



# GUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des

**offenen Tiefgaragenstellplatzes Nr. 15 G**

in

**86154 Augsburg-Oberhausen, Kreuzerstraße 26, 26a**

**(Amtsgericht Augsburg, Aktenzeichen K 60/24)**



Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten und einem Anhang. Es wurde in zwei schriftlichen Ausfertigungen und als PDF-Datei für das Amtsgericht Augsburg erstattet.



## **Inhalt**

<b>I</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>3</b>
1.1	Objekt	3
1.2	Markt	3
1.3	Ergebnis zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2025	3
1.4	Weitere Fragen aus dem Gerichtsbeschluss	4
<b>2</b>	<b>Gegenstand der Wertermittlung und Auftrag</b>	<b>5</b>
2.1	Gegenstand, Zweck und Inhalt des Auftrags, Auftraggeber	5
2.2	Wertbegriff und Methodik der Wertermittlung	5
2.3	Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	5
2.4	Zeitpunkte	6
<b>3</b>	<b>Tatsächliche Eigenschaften</b>	<b>7</b>
3.1	Lage und Standort	7
3.2	Bodenbeschaffenheit, Grundstück	9
3.3	Beschreibung baulicher Anlagen	10
<b>4</b>	<b>Rechtliche Gegebenheiten</b>	<b>13</b>
4.1	Grundbuch	13
4.2	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	15
4.3	Zivilrechtliche Gegebenheiten	18
<b>5</b>	<b>Wirtschaftliche Gegebenheiten</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>Bewertung</b>	<b>22</b>
6.1	Verfahrenswahl	22
6.2	Vergleichswertverfahren	23
6.3	Plausibilisierung des Ergebnisses	27
<b>7</b>	<b>Bemessung des Verkehrswertes</b>	<b>28</b>
7.1	Definition	28
7.2	Lage auf dem Grundstücksmarkt	28
7.3	Ergebnis	29
<b>8</b>	<b>Schlussbemerkungen</b>	<b>30</b>
	<b>Anhang</b>	



## I Zusammenfassung

### I.1 Objekt

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um den Tiefgaragenstellplatz Nr. 15 G in 86154 Augsburg, Kreuzerstraße 26, 26a.

Lfd. Nr.	Art	GB-Heft/ BV Nr.	Bereich/ Fläche
I	Tiefgaragenstellplatz Nr. 15 G	Band 195 / Blatt 5795 / BV I / Flst. 218/2	Anzahl 1 Stellplatz MEA 7,4300265/1000 Grundstück 1.571 m <sup>2</sup>

### I.2 Markt

Lfd. Nr.	Art	Verkäuflichkeit	Vermietbarkeit
I	Tiefgaragenstellplatz Nr. 15 G	gut	gut

### I.3 Ergebnis zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2025

Tiefgaragenstellplatz Nr. 15G	
Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz	17.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	± 0,00 €
Ergebnis des Vergleichswertverfahrens	17.000,00 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>17.000,00 €</b>



#### **I.4 Weitere Fragen aus dem Gerichtsbeschluss**

Über die Verkehrs- und Geschäftslage wird in Abschnitt 3.1 berichtet.

Der bauliche Zustand wird in Abschnitt 3.3 wie folgt zusammengefasst:

Offener Tiefgaragenstellplatz in gepflegtem Erhaltungszustand in kleinerer Wohnanlage mit zum Ortstermin belegtem öffentlichen Parkraum entlang den umgebenden Straßen in infrastrukturell guter Lage. Protokolle und Abrechnungen konnten nicht eingesehen werden.

Behördliche Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.

Im Hinblick auf Hausschwamm konnten Feststellungen nicht getroffen werden.



## 2 Gegenstand der Wertermittlung und Auftrag

### 2.1 Gegenstand, Zweck und Inhalt des Auftrags, Auftraggeber

Mit Beschluss des Amtsgerichts Augsburg, Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen), Schaezlerstraße 13, 86150 Augsburg vom 04.12.2024 wurde der Sachverständige Dipl.-Kfm. Horst Santihanser, zertifizierter Immobiliengutachter DIA-Zert (LF), zur Erstattung eines Gutachtens für die Ermittlung des Verkehrswertes des Grundbesitzes gemäß § 74a Abs. 5 ZVG zugezogen (Aktenzeichen K 60/24).

Bei dem Grundbesitz handelt es sich um den mit Nr. 15 G bezeichneten offenen Tiefgaragenstellplatz in 86154 Augsburg-Oberhausen, Kreuzerstraße 26, 26a.

Anwesend zum Ortstermin waren ich und eine Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros.

### 2.2 Wertbegriff und Methodik der Wertermittlung

Der Ermittlung des Verkehrswertes für den Grundbesitz liegt nach geltender Auffassung § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zugrunde.

### 2.3 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlage	Zur Verfügung gestellt von	Datum
Grundbuchauszug	Amtsgericht Augsburg	16.01.2025
Lageplan	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	21.01.2025
Auskünfte zu Flächennutzungsplan, Bebauungsplan und Sanierungsgebiet	Geoportal Augsburg	Abruf 22.01.2025
Teilungserklärung, Baubeschreibung	Hausverwaltung	diverse
Auskünfte zu Denkmalschutz und Hochwasser	Geoportal Bayern	Abruf 22.01.2025
Auskunft zum Bodenrichtwert	GAA Stadt Augsburg	zum 01.01.2024
Auskunft zu Vergleichspreisen	GAA Stadt Augsburg	18.02.2025



## **2.4 Zeitpunkte**

Beschlussdatum:	04.12.2024
Datum des Gerichtsschreibens:	05.12.2024
Tag der Objektbegehung:	22.01.2025
Abschluss der Unterlagenbeschaffung:	24.02.2025
Qualitätsstichtag*:	22.01.2025
Wertermittlungsstichtag**:	22.01.2025

\* Es wird der Grundstücks- und Gebäudezustand an diesem Tag zugrunde gelegt.

\*\* Es werden die Wert- und Preisverhältnisse an diesem Tag zugrunde gelegt.



## **3 Tatsächliche Eigenschaften**

### **3.1 Lage und Standort**

**Anschrift:** 86154 Augsburg  
Kreutzerstraße 26, 26a  
**Bundesland:** Bayern  
**Landkreis:** kreisfreie Stadt Augsburg  
**Gemarkung:** Oberhausen

#### **Makrolage**

Die Dom- und Universitätsstadt Augsburg am westlichen Rand der Metropolregion München ist Sitz der Regierung von Schwaben, Sitz des Landratsamtes für den Landkreis Augsburg sowie wirtschaftliches, politisches und kulturelles Zentrum der Region. Die drittgrößte Stadt in Bayern gliedert sich in 17 Planungsräume und 42 Stadtbezirke und ist Heimat für derzeit rd. 300.000 Einwohner. Das bayrische Landesamt für Statistik prognostiziert für Augsburg im Zeitraum von 2022 bis 2042 eine Bevölkerungszunahme von 8,8 %. Augsburg und sein Umland gelten als Zuzugsgebiet – auch für Familien und Einzelpersonen aus der Landeshauptstadt.

Die Bandbreite der in der Stadt am Lech ansässigen Unternehmen reicht von lokal orientierten Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben bis hin zu international erfolgreichen Konzernen.

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist sehr gut. Unmittelbar an der Autobahn A8 (Stuttgart – München) und Bundesstraße B2/B17 (Nürnberg – Allgäu) gelegen, sind die Autobahnen A7 (Hamburg – Füssen) und A96 (München – Lindau) innerhalb von 30 Minuten erreicht. Ferner führen mehrere Bundesstraßen durch Augsburg hindurch. Augsburg ist ICE-Haltestelle der Deutschen Bahn. Der nächste Verkehrsflughafen ist München Airport. Vom Verkehrslandeplatz Augsburg aus starten derzeit überwiegend Businessjets und kleinere Propellermaschinen. Ferner verfügt die Stadt über ein gut ausgebautes ÖPNV-Netz mit zahlreichen Bus- sowie derzeit fünf betriebenen Straßenbahnlinien. Auch die Anbindung des Umfeldes in naher und mittlerer Entfernung mittels ÖPNV ist gewährleistet.

Neben dem Universitätsklinikum verfügt Augsburg über weitere, teils spezialisierte Kliniken und Krankenhäuser über das Stadtgebiet verteilt.

