

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Stadthägerstraße 4
86152 Augsburg

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

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

GUTACHTEN

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



Aktenzeichen:

K 51/25

Bewertungsobjekt:

**Dreifamilien-Wohnhaus mit Garage
Gieseckestraße 7, 86156 Augsburg**

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Kriegshaber, Flurstück 67/1

Grundbuchbezeichnung:

**Amtsgericht Augsburg
Grundbuch von Kriegshaber Blatt 6374**

Auftraggeber:

**Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht**

Wertermittlungstichtag:

19. August 2025

Verkehrswert:

450.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	3
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Fragen des Gerichts	6
3	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	7
3.1	Lagebeschreibung	7
3.1.1	Überörtliche Lage	7
3.1.2	Innerörtliche Lage	7
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.2.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	8
3.2.2	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	8
3.2.3	Bauplanungsrecht	8
3.2.4	Bauordnungsrecht	8
3.2.5	Abgabenrechtliche Situation	8
3.2.6	Mietverträge	8
3.2.7	Energieeffizienz	8
3.3	Grundstücksbeschreibung	9
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße	9
3.3.2	Erschließung	9
3.3.3	Entwicklungszustand	9
3.3.4	Bodenbeschaffenheit	9
3.4	Gebäudebeschreibung	10
3.4.1	Gebäudemerkmale	10
3.4.2	Ausstattungsmerkmale	11
3.4.3	Aufteilung	11
3.4.4	Flächenangaben	12
3.4.5	Beurteilung der baulichen Anlagen	12
4	WERTERMITTLUNG	14
4.1	Bodenwertermittlung	15
4.2	Ertragswertverfahren	16
4.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	16
4.2.2	Grundstücksertragswert	20
4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
4.3.1	Bautechnische Beanstandungen	21
4.3.2	Besondere Ertragsverhältnisse	21
4.4	Ableitung des Verkehrswertes	22
4.5	Wertminderung durch in Abt. II des Grundbuchs eingetragene Lasten und Beschränkungen	23
4.5.1	Grenzabstands-Duldungsverpflichtung	23
5	VERKEHRSWERT	24
6	ANLAGEN	25
6.1	Übersichtskarte	25
6.2	Stadtplan	26
6.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	27
6.4	Grundrisse / Schnitt	28
6.4.1	Erdgeschoss	28
6.4.2	Obergeschoss	29
6.4.3	Kellergeschoss	30
6.4.4	Schnitt	31
6.5	Fotodokumentation: Ortstermin am 19.08.2025	32

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Wohngebäude Gieseckestraße 7 in 86156 Augsburg
Wertermittlungstichtag	19. August 2025
Qualitätstichtag	19. August 2025
Ortstermin	19. August 2025
Baujahr	historisch
Erweiterung	ca. 1971
Nutzung	Wohnnutzung
Wohnfläche	rd. 206 qm
Grundstücksertragswert	494.756 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-40.000 €
Verkehrswert	450.000 €

2 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber Amtsgericht Augsburg
Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 12.06.2025 beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaft Gieseckestraße 7 in 86156 Augsburg zu ermitteln.

Zweck des Gutachtens Wertermittlung des Grundstücks im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Bewertungsobjekt Mit einem Wohnhaus (3 Wohnungen) und Garage bebautes Grundstück in Augsburg

Grundbuchrechtliche Angaben

- Amtsgericht Augsburg
- Grundbuch von Kriegshaber
- Blatt 6374

Bestandsverzeichnis	Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	1	67/1	Gieseckestraße 7, Gebäude- und Freifläche 1/1 Gemeinderecht	402 qm

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
	1	Grunddienstbarkeit (Grenzabstands-Duldungsverpflichtung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 64/3, Gemarkung Kriegshaber; gemäß Bewilligung vom 21.1.1969 [...]
	2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]

Abteilung III Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung fand am 19. August 2025 statt.
Anwesend waren:

- Sohn der Antragstellerin
- Antragsgegnerin 1)
- Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky

Bei der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude innen und außen besichtigt.

Wertermittlungsstichtag Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
19. August 2025

Qualitätsstichtag Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
19. August 2025

Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 17.06.2025
- Eintragungsbewilligung "Nachbarliche Vereinbarung" vom 21.01.1969
- Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem der Stadt Augsburg Stand 01.01.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 29.07.2025
- Bauakte Gieseckestraße 7:
"An- und Umbau für das Anwesen" mit Grundrissen, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung aus dem Jahr 1962
"An- und Umbau für das Anwesen" mit Grundrissen, Schnitt und Baugenehmigung vom 22.07.1971
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Augsburg
- Auskünfte beim Ortstermin
- Geoport Stadtplan und Übersichtskarte

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Erlass des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

Literatur

- Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Kröll, Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand Verlag, Neuwied
- Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 25. Auflage

2.1 Fragen des Gerichts

Miet- bzw. Pachtvertrag	Nach Auskunft der Eigentümer sind die Wohnungen vermietet, die Mietverträge auszugsweise haben vorgelegen.
Wohnpreisbindung	Nach Auskunft der Eigentümer besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
Gewerbebetrieb	Nach Auskunft der Eigentümer ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Energieeffizienz	Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.
Altlasten	Nach Auskunft der Stadt Augsburg ist das Grundstück nicht im bayerischen Altlastenkataster erfasst.
Baubehörliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehörlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.
Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.

3 GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Stadt / Gemeinde	Augsburg
Einwohnerzahl	rd. 300.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 17 in ca. 1 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Neusäß in ca. 5 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 95 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Oberhausen ca. 2 km entfernt ICE-Bahnhof Augsburg ca. 4 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Anschlüsse ÖPNV (Bus, Straßenbahn und Bahn) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	München ca. 75 km entfernt Ingolstadt ca. 90 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

Wohnlage	Lage in einem überwiegend durch gemischte Nutzungen geprägten Gebiet Kindergärten, Grund-, Mittel- und weiterführende Schulen in Augsburg Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Allgemein- und Fachärzte in Augsburg, Krankenhaus in Augsburg Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Augsburg vorhanden.
Umgebungsbebauung	überwiegend Wohnbebauung
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
Lagebeurteilung	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere Wohnlage ein.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Grunddienstbarkeit (Grenzabstands-Duldungsverpflichtung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 64/3, Gemarkung Kriegshaber; gemäß Bewilligung vom 21.1.1969 [...]
2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 1

Die Eintragungsbewilligung hat der Sachverständigen vorgelegen. Die Wertminderung durch die Belastung wird auftragsgemäß ermittelt und bleibt bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens außer Betracht.

zu lfd. Nr. 2

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

3.2.2 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nach den Feststellungen der Sachverständigen nicht vorhanden.

