Ernst Kübel Dipl. Ing. (FH) • Dipl. Sachverständiger (DIA)
Alexander Kübel M. A. • Dipl. Sachverständiger (DIA)
Von der IHK Ulm öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Kübel GbR • Albrecht-Dürer-Str. 5 • 89340 Leipheim • Telefon 08221 72540

kübel
Beratungs- und Sachverständigenbüro

Verkehrswertgutachten

**über die Eigentumswohnung Nr. 1
im OG und Dachspitz
in 86491 Ebershausen,
Nähe Kirchberg, Flst. Nr. 25/6
und
über die Verkehrsfläche
in 86491 Ebershausen
Nähe Kirchberg,
Flst. Nr. 25/8.**



1. Überblick

Auftraggeberin:	Amtsgericht Neu-Ulm Abteilung für Zwangsversteigerung PF 2340, 89213 Neu-Ulm
Aktenzeichen:	**2 K 2/25**
Auftragszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren [redacted] (betreibende Gläubigerin) gegen [redacted] (Schuldner)
Auftragsdatum:	Mit Beschluss vom 14.03.2025 durch das Vollstreckungsgericht
Wertermittlungsstichtag:	23.04.2025 = Qualitätsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	23.04.2025, 9^{00} Uhr
Auftragsnummer:	03 25 0042
Auftrag abgeschlossen:	30.10.2025
Ausfertigung:	Anonymisierte Ausfertigung

2. Inhaltsangabe

1.	Überblick	1
2.	Inhaltsangabe	2
3.	Vorbemerkungen	3
3.1	Zusammenfassung	3
3.2	Allgemeines	4
3.3	Bewertungsgrundlagen	5
4.	Grundstück	7
4.1	Allgemeine Angaben	7
4.2	Ortslage und Ortsbeschreibung	8
4.3	Zustandsmerkmale des Grundstücks	9
4.4	Erschließung	14
4.5	Nachbarbebauung	14
4.6	Stellplätze	15
5.	Gebäude- und Baubeschreibung	16
5.1	Gebäudebeschreibung	16
5.2	Baubeschreibung und Konstruktion	16
5.3	Bauschäden und -mängel	18
5.4	Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes	19
6.	Gesamtbeurteilung	20
6.1	Lagebeurteilung	20
6.2	Beurteilung der Grundstückseigenschaften	20
6.3	Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung	20
6.4	Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	20
6.5	Drittverwendungsfähigkeit	21
6.6	Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten	21
7.	Wertermittlung	22
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
7.2	Bodenwert	22
7.3	Ertragswertverfahren	23
7.4	Plausibilisierung der Werte	25
8.	Verkehrswert / Marktwert	26
9.	Schlussbemerkung	27
10.	Anlagen	27

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit Essküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Flur und Abstellkammer und derzeit ca. 95 m² Wohnfläche in einem Dreifamilienhaus in Ebershausen. Die Wohnung befindet sich zum Stichtag in einem unfertigen Zustand. Der Balkon ist noch nicht montiert.
Zur Wohnung gehören 1/3 Miteigentumsanteil am Grundstück. Das Gebäude wurde etwa 2024/2025 errichtet.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage:	Das Grundstück befindet sich in ländlicher Steilhanglage in Ebershausen.
Beurteilung der Wohnung:	Wohnung mit ungünstigem Grundriss, falscher Himmelsausrichtung der Räume und eingeschränkter Raumhöhe in unausgebautem Zustand.
Vermarktungsfähigkeit:	Aufgrund der derzeitigen Marktlage und der o.g. Eigenschaften eingeschränkt.
Vermietbarkeit:	Derzeit aufgrund des Zustands nicht möglich. Nach Fertigstellung aufgrund der o.g. Gründe eingeschränkt.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert	
Wohnungseigentum Nr. 1:	155.000 €
Verkehrsfläche Flst. Nr. 25/8:	0 €
Wert des Zubehörs:	Kein Zubehör vorhanden.

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:
Der Sachverständige wird um Feststellung gebeten,

a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
   Antwort: Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Siehe Kapitel 4.3.4.
b) des zuständigen Kaminkehrers (Name und Anschrift) bei bebauten Grundstücken (jedoch nicht bei Wohnungs- und Teileigentum),
   Antwort: Es handelt sich um Wohnungs- und Teileigentum.
c) des Verwalters (Name und Anschrift) mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,
   Antwort: Hierzu liegen keine Informationen vor.
d) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift),
   Antwort: Die Wohnung steht leer.
e) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,

Antwort: Ist nicht bekannt.

f) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
Antwort: Augenscheinlich nicht.

g) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
Antwort: Keine.

h) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt.
Antwort: Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

3.2 Allgemeines

Auftraggeberin: Amtsgericht Neu-Ulm
siehe Seite 1.

Eigentümer: [redacted]

Auftragserteilung: Mit Beschluss vom 14.03.2025, eingegangen am 20.03.2025, durch das Vollstreckungsgericht.

Auftragsinhalt: Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.

Auftragszweck: Zwangsversteigerung.

Vollmacht: Wurde erteilt mit Beschluss am 14.03.2025.

Vom Gericht übergebene Unterlagen:

- Beschluss vom 14.03.2025.

Von der Gläubigerin übergebene Unterlagen:

- Keine.

Von dem Schuldner übergebene Unterlagen:

- Baubeschreibung
- Grundriss, Ansicht und Lageplan
- Lageplan und Fortführungsnachweis
- Aktueller Stand des Baumaßnahmen.

Vom Sachverständigen erhoben:

- Grundbuchauszüge vom 23.04.2025 bzw. 21.08.2025
- Diverse Bewilligungserklärungen und Teilungserklärung
- Auskunft über Bodenrichtwerte
- Auskunft über den Erschließungszustand
- Baugenehmigung mit Eingabeplänen usw.
- Städtebauliche Festsetzungen
- Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale.

Anmerkung:

Die Richtigkeit und Aktualität der übergebenen Unterlagen sowie Äußerungen und Auskünfte von Auftraggeberseite, Amtspersonen oder sonstigen Personen wird im Gutachten unterstellt. Ebenfalls unterstellt wird, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. erhoben und bezahlt sind, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt ist und, dass das Bewertungsobjekt unter ausreichendem Versicherungsschutz steht.

3.3 Bewertungsgrundlagen

Auftragsgegenstand:

1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Nähe Kirchberg, 86941 Ebershausen, Flst. Nr. 25/6, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im Obergeschoss. Der Wohnung ist ein Sondernutzungsrecht an der Zugangstreppe samt Brüstung und Geländer eingetragen.
Zur Wohnung gehört ferner ein Kfz-Stellplatzrecht an dem Grundstück Flst. Nr. 25/8. Diese Stellplätze sind allerdings noch nicht angelegt.

Verkehrsfläche des Grundstücks Nähe Kirchberg, 86941 Ebershausen, Flst. Nr. 25/8. Laut dem Grundbuch besteht hier ein Miteigentumsanteil von 7/12.

Wertermittlungsstichtag:

23.04.2025 = Qualitätsstichtag.

Tag der Ortsbesichtigung:

23.04.2025, 9^{00} Uhr
Anwesend waren:
Alexander Kübel, Sachverständiger.
Umfang:
Innen- und Außenbesichtigung.

Berechnungen:

Die Wohnfläche wird aus dem vorliegenden Grundriss entnommen (siehe Anlage 2).
Ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt.

Bodenrichtwerte, Kaufpreise:

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Günzburg zum 01.01.2024.

Auskünfte der Gemeinde:

- Über den Erschließungszustand
- Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.

Grundbücher:	Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch Blatt Nr. 1088 vom 23.04.2025 und Blatt Nr. 1105 vom 21.08.2025.
Pläne:	Die bereits unter 3.2 beschriebenen Pläne, Stadtplan.
Diverse Literatur:	BauGB, ImmoWertV 2021, ImmoWertA, BauNVO, BayBO, Reguvis Wertermittler-Portal mit umfangreicher Literatur wie Kleiber (digital): Verkehrswertermittlung von Grundstücken u.a., diverse Immobilienmarktberichte.

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage:
Nähe Kirchberg, 86491 Ebershausen,
Flst. Nr. 25/6 und 25/8.

Grundbuchstelle:
Amtsgericht Günzburg
Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Ebershausen
Blatt Nr. 1088, 1105

Eigentümer:
[redacted]

Grundstücksgröße:
Flst. Nr. 25/6 ca. 555 m² laut Grundbuch
davon 1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück.

Flst. Nr. 25/8 ca. 374 m² laut Grundbuch
davon 7/12 Miteigentumsanteile an dem Grundstück.

Besonderheiten:
Grundbuch Blatt 1088
Im Bestandsverzeichnis ist ein Kfz-Stellplatzrecht an dem Grundstück Flst. Nr. 25/8 eingetragen. Diese Stellplätze sind bisher nicht angelegt.
In Abt. II ist eine Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) sowie die Anordnung der Zwangsversteigerung eingetragen.

Grundbuch Blatt 1105
In Abt. II sind zwei Grunddienstbarkeiten sowie zwei Belastungen eingetragen.
Siehe hierzu 4.3.5.1.

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Gemeinde Ebershausen liegt im Landkreis Günzburg und befindet sich ca. 32 km (Luftlinie) südöstlich von Ulm bzw. rd. 25 km nordöstlich von Memmingen. Ebershausen beherbergt rd. 620 Einwohner (Stand: 31.12.2023). Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Ebershausen bis zum Jahr 2033 ein moderates Bevölkerungsdefizit in Höhe von 3,3 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert.
Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Krankenhaus und Schulen befinden sich in Krumbach (ca. 7 Fahrkilometer). In Ebershausen gibt es lediglich einen Kindergarten.

4.2.2 Verkehrsanbindung

Ebershausen ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraße B 300 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A 7 liegt rd. 19 km westlich (Fahrkilometer) bei der Anschlussstelle Illertissen. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den in Krumbach (Schwaben) gelegenen Bahnhof mit Regionalzuganbindung nach Günzburg und Mindelheim. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 30 km zum ICE-Bahnhof Memmingen sowie zum dortigen Flughafen bzw. rd. 124 km zum internationalen Verkehrsflughafen Stuttgart.

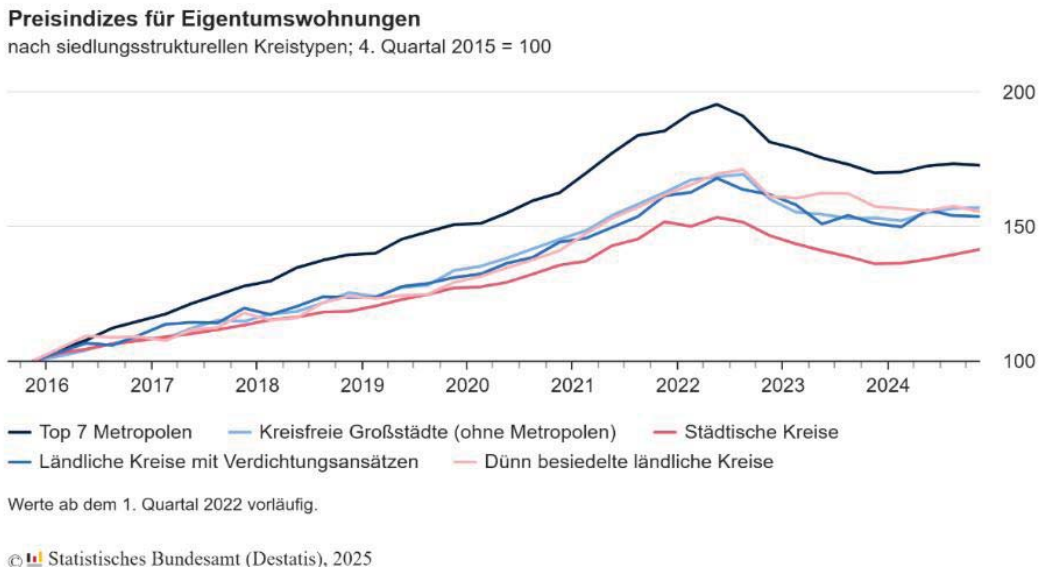
4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

Arbeitsplätze sind in Ebershausen in kleinen Betrieben vorhanden. Die Bewohner finden in der strukturstarken Region ausreichend Arbeitsplätze.
Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Günzburg derzeit 2,5 % (zum Vergleich: Bayern: 4,0 % und Deutschland: 6,3 %, Stand: April 2025). Die Kaufkraft liegt im Landkreis etwa im Bundesdurchschnitt.
Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Günzburg den 137. Rang von insgesamt 400 Rängen.

