

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB für die Eigentumswohnung Nr. 2 mit  
Keller und TG-Stellplatz Nr. 68 in 86356 Neusäß, Karlsbader Straße 1, Flurstück 367/28,  
Gemarkung Neusäß



## VERKEHRSWERT / MARKTWERT

**210.000 €**

Auftraggeber: Amtsgericht Augsburg-Vollstreckungsgericht  
Am Alten Einlaß 1  
86150 Augsburg  
Objekt: Eigentumswohnung Nr. 2 mit Keller und TG-Stellplatz Nr. 68  
Straße: Karlsbader Straße 1  
Ort: 86356 Neusäß  
Wertermittlungstichtag: 05.06.2025



## **Bewertungsannahmen / Hinweise**

1. Die Ortsbesichtigung des Bewertungsobjekts ist am 05.06.2025 erfolgt. Die Eigentumswohnung sowie der Kellerraum konnten mangels Zutrittsmöglichkeit nicht besichtigt werden. Die Besichtigung der Gemeinschaftsflächen und Außenanlagen sowie des Tiefgaragenstellplatz wurde in einem angemessenen Rahmen durchgeführt. Für die Eigentumswohnung wird ein durchschnittlicher, weitgehend zeitgemäßer Ausstattungsstandard sowie ein durchschnittlicher Erhaltungszustand angenommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Abweichungen zum tatsächlichen Bestand vorliegen können und diesbezüglich eine Unsicherheit für das Bewertungsergebnis besteht. Diesem Umstand wird mit einem pauschalen Abschlag Rechnung getragen (siehe Punkt 6.2).
2. Gemäß Teilungserklärung besteht im vorliegenden Fall ein Sondernutzungsrecht für den Eigentümer der Wohnung Nr. 2 an der vor der Wohnung gelegenen Gartenfläche mit einer Größe von rd. 163 m<sup>2</sup>. Das alleinige Nutzungsrecht der Gemeinschaftsflächen, unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer, ist verbunden mit der Verpflichtung diese auf eigene Kosten in ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Es wird angenommen, dass die daraus entstehenden Vorteile des ausschließlichen Nutzungsrechts, sich durch die damit einhergehenden Verpflichtungen aufheben. Es erfolgt kein gesonderter Wertansatz.



## Zusammenfassung

Objektart	Eigentumswohnung	Straße	Karlsbader Straße 1
Nutzung	Selbstnutzung	PLZ / Ort	86356 Neusäß
Grundbuchangaben	Amtsgericht: Augsburg	Katasterangaben	Gemarkung:
	Band: 128 / 129		Neusäß
	Blatt-Nr.: 4261 / 4316		Flst.: 367/28
Wertermittlungsstichtag	05.06.2025	Grundstücksgröße	4.595 m²
Qualitätsstichtag	05.06.2025	Grundstücksgröße (anteilig) ca.	88,32 m²
Tag der Ortsbesichtigung	05.06.2025	Tatsächliches Baualter	42 Jahre
Ursprungsbaujahr	1983	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wohn/Nutzfläche ca.	53 m²	Restnutzungsdauer	40 Jahre

### Ergebnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025

Vergleichswert 210.000 €

**VERKEHRSWERT 210.000 €**

### Vergleichsparameter

EUR/m² WF rd. 3.960 €/m²

### Vergleichsparameter ohne BOG

EUR/m² WF rd. 3.820 €/m²



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN .....</b>	<b>7</b>
1.1	Spezifische Bewertungsangaben .....	7
1.1.1	Auftraggeber .....	7
1.1.2	Bewertungsobjekt .....	7
1.1.3	Bewertungsanlass .....	7
1.1.4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.....	7
1.1.5	Zusammenfassung des Beweisbeschluss.....	7
1.1.6	Verfasser des Gutachtens .....	7
1.1.7	Interessenskonflikte .....	8
1.1.8	Objektbegehung .....	8
1.2	Unterlagen.....	9
1.2.1	Unterlagen des Auftraggebers.....	9
1.2.2	Eigene Recherchen .....	9
1.3	Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen .....	9
1.4	Abgrenzung des Auftrags .....	10
1.5	Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung .....	11
1.6	Sprachgebrauch in diesem Gutachten .....	11
<b>2</b>	<b>GRUNDBUCH.....</b>	<b>12</b>
2.1	Allgemein .....	12
2.2	Lasten und Beschränkungen .....	14
<b>3</b>	<b>GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG.....</b>	<b>15</b>
3.1	Beschreibung der Lage.....	15
3.1.1	Makrolage .....	15
3.1.2	Mikrolage .....	15
3.2	Grundstück.....	17
3.2.1	Beschreibung.....	17
3.2.2	Erschließung .....	17
3.2.3	Entwicklungszustand .....	17
3.2.4	Baugrund .....	18
3.2.5	Altlasten .....	18
3.2.6	Grund- und Oberflächenwasser .....	18
3.2.7	Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren .....	18
3.2.8	Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung .....	18
3.2.9	Bergbau .....	18
3.3	Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums .....	19
3.3.1	Flächennutzungsplan.....	19
3.3.2	Bebauungsplan .....	19
3.3.3	Denkmalschutz / Bodendenkmal .....	19
3.3.4	Baulasten .....	19
<b>4</b>	<b>GEBÄUDEBESCHREIBUNG .....</b>	<b>20</b>
4.1	Bauliche Anlagen .....	20
4.2	Nutzungssituation .....	20
4.3	Gesamt- und Restnutzungsdauer .....	20



4.4	Baubeschreibung .....	21
4.5	Außenanlagen und Nebengebäude .....	22
4.6	Baumängel/ Bauschäden .....	23
4.7	Energetische Betrachtung / Nachhaltigkeitsaspekte .....	23
4.8	Funktionalität.....	24
4.9	Beurteilung der baulichen Anlagen .....	24
4.10	Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben .....	24
<b>5</b>	<b>FLÄCHENBERECHNUNGEN .....</b>	<b>25</b>
5.1	Bruttogrundfläche.....	25
5.2	Wohnflächen .....	25
<b>6</b>	<b>WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>26</b>
6.1	Wertermittlungsverfahren.....	26
6.1.1	Vorbemerkung .....	26
6.1.2	Verfahrenswahl.....	26
6.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	26
6.3	Vergleichswertverfahren .....	28
6.3.1	Beschreibung des Verfahrens .....	28
6.3.2	Vergleichspreise .....	28
6.3.3	Auswahl der Vergleichskaufpreise .....	28
6.3.4	Ermittlung von Ausreißern .....	29
6.3.5	Standardabweichung und Variationskoeffizient .....	29
6.3.6	Anpassung der Vergleichskaufpreise .....	29
6.3.7	Tiefgaragenstellplatz Nr. 68.....	31
6.3.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	31
6.3.9	Ergebnis der Vergleichswertermittlung.....	32
<b>7</b>	<b>VERKEHRSWERT.....</b>	<b>33</b>
 <b>ANLAGEN</b>		
Anlage 1 Übersichtskarte .....		36
Anlage 2 Umfeldplan .....		37
Anlage 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....		38
Anlage 4 Bauzeichnungen .....		39
Anlage 5 Fotodokumentation .....		42



## 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 13.05.2025 erteilt.

#### **1.1.2 Bewertungsobjekt**

Eigentumswohnung Nr. 2 mit Keller und TG-Stellplatz Nr. 68 (Flurstück 367/28,  
Gemarkung Neusäß)  
Karlsbader Straße 1  
86356 Neusäß

#### **1.1.3 Bewertungsanlass**

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

Amtsgericht Augsburg  
Aktenzeichen: K 14/25

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

Der Wertermittlungsstichtag<sup>2</sup> ist für diese Wertermittlung der 05.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Der Qualitätsstichtag<sup>3</sup> entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

#### **1.1.5 Zusammenfassung des Beweisbeschluss**

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 Interessenskonflikte**

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

#### **1.1.8 Objektbegehung**

Die Objektbesichtigung wurde am 05.06.2025 in einem angemessenen Umfang durchgeführt. Es konnten die Außenanlagen des Gebäudes, das Treppenhaus sowie der Keller und die Tiefgarage in Augenschein genommen werden. Die Wohnräume der Eigentumswohnung waren nicht zugänglich.