3.2.3 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, es handelt sich um einen Bereich der nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu bebauen ist. Nach den Bestimmungen des § 34 BauGB sind Bebauungen zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung der Zulässigkeit nach § 34 BauGB entspricht.

3.2.4 Bauordnungsrecht

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.2.5 Abgabenrechtliche Situation

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

3.2.6 Mietverträge

Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Die Mietverträge haben der Sachverständigen auszugsweise vorgelegen.

Wohnung 1 im Erdgeschoss:

rd. 89 qm Wohnfläche,
Miethöhe seit 01.01.2014:
420 €/Monat netto-kalt

Wohnung 2 im Obergeschoss:

rd. 62 qm Wohnfläche,
Miethöhe seit 01.01.2014:
290 €/Monat netto-kalt

Wohnung 3 im Obergeschoss:

rd. 55 qm Wohnfläche,
Miethöhe seit 01.12.2023:
410 €/Monat netto-kalt, zzgl. 25 €/Monat für Stellplatz

3.2.7 Energieeffizienz

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Straßenfront	ca. 14 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 402 qm
Grundstücksform	unregelmäßiger Grenzverlauf
topografische Grundstückslage	Hanglage, das Gelände fällt von der straßenseitigen, westlichen Grundstücksgrenze zur östlichen Grenze ab.

3.3.2 Erschließung

Straßenart	Gieseckestraße als Wohnanliegerstraße mit ruhigem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehweg vorhanden
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

3.3.3 Entwicklungszustand Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

3.3.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrunds, noch eine Untersuchung auf Altlasten bzw. Altablagerungen durchgeführt. Aus den eingesehenen Unterlagen und der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf bewertungsrelevante Besonderheiten des Baugrunds. Es wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt. Nach Auskunft der Stadtverwaltung Augsburg besteht kein Altlastenverdacht.

3.4 Gebäudebeschreibung

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

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

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

Bauart	Zweigeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert; 3 Wohnungen
Baujahr	ca. 1803 (Angabe der Eigentümer) ca. 1971 Erweiterung
Modernisierung	ca. 2010er - Einbau Kunststofffenster ca. 2003 - Einbau Ölheizung Nach Angaben der Eigentümer: ca. 1980er - Fassadendämmung ca. 1970er - Wasser-, Abwasser-, Elektroinstallationen ca. 1960er - Einbau Heizung, Dach
Restnutzungsdauer	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 30 Jahre geschätzt. Bewertungsrelevantes Baujahr: ca. 1975

3.4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Fassadenbekleidung mit Mineralfaserdämmung
Konstruktionsart	vermutlich Massivbauweise
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	vermutlich Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Holzbalkendecken, Massivdecke über Kellergeschoss
Treppen	Massivtreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Naturstein, Harfen- geländer und Wandhandlauf zum Obergeschoss, Holztreppe mit Trittstufen aus Holz zum Dachgeschoss
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine auf Lattung, ohne Unterspannbahn
Fenster	Kunststofffenster überwiegend mit 2-Scheiben-Isolierverglasung überwiegend Rollläden mit Gurtzug

Türen	Hauseingangstür als Holztürelement mit Glaseinsätzen in Einfachverglasung, Durchwurf-Briefkästen Wohnungseingangstüren ohne Schall-Absenkichtung, Innentüren als furnierte oder lackierte Standardtüren mit Holzzargen
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung
Stellplätze/Garagen	Einzelgarage mit Schwingtor im Kellergeschoss, Einzelgarage in Massivbauweise, Dacheindeckung Faserzementwellplatten, Stellplätze im Freien

3.4.2 Ausstattungsmerkmale

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich oder Verkleidung
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Laminat- oder Vinylparkettbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss Wohnung 1:</u> Bad ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest <u>Obergeschoss Wohnung 2:</u> Bad ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände <u>Obergeschoss Wohnung 3:</u> Bad ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände Die Ausstattung wird als mittel beurteilt.
Heizung	Ölbefeuerte Zentralheizungsanlage (Herstelljahr lt. Hersteller 2003), Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung, kellergeschweißter Öltank (Einbau ca. 1972)
Warmwasserversorgung	dezentral über Elektro-Durchlauferhitzer
Elektroinstallation	normale bauzeittypische Ausstattung Hausanschluss über Dachständer

3.4.3 Aufteilung

Erdgeschoss	Wohnung 1: 4 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon mit Treppe zum Hofraum
Obergeschoss	Wohnung 2: 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon Wohnung 3: 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur
Dachgeschoss	nicht ausgebauter Dachraum
Kellergeschoss	Kellerräume, Heizraum, Flur Einzelgarage

3.4.4 Flächenangaben

Die Wohnflächenangaben wurden den Mietverträgen entnommen, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Wohnfläche

Erdgeschoss
Wohnung 1: rd. 89 qm
Obergeschoss
Wohnung 2: rd. 62 qm
Wohnung 3: rd. 55 qm

3.4.5 Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als mittel beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als bauzeittypisch durchschnittlich beurteilt. Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Insgesamt besteht ein allgemeiner Modernisierungs- bzw. Renovierungsbedarf. Der bauliche Zustand der Immobilie wird über den Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Bei der Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

- | | |
|----------------|--|
| Erdgeschoss | • diverse Putzrisse |
| Dachgeschoss | • Versottungsspuren am Schornstein |
| Kellergeschoss | • großflächige Putzabplatzungen und Feuchtigkeitsschäden an Kellerwänden |
| Fassade | • Putzrisse, starke Verschmutzung |
| Garage | • Die Dachdeckung der Garage wurde im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht auf Asbest untersucht. Es ist wahrscheinlich, dass es sich bei den Faserzementwellplatten um asbesthaltiges Material handelt. Es ergeben sich u.U. erhöhte Kosten mit asbestzementgebundenen Baustoffen, wenn diese saniert oder erneuert werden. |

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

Der Werteinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird auf 10.000 € geschätzt. Die Wertminderung erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Kosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten können höher sein. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Anmerkung:

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

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes, soweit diese gemäß ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind; die Feststellungen im Gutachten haben hingegen keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich ein Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung berufen oder verlassen kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der

Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch die Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben; so wirken sich geringfügige Mängel u.U. gar nicht auf den Verkehrswert aus, zugleich sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten.

Auch können bei der Ermittlung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig in Abzug gebracht werden. Das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wieder, dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschläge vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen.

4 WERTERMITTLUNG

Vorgehensweise

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

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

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Vergleichswertverfahren

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

Sachwertverfahren

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

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

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit dieser Nutzbarkeit vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27-34 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

¹ §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

4.1 Bodenwertermittlung

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Augsburg hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **800 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2024).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnbauland
- Wertrelevante Geschossflächenzahl: 0,7
- erschließungsbeitragsfrei

Anpassung des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert je nach Beschaffenheit abweichen. Er ist unter Einbeziehung objektspezifischer Beschaffenheitsfaktoren zu ermitteln.

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 402 qm
- unregelmäßiger Zuschnitt
- Wertrelevante Geschossflächenzahl rd. 0,7

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **800 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	800 €/qm
Grundstücksgröße	402 qm
Bodenwert absolut gerundet	321.600 €

4.2 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert umfasst den Gebäudeertragswert sowie den getrennt ermittelten Bodenwert. Dabei wird der Gebäudeertragswert durch Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils ermittelt.

Der Ertragswert hängt von verschiedenen Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert

4.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV 2021).

Rohertrag

Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

Beschaffenheitsfaktoren des Wohngebäudes

- Wohnhaus mit 3 Wohnungen in Erd- und Obergeschoss:
Wohnung 1: ca. 89 qm Wohnfläche
Wohnung 2: ca. 62 qm Wohnfläche
Wohnung 3: ca. 55 qm Wohnfläche
- Zentralheizung
- Bad/WC in mittlerer Ausstattung
- 2 Einzelgaragen

Marktüblicher Mietertrag

In Anlehnung an den Mietspiegel Augsburg 2023 halte ich folgende Mieterträge für marktüblich erzielbar:

EG - Wohnung 1	rd. 700 €/Monat
OG - Wohnung 2	rd. 500 €/Monat
OG - Wohnung 3	rd. 450 €/Monat
2 Garagen	rd. 100 €/Monat

Rohertrag	rd. 21.000 €/Jahr
-----------	-------------------

Tatsächlicher Mieterträge

EG - Wohnung 1	ca. 89 qm	420 €/Monat
OG - Wohnung 2	ca. 62 qm	290 €/Monat
OG - Wohnung 3	ca. 55 qm	410 €/Monat
Stellplatz		25 €/Monat

Der Mietertrag der Wohnung 3 entspricht annähernd der marktüblichen Miete.

Die Mieten der Wohnungen 1 und 2 liegen deutlich unterhalb des marktüblich erzielbaren Ertrags. Die Mindererträge werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:

359 € je Wohnung

47 €/jährlich je Garage oder Einstellplatz

Verwaltungskosten	rd. 1.171 €/Jahr
-------------------	------------------

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:

rd. 14,00 €/qm Wohnfläche/Jahr

106 € jährlich je Garage oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten	rd. 3.096 €/Jahr
-----------------------	------------------

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:

Wohnnutzung: 2 Prozent

Mietausfallwagnis	rd. 420 €/Jahr
-------------------	----------------

Zusammenfassung

Bewirtschaftungskosten	rd. 4.687 €/Jahr
------------------------	------------------

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) nach § 21 ImmoWertV 2021 ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Die Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes erfolgt in Anlehnung an folgende Fachveröffentlichung:

Immobilienmarktbericht 2024

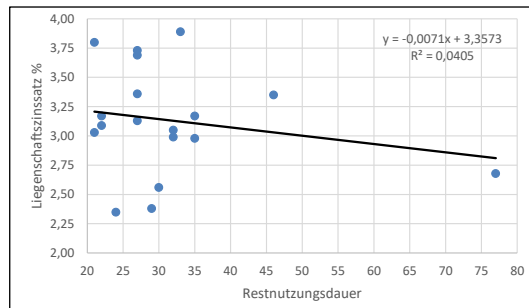
Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg hat folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

Mehrfamilienhaus bis 6 WE

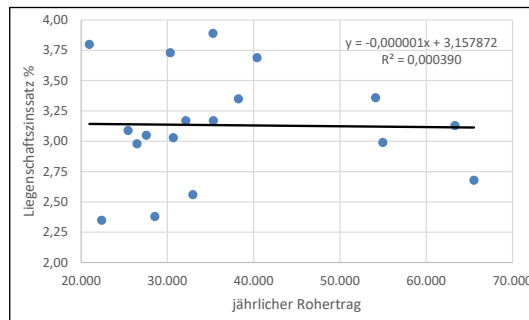
Mittelwert 3,13

Median 3,11

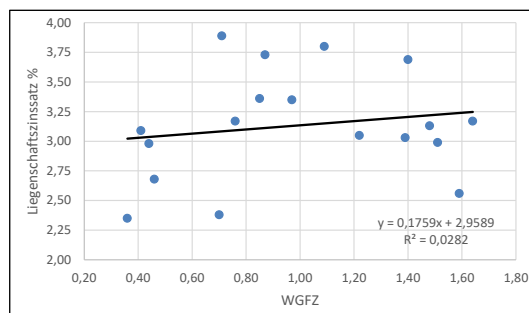
in Abhängigkeit zur Restnutzungs-
dauer



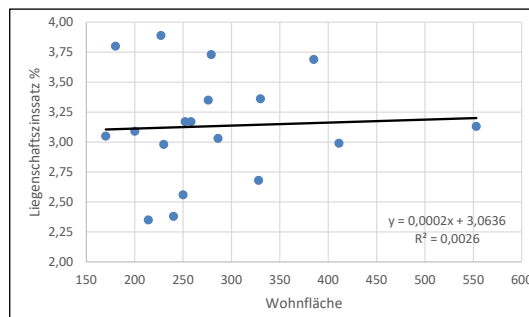
in Abhängigkeit zum Rohertrag



in Abhängigkeit zur WGFZ



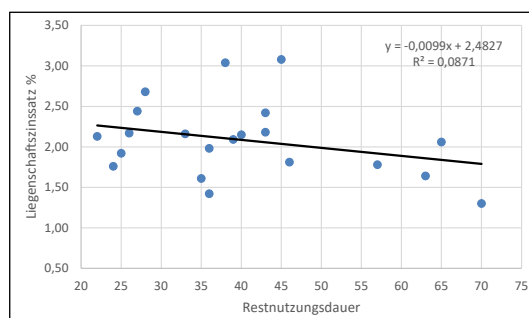
in Abhängigkeit zur Wohnfläche



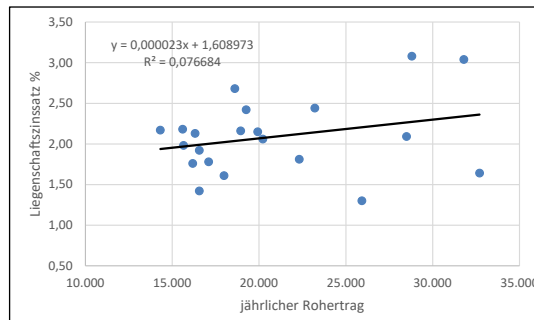
Zweifamilienhaus
Rel. Bodenwert bis 899 €/qm

