

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB für die Eigentumswohnung Nr. 13 im 2. OG hinten links mit Keller und den 19,64/986 MEA an der Eigentumswohnung Nr. 4 im EG Mitte vorne mit Keller (Hausmeisterwohnung) in 86161 Augsburg, Herrenbachstraße 25 c, Flurstück 5790/110 u. 5790/116, Gemarkung Augsburg; AZ: **K 131/24**



## VERKEHRSWERTE / MARKTWERTE

**255.000 € (Whg. Nr. 13)**

**4.400 € (Whg. Nr. 4; Wertanteil 19,64/986 MEA)**

Auftraggeber: Amtsgericht Augsburg-Vollstreckungsgericht, Am Alten Einlaß 1, 86150 Augsburg  
Objekte: Eigentumswohnung Nr. 13 im 2. OG hinten links mit Keller und den MEA von 19,64/986 an der Eigentumswohnung Nr. 4 im EG Mitte vorne mit Keller (Hausmeister-Whg.)  
Straße: Herrenbachstraße 25 c  
Ort: 86161 Augsburg  
Wertermittlungstichtag: 16.09.2025



### **Bewertungsannahmen / Hinweise**

1. Die Ortsbesichtigung des Bewertungsobjekts ist am 16.09.2025 erfolgt. Die Eigentumswohnungen konnte mangels Zutrittsmöglichkeit nicht besichtigt werden. Die Besichtigung der Gemeinschaftsflächen, der Außenanlagen sowie des Kellers 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).
2. Bei der ebenfalls gegenständlichen Eigentumswohnung Nr. 4 handelt es sich um die Hausmeisterwohnung, an der ein Bruchteilseigentum von 19,64/986 besteht. Für die Wohnung Nr. 4 wird in der vorliegenden Wertermittlung daher ein gesonderter Wertanteil auf Basis der bewertungsrelevanten Miteigentumsanteile (19,64/986) ausgewiesen. Hierzu wird zunächst der Gesamtwert der Hausmeisterwohnung anhand des Vergleichswertverfahrens bestimmt und anschließend unter Berücksichtigung der bewertungsrelevanten Miteigentumsanteile der entsprechende Bruchteilswert abgeleitet. Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Veräußerbarkeit des Bruchteilseigentums als nicht gegeben bzw. stark eingeschränkt eingestuft wird.



### Zusammenfassung Eigentumswohnung Nr. 13

|                          |                         |                               |                             |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Objektart                | Eigentumswohnung Nr. 13 | Straße                        | Herrenbachstraße 25 c       |
| Nutzung                  | vermietet               | PLZ / Ort                     | 86161 Augsburg              |
| Grundbuchangaben         | Amtsgericht: Augsburg   | Katasterangaben               | Gemarkung:                  |
|                          | Band: 822               |                               | Augsburg                    |
|                          | Blatt-Nr.: 25471        |                               | Flst.: 5790/110 u. 5790/116 |
| Wertermittlungsstichtag  | 16.09.2025              | Grundstücksgröße anteilig rd. | 110 m²                      |
| Qualitätssichtag         | 16.09.2025              | MEA (Miteigentumsanteil)      | 16,13/1.000                 |
| Tag der Ortsbesichtigung | 16.09.2025              | tatsächliches Baualter        | 60 Jahre                    |
| Wohn/Nutzfläche ca.      | 99 m²                   | Gesamtnutzungsdauer           | 80 Jahre                    |
| Ursprungsbaujahr         | 1965                    | Restnutzungsdauer             | 20 Jahre                    |

### Ergebnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2025

Vergleichswert 255.000 €

**VERKEHRSWERT 255.000 €**

### Vergleichsparameter

EUR/m² WF rd. 2.570 €/m²

### Vergleichsparameter ohne BOG

EUR/m² WF rd. 2.720 €/m²



## Zusammenfassung Eigentumswohnung Nr. 4

|                          |                        |                               |                             |
|--------------------------|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Objektart                | Eigentumswohnung Nr. 4 | Straße                        | Herrenbachstraße 25 c       |
| Nutzung                  | vermietet              | PLZ / Ort                     | 86161 Augsburg              |
| Grundbuchangaben         | Amtsgericht: Augsburg  | Katasterangaben               | Gemarkung:                  |
|                          | Band: 486              |                               | Augsburg                    |
|                          | Blatt-Nr.: 13812       |                               | Flst.: 5790/110 u. 5790/116 |
| Wertermittlungsstichtag  | 16.09.2025             | Grundstücksgröße anteilig rd. | 1,85 m²                     |
| Qualitätstichtag         | 16.09.2025             | MEA (Miteigentumsanteil)      | 19,64/986 an 13,67/1.000    |
| Tag der Ortsbesichtigung | 16.09.2025             | Tatsächliches Baualter        | 60 Jahre                    |
| Wohn/Nutzfläche ca.      | 83 m²                  | Gesamtnutzungsdauer           | 80 Jahre                    |
| Ursprungsbaujahr         | 1965                   | Restnutzungsdauer             | 20 Jahre                    |

### Ergebnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2025

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Vergleichswert             | 220.000 €      |
| Bruchteilswert (19,64/986) | 4.400 €        |
| <b>VERKEHRSWERT</b>        | <b>4.400 €</b> |

### Vergleichsparameter (Gesamtwert)

|               |            |
|---------------|------------|
| EUR/m² WF rd. | 2.650 €/m² |
|---------------|------------|

### Vergleichsparameter ohne BOG

|               |            |
|---------------|------------|
| EUR/m² WF rd. | 2.800 €/m² |
|---------------|------------|



## INHALTSVERZEICHNIS

|          |                                                           |           |
|----------|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>VORBEMERKUNGEN .....</b>                               | <b>8</b>  |
| 1.1      | Spezifische Bewertungsangaben .....                       | 8         |
| 1.1.1    | Auftraggeber .....                                        | 8         |
| 1.1.2    | Bewertungsobjekte .....                                   | 8         |
| 1.1.3    | Bewertungsanlass .....                                    | 8         |
| 1.1.4    | Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.....               | 8         |
| 1.1.5    | Zusammenfassung des Beweisbeschlusses .....               | 8         |
| 1.1.6    | Verfasser des Gutachtens .....                            | 8         |
| 1.1.7    | Interessenskonflikt .....                                 | 9         |
| 1.1.8    | Objektbegehung .....                                      | 9         |
| 1.2      | Unterlagen.....                                           | 10        |
| 1.2.1    | Unterlagen der Verfahrensbeteiligten .....                | 10        |
| 1.2.2    | Eigene Recherchen .....                                   | 10        |
| 1.3      | Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen .....          | 10        |
| 1.4      | Abgrenzung des Auftrags .....                             | 11        |
| 1.5      | Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung .....              | 12        |
| 1.6      | Sprachgebrauch in diesem Gutachten .....                  | 12        |
| 1.7      | Hinweis zu Berechnungen .....                             | 12        |
| <b>2</b> | <b>GRUNDBUCH.....</b>                                     | <b>13</b> |
| 2.1      | Eigentumswohnung Nr. 13.....                              | 13        |
| 2.1.1    | Aufschrift .....                                          | 13        |
| 2.1.2    | Lasten und Beschränkungen Eigentumswohnung Nr. 13 .....   | 14        |
| 2.2      | Eigentumswohnung Nr. 4.....                               | 14        |
| 2.2.1    | Aufschrift .....                                          | 14        |
| 2.2.2    | Lasten und Beschränkungen Eigentumswohnung Nr. 4 .....    | 16        |
| <b>3</b> | <b>GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG.....</b>                  | <b>17</b> |
| 3.1      | Beschreibung der Lage.....                                | 17        |
| 3.1.1    | Makrolage .....                                           | 17        |
| 3.1.2    | Mikrolage .....                                           | 17        |
| 3.2      | Grundstück.....                                           | 19        |
| 3.2.1    | Beschreibung.....                                         | 19        |
| 3.2.2    | Erschließung .....                                        | 19        |
| 3.2.3    | Entwicklungszustand .....                                 | 19        |
| 3.2.4    | Baugrund .....                                            | 20        |
| 3.2.5    | Altlasten .....                                           | 20        |
| 3.2.6    | Grund- und Oberflächenwasser .....                        | 20        |
| 3.2.7    | Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren .....            | 20        |
| 3.2.8    | Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung ..... | 20        |
| 3.2.9    | Bergbau .....                                             | 21        |
| 3.3      | Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums .....       | 21        |
| 3.3.1    | Flächennutzungsplan.....                                  | 21        |
| 3.3.2    | Denkmalschutz / Bodendenkmal .....                        | 21        |
| 3.3.3    | Baulasten .....                                           | 21        |



|          |                                                            |           |
|----------|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>4</b> | <b>GEBÄUDEBESCHREIBUNG .....</b>                           | <b>22</b> |
| 4.1      | Bauliche Anlagen .....                                     | 22        |
| 4.2      | Nutzungssituation .....                                    | 22        |
| 4.3      | Gesamt- und Restnutzungsdauer .....                        | 22        |
| 4.4      | Baubeschreibung .....                                      | 23        |
| 4.5      | Außenanlagen und Nebengebäude .....                        | 25        |
| 4.6      | Baumängel/ Bauschäden .....                                | 25        |
| 4.7      | Energetische Betrachtung / Nachhaltigkeitsaspekte .....    | 25        |
| 4.8      | Funktionalität .....                                       | 26        |
| 4.9      | Beurteilung der baulichen Anlagen .....                    | 27        |
| <b>5</b> | <b>FLÄCHENBERECHNUNGEN .....</b>                           | <b>28</b> |
| 5.1      | Mietflächen .....                                          | 28        |
| <b>6</b> | <b>WERTERMITTLUNG .....</b>                                | <b>29</b> |
| 6.1      | Wertermittlungsverfahren .....                             | 29        |
| 6.1.1    | Vorbemerkung .....                                         | 29        |
| 6.1.2    | Verfahrenswahl .....                                       | 29        |
| 6.2      | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....      | 29        |
| 6.3      | Vergleichswertverfahren .....                              | 30        |
| 6.3.1    | Beschreibung des Verfahrens .....                          | 30        |
| 6.3.2    | Vergleichspreise .....                                     | 31        |
| 6.3.3    | Auswahl der Vergleichskaufpreise .....                     | 31        |
| 6.3.4    | Ermittlung von Ausreißern .....                            | 31        |
| 6.3.5    | Standardabweichung und Variationskoeffizient .....         | 31        |
| 6.3.6    | Anpassung der Vergleichskaufpreise .....                   | 32        |
| 6.3.7    | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....      | 35        |
| 6.3.8    | Ergebnis der Vergleichswertermittlung Wohnung Nr. 13 ..... | 36        |
| 6.3.9    | Ergebnis der Vergleichswertermittlung Wohnung Nr. 4 .....  | 37        |
| <b>7</b> | <b>VERKEHRSWERT .....</b>                                  | <b>38</b> |

## **ANLAGEN**

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| Anlage 1 Übersichtskarte .....                      | 41 |
| Anlage 2 Umfeldplan .....                           | 42 |
| Anlage 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster ..... | 43 |
| Anlage 4 Bauzeichnungen .....                       | 44 |
| Anlage 5 Fotodokumentation .....                    | 46 |



## 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 04.08.2025 erteilt.

#### **1.1.2 Bewertungsobjekte**

Eigentumswohnung Nr. 13 im 2. OG hinten links und den 19,64/986 MEA an der Eigentumswohnung Nr. 4 im EG Mitte vorne (Flurstücke 5790/116 u. 5790/110, Gemarkung Augsburg)  
Herrenbachstraße 25 c  
86161 Augsburg

#### **1.1.3 Bewertungsanlass**

Verkehrswertgutachten i. S. d. § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung<sup>1</sup>.

Amtsgericht Augsburg  
Aktenzeichen: K 131/24

#### **1.1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag**

Der Wertermittlungsstichtag<sup>2</sup> ist für diese Wertermittlung der 16.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Der Qualitätsstichtag<sup>3</sup> 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.

---

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> 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).

<sup>3</sup> 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 Interessenskonflikt**

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 16.09.2025 durchgeführt. Es konnten die Außenanlagen des Gebäudes, das Treppenhaus sowie der Keller in Augenschein genommen werden. Die Wohnräume der Eigentumswohnungen waren nicht zugänglich.

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

Mitarbeiter estima Immobilienbewertung



## 1.2 Unterlagen

### 1.2.1 Unterlagen der Verfahrensbeteiligten

Dem Gutachter wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

| Dokument                              | Datum      |
|---------------------------------------|------------|
| Bauzeichnungen (Whg. Nr. 13 u. Nr. 4) | April 1959 |

### 1.2.2 Eigene Recherchen

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte von der örtlichen Stadt, dem Grundbuchamt, der Hausverwaltung bzw. dem Gutachterausschuss eingeholt:

| Auskunft                                                                                                               | Datum       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Grundbuchauszüge (Whg. Nr. 13 u. Nr. 4)                                                                                | 07.08.2025  |
| Auszug aus dem Liegenschaftskataster                                                                                   | 07.08.2025  |
| Flächennutzungsplan Fassung der 2. Neubekanntmachung                                                                   | 15.01.2025  |
| Altlasten                                                                                                              | 20.08.2025  |
| Erschließungssituation                                                                                                 | 12.08.2025  |
| Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren                                                                               | 07.08.2025  |
| Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung                                                                    | 07.08.2025  |
| Bodenrichtwertkarte                                                                                                    | 01.01.2024  |
| Grundstücksmarktbericht 2024                                                                                           | März 2025   |
| Online-Auskunft aus dem Geoportal Bayern (Bayern Atlas) zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie zum Denkmalschutz | 07.08.2025  |
| Teilungserklärung (Whg. Nr. 13 u. Nr. 4)                                                                               | 26.03.1964  |
| Energieausweis (Whg. Nr. 13 u. Nr. 4)                                                                                  | 08.05.2018  |
| Hausgeldabrechnungen (Whg. Nr. 13)                                                                                     | 2022 - 2024 |
| Protokolle WEG-Versammlung (Whg. Nr. 13 u. Nr. 4)                                                                      | 2023 - 2025 |
| Beschlussammlung (Whg. Nr. 13 u. Nr. 4)                                                                                | 2023 - 2025 |
| Diverse Kaufverträge (Whg. Nr. 13)                                                                                     | div. Daten  |
| Schreiben zum Verkauf der Hausmeisterwohnung (Whg. Nr. 13)                                                             | 27.01.1974  |
| Mieterhöhungsschreiben Hausmeisterwohnung (Whg. Nr. 13)                                                                | 27.04.2021  |
| Aufteilungsplan oberirdische Geschosse (Whg. Nr. 13 u. Nr. 4)                                                          | ohne Datum  |

## 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 Schreibaarbeiten, 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.

#### **1.7 Hinweis zu Berechnungen**

Im Rahmen der Wertermittlung werden die Berechnungen aus Gründen der Übersichtlichkeit überwiegend ohne bzw. mit maximal zwei Nachkommastellen dargestellt. Die Berechnungen erfolgen bei der Wertermittlung jedoch unter Berücksichtigung sämtlicher Nachkommastellen. Daher können beim Nachrechnen der dargestellten Werte geringfügige Differenzen auftreten.



## 2 GRUNDBUCH

### 2.1 Eigentumswohnung Nr. 13

#### 2.1.1 Aufschrift

Amtsgericht: Augsburg  
Grundbuch von: Augsburg  
Band: 822  
Blatt: 25471  
Auszug vom: 07.08.2025

#### Bestandsverzeichnis

| Lfd.<br>Nr. BV                                   | Gemarkung | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage                        | Fläche               |
|--------------------------------------------------|-----------|------|-----------|------------------------------------------------|----------------------|
| 16,13/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück |           |      |           |                                                |                      |
| 1                                                | Augsburg  | -    | 5790/116  | Herrenbachstr. 25b,<br>Gebäude- und Freifläche | 6.799 m <sup>2</sup> |
|                                                  |           |      | 5790/110  | Herrenbachstr. 25c,<br>Gebäude- und Freifläche |                      |

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit der Nr. 13; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Band 486, 487, 551, 822, 823 Blätter 13812, 13834, 16008, 25460 mit 25524) ; der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Der Wohnungseigentümer bedarf zur Übertragung des Wohnungseigentums unter Umständen der schriftlichen Einwilligung des Verwalters. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15.4.1964 – URNr. 517 Notar Hiesinger, Augsburg -; übertragen aus Band 321 Blatt 8439; eingetragen am 26.2.1965 in Band 328 Blatt 8633; umgeschrieben am 15. Oktober 1985.

Der hier vorgetragene Miteigentumsanteil ist weiter beschränkt durch das zum Miteigentumsanteil Bd. 1017 Bl. 32285 gehörende Sondereigentumsrecht; eingetragen am 09.06.1988.

Der hier vorgetragene Miteigentumsanteil ist weiter beschränkt durch das zum Miteigentumsanteil Bd. 1358 Bl. 44245 gehörende Sondereigentumsrecht; eingetragen am 10.11.1995.

Der hier vorgetragene Miteigentumsanteil ist nun weiter beschränkt durch das zum Miteigentumsanteil Bl. 48593 gehörende Sondereigentumsrecht; eingetragen am 28.07.1999



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 6.799 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der bewertungsrelevanten Miteigentumsanteile (16,13/1.000) ergibt sich eine anteilige Grundstücksgröße von rd. 110 m<sup>2</sup>.

### **Abteilung I**

Privatperson, männlich, geb. am 14.07.1992

### **Abteilung II**

siehe Punkt 2.1.2

### **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.

## **2.1.2 Lasten und Beschränkungen Eigentumswohnung Nr. 13**

Folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs sind vorhanden:

| Lfd. Nr.<br>Abt. II | Lfd. Nr.<br>BV | Flst.                | Eintragung                                                                                              |
|---------------------|----------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3                   | 1              | 5790/116<br>5790/110 | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 131/24); eingetragen am 03.12.2024. |

#### **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.

## **2.2 Eigentumswohnung Nr. 4**

### **2.2.1 Aufschrift**

Amtsgericht: Augsburg  
Grundbuch von: Augsburg  
Band: 486  
Blatt: 13812  
Auszug vom: 07.08.2025



## Bestandsverzeichnis

| Lfd. Nr. BV                                      | Gemarkung | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage                        | Fläche   |
|--------------------------------------------------|-----------|------|-----------|------------------------------------------------|----------|
| 13,67/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück |           |      |           |                                                |          |
| 1                                                | Augsburg  | -    | 5790/116  | Herrenbachstr. 25b,<br>Gebäude- und Freifläche | 6.799 m² |
|                                                  |           |      | 5790/110  | Herrenbachstr. 25b,<br>Gebäude- und Freifläche |          |

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoß gelegenen Wohnung und Keller (je Aufteilungsplan Nr. 4); das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Der Wohnungseigentümer bedarf zur Übertragung des Wohnungseigentums unter Umständen der schriftlichen Einwilligung des Verwalters. Im übrigen wird auf die Eintragungsbewilligung vom 15.04.64 – URNr. 517 des Notars Hiesinger in Augsburg – Bezug genommen. Eingetragen am 26.02.65 in Bd. 328 Bl. 8624 und hierher übertragen am 15. Januar 1976.

Die in Band 328, 329 und 330 Blätter 8621 mit 8686 vorgetragenen Miteigentumsanteile sind infolge Umschreibung auf das Loseblatt-Grundbuch nunmehr vorgetragen in Band 486, 487, 551, 822, 823 Blätter 13812, 13834, 16008, 25460 mit 25524; vermerkt am 15. Oktober 1985.

Der hier vorgetragene Miteigentumsanteil ist weiter beschränkt durch das zum Miteigentumsanteil Bd. 1017 Bl. 32285 gehörende Sondereigentumsrecht; eingetragen am 09.06.1988.

Der hier vorgetragene Miteigentumsanteil ist weiter beschränkt durch das zum Miteigentumsanteil Bd. 1358 Bl. 44245 gehörende Sondereigentumsrecht; eingetragen am 10.11.1995.

Der hier vorgetragene Miteigentumsanteil ist nun weiter beschränkt durch das zum Miteigentumsanteil Bl. 48593 gehörende Sondereigentum; eingetragen am 28.07.1999.

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 6.799 m². Unter Berücksichtigung der bewertungsrelevanten Miteigentumsanteile (19,64/986 von 16,13/1.000) ergibt sich eine anteilige Grundstücksgröße von rd. 1,85 m².

### Abteilung I (Lfd. Nr. 176)

Privatperson, männlich, geb. am 14.07.1992

- zu 19,64/986 -



### **Abteilung II**

siehe Punkt 2.2.2

### **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.

## **2.2.2 Lasten und Beschränkungen Eigentumswohnung Nr. 4**

Folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs sind vorhanden:

| <b>Lfd. Nr.<br/>Abt. II</b> | <b>Lfd. Nr. BV</b>        | <b>Flst.</b>         | <b>Eintragung</b>                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 64                          | 1 am Anteil<br>Abt. I/176 | 5790/116<br>5790/110 | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 131/24); eingetragen am 03.12.2024. |

### **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.



### **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. 301.000 Einwohner (Stand: 31.12.2024) 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 'Herrenbach', ca. 2,6 km östlich des Stadtzentrums von Augsburg in einem allgemeinen Wohngebiet in der Nähe des Flusses 'Lech'. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich neben einigen Gewerbe- und Industriegebäuden in offener Bauweise überwiegend durch Wohnblocks in teils offener, teils geschlossener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der räumlichen Nähe zu einer Bundesstraße ('B2') zeitweise von leichten bis mittleren Lärmimmissionen geprägt,



was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Kaufland') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum 'City-Galerie' rd. 1,8 km westlich des Objektstandorts. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren 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 zwei Gewässern ('Herrenbach', 'Lech') sowie zu einem Waldgebiet ('Siebentischwald') existieren gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage an einer Durchgangsstraße sowie dem insgesamt städtisch geprägten Umfeld leicht angespannt. Die Eigentumswohnungen verfügen über keinen zugehörigen PKW-Stellplatz. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als 'einfache Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

#### Verkehrsanbindung

Augsburg ist über die Bundesstraßen B2, B300 und B17 sowie über die Autobahn A8 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 6,3 km nördlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Augsburg-Ost'. Sowohl die Bushaltestelle 'Herrenbach Schule' als auch die Straßenbahnstation 'Am Eiskanal' befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zum gesamten übrigen Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 3,4 km zum IC(E)-Bahnhof 'Augsburg Hbf' bzw. rd. 63 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'München'. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

#### Immissionen

Im Rahmen der Objektbesichtigung konnten zeitweise leichte bis mittlere Lärmimmissionen, durch die an das Grundstück angrenzende Bundesstraße B2 wahrgenommen werden. Darüber hinaus konnten keine nennenswerten Immissionen (bspw. Staub oder Gerüche) auf dem 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 „einfache zentrumsnahe Lage“ 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 die Flurstücke 5790/116 und 5790/110, Gemarkung Augsburg, welche gemäß Grundbuchbeschreibung eine Grundstücksgröße von insgesamt 6.799 m<sup>2</sup> aufweisen. Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und verfügt über eine maximale Grundstückstiefe von ca. 70 m und eine minimale Grundstückstiefe von ca. 61 m. Die Grundstücksbreite beläuft sich auf ca. 103 m. Die Oberfläche ist weitgehend eben. Es bestehen keine sichtbaren Einschränkungen hinsichtlich einer baulichen Nutzbarkeit.

#### **3.2.2 Erschließung**

Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks erfolgt über die angrenzende öffentlich gewidmete Straße „Herrenbachstraße“, 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 <sup>4</sup> : | abgerechnet und bezahlt |
| Wasserversorgung:                             | abgerechnet und bezahlt |
| Abwasserentsorgung:                           | abgerechnet und bezahlt |

Gemäß Auskunft des Bauamtes Augsburg vom 12.08.2025 sind die Erschließungs- und Anliegerbeiträge zum Wertermittlungstichtag 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 wird im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen, die bauplanungsrechtliche Einordnung richtet sich nach § 34 BauGB

---

<sup>4</sup> § 127 Abs. 2 BauGB: Straßen, Wege, Parks, Plätze und Grünanlagen



- das Grundstück hat direkten Anschluss an eine öffentlich gewidmete Straße bzw. an eine private Verkehrsfläche, die direkten Anschluss an eine öffentlich gewidmete Straße hat, so dass die verkehrliche Erschließung gesichert ist
- das Grundstück verfügt über Anschlüsse an alle für eine bauliche Nutzung notwendigen Erschließungsanlagen (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung etc.)

Unter Würdigung der vorgenannten Sachverhalte und in Anlehnung an § 3 Abs. 4 ImmoWertV<sup>5</sup> 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**

Dem Umweltamt der Stadt Augsburg liegen keine Informationen zu Altlasten<sup>6</sup> vor.

#### **3.2.6 Grund- und Oberflächenwasser**

Gemäß Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (Bayern Atlas) liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem Überschwemmungsgebiet, allerdings im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche „HQextrem“. Hierbei handelt es sich um ein sehr seltenes Ereignis. Im Rahmen der Wertermittlung wird, unter Berücksichtigung der geringen Eintrittswahrscheinlichkeit eines Extremhochwassers, davon ausgegangen, dass die Lage im Bereich eines Hochwassergefahrengebiets beim Bau des Bewertungsobjekts entsprechend berücksichtigt wurde und kein nennenswert wertmindernder Einfluss resultiert.

#### **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.

---

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

<sup>6</sup> **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.



### **3.2.9 Bergbau**

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

## **3.3 Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums**

### **3.3.1 Flächennutzungsplan**

Name: Flächennutzungsplan Stadt Augsburg  
Rechtsverbindlich seit: 09.04.2021, zuletzt geändert am 17.04.2025  
Darstellung: Wohnbaufläche

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder eines im Verfahren befindlichen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich auskunftsgemäß nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

**§ 34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile**

*(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.*

### **3.3.2 Denkmalschutz / Bodendenkmal**

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

### **3.3.3 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

Die bewertungsgegenständlichen Flurstücke 5790/116 und 5790/110 sind mit einer Wohnanlage, bestehend aus Haus Nr. 25 c (Flst. 5790/110) samt PKW-Garagen und Haus Nr. 25 b (Flst. 57910/116), bebaut. Der Wohnkomplex wurde gemäß den vorliegenden Informationen im Jahr 1965 in Massivbauweise errichtet. Das Haus Nr. 25 c ist vollständig unterkellert und weist eine oberirdische Höhenentwicklung von Hochparterre und elf Obergeschossen einschließlich eines Zwischengeschosses auf. Das Haus Nr. 25 b ist vollständig unterkellert und weist eine oberirdische Höhenentwicklung von Hochparterre und zehn Obergeschossen auf. Den oberen Abschluss des Mehrfamilienhauses bildet ein Flachdach.

Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung Nr. 13 befindet sich im zweiten Obergeschoss hinten links des Hauses Nr. 25 c. Die Eigentumswohnung Nr. 4 befindet sich im Erdgeschoss Mitte vorne des Hauses Nr. 25 c.

### 4.2 Nutzungssituation

Die zu bewertenden Eigentumswohnungen (Whg. Nr. 4 Wertanteil 19,64/986 und Whg. Nr. 13) sind zum maßgeblichen Wertermittlungs-stichtag vollständig vermietet.

Die wesentlichen Inhalte der Mietverträge sind nachfolgend dargestellt:

| Wohnen<br>Einheit | Bezeichnung/<br>Lage         | Fläche           | Vermietungs-<br>situation | Miete          |              |                             | Mietvertrags-<br>ende | Mietvertrags-<br>restlaufzeit |
|-------------------|------------------------------|------------------|---------------------------|----------------|--------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------------|
|                   |                              |                  |                           | pro Jahr       | pro Monat    |                             |                       |                               |
| Wohnung           | EG, Mitte vorne (Nr. 4)      | 83,00 m²         | vermietet                 | 6.624 €        | 552 €        | 6,65 €/m²                   | unbefristet           |                               |
| Wohnung           | 2. OG, hinten links (Nr. 13) | 99,00 m²         | vermietet                 |                |              | kein Mietvertrag vorliegend |                       |                               |
| <b>Gesamt</b>     | <b>2 WE</b>                  | <b>182,00 m²</b> |                           | <b>6.624 €</b> | <b>552 €</b> |                             |                       |                               |
| davon vermietet   | 2 WE                         | 182,00 m²        | 100%                      | 6.624 €        | 552 €        | 6,65 €/m²                   |                       |                               |
| davon Leerstand   | 0 WE                         | 0,00 m²          | 0%                        |                |              |                             |                       |                               |

Für die Eigentumswohnung Nr. 13 lag für die gegenständliche Wertermittlung kein Mietvertrag vor. Eine Prüfung der mietvertraglichen Vereinbarungen, insbesondere hinsichtlich Miethöhe, Mietbeginn, Betriebskostenregelungen oder etwaiger besonderer Abreden, war daher nicht möglich.

Für die Eigentumswohnung Nr. 4 stand lediglich ein Mieterhöhungsschreiben zur Verfügung. Demnach beläuft sich die Kaltmiete auf 552 € pro Monat und die Heiz- und Betriebskostenvorauszahlung auf 150 € pro Monat. Da kein vollständiger Mietvertrag vorlag, konnten weitere mietvertragliche Konditionen nicht nachvollzogen werden.

Es wird für beide Wohnungen von marktüblichen mietvertraglichen Modalitäten ausgegangen.

### 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.



### Gesamtnutzungsdauer<sup>7</sup>

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/ Restnutzungsdauer<sup>8</sup>

Das Bewertungsobjekt wurde gemäß den vorliegenden Unterlagen im Jahr 1965 errichtet und seither fortlaufend instandgehalten. Der Erhaltungszustand des Gebäudes ist bezogen auf das Ursprungsbaujahr insgesamt als durchschnittlich zu beurteilen. Gemäß den im Rahmen der Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse sowie der Informationen aus den letzten WEG-Protokollen wurden in der jüngeren Vergangenheit vor dem Wertermittlungsstichtag folgende Maßnahmen durchgeführt.

| Jahr    | Maßnahme                                                                                |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 2004    | Heizung                                                                                 |
| 2025    | Sanierung Flachdach Heizungsraum                                                        |
| 2025    | Austausch der Niederspannungshauptverteilung (neue Stromleitungen, Zählerschränke etc.) |
| laufend | Sanierung Spielplatz                                                                    |

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wird in Anlehnung an Anlage 1 ImmoWertV mit 80 Jahren festgesetzt. Unter Berücksichtigung des im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundenen Erhaltungszustandes, der durchgeführten Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen sowie des Ursprungsbaujahres wird im vorliegenden Fall eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 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. Die Baubeschreibung bezieht sich auf beide Einheiten (13 und 4) sofern zum jeweiligen Sachverhalt nicht explizit eine einzelne Wohnung benannt wird.

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> 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).



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

### Konstruktion

|            |                                                                |
|------------|----------------------------------------------------------------|
| Geschosse  | KG (vollunterkellert), (EG) Hochparterre, 11 Obergeschosse     |
| Bauweise   | Massivbauweise                                                 |
| Fundament  | Plattenfundament                                               |
| Außenwände | Mauerwerk bzw. Beton (UG)                                      |
| Innenwände | Mauerwerk                                                      |
| Decken     | Stahlbeton                                                     |
| Treppen    | Stahlbetontreppe mit Belag aus Kunststein                      |
| Dach       | Flachdach mit Bitumenabdichtung; Rinnen/Fallrohre innenliegend |

### Ausbau

|                     |                                                                                                                                   |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fenster             | Kunststofffenster mit Isolierverglasung (z. T. Außenrollläden, manuell betrieben)                                                 |
| Fassade             | Putz mit Anstrich                                                                                                                 |
| Türen               | Haupteingang: Aluminiumtüre mit Glaselement<br>Wohnungseingang: überwiegend Holztüren mit Holzzargen<br>Innentüren: nicht bekannt |
| Bodenbeläge         | nicht bekannt: Annahme: Teppich, Laminat, Vinyl in mittlerer Qualität                                                             |
| Wandbekleidung      | nicht bekannt: Annahme: verputzt und gestrichen oder tapeziert                                                                    |
| Deckenbekleidung    | nicht bekannt: Annahme: verputzt und gestrichen                                                                                   |
| Heizung             | Art: Ölzentralheizung<br>Wärmeabgabe: Annahme: Wandheizkörper                                                                     |
| Warmwasser          | zentral                                                                                                                           |
| Sanitärausstattung  | nicht bekannt<br>Annahme: insgesamt mittlerer Ausstattungsstandard                                                                |
| Elektroinstallation | Konzept: Annahme: unterputz<br>Standard: Annahme durchschnittlich                                                                 |
| Lüftung             | Fensterlüftung                                                                                                                    |
| Freisitze           | Balkon                                                                                                                            |



#### 4.5 Außenanlagen und Nebengebäude

|                      |                                |
|----------------------|--------------------------------|
| Wege-/Hofbefestigung | Asphalt                        |
| Grünbereiche         | Rasenflächen, Bäume, Sträucher |
| Einfriedung          | Maschendraht                   |
| Nebengebäude         | Garagenhof                     |

#### 4.6 Baumängel/ Bauschäden

Wertminderungen aufgrund von Baumängeln<sup>9</sup>/ Bauschäden<sup>10</sup> sind bei der Wertermittlung separat zu berücksichtigen.

Die baulichen Anlagen befinden sich insgesamt in einem durchschnittlichen baulichen Zustand. Im Rahmen der Objektbesichtigung waren keine wesentlichen Baumängel/ Bauschäden ersichtlich. Ferner gehen aus den vorliegenden Protokollen der letzten Eigentümerversammlungen keine Informationen über wesentliche Bauschäden oder Baumängel hervor. Gegebenenfalls vorhandene kleinere Mängel bzw. Abnutzungserscheinungen sind in den gewählten Wertermittlungsparametern berücksichtigt. Die 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.

Die CO<sub>2</sub>-Steuer verteuert das Heizen mit fossilen Energien. Für die Wertermittlung ist relevant ob sämtliche Betriebskosten auf die Mietpartei umgelegt werden oder nicht. Nicht umlagefähige Betriebskosten müssen in Abwägung des Einzelfalls ggf. in der Wertermittlung separat berücksichtigt werden, wenn die Umlegung sämtlicher Betriebskosten dem gängigen Marktgeschehen entspricht. Hinsichtlich der CO<sub>2</sub>-Steuer ist dahingehend die Höhe und Umlegbarkeit der Heizkosten zu überprüfen.

<sup>9</sup> Fehler im Zuge der Errichtung des Bauwerks, der die Tauglichkeit beeinflusst.

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



Zur Betrachtung der energetischen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wird auf den vorliegenden Energieausweis (Verbrauchsausweis) vom 08.05.2018 zurückgegriffen. Im Energieausweis wird ein Primärenergieverbrauch des Gebäudes von 141,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a) und ein Endenergieverbrauch von 128,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a) ausgewiesen. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse D und somit einem durchschnittlichen Verbrauch, bezogen auf das Ausstellungsdatum des Ausweises. Als Empfehlung zur Verbesserung der Energieeffizienz werden die folgenden Maßnahmen im Energieausweis aufgeführt: Prüfung der Dämmung der Außenwände sowie des Daches / der obersten Geschossdecke, Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses. Es ist zu erwähnen, dass die energetischen Anforderungen an Wohngebäude seit dem Ausstellungsdatum des Energieausweises deutlich gestiegen sind.

Eine separierte Betrachtung bzw. Quantifizierung von Nachhaltigkeitskriterien sowie gegebenenfalls bestehende Auswirkungen auf den Verkehrswert/ Marktwert einer Immobilie ist nicht möglich, da diese mit anderen Einflüssen korrelieren.

#### **Würdigung:**

Nach gutachterlicher Einschätzung entspricht der energetische Zustand des Objekts nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik und wird als unterdurchschnittlich bewertet.

#### **4.8 Funktionalität**

|                          |                                                                                                                                   |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Geschosse                | KG (vollunterkellert), EG (Hochparterre), 11 Obergeschosse                                                                        |
| Vertikale Erschließung   | KG bis 11. OG: offenes Treppenhaus und Aufzüge                                                                                    |
| Horizontale Erschließung | Sechsspänner                                                                                                                      |
| Aufteilung               | KG: Heizung, Technikräume, Kellerräume, Müllraum<br>EG bis 10. OG: Wohneinheiten<br>11. OG: Technik, Trockenraum                  |
| Raumhöhen                | rd. 2,20 m im KG; zwischen 2,40 m und 2,50 m im EG und den OG                                                                     |
| Grundrisskonzeption      | Raumgrößen angemessen dimensioniert; grundsätzlich funktionaler Grundriss, allerdings Bad und WC als fensterloser Raum ausgeprägt |
| Belüftung/ Belichtung    | Wohnräume natürlich belüftet; Bad lt. Grundrissplan künstlich belüftet; insgesamt ausreichende Belichtung                         |
| Orientierung             | Wohn- und Aufenthaltsräume, Balkon mit Nordostausrichtung (Nr. 13), Balkon mit Südwestausrichtung (Nr. 4)                         |
| Würdigung                | Die Funktionalität wird insgesamt als gut beurteilt.                                                                              |



#### 4.9 **Beurteilung der baulichen Anlagen**

|                           |                                                 |
|---------------------------|-------------------------------------------------|
| Funktionalität            | durchschnittlich                                |
| Ausstattungsstandard      | Annahme: weitgehend zeitgemäß, durchschnittlich |
| Drittverwendungsfähigkeit | vorhanden                                       |



## 5 FLÄCHENBERECHNUNGEN

### 5.1 Mietflächen

#### Wohnung Nr. 13

Die Wohnfläche ohne Freiflächen (Balkon) wurde aus der Teilungserklärung vom 26.03.1964 entnommen. Die Flächenangaben in vorgenannter Quelle wurden hinreichend anhand der vorliegenden Grundrisse plausibilisiert. Der Balkon wurde anhand der im Zuge der Objektbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse sachverständig geschätzt und zu 25 % als Wohnfläche berücksichtigt.

| Objekt                                      | Ebene | Raum (gemäß Grundrissbezeichnung) | Grundfläche          | Faktor | Fläche                  |
|---------------------------------------------|-------|-----------------------------------|----------------------|--------|-------------------------|
| ETW                                         | 2. OG | Wohnraum                          | 23,48 m <sup>2</sup> | 1,000  | 23,48 m <sup>2</sup>    |
| ETW                                         | 2. OG | Diele                             | 8,70 m <sup>2</sup>  | 1,000  | 8,70 m <sup>2</sup>     |
| ETW                                         | 2. OG | Küche                             | 10,82 m <sup>2</sup> | 1,000  | 10,82 m <sup>2</sup>    |
| ETW                                         | 2. OG | Eltern                            | 14,83 m <sup>2</sup> | 1,000  | 14,83 m <sup>2</sup>    |
| ETW                                         | 2. OG | Flur                              | 8,03 m <sup>2</sup>  | 1,000  | 8,03 m <sup>2</sup>     |
| ETW                                         | 2. OG | Kinder                            | 12,13 m <sup>2</sup> | 1,000  | 12,13 m <sup>2</sup>    |
| ETW                                         | 2. OG | Kinder                            | 10,28 m <sup>2</sup> | 1,000  | 10,28 m <sup>2</sup>    |
| ETW                                         | 2. OG | Bad                               | 4,44 m <sup>2</sup>  | 1,000  | 4,44 m <sup>2</sup>     |
| ETW                                         | 2. OG | Abstellraum                       | 2,68 m <sup>2</sup>  | 1,000  | 2,68 m <sup>2</sup>     |
| ETW                                         | 2. OG | WC                                | 2,72 m <sup>2</sup>  | 1,000  | 2,72 m <sup>2</sup>     |
| ETW                                         | 2. OG | Freifläche (Blk., Terr., Loggia)  | 4,81 m <sup>2</sup>  | 0,250  | 1,20 m <sup>2</sup>     |
| <b>Summe Wohnfläche rd.</b>                 |       |                                   |                      |        | <b>99 m<sup>2</sup></b> |
| davon anteilige Balkon und Terrassenflächen |       |                                   |                      |        | 1 m <sup>2</sup>        |

#### Wohnung Nr. 4

Die Wohnfläche ohne Freifläche (Balkon) wurde aus der Teilungserklärung vom 26.03.1964 entnommen. Die Flächenangaben in vorgenannter Quelle wurden hinreichend anhand der vorliegenden Grundrisse plausibilisiert. Der Balkon wurde anhand der im Zuge der Objektbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse sachverständig geschätzt und zu 25 % als Wohnfläche berücksichtigt.

| Objekt                                      | Ebene | Raum (gemäß Grundrissbezeichnung) | Grundfläche          | Faktor | Fläche                  |
|---------------------------------------------|-------|-----------------------------------|----------------------|--------|-------------------------|
| ETW                                         | EG    | Wohnraum                          | 20,64 m <sup>2</sup> | 0,970  | 20,02 m <sup>2</sup>    |
| ETW                                         | EG    | Diele                             | 5,73 m <sup>2</sup>  | 0,970  | 5,56 m <sup>2</sup>     |
| ETW                                         | EG    | Küche                             | 11,63 m <sup>2</sup> | 0,970  | 11,28 m <sup>2</sup>    |
| ETW                                         | EG    | Eltern                            | 17,19 m <sup>2</sup> | 0,970  | 16,67 m <sup>2</sup>    |
| ETW                                         | EG    | Flur                              | 10,31 m <sup>2</sup> | 0,970  | 10,00 m <sup>2</sup>    |
| ETW                                         | EG    | Kind                              | 11,36 m <sup>2</sup> | 0,970  | 11,02 m <sup>2</sup>    |
| ETW                                         | EG    | Bad                               | 4,36 m <sup>2</sup>  | 0,970  | 4,23 m <sup>2</sup>     |
| ETW                                         | EG    | WC                                | 3,15 m <sup>2</sup>  | 0,970  | 3,06 m <sup>2</sup>     |
| ETW                                         | EG    | Freifläche (Blk., Terr., Loggia)  | 4,44 m <sup>2</sup>  | 0,250  | 1,11 m <sup>2</sup>     |
| <b>Summe Wohnfläche rd.</b>                 |       |                                   |                      |        | <b>83 m<sup>2</sup></b> |
| davon EG                                    |       |                                   |                      |        | 83 m <sup>2</sup>       |
| davon anteilige Balkon und Terrassenflächen |       |                                   |                      |        | 1 m <sup>2</sup>        |



## 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, den marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert und den daraus resultierenden Verkehrswert. Bei der Ermittlung des vorläufigen sowie des marktangepassten Verfahrenswerts sind die §§ 7 und 8 ImmoWertV entsprechend zu beachten.

#### 6.1.2 Verfahrenswahl

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um Eigentumswohnungen.

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 Grundstücksmerkmale<sup>11</sup> (§ 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:

---

<sup>11</sup> Dies können beispielsweise grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, besondere Ertragsverhältnisse oder Baumängel und Bauschäden sein.



| Besondere objektspezifisches Grundstücksmerkmale             | Quelle Berechnung | Wertbeeinflussung |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Risikoabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung (Nr. 13) | siehe unten       | 13.000,00 €       |
| Risikoabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung (Nr. 4)  | siehe unten       | 12.000,00 €       |

#### Risikoabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung

Wie bereits dargestellt, konnten die Eigentumswohnungen 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) Vergleichswerts Rechnung getragen. Hieraus resultiert ein absoluter Betrag von rd. 13.000,00 € für die Wohnung Nr. 13 und ein absoluter Betrag von rd. 12.000,00 € für die Wohnung Nr. 4, der sich jeweils in voller Höhe wertmindernd auswirkt.

## **6.3 Vergleichswertverfahren**

### **6.3.1 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 Verfahrenswert sowie den daraus resultierenden Verfahrenswert. 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.

### **6.3.2 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 Wertermittlungsstichtag verkauft worden sind. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei vorhandenen Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjekts anzupassen.

### **6.3.3 Auswahl der Vergleichskaufpreise**

Vom Gutachterausschuss wurden 14 Kauffälle von vergleichbaren Objekten zur Verfügung gestellt. Die genauen Adressen bzw. Flurstücke sowie die Beurkundungszeitpunkte der Kauffälle wurden vom Gutachterausschuss mitgeteilt. Im Gutachten erfolgt die Darstellung aus Datenschutzgründen anonymisiert.

### **6.3.4 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  $\pm 30\%$  bezogen auf den Mittelwert berücksichtigt.

### **6.3.5 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.

#### Wohnung Nr. 13

Nach Anpassung der herangezogenen Kauffälle ergeben sich im vorliegenden Fall eine Standardabweichung von rd. 250 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ein Variationskoeffizient von rd. 9,20 %. Der Variationskoeffizient wird als plausibel eingeschätzt und stützt die vorgenommenen Anpassungen.

#### Wohnung Nr. 4

Nach Anpassung der herangezogenen Kauffälle ergeben sich im vorliegenden Fall eine Standardabweichung von rd. 250 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ein Variationskoeffizient von rd. 8,93 %. Der Variationskoeffizient wird als plausibel eingeschätzt und stützt die vorgenommenen Anpassungen.



### 6.3.6 Anpassung der Vergleichskaufpreise

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

#### Wohnung Nr. 13

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anpassung Baujahr                  | Es erfolgt <b>keine Anpassung (Faktor 1,00)</b> , da hinsichtlich der Baujahre der Vergleichsobjekte und dem Ursprungsbaujahr des Bewertungsobjekts am örtlichen Markt keine Preisdifferenzierung feststellbar ist. In der nachfolgenden Berechnungstabelle werden die vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Baujahre angegeben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Anpassung Lage                     | In Anlehnung an die für Augsburg veröffentlichte Wohnlagenkarte des iib Instituts in Verbindung mit der sachverständigen Einschätzung liegen sowohl das Bewertungsobjekt als auch die herangezogenen Vergleichsobjekte in einer einfachen Wohnlage. Es erfolgt demnach keine Anpassung ( <b>Faktor 1,00</b> ).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Anpassung Größe                    | Die Vergleichsobjekte weisen gemäß den Angaben des zuständigen Gutachterausschusses Wohnflächen in einer Spanne von 48 m <sup>2</sup> bis 98 m <sup>2</sup> auf, während für die zu bewertende Eigentumswohnung eine Größe von 99 m <sup>2</sup> ermittelt wurde. Die Anpassung aufgrund der abweichenden Wohnungsgrößen erfolgt anhand der Anpassungsfaktoren gemäß „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ („Kleiber digital“). Hieraus ergeben sich <b>Anpassungsfaktoren in einer Spanne von 0,91 bis 1,00</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Anpassung<br>Beurkundungszeitpunkt | Die herangezogenen Vergleichsobjekte wurden in einem Zeitraum von September 2020 bis September 2025 beurkundet. Die Anpassung aufgrund abweichender Beurkundungszeitpunkte berücksichtigt die allgemeine Preisentwicklung zwischen dem Zeitpunkt der notariellen Beurkundung und dem maßgeblichen Wertermittlungsstichtag. Gemäß Auswertungen des zuständigen Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht 2024 ist für die Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Jahr 2020 ein starker Preisanstieg von rd. 14 % und im Jahr 2021 von rd. 12 % zu verzeichnen. Dieser Trend setzte sich bis zur Mitte des Jahres 2022 fort. In der zweiten Jahreshälfte 2022 kam es hingegen zu Preisrückgängen, sodass im Jahresdurchschnitt noch eine Preissteigerung von etwa 5 % festgestellt wurde. Für das Jahr 2023 ist ein starker Preisrückgang von rd. -16 % zu beobachten, welcher sich |



|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                   | <p>im Jahr 2024 mit einer abgeschwächten Dynamik von rd. -6 % fortsetzte. Zur Berücksichtigung dieses Sachverhalts wird für alle Vergleichspreise, welche bis Ende des Jahres 2020 gehandelt wurden, zunächst eine monatliche Preisveränderung von rd. 1,2 % angesetzt, bezogen auf den Zeitraum zwischen dem jeweiligen Beurkundungsdatum und dem Jahresende 2020. Für die Jahre 2021 bis 2024, werden zusätzlich die vollen Jahrespreisveränderungen, wie oben dargestellt, berücksichtigt. Für alle weiteren Vergleichskaufpreise bis einschließlich 31.12.2024 wird das allgemeine Vorgehen, bezogen auf den jeweiligen Beurkundungszeitpunkt, analog angewendet. Mangels belastbarer Marktdaten wird für die Vergleichspreise ab dem 01.01.2025 ein <b>Faktor von 1,00</b> zugrunde gelegt. Aus den jeweiligen Beurkundungszeitpunkten ergeben sich somit entsprechende <b>Anpassungsfaktoren in einer Spanne von 0,83 bis 1,00</b>.</p> |
| Anpassung<br>Geschosslage         | <p>Nach Marktkennntnis des Unterzeichners werden für im Erdgeschoss gelegene Wohnungen zum Teil geringere Kaufpreise erzielt als für Wohnungen in den Regelgeschossen. Dies ist unter anderem auf eine höhere Einsehbarkeit, eine schlechtere Belichtungssituation oder erhöhte Immissionen aufgrund der Lage im Eingangsbereich zurückzuführen. Den üblicherweise bestehenden Nachteilen einer Erdgeschosswohnung stehen jedoch meist positive Aspekte (u. a. Gartennutzung) gegenüber. Das Bewertungsobjekt liegt im 2. Obergeschoss. Es bestehen demnach keine Vor- oder Nachteile gegenüber den Vergleichsobjekten. Von einer Anpassung wird daher abgesehen (<b>Faktor 1,00</b>).</p>                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Anpassung<br>Vermietungssituation | <p>Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist zum Wertermittlungstichtag vermietet. 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 nicht vermieteten Wohneinheiten ein <b>Faktor von 0,95</b> berücksichtigt.</p>                                                                                                                                                            |



#### Wohnung Nr. 4

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anpassung Baujahr               | An dieser Stelle wird auf den vorherigen Abschnitt verwiesen (siehe „Anpassungen Baujahr Wohnung Nr. 13“).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Anpassung Lage                  | An dieser Stelle wird auf den vorherigen Abschnitt verwiesen (siehe „Anpassungen Lage Wohnung Nr. 13“).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Anpassung Größe                 | Die Vergleichsobjekte weisen gemäß den Angaben des zuständigen Gutachterausschusses Wohnflächen in einer Spanne von 48 m <sup>2</sup> bis 98 m <sup>2</sup> auf, während für die zu bewertende Eigentumswohnung eine Größe von 83 m <sup>2</sup> ermittelt wurde. Die Anpassung aufgrund der abweichenden Wohnungsgrößen erfolgt anhand der Anpassungsfaktoren gemäß „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ („Kleiber digital“). Hieraus ergeben sich <b>Umrechnungsfaktoren in einer Spanne von 0,94 bis 1,03</b> .                                                                                                                                                   |
| Anpassung Beurkundungszeitpunkt | An dieser Stelle wird auf den vorherigen Abschnitt verwiesen (siehe „Anpassungen Beurkundungszeitpunkt Wohnung Nr. 13“).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Anpassung Geschosslage          | Nach Marktkennntnis des Unterzeichners werden für im Erdgeschoss gelegene Wohnungen zum Teil geringere Kaufpreise erzielt als für Wohnungen in den Regelgeschossen. Dies ist unter anderem auf eine höhere Einsehbarkeit, eine schlechtere Belichtungssituation oder erhöhte Immissionen aufgrund der Lage im Eingangsbereich zurückzuführen. Den üblicherweise bestehenden Nachteilen einer Erdgeschosswohnung stehen jedoch meist positive Aspekte (u. a. Gartennutzung) gegenüber. Das Bewertungsobjekt liegt im Erdgeschoss (Hochparterre) und ist daher mit Wohnungen in den Obergeschossen vergleichbar. Es erfolgt demnach keine Anpassung ( <b>Faktor 1,00</b> ). |
| Anpassung Vermietungssituation  | An dieser Stelle wird auf den vorherigen Abschnitt verwiesen (siehe „Anpassungen Vermietungssituation Wohnung Nr. 13“).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



#### **6.3.7 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.



### 6.3.8 Ergebnis der Vergleichswertermittlung Wohnung Nr. 13

Die Vergleichswertermittlung führt zu folgendem Ergebnis:

| Vergleichswertberechnung                                                                                                  |            |                                   |            |            | Wertermittlungsstichtag 16.09.2025 |               |              |                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|------------|------------|------------------------------------|---------------|--------------|---------------------------|
| Allgemeine Angaben zu den Vergleichskaufpreisen                                                                           |            |                                   |            |            |                                    |               |              |                           |
| Quelle                                                                                                                    |            | Gutachterausschuss Stadt Augsburg |            |            |                                    |               |              |                           |
| Auskunft vom                                                                                                              |            | 23.09.2025                        |            |            |                                    |               |              |                           |
| Suchradius                                                                                                                |            | Gemarkung Augsburg                |            |            |                                    |               |              |                           |
| Zeitraum (Jahre)                                                                                                          |            | 09.09.2020 bis 15.09.2025         |            |            |                                    |               |              |                           |
| Anzahl Vergleichsobjekte                                                                                                  |            | 14 Stk.                           |            |            |                                    |               |              |                           |
| Angaben zum Bewertungsobjekt                                                                                              |            |                                   |            |            |                                    |               |              |                           |
| Wertermittlungsstichtag                                                                                                   |            | 16.09.2025                        |            |            |                                    |               |              |                           |
| Baujahr der baulichen Anlagen                                                                                             |            | 1965                              |            |            |                                    |               |              |                           |
| Wohnlage                                                                                                                  |            | mittel                            |            |            |                                    |               |              |                           |
| Wohnfläche                                                                                                                |            | 99 m²                             |            |            |                                    |               |              |                           |
| Lage im Objekt                                                                                                            |            | 2. OG                             |            |            |                                    |               |              |                           |
| Ausstattung                                                                                                               |            | mittel                            |            |            |                                    |               |              |                           |
| Vermietung                                                                                                                |            | ja                                |            |            |                                    |               |              |                           |
| Bezugszeitraum Transaktion                                                                                                |            | September 25                      |            |            |                                    |               |              |                           |
| Gebäudetyp                                                                                                                |            | Eigentumswohnung Nr. 13           |            |            |                                    |               |              |                           |
| Angaben zu den Vergleichsobjekten                                                                                         |            |                                   |            |            |                                    |               |              |                           |
| Nr.                                                                                                                       | Gemarkung  | Baujahr                           | Wohnlage   | Größe      | Geschosslage                       | Transaktion   | Vermietet    | Verkaufspreis rd.         |
| 1                                                                                                                         | Augsburg   | 1959                              | einfach    | 82 m²      | 1. OG                              | September 20  | nein         | 3.232 €/m²                |
| 2                                                                                                                         | Augsburg   | 1959                              | einfach    | 98 m²      | 7. OG                              | Dezember 20   | nein         | 2.857 €/m²                |
| 3                                                                                                                         | Augsburg   | 1959                              | einfach    | 81 m²      | 8. OG                              | April 21      | nein         | 3.284 €/m²                |
| 4                                                                                                                         | Augsburg   | 1959                              | einfach    | 98 m²      | Erdgeschoss (Hochparterre)         | April 21      | nein         | 3.061 €/m²                |
| 5                                                                                                                         | Augsburg   | 1959                              | einfach    | 98 m²      |                                    | 1. OG         | Februar 22   | nein                      |
| 6                                                                                                                         | Augsburg   | 1959                              | einfach    | 98 m²      | 2. OG                              | August 22     | nein         | 6.020 €/m²                |
| 7                                                                                                                         | Augsburg   | 1959                              | einfach    | 98 m²      | 1. OG                              | Mai 23        | nein         | 4.153 €/m²                |
| 8                                                                                                                         | Augsburg   | 1959                              | einfach    | 82 m²      | 5. OG                              | Juli 23       | nein         | 3.037 €/m²                |
| 9                                                                                                                         | Augsburg   | 1959                              | einfach    | 82 m²      | 7. OG                              | Oktober 24    | nein         | 2.927 €/m²                |
| 10                                                                                                                        | Augsburg   | 1959                              | einfach    | 82 m²      | 10. OG                             | Oktober 24    | nein         | 2.683 €/m²                |
| 11                                                                                                                        | Augsburg   | 1959                              | einfach    | 98 m²      | 10. OG                             | Januar 25     | nein         | 3.041 €/m²                |
| 12                                                                                                                        | Augsburg   | 1959                              | einfach    | 48 m²      | 3. OG                              | Juni 25       | nein         | 2.875 €/m²                |
| 13                                                                                                                        | Augsburg   | 1959                              | einfach    | 31 m²      | Erdgeschoss                        | September 25  | nein         | 3.677 €/m²                |
| 14                                                                                                                        | Augsburg   | 1959                              | einfach    | 82 m²      |                                    | 11. OG        | September 25 | nein                      |
| Mittelwert                                                                                                                | 3.398 €/m² |                                   | 30% Spanne |            | Standardabweichung                 |               |              | 816 €/m²                  |
| Maximum                                                                                                                   | 6.020 €/m² |                                   | 4.418 €/m² |            | Variationskoeffizient              |               |              | 24,00%                    |
| Minimum                                                                                                                   | 2.683 €/m² |                                   | 2.379 €/m² |            |                                    |               |              |                           |
| Angaben zu den Anpassungsfaktoren                                                                                         |            |                                   |            |            |                                    |               |              |                           |
| Nr.                                                                                                                       | Gemarkung  | Anpassungsfaktoren                |            |            |                                    |               |              | angepasster Verkaufspreis |
|                                                                                                                           |            | Baujahr                           | Wohnlage   | Größe      | Geschosslage                       | Transaktion   | Vermietet    |                           |
| 1                                                                                                                         | Augsburg   | 1,00                              | 1,00       | 0,97       | 1,00                               | 1,00          | 0,95         | 2.994 €/m²                |
| 2                                                                                                                         | Augsburg   | 1,00                              | 1,00       | 1,00       | 1,00                               | 0,98          | 0,95         | 2.649 €/m²                |
| 3                                                                                                                         | Augsburg   | 1,00                              | 1,00       | 0,97       | 1,00                               | 0,92          | 0,95         | 2.801 €/m²                |
| 4                                                                                                                         | Augsburg   | 1,00                              | 1,00       | 1,00       | 1,00                               | 0,92          | 0,95         | 2.673 €/m²                |
| 5                                                                                                                         | Augsburg   | 1,00                              | 1,00       | 1,00       | 1,00                               | 0,83          | 0,95         | 2.497 €/m²                |
| 6                                                                                                                         | Augsburg   | entfernt da Ausreißer             |            |            |                                    |               |              |                           |
| 7                                                                                                                         | Augsburg   | entfernt da Ausreißer             |            |            |                                    |               |              |                           |
| 8                                                                                                                         | Augsburg   | 1,00                              | 1,00       | 0,97       | 1,00                               | 0,88          | 0,95         | 2.463 €/m²                |
| 9                                                                                                                         | Augsburg   | 1,00                              | 1,00       | 0,97       | 1,00                               | 0,99          | 0,95         | 2.683 €/m²                |
| 10                                                                                                                        | Augsburg   | 1,00                              | 1,00       | 0,97       | 1,00                               | 0,99          | 0,95         | 2.459 €/m²                |
| 11                                                                                                                        | Augsburg   | 1,00                              | 1,00       | 1,00       | 1,00                               | 1,00          | 0,95         | 2.886 €/m²                |
| 12                                                                                                                        | Augsburg   | 1,00                              | 1,00       | 0,91       | 1,00                               | 1,00          | 0,95         | 2.488 €/m²                |
| 13                                                                                                                        | Augsburg   | Ausreißer wg. Größe               |            |            |                                    |               |              |                           |
| 14                                                                                                                        | Augsburg   | 1,00                              | 1,00       | 0,97       | 1,00                               | 1,00          | 0,95         | 3.296 €/m²                |
| Mittelwert                                                                                                                | 2.717 €/m² |                                   | 30% Spanne |            | Standardabweichung                 |               |              | 250 €/m²                  |
| Maximum                                                                                                                   | 3.296 €/m² |                                   | 3.532 €/m² |            | Variationskoeffizient              |               |              | 9,20%                     |
| Minimum                                                                                                                   | 2.459 €/m² |                                   | 1.902 €/m² |            |                                    |               |              |                           |
| Arithmetisches Mittel der angepassten Vergleichskaufpreise                                                                |            |                                   |            |            |                                    |               |              | 2.717 €                   |
| Wohnungsgröße                                                                                                             |            |                                   |            |            |                                    | 99 m²         |              |                           |
| Vorläufiger Vergleichswert                                                                                                |            |                                   |            |            |                                    |               |              | 269.849 €                 |
| Marktanpassung                                                                                                            |            |                                   |            |            |                                    |               |              | 0 €                       |
| Da sich der Vergleichswert aus reinen Marktdaten ergibt, ist an dieser Stelle keine separate Marktanpassung erforderlich. |            |                                   |            |            |                                    |               |              |                           |
| Marktanangepasster vorläufiger Vergleichswert                                                                             |            |                                   |            |            |                                    |               |              | 269.849 €                 |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale                                                        |            |                                   |            |            |                                    |               |              | -13.000 €                 |
| Risikoabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung                                                                       |            |                                   |            |            | -13.000,00 €                       |               |              |                           |
| Vergleichswert Wohnung                                                                                                    |            |                                   |            |            |                                    |               |              | 256.849 €                 |
| Vergleichswert (gerundet)                                                                                                 |            |                                   |            | entspricht |                                    | 2.570 €/m² WF |              | 255.000 €                 |



### 6.3.9 Ergebnis der Vergleichswertermittlung Wohnung Nr. 4

Die Vergleichswertermittlung führt zu folgendem Ergebnis:

| Vergleichswertberechnung                                                                                                  |            |                                   |            |            | Wertermittlungsstichtag 16.09.2025 |               |           |                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|------------|------------|------------------------------------|---------------|-----------|---------------------------|
| Allgemeine Angaben zu den Vergleichskaufpreisen                                                                           |            |                                   |            |            |                                    |               |           |                           |
| Quelle                                                                                                                    |            | Gutachterausschuss Stadt Augsburg |            |            |                                    |               |           |                           |
| Auskunft vom                                                                                                              |            | 23.09.2025                        |            |            |                                    |               |           |                           |
| Suchradius                                                                                                                |            | Gemarkung Augsburg                |            |            |                                    |               |           |                           |
| Zeitraum (Jahre)                                                                                                          |            | 09.09.2020 bis 15.09.2025         |            |            |                                    |               |           |                           |
| Anzahl Vergleichsobjekte                                                                                                  |            | 14 Stk.                           |            |            |                                    |               |           |                           |
| Angaben zum Bewertungsobjekt                                                                                              |            |                                   |            |            |                                    |               |           |                           |
| Wertermittlungsstichtag                                                                                                   |            |                                   |            |            | 16.09.2025                         |               |           |                           |
| Baujahr der baulichen Anlagen                                                                                             |            |                                   |            |            | 1965                               |               |           |                           |
| Wohnlage                                                                                                                  |            |                                   |            |            | mittel                             |               |           |                           |
| Wohnfläche                                                                                                                |            |                                   |            |            | 83 m²                              |               |           |                           |
| Lage im Objekt                                                                                                            |            |                                   |            |            | EG (Hochparterre)                  |               |           |                           |
| Ausstattung                                                                                                               |            |                                   |            |            | mittel                             |               |           |                           |
| Vermietung                                                                                                                |            |                                   |            |            | vermietet                          |               |           |                           |
| Bezugszeitraum Transaktion                                                                                                |            |                                   |            |            | September 25                       |               |           |                           |
| Gebäudetyp                                                                                                                |            |                                   |            |            | Eigentumswohnung Nr. 4             |               |           |                           |
| Angaben zu den Vergleichsobjekten                                                                                         |            |                                   |            |            |                                    |               |           |                           |
| Nr.                                                                                                                       | Gemarkung  | Baujahr                           | Wohnlage   | Größe      | Geschosslage                       | Transaktion   | Vermietet | Verkaufspreis rd.         |
| 1                                                                                                                         | Augsburg   | 1959                              | einfach    | 82 m²      | 1. OG                              | September 20  | nein      | 3.232 €/m²                |
| 2                                                                                                                         | Augsburg   | 1959                              | einfach    | 98 m²      | 7. OG                              | Dezember 20   | nein      | 2.857 €/m²                |
| 3                                                                                                                         | Augsburg   | 1959                              | einfach    | 81 m²      | 8. OG                              | April 21      | nein      | 3.284 €/m²                |
| 4                                                                                                                         | Augsburg   | 1959                              | einfach    | 98 m²      | Erdgeschoss (Hochparterre)         | April 21      | nein      | 3.061 €/m²                |
| 5                                                                                                                         | Augsburg   | 1959                              | einfach    | 98 m²      |                                    | 2. OG         | August 22 | nein                      |
| 6                                                                                                                         | Augsburg   | 1959                              | einfach    | 98 m²      | 1. OG                              | Februar 22    | nein      | 3.168 €/m²                |
| 7                                                                                                                         | Augsburg   | 1959                              | einfach    | 98 m²      | 1. OG                              | Mai 23        | nein      | 4.153 €/m²                |
| 8                                                                                                                         | Augsburg   | 1959                              | einfach    | 82 m²      | 5. OG                              | Juli 23       | nein      | 3.037 €/m²                |
| 9                                                                                                                         | Augsburg   | 1959                              | einfach    | 82 m²      | 7. OG                              | Oktober 24    | nein      | 2.927 €/m²                |
| 10                                                                                                                        | Augsburg   | 1959                              | einfach    | 82 m²      | 10. OG                             | Oktober 24    | nein      | 2.683 €/m²                |
| 11                                                                                                                        | Augsburg   | 1959                              | einfach    | 98 m²      | 10. OG                             | Januar 25     | nein      | 3.041 €/m²                |
| 12                                                                                                                        | Augsburg   | 1959                              | einfach    | 48 m²      | 3. OG                              | Juni 25       | nein      | 2.875 €/m²                |
| 13                                                                                                                        | Augsburg   | 1959                              | einfach    | 31 m²      | Erdgeschoss                        | September 25  | nein      | 3.677 €/m²                |
| 14                                                                                                                        | Augsburg   | 1959                              | einfach    | 82 m²      | 11. OG                             | September 25  | nein      | 3.561 €/m²                |
| Mittelwert                                                                                                                | 3.398 €/m² |                                   | 30% Spanne |            | Standardabweichung                 |               |           | 816 €/m²                  |
| Maximum                                                                                                                   | 6.020 €/m² |                                   | 4.417 €/m² |            | Variationskoeffizient              |               |           | 24,01%                    |
| Minimum                                                                                                                   | 2.683 €/m² |                                   | 2.379 €/m² |            |                                    |               |           |                           |
| Angaben zu den Anpassungsfaktoren                                                                                         |            |                                   |            |            |                                    |               |           |                           |
| Nr.                                                                                                                       | Gemarkung  | Anpassungsfaktoren                |            |            |                                    |               |           | angepasster Verkaufspreis |
|                                                                                                                           |            | Baujahr                           | Wohnlage   | Größe      | Geschosslage                       | Transaktion   | Vermietet |                           |
| 1                                                                                                                         | Augsburg   | 1,00                              | 1,00       | 1,00       | 1,00                               | 1,00          | 0,95      | 3.070 €/m²                |
| 2                                                                                                                         | Augsburg   | 1,00                              | 1,00       | 1,03       | 1,00                               | 0,98          | 0,95      | 2.740 €/m²                |
| 3                                                                                                                         | Augsburg   | 1,00                              | 1,00       | 1,00       | 1,00                               | 0,92          | 0,95      | 2.870 €/m²                |
| 4                                                                                                                         | Augsburg   | 1,00                              | 1,00       | 1,03       | 1,00                               | 0,92          | 0,95      | 2.756 €/m²                |
| 5                                                                                                                         | Augsburg   | 1,00                              | 1,00       | 1,03       | 1,00                               | 0,83          | 0,95      | 2.573 €/m²                |
| 6                                                                                                                         | Augsburg   | entfernt da Ausreißer             |            |            |                                    |               |           |                           |
| 7                                                                                                                         | Augsburg   | entfernt da Ausreißer             |            |            |                                    |               |           |                           |
| 8                                                                                                                         | Augsburg   | 1,00                              | 1,00       | 1,00       | 1,00                               | 0,88          | 0,95      | 2.539 €/m²                |
| 9                                                                                                                         | Augsburg   | 1,00                              | 1,00       | 1,00       | 1,00                               | 0,99          | 0,95      | 2.753 €/m²                |
| 10                                                                                                                        | Augsburg   | 1,00                              | 1,00       | 1,00       | 1,00                               | 0,99          | 0,95      | 2.523 €/m²                |
| 11                                                                                                                        | Augsburg   | 1,00                              | 1,00       | 1,03       | 1,00                               | 1,00          | 0,95      | 2.976 €/m²                |
| 12                                                                                                                        | Augsburg   | 1,00                              | 1,00       | 0,94       | 1,02                               | 1,00          | 0,95      | 2.619 €/m²                |
| 13                                                                                                                        | Augsburg   | Außreiser wg. Größe               |            |            |                                    |               |           |                           |
| 14                                                                                                                        | Augsburg   | 1,00                              | 1,00       | 1,00       | 1,00                               | 1,00          | 0,95      | 3.383 €/m²                |
| Mittelwert                                                                                                                | 2.800 €/m² |                                   | 30% Spanne |            | Standardabweichung                 |               |           | 250 €/m²                  |
| Maximum                                                                                                                   | 3.383 €/m² |                                   | 3.640 €/m² |            | Variationskoeffizient              |               |           | 8,93%                     |
| Minimum                                                                                                                   | 2.523 €/m² |                                   | 1.960 €/m² |            |                                    |               |           |                           |
| Arithmetisches Mittel der angepassten Vergleichskaufpreise                                                                |            |                                   |            |            |                                    |               |           | 2.800 €                   |
| Wohnungsgröße                                                                                                             |            |                                   |            |            | 83 m²                              |               |           |                           |
| Vorläufiger Vergleichswert                                                                                                |            |                                   |            |            |                                    |               |           | 232.400 €                 |
| Marktanpassung                                                                                                            |            |                                   |            |            |                                    |               |           | 0 €                       |
| Da sich der Vergleichswert aus reinen Marktdaten ergibt, ist an dieser Stelle keine separate Marktanpassung erforderlich. |            |                                   |            |            |                                    |               |           |                           |
| Marktanpasser vorläufiger Vergleichswert                                                                                  |            |                                   |            |            |                                    |               |           | 232.400 €                 |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale                                                        |            |                                   |            |            |                                    |               |           | -12.000 €                 |
| Risikoabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung                                                                       |            |                                   |            |            | -12.000,00 €                       |               |           |                           |
| Vergleichswert Wohnung                                                                                                    |            |                                   |            |            |                                    |               |           | 220.400 €                 |
| Vergleichswert (gerundet)                                                                                                 |            |                                   |            | entspricht |                                    | 2.650 €/m² WF |           | 220.000 €                 |

Der aus der Vergleichswertermittlung abgeleitete Wert für das Bruchteilseigentum beläuft sich demnach auf rd. 4.400 € (19,64/986 von 220.000€).



## 7 VERKEHRSWERT

### Ableitung Verkehrswerte

Die Ergebnisse der herangezogenen Verfahren sind nachfolgend dargestellt:

#### Zusammenstellung der Ergebnisse

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Vergleichswert Wohnung Nr. 13 | 255.000 € |
| Bruchteilstwert Wohnung Nr. 4 | 4.400 €   |

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

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| <b>Verkehrswert Whg. Nr. 13</b> | <b>255.000 €</b> |
| <b>Verkehrswert Whg. Nr. 4</b>  | <b>4.400 €</b>   |

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

### Plausibilisierung

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

| Gutachterausschuss,<br>Immobilienmarktbericht Stadt<br>Augsburg 2024             | Mittelwert                |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Gebädefaktoren,<br>Eigentumswohnungen<br>Gemarkung Augsburg (ohne<br>Innenstadt) | 3.363 €/m <sup>2</sup> WF |

Gemäß dem zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg (veröffentlicht im März 2025) liegt der mittlere Gebädefaktor von Eigentumswohnungen mit Baujahren zwischen 1946 und 1969, einer Größe von 90 m<sup>2</sup> und einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren in der Gemarkung Augsburg (ohne Innenstadt) bei 3.545 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Des Weiteren veröffentlicht der Gutachterausschuss im Immobilienmarktbericht Auswertungen zur Marktentwicklung von Wohnungen und weist dabei für Eigentumswohnungen eine positive Veränderung von 14,3 % im Jahr 2020, von 12,5 % im Jahr 2021 und von 5,6 % im Jahr 2022 aus. In den Jahren 2023 und 2024 hingegen verzeichnet der Markt laut dem örtlichen Gutachterausschuss eine negative Entwicklung von –15,8 % bzw. –5,8 %.



**Hinweis:** In den ausgewiesenen Gebädefaktoren des Gutachterausschusses sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Eine eigene Recherche über die Plattform Immobilienscout24 hat zu folgendem Ergebnis geführt:

| Immobilienscout24                                                                                                     | von                       | bis                       | Ø                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Angebotskaufpreise,<br>Augsburg, Wohnungen zum<br>Kauf, Bestand, zwischen 75 m <sup>2</sup><br>und 100 m <sup>2</sup> | 3.003 €/m <sup>2</sup> WF | 3.929 €/m <sup>2</sup> WF | 3.531 €/m <sup>2</sup> WF |

**Hinweis:** Bei den genannten Werten handelt es sich um Angebotspreise. Diese spiegeln **nicht zwingend** das tatsächliche Kaufpreisniveau wider und dienen lediglich zur Orientierung.

Der ermittelte Verkehrswert der Wohnung Nr. 13 entspricht rd. 2.570 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergäbe sich ein Wert pro m<sup>2</sup> Wohnfläche von 2.717 €.

Der ermittelte Verkehrswert der Wohnung Nr. 4 entspricht, bezogen auf den Gesamtwert, rd. 2.650 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergäbe sich ein Wert pro m<sup>2</sup> Wohnfläche von 2.800 €/m<sup>2</sup>.

Die ermittelten Verkehrswerte werden unter Würdigung der einfachen zentrumsnahen Wohnlage, den Objekteigenschaften (u. a. durchschnittlicher Ausstattungsstandard, durchschnittlicher Gebäudeerhaltungszustand, Ursprungsbaupjahr) sowie der zum Wertermittlungsstichtag 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 Whg. Nr. 13 zum Stichtag 16.09.2025 ein **Verkehrswert** von

**255.000 €**

(in Worten: zweihundertfünfundfünfzigtausend Euro)

und für das Bewertungsobjekt Whg. Nr. 4 zum Stichtag 16.09.2025 ein **Verkehrswert** von

**4.400 €**

(in Worten: viertausendvierhundert Euro)

geschätzt.

Die Recherchen für dieses Gutachten wurden am 25.11.2025 beendet.

Augsburg, den 13.01.2026<sup>12</sup>

THOMAS MASCHA,  
VON DER IHK SCHWABEN ÖBUV  
SACHVERSTÄNDIGER

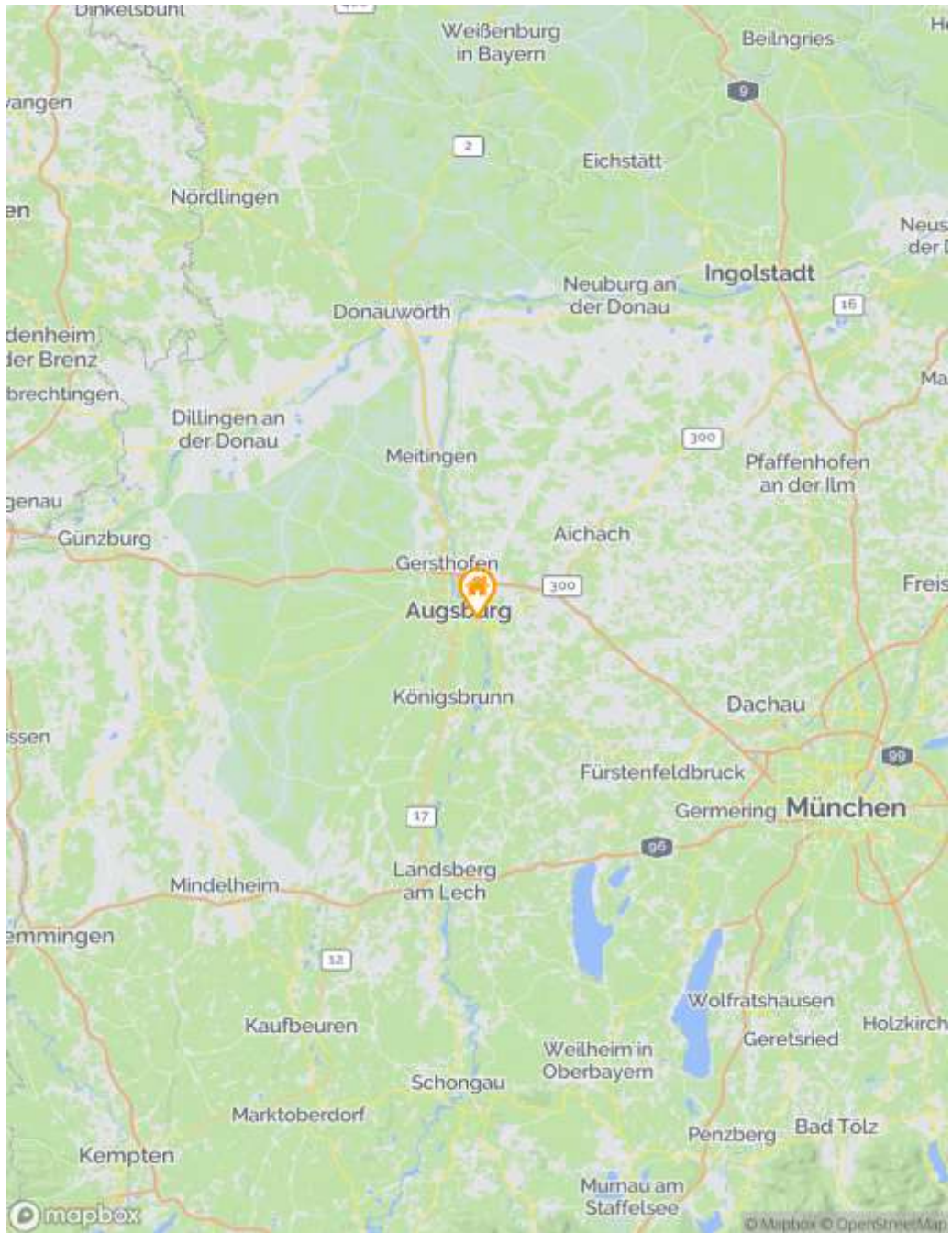
---

---

<sup>12</sup> 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.

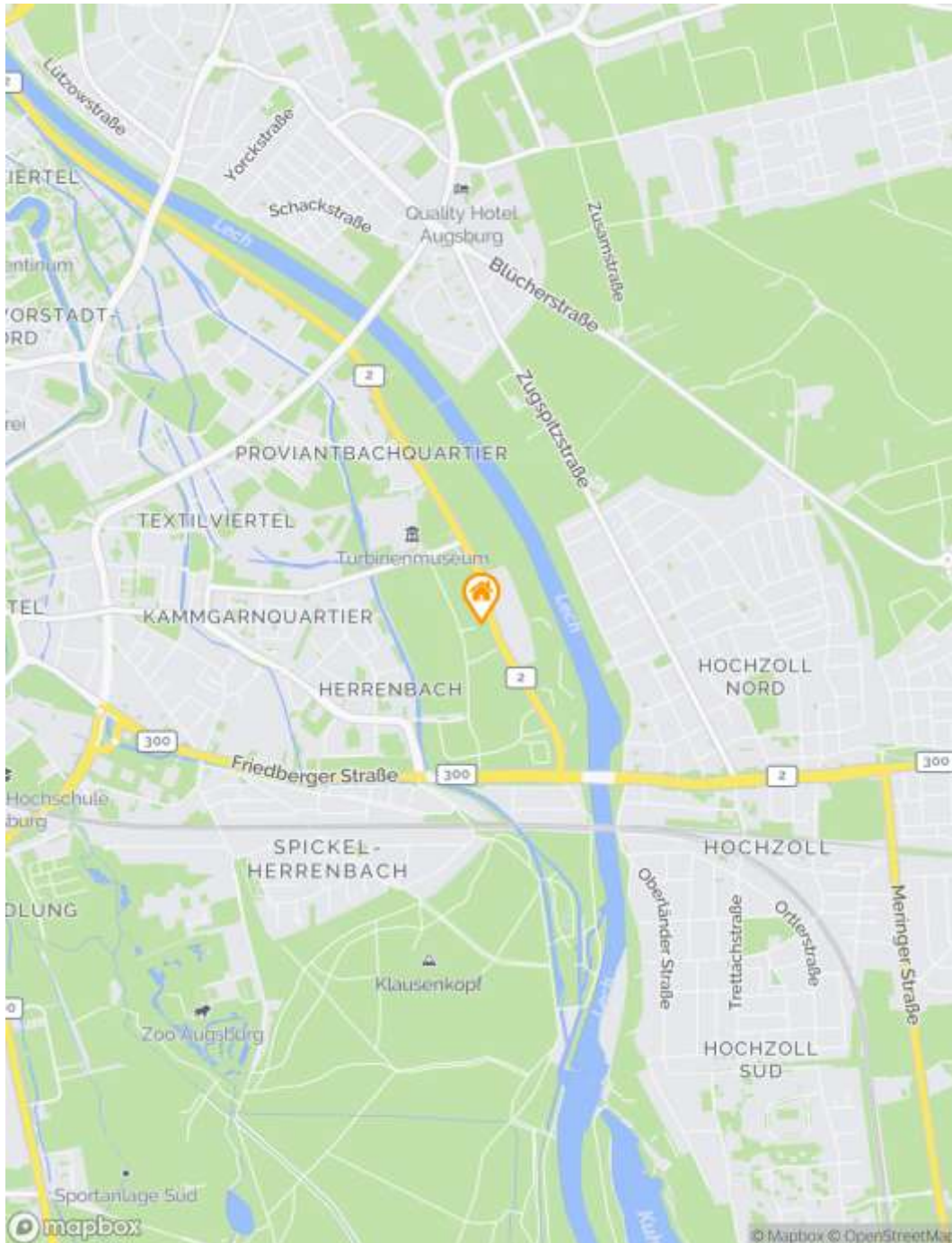


## Anlage 1      Übersichtskarte





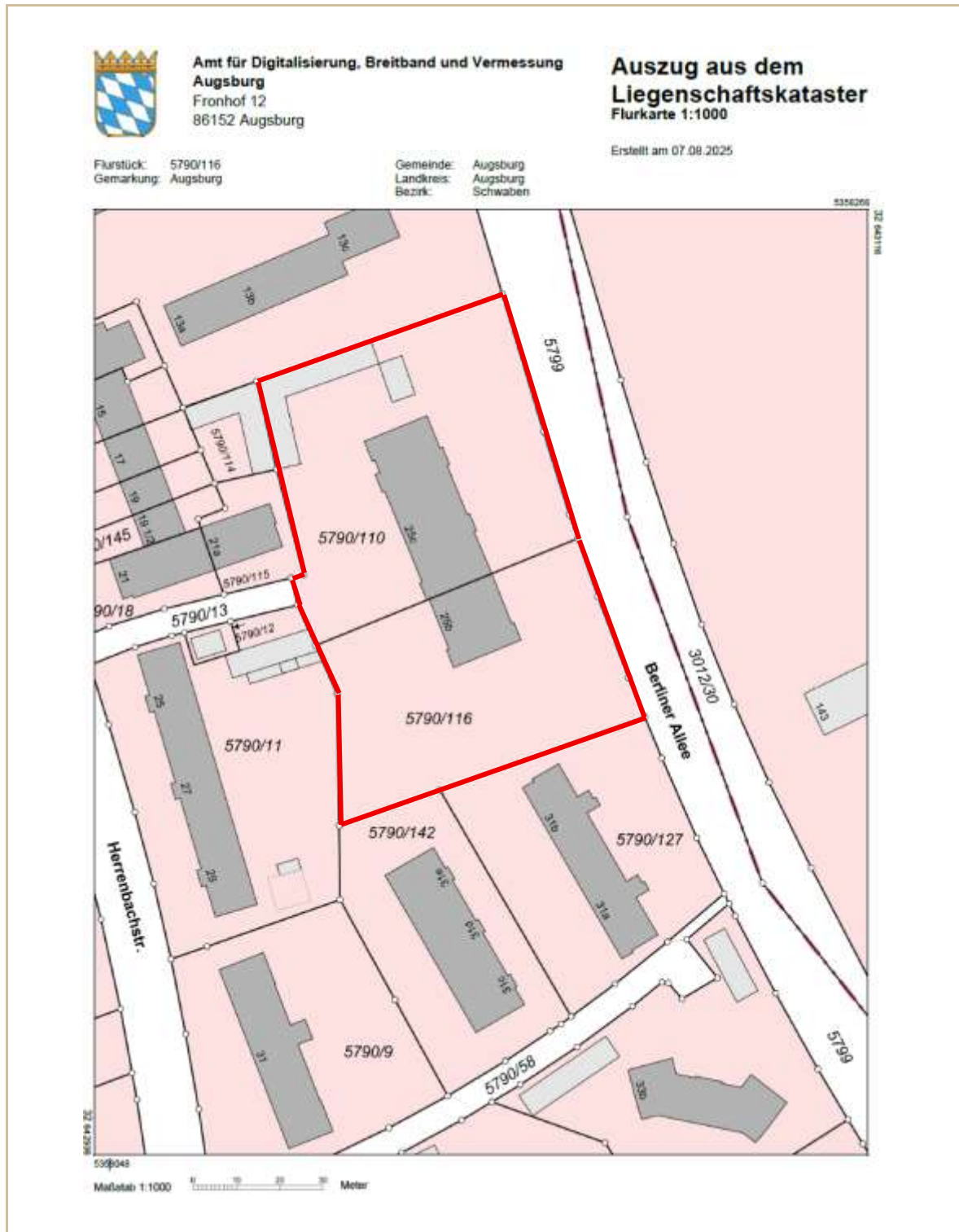
## Anlage 2 Umfeldplan





### Anlage 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Der nachfolgend abgebildete Auszug wurde nicht maßstäblich verkleinert.

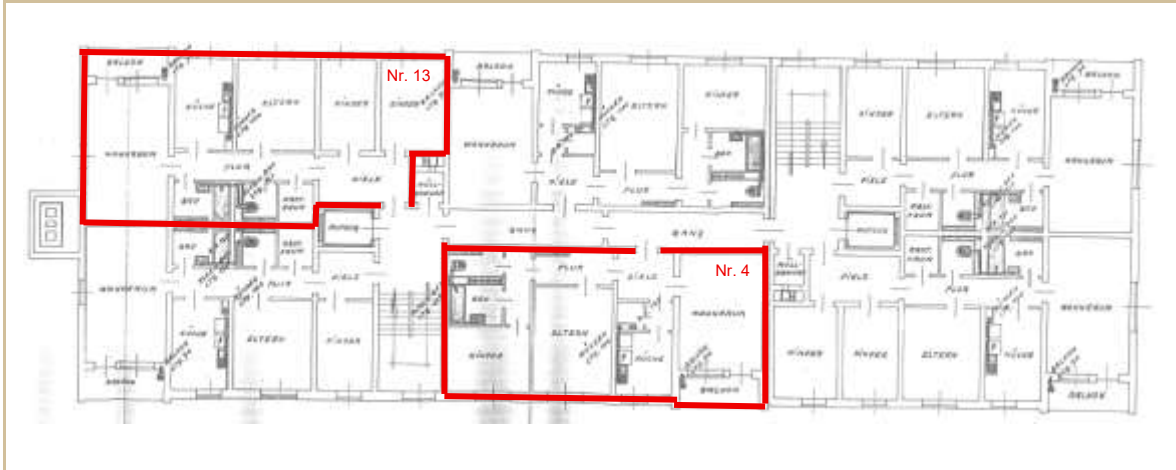




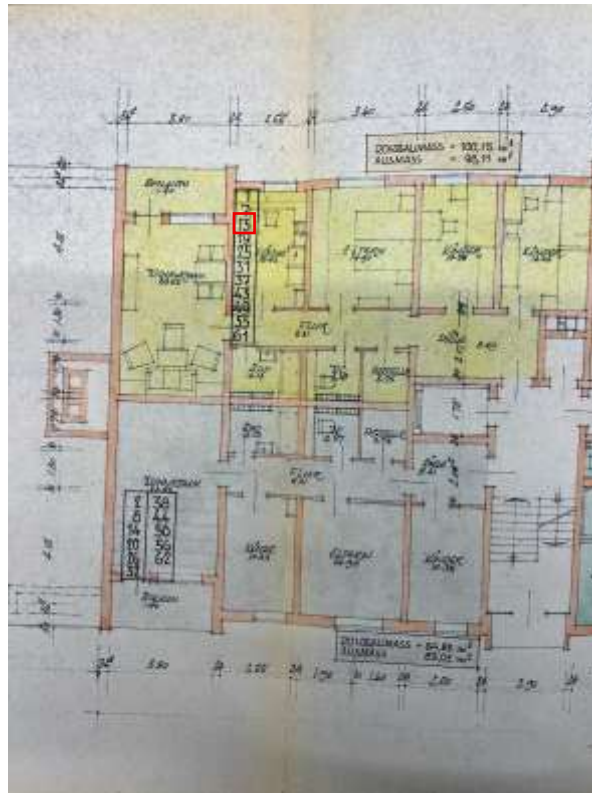
#### Anlage 4 Bauzeichnungen

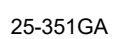
Die nachfolgend abgebildeten Planausschnitte wurden nicht maßstäblich verkleinert. Es lagen nicht für alle Gebäudeteile Planzeichnungen vor.

##### Grundriss oberirdische Geschosse



##### Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan Wohnung Nr. 13







## Anlage 5 Fotodokumentation



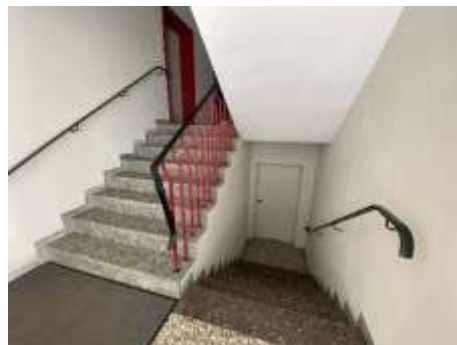
Bewertungsobjekt (Ansicht von Nordosten)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Süden)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Westen)



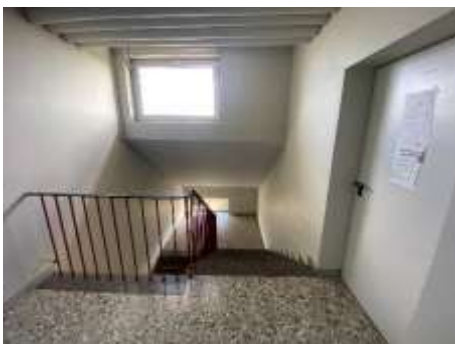
Treppenhaus



Hausflur im EG



Hausflur im EG



Treppenaufgang 11. OG



Keller



Keller



Keller



Kellerflur



Hauptsicherungskasten



Hauptsicherungskasten



Garagenhof