

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 • Kapellenweg 1b • 89312 Günzburg • Telefon 08221 72540

kübel
Beratungs- und Sachverständigenbüro

Verkehrswertgutachten

über die Eigentumswohnung Nr. 5
im 1. Obergeschoss mit
Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 2
und Sondereigentum an Garage Nr. 2
in 89346 Bibertal-Großkissendorf,
Weißenhorner Straße 9a,
Flst. Nr. 22/1.



1. Überblick

Auftraggeberin:	Amtsgericht Neu-Ulm Abteilung für Zwangsversteigerung PF 2340, 89213 Neu-Ulm
Aktenzeichen:	2 K 21/25
Auftragszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren Münchener Hypothekbank e.G., vertreten durch den Vorstand, Gz.: 11.460.889/00-8469-uch (Gläubigerin) gegen [REDACTED] Insolvenzverwalter über das Vermögen des [REDACTED] Gz.: 1504 IK 1546/24 (Schuldner)
Auftragsdatum:	Mit Beschluss vom 21.10.2025 durch das Amtsgericht Neu-Ulm Abteilung für Zwangsversteigerung.
Wertermittlungsstichtag:	19.11.2025 = Qualitätsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	19.11.2025, 8 ³⁰ Uhr Außenbesichtigung
Auftrag-Nr.:	10 25 0134
Auftrag abgeschlossen:	10.03.2026
Ausfertigung:	Original, Nr. ____ von 3

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	7
4.3	Zustandsmerkmale des Grundstücks	9
4.4	Erschließung	13
4.5	Nachbarbebauung	13
4.6	Stellplätze	13
5.	Gebäude- und Baubeschreibung	14
5.1	Gebäudebeschreibung	14
5.2	Baubeschreibung und Konstruktion	14
5.3	Bauschäden und -mängel	16
5.4	Energieausweis	16
5.5	Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes	17
6.	Gesamtbeurteilung	18
6.1	Lagebeurteilung	18
6.2	Beurteilung der Grundstückseigenschaften	18
6.3	Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung	18
6.4	Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	18
6.5	Drittverwendungsfähigkeit	18
6.6	Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten	18
7.	Wertermittlung Wohnung Nr. 5	20
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
7.2	Ertragswertverfahren	20
7.3	Plausibilisierung	23
8.	Wertermittlung Garage Nr. 2	25
9.	Verkehrswert / Marktwert	26
10.	Schlussbemerkung	27
11.	Anlagen	27

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

3-Zimmer-Wohnung mit Essküche, Flur, Bad mit WC, Kellerraum und Loggia im Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 73,55 m². Zur Wohnung gehört ein Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 2. Des Weiteren ist die Garage Nr. 2 Bewertungsgegenstand. Die Wohnung befindet sich im ca. 1997 errichteten westlichen Gebäude. Das direkt angebaute, baugleiche Nachbargebäude wurde ca. 1974 errichtet.

Die zusammengebauten Gebäude umfassen das Erd- und ein Obergeschoss sowie das ausgebauten Dachgeschoss. In den Gebäuden befinden sich sechs Wohnungen. Im Kellergeschoss sind die Technikräume und Abstellräume. Zur Wohnung gehören 169,69/1.000 Miteigentumsanteile am Grundstück. Die Garage umfasst 1/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage:	Die Eigentumswohnung befindet sich in der Teilgemeinde Bibertal-Großkissendorf in ländlicher Lage, direkt an der Ortsdurchfahrtsstraße.
Beurteilung der Wohnung:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung ist keine Beurteilung möglich.
Vermarktungsfähigkeit:	Derzeit gut.
Vermietbarkeit:	Derzeit sehr gut.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert	
Wohnungseigentum Nr. 5:	209.000 € inkl. Sondernutzungsrecht Stellplatz Nr. 2
Garage Nr. 2:	13.000 €
Zubehör:	Zubehör war nicht ersichtlich.

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

Feststellung,

- ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
Antwort: Nicht bekannt.
- des zuständigen Kaminkehrers (Name und Anschrift) bei bebauten Grundstücken (nicht jedoch bei Wohnungs- und Teilungseigentum),
Antwort: Es handelt sich um Wohnungs- und Teilungseigentum
- des Verwalters (Name und Anschrift) mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,
Antwort: Global Service Immobilien GmbH & Co. KG, Alois-Moser Str. 6, 89415 Lauingen. Die Höhe des Hausgeldvorschusses inkl. Erhaltungsrücklage beträgt im Jahr 2024 ca. 331 €/ Monat. Verwalterbestellung siehe Anlage 9, Seite 45.

- d) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)
Antwort: Nicht bekannt.
- e) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
Antwort: Im Grundbuch nicht eingetragen.
- f) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
Antwort: Nein
- g) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen
nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
Antwort: Nein
- h) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt,
Antwort: Ja, siehe Kapitel 5.4.

3.2 Allgemeines

Auftraggeberin:	Amtsgericht Neu-Ulm siehe Seite 1.
Eigentümer:	
Auftragserteilung:	Mit Beschluss vom 21.10.2025, eingegangen am 24.10.2025 durch das Amtsgericht Neu- Ulm.
Auftragsinhalt:	Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.
Auftragszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren.
Vollmacht:	Wurde erteilt mit Beschluss vom 21.10.2025.
Vom Gericht übergebene Unterlagen:	• Beschluss vom 21.10.2025 inkl. Frage- stellungen.
Von der Gläubigerin übergebene Unterlagen:	• Grundbuchauszug.
Vom Schuldner übergebene Unterlagen:	• Keine.
Vom Sachverständigen erhoben:	• Pläne mit Grundrissen, Schnitten und An- sichten • Wohnflächenberechnung • Grundbuchauszüge vom 20.02.2026 • Auskunft aus der Kaufpreissammlung • Auskunft über den Erschließungszustand • Städtebauliche Festsetzungen • Teilungserklärung • Energieausweis

- Bewilligungsurkunde der eingetragenen Dienstbarkeit
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 21.07.2023, 13.05.2024, 31.05.2025.
- Jahresabrechnungen 2022, 2023, 2024
- Ausstattungsbeschreibung
- 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:

169,69/1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Weißenhorner Straße 9 und 9a, 89346 Bibertal-Großkissendorf, Flst. Nr. 22/1, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im Obergeschoss samt Kellerraum, Loggia und Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 2.

1/1.000 Miteigentumsanteile an dem o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 2.

Wertermittlungstichtag:

19.11.2025 = Qualitätstichtag.

Tag der Ortsbesichtigung:

19.11.2025, 8³⁰ Uhr

Anwesend waren:

Alexander Kübel, Sachverständiger.

Umfang: Die Parteien wurden mit Schreiben vom 27.10.2025 zum Ortstermin geladen.

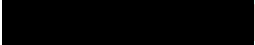
Bei diesem war der Zugang zur Wohnung nicht möglich und die Besichtigung wurde lediglich von außen durchgeführt.

Entsprechend sind nachfolgende Feststellungen mit Unsicherheiten behaftet.

Berechnungen:	Die Wohnfläche wird aus der vorgelegten Wohnflächenberechnung entnommen (siehe Anlage 2, Seite 29). Sie wurde anhand des Teilungsplans auf Plausibilität geprüft. Ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt.
Bodenrichtwerte, Kaufpreis:	Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Günzburg zum 01.01.2024. Auskunft aus der Kaufpreissammlung zu vergleichbarem Sondereigentum.
Auskünfte der Gemeinde:	• Aus dem Bebauungsplan • Über den Erschließungszustand • Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.
Grundbücher:	Wohnungsgrundbuch vom 20.02.2026, Teileigentumsgrundbuch vom 20.02.2026.
Grundakte:	Teilungserklärung vom 21.05.2021, URNr. G1287/2021-ms-.
Pläne:	Die bereits unter 3.2 beschriebenen Pläne, Stadtplan.
Diverse Literatur:	BauGB, BauNVO, BayBO, ImmoWertV, ImmoWertA, Kleiber digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Immobilienmarktbericht Günzburg 2025.

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage des Sondereigentums:	Weißenhornor Straße 9, 9a, 89346 Bibertal-Großkissendorf, Flst. Nr. 22/1.
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Günzburg Grundbuch von Großkissendorf Wohnungsgrundbuch Blatt 890 Teileigentumsgrundbuch Blatt 893. Kopien der Grundbücher vom 20.02.2026 liegen auszugsweise und ohne Abt. III als Anlage 8 Seiten 41-44 in Kopie bei.
Eigentümer:	
Grundstücksgröße:	ca. 805 m ² laut Grundbuch WE Nr. 5: 169,69/1.000 Miteigentumsanteile Garage Nr. 2: 1/1.000 Miteigentumsanteil.
Besonderheiten:	In den Grundbüchern in Abt. II ist eingetragen: Nr. 1: Eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für Lechwerke AG, Augsburg. Nr. 2: Gelöscht. Nr. 3: Insolvenzverfahren ist eröffnet. Nr. 4: Zwangsversteigerung ist angeordnet.

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Gemeinde Bibertal liegt im nordwestlichen Bereich des Landkreises Günzburg in Bayern in unmittelbarer Nähe zur Landesgrenze Baden-Württemberg. Sie hat zum Stand 01.10.2024 ca. 5.000 Einwohner. Die Teilgemeinde Kissendorf, aufgeteilt in Groß- und Kleinkissendorf, hat davon ca. 1.200 Einwohner. Die Zahl ist sehr leicht steigend.

In Kissendorf sind Kindergarten, Grundschule und eine Mehrzweckhalle angesiedelt. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Nachbarort Bühl. Sonstige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im ca. 10 km entfernten Günzburg. Weiterführende und berufsbildende Schulen, Krankenhaus und neurologische und psychiatrische Klinik, sowie Fachärzte und überörtliche Behörden finden sich ebenfalls in der Kreisstadt Günzburg.

4.2.2 Verkehrsanbindung

Großkissendorf ist durch die Staatsstraße 2023 Richtung Nersingen bzw. Ichenhausen und die St 2020 nach Leipheim bzw. Pfaffenhofen a. d. Roth erschlossen. Der Autobahnanschluss Leipheim zur A 8 ist ca. 7 km und der zur A 7 in Nersingen ca. 10 km entfernt.

Der nächste Bahnanschluss befindet sich in Leipheim, ca. 11 km entfernt. Die überregionale Zugverbindung befindet sich in Ulm. Der dortige Hauptbahnhof mit ICE-Anschluss ist ca. 15 km entfernt.

Linienbusse erschließen den Ortsteil ausreichend. Ein Rufbussystem verbindet die Gemeinde mit den restlichen Gemeinden im Landkreis.

Insgesamt ist die Anbindung ordentlich. Ein eigener PKW ist sehr hilfreich.

Die Flughäfen München und Stuttgart sind mit dem Auto in etwa 80 Minuten über die A8 erreichbar. Der Allgäu-Airport in Memmingen ist ca. 60 Minuten entfernt.

4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

Arbeitsplätze sind im Bibertal im Allgemeinen und Großkissendorf im Besonderen überwiegend in klein- und mittelständischen Handwerksbetrieben angesiedelt. In Bibertal gibt es zum 30.06.2024 563 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze bei 2.221 sozialversicherungspflichtigen Einwohnern. Der negative Pendlersaldo wird in der strukturstarken Region durch Arbeitsplätze in der näheren Umgebung kompensiert.

Die Arbeitslosenzahl liegt üblicherweise im Agenturbereich des Arbeitsamtes unter dem guten Landesdurchschnitt von Bayern.

Die Grundversorgung ist im benachbarten Hauptort eingeschränkt gewährleistet. Einkaufs-, Verbraucher- und Supermärkte befinden sich überwiegend im nahe gelegenen Günzburg.

Die Kaufkraft liegt im Landkreis etwa im Bundesdurchschnitt.

Im Prognos Zukunftsatlas 2025 werden der Region Günzburg „leichte Chancen“ bei „mittlerer Dynamik“ mit „hoher Stärke“ bescheinigt. Auch der Wohlstand trägt in der Region zur guten Beurteilung bei. Insgesamt belegt der Landkreis Platz 137 von 400 untersuchten Landkreisen und Kreisfreien Städten. Dem benachbarten Raum Ulm werden „sehr hohe Zukunftschancen“ darin bescheinigt.

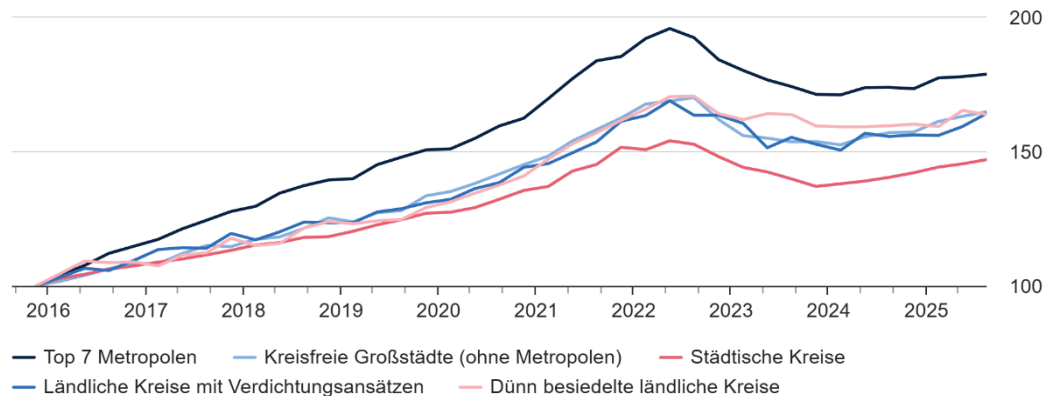
4.2.4 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt im Landkreis Günzburg entwickelte sich viele Jahre sehr positiv. 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 leicht erholenden Tendenzen:

Preisindizes für Eigentumswohnungen

nach siedlungsstrukturellen Kreistypen; 4. Quartal 2015 = 100



Werte ab dem 1. Quartal 2025 vorläufig.

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2026

4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks

4.3.1 Mikrolage

Das Grundstück liegt in der Teilgemeinde Großkissendorf. Es befindet sich an einer der Hauptdurchfahrtsstraßen und ca. 160 m südlich von der örtlichen Bushaltestelle. In unmittelbarer Nähe sind die katholische Kindertagesstätte, ein Hofladen, eine Kirche sowie der Friedhof und die Feuerwehr angesiedelt. Alle weiteren öffentlichen und kirchlichen Einrichtungen sind fußläufig bzw. mit dem Pkw erreichbar. Aufgrund der eingeschränkten Infrastruktur ist ein Pkw nötig.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Laut Grundbuch hat es eine Größe von 805 m². Nach Plausibilisierung mit dem BayernAtlas wurde auf die Überprüfung der Katasterangaben verzichtet.

Das Grundstück fällt von Nordosten nach Südwesten um ca. 1,6 m.

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.

4.3.3 Bebaubarkeit

Im seit dem 13.01.2006 gültigen Flächennutzungsplan (FNP) wird das Grundstück in einem Mischgebiet, M, gemäß § 1 BauNVO dargestellt.

Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Es handelt sich somit um einen unbeplanten Innenbereich, der nach § 34 BauGB bebaut werden darf. Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich demnach in erster Linie nach der Umgebungsbebauung.

Genauerer ist beim Stadtbauamt zu erfragen.

Eine Baugenehmigung liegt dem Unterzeichner nicht vor. Nachfolgend werden die baurechtliche Legalität und der Bestandsschutz unterstellt.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Laut Angabe der Gemeindeverwaltung und Angaben im BayernAtlas bestehen keine Veränderungssperre, Ensemble- oder Denkmalschutz und keine naturschutzrechtlichen Beeinträchtigungen.

Das Grundstück liegt nicht in einer festgesetzten Hochwassergefahrenfläche. Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Genauerer ist beim Landratsamt aus dem Altlastenkataster zu erfragen. Da auch diese Aussagen nicht verbindlich sind und Kontaminationen im Gebäude im Kataster nicht erfasst werden, können nur Befunduntersuchungen durch dafür qualifizierte Institute Klarheit verschaffen. Ansonsten wird unterstellt, dass weder Grund und Boden noch das Gebäude kontaminiert sind. Falls doch Belastungen vorhanden sein sollten, können diese wertrelevant sein. In einem solchen Fall wäre dieses Gutachten anzupassen. Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

4.3.5.1 Grundbuchstand

Bestandsverzeichnis

Der Wohnung Nr. 5 ist das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 2 zugewiesen, bewilligt am 24.03.2022, eingetragen am 27.05.2022.

Abt. II, lfd. Nr. 1

Beschränkte, persönliche Dienstbarkeit (Leitungsträgerrecht) für die Lechwerke AG, bewilligt am 18.08.1911, eingetragen am 23.08.1912, hierher übertragen am 16.06.2021. In nebenstehendem Bild ist die freiliegende Leitung, der Mast sowie die dazugehörige Trafostation zu sehen. Sie verläuft augenscheinlich entlang der außenliegenden Parkplätze. Die Bewilligungsurkunde wurde vom Unterzeichner besorgt. Hieraus geht allerdings nicht der genaue Verlauf hervor.



Lfd. Nr. 2

Gelöscht.

Lfd. Nr. 3

Das Insolvenzverfahren ist eröffnet, eingetragen am 25.06.2024.

Lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, eingetragen am 29.07.2025.

4.3.5.2 Teilungserklärung

In der Teilungserklärung URNr. G1287/2021-ms- vom 21.05.2021 sind folgende wesentlichen Festsetzungen getroffen:

- In dem Gebäude befinden sich sechs Wohnungen und auf dem Grundstück drei Garagen sowie sechs Stellplätze, welche in Sondereigentum gemäß § 8 WEG aufgeteilt wurden.
- Zum Sondereigentum gehören insbesondere
 - a) der Fußbodenbelag einschließlich Estrich und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
 - b) die nichttragenden Zwischenwände,
 - c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
 - d) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Anlagen, Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, soweit sie nicht zum gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer gehören,
 - e) die Wasser- und Heizungsleitungen innerhalb der Wohnung ab der ersten Absperrmöglichkeit gegenüber dem Gemeinschaftseigentum,
 - f) die Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der Wohnung ab der ersten Absperrmöglichkeit gegenüber dem Gemeinschaftseigentum,
 - g) bei Balkonen und Loggien der durch deren Umfassung gebildeten Räume und dessen Bodenbelag,
 - h) Jalousien, Markisen, Rollläden,
 - i) bei außerhalb des Gebäudes liegenden Grundstücksteilen, auf die das Sondereigentum erstreckt werden kann, der Mutterboden bzw. Bodenbelag (einschließlich Kies- bzw. Sauberkeitsschicht).
- Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind neben dem Grundstück insbesondere die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Sondereigentümer dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.
- Gemäß § 3 Nr. 3 „Allgemeine Regelungen zu Sondernutzungsrechten“ sind hinsichtlich aller Kosten und Lasten die von den Sondernutzungenrechten betroffenen Anlagen bzw. Gebäudeteile wie Sondereigentum zu behandeln.
- Die Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Eigentumswohnung bedarf der schriftlichen Einwilligung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, vertreten durch den Verwalter.
- Die Instandhaltung des Sondereigentums und des Sondernutzungsrechts obliegt dem jeweiligen Wohnungseigentümer.
- Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören insbesondere Wohnungseingangstüren und sämtliche Außenfenster. Der Eigentümer hat an der Innenseite ein umfassendes Sondernutzungsrecht. Die Behebung von Dekorations- oder Glasschäden obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache dem jeweiligen Wohnungseigentümer. Die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die hierüber einschließlich der Kostentragungen nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen entschieden hat.

Genauer ist der Teilungserklärung zu entnehmen.

4.3.5.3 Eigentümerprotokolle

In den Eigentümerversammlungen vom 21.07.2023, vom 13.05.2024 und vom 13.05.2025 wurden keine relevanten Beschlüsse gefasst.

4.3.5.4 Wirtschaftsplan

Ein Wirtschaftsplan wurde nicht vorgelegt.

4.3.5.5 Jahresabrechnungen

Aus den Jahresabrechnungen gehen folgende Kosten hervor:

	2023	2024
Umlagefähige Kosten	3.522,27 €	3.230,14 €
€/m²/Monat	3,99 €	3,66 €
davon Heizung, Wasser	1.947,42 €	1.423,31 €
€/m²/Monat	2,21 €	1,61 €
Nicht umlagefähige Kosten	1.432,19 €	1.472,69 €
€/m²/Monat	1,62 €	1,67 €
Summe der Kosten	4.954,46 €	4.702,83 €

Des Weiteren wurden folgende Hausgelder sowie Erhaltungsrücklagen fällig:

	2023	2024
Hausgeld	3.456,51 €	3.967,00 €
€/Monat	288,04 €	330,58 €
davon für Erhaltungsrücklage	170,69 €	170,69 €
€/Monat	14,22 €	14,22 €

Die Erhaltungsrücklage zum 31.12.2024 beträgt insgesamt 13.914,27 €, davon entfällt auf die Wohnung ein Anteil von 2.375,02 €.

4.3.5.6 Nutzung

Die Nutzung der Wohnung ist nicht bekannt.

Sonstige privatrechtliche Merkmale wurden nicht bekanntgegeben.

4.3.6 Immissionen

Beim Ortstermin konnten keine störenden Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen festgestellt werden. Von der Ortsdurchfahrtsstraße ist realistischerweise mindestens zeitweise mit Immissionen zu rechnen.

Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die in einem Mischgebiet zulässigen Grenzwerte in der Regel nicht überschritten werden.

4.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Westen, über den Kirchplatz erschlossen. Im Süden führt die Weißenhornstraße entlang.

Erschließungskosten- und Herstellungsbeiträge nach BauGB und KAG sind laut Auskunft der Gemeindeverwaltung abgerechnet und bezahlt. Aktuell seien dort in absehbarer Zeit keine weiteren Maßnahmen geplant.

Somit kann das Grundstück derzeit für die vorhandene Bebauung als erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei angesehen werden.

Das Gebäude ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikation angeschlossen. Laut Angabe in der Baubeschreibung ist ein Gasanschluss bis zum Haus bereits vorhanden.

Es gelten die örtlichen Satzungen.

4.5 Nachbarbebauung

Ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser, landwirtschaftliche Hofstellen und kirchliche Einrichtungen.

4.6 Stellplätze

Zur Wohnung gehört ein oberirdischer Stellplatz. Ferner ist eine Garage Bewertungsgegenstand. Auf dem Grundstück befinden sich sechs oberirdische Stellplätze sowie drei Garagen. Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die für die derzeitige Nutzung notwendigen Stellplätze vorhanden oder abgelöst sind.

Es gilt, falls vorhanden, die Stellplatzsatzung der Gemeinde.

5. Gebäude- und Baubeschreibung

5.1 Gebäudebeschreibung

5.1.1 Art der Gebäude, der Wohnung und der Garage

Auf dem Grundstück befinden sich zwei aneinander gebaute Gebäude mit je drei Wohnungen. Bei den Gebäuden handelt es sich um zweigeschossige Wohnhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen, nicht ausgebautem Spitzboden und Kellergeschoss. Die Gebäude werden über zwei getrennte Zugänge bzw. Treppenhäuser erschlossen.

Die zu bewertende Wohnung liegt in der westlichen Einheit. Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit Flur, Bad mit WC, Essküche, Loggia und Kellerraum mit einer Wohnfläche von ca. 73,55 m². Dies entspricht 169,69/1.000 Miteigentumsanteile am Grundstück. Zur Wohnung gehört das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 2.

Die Garage Nr. 2 entspricht 1/1.000 Miteigentumsanteilen am Grundstück. Es handelt sich hierbei um die mittlere der drei Garagen. Diese sind eingeschossig und haben ein Satteldach. Die Garage ist nicht unterkellert.

5.1.2 Baujahr

Das Gebäude, in welchem sich die Wohnung Nr. 5 befindet, wurde gemäß dem Energieausweis ca. 1997 errichtet. Laut vorgelegter Baubeschreibung – vermutlich aus dem ehemaligen Exposé – wurde das Nachbargebäude ca. 1974 errichtet. Dieses wurde vermutlich im Zuge des Anbaus durchgreifend modernisiert und instandgesetzt.

5.2 Baubeschreibung und Konstruktion

5.2.1 Allgemeines

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Entsprechend basieren die nachfolgenden Beschreibungen auf Annahmen, den Angaben aus der Baubeschreibung bzw. der Außenbesichtigung.

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 aufgrund der nicht stattgefundenen Innenbesichtigung nicht 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 5.3 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. Solche konnten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

Die Hausverwaltung legt eine Baubeschreibung, vermutlich aus einem Exposé vor. Dieses wird in Anlage 7, Seite 39-40 abgebildet. Die Richtigkeit kann nicht überprüft werden.

5.2.2 Rohbau

Die Gebäude sind massiv aufgebaut. Der Dachstuhl ist als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion aufgestellt, zwischen den Sparren ist eine Dämmung eingebaut. Der sonstige Dachaufbau ist nicht bekannt. Das Dach ist mit Pfannen eingedeckt. Das Gebäude ist verputzt. Die Spenglerarbeiten sind in Kupferblech ausgeführt.

Die Garagen sind ebenfalls in massiven Baustoffen errichtet und haben ein Satteldach in Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung.

5.2.3 Ausbau der besichtigten Gemeinschaftsflächen

Haustüre: Kunststofftüre mit Isolierglasausschnitten.

Heizungsinstallation: Der Heizungskeller befindet sich im Haus Ost und ist durch eine feuerhemmende Stahltüre betretbar. Hier befindet sich eine Ölzentralheizung, Fabrikat Viessmann Vitola Uniferal, mit Viessmann-Trimatik Steuerung und einem Weishaupt Brenner, Baujahr 1997. Über eine Einstiegs Luke ist das Öllager mit kellergeschweißtem Öltank, Fassungsvermögen ca. 7.500 l, Baujahr 1971, erreichbar. Die Ölzentralheizung versorgt die gesamte Wohnanlage.

Sanitärinstallation: Der Wasseranschluss wird im Heizungsraum ins Gebäude geführt. Dort befinden sich auch Wasseruhr, Vorfilter, Hauptabsperrventil und ein Warmwasserspeicher. In der Waschküche befinden sich drei Waschmaschinen und drei Trocknerplätze sowie ein Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss.

Elektroinstallation: Der Stromanschluss kommt im Keller ins Haus. Dort befinden sich auch die Panzersicherungen und die Zählerplätze.

- Außenanlagen: Die Außenstellplätze sind mit Betonpflastersteinen befestigt. Der nördlich der Eingangstüren liegende Hof ist gepflastert. Hier steht eine Fahrradabstellhütte.
Die Gartennutzung ist den Eigentumseinheiten im EG als Sondernutzungsrecht zugeschrieben.
- Briefkastenanlage: Die Briefkästen sind neben der Haustüre im Mauerwerk eingebaut.

5.2.4 Ausbau Wohnungseigentum Nr. 5

- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden mit Kunststoffpanzer.
- Loggia: Auskragende Stahlbetonplatte mit Stahlgeländer als Absturzsicherung.

5.2.5 Garage Nr. 2

Nordwestlich der Wohngebäude befindet sich eine Garage mit drei Stellplätzen mit Satteldach, welche mit Betonpfannen eingedeckt ist. Die Garagen sind durch Holzschwingtore befahrbar. Bei der Garage Nr. 2 handelt es sich gemäß dem Grundriss um die mittlere Garage.

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 keine offensichtlichen Mängel und Schäden festgestellt werden. Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, hierbei handelt es sich lediglich um die offensichtlichen Mängel- und Schäden, die beim Ortstermin sichtbar waren bzw. aus den Protokollen entnommen werden konnten.

Im Gutachten werden sie nachfolgend entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, § 194 BauGB, behandelt.

5.4 Energieausweis

Es wurde ein Energieverbrauchsausweis vom 14.05.2018 vorgelegt. Bei diesem wird der Ausweis auf Basis des tatsächlichen Energieverbrauchs erstellt. Das Gebäude weist einen Endenergiebedarf von 120 kWh/m²a sowie einen Primärenergiebedarf von 132 kWh/m²a auf. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse D gemäß der EnEV vom 21.11.2013. Eine energetische Modernisierung ist nach vorheriger Energieberatung in absehbarer Zukunft sinnvoll. Die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes sind einzuhalten.

5.5 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Das Gebäude befindet sich in einem dem Baujahr entsprechend guten und instandgehaltenen Zustand.

Der Grundriss der Wohnung ist funktional. Die Räume sind vermutlich ausreichend groß und hoch. Der Zustand ist nicht bekannt.

6. Gesamtbeurteilung

6.1 Lagebeurteilung

Die Makrolage in der strukturstarken Region ist ordentlich, die Entfernungen zu Infrastruktureinrichtungen ungünstig. Die Mikrolage direkt an der stark befahrenen Ortsdurchfahrt mit Nähe zur Kirche ist lärmbelastet.

6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Größe, Zuschnitt und Erschließung sowie Ausnutzung und Ebenheit sind gut. Die Dienstbarkeit für die Lechwerke AG bezüglich des Leitungsrechts ist nicht wertrelevant, da die Leitung, der Mast und die Trafostation keinen Störfaktor darstellen.

6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem guten Zustand. Die Ausstattung der Wohnung ist vermutlich einfach bis mittel.

Die Raumaufteilung der Wohnung ist zweckmäßig und eignet sich für Singles, Paare oder eine kleine Familie. Die Ausrichtung der Wohnräume und des Balkons nach Süden und Westen ist gut.

6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Die Vermietbarkeit ist im derzeitigen Marktumfeld sehr gut möglich.

Die Veräußerungsfähigkeit ist aufgrund des derzeitigen Zinsumfelds leicht eingeschränkt.

Beides ist grundsätzlich dann gegeben, wenn die Angebotspreise marktgerecht sind.

6.5 Drittverwendungsfähigkeit

Aufgrund der Gebäudetypologie, der Marktnachfrage und der Lage ist weiterhin von Wohnnutzung auszugehen. Nutzungsänderungen sind, falls gewünscht, genehmigungspflichtig. Die Einschränkungen der Teilungserklärung sind zu beachten.

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.

Gebäuden dieser Art wird gemäß nachfolgend verwendetem Sachwertmodell eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beigemessen (vgl. auch Anlage 1 zur ImmoWertV).

Das Gebäude wurde im Jahr 1997 erbaut. Aus den oben genannten Vorgaben ergibt sich zum Stichtag laut oben zitierter Quelle bei GND 80 Jahren eine Restnutzungsdauer von

RND = 52 Jahren.

Dies kann auch für die Garagen unterstellt werden.

7. Wertermittlung Wohnung Nr. 5

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 §§ 31-34 ImmoWertV bewertet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Der Wohnung ist ein Stellplatz (Sondernutzungsrecht) zugeordnet. Derartige Objekte können sowohl im Ertrags- als auch im Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 ff. ImmoWertV bewertet werden. Das Vergleichswertverfahren setzt allerdings voraus, dass eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in jüngerer Vergangenheit veräußert wurden. Aus diesem Grund hat der Unterzeichner beim zuständigen Gutachterausschuss um Auskunft aus der Kaufpreissammlung gebeten. Diese zeigt keine auswertbaren Vergleichsfälle, sodass der Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet wird. Der Bodenwert als Bestandteil des Ertragswertverfahrens wird gemäß §§ 40 ff. ImmoWertV nach dem modifizierten Vergleichswertverfahren abgeleitet.

7.2 Ertragswertverfahren

7.2.1 Bodenwert

Der Gutachterausschuss des Landkreises Günzburg hat für das hier gegenständliche Gebiet einen Bodenrichtwert in Höhe von 150 €/m² (gemischte Baufläche, erschließungsbeitragsfrei, baureife Grundstücke) zum 01.01.2024 veröffentlicht. Seither sind laut Auswertungen des Gutachterausschusses die Bodenwerte landkreisweit gestiegen. Der Gutachterausschuss geht in vorläufigen Auswertungen von einer durchschnittlichen Steigerung von 19 % p.a. aus.

Das Bewertungsgrundstück ist baulich gut ausgenutzt, hat eine ortsübliche Größe und Topografie und einen üblichen Zuschnitt. Für die reine Wohnnutzung sowie die konjunkturelle Entwicklung wird ein Zuschlag in Höhe von 40 % auf den Bodenrichtwert gewählt. Daraus folgt ein Bodenwertanteil für die Wohnung von:

Fläche	805,00 m ²	
Bodenrichtwert (BRW)	150,00 €/m ²	
Angesetzter Bodenwert	210,00 €/m ²	
Bodenwert gesamt		169.050 €
davon 169,69/1.000 Anteile		28.686 €
Marktgerechter Bodenwert gerundet		28.700 €

7.2.2 Herleitung marktüblich erzielbarer Erträge

Ein Mietspiegel liegt nicht vor.

Der Gutachterausschusses des Landkreises Günzburg gibt in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 für die Gemeinde Bibertal eine Spanne bei der Nettokaltmiete für einen mittleren Wohnstandard in Höhe von 6,50 €/m² bis 10,00 €/m² an.

Eine aktuelle Internetauswertung von Mietobjekten in Bibertal und Umgebung zeigt folgende Angebotsmieten:

Nr.	Lage	Baujahr	Zustand/ modernisiert	Zimmer	Fläche	Angebots- preis
1	Kissendorf	k.A.	k.A.	2	64 m²	7,50 €/m²
2	Kissendorf	1962	gepflegt	3	105 m²	8,48 €/m²
3	Leipheim	k.A.	k.A.	2,5	60 m²	12,00 €/m²
4	Pfaffenhofen	1989	gepflegt	2	66 m²	9,70 €/m²
5	Unterfahlheim	k.A.	2020	2	65 m²	11,54 €/m²
6	Leipheim	1984	2021	2	66 m²	12,73 €/m²
Mittelwert						10,32 €/m²
Median						10,62 €/m²
Standardabweichung						1,91 €/m²

Aus den Vergleichswohnungen ergeben sich Ist-Mieten von 7,50 bis 12,73 €/m². Die Lagen Leipheim und Pfaffenhofen a. d. Roth sind aufgrund der Bahnanbindung und besserer Infrastruktur als vorteilhafter einzustufen.

Eine Datenbankauswertung von Angebotsmieten zeigt in einem Umkreis von 5 km um das Bewertungsobjekt für Wohnungen mit 50 bis 85 m² Wohnfläche im Zeitraum 01/2024 bis Stichtag bei 83 Angeboten eine Medianmiete von 10,37 €/m², bei einer engeren Spanne (25 - 75 % Quartil) von 8,96 - 12,00 €/m².

Aufgrund der Lage im Obergeschoss sowie den Immissionsbelastungen durch die Straße, erscheinen für die hier gegenständliche Wohnung 9,50 €/m² marktgerecht. Folgend ergibt sich eine marktübliche Miete von:

$$73,55 \text{ m}^2 \times 9,50 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 700 \text{ €/Monat.}$$

7.2.3 Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

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

Der Grundstücksmarktbericht 2025 des Landkreises Günzburg zeigt für den Landkreis folgende Zinssapnnen:

2023: 29 Kauffälle, durchschnittlich 65 m² Wfl.	i.M. 1,8 %
2024: 41 Kauffälle, durchschnittlich 58 m² Wfl.	i.M. 3,0 %.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktlage sowie der objektspezifischen Eigenschaften erscheint ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von **2,50 %** sachgerecht.

7.2.4 Ableitung des Barwertvervielfältigers

Auf Grund der zuvor ermittelten Restnutzungsdauer (siehe 6.6) und dem Liegenschaftszinssatz (siehe 7.2.3) ergibt sich ein Rentenbarwertvervielfältiger von:

$$V_{52 \text{ Jh./}2,50 \%} = \mathbf{28,92.}$$

7.2.5 Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können (siehe § 32 ImmoWertV). Sie betragen zum Stichtag:

Mietausfallwagnis:	2 % des Rohertrags
Verwaltungskosten:	429 €/Jahr
Instandhaltungskosten:	14,00 €/m²/Jahr.

7.2.6 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:

Stellplatz

Der Stellplatz ist nach den Vorgaben des Günzburger Ertragswertmodells mit 2.000 € pauschal in die Berechnung einzustellen. Dieser Wert wird als nicht marktgerecht angesehen und sachverständig auf 5.000 € geschätzt.

7.2.7 Ertragswertberechnung

Aus den zuvor genannten Parametern ergibt sich für die Wohnung Nr. 5 inklusive Stellplatz Nr. 2 nachfolgender vorläufiger Ertragswert:

	Jahresrohertrag				
	700,00 € x	12 Mon.	=	8.400 €	
./.	Mietausfallwagnis				
	2,00% aus	8.400 €	=		168 €
./.	Verwaltungskosten Wohnung	1 Stck. x	429,00 €	=	429 €
./.	Instandhaltungskosten Wohnung	73,50 m² x	14,00 €/m²	=	1.029 €
=	Bew.kosten	19,36% aus	8.400 €	=	1.626 €
=	Grundstücksreinertrag	Jahresrohertrag ./.	Bewikos	=	6.774 €
./.	Bodenwertverzinsung				
	2,50% aus	28.700 €	=		718 €
=	Gebäudereinertrag		=	6.056 €	

Dieser Reinertrag kapitalisiert mit dem ermittelten Barwertvervielfältiger ergibt:

6.056 €	x	28,92	=	175.140 €
Reinertrag		Barwertfaktor		Wert der baulichen Anlage
+ Bodenwertanteil				28.700 €
= Vorläufiger Verfahrenswert			=	203.840 €
+ Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 2			=	5.000 €
+ Rundung			=	160 €
= Verfahrenswert / Ertragswert			=	209.000 €

Der vorläufige Verfahrenswert entspricht einem Wert je Quadratmeter Wohnfläche von ca. 2.773 €/m².

7.3 Plausibilisierung

Der Grundstücksmarktbericht Günzburg 2025 weist für Eigentumswohnungen folgende Vergleichsfaktoren aus:

Jahr	Fälle	Baujahr	WF	Median	Durchschnitt	Standardabweichung
2023	62	1991	68 m²	2.828 €/m²	2.816 €/m²	+/- 406
2024	68	1990	68 m²	2.744 €/m²	2.713 €/m²	+/- 658

Eine Auswertung von Angebotspreisen zeigt im Zeitraum 01/2023-11/2025 für Wohnungen mit einer Größe von 50 bis 80 m², Baujahr 1990 bis 2000 in einem Umkreis von 5 km um das Bewertungsobjekt folgende Werte:

- Anzahl Angebote 6 Stück
- Arithmetisches Mittel 3.055 €/m²

- 25 % Quartil 2.966 €/m²
- 75 % Quartil 3.953 €/m².

Hierbei handelt es sich um nichtendverhandelte Angebotspreise.

8. Wertermittlung Garage Nr. 2

Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses des Landkreises Günzburg werden für Garagen im Ertragswertverfahren 8.000 € angesetzt.

Der Gutachterausschuss Ulm veröffentlicht tatsächlich bezahlte Preise für Garagen im Sondereigentum für den Stadtkreis Ulm im Grundstücksmarktbericht 2025 wie folgt:

- Tiefgaragen im Wiederverkauf 5.000 – 35.000 €, i.M. 18.700 € (59 Fälle)
- Garagen im Teil- und Volleigentum 7.500 – 40.000 €, i.M. 19.700 € (15 Fälle)

Erfahrungsgemäß werden in der Region Garagenstellplätze im Sondereigentum zwischen 10.000 bis 25.000 € gehandelt. Für die hier gegenständliche Garage erscheint ein Wert marktgerecht von:

13.000 €.

9. Verkehrswert / Marktwert

Gemäß § 194 BauGB und § 8 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-Eigentumswohnung mit Essküche, Bad mit WC, Flur, Kellerraum und Loggia im Obergeschoss einer Immobilie mit insgesamt sechs Wohneinheiten. Zur Wohnung gehört das Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz. Weiteres Bewertungsobjekt ist das Teileigentum an der Garage Nr. 2. Die rechtlichen Gegebenheiten und die tatsächlichen Eigenschaften werden im Gutachten ausreichend berücksichtigt.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für die **Eigentumswohnung Nr. 5 mit Stellplatz Nr. 2** in Bibertal-Großkissendorf, Weißenhorner Straße 9a zum **Wertermittlungsstichtag 19.11.2025** ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

209.000 €
zweihundertneuntausend Euro.

Für die **Garage Nr. 2** in Bibertal-Großkissendorf, Weißenhorner Straße 9a ergibt sich zum **Wertermittlungsstichtag 19.11.2025** ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

13.000 €
dreizehntausend Euro.

Zubehör war 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.

10. 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, Günzburg, 10.03.2026



Kübel Alexander M.A.

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

Das Gutachten umfasst 46 Seiten davon 19 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde 4-fach erstellt, davon 1-mal für das Archiv. Ferner wurde der Auftraggeberin ein PDF-Exemplar zur Verfügung gestellt.

11. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 28
2. Berechnungen	Seite 29
3. Makrolage	Seite 30
4. Mikrolage	Seite 31
5. Lageplan	Seite 32
6. Pläne	Seite 33-38
7. Beschreibung der Ausstattung	Seite 39-40
8. Grundbuch	Seite 41-44
9. Verwalterbestellung	Seite 45
10. Abkürzungsverzeichnis	Seite 46

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Eigentumswohnung Nr. 5, Stellplatz Nr. 2, Garage Nr. 2, Weißenhorner Straße 9 in Bibertal-Großkissendorf:



Ansicht von Süden



Ansicht von Südosten



Ansicht von Südwesten mit Parkplatz und Garagen



Garage



Hauseingang

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten Eigentumswohnung Nr. 5, Stellplatz Nr. 2, Garage Nr. 2, Weißendorfer Straße 9 in Bibertal-Großkissendorf:

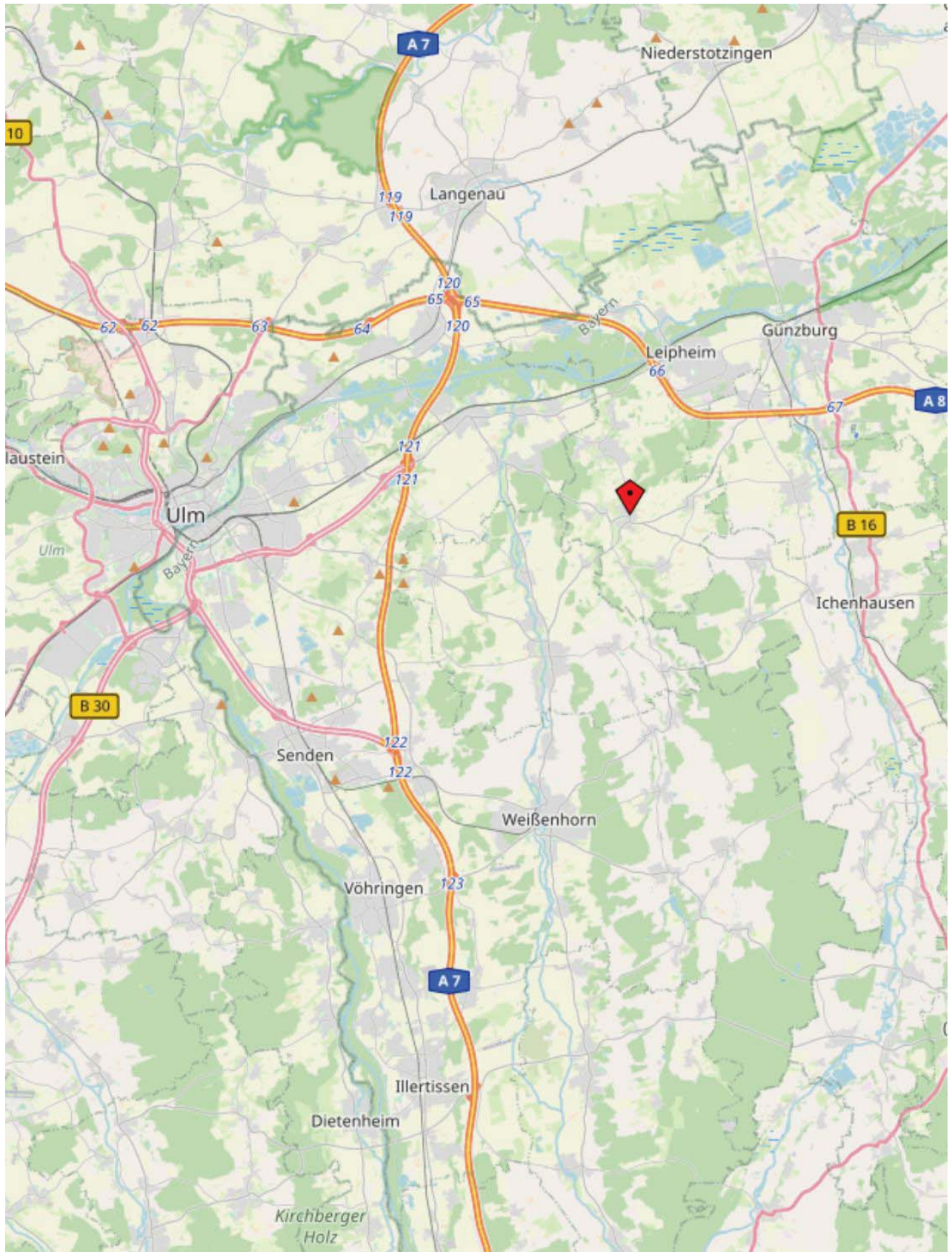
Wohnflächenberechnung:

BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung						
Objekt: Etagenwohnung, Weißendorfer-Str. 9+9a, 89346 Kissendorf						
Lage: OG WE05						
Wohnung: 05						
Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%	
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche
Wohnen	17,11	17,11	17,11	17,11	--	--
Schlafen	14,86	14,86	14,86	14,86	--	--
Essen/Küche	12,10	12,10	12,10	12,10	--	--
Kind	11,96	11,96	11,96	11,96	--	--
Bad/WC	7,56	7,56	7,56	7,56	--	--
Flur/Gard.	7,02	7,02	7,02	7,02	--	--
Loggia	5,88	2,94	--	--	5,88	2,94
SUMME	76,49	73,55				

Die Wohnfläche wird aus der vorgelegten Wohnflächenberechnung übernommen. Sie weicht leicht von der vorgelegten Ausstattungsbeschreibung (siehe Anlage 7) ab und wird als richtig unterstellt. Genauer kann nur durch ein örtliches Aufmaß festgestellt werden.

Anlage 3

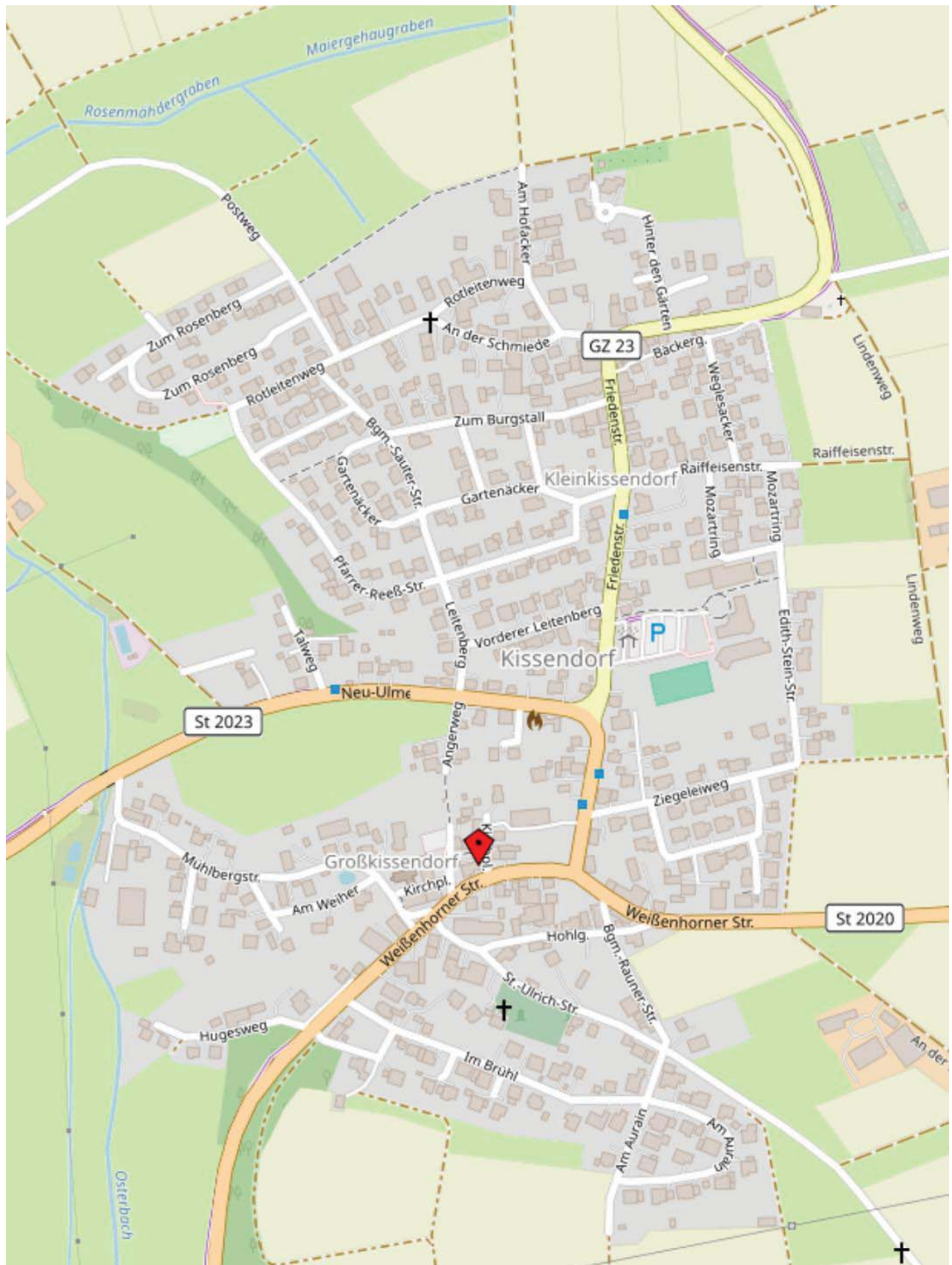
Makrolage:



Quelle: OpenStreetMap

Anlage 4

Mikrolage:



Quelle: OpenStreetMap

Anlage 5

Lageplan (nicht maßstäblich):



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Günzburg**
Augsburger Straße 1
89312 Günzburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 500

Erstellt am 01.02.2022

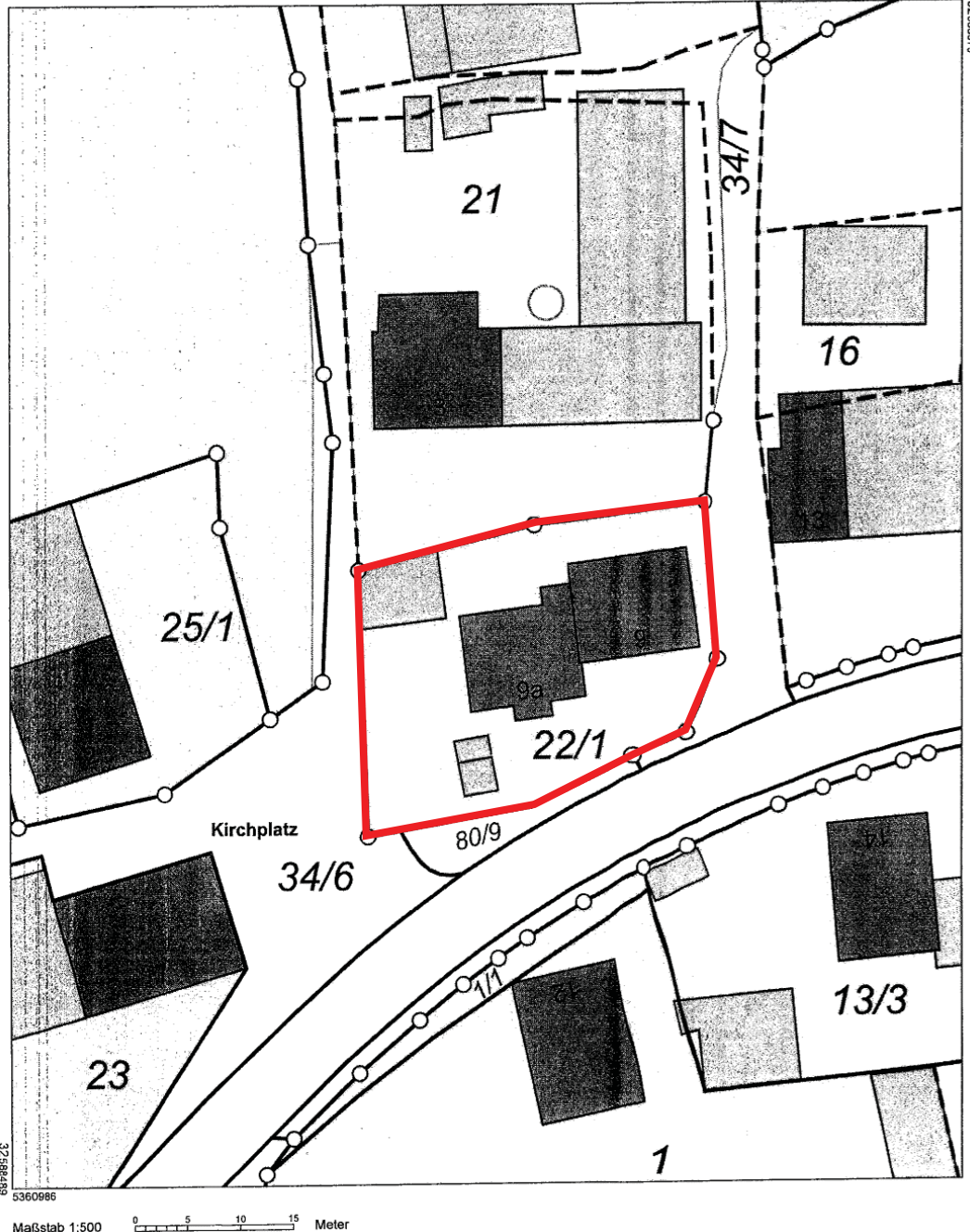
Eingegangen am

22. April 2022

Flurstück: 22/1
Gemarkung: Großkissendorf

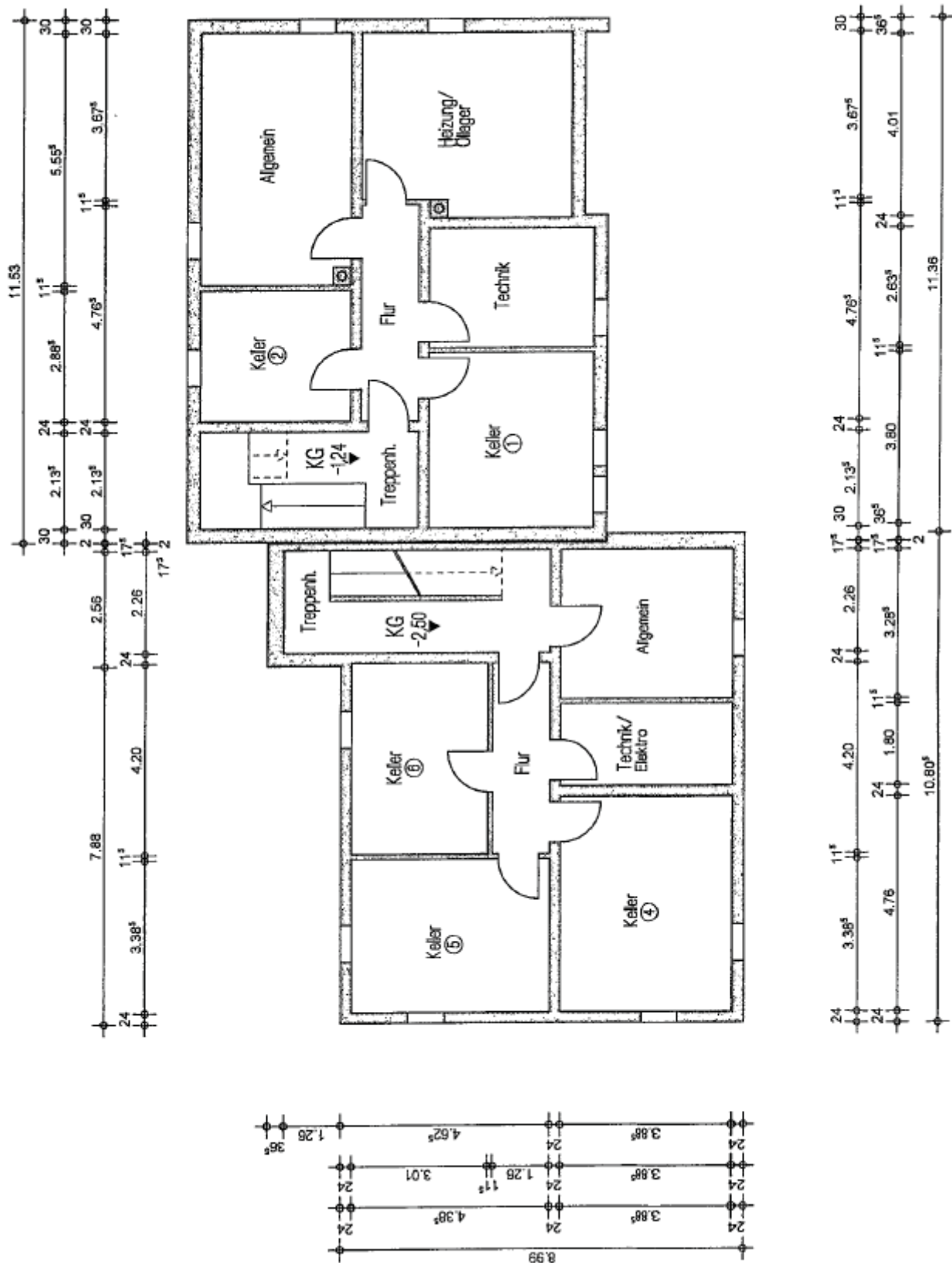
Gemeinde: Bibertal
Landkreis: Günzburg
Bezirk: Schwaben

Dankhaus RSA Rechtmehring
5361096



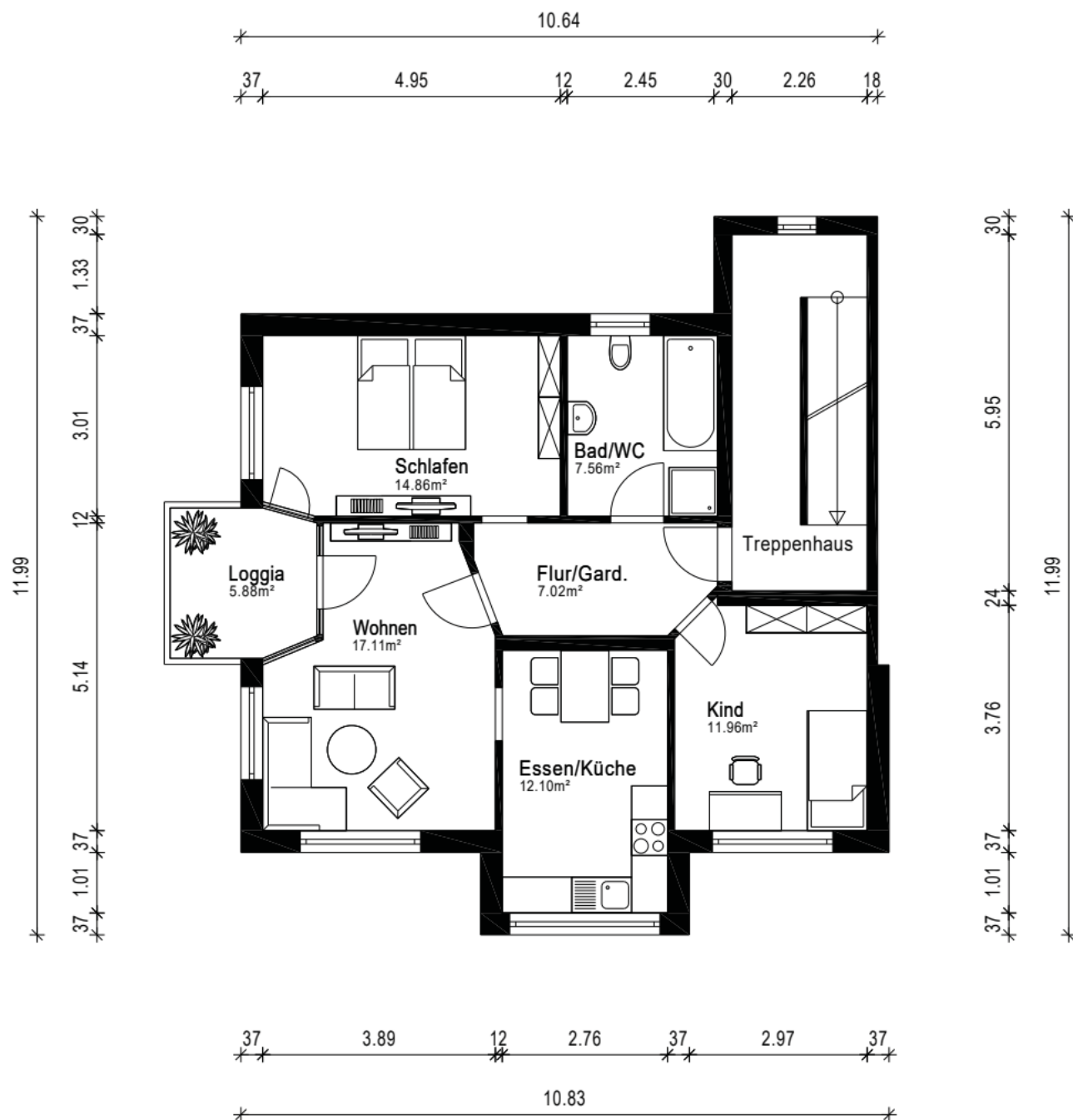
Anlage 6

Grundriss Keller (nicht maßstäblich):



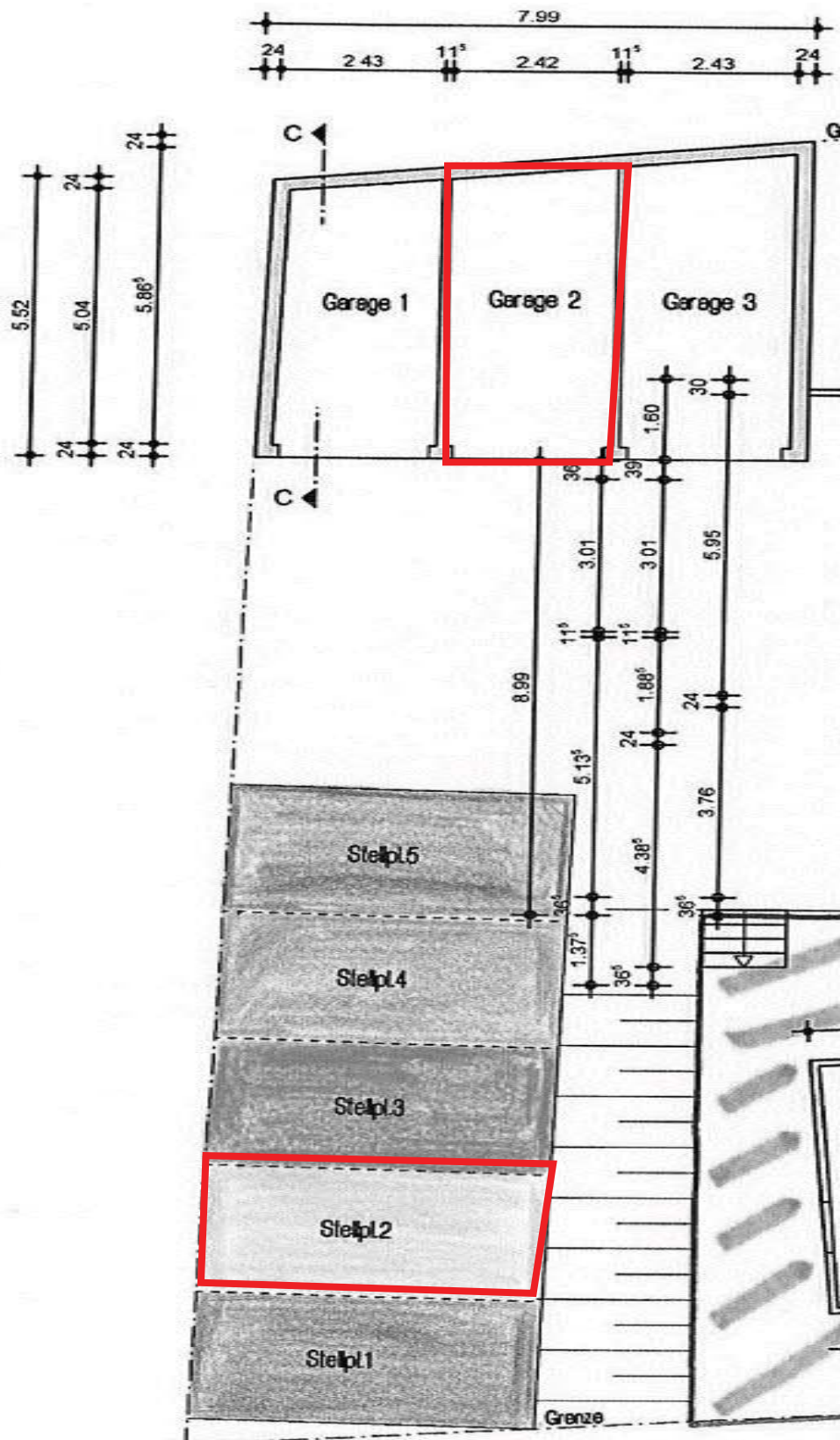
Anlage 6

Grundriss Wohnung Nr. 5 (nicht maßstäblich):



Anlage 6

Grundriss Garage und Stellplätze (nicht maßstäblich):



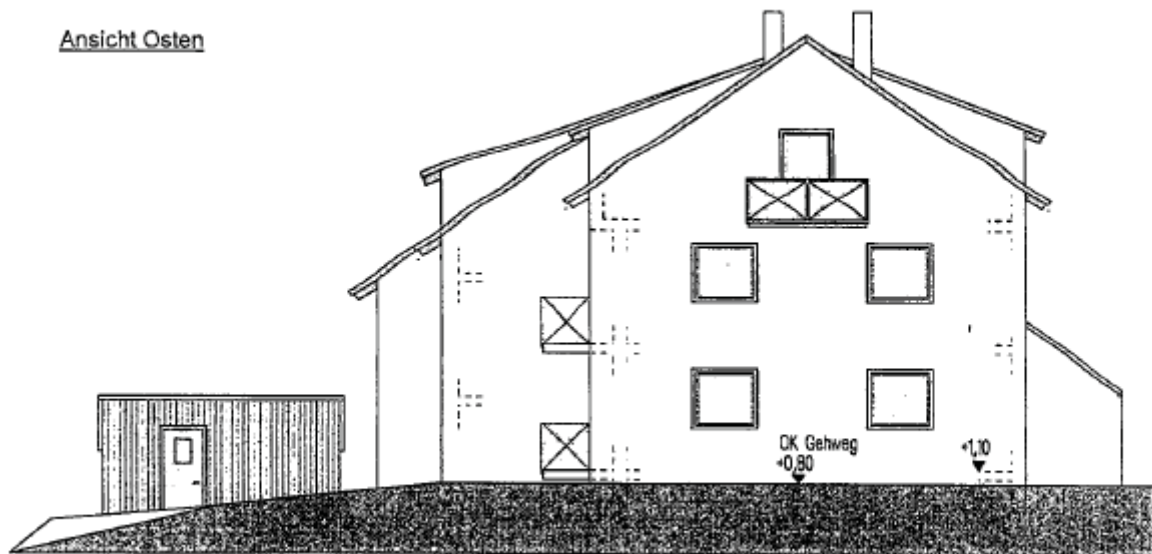
Anlage 6

Ansichten (nicht maßstäblich):

Ansicht Westen



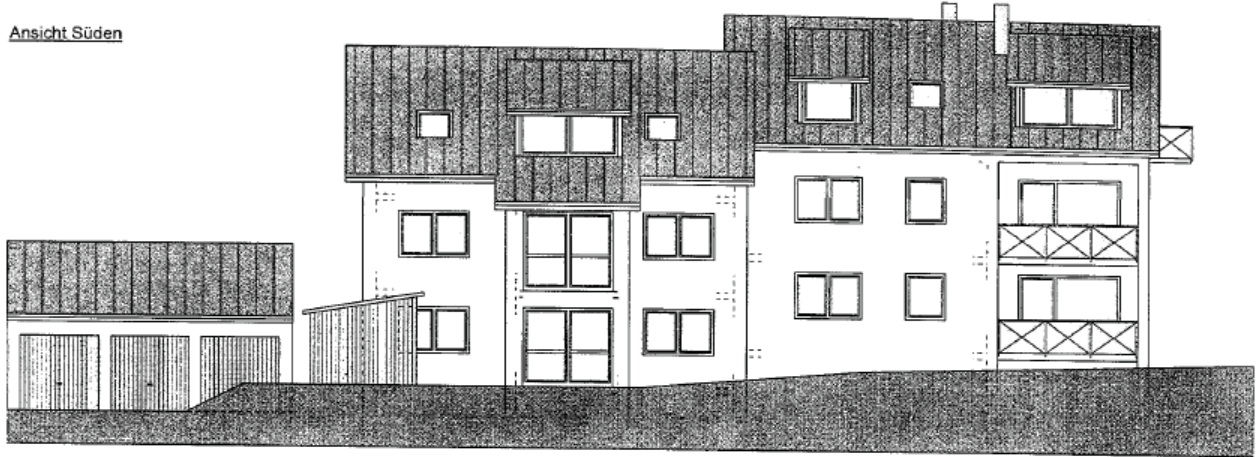
Ansicht Osten



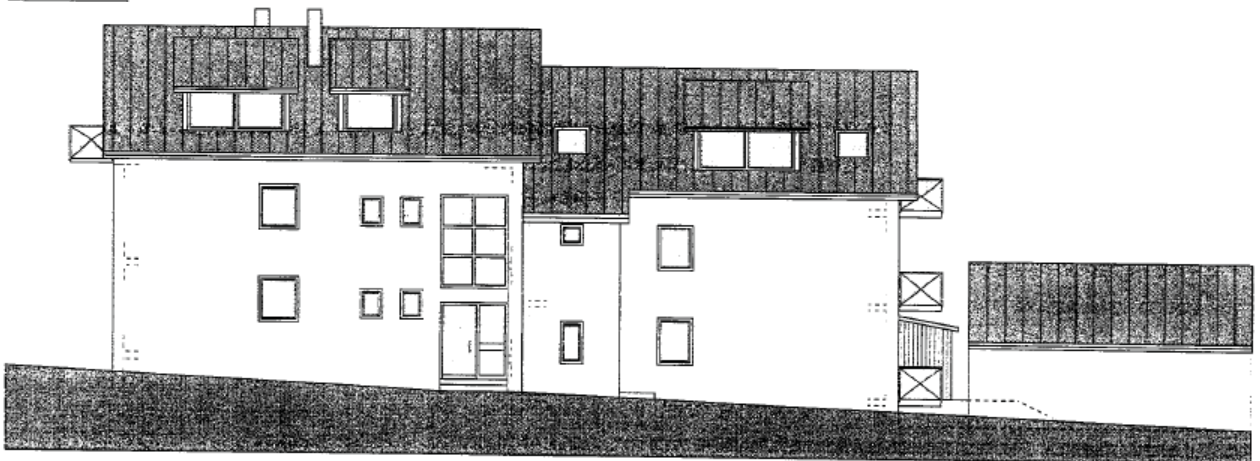
Anlage 6

Ansichten (nicht maßstäblich):

Ansicht Süden



Ansicht Norden



Anlage 7

Ausstattungsbeschreibung (Quelle: Hausverwaltung):

Wohnhaus West (1997)

3 Zi.- EG: ca. 73 m²,

Schwedenofen (gehört dem Mieter)

offen gestaltet Kochen/Essen Schlafen:

Laminat

Kind: Laminat

Bad: hell gefliest, Badewanne, Dusche,

WC Flur: hell gefliest

Süd-Terrasse mit Garten (Gartenhaus
gehört dem Mieter)

West-Balkon

Kellerraum

Garage

3 Zi.- OG: ca. 71 m²,

Kochen/Essen: bodentiefe Fenster, helle
Fliesen

Schlafen

Kind: dunkler

Laminat West-Balkon

Anlage 7

Ausstattungsbeschreibung (Quelle: Hausverwaltung):

Über die Immobilie

6-Familien-Haus mit 3 Garagen (mit
Stauraum im Garagendach), 5
Stellplätzen und einer abschließbaren
Fahrradgarage

Kunststofffenster, Sprechanlage,
Außenbeleuchtung mit
Bewegungsmelder, Schließanlage,
Kabelanschluss

Ölzentralheizung (Vollgetankt Jahr 2020)

Gasanschluss bis zum Haus bereits
vorhanden

Ost-Teil des Hauses: BJ 1974 (wurde
zwischenzeitlich modernisiert:
Dachdämmung, Fassade, Fenster..)

Dachgeschosswohnung Ausbau

1997 West-Teil des Hauses: BJ 1997

Angaben zum Energieausweis

Energieausweis Vorhanden

Heizungsart Zentralheizung

Befuerung/Energieträger Heizöl

Baujahr 1997

Energieausweistyp Verbrauchsausweis

Energiekennwert 120 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse D

Ausweis gültig bis

14.05.2028

Anlage 8

Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch:

Amtsgericht Grundbuch von		Günzburg Großkissendorf		Blatt	890	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 1	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe				
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²		
		a/b	c					
1	2	3		4				
1	-	169,69/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 22/1 Weißenhorner Straße 9, 9a, Gebäu- de- und Freifläche Ganzes Gemeinderecht verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss (im Aufteilungsplan mit "Obergeschoss" bezeichnet) samt Kellerraum und Loggia im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuch- blatt angelegt (Blatt 886 bis Blatt 894); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 21.05.2021 -URNr. G 1287 Notar Dr. Gärtner, Lauingen- samt Feststel- lung vom 09.06.2021 Bezug genommen; übertragen aus Blatt 855; eingetragen am 16.06.2021. Besdetko		8	05			

Amtsgericht Grundbuch von		Günzburg Großkissendorf		Blatt	890	Bestandsverzeichnis		Einlegebogen 1 R	
Bestand und Zuschreibungen					Abschreibungen				
Zur lfd. Nr. der Grund- stücke					Zur lfd. Nr. der Grund- stücke				
5	6				7	8			
1	Der hier vorgetragenen Sondereigentums- einheit ist das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz "Stellpl. 2" zu- gewiesen; gemäß Bewilligung vom 24.03. 2022 -UVZ-Nr. 1212 S Notar Dr. Satz1, München-; eingetragen am 27.05.2022. Besdetko								

Anlage 8

Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch:

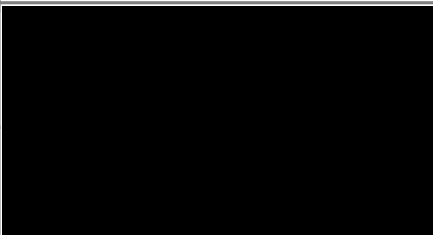
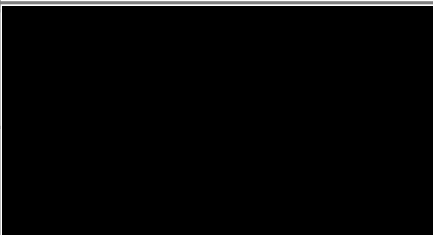
Amtsgericht Grundbuch von		Günzburg Großkissendorf	Blatt	890	Erste Abteilung	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung			
1	2	3	4			
1		1	Teilung nach § 8 WEG, eingetragen am 16.06.2021. Besdetko			
2		1	Auflassung vom 24.03.2022 -UVZ-Nr. 1212/S Notar Dr. Satz1, München-; eingetragen am 30.01.2023. Besdetko			

Amtsgericht Grundbuch von		Günzburg Großkissendorf	Blatt	890	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen				
1	2	3				
1	1	Am gesamten Grundstück FlNr. 22/1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsträgerrecht) für Lechwerke AG , Augsburg; gemäß Bewilligung vom 18.08.1911; eingetragen am 23.08.1912; hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 16.06.2021. Besdetko				
2	1					
3	1	Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht München, Gz. 1504 IK 1546/24); eingetragen am 25.06.2024. Besdetko				
4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Beschluss vom 18.07.2025 Amtsgericht Neu-Ulm, Gz. 2 K 21/25-); eingetragen am 29.07.2025. Besdetko				

Anlage 8

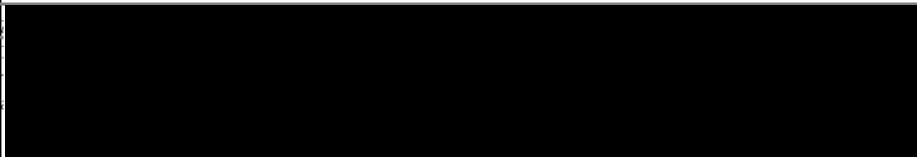
Auszug aus dem Teileigentumsgrundbuch:

Amtsgericht Grundbuch von		Günzburg Großkissendorf		Blatt 893		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen 1	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe				
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²			
							a/b	c	
1	2	3			4				
1	-	1/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 22/1 Weißenhorner Straße 9, 9a, Gebäude- und Freifläche Ganzes Gemeinderecht verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. Garage 2; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuch- blatt angelegt (Blatt 886 bis Blatt 894); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 21.05.2021 -URNr. G 1287 Notar Dr. Gärtner, Lauingen- samt Feststel- lung vom 09.06.2021 Bezug genommen; übertragen aus Blatt 855; eingetragen am 16.06.2021. Besdetko			8	05			

Amtsgericht		Günzburg		Blatt		Erste Abteilung		Einlegebogen	
Grundbuch von		Großkissendorf		893				1	
Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer			Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung				
1	2			3	4				
1				1	Teilung nach § 8 WEG, eingetragen am 16.06.2021.				
				Besdetko					
2				1	Auflassung vom 24.03.2022 -UVZ-Nr. 1212/S Notar Dr. Satz1, München-; eingetragen am 30.01.2023.				
				Besdetko					

Anlage 8

Auszug aus dem Teileigentumsgrundbuch:

Amtsgericht Grundbuch von		Günzburg Großkissendorf	Blatt 893	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
1	1	Am gesamten Grundstück FlNr. 22/1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsträger- recht) für Lechwerke AG, Augsburg; gemäß Bewilligung vom 18.08.1911; eingetragen am 23.08.1912; hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuch- blätter übertragen am 16.06.2021. Besdetko			
2	1				
3	1	Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht München, Gz. 1504 IK 1546/24); eingetragen am 25.06.2024. Besdetko			
4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Beschluss vom 18. 07.2025 Amtsgericht Neu-Ulm, Gz. 2 K 21/25-); eingetragen am 29.07.2025. Besdetko			

Anlage 9

Auszug der Verwalterbestellung aus der Teilungserklärung URNr. G1287/2021-ms-:

§ 17 VERWALTER

Zum ersten Verwalter wird der aufteilende Eigentümer nach Vollzug der Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum im Grundbuch die

Firma Global Service Immobilien GmbH & Co. KG
Anschrift: 89415 Lauingen, Alois-Moser-Str. 6

auf die Dauer von drei Jahren bestellen und einen Verwaltervertrag mit Leistungsverzeichnis mit diesem abschließen. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist dabei von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die anfängliche Verwaltergebühr beträgt dabei monatlich pro Wohneinheit 27,00 EUR, pro Stellplatz 2,00 EUR und pro Garage 3,00 EUR (jeweils brutto). Die Verwalterbestellung wird in der ersten Eigentümerversammlung bestätigt.

Anlage 10

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	Kellergeschoss
m ²	Quadratmeter
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
SD	Satteldach
Stck.	Stück
Stpl.	Stellplatz
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl