

WOLFGANG TORKLER

VON DER INDUSTRIE – UND HANDELSKAMMER FÜR SCHWABEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Gutachten Nr. 6.044

über den Verkehrswert des Anwesens

89250 Senden

Ruländerstraße 17

Wohnanlage mit Garagen

auf Flur Nr. 1422/5

mit einer Gesamtgröße von 876 m²

138,34 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im
2. Obergeschoss rechts im Aufteilungsplan bezeichnet mit
Nr. 6 und dem Keller, Nr. 6

Auftraggeber:

Amtsgericht Neu-Ulm, Schützenstraße 17, 89231 Neu-Ulm

Aktenzeichen 2 K 25 / 2025



Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten.

Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt,
davon eine für die eigenen Unterlagen.

Erkheim, den 12. November 2025

1.0 Auftraggeber des Gutachtens bzw. der Wertschätzung

Amtsgericht Neu - Ulm,
- Abteilung für Zwangsversteigerung -
Schützenstraße 17; 89231 Neu-Ulm

2 K 25/25

2.0 Angaben zum Grundstück:

Ort: 89250 Senden, Ruländerstraße 17
Gemarkung: Senden Flur Nr.: 1422/5 Größe: 876 m²
Grundbuch: Senden Blatt : 4806

138,34/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im 2. Obergeschoss rechts im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6 und dem Keller, Nr. 6

Amtsgericht: Neu-Ulm

Eigentümer:

Bebauung: Wohnhaus mit acht Wohneinheiten
und drei Garagen

3.0 Allgemeines:

Ortsgröße: Die Stadt Senden hat ca. 23.500 Einwohner.
Verkehrslage: Senden liegt ca. 10 km südöstlich von der Kreisstadt Neu-Ulm entfernt.
Wohn-/Geschäftslage: Das Anwesen liegt im südwestlichen Stadtgebiet von Senden in einem Wohn-/Mischgebiet mit offener Bauweise; nahezu rechteckig zugeschnittenes und ebenes Grundstück mit einer Grundstücksbreite von ca. 27 m und einer Grundstückstiefe von ca. 32 m. Unmittelbar westlich des Grundstücks befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle des ÖPNV. Der Wohnung ist kein KFZ-Stellplatz auf dem Grundstück zugewiesen. Öffentliche Stellplätze befinden sich in der Ruländerstraße.

Die Entfernung des Grundstückes zum nördlich gelegenen Stadtzentrum (Rathaus) beträgt ca. 450 m, zum nordöstlich gelegenen Bahnhof sind es ca. 1,2 km. In Senden sind Kindergärten, Grund - und Mittelschule sowie sämtliche Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes und div. Ärzte vorhanden.

Weiterführende Bildungseinrichtungen sowie Krankenhäuser befinden sich in der Kreisstadt Neu-Ulm, in der ca. 7 km südlich gelegenen Stadt Vöhringen und in der ca. 11 km östlich gelegenen Stadt Weißenhorn.

Erschließung:	öffentliche, asphaltierte Straße mit Gehweg und Straßenbeleuchtung; elektrischer Strom; städtische Wasserleitung; Abwasserkanal
Bebauung der Umgebung:	Wohnhäuser, Gasthaus, Grundschule
Bebauungsbeschränkung:	nach BauGB und BayBO
Voraussichtliche Entwicklung:	gleichbleibend
Nutzung:	Die Wohnung wird eigengenutzt.

4.0 Gebäudebeschreibung:

89250 Senden, Ruländerstraße 17

138,34/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im 2. Obergeschoss rechts im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6 und dem Keller, Nr. 6

Wohnhaus mit 8 Wohneinheiten:

dreieinhalbgeschossiger Bau, voll unterkellert, Baujahr ca. 1964/1965; nach vorliegenden Unterlagen ca. 1983/1984 umgebaut und teilweise renoviert

Rohbau

Fundamente:	Betonstreifenfundamente
Kellerwände:	Massivwände
Kellerdecke:	Stahlbetondecke
Kellertreppe:	Massivtreppe mit Kunststeinbelag

Außenwände:	Mauerwerk, nach Bauplänen 30 cm stark
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Geschosstreppe:	Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag
Dachform/Konstruktion:	Satteldach / Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Dachpfannendeckung
Kamin:	gemauerte Kamine

Ausbau:

Außenfassade:	Rauputz, teilweise Fassadenplattenverkleidung
Innenwände:	Wandfeinputz, Kunststoffverkleidung über Herd und Spüle
Decken:	Deckenfeinputz, im Keller Rohbetondecke
Heizung:	zentrale Öl-Warmwasserheizung
elektrische Installation:	normale Installation
sanitäre Installation:	gute, zeitgemäße Ausstattung
Wandfliesen:	Küche, Sanitärräume
Fußbodenbeläge:	Laminat, Bodenfliesen
Türen:	Vollholz - und Furniertüren, im Keller einfache Brettertüren
Fenster und Verglasung:	isolierverglaste Kunststofffenster mit Kunststoffrollläden
Fensterbänke:	Kunststeinfensterbänke
Balkon mit Holz-/ Stahlgeländer und Fliesenbelag	
Kellerraum mit ca. 9 m ² (rechts vom Treppenabgang), Estrichboden	

4.2 Außenanlagen:

Hofffläche asphaltiert; teilweise Stahlumzäunung auf massivem Sockel, teilweise Maschendrahtumzäunung; Rasen, Sträucher, Hecken und Bäume

4.3 besondere objektspezifische Merkmale:

ungenügende Dämmung der Heizleitungen	pauschal: -	2.500,00 €
Balkongeländer teilweise schadhaft	pauschal: -	500,00 €
Wasserschaden im WC/Küche (teilw. behoben)	pauschal: -	1.500,00 €

gesamt	-	4.500,00 €
		=====

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, bzw. die Funktionsuntüchtigkeit nach Angaben des Eigentümers berücksichtigt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren und erfolgten zum Teil nach Angaben des Eigentümers.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Verkehrswertermittlung ist eine Schätzung. Baumängel und Bauschäden innerhalb dieser Schätzung müssen danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis der potentiellen Erwerber haben. Kleinere Schönheitsfehler haben i.d.R. keine wertrelevanten oder messbaren Auswirkungen auf den Verkehrswert.

Sie wirken sich zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel (oder Schäden) auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten. Es ist nicht korrekt, die Höhe der tatsächlichen Kosten zur Baumängel- oder Bauschadensbeseitigung voll in Ansatz zu bringen, denn das Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen.

Die Wertminderung durch Baumängel und Bauschäden erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Mängel - und Schadensbeseitigungskosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Baumängel/Bauschäden am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten wären höher zu veranschlagen.

5.0 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche nach der 2. Berechnungsverordnung

5.1 Wohnanlage Ruländerstraße 17, Wohnung Nr. 6, 2.OG:

Da die Wertermittlung für die Wohnung ausschließlich im Ertragswertverfahren durchgeführt wird, kann von einer Berechnung der Bruttogrundfläche abgesehen werden.

Wohnfläche Wohnung Nr. 6:

Eltern	3,96 x 3,75	=	14,85 m ²
Wohnen	4,50 x 3,75 - 0,40 x 0,40	=	16,72 m ²
Flur	4,47 x 1,30	=	5,81 m ²
Kind	2,60 x 2,68	=	6,97 m ²
Bad	1,75 x 2,68 - 0,40 x 0,40	=	4,53 m ²
Küche/Essen	2,74 x 4,10	=	11,23 m ²
Balkon	6,10 x 1,80 x ½	=	5,49 m ²
	Zwischensumme		65,60 m ²
	abzgl. 3%		1,97 m ²
	Summe Wohnfläche		<u>63,63 m²</u>

Die Berechnungen erfolgten nach von der Hausverwaltung überlassenen Aufteilungsplänen. Die vorhandenen Maße wurden beim Ortstermin stichprobenartig überprüft. Eventuell vorhandene, geringfügige Abweichungen zu den tatsächlichen Maßen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

6.0 Verkehrswertermittlung:

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (BGBl. I S. 34)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2025
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2025
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 22.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2012
- [4] Brachmann
„Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken“
- [5] Gerardy/Möckel
„Praxis der Grundstücksbewertung“ Band 1 bis 5
- [6] Kleiber
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

Wertermittlungsverfahren:

Verfahrenswahl mit Begründung

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Bei der gegenständlichen Wohnung Nr. 6 handelt es sich um ein Renditeobjekt, das üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt wird. Dementsprechend wird für das Anwesen nur das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) angewandt.

Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens standen nicht genügend Kaufpreise von Wohnungen zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sind. Im vorliegenden Fall wird deshalb nur der Bodenwert im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Deshalb wird ausschließlich eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Wertermittlungsstichtag 23. Oktober 2025

Tag der Ortsbesichtigung: 23. Oktober 2025

Anwesende:

ö.b.u.v. Sachverständiger W. Torkler

6.1 Bodenwert:

Nach Richtwerten des Gutachterausschusses des Landkreises Neu-Ulm liegt das Grundstück im Richtwertgebiet „Senden“ (BRW-Nr. 16100151, BRW-Zonenname B1) in dem zum Wertermittlungsstichtag ein Bodenrichtwert von 575,00 €/m² für Wohnbauflächen, einschließlich Erschließungskosten, angesetzt ist.

Dieser Wert kann für das gegenständliche Anwesen ohne Zu - oder Abschläge übernommen werden.

Flur Nr.: 1422/5:

876 m ²	Bauland	à	575,00 €/m ²	=	503.700,-- €

gesamter Bodenwert:					503.700,-- €
					=====

138,34 / 1000 Miteigentumsanteil
am Grundstück
(Bodenwert gerundet)

69.700,00 €
=====

6.2 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt abgeleitet.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenetragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen. abgeleitet.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht.

Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 Abs.3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach ImmoWertV 2021 Anlage 2 Pkt. I.1: Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungspunkte vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbar Punkte zu vergeben. Punkte sind auch für unmittelbar nach dem Kauf erforderliche, d.h. für unterstellte [u] Modernisierungen zu vergeben. Für diese Maßnahmen werden bei der Wertermittlung (i.d.R. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) hinter den vorläufigen Verfahrenswerten entsprechende Abzüge gemacht.

Modernisierungselemente	Punkte max.	Punkte tats.		
		d	u	Σ
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2	0	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2		2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Abwasser)	2	0	0	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1		1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	0	0
Modernisierung von Bädern	2	2	0	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1	0	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	0	0
Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad)	20	8		8

Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach ImmoWertV 2021 Anlage 2 Pkt.1.2:

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl	
nicht modernisiert	0	bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2	bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6	bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11	bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18	bis 20 Punkte

Tabelle 1 aus ImmoWertV 2021 Anlage 2 Pkt. 1.2 – Ermittlung des Modernisierungsgrades

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die obenstehende Tabelle Anhaltspunkte

Liste Modernisierungspunkte

Punkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,25	2,625	1,525	60 %
1	1,25	2,625	1,525	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,73	1,577	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,085	35 %
6	0,615	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5	1,1	1	20 %
9	0,466	1,027	0,9906	19 %
10	0,432	0,954	0,9811	18 %
11	0,398	0,881	0,9717	17 %
12	0,364	0,808	0,9622	16 %
13	0,33	0,735	0,9528	15 %
14	0,304	0,676	0,9506	14 %
15	0,278	0,617	0,9485	13 %
16	0,252	0,558	0,9463	12 %
17	0,226	0,499	0,9442	11 %
18	0,2	0,44	0,942	10 %
19	0,2	0,44	0,942	10 %
20	0,2	0,44	0,942	10 %

Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer:

$$RND = a * \text{Alter}^2 / \text{GND} - b * \text{Alter} + c * \text{GND}$$

Gebäudealter	=	61 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND)	=	80 Jahre
Variable a: 8 Punkte	Faktor:	0,5
Variable b: 8 Punkte	Faktor:	1,1
Variable c: 8 Punkte	Faktor:	1

Berechnung:

$$RND = 0,5 * 61^2 / 80 - 1,1 * 61 + 1 * 80 = 36,16 \text{ Jahre}$$

gerundet = 36 Jahre

Nachhaltig erzielbare und ortsübliche Mieten für vergleichbare Objekte in der Stadt Senden. Die angesetzten Mieten lehnen sich an Auskünfte örtlicher Maklerfirmen, an Immobilienanzeigen in der örtlichen Tagespresse und an büroeigener Datensammlung bereits bewerteter vergleichbarer Immobilien.

138,34/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im 2. Obergeschoss rechts im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6 und dem Keller, Nr. 6

Wohnfläche	63,63 m ² * 11,00 €/m ²	=	699,93 €

Monatsmiete		=	699,93 €
Jahresrohmiete	699,93 € * 12	=	8.399,16 €
Bewirtschaftungskosten	~ 13,26 %	=	1.113,36 €
(Instandhaltung 12,50 €/m ²	= 795,38 €		
Verwaltungskosten pauschal	= 150,00 €		
Mietausfall pauschal 2 %	= 167,98 €)		

Reinertrag		=	7.285,80 €
abzüglich Verzinsung des Bodenwertanteiles:			
1,50 % von 69.700,-- €		=	1.045,50 €

			6.240,30 €
Der Gebäudewert wird mit 1,50 % verkapitalisiert bei einer Restnutzungsdauer von 36 Jahren			
6.240,30 €	* 27,66	=	172.607,00 €
Bodenwertanteil		=	69.700,00 €

Zwischensumme			242.307,00 €
abzgl. objektspez. Merkmale (vgl. 4.3)		-	4.500,00 €

Ertragswert			237.807,00 €
			=====
Ertragswert:	238.000,00 €		
(gerundet)	=====		

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

7.0 Verkehrswert:

Definition: Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei diesem Objekt handelt es sich ausschließlich um ein Ertragswertobjekt. Deshalb wurde von einer Sachwertberechnung zur Ermittlung des Verkehrswertes abgesehen.

89250 Senden, Ruländerstraße 17**138,34/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im 2. Obergeschoss rechts im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6 und dem Keller, Nr. 6

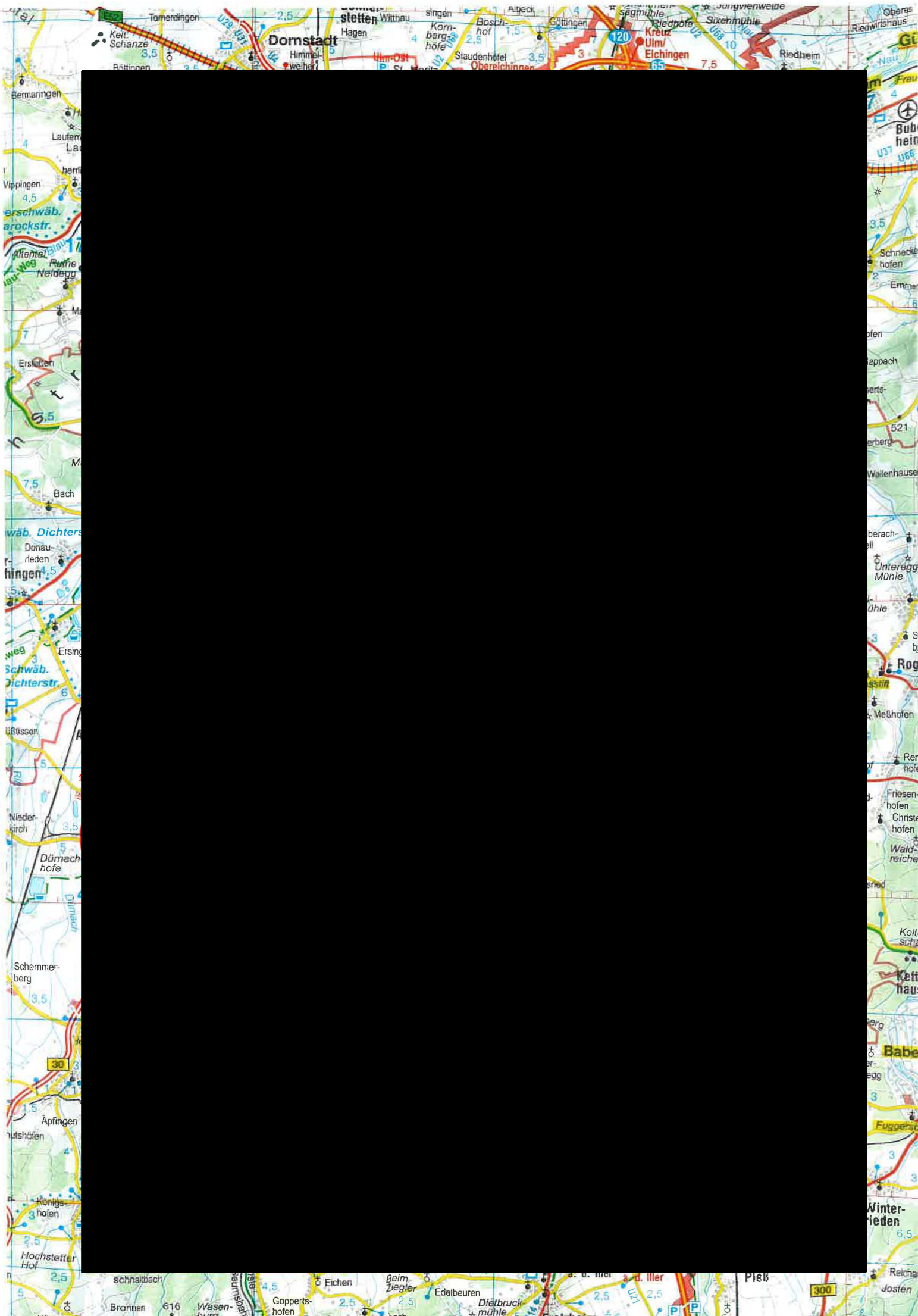
Unter Berücksichtigung aller Beurteilungskriterien ergibt sich zum **Wertermittlungstichtag 23. Oktober 2025** ein Verkehrswert von

***238.000,-- €**

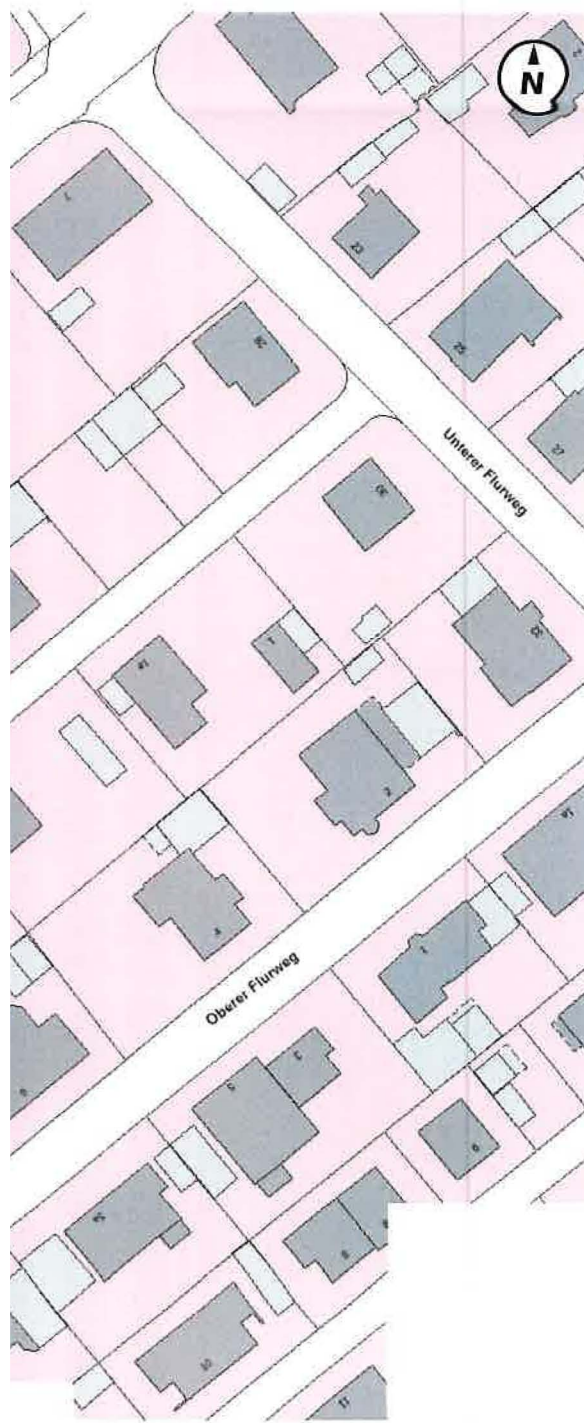
=====

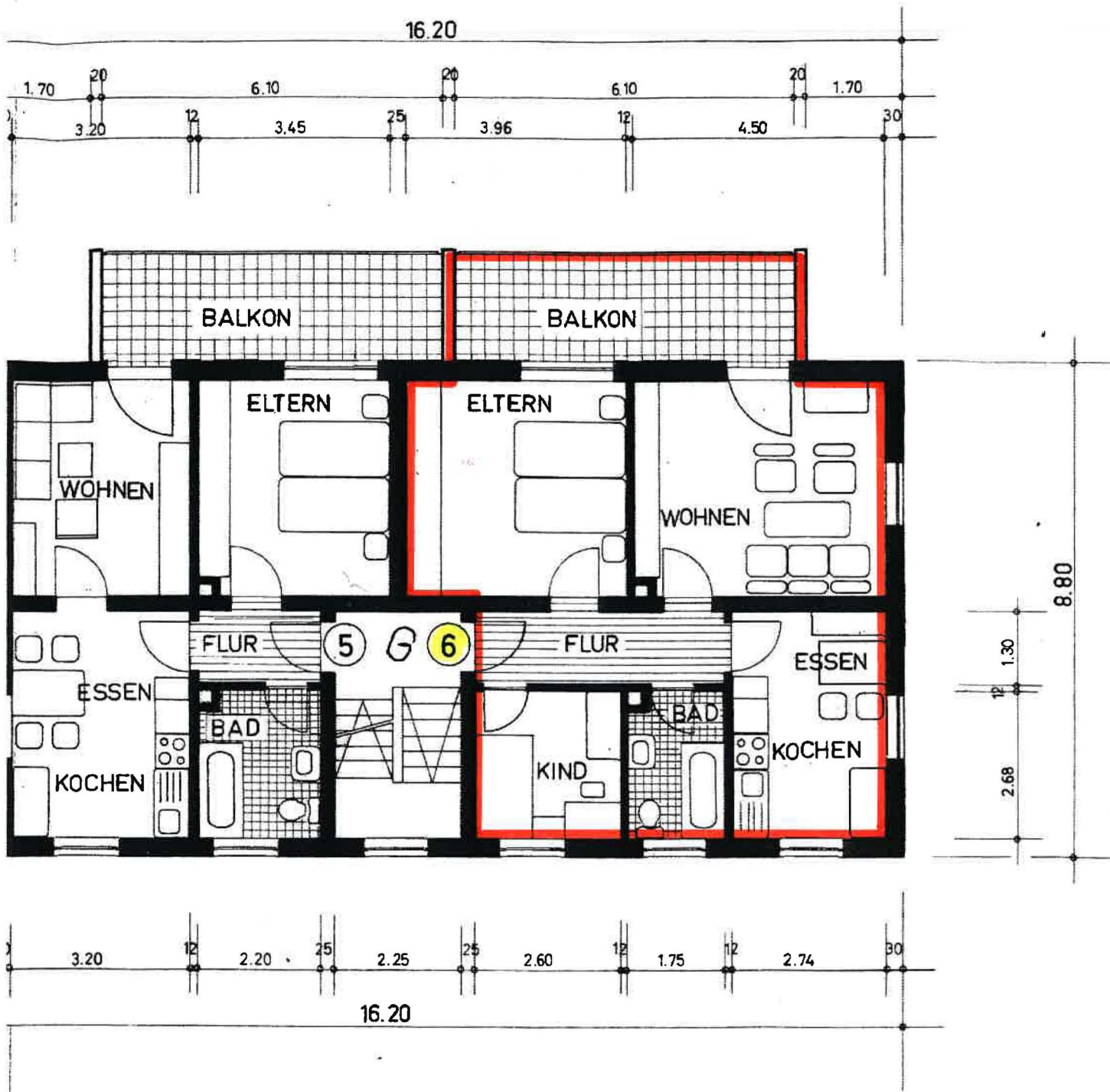
(in Worten : zweihundertachtunddreißigtausend)

Erkheim, den 12. November 2025

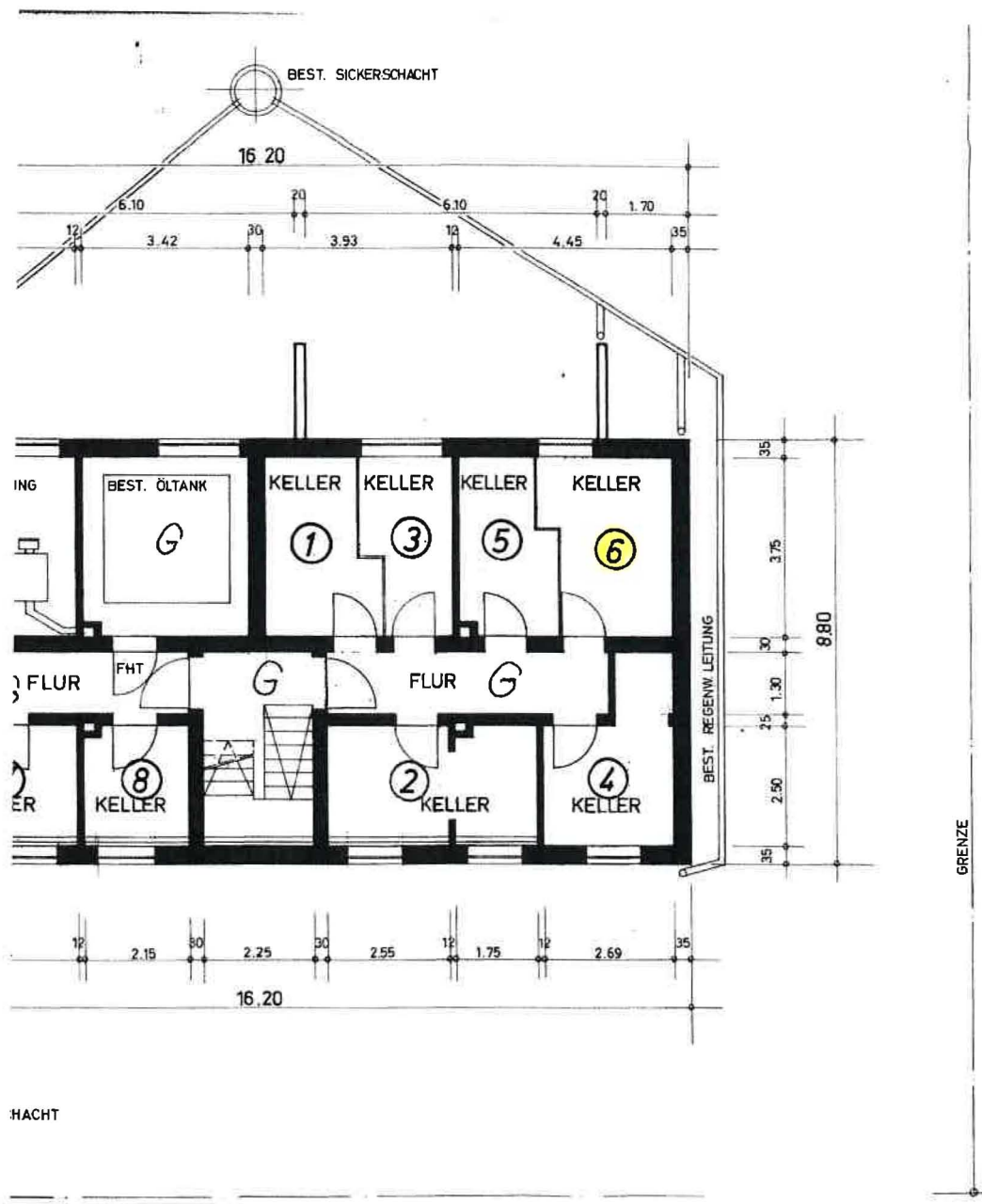






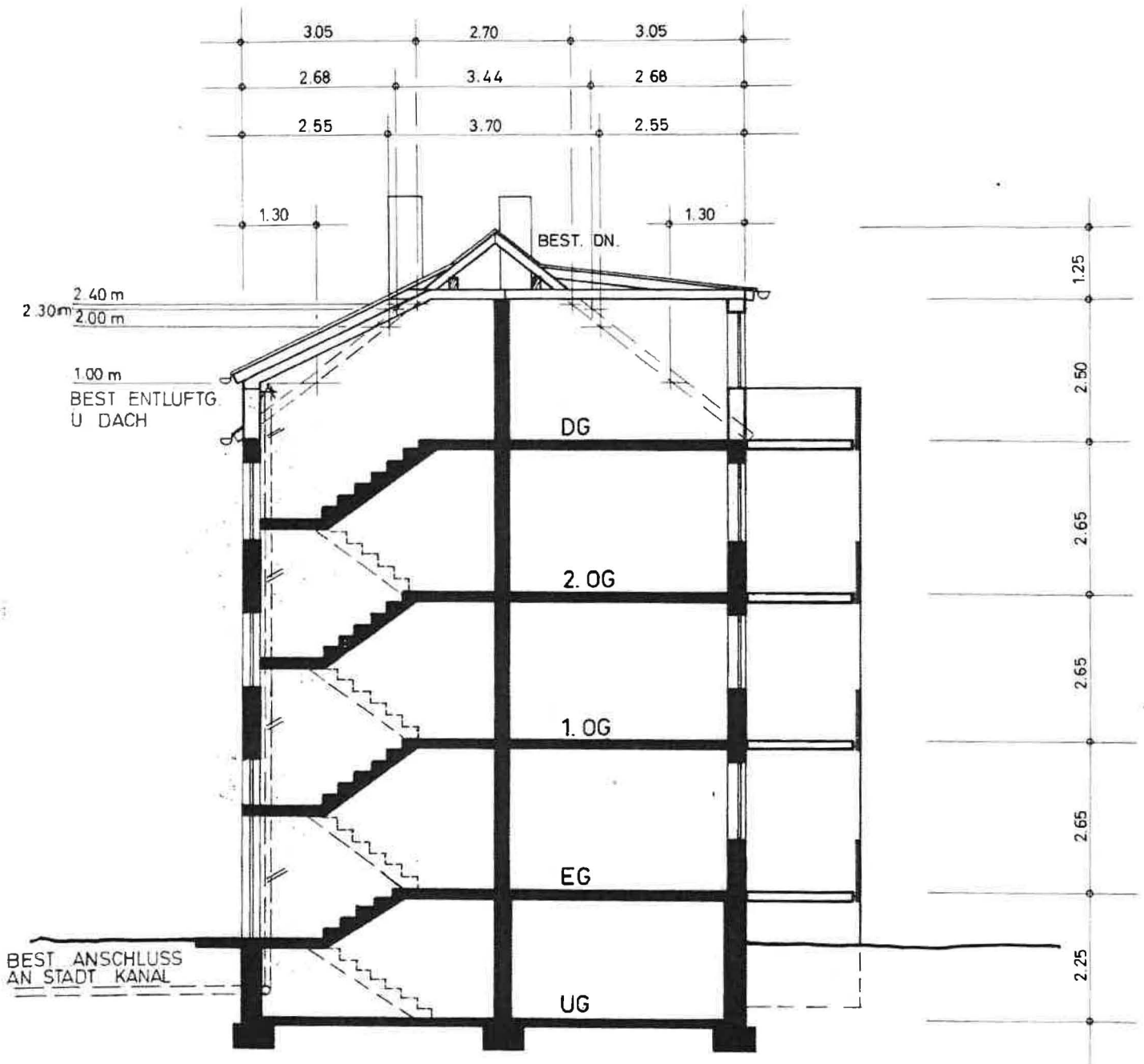


2. OBERGESCHOSS



HACHT

UNTERRGESCHOSS



SCHEMATA



Foto 1: 89250 Senden, Ruländerstraße 17. Ansicht Nordwest

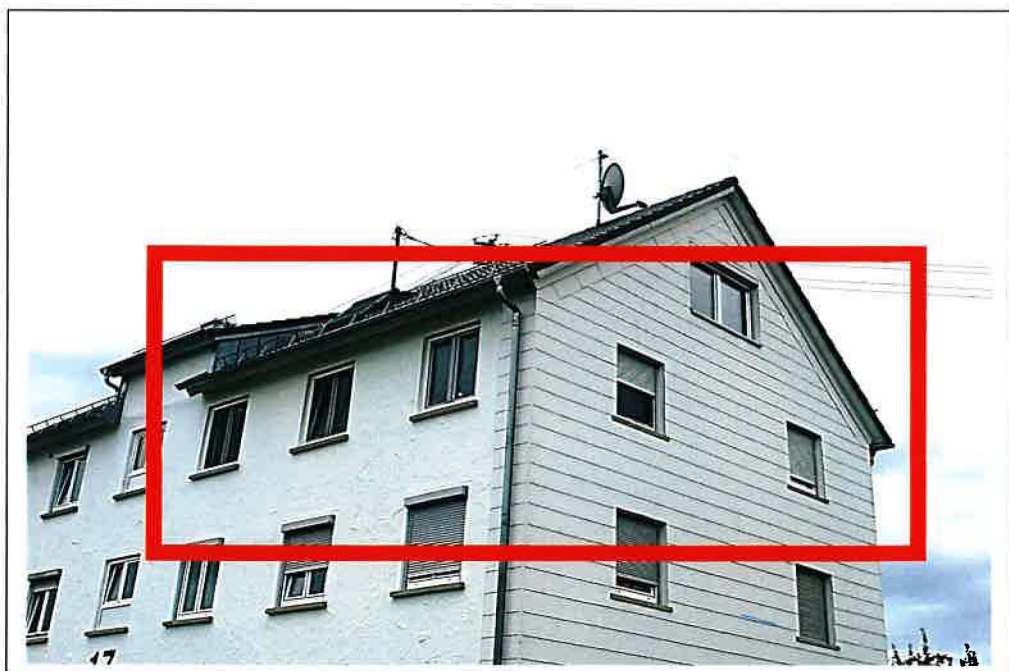


Foto 2: 89250 Senden, Ruländerstraße 17. Ansicht Nordwest



Foto 3: 89250 Senden, Ruländerstraße 17, Ansicht Nord



Foto 4: 89250 Senden, Ruländerstraße 17, Ansicht Nordost



Foto 5: 89250 Senden, Ruländerstraße 17, Ansicht Südost



Foto 6: 89250 Senden, Ruländerstraße 17, Ansicht Süd