

Gutachten
23 11 65 NU

Verkehrswert

des bebauten Grundstücks Flst. 147
Heinrich-Sinz-Str. 14, 16, Hürbener Str. 1 86381 Krumbach

Denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus mit 7 - 9 Wohnungen
mit Sozialbindung Heinrich-Sinz-Straße 14
Wohn- und Geschäftshaus Heinrich-Sinz-Str. 16
mit Büroeinheit EG + Wohnung DG
1 kleines Bürogebäude Hürbener Straße 1



Auftraggeber

Amtsgericht Neu-Ulm 2 K 52/23
Schützenstraße 17 89231 Neu-Ulm

Eigentümer

Sind dem
Amtsgericht bekannt

Wertermittlungsstichtag

12.01.2024

Verkehrswert

Euro 1.000.000,00

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Angaben	Seite	3 - 6
II	Voraussetzung der Wertermittlung	Seite	7 - 8
III	Beschreibung des Grundstückes	Seite	9 - 14
	1. Rechtliche Gegebenheiten	Seite	9 - 10
	2. Lage + Beschaffenheit	Seite	11 - 14
IV	Beschreibung der Gebäude	Seite	15 - 25
	1. Mehrfamilienhaus Heinrich-Sinz-Str. 14	Seite	15 - 19
	2. Wohn- und Geschäftshaus Heinrich-Sinz-Str. 16	Seite	20 - 22
	3. Bürogebäude Hürbener Str. 1	Seite	23 - 25
V	Beschreibung der Wohnungen Mehrfamilienhaus 14	Seite	26 - 34
	1. 2-Zimmer-Wohnung EG Ost	Seite	26
	2. 2-Zimmer-Wohnung EG Mitte	Seite	27
	3. 2-Zimmer-Wohnung EG West	Seite	28
	4. 3-Zimmer-Wohnung OG Ost	Seite	29
	5. 1-Zimmer-Wohnung OG Mitte Ost	Seite	30
	6. 1-Zimmer-Wohnung OG Mitte West	Seite	31
	7. 3-Zimmer-Wohnung OG West	Seite	32
	8. 3-Zimmer-Wohnung DG Ost	Seite	33
	9. 3-1/2-Zimmer-Wohnung DG West	Seite	34
VI	Beschreibung der Einheiten Wohn/Geschäftshaus 16	Seite	35 - 38
	1. Laden/Büro EG	Seite	35 - 36
	2. 3-Zimmer-Wohnung DG	Seite	37 - 38
VII	Beschreibung der Einheit Bürogebäude 1	Seite	39 - 40
VIII	Denkmalschutz Mehrfamilienhaus 14	Seite	40 - 42
IX	Sozialbindung Wohnungen Mehrfamilienhaus 14	Seite	44 - 45
X	Beurteilung des Gesamtobjekts	Seite	46
VI	Wertermittlung	Seite	47 - 69
	1. Bodenwert	Seite	47
	2. Sachwert	Seite	48 - 54
	3. Ertragswert	Seite	55 - 63
	4. Berücksichtigung Mindermieten	Seite	64 - 68
	5. Verkehrswert	Seite	69
VII	Objektfotos	Seite	70 - 113
VIII	Planunterlagen	Seite	114 - 146

I ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber

Amtsgericht Neu-Ulm
Schützenstraße 17
89231 Neu-Ulm
2 K 52/23

Objekt

3 Gebäude auf Flst. 147
Denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus
mit 7 - 9 Wohnungen mit Sozialbindung
Heinrich-Sinz-Str. 14
Wohn- und Geschäftshaus
mit Büroeinheit EG + Wohnung DG
Heinrich-Sinz-Str. 16
1 kleines Bürogebäude
Hürbener Str. 1
Heinrich-Sinz-Str. 14, 16, Hürbener Str. 1
86381 Krumbach

Eigentümer

Ist dem Amtsgericht bekannt.

Hausverwaltung

Ist dem Amtsgericht bekannt.

**Mietverhältnisse
Mehrfamilienhaus 14**

Mehrfamilienhaus Heinrich-Sinz-Str. 14

2-Zi-Küche-Bad-Wohnung 1 EG Ost

Ist dem Amtsgericht bekannt.

Heinrich-Sinz-Str. 14

86381 Krumbach

Nettokaltmiete ca. € 300,00

2-Zi-Küche-Bad-Wohnung 2 EG Mitte

Ist dem Amtsgericht bekannt.

Heinrich-Sinz-Str. 14

86381 Krumbach

Nettokaltmiete ca. € 300,00

2-Zi-Küche-Bad-Wohnung 3 EG West

Ist dem Amtsgericht bekannt.

Heinrich-Sinz-Str. 14

86381 Krumbach

Nettokaltmiete ca. € 300,00

3-Zi-Küche-Bad-Wohnung 4 OG Ost

Ist dem Amtsgericht bekannt.

Heinrich-Sinz-Str. 14

86381 Krumbach

Nettokaltmiete ca. € 453,00

1-Zi-Bad-Wohnung 5 OG Mitte Ost

Kein separates Mietverhältnis vorhanden, Zimmer wird vom Mieter der Wohnung Nr. 4 mitgenutzt

1-Zi-Bad-Wohnung 6 OG Mitte West

Kein separates Mietverhältnis vorhanden, Zimmer wird vom Mieter der Wohnung Nr. 7 mitgenutzt

3-Zi-Küche-Bad-Wohnung 7 OG West

Ist dem Amtsgericht bekannt.

Heinrich-Sinz-Str. 14

86381 Krumbach

Nettokaltmiete ca. € 450,00

3-Zi-Küche-Bad-Wohnung 8 DG Ost

Ist dem Amtsgericht bekannt.

Heinrich-Sinz-Str. 14

86381 Krumbach

Nettokaltmiete ca. € 330,00

3-½ Zi-Küche-Bad-Wohnung 9 DG West

Ist dem Amtsgericht bekannt.

Heinrich-Sinz-Str. 14

86381 Krumbach

Nettokaltmiete ca. € 480,00

**Mietverhältnisse
Wohn/Geschäftshaus 16**

Wohn- und Geschäftshaus Heinrich-Sinz-Str. 16

Büroeinheit EG
(Die Kellerräume werden im Mietvertrag nicht erwähnt)

Ist dem Amtsgericht bekannt.

Heinrich-Sinz-Str. 16
86381 Krumbach

Nettokaltmiete € 420,00

Mietbeginn 01.08.2018

Mietende Unbestimmte Dauer mit gesetzlicher
Kündigungsfrist nach § 580

Wohnung DG

Ist dem Amtsgericht bekannt.
Mietverhältnis gekündigt zum 31.11.2023

Zum Stichtag 2024 noch kein Nachmieter vorhanden.

Ursprüngliche Nettokaltmiete nicht bekannt.

**Mietverhältnis
Bürogebäude 1**

Bürogebäude Hürbener Str. 1

Ist dem Amtsgericht bekannt.

Hürbener Str. 1
86381 Krumbach

Nettokaltmiete € 220,00

Kautionszahlung € 586,00

Mietbeginn 01.11.2012

Mietfläche nach Mietvertrag 43,3 qm

Wertsicherungsklausel nach VPI,
Anpassung bei 10 % Veränderung

Hausmeister

Ist dem Amtsgericht bekannt.

Quellenverzeichnis

Einschlägige aktuelle Fachliteratur der Autoren
Kleiber, Simon, Vogels, Sprengnetter, Pohnert etc.

Gesetzliche Literatur WertV 61, 71, 88, 98
ImmoWertV 2010
ImmoWertV 2021
WertR 02
WertR 06 etc.
Sachwert-Richtlinie,
Ertragswert-Richtlinie,
Vergleichswert-Richtlinie
etc.

Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes
im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Objektbesichtigung

Am 12.01.2024 im Beisein von XXXX von der XXXX
und etlichen Mietern, unter anderem Herrn XXXX,
Geschäftsführer der XXXX (Büroeinheit Heinrich-Sinz-Str.
16) und einem Vertreter von der XXXX (Bürogebäude Hür-
bener Str. 1).

Wertermittlungsstichtag

12.01.2024

II VORAUSSETZUNG DER WERTERMITTLUNG

1. Alle Festlegungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen bzw. vorhandener Planunterlagen der zuständigen Baubehörden und gegebener Information, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, und auf Grund der Ortsbesichtigung.
2. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
3. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
4. Die in diesem Gutachten vorgenommenen Grundstücks-, Gebäude-, Wohnungs- bzw. Einheits- und Raumbeschreibungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Gewährleistungsansprüche bezüglich der Beschreibungen sind ausgeschlossen.
Es werden nur die überwiegenden Bauteile beschrieben.
5. Die dem Gutachten beigelegten Pläne entsprechen dem behördlichen Stand und erheben nicht den Anspruch, den tatsächlichen aktuellen Gebäudezustand wiederzugeben.
Die beigelegten Planunterlagen (einschließlich eigene angefertigte Skizzen) können also vom tatsächlichen Gebäude- und Grundrisszustand abweichen.
6. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile oder keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
7. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Annahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmung zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.
8. Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

9. Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
10. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.
11. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
12. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte bzw. eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen geschehen.
Der Auftraggeber haftet für dieses Verbot der Weitergabe persönlich.
Ausgenommen hiervon sind Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung, die von den Rechtspflegern/innen ihren Erfordernissen gemäß weitergegeben werden dürfen.
13. Die Haftung des Sachverständigen ist umfangmäßig auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, sowie zeitlich auf 3 Jahre ab Gutachtendatum.
Die Haftungsbeschränkung ist auch gegenüber Dritten gültig.

III BESCHREIBUNG DER GRUNDSTÜCKE

1. Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht	Günzburg	
Grundbuch von	Hürben	
Grundbuchblatt-Nr.	4478	
Flurstück	BV Nr. 1 Flst. 147 Heinrich-Sinz-Straße 14, 16, Hürbener Straße 1, Gebäude- und Freifläche <u>Bestand und Zuschreibungen</u> Zur lfd. Nr. 1 Übertragen von Blatt 2450 am 04.07.2018.	10 a 63 qm
Grundstücksgröße	10 a 63 qm	
Grundstücksqualität	Bauland	
Eintragung in Abt. II	Lfd. Nr. 1 zu BV Nr. 1 Auflassungsvormerkung für [REDACTED], geb. am [REDACTED] 81 und [REDACTED] geb. [REDACTED] geb. am [REDACTED] 1979, zu je ½ Anteil; gemäß Bewilligung vom 23.05.2023, UVZ-Nr. 1588/2023, Notar Dr. Bernhard Gschoßmann, Regensburg; eingetragen am 01.06.2023. Lfd. Nr. 2 zu BV Nr. 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 2 K 52/53); eingetragen am 24.10.2023.	

**Eintragung im
Baulastenverzeichnis**

Kein übliches Baulastenverzeichnis vorhanden.

Anmerkungen :

Zu Baulasten und evtl. sonstigen, nicht eingetragenen Lasten (z.B. begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen) wurden auftragsgemäß keine Nachforschungen oder Untersuchungen angestellt. Dies betrifft auch die Bodenverhältnisse und insbesondere evtl. Altlasten. In der nachfolgenden Wertermittlung sind daher die damit evtl. in Zusammenhang stehenden Kosten nicht berücksichtigt und müssten gegebenenfalls noch in Abzug gebracht werden.

Auch wurden keine Nachforschungen betrieben, ob für das zu bewertende Grundstück auf anderen/fremden Grundstücken Baulasten, Grunddienstbarkeiten o.ä. Belastungen eingetragen sind.

Sollten derartige Begünstigungen für das zu bewertende Grundstück vorliegen, müssten auch diese ggf. wertmäßig noch berücksichtigt werden.