Insgesamt stehen zehn Gymnasien mit unterschiedlichen Bildungsschwerpunkten nebst einer Waldorfschule zur Auswahl. Als akademische Bildungseinrichtungen stehen die Universität Augsburg und die Hochschule Augsburg zur Verfügung.

Augsburg bietet alle Annehmlichkeiten einer Großstadt. Neben zahlreichen kulturellen und sportlichen Angeboten gibt es in und um Augsburg umfangreiche Möglichkeiten seine Freizeit in der Natur zu verbringen. Im Bereich Fußball und Eishockey ist Augsburg in den nationalen Spitzenligen vertreten. Am Eiskanal, Austragungsort im Rahmen der Olympischen Spiele 1972 in München, finden internationale Wildwasserwettbewerbe statt.



Das Bewertungsobjekt befindet sich eher nördlich im Stadtgebiet im Planungsraum Oberhausen.

Entfernungen:	München	80 km
	Nürnberg	144 km
	Stuttgart	158 km
	München Flughafen	86 km
	Ammersee (Stegen)	55 km

### **Mikrolage**

Das Bewertungsobjekt liegt im östlichen Bereich des Stadtbezirks Oberhausen Süd. Die Kreuzerstraße ist voll ausgebaut mit Asphaltbelag, beidseitigem Gehweg und Straßenbeleuchtung. Die Umgebungsbebauung ist geprägt von Mehrfamilien-, Reihen- sowie Wohn- und Geschäftshäusern. Benachbart ist auch eine Kirche. Im Verlauf der Donauwörther Straße sowie in der Umgebung der nur wenige Meter entfernten Haltestelle Bärenwirt befinden sich verschiedene Nahversorgungsmöglichkeiten, Gewerbebetriebe sowie Anschlüsse an den öffentlichen Nahverkehr. Zum Ortstermin konnten nennenswerte Immissionen nicht festgestellt werden; allerdings wird die durch die Beparkung eher schmale Kreuzerstraße augenscheinlich von Ortskundigen als Abkürzung zwischen Zollernstraße und Donauwörther Straße genutzt. Freier öffentlicher Parkraum ist im nahen Umfeld des Bewertungsobjektes knapp.

Insgesamt handelt es sich um eine eher einfache städtische Wohnlage mit sehr guter Versorgungslage und sehr guter Anbindung an das Stadtzentrum.

Entfernungen:	Rathaus Augsburg	3.300 m
	Haltestelle Bärenwirt	110 m
	Fachmarktzentrum (Vollsortimenter, Bekleidung, etc.)	110 m
	Fachmarktzentrum (Discounter, Drogeriemarkt, etc.)	650 m
	Universitätsklinikum Augsburg	3.600 m

### **Lage im Grundstück**

Die Tiefgarage befindet sich lt. Lageplan zwischen den Wohngebäuden Kreuzerstraße 26 und Kreuzerstraße 26a. Die Zufahrt befindet sich unmittelbar westlich neben dem Wohngebäude Kreuzerstraße 26. Der Bewertungsstellplatz befindet sich bei Einfahrt in die Tiefgarage auf der linken Seite.



## **3.2 Bodenbeschaffenheit, Grundstück**

### **Baugrund**

Zu einer Untersuchung des Baugrundes, wie sie von einem Fachgutachter durchgeführt wird, wurde kein Auftrag erteilt. Im Zuge der Ortsbegehung wurden keine Anhaltspunkte für Besonderheiten des Baugrundes festgestellt. Für diese Wertermittlung wird von einer normalen Bebaubarkeit und einer statisch einwandfrei erfolgten Gründung ausgegangen, sowie von Bodenverhältnissen, wie sie in die Festsetzung der Bodenrichtwerte Eingang gefunden haben.

### **Topographische Lage des Grundstücks**

Nahezu eben.

### **Erschließung**

Zugang und Zufahrt zum Bewertungsgrundstück erfolgen von der nördlich gelegenen Kreuzerstraße aus. Die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft.

### **Grundstücksausnutzung**

Innerhalb der Bodenrichtwertzone im Hinblick auf die dem Bodenrichtwert zugrunde gelegte wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) etwas unterdurchschnittliche bauliche Ausnutzung eines nahezu rechteckig, im Norden entlang der Kreuzerstraße geringfügig unregelmäßig geschnittenen Grundstücks.

Grundstück:

Flst. 218/2

1.571 m<sup>2</sup>

davon überbaut mit

zwei Mehrfamilienhäusern

je ca. 235,00 m<sup>2</sup>

Summe

470,00 m<sup>2</sup>

Die Flurstücksfläche wurde ungeprüft dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Die Flächen der Mehrfamilienhäuser wurden mit der Messfunktion im Geoportal Bayern auf Basis der Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung ermittelt. Abweichungen zum Bestand können aufgrund methodisch bedingter Messungenauigkeiten auftreten. Pläne der Gesamtanlage lagen nicht vor. Ein Aufmaß vor Ort erfolgte nicht. Es wird zugrunde gelegt, dass die Werte eine für die Bewertung hinreichende Genauigkeit besitzen. Die Angabe dient ausschließlich als Grundlage für die vorliegende Bewertung.



### 3.3 Beschreibung baulicher Anlagen

#### Grundlage der Beschreibung

Der Gebäudebeschreibung liegen die Objektbegehung sowie die vorgelegten Bauunterlagen zugrunde. Die Beschreibung erfolgt nur insoweit, wie es als Grundlage für die Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Abweichungen in einzelnen Bereichen oder dem gesamten Gebäude können auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen teilweise auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung wurde nicht überprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, falls nicht anders vermerkt. Baumängel und Bauschäden wurden lediglich augenscheinlich aufgenommen.

#### Bauwerk

Art:	zwei unterkellerte Mehrfamilienhäuser mit jeweils vier Vollgeschossen, das oberste als Staffelgeschoss, Flachdach sowie einer Tiefgarage. Hieran Miteigentum zu 7,4300265/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 15 G bezeichnet.
Nutzung:	Garagennutzung
Baujahr:	vmtl. ca. 1979 (lt. Teilungserklärung)
Außenanlage:	Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen. Zur Straße hin überwiegend ohne Einfriedung, stellenweise durch Heckenbepflanzung. Zuwegungen überwiegend mit Waschbetonplatten. Freiflächen überwiegend Rasenfläche, stellenweise mit Bepflanzung durch Bäume, Sträucher und Büsche. Einfahrt Tiefgarage mit Betonbelag.
Raumaufteilung:	Der beigelegte Plan der Tiefgarage zeigt die genehmigte Raumsituation. Grundrisse der Wohngebäude sind nicht beigelegt und wurden nicht eingesehen.

#### Baukörper

Baukonstruktion:	Massivbauweise
Fundament:	nicht bekannt
Außenwände:	in der Tiefgarage Beton
Innenwände:	innerhalb der Tiefgarage nur Stützpfeiler aus Beton
Decke:	Beton
Garagentor:	elektrisch angetriebenes Sektionaltor



**Außenansicht:** Die Tiefgarage befindet sich unterhalb der Geländeoberfläche.

### **Technische Ausrüstung**

**Wasser/Abwasser, Strom- und vmtl. Gasversorgung:** Das Grundstück ist an die jeweiligen Versorgungsnetze angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt über das Ortsnetz zur Sammelkläranlage. Die Funktion der Leitungen sowie der Anschluss an die Ortskanalisation konnte nicht überprüft werden.

**Heizung, Warmwasser:** Innerhalb der Tiefgarage nicht vorhanden.

### **Ausstattung**

**Gemeinschaftseigentum** Das Gemeinschaftseigentum betreffend wird auf die Fotodokumentation verwiesen, soweit zum Ortstermin einsehbar.

**Fenster:** Lüftungsschächte mit Gitter im Bereich der Geländeoberfläche.

**Türen:** Türen und Zargen aus Stahl.

**Fußböden:** Beton

**Wände:** Beton mit Anstrich

**Decken:** Beton mit Anstrich

**Elektrische Anlage:** Elektroinstallation überwiegend Aufputz; Sicherungskasten/Unterverteilung zur Besichtigung nicht zugänglich.

### **Zustandsbeschreibung:**

**Schäden und Mängel:** Leichte Beschädigungen/Abplatzungen über die Fahrbahn der Tiefgarage verteilt.

**Gesamteindruck:** Offener Tiefgaragenstellplatz in gepflegtem Erhaltungszustand in kleinerer Wohnanlage mit zum Ortstermin belegtem öffentlichen Parkraum entlang den umgebenden Straßen in infrastrukturell guter Lage. Protokolle und Abrechnungen konnten nicht eingesehen werden.

### **Quantitäten**

Flst. 218/2 1.571 m<sup>2</sup>

Tiefgaragenstellplatz Nr. 15 G 1 Stellplatz  
Miteigentumsanteile an dem Grundstück 7,4300265/1000stel



Flurstücksfläche und Miteigentumsanteile wurden ungeprüft dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Ein Aufmaß vor Ort erfolgte nicht. Es wird zugrunde gelegt, dass die Werte eine für die Bewertung hinreichende Genauigkeit besitzen. Die Angaben dienen lediglich als Grundlage für die vorliegende Bewertung und keinem anderen Zweck.



## 4 Rechtliche Gegebenheiten

### 4.1 Grundbuch

**Grundbuch von:** Amtsgericht Augsburg  
Grundbuch von Oberhausen  
Band 195 Blatt 5795  
Teileigentumsgrundbuch

#### Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. des Grundstücks I

7,4300265/1000 - Miteigentumsanteil an dem Grundstück der  
Gemarkung Oberhausen

Flurstück 218/2	Kreutzerstraße 26, 26a Gebäude- und Freifläche	1.571 m <sup>2</sup>
-----------------	---	----------------------

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragen-Stellplatz; im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 15 G; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bände 194, 195 Blätter 5764 bis 5797); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20.01.1978 -URNr. 115 Notar Hofmiller in Augsburg -; übertragen aus Bd. 119 Bl. 3473; eingetragen am 6. März 1978.

Die Veräußerungsbeschränkung ist durch Beschluss der Eigentümerversammlung vom 24.11.2023 aufgehoben; eingetragen am 22.11.2023.

#### Eigentümer

Entsprechend den Vorgaben des Gerichts unterbleiben personenbezogene Angaben.

#### Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. I

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 60/24); eingetragen am 26.08.2024.

#### Anmerkungen

Die Eintragung unter der lfd. Nr. I erfolgte im Rahmen des laufenden Verfahrens. Nach Abschluss desselben erfolgt die Löschung der Eintragung. Die Teilnehmer am gewöhnlichen Grundstücksmarkt messen der Eintragung lfd. Nr. I eine Wertrelevanz üblicherweise nicht bei.



## **Grundpfandrechte**

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs beeinflussen möglicherweise den Kaufpreis, nicht jedoch den Verkehrswert und werden deshalb nicht wiedergegeben und nicht berücksichtigt.



## **4.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten**

### **Bauplanungsrecht**

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines einfachen oder qualifizierten Bebauungsplanes. Für die Bebaubarkeit wird deshalb § 34 BauGB zugrunde gelegt.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Bewertungsgrundstücks als Wohnbaufläche dargestellt.

### **Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand**

Die Stadt Augsburg teilt mit, dass das Bewertungsobjekt durch die Erschließungsanlage „Kreutzerstraße“ erschlossen wird. Die Anlage ist in dem betroffenen Bereich bereits vollständig abgerechnet und die Beiträge wurden komplett bezahlt. Offene Beitragszahlungen oder Zahlungsrückstände sind nicht bekannt.

### **Entwicklungszustand**

Baureifes Land.

### **Bauordnungsrecht**

Ein Auftrag zur Prüfung einer baurechtlichen Baugenehmigung wurde nicht erteilt. Für die Bewertung wird zugrunde gelegt, dass es sich um ein genehmigtes Bauvorhaben handelt.

### **Baulastenverzeichnis**

In Bayern wird ein Baulastenverzeichnis nicht geführt.

### **Nicht eingetragene Lasten und Rechte**

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte konnten von mir nicht in Erfahrung gebracht werden. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass nicht eingetragene oder sonstige Lasten und Rechte nicht bestehen.

### **Umgangs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren**

Nach Auskunft unter [geoportal.augsburg.de](http://geoportal.augsburg.de) ist das Grundstück nicht in ein Sanierungsverfahren einbezogen. Ein Umgangs- oder Flurbereinigungsverfahren liegt ebenfalls nicht vor.



### **Abstandsflächen**

Grundbuchliche Eintragungen im Hinblick auf Abstandsflächen, wie sie bis in die 1990er Jahre am Ort üblich waren, bestehen nicht. Für die Bewertung wird deshalb davon ausgegangen, dass wertrelevante Abstandsflächenübernahmen zulasten des Bewertungsgrundstücks nicht bestehen. Eine Auskunft wurde nicht erhoben.

### **Denkmalschutz**

Das Bewertungsgrundstück ist in der bayerischen Denkmalliste nicht verzeichnet. Kartierungen hinsichtlich Bau- oder Bodendenkmälern liegen für das Bewertungsgrundstück im Geoportal Bayern nicht vor. Aufgrund des Baujahrs in Kombination mit Gebäudeart und Bauweise wird für die Bewertung davon ausgegangen, dass Denkmalschutz nicht besteht.

### **Hochwasser**

Im Geoportal Bayern sind ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet oder Hochwassergefahrenflächen für das Bewertungsgrundstück nicht kartographiert. Das Bewertungsobjekt befindet sich jedoch in einem sogenannten wassersensiblen Bereich.

Im Geoportal Bayern wird zum wassersensiblen Bereich folgendes ausgeführt: „Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt (...). (...) Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch (...) zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. (...) An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.“ Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann aufgrund des Darstellungsmaßstabs nicht abgelesen werden. Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem Bereich, für den die Abgrenzung des wassersensiblen Bereichs als nicht möglich kartiert ist.

#### **Anmerkung:**

Entsprechend der Kartierung im Geoportal Bayern liegt ein überwiegender Teil des Stadtgebietes Augsburg im wassersensiblen Bereich, größere Teilbereiche in einem Bereich, für den die Abgrenzung des wassersensiblen Bereichs nicht möglich ist. Das Bewertungsobjekt befindet sich diesbezüglich somit in einer für das Stadtgebiet Augsburg grundstücksverkehrsüblichen Lage.

Für die Bewertung wird deshalb zugrunde gelegt, dass wertrelevante Hochwassergefahr nicht vorliegt. Eine Auskunft hierzu wurde nicht eingeholt.



## **Altlasten**

Auf Anfrage erteilt das Umweltamt der Stadt Augsburg, Abteilung Bodenschutz/Abfallrecht die Auskunft, dass zum Bewertungsgrundstück keine konkreten Hinweise auf Altlasten vorliegen. Das Flurstück wird derzeit nicht im Altlastenkataster der Stadt Augsburg geführt.

Laut den dem Umweltamt vorliegenden historischen Karten (seit 1808) sowie den nachfolgenden Stadtplänen und Luftbildaufnahmen wurde das o.g. Grundstück bis mindestens 1941 landwirtschaftlich genutzt. Ab mindestens 1943 sind Baustrukturen auf dem Bereich auszumachen. Die heutige Bebauung ist ab mindestens 1986 auf dem Grundstück erkennbar. Auf den Luftbildern von 1945 sind im weiteren Umfeld Kriegseinwirkungen bzw. Bombentrichter auszumachen. Im Umfeld zu dem Flurgrundstück fand in der Vergangenheit gewerbliche Nutzung statt. Ob Schadstoffeinträge daraus den obigen Flurgrundstücksbereich tangieren, ist dem Umweltamt nicht bekannt.

Aufgrund obiger Erkenntnisse kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass unnatürliches Bodenmaterial bzw. Auffüllungen, die auch schadstoffbelastet sein könnten auf dem angefragten Grundstück angetroffen werden.

Für die Bewertung wird zugrunde gelegt, dass Altlasten nicht bestehen.

## **Vorkaufsrechtssatzungen**

Nach Auskunft der Stadt Augsburg besteht eine Vorkaufsrechtssatzung nicht.



### **4.3 Zivilrechtliche Gegebenheiten**

#### **Mietverhältnisse**

Zum Ortstermin war ein motorisiertes Zweirad unter einer Schutzplane auf dem Tiefgaragenstellplatz abgestellt. Ob ein wertrelevantes Mietverhältnis besteht, konnte nicht abschließend in Erfahrung gebracht werden. Es wird deshalb ein vermietetes Objekt zugrunde gelegt.

#### **Verwalter**

Entsprechend den Vorgaben des Gerichts unterbleibt die Angabe.

#### **Teilungserklärung**

Die Teilungserklärung vom 20.01.1978 wurde eingesehen. Es kommen grundstücksverkehrsübliche Vereinbarungen zum Ansatz. Das Teileigentum an einem Tiefgaragenstellplatz beinhaltet nur ein Stimmrecht in Belangen, die ausschließlich das Teileigentum Tiefgarage betreffen.

§ 10 Abs. 8: Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten werden vom Verwalter für Wohnungs- und Teileigentum (Tiefgarage) getrennt berechnet. Die Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten des Teileigentums an der Tiefgarage umfassen lediglich die Kosten der Reparatur, Instandhaltung und Bewirtschaftung des Raumes innerhalb der Tiefgarage einschließlich der Auf- und Abfahrt sowie Notausgänge und Treppen zu der Tiefgarage, sowie für die Tiefgarage erforderliche Versorgungsleitungen. Zum Rauminhalt der Tiefgarage im Sinne dieser Bestimmungen zählt auch deren Innenwand.

#### **Protokolle der Eigentümerversammlung**

Protokolle der Eigentümerversammlungen der letzten drei Jahre wurden dem Sachverständigen nicht vorgelegt und konnten auch nicht von ihm beschafft werden. Es wurden Protokolle der Jahre 2017 bis 2020 eingesehen; hierin sind keine Beschlüsse hinsichtlich der Tiefgarage getroffen worden.

#### **Nebenkostenabrechnung**

Eine Nebenkostenabrechnung wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt und konnte auch nicht von ihm beschafft werden.

#### **Erhaltungsrücklage**

Der aktuelle Stand der Erhaltungsrücklage konnte vom Sachverständigen nicht in Erfahrung gebracht werden.



## **Wirtschaftsplan**

Ein aktueller Wirtschaftsplan wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt und konnte auch nicht von ihm beschafft werden.

## **Anmerkungen**

Zum 01.01.2025 erfolgte nach Angabe ein Wechsel der Hausverwaltung. Die für das Jahr 2024 bestellte Hausverwaltung konnte nicht erreicht werden. Die ab 01.01.2025 bestellte Hausverwaltung konnte die angeforderten Unterlagen (Protokolle der Eigentümerversammlungen 2021 bis 2023, Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2023 inklusive Ausweis der aktuellen Höhe des monatlichen Hausgeldes, Nachweis über den Stand der Erhaltungsrücklage, Wirtschaftsplan, Energieausweis) nicht zur Verfügung stellen.

Ich nehme einen Risikoabschlag hierfür nicht vor. Es obliegt dem Bietinteressenten hier eigene Risikoerwägungen anzustellen.



## 5 Wirtschaftliche Gegebenheiten

### Wirtschaftliche Situation

Zum Jahresende 2024 wurde für die deutsche Wirtschaft Stagnation gemeldet. Die Produktion hat sich im November zwar gefestigt, im Dreimonatsvergleich bleibt aber eine leichte Drosselung bestehen. Die Lage im Einzelhandel entwickelt sich preisbereinigt ebenfalls geringfügig schwächer. Der Auftrieb der Verbraucherpreise setzt sich zum Jahresende fort. Im Vorjahresvergleich fällt der Rückgang der Energiepreise geringer aus, mit 2025 kommt die gestiegene CO<sub>2</sub>-Abgabe zum Tragen; der Preisanstieg bei Dienstleistungen setzt sich weiter fort. Die Aussichten am Arbeitsmarkt sind eher eingetrübt, auch wenn sich dieser zum Jahresende vergleichsweise stabil darstellt.

Die Metropolregion München, zu welcher der Landkreis und die Stadt Augsburg noch zählen, zeichnet sich generell durch ihre Wirtschafts- und Innovationskraft aus. Zusammen mit dem Landkreis Augsburg und dem Landkreis Aichach-Friedberg bildet die Stadt Augsburg den Wirtschaftsraum A<sup>3</sup>. Die regionale Wirtschaft ist breit gefächert aufgestellt und national und international gut vernetzt. Bayern wird allgemein für seine hohe Lebensqualität geschätzt. Durch jüngst abgeschlossene oder derzeit laufende Projekte entwickelt sich Augsburg nachhaltig zu einem attraktiven Standort. Dies wirkt auch positiv auf den Immobilienmarkt. Die Rahmenbedingungen für eine positive zukünftige Entwicklung der Region scheinen gegeben. Stadt und Kreis Augsburg gelten als Zuzugsgebiet, auch für Einzelpersonen und Familien aus der Landeshauptstadt.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien hat sich im Verlauf des Vorjahres in der Region erkennbar belebt, allerdings ohne besonderen Effekt auf die Preise; der Zinsgipfel wurde überschritten. Derzeit besteht Unsicherheit hinsichtlich der konkreten Auswirkungen der politischen Veränderungen in den USA auf die wirtschaftliche Situation in der Bundesrepublik. Unsicherheit besteht ebenfalls im Hinblick auf den Ausgang der bevorstehenden Bundestagswahl und der Folgen für das Land. Aufgrund der Bewegungen am Energiemarkt und wegen gesetzgeberischer Aktivitäten auf Bundesebene beeinflussen die Themen Energie und Nachhaltigkeit den Immobilienmarkt derzeit deutlich.

### Vermietbarkeit

Die Vermietbarkeit des Bewertungsobjektes wird mit **gut** bewertet. Grundsätzlich besteht laufend gute Nachfrage nach Stellplätzen und Garagen, auch in der Lage des Bewertungsobjekts. Besonders in Wohngebieten mit Mehrfamilienhäusern und eher knappem öffentlichen Parkraum treffen Stellplätze auf gute Nachfrage.

### Verkäuflichkeit

Die Verkäuflichkeit des Bewertungsobjektes wird mit **gut** bewertet. Stellplätze können sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger interessant sein. Für Anleger sind insbesondere die unter Vermietbarkeit dargestellten Sachverhalte relevant.



### **Energieeinsparverordnung**

Ein aktueller Energieausweis wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt und konnte auch nicht von ihm beschafft werden.

### **Umsatzsteuer**

Bei sämtlichen Werten – einschließlich der Mieten und Pachten, der Bewirtschaftungskosten, der Vergleichspreise und des Verkehrswertes – wurde zugrunde gelegt, dass eine eventuell mögliche Umsatzsteueroption nicht gewählt wurde. Der Verkehrswert beinhaltet daher keine Vorsteuer.

### **Bekannte Werte**

keine



## **6 Bewertung**

### **6.1 Verfahrenswahl**

Bei Tiefgaragenstellplätzen erfolgt der Preisvergleich auf Basis bekannter Vergleichspreise pro Einheit. Deshalb kommt bei Tiefgaragenstellplätzen das Vergleichsverfahren zur Anwendung. Grundlage hierbei bilden Vergleichspreise pro Einheit, die den Marktteilnehmern bekannt sind und teilweise von den regionalen Gutachterausschüssen ausgewertet werden. Die Vergleichspreise werden auf die besonderen Eigenschaften des Bewertungsobjektes mittels Anpassungsfaktoren umgerechnet, so dass beispielsweise die Lage und die Ausstattung angemessen berücksichtigt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können durch zusätzliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.



## 6.2 Vergleichswertverfahren

### Ermittlung des Vergleichspreises

Bei Tiefgaragenstellplätzen erfolgt der Preisvergleich auf Basis bekannter Vergleichspreise pro Einheit. Auf Anfrage stellt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg verschiedene Vergleichsobjekte innerhalb der Gemarkung Oberhausen zur Verfügung. Nach Angabe des Gutachterausschusses handelt es sich hierbei um übliche Wiederverkäufe von Tiefgaragenstellplätzen. Die Auswahl der Vergleichsobjekte erfolgte nach geographischen und kalendarischen Kriterien.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zwischen Kaufvertragsdatum der Vergleichsobjekte und dem Wertermittlungsstichtag des Bewertungsobjektes sind üblicherweise durch Indexierung zu berücksichtigen.

Detaillierte Auswertungen über die Preisentwicklung von Tiefgaragenstellplätzen stellt der Gutachterausschuss nicht zur Verfügung. Die Vergleiche der Jahreszahlen für Tiefgaragenstellplätze aus den Immobilienmarktberichten für 2022 und 2023 zeigen den aus dem Sondereigentumsbereich bekannten Rückgang. Allerdings sind die Zahlen gerundet. Nach meinen Beobachtungen folgt die Preisentwicklung bei den Tiefgaragen in üblichen städtischen Lagen der Preisentwicklung bei den Wiederverkäufen im Wohnbau. Deshalb stütze ich mich bei der Indexierung auf die Angaben zur konjunkturellen Entwicklung der Durchschnittspreise für Wiederverkäufe von Wohneigentum. Für den Zeitraum von Januar 2024 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgt die Indexierung sachverständig auf Grundlage eigener Marktbeobachtung.

Der Bewertungsstellplatz und die Vergleichsstellplätze unterscheiden sich in verschiedenen wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen.

#### Lage im Ort

Die Mehrzahl der Vergleichsstellplätze und der Bewertungsstellplatz liegen in Bodenrichtwertzonen mit einem vergleichbaren Bodenrichtwertniveau. Einer der Vergleichsstellplätze befindet sich in einer Bodenrichtwertzone mit einem etwas niedrigeren Bodenrichtwertniveau. Das Bodenrichtwertniveau bringt die Beliebtheit der Lage bzw. die Nachfrage nach Immobilien im entsprechenden Bereich zum Ausdruck. Für den Vergleichsstellplatz in der Bodenrichtwertzone mit dem niedrigeren Bodenrichtwertniveau wird eine Korrektur bewertet von rd. 5 %; die Bewertung erfolgt sachverständig und in Anlehnung an den Unterschied des Bodenrichtwertniveaus.

#### Alter zum Stichtag/Verkaufszeitpunkt

Nach meinen Erfahrungen variieren die Preise der Tiefgaragen in Abhängigkeit vom Alter nur geringfügig. Die Bewertung erfolgt sachverständig.

#### Anmerkung:

Ist eines der Vergleichsobjekte hinsichtlich eines Zustandsmerkmals besser oder teurer als das Bewertungsobjekt, wird der Preis des Vergleichsobjektes auf den Zustand des Bewertungsobjektes heruntergerechnet, der Anpassungsfaktor ist in diesem Fall kleiner als 1,00. Der Gesamtanpassungsfaktor ergibt sich als Produkt der merkmalsbezogenen Anpassungsfaktoren.



	Bewertungs- TG- Stellplatz	Vergleichs- TG- Stellplatz 1	Vergleichs- TG- Stellplatz 2	Vergleichs- TG- Stellplatz 3	Vergleichs- TG- Stellplatz 4	Vergleichs- TG- Stellplatz 5
Vergleichspreis (€)	-	18.500,00	15.000,00	14.500,00	17.000,00	16.500,00
Stichtag/ Kauf- vertragsdatum	22.01.2025	14.05.2024	26.04.2024	12.05.2023	17.10.2022	25.04.2022
Indexierung	1,00	1,03	1,04	1,00	0,89	0,85
indexierter Ver- gleichspreis (€)	-	19.055,00	15.600,00	14.500,00	15.130,00	14.025,00
Alter zum Stichtag/ Verkaufszeitpunkt	46 Jahre	37 Jahre	37 Jahre	36 Jahre	40 Jahre	43 Jahre
Anpassungsfaktor	1,00	0,98	0,98	0,98	0,99	1,00
Lage im Ort	gegeben	vergleichbar	vergleichbar	vergleichbar	etwas schlechter	vergleichbar
Anpassungsfaktor	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00
Anpassungsfaktor gesamt (gerundet)	1,00	0,98	0,98	0,98	1,04	1,00
indexierter, ange- passter Vergleichs- preis (€, gerundet)	-	18.674,00	15.288,00	14.210,00	15.735,00	14.025,00

Aufgrund der Spannweite der indexierten, angepassten relativen Vergleichspreise erfolgt die Prüfung, ob in der Menge der Vergleichsobjekte ein sog. Ausreißer vorliegt. Ein Ausreißer darf für die Wertermittlung nicht herangezogen werden (§9 (2) ImmoWertV). Als Prüfmaßstab wird die sog. 2-Sigma-Regel zugrunde gelegt.

Als Durchschnittswert über alle fünf Vergleichsstellplätze wird ein Wert von rd. 15.586,00 € ermittelt. Als Sigma errechnet sich ein Wert von rd. 1.869,00 €; daraus leitet sich das Intervall zulässiger Werte von 11.848,00 € bis 19.324,00 € ab. Dementsprechend liegen alle Vergleichsstellplätze im zulässigen Wertebereich. Für die Mittelwertbildung werden deshalb alle Vergleichsobjekte herangezogen.

Als Mittelwert werden 15.586,00 €, als Median 15.288,00 € ermittelt. Der Variationskoeffizient (Standardabweichung/Mittelwert) beträgt 11,99 %.

Die vom Gutachterausschuss übermittelten Vergleichspreise für Tiefgaragen stammen aus Kaufverträgen im Kontext von Wohnungskäufen. Einzelne Tiefgaragen werden seltener angeboten. Nach meinen Beobachtungen werden solche Tiefgaragen zu etwas höheren Preisen gehandelt.

Auf diesen Grundlagen und eigenen umfangreichen Erfahrungswerten begutachte ich für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 15 G einen Vergleichswert von **17.000,00 €**.



### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Grundstücksverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Die augenscheinlich aufgenommenen und in Abschnitt 3.3 dokumentierten Schäden und Mängel sind im Rahmen des Verfahrens bzw. der sachverständigen Bewertung bereits hinreichend berücksichtigt. Eine gesonderte, darüber hinaus gehende Wertkorrektur wird als nicht erforderlich erachtet.

<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	
Summe	0,00 €



## Ermittlung des Vergleichswertes

### Tiefgaragenstellplatz Nr. 15 G

	Vergleichspreis	Anzahl	
Tiefgaragenstellplatz Nr. 15 G	17.000,00 €	1 Stück	17.000,00 €
± Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale			0,00 €
= <b>Vergleichswert</b>			<b>17.000,00 €</b>



### 6.3 Plausibilisierung des Ergebnisses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg veröffentlicht in seinem Immobilienmarktbericht 2023 Durchschnittswerte für Wiederverkäufe von Tiefgaragenstellplätzen für ausgewählte Gemarkungen. Für die Gemarkung Oberhausen, in der das Bewertungsobjekt liegt, werden folgende Zahlen veröffentlicht:

Durchschnittswerte in € für Tiefgaragenstellplätze Gemarkung Oberhausen Wiederverkäufe						
Minimum	I. Quartil	Median	3. Quartil	Maximum	Ø Baujahr	Anzahl
10.000	15.000	15.000	15.000	25.000	1987	14

Lage und Zustand des Bewertungsobjektes bewerte ich als etwas überdurchschnittlich für die Gemarkung Oberhausen. Der relevante Tiefgaragenstellplatz wird separat und nicht im Kontext eines Wohnungsverkaufs angeboten; dies führt zu einem eher etwas höheren Preis. Eine Indexierung der dargelegten Durchschnittswerte des Gutachterausschusses wird aufgrund der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt als nicht erforderlich erachtet.

Die Auswertung des Gutachterausschusses bestätigt das Bewertungsergebnis des Vergleichswertverfahrens.



## **7 Bemessung des Verkehrswertes**

### **7.1 Definition**

Der Verkehrswert ist in §194 Baugesetzbuch definiert:

„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.“

Der Verkehrswert ist somit als Prognose des wahrscheinlichsten Preises bei einem verkehrsgewöhnlichen Verkauf in angemessener Zeit zu sehen.

### **7.2 Lage auf dem Grundstücksmarkt**

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Zur Bewertung des Tiefgargagenstellplatzes Nr. 15 G wurde das Vergleichswertverfahren angewandt. Dem Verfahren liegen marktkonforme, im Detail erläuterte Ansätze zugrunde. Das Ergebnis des Verfahrens ist insofern marktkonform und bedarf grundsätzlich keiner weiteren Anpassung.

Dem Verfahren liegt eine gute Datenbasis zugrunde. Für die Bemessung des Verkehrswertes orientiere ich mich entsprechend den Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt am Vergleichswertverfahren.



### **7.3 Ergebnis**

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum Wertermittlungsstichtag **22.01.2025** wie folgt ermittelt:

**86154 Augsburg, Kreuzerstraße 26, 26a**  
7,4300265/1000 MEA an Grundstück  
Flurstück Nr. 218/2  
verbunden mit dem Sondereigentum an dem  
Tiefgaragenstellplatz Nr. 15 G

**Verkehrswert**

**17.000,00 €**



## 8 Schlussbemerkungen

Der oben angegebene Verkehrswert ist reell und angemessen, unterliegt aber den allgemeinen wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

Das Gutachten des Sachverständigen ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den Zweck, der im Vertrag bestimmt wurde, verwendet werden. Eine – auch auszugsweise – Weitergabe, Vervielfältigung oder Verwendung des Gutachtens für andere als im Vertrag bzw. im Gutachten angegebene Zwecke, sowie eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet und bedarf der schriftlichen Genehmigung des Sachverständigen.

Vervielfältigung und Verwendung durch Dritte ist nicht zulässig. Schlüsse können von Dritten nicht gezogen werden.

Der Sachverständige haftet für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn er oder sein Erfüllungsgehilfe die Schäden durch eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden, die der Sachverständige bei der Vorbereitung seines Gutachtens verursacht hat sowie für Schäden, die nach erfolgter Nacherfüllung entstanden sind. §639 BGB bleibt unberührt. Alle darüberhinausgehenden Schadenersatzansprüche werden ausgeschlossen. Eine Haftung gegenüber Dritten ist in jedem Falle ausgeschlossen.

Die Aktualität des zur Verfügung gestellten Grundbuchauszuges und die Richtigkeit hinsichtlich Wirtschaftsart, Lage und Größe werden vorausgesetzt und sind Grundlage des Gutachtens. Eventuell vorhandene Grundakten wurden nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Andere als im Gutachten aufgeführte Rechte und Belastungen sind nicht bekannt und wurden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Äußerungen und Auskünfte von Auftraggeberseite, Eigentümern, Mietern und Amtspersonen können gemäß geltender Rechtsprechung nicht als verbindlich betrachtet werden. Bei Übernahme solcher Auskünfte in dieses Gutachten übernimmt der Sachverständige keine Gewährleistung.

Die Gebäudebeschreibung enthält erkennbare Ausstattungsmerkmale und Zustände, erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es werden nur die überwiegenden Bauteile beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen, Angaben und Auskünften von Beteiligten oder auf plausiblen Annahmen.

Eine fachspezifische Untersuchung etwaiger Bauschäden oder Baumängel erfolgte nicht. Sofern im Gutachten Angaben über Kosten von Baumaßnahmen oder Wertminderungen wegen Bauschäden oder Baumängeln enthalten sind, beruhen diese auf überschlägig geschätzten, durchschnittlichen Erfahrungswerten.

Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien sowie Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Einrichtungen wurden nicht vorgenommen. Soweit im Gutachten nichts



anderes angegeben ist, wird dieser Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass diesbezüglich keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind.

Verdeckt liegende Bauteile konnten nicht untersucht werden. Insbesondere konnten nicht die Funktion der Installation, der Abwasserleitung, sowie der Anschluss an die Ortskanalisation überprüft werden.

Für augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der statischen Konstruktion, an Rohr- und Elektroleitungen sowie anderen, nicht ohne Untersuchung zu prüfenden Bauteilen, kann nicht gehaftet werden.

Es kann keine Aussage über evtl. vorhandene Altlasten bezüglich Baustoffen getroffen werden, ebenso wurde der Boden auf eventuell vorhandene Kontaminationen nicht untersucht. Diese Wertermittlung beruht auf der Annahme eines schadstofffreien Objektes. Zu einer evtl. vorhandenen gesundheitlichen Gefährdung kann keine Aussage gemacht werden.

Eine lageübliche Baugrundsituation wurde insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und ähnliches) wurde nicht geprüft. Es wurde ungeprüft unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren und ähnliches, das möglicherweise wertbeeinflussend sein kann, erhoben und bezahlt sind. Ebenso wird ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch Angemessenheit der Höhe der Versicherungssumme.

Zur Einhaltung brandschutztechnischer Bestimmungen und bezüglich eventuell vorliegender Auflagen und deren Einhaltung kann keinerlei Aussage getroffen werden.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen und frei von jeder Bindung oder persönlichem Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Aufgestellt:

Augsburg, den 06. März 2025

Der Sachverständige

Im Original gestempelt und unterzeichnet.



## **Verzeichnis der Anlagen**

1. Fotodokumentation
2. Übersichtspläne
3. Lageplan
4. Gebäudepläne

86154 Augsburg, Kreuzerstraße 26, 26a, Flst. 218/2; Aufnahmen vom 22.01.2025

Ansicht Wohnanlage  
mit Zufahrt Tiefgarage



Zufahrt Tiefgarage



Ansicht Wohnanlage



86154 Augsburg, Kreuzerstraße 26, 26a, Flst. 218/2; Aufnahmen vom 22.01.2025

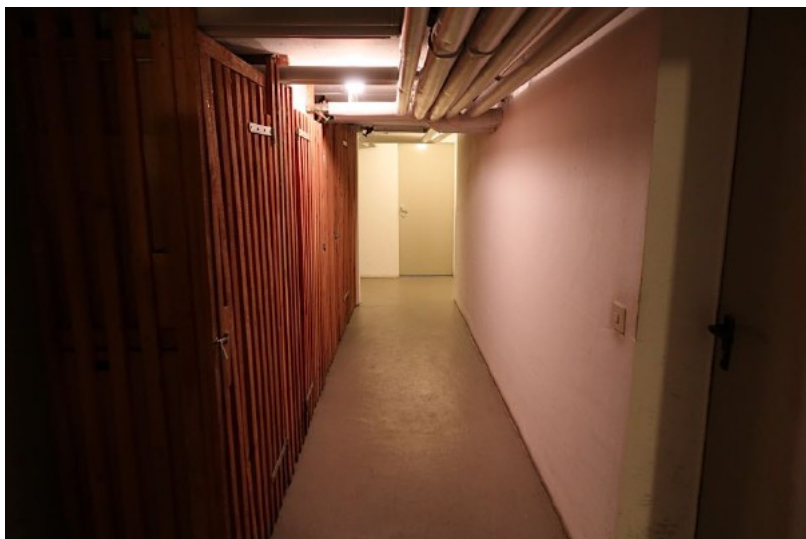
Gebäudezugang



Verlauf  
Kreuzerstraße



Kellerflur Ansicht

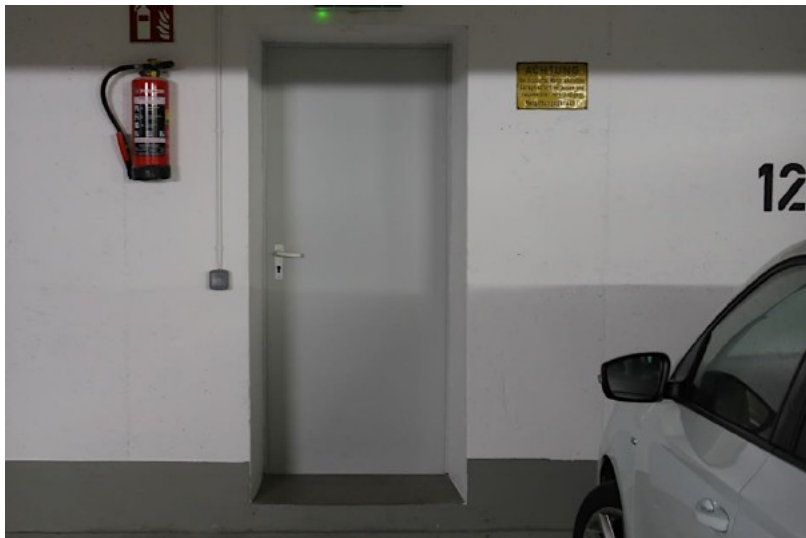


86154 Augsburg, Kreuzerstraße 26, 26a, Flst. 218/2; Aufnahmen vom 22.01.2025

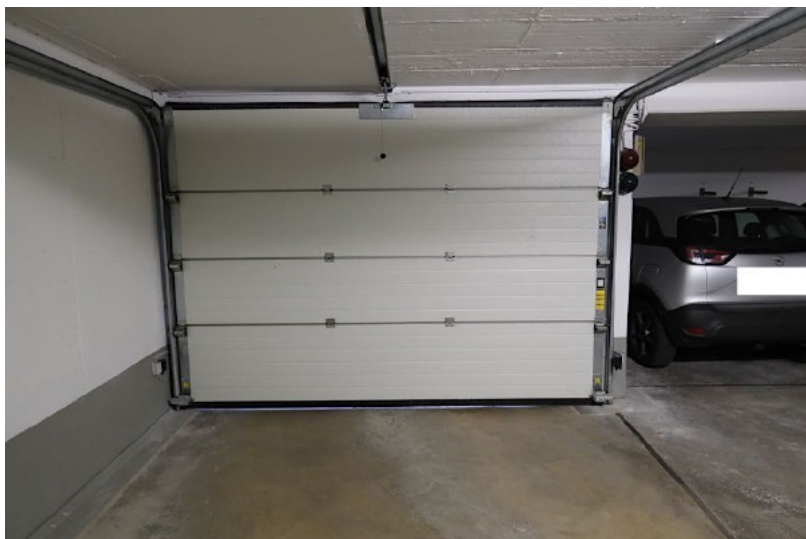
Übergang Tiefgarage  
zu Wohngebäude



Zugangstüre



Zufahrtstor





86154 Augsburg, Kreuzerstraße 26, 26a, Flst. 218/2; Aufnahmen vom 22.01.2025

Laufende  
Instandhaltung



Laufende  
Instandhaltung



Zustand Fahrbahn

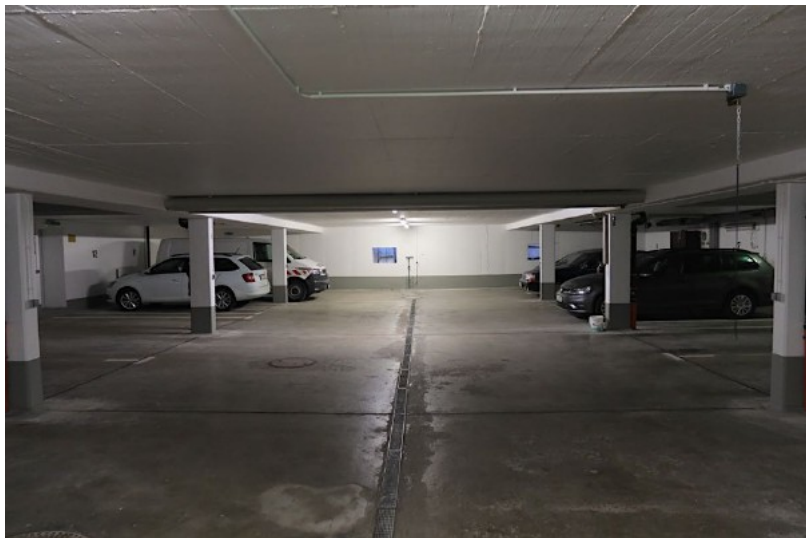


86154 Augsburg, Kreuzerstraße 26, 26a, Flst. 218/2; Aufnahmen vom 22.01.2025

Zustand Fahrbahn



Tiefgarage, Ansicht



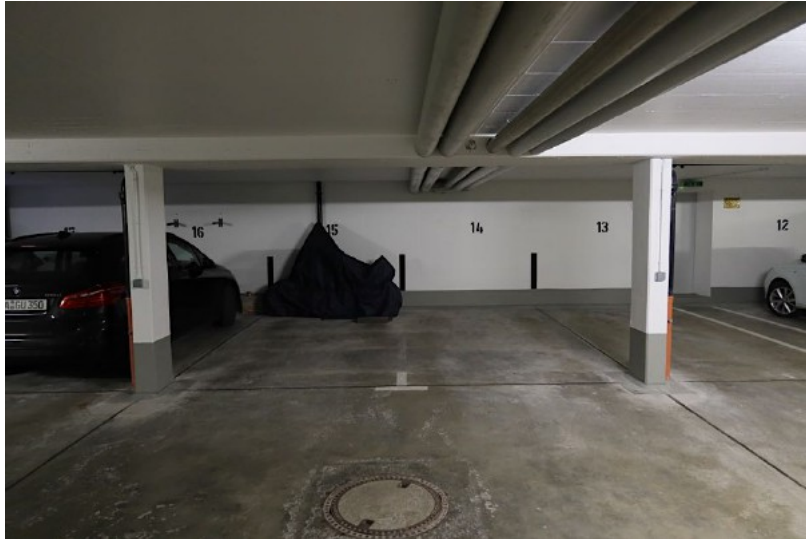
Tiefgarage, Ansicht





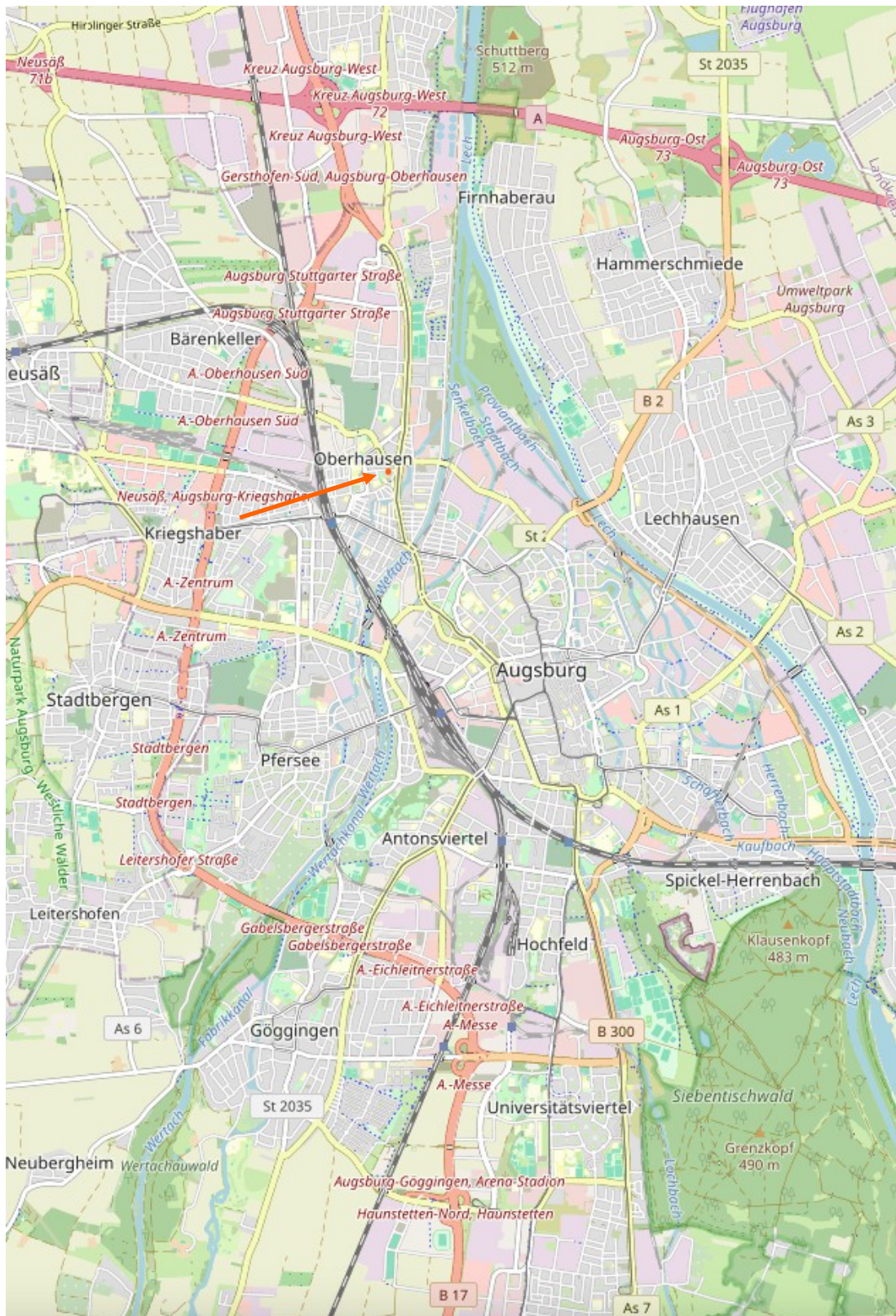
86154 Augsburg, Kreuzerstraße 26, 26a, Flst. 218/2; Aufnahmen vom 22.01.2025

Bewertungsstellplatz



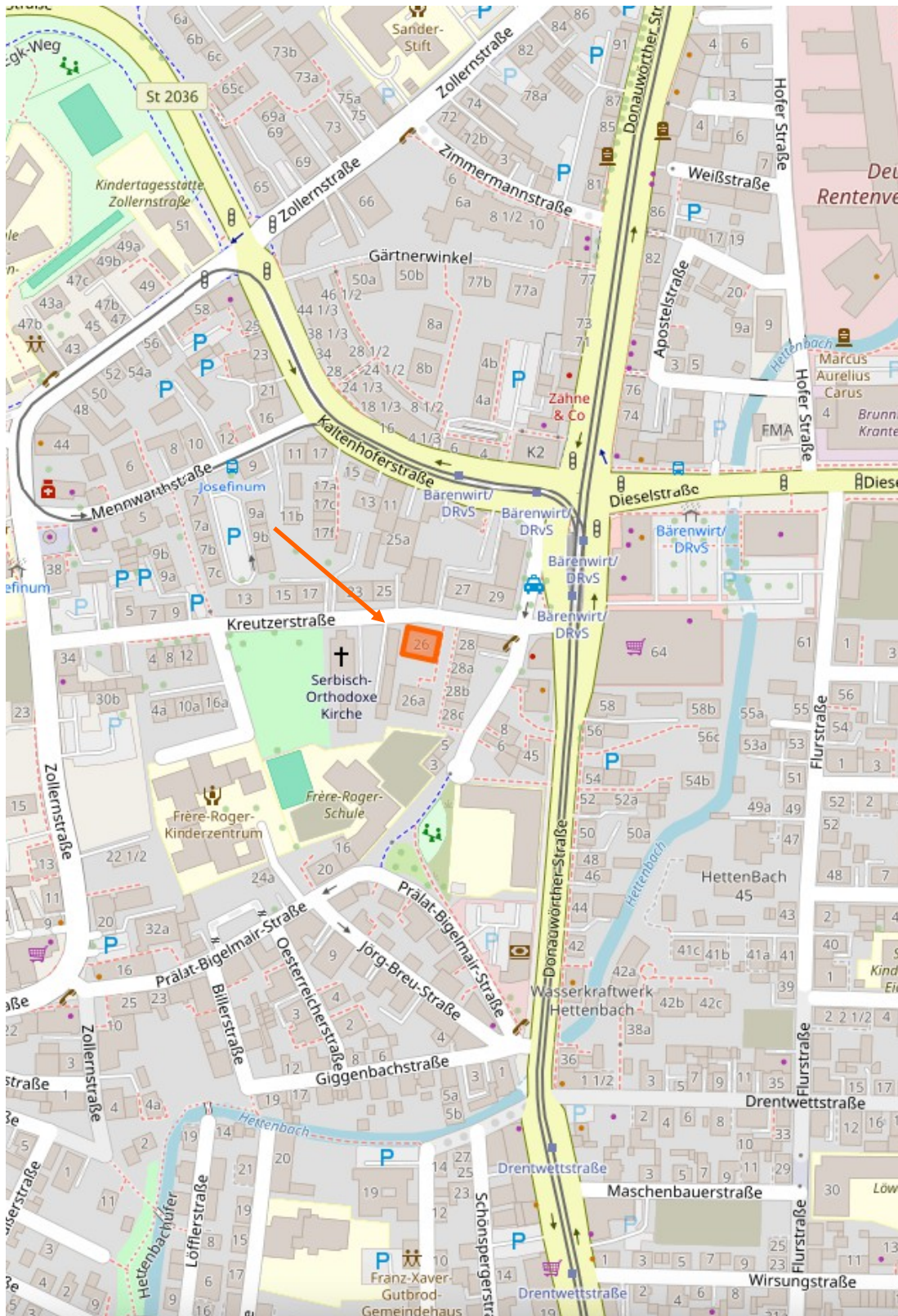


## 86154 Augsburg, Kreuzerstraße 26, 26a, Flst. 218/2; Übersichtsplan Großraum





**86154 Augsburg, Kreuzerstraße 26, 26a, Flst. 218/2; Übersichtsplan Kleinraum**





**86154 Augsburg, Kreuzerstraße 26, 26a, Flst. 218/2; Lageplan**



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Augsburg**  
Fronhof 12  
86152 Augsburg

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Flurkarte 1:1000**

Erstellt am 21.01.2025

Flurstück: 218/2  
Gemarkung: Oberhausen

Gemeinde: Augsburg  
Landkreis: Augsburg  
Bezirk: Schwaben



Maßstab 1:1000 Meter





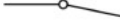

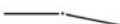
































































Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



86154 Augsburg, Kreuzerstraße 26, 26a, Flst. 218/2; Lageplan



## Legende zur Flurkarte

<h3>Flurstück</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li> Flurstücksgrenze</li> <li> Flurstücksnummer</li> <li> Zusammengehörende Flurstücksteile</li> <li> Nicht festgestellte Flurstücksgrenze</li> <li> Abgemarkter Grenzpunkt</li> <li> Grenzpunkt ohne Abmarkung</li> <li> Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren</li> </ul>	<h3>Gebietsgrenze</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li> Grenze der Gemarkung</li> <li> Grenze der Gemeinde</li> <li> Grenze des Landkreises Grenze der kreisfreien Stadt</li> </ul>																		
<h3>Gesetzliche Festlegung</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li> Bodenordnungsverfahren</li> </ul>	<h3>Tatsächliche Nutzung</h3> <table border="0"> <tr> <td> Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung</td> <td> Landwirtschaft Grünland</td> </tr> <tr> <td> Industrie- und Gewerbefläche</td> <td> Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz</td> </tr> <tr> <td> Wald</td> <td> Gehölz</td> </tr> <tr> <td> Fließgewässer</td> <td> Stehendes Gewässer</td> </tr> <tr> <td> Unkultivierte Fläche</td> <td> Hafenbecken</td> </tr> <tr> <td> Sumpf</td> <td> Moor</td> </tr> <tr> <td> Spielplatz / Bolzplatz</td> <td> Wildpark</td> </tr> <tr> <td> Flugverkehr / Segelfluggelände</td> <td> Parkplatz</td> </tr> <tr> <td> Campingplatz</td> <td> Park</td> </tr> </table>	 Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung	 Landwirtschaft Grünland	 Industrie- und Gewerbefläche	 Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz	 Wald	 Gehölz	 Fließgewässer	 Stehendes Gewässer	 Unkultivierte Fläche	 Hafenbecken	 Sumpf	 Moor	 Spielplatz / Bolzplatz	 Wildpark	 Flugverkehr / Segelfluggelände	 Parkplatz	 Campingplatz	 Park
 Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung	 Landwirtschaft Grünland																		
 Industrie- und Gewerbefläche	 Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz																		
 Wald	 Gehölz																		
 Fließgewässer	 Stehendes Gewässer																		
 Unkultivierte Fläche	 Hafenbecken																		
 Sumpf	 Moor																		
 Spielplatz / Bolzplatz	 Wildpark																		
 Flugverkehr / Segelfluggelände	 Parkplatz																		
 Campingplatz	 Park																		
<h3>Gebäude</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li> Wohngebäude</li> <li> Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe</li> <li> Umspannstation</li> <li> Gebäude für öffentliche Zwecke</li> <li> Gebäude mit Hausnummer Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut</li> </ul>	<h3>Hinweis</h3> <p>Unsere ausführliche Legende finden Sie unter <a href="https://s.bayern.de/ALKIS_Legende">https://s.bayern.de/ALKIS_Legende</a></p> <p>oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.</p> <div style="text-align: right;"></div> <p>Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.</p>																		
<h3>Geodätische Grundlage</h3> <p>Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite <b>Universale Transversale Mercator-System – UTM</b></p> <p>Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe 5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)</p>																			



86154 Augsburg, Kreuzerstraße 26, 26a, Flst. 218/2; Plan der Tiefgarage

