

**Architekt Dipl. Ing. FH
Georg Stiegeler**



**Von der Industrie- und Handelskammer Schwaben
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken**

Verkehrswertgutachten

| | |
|-------------------------|---|
| Aktenzeichen | 1 K 18/15 |
| Auftraggeber | Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Buxacher Str. 6 87700 Memmingen |
| Objekt | Eigentumswohnung Nr. B4 und Tiefgaragenstellplatz Nr. TG 4 Don-Bosco-Str. 13 87740 Buxheim |
| Wertermittlungsstichtag | 16.05.2024 |
| Ausfertigungsdatum | 16.05.2024, geä. 21.03.2025 |



Verkehrswert

384.000 €



Architekt Dipl. Ing. (FH)
Georg Stiegeler
Email: georg.stiegeler@t-online.de
Internet: www.georgstiegeler.de

Wolfurtstr. 10
87784 Westerheim
Tel: 08336/7902
Fax: 08336/9967

Inhalt

| | | |
|------|--|----|
| 1 | Allgemeine Angaben..... | 4 |
| 1.1 | Auftraggeber | 4 |
| 1.2 | Auftrag | 4 |
| 1.3 | Verwendungszweck der Wertermittlung | 4 |
| 1.4 | Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen | 4 |
| 1.5 | Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur | 4 |
| 1.6 | Umfang der Sachverhaltsfeststellungen..... | 5 |
| 1.7 | Ortsbesichtigung..... | 5 |
| 1.8 | Nutzung und Zubehör | 5 |
| 1.9 | Hausverwaltung | 5 |
| 1.10 | Kaminkehrer | 5 |
| 2 | Rechtliche Gegebenheiten..... | 6 |
| 2.1 | Grundbuchdaten Blatt 2014 | 6 |
| 2.2 | Grundbuchdaten Grundbuch Blatt 2021 | 7 |
| 2.3 | Mietverträge..... | 7 |
| 2.4 | Baurecht | 7 |
| 2.5 | Denkmalschutz | 7 |
| 2.6 | Kfz-Stellplatzpflicht..... | 7 |
| 2.7 | Abgabenrechtliche Situation..... | 8 |
| 3 | Lagebeschreibung | 8 |
| 3.1 | Ortsangaben | 8 |
| 3.2 | Wohn- und Geschäftslage..... | 8 |
| 3.3 | Verkehrslage..... | 8 |
| 3.4 | Grundstückslage..... | 8 |
| 3.5 | Bebauung der Umgebung | 8 |
| 4 | Grundstücksbeschreibung | 9 |
| 4.1 | Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge | 9 |
| 4.2 | Beschaffenheit | 9 |
| 4.3 | Erschließung..... | 9 |
| 4.4 | Entwicklungszustand | 9 |
| 4.5 | Vorhandene Bebauung (Art und Maß) | 9 |
| 4.6 | Immissionen..... | 9 |
| 4.7 | Grenzverhältnisse | 9 |
| 4.8 | Außenanlagen | 9 |
| 4.9 | Altlasten | 9 |
| 5 | Gebäudebeschreibung | 10 |
| 5.1 | Allgemeines | 10 |
| 5.2 | Gemeinschaftseigentum | 10 |
| 5.3 | Wohnung Nr. B4 | 11 |

| | | |
|-----|--|----|
| 5.4 | Tiefgarage..... | 12 |
| 6 | Allgemeine Beurteilung/Marktlage | 13 |
| 7 | Wertermittlung | 14 |
| 7.1 | Wertermittlungsverfahren..... | 14 |
| 7.2 | Bodenwert..... | 15 |
| 7.3 | Ertragswert | 16 |
| 7.4 | Verkehrswert..... | 21 |
| 8 | Flächenberechnungen | 23 |
| 8.1 | Wohnflächen..... | 23 |
| 8.2 | Nutzflächen..... | 24 |
| 9 | Anlagen | 25 |
| 9.1 | Übersichtslageplan | 25 |
| 9.2 | Ortsplan | 26 |
| 9.3 | Lageplan..... | 27 |
| 9.4 | Sondernutzungsplan | 28 |
| 9.5 | Aufteilungspläne | 29 |
| 9.6 | Fotos..... | 32 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Memmingen
Abteilung für Zwangsvollstreckung
Buxacher Str. 6
87700 Memmingen

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für den

- 185,83/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 133/11 in der Gemarkung Buxheim, Don-Bosco-Str. 13, 87740 Buxheim, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss nebst Kellerraum im Untergeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. B4 bezeichnet eingetragen im Grundbuch von Buxheim Blatt 2014
- 5/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 133/11 in der Gemarkung Buxheim, Don-Bosco-Str. 13, 87740 Buxheim, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz in der Tiefgarage im Aufteilungsplan mit Nr. TG 4 bezeichnet eingetragen im Grundbuch von Buxheim Blatt 2021

Wertermittlungsstichtag 16.05.2024 (= Tag der Besichtigung)
Qualitätsstichtag 16.05.2024

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss des Amtsgerichts Memmingen vom 14.02.2024
Grundbuchauszug Blatt 2014, Ausdruck vom 22.02.2024
Grundbuchauszug Blatt 2021, Ausdruck vom 22.02.2024
Lageplan M 1:1000 vom 14.05.2024
Teilungserklärung vom 03.04.1995 und 08.07.1996 mit Baubeschreibung u. Aufteilungsplänen (Quelle: Grundakten beim Grundbuchamt Amtsgericht Memmingen)
Energieausweis vom 29.06.2016
Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters vom 02.03.2016 und Jahresbericht vom 20.02.2023
Auskunft der Gemeindeverwaltung Buxheim zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft der Gemeindeverwaltung Buxheim zur abgabenrechtlichen Situation
Bodenrichtwertliste für Baugrundstücke des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Unterallgäu. Stand 01.01.2024
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu über Vergleichspreise von Eigentumswohnungen aus dem Zeitraum 2022 - 2024
Auskünfte und Informationen der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen und sonstige fernmündliche Auskünfte

1.5 Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021)
Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Wert R 06
Normalherstellungskosten NHK 2010 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Literatur:

Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 6. Auflage 2010 bis 10. Auflage 2023

Praxis der Grundstückswertermittlung Gerady/Möckel/Troff/Bischoff, Grundwerk einschließlich Ergänzungen
Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Juni 2017 einschl. Ergänzungen
Rössler, Langner „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage 2004
Kleiber-Simon, Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien Wert R 02, 6. Auflage 2004
Sommer-Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 3. Auflage 2010
Ralf Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und des Bodens erfolgten ausschließlich auf der Grundlage der vorhandenen Unterlagen, der durchgeführten Erhebungen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Dem Gutachten liegen, wenn nicht gesondert erwähnt, keine Untersuchungen hinsichtlich Altlasten, schadstoffhaltigen Baumaterialien, Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zugrunde. Hierzu muss ggf. ein Schadensgutachter bzw. Fachsachverständiger hinzugezogen werden.

1.7 Ortsbesichtigung

Dienstag, 26. März 2024

Teilnehmer: ...

...
Georg Stiegeler, Sachverständiger

1.8 Nutzung und Zubehör

Die Wohnung Nr. B4 ist seit dem 01.05.2024 leerstehend und nicht vermietet. Der Tiefgaragenstellplatz Nr. TG 4 ist ebenfalls nicht vermietet.

An werthaltigem Zubehör i.S. des § 97 BGB ist die Einbauküche vorhanden (Siehe Pkt. 7.4).
Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

1.9 Hausverwaltung

Es ist kein Hausverwalter bestellt. Die Verwaltung erfolgt derzeit durch den Zwangsverwalter. Instandhaltungsrücklagen wurden bisher nicht gebildet.

1.10 Kaminkehrer

Für das Objekt ist folgender Kaminkehrer zuständig:

...

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten Blatt 2014

| | |
|----------------------------|--|
| Grundbuchbezirk | Buxheim |
| Blatt | 2014 |
| Gemarkung | Buxheim |
| Bestandsverzeichnis | 185,83/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 133/11, Don-Bosco-Str. 13, Gebäude- und Freifläche, Größe 700 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss nebst Kellerraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. B4 bezeichnet. Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Ohne Sondernutzungsrecht an den oberirdischen Stellplätzen Nr. ST 1, ST 2, ST 3, ST 4 und ST 5 |
| Erste Abteilung Eigentümer | ... |
| Zweite Abteilung | Nr. 1 Tiefgaragenmitbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 133/26: gemäß Bewilligung vom 08.07.1996 |

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- *zu Bestandsverzeichnis – Sondernutzungsrechte*
Für die Sondereigentumseinheit Nr. B4 ist kein Sondernutzungsrecht begründet.
Gemäß Teilungserklärung werden Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen Nr. ST 1 - ST 5 eingeräumt, die durch gesonderte Erklärung des derzeitigen Eigentümers zugewiesen werden. Bisher wurde jedoch noch keiner Sondereigentumseinheit ein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz zugewiesen. Bei der Verkehrswertermittlung wird unterstellt, dass der Zuweisungsberechtigte aus der Eigentümergemeinschaft ausscheidet und die Stellplätze ST1 - ST5 dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind. Abweichend vom Sondernutzungsplan sind jedoch nur 4 Stellplätze auf der gemeinschaftlich genutzten Grundstücksfläche angelegt. Die Gartenflächen sind den im Erdgeschoss gelegenen Wohnungen zur Sondernutzung zugeordnet. Die Sondernutzungsflächen sind im Sondernutzungsplan Anlage 9.4 farblich dargestellt.
- *zu Abt. II Nr. 1 Tiefgaragenmitbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 133/36*
Die Grundstücke FINr. 133/26 und FINr. 133/11 haben eine gemeinschaftliche Tiefgaragenzufahrt. Es handelt sich sowohl um die gemeinschaftliche Verkehrsfläche innerhalb des Tiefgaragenbaues als auch um die außerhalb des Gebäudes befindliche Zufahrtsfläche von der Tiefgarageneinfahrt bis zur öffentlichen Straße. Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke FINr. 133/26 und FINr. 133/11 haben sich wechselseitig an der Tiefgaragenfläche, soweit sich diese auf dem dienenden Grundstück befindet, das Recht eingeräumt, diese Tiefgaragenzufahrt mitzubedenutzen als Zugang und Zufahrt von der öffentlichen Straße zur Tiefgarage. Zum Parken darf die Fläche nicht genutzt werden.
Sofern Kosten für die laufende Instandhaltung, Verbesserung, Reinigung und für den Winterdienst entstehen, tragen diese die jeweiligen Eigentümer für beide Grundstücke zu gleichen Teilen.
Das Tiefgaragenmitbenutzungsrecht hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objektes, da sich die Vor- und Nachteile des gegenseitig wirkenden Rechts aufheben.

2.2 Grundbuchdaten Grundbuch Blatt 2021

| | |
|----------------------------|--|
| Grundbuchbezirk | Buxheim |
| Blatt | 2021 |
| Gemarkung | Buxheim |
| Bestandsverzeichnis | 5/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 133/11, Don-Bosco-Str. 13, Gebäude- und Freifläche, Größe 700 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz in der Tiefgarage im Aufteilungsplan mit Nr. TG 4 bezeichnet. Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Ohne Sondernutzungsrecht an den oberirdischen Stellplätzen Nr. ST 1, ST 2, ST 3, ST 4 und ST 5 |
| Erste Abteilung Eigentümer | ... |
| Zweite Abteilung | Nr. 1 Tiefgaragenmitbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 133/26: gemäß Bewilligung vom 08.07.1996 |

- zu Bestandsverzeichnis – Sondernutzungsrechte
Für die zu bewertende Sondereigentumseinheit Nr. TG 4 ist kein Sondernutzungsrecht begründet.
Gemäß Teilungserklärung werden Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen Nr. ST 1 - ST 5 eingeräumt, die durch gesonderte Erklärung des derzeitigen Eigentümers zugewiesen werden. Bisher wurde jedoch noch keiner Sondereigentumseinheit ein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz zugewiesen. Bei der Verkehrswertermittlung wird unterstellt, dass der Zuweisungsberechtigte aus der Eigentümergemeinschaft ausscheidet und die Stellplätze ST1 - ST5 dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind. Abweichend vom Sondernutzungsplan sind jedoch nur 4 Stellplätze auf der gemeinschaftlich genutzten Grundstücksfläche angelegt. Die Gartenflächen sind den im Erdgeschoss gelegenen Wohnungen zur Sondernutzung zugeordnet. Die Sondernutzungsflächen sind im Sondernutzungsplan Anlage 9.4 farblich dargestellt.
- zu Abt. II Nr. 1 Tiefgaragenmitbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 133/36
Siehe Ausführungen unter Pkt. 2.1.
Das Tiefgaragenmitbenutzungsrecht hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objektes, da sich die Vor- und Nachteile des gegenseitig wirkenden Rechts aufheben.

2.3 Mietverträge

Es besteht kein Mietverhältnis.

2.4 Baurecht

Es besteht der rechtskräftige Bebauungsplan "Klosteracker" mit folgenden Festsetzungen für das Bewertungsgrundstück:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- II 2 Vollgeschosse zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl höchstzulässig
- 0,8 Geschossflächenzahl höchstzulässig

2.5 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und um kein Bodendenkmal.

2.6 Kfz-Stellplatzpflicht

Die für das Mehrfamilienhaus Don-Bosco-Straße 13 erforderlichen Stellplätze sind durch 5 Tiefgaragenstellplätze und 5 oberirdische Stellplätze baurechtlich nachgewiesen. Der zu bewertenden Wohnung Nr. B4 ist der Tiefgaragenstellplatz Nr. TG 4 zugeordnet.

2.7 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Buxheim ist die Don-Bosco-Straße bis zum Objekt Don-Bosco-Straße 13 erstmalig hergestellt und abgerechnet.

Kanalanschluss- und Wasserherstellungsbeiträge nach KAG stehen ebenfalls nicht mehr offen. Das Grundstück FINr. 133/11 ist daher nach derzeit geltender Sach- und Rechtslage abgabenrechtlich als voll erschlossen einzustufen.

3 Lagebeschreibung

3.1 Ortsangaben

Gemeinde Buxheim im Landkreis Unterallgäu, ca. 3.300 Einwohner. In Buxheim befinden sich eine Kindertagesstätte, Grundschule, Gymnasium, verschiedene Ärzte, ein Dorfladen und ein Lebensmittelmarkt.

Buxheim ist eine Stadtrandgemeinde von Memmingen, überwiegend durch Wohnnutzung gekennzeichnet und ein beliebter Wohnort.

3.2 Wohn- und Geschäftslage

Gute Wohnlage im südlichen Bereich von Buxheim, keine Geschäftslage

3.3 Verkehrslage

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz und an öffentlichen Personennahverkehr, nächste Autobahnauffahrt in 2,5 km Entfernung

3.4 Grundstückslage

Im südlichen Bereich von Buxheim in ca. 2 km Entfernung zur Stadt Memmingen

3.5 Bebauung der Umgebung

Im Süden Wohnbebauung, im Westen Altenheim, im Norden unbebaute Wohnbauflächen, im Osten Wohnanlage im Bau

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt nahezu rechteckig, im Osten leicht spitz verlaufend
Grundstücksbreite ca. 27 m
Grundstückstiefe ca. 34 m
Straßenfrontlänge ca. 24 m

4.2 Beschaffenheit

Nahezu ebenes Gelände, tragfähiger Baugrund,
Grundwasserstand unterhalb der Kellergründungssohle

4.3 Erschließung

Zufahrt über asphaltierte Straße,
Abwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation mit Klärwerk,
Erdgas-, Wasser-, Strom-, Telefon- und Kabelanschluss vorhanden

4.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Wohnbebauung mit 6-Familienhaus und Tiefgarage
GRZ rd. 0,3 (Grundflächenzahl)
GFZ rd. 0,9 (Geschossflächenzahl)

4.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt.

4.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

4.8 Außenanlagen

Im Bereich der gemeinschaftlich genutzten Grundstücksfläche nordöstlich des Wohngebäudes ist der Hauszugang mit Betonsteinpflaster und die 4 Pkw-Stellplätze mit Rasengittersteinen belegt. Die Tiefgaragenzufahrt ist ebenfalls mit Betonsteinpflaster belegt, die seitliche Böschung ist mit Naturbruchsteinen befestigt.

Die Stützmauer am Geländesprung entlang der Nordgrenze besteht aus Rundholzpfeuern und Holzbohlen. Die Holzbohlen und Holzpallisaden sind morsch und erneuerungsbedürftig. Ansonsten befinden sich die Außenanlagen in einem normalen Pflege- und Unterhaltungszustand.

4.9 Altlasten

Bei der Ortsbesichtigung haben sich keine Hinweise auf Altlasten auf dem Grundstück ergeben. Bei der Wertermittlung gehe ich daher davon aus, dass das Bewertungsgrundstück weder von Altlasten (Altlagerungen, Altlagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandortverdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen ist.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen und Tiefgarage. Das Gebäude besteht aus Keller-, Erd-, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden. In den einzelnen Geschossen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

| | |
|----------------------------|---|
| Kellergeschoss | Treppenhaus, Flur, Zählerraum, Wasch-/Trockenraum, Müllabstellraum, 6 Kellerräume (Nr. B1 - B6), in Wohnraumqualität ausgebaute Kellereinheit B7 mit Flur, WC, 1 Zimmer, Tiefgarage mit 5 Stellplätzen (TG 1 - TG 5) und Verkehrsfläche |
| Erdgeschoss | Treppenhaus und abgeschlossene Wohnungen Nr. B1 und B2 |
| Obergeschoss | Treppenhaus und abgeschlossene Wohnungen Nr. B3 und B4 |
| Dachgeschoss u. Spitzboden | Treppenhaus und abgeschlossene Wohnungen Nr. B5 und B6 |

Zum Gemeinschaftseigentum gehören das Treppenhaus, der Kellerflur, der Zählerraum, der Wasch-/Trockenraum, der Fahrrad-/Müllabstellraum, die Schleuse und die Verkehrsfläche in der Tiefgarage.

Die zu bewertende Wohnung Nr. B4 befindet sich im Obergeschoss und besteht aus Diele, WC, Wohn-/Esszimmer, Küche, Abstellraum, Flur, Bad, 2 Kinderzimmern, Elternschlafzimmer, teilüberdecktem Südwestbalkon und überdecktem Südbalkon. Die Wohnung wird dreiseitig von Osten, Süden und Westen belichtet. Diele, WC, Abstellraum und Flur sind innenliegend und fensterlos. Die Wohnfläche beträgt 95 m².

Der Wohnung Nr. B4 ist der Kellerraum Nr. B4 mit einer Nutzfläche von rd. 10 m² zugeordnet.

Das Mehrfamilienhaus wurde 1996 erbaut.

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung bezieht sich auf dominierende Ausführungen und Ausstattungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

5.2 Gemeinschaftseigentum

| | |
|------------------|--|
| Rohbau: | |
| Geschosse | Keller-, Erd-, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss und ausgebauter Spitzboden |
| Bauweise | Massivbau |
| Fundamente | Beton |
| Kelleraußenwände | Beton |
| Außenwände | Mauerwerk 36, 5 cm |
| Innenwände | Betonwände in der Tiefgarage, sonst Mauerwerk |
| Decken | Stahlbetondecken über Keller-, Erd- und Obergeschoss, Holzbalkendecke über Dachgeschoss |
| Treppen | Betontreppen KG-EG-OG-DG mit Teppichbelag und Stahlgeländer |
| Dach | Satteldach in Holzkonstruktion |
| Dacheindeckung | Betondachsteine |
| Rinnen/Fallrohre | Zinkblech, weiß beschichtet |
| Ausbau: | |
| Fenster | Stahlgitterfenster mit Einfachglas oder Kunststofffenster mit Isolierglas im Keller, sonst Holzfenster mit Isolierglas |
| Türen/Tore | Holzeingangstüre mit Isolierglas, Holzkipptor in der Tiefgarage mit Elektroantrieb |
| Innentüren | Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit furnierter Oberfläche, teilweise Stahlblechtüren im Keller |

| | |
|------------------------|---|
| Bodenbeläge | Fliesen im Wasch-/Trockenraum, Glattnstrich im Flur, Betonverbundsteinpflaster in der Tiefgarage und im Fahrrad-/Müllabstellraum, Teppich im Treppenhaus |
| Fassade | Putz mit eingefärbtem Oberputz |
| Wandbekleidungen | Betonwände im Keller unverputzt mit Anstrich. sonst Putz und Anstrich |
| Deckenbekleidungen | Betonfertigteildecken mit Anstrich |
| Besondere Bauteile | Eingangsüberdachung aus Satteldach mit Sichtbeton und 2 Betonrundstützen, Dacheindeckung aus Titanzinkstehfalzblechdach |
| Besondere Einbauten | nicht vorhanden |
| Installationen: | |
| Sanitäre Einrichtungen | Ausgussbecken, Bodenablauf und 6 Waschmaschinenanschlüsse im Wasch-/Trockenraum |
| Heizung | im Gemeinschaftseigentum nicht vorhanden |
| Elektro | durchschnittliche Ausstattung |
| Baumängel/Bauschäden | leichte Abplatzungen am Oberputz am Bodenanschluss auf Süd- und Ostseite, obere Holzbretter am Balkongeländer der Wohnung B3 und B5 sind teilweise morsch |

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Der Teppichbodenbelag im Treppenhaus weist Laufspuren auf. Ansonsten befindet sich das Gemeinschaftseigentum in Innenbereich in einem normalen Instandhaltungszustand.

Die Putzfassade auf der West- und Südseite ist leicht abgewittert, im unteren Bereich weist die Putzfassade teilweise Verschmutzungen auf. Die Anstriche an den Holzteilen der Balkongeländer und an der Holzverkleidung der Dachgaube auf der Ostseite sind abgewittert. Die weißen Vordachanstriche weisen dunkle Verfärbungen auf. An der Ostfassade im südlichen Bereich und an der Südfassade wächst wilder Wein an der Putzfassade, an den Vordächern, an den Balkonunterseiten und teilweise auf der Dacheindeckung. Der wilde Wein bedarf zum Gebäudeschutz einer Entfernung. Die Putzfassaden bedürfen eines Anstriches, die Anstriche an den Seitenwänden der Dachgaube und die Vordachanstriche sind erneuerungsbedürftig. Die Holzbretter an den Balkongeländern sind teilweise morsch und erneuerungsbedürftig.

Die Dacheindeckung befindet sich in einem guten Instandhaltungszustand.

5.3 Wohnung Nr. B4

| | |
|---------------------|--|
| Ausstattung: | |
| Bodenbeläge | Parkett im Wohn-/Esszimmer, in der Diele und im Flur, Fliesen im WC und im Bad, PVC-Belag im Abstellraum, Vinylbelag in der Küche, Teppichbelag in den Schlafzimmern |
| Wandbekleidungen | Fliesen im Bad und WC raumhoch, Fliesenschild in der Küche, sonst Putz und Anstrich |
| Deckenbekleidungen | Raufasertapete und Anstrich |
| Innentüren | Holzumfassungszargen und Holztürblätter, Oberfläche furniert (Esche Weiß) |
| Fenster | Holzfenster mit Isolierglas |
| Rollläden/Jalousien | Kunststoffrollläden |
| Besondere Bauteile | 2 Balkone aus auskragenden Betonplatten mit Fliesenbelag und Alu-/Holzgeländer |
| Besondere Einbauten | nicht vorhanden |
| Zubehör | Einbauküche bestehend aus Unterschränken L-Förmig, 2-tlg. Oberschrand und Halbhochem Schrank, Korpus, Fronten und |

| | |
|------------------------|---|
| | Arbeitsplatte kunststoffbeschichtet, rundes Einbauspülbecken, Spülmaschine, Cerankochfeld und Elektroherd, Alter Küche ca 7 Jahre, Zeitwert ca. 1.000 € |
| Kellerraum B4 | Betonboden mit Glattstrich und Farbanstrich, Außenwand aus Beton mit Anstrich, 2-seitig Mauerwerk mit Putz und Anstrich, Trennwand aus verzinkten Blechprofilen, Stahlgitterfenster mit Einfachglas, Holztüre |
| Installationen: | |
| Sanitäre Einrichtungen | Handwaschbecken und wandhängendes WC im WC, Badewanne, Duschwanne mit Ganzglasduschtrennwand, wandhängendes WC und 2 Waschbecken im Bad, Spülenanschluss in der Küche, Waschmaschinenanschluss im Abstellraum, sanitäre Einrichtungsgegenstände in Standardausführung, Farbe Weiß |
| Heizung | erdgasbefeuerte Etagenheizung mit Gasheiztherme und Warmwasserbereitung, Heizkörper in allen Wohnräumen (außer in der Diele, im WC und in der Küche), Gas-Kesseltherme Typ Junkers ZR 18-3AE, Baujahr 1996 (im Abstellraum), Warmwasserspeicher Fabr. Bosch, 116 l, Baujahr 2017 |
| Elektro | durchschnittliche Ausstattung |
| Lüftung | mechanische Entlüftung im innenliegenden WC |
| Baumängel/Bauschäden | Verschraubungen am Anschluss Warmwasserspeicher sind verkalkt, leichte Beschädigung am Wohnzimmertürblatt |

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Glashalteleisten im Bad und in den Schlafzimmern weisen teilweise Verfärbungen und Schimmel auf und bedürfen einer gründlichen Reinigung. Die Teppichbodenbeläge in den Schlafzimmern sind abgewohnt. Ansonsten befinden sich die Wohnräume in einem normalen Instandhaltungszustand. Die Fliesen auf dem südöstlichen Balkon weisen Verschmutzungen und Haften von wildem Wein auf.

Der Fliesenbelag des westlichen Balkons ist großflächig hohl. Im Bereich der Dehnungsfuge der der Balkonplatte tropft unterseitig Wasser aus der Fuge. Der Fliesenbelag samt Balkonabdichtung des südwestlichen Balkons bedarf einer vollständigen Erneuerung.

5.4 Tiefgarage

Verkehrsfläche und Stellplätze mit Betonsteinpflaster belegt, Wände, Stützen und Decke aus Stahlbeton unverputzt mit Anstrich, Stahlrahmenkipptor mit Holzbekleidung und Elektroantrieb, natürliche Be- und Entlüftung über Garagentor und Luftschächte.

Die Zufahrt und die Verkehrsfläche werden mit den Eigentümern des Nachbargrundstücks FINr. 133/26 gemeinschaftlich genutzt (siehe auch Tiefgaragenmitbenutzungsrecht Abt. II Nr. 1).

Baumängel/Bauschäden:

Die Betonmauerscheibe zwischen den Stellplätzen TG 2 und TG 3, die Betonstützen zwischen den Stellplätzen TG 3 und TG 4 und die Westwand weisen am Bodenanschluss Farbabplatzungen und leichte Betonabplatzungen mit korrodierter Bewehrung sowie Ausblühungen infolge Tausalzeiwirkung auf.

Instandhaltungszustand:

Die Wandanstriche weisen im unteren Bereich leichte Verschmutzungen auf. Ansonsten befindet sich die Tiefgarage in einem normalen Instandhaltungszustand.

6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in guter Wohnlage im südlichen Bereich von Buxheim.

Die zu bewertende 4-Zimmerwohnung Nr. B4 verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung, eine durchschnittliche baujahresstypische Ausstattung und eine gute Belichtung.

Hausverwaltung:

Derzeit ist kein Hausverwalter bestellt. Instandhaltungsrücklagen wurden bisher ebenfalls nicht gebildet. Für anstehende Instandhaltungsmaßnahmen, die Erneuerung der Balkongeländerverkleidungen, die Behebung der Schäden an Betonbauteilen in der Tiefgarage und die Erneuerung der Stützwand entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind Sonderumlagen der Miteigentümer erforderlich. Bei der Wertermittlung werden daher entsprechende Abzüge vorgenommen.

Energetische Beurteilung der Wohnanlage:

Es liegt ein Energieausweis vom 29.06.2016 gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung vor. Der Energieausweis wurde auf der Grundlage der Auswertungen des Energieverbrauchs aus den Jahren 2013 bis 2015 erstellt. Der Endenergieverbrauch des Mehrfamilienhauses wurde mit 76 kWh/(m*a) ermittelt. Der bauliche Wärmeschutz ist als durchschnittlich und baujahrestypisch einzustufen.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Am Gebäude und an der Sondereigentumseinheit B4 wurden bisher keine grundlegenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird daher unter Berücksichtigung des Gebäudealters von 28 Jahren auf 52 Jahre geschätzt, wobei eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt wird.

Nutzung Kellerraum Nr. B4:

Der Kellerraum Nr. B4 wird derzeit vom Mieter/Eigentümer der Wohnung Nr. B5 genutzt. Von der Wohnung Nr. B4 wurde bisher der Kellerraum Nr. B2 genutzt. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass künftig der Keller Nr. B4 auch vom Eigentümer/Mieter der Wohnung Nr. B4 genutzt. Hierzu ist jedoch das Umklemmen der Elektroinstallation des Kellerraums B4 auf Stromzähler der Wohnung Nr. B4 und ein Tausch des Schließzylinders erforderlich.

Beurteilung Tiefgarage:

Die Tiefgarage verfügt über eine ausreichend breite Verkehrsfläche (6,50 m). Der Tiefgaragenstellplatz TG 4 ist gut ein-/ausfahrbar. Die Zufahrtsrampe zur Tiefgarage ist nicht überdeckt.

Wirtschaftliche Einheit:

Die Wohnung Nr. B4 und der Tiefgaragenstellplatz Nr. TG 4 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Diese wirtschaftliche Einheit wird bei der Wertermittlung unterstellt.

Marktlage:

In Buxheim besteht trotz gestiegener Finanzierungszinsen unverändert eine rege Nachfrage nach Eigentumswohnungen bei gleichzeitig geringem Angebot. Die Verkäuflichkeit der Wohnung Nr. B4 in wirtschaftlicher Einheit mit dem Tiefgaragenstellplatz TG 4 ist als gut einzustufen.

7 Wertermittlung

7.1 Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt in Anlehnung an die „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 – ImmoWertV 2021)“.

Nach § 6.1 sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

In den in § 6.1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die in Absatz § 6.1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich grundsätzlich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Begründung der Verfahrenswahl:

Der Bodenwert des Grundstücks wird entsprechend §§ 24 und 26 ImmoWertV 2021 im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt, das üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt wird. Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens. Im vorliegenden Fall wird das allgemeine Ertragswertverfahren angewandt, wie es in der ImmoWertV normiert ist.

Eine Ableitung des Verkehrswerts aus Vergleichspreisen ist aufgrund unzureichender Kauffälle nicht möglich. In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises sind im Zeitraum von 2021 bis 2024 nur 2 Vergleichspreise aus Verkäufen von Eigentumswohnungen in Buxheim gelistet. Die vorliegenden Vergleichspreise sind zudem aufgrund abweichender Merkmale mit dem Bewertungsobjekt nicht vergleichbar.

7.2 Bodenwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes werden die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu herangezogen.

Das zu bewertende Grundstück FINr. 133/11 befindet sich im Richtwertgebiet Nr. 20 – Buxheim Ortsmitte. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureife Flächen in diesem Richtwertgebiet mit 440 €/m² einschließlich Erschließungskosten ausgewiesen.

Das Grundstück verfügt über eine durchschnittliche Größe und weist eine für das Richtwertgebiet durchschnittliche bauliche Ausnutzung auf. Der Bodenrichtwert bedarf daher keiner Anpassung wegen abweichender Größe bzw. abweichendem Erschließungszustand.

Das Grundstück ist abgabenrechtlich voll erschlossen. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts wegen abweichendem Erschließungszustand ist daher nicht erforderlich.

Abgabefreier Bodenrichtwert 440 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Bodenwert angepasst |
|--|---------------------|----------------------|------------------|----------------------|
| Zeitliche Anpassung | 01.01.2024 | 16.05.2024 | 1,00 | 440 €/m ² |
| Lage | mittlere Lage | mittlere Lage | 1,00 | 440 €/m ² |
| GFZ | k.A. | 0,9 | 1,00 | 440 €/m ² |
| Fläche (m ²) | ca. 700 | 700 | 1,00 | 440 €/m ² |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | 1,00 | 440 €/m ² |
| Art der baulichen Nutzung | MI | WA | 1,00 | 440 €/m ² |
| Angepasster abgabefreier relativer Bodenwert | | | | 440 €/m ² |

Bodenwertermittlung:

| Flurnummer | Fläche [m ²] | x | Bodenwert [€/m ²] | |
|--|--------------------------|---|-------------------------------|------------------|
| 133/11 | 700 m ² | x | 440 €/m ² | 308.000 € |
| +/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt | | | | - € |
| = Bodenwert gerundet | | | | 308.000 € |
| davon Bodenwertanteil Wohnung Nr. B4 | | | 185,83/1000 | 57.236 € |
| + davon Bodenwertanteil Tiefgaragenstellplatz TG 4 | | | 5,00/1000 | 1.540 € |
| = Bodenwertanteil Nr. B4 und Nr. TG 4 | | | | 58.776 € |

7.3 Ertragswert

Zur Ermittlung des Ertragswerts entsprechend §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021 müssen folgende Eingangsgrößen ermittelt werden:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert (ohne Berücksichtigung von selbständig nutzbaren Teilflächen)
- Besondere objektspezifische Merkmale

Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens gemäß § 28 ImmoWertV 2021 stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = Reinertrag
- Bodenwertverzinsung
- = Gebäudereinertrag
- x Barwertfaktor
- = Ertragswert der baulichen Anlagen
- + Bodenwert
- = Vorläufiger Ertragswert
- +/- Besondere objektspezifische Merkmale
- = Ertragswert

Die Bodenwertverzinsung wird mittels des Liegenschaftszinssatzes und des Bodenwerts, der Barwertfaktor mittels der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Marktüblich erzielbarer Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Angaben über Mieterträge liegen nicht vor, da das Objekt nicht vermietet ist. Die erzielbare Nettokaltmiete wird daher durch Auswertung

- der büroeigenen Mietdatensammlung
- von Internetangeboten aus www.immobilienscout.de und www.immowelt.de
- von Immobilienanzeigen in der regionalen Presse

ermittelt.

Durch Auswertung von Mietangeboten aus dem Zeitraum 01.01.2022 bis zum 10.05.2024 wurden durch den gewerblichen Immobilienmarktdatenanbieter IMV (Immobilien-Marktdaten-Vertriebs GmbH) für Wohnungen in Buxheim, Bestandswohnungen, Wohnfläche 75 bis 125 m² Nettokaltmieten in einer Spanne von 8,33 €/m² bis 12,82 €/m²-Wohnfläche, Mittelwert 10,47 €/m²-Wohnfläche festgestellt.

Für die zu bewertende Wohnung Nr. B4 ist unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der Wohnungsgröße und der durchschnittlichen Ausstattung eine Miete in Höhe von 10,50 €/m²-Wohnfläche und für den Tiefgaragenstellplatz in Höhe von 50 €/Monat marktüblich.

Bewirtschaftungskosten:

Entsprechend § 32 (1) ImmoWertV 2021 sind folgende Bewirtschaftungskosten berücksichtigungsfähig:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 S. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches

Bei der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten werden die Modellansätze für Bewirtschaftungskosten entsprechend Anlage 3 ImmoWertV 2021 (Preisbasis 2024) zugrunde gelegt.

Die Verwaltungskosten werden dabei je Eigentumswohnung mit 420 €/Jahr und mit 46 €/Jahr je Garagenstellplatz angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 13,80 €/Jahr je m²-Wohnfläche und in Höhe von 104 €/Jahr je Garagenstellplatz angegeben, wenn die Schönheitsreparaturen von dem Mieter getragen werden, wovon im vorliegenden Fall ausgegangen wird.

Das Mietausfallwagnis beträgt 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung.

Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten vollständig auf die Mieter umgelegt werden.

Es erfolgt daher kein Ansatz für die Betriebskosten.

Bodenwertverzinsung:

Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind laut § 17 ImmoWertV selbständig nutzbare Teilflächen, die für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt werden und selbständig genutzt oder verwertet werden können, nicht zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sind keine selbständig nutzbaren Teilflächen vorhanden. Zur Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags wird der Bodenwertanteil der Wohnung Nr. B4 und des Tiefgaragenstellplatzes in voller Höhe zugrunde gelegt:

| | | |
|--|-------------|----------------|
| davon Bodenwertanteil Wohnung Nr. B4 | 185,83/1000 | 57.236 € |
| + davon Bodenwertanteil Tiefgaragenstellplatz TG 4 | 5,00/1000 | 1.540 € |
| = Bodenwertanteil Nr. B4 und Nr. TG 4 | | <hr/> 58.776 € |

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz § 33 ImmoWertV 2021).

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Unterallgäu werden im Grundstücksmarktbericht 2021 die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (bei Wohnfläche 53 bis 98 m² und Baujahr 1971 bis 1991) im Mittel mit 1,7 % bei einer Spanne von 0,3 bis 3,0 % angegeben.

Durch Auswertung aus zeitnahen Kaufpreisen und Angebotspreisen von Eigentumswohnungen in Memmingen und in den Stadtrandgemeinden von Memmingen aus dem Jahre 2023 und 2024 wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,25 bis 1,75 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz im mittleren Bereich dieser Spanne in Höhe von 1,50 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

| | | | | |
|---|-------------------|------------------------|--------------|-----------|
| Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete | | | | |
| Wohnung Nr. B4 | 97 m ² | | 10,50 € | 1.019 € |
| + Tiefgaragenstellplatz Nr. TG 4 | 1 St. | | 50,00 € | 50 € |
| = Monatlicher Ertrag: | | | | 1.069 € |
| Rohertrag pro Jahr: | | 12 Monate | | 12.828 € |
| - Bewirtschaftungskosten: | | | | |
| Verwaltungskosten | | | | |
| - Wohnung Nr. B4 | | | 420 € | |
| - Tiefgaragenstellplatz TG 4 | | | 46 € | |
| Instandhaltungskosten | | | | |
| - Wohnung Nr. B4 | 97 m ² | 13,80 €/m ² | 1.339 € | |
| - Tiefgaragenstellplatz TG 4 | 1 St. | 104,00 €/St. | 104 € | |
| Mietausfallwagnis | | 2% | 257 € | |
| - Bewirtschaftungskosten gesamt | | 17% | 2.165 € | - 2.165 € |
| = Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks: | | | | 10.663 € |
| Liegenschaftszinssatz (LSZ): | | 1,50% | | |
| - Bodenwertverzinsung | | 1,50% | aus 58.776 € | - 882 € |
| = Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage | | | | 9.781 € |
| Restnutzungsdauer (RND): | | 52 Jahre | | |
| x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021 | | 35,93 | | |
| = Ertragswert der baulichen Anlage | | 9.781 € | 35,93 | 351.426 € |
| + Bodenwertanteil Nr. B4 und TG 4 | | | | 58.776 € |
| = Vorläufiger Ertragswert | | | | 410.202 € |

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Entsprechend § 8 (3) ImmoWertV 2021 sind besondere objektspezifische Merkmale wertbeeinflussende Merkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von den auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängel und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Merkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Abschlag wegen

- des Instandhaltungsstaus am Gemeinschaftseigentum (Fassaden, Balkongeländer und Teppichbelag im Treppenhaus) und fehlender Instandhaltungsrücklagen in Höhe von 12.000 €
- der Schäden an den Betonbauteilen in der Tiefgarage in Höhe von 3.000 €
- der Schäden an der Stützmauer entlang der Nordgrenze in Höhe von 4.000 €
- des Instandhaltungsstaus innerhalb der Wohnung Nr. B4 in Höhe von 2.000 €
- der Schäden am Fliesenbelag auf dem südwestlichen Balkon der Wohnung Nr. B4 in Höhe von 6.000 €.

| | |
|---|------------------|
| Vorläufiger Ertragswert | 410.202 € |
| +/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | |
| - Wertminderung wegen Instandhaltungsstau am Gemeinschaftseigentum | - 12.000 € |
| - Wertminderung wegen Schäden an Betonbauteilen in der Tiefgarage | - 3.000 € |
| - Wertminderung wegen Schäden an Stützmauer entlang der Nordgrenze | - 4.000 € |
| - Wertminderung wegen Instandhaltungsstau innerhalb der Wohnung Nr. B4 | - 2.000 € |
| - Wertminderung wegen Schäden am Fliesenbelag Balkon Wohnung Nr. B4 | - 6.000 € |
| = Verkehrswert Wohnung Nr. B4 und TG-Stellplatz TG 4 | 383.202 € |
| gerundet | 383.000 € |
| entspricht je m ² -Wohnfläche bei Ansatz Tiefgarage in Höhe von 16.000 € | 3.784 € |
| Rohertragsfaktor | 29,9 |

Plausibilitätskontrolle:

Eine Plausibilitätskontrolle über Vergleichspreise ist nicht möglich, da keine zeitnahen Verkaufspreise von vergleichbaren Eigentumswohnungen in Buxheim vorliegen. Der Rohertragsfaktor liegt mit 29,8 im Bereich der üblichen Spanne von 27 bis 32 und bestätigt somit den Verkehrswert.

Aufteilung Verkehrswert nach Wohnung und TG-Stellplatz:

Verkehrswert Wohnung Nr. B4:

| | | | |
|--|-------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete Wohnung Nr. B4 | 97 m ² | 10,50 € | 1.019 € |
| = Monatlicher Ertrag: | | | 1.019 € |
| Rohertrag pro Jahr: | 12 Monate | | 12.228 € |
| - Bewirtschaftungskosten: | | | |
| Verwaltungskosten | | | |
| - Wohnung Nr. B4 | | 420 € | |
| Instandhaltungskosten | | | |
| - Wohnung Nr. B4 | 97 m ² | 13,80 €/m ² | 1.339 € |
| Mietausfallwagnis | | 2% | 245 € |
| - Bewirtschaftungskosten gesamt | 16% | 2.003 € | - 2.003 € |
| = Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks: | | | 10.225 € |
| Liegenschaftszinssatz (LSZ): | 1,50% | | |
| - Bodenwertverzinsung | 1,50% | aus 57.236 € | - 859 € |
| = Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage | | | 9.366 € |
| Restnutzungsdauer (RND): | 52 Jahre | | |
| x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021 | 35,93 | | |
| = Ertragswert der baulichen Anlage | 9.366 € | 35,93 | 336.520 € |
| + Bodenwertanteil Nr. B4 | | | 57.236 € |
| = Vorläufiger Ertragswert | | | 393.755 € |
| +/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | | | |
| - Wertminderung wegen Instandhaltungsstau am Gemeinschaftseigentum | | | - 11.686 € |
| Wertminderung wegen Schäden an Betonbauteilen in der Tiefgarage | | | - 2.921 € |
| Wertminderung wegen Schäden an Stützmauer entlang der Nordgrenze | | | - 3.895 € |
| - Wertminderung wegen Instandhaltungsstau innerhalb der Wohnung Nr. B4 | | | - 2.000 € |
| - Wertminderung wegen Schäden am Fliesenbelag Balkon Wohnung Nr. B4 | | | - 6.000 € |
| = Verkehrswert Wohnung Nr. B4 gerundet | | | 367.253 € 367.000 € |

Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz TG4:

| | | |
|--|--|-----------------|
| Verkehrswert Wohnung Nr. B4 und TG-Stellplatz TG 4 | | 383.000 € |
| - Verkehrswert Wohnung Nr. B4 | | - 367.000 € |
| = Verkehrswert TG-Stellplatz TG 4 | | 16.000 € |

7.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

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

Der Verkehrswert ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagekraft zu ermitteln.

Übersicht Bewertungsergebnisse:

| | |
|--|-----------|
| Verkehrswert Wohnung Nr. B4 ohne Zubehör | 367.000 € |
| + Zeitwert Zubehör (Einbauküche) | 1.000 € |
| = Verkehrswert Wohnung Nr. B4 einschließlich Zubehör | 368.000 € |
| + Verkehrswert TG-Stellplatz TG 4 | 16.000 € |
| = Verkehrswert Wohnung Nr. B4 und Tiefgaragenstellplatz Nr. TG 4 mit Zubehör | 384.000 € |

Beim vorliegenden Objekt handelt es sich um ein Renditeobjekt. Derartige Objekte werden in der Regel ertragsorientiert genutzt und im Ertragswertverfahren bewertet. Der Verkehrswert wurde daher aus dem Ertragswert abgeleitet.

Unter Berücksichtigung aller von mir angeführten Beurteilungskriterien ergibt sich für den

- 185,83/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 133/11 in der Gemarkung Buxheim, Don-Bosco-Str. 13, 87740 Buxheim, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss nebst Kellerraum im Untergeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. B4 bezeichnet eingetragen im Grundbuch von Buxheim Blatt 2014

der Verkehrswert einschl. Zubehör zu: 368.000 €

- 5/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 133/11 in der Gemarkung Buxheim, Don-Bosco-Str. 13, 87740 Buxheim, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz in der Tiefgarage im Aufteilungsplan mit Nr. TG 4 bezeichnet eingetragen im Grundbuch von Buxheim Blatt 2021

der Verkehrswert zu: 16.000 €

und

der Verkehrswert gesamt zu: 384.000 €

jeweils zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2024

Die Wertminderung durch das Tiefgaragenmitbenutzungsrecht Abt. II Nr. 1 beträgt 0 €.

Westerheim, den 16.05.2024, geä. 21.03.2025


Georg Stiegeler
Architekt Dipl. Ing. (FH)



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

8 Flächenberechnungen

8.1 Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung WoFIV.
Die Raummaße wurden örtlich aufgenommen.

| Wohnung Nr. B4 | Länge (m) | Breite (m) | Faktor | Fläche |
|-------------------------|-----------|------------|----------|----------------------|
| Diele | 2,99 | 3,63 | 1,00 | 10,85 m ² |
| | 0,98 | 0,98 | -0,50 | -0,48 m ² |
| | 0,88 | 0,88 | -0,50 | -0,39 m ² |
| | 1,63 | 1,41 | -1,00 | -2,30 m ² |
| | 0,43 | 0,51 | 0,50 | 0,11 m ² |
| | 0,80 | 1,65 | 0,50 | 0,66 m ² |
| WC | 1,33 | 1,05 | 1,00 | 1,40 m ² |
| | 0,32 | 0,34 | -0,50 | -0,05 m ² |
| Abstellraum | 1,73 | 1,80 | 1,00 | 3,11 m ² |
| | 0,44 | 0,82 | -1,00 | -0,36 m ² |
| Küche | 1,73 | 2,82 | 1,00 | 4,88 m ² |
| Wohnen/Essen | 4,98 | 4,80 | 1,00 | 23,90 m ² |
| | 2,45 | 1,01 | 1,00 | 2,47 m ² |
| | 1,99 | 0,94 | 0,50 | 0,94 m ² |
| Flur | 1,60 | 1,17 | 1,00 | 1,87 m ² |
| | 1,60 | 0,77 | 0,50 | 0,62 m ² |
| Bad | 1,87 | 4,20 | 1,00 | 7,85 m ² |
| Kind Ost | 2,48 | 3,90 | 1,00 | 9,67 m ² |
| | 0,23 | 0,23 | -0,50 | -0,03 m ² |
| Kind Südost | 2,10 | 4,24 | 1,00 | 8,90 m ² |
| | 0,89 | 0,99 | 1,00 | 0,88 m ² |
| | 0,31 | 0,31 | 0,50 | 0,05 m ² |
| Eltern | 3,87 | 3,63 | 1,00 | 14,05 m ² |
| | 0,92 | 0,90 | -0,50 | -0,41 m ² |
| | 0,81 | 0,81 | -0,50 | -0,33 m ² |
| Balkon Südost überdeckt | 4,20 | 1,40 | 0,50 | 2,94 m ² |
| Balkon Südwest | | | | 0,00 m ² |
| - überdeckt | 3,58 | 1,40 | 0,50 | 2,51 m ² |
| - nicht überdeckt | 1,50 | 1,40 | 0,25 | 0,53 m ² |
| | 8,65 | 2,00 | 0,25 | 4,33 m ² |
| | 3,24 | 1,00 | -0,25 | -0,81 m ² |
| Summe | | | | 97,36 m ² |
| Abzug wegen Putz | | | 0% | 0,00 m ² |
| Wohnung Nr. B4 | | | | 97,36 m ² |
| Zusammenstellung | | | | |
| Wohnung Nr. B4 | | | gerundet | 97 m ² |
| Wohnfläche gesamt | | | | 97 m ² |

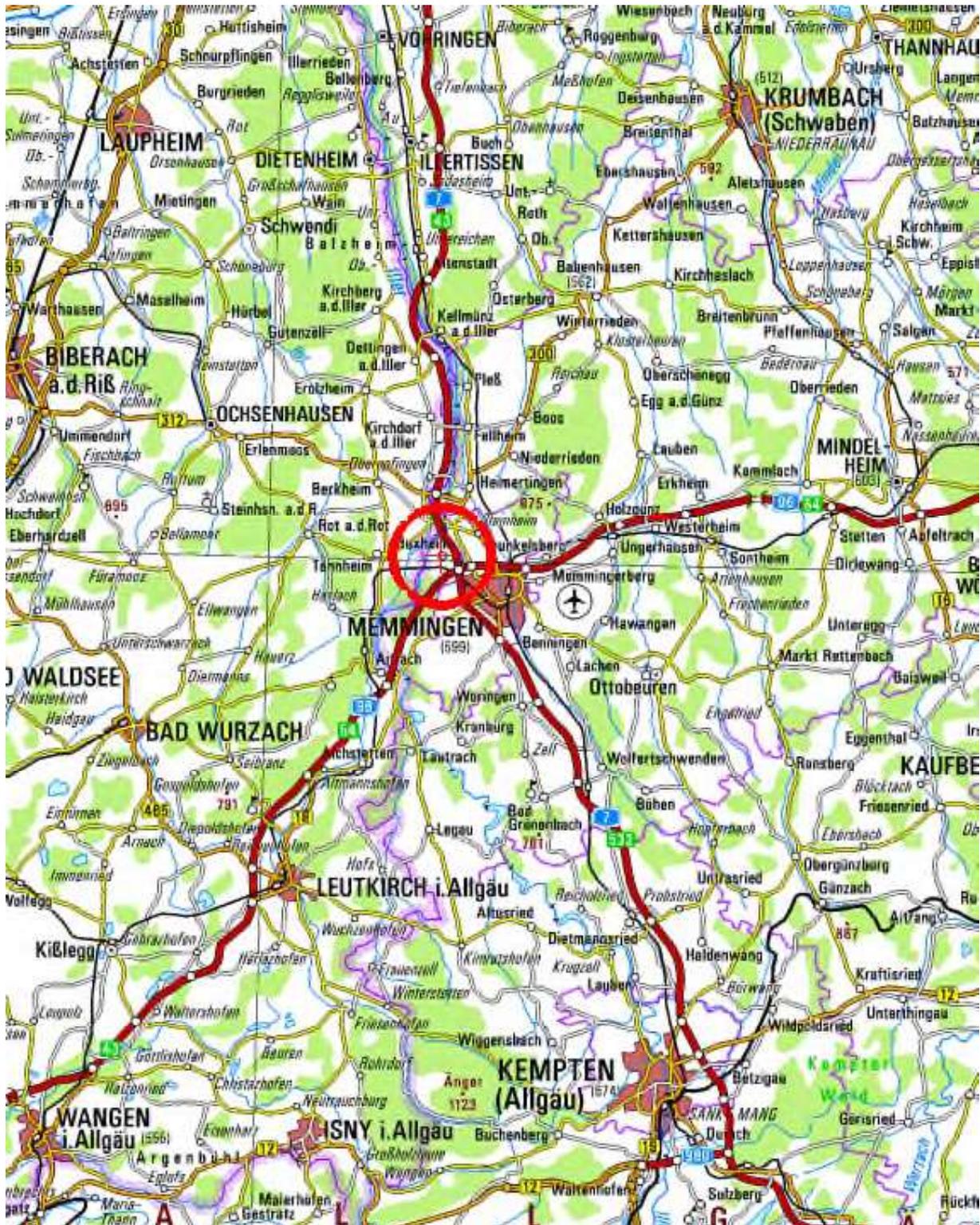
8.2 Nutzflächen

Die Berechnung der Nutzflächen erfolgt in Anlehnung an DIN 277/2005.
Die Raummaße wurden örtlich aufgenommen.

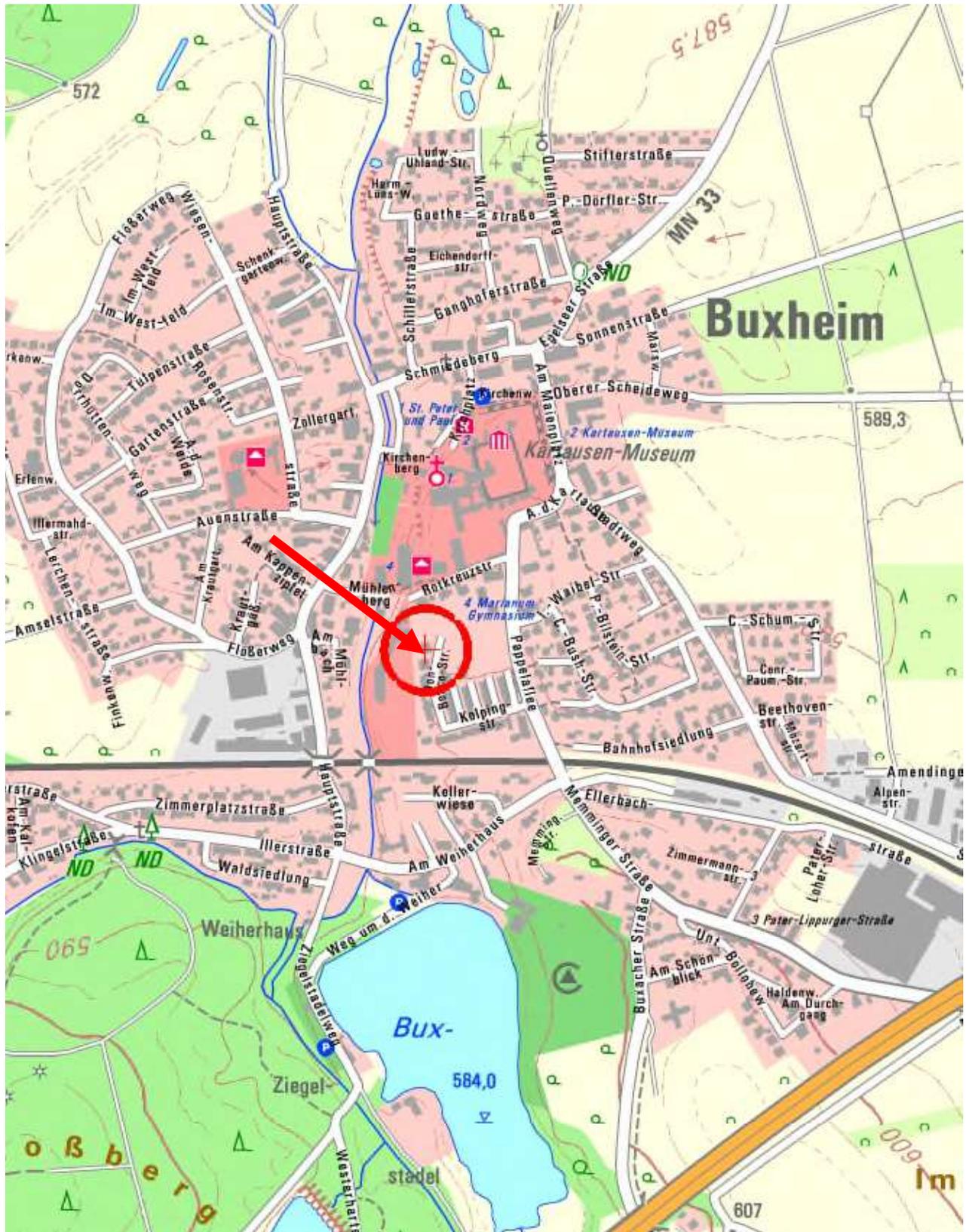
| Keller Nr. B4 | Länge (m) | Breite (m) | Faktor | Fläche |
|-------------------|-----------|------------|--------|----------------------|
| | 2,05 | 4,80 | 1,00 | 9,84 m ² |
| | 0,50 | 0,20 | -1,00 | -0,10 m ² |
| | 0,50 | 0,50 | -0,50 | -0,13 m ² |
| Summe | | | | 9,62 m ² |
| Abzug wegen Putz | | | 0% | 0,00 m ² |
| Keller Nr. B4 | | | | 9,62 m ² |
| Zusammenstellung | | | | |
| Keller Nr. B4 | gerundet | | | 10 m ² |
| Nutzfläche gesamt | | | | 10 m ² |

9 Anlagen

9.1 Übersichtslageplan



9.2 Ortsplan



© Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07

9.3 Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Memmingen

Bismarckstraße 1
87700 Memmingen

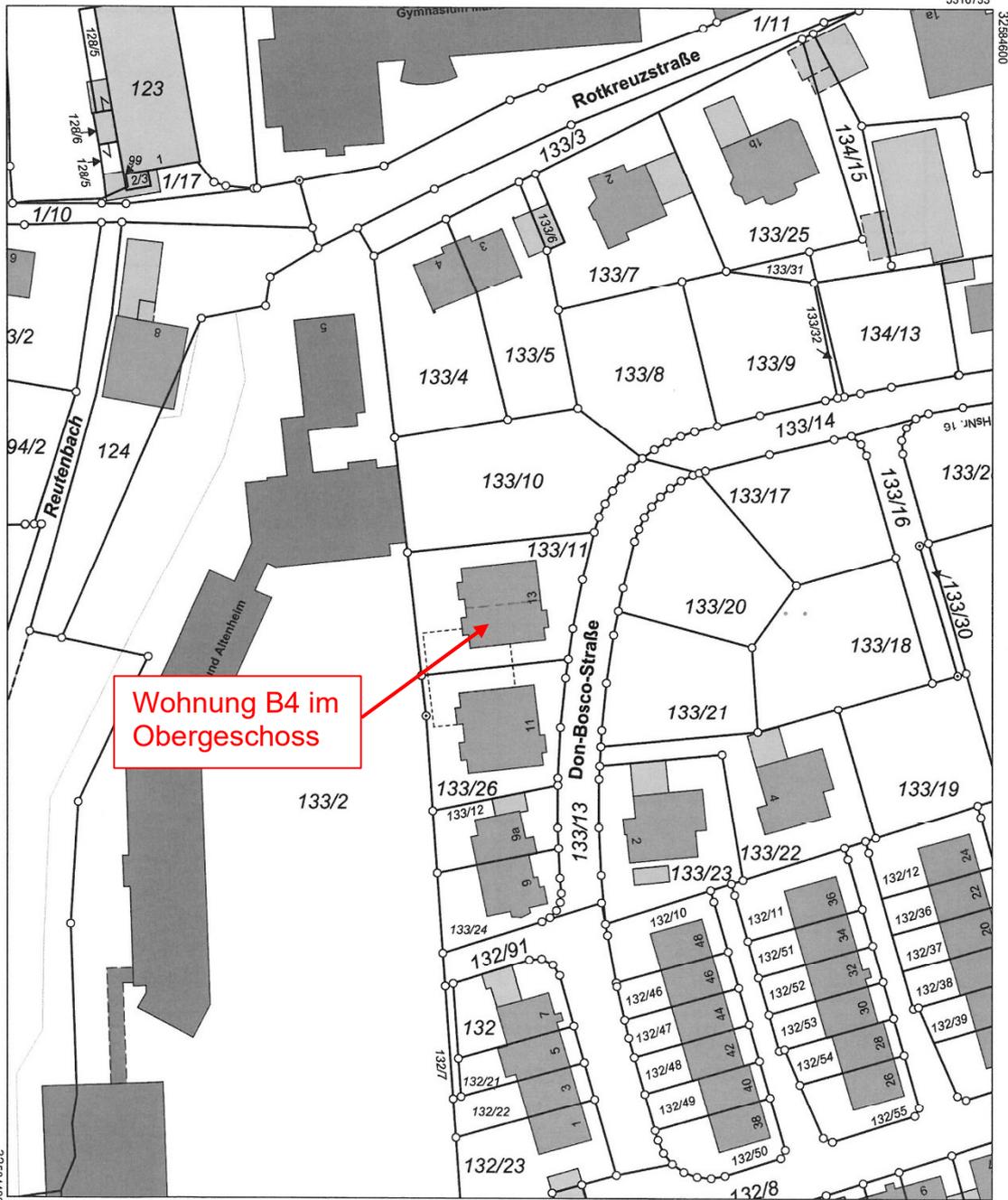
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 14.05.2024

Flurstück: 133/11
Gemarkung: Buxheim

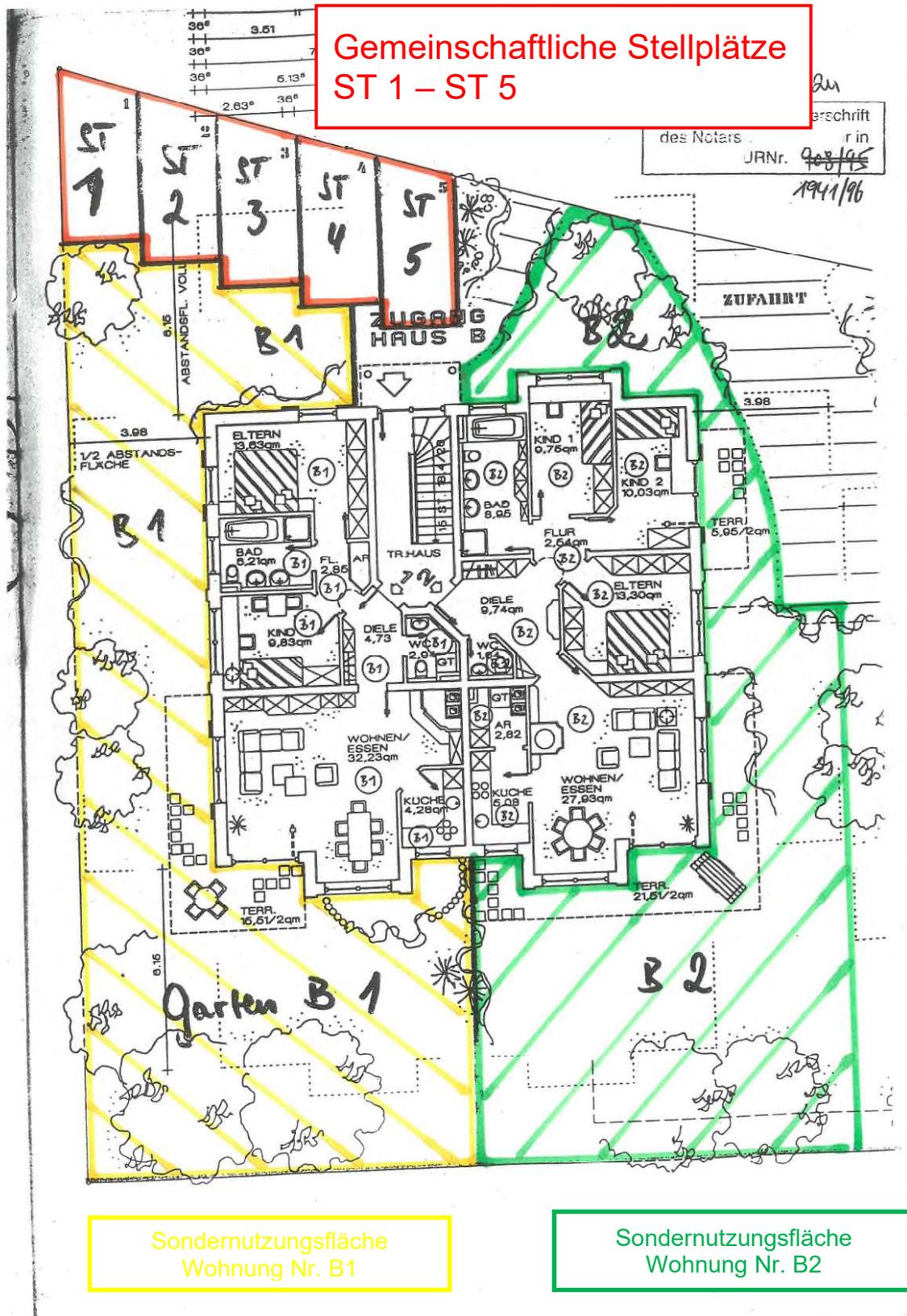
Gemeinde: Buxheim
Landkreis: Unterallgäu
Bezirk: Schwaben



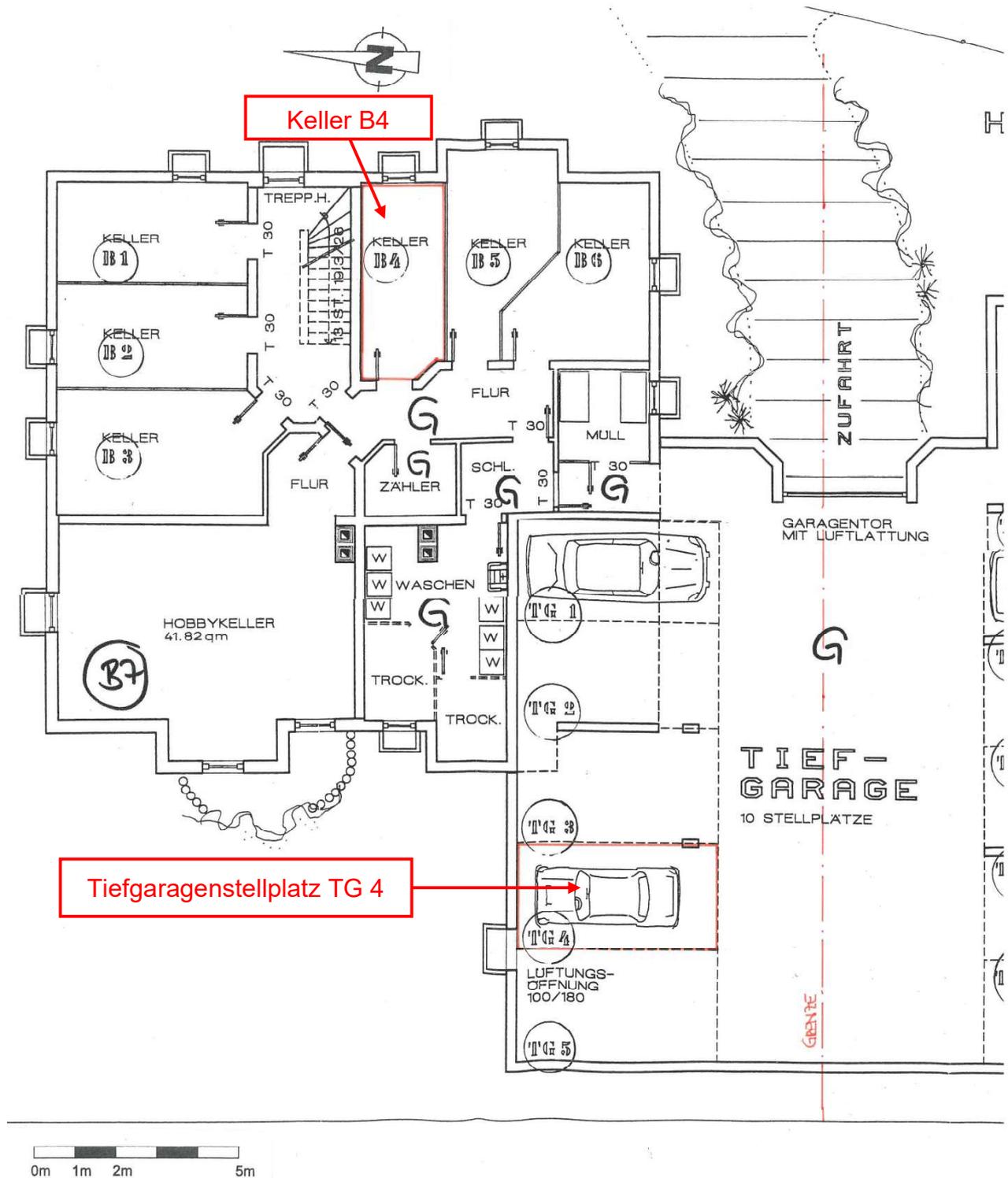
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

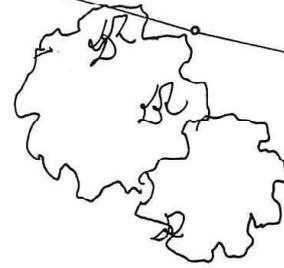
9.4 Sondernutzungsplan



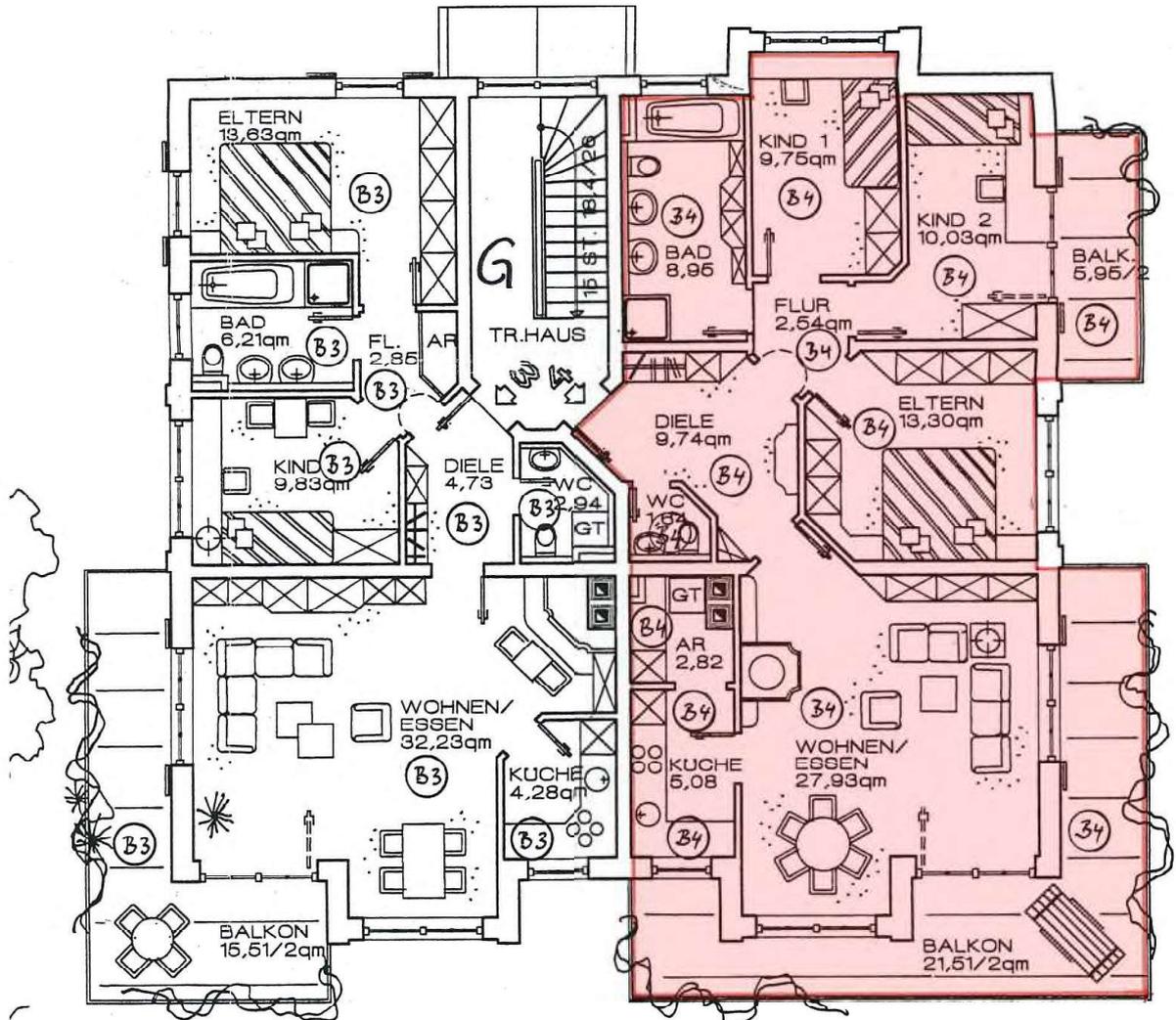
9.5 Aufteilungspläne



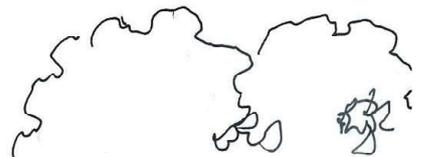
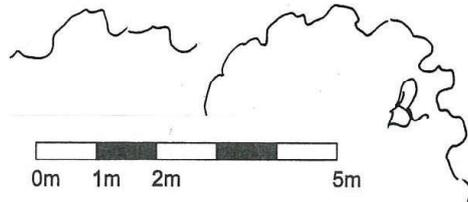
Aufteilungsplan Grundriss Kellergeschoss und Tiefgarage



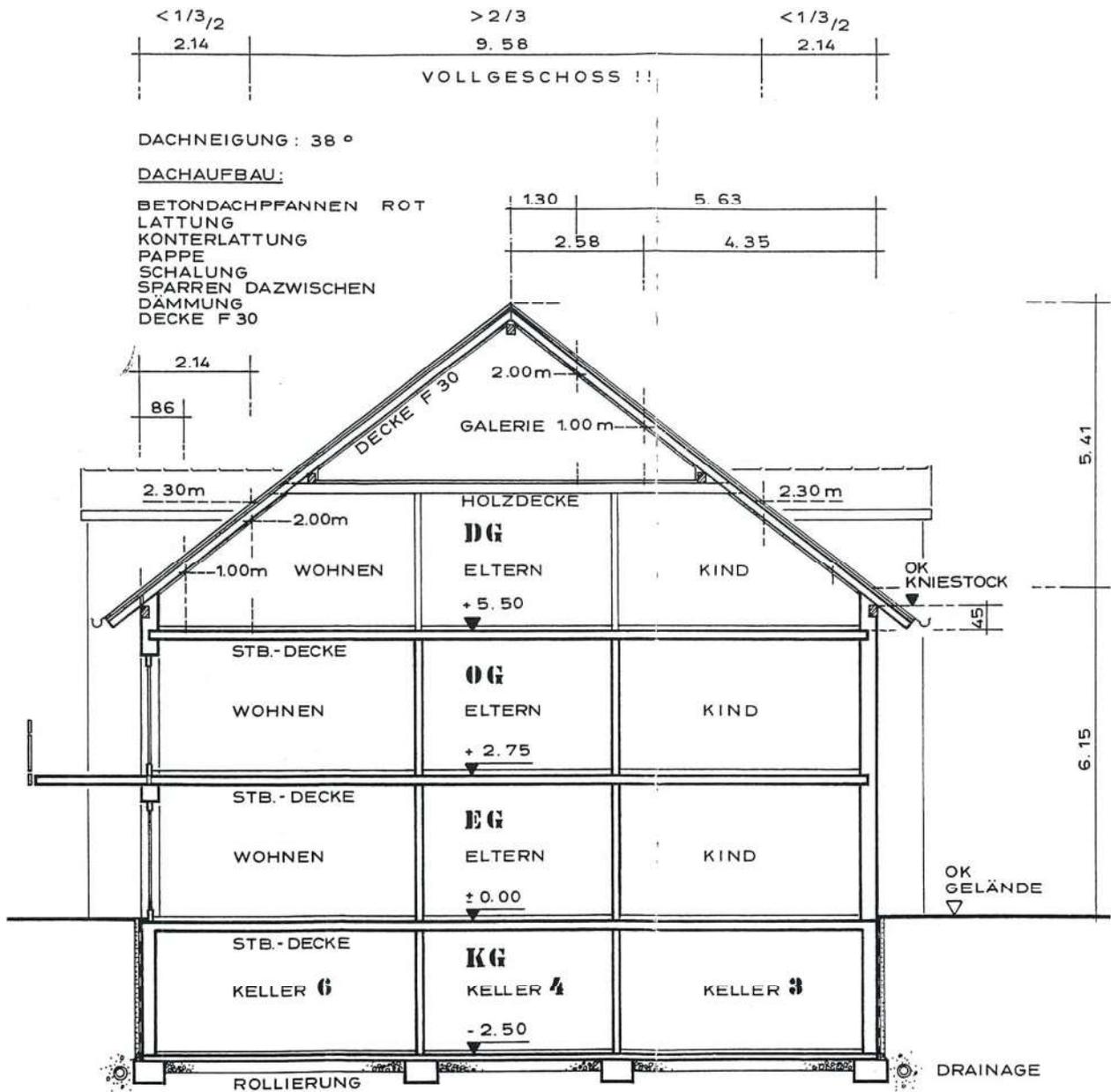
HAUS B



Wohnung Nr. B4



Aufteilungsplan Grundriss Obergeschoss



SCHNITT



Schnitt

9.6 Fotos

Bild 1 – Osten



Bild 2 – Blick auf Hauseingang



Bild 3 – Süden und Tiefgaragenabfahrt



Wohnung Nr. B4 im Obergeschoss

Bild 4 – Westen



Wohnung Nr. B4 im Obergeschoss

Bild 5 – Norden



Bild 6 – Treppenhaus KG



Bild 7 – Kellerflur



Bild 8 – Wasch-/Trockenraum



Bild 9 und Bild 10 – Treppenhaus Erdgeschoss



Bild 11 und Bild 12 – Treppenhaus Obergeschoss



Wohnung Nr. B4

Bild 13 und Bild 14 – Diele und Flur



Bild 15 – WC



Bild 16 und Bild 17 – Bad