2. Lage und Beschaffenheit

2.1. Lage

Ortsbeschreibung

Die Stadt Krumbach (Schwaben) mit seinen Stadtteilen Attenhausen, Edenhausen, Billenhausen, Hirschfelden, Krumbach, Niederraunau, Hohenraunau und Hürben ist die zweitgrößte Stadt im bayrisch-schwäbischen Landkreis Günzburg und hat ca. 14.000 Einwohner.

Lage des Grundstückes

Das Grundstück befindet sich im östlichen Innenstadtbereich von Krumbach im Stadtkern von Hürben.

2.2. Verkehrsanbindung

Nahverkehr

Beste Verkehrsbedingungen innerhalb der Stadt. Gute Verbindungen in die umliegenden Gemeinden.

Fernverkehr

Bundesstraße B 300 Memmingen – Augsburg und B 16 Günzburg – Mindelheim führen durch die Stadt.

Die **Autobahn A 8** mit Anschlussstelle Günzburg und die **A 7** mit Anschlussstelle Illertissen liegen ca. 20 - 25 Autominuten entfernt.

IC-Bahnanschluss Richtung Stgt/Ulm/München in Ulm oder Günzburg.
Regionaler Anschluss in Krumbach, Haltestellen in den Stadtteilen Billenhausen und Niederraunau.

Flughafen Stuttgart ca. 120 km, München ca. 140 km.

Beurteilung der Verkehrsanbindung sehr gut/gut/durchschnittlich/ungünstig

2.3. Entfernungen und Infrastruktur

Stadtkern Krumbach

Liegt im Stadtkernbereich Hürben, welcher ca. 500 m - 1000 m östlich vom Stadtkern Krumbach liegt und mit diesem verbunden ist.

Betreuung + Bildung

Kindergarten
Kinderkrippe

Grundschule Krumbach
Grund Niederraunau
Mittelschule Krumbach
Realschule Krumbach
Simpert-Kraemer-Gymnasium
Staatliche Fachoberschule
Berufsfachschule für Musik
Landwirtschaftsschule
Fachakademie für Sozialpädagogik
Staatliche Berufsschule
Staatliche Fachoberschule
Werkhalle Adolf-Kolping

Freizeitmöglichkeiten

Zahlreiche Vereine
Turn- und Sportstätten
Minigolf
Stadion
Freibad
Hallenbad
Zahlreiche Wanderwege

Kulturelle Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten

Ehemaliges Lichtenstein-Schloss
Früheres Hürbener Wasserschlosschen
Marktplatz mit historischem Rathaus

Sonstiges

Kur- und Rehaklinik Krumbach

Einkaufsmöglichkeiten

Für den täglichen und gehobenen Bedarf sind ausreichend Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

2.4. Grundstücksmerkmale

Grundstücksbebauung

Das Grundstück ist mit insgesamt 3 Gebäuden bebaut.

1. Größeres Mehrfamilienhaus Heinrich-Sinz-Str. 14.
2. Kleineres Wohn/Geschäftshaus Heinrich-Sinz-Str. 16.
3. Sehr kleines Bürogebäude Hürbener Str. 1, welches im Süden an das Nachbargebäude angebaut ist.

Umgebende Bebauung

Typische innerstädtische gemischte Bebauung.

Bebauungsplan

Nach Eintrag in Bayern Atlas ist kein qualifizierter Bebauungsplan nach § 34 BauGB vorhanden.

Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 BauGB (Einfügung geplanter Bauvorhaben nach Art und Maß in die Umgebungsbebauung).

Grundstückszuschnitt

Siehe beigelegten Lageplan.

Topographie

Das Gelände ist relativ eben.

Störende Einflüsse

Emissionen der innerstädtischen Durchgangsstraßen.

2.5 Erschließung

Straßenbau

Das Grundstück ist im Westen an die öffentliche Straße angeschlossen.

Straßenart

Städtische Durchgangsstraßen.

Versorgungsleitungen

Strom/Wasser/Telefon/Kabel/Gas vermutet.

Entsorgungsleitungen

Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz.

Erschließungskosten

Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Außerdem wurden keine weiteren Nachforschungen betrieben, ob in Zukunft noch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen der Stadt/Gemeinde beabsichtigt sind, die sich wertbeeinflussend auf das Grundstück ausüben.

IV BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

1. Denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus Heinrich-Sinz-Str. 14

Bauform

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein denkmalgeschütztes teilunterkellertes, 2-geschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Bühne im Satteldach mit 2 Eingängen jeweils mit hausbreitem Flur und Treppenhaus (ursprünglich Doppelhaus).

Im Erdgeschoss befinden sich drei 2-Zimmerwohnungen Nr. 1, 2, 3.

Im Obergeschoss befinden sich mittig zwei 1-Zimmer-Wohnungen Nr. 5 + 6, zwei separate Abstellräume und im Osten + Westen jew. eine 3-Zi-Wohnung Nr. 4, 7.

Im Dachgeschoss befinden sich im Osten eine 3-Zimmer-Wohnung Nr. 8 und im Westen eine 3-½-Zimmer-Wohnung Nr. 9.

Zur Zeit werden die 2 Einzelzimmer mit Bad Nr. 5 + 6 im Obergeschoss von den Bewohnern der 3-Zimmerwohnungen Nr. 4 und 7 im Obergeschoss als Nebenräume mitgenutzt.

Insgesamt also 7 bewohnte Wohnungen und 2 kleine 1-Zimmer-Bad-Wohnungen im OG, wobei nicht bekannt ist, ob diese 1-Zimmerwohnungen den 3-Zimmerwohnungen im OG offiziell zur Nutzung zugeschlagen wurden.

Separate Mieten für diese Kleinst-Wohnungen gibt es jedenfalls nicht.

Im Untergeschoss befinden sich Abstellräume und Heizungs-/Technikraum, jeweils getrennt pro Treppenhaus (siehe Grundriss).

Der Großteil des Gebäudes (mittiger Bereich im Norden und gesamte südliche Gebäudehälfte) ist nicht unterkellert.

Denkmalschutz

Das Mehrfamilienhaus 14 steht unter Denkmalschutz.
Weiteres hierzu siehe Kapitel 4.

Keller-/Abstellräume allgemein
(keine Zuordnung)Untergeschoss

(mittig und südlich nicht unterkellert)

Östlicher unterkellertes Teil:

1 Treppenaufgang

1 Flur/Vorraum

1 Gewölbekeller mit alten Holzlattenverschlagen

Westlicher unterkellertes Teil:

1 Treppenaufgang

1 Flur/Vorraum

1 Gewölbekeller mit Heizungsanlage + Gasanschluss
(Heizungsraum)

Art der Baulichkeit

Massivbauweise vermutet, evtl. auch Fachwerk-
bauteile.

Bruttogrundfläche

Mehrfamilienhaus ca. 963 qm.

Wohn- und Nutzflächen

Es liegen nach eigener und überprüfter Berechnungen
nach den vorhandenen Baugesuchunterlagen folgende
ca. Wohnflächen vor (ohne Treppenhäuser):

Wohnfläche Wohnung 1 EG Ost	50 qm
Wohnfläche Wohnung 2 EG Mitte	53 qm
Wohnfläche Wohnung 3 EG West	50 qm
Wohnfläche Wohnung 4 OG Ost	67 qm
Wohnfläche 1-Zi-Wohnung 5 OG Mitte Ost	15 qm
Wohnfläche 1-Zi-Wohnung 6 OG Mitte West	15 qm
Wohnfläche Wohnung 7 OG West	67 qm
Wohnfläche Wohnung 8 DG Ost	63 qm
Wohnfläche Wohnung 9 DG West	96 qm

Gesamte Wohnfläche EG, OG, DG	476 qm
Nutzfläche UG (Kellerräume)	56 qm

Gesamte Wohn/Nutzfläche EG, OG, DG (ohne Treppenhäuser, ohne Bühne im Dach)	532 qm

Baujahre + Baugesuche

Ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, vermutlich Anfang 19. Jahrhundert (nach Denkmaleintrag 1804).

1950 Umbaumaßnahmen.

1983 Abbruch von Nebengebäuden.

1991 Umbau eines Baudenkmals in ein Wohn- und Geschäftshaus (Mehrfamilienhaus).

Da im EG das ursprünglich geplante Büro in eine Wohnung (EG Mitte) umgewandelt wurde, handelt es sich um ein reines Mehrfamilienhaus.

Renovierungen

Die letzten Renovierungen fanden wohl 1991 im Zuge des durchgreifenden Umbaus bzw. der Kernsanierung statt.

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre nach Grundstücksmarktbericht Ulm.

Restnutzungsdauer

35 Jahre angenommene Restnutzungsdauer (Berechnung der Restnutzungsdauer siehe Sachwert).

Nutzung

Als 7-Familienhaus mit 2 kleinen separaten 1-Zimmer-Räumen mit Bad.

Mieterauflistung siehe Seite 4 - 5.

Sichtbare Bauschäden und Sonstiges

Zahlreiche Flecken an Wänden, Decken und Böden durch Feuchteprobleme im UG (s.a. Fotos).

Abgenutzte Treppenstufen (s.a. Fotos).

Ansonsten soweit älterer Zustand von 1991 vermutet.

Baubeschreibung	Außenwände	Massiv verputzt, evtl. auch Fachwerkteile.
	Innenwände	Massiv verputzt vermutet, evtl. auch Fachwerkwände. Zum Teil auch nachträglich eingebaute Leichtbauwände vermutet.
	Dachkonstruktion	Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion. 2 kleine Schleppgaupen und je eine große Spitzgaupe (Quergiebel) nach Norden und Süden. Insgesamt also 4 Dachgaupen und 4 Quergiebel.
	Dachdeckung	Rotbraune Biberschwanztongiebeldeckung.
	Geschossdecken	Holzbalkendecken vermutet, darunter abgehängte Gipskartondecken vermutet.
	Kellerdecke	Massive Decke vermutet.
	Geschosstreppen	In beiden Treppenhäusern alte Holzwangentreppen mit abgenutzten Holzstufen.
	Kellertreppe	Betontreppen.
	Fassade	Verputzt und gestrichen. Vermutlich kein zeitgemäßer Vollwärmeschutz sondern Wärmeschutz Stand 1991.
	Fenster	Einfach verglaste Doppelfenster aus Holz. Keine PVC-Rollläden, sondern außenliegende Holzklappläden.

	Besondere Bauteile	4 kleine Schleppgaupen. 2 größere Spitzgaupen/ Quergiebel.
	Außenanlage	Wege und Zugänge gepflastert, Stellplätze und Hof geschottert. Grünflächen im östlichen Grundstücksbereich.
Technische Installationen	Heizung	Gaszentralheizung. Neuerer Heizkessel mit 500 l Warmwasserboiler vermutlich von 2018.
	Elektroinstallation	Vermutlich Installation von 1991 unter Putz.
	Sanitärinstallation	Vermutlich Installation von 1991. Weitere Einzelheiten siehe Beschreibung der Einheiten.

2. Wohn/Geschäftshaus Heinrich-Sinz-Str. 16

Allgemeines

Die Wohnung im Dachgeschoss konnte nicht von innen besichtigt werden.

Bauform

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein vollunterkellertes, 1-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Walmdach.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Büro/Ladenlokal.

Im Dachgeschoss befindet sich eine 3-Zimmer-Küche-Bad-WC-Wohnung (konnte nicht besichtigt werden).

Im Untergeschoss Abstellräume und Heizungs-/Technikraum).

Art der Baulichkeit

Massivbauweise vermutet.

Bruttogrundfläche

Wohn/Geschäftshaus ca. 365 qm.

