objektbegehung

Die Objektbesichtigung wurde am 26.08.2025 durchgeführt. Es konnten die Außenanlagen des Gebäudes, das Treppenhaus sowie der Keller und die Tiefgarage in Augenschein genommen werden. Die Wohnräume der Eigentumswohnung waren nicht zugänglich.

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

Vertreter der Gläubigerseite

Vertreterin der Schuldnerseite

Mitarbeiterin estima Immobilienbewertung



1.2 Unterlagen

1.2.1 Unterlagen des Auftraggebers

Dem Gutachter wurden vom Auftraggeber folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

Dokument	Datum
Grundbuchauszüge Blätter 21045 und 21285	30.07.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	16.07.2025
Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)	August 1981
Bau-/Objektbeschreibung	unbekannt
Teilungserklärung	05.08.1983
Energieausweis	31.01.2019
Wirtschaftspläne WEG	2022 - 2025
Protokolle der Eigentümerversammlungen	2022 - 2025
Jahresabrechnungen WEG	2021 - 2024

1.2.2 Eigene Recherchen

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

Auskunft	Datum
Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	09.04.2021
Bebauungsplan	03.10.1980
Altlasten	23.07.2025
Erschließungssituation	17.07.2025
Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	16.07.2025
Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung	17.07.2025
Immobilienmarktbericht 2024 GAA Stadt Augsburg	März 2025
Online-Auskunft aus dem Geoportal Bayern (Bayern Atlas) zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie zum Denkmalschutz	16.07.2025

1.3 Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen

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

II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
DIN 276	Kosten im Hochbau
DIN 277	Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau (Fassung 2016)
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GEIG	Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz



ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KSG	Klimaschutzgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien 2006
WoFlV	Wohnflächenverordnung

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

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

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

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

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

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

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

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

1.4 Abgrenzung des Auftrags

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

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

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

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

Ein örtliches Aufmaß hat nicht stattgefunden. Die im Gutachten zugrunde gelegten Flächen stellen eine Basis für die Wertermittlung im o.g. Sinne dar. Es wird jedoch darauf



hingewiesen, dass die Flächenangaben nicht als Grundlage für das Eingehen vertraglicher Bindungen wie z.B. Miet- oder Pachtverträge herangezogen werden können. Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug entnommen. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit dem Katasternachweis wurden vom Sachverständigen nicht überprüft.

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

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

1.5 Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung

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

1.6 Sprachgebrauch in diesem Gutachten

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



2 GRUNDBUCH

2.1 Allgemein

Aufschrift

Amtsgericht: Augsburg
Grundbuch von: Augsburg
Band: 695
Blatt: 21045
Auszug vom: 30.07.2025

Bestandsverzeichnis

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

6,13/1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück

1	Augsburg	-	5402	An der Walther-Heim-Straße, Bauplatz	14.776 m²
---	----------	---	------	--------------------------------------	-----------

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum; im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 67; ohne Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplätzen;
für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 694 mit 702 Bl. 20979 mit 21289); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Aufschrift

Amtsgericht: Augsburg
Grundbuch von: Augsburg
Band: 702
Blatt: 21285
Auszug vom: 30.07.2025

Bestandsverzeichnis

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

0,3/1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück

1	Augsburg	-	5402	An der Walther-Heim-Straße, Bauplatz	14.776 m²
---	----------	---	------	--------------------------------------	-----------

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz; im Aufteilungsplan bezeichnet mit TG 307; ohne Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplätzen;
für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 694 mit 702 Bl. 20979 mit 21289); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.



Zudem ist in beiden Grundbuchblättern folgender Herrschvermerk im Bestandsverzeichnis eingetragen:

Zu 1: Geh- und Fahrrecht am Grundstück FlurNr. 5402/8 Gemarkung Augsburg, eingetragen in Augsburg Bd. 311 Bl. 8115 Abt. II Nr. 1.

Würdigung: Der Herrschvermerk dient der Erschließung des Bewertungsgrundstücks und wird als wertneutral beurteilt.

Die Identität des Bewertungsobjektes wurde durch Grundbuch- und Katasterangaben sowie die Besichtigung eindeutig festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte hinreichend genau plausibilisiert. Die Bewertungsfläche umfasst eine Grundstücksgröße von insgesamt 14.776 m².

Unter Berücksichtigung der bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteile (6,13/1.000 MEA Eigentumswohnung und 0,3/1.000 MEA Tiefgaragenstellplatz) ergibt sich eine anteilige Grundstücksgröße von rd. 95 m².

Abteilung I

Zwei Privatpersonen in Erbengemeinschaft.

Die Eigentümer wurden aus Datenschutzgründen anonymisiert.

Abteilung II

Siehe Punkt 2.2 des Gutachtens.

Abteilung III

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

Sonstige Belastungen

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



2.2 Lasten und Beschränkungen

Folgende deckungsgleiche Eintragungen in Abteilung II der Grundbücher sind vorhanden:

Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flst.	Eintragung
1	1	5402	Recht auf Schließung der Baulücke durch Errichtung eines Mauerwerkes für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Bd. 396 Bl. 10676 BVNr. (FINr. 5402/10). Gemäß Bewilligung vom 26.06.1985 URNr. 1752 Notar Dr. Waibel in Augsburg; hier und auf den für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Bd. 694 – 702 Blätter 20979 – 21289) eingetragen am 19.09.1985.

Würdigung

Die Bewilligungsurkunde zu der vorgenannten Eintragung lag für die gegenständliche Wertermittlung nicht vor. Bei dieser Eintragung handelt es sich um das Recht des Eigentümers des benachbarten Grundstücks ein Bauwerk baulich an das bestehende Gebäude auf dem dienenden Grundstück anzuschließen. Das begünstigte Grundstück ist gemäß aktuellem Lageplan bebaut. Es wird davon ausgegangen, dass das Recht zur Schließung der Baulücke bereits ausgeübt wurde. Eine Wertrelevanz besteht daher nicht.

Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flst.	Eintragung
3	1, zu 1	5402	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 20/25); eingetragen am 13.05.2025.

Würdigung

Die Eintragung deckt sich mit dem Zweck dieser Wertermittlung und ist daher nicht separat zu würdigen. Im Rahmen der Eigentumsübertragung des zu bewertenden Objektes wird die Eintragung üblicherweise gelöscht. Eine Wertrelevanz besteht daher nicht.



Folgende Eintragung in Abteilung II ist zudem im Grundbuchblatt 21045 vorhanden:

Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flst.	Eintragung
4	1, zu 1	5402	Der Erbanteil einer Privatperson (Name siehe Grundbuch) am Nachlass einer Privatperson (Name siehe Grundbuch) wurde gepfändet für eine Rechtsanwältin (Name siehe Grundbuch) in Augsburg; gemäß Pfändungsbeschluss vom 29.04.2025, UVZ-Nr. 54 M 4399/25, Amtsgericht Augsburg; eingetragen am 28.05.2025.

Würdigung

Die Eintragung wird im Rahmen der Eigentumsübertragung des zu bewertenden Objektes üblicherweise gelöscht. Eine Wertrelevanz besteht daher nicht.



