

**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 8/23
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Eigentumswohnung Nr. 23 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 45 Bilgeristr. 31,33 87700 Memmingen
Wertermittlungsstichtag	07.08.2023
Ausfertigungsdatum	20.09.2023



Verkehrswert

225.000 €



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

Sommerweg 3
89233 Neu-Ulm
Tel: 0731/97718619
Fax: 0731/97718643

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
2	Rechtliche Gegebenheiten	6
2.1	Grundbuchdaten Wohnung Nr. 23.....	6
2.2	Grundbuchdaten Tiefgaragenstellplatz Nr. 45	7
2.3	Mietverträge	9
2.4	Baurecht.....	9
2.5	Denkmalschutz.....	9
2.6	Kfz-Stellplatzpflicht	9
2.7	Abgabenrechtliche Situation.....	9
3	Lagebeschreibung.....	10
3.1	Ortsangaben	10
3.2	Wohn- und Geschäftslage	10
3.3	Verkehrslage	10
3.4	Grundstückslage	10
3.5	Bebauung der Umgebung	10
4	Grundstücksbeschreibung.....	11
4.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge	11
4.2	Beschaffenheit	11
4.3	Erschließung	11
4.4	Entwicklungszustand.....	11
4.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß).....	11
4.6	Immissionen	11
4.7	Grenzverhältnisse	11
4.8	Außenanlagen.....	11
4.9	Altlasten	11
5	Gebäudebeschreibung	12
5.1	Allgemeines	12
5.2	Gemeinschaftseigentum.....	13
5.3	Wohnung Nr. 23.....	14
5.4	Tiefgarage.....	14

6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	15
7	Wertermittlung	17
7.1	Wertermittlungsverfahren	17
7.2	Bodenwertanteil	18
7.3	Ertragswert	19
7.4	Verkehrswert	24
8	Flächenberechnungen	25
8.1	Wohnflächen	25
8.2	Nutzflächen	25
9	Anlagen	26
9.1	Übersichtslageplan	26
9.2	Stadtplan	27
9.3	Lageplan	28
9.4	Pläne	29
9.5	Fotos	34

Hinweis:

Das Gutachten enthält keine Fotos von der Wohnung Nr. 23, da der Mieter der Aufnahme von Fotos nicht zugestimmt hat.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Memmingen
Abteilung für Zwangsvollstreckung
Buxacher Str. 6
87700 Memmingen

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für

- den 27,24/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 2531/3 in der Gemarkung Memmingen, Bilgeristraße 31 und 33, 87700 Memmingen verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichneten Wohnung nebst Keller- und Speicherabteil
- den 2,48/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 2531/3 in der Gemarkung Memmingen, Bilgeristraße 31 und 33, 87700 Memmingen verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 45 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz

Wertermittlungstichtag 07.08.2023 (= Tag der Besichtigung)
Qualitätstichtag 07.08.2023

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 21.06.2023
Grundbuchauszug Blatt 12218, Ausdruck vom 12.04.2023
Grundbuchauszug Blatt 12240, Ausdruck vom 12.04.2023
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte
Teilungserklärung vom 25.11.1980 und 11.02.1981
Aufteilungspläne
Mietvertrag vom 23.09.2012
Hausgeldabrechnung 2022 der Hausverwaltung
Wirtschaftsplan 2023 der Hausverwaltung
Protokolle der Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2021, 2022 und 2023
Energieausweis vom 10.08.2018
Auskunft Stadtverwaltung Memmingen zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft Stadtverwaltung Memmingen zur abgabenrechtlichen Situation
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Stadt Memmingen, Stand 01.01.2022
Auskunft aus Kaufpreissammlung Gutachterausschuss Stadt Memmingen über zeitnahe Verkäufe von Eigentumswohnungen
Markübersicht 2022, herausgegeben durch Gutachterausschuss Stadt Memmingen
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 9. Auflage 2019

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

Montag, 07. August 2023

Teilnehmer: ...

...
Georg Stiegeler, Sachverständiger

1.8 Nutzung und Zubehör

Die Wohnung Nr.23 und der Tiefgaragenstellplatz Nr. 45 sind vermietet. Werthaltiges Zubehör i.S. des § 97 BGB ist nicht vorhanden.

1.9 Hausverwaltung

Die Hausverwaltung der Wohnanlage erfolgt durch:

...

Das Hausgeld beträgt derzeit für die Wohnung Nr. 23 und den Tiefgaragenstellplatz Nr. 45 monatlich 182 €. Hierin sind die Betriebskosten, die Verwaltergebühren (29,70 €) und die Rücklagen für die Instandhaltung (25,20 €) enthalten.

1.10 Kaminkehrer

Für die Wohnanlage ist folgender Kaminkehrer zuständig:

...

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten Wohnung Nr. 23

Grundbuchbezirk	Memmingen		
Blatt	12218		
Gemarkung	Memmingen		
Bestandsverzeichnis	27,24/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 2531/3 Bilgeristraße 31 und 33, Wohngebäude, Tiefgarage (tlw. unter Flst. 2531 und 2531/4), Grünanlage, Gebäudefläche (genaue Fläche = 0,9 qm), darauf Trafostaton Nr. 182 H V (tlw. auf Flst. 2531) der Lech-Elektrizitätswerke AG, 8900 Augsburg, Größe 4.100 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichneten Wohnung nebst Keller- und Speicheranteil		
Erste Abteilung Eigentümer	...		
Zweite Abteilung	Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
	1	2	3
	2	1	Grunddienstbarkeit (Bebauungsbeschränkung) für JEWEILIGEN EIGENTÜMER des Flst. 2531 (BV: 12 in 283/10218); gemäß Bewilligung vom 11.06. 81; Gleichrang mit Abt.II Nr. 3,4; hier sowie auf den für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter Bd. 339 Bl.12196 bis Bd. 341 Bl. 12247 eingetragen am 10.08.81. (717)
	3	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bebauungsbeschränkung) für Stadt Memmingen; gemäß Bewilligung vom 11.06.81; Gleichrang mit Abt. II Nr. 2,4; hier sowie auf den für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter Bd. 339 Bl. 12196 bis Bd. 341 Bl. 12247 eingetragen am 10.08.81. (718)
	4	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 2531 (BV: 12 in 283/10218); gemäß Bewilligung vom 11.06.81; Gleichrang mit Abt. II Nr.2,3; hier sowie auf den für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter Bd. 339 Bl. 12196 bis Bd. 341 Bl. 12247 eingetragen am 10.08.81. (724)
	5	1,2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung, AZ: 1 K 8/23); eingetragen am 12.04.2023.
Dritte Abteilung:	kein Eintrag		

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu Abt. II Nr. 2 und Nr. 3 Grunddienstbarkeit und beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Bebauungsbeschränkung:

Die für die Wohnanlage Bilgeristr. 27/29 auf dem Grundstück FINr. 2531 baurechtlich erforderliche Abstandsfläche wurde teilweise auf dem Grundstück 2531/3 übernommen. Die Abstandsfläche darf nicht überbaut werden und ist in nachfolgendem Lageplan aus der Bewilligungsurkunde grün eingezeichnet.



Die Nutzbarkeit der zu bewertenden Wohnung Nr. 23 wird durch die Abstandflächenübernahme und die Bebauungsbeschränkung in keiner Weise eingeschränkt. Die Grunddienstbarkeit Abt. II Nr. 2 und die beschränkte persönliche Dienstbarkeit Abt. II Nr. 3 haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert der zu bewertenden Wohnung Nr. 23. Die Wertminderung durch die Dienstbarkeiten beträgt 0,- €.

- zu Abt. II Nr. 4 Geh- und Fahrrecht:

Die Eigentümer des herrschenden Grundstücks FINr. 2531 sind gemäß Bewilligung vom 11.06.1981 berechtigt, über die Tiefgarageneinfahrt auf dem dienenden Grundbesitz und einen Teil der Tiefgarage auf dem dienenden Grundstück FINr. 2531/3 und zwar dem Teil, der an den herrschenden Grundbesitz angrenzt, zu gehen und mit Personenwagen oder Kombis zu fahren um von der Bilgerstraße aus zur Tiefgarage auf FINr. 2531 und zurück zu gelangen.

Die Geh- und Fahrrechtsstrecke ist in oben dargestelltem Lageplan aus der Bewilligungsurkunde blau eingezeichnet. Sie hat eine Breite von ca. 7 m und eine Länge von ca. 30 m. Von dem Recht betroffen ist die Zufahrt zur Rampe, die Tiefgaragenrampe sowie der Vorplatz vor der Tiefgaragenrampe bis zur Tiefgarage auf dem herrschenden Grundbesitz.

Das Recht kann von den jeweiligen Eigentümern der Stellplätze in der Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 2531 ausgeübt werden, ebenfalls von Mietern, Besuchern, Pächtern und sonstigen Nutzungsberechtigten. Die Einfahrt wird gemeinsam genutzt von den Nutzungsberechtigten beider Tiefgaragen.

Die Unterhaltung der vorstehenden gemeinschaftlichen Fahr- und Gehfläche, sowie auch der gemeinschaftlich genutzten und benötigten Anlagen, (Fahrbahnbelag, Toranlage, Motoren und dergleichen) obliegt den Eigentümern beider Tiefgaragen gemeinschaftlich nach Maßgabe der Stellplätze, die sich in den Tiefgaragen befinden. Dasselbe gilt auch für etwa anfallende Instandsetzungs- und Reparaturkosten zu solchen Anlagen der gemeinschaftlichen Fläche und für Ersatzbeschaffungen.

Die Nutzbarkeit der zu bewertenden Wohnung Nr. 23 wird durch das Geh- und Fahrrecht in keiner Weise eingeschränkt. Es entstehen auch keine wirtschaftlichen Nachteile für die Eigentümergemeinschaft des Grundstücks FINr. 2531/3, da die Kosten der Unterhaltung von den Eigentümern des herrschenden Grundstücks FINr. 2531 und des dienenden Grundstücks FINr. 2531/3 gemeinschaftlich getragen werden. Die Grunddienstbarkeit Abt. II Nr. 4 hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert der zu bewertenden Wohnung Nr. 23. Die Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit beträgt 0,- €.

2.2 Grundbuchdaten Tiefgaragenstellplatz Nr. 45

Grundbuchbezirk	Memmingen
Blatt	12240
Gemarkung	Memmingen
Bestandsverzeichnis	2,48/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 2531/3 Bilgerstraße 31 und 33, Wohngebäude, Tiefgarage (tlw. unter Flst. 2531 und 2531/4), Grünanlage, Gebäudefläche (genaue Fläche = 0,9 qm), darauf Trafostaton Nr. 182 H V (tlw. auf Flst. 2531) der Lech-Elektrizitätswerke AG, 8900 Augsburg, Größe 4.100 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 45 bezeichneten Tiefgaragenstellplatzl
Erste Abteilung Eigentümer

Zweite Abteilung		Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3		
2	1			Grunddienstbarkeit (Bebauungsbeschränkung) für JEWELIGEN EIGENTÜMER des Flst. 2531 (BV: 12 in 283/10218); gemäß Bewilligung vom 11.06. 81; Gleichrang mit Abt. II Nr. 3,4; hier sowie auf den für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter Bd. 339 Bl. 12196 bis Bd. 341 Bl. 12247 eingetragen am 10.08.81. (717)
3	1			Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bebauungsbeschränkung) für Stadt Memmingen; gemäß Bewilligung vom 11.06.81; Gleichrang mit Abt. II Nr. 2,4; hier sowie auf den für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter Bd. 339 Bl. 12196 bis Bd. 341 Bl. 12247 eingetragen am 10.08.81. (718)
4	1			Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 2531 (BV: 12 in 283/10218); gemäß Bewilligung vom 11.06.81; Gleichrang mit Abt. II Nr. 2,3 ; hier sowie auf den für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter Bd. 339 Bl. 12196 bis Bd. 341 Bl. 12247 eingetragen am 10.08.81. (724)
5	1,2			Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung, AZ: 1 K 8/23); eingetragen am 12.04.2023.
Dritte Abteilung:		kein Eintrag		

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu Abt. II Nr. 2 und Nr. 3 Grunddienstbarkeit und beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Bebauungsbeschränkung:

Die für die Wohnanlage Bilgeristr. 27/29 auf dem Grundstück FINr. 2531 baurechtlich erforderliche Abstandsfläche wurde teilweise auf dem Grundstück 2531/3 übernommen. Die Abstandsfläche darf nicht überbaut werden und ist in nachfolgendem Lageplan aus der Bewilligungsurkunde grün eingezeichnet.



Die Nutzbarkeit der zu bewertenden Wohnung Nr. 23 wird durch die Abstandflächenübernahme und die Bebauungsbeschränkung in keiner Weise eingeschränkt. Die Grunddienstbarkeit Abt. II Nr. 2 und die beschränkte persönliche Dienstbarkeit Abt. II Nr. 3 haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des zu bewertenden Tiefgaragenstellplatzes Nr. 45. Die Wertminderung durch die Dienstbarkeiten beträgt 0,- €.

- zu Abt. II Nr. 4 Geh- und Fahrrecht:

Die Eigentümer des herrschenden Grundstücks FINr. 2531 sind gemäß Bewilligung vom 11.06.1981 berechtigt, über die Tiefgarageneinfahrt auf dem dienenden Grundbesitz und einen Teil der Tiefgarage auf dem dienenden Grundstück FINr. 2531/3 und zwar dem Teil, der an den herrschenden Grundbesitz angrenzt, zu gehen und mit Personenwagen oder Kombis zu fahren um von der Bilgerstraße aus zur Tiefgarage auf FINr. 2531 und zurück zu gelangen.

Die Geh- und Fahrrechtsstrecke ist in oben dargestellten Lageplan aus der Bewilligungsurkunde blau eingezeichnet. Sie hat eine Breite von ca. 7 m und eine Länge von ca. 30 m. Von dem Recht betroffen ist die Zufahrt zur Rampe, die Tiefgaragenrampe bis zur Tiefgarage auf dem herrschenden Grundbesitz.

Das Recht kann von den jeweiligen Eigentümern der Stellplätze in der Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 2531 ausgeübt werden, ebenfalls von Mietern, Besuchern, Pächtern und

sonstigen Nutzungsberechtigten. Die Einfahrt wird gemeinsam genutzt von den Nutzungsberechtigten beider Tiefgaragen.

Die Unterhaltung der vorstehenden gemeinschaftlichen Fahr- und Gehfläche, sowie auch der gemeinschaftlich genutzten und benötigten Anlagen, (Fahrbahnbelag, Toranlage, Motoren und dergleichen) obliegt den Eigentümern beider Tiefgaragen gemeinschaftlich nach Maßgabe der Stellplätze, die sich in den Tiefgaragen befinden. Dasselbe gilt auch für etwa anfallende Instandsetzungs- und Reparaturkosten zu solchen Anlagen der gemeinschaftlichen Fläche und für Ersatzbeschaffungen.

Die Nutzbarkeit des zu bewertenden Tiefgaragenstellplatzes Nr. 45 wird durch das Geh- und Fahrtrecht in keiner Weise eingeschränkt. Es entstehen auch keine wirtschaftlichen Nachteile für die Eigentümergemeinschaft des Grundstücks FINr. 2531/3, da die Kosten der Unterhaltung von den Eigentümern des herrschenden Grundstücks FINr. 2531 und des dienenden Grundstücks FINr. 2531/3 gemeinschaftlich getragen werden. Die Grunddienstbarkeit Abt. II Nr. 4 hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des zu bewertenden Tiefgaragenstellplatzes Nr.45. Die Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit beträgt 0,- €.

2.3 Mietverträge

Die Wohnung Nr. 23 und der Tiefgaragenstellplatz Nr. 45 sind vermietet an ... ,
...

Es besteht ein unbefristeter Mietvertrag. Die Nettokaltmiete für die Wohnung Nr. 23 beträgt 437 €/Monat und für den Tiefgaragenstellplatz 40,25 €/Monat.

2.4 Baurecht

Das Grundstück FINr. 2531/3 befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 64 – Mitteresch Süd der Stadt Memmingen. Der Bebauungsplan enthält für das Grundstück folgende Festsetzungen:

WA Allgemeines Wohngebiet
0,4 Grundflächenzahl höchstzulässig
1,0 Geschossflächenzahl höchstzulässig
III 3 Vollgeschosse höchstzulässig
g geschlossene Bauweise

2.5 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

2.6 Kfz-Stellplatzpflicht

Der für die Wohnung Nr. 23 erforderliche Stellplatz ist durch den Tiefgaragenstellplatz Nr. 45 nachgewiesen.

Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die für die Wohnanlage erforderlichen Stellplätze nachgewiesen sind und Bestandsschutz gilt.

Auf dem Grundstück befinden sich keine Besucherstellplätze.

2.7 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. 44.000 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

Gute, ruhige Wohnlage, keine Geschäftslage

3.3 Verkehrslage

Gute Anbindung ans öffentliche Straßennetz und an öffentlichen Personennahverkehr, Bahnhof befindet sich in 1,8 km Entfernung, Autobahnkreuz A 7/A 96 in 2 km Entfernung und der Regionalflughafen Memmingerberg in 8 km Entfernung

3.4 Grundstückslage

Im westlichen Bereich von Memmingen in ca. 1,5 km Entfernung zum Altstadtzentrum von Memmingen

3.5 Bebauung der Umgebung

Im Südwesten Büro- und Geschäftshaus und Wohnbebauung, in Nordwesten Wohnbebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern, im Nordosten Wohnanlage, im Südosten Bodenseestraße und gegenüberliegend Sportplatz.

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt unregelmäßig
Grundstücksbreite bis zu 77 m
Grundstückstiefe bis zu 69 m
Straßenfrontlänge dreiseitig an öffentlichen Straßen gelegen

4.2 Beschaffenheit

Ebenes Gelände, Baugrund mit normaler Beschaffenheit, Grundwasserstand unterhalb der Kellergründungssohle

4.3 Erschließung

Zufahrt über asphaltierte Straße,
Abwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation mit Klärwerk,
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. 0,2 (Grundflächenzahl)
GFZ rd. 0,8 (Geschossflächenzahl)

4.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt.

4.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

4.8 Außenanlagen

Weg zu den Hauseingängen und Tiefgaragenzufahrt asphaltiert,
Vorplatz Hauseingänge mit Fahrradabstellplatz und Gartenweg nach Osten mit Betonsteinpflaster,
Kiesfilterstreifen um Gebäude,
Mülltonnenabstellplatz mit Betonsteinpflaster und Einfriedung aus Holzpalisaden 1,50 m bis 2,20 m hoch,
sonst Grünfläche aus Rasen, tlw. Sträucher um Gebäude, entlang Nordwest- und Südwestgrenze Ligusterhecke, Laubbäume und Sträucher, entlang Südostgrenze Ligusterhecke und einzelne Laubbäume
Die Außenanlagen befinden sich in einem normalen Pflege- und Unterhaltungszustand.

4.9 Altlasten

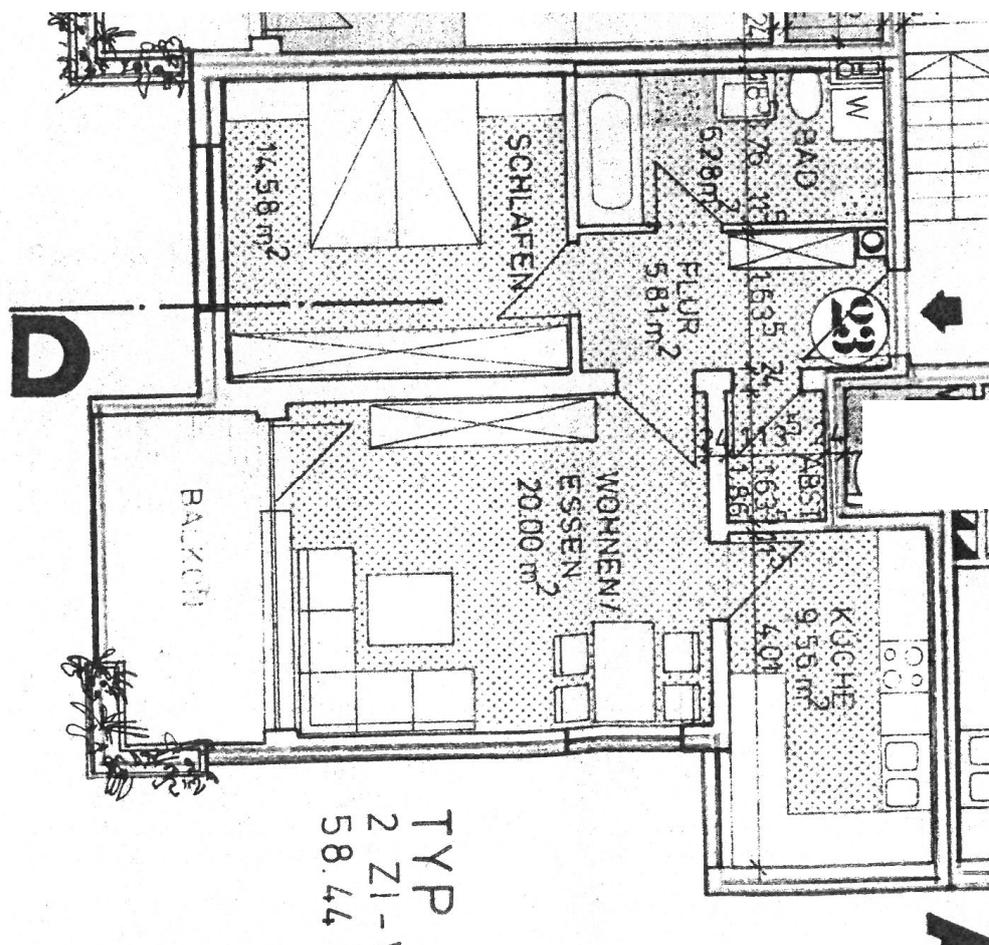
Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachterstatterung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung 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 FINr. 2531/3 befinden sich zwei aneinander gebaute Wohngebäude mit insgesamt 25 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 27 Stellplätzen. Die Wohngebäude bestehen jeweils aus Keller-, Erd-, 1. und 2. Obergeschoss und teilausgebautem Dachgeschoss. Die zu bewertende Wohnung Nr. 23 befindet sich im 2.Obergeschoss des nördlichen Wohngebäudes Bilgeristraße 33 (lt. amtlichem Lageplan Bilgeristr. 31) und besteht aus Flur, Abstellraum, Küche, Wohn-/Esszimmer, teilüberdecktem Balkon, Bad/WC und einem Schlafzimmer. Die Wohnung wird zweiseitig von Süden und Westen belichtet, Flur und Bad sind innenliegend und fensterlos. Die Wohnfläche beträgt 59 m².

Grundriss Wohnung Nr. 23:



Der Wohnung Nr. 23 ist der Kellerraum Nr. 23 mit einer Nutzfläche von 9 m² und das Speicherabteil Nr. 23 im Dachgeschoss mit einer Nutzfläche von rd. 4 m² zugeordnet.

Zum Gemeinschaftseigentum gehören je Hauseinheit das Treppenhaus, die Kellerflure, die Technikräume, ein Trockenraum, ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum und ein Hausmeisterraum jeweils im Kellergeschoss.

Die Tiefgarage verfügt über eine gemeinsame Zufahrt mit der Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 2531.

Die Wohnanlage mit Tiefgarage wurde um 1981 erbaut.

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

5.2 Gemeinschaftseigentum

Rohbau:	
Geschosse	Keller-, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss, teilausgebautes Dachgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	Beton
Außenwände	Mauerwerk 30 cm
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Stahlbeton
Treppen	Stahlbeton mit Natursteinbelag und Stahlgeländer
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Betondachsteine, Dachfläche verschalt
Rinnen/Fallrohre	Kupferblech
Ausbau:	
Fenster	Stahlgitterfenster mit Einfachglas im Keller, sonst Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
Türen/Tore	Alueingangstüre mit Isolierglas (aus 2017)
Innentüren	Stahlblechtüren im Keller, Wohnungseingangstüren aus Stahlumfassungszargen und furnierten Holztürblättern
Bodenbeläge	Natursteinbelag im Treppenhaus, Glattstrich mit Farbanstrich im Kellergeschoss, Spanplattenboden auf 12 cm Wärmedämmung im Dachboden
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Betonkelleraußenwände unverputzt mit Anstrich, Wände im Keller teilweise aus Kalksandsteinmauerwerk mit Anstrich, sonst Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Betondecke im Keller mit Wärmedämmung aus Hartschaumplatten 80 mm, sonst Putz und Anstrich
Dachschrägen	Gipskarton und Anstrich im Treppenhaus, sonst unbekleidet
Besondere Bauteile	Kelleraußentreppe mit Fahrradrampe
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	im Gemeinschaftseigentum nicht vorhanden
Heizung	erdgasbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung
Elektro	durchschnittliche Ausstattung

Allgemeinszustand/Unterhaltungszustand:

Im Bereich der Wohnung Nr. 23 bestehen im Bereich des Balkongeländerpfosten Risse in der Balkonplatte. Dieser Schaden besteht auch bei anderen Balkonen in der Wohnanlage. Laut Protokoll der Eigentümerversammlung vom 24.07.2023 wurde von der Eigentümergemeinschaft die Sanierung der Balkone beschlossen. Die Kosten der Sanierungsmaßnahmen werden der Instandhaltungsrücklage entnommen.

Ansonsten befindet sich das Gemeinschaftseigentum in einem guten Instandhaltungszustand. Die Fenster und die Eingangstüren wurden um 2016/2017 erneuert. Die Wärmedämmung unter der Kellerdecke und über der obersten Geschossdecke wurden vor ca. 15 Jahren eingebaut.

5.3 Wohnung Nr. 23

Ausbau:	
Fenster	Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung (aus 2016)
Rollladen/Läden	Kunststoffrollläden
Innentüren	Stahlfassungsanzug und furnierte Holztürblätter
Innenfenster	Holzfenster mit Einfachglas zwischen Bad und Schlafzimmer
Bodenbeläge	Parkett im Flur, im Abstellraum, im Wohnzimmer und im Schlafzimmer, Laminat in der Küche, Fliesen im Bad
Wandbekleidungen	Fliesen im Bad raumhoch, sonst Putz und Anstrich, Raufasertapete mit Anstrich oder Tapeten
Deckenbekleidungen	Putz und Raufasertapete mit Anstrich
Besondere Bauteile	Balkon aus auskragender Deckenplatte mit Glatzstrich und Farbbeschichtung, Brüstung aus Beton oder Stahlgeländer, Deckenuntersicht mit Nut- und Federholzbekleidung
Besondere Einbauten	textile Ausfallarmmarkise mit Kurbelantrieb
Zubehör	Einbauküche bestehend aus U-förmig angeordneten Unterschränken, Oberschränken und 2-tlg. Hochschrank, Korpus, Fronten und Arbeitsplatte kunststoffbeschichtet, Einbauspüle, Kühlschrank mit Gefrierfach, Elektroherd und Cerankochfeld, Küche ca. 25 Jahre alt und nicht werthaltig
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Badewanne, Duschwanne mit gefliester Seitenwand, wandhängendes WC, Waschbecken mit Unterschrank und Waschmaschinenanschluss im Bad, Spülenanschluss in der Küche, sanitäre Einrichtungsgegenstände in Standardausführung aus der Bauzeit, Farbe Beige (außer Waschbecken)
Heizung	Heizkörper in allen Wohnräumen
Elektro	durchschnittliche Ausstattung
Lüftung	Entlüftungsschacht im Bad

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Fenster samt Rollläden wurden 2016 erneuert. Der Parkettboden im Flur, Abstellraum und Schlafzimmer und das Waschbecken im Bad sind ca. 10 Jahre alt. Ansonsten stammt die Wohnungsausstattung aus der Bauzeit.

Es bestehen Verfärbungen an der Außenwand im Schlafzimmer am Übergang zur Decke und in der Küche an der Außenwanddecke über dem Rollladenkasten infolge Wärmebrücken. Die elastische Verfugung zwischen Fensterrahmen und Leibungsputz des Küchenfensters weist Verfärbungen und Schimmel auf.

Ansonsten befindet sich die Wohnung in einem guten Instandhaltungszustand.

5.4 Tiefgarage

Tiefgaragenboden mit Betonboden mit Glatzstrich, Wände, Stützen und Decken aus Beton mit Anstrich, Tiefgaragenrampe vollständig überdeckt, Stahlrahmenkipptor mit Holzbekleidung und Elektroantrieb, mechanische Be- und Entlüftungsanlage, Zugang zur Tiefgarage über überdeckte Betonaußentreppe

Die Tiefgarage befindet sich in einem normalen Instandhaltungszustand. Baumängel/Bauschäden wurden bei der Besichtigung nicht festgestellt.

Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 45 verfügt über eine Größe von 2,50 m x 5,25 m und ist gut ein-/ausfahrbar.

6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in guter, ruhiger Wohnlage im westlichen Bereich von Memmingen.

Die Wohnung Nr. 23 verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung mit guter Süd-West-Belichtung und eine durchschnittliche Ausstattung. Die Badausstattung ist 42 Jahre alt und nicht mehr zeitgemäß.

Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 45 ist gut ein-/ausfahrbar.

Nachteilig ist der Umstand, dass auf dem Grundstück keine Besucherstellplätze vorhanden sind.

Energetische Beurteilung

Es liegt ein Energieausweis vom 10.08.2018 gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung vom 18.11.2013 vor, welcher auf der Grundlage der Auswertungen des Energieverbrauchs aus den Jahren 2014 bis 2016 erstellt wurde. Der Endenergieverbrauch des Mehrfamilienhauses wird mit 127 kWh/(m²*a) angegeben, entspricht Gebäudeklasse D.

Der bauliche Wärmeschutz ist als einfach bis durchschnittlich einzustufen und entspricht nicht heutigen Anforderungen. Schwachstellen bestehen im Bereich der Außenwände, der Rollladenkästen und der auskragenden Balkonplatten.

Eine energetische Modernisierung der Wohnanlage ist derzeit nach Auskunft der Hausverwaltung nicht geplant. Derzeit sind auch keine Maßnahmen aufgrund des geänderten Gebäudeenergiegesetzes erforderlich.

Baulicher Schallschutz:

Der bauliche Schallschutz der Wohnhäuser ist als durchschnittlich und baujahrestypisch einzustufen.

Hausverwaltung:

Die Wohnanlage wird ordentlich verwaltet.

Die umlagefähigen Betriebskosten haben im Jahr 2022 für die Wohnung Nr. 23 1,86 €/m²-Wohnfläche/Monat betragen. Dieser Wert liegt im unteren Bereich der Bandbreite für vergleichbare Wohnungen. Die Heizkosten liegen mit 0,97 €/m²-Wohnfläche/Monat ebenfalls im unteren Bereich der Bandbreite für vergleichbare Wohnungen und sind vermutlich auf das sparsame Heizverhalten des Mieters zurückzuführen.

Der Rücklagenbestand der Eigentümergemeinschaft hat für die Wohnanlage gesamt zum 31.12.2022 rd. 80.291 € und anteilig für die Wohnung Nr. 23 rd. 1.173 € und für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 45 rd. 825 € betragen.

Derzeit werden mit 4,81 €/m²-Wohnfläche/Jahr und 18,41/Jahr € für den Tiefgaragenstellplatz nur unzureichend Instandhaltungsrücklagen gebildet.

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. 23 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 42 Jahren und des vorgefundenen Zustands auf 38 Jahre geschätzt.

Wirtschaftliche Einheit:

Die Wohnung Nr. 23 und der Tiefgaragenstellplatz Nr. 45 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Diese wirtschaftliche Einheit wird bei der Verkehrswertermittlung unterstellt.

Marktlage:

Die Käufernachfrage nach Wohnungen in energetisch nicht modernisierten Wohnanlagen mit Energieträgern aus fossilen Brennstoffen ist in Memmingen seit der im Jahr 2022 eingetretenen Erdgaspreissteigerungen und des Bekanntwerdens der Änderungen beim Gebäudeenergiegesetz stagnierend. Aufgrund des Mangels an Wohnraum besteht jedoch unverändert eine hohe Mieternachfrage nach vergleichbaren Wohnungen. Die Verkäuflichkeit der Wohnung ist daher 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 der zu bewertenden Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz 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.

7.2 Bodenwertanteil

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

Das Grundstück FINr. 2531/3 befindet sich im Richtwertgebiet der Preisgruppe 2 der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt Memmingen.

Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2022 wird für baureife Wohnbauflächen in diesem Richtwertgebiet in Höhe von 490 €/m² erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei bei der Geschossflächenzahl von 0,7 ausgewiesen.

Aufgrund der seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgten Bodenpreissteigerungen erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um + 3 %.

Das Grundstück FINr. 2531/3 weist mit der vorhandenen Bebauung eine bauliche Ausnutzung mit einer Geschossflächenzahl von rd. 0,8 auf. Der Bodenrichtwert bedarf daher einer Anpassung wegen abweichender baulicher Ausnutzung.

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

GFZ	0,7	Umrechnungskoeffizient	0,84		
GFZ	0,8	Umrechnungskoeffizient	0,9		
Angepasster Bodenwert:	490 €/m ²	x	0,90	/	0,84 = 525 €
entspricht Faktor					1,07

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

Bodenrichtwert 490 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2022	07.08.2023	1,03	505 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	505 €/m ²
GFZ	0,7	0,8	1,07	540 €/m ²
Fläche (m ²)	k.A.	4100	1,00	540 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	540 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	1,00	540 €/m ²
Angepasster abgabefreier relativer Bodenwert				540 €/m ²

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
2531/3	4100 m ²	x	540 €/m ²	2.214.000 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
= Bodenwert FINr. 2531/3 gerundet				2.214.000 €
davon				
Bodenwertanteil Wohnung Nr. 23	MEA 27,24/1000			60.309 €
Bodenwertanteil TG-Stellplatz Nr. 45	MEA 2,48/1000			5.491 €

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:

$$\begin{aligned} & \text{Rohertrag} \\ - & \text{Bewirtschaftungskosten} \\ = & \text{Reinertrag} \\ - & \text{Bodenwertverzinsung} \\ = & \text{Gebäudereinertrag} \\ \times & \text{Barwertfaktor} \\ = & \text{Ertragswert der baulichen Anlagen} \\ + & \text{Bodenwert} \\ = & \text{Vorläufiger Ertragswert} \\ +/- & \text{Besondere objektspezifische Merkmale} \\ = & \text{Ertragswert} \end{aligned}$$

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 mit 7,40 €/m²-Wohnfläche wesentlich unter der marktüblich erzielbaren Miete. Der Ertragswertberechnung wird daher die marktübliche Miete zugrunde gelegt.

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 (Internet und Print) aus dem Zeitraum 01.01.2023 bis 15.09.2023 wurde durch IMV-Online in Memmingen für Bestandswohnungen mit einer Wohnfläche von 50 m² bis 75 m² ein durchschnittlicher Mietangebotspreis von 11,60 €/m²-Wohnfläche festgestellt (Mittelwert aus 182 Angeboten, Spanne von 7,78 €/m² bis 15,29 €/m²-Wohnfläche).

Die durchgeführten Recherchen haben zum Wertermittlungsstichtag für die Wohnung Nr. 23 unter Berücksichtigung der guten Wohnlage, der Wohnungsgröße, des Gebäudealters und der durchschnittlichen Ausstattung zu einer marktüblichen Miete in Höhe von 11,50 €/m²-Wohnfläche geführt. Im Mietansatz sind der Kellerraum Nr. 23 und das Speicherabteil enthalten.

Je Tiefgaragenstellplatz ist eine Miete 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 2023) zugrunde gelegt.

Die Verwaltungskosten werden dabei je Wohnung mit 405 €/Jahr und mit 44 €/Jahr je Tiefgaragenstellplatz angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 13,30 €/Jahr je m²-Wohnfläche und in Höhe von 100 €/Jahr je Tiefgaragenstellplatz 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. 23 und des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 45 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 <75 m² wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne 1,5 bis 2,0 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung

- der Marktlage mit rückläufiger Nachfrage
 - des einfachen baulichen Wärmeschutzes und der Heizung mit fossilen Brennstoffen
- der Liegenschaftszinssatz im oberen Bereich der genannten Spanne mit 1,9 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete			
Wohnung Nr. 23	59 m ²	11,50 €	679 €
+ TG-Stellplatz Nr. 45	1 St.	50,00 €	50 €
= Monatlicher Ertrag:			729 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate		8.748 €
- Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten			
- Wohnung Nr. 23		405 €	
- TG-Stellplatz Nr. 45		44 €	
Instandhaltungskosten			
- Wohnung Nr. 23	59 m ²	13,30 €/m ²	785 €
- TG-Stellplatz Nr. 45	1 St.	100,00 €/St.	100 €
Mietausfallwagnis		2%	175 €
- Bewirtschaftungskosten gesamt			17% 1.509 € - 1.509 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:			7.239 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ): 1,90%			
- Bodenwertverzinsung	1,90%	aus 65.800 €	- 1.250 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage			5.989 €
Restnutzungsdauer (RND): 38 Jahre			
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021		26,89	
= Ertragswert der baulichen Anlage			5.989 € 26,89 161.051 €
+ Bodenwertanteil Wohnung Nr. 23			60.309 €
+ Bodenwertanteil TG-Stellplatz Nr. 45			5.491 €
= Vorläufiger Ertragswert			226.851 €

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 und Bodenschätzen
5. 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 der Verfärbungen an den Außenwänden in der Küche und im Schlafzimmer wegen der Wärmebrücke in Höhe von 2.000 €.

Vorläufiger Ertragswert			226.851 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:			
- Wertminderung wegen Verfärbungen an Außenwänden in Küche und Schlafzimmer wegen Wärmebrücke			- 2.000 €
= Verkehrswert Wohnung Nr. 23 und TG-Stellplatz Nr. 45			224.851 €

gerundet 225.000 €
 Verkehrswert Wohnung Nr. 23 ohne Tiefgaragenstellplatz:

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete Wohnung Nr. 23	59 m ²	11,50 €	679 €
= Monatlicher Ertrag:			679 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate		8.148 €
- Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten			
- Wohnung Nr. 23		405 €	
Instandhaltungskosten			
- Wohnung Nr. 23	59 m ²	13,30 €/m ²	785 €
Mietausfallwagnis		2%	163 €
- Bewirtschaftungskosten gesamt	17%	1.353 €	- 1.353 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:			6.795 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):	1,90%		
- Bodenwertverzinsung	1,90%	aus 60.309 €	- 1.146 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage			5.649 €
Restnutzungsdauer (RND):	38 Jahre		
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	26,89		
= Ertragswert der baulichen Anlage	5.649 €	26,89	151.917 €
+ Bodenwertanteil Wohnung Nr. 23			60.309 €
= Vorläufiger Ertragswert			212.226 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:			
- Wertminderung wegen Verfärbungen an Außenwänden in Küche und Schlafzimmer wegen Wärmebrücke			- 2.000 €
= Verkehrswert Wohnung Nr. 23 gerundet			210.226 € 210.000 €
entspricht je m ² -Wohnfläche			3.559 €

Der Verkehrswert des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 45 ermittelt sich somit wie folgt:

Verkehrswert Wohnung Nr. 23 und TG-Stellplatz Nr. 45	225.000 €
- Verkehrswert Wohnung Nr. 23	- 210.000 €
= Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 45	15.000 €

Plausibilitätskontrolle:

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Memmingen habe ich 5 zeitnahe Vergleichspreise aus Verkäufen von vergleichbaren Wohnungen erhalten. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei 3.419 €/m²-Wohnfläche bei einer Spanne von 2.482 bis 3.886 €/m²-Wohnfläche.

In der vom Gutachterausschuss der Stadt Memmingen herausgegeben Marktübersicht 2022 werden die Kaufpreise für Eigentumswohnungen – Wiederkäufe – Verkaufszeitraum 2022 wie folgt angegeben:

Wiederverkäufe Eigentumswohnungen – Verkaufszeitraum 2022

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

Der durchschnittliche Kaufpreis von Eigentumswohnungen Baujahr 1980 – 1989 hat in Memmingen 3.336 €/m²-Wohnfläche bei einer Spanne von 2.746 bis 4.000 €/m²-Wohnfläche betragen.

Der ermittelte Verkehrswert in Höhe von 3.559 €/m²-Wohnfläche liegt ca. 4 % über dem Durchschnittswert aus den Verkaufspreisen von vergleichbaren Wohnungen sowie ca. 6 % über dem Durchschnittswert aus den 15 Verkäufen von Eigentumswohnungen Baujahr 1980 -1989 und somit nur geringfügig über den genannten Durchschnittswerten. Der ermittelte Verkehrswert wird durch die o.g. Vergleichskaufpreise bestätigt und ist somit plausibel.

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.

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 27,24/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 2531/3 in der Gemarkung Memmingen, Bilgeristraße 31 und 33, 87700 Memmingen verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichneten Wohnung nebst Keller- und Speicherabteil
der Verkehrswert zu: **210.000 €**
- den 2,48/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 2531/3 in der Gemarkung Memmingen, Bilgeristraße 31 und 33, 87700 Memmingen verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 45 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
der Verkehrswert zu: **15.000 €**

und

der Verkehrswert gesamt zu: 225.000 €

jeweils zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2023

Die Wertminderung durch die Belastungen Grundbuch Blatt 12218 Abt. II Nr. 2, 3, 4 und Grundbuch Blatt 12240 Abt. II Nr. 2, 3, 4 beträgt jeweils 0,-€.

Westerheim, den 20.09.2023

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. 23	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Flur	3,60	1,61	1,00	5,80 m ²
	0,39	0,40	-1,00	-0,16 m ²
Abstellraum	1,12	1,60	1,00	1,79 m ²
Küche	2,36	3,95	1,00	9,32 m ²
Wohnen/Essen	4,95	3,94	1,00	19,50 m ²
Schlafen	3,96	3,60	1,00	14,26 m ²
Bad/WC	3,56	1,58	1,00	5,62 m ²
	2,71	0,16	1,00	0,43 m ²
Balkon überdeckt	1,00	4,09	0,50	2,05 m ²
	0,63	0,12	-0,50	-0,04 m ²
Balkon nicht überdeckt	0,88	4,09	0,25	0,90 m ²
Summe				59,48 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Wohnung Nr. 23				59,48 m ²
Zusammenstellung				
Wohnung Nr. 23		gerundet		59 m ²
Wohnfläche gesamt				59 m ²

8.2 Nutzflächen

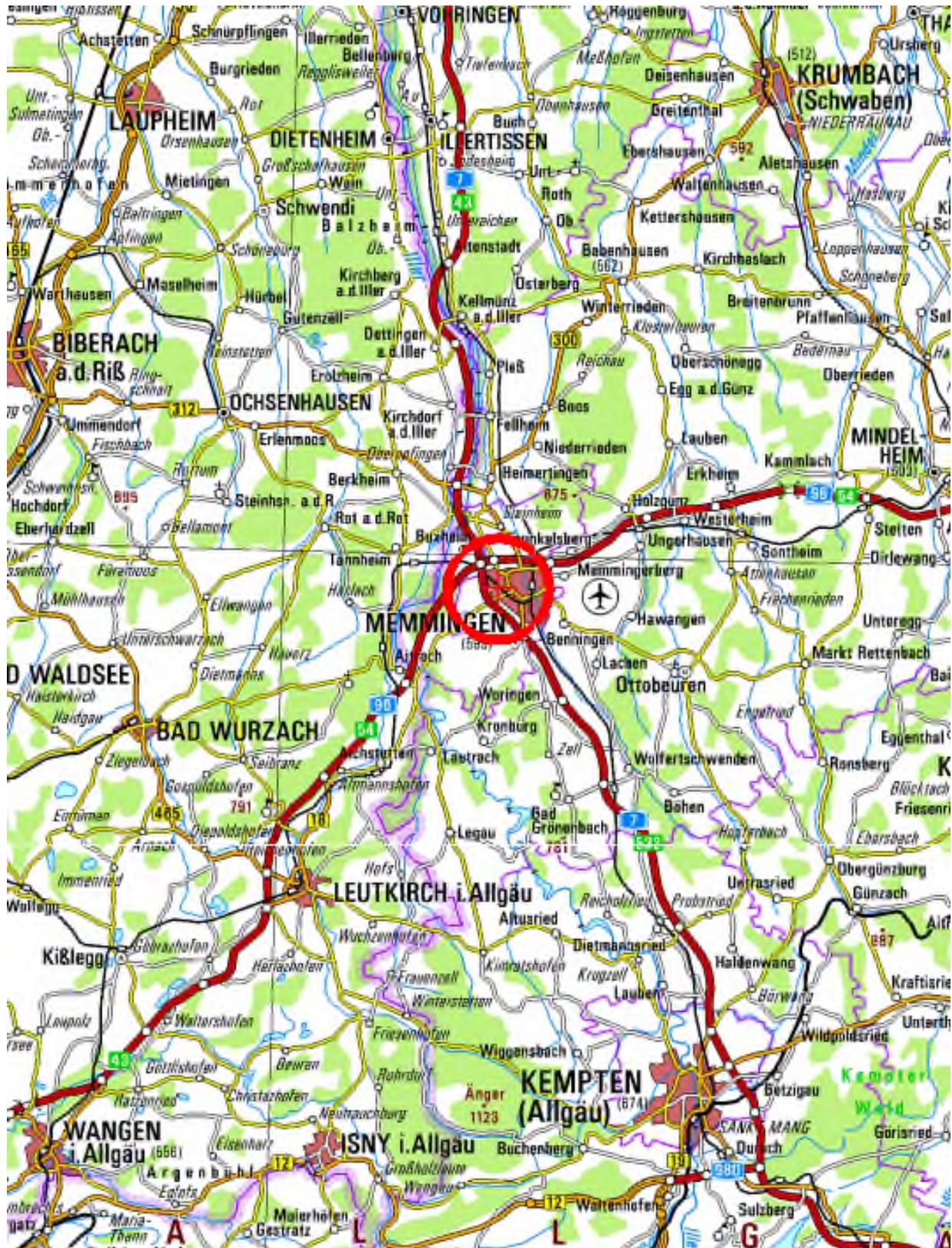
Die Berechnung der Nutzflächen erfolgt in Anlehnung an DIN 277/2005.

Die Raummaße habe ich aus den Plänen entnommen.

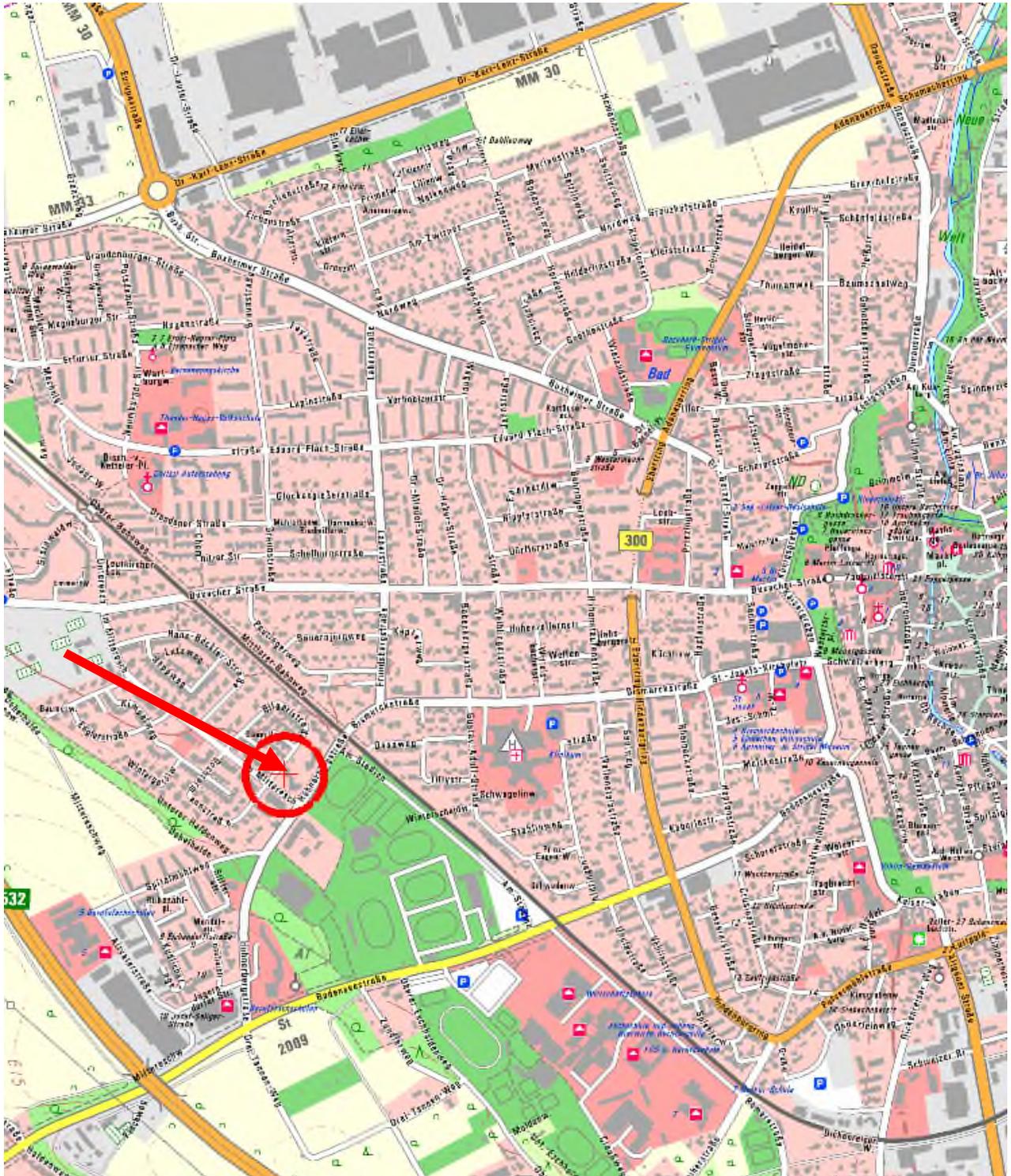
Keller Nr. 23	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	2,31	3,89	1,00	8,99 m ²
Summe				8,99 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-0,27 m ²
Keller Nr. 23				8,72 m ²
Speicherabteil Nr. 23	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	3,25	1,25	1,00	4,06 m ²
Summe				4,06 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Speicherabteil Nr. 23				4,06 m ²
Zusammenstellung				
Keller Nr. 23	gerundet			9 m ²
Speicherabteil Nr. 23	gerundet			4 m ²
Nutzfläche gesamt				13 m ²

9 Anlagen

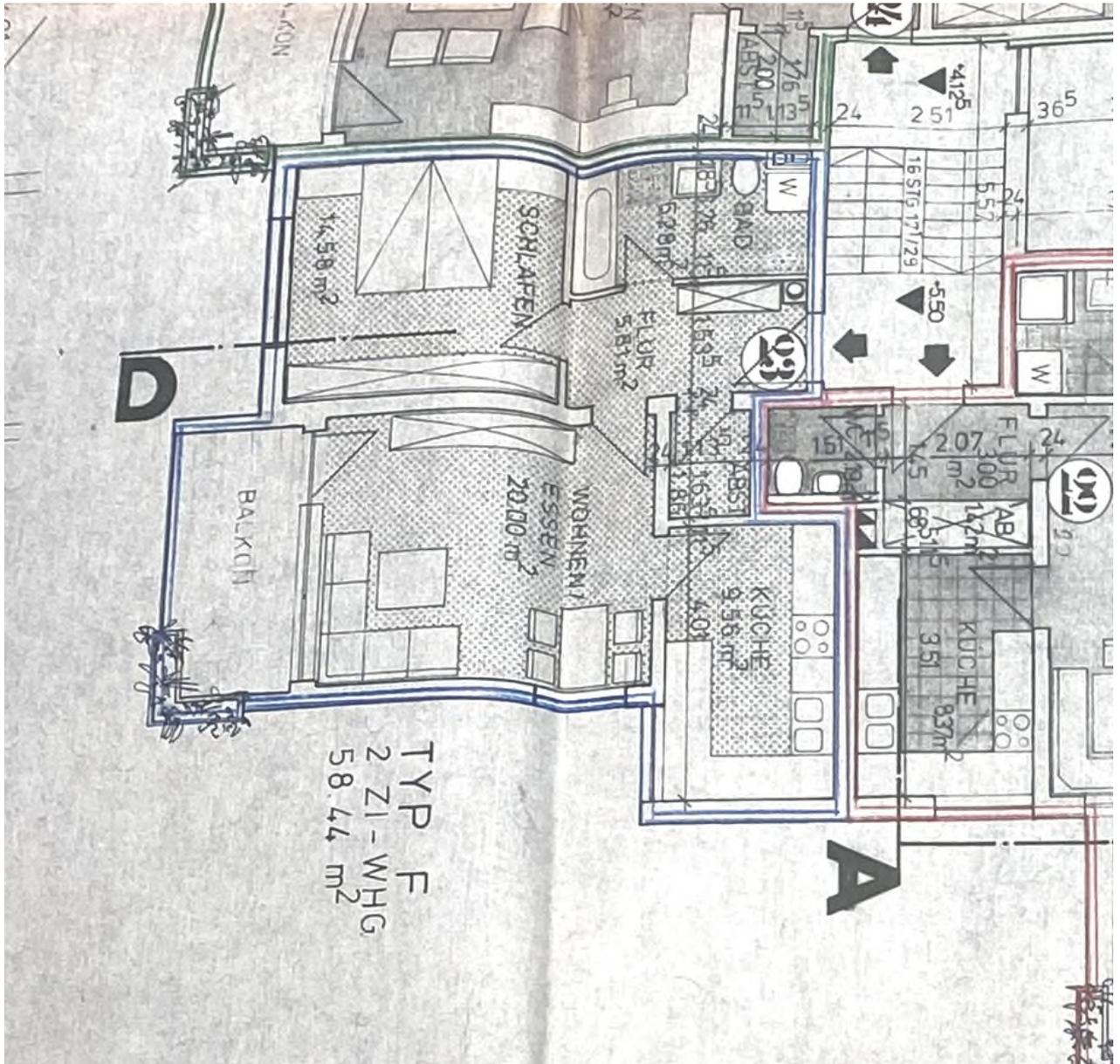
9.1 Übersichtslageplan



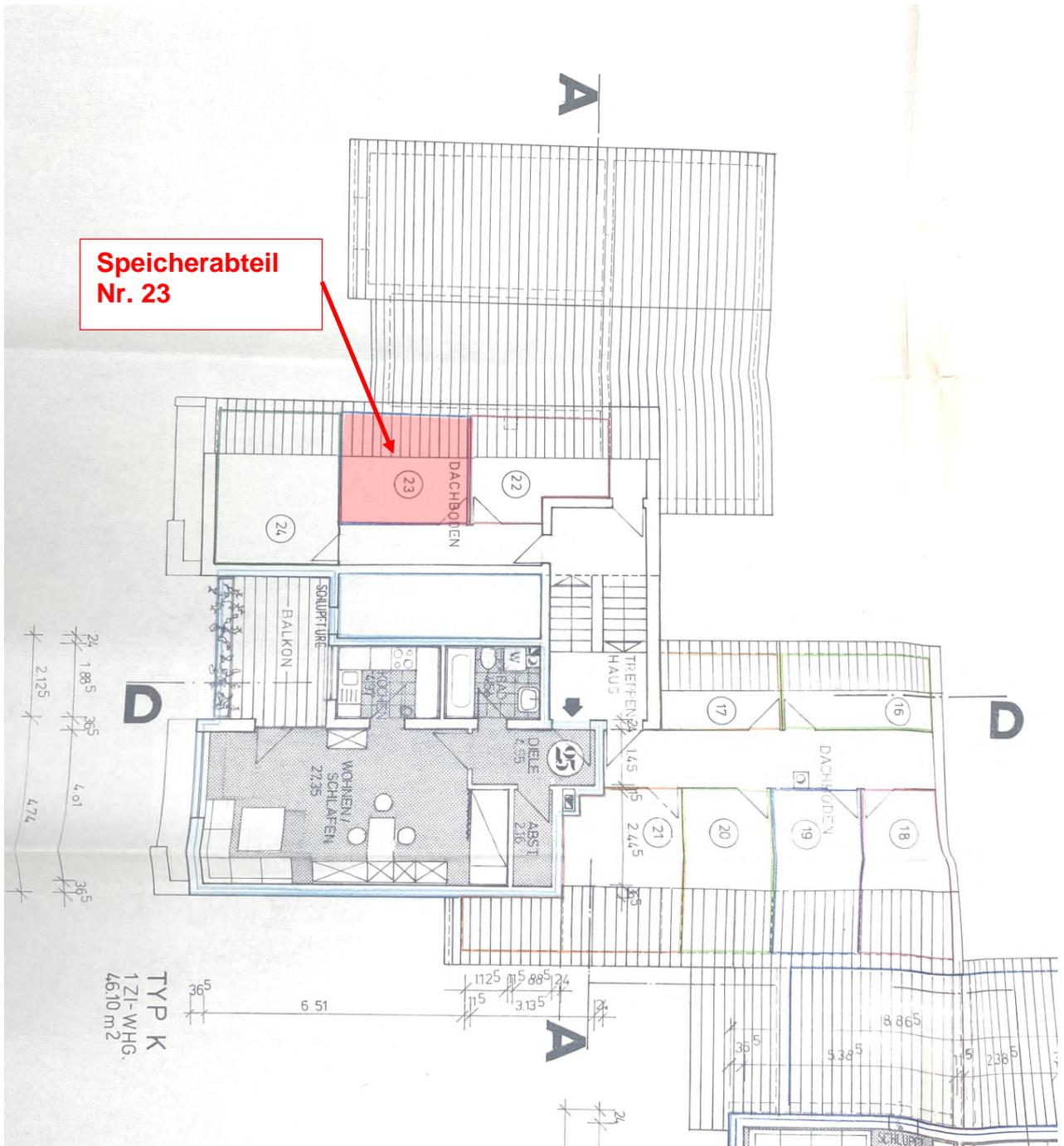
9.2 Stadtplan



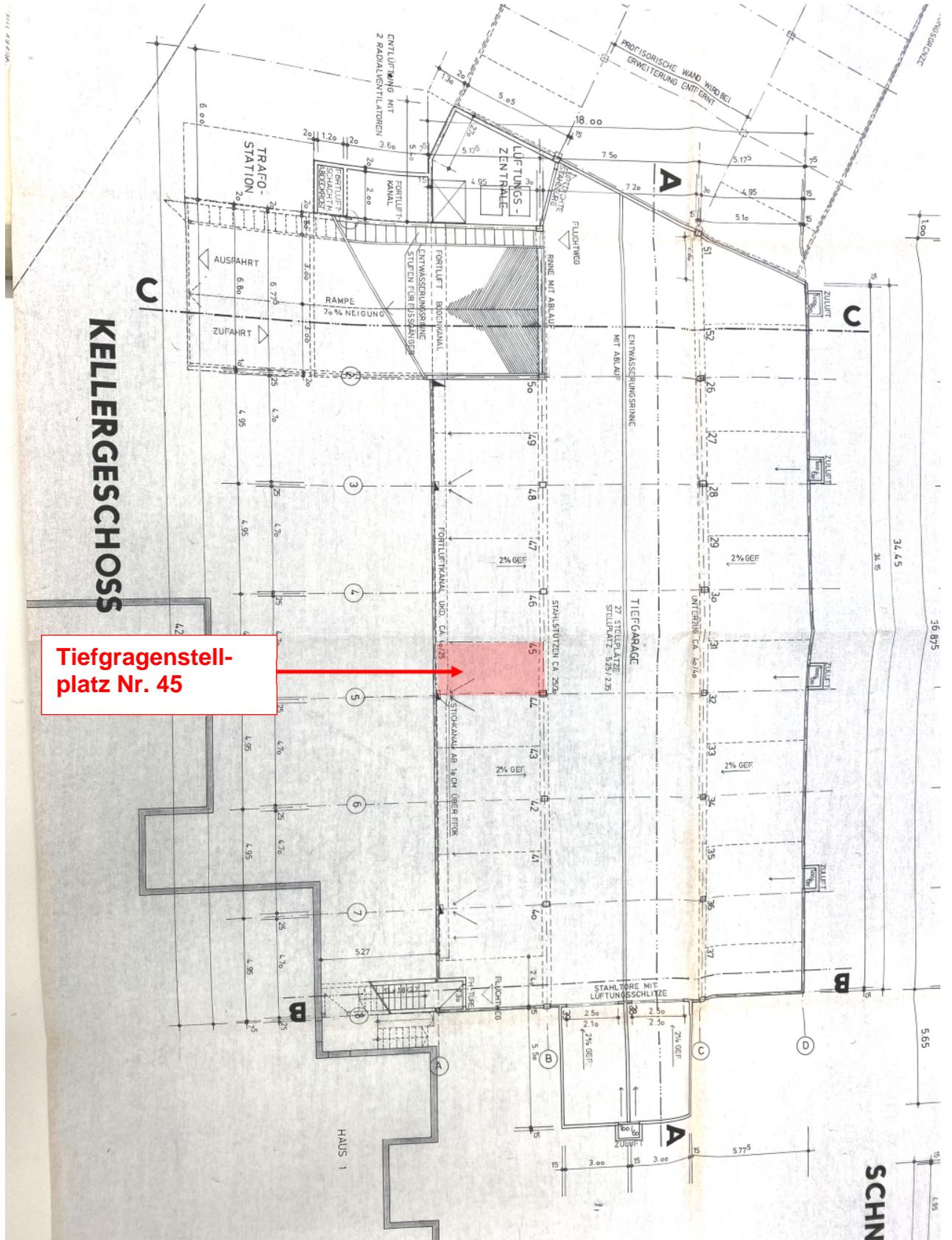
© Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07



Grundriss Wohnung Nr. 23 im 2. Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss Bilgeristr. 33



Tiefgrabenstellplatz Nr. 45



Grundriss Tiefgarage

9.5 Fotos

Bild 1 – Blick auf Wohnanlage Bilgeristr. 33 von Osten



Bild 2 – Blick auf Hauseingang Bilgeristr. 33



Bild 3 – Blick auf Wohnanlage Bilgeristr. 33 von Westen nach Süden



Wohnung Nr. 23
im 2.Obergeschoss

Bild 4 – Westen



Wohnung Nr. 23
im 2. Obergeschoss

Bild 5 – Süden



Bild 6 – Treppenhaus EG

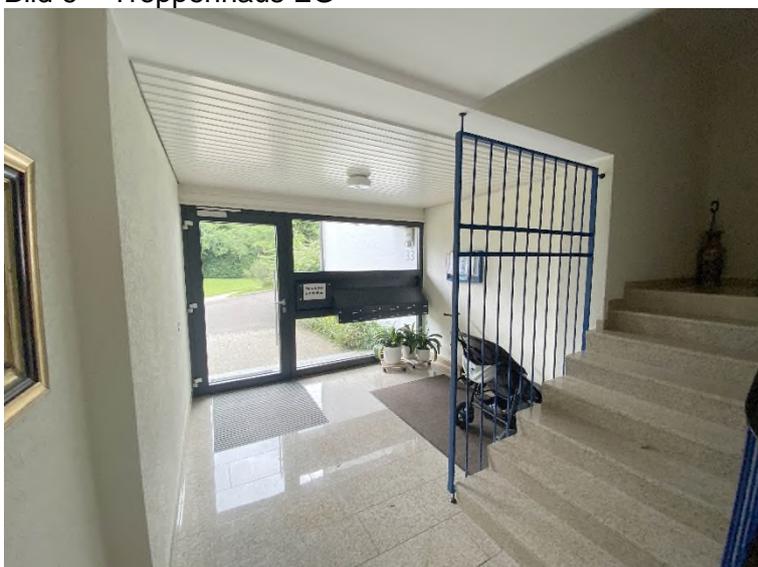


Bild 7 – Treppenhaus 2. OG und DG



Bild 8 – Treppenaus 2. OG, Blick auf Eingang Wohnung Nr. 23



Bild 9 – Kellerflur



Bild 10 – Trockenraum KG

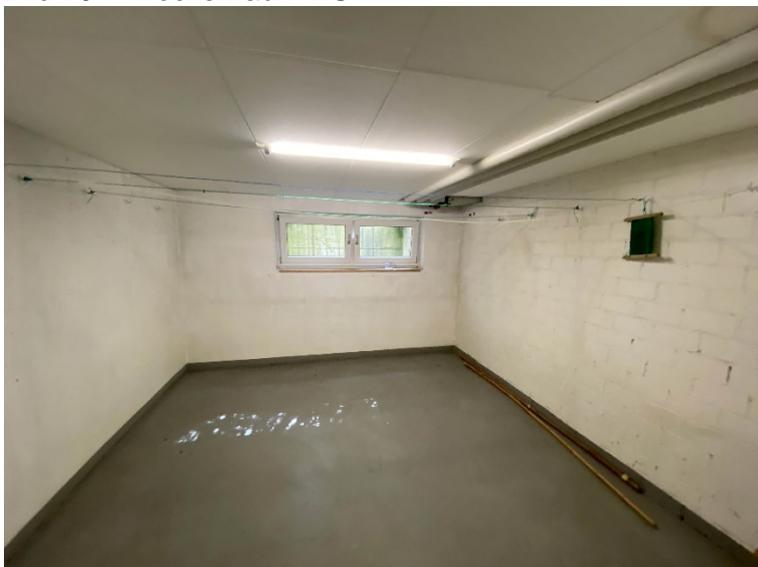


Bild 11 – Fahrradkeller KG



Bild 12 – Tiefgarage



Bild 13 – Tiefgaragenabfahrt



Bild 14 – Blick auf Tiefgaragenstellplatz Nr. 45