Wohn- und Nutzflächen

Es liegen nach eigener und überprüfter Berechnung nach den vorhandenen Baugesuchunterlagen folgende Wohn- und Nutzflächen vor (ohne Treppenhäuser):

Nutzfläche UG (Lager, Abstellräume)	ca.	78 qm
Technikfläche UG Heizungsraum	ca.	12 qm
Gesamte Nutzfläche UG	ca.	90 qm
Nutzfläche EG (Büroeinheit)	ca.	84 qm
Gesamte Nutzfläche UG, EG	ca.	174 qm
Wohnfläche Wohnung DG	ca.	67 qm
Gesamte Wohn- und Nutzfläche UG, EG, DG	ca.	241 qm

Baujahre + Baugesuche

Ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, vermutlich 19. Jahrhundert.

1950 Umbauten.

1983 Abbruch von Nebengebäuden.

1989 - 1991 Umbau einer Werkstatt.

Renovierungen

Vermutlich wurden im Zuge des Umbaus 1991 die letzten Renovierungen vorgenommen.

Nach Angabe des Mieters im EG wurde von diesem noch die Süd- und Westfassade außen gerichtet (verputzt und gestrichen, s.a. Fotos).

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre.

Restnutzungsdauer

35 Jahre angenommene Restnutzungsdauer (Berechnung der Restnutzungsdauer siehe Sachwert).

Nutzung

Als Wohn- und Geschäftshaus mit Büro im EG und Wohnung im DG.

Mieterauflistung siehe Seite 4 - 5.

Sichtbare Bauschäden und Sonstiges

Zahlreiche Feuchtflecken an Wänden, Böden und Decken durch Feuchteproblem im gesamten UG. Bei starkem Regenfällen drückt Wasser über den Boden rein (Angabe des EG-Mieters).

Alter Verputz im Osten, erneuerungsbedürftig.

Baubeschreibung

Außenwände

Massiv verputzt.

Innenwände

Massiv verputzt vermutet.

Dachkonstruktion

Walmdach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion.

Dachdeckung

Rotbraune Biberschwanztongeldeckung.

Geschossdecken

Massive Stahlbetondecken vermutet.

Kellerdecke

Massive Decke vermutet.

	Geschosstreppen	Stahlbetontreppen mit Fliesenbelag, an den Rändern der Stufen kein Fliesenbelag (s.a. Fotos).
	Kellertreppe	Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag, an den Rändern der Stufen kein Fliesenbelag (s.a. Fotos).
	Fassade	Verputzt und gestrichen. Vermutlich kein zeitgemäßer Vollwärmeschutz. 1 Seite noch alter sanierungsbedürftiger Putz. 2 Seiten wurden mieterseitig gerichtet.
	Fenster	Im EG weiß gestrichene Holzverbundfenster. Verglaste Eingangsanlage zum Laden.
	Besondere Bauteile	4 Dachgaupen.
Technische Installationen	Heizung	Gaszentralheizung mit älterem Heizkessel.
	Elektroinstallation	Vermutlich Installation der frühen 90er Jahre unter Putz.
	Sanitärinstallation	Installation der frühen 90er Jahre vermutet. Weitere Einzelheiten siehe Beschreibung der Einheiten.

3. Kleines Bürogebäude Hürbener Str. 1

Bauform

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein kleines nicht unterkellertes, 1-geschossiges Bürogebäude in schmaler und länglicher Bauform mit ausgebautem Satteldach.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Büroraum mit WC und Wendeltreppe zum Büro im Dachgeschoss.

Das Gebäude ist im Süden ans Nachbarhaus angebaut.

Art der Baulichkeit

Massivbauweise vermutet.

Bruttogrundfläche

Bürogebäude ca. 72 qm.

Wohn- und Nutzflächen

Es liegen nach eigener und überprüfter Berechnung nach den vorhandenen Baugesuchunterlagen folgende Wohn- und Nutzflächen vor:

Nutzfläche EG	ca.	27,5 qm
Nutzfläche DG	ca.	14,5 qm

Gesamte Nutzfläche EG, DG	ca.	42,0 qm

Baujahre + Baugesuche

Ursprüngliches Baujahr nicht genau bekannt, vermutlich 19. Jahrhundert.

1989 - 1991 Umbau des (dieses) Nebengebäudes.

Renovierungen

Letzte Renovierungen vermutlich im Zuge des Umbaus von 1991.

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre nach Grundstücksmarktbericht Ulm.

Restnutzungsdauer

35 Jahre angenommene Restnutzungsdauer (Berechnung der Restnutzungsdauer siehe Sachwert).

Nutzung

Als Bürogebäude.

Mieterauflistung siehe Seite 4 - 5.

**Sichtbare Bauschäden
und Sonstiges**

Keine gravierenden Bauschäden ersichtlich.
Alte Holzverbundfenster.

Baubeschreibung**Außenwände**

Massiv verputzt.

Innenwände

Massiv verputzt vermutet.

Dachkonstruktion

Satteldach als zimmermanns-
mäßige Holzkonstruktion.
2 kleine Gaupen nach Wes-
ten.

Dachdeckung

Rotbraune Biberschwan-
tonziegeldeckung.

Geschossdecken

Massive Holzbalkendecke
vermutet.

Kellerdecke

Kein UG vorhanden.

Geschosstreppen

Schmale Stahlwendeltreppe.

Fassade

Verputzt und gestrichen.
Vermutlich kein zeitgemäßer
Vollwärmeschutz.

Fenster

Im EG vermutlich ältere Holz-
verbundfenster von 1991.
Im DG 2 isolierverglaste
Kunststofffenster von 2004,
keine Rollläden vorhanden.

Besondere Bauteile

2 Dachgaupen.

Technische Installationen

Heizung

Gaszentralheizung, alte Gas-
therme von ca. 1990.

Elektroinstallation

Vermutlich Installation der
frühen 90er Jahre unter Putz.

Sanitärinstallation

Installation der frühen 90er
Jahre.

Weitere Einzelheiten siehe
Beschreibung der Einheiten.

V BESCHREIBUNG DER WOHNUNGEN MIT SOZIALBINDUNG IM DENKMALGESCHÜTZTEN MEHRFAMILIENHAUS HEINRICH-SINZ-STR. 14

1. 2-Zimmer-Wohnung Nr. 1 EG Ost

Lage der Wohnung	Die Wohnung Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss im östlichen Teil des Mehrfamilienhauses 14.
Größe der Einheit	Wohnfläche Wohnung EG Ost ca. 50 qm.
Anzahl der Räume	1 Diele/Vorraum 1 Flur, offen zum Vorraum 1 Bad mit Badewanne, Stand-WC, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss 1 Schlafzimmer 1 Küche 1 Wohn-/Esszimmer
Vermietungssituation	Siehe Mieteraufstellung Seite 4 - 5.
Grundrissgestaltung	Einfach und zweckmäßig, kein Balkon vorhanden.
Belichtung	Belichtung aus 3 Himmelsrichtungen, und zwar aus Norden, Osten und Süden.
Ausstattungsstandard	Böden , PVC und Linobeläge, Bad 90er Jahre Fliesen. Wände , größtenteils weiß gestrichen, Bad 90er Jahre gefliest. Decken , weiß gestrichen. Türen , weiße Zimmertüren in Futter und Bekleidung.
Gesamteindruck	Einfach, verschmutzte Sanitärobjekte.
Vermietbarkeit	Gut, derzeit noch Sozialbindung bis Ende 2025.

2. 2-Zimmer-Wohnung Nr. 2 EG Mitte

Lage der Wohnung	Die Wohnung Nr. 2 befindet sich im Erdgeschoss im mittigen Teil des Mehrfamilienhauses 14.
Größe der Einheit	Wohnfläche Wohnung EG Mitte ca. 53 qm.
Anzahl der Räume	1 Diele 1 Schlafzimmer 1 Bad mit Badewanne, Duschwanne, Stand-WC Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss 1 Wohn/Essraum mit Küchenanschlüssen
Vermietungssituation	Siehe Mieteraufstellung Seite 4 - 5.
Grundrissgestaltung	Einfach und zweckmäßig, kein Balkon vorhanden.
Belichtung	Belichtung aus 2 Himmelsrichtungen, und zwar aus Norden und Süden.
Ausstattungsstandard	Böden , neuerer Laminat, Bad 90er Jahre Fliesen. Wände , größtenteils weiß gestrichen, Bad 90er Jahre gefliest. Decken , weiß gestrichen. Türen , weiße Zimmertüren in Futter und Bekleidung.
Gesamteindruck	Ordentlich.
Vermietbarkeit	Gut, derzeit noch Sozialbindung bis Ende 2025.

3. 2-Zimmer-Wohnung Nr. 3 EG West

Lage der Wohnung	Die Wohnung Nr. 3 befindet sich im Erdgeschoss im westlichen Teil des Mehrfamilienhauses 14.
Größe der Einheit	Wohnfläche Wohnung EG West ca. 50 qm.
Anzahl der Räume	1 Diele 1 Flur, offen zum Flur 1 Bad mit Badewanne, Stand-WC, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss 1 Schlafzimmer 1 Küche 1 Wohn-/Esszimmer
Vermietungssituation	Siehe Mieteraufstellung Seite 4 - 5.
Grundrissgestaltung	Einfach und zweckmäßig, kein Balkon vorhanden.
Belichtung	Belichtung aus 3 Himmelsrichtungen, und zwar aus Norden, Süden und Westen.
Ausstattungsstandard	Böden , PVC, Bad 90er Jahre Fliesen. Wände , größtenteils weiß gestrichen, Bad 90er Jahre gefliest. Decken , weiß gestrichen. Türen , weiße Zimmertüren in Futter und Bekleidung.
Gesamteindruck	Ordentlich.
Vermietbarkeit	Gut, derzeit noch Sozialbindung bis Ende 2025.

4. 3-Zimmer-Wohnung Nr. 4 OG Ost

Lage der Wohnung	Die Wohnung Nr. 4 befindet sich im Obergeschoss im östlichen Teil des Mehrfamilienhauses 14.
Größe der Einheit	Wohnfläche Wohnung OG Ost ca. 67 qm.
Anzahl der Räume	1 Diele 1 Flur, offen zur Diele 1 Bad mit Badewanne, Stand-WC, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss 1 Kinderzimmer 1 Schlafzimmer 1 Essküche 1 Wohnzimmer
Vermietungssituation	Siehe Mieteraufstellung Seite 4 - 5.
Grundrissgestaltung	Einfach und zweckmäßig, kein Balkon vorhanden.
Belichtung	Belichtung aus 3 Himmelsrichtungen, und zwar aus Norden, Osten und Süden.
Ausstattungsstandard	Böden , PVC, Bad 90er Jahre Fliesen. Wände , größtenteils weiß gestrichen, Bad 90er Jahre gefliest. Decken , weiß gestrichen. Türen , weiße Zimmertüren in Futter und Bekleidung.
Gesamteindruck	Ordentlich.
Vermietbarkeit	Gut, derzeit noch Sozialbindung bis Ende 2025.

5. 1-Zimmer-Wohnung Nr. 5 OG Mitte Ost

Lage der Wohnung	Die Wohnung Nr. 5 befindet sich im Obergeschoss Ost im mittigen Teil des Mehrfamilienhauses 14.
Größe der Einheit	Wohnfläche Wohnung OG Mitte Ost ca. 15 qm.
Anzahl der Räume	1 Zimmer, Küchenanschlüsse nicht bekannt. 1 Bad mit Duschwanne, Stand-WC, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
Vermietungssituation	Siehe Mieteraufstellung Seite 4 - 5.
Grundrissgestaltung	Einfachst, als zusätzliches Zimmer bzw. Abstellraum der Wohnung Nr. 4 genutzt.
Belichtung	Belichtung aus 1 Himmelsrichtung, und zwar aus Süden.
Ausstattungsstandard	Böden , PVC, Bad 90er Jahre Fliesen. Wände , weiß gestrichen, Bad 90er Jahre gefliest. Decken , weiß gestrichen. Türen , weiße Zimmertüren in Futter und Bekleidung.
Gesamteindruck	Einfach.
Vermietbarkeit	Separate Vermietung schwierig, da kleines Einzelzimmer. Derzeit noch Sozialbindung bis Ende 2025.