3 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

3.1 Beschreibung der Lage

3.1.1 Makrolage

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

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

Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Augsburg bis zum Jahr 2039 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 5,6 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Augsburg derzeit 7,2 % (zum Vergleich: Bayern: 4,2 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: August 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 89,3 Punkten für Augsburg, welcher unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommuntypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Augsburg als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt die Stadt Augsburg den 90. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Gemäß gutachterlicher Einschätzung handelt es sich um eine gute Makrolage.

3.1.2 Mikrolage

Allgemein

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Hochfeld', ca. 3,2 km südlich des Stadtzentrums von Augsburg im südlichen Stadtrandbereich in einem Wohngebiet in der Nähe des Siebentischwaldes. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich durch einige Wohngebäude und Gewerbe- und Industriegebäude sowie große Sportanlagen aus. Der Objektstandort ist von mittleren Lärmimmissionen geprägt. In einem Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Penny',



'Norma') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden.

Weiterhin verfügt Augsburg über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu einem Gewässer ('Wertach') sowie zu Wäldern existieren gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über einen zugehörigen Tiefgaragenstellplatz.

Verkehrsanbindung

Augsburg ist über die Bundesstraßen B300, B17 und B2 sowie über die Autobahn A8 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 9,3 km nördlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Augsburg-Ost'. Die Bushaltestelle bzw. Straßenbahnstation 'Sportanlage Süd P+R' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zum gesamten Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und daher gut erreichbar ist. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 3,2 km zum IC(E)-Bahnhof 'Augsburg Hbf' bzw. rd. 65 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'München'. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

Immissionen

Im Rahmen der Objektbesichtigung konnten keine nennenswerten Immissionen (bspw. Verkehrslärm, Staub, Gerüche) auf das Grundstück festgestellt werden.

Wohnlage

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

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

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

Würdigung der Mikrolage

Die Mikrolage wird insgesamt als durchschnittlich angesehen.



3.2 Grundstück

3.2.1 Beschreibung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um das Flurstück 5402, Gemarkung Augsburg, das gemäß Grundbuchbeschreibung eine Grundstücksgröße von 14.776 m² aufweist. Es ist unregelmäßig geschnitten und verfügt über eine Grundstücksbreite von ca. 98 m sowie eine Grundstückstiefe von ca. 136 m. Die Oberfläche ist weitgehend eben. Es bestehen keine sichtbaren Einschränkungen hinsichtlich einer baulichen Nutzbarkeit. Unter Berücksichtigung der bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteile (6,13/1.000 MEA Eigentumswohnung und 0,3/1.000 MEA Tiefgaragenstellplatz) ergibt sich eine anteilige Grundstücksgröße von rd. 95 m².

3.2.2 Erschließung

Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks erfolgt über die angrenzende öffentlich gewidmete Ortsstraße „Walther-Heim-Straße“, wobei die stadttechnischen Medien der Ver- und Entsorgung ortsüblich anliegen. Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück ist gesichert.

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

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

Gemäß Auskunft des Bauamtes Augsburg vom 17.07.2025 sind die Erschließungs- und Anliegerbeiträge zum Wertermittlungsstichtag bereits vollständig abgegolten. Das Grundstück ist im erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Zustand somit als erschließungsbeitragsfrei (ebf) zu beurteilen.

3.2.3 Entwicklungszustand

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

- das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 30 BauGB
- das Grundstück wird im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen
- das Grundstück hat direkten Anschluss an eine öffentlich gewidmete Straße, so dass die verkehrliche Erschließung gesichert ist
- das Grundstück verfügt über Anschlüsse an alle für eine bauliche Nutzung notwendigen Erschließungsanlagen (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung etc.)

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



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

3.2.4 Baugrund

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden. Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Tragfähigkeit unterstellt.

3.2.5 Altlasten

Der Stadt Augsburg liegen keine Informationen zu Altlasten⁶ vor.

3.2.6 Grund- und Oberflächenwasser

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

3.2.7 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

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

3.2.8 Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung

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

3.2.9 Bergbau

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

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

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



3.3 Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums

3.3.1 Flächennutzungsplan

Name: Flächennutzungsplan Stadt Augsburg
Rechtsverbindlich seit: 09.04.2021
Darstellung: Wohnbaufläche

3.3.2 Bebauungsplan

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 805 B „Ilsungstraße“ vom 03.10.1980 mit u. a. folgenden Festsetzungen:

- allgemeines Wohngebiet (WA)
- GRZ 0,4
- GFZ 1,1
- Vollgeschossanzahl: max. 4 und ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum
- Satteldach, Dachneigung 40° - 48°
- Kniestock max. 0,40 m
- Dachaufbauten (Einzelgauben) bis 2,0 m Breite sind zulässig
- offene Bauweise

Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Auf Basis der Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung zum Stichtag voll ausgenutzt wird und keine Baurechtsreserve für das Bewertungsgrundstück besteht.

3.3.3 Denkmalschutz / Bodendenkmal

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

3.3.4 Baulasten

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



4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1 Bauliche Anlagen

Das bewertungsgegenständliche Flurstück 5402 ist mit einer Wohnanlage nebst Tiefgarage bebaut. Das Wohnhaus wurde gemäß den vorliegenden Informationen im Jahr 1981 in Massivbauweise errichtet. Es ist vollständig unterkellert und weist eine oberirdische Höhenentwicklung von Erdgeschoss, drei Obergeschossen sowie ausgebautem Dachgeschoss auf. Den oberen Abschluss bildet ein Satteldach.

Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung Nr. 67 befindet sich im Dachgeschoss des Objekts.

4.2 Nutzungssituation

Die zu bewertende Eigentumswohnung samt Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz wird gemäß Angaben bei der Objektbesichtigung zum maßgeblichen Wertermittlungsstichtag vollständig eigengenutzt. Mietvertragliche Vereinbarungen bestehen gemäß den vorliegenden Informationen nicht.

4.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

Gesamtnutzungsdauer⁷

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

Baujahr/ Restnutzungsdauer⁸

Das Bewertungsobjekt wurde im Jahr 1981 errichtet. Es liegen keine Informationen zu in der jüngeren Vergangenheit vor dem Wertermittlungsstichtag durchgeführten Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen vor. Der Erhaltungszustand des Gebäudes ist bezogen auf das Ursprungsbaupjahr insgesamt als durchschnittlich zu beurteilen.

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

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



Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wird in Anlehnung an Anlage 1 ImmoWertV mit 80 Jahren festgesetzt. Unter Berücksichtigung des Ursprungsbaujahres sowie des im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundenen Erhaltungszustandes wird im vorliegenden Fall eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 45 Jahren** als sachgerecht erachtet.

4.4 Baubeschreibung

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Fall lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts bzw. des Treppenhauses sowie der Tiefgarage durchgeführt werden konnte. Die Eigentumswohnung war nicht zugänglich. Es können Abweichungen zum tatsächlichen Bestand vorliegen (siehe Hinweis auf Seite 2).

Konstruktion

Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, drei Obergeschosse und ausgebauten Dachgeschoss
Bauweise	Massivbauweise
Fundament	Streifenfundament
Außenwände	Mauerwerk bzw. Beton
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Stahlbetondecken
Treppen	Stahlbetontreppe mit Belag aus Naturstein; Geländer aus Stahlkonstruktion mit Handlauf
Dach	Satteldach (Pfettendach) mit Pfanneneindeckung; Rinnen/Fallrohre aus Kupfer



Ausbau

Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Außenrollläden
Fassade	verputzt und gestrichen
Türen	Haupteingang: Aluminiumtüre mit Glaselement Wohnungseingangstüren: Holztüren mit Holzzargen
Bodenbeläge	nicht bekannt
Wandbekleidung	nicht bekannt
Deckenbekleidung	nicht bekannt
Heizung	Art: Gaszentralheizung
Warmwasser	zentral
Sanitärausstattung	nicht bekannt Annahme: insgesamt mittlerer Ausstattungsstandard
Elektroinstallation	Konzept: Unterputz Standard: Annahme durchschnittlich
Lüftung	Fensterlüftung
Klimatisierung	nicht vorhanden
Freisitze	Loggia
Sonstiges	Aufzug vorhanden

Die freie Schätzung des Wertes der beweglichen Gegenstände (Bestandteile und Zubehör) orientiert sich an den visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung. Im vorliegenden Fall ist kein besonderes Zubehör bekannt.

4.5 Außenanlagen und Nebengebäude

Wege-/Hofbefestigung	Pflasterung
Grünbereiche	Rasenflächen, Bäume, Strauchbewuchs, Spielplätze
Einfriedung	Maschendrahtzaun (Richtung Lochbach)
Nebengebäude	nicht vorhanden



4.6 Baumängel/ Bauschäden

Wertminderungen aufgrund von Baumängeln⁹/ Bauschäden¹⁰ sind bei der Wertermittlung separat zu berücksichtigen.

Die baulichen Anlagen befinden sich insgesamt in einem guten baulichen Zustand. Im Rahmen der Objektbesichtigung waren keine wesentlichen Baumängel/ Bauschäden ersichtlich oder wurden seitens der Beteiligten mitgeteilt. Gegebenenfalls vorhandene kleinere Mängel bzw. Abnutzungserscheinungen sind in den gewählten Wertermittlungsparametern berücksichtigt. Der Beschaffenheit des Objekts innerhalb der Eigentumswohnung ist unbekannt. Es wird ein durchschnittlicher und weitgehend zeitgemäßer baulicher Zustand angenommen (siehe Hinweis auf Seite 2).

4.7 Energetische Betrachtung / Nachhaltigkeitsaspekte

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

Zur Betrachtung der energetischen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wird auf den vorliegenden Energieausweis vom 31.01.2019 zurückgegriffen. Im Energieausweis wird ein Primärenergieverbrauch des Gebäudes von 107,1 kWh/(m²·a) und ein Endenergieverbrauch von 97,4 kWh/(m²·a) ausgewiesen. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse C und somit einem unterdurchschnittlichen Verbrauch. Als Empfehlung zur Verbesserung der Energieeffizienz werden die folgenden Maßnahmen im Energieausweis aufgeführt: Prüfung der Dämmung der Außenwände, Prüfung der Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses sowie Prüfung der energetischen Qualität der Fenster.

⁹ Fehler im Zuge der Errichtung des Bauwerks, der die Tauglichkeit beeinflusst.

¹⁰ Schäden am Bauwerk infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden), aufgrund äußerer Einwirkungen oder vernachlässigter Instandhaltung.



4.8 Funktionalität

Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, drei Obergeschosse und ausgebauten Dachgeschoss
Vertikale Erschließung	KG bis DG: offenes Treppenhaus mit Personenaufzug Dachspitz: Einschubtreppe
Horizontale Erschließung	Dreispanner
Aufteilung	KG: Kellerräume, Heizung (Unterstation), Waschräume EG bis DG: 15 Wohneinheiten (Teilgebäude)
Raumhöhen	rd. 2,57 m im DG
Grundrisskonzeption	Raumgrößen angemessen dimensioniert; grundsätzlich funktionaler Grundriss, allerdings Badezimmer innenliegend ohne Fenster/natürliche Belichtung/Lüftung
Belüftung/ Belichtung	Wohnräume natürlich belüftet
Orientierung	Wohn- und Aufenthaltsräume mit Südausrichtung, Schlafzimmer und Küche mit Nordausrichtung
Würdigung	Die Funktionalität wird insgesamt als gut beurteilt.

4.9 Beurteilung der baulichen Anlagen

Funktionalität	gut
Ausstattungsstandard	überwiegend baujahrestypisch und durchschnittlich
Drittverwendungsfähigkeit	vorhanden

4.10 Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben

Bauauflagen	nicht vorhanden
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm	nicht vorhanden
Mieter und Pächter	nicht vorhanden, Selbstnutzung
Wohnpreisbindung	nicht vorhanden, Selbstnutzung
Gewerbebetrieb	nicht vorhanden, reine Wohnnutzung
Maschinen und Betriebseinrichtungen	nicht vorhanden



5 FLÄCHENBERECHNUNGEN

5.1 Bruttogrundfläche

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Im vorliegenden Fall wird daher auf die Ermittlung der Brutto-Grundfläche¹¹ (BGF) verzichtet.

5.2 Wohnflächen

Die Wohnfläche wurde der vorliegenden Flächenberechnung in den Planungsunterlagen entnommen. Die Flächenangaben in vorgenannter Quelle wurden hinreichend plausibilisiert. Die Loggia wurde analog der Wohnflächenberechnung zu 50 % als Wohnfläche berücksichtigt.

Objekt	Ebene	Raum (gemäß Grundrissbezeichnung)	Grundfläche	Faktor	Fläche
ETW	DG	Wohnen	23,87 m ²	1,000	23,87 m ²
ETW	DG	Eltern	11,70 m ²	1,000	11,70 m ²
ETW	DG	Kind	11,05 m ²	1,000	11,05 m ²
ETW	DG	Küche	8,53 m ²	1,000	8,53 m ²
ETW	DG	Bad	5,62 m ²	1,000	5,62 m ²
ETW	DG	WC	2,12 m ²	1,000	2,12 m ²
ETW	DG	Diele	11,68 m ²	1,000	11,68 m ²
ETW	DG	Abstellraum	2,28 m ²	1,000	2,28 m ²
ETW	DG	Freifläche (Blk., Terr., Loggia)	7,70 m ²	0,500	3,85 m ²
Summe Wohnfläche rd.					81 m²
davon anteilige Balkon und Terrassenflächen					4 m ²

¹¹ Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.



6 WERTERMITTLUNG

6.1 Wertermittlungsverfahren

6.1.1 Vorbemerkung

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

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

6.1.2 Verfahrenswahl

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz.

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



6.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale¹² (§ 8 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Umstände, denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie in den Wertermittlungsansätzen der angewendeten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu würdigen.

Im vorliegenden Fall sind folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorhanden, die im Rahmen der Verkehrswertermittlung in voller Höhe wertbeeinflussend berücksichtigt werden:

besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal	Quelle Berechnung	Wertbeeinflussung
Tiefgaragenstellplatz Nr. 307	Punkt 6.4.7	15.000 €
Risikoabschlag aufgrund fehlender Besichtigung	siehe unten	-14.000 €
Summe		1.000 €

Risikoabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung

Wie bereits dargestellt, konnte die Eigentumswohnung im Rahmen des Ortstermins nicht von innen besichtigt werden. Die Wohnanlage samt Gemeinschaftsflächen wurden in einem angemessenen Rahmen besichtigt. Die gegenständliche Wertermittlung musste daher auf der Grundlage von diversen Annahmen erfolgen, die von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen können (siehe Seite 2 des Gutachtens). Diesem Risiko wird im vorliegenden Fall durch einen pauschalen Sicherheitsabschlag in Höhe von 5 % des marktangepassten (vorläufigen) Vergleichswert Rechnung getragen. Hieraus resultiert ein absoluter Betrag von rd. – 14.000 €, der sich in voller Höhe wertmindernd auswirkt.

¹² Dies können beispielsweise grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, besondere Ertragsverhältnisse oder Baumängel und Bauschäden sein.



6.4 Vergleichswertverfahren

6.4.1 Beschreibung des Verfahrens

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

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

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

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

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

6.4.2 Vergleichspreise

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

6.4.3 Auswahl der Vergleichskaufpreise

Vom Gutachterausschuss wurden 13 Kauffälle von vergleichbaren Objekten zur Verfügung gestellt. Die genauen Adressen bzw. Flurstücke der Kauffälle sind dem Gutachterausschuss bekannt. Im Gutachten erfolgt die Darstellung aus Datenschutzgründen anonymisiert.



6.4.4 Ermittlung von Ausreißern

Als „Ausreißer“ gelten Kaufpreise und andere Daten, die erheblich von den übrigen vergleichbaren Kaufpreisen und anderen Daten abweichen und als Hinweise auf „ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ verstanden werden (§ 9 ImmoWertV). In diesem Gutachten wurden die angepassten Vergleichskaufpreise von bis zu $\pm 25\%$ bezogen auf den Mittelwert berücksichtigt.

6.4.5 Standardabweichung und Variationskoeffizient

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

Nach Anpassung der herangezogenen Kauffälle ergeben sich im vorliegenden Fall eine Standardabweichung von rd. 316 €/m² Wohnfläche sowie ein Variationskoeffizient von rd. 8,99 %. Der Variationskoeffizient wird im vorliegenden Fall als plausibel eingeschätzt und stützt die vorgenommenen Anpassungen.

6.4.6 Anpassung der Vergleichskaufpreise

Es werden nachfolgend aufgeführte Anpassungen vorgenommen oder Hinweise zu den Vergleichskaufpreisen bzw. Vergleichsparametern gegeben.

Anpassung Baujahr	Die Baujahre der Vergleichspreise liegen maximal neun Jahre von dem des Bewertungsobjekts (1981) entfernt. Die Vergleichspreise befinden sich hinsichtlich des Baujahres folglich in einer vergleichbaren Größenordnung zum Bewertungsobjekt, weshalb im vorliegenden Fall keine Anpassung (Faktor 1,00) vorgenommen wird.
Anpassung Lage	In Anlehnung an die für Augsburg veröffentlichte Wohnlagenkarte des „Capital Immobilienkompass“ in Verbindung mit der sachverständigen Einschätzung liegen sowohl das Bewertungsobjekt als auch einige der herangezogenen Vergleichsobjekte in einer mittleren Wohnlage. Ein Teil der Vergleichsobjekte weisen im Vergleich eine gute Wohnlage auf. Hierfür wurde ein Faktor von 0,975 berücksichtigt.
Anpassung Größe	Die Vergleichsobjekte weisen gemäß den Angaben des zuständigen Gutachterausschusses Wohnflächen in einer Spanne von 60 m ² bis 96 m ² auf, während für die zu bewertende Eigentumswohnung eine Größe von 81 m ² ermittelt wurde. Die Anpassung aufgrund der



	abweichenden Wohnungsgrößen erfolgt anhand der Anpassungsfaktoren gemäß „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ („Kleiber digital“). Hieraus ergeben sich Umrechnungsfaktoren in einer Spanne von 0,959 bis 1,025.
Anpassung Geschosslage	Nach Marktkennntnis des Unterzeichners erzielen im Erdgeschoss gelegene Wohnungen zum Teil geringere Kaufpreise als Wohnungen, die sich in Regelgeschossen befinden. Dies begründet sich u. a. mit einer höheren Einsehbarkeit, einer schlechteren Belichtungssituation oder erhöhten Immissionen aufgrund der Lage im Eingangsbereich. Den üblicherweise bestehenden Nachteilen einer Erdgeschosswohnung im Vergleich zu Wohneinheiten in den Obergeschossen stehen jedoch meist positive Aspekte (u. a. Gartennutzung) gegenüber. Im vorliegenden Fall befinden sich einige Vergleichsobjekte sowie das Bewertungsobjekt im Dachgeschoss bzw. im Obergeschoss. Lediglich ein Vergleichsobjekt befindet sich im Erdgeschoss, wobei jedoch ein Garten vorhanden ist, was sich im Vergleich zu o. g. negativen Einflüssen positiv auf den Wert auswirkt. Daher wird hierbei auf eine Anpassung verzichtet. Bei Vergleichsobjekten in den Obergeschossen ist zudem zu berücksichtigen, ob ein Aufzug vorhanden ist, da sich dies wertsteigernd auswirkt. Im Bewertungsobjekt ist ein Aufzug vorhanden, weshalb für Vergleichsobjekte ohne Aufzug ein Anpassungsfaktor von 1,025 angewendet wird.
Anpassung Beurkundungszeitpunkte	Die herangezogenen Vergleichsobjekte wurden in einem Zeitraum von Januar 2024 bis August 2025 beurkundet. Die Anpassung aufgrund abweichender Beurkundungszeitpunkte berücksichtigt die allgemeine Preisentwicklung zwischen dem Zeitpunkt der notariellen Beurkundung und dem maßgeblichen Wertermittlungstichtag. Gemäß Auswertungen des zuständigen Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht 2024 war bis zum zweiten Quartal des Jahres 2023 ein Rückgang der Kaufpreise für Eigentumswohnungen zu beobachten. Ab diesem Zeitpunkt setzte eine Phase der Preisstagnation ein. Lediglich im ersten Quartal 2024 kam es zu einem geringfügigen weiteren Preisrückgang, dem aber erneut eine stagnierende Entwicklung auf einem ähnlichen Niveau des Vorjahres folgte. Zur Berücksichtigung dieses Sachverhalts wird für alle Vergleichspreise, welche in der ersten Hälfte des Jahres



	2024 gehandelt wurden, eine Anpassung in Höhe von moderaten 5 % angesetzt. Für Kaufpreise, die ab Beginn der zweiten Jahreshälfte 2024 beurkundet wurden, wird der Faktor 1,00 angesetzt. Hierdurch wird angenommen, dass die Preise für Eigentumswohnungen weitgehend stabil geblieben sind bzw. zwischenzeitliche Preisrückgänge durch Preissteigerungen kompensiert werden. Aus den jeweiligen Beurkundungszeitpunkten ergeben sich somit entsprechende Anpassungsfaktoren in einer Spanne von 1,00 bis 1,05.
Anpassung Vermietungssituation	Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt. Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ist regelmäßig festzustellen, dass vermietete Wohneinheiten zu geringeren Preisen als bezugsfreie Wohneinheiten gehandelt werden. Eine grobe Orientierung ist anhand der vom Gutachterausschuss im Bereich der Landeshauptstadt München veröffentlichten Daten möglich. Dieser weist in seinem Jahresbericht 2024 darauf hin, dass vermietete Wohnungen im Vergleich zu bezugsfreien Einheiten mit einem durchschnittlichen Abschlag von 5 % veräußert wurden. In Anlehnung an die vorgenannten Marktdaten wird daher im vorliegenden Fall bei den zum Zeitpunkt des Verkaufs vermieteten Wohneinheiten ein Faktor von 1,05 berücksichtigt. Im vorliegenden Fall ist bei einem Objekt der Vermietungsstatus unbekannt. Es wird angenommen, dass die Wohnung bezugsfrei ist, daher erfolgt keine Anpassung.

6.4.7 Tiefgaragenstellplatz Nr. 307

Zum bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentum zählt zudem das Teileigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 307. Der Gutachterausschuss für die Stadt Augsburg veröffentlicht in dem zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Immobilienmarktbericht 2024 Durchschnittswerte für Tiefgaragenstellplätze (Bestand, Wiederverkäufe). Die Spanne für die Gemarkung Augsburg (ohne Innenstadt) liegt dabei zwischen 14.700 €/Stellplatz und 24.000 €/Stellplatz. Der Median liegt bei 18.000 €/Stellplatz. Der Auswertung lagen 49 Verkäufe mit einem durchschnittlichen Baujahr von 1988 zugrunde.

Für den zum Bewertungsgegenstand gehörenden Tiefgaragenstellplatz wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung, unter Berücksichtigung der Auswertungen des Gutachterausschusses, ein pauschaler Ansatz in Höhe von 15.000 € als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt und als angemessen erachtet.



6.4.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Diesbezüglich wird auf den Punkt 6.2 verwiesen.



6.4.9 Ergebnis der Vergleichswertermittlung

Die Vergleichswertermittlung führt zu folgendem Ergebnis:

Vergleichswertberechnung					Wertermittlungstichtag 26.08.2025				
Allgemeine Angaben zu den Vergleichskaufpreisen									
Quelle		Gutachterausschuss der Stadt Augsburg							
Auskunft vom		02.09.2025							
Suchradius		Gemarkung Augsburg							
Zeitraum (Jahre)		2024 bis 2025							
Anzahl Vergleichsobjekte		13 Stk.							
Angaben zum Bewertungsobjekt									
Wertermittlungstichtag		26.08.2025							
Baujahr der baulichen Anlagen		1981							
Wohnlage		mittel							
Wohnfläche		81 m²							
Lage im Objekt		DG							
Ausstattung		durchschnittlich (Annahme)							
Vermietung		Selbstnutzung							
Bezugszeitraum Transaktion		August 25							
Gebäudetyp		Eigentumswohnung							
Angaben zu den Vergleichsobjekten									
Nr.	Gemarkung	Baujahr	Wohnlage	Größe	Geschosslage	Transaktion	Vermietet	Verkaufspreis rd.	
1	Augsburg	1984	mittel	72 m²	4.OG	Januar 24	nein	3.056 €/m²	
2	Augsburg	1984	mittel	87 m²	DG	Dezember 24	nein	3.793 €/m²	
3	Augsburg	1984	mittel	64 m²	EG(Garten)	Januar 25	nein	3.594 €/m²	
4	Haunstetten	1981	mittel	85 m²	4.OG	Februar 25	nein	3.765 €/m²	
5	Haunstetten	1983	mittel	77 m²	DG (ohne Aufz.)	Februar 25	ja	3.039 €/m²	
6	Augsburg	1972	gut	60 m²	4.OG	März 25	ja	3.000 €/m²	
7	Augsburg	1985	gut	71 m²	DG	März 25	nein	4.423 €/m²	
8	Augsburg	1984	mittel	96 m²	2.OG	April 25	k. A.	3.682 €/m²	
9	Augsburg	1986	gut	94 m²	DG	Mai 25	nein	2.878 €/m²	
10	Haunstetten	1988	gut	83 m²	1.OG	Juni 25	nein	3.687 €/m²	
11	Augsburg	1984	mittel	88 m²	2.OG	Juni 25	nein	4.313 €/m²	
12	Augsburg	1986	gut	95 m²	DG	Juni 25	nein	3.374 €/m²	
13	Haunstetten	1978	gut	73 m²	DG (ohne Aufz.)	August 25	nein	4.014 €/m²	
Mittelwert	3.586 €/m²		25% Spanne		Standardabweichung			478 €/m²	
Maximum	4.423 €/m²		4.483 €/m²		Variationskoeffizient			13,33%	
Minimum	2.878 €/m²		2.690 €/m²						
Angaben zu den Anpassungsfaktoren									
Nr.	Gemarkung	Anpassungsfaktoren						angepasster Verkaufspreis	
		Baujahr	Wohnlage	Größe	Geschosslage	Transaktion	Vermietet		
1	Augsburg	1,000	1,000	0,982	1,000	1,050	1,000	3.151 €/m²	
2	Augsburg	1,000	1,000	1,012	1,000	1,000	1,000	3.839 €/m²	
3	Augsburg	1,000	1,000	0,966	1,000	1,000	1,000	3.472 €/m²	
4	Haunstetten	1,000	1,000	1,008	1,000	1,000	1,000	3.795 €/m²	
5	Haunstetten	1,000	1,000	0,992	1,025	1,000	1,050	3.245 €/m²	
6	Augsburg	1,000	0,975	0,959	1,000	1,000	1,050	2.945 €/m²	
7	Augsburg	entfernt, da Ausreißer							
8	Augsburg	1,000	1,000	1,025	1,000	1,000	1,000	3.774 €/m²	
9	Augsburg	entfernt, da Ausreißer							
10	Haunstetten	1,000	0,975	1,004	1,000	1,000	1,000	3.609 €/m²	
11	Augsburg	entfernt, da Ausreißer							
12	Augsburg	1,000	0,975	1,024	1,000	1,000	1,000	3.369 €/m²	
13	Haunstetten	1,000	0,975	0,984	1,025	1,000	1,000	3.947 €/m²	
Mittelwert	3.515 €/m²		25% Spanne		Standardabweichung			316 €/m²	
Maximum	3.947 €/m²		4.394 €/m²		Variationskoeffizient			8,99%	
Minimum	2.945 €/m²		2.636 €/m²						
Arithmetisches Mittel der angepassten Vergleichskaufpreise								3.515 €	
Wohnungsgröße					81 m²				
Vorläufiger Vergleichswert								284.715 €	
Marktanpassung								0 €	
Da sich der Vergleichswert aus reinen Marktdaten ergibt, ist an dieser Stelle keine separate Marktanpassung erforderlich.									
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert								284.715 €	
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale								1.000 €	
Tiefgaragenstellplatz Nr. 307					15.000,00 €				
Risikoabschlag aufgrund fehlender Besichtigung					-14.000,00 €				
Vergleichswert Wohnung								285.715 €	
Vergleichswert (gerundet)				entspricht	3.519 €/m² WF			285.000 €	



7 VERKEHRSWERT

Ableitung Verkehrswert

Die Ergebnisse der herangezogenen Verfahren sind nachfolgend dargestellt:

Zusammenstellung der Ergebnisse

Vergleichswert	285.000 €
----------------	-----------

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

Verkehrswert	285.000 €
---------------------	------------------

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



Plausibilisierung

Am örtlichen Immobilienmarkt und dem vergleichbaren Umfeld liegen folgende Vergleichsdaten vor:

Gutachterausschuss der Stadt Augsburg	von	bis	Ø
Gebäudedefaktoren, Gemarkung Augsburg ohne Innenstadt	3.033 €/m ² WF	4.109 €/m ² WF	3.471 €/m ² WF

Gemäß dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg liegen die Gebäudedefaktoren für Augsburg in der oben aufgeführten Spanne. Der Auswertung lagen dabei 306 Verkäufe mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 60 m² und einem mittleren Baujahr von 1973 zugrunde.

Des Weiteren veröffentlicht der Gutachterausschuss Augsburg Gebäudedefaktoren in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr. Im Bereich der Gemarkung Augsburg (ohne Innenstadt) liegt der Gebäudefaktor für eine Wohnfläche von 80 m² und einem Baujahr in der Spanne von 1970 bis 1989 bei 3.376 €/m² WF. Für die nahegelegene Gemarkung Haunstetten liegt dieser Gebäudefaktor bei 3.425 €/m² WF.

Immobilienscout24	von	bis	Ø
Angebotskaufpreise, Eigentumswohnung, Umkreis 1,0 km, 52 m ² bis 106 m ² WF, kein Neubau	2.984 €/m ² WF	5.892 €/m ² WF	3.957 €/m ² WF

Der ermittelte Verkehrswert entspricht rd. 3.520 €/m². Der ermittelte Verkehrswert wird unter Würdigung der mittleren Wohnlage, den Objekteigenschaften (u. a. Erhaltungszustand der baulichen Anlagen von außen) sowie der zum Wertermittlungssichttag aktuellen Marktlage als sachgerecht und plausibel eingeschätzt.



Ergebnis

Die Erstellung des vorliegenden Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und weisungsfrei.

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser bekannten wertbeeinflussenden Faktoren, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen wird für das Bewertungsobjekt zum Stichtag 26.08.2025 ein **Verkehrswert** von

285.000 €

(in Worten: zweihundertfünfundachtzigtausend Euro)

geschätzt.

Die Recherchen für dieses Gutachten wurden am 30.09.2025 beendet.

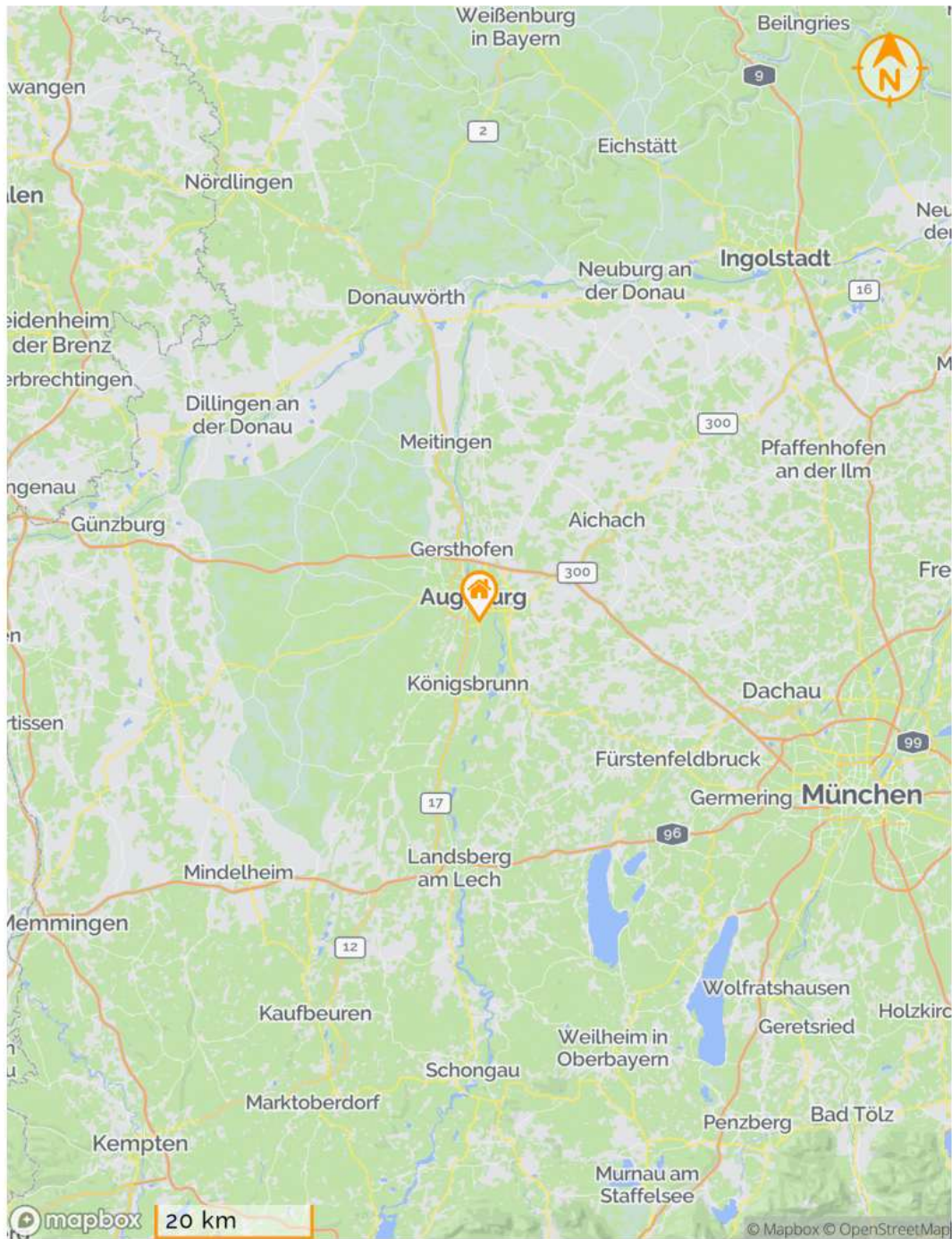
Augsburg, den 30.09.2025¹³

THOMAS MASCHA,
VON DER IHK SCHWABEN ÖBUV
SACHVERSTÄNDIGER

¹³ Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

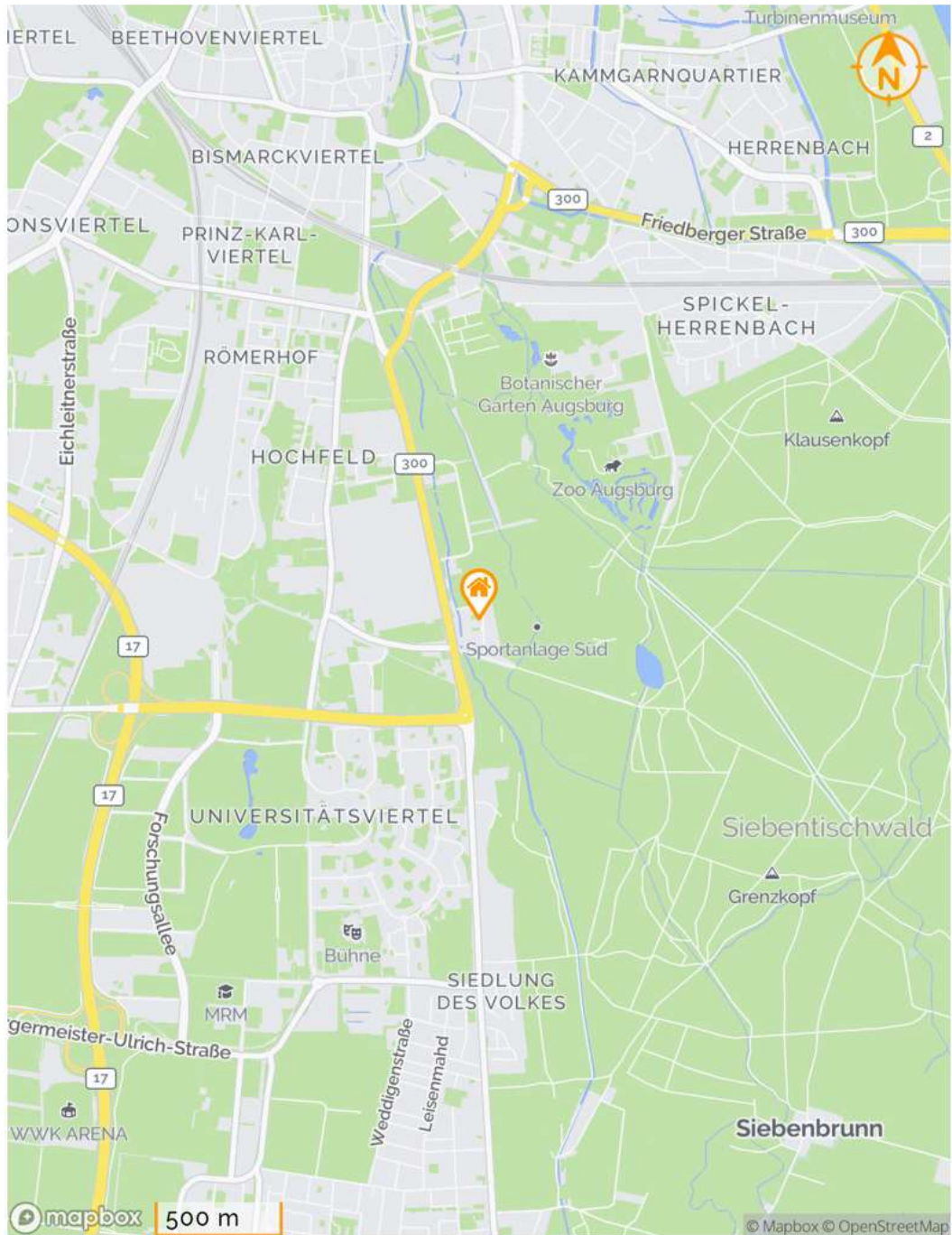


Anlage 1 Übersichtskarte





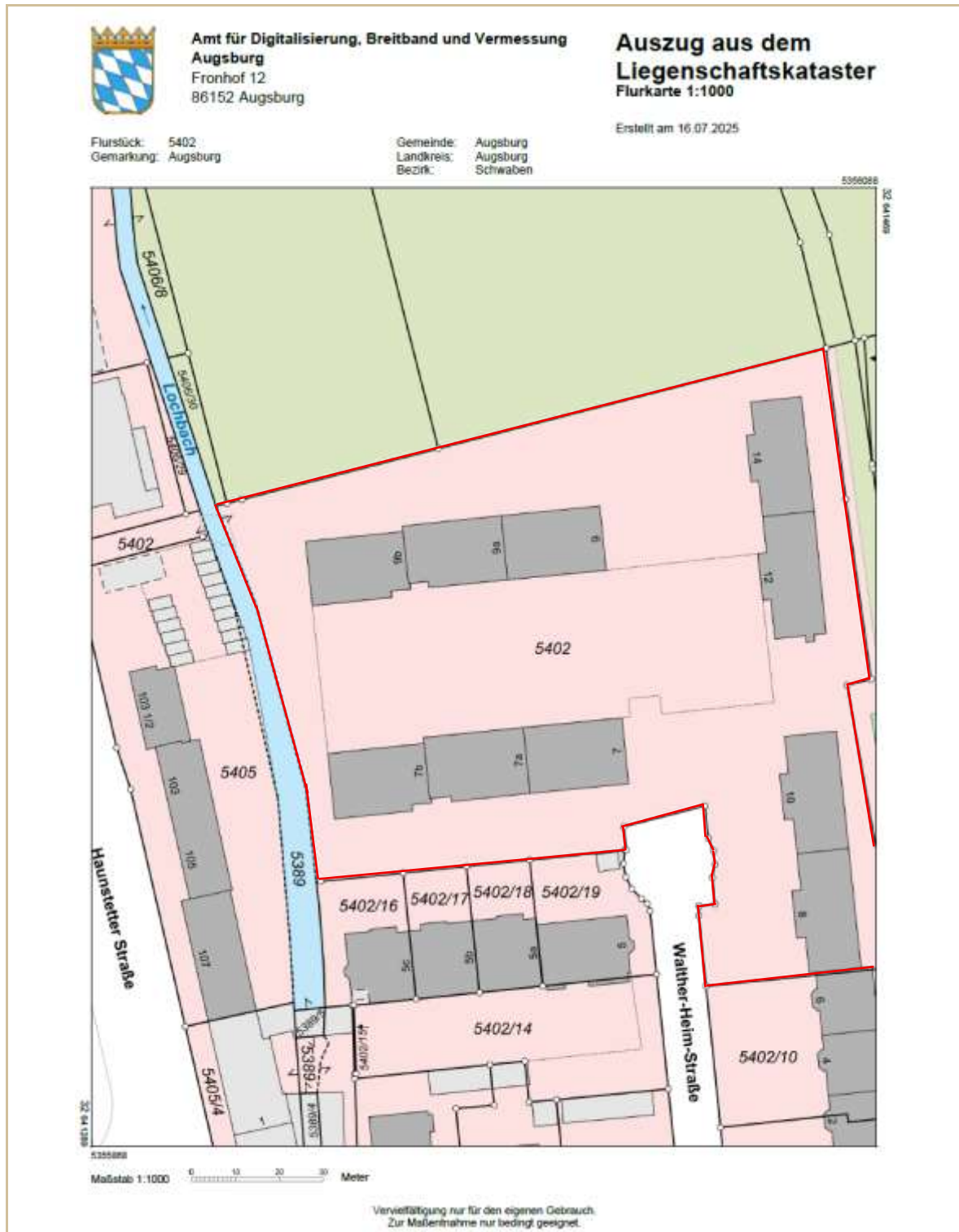
Anlage 2 Umfeldplan





Anlage 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Der nachfolgend abgebildete Auszug wurde nicht maßstäblich verkleinert.





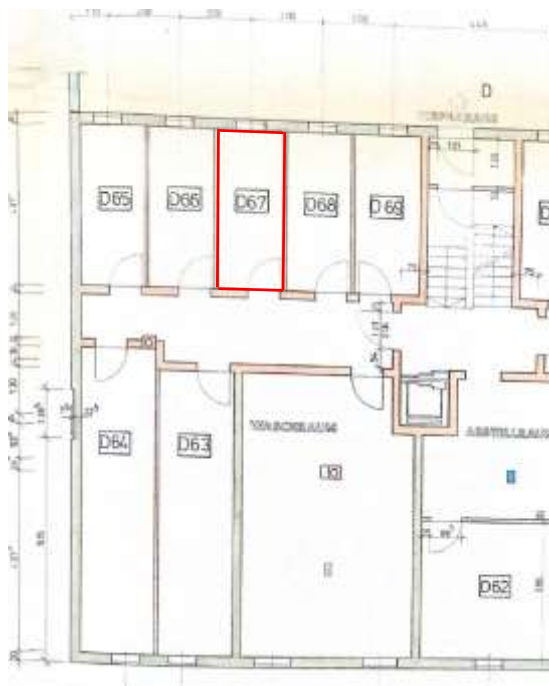
Anlage 4 Bauzeichnungen

Die nachfolgend abgebildeten Planausschnitte wurden nicht maßstäblich verkleinert.

Grundriss Eigentumswohnung

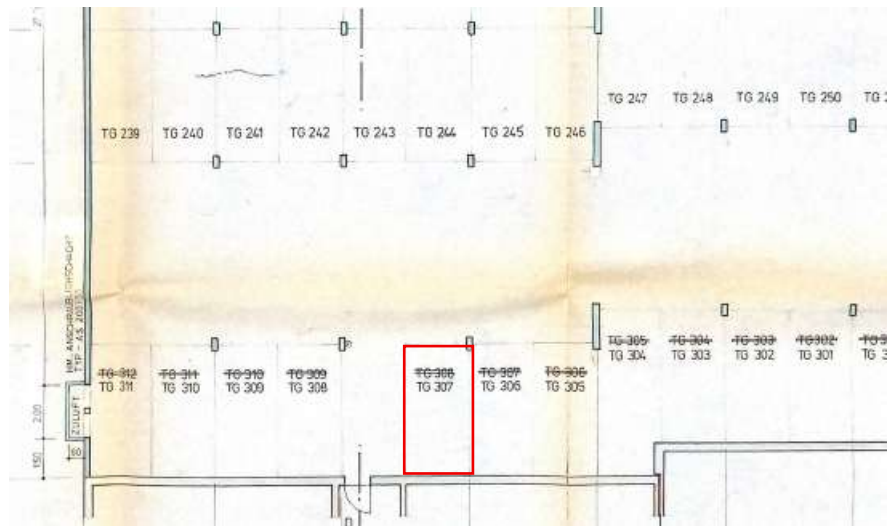


Grundriss Kellergeschoss

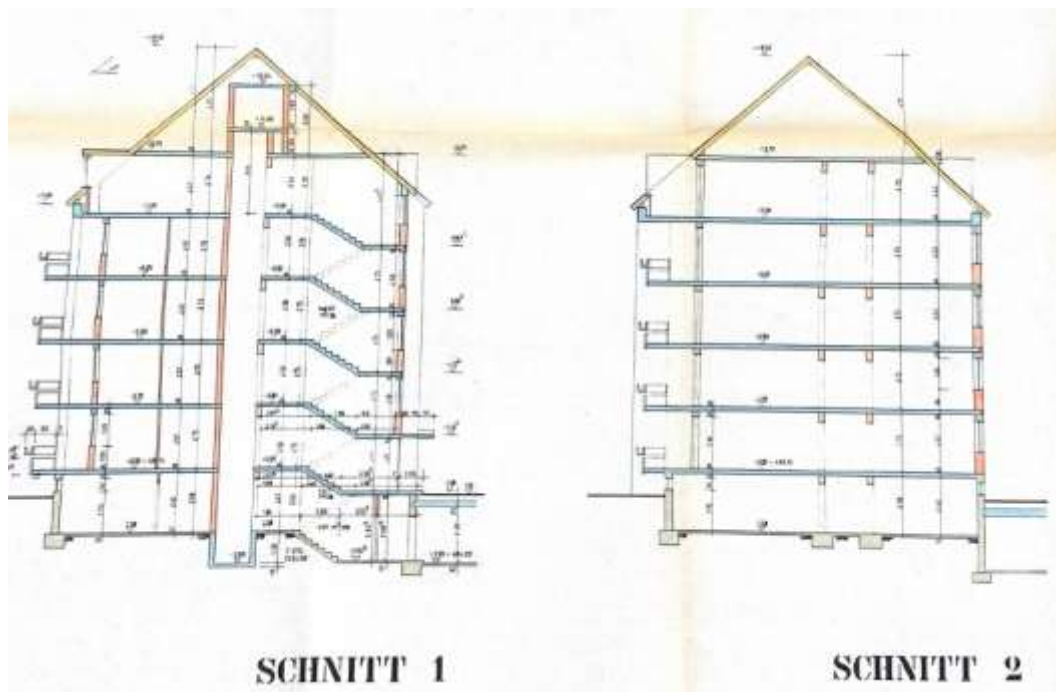




Grundriss Tiefgarage



Gebäudeschnitt





Anlage 5 Fotodokumentation



Bewertungsobjekt (Ansicht von Südosten)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Nordosten)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Nordwesten)



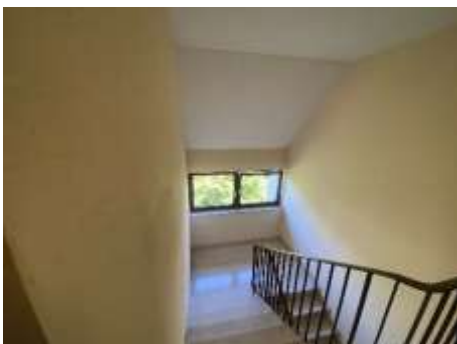
Bewertungsobjekt (Ansicht von Südwesten)



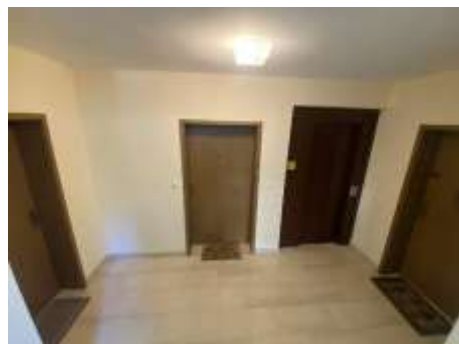
Hauseingangsbereich



Hauseingangsbereich



Treppenhaus



Treppenhaus



Dachspitz



Kellerraum Nr. 67



Einfahrt Tiefgarage



Tiefgaragenstellplatz Nr. 307



Außenanlagen



Außenanlagen