Mittelwert 2,09
Median 2,09

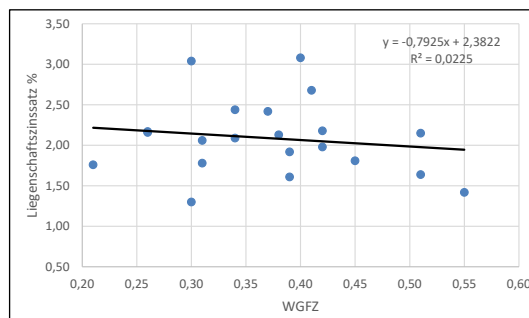
in Abhängigkeit zur Restnutzungs-
dauer



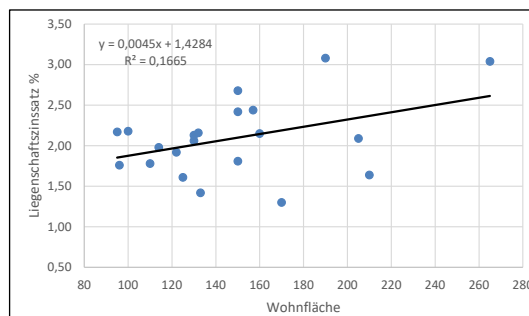
in Abhängigkeit zum Rohertrag



in Abhängigkeit zur WGFZ



in Abhängigkeit zur Wohnfläche



In Anlehnung an den Immobilienmarktbericht und unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,50 % für marktkonform und angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Ansatz gebracht.

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Dauer verlängern oder verkürzen.

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 30 Jahre
-----------------------------------	--------------

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

Barwertfaktor	20,930
---------------	--------

Bodenwertverzinsung

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

2,5 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	8.273 €
---	---------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

4.2.2 Grundstücksertragswert

	Rohertrag	21.000 €
-	Bewirtschaftungskosten	4.687 €
=	Reinertrag	16.313 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	8.040 €
=	Gebäudereinertrag	8.273 €
x	Barwertfaktor	20,930
=	Gebäudeertragswert	173.156 €
+	Bodenwert	321.600 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	494.756 €

4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden, bautechnischen Beanstandungen
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

4.3.1 Bautechnische Beanstandungen

Der Werteinfluss durch bautechnische Beanstandungen wird pauschal auf 10.000 € geschätzt (s. Pkt. 3.4.5 des Gutachtens). Der bauliche Zustand und eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel werden über den Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

4.3.2 Besondere Ertragsverhältnisse

Wohnung	Marktüblicher Ertrag	tatsächlicher Ertrag	Minderertrag
EG - Wohnung 1	rd. 700 €/Monat	420 €/Monat	280 €/Monat
OG - Wohnung 2	rd. 500 €/Monat	290 €/Monat	210 €/Monat

Minderertrag	5.880 €/Jahr
--------------	--------------

Bei der Anpassung der tatsächlichen Mieten an die ortsüblichen Marktmieten müssen die Vorschriften des § 558 BGB beachtet werden (aktuell: reduzierte Kappungsgrenze, bei einer Mieterhöhung darf die Miete um maximal 15 Prozent in einem Zeitraum von drei Jahren erhöht werden).

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die Mindererträge über einen geschätzten Zeitraum von 5 Jahren kapitalisiert.

Minderertrag p.a.	5.880 €
Liegenschaftszinssatz	2,50 Prozent
Dauer	ca. 5 Jahre
Barwertfaktor	4,580
Barwert Minderertrag gerundet	30.000 €

4.4 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Grundstücksertragswert	494.756 €
------------------------------------	-----------

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

Bautechnische Beanstandungen	-10.000 €
Besondere Ertragsverhältnisse	-30.000 €

Grundstücksertragswert	454.756 €
------------------------	-----------

Das, für die Wertermittlung anzuwendende, Verfahren richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert von Mehrfamilienhäusern am Ertragswert.

Verkehrswert gerundet	450.000 €
------------------------------	------------------

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

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

4.5.1 Grenzabstands-Duldungsverpflichtung

Mit Notarurkunde vom 21.01.1962 wurde nachbarrechtlich vereinbart,

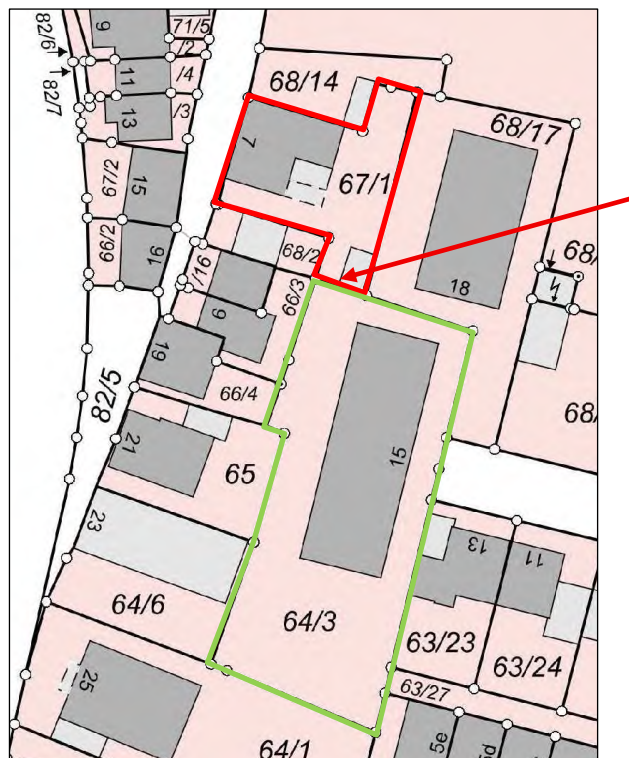
"[...] beabsichtigt auf diesem Grundstück die Errichtung eines 2 1/2 geschossigen Wohnbaues mit einem Grenzabstand an der Südseite von 3 - drei - Meter an der engsten Stelle der etwas schräg laufenden Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Fl. Nr. 64/3.

Die Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 64/3 der Gemarkung Kriegshaber [...] stimmen diesem Bauvorhaben zu.

[...] verpflichtet sich dagegen heute bereits bei Errichtung einer gleichartigen Baumaßnahme auf dem Grundstück Fl. Nr. 64/3 den Eigentümern dieses Grundstücks zu gestatten, mit dem Baukörper ebenfalls bis auf 3 - drei - Meter an der engsten Stelle der Nordgrenze von Flst. 64/3 heranzurücken; [...] stimmt heute bereits einer diesbezüglichen Bebauung Grundstücks Fl. Nr. 64/3 zu."

Die Duldungsverpflichtung befindet sich in einem Bereich, der mit einer Garage bebaut ist. Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster



5 VERKEHRSWERT

Definition

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre².

Die Ermittlung dieses Wertes ist das Ziel des vorliegenden Gutachtens, der Verkehrswert ist somit eine Prognose auf den wahrscheinlich zu erzielenden Preis.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt einem gewissen Ermessensspielraum. Um diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen, wurden marktübliche Vergleichswerte wie Bodenwerte oder Liegenschaftszinssätze angewendet.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert der Liegenschaft Gieseckestraße 7 in 86156 Augsburg am Wertermittlungsstichtag 19. August 2025 geschätzt auf

450.000 €

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

Das vorliegende Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich elektronisch übermittelt und umfasst:

24 Seiten = 37.329 Zeichen (aufgerundet auf 38.000 Zeichen)

7 Blatt Anlagen

11 Seiten Fotodokumentation (22 Fotos)

Augsburg, den 30. Oktober 2025

Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin gestattet.

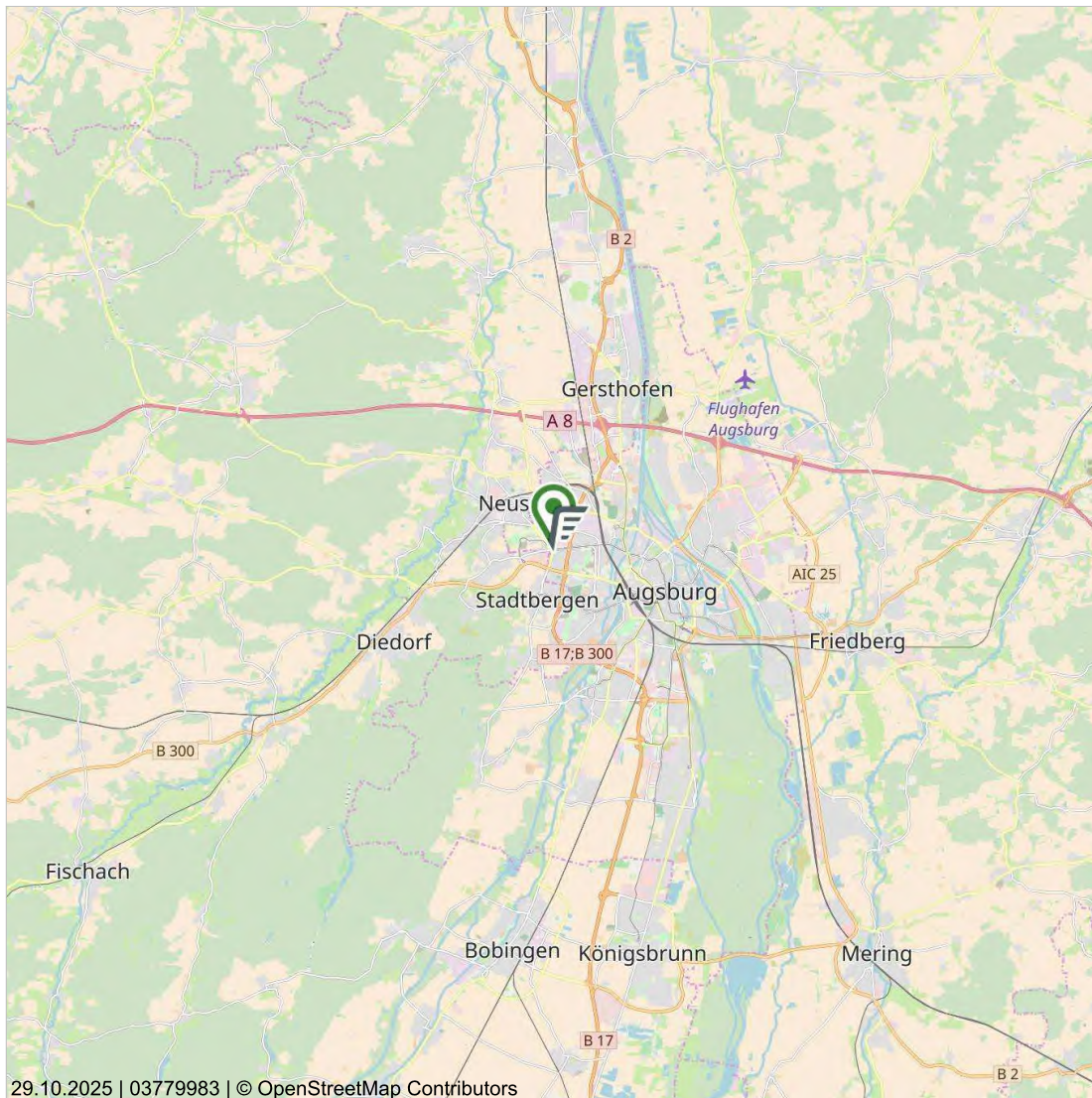
² § 194 BauGB

6 ANLAGEN

6.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

86156 Augsburg, Gieseckestr. 7



29.10.2025 | 03779983 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

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

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

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

6.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

86156 Augsburg, Gieseckestr. 7



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

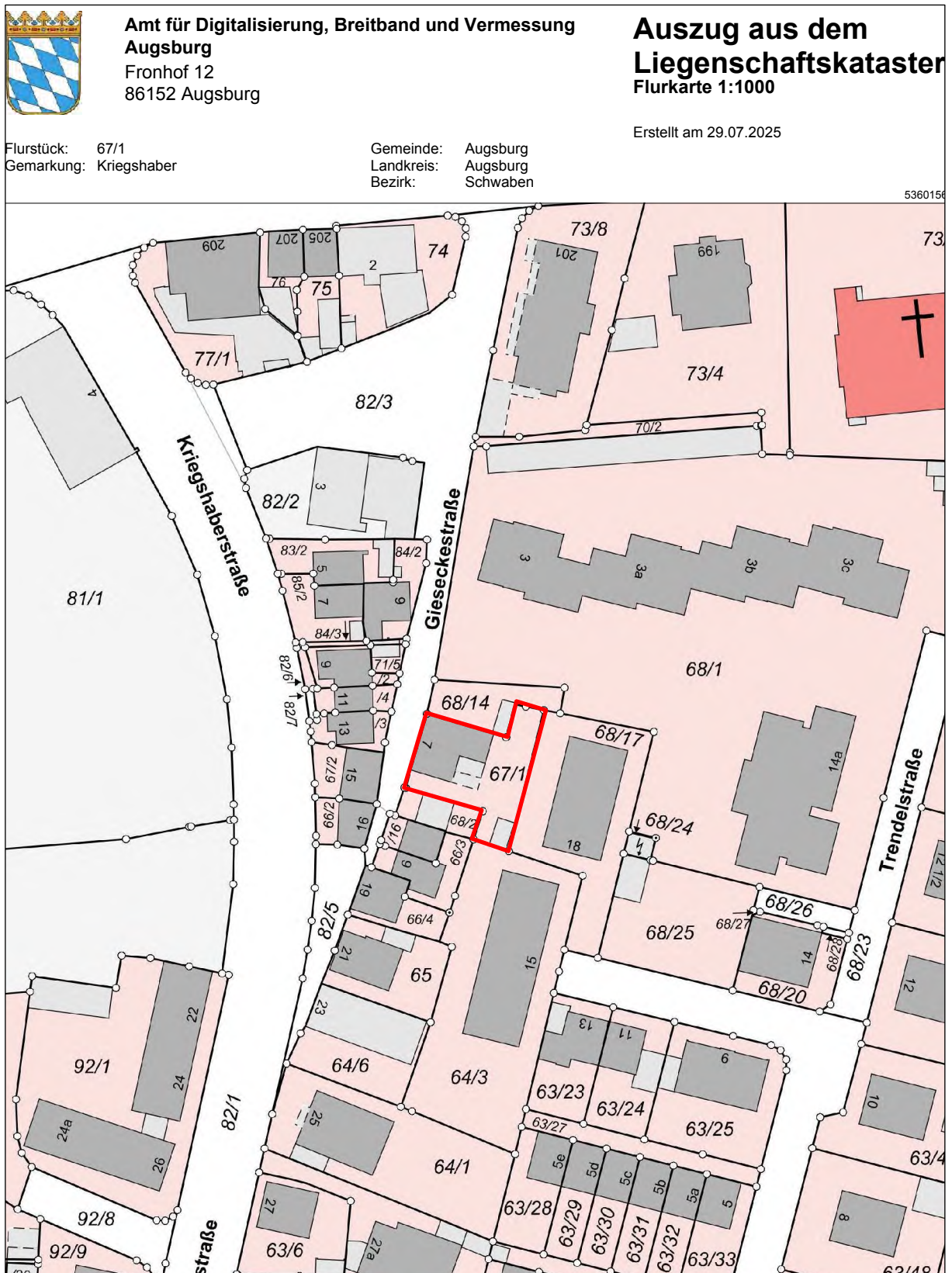
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

6.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

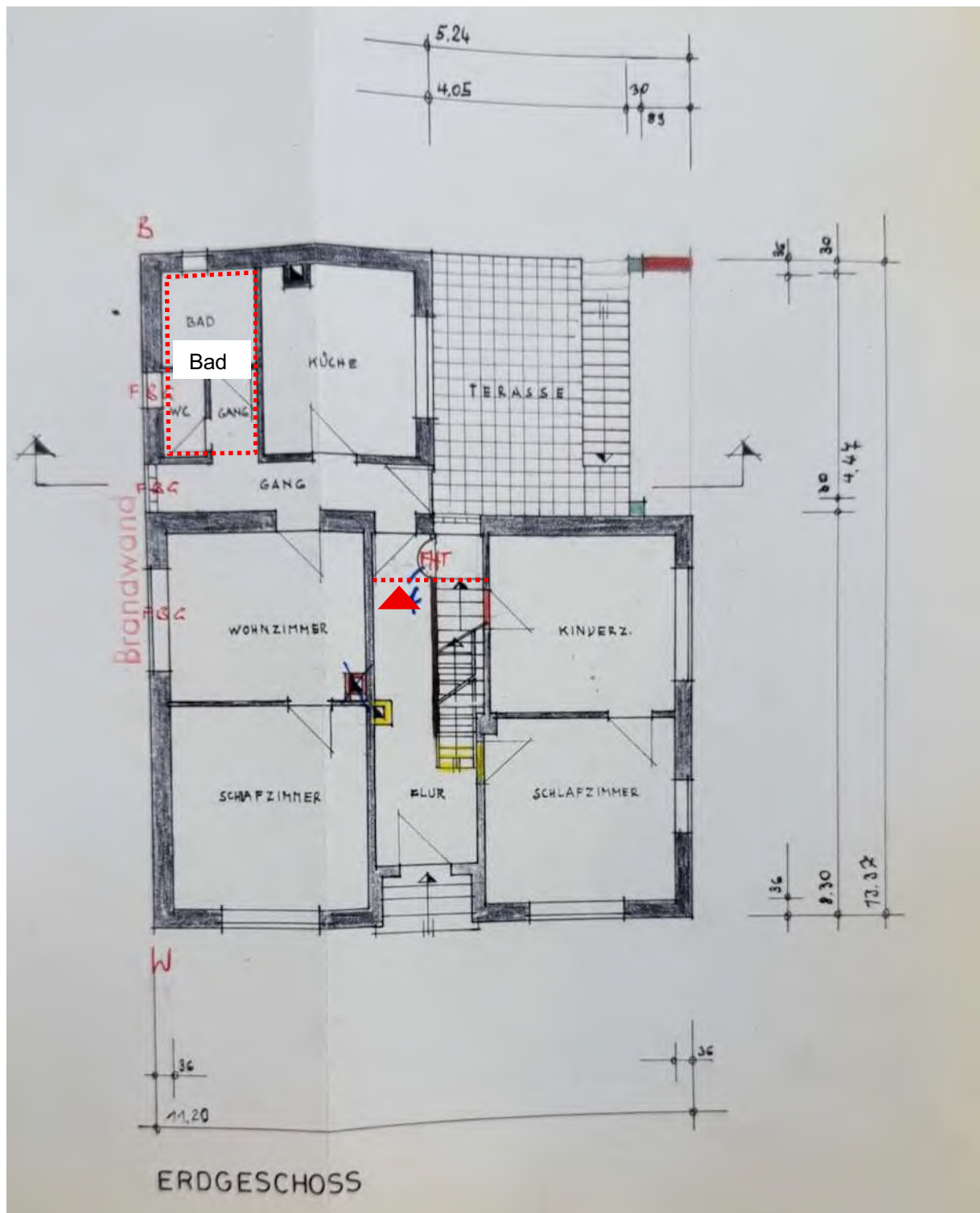


[Auszug aus dem Liegenschaftskataster; © LVG, Nr. 2295/2009](#)

6.4 Grundrisse / Schnitt

6.4.1 Erdgeschoss

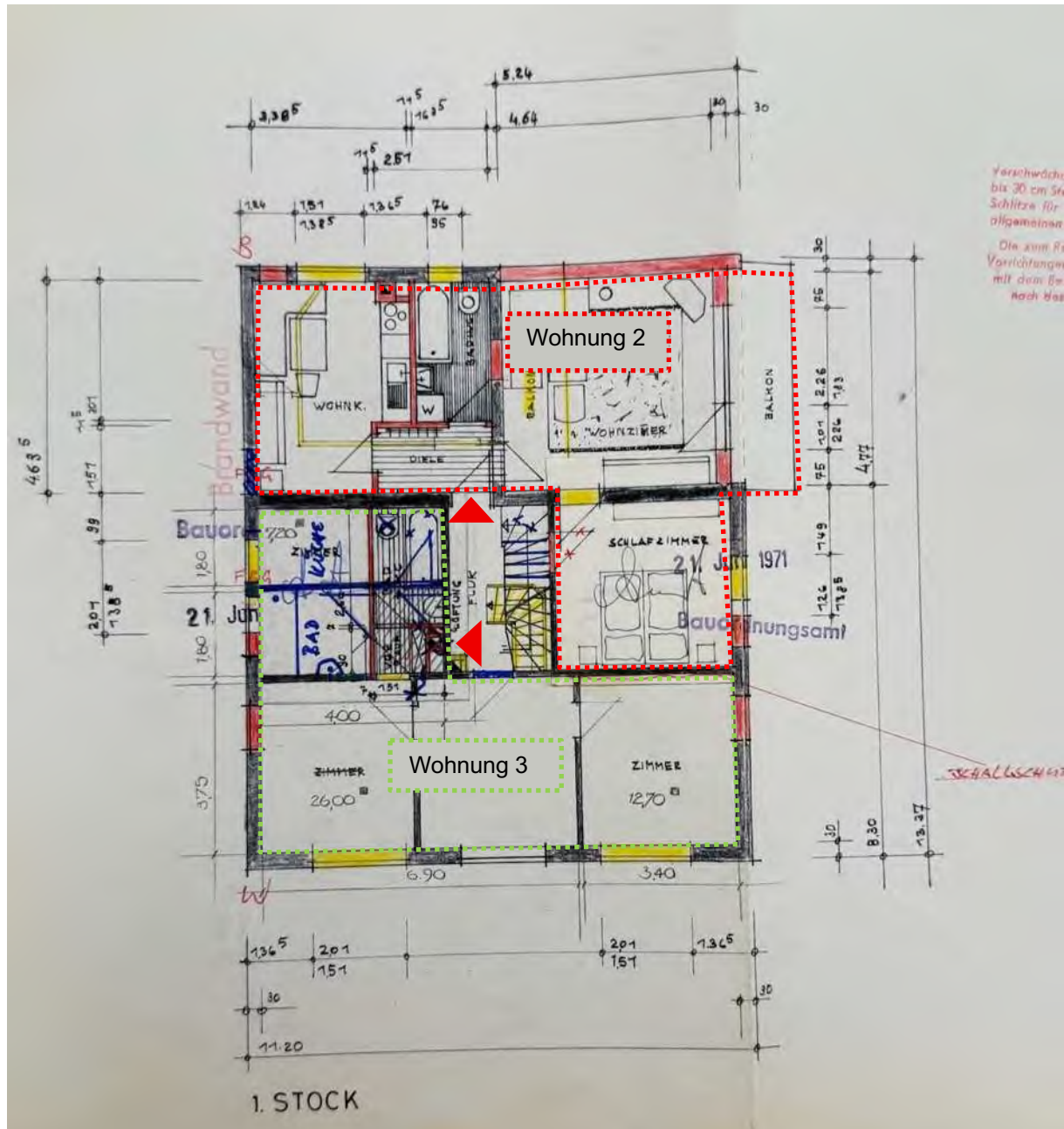
Wohnung 1 (ohne Maßstab)



Die dargestellten Grundrissänderungen sind schematisch.

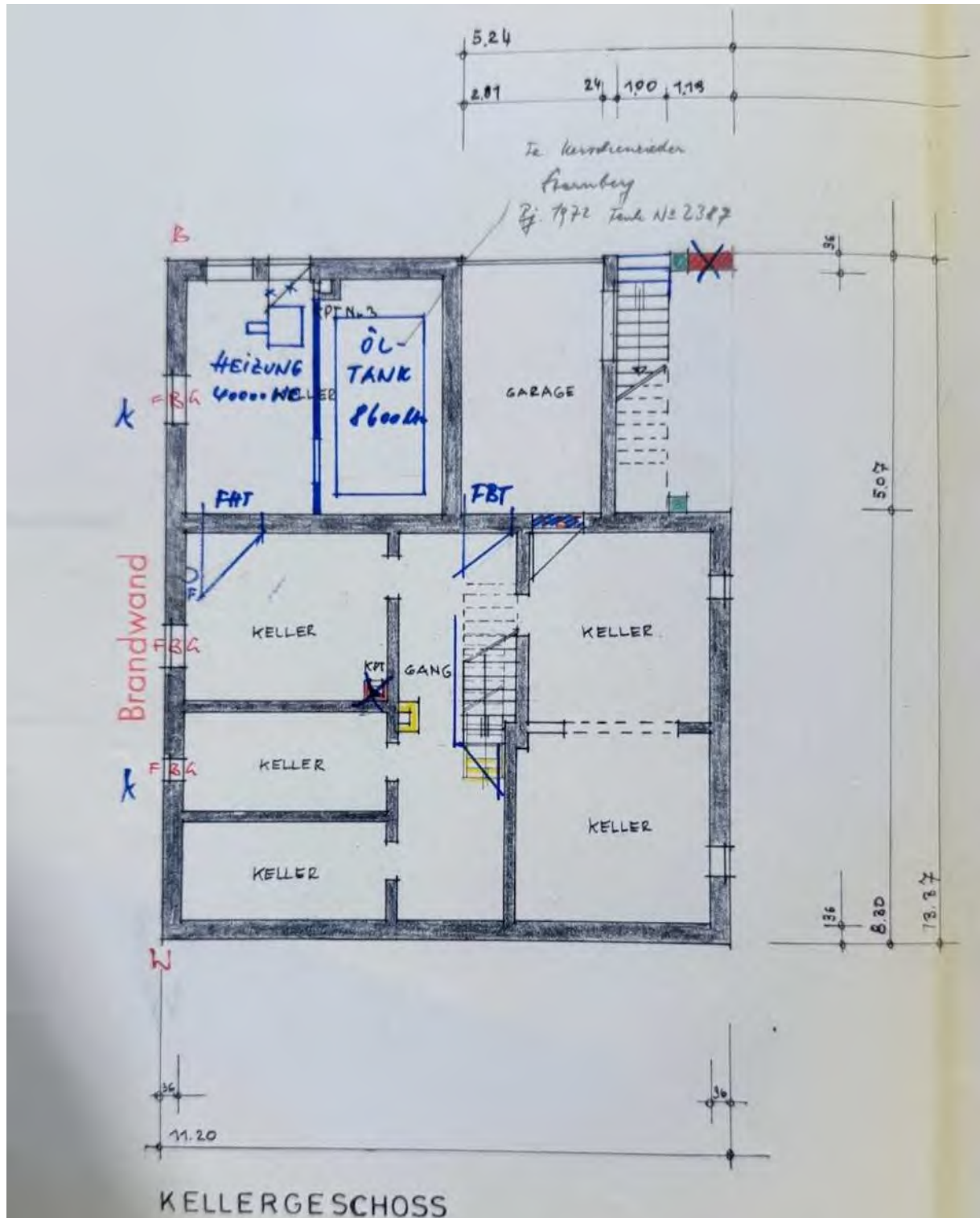
6.4.2 Obergeschoss

Wohnung 2 und Wohnung 3 (ohne Maßstab)



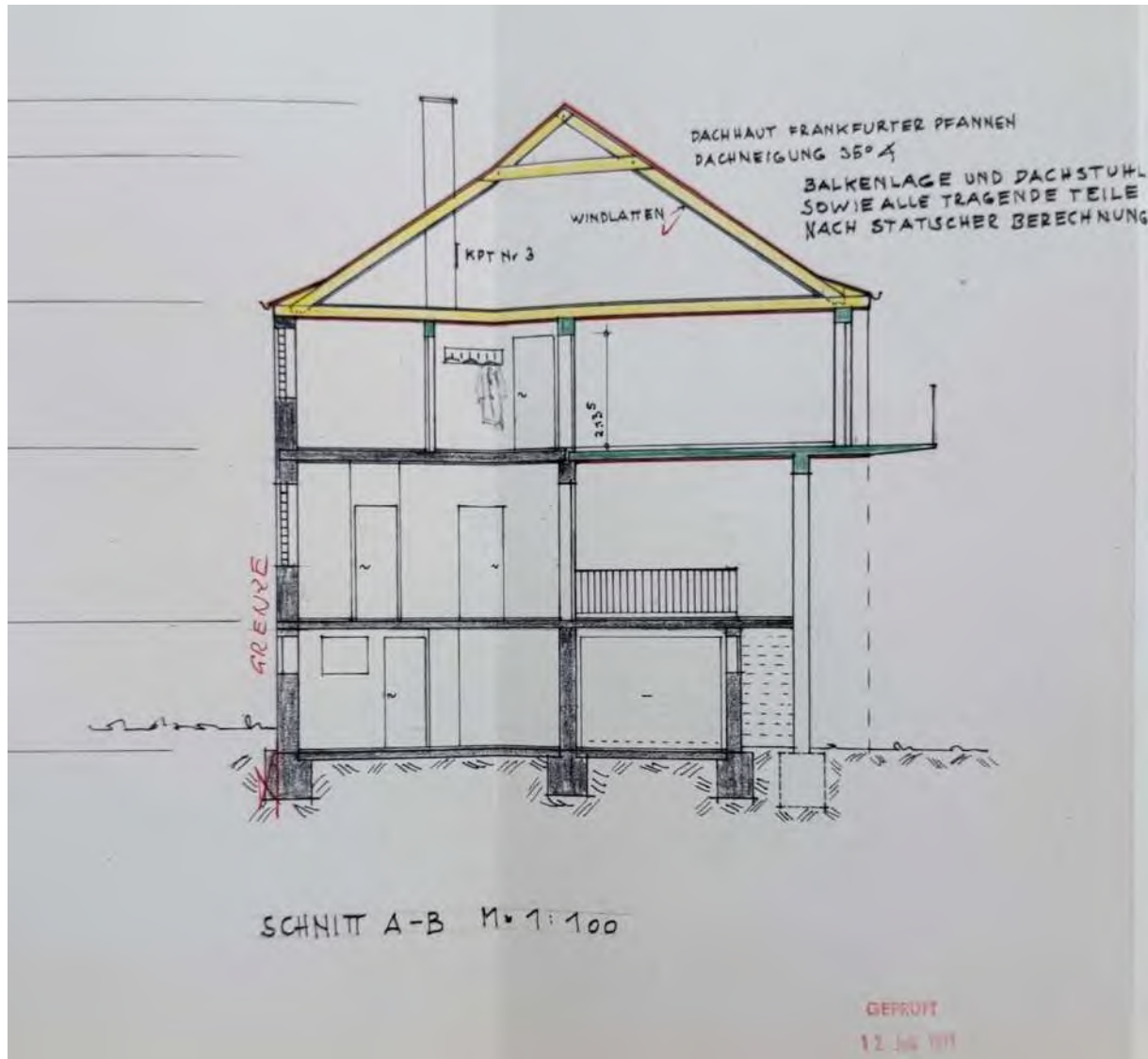
6.4.3 Kellergeschoss

(ohne Maßstab)



6.4.4 Schnitt

(ohne Maßstab)



6.5 Fotodokumentation: Ortstermin am 19.08.2025



Foto 1 Straßenansicht von Westen



Foto 2 Ansicht von Süden



Foto 3 Ansicht von Osten



Foto 4 Einzelgarage



Foto 5 Fahrradabstellplatz, die Überdachung befindet sich teilweise auf Flurstück 67/1, nach Auskunft der Antragsgegnerin wurde die Überdachung durch den Eigentümer des Nachbargrundstücks Flurstücks 68/17 errichtet.



Foto 6 Erdgeschoss - Wohnung 1, Wohnraum



Foto 7 Erdgeschoss - Wohnung 1, Wohnraum



Foto 8 Erdgeschoss - Wohnung 1, Bad



Foto 9 Erdgeschoss - Wohnung 1, Terrasse zum Zugang zum Hofraum



Foto 10 Obergeschoss - Wohnung 2, Wohnraum mit Zugang zu Balkon



Foto 11 Obergeschoss - Wohnung 2, Balkon



Foto 12 Obergeschoss - Wohnung 2, Bad



Foto 13 Obergeschoss - Wohnung 3, Wohnraum



Foto 14 Obergeschoss - Wohnung 3, Bad



Foto 15 Obergeschoss - Wohnung 3, Küche



Foto 16 nicht ausgebauter Dachraum



Foto 17 Kellergeschoss - Kellerraum



Foto 18 Kellergeschoss - Kellerraum



Foto 19 Kellergeschoss - Kellerraum



Foto 20 Kellergeschoss - Abwasserinstallationen



Foto 21 Kellergeschoss - Mieterkeller



Foto 22 Kellergeschoss - Heizungsanlage