

WOLFGANG EICHELMANN

FREIER ARCHITEKT DIPL.-ING (FH)



VON DER IHK SCHWABEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Verkehrswertgutachten

über die Miteigentumsanteile an dem Grundstück in
89346 Bibertal - Großkissendorf,
Weißenhorner Straße 9 u. 9a,
Flnr. 22/1, Grundstücksgröße 805 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an der

Wohnung Nr. 4
und
Garage Nr. 1

Miteigentumsanteil 174,46/1000
Miteigentumsanteile 1/1000,
eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Günzburg,
Gemarkung Großkissendorf, Blatt 889 und 892



Wertermittlungstichtag	03.09.2025	
Verkehrswert	Eigentumswohnung Nr. 4 Garagenstellplatz Nr. 1	193.000,- € 8.000,- €
Zweck der Wertermittlung	Zwangsversteigerungsverfahren 2K 22/25	
Verfasser	Dipl.-Ing.(FH) Wolfgang Eichelmann, Augsburger Straße 24, 89312 Günzburg, Tel.: 08221 20 131 13	
Auftraggeber	Amtsgericht Neu-Ulm, Schützenstraße 17, 89231 Neu-Ulm	
	Dieses Gutachten umfasst 29 Seiten.	

1.0 Aufgabenstellung

Das Amtsgericht Neu-Ulm beauftragte mich mit der Feststellung des Verkehrswerts gemäß § 194 BauGB (Marktwert) für den im Deckblatt beschriebenen Grundbesitz.

Weiter soll der Wert von evtl. vorhandenem Zubehör festgestellt werden und ob Mieter oder Pächter vorhanden sind.

2.0 Bewertungsgrundlagen

Grundbuchblatt
und Teilungserklärung

meine Einsicht im Grundbuchamt am
vollständiger Ausdruck vom 25.11.2025

meine Ortsbesichtigung am 03.09.2025, im Beisein des Mieters

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können nur Sachverhalte Berücksichtigung finden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Inaugenscheinnahme feststellbar sind.

Bei der Bewertung werden deshalb grundsätzlich ortsübliche, altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

Ergeben sich Verdachtsmomente für Altlasten bei der Ortsbegehung oder im Laufe der Recherchen zum Grundstück wird hierauf im Gutachten gesondert eingegangen.

Ebenso werden keine Untersuchungen bei den baulichen Anlagen hinsichtlich Standsicherheit, Schallschutz, Wärmeschutz, Schädlingsbefall und schadstoffbelasteter Baustoffe und keine Funktionsprüfungen der technischen Ausrüstung (Heizung, Sanitär, Elektrik) durchgeführt.

Es wird im nachfolgenden davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die oben dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar ist.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel und Bauschäden erfolgte nicht.

Die Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Bodens und der baulichen Anlagen wurde nicht geprüft.

Bauzeichnungen

der o.g. Teilungserklärung aus den Grundakten (s. Anlage)

Grundstücksmarktbericht

2025 des Landratsamtes Günzburg

Annahmen	- formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen - Übereinstimmung der Planmaße mit den Maßen der baulichen Anlagen bzw. keine signifikanten Abweichungen, die Auswirkung auf das Ergebnis des Gutachtens haben
Gesetze und Verordnungen	in der jeweils gültigen Fassung - Bürgerliches Gesetzbuch BGB - Baugesetzbuch BauGB - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Bayerische Bauordnung (BayBO) - Energieeinsparverordnung (EnEV) - Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1.BImSchV)

3.0 Grundbuch

3.1 Grundbuchstelle Blatt 889

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Günzburg	Großkissendorf	889

3.1.1 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Großkissendorf	22/1	Weißenhorners Straße 9, 9a, Gebäude- und Freifläche	805 m ²

174/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flnr. 22/1 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss samt Kellerraum, Loggia und Geräteschuppen, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.

Sondernutzungsrechte an den Kfz-Stellplätzen Nr.4 u. Nr.5

3.1.2 Erste Abteilung

Eigentümer

3.1.3 Zweite Abteilung

Eventuelle Eintragungen bleiben im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt.

3.1.4 Dritte Abteilung

Belastungen (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) bleiben unberücksichtigt, da sie keine Auswirkung auf den Verkehrswert des Grundstücks, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme haben können.

3.2 Grundbuchstelle Blatt 892

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Günzburg	Großkissendorf	892

3.2.1 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Großkissendorf	22/1	Weißenhornor Straße 9, 9a, Gebäude- und Freifläche	805 m ²

1/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flnr. 22/1 verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

3.2.2 Erste Abteilung

Eigentümer

3.2.3 Zweite Abteilung

Eventuelle Eintragungen bleiben im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt.

3.2.4 Dritte Abteilung

Belastungen (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) bleiben unberücksichtigt, da sie keine Auswirkung auf den Verkehrswert des Grundstücks, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme haben können.

4.0 Beschreibung der Grundstücksmerkmale

Nachstehend aufgeführte Sachverhalte stellen stichpunktartig die wesentlichen wertrelevanten Merkmale des Grundstücks dar.

Die dargestellten Sachverhalte erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

4.1 Großraumlage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Günzburg
Gemeinde	Bibertal
Ortsteil	Kissendorf
überregionale Verkehrsanbindung	A8 München – Stuttgart, Autobahnanschluss Leipheim, ca. 5km entfernt; A7 Würzburg – Kempten, Autobahnanschluss Nersingen, ca. 12km entfernt; Im Norden tangiert die B10 das Gemeindegebiet. Bahnanschluss an die Bahnstrecke Stuttgart – München im ca. 8 km entfernten Nersingen.
Wirtschaftsraum	In Bibertal sind zahlreiche, mittelständische Gewerbe- und Produktionsbetriebe angesiedelt.

4.2 Ortsbeschreibung

Kissendorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Bibertal im Westen des Landkreises Günzburg. Die Gemeinde Bibertal mit insgesamt rund 4.900 Einwohnern umfasst die sieben Ortsteile Anhofen (mit Emmenthal und Happach), Bühl, Ettlishofen (mit Hetschwang), Echlishausen (mit Opferstetten), Kissendorf (Groß- und Kleinkissendorf), Schneckenhofen und Silheim.

zu Kissendorf

Einwohner	ca. 1.230
Geschäfte des täglichen Bedarfs	keine
Grundschule, Kindergarten	im Ortsteil vorhanden

4.3 Beschreibung des Grundstücks

Ortslage	in zentraler Lage von Kissendorf, an der Ortsdurchfahrtsstraße
Umgebungsbebauung	Wohngebäude, landwirtschaftliche Anwesen, Kirche
Grundstückszuschnitt	unregelmäßig geschnittenes Eckgrundstück, im Süden von der Weißenhorner Straße erschlossen; im Westen vom Kirchplatz erschlossen
Grundstücksfläche	805 m ²
Oberfläche	nahezu eben
Bebauung	6-Familienhaus
Untergrundbeschaffenheit	Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand werden nicht getroffen. Es wird nachfolgend davon ausgegangen, dass auf Grund der Beschaffenheit des Untergrundes und den Grundwasser- verhältnissen keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen für die bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlich sind.
Altlasten	Äußerlich erkennbare Anzeichen oder Hinweise auf Altlasten wurden nicht festgestellt.
Erschließung	voll erschlossen
Planungsrecht	kein Bebauungsplan, Bebauung nach Art und Maß der umliegenden Bebauung
Entwicklungszustand	baureifes Land
Gebietscharakter	Mischgebiet
Denkmalschutz	besteht nicht
Grundstücksbezogene Rechte	keine
Grundstücksbezogene Belastungen in Abt.II des Grundbuchs	Eventuell vorhandene Eintragungen werden im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens nicht berücksichtigt.

4.4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über unsichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegende Unterlagen bzw. dem Bauniveau entsprechende Annahmen und sind deshalb unverbindlich.

Besichtigt wurde von mir stichprobenhaft der Wohnblock (Hauseingang Nr. 9a), in dem sich die zu bewertende Wohnung befindet.

Der andere Wohnblock HsNr. 9 auf dem Grundstück ist von gleicher Bauart und wurde von mir lediglich von außen besichtigt.

4.4.1 Baubeschreibung

Baujahr	ca. 1997 (geschätzt)
Gebäudetyp und Nutzung	Wohnanlage, bestehend aus zwei aneinandergrenzenden Wohnblocks HsNr. 9 u. HsNr. 9a mit jeweils separatem Treppenhaus. Ein Wohnblock besteht jeweils aus Kellergeschoss sowie Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit je einer Wohnung, insgesamt 6 Wohnungen in der Wohnanlage. Im Keller befinden sich jeweils ein Kellerraum für jede Wohnung, gemeinschaftliche Wäsche- und Fahrradabstellräume sowie Räume für die Haustechnik. Die Art der Konstruktion und der verwendeten Materialien des Gebäudes entsprechen der üblichen Bauausführung der 90er Jahre.
Bau- und Unterhaltungszustand	Modernisierungen wurden am Gemeinschaftseigentum nicht durchgeführt.
Bauweise	
Umfassungswände	36,5 cm Mauerwerk, beidseitig verputzt;
Kellerumfassung	24 cm Beton
Innenwände	Mauerwerk, verputzt
Decken	Betondecken
Dach	Satteldach zu Wohnraum ausgebaut
Dachdeckung	Betonpfannen
Spenglerarbeiten	Regenbleche und Verwahrungen in Kupferblech
Treppen	vom KG bis DG, Betonmassivtreppe mit Natursteintritt- und Setzstufenbelag, Stahlstabgeländer
Heizung	Öl-Zentralheizung
Fassadengestaltung	Putzfassade

4.4.2 Beschreibung der Wohnung Nr. 4

Lage	in Hs.Nr. 9a, Erdgeschoss, 3-seitig von Süden, Westen und Norden belichtet
Wohnfläche	Auf Grundlage der beiliegenden Pläne überschlägig ermittelt: ca. 67 m ² , einschl. Loggia zur Hälfte Der Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche, die der Wohnung vorgelagert ist, einschl. dem dort errichteten Geräteschuppen, zugeordnet. Im Sonderrechtsnutzungsplan ist die Fläche grün schraffiert , (s. S.23) Der Wohnung sind die Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen im Freien Nr. 4 u. Nr. 5 zugeordnet. Im Sonderrechtsnutzungsplan rot und braun markiert (s. S.23).
Zustand	Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Bauschäden sind augenscheinlich nicht vorhanden. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt.
Beschreibung der Ausstattung der Wohneinheit	
Innenwände	Mauerwerk, verputzt; Bad raumhoch gefliest
Böden	Laminat- und Fliesenbelag
Fenster	Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung
Wohnungseingangstüre	Holztürblatt mit Holzzarge, beschichtet
Innentüren	Holztürblätter mit Holzzargen, beschichtet
Heizung	Fertigheizkörper mit Thermostatventil, mieterseitig wurde ein Edelstahlkaminrohr bei der Südfassade zum Betrieb eines Schwedenofens eingebaut
Sanitär	zentrale Warmwasseraufbereitung über Heizungszentrale; Bad mit Fenster, Ausstattungsstandard der 90er Jahre
Elektro	durchschnittliche baujahrestypische Ausstattung
Loggia	Betonkragplatte mit Stahlgeländer

4.4.3 Garagengebäude

Gebäudetyp u Nutzung	nicht unterkellerte 3-fach-Garage mit Satteldach
Baujahr	ca. 1997
Anbauten / Modernisierungen	keine wesentlichen Maßnahmen
Bau- und Unterhaltungszustand	durchschnittlich
Umfassungswände	24 cm Mauerwerk, beidseitig verputzt;
Dach	zimmermannsmäßiges Satteldach
Dachdeckung	Betonpfannen
Spenglerarbeiten	Regenbleche und Verwahrungen aus Kupferblech
Tor	Holzschwingtore
Türen	keine
Boden	Betonplatte

4.4.4 Beschreibung der Außenanlagen

Die Hauszugänge im Norden sowie der Garagenhof und die Parkplätze im Westen sind mit Betonpflastersteinen befestigt.
Die im Süden dem Wohnhaus vorgelagerten Gartenflächen sind zur Sondernutzung durch die Eigentümer der Erdgeschosswohnungen bestimmt und mit Rasen, wenigen Ziergehölzen und einer Gerätehütte angelegt.

4.5 Mietverhältnisse

Die Wohnung ist vermietet an: [REDACTED], Weißenhorner Str. 9a, 89346 Bibertal

Die Kaltmiete beträgt nach Angabe des Mieters

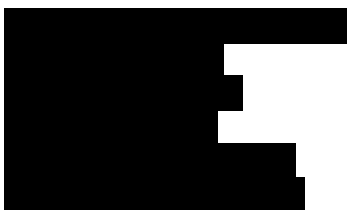
für die Wohnung	550,- €/mtl.
für die Garage	30,- €/mtl.
für die beiden Stellplätze	30,- €/mtl.

4.6 Zubehör

Zubehör ist nicht vorhanden

5.0 Hausverwaltung

Die Wohnanlage wird von der Hausverwaltung



ordentlich verwaltet.

6.0 Allgemeine Wertung

Die Lage des Bewertungsobjekts an der Ortsdurchfahrtsstraße von Kissendorf ist als einfache Wohnlage zu werten.

Der Garten mit Gerätehütte erhöht den Wohnwert der Wohnung.

2 Stellplätze zur Sondernutzung für die Wohnung bieten überdurchschnittlich viel Kfz-Stellplatz. Zudem steht ein Garagenstellplatz zu Verfügung.

Das Gebäude entspricht Baustandard der 90er Jahre und damit nicht mehr heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum wurden bisher nicht durchgeführt. Die Instandhaltung ist gut.

Die Wohnanlage wird durch eine Hausverwaltung ordentlich verwaltet.

Zur Wohnung Nr. 4:

Mit rund 67m² Wohnfläche ist die Raumaufteilung der 3-Zimmer-Wohnung für einen 2-3 Personenhaushalt geeignet. Die Loggia in Richtung Westen und die Terrasse mit Garten in Richtung Süden sowie das natürlich belichtete und belüftete Bad erhöhen den Wohnwert der Wohnung.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand.

7.0 Wertermittlung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswert-, das Sachwert-, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagekraft zu ermitteln.

Hierbei sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren basiert auf dem mittelbaren oder unmittelbaren Vergleich von zeitnah veräußerten Objekten, die hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie Lage, Baujahr, Bauausführung, Zustand, Ausstattung, etc. hinreichend ähneln.

Das Ertragswertverfahren orientiert sich an Renditeerwartungen, die an ein Objekt gestellt werden. Maßgeblich hierfür sind die Erträge (Mieten und Pachten) aus dem Objekt.

Das Sachwertverfahren basiert auf den Herstellungskosten der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung des Zustands der Bausubstanz (Alter, Instandhaltung, Baumängel, etc.) und dem Bodenwert des Grundstücks.

Ertragsorientierte Annahmen spielen beim Sachwertverfahren keine Rolle.

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss das Verhalten der Marktteilnehmer Berücksichtigung finden. Dies bedeutet, dass den Einflüssen Rechnung getragen werden muss, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr überwiegend bei der Kaufpreisbildung vorherrschen.

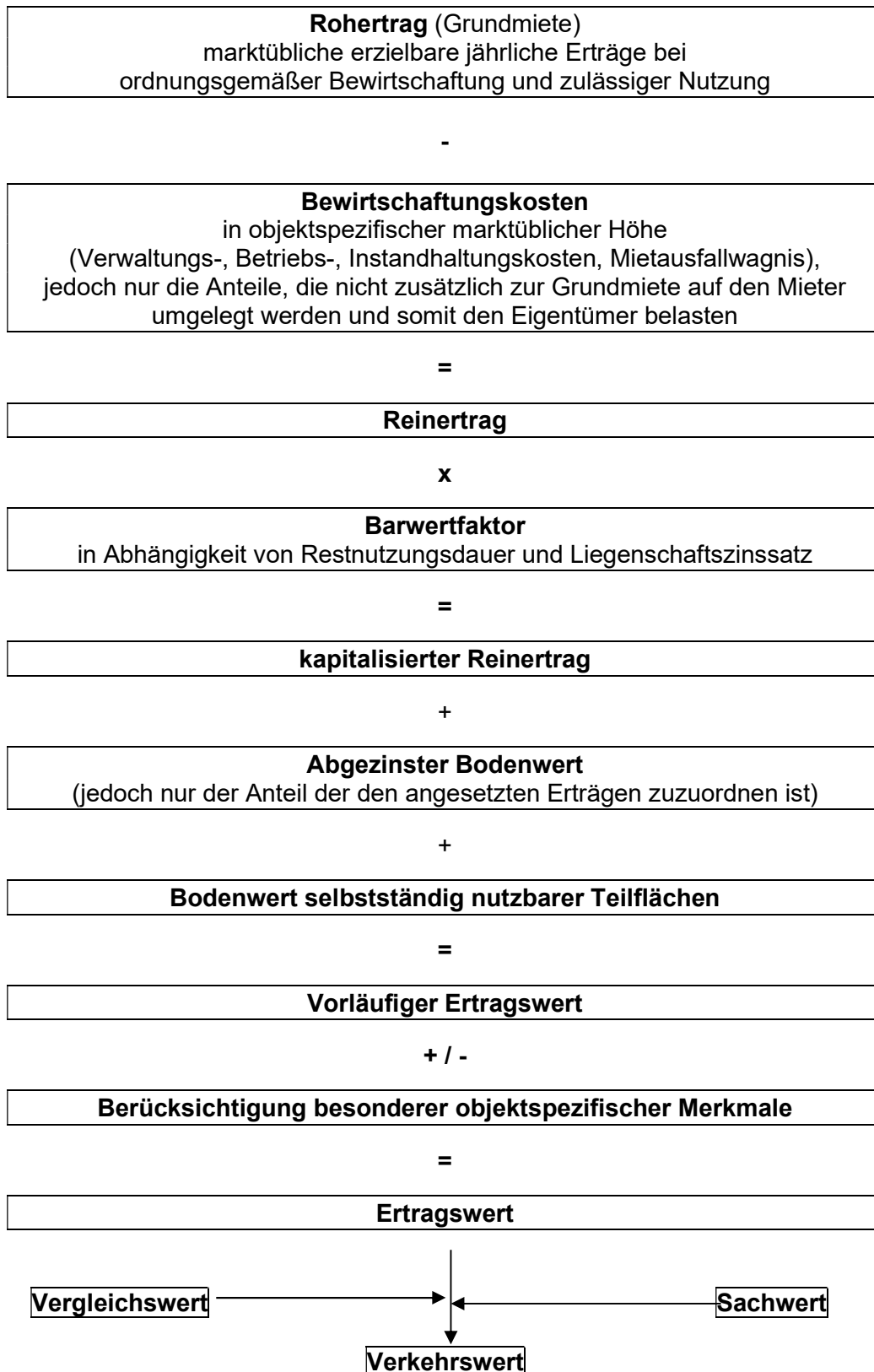
Das Sachwertverfahren scheidet bei der Bewertung von Teil- und Wohnungseigentum aus, da bei der Ermittlung des Bauwerts die Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum nur sehr schwer durchführbar ist.

Eigentumswohnungen werden häufig zur Fremdvermietung erworben. Kaufpreisüberlegungen von Kaufinteressenten stützen sich deshalb auf eine rentierliche Vermietbarkeit bzw. auf die ersparte Miete, weshalb sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch nach ihrem Ertrag eingeschätzt werden.

Im vorliegenden Fall wird die Verkehrswertermittlung deshalb im **Ertragswertverfahren** durchgeführt.

7.2 Ertragswertermittlung

Die Ableitung des Verkehrswerts im Ertragsverfahren erfolgt nach ImmoWertV nach untenstehendem Schema (vereinfachtes Ertragswertverfahren):



Die Faktoren der Ertragswertermittlung sind:

- wirtschaftliche Restnutzungsdauer,
- Bodenwert
- Liegenschaftszinssatz,
- marktüblich erzielbare Erträge
- Bewirtschaftungskosten
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

die im Nachfolgenden von mir bestimmt werden.

7.2.1 wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Für die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn am Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden

Im vorliegenden Fall wurden keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt, die eine fiktive Verjüngung rechtfertigen.

Bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer, die der Herleitung der herangezogenen Liegenschaftszinssätze zu Grunde liegt, wird die Restnutzungsdauer für die Wohnung wie folgt ermittelt:

Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
Alter zum Wertermittlungstichtag	2025 - 1997 =	28 Jahre
Restnutzungsdauer		52 Jahre

7.2.2 Bodenwert

Der Bodenwert soll nach ImmoWertV vorzugsweise im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden.

Ist ein Preisvergleich mit Kaufpreisen von direkten Vergleichsgrundstücken nicht möglich, dann stellt ein indirekter Vergleich über Vergleichskauffälle, die eine hinreichende Übereinstimmung in Bezug auf die wertbeeinflussenden Merkmale aufweisen, eine Möglichkeit dar, den Bodenwert abzuleiten.

Hierfür ist jedoch eine entsprechende Zahl von geeigneten Vergleichspreisen erforderlich.

Sind keine vergleichbaren Kauffälle vorhanden, ihre Anzahl nicht ausreichend oder ihre Qualität nicht hinreichend übereinstimmend, um den Bodenwert allein auf Grundlage eines direkten Preisvergleichs zu ermitteln, ist nach ImmoWertV der Bodenwert ergänzend oder ggf. auf ausschließlicher Grundlage von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall werden von mir zur Bodenwertermittlung die vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgestellten Bodenrichtwerte herangezogen.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landratsamt Günzburg ist zum 01.01.2024 für die Bodenrichtwertzone, in der das zu bewertende Grundstück liegt, ein Bodenrichtwert von 150,- €/m² einschl. Erschließungskosten festgestellt worden.

Unter Berücksichtigung der grundstücksspezifischen Eigenschaften, wie Lage, Größe, Zuschnitt und Topografie sowie Bebauungsdichte, wird von mir der Bodenrichtwert für angemessen erachtet.

Der Bodenwert errechnet sich damit:

Bodenwert FlNr. 22/1: $805 \text{ m}^2 \times 150,- \text{ €/m}^2 = 120.750,- \text{ €}$

**Bodenwertanteil
der Wohneinheit Nr. 4:** $120.750,- \text{ €} \times 174,46/1000 = 21.066,- \text{ €}$

7.2.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz wird auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gemäß ImmoWertV abgeleitet.

Für Eigentumswohnungen sind im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 des örtlich zuständigen Gutachterausschusses des Landratsamtes Günzburg nach Kaufpreisauswertungen aus Verkäufen in 2024 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen zwischen 1,8% und 3,8%, durchschnittlich 2,8% die Regel.

Eine jeweils individuelle Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes muss unter Beachtung der Restnutzungsdauer sowie der Lage- und Objektkriterien getroffen werden.

Die Restnutzungsdauer von 52 Jahren ist gegenüber der aus den Verkaufsfällen sich ergebenden durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 51 Jahren als durchschnittlich zu werten.

Unter Berücksichtigung der Makrolage (Ortsteil von Bibertal) sowie der Mikrolage, ist die Lage insgesamt als durchschnittlich zu beurteilen.

Die Objektkriterien sind unter Berücksichtigung des Gartens und der 2 Stellplätze im Freien zur Sondernutzung sowie des gepflegten Zustands der Wohnung als gut einzustufen.

Zur marktgerechten Ermittlung des Ertragswerts wird der Liegenschaftszinssatzes damit wie folgt bestimmt:

durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz		2,80 %
Restnutzungsdauer durchschnittlich	+/-	0,00 %
Lagekriterien durchschnittlich	+/-	0,00 %
<u>Objektkriterien gut</u>	<u>./.</u>	<u>0,80 %</u>
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz		2,00 %

Zur marktgerechten Berechnung wird von mir ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 % gewählt.

7.2.4 Mietansatz

Die derzeit gezahlte Miete beträgt einschl. Außenstellplätze 580,- €/mtl.

Für die Berechnung des Ertragswerts ist die marktübliche Miete in Ansatz zu bringen.

Die marktüblich erzielbare Miete wird von mir für die zu bewertende Wohneinheit in Anlehnung an die im Marktbericht des Gutachterausschusses des LRA Günzburg veröffentlichten Mieten wie folgt in Ansatz gebracht:

Wohnung Nr. 4	8,50 €/m² x 67 m² =	570,- € / mtl. (gerundet)
2 Stellplätze im Freien	2 x 15,- €/Stp =	30,- € / mtl.
Gesamtmiete Wohnung Nr. 4		600,- € / mtl.
Mietrohertrag jährlich	600,- € / mtl. x 12 =	7.200,- €

7.2.5 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus Verwaltungs- und nicht auf den Mieter umlagefähige Betriebskosten, sowie Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Sie werden nachfolgend in Prozent des Mietrohertrags nach ImmoWertV von mir veranschlagt:

für die Wohnung	Verwaltungs- u. Betriebskosten	4%
	Instandhaltung:	14%
	<u>Mietausfallwagnis:</u>	<u>2%</u>
	Bewirtschaftungskosten gesamt	20%

7.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale müssen nach ImmoWertV berücksichtigt werden, soweit es sich um Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen und im Wertermittlungsverfahren selbst keine Berücksichtigung finden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die gesondert in die Wertermittlung eingehen müssen, bestehen nicht.

Zu- / Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, gerundet	0.000,- €
---	------------------

7.2.7 Ertragswertermittlung für die Wohnung Nr.4

Grundstücksrohertrag im Jahr: 600,- €/mtl. x 12 = 7.200,- €

abzgl. Bewirtschaftungskosten
20 % aus 7.200,- € ./. 1.440,- €

Grundstücksreinertrag 5.760,- €

gewählter Liegenschaftszins 2,0%
veranschlagte Restnutzungsdauer 52 Jahre
=>
Barwertfaktor (2,0% / 52 Jahre) 32,145

Kapitalisierter Reinertrag 5.760,- € x 32,145 = 185.155,- €

zzgl.
abgezinster Bodenwert
aus Bodenwertanteil der Einheit Nr.4 21.066,- €

gewählter Liegenschaftszins 2,0 %
Restnutzungsdauer 52 Jahre
=>
Abzinsungsfaktor 0,323

abgezinster Bodenwert 21.066,- € x 0,323 = 7.521,- €
vorläufiger Ertragswert 192.676,- €

**Zu- / Abschlag für
besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale (zu erwartende Sonderumlage) +/- 0.000,- €**

Ertragswert der Wohnung Nr. 4 192.700,- € (gerundet)

Für einen Garagenstellplatz werden vom Gutachterausschuss bei Wiederverkäufen
8.000,- € je Stellplatz angegeben.

Unter Berücksichtigung der Parkplatzsituation wird von mir der
durchschnittliche Kaufpreis für den Garagenstellplatz veranschlagt.

Vergleichswert für Garage Nr. 1 8.000,- €

8.0 Verkehrswert

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach ihrem Ertragswert eingeschätzt werden.

Die zur Ableitung des Ertragswerts notwendigen Daten standen in ausreichendem Maße zur Verfügung

Da beim Ertragswertverfahren über den Liegenschaftszinssatz auch die Lage auf dem Grundstücksmarkt bzw. die Vermarktungsfähigkeit und auch sonstige wertbeeinflussende Umstände berücksichtigt wurden, sind keine weiteren Anpassungen notwendig.

Der Verkehrswert kann direkt aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens abgeleitet werden.

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird von mir bei marktgerechter Rundung des unter Punkt 7.2.7 ermittelten Ertragswerts

der Verkehrswert zum 03.09.2025

für die Eigentumswohnung Nr. 4 mit 193.000,- € festgestellt

und

für den Garagenstellplatz Nr. 1 mit 8.000,- € festgestellt.

9.0 Plausibilisierung

Als unterstützender Vergleich und zur Plausibilisierung der Ertragswertergebnisse wird nachfolgend ein Vergleich mit Hilfe von durchschnittlichen Kaufpreisen durchgeführt.

Vom Gutachterausschuss des LRA Günzburg werden im Grundstücksmarktbericht 2024 durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen veröffentlicht.

Für Eigentumswohnungen weist der Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2025 folgende durchschnittliche Kaufwerte aus Verkäufen von Eigentumswohnungen in 2024 aus:

Kaufpreis	Ø 2.670,- €/m
Baujahr	Ø 1995
Wohnfläche	Ø 68 m ²

Für die zu bewertende Wohnung wird von mir unter Berücksichtigung ihres Zustands und der Art der Wohnanlage der durchschnittliche Vergleichswert im Wege der freien Schätzung wie folgt angepasst:

Ermittlung objektspezifischer Vergleichswert:

vorläufiger Vergleichswert	2.670,- €/m ²
Preisentwicklung gegenüber 2024, ca. 3%	+/- 80,- €/m ²
	2.750,- €/m ²
zzgl.	
Sondernutzungsrechte für Garten u. 2 Kfz-Stellplätze, ca. 5%	+ 138,- €/m ²
objektspezifischer, marktangepasster Vergleichswert	2.888,- €/m ²

objektangepasster Vergleichswert für die Wohnung Nr. 4 damit:

$$2.888,- \text{ €/m}^2 \times 67 \text{ m}^2 = 193.496,- \text{ €}$$

Der Vergleichswert weicht nur wenig vom festgestellten Verkehrswert ab.
Der Vergleichswert stützt damit den unter Punkt 8.0 festgestellten Verkehrswert der Wohnung.

Günzburg, den 04.02.2025

Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Wolfgang Eichelmann
Augsburger Straße 24,
89312 Günzburg



Anlagen : Ortslageplan
 Ortsplan
 Lageplan
 Grundrisse, Schnitt aus der Teilungserklärung
 Fotos

Ortslageplan



Pfeil: Lage des Bewertungsobjekts

Ortsplan

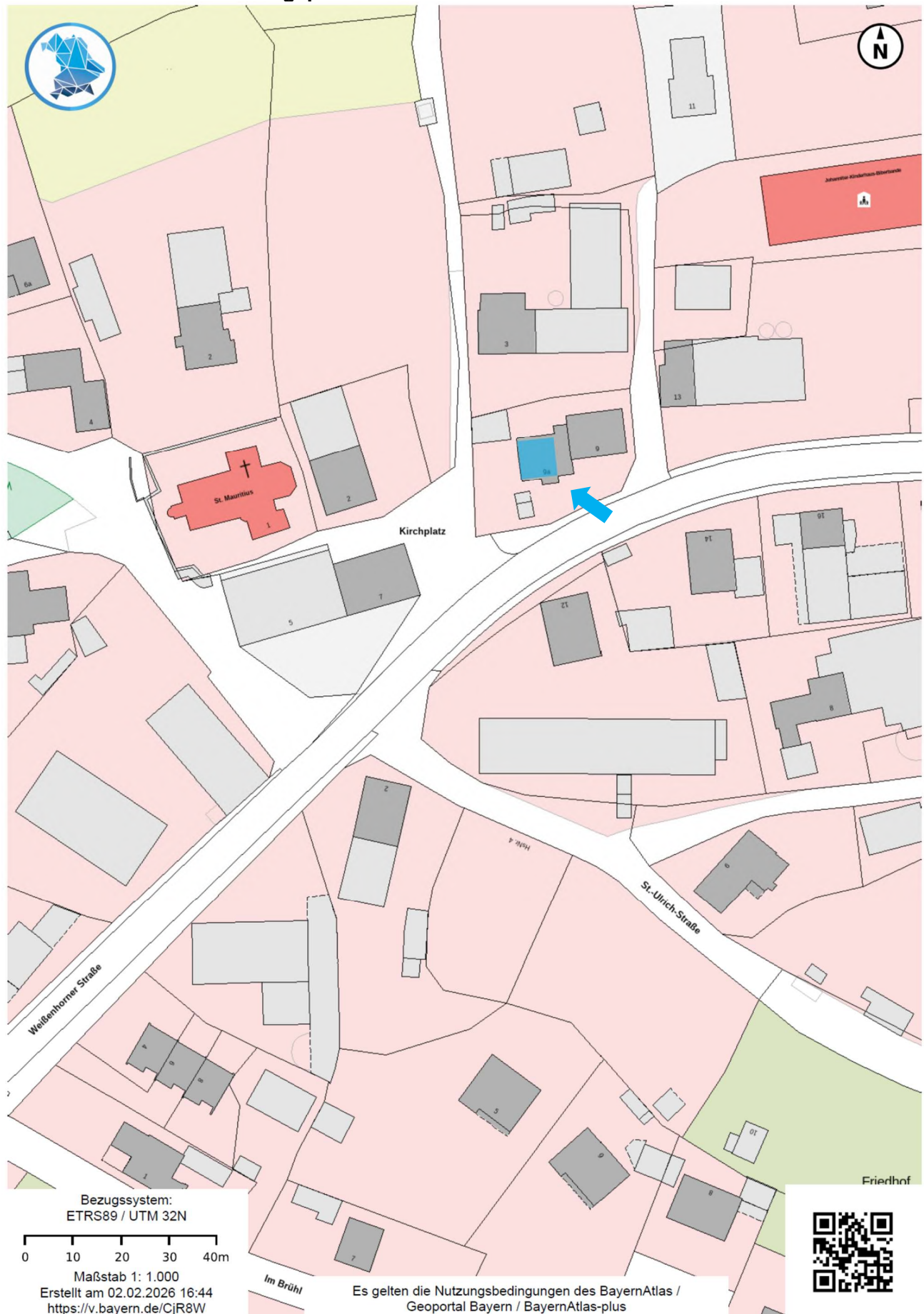


Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

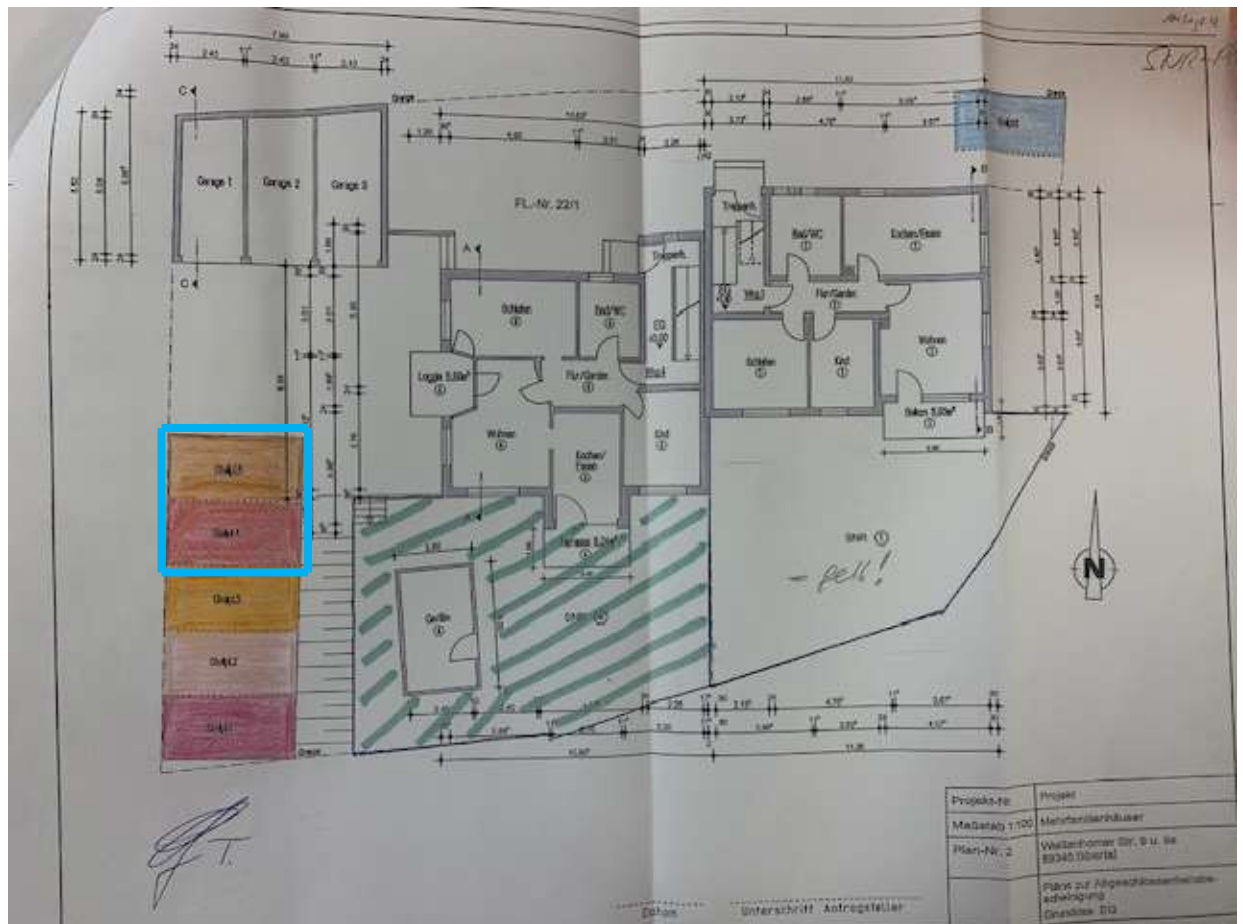


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics

Lageplan



Sondernutzungsrechteplan

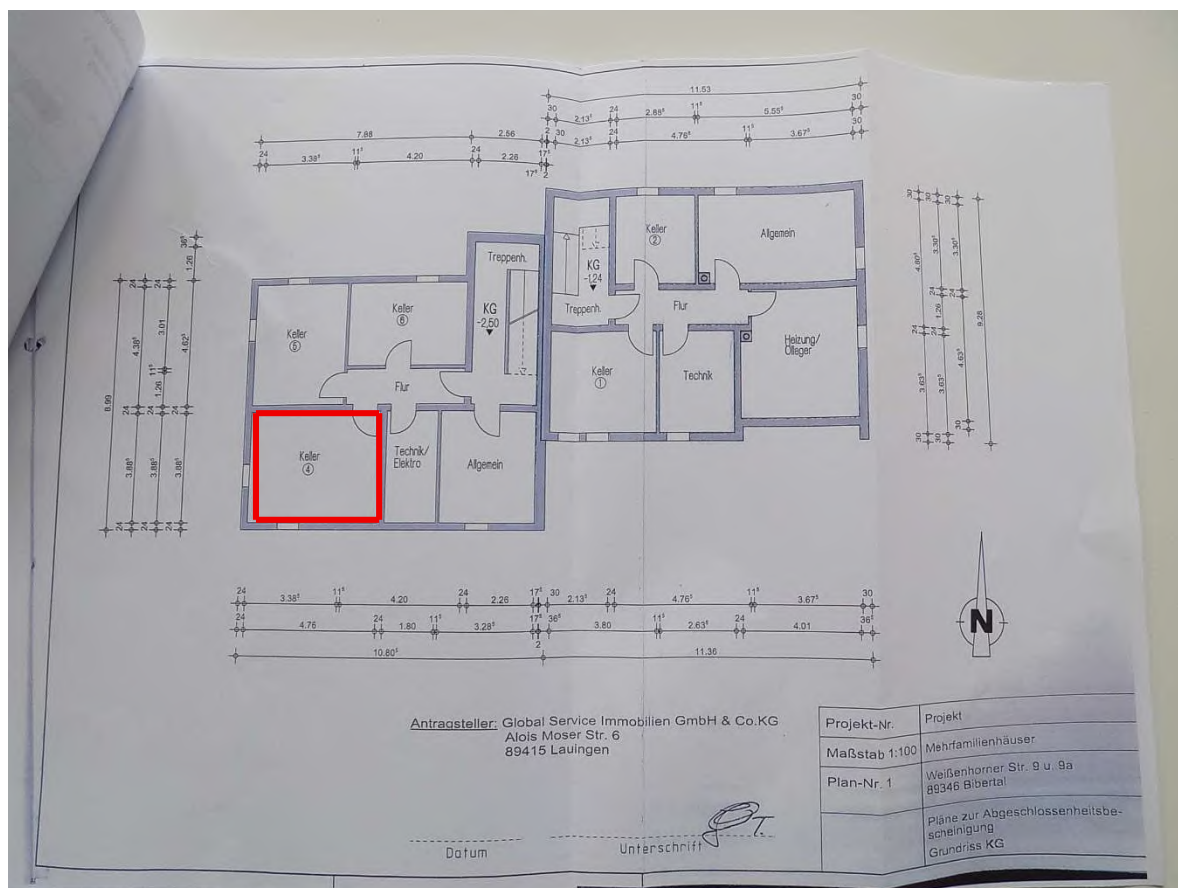


grün schraffiert:

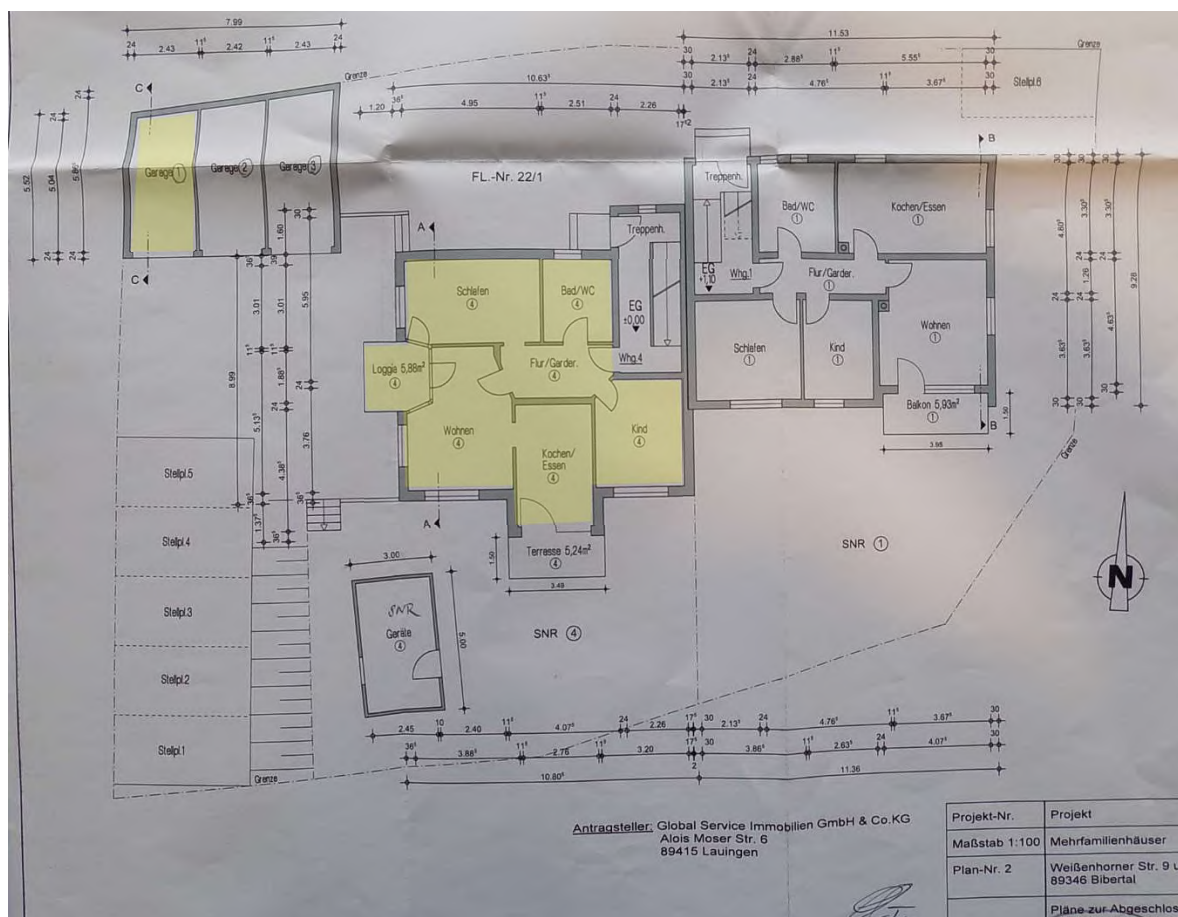
Gartenfläche zur Sondernutzung für den jeweiligen Eigentümer der Whg. Nr. 1

blau umrahmt:

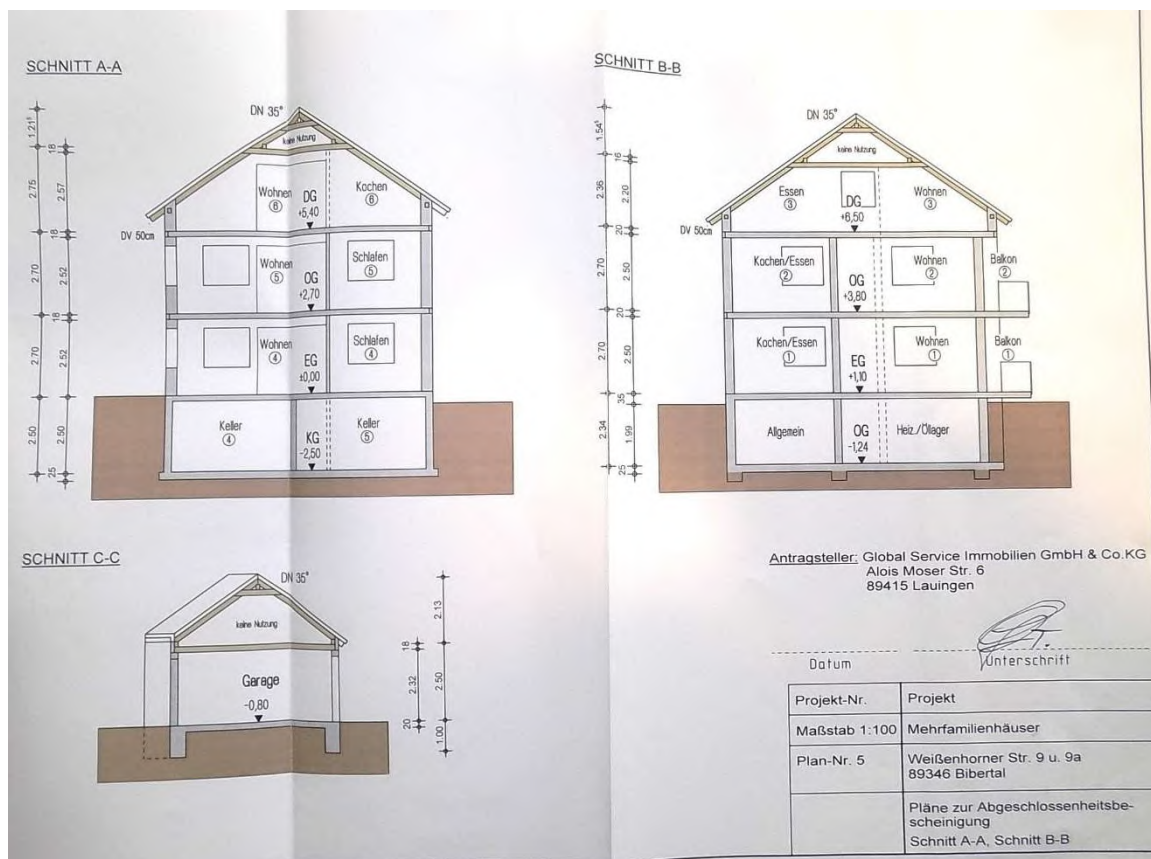
Stellplatz Nr. 4 u. Nr. 5 zur Sondernutzung für den jeweiligen Eigentümer der Whg. Nr. 1



Kellergeschossgrundriss, rot markiert: Kellerabstellraum Nr.4 der Wohnung Nr. 4



Erdgeschossgrundriss, gelb markiert: Wohnung Nr. 4 und Garage Nr. 1



Schnitte



Ansichten

Nachfolgende Fotos vom Ortstermin am 03.09.2025,



Ansicht von Süden,
Pfeil: Whg. Nr. 1 mit vorgelagertem Garten zur Sondernutzung



Ansicht von Westen, Pfeil: Loggia der Wohnung Nr. 1



Garagegebäude 4.4.2, Pfeil: Garage Nr. 1



Pfeil: Kfz-Stellplätze Nr. 4 u. Nr. 5



Ansicht der Wohnanlage von Nordwesten



Ansicht von Nordosten, HsNr. 9



Hauseingang HsNr. 9a



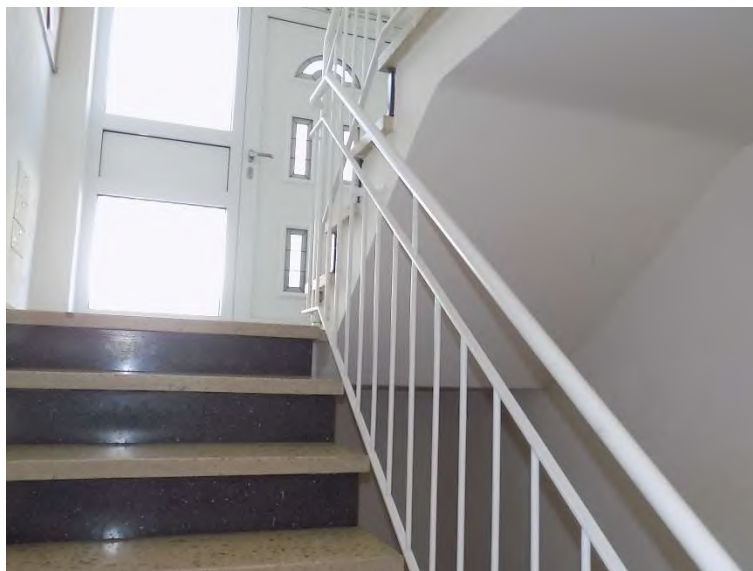
KG: Heizungskeller



KG: Wäschekeller



KG: Hausanschlussraum



KG: Treppe ins EG



Whg. Nr. 4: Bad
Der Mieter wünscht keine weiteren Fotos vom
Innenbereich der Wohnung.