

**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 4/24
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobilien Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Erbbaurecht Wohnung Nr. 3 Prinzingstr. 17 87700 Memmingen
Wertermittlungsstichtag	07.08.2024
Ausfertigungsdatum	11.10.2024



Verkehrswert

212.000 €



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	Kaminkehrer	5
1.10	Hausverwaltung	5
2	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
2.1	Grundbuchdaten Wohnungserbbaugrundbuch.....	6
2.2	Mietverträge.....	7
2.3	Baurecht	7
2.4	Denkmalschutz	7
2.5	Kfz-Stellplatzpflicht.....	7
2.6	Abgabenrechtliche Situation.....	7
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. 3.....	11
6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	13

7	Wertermittlung	14
7.1	Wertermittlungsverfahren.....	14
7.2	Bodenwertanteil	15
7.3	Anteil am Bodennutzungswert des Erbbaurechts	16
7.4	Ertragswert	17
7.5	Wirtschaftliche Wertminderung durch Rechte Grundbuch Abt. II Nr. 1 - 3.....	21
7.5.1	Wirtschaftliche Wertminderung durch Erbbauzins Abt. II Nr. 1	21
7.5.2	Wirtschaftliche Wertminderung durch Vormerkung Abt. II Nr. 2.....	21
7.5.3	Wirtschaftliche Wertminderung durch Vorkaufsrecht Abt. II Nr. 3	21
7.6	Verkehrswert.....	22
8	Flächenberechnungen.....	23
8.1	Wohnflächen.....	23
8.2	Nutzflächen.....	23
9	Anlagen.....	24
9.1	Übersichtslageplan	24
9.2	Stadtplan.....	25
9.3	Lageplan	26
9.4	Aufteilungspläne	27
9.5	Fotos.....	30

Hinweis:

Das Gutachten enthält keine Fotos von der Wohnung Nr. 3, da die Mieterin dem Abdruck im Gutachten nicht zugestimmt hat.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Memmingen
Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobilien
Buxacher Str. 6
87700 Memmingen

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für den 25,371/1000 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht an Grundstück FINr. 2706 in der Gemarkung Memmingen, Prinzingstraße 17 und 17 ½, 87700 Memmingen
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 laut Aufteilungsplan nebst Kelleranteil

Wertermittlungsstichtag 07.08.2024 (= Tag der Besichtigung)
Qualitätsstichtag 07.08.2024

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 03.07.2024
Grundbuchauszug Blatt 10112, Ausdruck vom 04.03.2024
Erbbaurechtsvertrag vom 24.02.1971, Nachtrag vom 20.12.1972
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte
Teilungserklärung vom 27.12.1972
Aufteilungspläne
Energieausweis vom 03.04.2024
Wirtschaftsplan 2024 der Hausverwaltung vom 15.07.2024
Jahresabrechnung 2023 der Hausverwaltung vom 21.06.2024
Protokolle der Eigentümersammlungen vom 13.07.2021, 04.08.2022 und 07.08.2024
Auskunft Stadtverwaltung Memmingen zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft Stadtverwaltung Memmingen zur abgabenrechtlichen Situation
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Stadt Memmingen, Stand 01.01.2024
Auskunft aus Kaufpreissammlung Gutachterausschuss Stadt Memmingen über zeitnahe Verkäufe von Eigentumswohnungen
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
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

Mittwoch, 07. August 2024

Teilnehmer: ...

...
Georg Stiegeler, Sachverständiger

1.8 Nutzung und Zubehör

Die Wohnung Nr. 3 ist vermietet. Werthaltiges Zubehör i.S. des § 97 BGB ist nicht vorhanden. Die Einbauküche befindet sich im Mietereigentum.

Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

1.9 Kaminkehrer

Für die Wohnanlage ist folgender Kaminkehrer zuständig:

...

1.10 Hausverwaltung

Die Hausverwaltung der Wohnanlage erfolgt durch:

...

Das Hausgeld beträgt derzeit für die Wohnung Nr. 3 monatlich 280 €. Hierin sind die Betriebskosten, die Verwaltergebühren (23,80 €) und die Rücklagen für die Instandhaltung (64,99 €) enthalten.

Die Erbbauzinsen für die Wohnung Nr. 3 betragen jährlich 503,66 €.

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten Wohnungserbbaugrundbuch

Grundbuchbezirk	Memmingen															
Blatt	10112															
Gemarkung	Memmingen															
Bestandsverzeichnis Nr. 1	<p>25,371/1000 Anteil an: Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch vom Memmingen, Band 558 Blatt 19868 BVNr. 1 des Best. Verz. verzeichneten Grundstück: FINr. 2706 Prinzingstraße 17 und 17 ½, Wohnblock, Hofraum, Grünanlagen der Erbbauberechtigten, Größe 3.463 m² in Abt. II Nr. 1 auf die Dauer von neunundneunzig -99- Jahren ab 1. Januar 1971. Mit dem Anteil an dem Erbbaurecht ist folgendes Sonder- eigentum verbunden: Wohnung Nr. 3 lt. Aufteilungsplan, Wohnfläche 77,99 qm, nebst Kelleranteil. Der Anteil ist beschränkt durch die Einräumung der zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte. Die sämtlichen Anteile sind eingetragen in Bd. 280 Bl. 10110 bis Bd. 281 Bl. 10145. Zur Veräußerung des Wohnungserbbaurechts ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Dies gilt nicht im Fall der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.</p>															
Erste Abteilung Eigentümer	...															
Zweite Abteilung	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Lfd.Nr. der Eintragungen</th> <th>Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis</th> <th>Lasten und Beschränkungen</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1</td> <td>Erbbauszins zu jährlich 240,68 DM (dreihundertneundvierzig 68/100 Deutsche Mark) für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 2706. Gemäß Bewilligungen vom 24.2.1971, 20.12.1972 und 23.10.1974 im Gleichrang mit den Rechten Abt. II Nr. 2 und 3 eingetragen am 1.3.1972, 15.5.1974 (Erhöhung) sowie heute (Erhöhung). Übertragen am 10. Januar 1975.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1</td> <td>Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des jeweiligen Eigentümers des Flst. 2706 auf Eintragung einer Reallast in Höhe des Unterschiedsbetrages bei Neufestsetzung des Erbbauszinses Abt. II Nr. 1. Gemäß Bewilligung vom 24.2.1971 im Gleichrang mit den Rechten Abt. II Nr. 1 und 3 eingetragen am 1. März 1972 und hierher übertragen am 10. Januar 1975.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>1</td> <td>Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlNr. 2706. Gemäß Bewilligung vom 24. Februar 1971 eingetragen am 1. März 1972 im Gleichrang mit den Rechten Abt. II Nr. 1 und 2 und hierher übertragen am 10. Januar 1975.</td> </tr> </tbody> </table>	Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen	1	2	3	1	1	Erbbauszins zu jährlich 240,68 DM (dreihundertneundvierzig 68/100 Deutsche Mark) für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 2706. Gemäß Bewilligungen vom 24.2.1971, 20.12.1972 und 23.10.1974 im Gleichrang mit den Rechten Abt. II Nr. 2 und 3 eingetragen am 1.3.1972, 15.5.1974 (Erhöhung) sowie heute (Erhöhung). Übertragen am 10. Januar 1975.	2	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des jeweiligen Eigentümers des Flst. 2706 auf Eintragung einer Reallast in Höhe des Unterschiedsbetrages bei Neufestsetzung des Erbbauszinses Abt. II Nr. 1. Gemäß Bewilligung vom 24.2.1971 im Gleichrang mit den Rechten Abt. II Nr. 1 und 3 eingetragen am 1. März 1972 und hierher übertragen am 10. Januar 1975.	3	1	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlNr. 2706. Gemäß Bewilligung vom 24. Februar 1971 eingetragen am 1. März 1972 im Gleichrang mit den Rechten Abt. II Nr. 1 und 2 und hierher übertragen am 10. Januar 1975.
Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen														
1	2	3														
1	1	Erbbauszins zu jährlich 240,68 DM (dreihundertneundvierzig 68/100 Deutsche Mark) für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 2706. Gemäß Bewilligungen vom 24.2.1971, 20.12.1972 und 23.10.1974 im Gleichrang mit den Rechten Abt. II Nr. 2 und 3 eingetragen am 1.3.1972, 15.5.1974 (Erhöhung) sowie heute (Erhöhung). Übertragen am 10. Januar 1975.														
2	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des jeweiligen Eigentümers des Flst. 2706 auf Eintragung einer Reallast in Höhe des Unterschiedsbetrages bei Neufestsetzung des Erbbauszinses Abt. II Nr. 1. Gemäß Bewilligung vom 24.2.1971 im Gleichrang mit den Rechten Abt. II Nr. 1 und 3 eingetragen am 1. März 1972 und hierher übertragen am 10. Januar 1975.														
3	1	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlNr. 2706. Gemäß Bewilligung vom 24. Februar 1971 eingetragen am 1. März 1972 im Gleichrang mit den Rechten Abt. II Nr. 1 und 2 und hierher übertragen am 10. Januar 1975.														

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu Bestandsverzeichnis-Sondernutzungsrechte:

Sondernutzungsrechte sind gemäß Teilungserklärung nicht vereinbart. Die auf dem Grundstück vorhandenen 14 oberirdischen Pkw-Stellplätze werden gemeinschaftlich genutzt. zu Abt. II Nr. 1 - 3:

Die Berechnung der wirtschaftlichen Wertminderung durch die Belastungen Abt. II Nr. 1 – 3 erfolgt unter Pkt. 7.5.

2.2 Mietverträge

Die Wohnung Nr. 3 ist vermietet an Es besteht ein unbefristeter Mietvertrag seit dem 01.06.2016. Die Nettokaltmiete beträgt 350 €/Monat.

2.3 Baurecht

Das Grundstück FINr. 2706 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 Ebertring der Stadt Memmingen. Der Bebauungsplan weist für das Grundstück folgende Festsetzungen auf:

WA	Allgemeines Wohngebäude gem. § 4 BauNVO
II bis IV	2 bis 4 Vollgeschosse höchstzulässig
0,4	Grundflächenzahl höchstzulässig
1,2	Geschossflächenzahl höchstzulässig

2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

2.5 Kfz-Stellplatzpflicht

Auf dem Grundstück befinden sich 14 gemeinschaftlich genutzte oberirdische Stellplätze und eine Tiefgarage mit 23 Stellplätzen. Die für die Wohnanlage baurechtlich erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

Der zu bewertenden Wohnung Nr. 3 ist kein Stellplatz zur Sondernutzung zugeordnet.

2.6 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Memmingen sind keine Erschließungsbeiträge nach BauGB zu leisten. Kanalanschluss- und Wasserherstellungsbeiträge nach KAG stehen ebenfalls nicht mehr offen. Das Grundstück ist daher nach derzeit geltender Sach- und Rechtslage abgabenrechtlich als voll erschlossen einzustufen.

3 Lagebeschreibung

3.1 Ortsangaben

Stadt Memmingen, Oberzentrum, ca. 46.000 Einwohner. In Memmingen besteht ein gutes Angebot an Kindergärten bzw. Kindertagesstätten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Memmingen ist ein Wirtschaftsstandort mit überzentraler Funktion und einem Einzugsbereich von rd. 270.000 Einwohnern und rd. 30.000 sozialversicherten Beschäftigten. Im Ort sind alle Anlagen zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorhanden.

3.2 Wohn- und Geschäftslage

Mittlere Wohnlage, keine Geschäftslage

3.3 Verkehrslage

Gute Anbindung ans öffentliche Straßennetz und an öffentlichen Personennahverkehr, Bahnhof befindet sich in 1,5 km Entfernung, der nächste Autobahnanschluss Autobahn A7/A96 in 2 km Entfernung und der Regionalflughafen Memmingerberg in ca. 6 km Entfernung

3.4 Grundstückslage

Im westlichen Bereich von Memmingen in ca. 0,8 km Entfernung zum Altstadtzentrum

3.5 Bebauung der Umgebung

Dreiseitig Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, im Westen Ebertring mit Tunnellein-/ausfahrt

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	L-förmig
Grundstücksbreite	ca. 32 m bis 52 m
Grundstückstiefe	ca. 48 m bis 82 m
Straßenfrontlänge	ca. 32 m

4.2 Beschaffenheit

Nahezu ebenes Gelände, Baugrund mit normaler Beschaffenheit, 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

GRZ rd.	0,3	(Grundflächenzahl)
GFZ rd.	1,0	(Geschossflächenzahl)

4.6 Immissionen

Auf dem Grundstück bestehen im westlichen Bereich Verkehrslärmimmissionen durch den Straßenverkehr und die Tunnelausfahrt des Ebertrings. Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 ist in den südöstlichen Gartenbereich ausgerichtet und von den Verkehrslärmimmissionen nicht betroffen.

4.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

4.8 Außenanlagen

Zufahrt im Norden, Verkehrsflächen vor den Pkw-Stellplätzen und Tiefgaragenzufahrt sind asphaltiert,

Hauszugänge, Zugänge zu den Kelleraußentreppen, Gehweg entlang Gebäudenordseite, 14 Pkw-Stellplätze im nordwestlichen Grundstücksbereich und Mülltonnenabstellplatz mit Betonsteinpflaster belegt,

Tiefgaragenabfahrt aus betonierter Rampe,

verschiedene Pflanzflächen mit Sträuchern und Stauden,

Kinderspielplatz im Südwesten mit Sandkasten und Sitzbänken,

sonst Grünflächen im Süden aus Rasen, im Randbereich mit verschiedenen Bäumen und Sträuchern,

Einfriedung entlang der Prinzingstraße und an der Tiefgarageneinfahrt aus Betonmauer 1 m hoch
Die Außenanlagen befinden sich in einem normalen Pflege- und Unterhaltungszustand.

4.9 Altlasten

Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung haben sich keine Verdachtsmomente für Altlasten ergeben. Zum Wertermittlungstichtag wird aufgrund der vorliegenden Informationen und Erkenntnisse ein altlastenunbedenklicher Grundstückszustand unterstellt.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Allgemeines

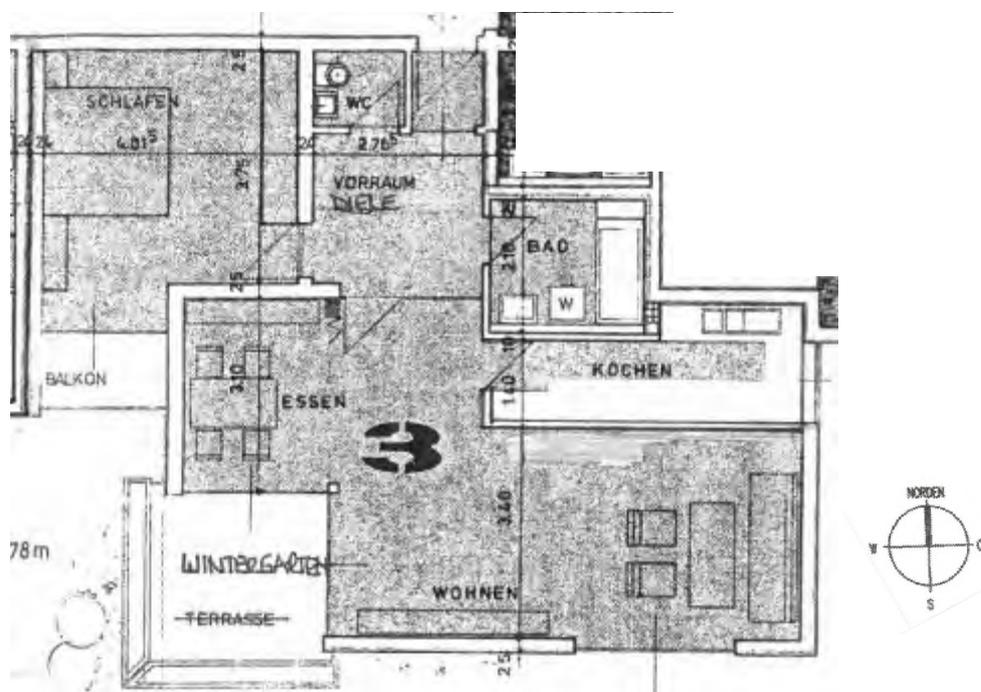
Auf dem Grundstück befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit 35 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 23 Pkw-Stellplätzen.

Das Mehrfamilienhaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss (Hochparterre), 1 bis 2 Obergeschossen im östlichen sowie 3 bis 4 Obergeschossen im westlichen Bereich und verfügt über 2 Hauseingänge.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 befindet sich im Erdgeschoss und ist vom Hauseingang mit der Postanschrift Prinzingstr. 17 zugänglich. Die Wohnung Nr. 3 besteht aus Diele, WC, Bad, Küche, Wohn-/Esszimmer, Wintergarten und Schlafzimmer mit überdecktem Balkon. Die Wohnung wird dreiseitig von Osten, Süden und Westen belichtet, Diele, WC und Bad sind innenliegend und fensterlos. Die Wohnfläche beträgt 78 m².

Der Wohnung ist der Kellerraum Nr. 3 mit einer Nutzfläche von ca. 13 m² zugeordnet.

Grundriss Wohnung Nr. 3:



Zum Gemeinschaftseigentum gehören die Treppenhäuser, die Wohnungs- und Kellerflure, 2 Fahrrad/Kinderwagenabstellräume, 2 Trockenräume, 2 kleine Kellerabstellräume und die Technikräume im Keller.

Die Wohnanlage wurde um 1972 erbaut.

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

5.2 Gemeinschaftseigentum

Rohbau:	
Geschosse	Keller-, Erdgeschoss, 1. bis 3. Obergeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	Beton
Außenwände	Mauerwerk 25 cm

Innenwände	Beton oder Mauerwerk
Decken	Stahlbetondecken
Treppen	Betontreppen mit Natursteinbelag und Stahlgeländer mit Holzhandlauf
Dach	Flachdach
Dacheindeckung	Flachdachabdichtung
Rinnen/Fallrohre	innenliegende Fallrohre
Ausbau:	
Fenster	Holzfenster mit Einfachglas im Keller, Profilbauglas in den Treppenhäusern
Türen/Tore	Alueingangstüren mit Isolierglas (aus 2008), Kelleraußentüren aus Holz
Innentüren	Stahlblechtüren im Keller, Wohnungseingangstüren aus Stahlumfassungszargen und furnierten Holztürblättern
Bodenbeläge	Betonboden mit Glattstrich im Keller, Natursteinbelag im Treppenhaus und in den Wohnungsfluren
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Betonwände im Keller unverputzt mit Anstrich, sonst Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Betondecke im Keller unverputzt mit Anstrich, sonst Putz und Anstrich
Dachschrägen	Gipskarton und Anstrich
Besondere Bauteile	Betonkelleraußentreppen mit Fahrradrampen, Balkone aus auskragenden Balkonplatten und Betonfertigteilbrüstungen
Besondere Einbauten	
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	im Gemeinschaftseigentum nicht vorhanden
Heizung	erdgasbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Heizkessel Baujahr 2011
Elektro	durchschnittliche Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Am Gemeinschaftseigentum wurden laufend Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Die Kellerflure und die Treppenhäuser befinden sich in einem normalen Instandhaltungszustand. Die Fassadenanstriche wurden vor 2 Jahren erneuert und befinden sich in einem guten Instandhaltungszustand.

Instandhaltungsmaßnahmen sind von der Eigentümergemeinschaft derzeit nicht geplant.

5.3 Wohnung Nr. 3

Ausbau:	
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierglas (aus 1998 und 2005)
Rollladen/Läden	Kunststoffrollläden am Fenster Küche, am Fenster Wohnzimmer Süd und am Schlafzimmerfenster, an den Fenstern vom Wohn-/Esszimmer zum Wintergarten Metalljalousien mit Kurbelantrieb, kein Sonnenschutz an den Fenstern des Wintergartens
Innentüren	Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit furnierter Oberfläche, Holzglastrennwand mit Türe zwischen Diele und Wohn-/Esszimmer
Bodenbeläge	Fliesen im WC und im Bad, PVC-Belag in der Küche,

	Mosaikparkett in der Diele, im Wohn-/Esszimmer und im Schlafzimmer
Wandbekleidungen	Fliesen im WC 1,10 m hoch und im Bad raumhoch, Fliesenschild in der Küche, sonst Putz und Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbekleidungen	Raufasertapete und Anstrich
Besondere Bauteile	Wintergarten (ehemalige überdeckte Terrasse) mit Fliesenbelag, zweiseitig raumhoch Kunststofffensterelemente mit 2-fach-Isolierglas
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Zubehör	nicht vorhanden
Keller Nr. 3	Boden mit Glatzstrich, Wände und Decke Beton unverputzt mit Anstrich, Holzlagentüre, einfache Elektroinstallation
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	wandhängendes WC und Handwaschbecken mit Kaltwasser im WC, Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss im Bad, Spülenanschluss in der Küche mit Kaltwasser
Heizung	Heizkörper in allen Räumen (außer Diele, WC und Wintergarten)
Elektro	durchschnittliche Ausstattung aus Bauzeit
Lüftung	mechanische Entlüftung im innenliegenden WC und Bad

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Parkettversiegelung im Bereich der Fensterleibung des südlichen Wohnzimmerfensters ist abgenutzt. Ansonsten befindet sich die Wohnung in einem guten Instandhaltungszustand.

Die Fenster wurden um 1998 und 2005 und die WC- Schüssel und das Waschbecken im WC vor ca. 10 Jahren erneuert. Ansonsten stammt die Wohnungsausstattung wie Bodenbeläge, Türen, Badausstattung und die Haustechnik aus der Bauzeit.

Der Kellerraum Nr. 3 befindet sich in einem normalen Instandhaltungszustand.

6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Die Wohnanlage befindet sich in mittlerer zentrumsnaher Wohnlage im westlichen Bereich von Memmingen, verfügt über ein normales äußeres Erscheinungsbild und hat aufgrund der Größe und Gestaltung miethausähnlichen Charakter.

Die Wohnung Nr. 3 verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung mit ausreichender Belichtung und eine durchschnittliche, baujahrestypische Ausstattung. Die Badausstattung ist überaltert. Nachteilig ist der Umstand, dass der Wohnung kein Pkw-Stellplatz zugeordnet ist.

Energetische Beurteilung

Es liegt ein Energieausweis vom 03.04.2024 gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz vom 16.10.2023 vor, welcher auf der Grundlage der Auswertungen des Energieverbrauchs aus den Jahren 2021 bis 2023 erstellt wurde. Der Endenergieverbrauch des Mehrfamilienhauses wird mit 120,2 kWh/(m²*a) angegeben, entspricht Gebäudeklasse D.

Der bauliche Wärmeschutz ist als baujahrestypisch und das Gebäude als weniger energieeffizient einzustufen. Schwachstellen bestehen insbesondere im Bereich der Kellerdecke, der Außenwände und der auskragenden Balkonbauteile.

Nachteilig ist der Umstand, dass der Wohnung kein Pkw-Stellplatz zugeordnet ist.

Baulicher Schallschutz:

Der bauliche Schallschutz des Wohnhauses ist als durchschnittlich und baujahrestypisch einzustufen.

Hausverwaltung:

Die Wohnanlage wird ordentlich verwaltet.

Die umlagefähigen Betriebskosten haben im Jahr 2023 für die Wohnung Nr. 3 1,854 €/m²-Wohnfläche/Monat betragen. Der Anteil für die Heizung und Wasser liegt dabei bei 1,02 €/m²-Wohnfläche/Monat. Die umlagefähigen Betriebskosten liegen im unteren Bereich der üblichen Spanne bei vergleichbaren Wohnanlagen und sind als günstig einzustufen.

Der Rücklagenbestand der Eigentümergemeinschaft hat für die Wohnanlage gesamt zum 31.12.2023 rd. 14.862 € und anteilig für die Wohnung Nr. 3 rd. 1.969 € € betragen.

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, Modernisierungen, unterlassene Instandsetzungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wird in Anlage 1 ImmoWertV 2021 für Mehrfamilienhäuser mit 80 Jahren angegeben.

An der Wohnanlage und innerhalb der Wohnung Nr. 3 wurden bisher keine grundlegenden Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird daher unter Berücksichtigung des Gebäudealters von 52 Jahren und des vorgefundenen Zustands auf 28 Jahre geschätzt.

Marktlage:

Die Käufernachfrage nach Bestands-Eigentumswohnungen ist im 3. Quartal 2024 aufgrund der gesunkenen Finanzierungszinsen gestiegen. Zudem besteht aufgrund des Mangels an Wohnraum unverändert eine hohe Mieternachfrage nach vergleichbaren Wohnungen.

Die Verkäuflichkeit des Wohnungserbaurechts ist bei entsprechender Preisgestaltung 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 Erbbaurecht an der Eigentumswohnung 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.

Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen nicht genügend Kaufpreise von Wohnungen zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sind. Die wenigen vorliegenden Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen werden zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswerts herangezogen.

7.2 Bodenwertanteil

Zur Ermittlung des Bodenwertes werden die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der Stadt Memmingen herangezogen.

Das Grundstück FINr. 2706 befindet sich im Richtwertgebiet der Zone Nr. 2 der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt Memmingen.

Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureife Wohnbauflächen in diesem Richtwertgebiet in Höhe von 515 €/m² erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei bei einer Geschossflächenzahl von 0,7 ausgewiesen.

Aufgrund der seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgten Bodenpreissteigerungen erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um + 3 %.

Das Grundstück FINr. 2706 weist mit der vorhandenen Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von rd. 1,0 eine wesentlich höhere bauliche Ausnutzung als der Bodenrichtwert auf. Der Bodenrichtwert bedarf daher einer Anpassung wegen abweichender baulicher Ausnutzung:

Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung nach Tabelle nach WertR:

GFZ	0,7	Umrechnungskoeffizient	0,84
GFZ	1	Umrechnungskoeffizient	1
Angepasster Bodenwert:	515 €/m ²	x	1,00 / 0,84 = 613 €
entspricht Faktor			1,19

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

Abgabenfreier Bodenrichtwert 515 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2024	07.08.2024	1,03	530 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	530 €/m ²
GFZ	0,7	1,0	1,19	631 €/m ²
Fläche (m ²)	k.A.	3463	1,00	631 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	631 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	k.A.	MI	1,00	631 €/m ²
Angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert				631 €/m ²

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
2706	3463 m ²	x	631 €/m ²	2.185.153 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
= Bodenwert FINr. 2706 gerundet				2.185.153 € 2.185.000 €
davon Anteil Wohnung Nr. 3	MEA	25,371/1000		55.436 €

7.3 Anteil am Bodennutzungswert des Erbbaurechts

Der Wert des Nutzungsrechts durch das Erbbaurecht wird durch die restliche Dauer des Erbbaurechts bestimmt. Hierzu wird der Bodenwert des unbelasteten Grundstücks ermittelt und in Höhe der restlichen Laufzeit anteilig bemessen. Belastungen des Erbbaurechts werden nicht abgezogen. Unerheblich ist daher auch die Belastung mit dem Erbbauzins.

Bodenwertanteil Wohnung Nr. 3 unbelastet	55.436 €
Ablauf des Erbbaurechts	31.12.2070
Restlaufzeit des Erbbaurechts rund	45 Jahre
Liegenschaftszinssatz	1,25 %
Barwertfaktor bei 45 Jahren und 1,5 %	34,26

Anteil am Bodennutzungswert des Erbbaurechts Wohnung Nr. 3:

$$\begin{aligned} &= \text{Bodenwert} \times \text{Liegenschaftszins} \times \text{Barwertfaktor} \\ &= 55.436 \times 1,25 \% \times 34,26 = 23.740 \text{ €} \end{aligned}$$

7.4 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.

Die derzeit erzielte Miete liegt wesentlich unter der marktüblichen Miete. Der Ertragswertberechnung wird daher die marktüblich erzielbare Miete zugrunde gelegt. Die erzielbare Nettokaltmiete wird 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 (Internet und Print) aus dem Zeitraum 01.01.2023 bis 30.09.2024 wurde durch IMV-Online in Memmingen für Bestandswohnungen mit einer Wohnfläche von 70 m² bis 90 m² ein durchschnittlicher Mietangebotspreis von 11,30 €/m²-Wohnfläche festgestellt (Mittelwert aus 359 Angeboten, Spanne von 7,68 €/m² bis 16,00 €/m²-Wohnfläche).

Die durchgeführten Recherchen haben zum Wertermittlungstichtag für die Wohnung Nr. 3 unter Berücksichtigung der zentrumsnahen Wohnlage, der Wohnungsgröße, des Gebäudealters und der durchschnittlichen Ausstattung zu einer marktüblichen Miete in Höhe von 11,50 €/m²-Wohnfläche geführt. Im Mietansatz ist der Kellerraum enthalten.

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 angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 13,80 €/Jahr je m²-Wohnfläche 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. 3 in voller Höhe zugrunde gelegt.

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 der Stadt Memmingen werden keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. In der Fachliteratur werden Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in einer Spanne von 1,0 bis 3,0 % angegeben.

Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufspreisen von Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche < 80 m² und einem Bodenpreisniveau > 500 €/m² wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,00 bis 1,50 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz im mittleren Bereich der Spanne mit 1,25 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete Wohnung Nr. 3	78 m ²	11,50 €	897 €
= Monatlicher Ertrag:			897 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate		10.764 €
- Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten		420 €	
Instandhaltungskosten			
- Wohnung Nr. 3	78 m ²	13,80 €/m ²	1.076 €
Mietausfallwagnis		2%	215 €
- Bewirtschaftungskosten gesamt	16%	1.712 €	- 1.712 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:			9.052 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):	1,25%		
- Bodenwertverzinsung Anteil Wohnung Nr. 3	1,25%	aus 55.436 €	- 693 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage			8.359 €
Restnutzungsdauer (RND):	28 Jahre		
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	23,50		
= Ertragswert der baulichen Anlage	8.359 €	23,50	196.466 €
+ Bodennutzungswert Anteil Wohnung Nr. 3			23.740 €
= Vorläufiger Ertragswert			220.206 €

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 schadhafte Parketts im Wohnzimmer in Höhe von 500 € und der überalterten Badausstattung in Höhe von 8.000 €..

Vorläufiger Ertragswert	220.206 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen schadhafte Parkett im Wohnzimmer	- 500 €
- Wertminderung wegen überalterter Badausstattung	- 8.000 €
= Verkehrswert unbelastet gerundet	211.706 € 212.000 €
entspricht je m ² -Wohnfläche	2.718 €

Plausibilitätskontrolle:

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Memmingen sind 4 Verkäufe von vergleichbaren Wohnungen aus dem Jahr 2024 gelistet. Die Kaufpreise bewegen sich in einer Spanne von 2.074 €/m² bis 2.946 €/m²-Wohnfläche, Mittelwert 2.602 €/m². Es handelt sich bei den Verkäufen um kein Erbbaurecht, sondern um Volleigentum.

In der vom Gutachterausschuss der Stadt Memmingen veröffentlichten Marktübersicht 2022 sind die Kaufpreise von Eigentumswohnungen aus dem Zeitraum 2021 und 2022 wie folgt aufgelistet.

Baujahr	Anzahl	niedrigster Wert in €/m ²	Mittelwert in €/m ²	höchster Wert in €/m ²	Wohnflächen-spanne in m ²	Ø Wohnfläche in m ²
1950 - 1959	5	2.604,17	3.241,05	3.917,53	48,8 – 97	71,28
1960 – 1969	20	1.806,36	2.925,71	3.947,37	34 – 86	69,89
1970 – 1979	22	1.755,81	2.821,26	4.320,75	33 – 108	69,56
1980 – 1989	15	2.746,84	3.336,37	4.000,00	49,15 – 107,8	76,42
1990 – 1999	19	2.042,37	3.357,53	4.318,06	32 – 118	66,69
2000 – 2009	2	4.168,30	4.263,73	4.359,16	84,42 – 102,22	93,31
2010 - 2019	9	3.348,15	4.031,06	4.994,80	65 – 135	107,11

Im Baujahrsbereich 1970 - 1979 haben sich die Verkaufspreise von Eigentumswohnungen im Volleigentum im Jahr 2022 in einer Spanne von 1.755 €/m² bis 4.320 €/m², Mittelwert 2.821 €/m² bewegt.

Seit 2022 sind die Kaufpreise von Bestandswohnungen in energetisch nicht modernisierten Wohnanlagen stagnierend.

Der ermittelte Verkehrswert liegt mit 2.718 €/m²-Wohnfläche (ohne Berücksichtigung der Belastung mit dem Erbbauszins) im Bereich der oben genannten Spannen für vergleichbare Wohnungen und ist somit plausibel.

7.5 Wirtschaftliche Wertminderung durch Rechte Grundbuch Abt. II Nr. 1 - 3

7.5.1 Wirtschaftliche Wertminderung durch Erbbauzins Abt. II Nr. 1

Erbbauzins 2024 jährlich	503,66 €
Mutmaßlicher Zuschlagsbeschluss	1. Jahreshälfte 2025
Ablauf Erbbaurecht	31.12.2070
Restlaufzeit ab mutmaßlichem Zuschlagsbeschluss	45 Jahre
Fälligkeit: halbjährlich im voraus in Höhe von ½ des Jahresbetrages	
Liegenschaftszinssatz	1,25 %
Barwert der Erbbauzinsreallast:	
Barwertfaktor bei 45 Jahren Laufzeit und 1,25 % Zinssatz	34,26
Rentenbetrag jährlich	503,66 €
Korrekturfaktor bei halbjährlicher vorschüssiger Zahlung	1,01

Barwert der Erbbauzinsreallast: $503,66 \times 34,26 \times 1,01 =$ 17.428 €
Gerundet **17.500 €**

Die wirtschaftliche Wertminderung durch die Erbbauzinsreallast Abt. II Nr. 1 beträgt 17.500 €.

7.5.2 Wirtschaftliche Wertminderung durch Vormerkung Abt. II Nr. 2

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des jeweiligen Eigentümers des Flst. 2706 auf Eintragung einer Reallast in Höhe des Unterschiedsbetrages bei Neufestsetzung des Erbbauzinses Abt. II Nr. 1.

Laut Erbbaurechtsvertrag ist der Erbbauzins in dem gleichen Verhältnis zu erhöhen oder zu ermäßigen, in welchem der Lebenshaltungskostenindex eines Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalts mit mittlerem Einkommen steigt oder fällt. Änderungen des Lebenshaltungskostenindex sollen eine Änderung des Erbbauzinses jedoch erst dann zur Folge haben, wenn sie gegenüber dem jeweils festgesetzten Stand mindestens 6 Punkte ausmachen.

In der Wertermittlungsfachliteratur wird weitgehendst die Auffassung vertreten, dass der gewöhnliche Geschäftsverkehr bei Preiskalkulationen Wertgleitklauseln nicht berücksichtigt. Eine Wertgleitklausel soll lediglich die Kaufkraft des Rentenbetrages erhalten. Wer eine Rente (hier Erbbauzins) bezahlt, leistet in Zukunft materiell nicht mehr, wenn der Betrag inflationsbedingt gestiegen ist.

Auch ein Bieter wird vernünftigerweise bei der Einschätzung der zu übernehmenden Belastung nur den gegenwärtigen Wert des Erbbauzinses zu Grunde legen und im Übrigen davon ausgehen, dass die spätere Entwicklung des Rechtes der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung folgt und deshalb zu keiner spürbar höheren wirtschaftlichen Belastung führen wird. Die Eintragung in Abt. II Nr. 2 stellt keine Wertminderung dar. Die Wertminderung durch Vormerkung Abt. II Nr. 2 beträgt 0,- €.

7.5.3 Wirtschaftliche Wertminderung durch Vorkaufsrecht Abt. II Nr. 3

Die Wertminderung eines Vorkaufsrechts kann im Regelfall nur nach der wirtschaftlichen Wertminderung bemessen werden, die für den Eigentümer des belasteten Erbbaurechts durch die Belastung eintritt. Im vorliegenden Fall sind keine Umstände erkennbar, die sich durch das Vorkaufsrecht wertmindernd auswirken. Die Wertminderung durch das Vorkaufsrecht wird daher mit 0 € angesetzt.

7.6 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.

Übersicht Bewertungsergebnisse:

Verkehrswert (ohne Belastung Grundbuch Abt. II Nr. 1 - 3)	212.000 €
- Wertminderung durch Erbbauzins Grundbuch Abt. II Nr. 1	- 17.500 €
- Wertminderung durch Vormerkung Grundbuch Abt. II Nr. 2	- €
- Wertminderung durch Vorkaufsrecht Grundbuch Abt. II Nr. 3	- €
<hr/>	
= Verkehrswert mit Grundbuch Abt. II Nr. 1 bis 3 belastet	194.500 €

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.

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 25,371/1000 Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht an Grundstück FINr. 2706 in der Gemarkung Memmingen, Prinzingstraße 17 und 17 ½, 87700 Memmingen verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 laut Aufteilungsplan nebst Kelleranteil

zum Wertermittlungsstichtag

07.08.2024

der Verkehrswert unbelastet zu:

212.000 €

Die Wertminderung durch die Belastungen Grundbuch Abt. II Nr. 1 bis 3 beträgt 17.500 €.

Westerheim, den 11.10.2024


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

Die Gebäudeabmessung bzw. Raummaße wurden, soweit nicht anders angegeben, aus den vorliegenden Plänen entnommen. Soweit keine Maßangaben in den Plänen vorhanden, wurden die Gebäudeabmessungen bzw. die Raummaße herausgemessen.

8.1 Wohnflächen

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

Wohnung Nr. 3	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Diele	1,240	1,210	1,00	1,50 m ²
	2,730	2,380	1,00	6,50 m ²
	2,220	0,100	1,00	0,22 m ²
WC	1,340	1,180	1,00	1,58 m ²
Bad	2,200	1,840	1,00	4,05 m ²
	2,200	0,120	0,50	0,13 m ²
Küche	4,720	1,250	1,00	5,90 m ²
	2,200	0,600	1,00	1,32 m ²
Wohnen/Essen	5,020	3,340	1,00	16,77 m ²
	2,300	5,480	1,00	12,60 m ²
	2,430	2,950	1,00	7,17 m ²
Wintergarten	2,600	2,510	0,50	3,26 m ²
Schlafen	4,040	3,720	1,00	15,03 m ²
	1,950	0,720	1,00	1,40 m ²
Balkon überdeckt	1,950	1,140	0,25	0,56 m ²
Summe				77,99 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Wohnung Nr. 3				77,99 m ²
Zusammenstellung				
Wohnung Nr. 3		gerundet		78 m ²
Wohnfläche gesamt				78 m ²

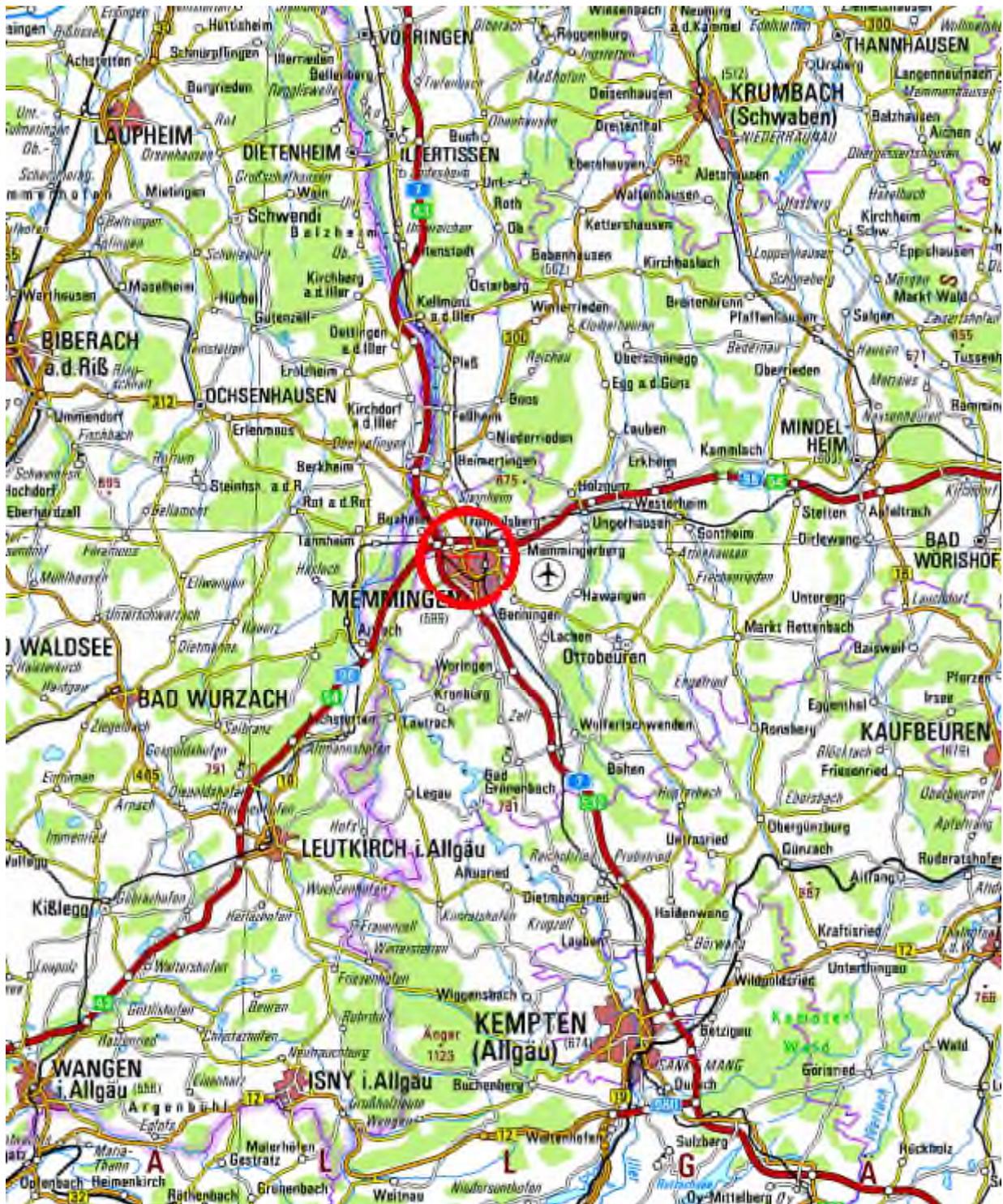
8.2 Nutzflächen

Die Berechnung der Nutzflächen erfolgt in Anlehnung an DIN 277/2005. Die Raummaße habe ich aus den Plänen entnommen.

Keller Nr. 3	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Keller Nr. 3	3,01	4,35	1,00	13,09 m ²
Summe				13,09 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Keller Nr. 3				13,09 m ²
Zusammenstellung				
Keller Nr. 3	gerundet			13 m ²
Nutzfläche gesamt				13 m ²

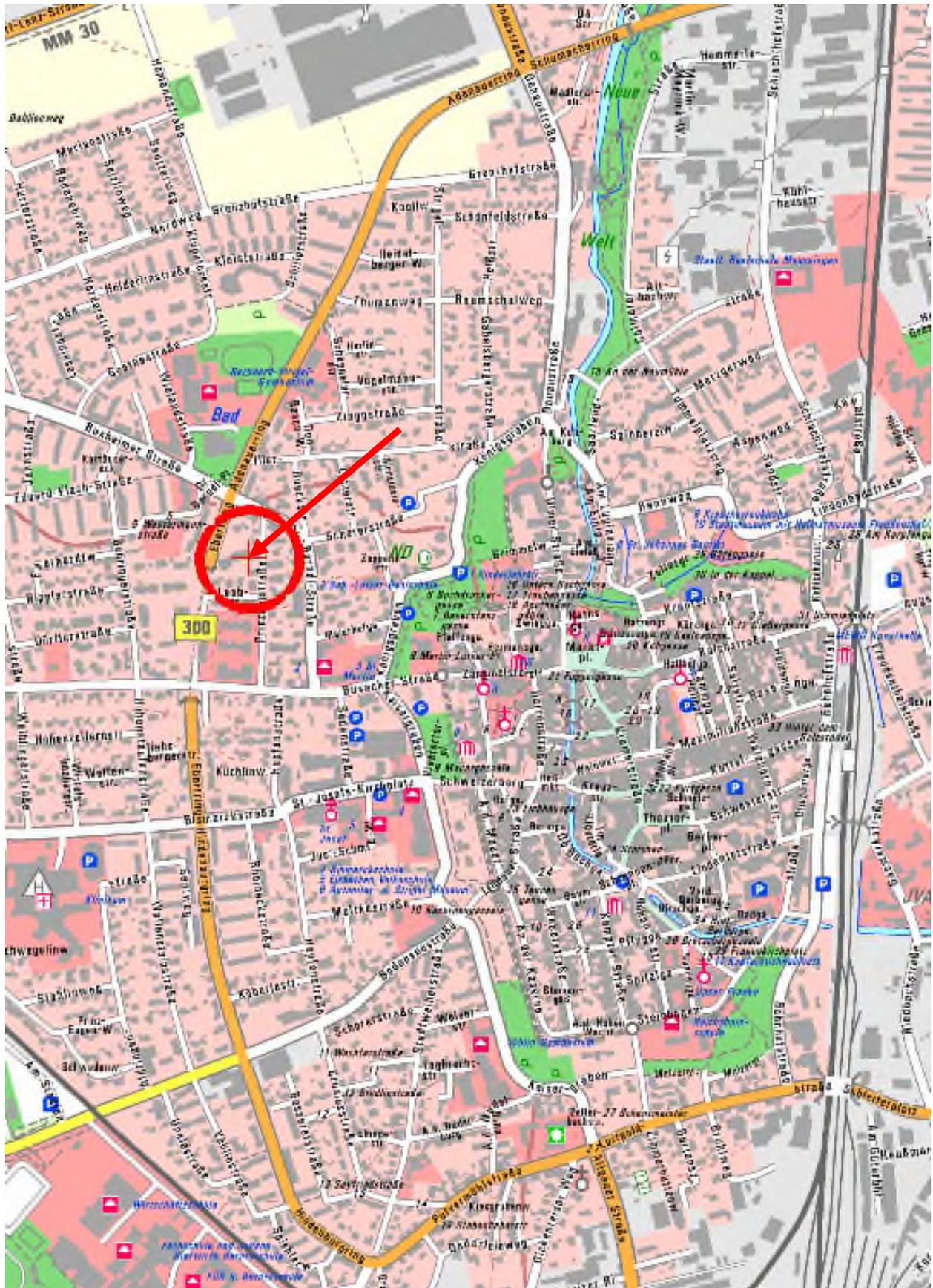
9 Anlagen

9.1 Übersichtslageplan



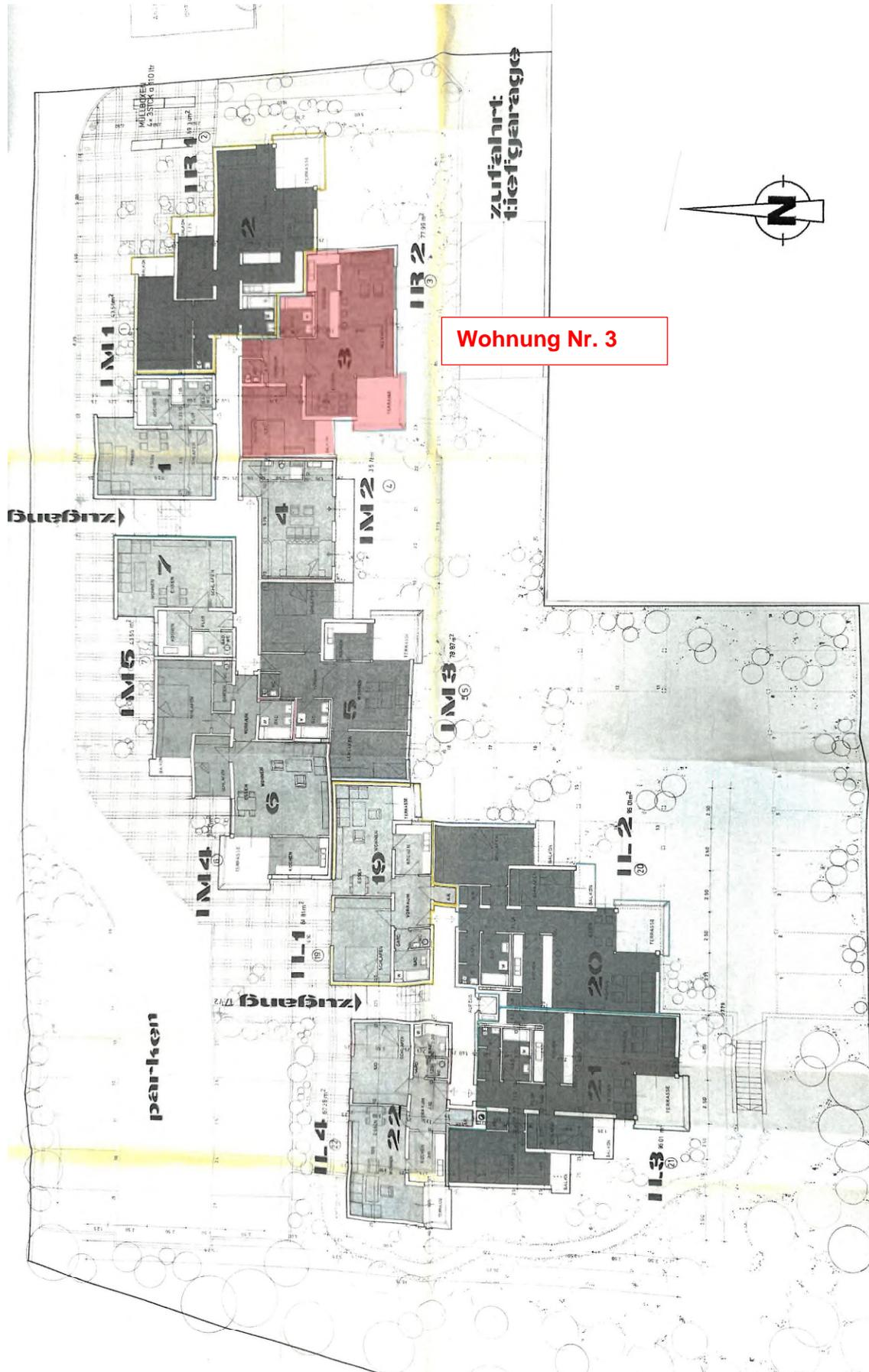
© Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07

9.2 Stadtplan



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

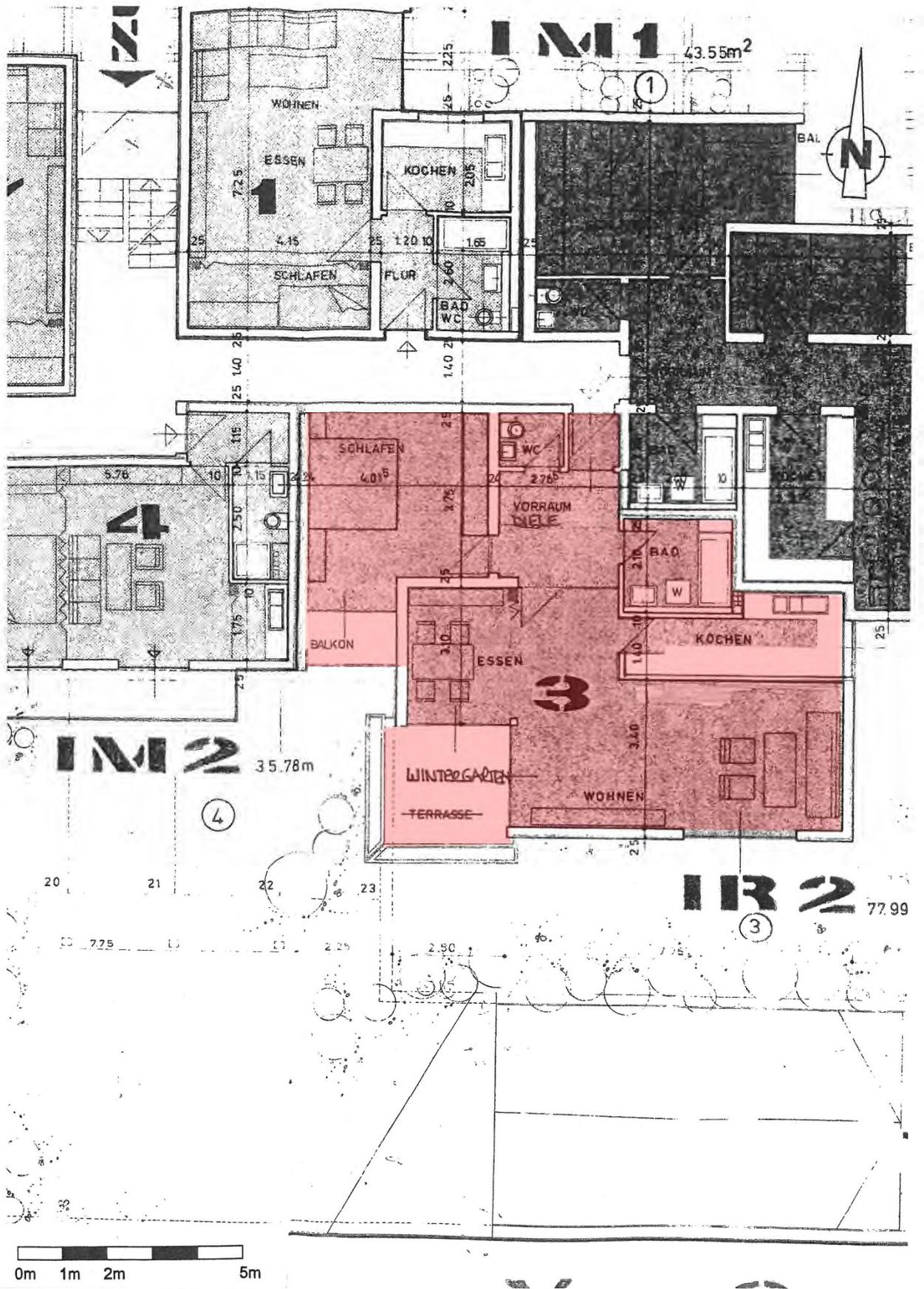
9.4 Aufteilungspläne



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Wohnung Nr. 3

9.5 Fotos

Bild 1 – Norden (Prinzingstr. 17)



Bild 2 – Blick auf Hauseingang



Bild 3 – Süden und Osten



Wohnung Nr. 3

Bild 4 – Westen und Süden



Wohnung Nr. 3

Bild 5 – Blick auf Wohnanlage von Süden



Wohnung Nr. 3

Bild 6 – Pkw-Stellplätze im nordwestlichen Grundstücksbereich



Bild 7 – Treppenhaus EG



Bild 8 – Wohnungsflur EG



Bild 9 – Treppenhaus KG



Bild 10 – Kellerflur

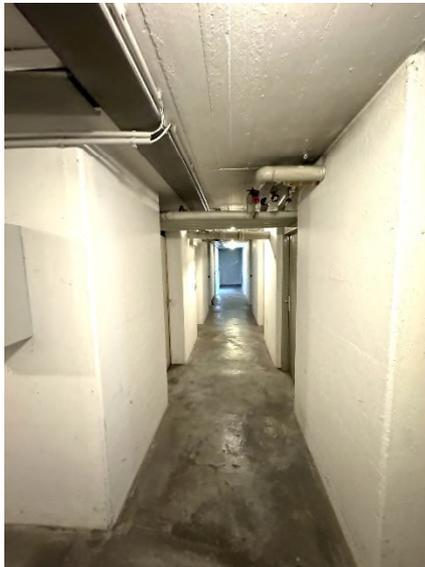


Bild 11 – Trockenraum



Bild 12 – Fahrradkeller

