

Ernst Kübel Dipl. Ing. (FH) • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Alexander Kübel M. A. • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Von der IHK Ulm öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kübel GbR • Albrecht-Dürer-Str. 5 • 89340 Leipheim • Telefon 08221 72540

kübel
Beratungs- und Sachverständigenbüro

Verkehrswertgutachten

**über die Eigentumswohnung Nr. 3
im Dachgeschoss
und den Stellplatz Nr. 1
in 89346 Bibertal-Großkissendorf,
Weißenhorner Straße 9
Flst. Nr. 22/1.**



1. Überblick

Auftraggeber:	Amtsgericht Neu-Ulm Abteilung für Zwangsversteigerung PF 2340, 89213 Neu-Ulm
Aktenzeichen:	2 K 30/24
Auftragszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren [REDACTED] [REDACTED] (Gläubigerin) gegen [REDACTED] (Schuldner)
Auftragsdatum:	Mit Beschluss vom 14.05.2024 durch das Amtsgericht Neu-Ulm Abteilung für Zwangsversteigerung.
Wertermittlungsstichtag:	11.06.2024 = Qualitätsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	11.06.2024, 8 ³⁰ Uhr Innen- und Außenbesichtigung
Auftrag-Nr.:	05 24 0052-I
Auftrag abgeschlossen:	26.09.2024
Ausfertigung:	Anonymisierte Ausfertigung

2. Inhaltsangabe

1.	Überblick	1
2.	Inhaltsangabe	2
3.	Vorbemerkungen	3
3.1	Zusammenfassung	3
3.2	Allgemeines	4
3.3	Bewertungsgrundlagen	5
4.	Grundstück	7
4.1	Allgemeine Angaben	7
4.2	Ortslage und Ortsbeschreibung	7
4.3	Zustandsmerkmale des Grundstücks	8
4.4	Erschließung	12
4.5	Nachbarbebauung	12
4.6	Stellplätze	12
5.	Gebäude- und Baubeschreibung	13
5.1	Gebäudebeschreibung	13
5.2	Baubeschreibung und Konstruktion	13
5.3	Bauschäden und -mängel	16
5.4	Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes	16
6.	Gesamtbeurteilung	17
6.1	Lagebeurteilung	17
6.2	Beurteilung der Grundstückseigenschaften	17
6.3	Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung	17
6.4	Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	17
6.5	Drittverwendungsfähigkeit	17
6.6	Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten	17
7.	Wertermittlung	19
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
7.2	Ertragswertverfahren	19
7.3	Vergleichswerte	22
8.	Verkehrswert / Marktwert	23
9.	Schlussbemerkung	24
10.	Anlagen	24

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Bad mit WC und Balkon im Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 69 m². Zur Wohnung gehört der Stellplatz Nr. 1 und ein Abstellraum gegenüber der Wohnung.

Das Gebäude umfasst das Erd- und ein Obergeschoss sowie das ausgebaute Dachgeschoss. Im Gebäude befinden sich sechs Wohnungen. Im Kellergeschoss befinden sich die Technikräume und Abstellräume. Zur Wohnung gehören 155,11/1.000 Miteigentumsanteile am Grundstück. Die Wohnung befindet sich im ca. 1974 errichteten Haupthaus. Das direkt angebaute, baugleiche Nachbargebäude wurde ca. 1997 errichtet.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage: Die Eigentumswohnung befindet sich in der Teilgemeinde Bibertal-Großkissendorf in ländlicher Lage, direkt an der Ortsdurchfahrtsstraße.

Beurteilung der Wohnung: Gepflegte und instandgehaltene Wohnung mit mittlerer Ausstattung, ordentlichem Grundriss und südöstlicher Ausrichtung.

Vermarktungsfähigkeit: Derzeit gut.

Vermietbarkeit: Derzeit sehr gut.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert

Wohnungseigentum: 184.000 € inkl. Sondernutzungsrecht Stellplatz
Zubehör: Zubehör war nicht ersichtlich. Die Einrichtungsgegenstände inklusive Küche sind vermutlich Mietereigentum.

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

Feststellung,

- a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
Antwort: Nicht bekannt.
- b) des zuständigen Kaminkehrers (Name und Anschrift) bei bebauten Grundstücken (nicht jedoch bei Wohnungs- und Teilungseigentum),
Antwort: Es handelt sich um Wohnungs- und Teilungseigentum
- c) des Verwalters (Name und Anschrift) mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,
Antwort:

Die Höhe des Hausgeldvorschusses beträgt ab dem 01.06.2024 laut Zwangsverwalter 340 €/ Monat.

- d) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)
Antwort:
- 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

Auftraggeber:	Amtsgericht Neu-Ulm siehe Seite 1.
Eigentümer:	  (Schuldner).
Auftragserteilung:	Mit Beschluss vom 14.05.2024, eingegangen am 17.05.2024 durch das Amtsgericht Neu-Ulm.
Auftragsinhalt:	Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.
Auftragszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren.
Vollmacht:	Wurde erteilt mit Beschluss vom 14.05.2024.
Vom Gericht übergebene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Beschluss vom 14.05.2024 inkl. Fragestellungen.
Vom Gläubiger übergebene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Informationen über die Immobilie und Ausstattung• Energieausweis• Lageplan• Kopie der Teilungserklärung URNr. G1287/2021-ms- vom 21.05.2021• Wohnflächenberechnung für Whg. Nr. 3• Pläne• Baubeschreibung
Vom Schuldner übergebene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Keine.

Vom Sachverständigen erhoben:

- Grundbuchauszug Wohneigentum vom 23.05.2024
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 21.07.2023 und 13.05.2024.
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Auskunft über den Erschließungszustand
- Städtebauliche Festsetzungen
- Bewilligungsurkunde der eingetragenen Dienstbarkeit
- 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:

155,11/1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Weißenhorner Straße 9 und 9a, 89346 Bibertal-Großkissendorf, Flst. Nr. 22/1, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss samt Abstellraum, Balkon und einem Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 1.

Wertermittlungstichtag:

11.06.2024 = Qualitätstichtag.

Tag der Ortsbesichtigung:

11.06.2024, 8³⁰ Uhr

Anwesend waren:

Der Mieter,
Alexander Kübel, Sachverständiger.
Umfang: Innen- und Außenbesichtigung.

Berechnungen:

Die Mietfläche wird aus der Wohnflächenberechnung entnommen (siehe Anlage 2, Seite 27). Sie wurde anhand des Teilungsplans auf Plausibilität geprüft.
Ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt.

Bodenrichtwerte, Kaufpreise:

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Günzburg zum 01.01.2024

(beschlossen, jedoch noch nicht veröffentlicht).

Auskunft aus der Kaufpreissammlung für vergleichbare Eigentumswohnungen innerhalb der Wohnanlage.

Auskünfte der Gemeinde:

- Aus dem Bebauungsplan
- Über den Erschließungszustand
- Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.

Grundbuch:

Wohnungsgrundbuch vom 23.05.2024.

Grundakte:

Teilungserklärung vom 21.05.2021,
URNr. G1287/2021-ms-.

Pläne:

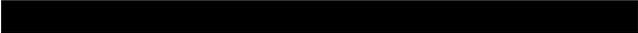
Die bereits unter 3.2 beschriebenen Pläne
Stadtplan.

Diverse Literatur:

BauGB, BauNVO, BayBO, ImmoWertV
2021,
Kleiber digital: Verkehrswertermittlung von
Grundstücken,
Immobilienmarktbericht Günzburg 2023.

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage des Sondereigentums:	Weißenhorner Straße 9, 9a, 89346 Bibertal-Großkissendorf.
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Günzburg Grundbuch von Großkissendorf Wohnungsgrundbuch Blatt 888
Eigentümer:	  (Schuldner).
Grundstücksgröße:	ca. 805 m ² laut Grundbuch davon 155,11/1.000 Miteigentumsanteile.
Besonderheiten:	In dem Grundbuch in Abt. II ist eingetragen: Nr. 1: Eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für Lechwerke AG, Augsburg. Nr. 3: Zwangsversteigerung ist angeordnet (Gz. 2 K 30/24) eingetragen am 30.04.2024. Nr. 4: Zwangsverwaltung ist angeordnet (Gz. 2 L 1/24) eingetragen am 15.05.2024.

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 Stichtag ca. 5.200 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 St2020 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 509 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze bei 2.220 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 2022 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 107 von 400 untersuchten Landkreisen und Kreisfreien Städten. Dem benachbarten Raum Ulm werden „sehr hohe Zukunftschancen“ darin bescheinigt.

4.2.4 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt entwickelte sich in den letzten Jahren sehr positiv. Das Angebot an Wohnraum ist knapp, die Nachfrage sehr groß.

Seit Ausbruch des Ukraine-Krieges sind die Kreditzinsen für Immobiliendarlehen historisch stark gestiegen. Steigende Zinsen haben in der Vergangenheit zu sinkenden realen Immobilienpreisen geführt. Ferner führen die seither stark gestiegenen Energiepreise zu deutlich höheren Betriebskosten bei älteren Gebäuden. Aktuell ist eine Zurückhaltung am Markt zu beobachten die mit sinkenden Angebotspreisen einhergeht. Eine empirische Auswertung des Effektes ist zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht abschließend möglich.

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. Die wenigen

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 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.

Genauer 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. Genauer 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

Mietverhältnis

Die Wohnung ist vermietet. Laut Angabe des Zwangsverwalters sind folgende wesentlichen Regelungen getroffen:

- Mietgegenstand: 2-Zimmer, Küche, Wohnbereich, Flur, Bad, Abstellkammer und 1 Stellplatz
- Mietbeginn: 01.10.2007, unbefristet
- Nettokaltmiete Wohnung: 487,00 €, letzte Erhöhung: 22.06.2021
- Nettokaltmiete Stellplatz: 30,00 €
- Betriebskostenvorauszahlung: 185,00 €
- Kautions: 800,00 €.

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 Sondernutzungsrechten 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.

Eigentümerprotokolle

In der Eigentümerversammlung vom 21.07.2023 wurden folgende wesentlichen Beschlüsse gefasst:

- Genehmigung der Jahresabrechnung 2022
- Entlastung der Verwaltung für das Geschäftsjahr 2022
- Genehmigung des Wirtschaftsplans 2023.

In der Eigentümerversammlung vom 13.05.2024 wurden folgende wesentlichen Beschlüsse gefasst:

- Genehmigung der Jahresabrechnung 2023
- Entlastung der Verwaltung für das Geschäftsjahr 2023
- Genehmigung des Wirtschaftsplans 2024.

Wirtschaftsplan

Das Wirtschaftsjahr geht vom 01.01. bis 31.12. eines Kalenderjahres. Für die hier gegenständliche Wohnung wurde kein Wirtschaftsplan von der Hausverwaltung vorgelegt. Die Höhe des Hausgeldvorschusses beträgt ab dem 01.06.2024 laut Zwangsverwalter 340 €/ Monat.

Jahresabrechnung:

Aus der Jahresabrechnung 2023 geht eine negative Erhaltungsrücklage für das Gesamtgebäude von -3.673,74 € hervor. Dies entspricht bei 155,11/1.000 Miteigentumsanteile einem Anteil für die Wohnung von -569,83 €.

Grundbuchstand

Im Bestandsverzeichnis ist zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke ein Sondernutzungsrecht an dem in der Teilungserklärung mit „Stellplatz 1“ bezeichneten Stellplatz der hier vorgetragenen Einheit zugeordnet, gemäß Bewilligung vom 28.04.2022 UVZ-Nr. 1187/T/2022, eingetragen am 30.05.2022. Diese Bewilligung liegt nicht vor.

Als laufende Nr. 1 in Abteilung II ist am 23.08.1912 eine Dienstbarkeit (Leitungsrecht) zugunsten der Lechwerke AG eingetragen. 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.



Ferner sind Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung angeordnet, eingetragen am 30.04.2024 bzw. 15.05.2024.
Sonstige privatrechtliche Merkmale wurden nicht bekanntgegeben.

4.3.6 Immissionen

Beim Ortstermin konnten im Schlafzimmer der Wohnung Lärmimmissionen ausgehend von der Weißenhorner Straße festgestellt werden. Realistischerweise gehen hiermit auch Staub- und Geruchsmissionen einher. 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 Weißenhorner Straße 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, ebf, 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. 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 und der Wohnung

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 sind in Massivbauweise, mit Satteldach erstellt und werden über zwei getrennte Zugänge bzw. Treppenhäuser erschlossen.

Die zu bewertende Wohnung liegt in der östlichen Einheit. Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit Flur, Bad mit WC, Küche, Balkon und Abstellkammer. Dies entspricht 155,11/1.000 Miteigentumsanteile am Grundstück. Zur Wohnung gehört ein Stellplatz.

5.1.2 Baujahr

Laut vorgelegter Baubeschreibung – vermutlich aus dem ehemaligen Exposé – wurde das Gebäude, indem sich die Wohnung befindet, ca. 1974 errichtet. Der kellergeschweißte Öltank deutet eher auf das Jahr 1971 hin. Das unmittelbar angrenzende Nachbargebäude wurde 1997 erstellt. In diesem Zuge wurde auch das Ursprungshaus und auch die Bewertungseinheit durchgreifend modernisiert und instandgesetzt.

5.2 Baubeschreibung und Konstruktion

5.2.1 Allgemeines

Alle Angaben in dieser Baubeschreibung beziehen sich auf sichtbare Bauteile. Bei den verdeckten Teilen wurden keine genaueren oder zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Die Angaben sind angenommen, beruhen auf Befragungen, oder sind den vorgelegten Plänen entnommen und sind deshalb unverbindlich. Funktionsprüfungen der Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen wurden nicht durchgeführt. Baumängel, Brand-, Schall-, Immissions- und Wärmeschutz sowie Schädlingsbefall, Radon- und Asbestverseuchung können unvollständig dokumentiert sein. Solche müssen, falls erwünscht, durch entsprechend qualifizierter Sachverständigen 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.

5.2.2 Rohbau

Die Gebäude sind massiv aufgebaut. Der Dachstuhl ist als zimmermannsmäßiger 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.

5.2.3 Ausbau Gemeinschaftsflächen Haus Ost

Treppenhaus: Zweiläufige Stahlbetonmassivtreppen mit Betonwerksteinfliesenbelag und Stahlgeländer als Gehhilfe und Absturzsicherung. Es sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut. Die Wände sind mit Strukturputz beschichtet.

Haustüren: Hauseingangstüre: Kunststofftüre mit Isolierglasausschnitten und feststehendem Seitenteil mit Isolierglasfüllungen.

Wohnungseingangstür: Furnierte Holztüre als einfache Röhrenspantüre mit Kunststoffdrücker und Wohnungstürschloss in Holzumfassungszarge.

Kellergeschoss: In die Kellerräume führen einfache Stahlblechtüren in Winkelzarge. Estrichboden, die Wände sind verputzt und die Decken mit Styroporplatten verkleidet.

Heizungsinstallation: Der Heizungskeller ist durch eine feuerhemmende Stahltüre betretbar. Hier befindet sich eine Ölzentralheizung, Fabrikat Viessmann Vitola Uniferal, mit Viessmann-Triomatik 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 auch die gesamte Wohnanlage.

Sanitärinstallation: Der Wasseranschluss wird im Heizungsraum ins Haus 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 wird im Keller des Nachbargebäudes ins Haus geführt. Dort befinden sich auch die Panzersicherungen und die Zählerplätze.

- Außenanlagen:** Nordwestlich der Wohngebäude befinden sich drei massiv aufgestellte Garagen mit Satteldach, welche mit Betonpfannen eingedeckt ist. Die Garagen sind durch Holzschwintore befahrbar.
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

- Wandbekleidungen:** Tapeziert und gestrichen, Küche: Wie vor, im Arbeitsbereich Fliesenspiegel, Bad: Raumhoch gefliest.
- Deckenbekleidungen:** Tapeziert und gestrichen. Dachschrägen: Gipskartonverkleidung, tapeziert, gestrichen.
- Bodenbeläge:** Fliesen, Laminat.
- Fenster:** Schrägliegende Holzflächendachfenster, sonst Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden (manuell bedienbar) mit Kunststoffpanzer.
- Türen:** Innentüren: Furnierte Holztüren, sonst wie vor.
Balkontüre: Kunststofffenstertüre.
- Spitzboden:** Begehbar durch eine Holzeinschubleiter, nicht ausgebaut.
- Balkon:** Auskragende Balkonplatte mit Stahlgeländer als Absturzsicherung nach Osten ausgerichtet.
- Heizung:** Blechheizkörper in Wohnen/Essen/Küche, Bad mit Thermostatventil.
- Sanitärinstallation:** Bad: Duschwanne mit Kunststoffspritzschutz, Handbrause an Wandgestänge und Einhandmischer, Badewanne mit Einhandmischer und Einlauf, Waschmaschinenanschluss sowie Waschtisch mit Einhandmischgarnitur und wandhängendem WC mit Unterputzpülkasten.
- Elektroinstallation:** Im Flur ist eine Unterverteilung mit Kippschaltern und Fehlerstromschaltern eingebaut. Daneben befindet sich die Gegensprechanlage. Die Ausstattung der Räume ist umbauzeitlich einfach bis mittel.

5.3 Bauschäden und -mängel

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

Gemeinschaftseigentum

- Die lichte Durchgangshöhe im Treppenbereich zum Keller ist nicht erreicht.

Wohnungseigentum

- An der Balkontüre im Wohn-Essbereich fehlt innenseitig der Bodenbelag.

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 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

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

Der Grundriss der Wohnung ist funktional. Die Räume sind ausreichend groß und hoch.

Im vorliegenden Energieausweis vom 14.05.2018 wird ein Endenergieverbrauch in Höhe von 120 kWh/(m²·a) angegeben. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse D. Eine energetische Modernisierung ist nach vorheriger Energieberatung in absehbarer Zukunft sinnvoll. Die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz sind einzuhalten.

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 einfach bis mittel.

Die Raumaufteilung der Wohnung ist zweckmäßig und eignet sich für Singles oder Paare. Die Ausrichtung des Wohn- und Esszimmers nach Südosten sowie mit Zugang zum Balkon 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 Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 und nachfolgend verwendetem Grundstücksmarktbericht eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beigemessen.

Das Hauptgebäude, indem sich die Wohnung befindet, wurde ca. 1974 erstellt. Aufgrund des Ausbaus des Dachgeschosses und der Modernisierungen im Jahr 1997 ist ein fiktives Baujahr zu bilden. Dabei greift der Unterzeichner auf ein Modell zurück, welches von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse Nordrhein-Westfalens entwickelt wurde und als Anlage 2 zur ImmoWertV veröffentlicht ist.

Dabei werden verschiedene Modernisierungselemente aufgezeigt, die mit Punkten versehen sind. Je nach Zeitraum, wie weit die Modernisierung zurückliegt bzw. nach dem Grad bzw. der Art der Modernisierung hat der Sachverständige Punkte zu vergeben. Aus der Summe dieser vergebenen Punktezahl ergibt sich dann, je nach Gesamtnutzungsdauer und Gebäudealter, eine fiktive Restnutzungsdauer. Nachfolgende Punkte können vergeben werden:

Modernisierungselemente	Maximale Punkte	Vergebene Punkte
Wärmedämmung Außenwände	4	---
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3,0
Fenster und Außentüren	2	1,0
Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2	1,0
Bäder	2	1,0
Heizungsanlage	2	1,0
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0
Wesentl. Verbesserungen d. Grundrissgestaltung	2	---
Vergebene Punkte	20	8,0

Aus den oben genannten Vorgaben ergibt sich zum Stichtag laut oben zitierter Quelle bei GND 80 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 8,0 Punkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von rund

RND = 40 Jahren.

Daraus ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1984.

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens kommt es auf die Art des Bewertungsobjektes an. So werden Grundstücke, bei denen die Substanz und der individuelle Eigennutz im Vordergrund stehen, nach dem Sachwertverfahren § 21 – 23 ImmoWertV berechnet.

Grundstücke, bei denen der Ertrag im Vordergrund steht, werden nach dem Ertragswertverfahren § 17 – 20 ImmoWertV bewertet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Bad mit WC, Balkon und Abstellkammer im Dachgeschoss eines Sechsfamilienhauses in Zentrumslage von Großkissendorf. 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.

Nachfolgend dient das Vergleichswertverfahren zur Plausibilisierung des Ertragswertverfahrens. 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, ebf, baureife Grundstücke) zum 01.01.2024 beschlossen, jedoch noch nicht veröffentlicht.

Das Bewertungsgrundstück ist baulich gut ausgenutzt, hat eine ortsübliche Größe und Topografie und einen üblichen Zuschnitt. Seit Erhebung der Bodenrichtwerte kann keine wesentliche konjunkturelle Veränderung am Markt beobachtet werden.

Aus all diesen Tatsachen und der zum Stichtag vorherrschenden Marktlage, kann der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 als marktgerechter Bodenwert angesetzt werden. Daraus folgt ein Bodenwertanteil für die Wohnung von:

Fläche	805,00 m ²	
Bodenrichtwert (BRW)	150,00 €	
Bodenwert gem. BRW gerundet		120.750 €
davon 155,11/1.000 Anteile		18.730 €
Marktgerechter Bodenwert gerundet		19.000 €

7.2.2 Herleitung marktüblich erzielbarer Erträge

Der Gutachterausschusses des Landkreises Günzburg gibt in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 für die Gemeinde Bibertal eine Spanne bei der Nettokaltmiete für einen mittleren Wohnstandard in Höhe von 6,50 €/m² bis 9,00 €/m², für einen Stellplatz 10,00 € bis 25,00 €/Stück an.

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

Nr.	Lage	Baujahr	Zustand/ modernisiert	Zimmer	Fläche	Angebotspreis
1	Bühl	1998	k.A.	4	147 m ²	9,32 €/m ²
2	Leipheim	1954	Renoviert	5	94 m ²	9,00 €/m ²
3	Nersingen	k.A.	k.A.	3	80 m ²	8,75 €/m ²
4	Leipheim	1952	Renoviert	3	98 m ²	7,90 €/m ²
5	Leipheim	1995	Renoviert	3,5	94 m ²	9,15 €/m ²
6	Pfaffenhofen a.d. Roth	1969	k.A.	3	70 m ²	10,71 €/m ²
Bereits vermietete Wohnungen:						
7	Kissendorf	1960	2010	3	79 m ²	8,51 €/m ²
Mittelwert						9,05 €/m²
Median						9,00 €/m²
Standardabweichung						0,81 €/m²

Aus den Vergleichswohnungen ergeben sich Ist-Mieten von 7,90-10,71 €/m². Die Lagen Leipheim, Nersingen und Pfaffenhofen a. d. Roth sind aufgrund der Bahn-anbindung und besserer Infrastruktur als vorteilhafter einzustufen. Zusätzlich verfügen die Wohnungen teils über eine größere Mietfläche.

Eine Datenbankauswertung von Angebotsmieten zeigt in einem Umkreis von 5 km um das Bewertungsobjekt für Wohnungen mit 50-85 m² Wohnfläche im Zeitraum 01/2022-08/2024 bei 111 Angeboten eine Medianmiete von 10 €/m², bei einer engeren Spanne (25-75% Quartil) von 8,96-13,05 €/m².

Aufgrund der Lage im Dachgeschoss, den Immissionsbelastungen durch die Straße sowie der Ausstattung erscheinen für die hier gegenständliche Wohnung 8,50 €/m² marktgerecht. Folgend ergibt sich:

$$\text{Wohnung } 68,51 \text{ m}^2 \times 8,50 \text{ €/m}^2 = 582,34 \text{ €}$$

Der im aktuellen Mietvertrag vereinbarte Mietzins liegt bei ca. 7,19 €/m² bzw. 487,00 €. Die letzte Mietanpassung erfolgte am 22.06.2021, sodass eine erneute Anpassung um 20 % gemäß § 558 BGB zeitnah erfolgen kann. Diese wird nachfolgend unterstellt, sodass sich eine marktübliche Miete von 585,00 € pro Monat ergibt. Dies entspricht 8,53 €/m². Der Mietvertrag läuft unbefristet.

7.2.3 Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

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

Der Grundstücksmarktbericht 2023 des Landkreises Günzburg zeigt für den Landkreis folgende Zinssapnnen:

- 2021: 53 Kauffälle, durchschnittlich 59 m² Wfl. -0,38-2,86%, i.M. 1,4%
- 2022: 40 Kauffälle, durchschnittlich 61 m² Wfl. -0,56-2,69%, i.M. 1,0%.

Seit dieser Zeit haben sich die Renditeanforderungen aufgrund der veränderten Zinslage erhöht.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktlage sowie der objektspezifischen Eigenschaften erscheint ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,40% sachgerecht.

7.2.4 Ableitung des Barwertvervielfältigers

Auf Grund der zuvor ermittelten Restnutzungsdauer von 40 Jahren (siehe 6.6) und dem Liegenschaftszinssatz von 1,40% (siehe 7.3.3) ergibt sich ein Rentenbarwertvervielfältiger von:

$$V_{40\text{Jh}/1,40\%} = 30,47.$$

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). Es werden folgende Kosten für die Eigentumswohnung angesetzt:

- Verwaltungskosten: 420 €/Jahr (Wohnung und Stellplatz)
- Instandhaltungskosten: 13,80 €/m²/Jahr (Wohnung)
- Mietausfallwagnis: 2 % des Rohertrags.

7.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Mindermiete (Underrent)

Bei einer Mindermiete liegt die tatsächlich erzielte Miete erheblich unter der Marktmiete. Die aktuell tatsächlich erzielte Miete liegt bei dem Bewertungsobjekt bei 7,11 €/m² und die Marktmiete wird auf 8,50 €/m² geschätzt (siehe Kapitel 7.2.2).

Gemäß § 558 Abs. 3 BGB darf eine alsbaldige Erhöhung der Miete i.H.v. 20 % erfolgen. Der letzten Mieterhöhung wurde laut Angabe des Zwangsverwalters am 22.06.2021 zugestimmt, sodass zum Bewertungsstichtag die Miete zeitnah wieder angepasst werden kann, wodurch sich eine Miete von 8,53 €/m² ergibt. Diese entspricht der geschätzten Marktmiete, sodass die Mindermiete in der Ertragswertermittlung im Rahmen der Rundung untergeht.

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. 3 inklusive Stellplatz Nr. 1 nachfolgender Ertragswert:

	Jahresrohertrag	585,00 € x	12 Mon.	=	7.020 €	
./.	Mietausfallwagnis	2,00% aus	7.020 €	=		140 €
./.	Verwaltungskosten Wohnung	1 Stck. x	420,00 €	=		420 €
./.	Instandhaltungskosten Wohnung	68,51 m ² x	13,80 €/m ²	=		945 €
=	Bew.kosten	21,44% aus	7.020 €	=		1.505 €
=	Grundstücksreinertrag	<i>Jahresrohertrag ./.</i> <i>Bewikos</i>		=	5.515 €	
./.	Bodenwertverzinsung	1,40% aus	19.000 €	=		266 €
=	Gebäudereinertrag			=	5.249 €	

Dieser Reinertrag kapitalisiert mit dem ermittelten Barwertvervielfältiger ergibt:

5.249 €	x	30,47	=	159.937 €
Reinertrag		Barwertfaktor		Wert der baulichen Anlage
+ Bodenwertanteil				19.000 €
= Vorläufiger Verfahrenswert				178.937 €
+ Stellplatz			=	5.000 €
+ Rundung			=	63 €
= Verfahrenswert / Ertragswert			=	184.000 €

Der vorläufige Verfahrenswert entspricht einem Wert je Quadratmeter Wohnfläche von ca. 2.612 €/m².

7.3 Vergleichswerte

Eine Auswertung von Angebotspreisen zeigt im Zeitraum 01/2022-08/2024 für Wohnungen mit einer Größe von 50-80 m², Baujahr 1960-1990 in einem Umkreis von 5 km um das Bewertungsobjekt folgende Werte:

- Anzahl Angebote 10 Stück
- Arithmetisches Mittel 2.961 €/m²
- 25% Quartil 2.635 €/m²
- 75% Quartil 3.182 €/m²

Eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung zeigt sechs Verkäufe innerhalb des Objektes unmittelbar nachdem es in WEG geteilt wurde. Aus datenschutzrechtlichen Gründen können die Vergleichswerte an dieser Stelle nicht veröffentlicht werden. Nach konjunktureller Anpassung der Vergleichswerte auf den Wertermittlungsstichtag plausibilisieren sie den Ertragswert sehr gut.

8. 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 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Küche, Bad mit WC, Flur, Abstellraum und Balkon im Dachgeschoss einer Immobilie mit 5 weiteren Wohneinheiten. Zur Wohnung gehört ein Stellplatz. Die rechtlichen Gegebenheiten und die tatsächlichen Eigenschaften wurden im Gutachten ausreichend berücksichtigt.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für die **Eigentumswohnung Nr. 3 mit Stellplatz Nr. 1** in Bibertall-Großkissendorf, Weißenhorner Straße 9 zum **Wertermittlungstichtag 11.06.2024** ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

184.000,00 €
einhundertvierundachtzigtausend Euro.

Zubehör war nicht ersichtlich. Die Einbauküche gehört laut Angabe den Mietern.

Bei dem ermittelten Marktwert handelt es sich nicht um mathematisch exakt berechnete Marktvorgänge, sondern letztendlich um sachverständige Annahmen. Unter diesen Gesichtspunkten sind auch die Rundungen innerhalb der Rechenverfahren zu verstehen, um keine mathematische Genauigkeit vorzutäuschen.

Der ermittelte Wert unterliegt den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

9. Schlussbemerkung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach eingehender persönlicher Besichtigung und Befragung, sowie Akteneinsicht, in Übereinstimmung mit der Verordnung über die Ermittlung des Verkehrswertes, ImmoWertV, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand, zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes beruhen auf den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen sowie den durchgeführten Erhebungen und der Ortsbesichtigung.

Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und ihre Aufgaben, sowie den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende – auch auszugsweise – Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens oder die Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet. Eine Dritthaftung wird insoweit ausgeschlossen. Der Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, leichte Fahrlässigkeit ist von der Haftung ausgeschlossen. Das Gutachten unterliegt dem gesetzlich geschützten Urheberrecht.

Aufgestellt, Leipheim, 26.09.2024

Kübel Alexander M.A.

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

Das Gutachten umfasst 36 Seiten davon 12 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde der Auftraggeberin als PDF-Exemplar zur Verfügung gestellt.

10. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 25-26
2. Berechnungen	Seite 27
3. Makrolage	Seite 28
4. Mikrolage	Seite 29
5. Lageplan	Seite 30
6. Pläne	Seite 31-35
7. Abkürzungsverzeichnis	Seite 36

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Eigentumswohnung Nr. 3, Stellplatz Nr. 1 Weißenhorner Straße 9 in Bibertal-Großkissendorf:



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Südosten



Ansicht von Süden



Ansicht von Westen mit Stellplätzen



Hofeinfahrt im Norden



Hauseingang Nachbarhaus



Treppenhaus

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Eigentumswohnung Nr. 3, Stellplatz Nr. 1 Weißenhorner Straße 9 in Bibertal-Großkissendorf:



Flur



Zugang Küche



Bad



Balkon



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten Eigentumswohnung Nr. 3, Stellplatz Nr. 1 Weißenhorner Straße 9 in Bibertal-Großkissendorf:

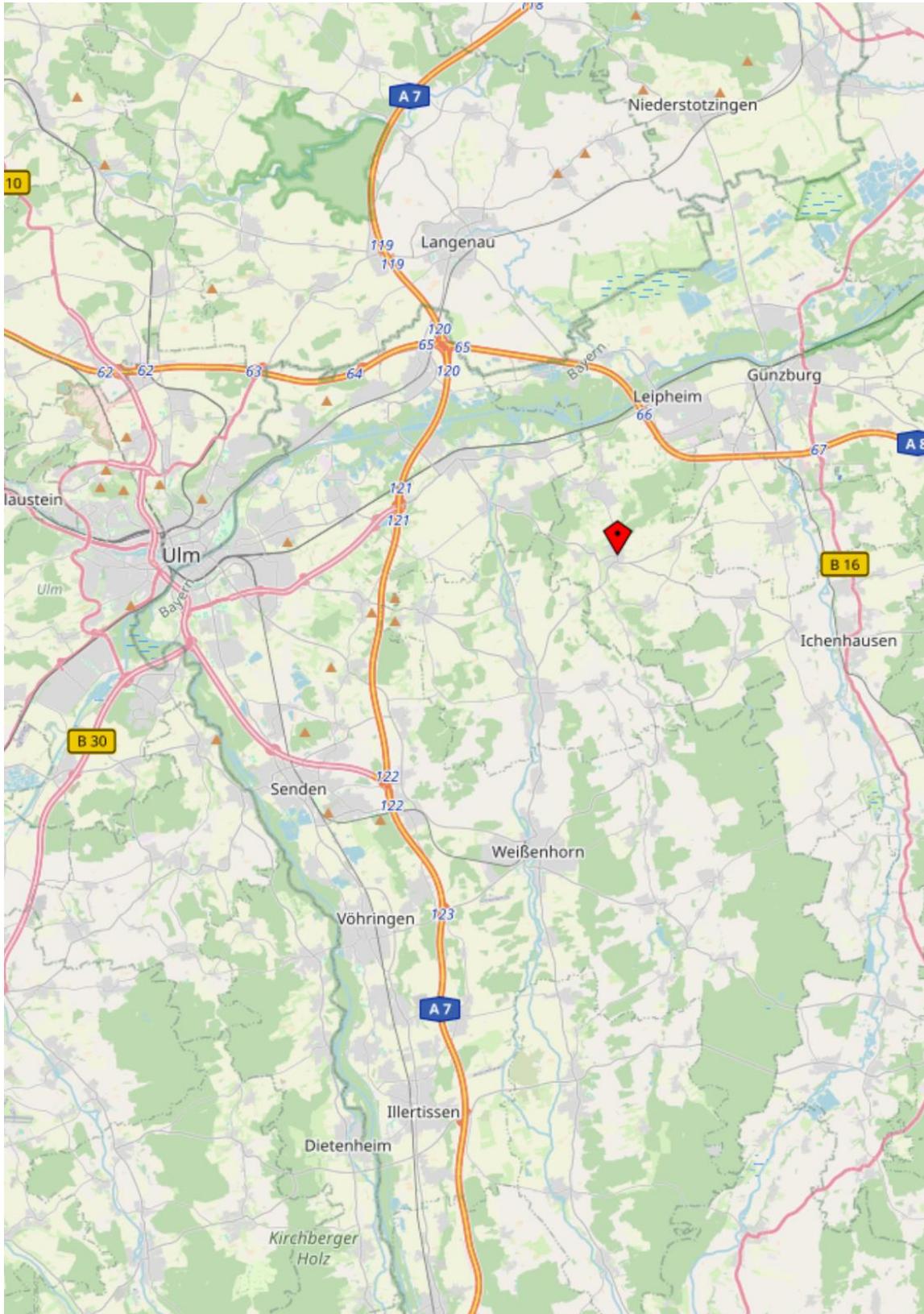
Wohnflächenberechnung:

BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung		
Objekt: Etagenwohnung, Weißenhorner-Str. 9+9a		
Lage: DG WE03		
Wohnung: 03		

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche
Wohnen/Essen	28,35	25,88
Schlafen	19,99	17,19
Bad/WC	9,28	8,38
Küche	8,80	8,35
Flur/Gard.	5,97	5,97
Balkon	3,00	1,50
Abst.	1,24	1,24
SUMME	76,63	68,51

Anlage 3

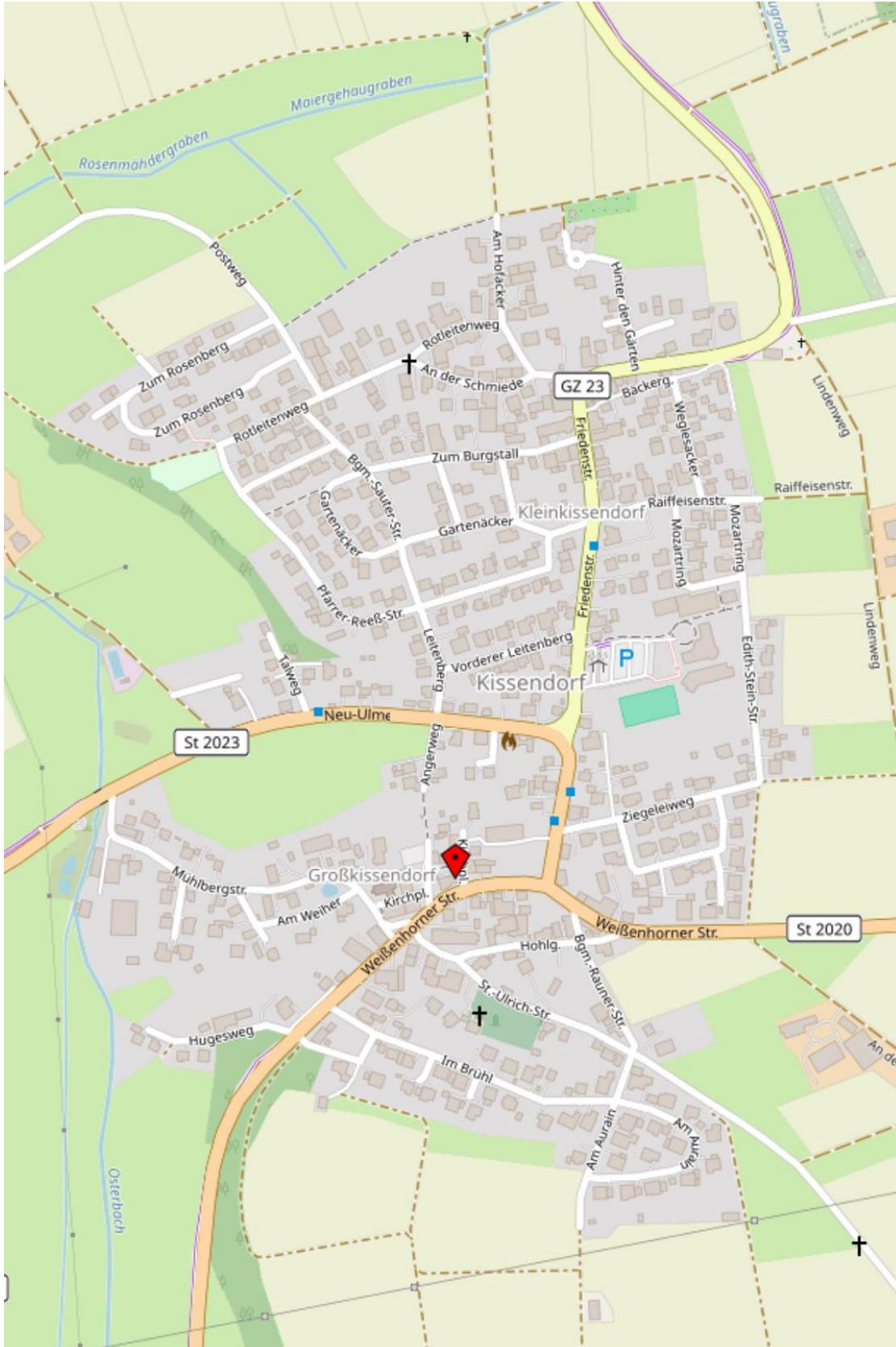
Makrolage:



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

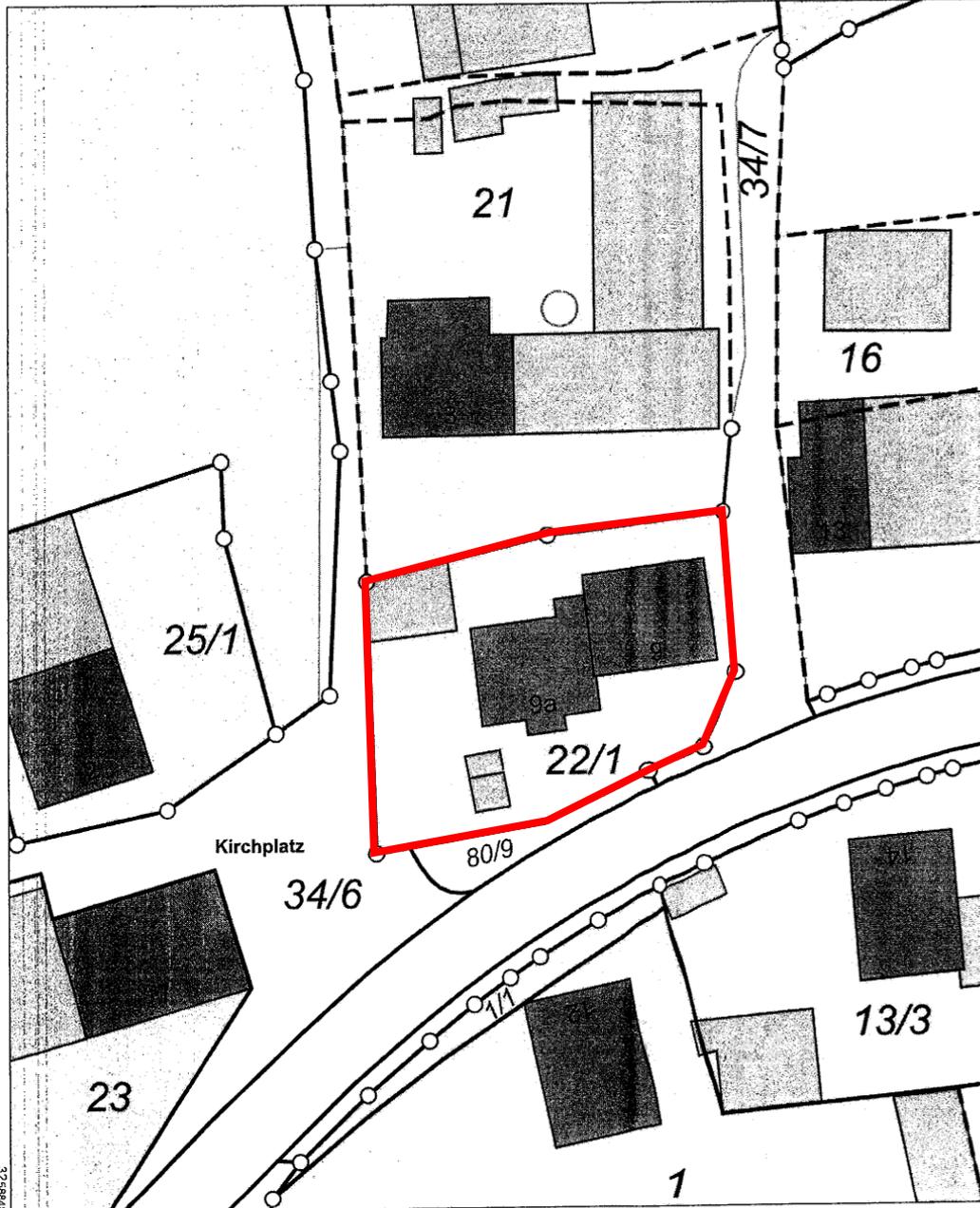
Erstellt am 01.02.2022

Eingegangen am
22. April 2022

Flurstück: 22/1
Gemarkung: Großkissendorf

Gemeinde: Bibertal
Landkreis: Günzburg
Bezirk: Schwaben

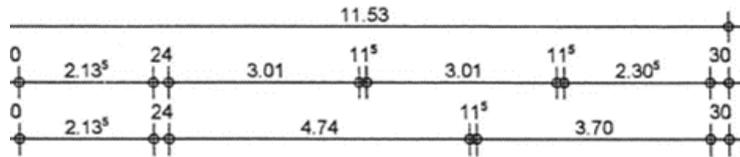
Bankhaus RSA Rechtmehring
5361096



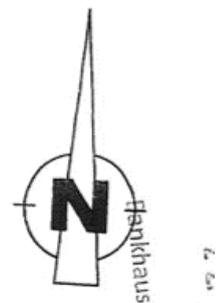
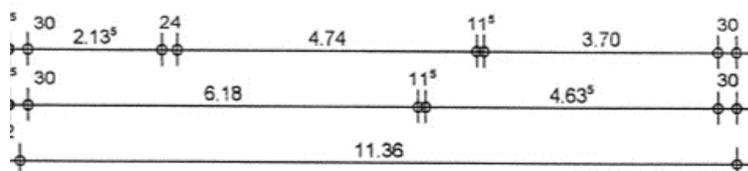
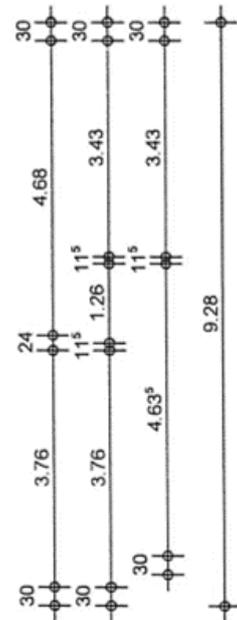
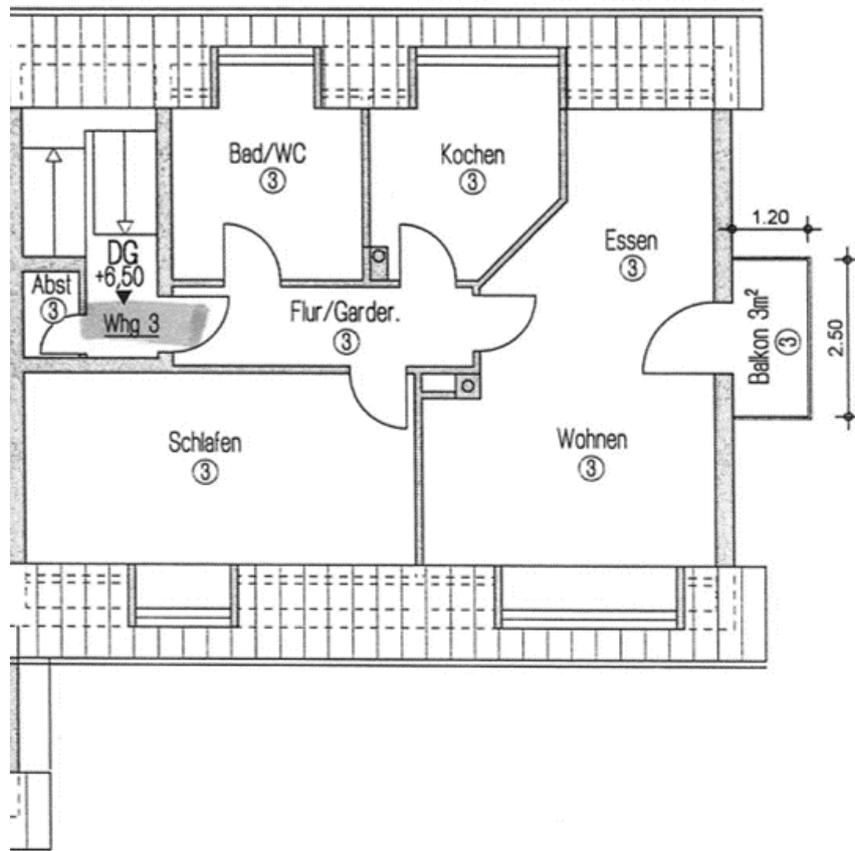
Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

Anlage 6

Grundriss Wohnung 3 (nicht maßstäblich):

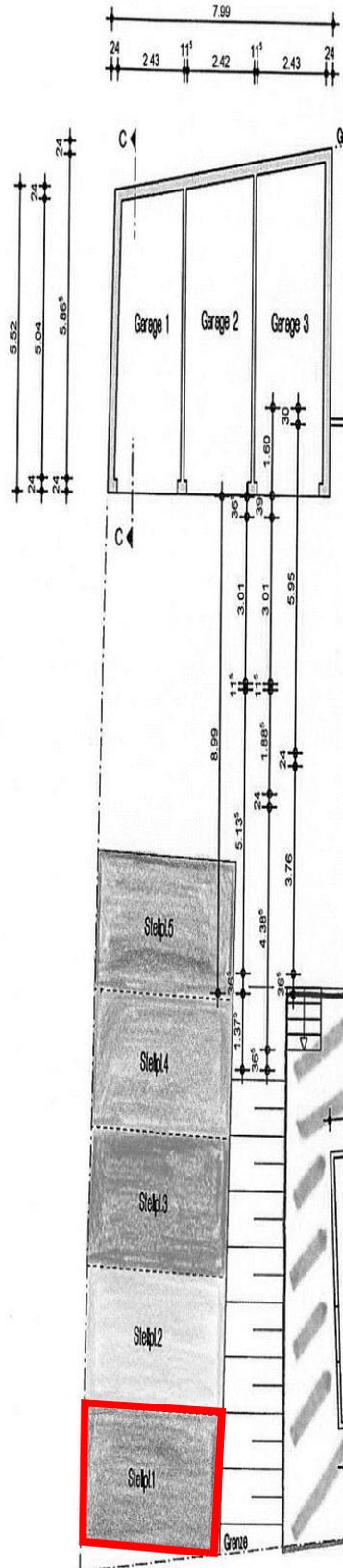


-
2



Anlage 6

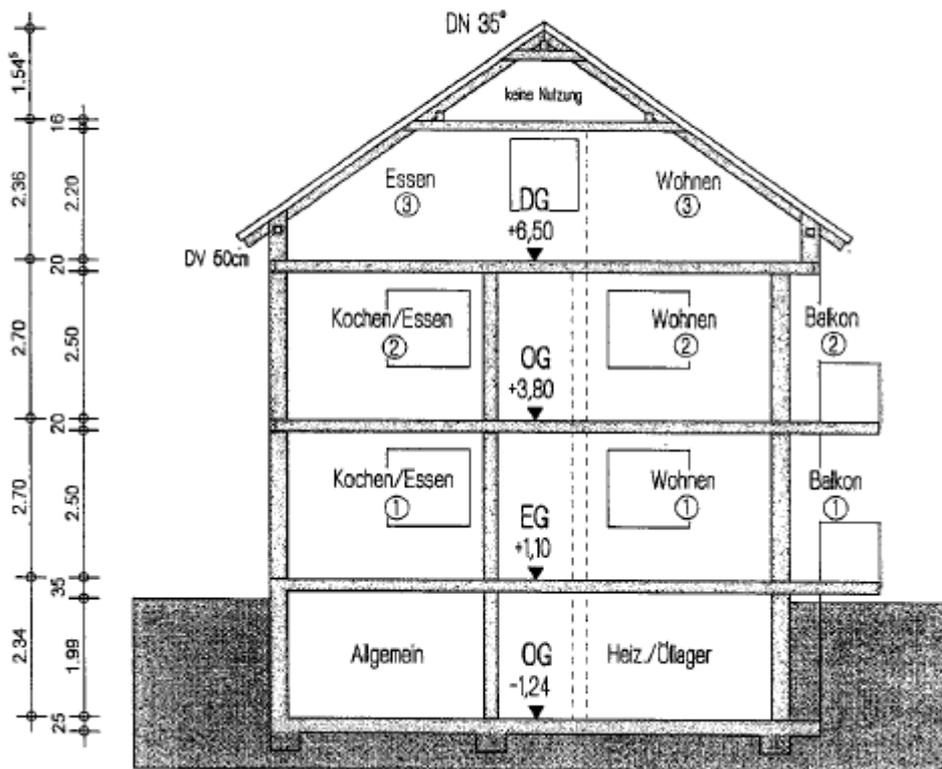
Grundriss Garage und Stellplätze (nicht maßstäblich):



Anlage 6

Schnitte (nicht maßstäblich):

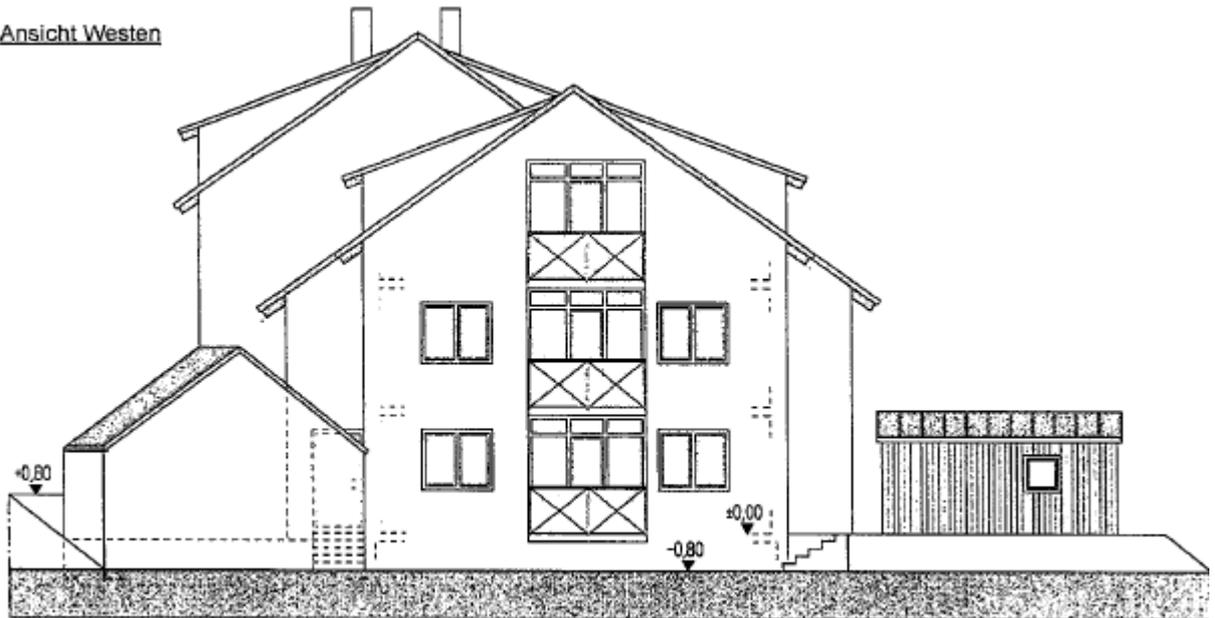
SCHNITT B-B



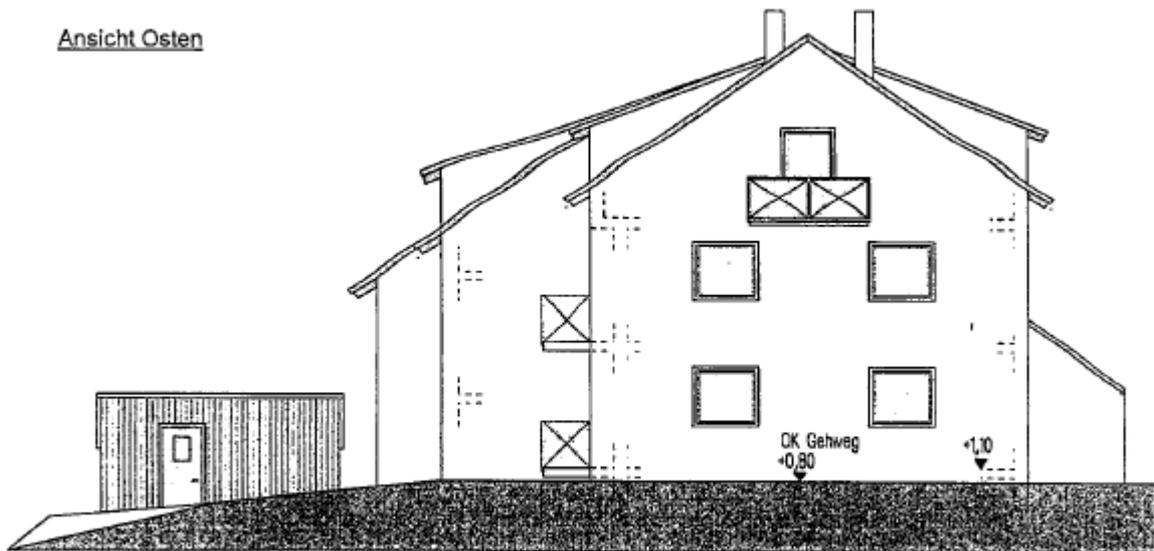
Anlage 6

Ansichten (nicht maßstäblich):

Ansicht Westen



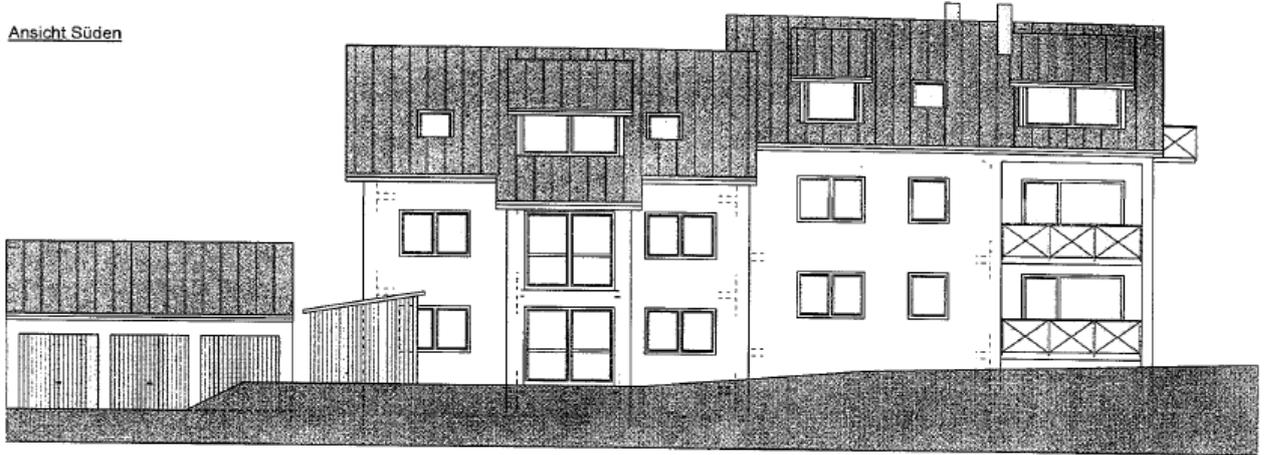
Ansicht Osten



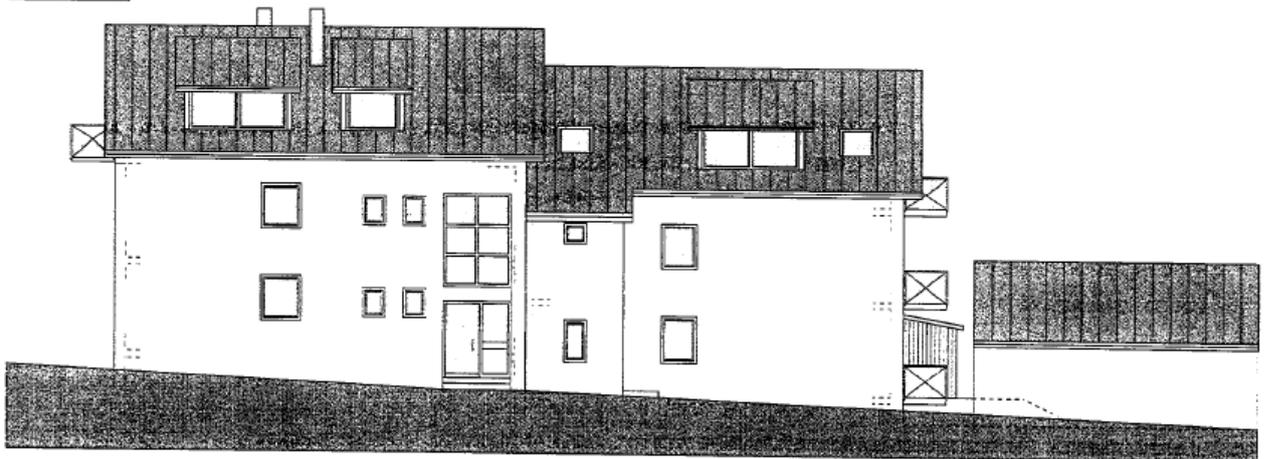
Anlage 6

Ansichten (nicht maßstäblich):

Ansicht Süden



Ansicht Norden



Anlage 7

Abkürzungsverzeichnis:

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

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
B-Plan	Bebauungsplan
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitragsfrei
EG	Erdgeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
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