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

Vertreterin der Gläubigerseite





## 1.2 Unterlagen

### 1.2.1 Unterlagen des Auftraggebers

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

Dokument	Datum
Grundbuchauszug Blätter 4261 und 4316	03.06.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	15.05.2025
Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)	14.03.1983
Teilungserklärung	08.12.1983
Aufteilungsplan	28.11.1983
Wohnflächenberechnung	29.07.1982
Energieausweis	01.11.2018
Wirtschaftspläne WEG	2024 - 2026
Protokolle der Eigentümerversammlungen	2022 - 2024
Jahresabrechnungen WEG	2022 - 2024

### 1.2.2 Eigene Recherchen

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

Auskunft	Datum
Flächennutzungsplan	26.05.2025
Bebauungsplan	26.05.2025
Altlasten	26.05.2025
Erschließungssituation	26.05.2025
Grund- und Oberflächenwasserprobleme	26.05.2025
Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	26.05.2025
Sanierungs-, Modernisierungs- undhaltungssatzung	26.05.2025
Zwischenbericht 2024 Gutachterausschuss LK Augsburg	26.05.2025
Immobilienmarktbericht 2023 Gutachterausschuss LK Augsburg	26.05.2025
Online-Auskunft aus dem Geoportal Bayern (Bayern Atlas) zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie zum Denkmalschutz	15.05.2025

## 1.3 Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen

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

II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
DIN 276	Kosten im Hochbau



DIN 277	Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau (Fassung 2016)
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GEIG	Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KSG	Klimaschutzgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien 2006
WoFIV	Wohnflächenverordnung

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

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

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

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

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

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

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

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

#### 1.4 Abgrenzung des Auftrags

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

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

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

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



Ein örtliches Aufmaß hat nicht stattgefunden. Die im Gutachten zugrunde gelegten Flächen stellen eine Basis für die Wertermittlung im o.g. Sinne dar. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Flächenangaben nicht als Grundlage für das Eingehen vertraglicher Bindungen wie z.B. Miet- oder Pachtverträge herangezogen werden können. Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug entnommen. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit dem Katasternachweis wurden vom Sachverständigen nicht überprüft.

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

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

## **1.5 Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung**

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

## **1.6 Sprachgebrauch in diesem Gutachten**

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



## 2 GRUNDBUCH

### 2.1 Allgemein

#### Aufschrift

Amtsgericht: Augsburg  
Grundbuch von: Neusäß  
Band: 128 / 129  
Blatt: 4261 / 4316  
Auszug vom: 03.06.2025

#### Bestandsverzeichnis

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

18,22/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

1	Neusäß	-	367/28	Karlsbader Str. 1, 3, 5, Wohngebäude, Tiefgarage, Grünfläche, Hof- und Gebäudeflächen	4.595 m²
---	--------	---	--------	---	----------

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerabteil im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2;

für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuch angelegt (Bände 128 – 130 Blätter 4260 – 4348); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

#### Aufschrift

Amtsgericht: Augsburg  
Grundbuch von: Neusäß  
Band: 129  
Blatt: 4316  
Auszug vom: 03.06.2025

#### Bestandsverzeichnis

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

1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

1	Neusäß	-	367/28	Karlsbader Str. 1, 3, 5, Wohngebäude, Tiefgarage, Grünfläche, Hof- und Gebäudeflächen	4.595 m²
---	--------	---	--------	---	----------



---

verbunden mit dem Sondereigentum auf dem Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 68;

für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bände 128 – 130 Blätter 4260 – 4348); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

---

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 4.595 m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung der bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteile (18,22/1.000 MEA Eigentumswohnung und 1/1.000 MEA Tiefgarage) ergibt sich eine anteilige Grundstücksgröße von rd. 88,32 m<sup>2</sup>.

#### **Abteilung I**

Eine Privatperson.

Die Eigentümerin wurden aus Datenschutzgründen anonymisiert.

#### **Abteilung II**

Siehe Punkt 2.2 des Gutachtens.

#### **Abteilung III**

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

#### **Sonstige Belastungen**

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



## 2.2 Lasten und Beschränkungen

Folgende deckungsgleiche Eintragungen in Abteilung II der Grundbücher sind vorhanden:

Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flst.	Eintragung
1	1	367/28	Tiefgaragenzufahrtmitbenützungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 367 Gemarkung Neusäß; gem. Bewilligung vom 8.12.1983 – URNr. 1-7048/83 Not. Dr. Beck in München – hier und auf den Blättern der übrigen Miteigentumsanteile eingetragen am 22. März 1984.

### Würdigung

Im Rahmen der Wertermittlung wurde keine Bewilligungsurkunde vorgelegt. Es handelt sich hierbei um das Recht des Eigentümers des benachbarten Grundstücks, die Einfahrt der gemeinsamen Tiefgarage zu nutzen. Die Eintragung ist in vergleichbar bebauten Gebieten nicht unüblich. Es wird davon ausgegangen, dass die Grunddienstbarkeit keine Beeinträchtigung der gegenwärtigen Bebauung und Nutzung darstellt. Die Eintragung wird daher nicht als signifikant wertbeeinflussend angesehen.

Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flst.	Eintragung
4	1	367/28	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 14/25); eingetragen am 10.04.2025.

### Würdigung

Im Rahmen der Eigentumsübertragung des Objekts wird diese Eintragung üblicherweise gelöscht. Eine Wertrelevanz besteht nicht.



### **3 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG**

#### **3.1 Beschreibung der Lage**

##### **3.1.1 Makrolage**

Die Mittelstadt Neusäß liegt im Landkreis Augsburg (Regierungsbezirk Schwaben) und befindet sich ca. 5 km nordwestlich von Augsburg bzw. rd. 62 km nordwestlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Neusäß beherbergt rd. 22.600 Einwohner (Stand: 31.12.2023), ist Teil der Metropolregion München und übernimmt innerhalb der Planungsregion Augsburg die Funktion eines Grundzentrums. Darüber hinaus wird Neusäß von der Schmutter durchquert und weiterhin verläuft der Lech östlich der Stadt.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Neusäß insgesamt ca. 9.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 6.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -2.130 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 638 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Neusäß wird dabei neben dem Branchencluster Medien & Marketing auch maßgeblich von der Handelsindustrie sowie von der Kultur- und Kreativwirtschaft geprägt.

Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Neusäß bis zum Jahr 2039 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 5,4 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Augsburg derzeit 3,4 % (zum Vergleich: Bayern: 4,0 % und Deutschland: 6,3 %, Stand: Juli 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 110,0 Punkten für den Landkreis Augsburg, welcher leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Neusäß als wohlhabende Gemeinde im Umfeld eines Wirtschaftszentrums (Demographietyp 10) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit durchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Augsburg den 114. Rang von insgesamt 400 Rängen.

**Gemäß gutachterlicher Einschätzung handelt es sich um eine gute Makrolage.**

##### **3.1.2 Mikrolage**

###### Allgemein

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 900 m westlich des Stadtzentrums von Neusäß in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Wohnanlagen in überwiegend geschlossener Bauweise aus. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Lidl', 'Kaufland') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren Umgebung gedeckt werden.

Weiterhin verfügt Neusäß über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist ebenfalls vor Ort gewährleistet. Bedingt durch die Nähe zu einem



Gewässer ('Spree') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über einen zugehörigen Tiefgaragenstellplatz.

#### Verkehrsanbindung

Neusäß ist über die Bundesstraßen B17 und B2 sowie über die Autobahn A8 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 4 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der stadteigenen Anschlussstelle 'Neusäß'. Die Bushaltestelle 'Neusäß Eichenwaldschule' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u. a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen, ebenfalls stadteigenen Bahnhof 'Neusäß' mit Regionalzuganbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 6 km zum IC(E)-Bahnhof 'Augsburg Hbf' bzw. rd. 72 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'München'. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

#### Immissionen

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

#### Wohnlage

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

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

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

#### Würdigung der Mikrolage

**Die Mikrolage wird insgesamt als gut angesehen.**





## **3.2 Grundstück**

### **3.2.1 Beschreibung**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um das Flurstück 367/28, Gemarkung Neusäß, das gemäß Grundbuchbeschreibung eine Grundstücksgröße von 4.595 m<sup>2</sup> aufweist. Es ist unregelmäßig geschnitten und verfügt über eine Grundstücksbreite von max. rd. 40 m. Die Oberfläche ist weitgehend eben. Es bestehen keine sichtbaren Einschränkungen hinsichtlich einer baulichen Nutzbarkeit. Unter Berücksichtigung der bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteile (18,22/1.000 MEA Eigentumswohnung und 1/1.000 MEA Tiefgarage) ergibt sich eine anteilige Grundstücksgröße von rd. 88,32 m<sup>2</sup>.

### **3.2.2 Erschließung**

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

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

Erschließungskosten nach BauGB <sup>4</sup> :	abgerechnet und bezahlt
Wasserversorgung:	abgerechnet und bezahlt
Abwasserentsorgung:	abgerechnet und bezahlt

Gemäß Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Neusäß vom 26.05.2025 sind die Erschließungs- und Anliegerbeiträge zum Wertermittlungsstichtag bereits vollständig abgegolten. Das Grundstück ist im erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Zustand somit als erschließungsbeitragsfrei (ebf) zu beurteilen.

### **3.2.3 Entwicklungszustand**

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

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

---

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



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**

Der Stadt Neusäß 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 weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

#### **3.2.7 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren**

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

#### **3.2.8 Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung**

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

#### **3.2.9 Bergbau**

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

---

<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.



### **3.3 Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums**

#### **3.3.1 Flächennutzungsplan**

Name: Flächennutzungsplan Stadt Neusäß  
Rechtsverbindlich seit: 06.12.2019  
Darstellung: Wohnbaufläche

#### **3.3.2 Bebauungsplan**

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 42 „Schmutterpark“ vom 02.05.1997 mit u.a. folgenden Festsetzungen:

- reines Wohngebiet (WR)
- GRZ 0,4
- GFZ 1,0
- Vollgeschossanzahl: mind. III bis max. IV
- Geschlossene Bauweise
- mind. 2/3 der Fläche über dem vorletzten Vollgeschoss als Dach mit einer Dachneigung 20° - 30° bei geschlossener Bauweise

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

#### **3.3.3 Denkmalschutz / Bodendenkmal**

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

#### **3.3.4 Baulasten**

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



## 4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

### 4.1 Bauliche Anlagen

Das bewertungsgegenständliche Flurstück 367/28 ist mit einer Wohnanlage und einer Tiefgarage bebaut. Das Wohnhaus wurde gemäß den vorliegenden Informationen im Jahr 1983 in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und einem Penthouse-Geschoss.

### 4.2 Nutzungssituation

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

### 4.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

Die Gesamtnutzungsdauer ist abhängig von der Objektart. Nachfolgende Anhaltswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer konnten in der Fachliteratur recherchiert werden:

Quelle	Objektart	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Mehrfamilienhäuser	80 Jahre

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.

<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.



### **Baujahr/ Restnutzungsdauer<sup>8</sup>**

Das Bewertungsobjekt wurde im Jahr 1983 errichtet. Es liegen keine Informationen zu in der jüngeren Vergangenheit vor dem Wertermittlungstichtag durchgeführten Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen vor. Der Erhaltungszustand des Gebäudes ist bezogen auf das Ursprungsbaupjahr insgesamt als durchschnittlich zu beurteilen.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wird in Anlehnung an Anlage 1 ImmoWertV mit 80 Jahren festgesetzt. Unter Berücksichtigung des Ursprungsbaupjahres sowie des im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundenen Erhaltungszustandes wird im vorliegenden Fall eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren** als sachgerecht erachtet

## **4.4 Baubeschreibung**

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

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

### **Konstruktion**

Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und ein Penthouse-Geschoss
Bauweise	Massivbauweise
Fundament	Streifenfundament
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Stahlbetondecken
Treppen	Stahlbetontreppe mit Belag aus Naturstein, Handlauf aus Holz
Dach	Satteldach (Holzdachstuhl) mit Pfanneneindeckung; Rinnen/Fallrohre aus Kupfer

<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).



## Ausbau

Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung; Außenrollläden
Fassade	verputzt und gestrichen
Türen	Haupteingang: Aluminiumtüre mit Glaselement Wohnungstüren: Holztüren mit Aluminiumzargen
Bodenbeläge	nicht bekannt
Wandbekleidung	nicht bekannt
Deckenbekleidung	nicht bekannt
Heizung	Art: Gaszentralheizung bzw. Heizöl
Warmwasser	zentral (Annahme)
Sanitärausstattung	nicht bekannt Annahme insgesamt mittlerer Ausstattungsstandard
Elektroinstallation	Konzept: Unterputz Standard: Annahme durchschnittlich
Lüftung	Fensterlüftung
Klimatisierung	nicht vorhanden
Freisitze	Balkon, Sondernutzungsrecht Gartenfläche
Sonstiges	Aufzug vorhanden

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

## 4.5 Außenanlagen und Nebengebäude

Wege-/Hofbefestigung	Pflasterung
Grünbereiche	Rasenflächen, Bäume, Strauchbewuchs
Einfriedung	nicht vorhanden
Nebengebäude	nicht vorhanden



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

#### 4.7 Energetische Betrachtung / Nachhaltigkeitsaspekte

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

Zur Betrachtung der energetischen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wird auf den vorliegenden Energieausweis vom 01.11.2018 zurückgegriffen. Im Energieausweis wird ein Primärenergieverbrauch des Gebäudes von 169,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a) und ein Endenergieverbrauch von 153,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a) ausgewiesen. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse E und somit einem durchschnittlichen Verbrauch. Als Empfehlung zur Verbesserung der Energieeffizienz werden die folgenden Maßnahmen im Energieausweis aufgeführt: Prüfung der Dämmung der Außenwände, Prüfung der Dämmung des Daches bzw. der obersten Geschossdecke, Prüfung der Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses sowie Prüfung der energetischen Qualität der Fenster.

---

<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.



#### 4.8 Funktionalität

Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und ein Penthouse-Geschoss
Vertikale Erschließung	KG bis PH: offenes Treppenhaus
Horizontale Erschließung	Fünfspänner
Aufteilung	KG: Kellerräume, Heizung, Wasch- und Trockenräume EG bis PH: 17 Wohneinheiten (Teilgebäude)
Raumhöhen	rd. 2,50 m im KG; rd. 2,75 m in den Vollgeschossen
Grundrisskonzeption	Raumgrößen angemessen dimensioniert; grundsätzlich funktionaler Grundriss, allerdings Badezimmer als gefangener Raum ausgeprägt
Belüftung/ Belichtung	Wohnräume natürlich belüftet
Orientierung	Wohn- und Aufenthaltsräume, gartenseitiger Balkon sowie die Gartenfläche mit Westausrichtung
Würdigung	Die Funktionalität wird insgesamt als gut beurteilt.

#### 4.9 Beurteilung der baulichen Anlagen

Funktionalität	gut
Ausstattungsstandard	überwiegend baujahrestypisch und durchschnittlich
Drittverwendungsfähigkeit	vorhanden

#### 4.10 Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben

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





## 5 FLÄCHENBERECHNUNGEN

### 5.1 Bruttogrundfläche

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Im vorliegenden Fall wird daher auf die Ermittlung der Bruttogrundfläche<sup>11</sup> (BGF) verzichtet.

### 5.2 Wohnflächen

Die Wohnfläche wurde der Flächenberechnung vom 29.07.1982 entnommen. Die Flächenangaben in vorgenannter Quelle wurden hinreichend plausibilisiert. Der Balkon wurde analog der Wohnflächenberechnung zu 50 % als Wohnfläche berücksichtigt. Des Weiteren wurde ein Putzabzug i. H. v. 3 % vorgenommen, da den Grundrissangaben Rohbaumaße zugrunde liegen.

Objekt	Ebene	Raum (gemäß Grundrissbezeichnung)	Grundfläche	Faktor	Fläche
ETW	EG	Wohnen	24,09 m <sup>2</sup>	0,970	23,37 m <sup>2</sup>
ETW	EG	Schlafen	12,78 m <sup>2</sup>	0,970	12,40 m <sup>2</sup>
ETW	EG	Küche	5,43 m <sup>2</sup>	0,970	5,27 m <sup>2</sup>
ETW	EG	Bad	4,92 m <sup>2</sup>	0,970	4,77 m <sup>2</sup>
ETW	EG	Diele	4,57 m <sup>2</sup>	0,970	4,43 m <sup>2</sup>
ETW	EG	Freifläche (Blk., Terr., Loggia)	6,16 m <sup>2</sup>	0,500	3,08 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche rd.</b>					<b>53 m<sup>2</sup></b>
davon anteilige Balkonfläche					3 m <sup>2</sup>

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



## 6 WERTERMITTLUNG

### 6.1 Wertermittlungsverfahren

#### 6.1.1 Vorbemerkung

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

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

#### 6.1.2 Verfahrenswahl

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

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

### 6.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale<sup>12</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.

---

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



Im vorliegenden Fall ist folgendes besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal vorhanden, die im Rahmen der Verkehrswertermittlung in voller Höhe wertbeeinflussend berücksichtigt werden:

besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal	Quelle Berechnung	Wertbeeinflussung
Tiefgaragenstellplatz Nr. 68	Punkt 6.3.7	15.000 €
Risikoabschlag aufgrund fehlender Besichtigung	siehe nachfolgend	-10.000 €
<b>Summe</b>		<b>5.000 €</b>

#### Risikoabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung

Wie bereits dargestellt, konnte die Eigentumswohnung im Rahmen des Ortstermins lediglich von außen besichtigt werden. Die gegenständliche Wertermittlung musste daher auf der Grundlage von diversen Annahmen erfolgen, die von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen können (siehe Seite 2 des Gutachtens). Diesem Risiko wird im vorliegenden Fall durch einen pauschalen Sicherheitsabschlag in Höhe von 5 % des marktangepassten (vorläufigen) Vergleichswert Rechnung getragen. Hieraus resultiert ein absoluter Betrag von rd. -10.000 €, der sich 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 Verfahrenswertes, die Ermittlung des marktangepassten Verfahrenswertes sowie des daraus resultierenden Verfahrenswertes. 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 Wertermittlungstichtag 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 11 Kauffälle von vergleichbaren Objekten zur Verfügung gestellt. Die genauen Adressen bzw. Flurstücke der Kauffälle sind dem Gutachterausschuss bekannt. Im Gutachten erfolgt die Darstellung aus Datenschutzgründen anonymisiert.



#### 6.3.4 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  $\pm 25\%$  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.

Nach Anpassung der herangezogenen Kauffälle ergeben sich im vorliegenden Fall eine Standardabweichung von rd. 360 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ein Variationskoeffizient von rd. 9,42 %. Der Variationskoeffizient wird im vorliegenden Fall 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.

Anpassung Baujahr	Die Baujahre der Vergleichspreise liegen maximal neun Jahre von dem des Bewertungsobjekts (1983) entfernt. Für diejenigen Objekte, welche ab dem Jahr 1990 errichtet wurden, ist von einem verbesserten Standard der Bauweise, Technik und Energieeffizienz auszugehen. Im vorliegenden Fall wird daher eine geringe Anpassung von -2,5 % vorgenommen. Daraus ergeben sich <b>Faktoren zwischen 0,975 und 1,00</b> .
Anpassung Lage	In Anlehnung an die für Augsburg veröffentlichte Wohnlagenkarte des „Capital Immobilienkompass“ in Verbindung mit der sachverständigen Einschätzung liegen sowohl das Bewertungsobjekt als auch die herangezogenen Vergleichsobjekte in einer guten Wohnlage. Es erfolgt <b>keine Anpassung (Faktor von 1,00)</b> .
Anpassung Größe	Die Vergleichsobjekte weisen gemäß den Angaben des zuständigen Gutachterausschusses Wohnflächen in einer Spanne von 40 m <sup>2</sup> bis 78 m <sup>2</sup> auf, während für die zu bewertende Eigentumswohnung eine Größe von 53 m <sup>2</sup>



	<p>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 0,975 bis 1,051</b>.</p>
Anpassung Geschosslage	<p>Nach Marktkennntnis des Unterzeichners erzielen im Erdgeschoss gelegenen Wohnungen zum Teil geringere Kaufpreise als Wohnungen, die sich in Regelgeschossen befinden. Dies begründet sich u. a. mit einer höheren Einsehbarkeit, einer schlechteren Belichtungssituation oder erhöhten Immissionen aufgrund der Lage im Eingangsbereich. Den üblicherweise bestehenden Nachteilen einer Erdgeschosswohnung im Vergleich zu Wohneinheiten in Ober- bzw. Dachgeschossen stehen jedoch meist positive Aspekte (u. a. Gartennutzung) gegenüber. Unter Berücksichtigung dieses Sachverhalts sowie der fehlenden Angaben zur Geschosslage bei einzelnen Vergleichsobjekten, wird auf eine Anpassung verzichtet (<b>Faktor 1,00</b>).</p>
Anpassung Beurkundungszeitpunkte	<p>Die herangezogenen Vergleichsobjekte wurden in einem Zeitraum von September 2023 bis April 2025 beurkundet. Die Anpassung aufgrund abweichender Beurkundungszeitpunkte berücksichtigt die allgemeine Preisentwicklung zwischen dem Zeitpunkt der notariellen Beurkundung und dem maßgeblichen Wertermittlungstichtag. Gemäß Auswertungen des zuständigen Gutachterausschusses im Zwischenbericht 2024, war bis etwa zur Mitte des Jahres 2023 ein Rückgang der Kaufpreise für Eigentumswohnungen zu beobachten. Ab diesem Zeitpunkt setzte eine Phase der Preisstagnation ein, welche sich auch im Jahr 2024 auf einem ähnlichen Niveau fortsetzte. Da die vorliegenden Vergleichskaufpreise erst ab der zweiten Jahreshälfte 2023 beurkundet wurden, wird der Faktor 1,00 angesetzt. Hierdurch wird angenommen, dass die Preise für Eigentumswohnungen weitgehend stabil geblieben sind bzw. zwischenzeitliche Preisrückgänge durch Preissteigerungen kompensiert werden. Aus den jeweiligen Beurkundungszeitpunkten ergeben sich somit keine Anpassungen (<b>Faktor 1,00</b>).</p>
Anpassung Vermietungssituation	<p>Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist zum Wertermittlungstichtag selbstgenutzt. Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ist regelmäßig festzustellen, dass</p>



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 **Faktor von 1,025** berücksichtigt.

#### 6.3.7 Tiefgaragenstellplatz Nr. 68

Zum bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentum besteht zudem das Teileigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 68. Der Gutachterausschuss für den Landkreis Augsburg veröffentlicht in dem zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Immobilienmarktbericht 2023 Durchschnittswerte für Tiefgaragenstellplätze (Bestand, Teilmarkt Eigentumswohnungen). Die Spanne liegt dabei zwischen 12.000 €/Stellplatz und 20.000 €/Stellplatz. Der Median liegt bei 15.000 €/Stellplatz. Der Auswertung lagen 195 Verkäufe zugrunde.

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

#### 6.3.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Diesbezüglich wird auf den Punkt 6.2 verwiesen.



### 6.3.9 Ergebnis der Vergleichswertermittlung

Die Vergleichswertermittlung führt zu folgendem Ergebnis:

Vergleichswertberechnung						Wertermittlungsstichtag 05.06.2025			
Allgemeine Angaben zu den Vergleichskaufpreisen									
Quelle		Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg							
Auskunft vom		16.06.2025							
Suchradius		Gemarkung Neusäß							
Zeitraum (Jahre)		2023 bis 2025							
Anzahl Vergleichsobjekte		11 Stk.							
Angaben zum Bewertungsobjekt									
Wertermittlungsstichtag						05.06.2025			
Baujahr der baulichen Anlagen						1983			
Wohnlage						gut			
Wohnfläche						53 m²			
Lage im Objekt						EG			
Ausstattung						durchschnittlich (Annahme)			
Vermietung						Selbstnutzung			
Bezugszeitraum Transaktion						Juni 25			
Gebäudetyp						Eigentumswohnung			
Angaben zu den Vergleichsobjekten									
Nr.	Gemarkung	Baujahr	Wohnlage	Größe	Geschosslage	Transaktion	Vermietet	Verkaufspreis rd.	
1	Neusäß	1991	gut	62 m²	3. OG	September 23	ja	3.819 €/m²	
2	Neusäß	1983	gut	74 m²	k. A.	Oktober 23	nein	4.176 €/m²	
3	Neusäß	1982	gut	47 m²	k. A.	Dezember 23	nein	4.468 €/m²	
4	Neusäß	1989	gut	42 m²	1. OG	April 24	nein	4.012 €/m²	
5	Neusäß	1991	gut	78 m²	k. A.	Mai 24	ja	3.293 €/m²	
6	Neusäß	1992	gut	64 m²	3. OG	August 24	nein	3.406 €/m²	
7	Neusäß	1992	gut	57 m²	2. OG	Oktober 24	ja	3.263 €/m²	
8	Neusäß	1990	gut	51 m²	2. OG	Oktober 24	nein	4.289 €/m²	
9	Neusäß	1983	gut	40 m²	1. OG	November 24	ja	3.450 €/m²	
10	Neusäß	1983	gut	68 m²	k. A.	November 24	nein	4.750 €/m²	
11	Neusäß	1990	gut	53 m²	2. OG	April 25	ja	3.547 €/m²	
Mittelwert	3.861 €/m²		25% Spanne		Standardabweichung			488 €/m²	
Maximum	4.750 €/m²		4.826 €/m²		Variationskoeffizient			12,64%	
Minimum	3.263 €/m²		2.896 €/m²						
Angaben zu den Anpassungsfaktoren									
Nr.	Gemarkung	Anpassungsfaktoren						angepasster Verkaufspreis	
		Baujahr	Wohnlage	Größe	Geschosslage	Transaktion	Vermietet		
1	Neusäß	0,975	1,000	1,018	1,000	1,000	1,025	3.885 €/m²	
2	Neusäß	1,000	1,000	1,042	1,000	1,000	1,000	4.351 €/m²	
3	Neusäß	0,975	1,000	0,989	1,000	1,000	1,000	4.308 €/m²	
4	Neusäß	0,975	1,000	0,979	1,000	1,000	1,000	3.830 €/m²	
5	Neusäß	0,975	1,000	1,051	1,000	1,000	1,025	3.459 €/m²	
6	Neusäß	0,975	1,000	1,022	1,000	1,000	1,000	3.394 €/m²	
7	Neusäß	entfert, da Ausreißer							
8	Neusäß	0,975	1,000	0,996	1,000	1,000	1,000	4.165 €/m²	
9	Neusäß	1,000	1,000	0,975	1,000	1,000	1,025	3.448 €/m²	
10	Neusäß	entfert, da Ausreißer							
11	Neusäß	0,975	1,000	1,000	1,000	1,000	1,025	3.545 €/m²	
Mittelwert	3.821 €/m²		25% Spanne		Standardabweichung			360 €/m²	
Maximum	4.351 €/m²		4.776 €/m²		Variationskoeffizient			9,42%	
Minimum	3.394 €/m²		2.866 €/m²						
Arithmetisches Mittel der angepassten Vergleichskaufpreise								3.821 €	
Wohnungsgröße						53 m²			
Vorläufiger Vergleichswert								202.513 €	
Marktanpassung								0 €	
Da sich der Vergleichswert aus reinen Marktdaten ergibt, ist an dieser Stelle keine separate Marktanpassung erforderlich.									
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert								202.513 €	
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale								5.000 €	
Tiefgaragenstellplatz Nr. 68					15.000,00 €				
Risikoabschlag aufgrund fehlender Besichtigung					-10.000,00 €				
Vergleichswert Wohnung								207.513 €	
Vergleichswert (gerundet)				entspricht		3.962 €/m² WF		210.000 €	





## 7 VERKEHRSWERT

### Ableitung Verkehrswert

Die Ergebnisse der herangezogenen Verfahren sind nachfolgend dargestellt:

#### Zusammenstellung der Ergebnisse

Vergleichswert	210.000 €
----------------	-----------

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

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

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



### Plausibilisierung

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

Gutachterausschuss Landkreis Augsburg	von	bis	Ø
Gebäudedefaktoren, Zwischenbericht 2024	3.068 €/m <sup>2</sup> WF	3.951 €/m <sup>2</sup> WF	3.464 €/m <sup>2</sup> WF

Gemäß dem zum Wertermittlungstichtag aktuellen Zwischenbericht 2024 des Gutachterausschusses für den Landkreis Augsburg liegen die Gebäudedefaktoren für Eigentumswohnungen in der oben aufgeführten Spanne. Der Auswertung lagen dabei die Daten aus den ersten drei Quartalen 2024 zugrunde mit 250 Verkäufen. Bei Auswertungen aus dem Jahr 2023 lag der Gebäudefaktor bei einem Median von 3.523 €/m<sup>2</sup> WF.

ImmobilienScout24	von	bis	Ø
Angebotskaufpreise, Eigentumswohnung, Umkreis 5,0 km, bis 88 m <sup>2</sup> WF, kein Neubau	3.351 €/m <sup>2</sup> WF	4.962 €/m <sup>2</sup> WF	4.192 €/m <sup>2</sup> WF

Der ermittelte Verkehrswert entspricht rd. 3.960 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich ein Wert von 3.820 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der ermittelte Verkehrswert liegt überwiegend in den zuvor genannten Spannen und wird unter Würdigung der guten Wohnlage, den Objekteigenschaften (Annahme einer durchschnittliche Ausstattung) sowie der zum Wertermittlungstichtag aktuellen Marktlage als sachgerecht und plausibel eingeschätzt.



## Ergebnis

Die Erstellung des vorliegenden Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und weisungsfrei.

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser bekannten wertbeeinflussenden Faktoren, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen wird für das Bewertungsobjekt zum Stichtag 05.06.2025 ein **Verkehrswert** von

**210.000 €**

(in Worten: zweihundertzehntausend Euro)

geschätzt.

Die Recherchen für dieses Gutachten wurden am 28.08.2025 beendet.

Augsburg, den 29.08.2025<sup>13</sup>

THOMAS MASCHA,  
VON DER IHK SCHWABEN ÖBUV  
SACHVERSTÄNDIGER



Thomas Mascha  
29.08.2025  
14:43:32 +02

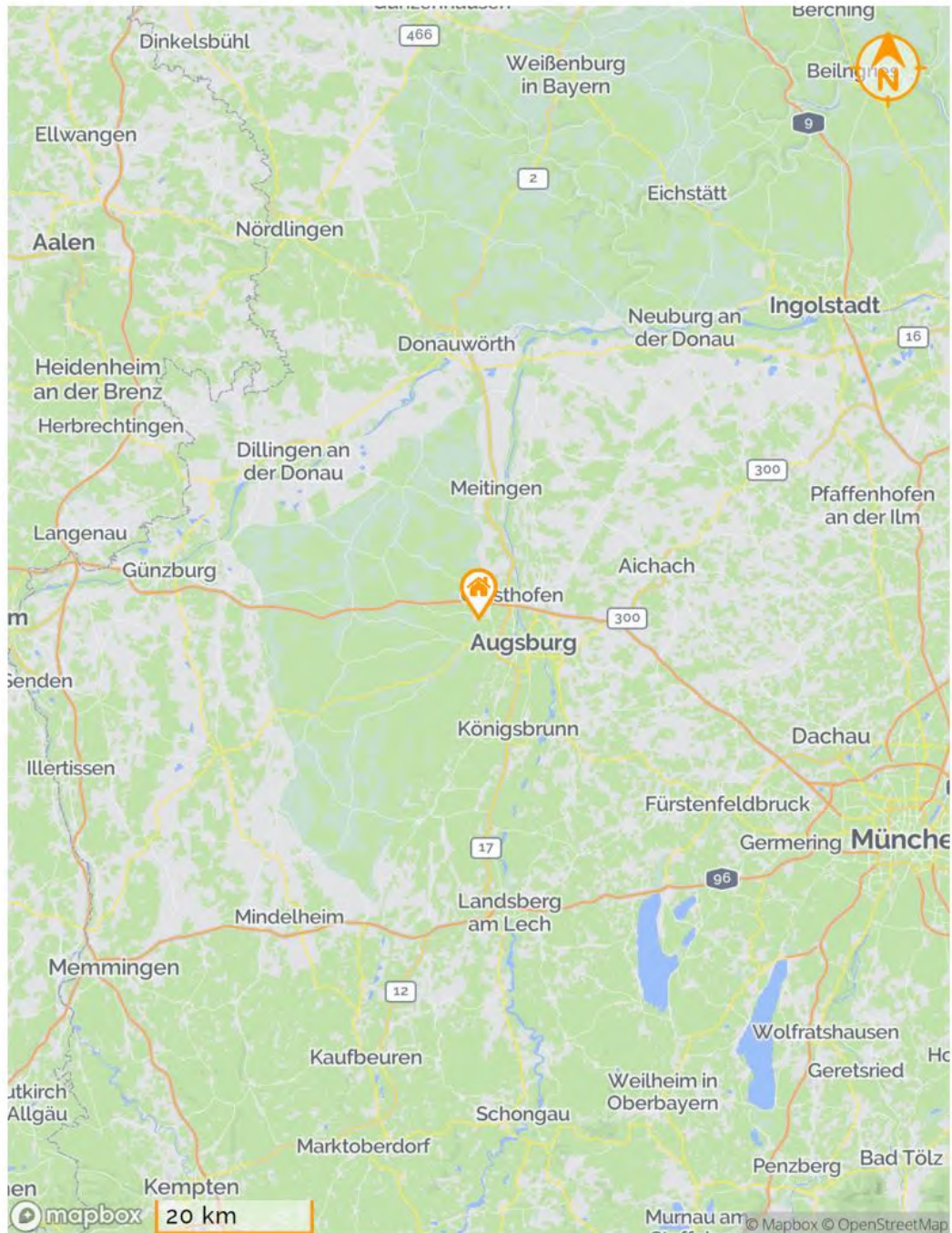
---

---

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

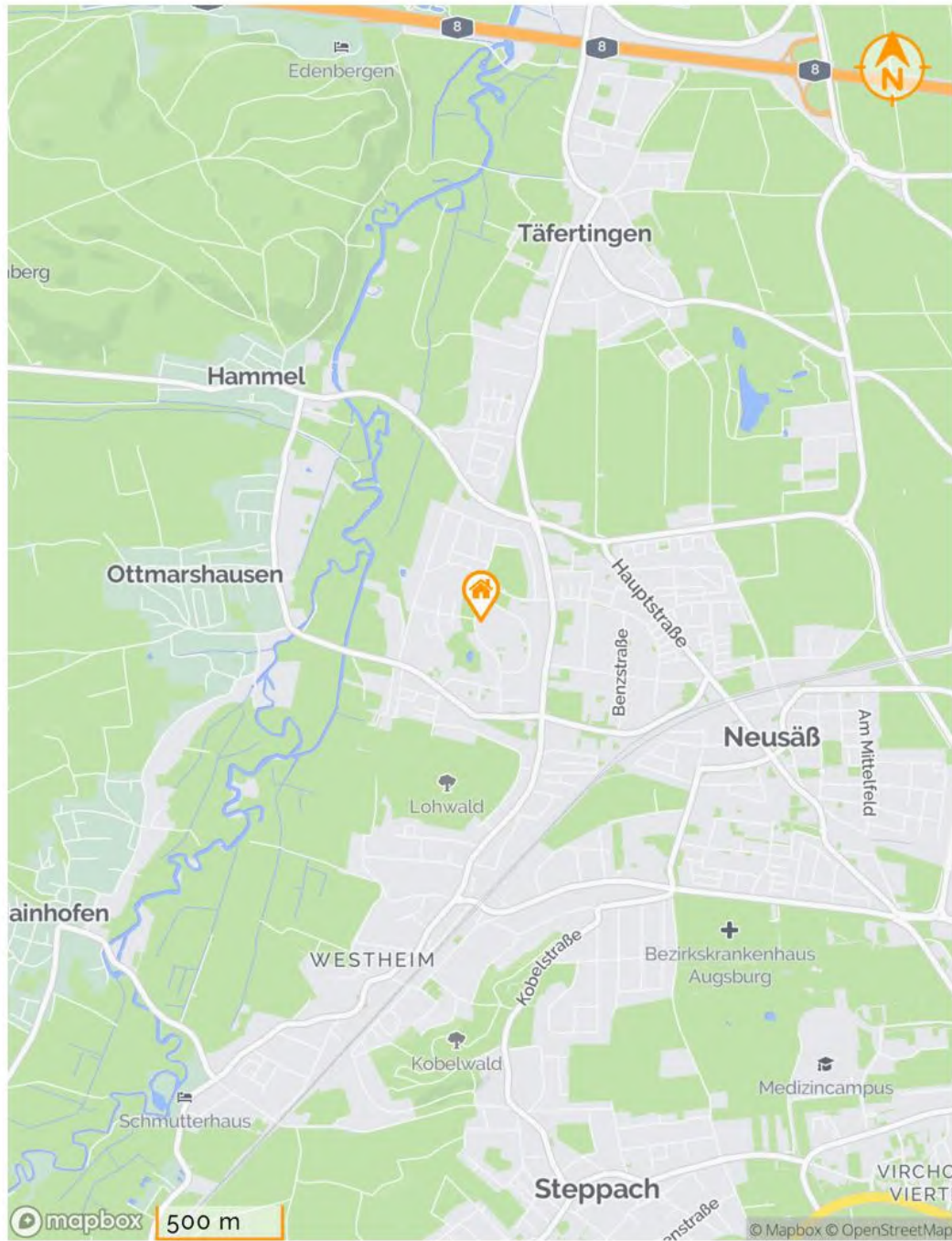


## Anlage 1 Übersichtskarte





## Anlage 2 Umfeldplan

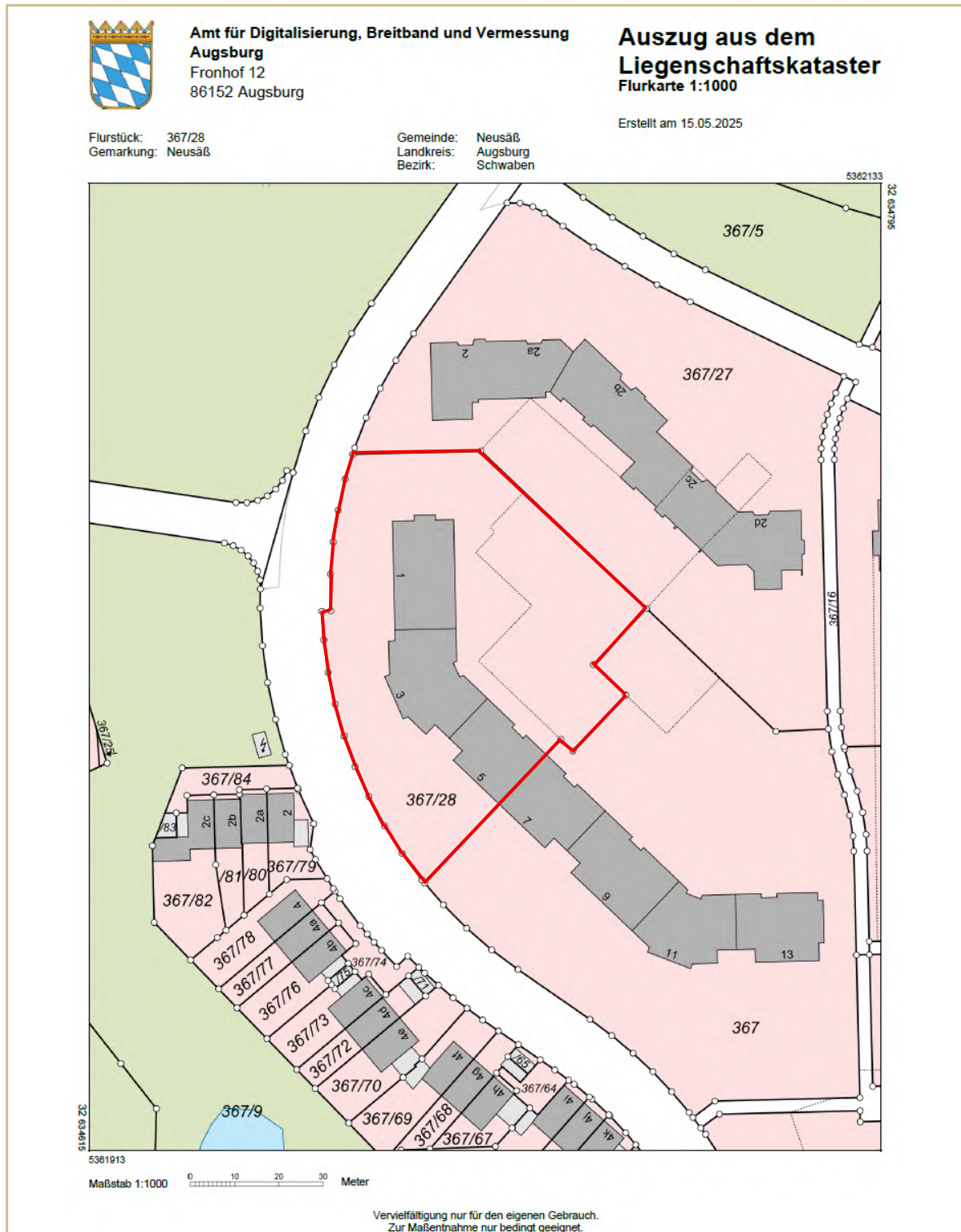






### Anlage 3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Der nachfolgend abgebildete Auszug wurde nicht maßstäblich verkleinert.

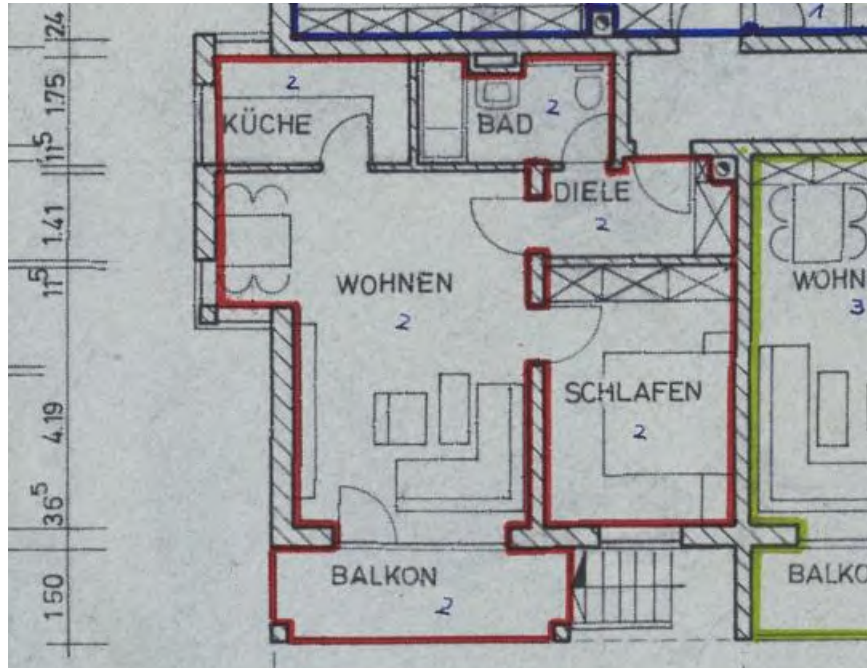




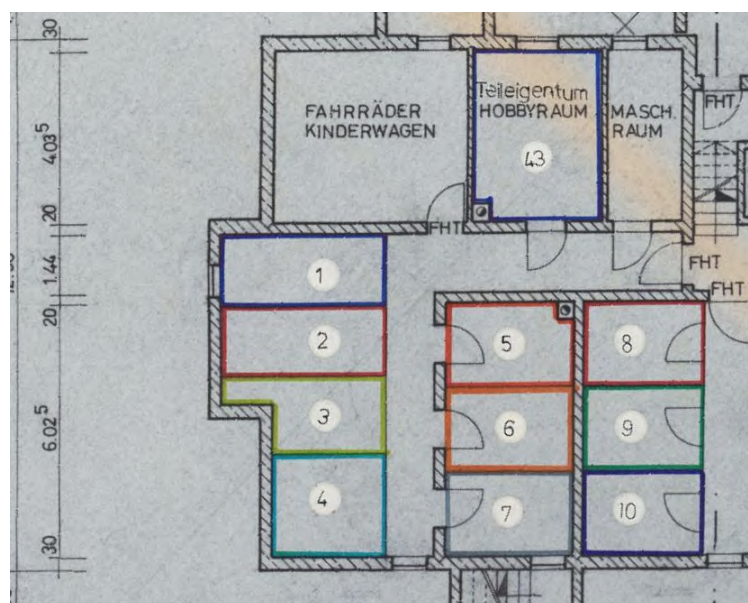
#### Anlage 4 Bauzeichnungen

Die nachfolgend abgebildeten Planausschnitte wurden nicht maßstäblich verkleinert.

##### Grundriss Eigentumswohnung

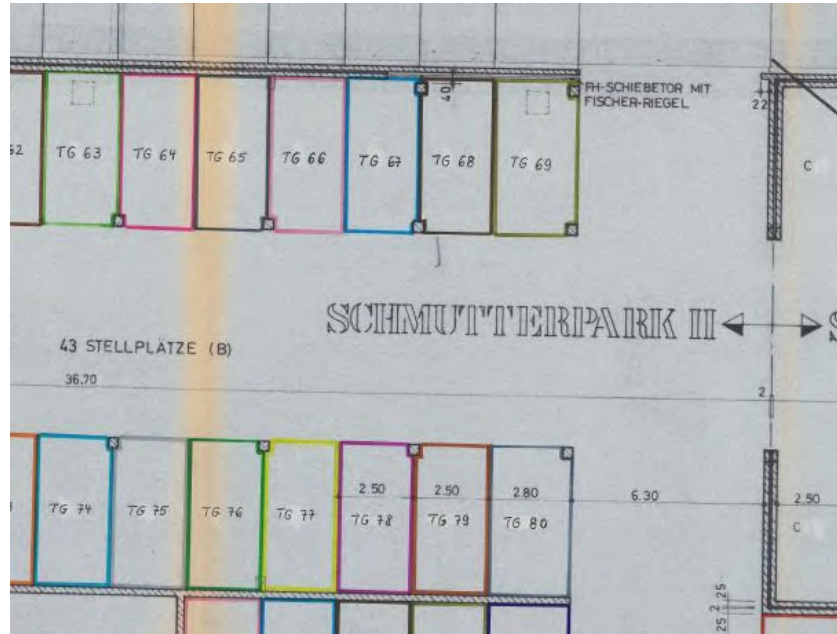


##### Grundriss Kellergeschoss





## Grundriss Tiefgarage



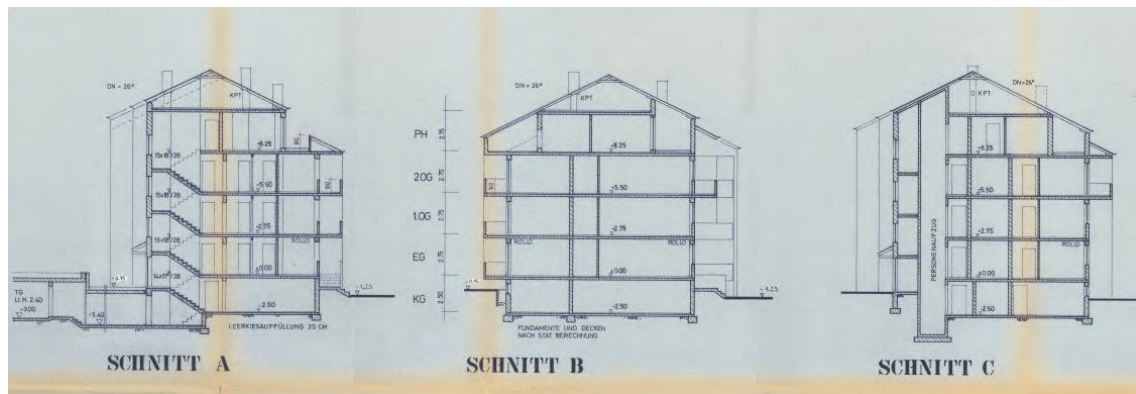
## Sondernutzungsrecht Gartenfläche







## Gebäudeschnitt





## Anlage 5 Fotodokumentation



Bewertungsobjekt



Bewertungsobjekt



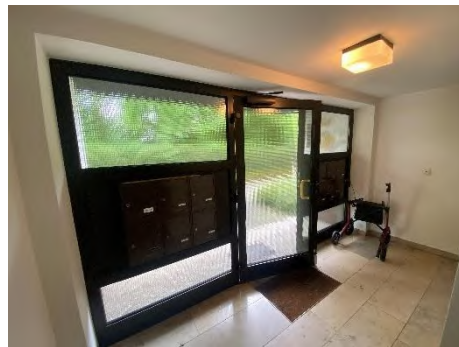
Bewertungsobjekt



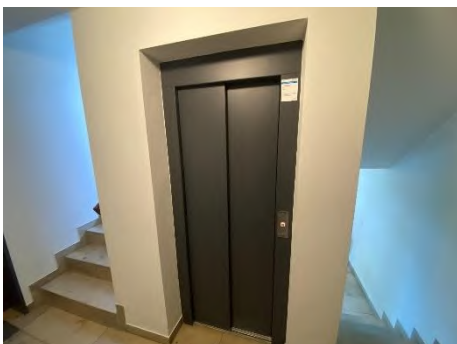
Bewertungsobjekt



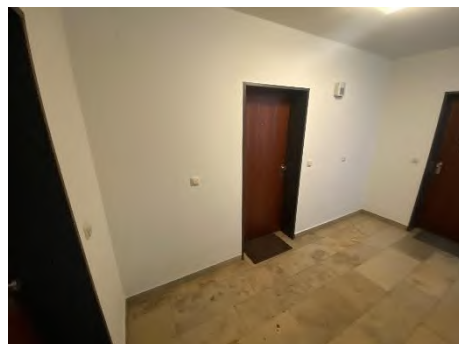
Hauseingangsbereich



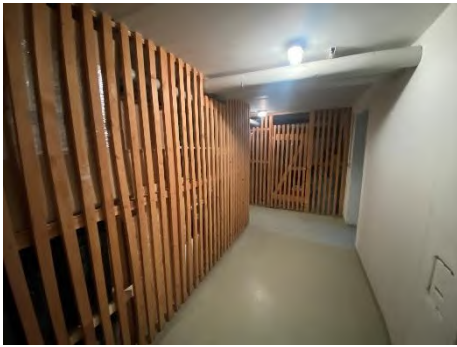
Hauseingangsbereich



Treppenhaus / Aufzug



Treppenhaus



Keller



Tiefgaragenstellplatz



Karlsbader Straße (Blickrichtung Norden)



Karlsbader Straße (Blickrichtung Südosten)