4.2.4 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt entwickelte sich viele Jahre sehr positiv. Das Angebot an Wohnraum ist knapp, die Nachfrage war groß.
Mit Ausbruch des Ukraine-Krieges haben sich die Kreditzinsen vervielfacht, wodurch die Finanzierungsfähigkeit der Kaufwilligen stark nachgelassen hat. Die Wirtschaftlichkeit von Investitionsvorhaben wird durch die gleichzeitig hohen Baukosten und Kreditzinsen ebenfalls konterkariert. Die Wohnraumnachfrage hingegen ist ungebrochen hoch. Durch die politischen Diskussionen um das Gebäudeenergiegesetz (besser bekannt als „Heizungsgesetz“) wurden die Marktteilnehmer für gebrauchte Wohnimmobilien verunsichert, was zu einer weiteren rückläufigen Nachfrageentwicklung geführt hat.

Das statistische Bundesamt veröffentlicht einen Preisindex für Eigentumswohnungen in Abhängigkeit der sozioökonomischen Struktur. Dieser zeigt einen Einbruch der Immobilienpreise seit Mitte 2022 mit zuletzt Erholungstendenzen:



4.2.5 Zusammenfassung

Ebershausen ist eine ländlich geprägte Gemeinde im Landkreis Günzburg südwestlich von Krumbach. Die Verkehrsanbindung der Ortschaft ist für die ländliche Struktur typisch.

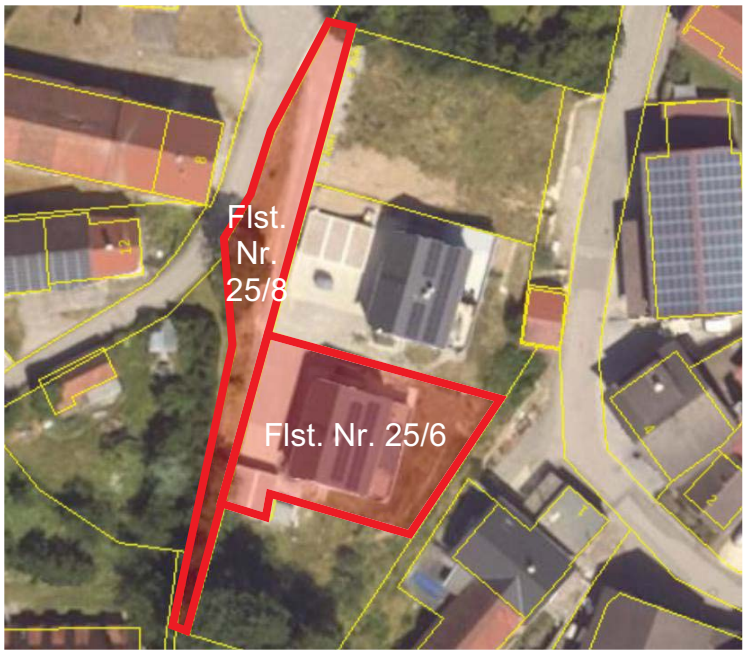
4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks

4.3.1 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im westlichen Teil der Ortschaft. In der Umgebung befinden sich die Kirche sowie der Friedhof, der Kindergarten, weitere Wohnhäuser und landwirtschaftliche Hofstellen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. fünf Gehminuten entfernt.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Grundstück Flst. Nr. 25/6 hat einen überwiegend trapezförmigen Zuschnitt. Insgesamt hat es laut Grundbuch und Katasterangaben eine Größe von 555 m². Das Grundstück fällt von Westen nach Osten sehr stark ab (Quelle: BayernAtlas). Die Verkehrsfläche Flst. Nr. 25/8 hat laut Grundbuch und Katasterangabe eine Größe von ca. 374 m². Auch dieses Grundstück fällt stark von Norden nach Süden und von Westen nach Osten ab.



Der Baugrund ist nicht bekannt. Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt. In diesem Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass der vorhandene Baugrund ausreichend tragfähig ist, da keine Sondergründungen bekannt sind und keine einschlägigen Mängel und Schäden beim Ortstermin festgestellt werden konnten.
Der Grundwasserstand ist unbekannt. Mit Hang- und Schichtenwasser ist aufgrund der Hanglage zu rechnen.

4.3.3 Bebaubarkeit

Das Grundstück befindet sich laut Angabe der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach nicht im Bereich eines Flächennutzungsplans oder eines Bebauungsplans. Es handelt sich laut Auskunft des Bauamtes um einen unbeplanten Innenbereich, der nach § 34 BauGB bebaut werden darf. Dabei richtet sich Art und Maß der baulichen Nutzung in erster Linie nach der Umgebungsbebauung.

Eine Baugenehmigung über den Neubau von einem 3-Familienhaus (Haus 1) und von zwei Doppelhaushälften und einer Einliegerwohnung (Haus 2) vom 02.03.2023 wurde vorgelegt. Die tatsächliche Grundriss- und Höhensituation weicht von den Darstellungen des vorgelegten Eingabeplan ab. Dennoch wird davon ausgegangen, dass die Wohnung baurechtlich genehmigt wurde und Bestandsschutz genießt.

Es liegt eine Abstandsflächenübernahme der Flst. Nr. 25/5 und 25/7 für das Flst. Nr. 25/6 (herrschendes Grundstück) vor. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks übernimmt die Abstandsflächen, die von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen auf dem herrschenden Grundstück zur gemeinsamen Grenze nicht eingehalten werden können.

Die lichte Raumhöhe beträgt derzeit 2,33 m. Nach Einbau des Fußbodenbelags verbleiben vermutlich noch ca. 2,32 m. Nachfolgend wird unterstellt, dass die Vorgaben der BayBO eingehalten werden bzw. durch Umbau der Verkleidung an der Kehlgebälksebene eingehalten werden können.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Das Grundstück liegt laut Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft nicht in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet und nicht im Bereich einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Denkmalschutz besteht nicht. Naturschutzrechtliche Belange werden nicht berührt. Das Flurstück liegt in keinem hochwassergefährdeten Gebiet.

Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Genaueres ist aus dem Altlastenkataster beim Landratsamt zu erfragen. Aber diese Angabe ist nicht verbindlich, sodass nur Befunduntersuchungen am Grundstück und an den Gebäuden einen genauen Erkenntnisgewinn erbringen können. Falls Kontaminationen gefunden werden, kann dies wertbeeinflussend sein. In einem solchen Fall wäre dieses Gutachten anzupassen.

Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale wurden von Seiten der Verwaltungsgemeinschaft nicht bekanntgegeben.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

4.3.5.1 Grundbuchstand

Im Bestandsverzeichnis ist für Flst. Nr. 25/6, Grundbuchblatt 1088 folgendes eingetragen:

1. 1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon im Obergeschoss und Dachspitz, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet. Der hier vorgetragenen Einheit (Wohnung mit Balkon im Obergeschoss und Dachspitz) ist ein Sondernutzungsrecht an der Zugangstreppe samt Brüstung und Geländer zugeordnet.
2. Kfz- Stellplatzrecht an Grundstück Flst. Nr. 25/8.

In Abt. II ist zu Lasten Flst. Nr. 25/6, Grundbuchblatt 1088 folgendes eingetragen:

1. Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 25/7. Bewilligt am 01.06.2022, eingetragen am 19.09.2022.
   Gemäß der Dienstbarkeitsurkunde UVZ-Nr. 0857/2022 sind alle Kosten, soweit die Leitungen gemeinsam genutzt werden, durch die beteiligten Eigentümer zu gleichen Teilen zu tragen. Die Eintragung ist ferner für das Bewertungsgrundstück (herrschendes Grundstück) in Abteilung II der Flst. Nr. 25/5 eingetragen.
2. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 11.02.2025.

In Abt. II ist zu Lasten Flst. Nr. 25/8, Grundbuchblatt 1105 folgendes eingetragen:

1. Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 25/2 und 25/7 sowie für die Miteigentumsanteile an Flst. Nr. 25/5 und 25/6. Bewilligt am 01.06.2022, eingetragen am 21.06.2022.

Gemäß der Dienstbarkeitsurkunde UVZ-Nr. 0857/2022 sind alle Kosten, soweit die Leitungen gemeinsam genutzt werden, durch die beteiligten Eigentümer zu gleichen Teilen zu tragen.

2. Grunddienstbarkeit (Kfz-Stellplatzrecht) für den jeweiligen Eigentümer des 1/3-Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung mit Balkon im Obergeschoss und Dachspitz an dem Grundstück Flst. Nr. 25/6. Bewilligt am 01.06.2022, eingetragen am 19.09.2022.
   Gemäß der Dienstbarkeitsurkunde UVZ-Nr. 0857/2022 gehen alle Kosten der Unterhaltung sowie die Verkehrssicherungspflicht der Stellplätze zu Lasten des Eigentümers des herrschenden Grundstücks. Bisher wurden diese Stellplätze nicht angelegt. Siehe Ausführungen unten.
3. Gelöscht.
4. Gelöscht.
5. Gelöscht.
6. Gelöscht.
7. Belastung des Anteils Abt. I Nr. 1.2. zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB. Bewilligt am 18.07.2022, eingetragen am 06.04.2023.
8. Belastung des Anteils Abt. I Nr. 2.2, 3.2, 3.3, 4.2, 5.1, 5.2, 5.3 zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB. Bewilligt am 19.04.2023, eingetragen am 25.04.2023.

Für Flst. Nr. 25/6 ist ferner eine Dienstbarkeit eingetragen, wonach Ver- und Entsorgungsleitungen über das Flst. Nr. 25/9 geführt werden dürfen.

Eintragungen in Abt. III sind i.d.R. nicht wertrelevant im Sinne des § 194 BauGB.

4.3.5.2 Teilungserklärung

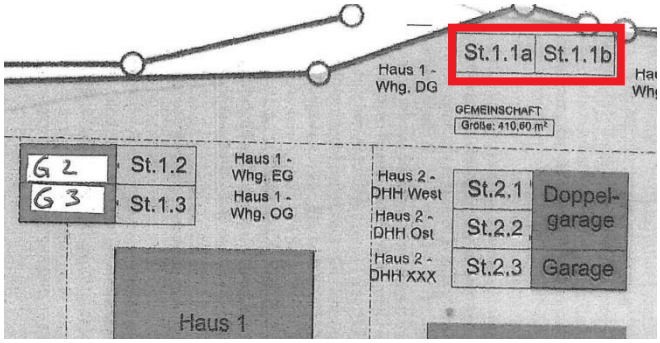
Das Grundstück wurde am 01.06.2022 in Wohnungseigentum aufgeteilt. In der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung sowie im 1. Nachtrag vom 30.06.2022 sind folgende wesentliche Regelungen getroffen:

<u>Miteigentumsanteile</u>
Miteigentumsanteil der Wohnung Nr. 1: 1/3. Das Sondereigentum ist beschrieben als Wohnung mit Balkon im Obergeschoss und Dachspitz.

<u>Sondernutzungsrechte</u>
a) Stellplätze: Jedem Sondereigentum wird jeweils zum Abstellen von Fahrzeugen das Sondernutzungsrecht an der Garage zugeordnet, die in dem dieser Urkunde beigefügten Sondernutzungsplan mit „G“ und der gleichen Plannummer wie das Sondereigentum bezeichnet.
b) Garagenvorplätze: Jedem Sondereigentum wird jeweils zum Zwecke des Zugangs und der Zufahrt sowie auch zum Abstellen von Fahrzeugen das Sondernutzungsrecht an dem Garagenvorplatz zugeordnet, der in dem dieser Urkunde beigefügten Sondernutzungsplan mit „St“ und der gleichen Plannummer wie das Sondereigentum bezeichnet ist.
c) Garten und Terrasse: Betrifft Sondereigentum Nr. 3.

d) Zugangstreppe: Dem Sondereigentum Nr. 1 wird das Sondernutzungsrecht an der Zugangstreppe samt Brüstung und Geländer zugewiesen.
e) Kamin: Betrifft Sondereigentum Nr. 2.

Daraus ergeben sich folgende Sondernutzungsrechte für Nr. 1:



Die Stellplätze wurden bisher nicht angelegt, wie auf nachfolgendem Foto zu sehen ist:



Die Bestimmungen zur Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht aus der Teilungserklärung sind zu beachten. Demnach sind u.a. auch Balkon-, Wohnungseingangs-, Terrassentüren, Rollläden, Markisen und Jalousetten sowie die Lüftungsanlagen Bestandteil der Instandhaltungspflicht des jeweiligen Sondereigentums.

Es ist nicht bekannt, wem die PV-Anlage auf dem Dach gehört. Vermutlich befindet sich diese im Eigentum der Eigentümergemeinschaft.

Genaueres ist der Teilungserklärung zu entnehmen.

4.3.5.3 Nutzung

Die Wohnung befindet sich zum Bewertungszeitpunkt in einem unausgebauten und unbewohnbaren Zustand.

4.3.5.4 Verwaltung

Ob eine Hausverwaltung bestellt ist, wurde nicht bekanntgegeben. Ferner ist nicht bekannt, ob bereits Eigentümerversammlungen stattfanden bzw. Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne vorliegen.

4.3.5.5 Sonstiges

Zu etwaigen Gewährleistungsansprüchen im Rahmen des Neubaus nach BGB sind keine Informationen bekannt.

Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen wurden nicht bekanntgegeben.

4.3.6 Immissionen

Beim Ortstermin konnten keine störenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen festgestellt werden.
Nachfolgend wird unterstellt, dass die zulässigen Grenzwerte in der Regel nicht überschritten werden.

4.4 Erschließung

Das Grundstück Flst. Nr. 25/6 wird von Westen über das Flst. Nr. 25/8 privatrechtlich erschlossen. Dieses ist von Nordwesten über die öffentlich gewidmete Straße „Kirchberg“ an das Straßennetz angebunden.
Flst. Nr. 25/8: Laut Auskunft der Gemeinde wurden die Herstellungsbeiträge für Kanal- und Wasserleitungen für die Grundstücksfläche bereits abgerechnet und bezahlt. Beitragspflichtige Geschossflächen liegen hier nicht vor (interner Erschließungsweg).
Flst. Nr. 25/6: Hierzu wurden die Beiträge nach KAG für Wasser und Abwasser für die neugeschaffene Geschossfläche mit Bescheiden vom 15.05.2025 veranlagt, bis zum Abschluss der Gutachtenerstellung jedoch noch nicht bezahlt. Es wird davon ausgegangen, dass diese vom Alteigentümer bzw. aus dem Versteigerungserlös entrichtet werden. Letztlich handelt es sich hierbei um eine Rechtsfrage, die vom Unterzeichner nicht beantwortet werden kann. Im Gutachten wird insofern von einem erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfreien Zustand des Grundstücks ausgegangen.
Das Gebäude ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation angeschlossen. Der Verlauf der Hauszuleitungen ist nicht bekannt. Laut Planeinzeichnung werden die Abwasserleitungen nach Osten aus dem Grundstück geführt.

4.5 Nachbarbebauung

Ein- und Zweifamilienhäuser mit Garagen und landwirtschaftliche Hofstellen.

4.6 Stellplätze

Auf dem Flst. Nr. 25/8 sind gemäß Dienstbarkeit die Stellplätze für die zu bewertende Wohnung geplant. Diese sind nicht angelegt. Derzeit besteht somit keine Parkmöglichkeit für die Wohnung auf dem Grundstück.
Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die für die derzeitige Nutzung notwendigen Stellplätze vorhanden oder abgelöst sind.
Es gilt die Satzung der Gemeinde.

5. Gebäude- und Baubeschreibung

5.1 Gebäudebeschreibung

5.1.1 Art des Gebäudes und der Wohnung

Bei dem Gebäude handelt es sich im Osten um ein dreigeschossiges und im Westen um ein zweigeschossiges Dreifamilienhaus mit ungleichschenkligen Satteldach.
Bei der zu bewertenden Wohnung handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit Ess-Küche, Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, Bad, Flur, Abstellkammer und ca. 95 m² Wohnfläche in unausgebautem Zustand. Im Norden ist der Anbau eines Balkons geplant. Nachfolgend wird hierfür eine anteilige Wohnfläche von ca. 3 m² veranschlagt.
Der tatsächliche Grundriss weicht von den Darstellungen im Plan ab.

5.1.2 Baujahr

Das Gebäude wurde vermutlich 2023/2024 errichtet. Der Ausbau der Wohnung ist noch nicht abgeschlossen (siehe Kapitel 5.3).

5.2 Baubeschreibung und Konstruktion

5.2.1 Allgemeines

Alle Angaben in dieser Baubeschreibung beziehen sich auf sichtbare Bauteile. Bei den verdeckten Teilen wurden keine genaueren oder zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Die Angaben sind angenommen, beruhen auf Befragungen, oder sind den vorgelegten Plänen entnommen und sind deshalb unverbindlich. Funktionsprüfungen der Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen wurden nicht durchgeführt. Baumängel, Brand-, Schall-, Immissions- und Wärmeschutz sowie Schädlingsbefall, Radon- und Asbestverseuchung können unvollständig dokumentiert sein. Solche müssen, falls erwünscht, durch entsprechend qualifizierte Sachverständige festgestellt werden. Beim Gutachten wird von relativer Schadensfreiheit ausgegangen, da keine gravierenden – außer den unter 5.4 beschriebenen – offensichtlichen Mängel bei den besichtigten Teilen beim Ortstermin festgestellt werden konnten.
Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Das folgende Gutachten unterstellt deshalb Altlastenfreiheit. Zur Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen und Vorgaben kann in diesem Gutachten keine Aussage getroffen werden.
In der nachfolgenden Baubeschreibung werden nur die überwiegenden Ausstattungsdetails angegeben. Sie kann insoweit teilweise unvollständig sein.
Im Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass die zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen eingehalten wurden und das Vorhaben baurechtlich genehmigt ist.
Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.

5.2.2 Rohbau

Boden, Wände und Decken wurden in massiven Baustoffen errichtet. Der Dachstuhl und die Kehlgebälksebene ist als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion errichtet. Zwischen den Sparren ist eine Wärmedämmung vorhanden. Die Sparren sind mit Folie verkleidet. Das Dach ist mit Betonpfannen eingedeckt. Der weitere Dachaufbau ist nicht bekannt.
Die Spenglerarbeiten sind in Titanzink ausgeführt.

5.2.3 Ausbau und Haustechnik

Ausbau Gemeinschaftseigentum

Der Technikraum war nicht zugänglich.

Heizungsinstallation:	augenscheinlich Luftwärmepumpe. Der Technikraum war nicht zugänglich.
Sanitärinstallation:	vermutlich bauzeitliche Installationen.
Elektroinstallation:	vermutlich bauzeitliche Installationen.
Garagen:	Es sind zwei Fertiggaragen aufgestellt. Diese sind mit Sondernutzungsrechten belastet.

Ausbau Wohnung

Wandbekleidungen:	verputzt, gestrichen, teils ohne Endbeschichtung.
Deckenbekleidungen:	gespachtelt, gestrichen.
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich.
Fenster:	Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, teils mit Kippbeschlägen, teils mit Drehkippbeschlägen, teils festverglast, Wohnzimmer: Schiebetürelement als Zugang zum geplanten Balkon.
Fensterbänke:	Innen: keine. Außen: Bleche.
Verschattung:	im Mauerwerk integrierte Rollladenkasten mit Kunststoffpanzer mit elektrischer Bedienung.
Türen:	Wohnungseingangstüre: Kunststofftüre mit Isolierglasausschnitt und Dreifachschließung. Zimmertüren: keine.
Treppe:	Zur Wohnung führt eine außenliegende, zweiläufige Podesttreppe als Stahltreppe mit Gitterrosttrittstufen und

Stahlgeländer mit Edelstahlhandlauf als Gehilfe und Absturzsicherung.
In den Spitzboden führt eine Einschubleiter.

Balkon: Vom Wohnzimmer ist zukünftig der Balkon erreichbar. Dieser ist noch nicht montiert.

Heizungsinstallation: Fußbodenheizung. Die Unterverteilung befindet sich im Wohnzimmer.

Sanitärinstallation: Die Rohinstallationen im Bad sind vorbereitet. Ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und eine Badewanne sind bereits aufgestellt. Ansonsten ist das Bad inkl. Fliesenarbeiten noch fertigzustellen.

Elektroinstallation: Ein Verteilerschrank für die Netzwerkverkabelung und eine Unterverteilung mit Kippschaltern und Fehlerstromschalter sind im Abstellraum vorhanden.

Lüftungsanlage: Eine dezentrale Lüftungsanlage ist vorbereitet. Die Geräte fehlen teilweise noch.

5.2.4 Außenanlagen

Von Norden führt eine aufgeschotterte Rampe zum Grundstück. Der Hof ist aufgeschottert. Vereinzelt sind Wege mit Pflastersteinen angelegt. Der Hang ist teils durch L-Steine aufgenommen. Der Garten ist mit Rasen angelegt. Die Außenanlagen sind sehr einfach.

5.3 Bauschäden und -mängel

Baumängel stammen per Definition aus der Bauzeit, Schäden entstehen während der Nutzungsphase, durch den Gebrauch, durch Mängel oder durch Verwitterung. Beim Bewertungsobjekt konnten beim Ortstermin folgende Mängel und Schäden festgestellt werden.

- Die Wand zwischen Flur und Wohnzimmer verläuft schief (ca. 10 cm auf die Raumlänge). Gleiches gilt für die Wand zwischen Küche und Flur (ca. 5 cm).
- Das Fensterelement im Flur ist als festverglastes Element von außen nicht zu reinigen.

Ferner sind zahlreiche Arbeiten fertigzustellen. Hierzu zählen insbesondere:

- Anbau eines Balkons, ggf. inkl. Fundamente. In diesem Zuge muss die Treppe zur Kellerwohnung ggf. abgebaut und geändert werden.
- Einbau von Absturzsicherungen an den Fenstern (teilweise) für die nach BayBO notwendigen Brüstungshöhen.
- Einbau von Bodenbelägen, Sockelleisten, Fliesen im Bad.

- Fertigstellung Bad mit Einbau restlicher Sanitärgegenstände.
- Einbau der Dämmung über Decke (Kehlgebälksebene) sowie Einbau von begehbarem Bodenbelag im Spitzboden.
- Einbau von Türen und Türzargen.
- Einbau von Fensterbänken.
- Fertigstellung von Putz und Malerarbeiten.
- Einbau der fehlenden Lüftungsanlagen.
- Im Garten fehlt die Absturzsicherung nach Süden. Hier besteht akute Lebensgefahr insbesondere für spielende Kinder. Auch sonst fehlen bei den Stützmauern Absturzsicherungen.
- Für die Wohnung sind derzeit keine Stellplätze angelegt. Diese müssen hergestellt werden. Da hierzu der Erschließungsweg inkl. Stützmauern umfangreich hergestellt werden muss, erscheint es derzeit unplausibel, dass die Stellplätze an der im Plan eingezeichneten Stelle hergestellt werden.

Diese Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie gibt lediglich die augenscheinlich offensichtlich notwendigen Maßnahmen wieder.

5.4 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Das Gebäude befindet in einem neuwertigen Zustand. Die Wohnung ist nicht ausgebaut. Der energetische Zustand entspricht vermutlich der Verordnungslage zur Bauzeit.

6. Gesamtbeurteilung

6.1 Lagebeurteilung

Die Makrolage ist sehr ländlich.
Die Mikrolage ist durch die Hanglage sehr eingeschränkt.

6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Die Erschließung über die noch nicht fertiggestellte private Zufahrt ist aufgrund der Hanglage sehr ungünstig. Die Ausnutzung des Hauptgrundstücks ist gut. Die Topografie wird teilweise durch die Bebauung aufgenommen, ist insgesamt aber ungünstig.

6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Die lichte Raumhöhe ist mit ca. 2,31 m gering. Der Grundriss ist sehr ungünstig. Einige Wandversatze führen zu keiner klaren architektonischen Struktur und zu Einschränkungen beim Aufstellen von Möbeln etc.
Die Dusche hat eine lichte Breite von lediglich ca. 75 cm und eine Tiefe von ca. 80 cm. Der Waschtisch ist unmittelbar neben dem WC angeordnet.
Der Flur hat in Teilen eine lichte Durchgangsbreite von ca. 90 cm.
Der Fernblick in den Wohnräumen nach Osten wird durch die sehr kleinen und in Brusthöhe (Höhe Fenstersturz ca. 1,63 m) angeordneten Fenster verwehrt. Auch die Fenster im Bad, dem Abstellraum und dem Kinderzimmer haben eine Höhe bis zum Fenstersturz (Oberkante Fenster) von ca. 1,60 m. Der Flur zwischen Küche und Schlafzimmer hat ein Durchgangsmaß von ca. 0,92 m.
Die Erschließung der Wohnung von Süden führt zu langen Flurflächen und unnötig angeordneten Verkehrsflächen im Süden. Das Kinderzimmer hat einen schlauchförmigen, schmalen Zuschnitt. Die Ausrichtung des Balkons nach Norden ist ebenfalls sehr ungünstig. Insgesamt erfüllt die Wohnung keine modernen Grundrissanforderungen und trifft somit nicht den erwartbaren Kundenwünschen.

6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Die Vermietbarkeit ist im derzeitigen Ausbauzustand nicht möglich. Nach Fertigstellung ist die Vermietbarkeit wegen der beschriebenen Umstände (Lage, Zuschnitt, Erschließung usw.) eingeschränkt möglich.
Die Veräußerungsfähigkeit ist möglich. Gleichwohl ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in dem kleinen Ort sehr eingeschränkt. In Verbindung mit den Wohnungseigenschaften (Ausbauzustand, Grundriss, Ausrichtung usw.) ergibt sich eine sehr eingeschränkte Veräußerungsfähigkeit.
Beides ist grundsätzlich dann gegeben, wenn die Angebotspreise marktgerecht sind.

6.5 Drittverwendungsfähigkeit

Es ist weiterhin von wohnwirtschaftlicher Nutzung auszugehen. Nutzungsänderungen sind beim Baurechtsamt anzuzeigen.

6.6 Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten

Die Restnutzungsdauer, RND, ist eine modelltheoretische Rechengröße der Immobilienwertermittlungsverordnung, ImmoWertV. Sie zeigt Erkenntnisse aus früheren Transaktionen. Die modellkonforme Anwendung ist in den genormten Verfahren der ImmoWertV notwendig, um Vergleichbarkeit herzustellen. Die bemessene Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen künftigen Nutzungsdauer dar.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Gebäuden dieser Art wird gem. Anlage 1 der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beigemessen. Als Basisbaujahr wird 2025 unterstellt.

Daraus ergibt sich eine Restnutzungsdauer von:

RND = 80 Jahren.

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens kommt es auf die Art des Bewertungsobjektes an. So werden Grundstücke, bei denen die Substanz und der individuelle Eigennutz im Vordergrund stehen, nach dem Sachwertverfahren §§ 35 - 39 ImmoWertV berechnet.
Grundstücke, bei denen der Ertrag im Vordergrund steht, werden nach dem Ertragswertverfahren §§ 27 - 30 ImmoWertV bewertet.
Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine klassische Eigentumswohnung. Derartige Objekte werden bevorzugt im Vergleichswertverfahren bewertet. Hierzu muss jedoch eine ausreichende Anzahl an Vergleichsfällen vorliegen. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Der Verkehrswert wird daher nachfolgend aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet.
Der Bodenwert als Bestandteil des Ertragswertes wird nach dem modifizierten Vergleichswertverfahren nach §§ 40 ff. ImmoWertV berechnet.

7.2 Bodenwert

Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Günzburg hat für die hier gegenständliche Zone einen Bodenrichtwert zum 01.01.2024 in Höhe von 80 €/m² veröffentlicht. Die Richtwertzone wird als gemischte Baufläche, beitragsfrei im baureifen Zustand beschrieben. Das Bewertungsgrundstück wird rein wohnwirtschaftlich genutzt und ist gut ausgenutzt. Dies führt zu einem Zuschlag. Die starke Hanglage führt zu einem Abschlag. Diese Merkmale gleichen sich aus. Seit Erhebung der Bodenrichtwerte kann gem. Auswertungen des Gutachterausschusses eine konjunkturelle Bodenpreisentwicklung beobachtet werden. In ländlichen Regionen liegt diese bei ca. 20 % p.a., sodass ein Zuschlag von 25 % zum Stichtag sachgerecht ist.

Bei dem Flst. Nr. 25/8 handelt es sich um eine Erschließungsstraße für das Flst. Nr. 25/6 sowie die Nachbargrundstücke. Diese bringt gegenüber einer öffentlichrechtlichen Erschließung keine Vorteile. Vielmehr ist sie kostenintensiv herzustellen und instand zu halten. Aufgrund dessen wird diese Fläche im Bodenwert nicht berücksichtigt.

Für Flst. Nr. 25/6 ist der modifizierte Bodenrichtwert in Höhe von

80 x 1,25 = 100 €/m²

sachgerecht. Für die Wohnung Nr. 1 ergibt sich somit ein Bodenwertanteil von:

Fläche	555,00 m²	
Bodenwertansatz	100,00 €	
Bodenwert gesamt		55.500 €
davon 1/3 Anteile		**18.500 €**

7.3 Ertragswertverfahren

Die Wohnung befindet sich zum Bewertungszeitpunkt in einem unausgebauten Zustand. Nachfolgende Ertragswertermittlung wird unter der Annahme durchgeführt, dass die Wohnung bereits bewohnbar ist. In Kapitel 7.2.5. wird anschließend ein Abschlag für die Fertigstellungskosten angesetzt.

7.3.1 Herleitung marktüblicher Erträge

Der Gutachterausschuss des Landkreises Günzburg gibt in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 für Gemeinden eine Spanne bei der Netto-Kaltmiete für einen gehobenen Wohnstandard in Höhe von 8,00 €/m² bis 12,00 €/m² an.

In Krumbach werden Neubauwohnungen zwischen 10,00 €/m² bis 13,50 €/m² angeboten. Die Lage in Krumbach ist aufgrund der Bahnanbindung und besseren Infrastruktur deutlich besser als in Ebershausen.

Eine Datenbankauswertung von Angebotsmieten zeigt in einem Umkreis von 5 km um das Bewertungsobjekt für Wohnungen mit 80 - 100 m² Wohnfläche im Zeitraum 01/2023 - 04/2024 bei 14 Angeboten eine Medianmiete von 9,35 €/m², bei einer engeren Spanne (25 - 75 % Quartil) von 8,56 - 10,54 €/m².

Aufgrund der baulichen Besonderheiten (z.B. Grundriss, Ausrichtung) erscheinen für die hier gegenständliche Wohnung 8,00 €/m² marktgerecht.
Unter Berücksichtigung der Wohnfläche in Anlage 2, ergibt sich eine marktübliche Miete von:

98 m² x 8,00 €/m² = **ca. 785,00 €/Monat.**

Für den Stellplatz wird kein Ansatz gewählt, da dieser erst noch herzustellen ist.

7.3.2 Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken marktüblich verzinst werden.

Aktuelle Auswertungen des Gutachterausschusses Günzburg für das Jahr 2024 zeigen einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen von 2,80 % bei einer Spanne in Höhe der Standardabweichung von 1,80 – 3,80 %. Im Jahr 2023 betrug der mittlere Liegenschaftszinssatz 1,90 % bei einer Spanne von 1,10 – 2,70 %.

Die lange Restnutzungsdauer und die sehr ungünstigen Eigenschaften der Wohnung erhöhen das Risiko. Auch die ländliche Lage in Ebershausen, wo Eigentumswohnungen nur eine sehr begrenzte Nachfrage erfahren, erhöhen das Risiko.
Auf Basis der empirischen Auswertungen des Gutachterausschusses und der tatsächlichen Eigenschaften der Wohnung wird folgender markt- und objektspezifische Liegenschaftszinssatz sachverständig festgelegt: **3,5 %.**

7.3.3 Ableitung des Barwertvervielfältigers

Auf Grund der zuvor ermittelten Restnutzungsdauer (siehe 6.6) und dem Liegenschaftszinssatz (siehe 7.3.2) ergibt sich ein Rentenbarwertvervielfältiger von:

$$V_{80\ Jh./3,5\ \%} = \mathbf{26,75}.$$

7.3.4 Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können (siehe § 32 ImmoWertV). Diese beinhalten insbesondere nicht umlegbare Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist teilweise im Vervielfältiger (siehe 7.3.3) enthalten. Ansonsten werden die steuerlichen Rahmenbedingungen von den Marktteilnehmern bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt und daher in den Liegenschaftszinssätzen erfasst. Bewirtschaftungskosten werden gemäß in Anlage 3 der ImmoWertV veröffentlicht und nachfolgend angesetzt wie folgt:

- Mietausfallwagnis: 2 % des Rohertrags
- Verwaltungskosten: 429 €/Jahr (Wohnung und Stellplätze)
- Instandhaltungskosten: 14,00 €/m²/Jahr (Wohnung).

7.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV werden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Für das Bewertungsobjekt sind nachfolgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

Fertigstellung:
Die Wohnung ist fertigzustellen. Hierzu sind mindestens die unter 5.3 aufgeführten Maßnahmen notwendig. Hierfür wird ein Wertabschlag gem. § 9 Abs. 3 ImmoWertV gewählt in Höhe von 400 €/m². Daraus folgt:

$$98\ m^2 \times 400\ €/m^2 = \mathbf{rd.\ 39.000\ €}$$

Darin nicht enthalten sind die Maßnahmen für die Außenanlagen inkl. Anlage von Stellplätzen. Diese sind vermutlich durch die Eigentümergemeinschaft zu erbringen. Sie sind abhängig vom tatsächlich notwendigen Ausmaß. Sofern die Erschließungsstraße zum Flst. 25/7 angelegt werden muss, ist dies mit erheblichen Kosten verbunden, da der Hang entsprechend abgesichert werden muss. Dies kann zum Stichtag nicht genau beziffert werden. Aus diesem Grund wird ein Risikoabschlag für die anteiligen Außenanlagen gewählt in Höhe von **6.000 €.**

Bei den angesetzten Wertabschlägen handelt es sich um keine Kostenschätzung nach DIN 276, sondern um übliche Annahmen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Tatsächliche Kosten sind durch Ausschreibungen in Abhängigkeit der individuellen Bedürfnisse zu ermitteln.

Dienstbarkeiten:
Bei den Eintragungen im Grundbuch handelt es sich um für die Neubebauung der Grundstücke notwendige Eintragungen. Sie wirken sich nicht unmittelbar auf den Verkehrswert der Wohnung aus. Gleichwohl stellen sie rechtliche Unsicherheiten und Streitpotential dar, das bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes Einfluss in die Bewertung gefunden hat.

7.3.6 Ertragswertberechnung

Aus den zuvor genannten Parametern ergibt sich nachfolgender Ertragswert:

	Jahresrohertrag				
	785,00 € x	12 Mon.	=	9.420 €	
./.	Mietausfallwagnis				
	2,00% aus	9.420 €	=		188 €
./.	Verwaltungskosten				
	1 Stck. x	429,00 €	=		429 €
./.	Instandhaltungskosten				
	Wohnung 98,00 m² x	14,00 €/m²	=		1.372 €
=	Bew.kosten 21,11% aus	9.420 €	=		1.989 €
=	Grundstücksreinertrag *Jahresrohertrag ./. Bewikos*		=	7.431 €	
./.	Bodenwertverzinsung				
	3,50% aus	18.500 €	=		648 €
=	**Gebäudereinertrag**		**=**	**6.783 €**	

Dieser Reinertrag kapitalisiert mit dem ermittelten Barwertvervielfältiger ergibt:

6.783 €	x	26,75	=	181.445 €
Reinertrag		Barw ertfaktor		Wert der baulichen Anlage
+ Bodenwertanteil				18.500 €
= Vorläufiger Verfahrenswert				**199.945 €**
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
./. Abschlag Fertigstellung			=	**45.000 €**
± Rundung			=	55 €
= Verfahrenswert / Ertragswert			**=**	**155.000 €**

7.4 Plausibilisierung der Werte

Der vorläufige Ertragswert entspricht einem Wert pro Quadratmeter Wohnfläche von 2.040 €/m². Dieser Wert liegt deutlich unter üblichen Preisen für Neubauwohnungen und ist den ungünstigen Eigenschaften der Wohnung sowie der Lage in Eberhausen geschuldet. Der vorläufige Ertragswert entspricht dem 21,23-fachen des Jahresrohertrages bzw. einer Bruttoanfangsrendite von 4,71 %. Diese Werte plausibilisieren den vorläufigen Ertragswert.
Der Ertragswert (nach Fertigstellung) ist aufgrund seiner Besonderheiten nicht zu plausibilisieren.

8. Verkehrswert / Marktwert

Gemäß § 194 BauGB und § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem zuvor ausgeführten Ertragswertverfahren unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ohne Rücksicht auf persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse zu ermitteln.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Wohn-Essbereich, Bad, Flur, Abstellkammer und Balkon (noch nicht vorhanden) mit ca. 98 m² Wohnfläche (nach Anbau des Balkons) in einem Dreifamilienhaus in Ebershausen. Der Ausbau der Wohnung ist noch fertig zu stellen. Die Wohnung weist architektonische Schwachstellen auf, die bei der Wertermittlung berücksichtigt wurden.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für die **Eigentumswohnung Nr. 1** in 86491 Ebershausen, Nähe Kirchberg, Flst. Nr. 25/6 und 25/8 zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

155.000 €
einhundertfünfundfünfzigtausend Euro.

Für die Verkehrsfläche (interner Erschließungsweg) Flst. Nr. 25/8, Nähe Kirchberg, Ebershausen, ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

0 €
null Euro.

Der Verkehrswert ist maßgeblich für die Erschließung der Wohnungen.

Werthaltiges Zubehör war beim Ortstermin nicht ersichtlich.

Bei den ermittelten Marktwerten handelt es sich nicht um mathematisch exakt berechnete Marktvorgänge, sondern letztendlich um sachverständige Annahmen. Unter diesen Gesichtspunkten sind auch die Rundungen innerhalb der Rechenverfahren zu verstehen, um keine mathematische Genauigkeit vorzutäuschen.
Der ermittelte Wert unterliegt den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

9. Schlussbemerkung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach eingehender persönlicher Besichtigung und Befragung, sowie Akteneinsicht, in Übereinstimmung mit der Verordnung über die Ermittlung des Verkehrswertes, ImmoWertV, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand, zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes beruhen auf den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen sowie den durchgeführten Erhebungen und der Ortsbesichtigung.
Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und ihre Aufgaben, sowie den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende – auch auszugsweise – Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens oder die Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet. Eine Dritthaftung wird insoweit ausgeschlossen. Der Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, leichte Fahrlässigkeit ist von der Haftung ausgeschlossen. Das Gutachten unterliegt dem gesetzlich geschützten Urheberrecht.

Aufgestellt, Leipheim, 30.10.2025

signiert von:
Alexander Kübel
am: 30.10.2025
mit:
digiSeal®
by secrypt

Kübel Alexander
ö. b. u. v. Sachverständiger
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Das Gutachten umfasst 41 Seiten davon 14 Seiten Anlagen.
Das Gutachten wurde dem Amtsgericht als PDF-datei zur Verfügung gestellt.

10. Anlagen

1. Bilddokumentation Seite 28-29
2. Berechnungen Seite 30
3. Makrolage Seite 31
4. Mikrolage Seite 32
5. Lageplan Seite 33-34
6. Pläne Seite 35-40
7. Abkürzungsverzeichnis Seite 41

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten AZ: 2 K 2/25:



Ansicht von Nordwesten



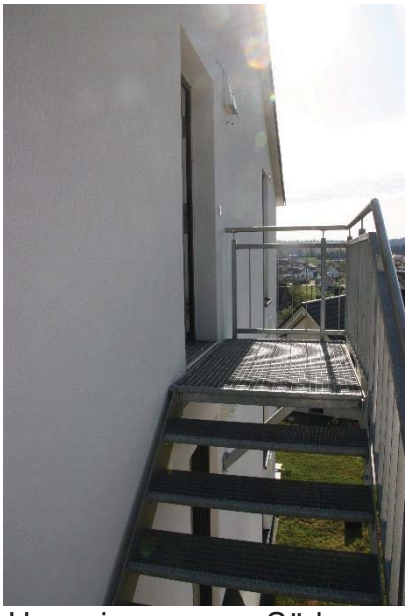
Ansicht von Nordosten



Ansicht von Südosten



Ansicht von Norden



Hauseingang von Süden



Kinderzimmer



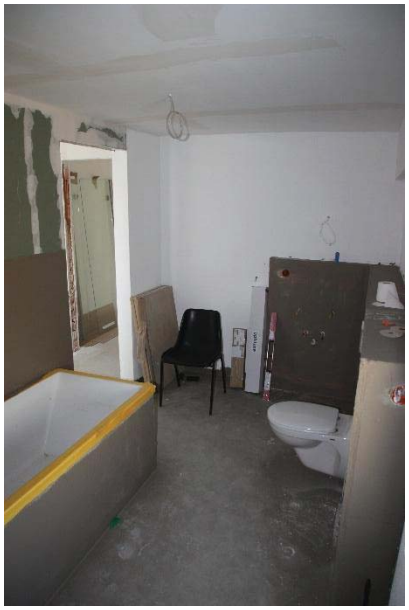
Kinderzimmer



Bad

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten AZ: 2 K 2/25:



Bad



Flur mit Festverglasung



Schlafzimmer



Wohnzimmer mit Balkontür



Wohnzimmer mit Zugang Küche



Küche



Spitzboden

Anlage 2

Wohnflächenberechnung zum Gutachten AZ: 2 K 2/25:

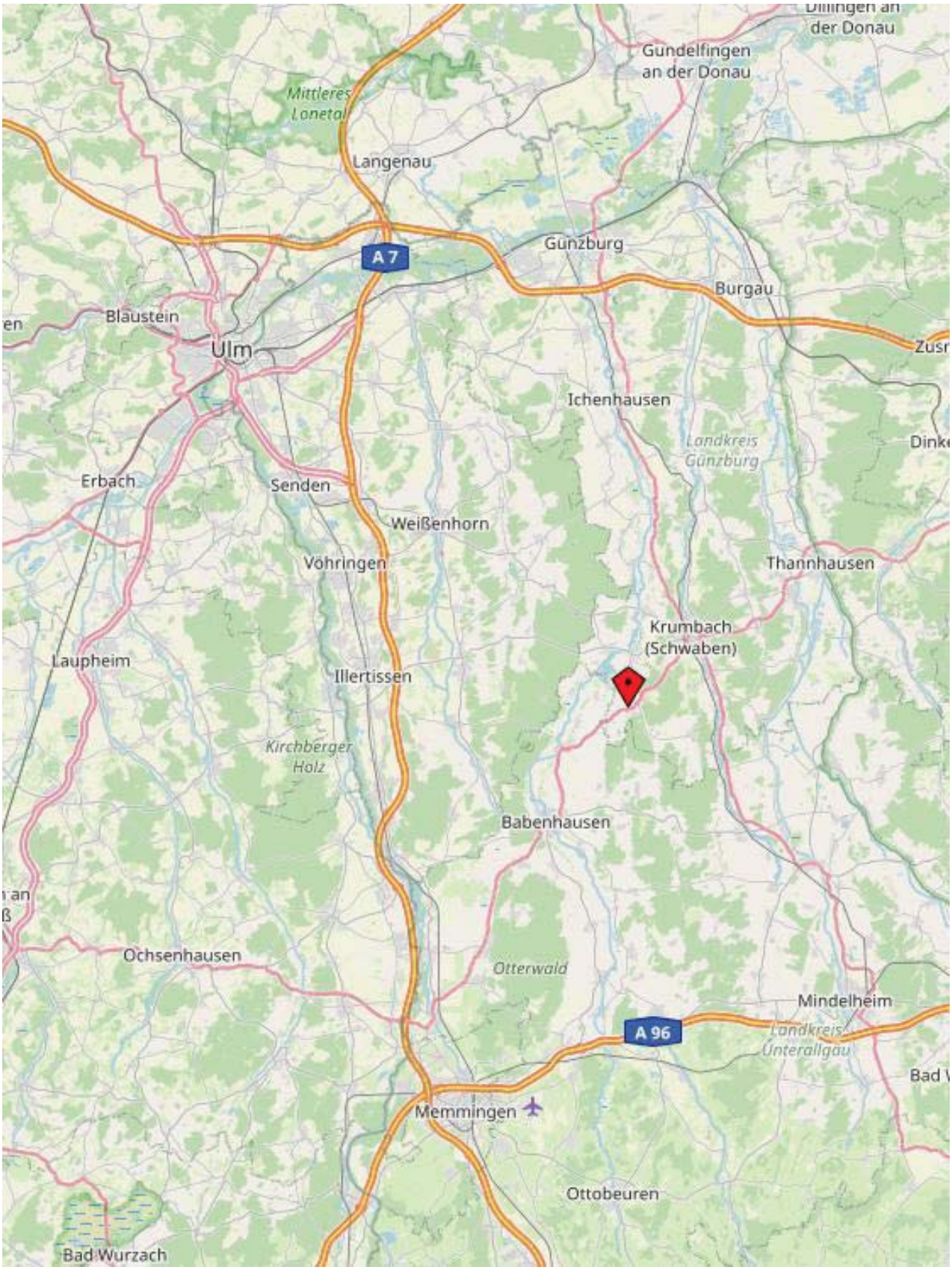
Laut Planeintrag im vorgelegten Grundriss ergeben sich folgende Flächen:

Flur	=	13,77 m²
Kind	=	10,13 m²
Bad (tatsächlich Abstellraum)	=	3,56 m²
Bad Eltern	=	15,76 m²
Schlafzimmer	=	19,92 m²
Küche	=	16,98 m²
Wohnzimmer	=	18,01 m²
Summe		98,13 m²
./. Abzgl. Putz (3%)	=	2,94 m²
./. Abzgl. Kamin	=	0,32 m²
+ zzgl. Balkon geschätzt	=	3,50 m²
Summe		**98,37 m²**

Die Flächenangaben im Grundriss stimmen mit den tatsächlichen Raumgrößen nicht überein, da der tatsächliche Grundriss vom Plan abweicht. Gleichwohl ergibt sich in Summe eine vergleichbare Wohnfläche, da die Grundfläche des Gebäudes dem Plan entspricht. Es ergibt sich ein Verhältnis von Wohnfläche (ohne Balkon) zu Grundfläche von 80%. Dies ist ein plausibler Wert für vergleichbare Wohnungen mit externem Treppenhaus.
Die Wohnflächenangaben in den Plänen werden insofern als richtig unterstellt.

Anlage 3

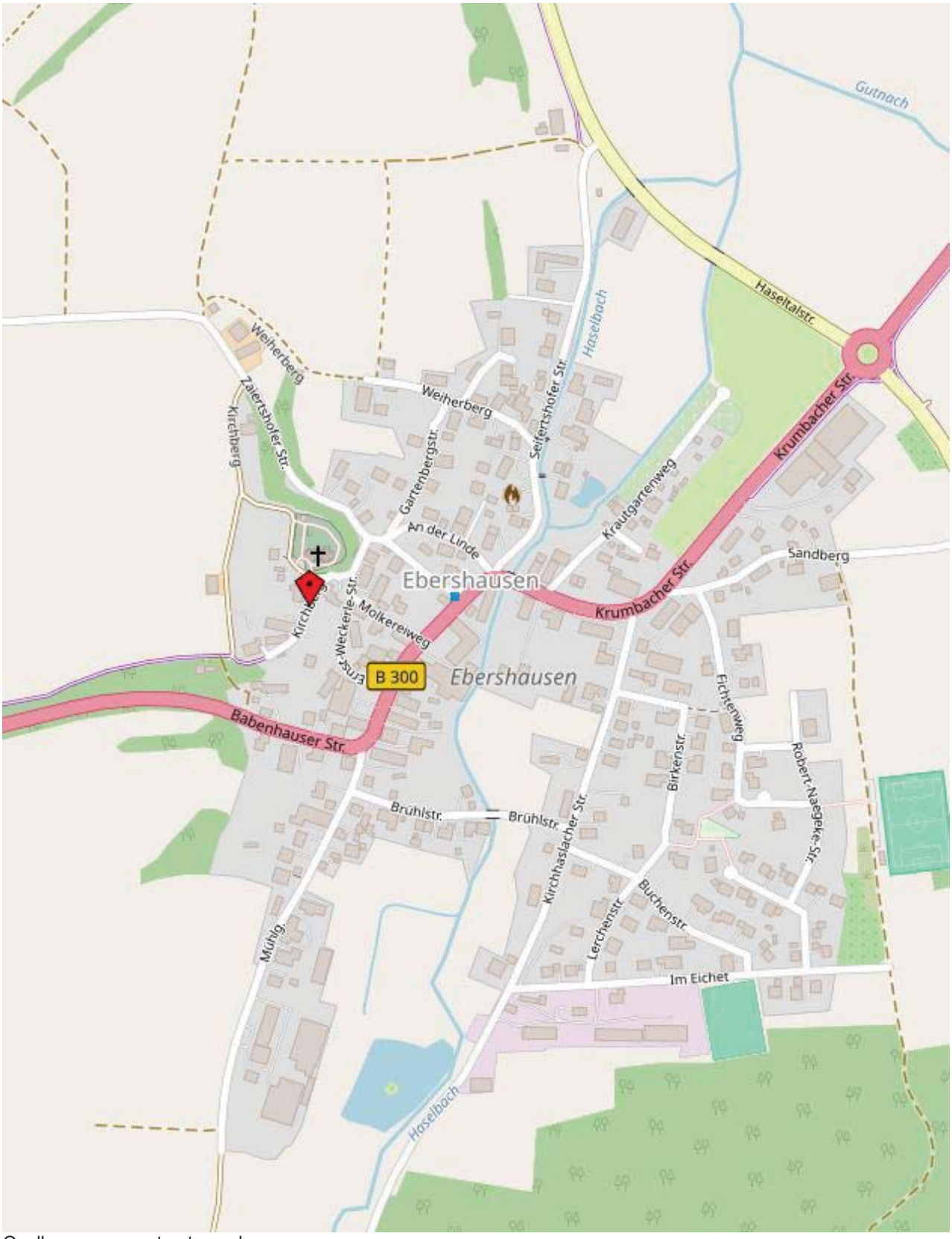
Makrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

Anlage 4

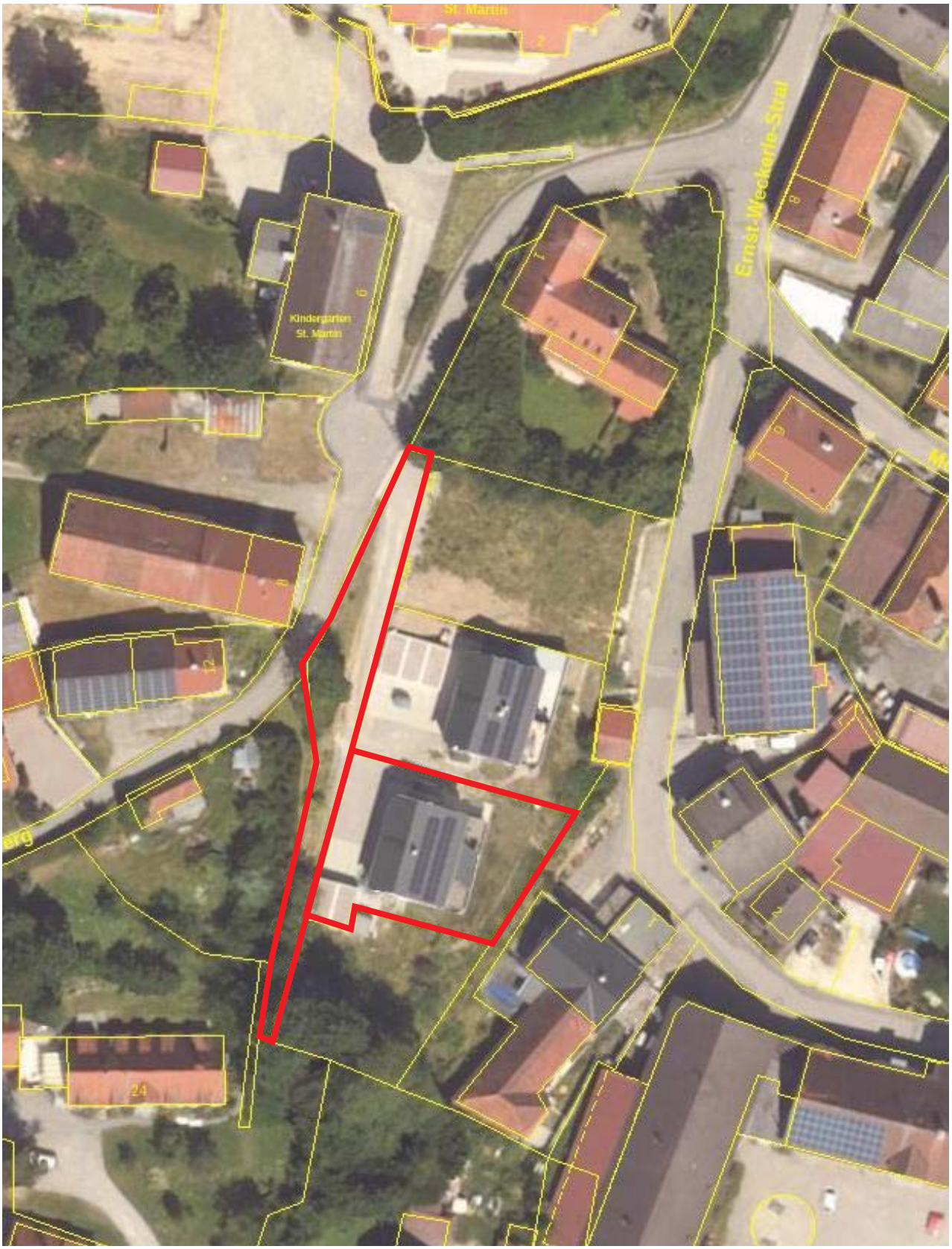
Mikrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

Anlage 5

Luftbild (nicht maßstäblich):



Quelle: Bayern Atlas

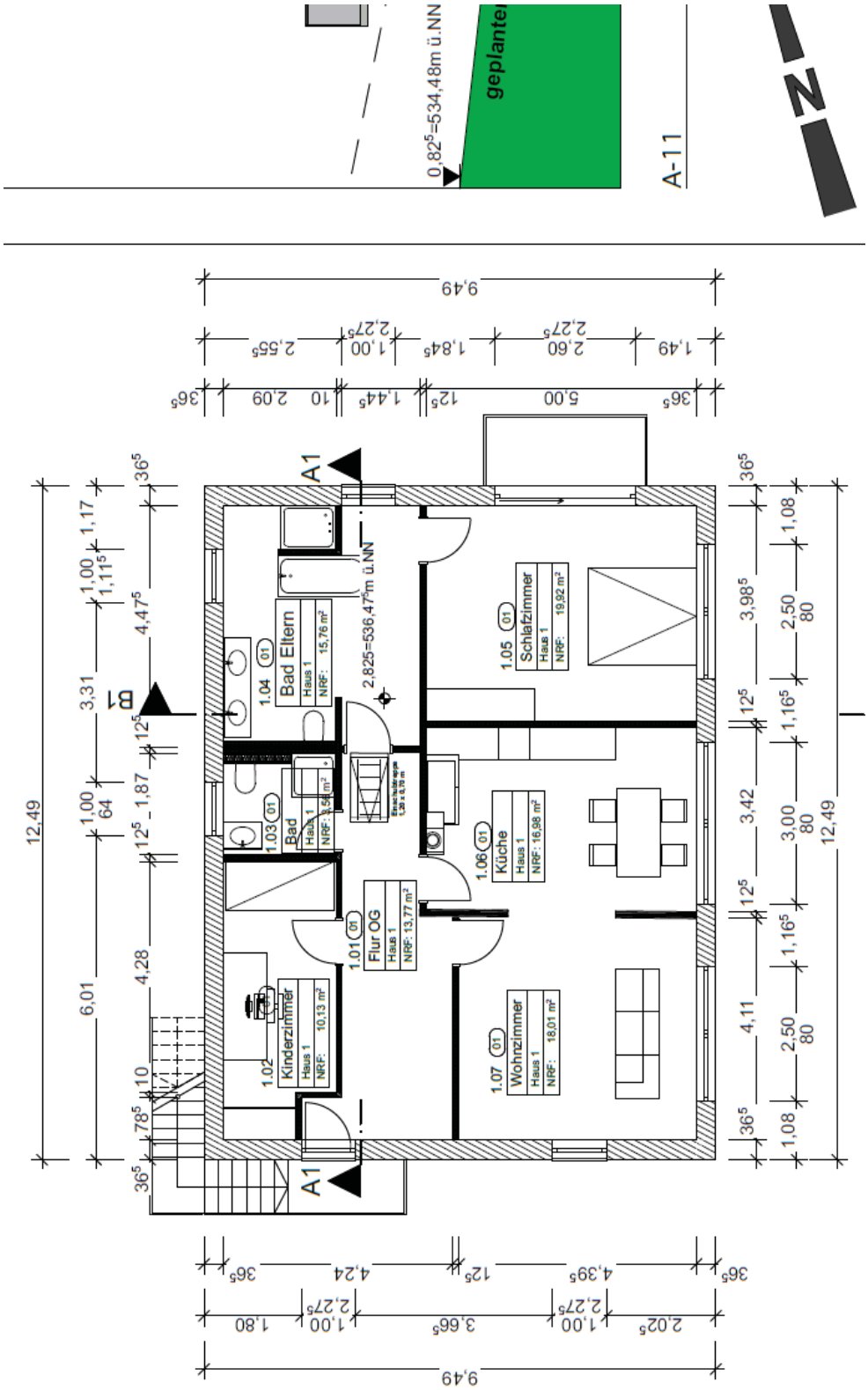
Anlage 5

Lageplan (nicht maßstäblich):



Anlage 6

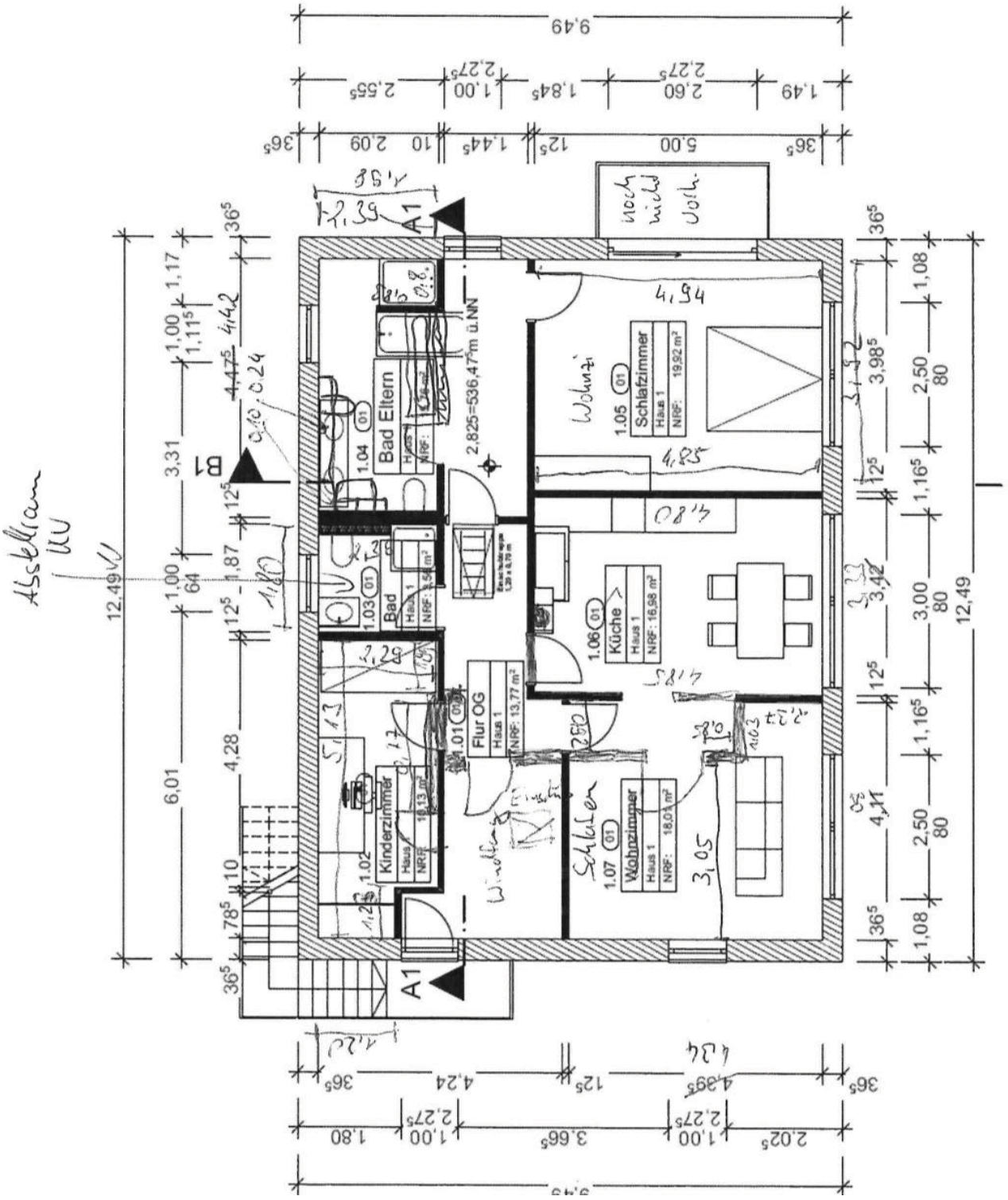
Grundriss Wohnung (nicht maßstäblich):



Der tatsächliche Grundriss weicht von der Planzeichnung ab. Auf Basis der Ortsbesichtigung wurde der tatsächliche Grundriss grob skizziert. Die Maßangaben und die Einzeichnungen der Wände auf der folgenden Seite erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit. Sie dienen lediglich als Grobskizze.

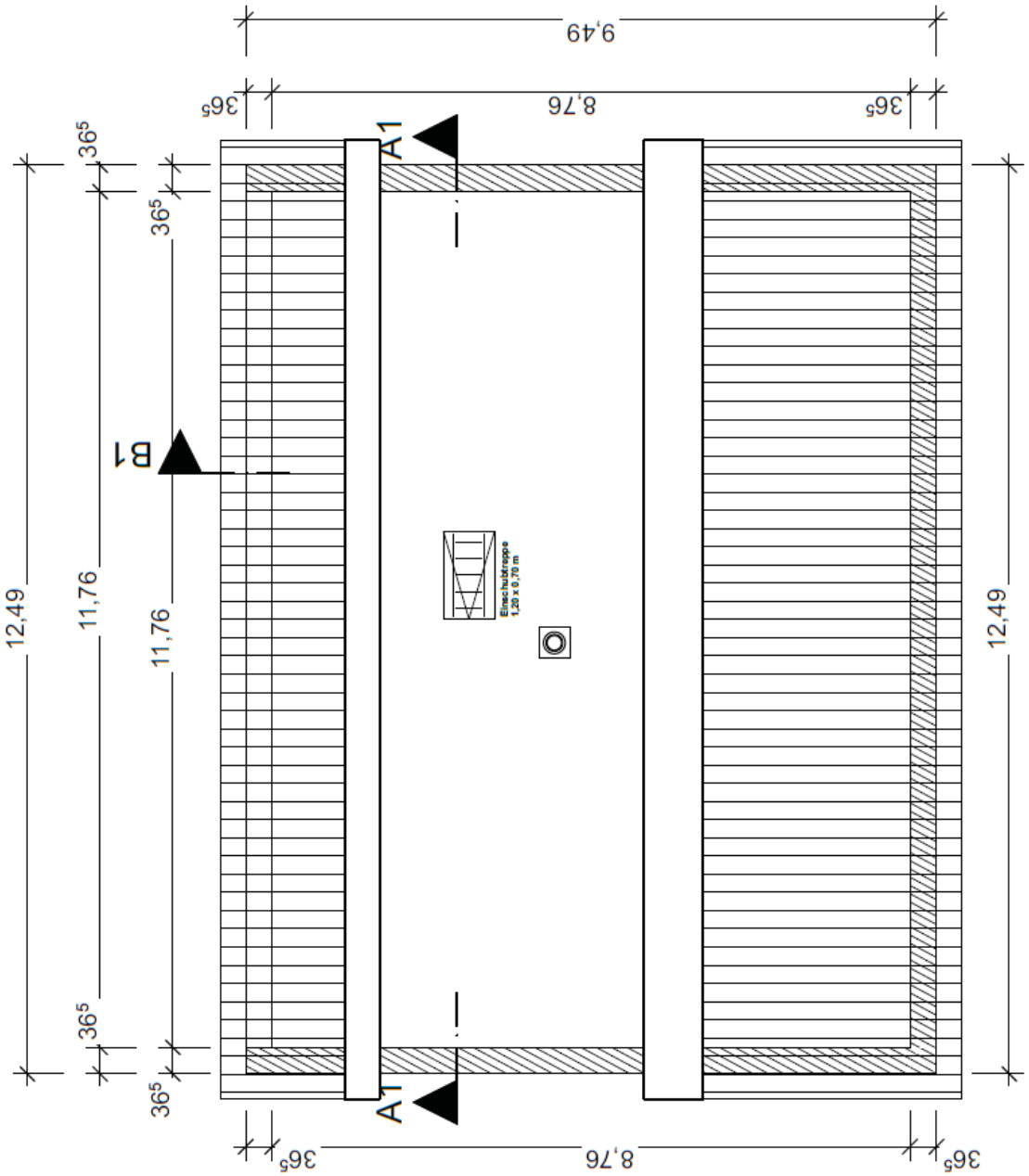
Anlage 6

Skizzierung des tatsächlichen Zustands Wohnung (nicht maßstäblich):



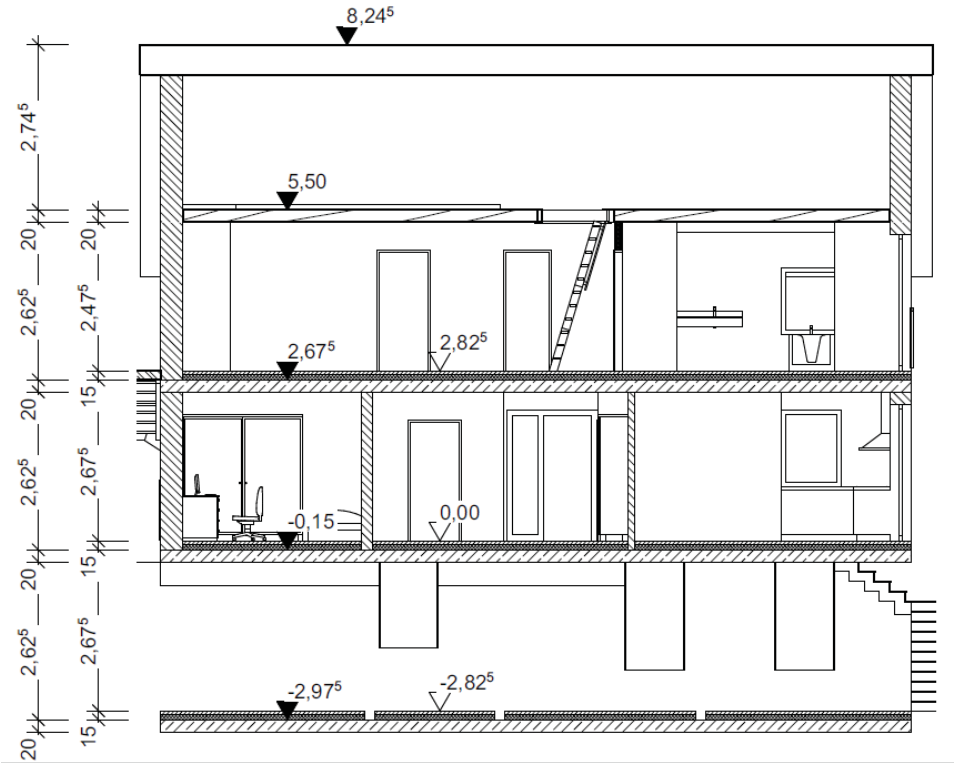
Anlage 6

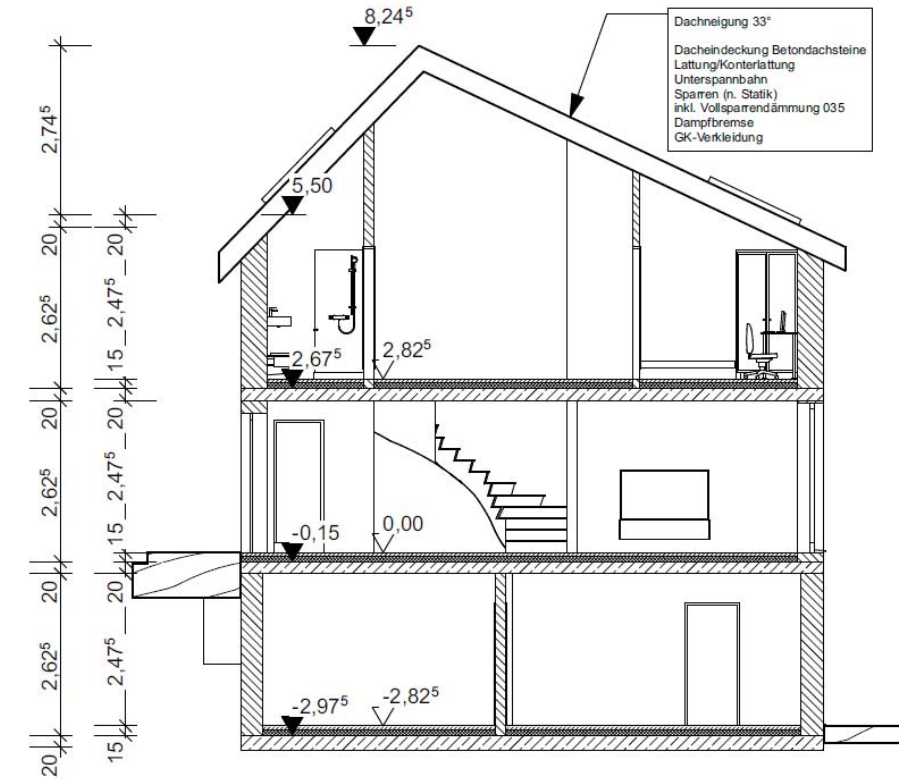
Spitzboden (nicht maßstäblich):



Anlage 6

Schnitt (nicht maßstäblich):

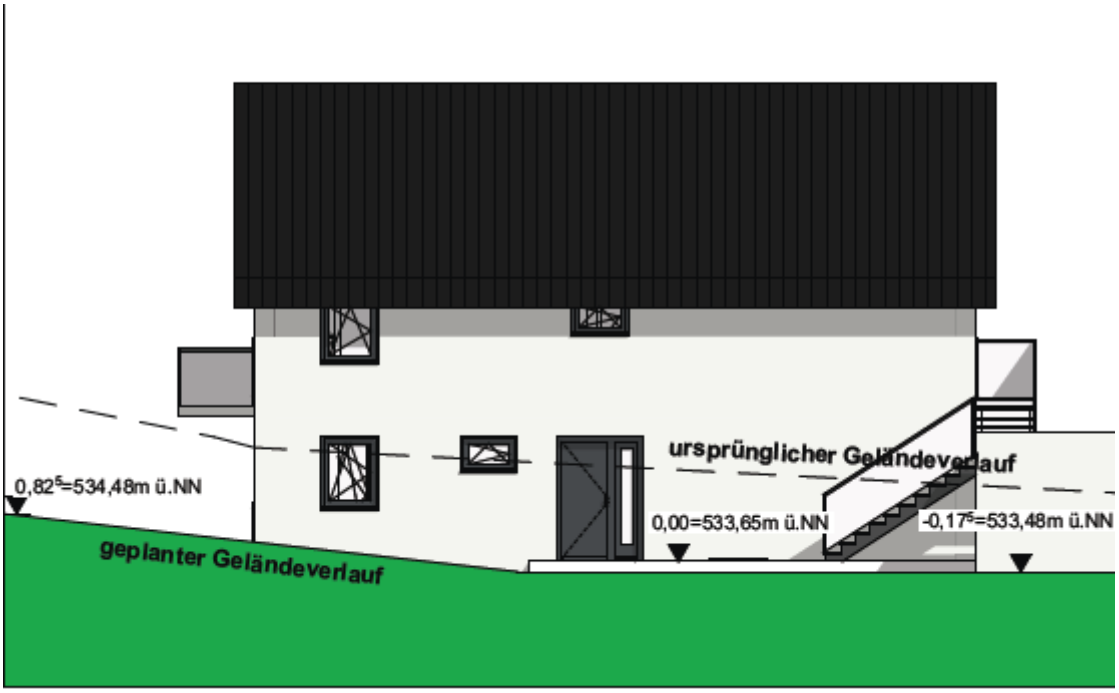


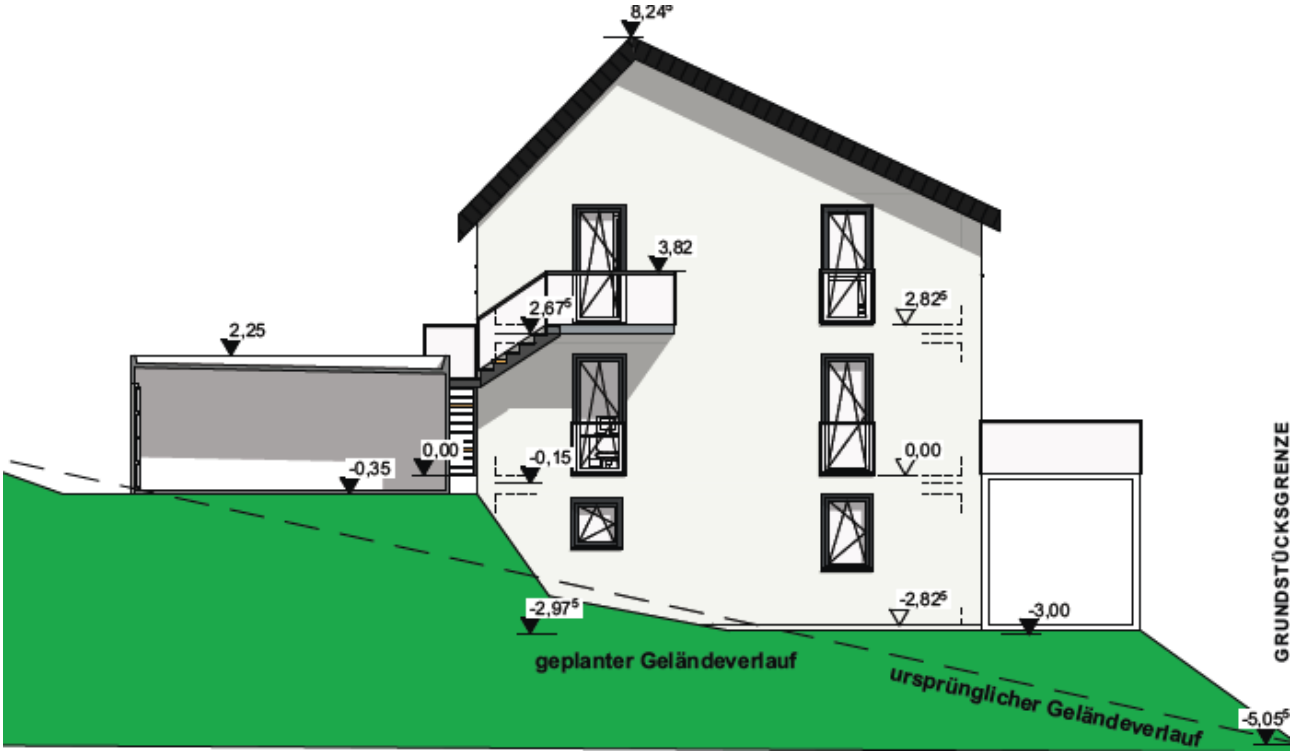


Die im Plan gemachten Höhenangaben in der Wohnung stimmen nicht. Zwischen Wohnung und Spitzboden ist eine Kehlgebälksebene eingebaut.

Anlage 6

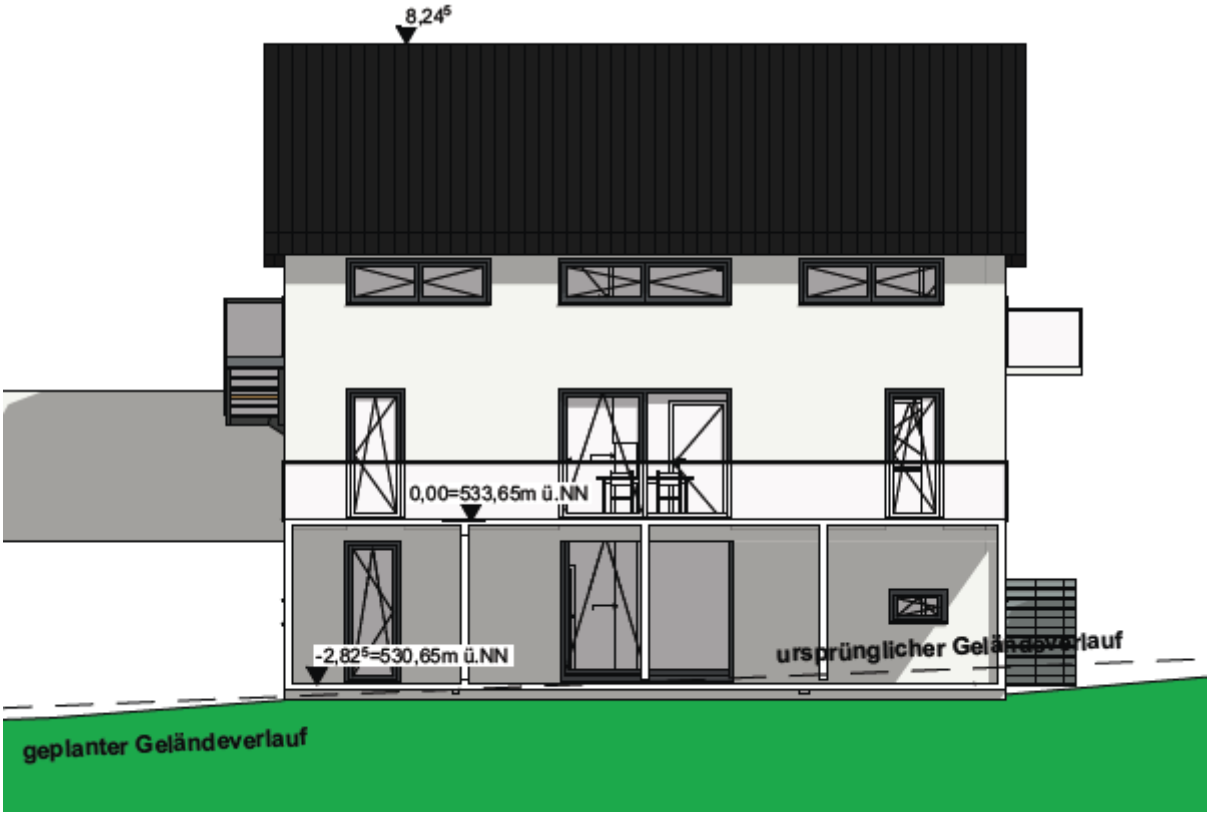
Ansichten (nicht maßstäblich):





Anlage 6

Ansichten (nicht maßstäblich):



Anlage 7

Abkürzungsverzeichnis:

Das nachfolgende Abkürzungsverzeichnis stellt die im Verkehrswertgutachten üblicherweise verwendeten fachbezogenen Abkürzungen dar. Es stellt keine abschließende Auflistung der verwendeten Abkürzungen dar.

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
B-Plan	Bebauungsplan
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
ebp	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
EG	Erdgeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
frei	beitragsfrei
Flst. Nr.	Flurstücknummer
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
i.M.	im Mittel
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Untergeschoss
m²	Quadratmeter
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
SD	Satteldach
Stck.	Stück
Stpl.	Stellplatz
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl