

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
der Eigentumswohnung Nr. 7 mit Balkon und Keller
Hermanstr. 23a in 86150 Augsburg sowie
dem Tiefgaragenstellplatz Nr. TG 7
Hermanstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d in 86150 Augsburg

Dieses Gutachten umfasst 56 Seiten inklusive Deckblatt.

Aktenzeichen des Gerichts	K 87/25
Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg, Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) - 86150 Augsburg
Gutachten-Nr.	25-000075G



Verkehrswert Wohnung	300.000 €
Verkehrswert TG-Stellplatz	22.000 €
Wertermittlungsstichtag	18.12.2025
Qualitätsstichtag	18.12.2025
Objektbesichtigung	18.12.2025
Auftragserteilung	09.09.2025
Erstellt am	17.02.2026
Sachverständige	Marlies Pöll-Denzl
	Von der Industrie- und Handelskammer München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



1. Ausfertigung von 2, zzgl. einer digitalen Ausfertigung mit qualifizierter elektronischer Signatur

Inhaltsverzeichnis

1	Übersichtsblatt.....	3
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Definition Verkehrswert.....	4
2.2	Konkretisierung des Bewertungsauftrags	4
2.3	Rechtliche Grundlagen	5
2.4	Verwendete Literatur	6
2.5	Vorliegende Unterlagen	6
2.6	Objektbesichtigung	7
2.7	Urheberrecht.....	7
2.8	Abgrenzung des Auftrages	8
2.9	Besonderheiten.....	9
3	Wohnungsgrundbuch	9
3.1	Deckblatt.....	9
3.2	Bestandsverzeichnis	9
3.3	Abteilung I (Eigentumsverhältnisse)	10
3.4	Abteilung II (Lasten und Beschränkungen).....	10
3.5	Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden).....	11
3.6	Identifizierung Bewertungsobjekt	11
3.7	Sonstige Wertbeeinflussungen	11
3.8	Weitere Rechte und Belastungen außerhalb des Grundbuchs	12
4	Teileigentumsgrundbuch	12
4.1	Deckblatt.....	12
4.2	Bestandsverzeichnis	12
4.3	Abteilung I (Eigentumsverhältnisse)	13
4.4	Abteilung II (Lasten und Beschränkungen).....	13
4.5	Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden).....	14
4.6	Identifizierung Bewertungsobjekt	14
4.7	Sonstige Wertbeeinflussungen	14
4.8	Weitere Rechte und Belastungen außerhalb des Grundbuchs	14
5	Beschreibung und Beurteilung	14
5.1	Immobilienmarkt	15
5.2	Makrolage	15
5.3	Mikrolage	16
5.4	Grundstück	17
5.5	Gebäude	21
5.6	Wohnung Nr. 7 mit Balkon und Keller	24
5.7	Bewirtschaftungskosten, Rücklagen, Wohngeld	27
6	Zusammenfassende Beurteilung	28
7	Verkehrswert.....	29
7.1	Verfahrenswahl.....	29
7.2	Bodenwert	30
7.3	Ertragswert	33
7.4	Ableitung Verkehrswert.....	37
8	Plausibilisierung	38
8.1	Vergleichspreise Gutachterausschuss.....	38
8.2	Gebäudefaktoren Grundstücksmarktbericht	38
9	Positive und negative Objekteigenschaften.....	39
10	Ergebnis	40
11	Anhang	41

1 Übersichtsblatt

Aktenzeichen des Gerichts	K 87/25
Gutachten-Nr.	25-000075G
Objektart	3-Zimmer-Eigentumswohnung samt Balkon, Keller und Tiefgaragenstellplatz
Nummer Wohnungseigentum	7 (Wohnung) und K7 (Keller)
Nummer Tiefgaragen-Stellplatz	7
Geschosslage Wohnung	2. Obergeschoss
Objektadresse Wohnung	Hermanstr. 23a in 86150 Augsburg (Innenstadt)
Flurstück	4911, Gemarkung Augsburg
Wohneinheiten in der Wohnanlage	rd. 35
Wertermittlungstichtag	18.12.2025
Qualitätsstichtag	18.12.2025
Ortstermin	18.12.2025
Baujahr Wohnanlage	1994
Energieausweis Wohnanlage	Stufe D - 122,5 kWh/(m²a)
Wohnfläche	rd. 67 m²
Zubehör	Einbauküche (vom Mieter eingebracht)
Nutzung	Zur Wohnnutzung vermietet
Sondernutzungsrechte	Nicht vereinbart zu Whg. Nr. 7
Besonderheiten	Immissionen vorhanden (Straße, Tram, Schule)
Verkehrswert Wohnung (unbelastet)	300.000 €
Verkehrswert TG-Stellplatz (unbelastet)	22.000 €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB wie folgt 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.“

2.2 Konkretisierung des Bewertungsauftrags

2.2.1 Auftraggeber und Auftragserteilung

Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg (unbewegliches Vermögen)	Vollstreckungsgericht
Adresse des Auftraggebers	Schätzlerstr. 13 – 86150 Augsburg	
Auftragserteilung am	09.09.2025	

2.2.2 Anlass der Wertermittlung

Zwangsversteigerungsverfahren.

2.2.3 Beweisbeschluss

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

2.2.4 Parteien und Prozessbevollmächtigte

Aufgrund Anonymisierung des Gutachtens erfolgt keine Angabe.

2.2.5 Wertermittlungsobjekt

Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) sind:

- Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
- grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

Im vorliegenden Fall ist Bewertungsgegenstand:

Objektart	Eigentumswohnung mit Balkon und Keller
Wohnungseigentums-Nr.	7 (Wohnung) – K7 (Keller)
Geschosslage Wohnung	2. Obergeschoss
Adresse	Hermanstr. 23a in 86150 Augsburg

sowie

Objektart	Tiefgaragen-Stellplatz
-----------	------------------------

Eigentumswohnung Nr. 7 samt Balkon und Keller
Hermannstr. 23a in 86150 Augsburg
Und Tiefgaragenstellplatz Nr. 7
Hermanstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d in 86150 Augsburg



Stellplatz-Nr.	TG 7
Geschosslage	Untergeschoss/Tiefgarage
Adresse	Hermanstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d in 86150 Augsburg

Die zu bewertende Wohnung befindet sich laut Teilungserklärung in der Wohnanlage „Ulyseeshof“ mit rund 35 Wohnungen.

Es wird im Folgenden als „Bewertungsobjekt“ bzw. als „Bewertungsgrundstück“ bezeichnet.

2.2.6 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Im vorliegenden Fall ist dies der 18.12.2025.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, es liegen besondere Umstände vor, die eine Abweichung begründen.

Der Qualitätsstichtag ist der 18.12.2025.

2.3 Rechtliche Grundlagen

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB, den Maßgaben der ImmoWertV 2021 und weitergehender anerkannter Methoden ermittelt. Eventuelle künftige Entwicklungen wurden berücksichtigt, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Maßgebliche, wichtige Gesetze, Verordnungen und Richtlinien:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- DIN 277 Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken
- DIN 276 Kosten im Hochbau

Falls keine andere Angabe gemacht wurde, gilt jeweils die gültige bzw. für die Wertermittlung relevante Fassung der Veröffentlichung.

Dieses Gutachten ist nicht im Sinne geschlechtergerechter Sprache verfasst. Bei den Formulierungen wird die Gleichstellung der Geschlechter vorausgesetzt.

Bei Kilometerangaben handelt es sich um Fahrtstrecken, außer es wurde etwas anderes angegeben.

Die Berechnungen wurden maschinell erstellt. Rundungsdifferenzen können vorhanden sein.

2.4 Verwendete Literatur

- Kleiber, Wolfgang, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, aktuelle Digitalversion
- Kleiber, Wolfgang, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage, Köln (2022)
- Petersen, Hauke; Schnoor, Jürgen; Seitz, Wolfgang; Vogel, Roland, Verkehrswertermittlung von Immobilien, 3. Auflage, München (2018)
- Kleiber, Wolfgang, Tillmann, Hans-Georg, Seitz, Wolfgang, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Köln 2017

2.5 Vorliegende Unterlagen

Der Sachverständigen wurden vom Auftraggeber folgende Unterlagen überlassen:

- Beweisbeschluss vom 09.09.2025

Von der Sachverständigen wurden folgende Unterlagen beschafft:

- Grundbuchauszüge, Abdrucke vom 20.10.2025
- Teilungserklärung vom 03.08.1992 samt Nachträgen vom 18.12.1992 und 17.02.1993 (ohne Aufteilungspläne)
- Beschlussammlung der Hausverwaltung für die Jahre 2019-2025
- Hausgeldabrechnungen Jahre 2022, 2023 und 2024
- Abrechnung der Rückstellungen Jahre 2021, 2023 und 2024
- Protokolle der Eigentümerversammlungen Jahre 2023, 2024 und 2025
- Wirtschaftsplan 2025
- Baubeschreibung zur Wohnanlage „Ulysseshof“ (undatiert)
- Geschossflächenberechnung der Wohnanlage vom 03.06.1992
- Wohnflächenberechnung der Wohnung vom 15.01.1992
- Grundriss der Wohnung (undatiert)
- Baubeschreibung (undatiert)
- Energieausweis vom 31.05.2018
- Gutachten vom 27.06.2024 Kampe und Partner
- Auskunft zum Baurecht der Stadt Augsburg (Stadtplanungsamt) vom 17.02.2026
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Augsburg (Umweltamt) vom 15.10.2025
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Bereich der Stadt Augsburg (undatiert und unsigniert)

- Denkmalschutzabfrage vom 29.01.2026 (BayernAtlas)
- Hochwasserrisikoabfrage vom 29.01.2026 (BayernAtlas)
- Naturschutzabfrage vom 29.01.2026 (BayernAtlas)
- diverses Kartenmaterial (Luftbild, Regionalkarte, Stadtplan)

Das Gutachten ist unter der Annahme erstellt, dass alle mir überlassenen Unterlagen sowie die mir gegenüber gemachten mündlichen Angaben richtig, vollständig und aktuell sind. Augenscheinliche Abweichungen konnten nicht festgestellt werden. Die Angaben erscheinen plausibel.

Die Recherchen wurden am 29.01.2026 abgeschlossen.

2.6 Objektbesichtigung

Alle Parteien wurden ordnungsgemäß mit Schreiben vom 24.10.2025 und nach Verlegungsgesuch nochmals am 21.11.2025 geladen.

Vom Gläubiger haben wir am 26.11.2025 die schriftliche Rückmeldung bekommen, dass dieser am Ortstermin nicht teilnehmen wird.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung waren:

- Herr xxx (Schuldner)
- Herr xxx (Vertretung der Mieterin)
- Frau Marlies Pöll-Denzl (ö.b.v. Sachverständige)

Die Sachverständige hat sich pünktlich am Ortstermin eingefunden. Das Grundstück und die Wohnung sowie die Tiefgarage konnten betreten und besichtigt werden.

Es fand eine Außen- und Innenbesichtigung am 18.12.2025 (von 10 Uhr bis 10:45 Uhr) statt.

Die Wohnung war am Ortstermin möbliert und bewohnt. Bauteile waren bedeckt. Aussagen zu diesen Bereichen sind nur mit Einschränkungen möglich. Gemeinschaftsräume wurden nur in Teilbereichen (z.B. Waschküche) besichtigt. Das Kellerabteil konnte nur von außen besichtigt werden.

Das Ergebnis der Ortsbesichtigung wurde für die Arbeitsakte protokolliert und durch digitale Fotoaufnahmen dokumentiert.

2.7 Urheberrecht

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt.

Die Verfasserin des Gutachtens behält an den von ihr erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrages gefertigte Wertgutachten inklusive aller sonstigen Anlagen nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Dazu zählt auch die Veröffentlichung im Zwangsversteigerungsportal.

Für jede anderweitige Verwendung bedarf es der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin. Eine weitere Veröffentlichung, ganz oder teilweise, auch im Internet, ist nicht gestattet. Ein Haftungsanspruch gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Die in diesem Gutachten abgedruckten Karten und Luftbilder sind ebenfalls urheberrechtlich geschützt. Es handelt sich dabei um lizenzierte Daten, die vom Verfasser bei den jeweiligen Lieferanten (entgeltlich) erworben wurden. Soweit die Informationen im Internet abgerufen wurden, bestehen Nutzungseinschränkungen. Die selbst angefertigten Fotos unterliegen ebenfalls dem Urheberrecht. Gegebenenfalls sind Persönlichkeitsrechte Dritter zu beachten. Die Empfänger dieses Gutachtens sind auf bestehende Urheberrechte und Publikationsverbote hinzuweisen, sofern keine andere Angabe gemacht wurde.

Eine Weitergabe oder Nutzung der Karten, Luftbilder und Fotos außerhalb des Verwendungszwecks des Gutachtens ist ausdrücklich nicht gestattet, auch nicht durch Dritte bei Weitergabe des Gutachtens.

2.8 Abgrenzung des Auftrages

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder eventuell im Boden vorhandener Altlasten, Kontaminationen oder Sprengstoffe. Es fanden weder Untersuchungen zur Standsicherheit, zu Schall- und Wärmeschutzeigenschaften, bauphysikalischen Sachverhalten noch zur Dampf- und Winddichtigkeit statt. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt.

Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. Demzufolge kann das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind, nicht ausgeschlossen werden. In diesem Wertgutachten eventuell enthaltene Aussagen sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten. Für das Vorhandensein von verdeckten bzw. verschwiegenen Baumängeln wird keine Haftung übernommen.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt. Aussagen zum Gebäudezustand sowie zu eventuellen Mängeln oder Schäden waren nur soweit möglich, wie sie durch Augenschein erkennbar waren und zerstörungsfrei begutachtet werden konnten. Vorliegende Baumängel- und Bauschäden wurden nur pauschal berücksichtigt. Etwaige Mängel wurden der Sachverständigen nicht mitgeteilt.

Alle Hinweise zu Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt. Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (wie Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz etc.) eingehalten worden sind.

Soweit nicht anders dargestellt, wird davon ausgegangen, dass die Baulichkeiten eine baurechtliche Genehmigung aufweisen und nach allgemein geltenden Grundsätzen, Baunormen, bauordnungsrechtlichen Vorschriften und sonstigen rechtlichen Vorgaben errichtet wurden.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist der Unterzeichnerin nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass aus diesem Gutachten kein Baurecht verbindlich abgeleitet werden kann. Eine Klärung kann nur durch Bauvoranfrage oder Bauantrag an die zuständige Behörde erfolgen.

2.9 Besonderheiten

Der Schuldner hat den Kaufvertrag der zu bewertenden Wohnung vom 29.11.2017 vorgelegt. In diesem wurde u.a. vereinbart, dass der Käufer sich verpflichtet, den Mietvertrag mit dem gegenwärtigen Mieter des Verkäufers nicht zu kündigen, es sei denn, es liegen Kündigungsgründe vor, die der Mieter nicht zu vertreten hat. Er verpflichtet sich ferner, eine gleiche Verpflichtung gegenüber dem Mieter einzugehen.

Der Käufer hat sich ferner verpflichtet, zu gesonderter Urkunde mit dem Mieter ein Wohnrecht zur Sicherung des Mietvertrages zu dessen in Gunsten im Rang nach evtl. Finanzierungspfandrechten zu bestellen und ins Grundbuch eintragen zu lassen. Die Eigentumsumschreibung soll Zug um Zug mit der Eintragung des Wohnungsrechts erfolgen.

Die Eintragung eines Wohnrechts konnte im Grundbuch nicht festgestellt werden. Zudem wurde die Bewertung eines Wohnrechts nicht beauftragt und bleibt unberücksichtigt.

Die Auswirkungen der vertraglichen Vereinbarung bedürfen ggf. einer juristischen Klärung. Die Sachverständige ist kein Jurist. Sollte dieser zu einer wertrelevanten Einschätzung gelangen, ist diese Bewertung ggf. zu korrigieren.

3 Wohnung Grundbuch

Es wird angenommen, dass das Grundbuch den Stand zum Bewertungsstichtag widerspiegelt. Anderweitige Angaben lagen nicht vor.

3.1 Deckblatt

Amtsgericht Augsburg, Grundbuch von Augsburg, Band 1256, Blatt 40676, Abdruck vom 20.10.2025.

3.2 Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis werden das Grundstück und die mit dem Grundstück verbundenen Rechte definiert. Das Bestandsverzeichnis wurde in den wesentlichen Bereichen dargestellt.

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	26,984/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
	4911	Hermanstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d, Gebäude- und Freifläche	3.307 m ²
	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung mit Balkon und Keller K7 ; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 1256, 1257, 1258 Bl. 40670 bis Bl. 40750);		

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

Sondernutzungsrechte sind bestellt zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Wohnungen Nrn. 1, 2, 3, 11, 12, 13, 22, 23, 24, 32, 34 und 35 an den diesen Wohnungen jeweils vorgelagerten Gartenflächen und Terrassen.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 03.08.1992/18.12.1992/17.02.1993 - URNr. 2066 H/3561 H289, Notar Hartmann, Augsburg / Röder, Augsburg, Bezug genommen; übertragen aus Band 1177 Blatt 37912 eingetragen am 17.06.1993.

3.3 Abteilung I (Eigentumsverhältnisse)

Herr xxx¹, geb. xxx.

3.4 Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs vorhanden:

Lfd. Nr. der Eintragung	Lfd. Nr. der betr. Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, gemeinsame Zufahrt an der Nordgrenze); für den jeweiligen Eigentümer der FlNr. 4911/1 (Band 1258 Blatt 40751 BV 1);
2	1	beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, gemeinsame Zufahrt an der Nordgrenze); für die STADT AUGSBURG;
3	1	Grunddienstbarkeit (Baubeschränkung); für den jeweiligen Eigentümer der FlNr. 4911/1 (Band 1258 Blatt 40751 BV 1);
4	1	beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Baubeschränkung); für die STADT AUGSBURG;
5	1	Grunddienstbarkeit (Baubeschränkung zur Abstandsflächensicherung); für den jeweiligen Eigentümer der FlNr. 4911/1 (Band 1258 Blatt 40751 BV 1);
6	1	Grunddienstbarkeit (Unterbauungsrecht); für den jeweiligen Eigentümer der FlNr. 4911/1 (Band 1258 Blatt 40751 BV 1);
7	1	Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht); für den jeweiligen Eigentümer der FlNr. 4911/1 (Band 1258 Blatt 40751 BV 1); je gemäß Bewilligung vom 20.04.1993 -URNr. 829 F, Notar Pöger, Augsburg-; im Gleichrang untereinander; im Rang vor Abt. III Nr. 1, 2 und 3; eingetragen am 16.06.1993; hierher und auf die anderen Miteigentumsblätter übertragen am 17.06.1993.
8,9,10	1	gelöscht

¹ Daten anonymisiert

11	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 87/25); eingetragen am 18.07.2025
----	---	--

Die Bewertung der oben gelisteten Belastungen wurde nicht beauftragt und erfolgt rein nachrichtlich. Die Belastungen bleiben unberücksichtigt.

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird üblicherweise bei Erteilung des Zuschlags gelöscht.

3.5 Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden)

Eintragungen in Abt. III des Grundbuches werden bei der Bewertung üblicherweise nicht berücksichtigt. Nach vorherrschender Auffassung sollen Finanzierungskosten die Höhe des Marktwerts (Verkehrswerts) nicht beeinflussen.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

3.6 Identifizierung Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt konnte anhand des Grundbuchs und der Flurkarte eindeutig identifiziert werden.

3.7 Sonstige Wertbeeinflussungen

3.7.1 Baulasten

Im Bundesland Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Entsprechende Eintragungen befinden sich innerhalb des Grundbuchs.

3.7.2 Miet- und Pachtverträge

Am Ortstermin wurde die Angabe gemacht, dass die zu bewertende Wohnung samt Tiefgaragenstellplatz vermietet ist.

Es wurde der Mietvertrag vom 10.04.2018 vorgelegt. Die monatliche Grundmiete beträgt 692 € für die Wohnung bzw. rund 10,30 / m² WFL und Monat und 60 € für den Tiefgaragenstellplatz. Auf Betriebskosten sind zudem monatliche Vorauszahlungen zu zahlen.

Das Mietverhältnis hat am 01.05.2018 begonnen und läuft auf unbestimmte Zeit.

Es wurde vom Schuldner schriftlich die Angabe gemacht, dass die Miete seit Mietbeginn unverändert geblieben ist.

3.7.3 Öffentliche Förderung

Es ergaben sich keine weiteren Hinweise auf eine öffentliche Förderung des Objektes. Es wird daher unterstellt, dass die gesetzlichen Vorgaben des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) nicht zum Tragen kommen.

3.7.4 Denkmalschutz

Laut Online-Abfrage beim Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 29.01.2026 liegen keine Eintragungen bezüglich einer Denkmaleigenschaft (Baudenkmal, Ensemble, Bodendenkmal, landschaftsprägendes Denkmal) am Bewertungsobjekt vor.

3.7.5 Hochwasser

Laut Online-Abfrage im Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 29.01.2026 liegt das Bewertungsobjekt nicht innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche. Zudem ist keine Eintragung als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet noch als festgesetztes Überschwemmungsgebiet vorhanden.

3.7.6 Naturschutz

Laut Online-Abfrage im Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 29.01.2026 liegt das Bewertungsobjekt weder innerhalb eines Naturschutzgebietes noch innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Zudem ist keine Eintragung als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet vorhanden.

3.7.7 Bergbau

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

3.8 Weitere Rechte und Belastungen außerhalb des Grundbuchs

Es sind keine weiteren Rechte, Lasten oder Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Abstandsflächenübernahmen, altrechtliche Dienstbarkeiten sowie sonstige Rechte nicht vorhanden sind. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

4 Teileigentumsgrundbuch

Es wird angenommen, dass das Grundbuch den Stand zum Bewertungsstichtag widerspiegelt. Anderweitige Angaben lagen nicht vor.

4.1 Deckblatt

Amtsgericht Augsburg, Grundbuch von Augsburg, Band 1257, Blatt 40711, Abdruck vom 20.10.2025.

4.2 Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis werden das Grundstück und die mit dem Grundstück verbundenen Rechte definiert. Das Bestandsverzeichnis wurde in den wesentlichen Bereichen dargestellt.

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1,573/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
	4911	Hermanstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d, Gebäude- und Freifläche	3.307 m ²
	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. TG 7 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz ;		

für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt
(Bd. 1256, 1257, 1258 Bl. 40670 bis Bl. 40750);

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den
anderen Miteigentumsanteilen gehörenden
Sondereigentumsrechte beschränkt;

Sondernutzungsrechte sind bestellt zugunsten der jeweiligen
Eigentümer der Wohnungen Nrn. 1, 2, 3, 11, 12, 13, 22, 23, 24, 32,
34 und 35 an den diesen Wohnungen jeweils vorgelagerten
Gartenflächen und Terrassen.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf
die Bewilligung vom 03.08.1992/18.12.1992/17.02.1993 - URNr.
2066 H/3561 H289, Notar Hartmann, Augsburg / Röder,
Augsburg, Bezug genommen; übertragen aus Band 1177 Blatt
37912 eingetragen am 17.06.1993.

4.3 Abteilung I (Eigentumsverhältnisse)

Herr xxx², geb. xxx.

4.4 Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs vorhanden:

Lfd. Nr. der Ein- tragung	Lfd. Nr. der betr. Grund- stücke im Bestands- verzeich- nis	Lasten und Beschränkungen

² Daten anonymisiert

1	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, gemeinsame Zufahrt an der Nordgrenze); für den jeweiligen Eigentümer der FlNr. 4911/1 (Band 1258 Blatt 40751 BV 1);
2	1	beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, gemeinsame Zufahrt an der Nordgrenze); für die STADT AUGSBURG;
3	1	Grunddienstbarkeit (Baubeschränkung); für den jeweiligen Eigentümer der FlNr. 4911/1 (Band 1258 Blatt 40751 BV 1);
4	1	beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Baubeschränkung); für die STADT AUGSBURG;
5	1	Grunddienstbarkeit (Baubeschränkung zur Abstandsflächensicherung); für den jeweiligen Eigentümer der FlNr. 4911/1 (Band 1258 Blatt 40751 BV 1);
6	1	Grunddienstbarkeit (Unterbauungsrecht); für den jeweiligen Eigentümer der FlNr. 4911/1 (Band 1258 Blatt 40751 BV 1);
7	1	Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht); für den jeweiligen Eigentümer der FlNr. 4911/1 (Band 1258 Blatt 40751 BV 1); je gemäß Bewilligung vom 20.04.1993 -URNr. 829 F, Notar Pögger, Augsburg-; im Gleichrang untereinander; im Rang vor Abt. III Nr. 1, 2 und 3; eingetragen am 16.06.1993; hierher und auf die anderen Miteigentumsblätter übertragen am 17.06.1993.
8,9,10	1	gelöscht
11	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 87/25); eingetragen am 18.07.2025

Die Bewertung der oben gelisteten Belastungen wurde nicht beauftragt und erfolgt rein nachrichtlich. Die Belastungen bleiben unberücksichtigt.

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird üblicherweise bei Erteilung des Zuschlags gelöscht.

4.5 Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden)

Eintragungen in Abt. III des Grundbuches werden bei der Bewertung üblicherweise nicht berücksichtigt. Nach vorherrschender Auffassung sollen Finanzierungskosten die Höhe des Marktwerts (Verkehrswerts) nicht beeinflussen.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

4.6 Identifizierung Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt konnte anhand des Grundbuchs und der Flurkarte eindeutig identifiziert werden.

4.7 Sonstige Wertbeeinflussungen

Siehe Kapitel 3.7.

4.8 Weitere Rechte und Belastungen außerhalb des Grundbuchs

Siehe Kapitel 3.8.

5 Beschreibung und Beurteilung

5.1 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt von Augsburg profitiert durch das großstädtisch dominierte Umfeld innerhalb einer wirtschaftlich starken Region und die gute Anbindung an den überregionalen Verkehr über das Schienennetz/ÖPNV und den Individualverkehr. Zudem ist Augsburg Hochschulstandort und wird mit gutem Wohnwert wahrgenommen. Die Nähe zu München ist ein weiterer Standortvorteil.

Der Augsburger Immobilienmarkt für Wohnen stabilisiert sich im Jahr 2025 nach volatilen und teilweise rückläufigen Vorjahren. Die Kaufpreise konsolidieren sich im Allgemeinen, während die Mieten weiter steigen. Dies ist auf die Stabilisierung der Bauzinsen zurückzuführen, die ab 2024 geringere Schwankungen aufweisen. Die Nachfrage nach Wohneigentum bleibt auf einem hohen Niveau. Energetisch gut aufgestellte Immobilien zeigen wertstabiler. Unsanierte Objekte weisen eine geringere Nachfrage und damit häufig auch Preisabschläge auf. Besonders gefragt sind kompakte Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 50 m² und 70 m². Die Innenstadt zählt zu den beliebten Wohnlagen.

Insgesamt kann der Immobilienmarkt von Augsburg, was Wohnraum anbetrifft, als nachfragegeprägt bei einem überschaubaren Angebot klassifiziert werden.

5.2 Makrolage

5.2.1 Statistische Basisdaten³

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Schwaben
Kreisfreie Stadt:	Augsburg
Stadtgliederung:	17 Planungsräume mit 42 Stadtbezirken
Fläche:	146,85 km ²
Einwohner:	301.105 (Stand 31.12.2024)
Bevölkerungsdichte:	2.050 Einwohner je km ²

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Planungsraum Innenstadt, dem Stadtteil Innenstadt (19) und dem Stadtbezirk Bahnhofs- und Bismarckviertel (3).

5.2.2 Geographische Lage und Entfernungen

Die Stadt Augsburg liegt an den Flüssen Lech, Wertach und Singold. Im Süden erstreckt sich das Lechfeld, eine Schotterebene zwischen den Flüssen Lech und Wertach. Zudem grenzt der Naturpark Augsburg – Westliche Wälder an das Stadtgebiet an.

Die Stadt wird im Osten vom Landkreis Aichach-Friedberg und im Westen vom Landkreis Augsburg umgeben.

Den Ballungsraum bilden Friedberg (Landkreis Aichach-Friedberg), Königsbrunn, Stadtbergen, Neusäß und Gersthofen (alle Landkreis Augsburg), die alle direkt an die bebaute Fläche Augsburgs angrenzen.

Nach Landsberg am Lech sind es ca. 43 km und nach München ca. 80 km.

³ Quelle: Wikipedia (Abruf vom 13.01.2026).

5.2.3 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Augsburg ist ein wichtiger Wirtschaftsstandort in Bayern und von Industrie geprägt. Zudem ist die Stadt Messestandort und wird touristisch genutzt.

Die Arbeitslosenquote in der Stadt Augsburg beträgt im November 2025 6,4 %. Im Vergleich dazu liegt die Arbeitslosenquote in Bayern zeitgleich bei 3,9 % und in Deutschland bei 6,1 %. Die Beschäftigungslage ist unterdurchschnittlich. Der Anteil an struktureller Arbeitslosigkeit ist relativ hoch.

5.2.4 Infrastruktur, Freizeit, Betreuung, Bildung

Augsburg verfügt über die breitgefächerte Infrastruktur einer Großstadt. Bildungs- Betreuung- und Freizeiteinrichtungen sind umfangreich vorhanden.

5.2.5 Verkehrsanbindung

Augsburg ist über die Bundesautobahn A 8 an München und Stuttgart angebunden. Zudem verfügt die Stadt über drei Bundesstraßen (B2, B17 und B300).

Zudem ist das gesamte Stadtgebiet Teil des Augsburger Verkehrsverbunds (AVV) mit einem Netz aus Buslinien und Straßenbahnen und dem Hauptknotenpunkt Königsplatz.

Die Bahnhöfe der Stadt werden von der Deutschen Bahn, der Bayerischen Regionalbahn und von Arriva im Takt bedient. Zudem verfügt Augsburg über ein Güterverkehrszentrum. Ferner bestehen nationale Anbindungen (z.B. nach Berlin, Hamburg oder Stuttgart) und europaweite Schnellzugverbindungen (z.B. nach Paris).

Der nächste größere Flughafen (München – „Franz Josef Strauß“) ist in ca. 88 km erreichbar.

5.2.6 Demografie

Laut dem Internetportal www.wegweiser-kommune.de der Bertelsmann Stiftung (Abruf vom 13.01.2026) wird die Stadt Augsburg dem Demografietyt Nr. 7 „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ zugeordnet.

Das Bevölkerungswachstum der letzten fünf Jahre (2018 – 2023) hat laut o.g. Auswertung rund 2,7 % betragen. Die Stadt wächst.

5.2.7 Einkommen und Kaufkraft

Der Kaufkraftindex wird für die Stadt Augsburg mit 95,0 für das Jahr 2024 (Deutschland = 100)⁴ angegeben. Im Vergleich dazu hat die Kaufkraft im Landkreis Augsburg zeitgleich rund 107 betragen. Die Kaufkraft in der Stadt ist unterdurchschnittlich.

5.2.8 Zusammenfassung

Die Makrolage ist gut.

5.3 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Augsburger Stadtteil Innenstadt. Es liegt im Bereich des Bahnhofs- und Bismarckviertels. Es handelt sich um eine gefragte Wohngegend mit historischen

⁴ Quelle: MB-Research, Kaufkraft 2023 in Deutschland, Stadt- und Landkreise, wichtigste Variablen

Altbauten in der Nachbarschaft. Das Gebiet zwischen der Hermanstraße, der Völkstraße und der Frohsinnstraße ist gemischt geprägt.

Zum Augsburger Königsplatz, einem zentralen Verkehrsknotenpunkt für Tram- und Buslinien, sind es rund 7 Gehminuten, zum Augsburger Hauptbahnhof rund 8 Gehminuten. Die Bus- und Trambahnhaltestelle „Frohsinnstraße“ liegt im unmittelbaren Umfeld. Am Ortstermin konnten im Außenbereich deutliche Lärmimmissionen aus der Tramlinie und aus der Hermanstraße wahrgenommen werden. Die Hermannstraße ist als innerörtliche Durchgangsstraße zweispurig ausgebaut und weist ein reges Verkehrsaufkommen auf. Einkaufsmöglichkeiten für den periodischen und aperiodischen Bedarf befinden sich in der City.

Die Wohnanlage, in der sich die zu bewertende Wohnung befindet, liegt zwischen der Bertolt-Brecht-Realschule im Osten und dem Ibis Hotel Augsburg Königsplatz im Westen. Am Ortstermin konnten Immissionen aus dem Schulbetrieb im Außenbereich wahrgenommen werden. Im Süden befinden sich an der Frohsinnstraße mehrere historische Mehrfamilienhäuser, die durch den Altbaucharakter einen gutbürgerlichen Eindruck vermitteln und im Bereich der Frohsinnstraße und in Teilbereichen der Völkstraße auch unter Ensembleschutz stehen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hermanstraße liegt der katholische Hermanfriedhof.

Die Parkplatzsituation im Viertel ist innenstadttypisch angespannt. Es gibt im Quartier nur wenig öffentliche Parkplätze, die ohne Anwohnerparkausweis nutzbar sind. Die Wohnanlage, in der sich das Bewertungsobjekt befindet, weist keine Besucherparkplätze auf. Parkmöglichkeiten für Bewohner befinden sich in der Tiefgarage, die von der Hermanstraße aus über das Grundstück des Ibis Hotels zugänglich ist.

Der Zugang zur Wohnanlage erfolgt über die Hermanstraße. Es ist ein direkter Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche vorhanden (Fußweg). Das Umfeld der Wohnanlage ist trotz der zentralen Lage gut begrünt und weist einen älteren Baumbestand auf.

Im erweiterten Umfeld liegt der Wittelsbacher Park, einer der größten Grünflächen der Stadt Augsburg, welche als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet ist.

Es handelt sich um eine belebte, zentrale Innenstadtlage mit Immissionen und guter bis sehr guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

5.4 Grundstück

5.4.1 Größe, Zuschnitt, Topografie

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich innerhalb einer Wohnanlage auf dem Grundstück Flurstück 4911 der Gemarkung Augsburg.

Das Flächenausmaß des o.g. Bewertungsgrundstücks beträgt laut Grundbuch 3.307 m². Das Bewertungsgrundstück hat einen L-förmigen Zuschnitt. Durch den diagonalen Grenzverlauf an der östlichen Grundstücksgrenze verbreitert sich das Grundstück Richtung Süden.

Das Bewertungsgrundstück fällt von West nach Ost leicht ab und befindet sich insbesondere im östlichen Bereich unterhalb des Geländeneiveaus der Hermanstraße. Im Bereich der Bebauung ist das Grundstück jedoch weitgehend eben.

Die Anbindungslänge des Flurstücks 4911 an die Hermanstraße beträgt lediglich rund 3 m. Die Anbindung an die Hermanstraße erfolgt hier über einen Gehweg auf dem eigenen Grundstück.

Das Grundstück ist aufgrund des Zuschnitts und der Topografie für die bauliche Nutzung geeignet.

Der Grundstückszuschnitt ist dem Lageplan in den Anlagen zu entnehmen.

5.4.2 Erschließung

Das Grundstück ist voll erschlossen. Es ist an die öffentliche Wasserversorgung und an den Kanal angeschlossen. Zudem sind Anschlüsse für Strom und Telekommunikation vorhanden.

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Augsburg (Stadtentwässerung) vom 22.12.2025 ist das Flurstück 4911 an die städtische Entwässerungseinrichtung im Mischsystem angeschlossen. Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Augsburg (Stadtentwässerung) ist die Wohnanlage Hermannstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d zum Bewertungsstichtag mit der Grundstücks- sowie Geschossfläche der vorhandenen Gebäude beitragsrechtlich abgegolten. Ein Beitragsrückstand als öffentliche Last auf dem Grundstück besteht nicht. Beitragsrelevante Maßnahmen sind seitens der Stadtentwässerung derzeit nicht geplant.

Es besteht ein direkter Anschluss des Bewertungsgrundstücks Flurstück 4911 an die öffentliche Verkehrsfläche „Hermanstraße“.

Eine Auskunft zu den Erschließungs- und Herstellungsbeiträgen (Straße, Wasser) wurde nicht geliefert. Es wird davon ausgegangen, dass die Straße erstmalig hergestellt und abgerechnet wurde.

Es wird daher innerhalb der weiteren Bewertung von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

5.4.3 Orientierung

Das Grundstück Flurstück 4911 der Gemarkung Augsburg ist mit einer Wohnanlage bebaut.

Die Wohnanlage ist U-förmig auf dem zentralen Grundstücksteil angesiedelt und bildet im Zentrum einen beruhigten Innenhof. Im Norden und im Osten befinden sich die zusammenhängenden dreigeschossigen Häuser Hermanstraße 23a, 23b und 23c. Im südlichen Teil sind kleinere zweigeschossige Wohneinheiten vorhanden (Hermanstraße 25a, 25b, 25c und 25d).

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im Haus Hermanstraße 23a. Der Hauseingang liegt im Norden.

5.4.4 Baurechtliche Situation, Entwicklungszustand

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Augsburg vom 24.10.2025 liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 451 (östlich der Hermanstraße). Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 30 BauGB.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Augsburg liegt das Bewertungsgrundstück innerhalb einer gemischten Baufläche.

Es handelt sich um baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2024.

5.4.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es liegt ein Bebauungsplan vor. Es wird auf die Ausführung in Kapitel 5.4.4 verwiesen.

Eigentumswohnung Nr. 7 samt Balkon und Keller
Hermannstr. 23a in 86150 Augsburg
Und Tiefgaragenstellplatz Nr. 7
Hermanstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d in 86150 Augsburg



Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich innerhalb einer nach Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilten Wohnanlage. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im nordwestlichen Teil der Anlage im zweiten Obergeschoss.

Die Geschossfläche ist nach § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Die Sachverständige hat die Bauakte eingesehen. Laut dort vorliegender Geschossflächenberechnung vom 03.06.1992 verfügt die Wohnanlage über eine Geschossfläche von rund 2.808 m². Das Dachgeschoss wurde innerhalb der Berechnung als Vollgeschoss angerechnet.

Wird als Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV (2021) ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt.

Somit ergeben sich folgende Geschossflächen (GF) bzw. wertrelevante Geschossflächen (WGF) der Wohnanlage. Die Angaben wurden auf volle Zahlen gerundet.

Geschoss	Geschossfläche	wertrelevante Geschossfläche
Erdgeschoss	859 m ²	859 m ²
1. Obergeschoss	859 m ²	859 m ²
2. Obergeschoss	631 m ²	631 m ²
Dachgeschoss	458 m ²	344 m ²
Gesamt	2.807 m ²	2.693 m ²

Somit ergibt sich eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von rund 0,80 (= 2.693 m² wertrelevante Geschossfläche Wohnanlage / 3.307 m² Grundstücksfläche Wohnanlage).

5.4.6 Satzungen

Die Stadt Augsburg verfügt unter anderem über eine seit dem 01.10.2025 gültige Stellplatzsatzung.

Es wurde keine Angabe gemacht, dass sich das Bewertungsobjekt im Bereich einer Sanierungs- oder Entwicklungssatzung befindet. Laut einer Abfrage beim Geoportal Augsburg konnte ebenfalls keine Eintragung dazu festgestellt werden.

5.4.7 Grund- und Bodenbeschaffenheit

Die Prüfung der Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Tragfähigkeit etc.) sind nicht Teil der Verkehrswertermittlung im Sinne dieses Gutachtens. Untersuchungen dieser Art werden von Spezialisten durchgeführt. Konkrete Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrunds sowie den Grundwasserstand werden daher nicht getroffen. Es wird davon ausgegangen, dass sich aus der Beschaffenheit des Untergrunds und den Grundwasserverhältnissen keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen ergeben. Ein Bodengutachten lag zur Bewertung nicht vor.

5.4.8 Altlasten - Kontaminierungen

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Standorteigenschaften sowie der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung besteht kein Verdacht auf Altlasten. Eine Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehört nicht zum Gutachtenauftrag und wurde nicht weiter geprüft. Im Rahmen der Erstattung dieses Gutachtens wurden lediglich die vorgelegten Unterlagen gesichtet und am Ortstermin auf Auffälligkeiten geachtet.

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Augsburg (Umweltamt) vom 15.10.2025 liegen am Grundstück Flurnummer 4911 der Gemarkung Augsburg keine konkreten Hinweise auf Altlasten vor. Laut Auskunft wird das Grundstück aktuell nicht im Altlastenkataster geführt.

Ferner wurde mitgeteilt:

Laut den dem Umweltamt vorliegenden historischen Karten (seit 1808) wurde das angefragte Grundstück bis mindestens 1846 landwirtschaftlich genutzt. Ab mindestens 1874 sind auf der nördlichen Seite des Bereichs kleine Gebäudebestände erkennbar. Auf vorliegenden Luftbildaufnahmen sind auf dem Grundstück, das im Innenstadtbereich liegt, bis mindestens 1986 mehrere Baustrukturen auszumachen. Ab mindestens 1998 stellt sich der Bereich in seiner heutigen Form dar. Auf der Luftbildaufnahme von 1945 sind im weiteren Umfeld Kriegseinwirkungen erkennbar. Die Kriegsschadenskartierung enthält keine eindeutigen Hinweise auf Beschädigungen der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude. Aufgrund obiger Erkenntnisse sowie der Lage des o.g. Grundstückes im Innenstadtbereich kann grundsätzlich

nicht ausgeschlossen werden, dass Altablagerungen (z.B. durch Kriegsschutt oder ältere Kulturschichten) anzutreffen sind, die auch Schadstoffbelastungen aufweisen können.

Im Rahmen des Gutachtens wird von Altlastenfreiheit ausgegangen.

5.5 Gebäude

Die Gebäudebeschreibung (siehe Kapitel 4.5) und die Beschreibung der Wohnung (siehe Kapitel 4.6) vermitteln einen Gesamteindruck und können nicht als vollständig und abschließend betrachtet werden. Die Beschreibung stützt sich im Wesentlichen auf die vorliegenden Unterlagen (Baubeschreibung) und den Erkenntnissen am Ortstermin.

5.5.1 Art – Nutzung

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 7 samt Balkon, Keller und Tiefgaragenstellplatz Nr. 7 befindet sich innerhalb einer Wohnanlage mit rund 35 Wohneinheiten.

Die Wohnanlage wurde nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt.

Beim Haus Hermanstraße 23a handelt es sich um einen Dreispänner.

5.5.2 Baujahr

Das exakte Baujahr der Wohnanlage konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

Am Ortstermin wurde das Baujahr mit 1990-1992 angegeben. Das deckt sich auch mit der Teilungserklärung, die mit dem 03.08.1992 datiert wurde. Zudem ist das Baujahr auf dem Energieausweis mit dem Jahr 1994 angegeben. Ferner hat die Sachverständige im Stadtarchiv Augsburg Bauunterlagen eingesehen. Das Baujahr (im Sinne der Fertigstellung) wird dort mit dem Jahr 1994 angegeben.

Es wird daher das Jahr 1994 für die weitere Bewertung zugrunde gelegt. Das Baujahr erscheint in Abgleich mit dem Baustil und der Bausubstanz plausibel.

5.5.3 Konstruktion, Ausstattung, Außenanlagen⁵

Die Wohnanlage ist vollständig unterkellert. Ein Aufzug ist vorhanden.

Fundamente und Kellerwände	Beton bzw. Stahlbeton
Außenwände	Ziegel
Innenwände	Ziegel, Wohnungstrennwände Schallschutzsteine
Decken	Stahlbetonmassivdecken
Dach	Holzdachstuhl mit Blechdeckung
Treppen	Stahlbetonkonstruktion mit Marmorbelag, Metallgeländer hell lackiert mit Handlauf aus Holz

⁵ Laut Baubeschreibung und den Erkenntnissen am Ortstermin.

Hauseingang	Kunststofftüre mit Lichtausschnitt und Seitenteilen mit Briefkasten- und Klingelanlage, Eingang überdacht und beleuchtet
Fenster und Fenstertüren	Kunststofffenster mit zweifacher Isolierverglasung und manuellen Rollläden aus Kunststoff
Heizung	Nah- und Fernwärme ⁶
Wärmeabgabemedium	Flachheizkörper mit Thermostaten
Innentüren	Wohnungseingangstüre mit Stahlzarge, Türblatt mit Spion, Innentüren Furnierholz, weiß lackiert
Unterboden, Fußböden	Schwimmender Estrich, Laminat im Flur und in den Wohnräumen, Fliesen im Bad
Wände	Verputzt und gestrichen
Sanitär	Badezimmer raumhoch mit hellen Fliesen, zwei Waschbecken mit Hebelmischbatterie, abgehängtes WC mit Spülkasten unter Putz, Badewanne und separate Dusche mit Duschwanne mit Kunststoffwand und Kunststoffschiebetüre, Anmutung 1990er Jahre
Elektro	Sicherungskasten mit Kippsicherungen und Schutzschalter, ausreichend Steckdosen und Lichtauslässe
Balkone	Balkonplatte Stahlbeton mit Metallgeländer hellgrün lackiert, Balkon mit Wellblech überdeckt
Außenanlagen	Wege gepflastert, Freiflächen mit Rasen, Büschen und Bäumen, Mülltonnenhäuschen in Hauseingangsnähe, Grundstück eingefriedet, Spielplatz im Hofraum
Sonstiges	Einbauküche, Gegensprechanlage

Am Ortstermin wurde die Angabe gemacht, dass der Bodenbelag in den Wohnräumen (Laminat) in der zu bewertenden Wohnung durch den Mieter erneuert wurde. Zudem wurde die Einbauküche vom Mieter eingebracht und bleibt daher bei der Bewertung unberücksichtigt.

Die Wohnanlage vermittelte am Ortstermin einen durchschnittlichen bis guten Eindruck. Leichter Instandhaltungsstau ist vorhanden.

⁶ Am Ortstermin wurde eine Gas-Zentralheizung zur Angabe gemacht. In der Baubeschreibung steht, dass die Beheizung mit Fernwärme erfolgt. Auf dem Energieausweis wurde „KWK“ angegeben, was mutmaßlich der Kraftwärmekopplung entspricht. Der Heizkostenabrechnung ist die Energieart „Nah-Fernwärme“ zu entnehmen. Der Heizungsraum war am Ortstermin verschlossen. Welche Heizungsart tatsächlich vorliegt, konnte nicht abschließend geklärt werden.

5.5.4 Verwaltung

Die Wohnanlage wird von einer gewerblichen Hausverwaltung verwaltet.

5.5.5 Energetische Eigenschaften

Zur Erstattung dieses Gutachtens wurde der Energieausweis (Stand 2018) für die Wohnanlage vorgelegt.

Laut diesem liegt ein Endenergieverbrauch von 122,5 kWh/(m² a), was einem durchschnittlichen Verbrauch (Stufe „D“) entspricht.

5.5.6 Barrierefreiheit

Die Barrierefreiheit baulicher Anlagen im Sinne des § 4 Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) bedeutet: Barrierefrei sind bauliche Anlagen, die für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.

Der Zugang zum Haus Hermanstraße 23a erfolgt ebenerdig. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über das Treppenhaus. Ein Aufzug ist vorhanden, jedoch ist dieser ab Hauseingang nur über Treppen zu erreichen. Die Wohnung ist in Bezug auf Bewegungsflächen, Schwellen an den Balkontüren und im Bereich sanitäre Anlagen (z.B. keine bodengleiche Dusche) nicht auf Barrierefreiheit ausgelegt.

Barrierefreiheit im obigen Sinne konnte nicht festgestellt werden.

5.5.7 Zustand

Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich die Wohnanlage in einem durchschnittlichen Zustand befindet. Instandhaltungsmaßnahmen wurden augenscheinlich durchgeführt, dennoch ist leichter Instandhaltungsstau vorliegend.

Am Ortstermin wurde ein guter Pflege- und Ordnungszustand der Wohnanlage als auch der Wohnung angetroffen.

5.5.8 Modernisierungen

Am Ortstermin wurde die Angabe gemacht, dass die Tiefgarage vor rund 2 Jahren saniert wurde.

Dies deckt sich auch mit der Angabe in der Beschlussammlung, in welcher die Tiefgaragensanierung mit Kosten in Höhe von rund 490.000 € am 19.06.2023 beschlossen wurde. Die Maßnahme wurde per Umlage im Jahr 2023 finanziert.

Zudem konnte am Ortstermin festgestellt werden, dass das Treppenhaus im Bereich Hermanstraße 23a kürzlich neu gestrichen wurde.

Es wurden keine weiteren Angaben zu weiteren größeren Modernisierungsmaßnahmen in der Anlage gemacht.

5.5.9 Baumängel – Bauschäden

Unter Baumängeln werden Fehler des Bauwerkes verstanden, die bei der Bauausführung entstanden sind. Sie erweisen sich meist als nachhaltig und sind teilweise irreparabel. Dazu gehören beispielsweise die fehlende oder unzureichende Dämmung gegen Feuchtigkeit, Kälte, Wärme, Geräusche, Verwendung ungeeigneter Baustoffe sowie Fundamentierungs- und Bewehrungsfehler.

Unter Bauschäden versteht man solche Schäden, die durch gewaltsame äußere Einwirkung oder durch Vernachlässigung der Instandhaltung (z.B. unterlassene oder unzureichende Reparaturen) entstanden sind. Sie können auch infolge von Baumängeln (Mangelfolgeschäden) entstehen.

Wertminderungen aufgrund von Baumängeln oder Bauschäden müssen bei der Bewertung gesondert berücksichtigt werden.

Am Ortstermin konnten nach rein äußerem Anschein keine wesentlichen Baumängel / Bauschäden festgestellt werden.

Leichter Instandhaltungsstau ist im Bereich der Anstriche (Balkongeländer, Metallgartenzaun) feststellbar.

Ein Verdacht auf Hausschwamm konnte im Rahmen des Ortstermins durch rein äußeren Augenschein (d.h. Feststellung eines deutlichen Fruchtkörpers mit Oberflächenmycel) nicht festgestellt werden. Untersuchungen dazu wurden nicht durchgeführt. Es wird auf Kapitel 2.6 verwiesen.

5.6 Wohnung Nr. 7 mit Balkon und Keller

5.6.1 Art und Lage

Die zu bewertende 3-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im 2. Obergeschoss links.

5.6.2 Wohnflächen – Nutzflächen

Für die Ermittlung von Wohnflächen von nicht preisgebundenem Wohnraum liegt keine bindende Verordnung vor. Die Wohnflächenverordnung ist lediglich bei der Ermittlung von Wohnflächen nach dem Wohnraumförderungsgesetz zwingend anzuwenden.

Die Wohnfläche wurde aus dem vorgelegten Grundriss entnommen. Da die Angaben auf den Grundrissen meist Rohbaumaße darstellen, wurde ein Putzabzug von 3 % vorgenommen.

Whg. Nr. 7	
Garderobe	3,70 m ²
Diele	4,99 m ²
Kind	9,29 m ²
Küche	5,71 m ²
Schlafen	14,31 m ²
Bad	5,17 m ²
Wohnen	23,00 m ²
Balkon Nord (anteilig)	0,92 m ²
Balkon Süd (anteilig)	2,25 m ²
Summe	69,34 m ²
abzgl. 3 % Putz	-2,08 m ²
Total	67,26 m ²

Die zu bewertende Wohnung hat eine Wohnfläche von rund 67 m². Die Wohnfläche deckt sich auch mit der Angabe im Mietvertrag.

Es sind weitere Nutzflächen im Keller Nr. 7 vorhanden.

5.6.3 Teilungserklärung

Der Bewertung lag die Teilungserklärung vom 03.08.1992 samt zwei Nachträgen vor. Die Teilungserklärung enthält die folgenden, wesentlichen Vereinbarungen (Auszug). Für eine vollständige Darstellung ist die Teilungserklärung einzusehen.

5.6.3.1 Definition Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind sämtliche tragenden Wände sowie Wohnungstrennwände, desgleichen die zentralen Heizungsanlagen für die gesamte Wohnanlage.

Sondereigentum sind sämtliche Versorgungseinrichtungen, wie z.B. Wasserleitungen, Stromleitungen und Heizungsrohre ab der Abzweigung von der Hauptleitung, soweit sie sich in den Räumen des Sondereigentums befinden und nicht Durchgangsleitungen sind.

Die vor den einzelnen Wohnungen liegenden und von diesen aus zugänglichen Terrassen, Balkone und Loggien sind Sondereigentum, soweit nicht einzelne Bauteile kraft zwingender gesetzlicher Bestimmungen gemeinschaftliches Eigentum sind. Sie sind Teil der im Aufteilungsplan mit derselben Nummer bezeichneten Wohnung.

Rollläden, Jalousienetten und Markisen stehen ebenfalls im Sondereigentum, sowie sie nicht ganz oder teilweise kraft zwingender gesetzlicher Bestimmungen gemeinschaftliches Eigentum sind.

Für die Abgrenzung des Sondereigentums vom gemeinschaftlichen Eigentum gilt im Übrigen § 5 WEG.

5.6.3.2 Aufteilung

Die Aufteilung ist wie folgt erfolgt:

- Mit einem 26,984/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurnummer 4911 der Gemarkung Augsburg verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung mit Balkon und Keller K7 sowie
- Mit einem 1,573/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurnummer 4911 der Gemarkung Augsburg verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit TG 7 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz.

5.6.3.3 Nutzung des Sondereigentums

Der Wohnungs- oder Teileigentümer kann sein Sondereigentum nach Belieben nutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz, aus dem Inhalt des Sondereigentums, aus Benutzungsregelungen oder der Hausordnung ergeben.

Wohnungen und dazugehörige Räume dürfen nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters, die unter Auflagen erteilt werden kann, berechtigt.

Das gleiche gilt auch für den Fall, dass die Wohnräume zur Ausübung eines Berufes oder Gewerbes einem Dritten überlassen werden.

Der Verwalter kann die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.

Die Vermietung von Wohnungs- und Teileigentum bedarf keiner Zustimmung durch den Verwalter.

5.6.3.4 Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums

Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht der Mitbenützung der zum gemeinschaftlichen Eigentum Gebrauch bestimmten Anlagen sowie der Einrichtungen und Räume des Hauses, in welchem sich seine Wohnung befindet, soweit nicht ein ausschließliches Benützungsrecht für einzelne Wohnungseigentümer besteht.

Die Mitbenützung des gemeinschaftlichen Eigentums regelt sich im Übrigen nach der Hausordnung, die vom Verwalter zu erstellen ist.

Der gesamte Bereich der Wohnanlage „Ulysseshof“ darf nicht mit Kraftfahrzeugen oberirdisch befahren werden, es sei denn für Umzug, Rettungs- und/oder Katastropheneinsätze.

5.6.3.5 Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte wurden zum Bewertungsobjekt nicht vereinbart.

5.6.3.6 Wohngeld und Wirtschaftsplan

Das Wohngeld ist auf Grund eines das Geschäftsjahr umfassenden Wirtschaftsplanes vom Verwalter festzustellen.

Das Wohngeld setzt sich zusammen aus der Instandsetzungsrücklage, den Bewirtschaftungs-, Heizungs- und Verwaltungskosten. Es ist in monatlichen Teilbeträgen an den Verwalter zu bezahlen.

5.6.3.7 Kosten

Die Kosten für die Instandhaltung und –setzung der Wohnanlage, sowie diejenigen Kosten, die die Gesamtheit des Gebäudes betreffen (z.B. Müllabfuhr, Treppenhausreinigung- und beleuchtung usw.) werden von den Miteigentümern im Verhältnis ihrer beheizbaren Wohnfläche getragen. Zu diesen Kosten gehören auch die Kosten für den Betrieb der Liftanlage. Die Eigentümer der Nrn. 32 bis 35 (Stadthäuser) müssen sich an den Liftkosten nicht beteiligen.

Die Betriebs- und Unterhaltskosten für die Stellplätze und Garagen in der Tiefgarage werden gesondert berechnet. Sie sind zu gleichen Anteilen von den jeweiligen Berechtigten zu tragen.

Die Kosten des Betriebs der Heizungsanlage einschließlich deren Wartung sowie die Kosten der Warmwasserbereitung werden zu 30 vom Hundert nach Maßgabe der beheizten Fläche für jedes Wohnungseigentum und zu 70 vom Hundert nach dem Umfang der für die einzelnen Wohnungseigentumsrechte durch Wärmeverbrauchsmesser bzw. durch Wasserverbrauchsmesser ermittelten Wärmeentnahme auf die Wohnungseigentümer umgelegt.

Die Höhe der jährlichen Instandhaltungsrücklage wird vom Verwalter vorgeschlagen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Tiefgarage des Nachbargrundstücks. Die Unterhaltungskosten des Tiefzufahrtsbauwerks und dessen technischer Einrichtungen und des als Zufahrt zur Tiefgarage der Wohnanlage „Ulysseshof“ dienenden Teils der Tiefgarage auf dem Nachbargrundstück obliegen den Eigentümern des Nachbargrundstücks und den Eigentümern der Wohnanlage „Ulysseshof“ je zur Hälfte.

5.6.3.8 Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungs- und Teileigentums

Die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungs- und Teileigentums einschließlich Schönheitsreparaturen hat der Wohnungs- und Teileigentümer zu tragen.

Er hat die dem Wohnungs- und Teileigentum unterliegenden Räume so instand zu halten, dass keinem anderen Wohnungs- und Teileigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil entsteht. Dies gilt auch für die Reinigung, Lüftung und Beheizung der Räume.

Jeder einzelne Sondereigentümer hat die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der mit seinem Sondereigentum verbundenen Glasscheiben, Rollläden, Jalousetten und Markisen zu tragen.

Alle Außenflächen der errichteten Gebäude, gleichgültig, ob sie im Sondereigentum oder gemeinschaftlichen Eigentum stehen (z.B. Wohnungseingangstüren, Balkone u. dgl.) sind in Form und Farbe einheitlich zu halten. Dies gilt auch für Blumenbehälter an Fenstern und Loggien sowie für Markisen, Jalousetten u.ä.

5.6.3.9 Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

Das gemeinschaftliche Eigentum ist laufend auf Kosten der Gesamtheit der Sondereigentümer ordnungsgemäß instand zu halten und bei Schäden zu reparieren.

5.6.3.10 Veräußerungsbeschränkungen

Zur Veräußerung des Wohnungs- oder Teileigentums ist die Zustimmung des Verwalters nicht erforderlich.

5.6.3.11 Bauliche Änderungen

Bauliche Änderungen an oder in Sondereigentumsräumen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Verwalters.

5.6.4 Grundriss

Die Wohnung weist eine Nord-Süd-Ausrichtung auf. Im Norden liegt das Schlafzimmer, die Küche und das Kinderzimmer. Lediglich das Wohnzimmer ist nach Süden ausgerichtet.

Es liegt eine gängige Wohnungsgröße mit standardisiertem Grundriss und mit zwei Balkonen vor.

5.6.5 Ausstattung, Modernisierung

Bis auf die Erneuerung der Bodenbeläge konnten keine wesentlichen Modernisierungen innerhalb der Wohnung festgestellt werden.

Es liegt ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard vor.

5.6.6 Zustand

Die Wohnung ist gepflegt und durchschnittlich instandgehalten. Gebrauchs- und Abnutzungserscheinungen liegen in einem Ausmaß vor, die dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Sache entsprechen.

5.7 Bewirtschaftungskosten, Rücklagen, Wohngeld

5.7.1 Bewirtschaftungskosten

Es wurden vom Schuldner die Hausgeldabrechnungen für das Jahr 2024 vorgelegt.

Laut Jahresabrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 sind folgende, anteilige Kosten für die zu bewertende Wohnung und den Tiefgaragenstellplatz entstanden:

Umlagefähige Kosten	€/Jahr (Anteil)
Summe	4.190,03 €
Nicht umlagefähige Kosten	€/Jahr
Summe	506,54 €
Summe Bewirtschaftungskosten (umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten)	4.696,57 €/Jahr

Die umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für die zu bewertende Wohnung samt Keller und Tiefgaragenstellplatz betrugen im Jahr 2024 4.190,03 € pro Jahr bzw. rund 349 € pro Monat, was rund 5,21 €/m² und Monat entspricht.

Es wird angemerkt, dass die Kosten für den Aufzug im Haus Hermanstraße 23a mit rund 521 € pro Jahr rund 12 % der umlagefähigen Kosten ausmacht.

5.7.2 Rücklagen

Es lag die Hausgeldabrechnung für das Jahr 2024 vor. Laut dieser wurden im Jahr 2024 anteilig 770,16 € der Erhaltungsrücklage für die Wohnung und 60,000 € für die Garage zugeführt.

5.7.3 Vorauszahlungen

Es lag der Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 vor. Demnach sind für das Jahr 2025 anteilig rund 460 € pro Monat an Wohngeldzahlungen (Vorauszahlungen) für das Bewertungsobjekt zu leisten.

5.7.4 Beschlüsse

Es wurden die Protokolle der Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2023, 2024 und 2025 eingesehen.

Im Jahr 2023 wurde die Tiefgaragen-Sanierung beschlossen, die bereits umgelegt wurde.

Es konnten keine Beschlüsse festgestellt werden, die eine wesentliche Kostenumlage begründen würden.

6 Zusammenfassende Beurteilung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 3-Zimmer-Eigentumswohnung in belebter Innenstadtlage von Augsburg unweit des Augsburger Hauptbahnhofs und des Königsplatzes, eines zentralen Verkehrsknotenpunkts für Bus- und Tramlinien.

Die zu bewertende Wohnung punktet durch die zentrale Lage innerhalb eines von Altbauten geprägten, gutbürgerlichen Wohnviertels (Bahnhofs- und Bismarckviertel).

Trotz der bevorzugten Lage weist die Mikrolage durch die Lage zwischen dem Ibis Hotel und der Realschule sowie der Nähe zur Hermanstraße Einschränkungen auf. Zudem konnten Immissionen (Straße, Tram, Schule) am Ortstermin im Außenbereich festgestellt werden. Immissionen aus dem Betrieb des nahen gelegenen Hotels können zudem nicht völlig ausgeschlossen werden.

Die Wohnung befindet sich in einer durchschnittlich großen Wohnanlage mit insgesamt rund 35 Wohneinheiten (inklusive Stadthäuser). Die in zweiter Reihe zur Hermanstraße liegende Wohnanlage wurde um einen Innenhof herum U-förmig angelegt und verfügt im Norden und im

Osten über mehrere zusammenhängende, mehrgeschossige Häuser, in denen die überwiegende Zahl der Wohnungen angesiedelt sind. Im Süden dominieren sogenannte Stadthäuser, die reihenhausartig angelegt sind und die durch die zweigeschossige Form einen aufgelockerten Kontrast zu den übrigen größeren Häusern innerhalb der Wohnanlage bilden. Trotz der zentralen Lage ist sowohl das Bewertungsgrundstück als auch das nähere Umfeld durch einen älteren Baumbestand gut durchgrünt.

Die Wohnanlage ist rund 31 Jahre alt und befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand. Der Hauseingang und das Treppenhaus sind hell und haben sich am Ortstermin in einem sauberen und ordentlichen Zustand präsentiert. Laut Angabe des Schuldners am Ortstermin wurde zudem die Tiefgarage in den letzten Jahren saniert.

Die zu bewertende Wohnung weist einen standardisierten Grundriss mit Einschränkungen auf. Die Küche ist klein und bei knapp sechs Quadratmetern Wohnfläche als reine Kochküche einzustufen. Zudem ist das Kinderzimmer mit rund 9 m² Wohnfläche ebenfalls eher klein dimensioniert. Das Bad ist innenliegend und hat kein Fenster. Ein separates WC und/oder ein Abstellraum sind innerhalb der Wohnung nicht vorhanden. Zudem liegen Kinderzimmer, Küche und Schlafzimmer im Norden, nur das Wohnzimmer ist nach Süden und zum Innenhof ausgerichtet. Die Anmutung der sanitären Anlagen entspricht dem Zeitgeist der 1990er Jahre. Bis auf den Austausch der Bodenbeläge und den Einbau einer neueren Einbauküche durch den Mieter, sind in der Wohnung keine wesentlichen Modernisierungen festzustellen.

Positiv zu werten ist, dass die Wohnung über zwei Balkone verfügt. Zudem ist in der Wohnanlage ein Aufzug vorhanden. Die Wohnung ist durchschnittlich belichtet. Ein Tiefgaragenstellplatz ist vorhanden.

Das Bewertungsobjekt weist aufgrund seiner Objekteigenschaften eine durchschnittliche bis gute Marktgängigkeit auf.

7 Verkehrswert

7.1 Verfahrenswahl

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschreibt für die Ermittlung von Verkehrswerten drei normierte Wertermittlungsverfahren. Dort finden sich das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) sowie das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).

Der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV 2021) ist zu beachten. Bei Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Hierzu ist die Modellbeschreibung heranzuziehen. Der Grundsatz der Modellkonformität ist zu priorisieren. Liegen für den maßgeblichen Stichtag nur Daten vor, die nicht nach der ImmoWertV 2021 ermittelt worden sind, so ist der Bewertung dasselbe Modell zugrunde zu legen, nach dem die Daten abgeleitet worden sind. In diesem Fall kann von der ImmoWertV 2021 abgewichen werden.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes 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 begründen.

Eigentumswohnungen werden in der Regel im Vergleichswertverfahren (direkter Vergleich) bewertet, sofern hierfür eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichswerten zur Verfügung steht.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Augsburg lieferte am 02.12.2025 auf schriftliche Anfrage 23 Kauffälle, die jedoch in weiten Bereichen nicht den abgefragten Kriterien (z.B. Baujahr, Wohnungsgröße, Zimmeranzahl, Vertragsjahr) entsprochen haben und daher rund 85 % der Daten nicht vergleichbar waren. Die Bitte der Sachverständigen eine Datenauswahl nach den Abfragekriterien durchzuführen, wurde abgelehnt mit dem Verweis, dass die ausgegebenen Daten den Kriterien des Ausschusses entsprechen würden. Die verbleibenden, annähernd vergleichbaren Kauffälle lieferten keine ausreichende Zahl für ein direktes Vergleichswertverfahren.

§ 24 ImmoWertV sieht jedoch neben oder anstelle von Vergleichspreisen bei bebauten Grundstücken zur Ableitung des Vergleichswertes auch die Heranziehung eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors im Sinne des § 26 Abs. 1 ImmoWertV vor (indirekter Vergleich).

Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg veröffentlicht Gebäudefaktoren für Sondereigentum (Wiederverkauf) aufgeteilt nach Gemarkungen, Wohnfläche und Baujahr. Eine Konkretisierung von wesentlichen Rahmenparameter wie z.B. der Wohnlage (Lagepunkte) erfolgt nicht. Die Daten werden daher zur Plausibilisierung herangezogen.

Bei Eigentumswohnungen spielen auch Renditegesichtspunkte eine Rolle. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt daher aus dem Ertragswertverfahren.

7.2 Bodenwert

Der Bodenwert ist nach Maßgabe der §§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Dabei soll der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt werden (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen (§ 25 ImmoWertV 2021).

Das Bewertungsobjekt liegt in einem innerstädtischen Bereich. In diesem stehen häufig keine ausreichende Zahl von geeigneten Vergleichspreisen für ein Vergleichswertverfahren (unmittelbarer Vergleich) zur Verfügung. Zudem weist das Bewertungsgrundstück eine Übergröße auf.

Die ImmoWertV sieht in § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021 vor, dass neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden kann.

Es wird auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen, die schriftlich abgefragt wurden. Diese wurden durch vergleichbare Verkaufsfälle vom zuständigen Gutachterausschuss (GAA) ermittelt. Weitere Auswertungen werden zur Plausibilisierung herangezogen.

7.2.1 Bodenrichtwert

Von Seiten des Gutachterausschusses wurde am Bewertungsobjekt ein Bodenrichtwert von 2.300 €/m² Grundstücksfläche (Stand 01.01.2024) angegeben.

Es werden folgende Rahmenparameter zum Richtwertgrundstück angegeben:

- Zonennummer: 12183;
- Entwicklungszustand: baureifes Land;
- Art der baulichen Nutzung: Wohnbauflächen;

- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: erschließungs- und kostenerstattungsfrei;
- WGFZ: 1,3.

7.2.2 Wertentwicklung

Es liegen noch keine aktuelleren Bodenrichtwerte vor. Die Wertentwicklung des Bodenrichtwerts vom Stichtag 01.01.2024 bis zum Bewertungsstichtag ist daher zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg macht Angaben zur durchschnittlichen Wertentwicklung von Bodenwerten (Baulandindices).

Für Wohnbau, Misch- und Kerngebietsgrundstücke (Geschosswohnungsbau) wurden folgende Indices ausgewiesen:

Stichtag	Index (Geschossbauweise)	Steigerung zum Vorjahr
31.12.2014	100	0
31.12.2016	136,6	137%
31.12.2018	152,7	112%
31.12.2020	214,5	140%
01.01.2022	242,8	113%
01.01.2024	251,0	103%
18.12.2025 (Schätzung)	264,0	105%

In Abgleich mit der Marktlage wurde der Zuschlag auf 5 % geschätzt. Der Korrekturfaktor beträgt 1,05.

7.2.3 Lage

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Lagen im Quartier. Das Bewertungsobjekt stellt sich durch die Lage zwischen Hotel und Realschule etwas schlechter dar. Es wurde ein Abschlag von 5 % in Ansatz gebracht. Der Korrekturfaktor beträgt 0,95.

7.2.4 Besonnung

Das Bewertungsgrundstück weist keine wesentlichen Vor- oder Nachteile in Bezug auf die Besonnung aus. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

7.2.5 Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf. Der Zuschnitt beeinträchtigt die Bebauung nicht. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

7.2.6 Grundstücksgröße

Das Bewertungsgrundstück weist in Bezug auf die Bebauung eine gängige Grundstücksgröße auf. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

7.2.7 Ausnutzung

Vom örtlichen Gutachterausschuss werden Umrechnungskoeffizienten für ein abweichendes Maß der baulichen Nutzung (WGFZ-Umrechnungskoeffizienten) angegeben.

Das Bodenrichtwertgrundstück bezieht sich auf eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von 1,3. Das Bewertungsobjekt weist eine wertrelevante Geschossflächenzahl von rund 0,80 auf (siehe Kapitel 5.4.5).

Der Gutachterausschuss veröffentlicht folgende Umrechnungskoeffizienten:

WGFZ	Umrechnungskoeffizient	Bezug
1,3	1,18	Richtwertgrundstück
0,80	0,87	Bewertungsgrundstück Wohnanlage

Der Korrekturfaktor beträgt daher gerundet 0,74 (= 0,87/1,18).

7.2.8 Geschosse

Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg macht zum Bodenrichtwert keine Angabe zur Geschosszahl. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

7.2.9 Topografie

Das Bewertungsgrundstück ist im Bereich der Bebauung weitgehend eben. Es wurde keine Wertkorrektur vorgenommen.

7.2.10 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Bodenrichtwert 01.01.2024 (Bauland)	2.300 €/m ²
Korrekturfaktor Bodenwertentwicklung	1,05
Korrekturfaktor Lage	0,95
Korrekturfaktor Ausnutzung	0,74
Bodenrichtwert objektspezifisch angepasst (Bauland)	1.698 €/m²

7.2.11 Ableitung Bodenwert

Der Bodenwert für das Grundstück wird daher wie folgt ermittelt:

Fläche Bauland	3.307 m ²
Bodenrichtwert angepasst	1.698 €/m ²
Bodenwert Bauland gesamt	5.615.286 €
Davon 26,984/1000 Miteigentumsanteil (Wohnung)	151.523 €
Davon 1,573/1000 Miteigentumsanteil (Tiefgarage)	8.833 €

Der Bodenwert (anteilig) für die Wohnung beträgt gerundet 152.000 € und für den Tiefgaragenstellplatz gerundet 8.800 €.

7.3 Ertragswert

7.3.1 Beschreibung des Verfahrens

Das allgemeine Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021 geregelt. Der Ertragswert in der Marktwertermittlung setzt sich hauptsächlich zusammen aus dem Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (Ertragswert der baulichen Anlagen). Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrages ist jeweils derselbe Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Dabei ist zunächst der Jahresrohertrag zu ermitteln. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Im nächsten Schritt werden die Bewirtschaftungskosten ermittelt. Darunter versteht man die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen auf den Mieter oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind in der Regel die Kosten der Verwaltung, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie ggf. der Teil der Betriebskosten, der nicht umgelegt werden kann (§ 32 ImmoWertV 2021).

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dieser Betrag ist um die Bodenwertverzinsung zu vermindern.

Der sich daraus ergebende Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung, der sich aus der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz ergibt, multipliziert. Man erhält dann den vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Addiert man hierzu den Bodenwert, so ergibt sich der vorläufige Ertragswert. Ggf. ist eine Marktanpassung durchzuführen. In der Regel entspricht jedoch der vorläufige Ertragswert dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert.

Darüber hinaus sind (gemäß § 8 ImmoWertV 2021) besondere objektspezifische Eigenschaften zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen (Overrent, Underrent), Baumängeln und Bauschäden, Liquidationsobjekten, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogenen Rechen und Belastungen.

Besondere objektspezifische Eigenschaften werden, soweit sie nicht anderweitig berücksichtigt worden sind, insbesondere durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Als Gesamtergebnis erhält man dann den Ertragswert (= Verfahrenswert).

7.3.2 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge

Die Stadt Augsburg veröffentlicht einen qualifizierten Mietspiegel (Stand 2025) für Wohnraum.

Anhand der Objektkriterien wurde für die zu bewertende Wohnung eine durchschnittliche ortsübliche Miete von rund 10,50 €/m² ausgewiesen. Die Preisspanne wurde mit 8,08 €/m² WFL bis 12,90 €/m² WFL angegeben.

Für die den Tiefgaragenstellplatz wird ein Ansatz von 60,00 € pro Monat pro Stellplatz nach Erfahrungswerten vorgenommen.

7.3.3 Bewirtschaftungskosten

a) Verwaltungskosten

Gemäß § 32 Abs. 2 ImmoWertV 2021 umfassen die Verwaltungskosten insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Es werden die Verwaltungskosten gemäß Anlage 3 ImmoWertV 2021 in Ansatz gebracht. Die Kosten sind mittels des vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland anzupassen.

Es wurden 420 € jährlich pro Wohnung und 46 € jährlich pro Garagen- oder Einstellplatz in Ansatz gebracht (Prinzip der Modellkonformität).

b) Instandhaltungskosten

Gemäß § 32 Abs. 3 ImmoWertV umfassen die Instandhaltungskosten 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 angewendet werden müssen.

Gemäß Anlage 3 zur ImmoWertV werden 13,80 € jährlich je m² Wohnfläche angesetzt, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden bzw. von 104 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen.

c) Mietausfallwagnis

Gemäß § 32 Abs. 4 ImmoWertV 2021 umfasst das Mietausfallwagnis das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzungen bestimmt sind.

Zudem wird durch das Mietausfallwagnis das Risiko von bei uneinbringlichen oder vorübergehenden Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung erfasst.

Gemäß Anlage 3 zur ImmoWertV 2021 beträgt das Mietausfallwagnis bei Wohnnutzung 2 % des Rohertrages.

a) Betriebskosten

Es lagen keine berücksichtigungsfähigen Betriebskosten vor.

7.3.4 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Lage und der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV 2021) dient insbesondere der Marktanpassung. Der Liegenschaftszinssatz ist beim Ertragswertverfahren neben dem Mietertrag die Einflussgröße mit dem höchsten Gewicht.

Die Ermittlung des sach- und marktgerechten Liegenschaftszinssatzes erfolgt auf Grundlage der einschlägigen Fachliteratur bzw. entsprechender Veröffentlichungen.

Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum. Für die Innenstadt wird ein Mittelwert von 1,66 % mit einer Standardabweichung von 0,61 angegeben. Bei einer Restnutzungsdauer von rund 49 Jahren wird ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von rund 1,8 % angegeben. Zudem wird bei einem jährlichen Rohertrag von rund 8.440 € ein Liegenschaftszinssatz von rund 1,6 % angegeben.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz für die zu bewertende Eigentumswohnung samt TG-Stellplatz wird in Anlehnung an die Auswertungen auf 1,7 % geschätzt.

7.3.5 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Baualter

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet gemäß § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021 die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist nicht von Anfang an exakt feststellbar. Sie wird üblicherweise aus Erfahrungswerten der Vergangenheit abgeleitet. Die ImmoWertV 2021 bietet in Anlage 1 hierzu Anhaltswerte.

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 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 (GND) und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Modernisierungen können zur Erhöhung der Restnutzungsdauer, unterlassene Instandhaltung in der Regel zu kürzerer Restnutzungsdauer führen. Anlage 2 zur ImmoWertV 2021 liefert ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Der Einzelfall ist sachverständig zu würdigen.

Laut Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 wird für Mehrfamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Es liegen keine Angaben zu wesentlichen Modernisierungen vor.

Das Baualter beträgt demnach 31 Jahre (= 2025-1994). Die Restnutzungsdauer beträgt demnach 49 Jahre (= 80 Jahre – 31 Jahre).

Somit ergibt sich eine Restnutzungsdauer von rund 49 Jahren. Diese Ansätze erscheinen wirtschaftlich angemessen und wurden übernommen.

7.3.6 Barwertfaktor

Der Barwertfaktor bei einer Restnutzungsdauer von 49 Jahren und einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,7 % beträgt gerundet 33,07.

7.3.7 Marktanpassung

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt findet bereits in den Ansätzen für die jeweiligen Erträge und beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes ausreichend Berücksichtigung. Es erfolgt keine weitere Wertkorrektur.

7.3.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es liegen keine weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vor. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

7.3.9 Ertragswertermittlung Wohnung

Rohertrag:

Nutzung	Fläche m ² / Stück	Mietansatz €/m ² od. Stück	Rohertrag €/Monat	Rohertrag (RoE) €/Jahr
Whg Nr. 7	67 m ²	10,50 €/m ²	703,50 €	8.442,00 €
Summe			703,50 €	8.442,00 €

Bewirtschaftungskosten:

Nutzung	Fläche m ² / Stück	Instandhaltung €/m ² od. Stück	Instandhaltung € pro Jahr	Verwaltung € pro Jahr	Mietausfallwagnis 2 % des RoE
Whg. Nr. 7	67 m ²	13,80 €/m ²	924,60 €	420,00 €	169,00 €
Total	1.513,60 €		924,60 €	420,00 €	169,00 €

Ertragswertermittlung:

Jahresrohertrag	8.442 €
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	-17,93% -1.514 €
Jahresreinertrag	6.928 €
- Bodenwertverzinsungsbetrag (Bodenwert rentierlich x objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz)	-2.576 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	4.352 €
x Rentenbarwertfaktor (RBF) Wohnungen	33,07
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	
Σ Barwerte der Nutzungen	143.934 €
(Rohertrag - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x RBF	
+ Bodenwert	151.523 €
Vorläufiger Ertragswert	295.457 €
+/- Marktanpassungsfaktor	0 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	295.457 €
+/- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
Ertragswert	295.457 €
Ertragswert (gerundet)	300.000 €

7.3.1 Ertragswertermittlung Tiefgarage

Rohertrag:

Nutzung	Fläche m² / Stück	Mietansatz €/m² od. Stück	Rohertrag €/Monat	Rohertrag (RoE) €/Jahr
TG-Stellplatz Nr. 7	1	60,00 €/m²	60,00 €	720,00 €
Summe			60,00 €	720,00 €

Bewirtschaftungskosten:

Nutzung	Fläche m² / Stück	Instandhaltung €/m² od. Stück	Instandhaltung € pro Jahr	Verwaltung € pro Jahr	Mietausfallwagnis 2 % des RoE
TG-Stellplatz Nr. 7	1	104 €/m²	104,00 €	46,00 €	14,00 €
Total	164,00 €		104,00 €	46,00 €	14,00 €

Ertragswertermittlung:

Jahresrohertrag	720 €
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	-22,78% -164 €
Jahresreinertrag	556 €
- Bodenwertverzinsungsbetrag (Bodenwert rentierlich x objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz)	-150 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	406 €
x Rentenbarwertfaktor (RBF) Wohnungen	33,07
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	
Σ Barwerte der Nutzungen	13.426 €
(Rohertrag - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x RBF	
+ Bodenwert	8.833 €
Vorläufiger Ertragswert	22.259 €
+/- Marktanpassungsfaktor	0 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	22.259 €
+/- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
Ertragswert	22.259 €
Ertragswert (gerundet)	22.000 €

7.4 Ableitung Verkehrswert

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet und beträgt gerundet 300.000 € für die zu bewertende Wohnung und 22.000 € für den Tiefgaragenstellplatz.

8 Plausibilisierung

8.1 Vergleichspreise Gutachterausschuss

Beim örtlichen Gutachterausschuss wurde schriftlich eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung angefordert. Es wurden 3- Zimmer-Wohnungen mit rund 65 – 75 m² WFL, Baujahr um 1993, durchschnittlicher Ausstattung, in vermietetem und unvermieteten Zustand und Kauffälle aus der Zeitspanne 2024 bis zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Lagen angefordert.

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Augsburg lieferte auf schriftliche Anfrage 23 Kauffälle aus der Kaufpreissammlung, von denen 18 Kauffälle nicht die angeforderte Wohnfläche aufgewiesen haben, sondern deutlich kleiner oder größer waren (Spanne 41 m² bis 146 m² Wohnfläche). Kauffälle, die sich derart außerhalb der angeforderten Kriterien bewegen, sind für einen direkten Vergleich geeignet und daher nicht verwertbar.

Bei den verbliebenen 5 Kauffällen stimmten bei zwei Kauffällen die Anzahl der Zimmer nicht überein, da es sich hierbei um 2-Zimmer-Wohnungen gehandelt hat. Da die Wohnungsgröße jedoch vergleichbar war, wurden die Kauffälle in den Vergleich einbezogen.

Ferner stammte ein Kauffall aus dem Jahr 2022 und wurde ebenfalls ausgesondert (anderes Marktgeschehen).

Es ergaben sich folgende verbleibende Kauffälle. Die Kauffälle wurden anonymisiert.

Vertrags- datum	Etage	Whg Nr.	Wohnfläche in m ²	tatsächliches Baujahr	Anzahl Zimmer	Kaufpreis	Kaufpreis €/m ² WFL	vermietet
03.12.2024	2. Obergeschoss	19	67	1994	3	395.000	5.896	N
23.09.2024	3. Obergeschoss	9	70	1989	2	341.000	4.871	N
05.12.2024	3. Obergeschoss	31	70	2009	3	383.100	5.473	N
19.06.2023	2. Obergeschoss	6	74	1988	3	299.000	4.041	N
						Mittelwert	5.070	
						STABW	697	

Der in diesem Gutachten ausgewiesene Ertragswert liegt bei rund 300.000 € bzw. rund 4.478 €/m² WFL und liegt damit rund 12 % unter dem Mittelwert der o.g. Kauffälle.

Bei den o.g. Kauffällen handelt es sich um unvermietete Wohnungen. Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine vermietete Wohnung.

Der Gutachterausschuss macht in seinen Grundstücksmarktbericht 2024 keine Angaben zu Korrekturfaktoren von vermieteten Wohnungen. Eine Ansiedlung unterhalb des Mittelwerts für unvermietete Objekte erscheint jedoch plausibel. Das Ergebnis wird gestützt.

8.2 Gebädefaktoren Grundstücksmarktbericht

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Augsburg veröffentlicht Gebädefaktoren.

Für die Gemarkung Augsburg (nur Innenstadt) wurde bei einer Wohnfläche von 70 m² und Baujahr 1990-2009 ein Gebädefaktor von 4.459 €/m² Wohnfläche veröffentlicht.

Der in diesem Gutachten ausgewiesene Ertragswert liegt bei rund 300.000 € bzw. rund 4.478 €/m² WFL und liegt damit im Bereich des Gebädefaktors. Das Ergebnis wird gestützt.

Eigentumswohnung Nr. 7 samt Balkon und Keller
Hermannstr. 23a in 86150 Augsburg
Und Tiefgaragenstellplatz Nr. 7
Hermanstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d in 86150 Augsburg



Für die Gemarkung Augsburg (nur Innenstadt) wurde zudem bei einer Restnutzungsdauer von rund 50 Jahren und Baujahr 1990-2009 ein Gebädefaktor von 4.270 €/m² Wohnfläche veröffentlicht.

Der in diesem Gutachten ausgewiesene Ertragswert liegt bei rund 300.000 € bzw. rund 4.478 €/m² WFL und liegt nur rund 5 % über dem Gebädefaktor. Das Ergebnis wird gestützt.

9 Positive und negative Objekteigenschaften

Positive Objekteigenschaften:

- Gefragte Innenstadtlage
- Gängige Wohnungsgröße und Ausstattung
- Aufzug und TG-Stellplatz vorhanden
- Wohnung mit zwei Balkonen
- Gute Anbindung an öffentlichen Verkehr
- Gepflegte Wohnanlage

Negative Objekteigenschaften:

- Lage mit Immissionen
- Nord-Süd-Ausrichtung der Wohnung
- Grundrisskonzeption mit Einschränkungen
- Vermieteter Zustand

Eigentumswohnung Nr. 7 samt Balkon und Keller
Hermannstr. 23a in 86150 Augsburg
Und Tiefgaragenstellplatz Nr. 7
Hermannstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d in 86150 Augsburg



10 Ergebnis

Unter Berücksichtigung der wertbildenden Faktoren wird dem 26,984/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 4911 der Gemarkung Augsburg verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon und Keller im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet, zum Wertermittlungstichtag 18.12.2025 ein Verkehrswert (unbelastet) von

300.000 €

(dreihunderttausend Euro)

beigemessen.

Ferner wird unter Berücksichtigung der wertbildenden Faktoren wird dem 1,573/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 4911 der Gemarkung Augsburg verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragen-Stellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet, zum Wertermittlungstichtag 18.12.2025 ein Verkehrswert (unbelastet) von

22.000 €

(zweiundzwanzigtausend Euro)

beigemessen.

Werthaltiges Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

Datum: 17.02.2026

Marlies Pöll-Denzl (ö.b.v. Sachverständige)

Eigentumswohnung Nr. 7 samt Balkon und Keller
Hermannstr. 23a in 86150 Augsburg
Und Tiefgaragenstellplatz Nr. 7
Hermanstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d in 86150 Augsburg



11 Anhang

Anlage 1 Fotodokumentation

Anlage 2 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster

Anlage 3 Digitales Orthofoto

Anlage 4 Übersichtskarte 1:800.000

Anlage 5 Übersichtskarte 1:200.000

Anlage 6 Regionalkarte 1:20.000

Anlage 7 Grundrisse

Anlage 8 Ansichten, Querschnitt

Anlage 9 Abkürzungsverzeichnis

Die Anlagen 2 bis 8 sind nicht maßstabsgetreu.

Eigentumswohnung Nr. 7 samt Balkon und Keller
Hermannstr. 23a in 86150 Augsburg
Und Tiefgaragenstellplatz Nr. 7
Hermanstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d in 86150 Augsburg



Anlage 1: Fotodokumentation



Ansicht von Nordwesten mit grober Kennzeichnung der zu bewertenden Wohnung



Hauseingang Hermanstr. 23a



Treppenhaus



Wohnungseingangstüre und Garderobe

Eigentumswohnung Nr. 7 samt Balkon und Keller
Hermannstr. 23a in 86150 Augsburg
Und Tiefgaragenstellplatz Nr. 7
Hermanstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d in 86150 Augsburg



Küche



Kinderzimmer



Küchentüre



Schlafzimmer

Eigentumswohnung Nr. 7 samt Balkon und Keller
Hermannstr. 23a in 86150 Augsburg
Und Tiefgaragenstellplatz Nr. 7
Hermanstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d in 86150 Augsburg



Badezimmer



Dusche Badezimmer



Wohnzimmer



Südbalkon

Eigentumswohnung Nr. 7 samt Balkon und Keller
Hermannstr. 23a in 86150 Augsburg
Und Tiefgaragenstellplatz Nr. 7
Hermanstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d in 86150 Augsburg



Nordbalkon



Waschküche (Gemeinschaftseigentum)



Kellerabteil exemplarisch



Tiefgaragen-Stellplatz

Eigentumswohnung Nr. 7 samt Balkon und Keller
Hermannstr. 23a in 86150 Augsburg
Und Tiefgaragenstellplatz Nr. 7
Hermanstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d in 86150 Augsburg



Zugang zur Wohnanlage



Außenbereich Wohnanlage



IBIS-Hotel im Westen

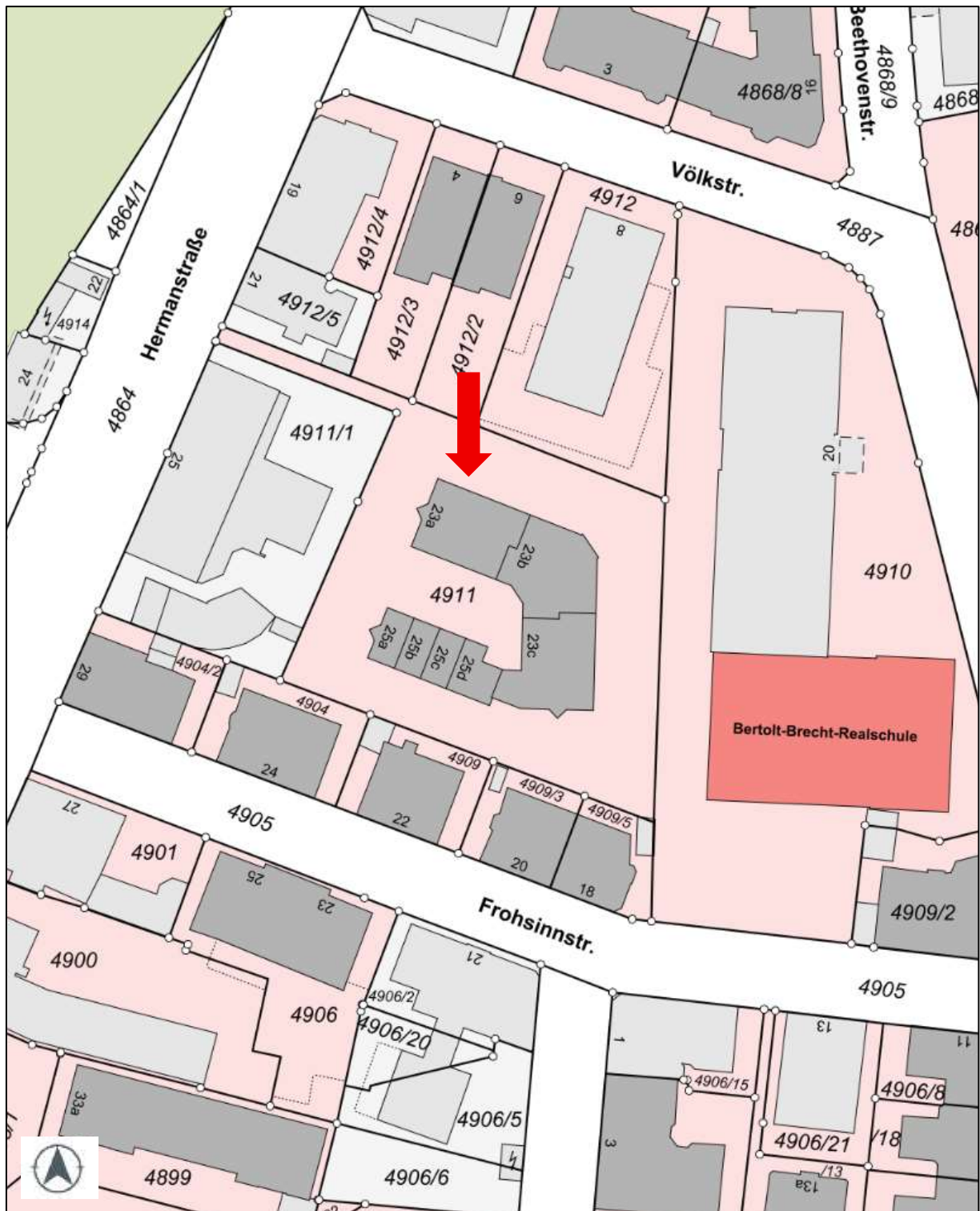


Hermanstraße stadteinwärts (oben)
Hermanstraße stadtauswärts (unten)

Eigentumswohnung Nr. 7 samt Balkon und Keller
Hermannstr. 23a in 86150 Augsburg
Und Tiefgaragenstellplatz Nr. 7
Hermanstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d in 86150 Augsburg



Anlage 2: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster⁷



Lageplan mit Kennzeichnung der Wohnanlage

⁷ Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Eigentumswohnung Nr. 7 samt Balkon und Keller
Hermannstr. 23a in 86150 Augsburg
Und Tiefgaragenstellplatz Nr. 7
Hermanstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d in 86150 Augsburg



Anlage 3: Orthofoto⁸

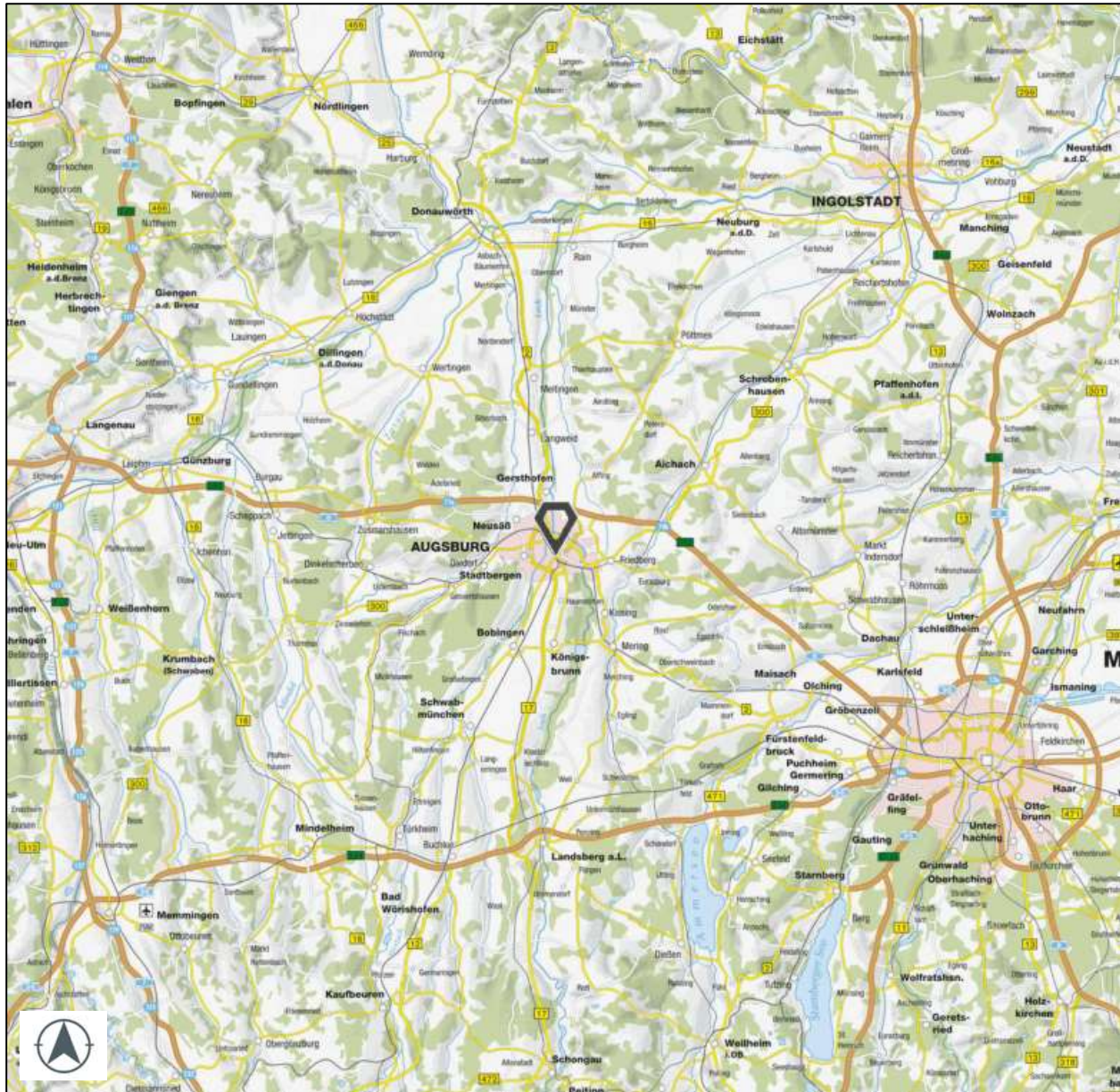


⁸ Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Eigentumswohnung Nr. 7 samt Balkon und Keller
Hermannstr. 23a in 86150 Augsburg
Und Tiefgaragenstellplatz Nr. 7
Hermanstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d in 86150 Augsburg



Anlage 4: Übersichtskarte 1:800.000⁹

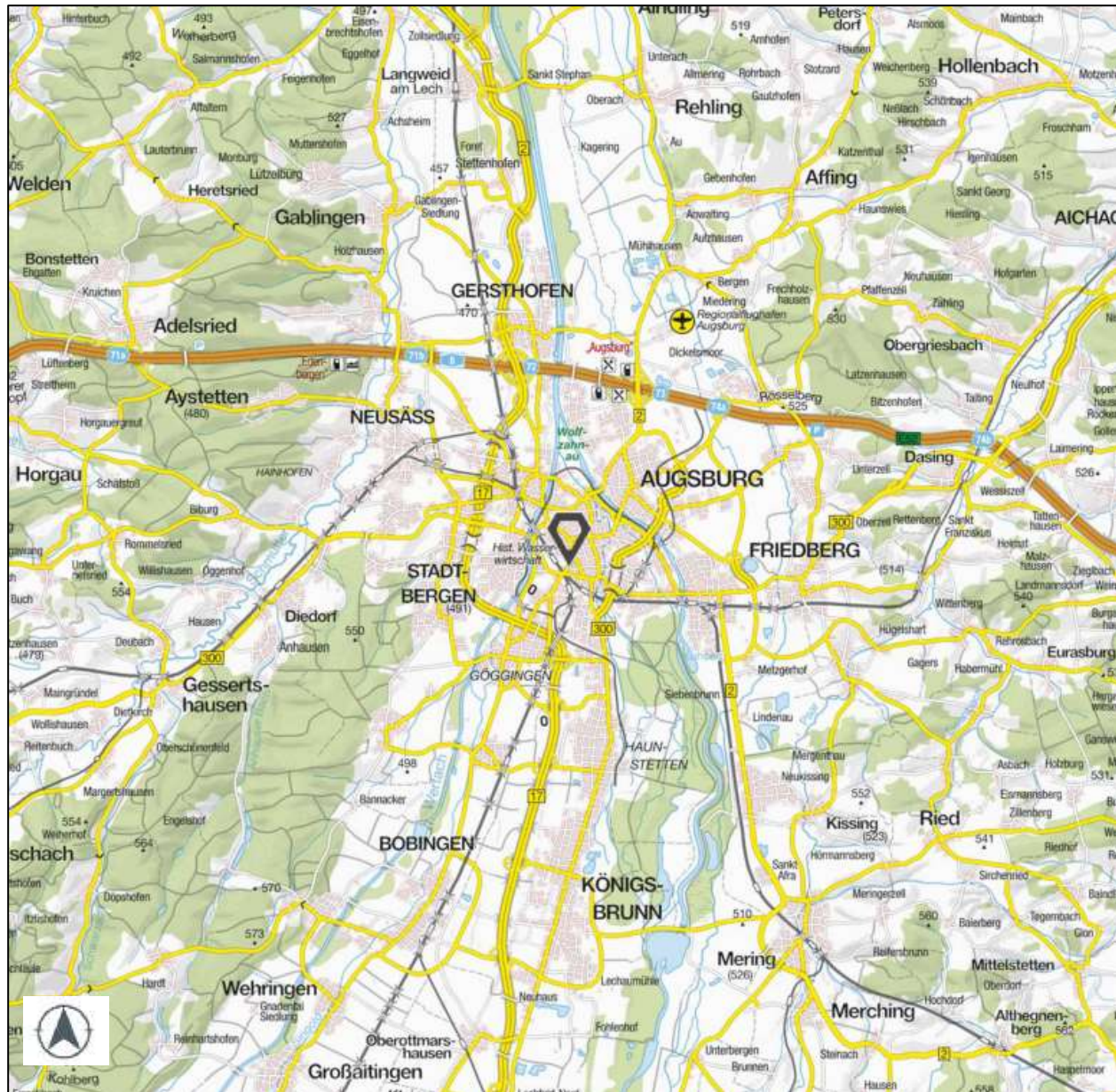


⁹ Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2025. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Eigentumswohnung Nr. 7 samt Balkon und Keller
Hermannstr. 23a in 86150 Augsburg
Und Tiefgaragenstellplatz Nr. 7
Hermanstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d in 86150 Augsburg



Anlage 5: Übersichtskarte 1:200.000¹⁰

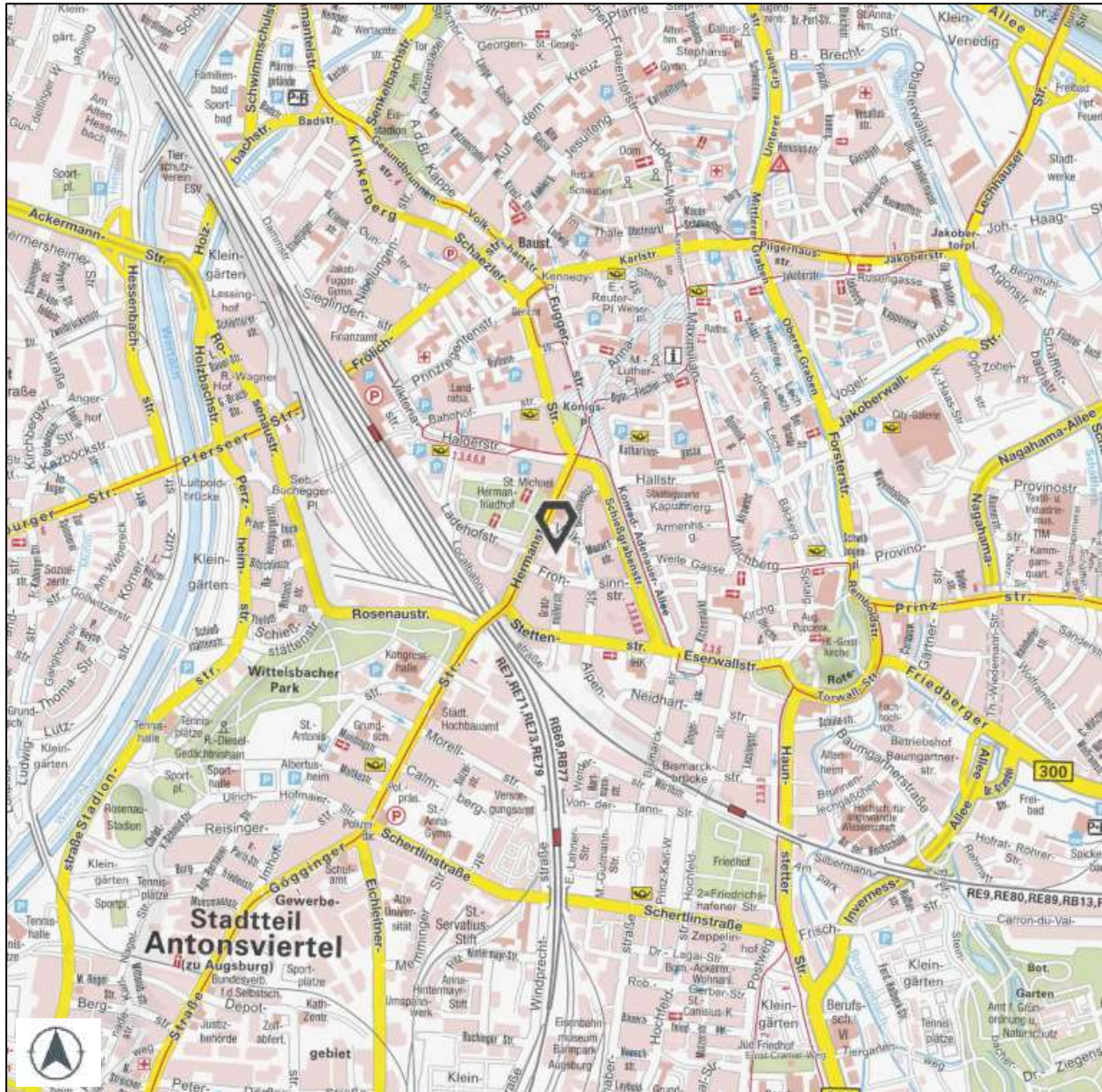


¹⁰ Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2025. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Eigentumswohnung Nr. 7 samt Balkon und Keller
Hermannstr. 23a in 86150 Augsburg
Und Tiefgaragenstellplatz Nr. 7
Hermanstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d in 86150 Augsburg

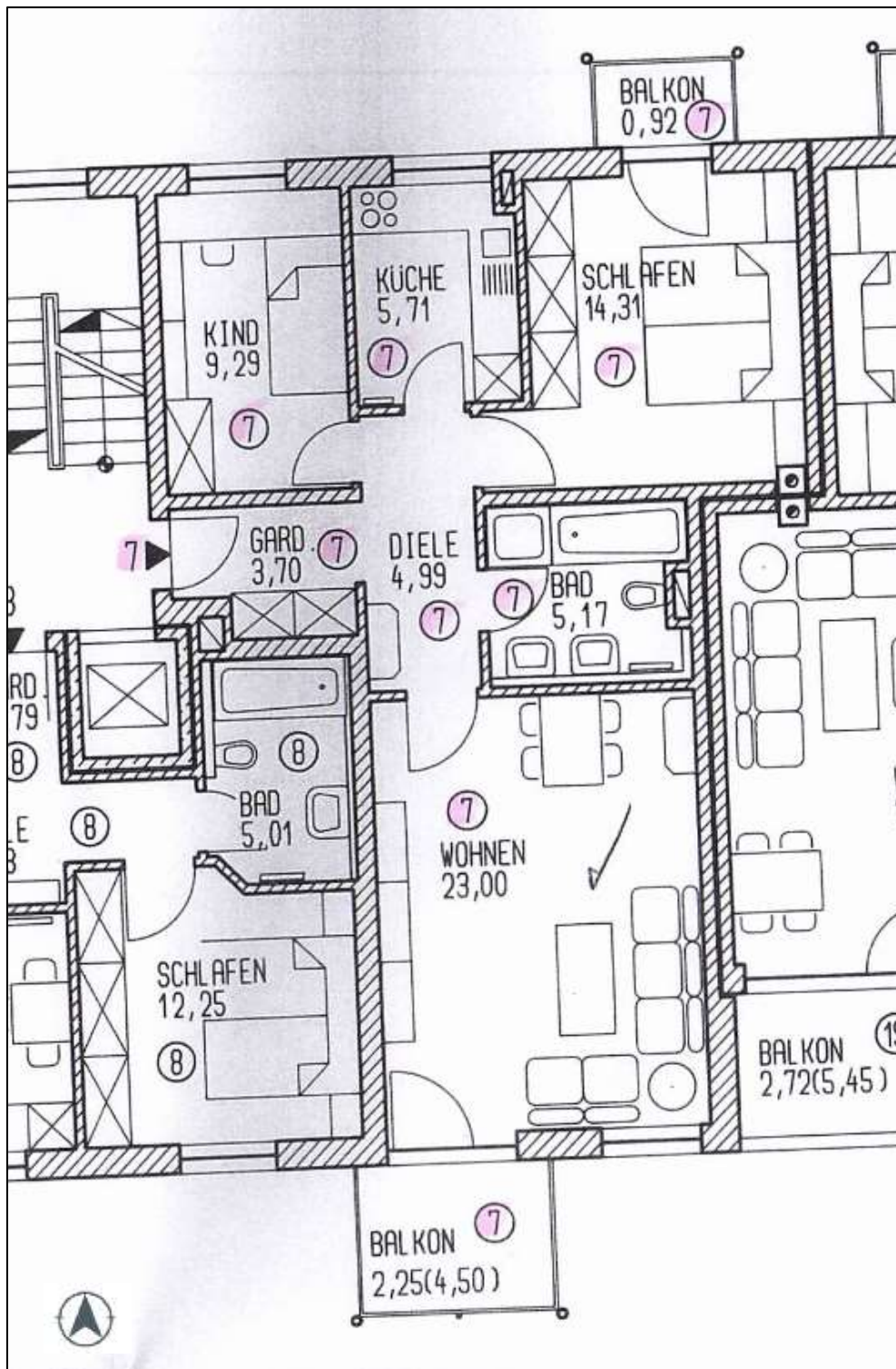


Anlage 6: Regionalkarte 1:20.000¹¹



¹¹ Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2025. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

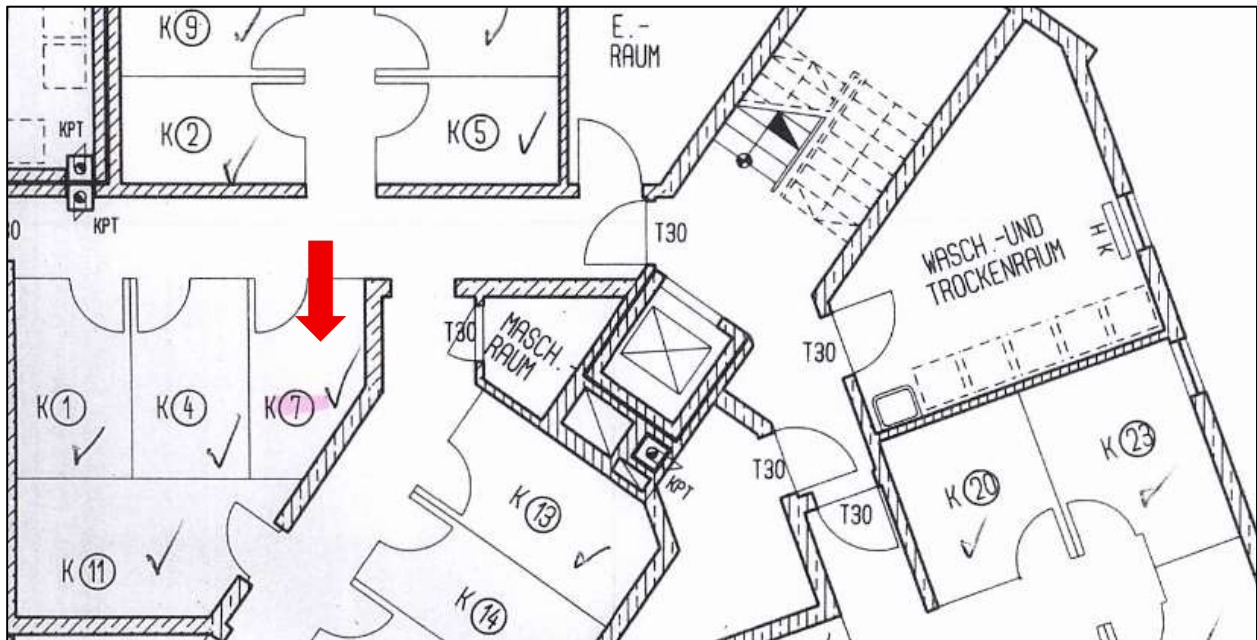
Anlage 7: Grundrisse¹²



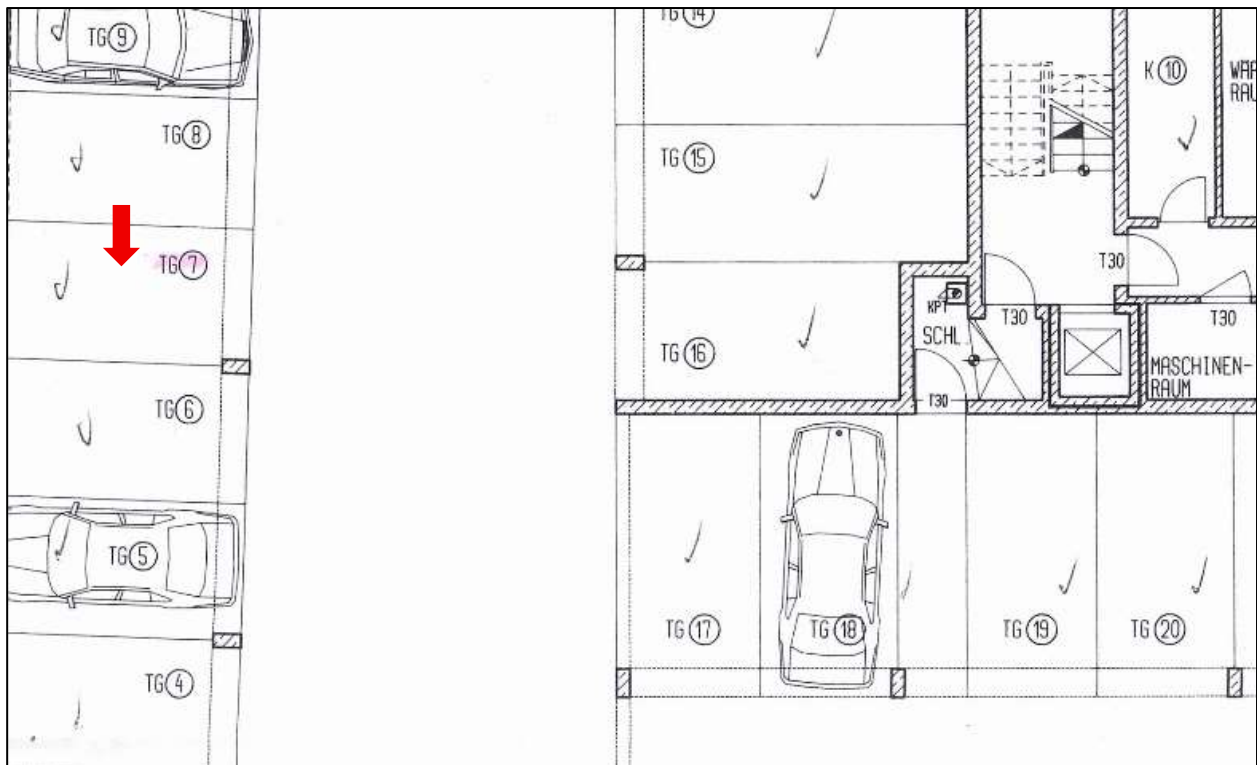
Grundriss Wohnung Nr. 7

¹² Datenquelle: Eingabeplan vom September 1983

Eigentumswohnung Nr. 7 samt Balkon und Keller
Hermannstr. 23a in 86150 Augsburg
Und Tiefgaragenstellplatz Nr. 7
Hermannstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d in 86150 Augsburg



Keller Nr. 7

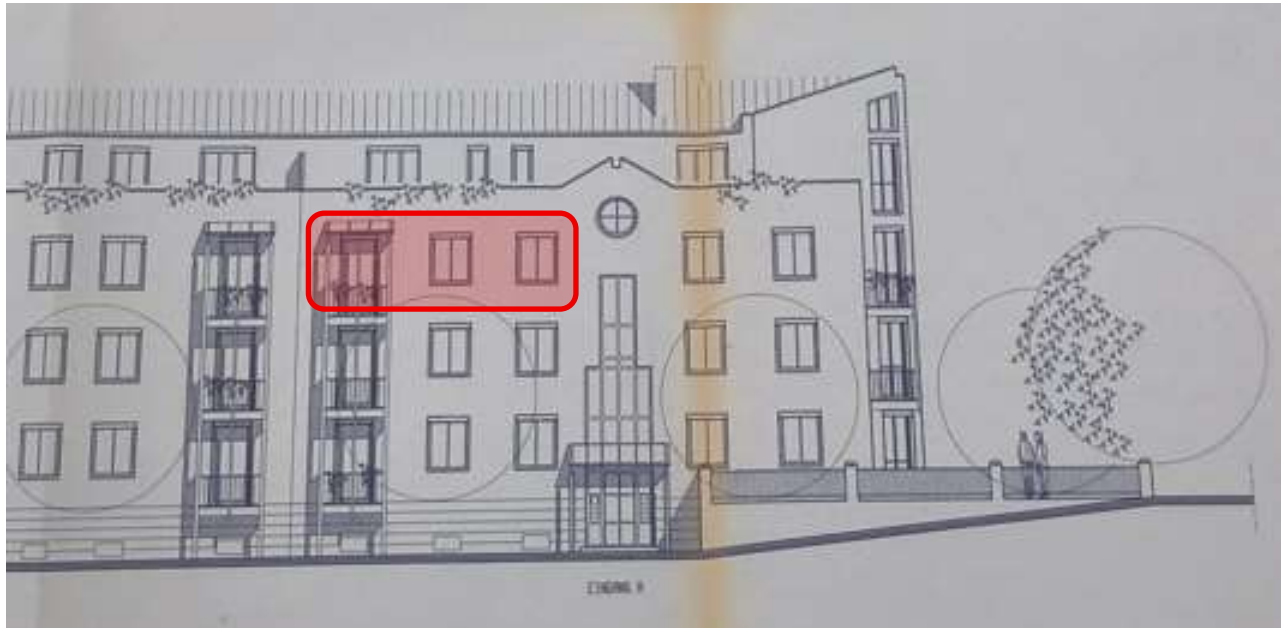


Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 7

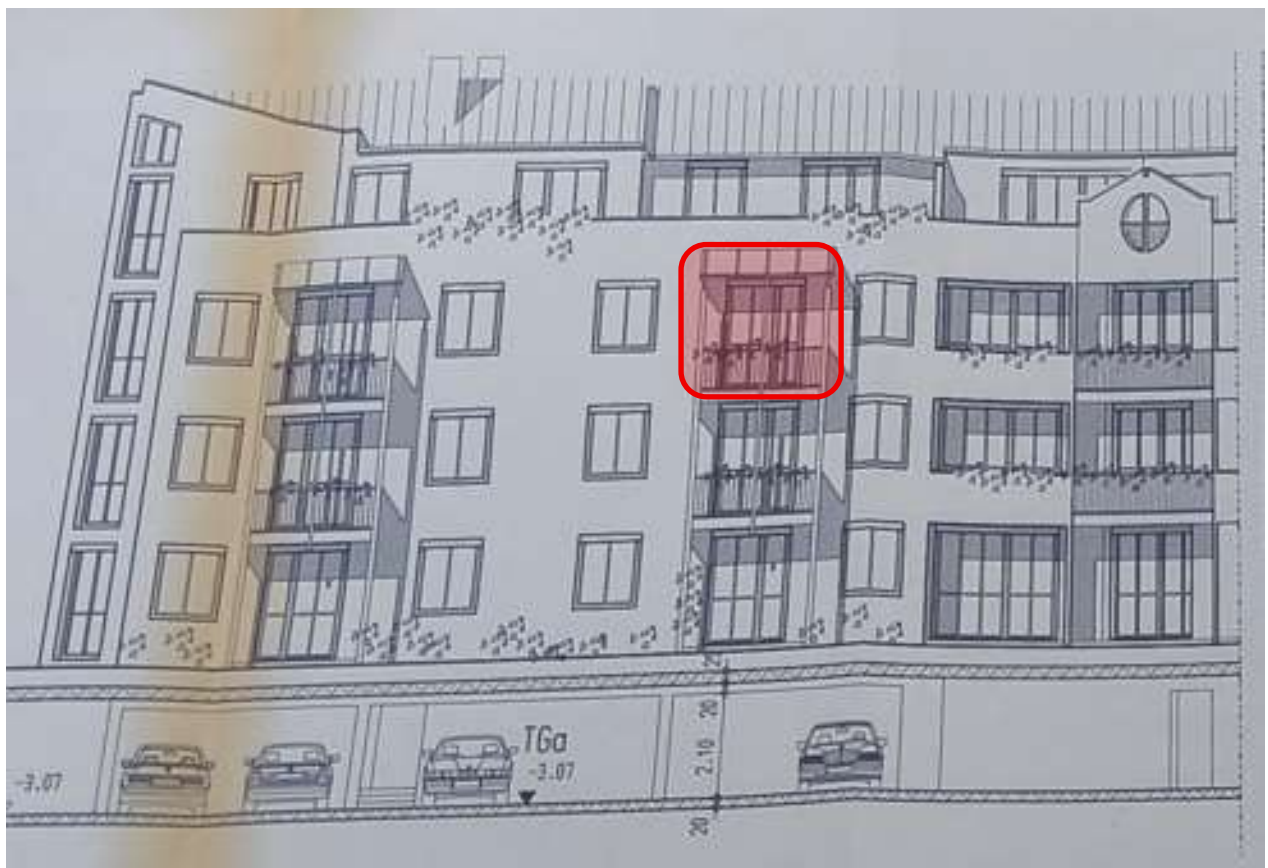
Eigentumswohnung Nr. 7 samt Balkon und Keller
Hermannstr. 23a in 86150 Augsburg
Und Tiefgaragenstellplatz Nr. 7
Hermanstr. 23a, 23b, 23c, 25a, 25b, 25c und 25d in 86150 Augsburg



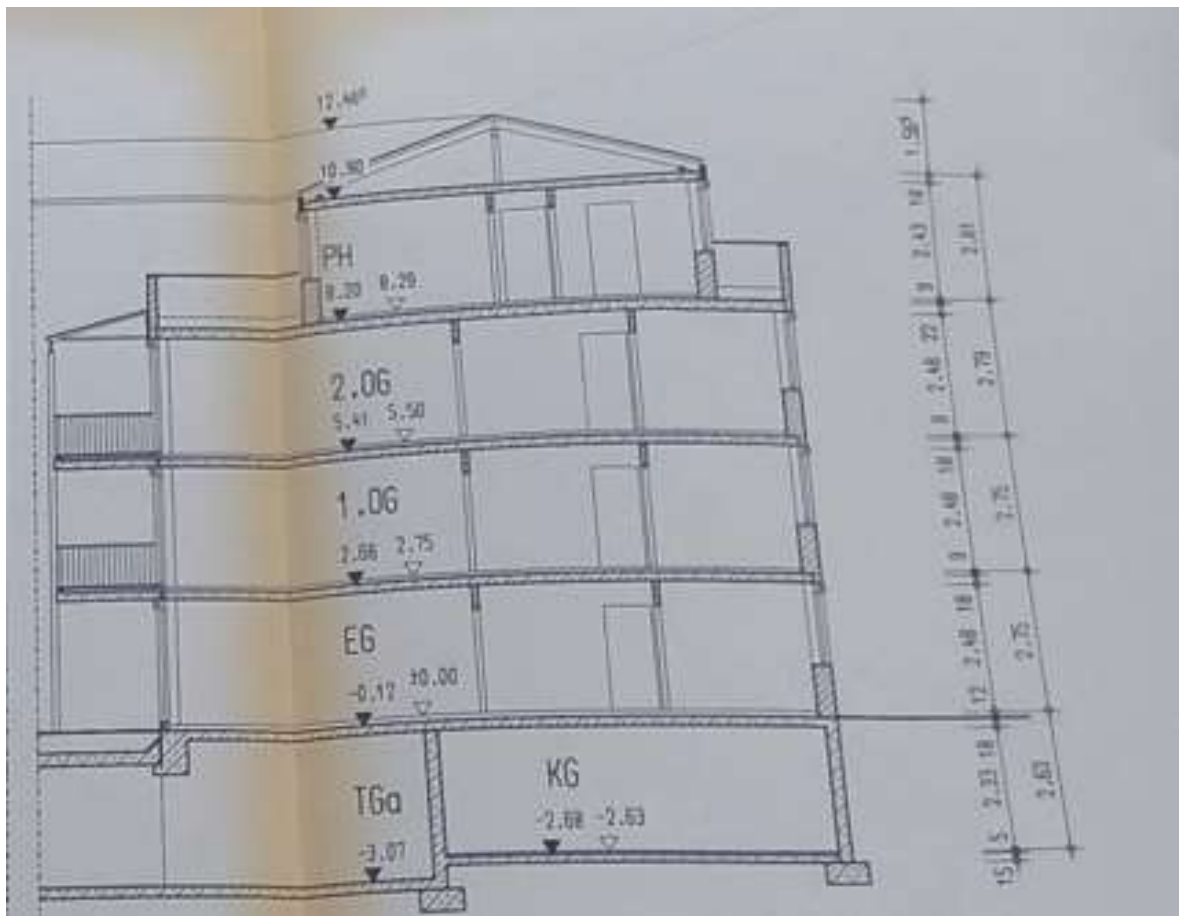
Anlage 8: Ansichten, Querschnitt



Ansicht von Norden mit roter Kennzeichnung der Wohnung Nr. 7 durch die Sachverständige



Ansicht von Süden mit Kennzeichnung der zu bewertenden Wohnung



25-000075G – K 87/25

Anlage 9: Abkürzungsverzeichnis

Abt.	Abteilung
AG	Amtsgericht
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BRW	Bodenrichtwert
BWF.	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	2. Obergeschoss
DIN	Deutsche Industrienorm
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ETW	Eigentumswohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss
GB	Grundbuch
Geb.	Gebäude
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.D.	im Durchschnitt
i.d.F.	in der Fassung
IVD	Immobilienverband Deutschland
k.A.	keine Angabe
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoß
LBO	Landesbauordnung
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
LGIS	Geoinformationssystem des Landkreises Weilheim-Schongau
LSZ bzw. LZ	Liegenschaftszinssatz
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MHG	Miethöhengesetz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert
NBW	Neubauwert
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
o.g.	oben genannt
p.a.	pro Jahr
ReE	Jahresreinertrag
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SNR	Sondernutzungsrecht
TE	Teileigentum
VWT	Verkehrswert
WE	Wohneinheit
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WFL bzw. Wfl. bzw. WoFl.	Wohnfläche
WGF	Wertrelevante Geschossfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	Wohnflächenverordnung