6. 1-Zimmer-Wohnung Nr. 6 OG Mitte West

Lage der Wohnung	Die Wohnung Nr. 6 befindet sich im Obergeschoss West im mittigen Teil des Mehrfamilienhauses 14.
Größe der Einheit	Wohnfläche Wohnung OG Mitte West ca. 15 qm.
Anzahl der Räume	1 Zimmer, Küchenanschlüsse nicht bekannt. 1 Bad mit Duschwanne, Stand-WC, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
Vermietungssituation	Siehe Mieteraufstellung Seite 4 - 5.
Grundrissgestaltung	Einfachst, als zusätzliches Zimmer bzw. Abstellraum der Wohnung Nr. 7 genutzt.
Belichtung	Belichtung aus 1 Himmelsrichtung, und zwar aus Süden.
Ausstattungsstandard	Böden , PVC, Bad 90er Jahre Fliesen. Wände , weiß gestrichen, Bad 90er Jahre gefliest. Decken , weiß gestrichen. Türen , weiße Zimmertüren in Futter und Bekleidung.
Gesamteindruck	Einfach.
Vermietbarkeit	Separate Vermietung schwierig, da kleines Einzelzimmer. Derzeit noch Sozialbindung bis Ende 2025.

7. 3-Zimmer-Wohnung Nr. 7 OG West

Lage der Wohnung	Die Wohnung Nr. 7 befindet sich im Obergeschoss im westlichen Teil des Mehrfamilienhauses 14.
Größe der Einheit	Wohnfläche Wohnung OG West ca. 67 qm.
Anzahl der Räume (nach Plan)	1 Diele 1 Flur, offen zur Diele 1 Bad mit Badewanne, Stand-WC, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss 1 Kinderzimmer 1 Schlafzimmer 1 Essküche 1 Wohnzimmer
Vermietungssituation	Siehe Mieteraufstellung Seite 4 - 5.
Grundrissgestaltung	Einfach und zweckmäßig, kein Balkon vorhanden.
Belichtung	Belichtung aus 3 Himmelsrichtungen, und zwar aus Norden, Süden und Westen.
Ausstattungsstandard	Böden , PVC vermutet, Bad 90er Jahre Fliesen. Wände , weiß gestrichen vermutet, Bad 90er Jahre gefliest. Decken , weiß gestrichen vermutet. Türen , weiße Zimmertüren vermutet.
Gesamteindruck	Nicht bekannt, die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.
Vermietbarkeit	Gut, derzeit noch Sozialbindung bis Ende 2025.

8. 3-Zimmer-Wohnung Nr. 8 DG Ost

Lage der Wohnung	Die Wohnung Nr. 8 befindet sich im Dachgeschoss im östlichen Teil des Mehrfamilienhauses 14.
Größe der Einheit	Wohnfläche Wohnung DG Ost ca. 63 qm.
Anzahl der Räume	1 Flur/Diele, offen zur Essdiele 1 Essdiele mit Dachgaube, offen zum Flur 1 Wohnzimmer im nördlichen Quergiebel 1 Küche 1 Speisekammer (nördlich unter Dachschräge) 1 Bad mit Badewanne, Stand-WC, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss 1 Schlafzimmer <u>Außerhalb der Wohnung</u> 1 Abstellraum (südlich unter Dachschräge) Nicht bekannt, ob dieser Abstellraum der Wohnung Nr. 8 zugeordnet ist.
Vermietungssituation	Siehe Mieteraufstellung Seite 4 - 5.
Grundrissgestaltung	Einfach und zweckmäßig, kein Balkon vorhanden.
Belichtung	Belichtung aus 3 Himmelsrichtungen, und zwar aus Norden, Osten und Süden.
Ausstattungsstandard	Böden, PVC, Bad 90er Jahre Fliesen. Wände, größtenteils weiß gestrichen, Bad 90er Jahre gefliest. Decken, weiß gestrichen. Türen, weiße Zimmertüren in Futter und Bekleidung.
Gesamteindruck	Ordentlich.
Vermietbarkeit	Gut, derzeit noch Sozialbindung bis Ende 2025.

9. 3 ½-Zimmer-Wohnung Nr. 9 DG West

Lage der Wohnung	Die Wohnung Nr. 9 befindet sich im Dachgeschoss im westlichen Teil des Mehrfamilienhauses 14.
Größe der Einheit	Wohnfläche Wohnung DG West ca. 96 qm.
Anzahl der Räume	<u>Obergeschoss</u> 1 Eingang im OG mit Garderoben/Abstellraum und internem Treppenaufgang zum DG <u>Dachgeschoss</u> 1 gebäudebreiter langer Wohnflur mit 2 Dachgaupen und Treppenabgang 2 Abstellräume nördlich und südlich (unter Schräge) 1 Kinderzimmer 1 Schlafzimmer 1 innenliegendes Bad mit Badewanne, Stand-WC, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss 1 1 Wohn/Esszimmer (offen zur Küche) im südlichen Quergiebel 1 innenliegende Küche (offen zum Wohnzimmer)
Vermietungssituation	Siehe Mieteraufstellung Seite 4 - 5.
Grundrissgestaltung	Einfach und zweckmäßig, kein Balkon vorhanden.
Belichtung	Belichtung aus 3 Himmelsrichtungen, und zwar aus Norden, Süden und Westen.
Ausstattungsstandard	Böden , PVC, Bad 90er Jahre Fliesen. Wände , größtenteils weiß gestrichen, Bad 90er Jahre gefliest. Decken , weiß gestrichen. Türen , weiße Zimmertüren in Futter und Bekleidung.
Gesamteindruck	Ordentlich.
Vermietbarkeit	Gut, derzeit noch Sozialbindung bis Ende 2025.

VI. BESCHREIBUNG DER EINHEITEN IM WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

HEINRICH-SINZ-STR. 16

1. Laden/Büro Erdgeschoss

Lage der Einheit

Der Laden befindet sich im kompletten Erdgeschoss des Gebäudes Heinrich-Sinz-Str. 16.

Größe der Einheit

Nach überprüfter Flächenberechnung nach vorhandenen Planunterlagen liegt folgende Nutzfläche vor:

Nutzfläche Büroeinheit EG ca. **84 qm.**

Anzahl der Räume

1 Treppenhaus außen

Büroeinheit EG

1 Eingangsbüro 3 mit hinterem Flur

2 Büroräume 1 + 2

1 Archivraum

1 kleiner Abstellraum

1 WC-Raum mit WC und Handwaschbecken

Lager/Abstellräume UG

(nach Mietvertrag nicht zugeordnet)

1 Treppenhaus

1 großer Lagerraum als Durchgangsraum

2 Abstellräume nach Westen

1 Heizungsraum

Vermietungssituation

Mieteraufstellung siehe Seite 4 - 5.

Grundrissgestaltung

EG für Büroeinheit zweckmäßig.

Belichtung

Belichtung aus 3 Himmelsrichtungen, und zwar aus Norden, Süden und Westen.

Nach Osten zu keine Fenster vorhanden.

Ausstattungsstandard

Böden, komplett Laminat, WC PVC.

Wände, größtenteils weiß gestrichen, WC teilgefliest.

Decken, weiß gestrichen.

Türen, weiße Zimmertüren in Futter und Bekleidung.

Gesamteindruck

Gut.

Vermietbarkeit

Als Büro mittelmäßig, da mittlerweile aufgrund des stark verbreiteten Home-Office keine große Nachfrage nach Büroflächen mehr besteht.

Als Laden schwierig, da aufgrund der Konkurrenzsituation (Online-Handel, Großfilialisten etc.) immer mehr Läden auch in guten Lagen leer stehen. Immer öfter werden diese auch nicht mehr an Einzelhändler vermietet, sondern an Dienstleister wie Nagel- oder Tattoo-Studios, Versicherungsbüros etc.

2. 3-Zimmer-Wohnung Dachgeschoss

Allgemein

Die 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss des Gebäudes Heinrich-Sinz-Str. 16 konnte nicht von innen besichtigt werden.

Lage der Wohnung

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im kompletten Dachgeschoss des Gebäudes Heinrich-Sinz-Str. 16 mit Ausnahme des Treppenhauses.

Größe der Wohnung

Nach eigener Wohnflächenberechnung nach vorhandenen Planunterlagen liegt folgende Wohnfläche vor:

Wohnfläche Wohnung DG ca. **67 qm.**

Anzahl der Zimmer (nach Plan)

1 Treppenhaus außerhalb der Wohnung

Wohnung DG

- 1 Diele
- 1 WC-Raum mit WC und Handwaschbecken
- 1 Bad mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- 1 Kinderzimmer/Büro mit mehreren Dachflächenfenstern nach Osten
- 1 mittiges Wohnzimmer als Durchgangszimmer, von Norden über Quergiebel belichtet
- 1 Essküche nach Süden
- 1 Schlafzimmer mit Gaube nach Westen
- 1 Kinderzimmer mit Gauben nach Westen

Keller-/Abstellräume allgemein (keine Zuordnung)

Vermutlich kein Abstellraum im UG zugeordnet.

Vermietungssituation

Mieteraufstellung siehe Seite 4 - 5.

Derzeit kein Mietverhältnis vorhanden, der vorige Mieter hatte zum 31.12.2023 gekündigt.

Grundrissgestaltung

Zweckmäßig.

Belichtung

Belichtung aus 4 Himmelsrichtungen.

Ausstattungsstandard
(nicht bekannt)

Böden, vermutlich Laminat und Fliesen.

Wände, vermutlich Raufaser gestrichen, Bad + WC Fliesen.

Decken, vermutlich weiß gestrichen.

Türen, vermutlich weiß lackierte Zimmertüren in Futter und Bekleidung.

Gesamteindruck

Nicht bekannt.

Vermietbarkeit

Gut, bei unterstelltem ordentlichen Zustand.

VII. BESCHREIBUNG DER BÜROEINHEIT IM BÜROGEBÄUDE

HÜRBENER STR. 1

Lage der Einheit Die Büroeinheit befindet sich im kompletten Erd- und Dachgeschoss des Gebäudes Hürbener Str. 1.

Größe der Einheit Nach überprüfter Flächenberechnung nach vorhandenen Planunterlagen liegt folgende Nutzfläche vor:

Nutzfläche EG	ca. 41 qm
Nutzfläche DG	ca. 31 qm

Gesamte Nutzfläche EG + DG	ca. 72 qm

Anzahl der Räume

Erdgeschoss

1 kleiner Eingangsflur mit Teeküchenzeile
1 Vorraum vor WC mit Handwaschbecken
1 WC-Raum mit WC
1 Büroraum
1 Raum mit kleiner Wendeltreppe aus Stahl

Dachgeschoss

1 Büroraum mit offenem Wendeltreppenabgang
und 2 kleinen Dachgaupen nach Süden

Vermietungssituation Mietverhältnis siehe Seite 4 – 5.

Grundrissgestaltung Einfachst.

Belichtung Belichtung aus 2 Himmelsrichtungen, und zwar aus Osten und Westen.

Im Norden keine Fenster, im Süden angebaut.

Ausstattungsstandard

Böden, Flur, Büro und Vorraum WC Nadelfilz,
WC Fliesen. Büro DG PVC.

Wände, weiß gestrichen.

Decken, weiß gestrichen.

Türen, weiße Zimmertüren in Futter und Bekleidung.

Gesamteindruck

Einfach aber ordentlich.

Vermietbarkeit

Als Büroeinheit schwierig, da aufgrund des vermehrten Home-Office grundsätzlich keine große Nachfrage mehr nach Büroflächen besteht.

In diesem Fall sehr kleines und schmales Gebäude mit vielen Außenflächen und dementsprechend hohen Warmkosten.

VIII. DENKMALSCHUTZ MEHRFAMILIENHAUS 14

Das Mehrfamilienhaus Heinrich-Sinz-Str. 16 (jetzt **Nr. 14** !), Baujahr um 1800 ist im Kurzinventar „Bayerische Kunstdenkmale“ aufgeführt: ja

In die Denkmalschutzliste mit folgendem Text aufgenommen: ja

Doppelhaus, Satteldachbau mit Zahnschnitt im Traufgesims, Lisenen mit Tryglyphen.

4.1 Abbruchgesuch

Ein Abbruchgesuch aus den 80er Jahren für das denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus 14 wurde seitens des Landratsamts abgelehnt, u.a. mit folgenden Begründungen:

Bescheid vom 03.10.1985

- I. Der Abbruchartrag wird **abgelehnt**, soweit er sich auf das auf den Fl.-Nrn. 146 und 147 der Gemarkung Hürben stehende **Doppelhaus** mit den Grundmaßen 20,73 m x 12,76 m bezieht.
- II. Dem Abbruchartrag wird im übrigen **stattgegeben**, soweit er sich auf die auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 146, 147 befindlichen **Nebengebäude** (Werkstatt, Lagerträume sowie Geräträume) bezieht.

L.

Gründe:

Auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 146 und 147 der Gemarkung Hürben befindet sich ein Doppelhaus samt Nebengebäuden. Das um 1800 errichtete satteldachgedeckte, zweigeschossige Doppelhaus mit den Grundmaßen 20,73 m x 12,76 m wurde bis 1980 als Büro- und Wohngebäude genutzt. Die um 1930 errichteten Nebengebäude dienten einem Schmiedebetrieb.

Das Doppelhaus ist ein Baudenkmal im Sinne des Art. 1 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG). In der Liste der Baudenkmale ist es als Doppelhaus, Satteldachbau um 1800 verzeichnet. Bezüglich der näheren Beschreibung wird auf die Akten verwiesen.

Für die gesamte Anlage (Doppelhaus sowie Werkstatt und Nebengebäude) wurde am 9. Mai 1983 durch die Firma XXXX GmbH ein Antrag auf Abbruchgenehmigung gestellt. In dem gestellten Abbruchartrag trat die Gebäudeeigentümerin, die Firma XXXX, mit Schreiben vom 26. Juni 1985 ein.

In dem Verfahren wurde das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege beteiligt. Das Landesamt stimmte dem Abbruch des Hauptgebäudes nicht zu. Hinsichtlich der Begründung wird auf die Stellungnahmen des Landesamtes vom 15. April 1983, 4. Juli 1983, 10. Juni 1984 und 5. Oktober 1984 verwiesen.

Die Antragstellerin legte mit Schreiben vorn 13. April 1984 ein Gutachten des Statikbüros XXX, Augsburg, vor, das zu dem Ergebnis kam, daß wegen des schlechten baulichen Zustandes des Doppelhauses eine: Sanierung mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand nicht möglich sei. Das Bayerische Landesamt schloß sich den Feststellungen des Gutachtens nicht an und lehnte weiterhin einen Abbruch des Hauptgebäudes ab (siehe Aktennotiz vom 10. Juni 1984).

II.

Das Landratsamt Günzburg ist zur Entscheidung über den Abbruchantrag örtlich und sachlich zuständig (Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 BayVwVfG; Art. 64 1. V. m. 62 Abs. 1 BayBO).

Der Abbruch, welcher das Doppelhaus sowie die Nebengebäude umfassen soll, bedarf einer bauaufsichtlichen Genehmigung nach Art. 65 1. V.m. Art. 67 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Der Antrag konnte insoweit genehmigt werden, als dieser die Anfang 1930 errichteten Nebengebäude (Werkstätte an der Nordgrenze der Fl.-Nr. 147, Lagerräume an der Ost- und Südseite der Fl.-Nrn. 146 sowie 147 der Gemarkung Hürben) betrifft, da hier keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften verletzt sind (Art. 14 Abs. 1 BayBO).

Soweit sich jedoch der Antrag auf den Abbruch des zweigeschossigen Doppelhauses auf Fl.-Nrn. 146, 147 der Gemarkung Hürben bezieht, war der Antrag abzulehnen, da hier Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes entgegenstehen (Art. 6 Abs. 3 DSchG). Gemäß Art. 6 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes bedarf einer Erlaubnis, wer u. a. ein Bau(Denkmal beseitigen (abbrechen) will. Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, so entfällt diese Erlaubnis (vgl. Art. 6 Abs. 3 Satz 1 Denkmalschutzgesetz). Dies ergibt sich aus dem Charakter der Baugenehmigung, denn diese schließt hier die Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz ein. Das bedeutet, daß das Erlaubnisverfahren und der Akt der Erlaubniserteilung durch das Baugenehmigungsverfahren und durch die Erteilung der baurechtlichen Genehmigung ersetzt wird. Das bedeutet weiterhin, daß die Baugenehmigungsbehörde, da sie das Denkmalschutzgesetz anzuwenden hat, genau die gleichen Prüfungen vornehmen muß wie bei der Erteilung oder Versagung einer Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz, und daß auch ihre Entscheidung den Normen des Denkmalschutzgesetzes Rechnung tragen muß. Die Baugenehmigung kann versagt werden, wenn gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen (Art. 6 Abs. 3 S. 2 i. V. m. Art. 6 Abs. 2 S. 1 DSchG).

Gegen die Erteilung der Abbruchgenehmigung für das Doppelhaus sprechen solche gewichtigen Gründe des Denkmalschutzgesetzes. Das Doppelhaus stellt eines der bedeutendsten Denkmale von Krumbach dar; es ist denkmalpflegerisch sowie kulturhistorisch von großer Bedeutung. Es handelt sich um ein repräsentativ wirkendes ehemaliges Judenhaus, welches für den früheren Ort Hürben, heute Stadtteil von Krumbach, von prägender Bedeutung ist. Es handelt sich um ein stattliches, breitgelagertes Doppelhaus von zwei Geschossen und guten Proportionen, welches städtebaulich in der Verlängerung der Heinrich-Sinz- Straße von besonderer Wirkung ist. Dieses Gebäude stammt noch aus der Zeit um 1800, also aus der Zeit des ausgehenden Rokoko und beginnenden Klassizismus. Entsprechend ist auch die Bauform und Gestaltung des ehemaligen Judenhauses vor, großzügiger und klarer Linienführung und vornehmer Repräsentanz.

Besonders akzentuiert wird das Gebäude an seiner stadtseitigen Hauptfassade durch ein symmetrisch aufgesetztes giebelgedecktes Zwerchhaus von zwei Achsen. Das Doppelhaus weist zwei symmetrisch gelegene Hauseingänge und eine ganz gleichmäßig gegliederte flächige Fassade auf. Es stellt eines der bedeutenderen Baudenkmäler von Krumbach, nicht nur denkmalpflegerisch gesehen, sondern auch hinsichtlich der kulturgeschichtlichen und stadtgeschichtlichen Bedeutung als ehemaliges Judenhaus in dem früher hauptsächlich jüdisch besiedelten Ortsteil Hürben dar.

Kulturgeschichtlich gesehen hat dieses Gebäude für den Stadtteil eine große Bedeutung. Die Ortsgeschichte der Stadt Krumbach ist eng mit der jüdischen Bevölkerung verbunden. Die jüdische Siedlung war im Stadtteil Hürben angelegt. Urkundlich sind jüdische Mitbürger erstmals um 1500 nachzuweisen: die sog. kaiserlichen Freiheitsbriefe des 16. Jahrhunderts, mit dem Recht, die Aufnahme von Juden zu verweigern, wurden 1618 durch marktgräflich-burgauischen Schutzbrief u. a. für Hürben aufgehoben. Den jüdischen Mitbürgern wurde damit Verbleibrecht, Handels- und Glaubensfreiheit zugesichert, 1628 ist der jüdische Friedhof eingerichtet worden, welcher bereits 1684 erweitert werden mußte. 1675 erhielt die jüdische Gemeinde die Erlaubnis zum Bau einer Synagoge, 1787 erfolgte die Erlaubnis zum Bau einer eigenen Schule.

Zur angeführten Bauzeit dieses Baudenkmals., 1802, sind in Hürben 21 Judenhäuser mit 291 jüdischen Bewohnern nachgewiesen. Mit der Zerstörung der Synagoge im Jahr 1938 war auch das jüdische Gemeindeleben aufgehoben. Erhalten sind heute noch eine Reihe von Wohnhäusern. Das verfahrensgegenständliche Anwesen ist ein solches Zeugnis der ehemaligen jüdischen Kultur in Krumbach.

Das Gebäude wurde mehrfach zusammen mit Vertretern des Landesamtes für Denkmalpflege besichtigt. Dabei hat sich gezeigt, daß es sich hierbei um ein Gebäude handelt, das erhaltenswert ist und sich auch instand setzen läßt. Das Landratsamt. kam zum Ergebnis, daß zwar sehr umfangreiche Baumaßnahmen notwendig sind um dieses Gebäude in einen ansprechenden und dauernd nutzbaren Zustand zu versetzen, doch diese Schäden nicht so grundlegend sind, daß die Sanierungskosten die Kosten eines Neubaus übersteigen. Gleichwohl kann ein dem einem Neubau vergleichbarer Wohnkomfort erreicht werden, da die vorhandenen Grundrißpositionen und Raumhöhen, den modernen Wohnqualitäten durchaus entsprechen.

Das Landratsamt kann sich in Obereinstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege den Feststellungen im statischen Gutachten des Ingenieurbüros XXXX, nicht anschließen. Der Gutachter konstatiert Schadensbilder, welche bei historischen Gebäuden üblich sind. Dies gilt vor allem für Dachfüße, Sparrenköpfe etc.

Ähnlich verhält es sich. auch bei den beobachteten Verformungen von aufgehenden Mauerwerken bzw. Holzkonstruktionen; der Nachweis einer Gefährdung der statischen Standicherheit wurde nicht erbracht.

Auch konnte unberücksichtigt bleiben, ob der Antragstellerin die Sanierung an dem Gebäude aufgrund der Einkommens- und Vermögensverhältnisse überhaupt zumutbar sind. Die Frage der Zumutbarkeit von Erhaltungsmaßnahmen ist unabhängig von diesem Verfahren in einem eigenen Verfahren zu entscheiden. Ebenso konnten wirtschaftliche Gründe, insbesondere ein höherer geschäftlicher Nutzen, der durch den Abbruch des Baudenkmals und durch die damit mögliche grundsätzliche neue Bebauung des gesamten Grundstückes zu erzielen waren, allein nicht dazu führen, die begehrte Abbruchgenehmigung zu erteilen. Hatten solche Gründe eine entscheidende Bedeutung, wäre in den meisten Fällen der Abbruch eines Baudenkmals nicht zu verhindern.

IX. Sozialbindung Wohnungen im Mehrfamilienhaus 14

Allgemeines zu Sozialmietwohnungen: (Quelle Internet)

Sozialmietwohnungen; Anzeigen durch Vermieter

*Der Vermieter einer geförderten (Sozial-) Mietwohnung unterliegt bestimmten Pflichten, etwa darf er diese nur Wohnungssuchenden überlassen, die von der **zuständigen Stelle benannt** wurden oder einen **Wohnberechtigungsschein** vorlegen.*

Beschreibung

*Der Vermieter einer geförderten (Sozial-) Mietwohnung darf diese nur solchen Wohnungssuchenden überlassen, die ihm von der zuständigen Stelle (Landratsämter, Kreisfreie Städte, Große Kreisstädte oder Große Delegationsgemeinden) **ausdrücklich benannt** wurden oder die einen **Wohnberechtigungsschein erhalten haben**. Weiterführende Informationen zum Wohnberechtigungsschein und zur Benennung finden Sie unter Verwandte Themen - Wohnberechtigungsschein; Beantragung.*

*Der Vermieter des geförderten (Sozial-) Mietwohnraums hat binnen zwei Wochen, nachdem er die Wohnung einem **Wohnungssuchenden überlassen hat**, der zuständigen Stelle den **Namen des Wohnungssuchenden mitzuteilen** und ggf. den vom Wohnungssuchenden übergebenen **Wohnberechtigungsschein** vorzulegen.*

*Wenn voraussehbar ist, dass eine geförderte (Sozial-) Mietwohnung frei oder bezugsfertig wird, hat der Vermieter dies der **zuständigen Stelle unverzüglich anzuzeigen** und den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens mitzuteilen.*

Angaben, Daten und Infos der zuständigen Behörden

Bezgl. der Sozialbindung vom Mehrfamilienhaus 14 wurden folgende Fragen seitens des Unterzeichners an das zuständige Landratsamt gestellt.

Anfrage Unterzeichner an das Landratsamt

Das Objekt hat eine Sozialbindung, d. h. die Bewohner zahlen durchweg nur eine geringe Miete, keine ortsüblich hohe Miete.

Hierzu folgende Fragen:

- 1. Wie lange dauert die Sozialbindung für dieses Objekt ?*
- 2. Wer bestimmt die Höhe der Sozialmiete und wie hoch darf diese max. sein im Vergleich zur ortsüblichen Miete ?*

Antwort Landratsamt Günzburg:

1. Die 7 Wohnungen im Objekt Heinrich-Sinz-Straße 14, 16, 86381 Krumbach gelten noch bis zum 31.12.2025 als öffentlich gefördert.

2. Nach den uns vorliegenden Unterlagen wurden im Nachbewilligungsbescheid (Bewilligungsstelle: Regierung von Schwaben) vom 17.10.1994 als Durchschnittsmiete für die geförderte Miet- und Genossenschaftswohnungen je m² Wohnfläche für Mietwohnungen **8,00 DM (4,09 EUR) bzw. für große Mietwohnungen **7,30 DM (3,73 EUR)** genehmigt.**

Für Förderungen im Mietwohnungsbau ist die Regierung von Schwaben in Augsburg zuständig. Für weitere Fragen hierzu gebe ich Ihnen gerne die Kontaktdaten weiter:

*Regierung von Schwaben
Sachgebiet 35 Wohnungswesen
Obstmarkt 12
86152 Augsburg*

Weitere Anfrage des Unterzeichners an die Regierung von Schwaben bzgl. Anpassungsmöglichkeiten der Mieten vor und nach der Sozialbindung:

Ausführungen Regierung von Schwaben:

Während der Belegungsbindung gilt:

Die Bewilligungsstelle legt die örtliche durchschnittliche Miete für neugeschaffenen Wohnraum als zulässige Erstvermietungsmiete im Bewilligungsbescheid fest. Die höchstzulässige Miete ist die Erstvermietungsmiete zuzüglich der Mieterhöhungen nach folgenden Vorgaben: Mieterhöhungen sind gemäß §§ 558 und 559 BGB zulässig, jedoch frühestens nach Ablauf des fünften Kalenderjahres ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit und nicht um mehr als 7,5 v. H. Spätere Mieterhöhungen sind innerhalb des Bindungszeitraums nach jeweils drei Kalenderjahren um bis zu 7,5 v.H. zulässig.

Nach Ablauf der Bindungen gilt:

*Es entfällt sowohl die Belegungsbindung als auch die Mietpreisbindung.
Bei Wegfall der Preisbindung ist die zuletzt geschuldete Kostenmiete zu zahlen.
Mieterhöhungen richten sich für diese Wohnungen von nun an nicht mehr nach dem bekannten Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), sondern wie für andere freifinanzierte Wohnungen nach den Mieterhöhungsmöglichkeiten des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB § 558).
Dieser ist zu beachten, es gibt keine Sonderregelungen.*

X. BEURTEILUNG DES GESAMTEN OBJEKTS

Objekt

Gemischt bebautes Grundstück mit 3 Gebäuden:

1. Wohn/Geschäftshaus Nr. 16 mit Büro im EG und Wohnung im DG.
2. Mehrfamilienhaus Nr. 14 mit 7 vermieteten Wohnungen und zwei 1-Zimmerwohnungen, welche als Abstellräume der benachbarten Wohnungen genutzt werden.
3. Kleines längliches Bürogebäude Nr. 1.

Besonderheiten

Mehrfamilienhaus Nr. 14 steht unter Denkmalschutz.

Die 7 Wohnungen im Mehrfamilienhaus haben noch eine Sozialbindung bis 31.12.2025.

Verkäuflichkeit des Gesamtobjekts

Schwierig, da es sich in diesem Fall um ein größeres Objekt mit 3 Gebäuden handelt, welches nur für betuchte Kapitalanleger von Interesse ist.

Erschwerend kommt der Denkmalschutz des Mehrfamilienhauses 14 und die Sozialbindung bis Ende 2025 der Wohnungen im Mehrfamilienhaus 14 hinzu.

Auch aufgrund der stark gestiegenen Kreditzinsen hat die Nachfrage der Kapitalanleger stark nachgelassen, da diese nun wieder „gutes“ Geld (Sparzinsen) für ihr Ersparnis bekommen.

Bezgl. der Wohnungen ist es von Nachteil, dass diese keine Balkone oder Terrassen haben.

XI WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Der beigegefügte Lageplan ist kein katastermäßiger Lageplan, der die genauen Eigentumsverhältnisse darstellt, sondern dient nur zur Orientierung der allgemeinen Lage.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuch 4478 für das Grundstück

Flst. 147 Heinrich-Sinz-Str. 14, 16, Hürbener Str. 1 10 a 63 qm

Nach Eintrag in der Bodenrichtwertkarte von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Krumbach liegt der derzeitige Bodenrichtwert zum **01.01.2022** für erschlossene Grundstücke in diesem Gebiet bei **€ 180,00/qm** für gemischte Bauflächen (Zone 2).

Das zu bewertende Grundstück ist hinsichtlich seiner Lage, Größe und baulichen Ausnutzung im mittleren Bereich dieser Bodenrichtwertzone einzustufen.

Somit errechnet sich der Bodenwert wie folgt:

1.063 qm x € 180,00/qm = € 191.340,00

Bodenwert gerundet € 191.000,00

2. Sachwertermittlung

2.1 Ausgangsdaten

Baupreisindex

Der aktuelle Baupreisindex (2010 = 100) 4. Quartal **2023** des statistischen Bundesamtes beträgt wie folgt:

Wohngebäude	179,0
Gewerbliche Betriebsgebäude	181,6
Bürogebäude	182,0

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche für die 3 Gebäude beträgt nach eigener Berechnung nach den vorhandenen Planunterlagen wie folgt:

Bruttogrundfläche Mehrfamilienhaus 14	ca. 963 qm
Bruttogrundfläche Wohn/Geschäftshaus 16	ca. 365 qm
Bruttogrundfläche Bürogebäude 1	ca. 72 qm

Normalherstellungskosten (NHK) 2010

Normalherstellungskosten Wohn/Geschäftshaus 16

Wohnräume mit Mischnutzung ca. 50 % Wohnen, ca. 50 % Laden/Büro

Standardstufe 3 und ca. 30 % unter Stufe 3

Normalherstellungskosten Wohn/Geschäftshaus		€ 750,00/qm BGF
Korrekturfaktor Wohnungsgröße 67 qm	x 0,975 =	€ 731,25
Korrekturfaktor Einspanner	x 1,05 =	€ 767,81
Normalherstellungskosten Wohn/Geschäftshaus 16 gerundet		€ 768,00/qm BGF

Normalherstellungskosten Mehrfamilienhaus 14

Mehrfamilienhaus mit 7-20 Wohneinheiten

Standardstufe 3 und ca. 30 % unter Standardstufe 3

Normalherstellungskosten Mehrfamilienhaus € 655,00/qm BGF

Korrekturfaktor Wohnungsgrößen 50 - 100 qm x 0,975 = € 638,63

Korrekturfaktor Vierspanner und mehr x 0,975 = € 622,63

Normalherstellungskosten Mehrfamilienhaus 14 € 623,00/qm BGF

Normalherstellungskosten Bürogebäude 1

Bürogebäude Massivbau

Standardstufe 3 und ca. 50 % unter Standardstufe 3

Normalherstellungskosten Bürogebäude € 700,00/qm BGF

Korrekturfaktoren, keine

Normalherstellungskosten Bürogebäude 1 € 700,00/qm BGF

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 der ImmoWertV 2021

Modernisierungsgrad nach Bauteilen und Alter

	Max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung (1991)	4,0	1,0
Modernisierung Fenster und Außentür (1991)	2,0	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser etc.) (1991)	2,0	0,5
Modernisierung Heizungsanlage (1991 + 2018)	2,0	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4,0	0,0
Modernisierung Bäder (1991)	2,0	0,5
Modernisierung Innenausbau Wände, Böden (1991)	2,0	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (1991)	2,0	0,5
Summe		<u>5,0 Punkte</u>

4,0 Modernisierungspunkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Wertermittlungsjahr 2024

. /. Baujahr - vor 1944

Gebäudealter $\geq$ 80 Jahre Modernisierungsgrad 4 Punkte

Modifizierte Restnutzungsdauer (RND) bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren:

Bei $\geq$ 80 Jahre Gebäudealter nach Tabelle:

RND bei $\geq$ 80 Jahre und 4 Punkte 21 Jahre

RND bei $\geq$ 80 Jahre und 8 Punkte 32 Jahre

RND bei $\geq$ 80 Jahre und 5 Punkte $(1 \times 11) 4 = 2,75 + 21 = 23,75$ Jahre

Restnutzungsdauer nach ImmoWertV Anlage 2 ger.

24 Jahre

Ansatz Restnutzungsdauer nach durchgreifender Modernisierung 1991:

Fiktives Baujahr 1991 + 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer ./. 2024 = 47 Jahre

Abzgl. 15 % der Gesamtnutzungsdauer wegen Altbausubstanz $80 \times 15 \% = -12$ Jahre

Restnutzungsdauer aufgrund Kernsanierung 1991 35 Jahre

Festlegung der angemessenen Restnutzungsdauer

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer nach der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 (s.v. S.) führt in diesem Fall nicht zu einem sachgerechten Ergebnis (nur 24 Jahre).

Aus diesem Grund wird aufgrund der Kernsanierung 1991 von einer angenommenen Restnutzungsdauer von **35 Jahren** ausgegangen.

Gewählte Restnutzungsdauer aller Gebäude **35 Jahre**

2.2 Sachwert

Normalherstellungskosten 2010 Mehrfamilienhaus 14 in €/qm BGF	€	623,00		
Normalherstellungskosten 2024 = $\frac{623,00 \text{ €} \times 179,0}{100}$	= €	1.115,17		
Normalherstellungskosten Mehrfamilienhaus 14 gerundet	€	1.115,00		
Normalherstellungswert Mehrfamilienhaus 963 qm x € 1.115,00	= €	1.073.745,00		
+ Zuschlag für besondere Bauteile				
- 4 Dachgaupen	€	20.000,00		
- 2 Quergiebel	€	30.000,00	+	= € 50.000,00
Normalherstellungskosten 2010 Mehrfamilienhaus 14				€ 1.123.745,00
Normalherstellungskosten 2010 Wohn/Geschäftshaus in €/qm BGF	€	768,00		
Normalherstellungskosten 2024 = $\frac{768,00 \text{ €} \times (179,0 + 181,6) 2}{100}$	= €	1.384,70		
Normalherstellungskosten Wohn/Geschäftshaus 16 gerundet	€	1.385,00		
Normalherstellungswert Wohn/Geschäftshaus 365 qm x € 1.385,00	= €	505.525,00		
+ Zuschlag für besondere Bauteile				
- 3 Dachgaupen	€	15.000,00		
- 1 Quergiebel	€	15.000,00	+	= € 30.000,00
Normalherstellungskosten 2010 Wohn/Geschäftshaus 16				€ 535.525,00
Normalherstellungskosten 2010 Bürogebäude 1 in €/qm BGF	€	700,00		
Normalherstellungskosten 2024 = $\frac{700,00 \text{ €} \times 182,0}{100}$	= €	1.274,00		
Normalherstellungskosten Bürogebäude 1 gerundet	€	1.275,00		
Normalherstellungswert Bürogebäude 72 qm x € 1.275,00	= €	91.800,00		
+ Zuschlag für besondere Bauteile				
- 2 Dachgaupen			+	= € 10.000,00
Normalherstellungskosten 2010 Bürogebäude 1				€ 101.800,00
Summe Normalherstellungskosten alle 3 Gebäude 14, 16 + 1	= €	1.761.070,00		

Übertrag Normalherstellungskosten alle 3 Gebäude 14, 16 +1	€ 1.761.070,00
x Regionalfaktor 1,0	€ 1.761.070,00
Normalherstellungskosten aller 3 Gebäude 14, 16 + 1	€ 1.761.070,00
+ Außenanlagen ca. 2 %	+ = € 35.000,00
Neuwert 3 Gebäude und Außenanlagen	€ 1.796.070,00

./ techn. Wertminderung (linear) bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ausgehend vom Baujahr vor 1945, Kernsanierung 1991 und einer gewählten Restnutzungsdauer von 35 Jahren = 56,25 %

	- = € 1.010.289,38
Gesamter Bauzeitwert	€ 785.780,63
Gesamter Bauzeitwert gerundet	€ 786.000,00
+ Bodenwert Flst. 147	+ = € 191.000,00
Vorläufiger Sachwert	€ 977.000,00

Berücksichtigung der Marktlage in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht Ulm 2023 (Daten aus 2022) (Kreis Günzburg hat keine Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhausgrundstücke)

Bodenrichtwert 2022 € 180,00/qm

Wert zwischen unteren Bereich der Bandbreite und Mittelwert

Vorläufiger Sachwert € 977.000,00

Sachwertfaktor (SWF) für 3-4-Familienhäuser = 1,40
(Sachwertfaktoren für größere Mehrfamilienhäuser liegen nicht vor)

SWF 1,40 = Zuschlag zur Marktanpassung + ca. 40 %
(Ø Preissteigerung der Eigentumswohnungspreise)

Abschlag für konjunkturelle Situation 2024 - ca. 10 %
(Häuserpreisindex - 10 %)

Abschlag wegen gemischt bebautem Grundstück mit 3 Gebäuden (keine reine Wohnnutzung) und dem damit verbundenen Vermietungsrisiko - ca. 2 %

Abschlag wegen Lage in Krumbach abseits der Fernstraßen und wegen Denkmalschutz - ca. 15 %

Objektspezifischer Marktzuschlag	+ ca. 13 % + = € 127.000,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	€ 1.104.000,00

Übertrag marktangepasster vorläufiger Sachwert € 1.104.000,00

Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale

. /. Wertabschlag wegen Feuchteproblem im gesamten UG des Wohn/Geschäftshauses 16 psch. - = € 25.000,00

. /. Wertabschlag wegen alten Kellerräumen im Mehrfamilienhaus 14 psch. - = € 15.000,00

. /. Kosten/Wertabschlag wegen vorhandenem Reparatur- und Sanierungsanstau (Außenputz Wohn/Geschäftshaus 16, Holztreppe Mehrfamilienhaus 14 etc.) einschl. Risikoabschlag aufgrund des unbekannten Zustands der nicht besichtigten Bauteile (Wohnung 7 OG West, Dachgeschoss Nr. 14 und 16) und der damit verbundenen Risiken psch. - = € 35.000,00

Sachwert ohne Abschlag wegen Sozialbindung € 1.029.000,00

. /. Wertabschlag aufgrund der Sozialbindung bis 31.12.2025 und der damit verbundenen Mindermieten (Underrentmieten) der 7 Wohnungen im Mehrfamilienhaus 14 (s. Ertragswert) - = € 24.000,00

. /. Wertabschlag wegen Underrentmieten der 2 Büroeinheiten (siehe Ertragswert) - = € 6.000,00

Sachwert € 999.000,00

3. Ertragswertermittlung

3.1. Mietflächen

Folgende ca. Mietflächen und PKW-Stellplätze sind vorhanden:

Bereich	Größe
<u>Wohn/Geschäftshaus 16</u>	
Lager/Abstellräume UG	78 qm
Büroräume EG	84 qm
Wohnung DG	67 qm
 <u>Mehrfamilienhaus 14</u>	
Wohnung 1 EG Ost	50 qm
Wohnung 2 EG Mitte	53 qm
Wohnung 3 EG West	50 qm
Wohnung 4 OG Ost	67 qm
Wohnung 5 OG Mitte	15 qm
Wohnung 6 OG Mitte	15 qm
Wohnung 7 OG West	67 qm
Wohnung 8 DG Ost	63 qm
Wohnung 9 OG West	96 qm
 <u>Bürogebäude 1</u>	
Bürofläche EG + DG	42 qm
 <u>Pkw-Außenstellplätze</u> ca.	
	7 Stück

Die vorhandenen **Kellerflächen** im UG des Mehrfamilienhauses 14 bleiben in der Regel mietpreismäßig unberücksichtigt, ebenso die Bühnenräume im DG 14.

3.2. Marktmieten

3.2.1 Ortsübliche Marktmieten Büro/Praxisflächen

Nach dem Gewerblichen **Mietspiegel Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm 2022** liegen folgende Vergleichsmieten für **Büroflächen** vor:

Neu-Ulm, Büromieten

Neu-Ulm, Büro Neubau	Ø € 11,70 - € 16,00/qm	min. € 10,00/qm, max. € 17,00/qm
Neu-Ulm, Büro Bestand	Ø € 6,70 - € 11,00/qm	min. € 5,50/qm, max. € 12,50/qm

3.2.2 Ortsübliche Marktmieten Wohnflächen

Nach der Veröffentlichung „Marktübliches Mietniveau für Wohnungen“ im Grundstücksmarktbericht 2023 im Bereich des Landkreis Günzburg liegen folgende Vergleichswerte vor.

Stadt Krumbach, Mieten je nach Wohnstandard:

Wohnstandard	einfach	mittel	gehoben
Mietspannen	€ 5,00 - € 8,00/qm	€ 6,50 - € 10,00/qm	€ 8,50 - € 13,00/qm
Mittelwerte	€ 6,50/qm	€ 8,25/qm	€ 10,75/qm

Nach den Kriterien des Grundstücksmarktberichts ist in diesem Fall ein **einfacher bis mittlerer Wohnstandard** gegeben (Zentralheizung, ohne Balkon oder Terrasse, geringer Wärmedämmwert der Wände, einfache – gute Sanitärausstattung, einfache Bodenbeläge, Doppelfenster.

Durchschnittswert der beiden Mittelwerte einfacher und mittlerer Wohnstandard:

$$(\text{€ } 6,50 + \text{€ } 8,25) : 2 = \text{€ } 7,375$$

Gewählte ortsübliche Marktmiete **Wohnungen bis 70 qm** **€ 7,50/qm**

Gewählte ortsübliche Marktmiete Wohnungen über 70 qm € 7,00/qm

Abzug bei **DG-Wohnung 9** wegen Grundrisszuschnitt - 10 % **€ 6,30/qm**

3.2.3 Festlegung der Marktmieten, Mietansätze

In der Ertragswertermittlung wird nun von nachfolgend aufgeführten ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Marktmieten ausgegangen.

Ortsübliche Mieten für Büro/Praxisflächen

EG-Büroflächen

Folgende Vergleichsmieten sind für Büros vorhanden:

Neu-Ulm, Büro Bestand	€ 6,70 - € 11,00/qm	Ø	€ 8,85/qm
Abschlag für Lage in Krumbach - 20 %		- =	€ 1,77/qm

Marktmiete Bürofläche Krumbach			€ 7,08/qm
Marktmiete Bürofläche Krumbach gerundet			€ 7,00/qm

Abschlag für Büroflächen in Bürogebäude 1 wegen Zuschnitt, hoher Warmkosten psch. 15 %		- =	€ 1,05/qm

Marktmiete Büroflächen in Bürogebäude 1			€ 5,95/qm
Marktmiete Büroflächen in Bürogebäude 1 gerundet			€ 6,00/qm

Mtl. Büromiete Wohn/Geschäftshaus 16	84 qm x € 7,00/qm =	€ 588,00
Mtl. Büromiete Bürogebäude 1	42 qm x € 6,00/qm =	€ 252,00

Plausibilitätsprüfung

Plausibilitätsprüfung Büro EG im Wohn/Geschäftshaus 16

Die derzeitige Miete beträgt € 420,00 und entspricht einem niedrigen Qm-Preis von
(€ 420,00 : 84 qm) = € 5,00/qm.

Nachfolgend wird aber für die Büroflächen im EG von der ortsüblichen erzielbaren Marktmiete von **€ 588,00** ausgegangen, die Mindermiete wird durch einen entsprechenden kapitalisierten Mindermieteinnahmenabschlag berücksichtigt.

Plausibilitätsprüfung Bürogebäude 1

Die derzeitige Miete beträgt € 220,00 und wurde wohl schon lange nicht mehr angehoben.

Dies entspricht einem Qm-Preis von $(€ 220,00 : 42 \text{ qm} =) € 5,24/\text{qm}$.

Die ortsübliche Marktmiete liegt mit € 6,00/qm (Gesamtmiete € 252,00) vertretbar höher (ca. 14,5 %) und sollte durch eine angekündigte Mieterhöhung in Zukunft erzielbar sein, trotz hoher Warmkosten für das solitär stehende kleine Bürogebäude.

Lagerraummiete UG Kellerräume im Wohn/Geschäftshaus 16

Für die mit starken Feuchteproblemen behafteten **UG-Räume** des Wohn/Geschäftshaus **16** wird **keine Miete** in Ansatz gebracht.

Wohnungsmieten

Für die Wohnungen werden die nach dem Grundstücksmarktbericht Günzburg abgeleiteten Mietpreise angesetzt, was zu folgenden mtl. **Marktmieten** führt (s. Tabelle nächste Seite, rechts davon derzeitige tatsächliche Mieten mit Sozialbindung bei Mehrfamilienhaus 14 sowie die Unterschiede in Prozent):

Mieten 1-Zimmerwohnungen Nr. 5 + 6

Bzgl. der zwei kleinen 1-Zimmerwohnungen Nr. 5 + 6 im OG wird wie folgt verfahren:

Nach Auffassung des Unterzeichners sind diese 2 Kleinstwohnungen (lediglich ein kleines Zimmer mit hinterem Bad) am Markt nur schwierig separat vermietbar. Hier müsste in einem nur 12 qm kleinen schmalen Raum eine Wohn-, Schlaf-, Ess- und Kochmöglichkeit geschaffen werden, was kaum möglich ist.

In der Praxis sind diese 2 Zimmer auch nicht separat vermietet, sondern wurden wohl den 3-Zimmerwohnungen 4 + 7 im OG als zusätzliche (außerhalb der Wohnung liegende) Zimmer zugeschlagen und werden derzeit auch nur als **Abstellräume** genutzt.

Aus vorgenannten Gründen werden die beiden **1-Zimmerwohnungen 5 + 6** nur mit dem **hälftigen Mietpreis (€ 3,75/qm)** und könnten von den Wohnungen 4 + 7 z. B. als Nebenräume dazu gemietet werden.

Ortsüblich erzielbare Marktmiete Mehrfamilienhaus 14

Wohnungen	Marktmiete	Tatsächliche Miete mit Sozialbindung	Unterschied % zur Marktmiete
<u>Mehrfamilienhaus 14</u>			
Wohnung 1 EG Ost	50 qm x € 7,50 = € 375,00	€ 300,00	(75,00) +25,0 %
Wohnung 2 EG Mitte	53 qm x € 7,50 = € 397,50	€ 300,00	(97,50) +32,5 %
Wohnung 3 EG West	50 qm x € 7,50 = € 375,00	€ 300,00	(75,00) +25,0 %
Wohnung 4 OG Ost	67 qm x € 7,50 = € 502,50	€ 453,00	(49,50) +10,9 %
Wohnung 5 OG Mitte	15 qm x € 3,75 = € 56,25	. /.	. /.
Wohnung 4 + 5 OG Ost	€ 558,75	€ 453,00	(105,75) +23,3 %
Wohnung 6 OG Mitte	15 qm x € 3,75 = € 56,25	. /.	. /.
Wohnung 7 OG West	67 qm x € 7,50 = € 502,50	€ 450,00	(52,50) +11,7 %
Wohnung 7 + 6 OG West	€ 558,75	€ 450,00	(108,75) +24,2 %
Wohnung 8 DG Ost	63 qm x € 7,50 = € 472,50	€ 330,00	(142,50) +43,2 %
Wohnung 9 OG West	96 qm x € 6,30 = € 604,80	€ 480,00	(124,80) +26,0 %
Summen Mietwerte	€ 3.342,30	€ 2.613,00	(€ 729,30) +27,9 %

Miete Wohnung im DG Wohn/Geschäftshaus 16:

$$67 \text{ qm} \times € 7,50/\text{qm} = € 502,50$$

Marktmiete Dachgeschoss Wohnung in Haus 16 **€ 502,50**

Miete Pkw-Stellplätze im Freien

Aufgrund der zentralen Innenstadtlage in Krumbach-Hürben mit wenig Angebot an kostenfreien Dauerstellplätzen wird pro Außenstellplatz eine Miete von **€ 20,00** für erzielbar angesehen.

Monatliche Miete ca. 7 Außenstellplätze à € 20,00 = **€ 140,00**

3.2.4. Ermittlung der gesamten Marktmiete

Unter Berücksichtigung sämtlicher vorgenannter Aspekte ergibt sich nun folgende gesamte ortsübliche und nachhaltig erzielbare Marktmiete:

Bereich	Größe	Qm-Preis	Mtl. Mietpreis
<u>Wohn/Geschäftshaus 16</u>			
Lager/Abstellräume UG	78 qm	. /.	. /.
Büroräume EG	84 qm	€ 7,00/qm	€ 588,00
Wohnung DG	67 qm	€ 7,50/qm	€ 502,50
 <u>Mehrfamilienhaus 14</u>			
Wohnung 1 EG Ost	50 qm	€ 7,50/qm	€ 375,00
Wohnung 2 EG Mitte	53 qm	€ 7,50/qm	€ 397,50
Wohnung 3 EG West	50 qm	€ 7,50/qm	€ 375,00
Wohnung 4 OG Ost	67 qm	€ 7,50/qm	€ 502,50
Wohnung 5 OG Mitte	15 qm	€ 3,75/qm	€ 56,25
Wohnung 6 OG Mitte	15 qm	€ 3,75/qm	€ 56,25
Wohnung 7 OG West	67 qm	€ 7,50/qm	€ 502,50
Wohnung 8 DG Ost	63 qm	€ 7,50/qm	€ 472,50
Wohnung 9 OG West	96 qm	€ 6,30/qm	€ 604,80
 <u>Bürogebäude 1</u>			
Bürofläche EG + DG	42 qm	€ 6,00/qm	€ 252,00
Pkw-Außenstellplätze	7 Stück	€ 20,00	€ 140,00
Summe mtl. Mietwert			€ 4.824,80
Pauschalierter gesamter monatlicher Mietwert			€ 4.825,00

3.3. Liegenschaftszinssatz

Nach dem Grundstücksmarktbericht für den **Landkreis Günzburg** liegen nur Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen vor.

Nach dem **Ulmer** Grundstücksmarktbericht 2023 liegen folgende Liegenschaftszinssätze vor:

Gemischt genutzte Grundstücke mit gewerblichem Rohertrag < 50 %:

2019/20	0,3 % – 2,3 %	Mittelwert 1,3 %
2020/21	Keine Angabe	Mittelwert 0,8 %
2021/22	- 2,2 % – 2,4 %	Mittelwert 0,1 %

Zum Vergleich

Mehrfamilienhäuser

2019/20	0,3 % – 1,8 %	Mittelwert 1,0 %
2020/21	- 0,6 % – 1,8 %	Mittelwert 0,6 %
2021/22	- 1,0 % – 1,2%	Mittelwert 0,1 %

Festlegung Liegenschaftszinssatz

Ausgangspunkt ist ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von Ulm von 0,1 %
(gemischte Grundstücke mit < 50 % Gewerbe und Mehrfamilienhäuser)

Risikozuschlag für Lage in Krumbach und Denkmalschutz + 1,5 %

Risikozuschlag für konjunkturelle Lage
(nachlassende Nachfrage) + 0,9 %

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz **2,5 %**

3.4 Ertragswert

Es wird von den gleichen Voraussetzungen wie in der Sachwertermittlung beschrieben ausgegangen.

Monatliche Marktmiete	€	4.825,00
x 12 = Jahresrohertrag	= €	57.900,00

. /. Bewirtschaftungskostenanteile des Vermieters

- Verwaltungskosten	ca. 3,0 %	€	1.737,00
- Betriebskosten (nicht umlegbare)	ca. 1,0 %	€	579,00
- Mietausfallwagnis	ca. 2,5 %	€	1.447,50
- Instandhaltungskosten			
Wohnflächen	543 qm x € 15,00/qm	€	8.145,00
Büroflächen	126 qm x € 12,00/qm	€	1.512,00
Pkw-Stellplätze, Außenanlagen psch.		€	130,00

Summe Bewirtschaftungskosten		€	13.550,50
Bewirtschaftungskosten gerundet (entspricht ca. 23,4 % des Jahresrohertrages)	-	= €	13.550,00

Jahresreinertrag		€	44.350,00
. /. anteilige Bodenverzinsung 2,5 % von € 191.000,00	-	= €	4.775,00

Gebäudeanteil am Jahresertrag		€	39.575,00
Gebäudeanteil am Jahresreinertrag kapitalisiert mit 2,5 % Soll- und Habenzinsen bei einer angenommenen Restnut- zungsdauer von 35 Jahren Barwertfaktor = 23,145		= €	915.963,38
Kapitalisierter Gebäudeertrag aufgerundet		€	916.000,00
+ Bodenwert	+ =	€	191.000,00

Vorläufiger Ertragswert		€	1.107.000,00

Übertrag vorläufiger Ertragswert € 1.107.000,00

Berücksichtigung der besonderen bauspezifischen Merkmale

. /. Wertabschlag wegen Feuchteproblem im gesamten UG des Wohn/Geschäftshauses 16 psch. - = € 25.000,00

. /. Wertabschlag wegen alten Kellerräumen im Mehrfamilienhaus 14 psch. - = € 15.000,00

. /. Kosten/Wertabschlag wegen vorhandenem Reparatur- und Sanierungsanstau (Außenputz Wohn/Geschäftshaus 16, Holztreppe Mehrfamilienhaus 14 etc.) einschl. Risikoabschlag aufgrund des unbekannten Zustands der nicht besichtigten Bauteile (Wohnung 7 OG West, Dachgeschosse Nr. 14 und 16) und der damit verbundenen Risiken psch. - = € 35.000,00

Ertragswert ohne Berücksichtigung von Mindermieten € 1.032.000,00

. /. Wertabschlag aufgrund der Sozialbindung bis 31.12.2025 und der damit verbundenen Mindermieten (Uderrrentmieten) der 7 Wohnungen in Mehrfamilienhaus 14 (s. n. Punkt 4) - = € 24.000,00

. /. Wertabschlag wegen Uderrrentmiete 2 Büroeinheiten - = € 6.000,00

Ertragswert € 1.002.000,00

4. Berücksichtigung der Mindermieten (Underrentmieten)

Allgemeines

„Underrent“ Mieten:

Die Berücksichtigung einer vorhandenen Underrent Wohnungsmiete wird in der Regel wie folgt vorgenommen:

Unter Beachtung der Kappungsgrenze (max. Mieterhöhung 20 % innerhalb 3 Jahre (die 2. Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen auf 15 % in 3 Jahren gilt hier nicht) und der sonst üblichen gesetzlichen Fristen (frühestens ein Jahr nach Einzug oder der letzten Mieterhöhung darf der Vermieter die Miete anheben – mit einer Frist von 3 Monaten) wird im Anschluss an die Ertragswertermittlung der kapitalisierte Mindermieteinkommenabschlag errechnet, unter Beachtung der vorhandenen Mietverhältnisse.

Vorgehensweise

4.1. Sozialbindung bis 31.12.2025 für Mehrfamilienhaus 14

Für die 7 Wohnungen im Mehrfamilienhaus 14 gilt noch bis Ende 2025 die Sozialbindung, also vom Stichtag 12.01.2024 an gerechnet noch knapp 2 Jahre.

Bis Ende 2025 wird davon ausgegangen, dass die derzeit vereinbarten/gezahlten Sozialmieten dieser 7 Wohnungen in Mehrfamilienhaus 14 keine Mietanpassung mehr haben werden.

Insofern liegt für 2 Jahre folgende Underrentmiete (Mindermiete) vor:

Gesamte Marktmiete Mehrfamilienhaus 14	€ 3.342,30
Tatsächliche Sozialmiete Mehrfamilienhaus 14	- = € 2.613,00

Monatliche Mindermiete Mehrfamilienhaus 14	€ 729,30
Monatliche Mindermiete Mehrfamilienhaus 14 gerundet	€ 730,00

Diese monatliche Mindermiete in Mehrfamilienhaus 14 wird auf 2 Jahre kapitalisiert und als Underrentabschlag wegen Sozialbindung in Abzug gebracht.

4.2. Mindermieten ab Anfang 2026 (Wegfall der Sozialbindung)

Ab 01.01.2026 entfällt die Sozialbindung und die Mieten können in üblicher Weise nach den gesetzlichen Vorschriften erhöht/angepasst werden.

In diesem Fall wird davon ausgegangen, dass ab 01.01.2026 die erstmalige Erhöhung der Miete von 20 % erfolgt/möglich ist.

Bei den 3-Zimmerwohnungen 4 + 7 im OG wird jeweils die hälftig angesetzte Marktmiete der 2 kleinen 1-Zimmerwohnungen Nr. 5 + 6 hinzuaddiert.

Somit verbleibt bei den 7 Sozialwohnungen im Mehrfamilienhaus 14 ab 01.01.2026 noch folgende Mindermiete:

Wohnung	Marktmiete	Tatsächl. