

Irmgard SCHILLING

Dipl. Ing. Architektin

von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für Immobilienbewertung, zertifizierte Sachverständige DIA Zert (F)
Mitglied im Gutachterausschuss am Landratsamt Neustadt an der Aisch
Lehrbeauftragte an der Technischen Hochschule Würzburg - Schweinfurt



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch in Verbindung mit der ImmoWertV und in Anlehnung
an die ImmoWert A über den

**1/3 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück
Flst. 673 in Altendorf, Germanenstr. 17, verbunden mit dem Sondereigentum an
der Wohnung im Erdgeschoß, je Nr. 1 laut Aufteilungsplan sowie den zu der vorge-
tragenen Einheit zugeordneten Sondernutzungsrechten an der im vorläufigen Auf-
teilungsplan rotumrandet gekennzeichneten Fläche für Zwecke einer Terrasse
samt Treppenaufgang zum Grundstück und dem gelb gekennzeichneten Kfz.-Ab-
stellplatz in der Doppelgarage.**

zum Wertermittlungsstichtag, dem 24.03.2026

Verkehrswertgutachten: GA-AGZ/026-241

Az. 3K 11/25



Ansicht von Nordwesten und



Norden, Quelle: eigenes Datenmaterial

Verkehrswert

130.000 €

Hier handelt es sich um die verkürzte Internetversion. Das Vollgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

ZUSAMMENFASSUNG

Beschreibung:	Flst. 673, Germanenstr. 17, Gebäude- und Freifläche
Grundstücksgröße	1.006 m ²
Adresse	Germanenstr. 17, 96146 Altendorf
Baujahr	um 1970*, Umbau um 2002/2003*
Lasten und Beschränkungen	Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet
Wohnfläche	WEG 1 ca. 97,58 m ² (einschl. Terrasse)
Baurechtliche Nutzbarkeit	Wohnen
Wohnlage	durchschnittlich
Geschäftslage	einfach
Baulicher Zustand WEG	durchschnittlich,
Besonderheiten/Zubehör	Küche geschätzter Zeitwert 0 €
Baubehördliche Beschränkungen	augenscheinlich keine
Hausschwamm, Schädlingsbefall	keine Erkenntnisse
Schimmelbefall	im Schlafzimmer ersichtlich
Energieausweis	wurde nicht vorgelegt
Bodenwert	78.795,45 €
Vorläufiger Ertragswert	222.251,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-85.122 €
Risiko-Abschlag	-6.850 €
Verkehrswert	130.000 €

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftrag - Gegenstand und Zweck

Mit Beschluss vom 03.02.2026 wurde ich vom Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Bamberg nach § 74a Abs. 5 ZVG beauftragt, den Verkehrswert des 1/3 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück Flst. 673, Germanenstr. 17, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, und den dazu gehörigen Sondernutzungsrechten an der im vorläufigen Aufteilungsplan rot umrandet gekennzeichneten Fläche für Zwecke einer Terrasse samt Treppenaufgang zum Grundstück und dem gelb gekennzeichneten Kfz-Abstellplatz in der Doppelgarage in Altendorf zu ermitteln.

Zweck des Gutachtens ist die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft.

1.2 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag - 24.03.2026

Der Wertermittlungsstichtag (WST) ist sowohl maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt als auch für den Zustand des Wertermittlungsgegenstandes (§ 2 ImmoWertV 2021) und ist damit zugleich der Qualitätsstichtag.

1.3 Ortsbesichtigung

Am Dienstag, den 24.03.2026, von ca. 11.00 Uhr bis ca. 13.00 Uhr wurde das Sonder- und Gemeinschaftseigentum von mir besichtigt. Bei der Besichtigung waren zugegen:

Die Eigentümer	
die Prozessbevollmächtigte	
der Antragstellerin	Frau RAin Peter
ö.b.u.v. Sachverständige (SV)	Frau Irmgard Schilling
der Mitarbeiter der SV	Herr K.-H. Endres
der Nutzer der Eigentumswohnung	

Die Besichtigung umfasste folgende Räumlichkeiten des Bewertungsobjektes:

Sondereigentum und Sondernutzungsrechte: 4,5-Zimmer-Wohnung Nr. 1 mit Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Gast 1 und 2, Kochen/Essen, Bad, Terrasse und Stellplatz in der Doppelgarage.

Gemeinschaftseigentum: die Gemeinschaftsflächen, die dazugehörigen inneren und äußeren Erschließungsflächen, Verkehrsflächen, Kellerräume und Zugang sowie die Stellplätze, Doppelgarage und Außenanlagen.

Nicht besichtigt wurden 1.OG, Dachgeschoss und Nebengebäude im rückwärtigen Grundstücksteil -Wellblechgaragen, Hundezwinger, Holzhütte, etc. - (kein Zugang).

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstands und seiner unmittelbaren Umgebung erfolgte ohne Anspruch auf Vollständigkeit und nur durch Inaugenscheinnahme. Die Fotoaufnahmen entstanden beim Ortstermin.

1.4 Recherchedaten

Die Recherchen zur Gutachtenerstellung endeten am 13.05.2026, die Aufnahme der örtlichen Gegebenheiten mit dem Ortstermin vom 24.03.2026, sodass Veränderungen, die sich bis zur Fertigstellung des Gutachtens ergeben haben könnten, nicht berücksichtigt sind. Die bei verschiedenen Behörden und Stellen eingeholten Auskünfte unterschiedlichen Datums gelten jeweils zum Datum der Ausfertigung, eine Überprüfung auf zwischenzeitliche Veränderungen ist nicht erfolgt.

1.5 Hinweise

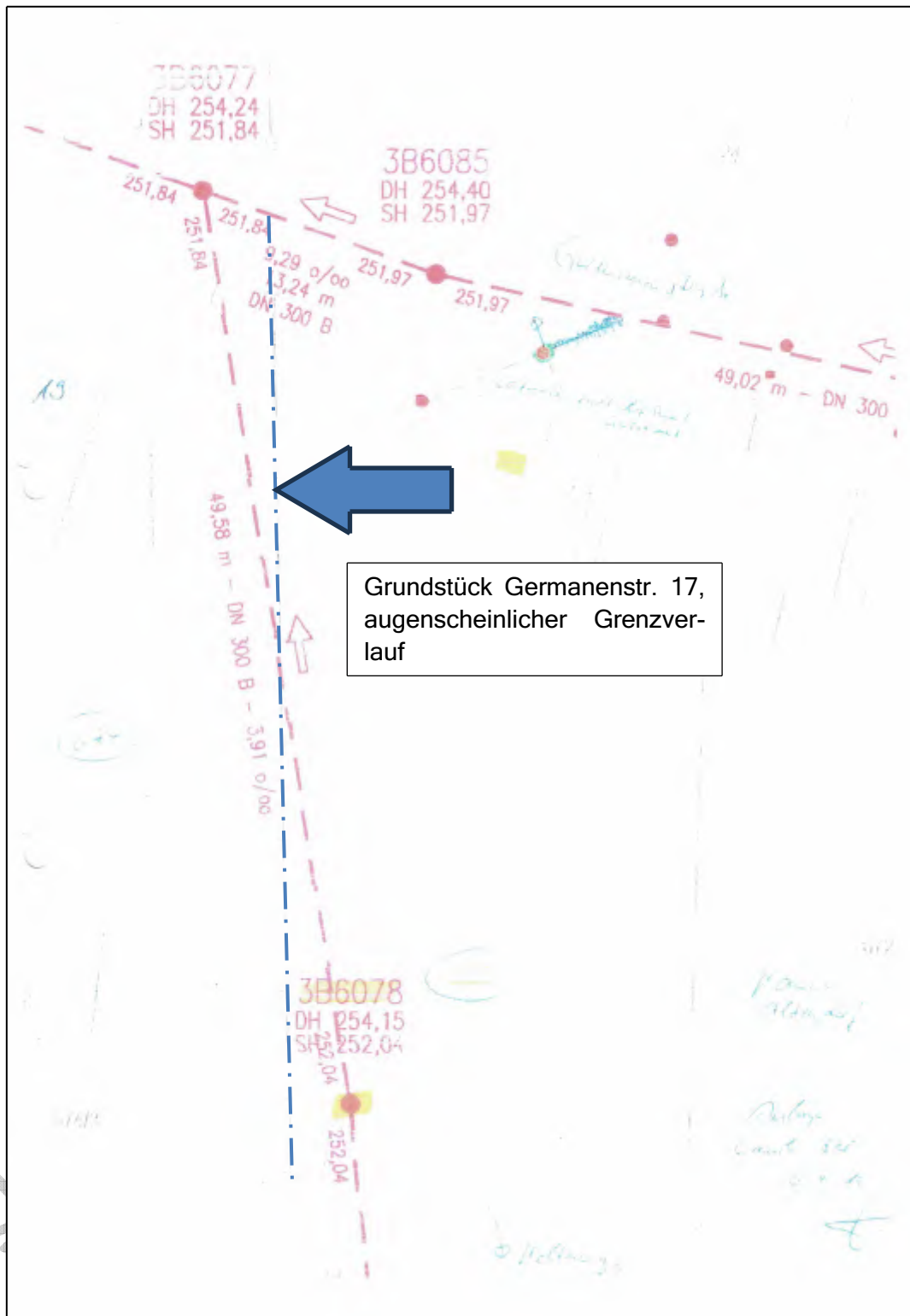
Alle, mit einem * gekennzeichneten Daten bzw. Zahlen, wurden von den Teilnehmern am Ortstermin zur Verfügung gestellt oder zur Kenntnis gegeben oder wurden den vorgelegten Unterlagen entnommen und werden als richtig unterstellt. Eine Überprüfung erfolgte nicht.

Zum WST war das Bewertungsobjekt voll möbliert, teilweise Räume - insbesondere im Kellergeschoss - vollständig zugestellt. Daher ist davon auszugehen, dass nicht alle Zustandsgegebenheiten voll erfasst werden konnten.

1.6 Anknüpfungstatsachen und Besonderheiten

Laut den zur Verfügung gestellten Unterlagen, verläuft nach Aussage der Gemeinde vom 26.07.2001 ein Kanalhauptsammler schräg über das Grundstück von SO nach NW - siehe nachfolgender Plan. Eine entsprechende Urkunde und dingliche Sicherung dazu konnte im Grundbuch nicht aufgefunden werden (Mail Grundbuchamt Amtsgericht Bamberg vom 13.05.2026).

Nach Rücksprache mit dem AG BA erfolgt diesbezüglich keine gesonderte Berücksichtigung.



Quelle: Kanallageplan zur Verfügung gestellt durch Antragsteller

Die Eigentümer geben zum OT insbesondere zur Kenntnis dass, insbesondere

- die Fassade (WDVS + Außenputz), das Treppenhaus (Innenputz, Treppen, Beläge, etc.) Balkone und Terrassen (Beläge, Absturzsicherungen) noch fertiggestellt werden müssen. Der Zeitpunkt ist unbekannt.
- der Kaminofen in der WHG 1 Eigentum des Nutzers ist,
- die Beheizungsmöglichkeiten durch die Nachtspeicheröfen nicht ausreichend sind*
- es früher zu Feuchtigkeitseinwirkungen durch Wasser im Keller gekommen ist*.
- die Warmwasserbereitung für alle 3 Wohnungen nur über einen Durchlauf-erhitzer erfolgt und somit die Warmwasserversorgung nicht ausreichend gegeben ist.
- der Heizöltank durchgerostet ist.

1.7 Nutzungshistorie

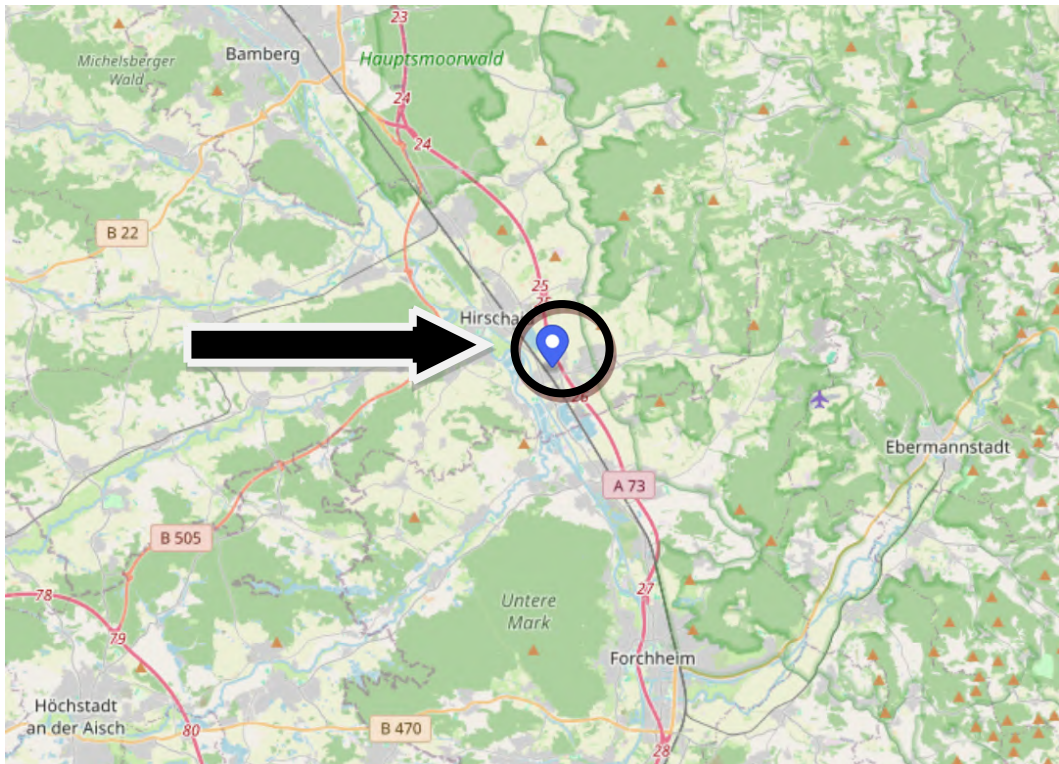
Das Wohnhaus wurde um 1970* errichtet. Um 2002/2003* wurde der Dachstuhl mit Kniestock, Zwerchgiebel und Dachgauben erneuert, ein Treppenhaus im Norden und 2 weitere Wohnräume im Süden (KG, EG, OG, DG) angebaut. In diesem Zuge wurde im EG, OG und DG Wohnungseigentum gebildet.

Das zu bewertende Miteigentum befindet sich im EG als eine von 3 Einheiten in einem Mehrfamilienhaus.

2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lagemerkmale



Quelle: www.openstreetmap.de

LAGEBESCHREIBUNG + INFRASTRUKTUR

Altendorf liegt in Nordbayern, im Süden des Landkreis Bamberg, ca. 16 km südlich von Bamberg, ca. 10 km nördlich von Forchheim, rd. 17 km westlich von Ebermannstadt, dem Tor zur Fränkischen Schweiz, im Regierungsbezirk Oberfranken des Freistaat Bayerns, direkt an der BAB A 73. Der Landkreis ist Mitglied der Metropolregion Nürnberg und liegt in der Planungsregion Oberfranken-West. Altendorf hat mit Seußling zwei Gemeindeteile. Durch das Gemeindegebiet fließt die Regnitz. Der Main-Donau-Kanal führt unweit des Flusses von Bamberg kommend weiter in Richtung Kelheim.

Die Grundversorgung wird mit Lebensmittelgeschäften, Alten- und Seniorenheim, Vorsorgeeinrichtungen, Ärzten, Apotheken, sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen Kindergarten, Grund-, Mittelschule und Gymnasium im nahegelegenen Hirschaid, Bamberg, Forchheim, Buttenheim und Altendorf sichergestellt. Alle wesentlichen Behörden, Krankenhäuser, Einkaufszentren, Mittel- und Oberzentren befinden sich in Bamberg und Forchheim in einer Entfernung von 10 - 20 km.

Die Bevölkerung findet Zugang zu evangelischen und röm.-kath. Kirchen. Die Gemeinde weist ein aktives Gemeinschafts- und Vereinsleben auf und bietet ein überschaubares Kultur- und Sportangebot.

WIRTSCHAFTLICHE SITUATION + DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Den Haupterwerb finden die Einwohner der Gemeinde nicht nur in vielen kleinen und mittelständischen Unternehmen vor Ort und den Wirtschaftsunternehmen der nahegelegenen Orte Hirschaid, Bamberg und Forchheim, sondern dort auch im privaten Dienstleistungsgewerbe und in den verschiedenen Bereichen des öffentlichen Dienstes.

Laut der Agentur für Arbeit lagen die Arbeitslosenquoten für den Landkreis Bamberg für den Berichtsmonat Februar 2026 bei 3,1 % und damit 0,2 Prozentpunkte höher als im Vorjahresmonat¹.

Die Gemeinde verzeichnet derzeit einen Bevölkerungszuwachs².

VERKEHRSANBINDUNG

Straßenverbindungen:

B 505 (ca. 6 km), B 470 (ca. 11 km), B 22 (ca. 15 km)

Autobahnanschluss BAB A73 Frankenschnellweg:

Buttenheim/Altendorf

Bahnhöfe:

Buttenheim S-Bahnanschluss Bahnstrecke Forchheim- Bamberg

Flughäfen:

Nürnberg	45 km
Frankfurt	206 km
Stuttgart	249 km
München	203 km

ÖPNV

Buslinien EV, S1, RB 22, RB 26, RE 54

Die Verkehrslage kann als durchschnittlich bezeichnet werden.

¹https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Bayern/09471-Bamberg.html?nn=25856&year_month=202604

² https://www.citypopulation.de/de/germany/bayern/bamberg/09471111__altendorf/ Zugriff 04.05.2026

2.1.2 Kleinräumige Lagemerkmale



Quelle: www.openstreetmap.de

Das Bewertungsobjekt liegt nördlich des Ortszentrums, in einer ruhigen Wohnstraße. Rathaus und Bahnhof sind in ca. 10 - 15 min fußläufig zu erreichen. Aufgrund der Objektlage, direkt an der Straße gelegen, die Visibilität gut.

NACHBARSCHAFT UND UMGEBUNG

Die nachbarlichen Grundstücke sind überwiegend mit ein bis zweigeschossigen hauptsächlich wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden, vorwiegend aus dem letzten Jahrhundert, in entsprechender Durchmischung bebaut und unterschiedlich baulich ausgenutzt. In ca. 200 m östlich Luftlinie, befindet sich die BAB A 73 und das Gewerbegebiet von Buttenheim.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Grundbuch- und Katasterangaben

Amtsgericht: Bamberg
Grundbuch von Altendorf (Wohnungsgrundbuch)
Blatt 1426
Auszugsdatum 19.02.2025

Bestandsverzeichnis:						
Lfd. Nr.	Flist.Nr.	Wohnungsgrundbuch	Blatt	Lage	Wirtschaftsart	m ²
		1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
1	673	Altendorf	1426	Germanenstr. 17	Gebäude und Freifläche	1.006
	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß, je Nr. 1 laut Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 1426 bis Blatt 1428); Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Der hier vorgetragenen Einheit sind Sondernutzungsrechte an der im vorläufigen Aufteilungsplan rot umrandet gekennzeichneten Fläche für Zwecke einer Terrasse samt Treppenaufgang zum Grundstück und dem gelb gekennzeichneten Kfz.-Abstellplatz in der Doppelgarage zugeordnet. wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 06.12.2002 und den Nachtrag vom 14.02.2003 und 543/2003, je Notar Wolf, Bamberg) Bezug genommen; übertragen aus Altendorf Blatt 802; eingetragen am 07.09.2004.					
Eigentümer:	lfd. Nr. 2a hier nicht dargestellt lfd. Nr. 2b lfd. Nr. 2c lfd. Nr. 2d					
Abteilung II:	lfd. Nr. 1 Kabelrecht für die "Überlandwerk Oberfranken Aktiengesellschaft" in Bamberg. Gemäß Bewilligung vom 19.07.1974 eingetragen am 12.12.1974 in Altendorf Blatt 802; bei Bildung von Raumeigentum hierher und auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 07.09.2004. lfd. Nr. 2 Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht für Horst Ebert, geb. am 26.01.1941 und Brigitte Ebert, geb. Wolff, geb. am 24.11.1941; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 06.12.2002 URNr. 3606/2002 Notar Wolf, Bamberg; die Bezugnahme deckt nicht die Unentgeltlichkeit des Rechts; eingetragen am 07.09.2004. lfd. Nr. 3 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, Synagogenplatz 1, 96047 Bamberg, AZ: 3 K 11/25); eingetragen am 14.02.2025.					
Abteilung III:	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden Schuldverhältnisse, die im Grundbuch eingetragen sind, sind nicht wertrelevant und werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.					

Zu Abt. II GB

Lfd. Nr. 1 Bei Nachfrage bei der Bayernwerk Netz GmbH am 28.04.2026 teilt diese am 28.04.2026 mit, dass das Kabelrecht nicht mehr benötigt wird und eine Löschung des Kabelrechts von der Bayernwerk Netz GmbH veranlasst werden kann. (vgl. Anlage)

Lfd. Nr. 2 Nach Angabe der am Ortstermin beteiligten Eigentümer, sind Herr und Frau verstorben und das Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht löscharungsreif.

Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon

ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis- (Erlös-) aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

ANMERKUNG:

Die in Spalte Wirtschaftsart und Lage zum Bestandsverzeichnis eines Grundbuchs ausgewiesenen Wirtschaftsarten haben im Rechtsverkehr keinerlei Bedeutung, sie geben keine Auskunft über die rechtlich zulässige Nutzung eines Grundstücks oder zu dessen Wertverhältnissen. Die Bezeichnung der Wirtschaftsart im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs dient in erster Linie statistischen Zwecken, teilweise auch der grundsteuerlichen Bemessung. Zudem kann eine zum Grundstück in der Vergangenheit vorgenommene Katalogisierung nach der Wirtschaftsart durchaus mehr als 50 Jahre zurückliegen, wobei eine Aktualisierungspflicht vom Kataster- und Vermessungsrecht nicht vorgesehen ist.

Die vollständige Abschrift des Grundbuchs vom 19.02.2025 ist hier nicht beigelegt, liegt aber dem Amtsgericht vor.

2.2.2 Planungsrecht

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des genehmigten Flächennutzungsplans Gemeinde Altendorf Landkreis Bamberg (FNP), ortsüblich bekannt gemacht am 28.11.1984 durch Anschlag, in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche **W** nach § 1(1) Nr. 1 BauNVO dargestellt ist.

Nach Auskunft des Bauamts des LRA BA gibt es keinen Bebauungsplan im Bereich des Bewertungsobjektes.

Der vollständige FNP kann bei der Gemeinde Altendorf eingesehen werden.

Liegt das zur Bebauung vorgesehene Grundstück außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, so regeln sich die Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Bauvorhaben nach dem § 34 des Baugesetzbuchs „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile“.

D.h.

(...) Vorhaben sind im Zusammenhang bebauter Ortsteile zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (...)usf.

2.2.3 Entwicklungszustand

Baureifes Land nach ImmoWertV § 3 Abs. 4

2.2.4 Sanierungsgebiet / Erhaltungssatzung/ Umlegungsgebiete

Bei der Recherche auf der Website der Gemeinde Altendorf, konnten keine Informationen zu Sanierungsgebieten, Gebieten mit einer Erhaltungssatzung oder Umlegungsgebieten in Erfahrung gebracht werden. Es wird daher davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück nicht in einem solchen Gebiet liegt. Sonstige Satzungen wie Stellplatzsatzung u.ä. sind auf der Website der Gemeinde verzeichnet.

2.2.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück Flst. 673 ist mit einem 2-geschossigen, unterkellerten Mehrfamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut.

2.2.6 Bauordnungsrecht

Die bauaufsichtliche Genehmigung im vereinfachten Verfahren für den An- und Umbau des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Flur-Nr. 673 der Gemarkung Altendorf, Gemeinde Altendorf, wurde mit Bescheid vom 02.10.2001 vom Landratsamt Bamberg bauaufsichtlich erteilt.

In dieser Wertermittlung wird von der formalen und materiellen Legalität der Bebauung ausgegangen.

2.2.7 Baulastenverzeichnis

Am LRA BA wird kein Baulastenverzeichnis geführt.³

2.2.8 Altlasten

Über Altlasten (schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG) ist nichts bekannt. Das Landratsamt Bamberg (BA)⁴ teilt dazu mit:

(...) das o.g. Grundstück in der Gemarkung Altendorf ist im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) nicht erfasst. Auf diesem Grundstück besteht insofern kein Altlastenverdacht. Auch für schädliche Bodenveränderungen sind insofern keine Anhaltspunkte vorhanden. Dem Landratsamt Bamberg liegen somit hinsichtlich der oben genannten Fläche keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass dennoch unbekannte, bisher nicht erfasste Bodenbelastungen vorhanden sein können. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand gibt es hierfür jedoch keine Anhaltspunkte.(...)

Daher besteht kein Anlass, Altlasten zu vermuten und somit auch kein Werteinfluss. Sollten sich hier jedoch neue Erkenntnisse ergeben, wäre der sich daraus ergebende Werteinfluss beim Verkehrswert zusätzlich ausreichend zu berücksichtigen.

2.2.9 Naturschutz / Wasserschutz / Hochwasser⁵

Das Anwesen liegt weder in einem Trinkwasser- oder Naturschutzgebiet und nicht in einem Hochwassergefährdeten Gebiet. Die Liegenschaft liegt in der Nähe des Naturparks NP-00009 Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst (Bay-14).

2.2.10 Denkmalschutz

Das Anwesen Germanenstr. 17 unterliegt nicht dem Denkmalschutz.

2.2.11 Nutzung und Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag

Die Wohnung ist zum WST familiär genutzt*.

2.2.12 Erschließung, beitragsrechtliche Situation, Abgaben und Steuern

Zu den aktuellen Beitragstatbestände konnten keine Informationen erlangt werden. Es wird davon ausgegangen, dass zum WST die Erschließungsbeiträge und

³ FON LRA BA vom 4.05.2026

⁴ Mail LRA BA vom 03.03.2026

⁵ <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Zugriff 01.05.2026

Herstellungsbeiträge Wasser/Abwasser für die komplette Grundstücksfläche (1.006 m²) und die Geschossfläche abgegolten sind.

Sollten sich hierzu neue Erkenntnisse ergeben, wären diese beim Verkehrswert ausreichend zu berücksichtigen.

Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.

2.2.13 Immissionen

GERUCHSIMMISSIONEN

Konnten zum Ortstermin nicht festgestellt werden.

LÄRM UND SONSTIGE IMMISSIONEN

Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Werkstätten, Gastronomiebetriebe, etc.) konnten zum Ortstermin nicht festgestellt werden

Allerdings ist eine erhebliche Lärmbelastung durch die vorbeiführende BAB A 73 vorhanden.

Der damit verbundene Werteinfluss wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

2.2.14 Emissionen

Die Eigentumswohnung wird wärmetechnisch mit Nachtspeicheröfen und einem Kaminofen versorgt.

2.2.15 Sonstige Rechte und Lasten, privatrechtliche Situationen

Sind nicht bekannt*.

2.3.2 Zuschnitt und Topografie

Das Grundstück Flst. 673 ist weitgehend einem Rechteck zuzuordnen. Das Grundstück ist augenscheinlich eben.

2.3.3 Abmessungen und Größen

Das Grundstück Flst. 673 hat eine Grundstückstiefe i.M. von rund 43,80 m, die mittlere Breite beträgt rund 22,90 m. Eine Überprüfung auf Übereinstimmung mit der Grundbuchangaben erfolgte nicht. Danach ist von 1.006 m² für das Grundstück auszugehen.

2.3.4 Grenzverhältnisse / nachbarliche Gemeinsamkeiten

geregelt und vermessen.

2.3.5 Baugrund/ Grundwasser

Keine Erkenntnisse. Soweit augenscheinlich ersichtlich, gewachsener normal tragfähiger Baugrund.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.3.6 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist an die öffentliche Strom*- und Wasserversorgung* sowie an die kommunale Kanalisation* angeschlossen und gilt im Rahmen der vorhandenen Bebauung als ortsüblich erschlossen.

2.3.7 Straßenart/ Straßenzugang/ Wegeverbindungen

Das Grundstück ist im Norden an die Germanenstraße als öffentliche Verkehrsfläche angebunden und wird über diese erschlossen. Die Germanenstraße, eine ortsüblich ausgebaute asphaltierte 2-spurig befahrbare Anliegerstraße, mit einseitigem Gehweg und Beleuchtung. Das Grundstück liegt in einer „Tempo 30 Zone“⁶.

Die Alte Straße mündet in die Jurastraße, die ins Zentrum von Altendorf im Westen und nach Buttenheim im Osten führt.

2.3.8 Park- und Stellplatzsituation

In der Germanenstraße gibt es eingeschränkt Parkmöglichkeiten. Auf dem Grundstück Flst. 673 selbst sind eine Doppelgarage und mehrere Stellplätze vorhanden.

⁶ Eine TEMPO 30er-Zone ist ein Bereich vorwiegend in Wohngebieten und Fußgängerzonen, in dem alle Fahrzeuge höchstens 30 km/h fahren dürfen, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

2.4 Bauliche und sonstige Anlagen

2.4.1 Allgemeine Vorbemerkungen

Bei den Beschreibungen der Gebäude und Außenanlagen werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Sie stellen keine exakte Aufzählung der im Einzelnen verwendeten Bauteile und / oder Baustoffe dar und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins durch die Beteiligten, bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Hinweise auf Hausschwamm waren nicht sichtbar. Die Auflistung der Bauschäden/ -mängel und des Instandhaltungsbedarfs hat nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

2.4.2 Baubeschreibung - Allgemeine Angaben

Das Grundstück kann von der Germanenstraße im Norden angefahren werden. Auf dem Flst. 673 befindet sich ein Mehrfamilienwohnhaus, giebelständig zur Germanenstraße in Massivbauweise errichtet. Die Doppelgarage befindet sich im Osten und kann direkt von der Germanenstraße aus angefahren werden.

Die zu bewertende Wohneinheit befindet sich im Erdgeschoss. Alle Wohnungen sind in sich abgeschlossen.

2.4.3 Gemeinschaftseigentum - Mehrfamilienwohnhaus

2.4.3.1 Gebäudeart, Baujahr, Modernisierungen

Gebäudeart	UG, EG, 1.OG, DG ausgebaut*	
Baujahr	um 1970*	
Aufstockung/ Erweiterung	um 2002/2003*	
Konzeption	Untergeschoss	Keller- und Installationsräume
	Erdgeschoss	WEG 1
	1.OG	WEG 2
	DG	WEG 3*
Barrierefreiheit	nicht gegeben	
Modernisierungen*	nach Angabe der am Ortstermin Beteiligten ist nichts über Modernisierungen seit 2003 bekannt. Die tragenden Gebäudeteile resultieren noch aus dem Ursprungs- und Umbaubaujahr. Das Gebäude wurde augenscheinlich teilweise instandgehalten, weist jedoch erhebliche Fertigstellungsdefizite auf, insbesondere im Bereich des Treppenhauses, der Balkone, Terrassen, Zugänge und Fassaden	

Energieeffizienz	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Außenansicht	Putz, Anstrich, Rohmauerwerk

2.4.3.2 Nutzungseinheiten

Untergeschoss	Gang, Kellerräume, Gemeinschaftswaschküche, Heizung, Öltankraum, Installationsraum, Ausgang zum Garten
Erdgeschoss	Wohnungseigentum Nr. 1
Obergeschoss ⁷	Wohnungseigentum Nr. 2
Dachgeschoss ⁸	Wohnungseigentum Nr. 3

2.4.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)⁹

Gebäudekonstruktion	Wohnhaus und Garagen Massivbau
Gründung	nicht einsehbar
Geschosse	UG, EG, 1.OG, DG ausgebaut*
Außenwände	massiv
Dachform/ -konstruktion	Wohngebäude: Satteldachkonstruktion, Zwerchgiebel und Dachgauben, augenscheinlich Betondachsteindeckung, herkömmliche Dachentlüftungssysteme, außenliegende Metalldachrinnen und -fallrohre Terrasse: Flachdachabdichtung über dem unterkellerten Bereich, ohne Belag Garage: Flachgeneigte Welleternitplatten aus dem Gesteinjahr, vermutlich asbesthaltig
Innenwände	massiv
Geschossdecken	massiv, Stahlsteinträgerdecken*
Treppen	Geschosstreppen, 2 - läufig mit Podest, 1 Lauf ¼ gewendet, ohne Belag auf Stufen und Podesten, Treppengeländer provisorisch mit Bauholz
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Außenfensterbänke Aluminium
Hauseingangsbereich	Kunststoffhauseingangstüre 1-flügelig, Glasausschnitt, Ornamentverglasung, Briefkastenanlage, Klingel, Sprechanlage,
Bodenbeläge	Rohbeton im KG und Treppenhaus
Wandbekleidung	Rohmauerwerk, teilweise Putz, Anstrich

2.4.3.4 Technische Gebäudeausstattung

⁷ Aufteilung aus der Teilungserklärung übernommen

⁸ Siehe vor

⁹ Alle Angabe nach Augenschein und Informationen aus den Angaben der am OT Beteiligten, letztere gekennzeichnet mit einem *

Versorgungseinrichtungen	Strom*, Wasser*
Wasserinstallation	zentrale Wasserversorgung, Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Wasserverteilung im Heizraum, Waschmaschinenanschlüsse in der Waschküche
Abwasserinstallation	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation	Hauptverteilung im UG Treppenhaus, durchschnittliche zeitgemäße Ausstattung, Panzersicherung, E-UV in den einzelnen WEG*
Heizung	Nachtspeicheröfen aus 2003*
Lüftung	keine besonderen Lüftungsanlagen erkennbar, herkömmliche Fensterlüftung
Warmwasserbereitung	dezentral, <u>ein</u> (1) elektrisches Durchlauferhitzer Gerät für alle 3 WE
Wärme-/Schallschutz	dem Baujahr entsprechend

2.4.3.5 Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand

Besondere Bauteile	Balkone, Holzschuppen, Wellblechgaragen
Besondere Einrichtungen	keine ersichtlich
Besonnung und Belichtung	durchschnittlich
Grundrissgestaltung:	gemäß Plandarstellung, funktional, teilweise gefangene Räume
Zustandsdefizite	Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten folgende Zustandsdefizite erkennbar: • Fehlende Absturzsicherungen an allen Treppen- und Balkonen, Terrasse, • Fehlender Außen- und Innenputz in Teilbereichen, • Mischmauerwerk ohne Verputz, fehlende WDVS* • Böden nicht in der Waage • Warmwasserbereitung für 3 WE nur über <u>ei-nen elektr. Durchlauferhitzer</u>. Nach Angabe der Bewohner, ist das gleichzeitige Duschen/Baden, etc. aufgrund der fehlenden Kapazitäten nicht möglich. • Erhebliche Fertigstellungsarbeiten notwendig: WDVS, Außenputz, Treppenhaus, Balkone, Absturzsicherungen • Außenwände weisen Fugen auf > Durchzug (KG), • Herausschauende Nägel in den Ortbetonteilen Treppenhaus > erhebliche Verletzungsgefahr • Öltank durchgerostet* • Ölwannenabdichtung schadhaft, herabgefallener Putz durch Feuchtigkeitsschäden

- Entsorgung der alten Heizöltankanlage und Ölheizungs Brenneranlage

Unterhaltungszustand/ Allgemeinbeurteilung

im Allgemeinen unterdurchschnittlich, das Gemeinschaftseigentum macht einen ungepflegten und vernachlässigten Eindruck mit Instandhaltungsstau und erheblichen Fertigstellungserfordernissen. Es kann nicht von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgegangen werden. Die baulichen Anlagen und Außenanlagen sind nicht fertiggestellt.

Wirtschaftliche Wertminderungen

Keine Hausgeldzahlungen und fehlende Zuführung zur Instandhaltungsrücklage des 4,5-Zimmerwohnungseigentum Nr. 1 vorhanden¹⁰

2.4.3.6 Garage*

Massive Doppelgarage mit flachgeneigten Dach mit Wellblech- und Metallwellblechdeckung. Metallschwingtore, Garagenvorplatz mit rudimentären Betonbelag. Massive Wände verputzt. Technische Ausstattung bis auf Beleuchtung und E-UV, keine ersichtlich. In der westlichen Garage befindet sich eine alte Montagegrube, unter Wasser stehend. FH-Tür zum Garten.

Zustandsdefizite

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten folgende Zustandsdefizite erkennbar:

- Wasser in der Montagegrube
- Rissebelastung Boden, Wände
- Risiko Asbestbelastung der Dacheindeckung
- Schäden an der Dach- und Deckenverkleidung

2.4.3.7 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Die auf dem rückwärtigen Grundstück befindlichen Nebengebäude, wie Wellblechgaragen, Holzschuppen und ein Hundezwinger sind augenscheinlich wirtschaftlich überaltert und bleiben hier aufgrund des Alters und des Zustands, ohne Bewertungsansatz. Es wird daher der Abriss bzw. die Beseitigung dieser Baulichkeiten unterstellt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

¹⁰ Auskunft durch die am OT Beteiligten

2.4.3.8 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

ALLGEMEIN

Unter Außenanlagen sind alle Sachverhalte auf dem Grundstück zu verstehen, die durch bauliche Maßnahmen geschaffen wurden, aber nicht zum Gebäude gehören und nicht im Bodenwert berücksichtigt werden.

Zu den Außenanlagen gehören gemäß DIN 276 u.a. auch

- vorhandene unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen: Elektro, Telekommunikation, Kanal, Wasser, Gas, Fernwärme, etc.
- Befestigte Zufahrten, Zuwegungen, Umfahrungen, Freiflächenanlagen, Einfriedungen des Grundstückes, Stellplätze

Über den Zustand der unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist nichts bekannt.

An wesentlichen wertrelevanten Außenanlagen wurden zum Stichtag vorgefunden:

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse
- Grünflächen
- Mülltonnenstellplätze
- befestigte Zufahrt und Zuwegung, Stellplätze

BESCHREIBUNG WEGE UND FLÄCHEN, SONSTIGES

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Strom, Wasser, Kanal).

Stellplätze, Zufahrt zu den Garagen und Zugang sind nur rudimentär mit Beton, Waschbetonplatten, u.ä. in unterschiedlichen Qualitäten befestigt und weisen Setzungen und Schäden auf. Die Stellplätze sind nicht markiert. Zu den benachbarten Grundstücken ist das Grundstück teilweise mit einer nicht mehr standsicheren Mauer abgegrenzt (SW-Ecke).

Die Grünflächen befinden sich in einem vernachlässigten Zustand und machen zum WST einen ungepflegten Eindruck. Die Bewegungsflächen sind nicht fertiggestellt.

2.4.4 Angaben zur Bewirtschaftung

Hausverwaltung	keine*
Beschlusssammlung/ Wirtschaftspläne, Eigentümer- Protokolle	keine*
Hausgeld/ Instandhaltungsrücklage	zum 24.03.2026: 0 €*

Weitere Informationen zu Hausverwaltung, Beschlussprotokollen, Instandhaltungsrücklagen, Hausgeldzahlungen, Wirtschaftsplan, Sonder- und Vorauszahlungen, Renovierungen und Modernisierungen außer den zuvor genannten, etc. wurden nicht zur Verfügung gestellt und konnten nicht beschafft werden.

Über Instandhaltungsmaßnahmen und Investitionen ist außer den unter 2.4.3.1 aufgeführten, nichts bekannt.

2.4.5 Pläne und Fotodokumentation Gemeinschaftseigentum

Siehe Anlage

gekürzte Internetversion

2.4.6 Sondereigentum an der 4,5-Zimmerwohnung im EG (Teilungserklärung hier nicht beigelegt) sowie Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz in der Doppelgarage und der Terrasse mit Gartenabgang (vgl. Pläne)

2.4.6.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung, Orientierung

Lage des Sondereigentums

Das Sondereigentum besteht an der 4,5-Zimmerwohnung im Erdgeschoss.

Der Eingang ist über das zentrale Treppenhaus über den ersten Treppenlauf zugänglich und nicht barrierefrei.

Lage der Sondernutzungsrechte

Die Doppelgarage befindet sich an der östlichen Grundstücksgrenze. Es handelt sich um den westlichen Garagenstellplatz mit Montagegrube. Die Terrasse ist dem WEG 1 im Süden vorgelagert.

Wohnfläche

Die Wohnfläche beträgt ca. 97,58 m² einschl. Terrasse (Ansatz zu ¼) (vgl. auch **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) .

Raumaufteilung / Orientierung Die 4,5-Zimmerwohnung hat gemäß Aufteilungsplan folgende Räume:

Bad, Flur, Gast 1, Kochen/Essen, Gast 2, Wohnen, Eltern

Raumbezeichnung	Größe	Lage
Bad	6,62 m ²	EG nach NW
Flur	6,40 m ²	EG innenliegend
Gast 1	6,89 m ²	EG nach NO
Gast 2	13,04 m ²	EG nach O
Kochen/Essen	22,98 m ²	EG nach W
Wohnen	22,04 m ²	EG nach SW
Eltern	17,29 m ²	EG nach SW
Terrasse	5.18 m ²	EG nach S

Grundrissgestaltung

Der Grundriss ist als zweckmäßig zu beurteilen und genügt herkömmlichen Wohnansprüchen. Alle Räume sind ausreichend belichtet und belüftet und weisen die erforderlichen Stellflächen auf. Das Schlafzimmer (Eltern) ist ein gefangener Raum und nur vom Wohnzimmer aus begehbar.

Der Wohnung ist eine Terrasse mit Treppenabgang in den Garten im Süden zugeordnet. (Sondernutzungsrecht)

Besonnung/ Belichtung

gut

2.4.6.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge	keramische Beläge, Mosaikfliesen im Bad
Wandbekleidungen	Struktur-Putz/ Putz/ Anstrich/ Tapete, Fliesenspiegel in der Küche, Bad raumhoch rundum gefliest
Deckenbekleidungen	abgehängte Decken (Holz- und Kunststoffwerkstoffe)
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Innenfensterbänke Naturstein, Außenfensterbänke Metall, Kunststoffrolladen
Wohnungseingangstür	Kunststoff, Sicherheitsschließzylinder, Klingel, Türöffner, Gegensprechanlage, Lichtausschnitt mit Ornament Verglasung
Türen	Holztüren, z.T. mit Lichtausschnitt
Sanitäre Installation	Sanitärkeramik weiß: Waschtisch, Badewanne, Wandhänge-WC, eingeflieste DU mit Glasabtrennung, Urinal, Einbauküche mit allen herkömmlichen Anschlüssen (Elektroherd, Backofen, Spüle, Kühlschrank) zur Mietsache gehörend, Alter ca. 23 Jahre*
Heizung	Nachtspeicherofen, Holzkaminofen ¹¹ ca. 5 Jahre alt, ca. 6 kW, elektrische Marmorplattenheizung im Bad
Warmwasserbereitung	dezentral über elektrischen Durchlauferhitzer in gemeinsamer Nutzung mit WEG 2 + 3
Elektro/	herkömmliche Ausstattung, E-UV im Flur, Rauchmelder, Sprechanlage, TV-Anschluss mit SAT-Schüssel ¹² , Raumthermostate,
Telekommunikation	Telefon, DSL*, kein Glasfaseranschluss, keine weiteren Erkenntnisse
Sonst. Techn. Ausstattung	keine Erkenntnisse

2.4.6.3 Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand

Besonderheiten	Einbauküche (s.v.) Zustand* durchschnittlich
Zustandsdefizite	Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten folgende Zustandsdefizite erkennbar: Schimmelpilzbefall im Schlafzimmer, möglicherweise reichen die Nachtspeicheröfen zur Beheizung nicht aus* (Zusatzheizung Kaminofen) keine ausreichende Warmwasserversorgung* Terrasse nicht fertiggestellt Fehlende Absturzsicherungen

¹¹ Eigentum des Nutzers

¹² Eigentum des Nutzers

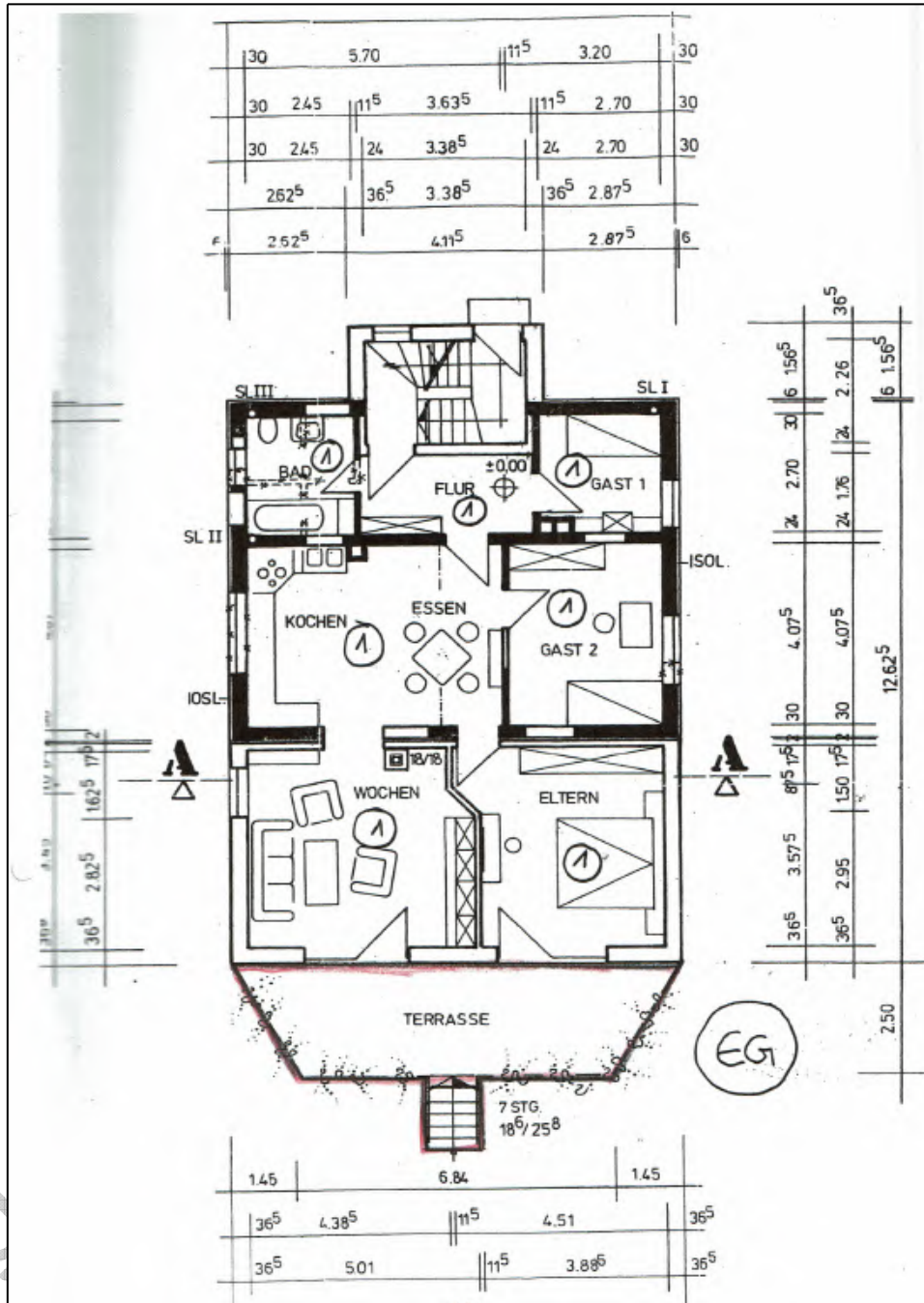
Schallschutz	keine Erkenntnisse
Gesamtausstattung	durchschnittlich
Sonstige Besonderheiten	unbekannt

Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums
durchschnittlich

2.4.6.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte	Im Grundbuch Bestandsverzeichnis findet sich folgende Bemerkung: Sondernutzungsrecht sind vereinbart: Dem Wohnungseigentum sind Sondernutzungsrechte an der im vorläufigen Aufteilungsplan rot umrandet gekennzeichneten Fläche für Zwecke einer Terrasse samt Treppenaufgang zum Grundstück und dem gelb gekennzeichneten Kfz.-Abstellplatz in der Doppelgarage, zugeordnet.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum	keine bekannt
wesentliche Abweichungen	keine Erkenntnisse
Abweichende Regelungen	eine von dem Miteigentumsanteil abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten bzw. Erträge aus dem gemeinschaftlichen Eigentum sind nicht bekannt.

2.4.6.5 Planunterlagen WE 1 (verkleinert, ohne Maßstab)



Grundriss WEG 1

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Wertermittlungsverfahren und Grundlagen

DAS VERKEHRSWERTPRINZIP

*„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung 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 am Markt zu erzielen wäre“
(§ 194 BauGB)*

Zum 01.01.2022 trat die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 21) in Kraft. Gemäß § 53 Abs. 1 ImmoWertV 21 ist vorgeschrieben, dass die Verordnung bei Verkehrswertgutachten anzuwenden ist, „die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, unabhängig vom Wertermittlungsstichtag.“

Ergänzend zur ImmoWertV 21 wurden durch den Verordnungsgeber die „Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)“ erlassen und zur Anwendung bei der Verkehrswertermittlung empfohlen. Zurzeit gilt die Fassung vom 20.09.2023 (ImmoWertA 23).

Die Wertermittlungsverfahren werden durch die ImmoWertV vorgegeben, darüber hinaus wird die Verfahrensdurchführung durch die ImmoWert A geregelt. Sämtliche Verfahren sind gleichwertige Modelle zur verfahrensmäßigen Umsetzung des Kaufpreisvergleichs; sie können jedoch nur insoweit marktkonforme Ergebnisse liefern, wie geeignete Marktdaten zur Verfügung stehen.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 ImmoWertV).

Können mehrere Verfahren sinnvoll angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. Die jeweiligen Modellvoraussetzungen werden zu Beginn des jeweiligen Verfahrens erläutert.

Die zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogenen Verfahren sind unter Berücksichtigung der „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls“ zu wählen; die Wahl ist zu begründen. (vgl. § 6 ImmoWertV)

3.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vom üblichen Zustand abweichende Eigenschaften eines Bewertungsobjekts werden als „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (boG) gemäß § 8 (3) ImmoWertV 2021 bezeichnet. Es sind i. d. R. solche Abweichungen, die innerhalb der vorgesehenen Wertermittlungsverfahren nicht nach marktüblichen Gepflogenheiten und modellgetreu berücksichtigt werden können.

Die Vorgehensweise zur Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ist von § 8 ImmoWertV 2021 vorgeschrieben.

Nachfolgend werden die wesentlichen objektspezifischen Besonderheiten unter besonderer Berücksichtigung der Spezifik der Objektart aufgeführt und Aussagen hinsichtlich ihres wertmäßigen Ansatzes und ihrer Berücksichtigung getroffen. Der Markteinfluss wird nach den Maßgaben von § 8 ImmoWertV 2021 durch einen marktkonformen Zu- oder Abschlag berücksichtigt.

3.2.1 Feststellungen

Bei dem Bewertungsobjekt sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu nennen:

- Zustandsdefizite und Fertigstellungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum
- Fehlende Instandhaltungsrücklage/ Berücksichtigung des Rücklagevermögens
- Lärmbelastung
- Eintragungen in Abt. II Grundbuch
- Abriss Nebengebäude (Hundezwinger, Wellblechgaragen, Holzschuppen)

3.2.2 Risiken

Bei dem zu bewertenden Objekt bestehen Risiken hinsichtlich

- des durchgerosteten Öltanks und der schadhaften Öltankwannenabdichtung

Aufgrund der besonderen Spezifik wird dieses Risiko hier nicht unter den objektspezifischen besonderen Grundstücksmerkmalen behandelt, sondern wird nachfolgend als prozentualer Risikoabschlag auf den Verkehrswert berücksichtigt.

4. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTS

4.1 Zusammenfassung

vorläufiger Ertragswert		222.251 €
Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		
Zustandsdefizite und Fertigstellungsarbeiten, Ertüchtigung Warmwasserbereitung und Beheizung, Entsorgung Asbest (Garagendach), Öltank- alte Heizungsanlage ausbauen, Gemeinschaftseigentum anteilmäßig	-56.550 €	
Schimmelpilzbeseitigung am Sondereigentum WEG 1	-4.000 €	
Berücksichtigung von fehlendem Rücklagevermögen	-21.075 €	
Berücksichtigung Lärmimmission	-2.347 €	
Berücksichtigung von Abrisskosten	-1.150 €	
Summe boG		-85.122 €
Ertragswert		137.129 €

Die **Lagequalität** wird im Ansatz des Bodenwertes berücksichtigt, die Ausstattung, die Beschaffenheit und der energetische Zustand in der **Gesamtnutzungsdauer** und im **Mietansatz**.

Der Markt und die individuellen Baulichkeiten wurde im **Liegenschaftszinssatz** abgebildet, Zustand und Instandhaltung in der **Restnutzungsdauer**, die zeitnah zu beseitigenden Zustandsdefizite an Sonder- und Gemeinschaftseigentum, in den **boG's**.

Die zuvor beschriebenen Risiken werden nachfolgend als Risikoabschlag berücksichtigt.

4.2 Vorläufiger Verkehrswert

"Der Marktwert (Verkehrswert)" ist im Hinblick auf zahlreiche Imponderabilien und trotz einer Vielzahl verfahrensrechtlicher Wertermittlungsvorschriften und einer modernen Wertermittlungslehre keine mathematisch exakt ermittelbare Größe. Es gibt daher kein exakt richtiges oder falsches Ergebnis bei der Bewertung von Immobilien.

Das bedeutet, dass keine Marktwertermittlung für sich in Anspruch nehmen kann, dass sie mit absoluter Gewissheit zum „richtigen“ Marktwert (Verkehrswert) führt. Voneinander unabhängige Gutachter gelangen selbst bei Anwendung gleicher Grundsätze für ein und dasselbe Wertermittlungsobjekt regelmäßig zu voneinander divergierenden Ergebnissen. Bereits die Wahl der Wertermittlungsmethode, vor allem aber die angewandten Verfahren und die jeweils dazu herangezogenen Vergleichsdaten sind mehr oder weniger auch auf vielfältige Einschätzungen angewiesen, so dass die Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) letztlich stets eine Schätzung ist.¹³ Diese Ergebnisse sind mittlere Werte die, belegt durch statistische Erhebungen, mit einer Bandbreite von +/- 20 % am Markt zu erzielen sind.

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände halte ich für den 1/3 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in Altendorf, Germanenstr. 17, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sowie den Sondernutzungsrechten an der Terrasse und dem Kfz.-Stellplatz in der Doppelgarage einen

vorläufigen Verkehrswert

zum Stichtag 24.03.2026
in Höhe von

137.000 €

(in Worten einhundert_siebenunddreissig_tausend EURO)

für angemessen.

Allerdings konnten in den bisher angewandten Verfahren die Risiken (durchgerosteter Heizöltank, schadensbehaftete Ölwannenabdichtung) nicht abgebildet werden. Daher wird nachfolgend dazu Stellung genommen.

¹³ (Vgl. Simon, Kleiber, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, 2017, Seite 484 f., 9. Auflage, 2020, Seite 490 f.)

4.3 Merkantiler Minderwert - Risikoabschlag

Im Verfahren wurden, wie zuvor ausgeführt, alle besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt; trotzdem gibt es Bedenken potentieller Marktteilnehmer zu den zuvor aufgeführten Risiken bezüglich des durchgerosteten Heizöltanks und der schadhaften Tankraumabdichtung.

Daher erfolgt ein Risiko-Abschlag.

4.3.1 Ableitung des Werteeinflusses

Da der Markt hinsichtlich, dass bei dem noch zu erfolgenden Ausbau der alten Heizölanlage (Brenner und Tank) bis dato noch unentdeckte Probleme auftauchen könnten, Bedenken äußern wird, halte ich in Summe einen merkantilen Minderwert in Höhe von

5% des vorläufigen Verkehrswertes

als sachgemäß und marktkonform,

4.4 Verkehrswert

Somit

Vorläufiger Verkehrswert	137.000 €
<u>./ 5% Risiko-Abschlag</u>	<u>-6.850 €</u>
	130.150 €

Verkehrswert 130.000 €

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände halte ich für das gegenständliche Grundstück einen

Verkehrswert

zum Stichtag 24.03.2026
in Höhe von

130.000 €

(In Worten einhundert_dreissig_tausend EURO)

für angemessen.

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

Irmgard Schilling
Architektin und ö.b.u.v. Sachverständige



Neuherberg, den 13. Mai 2026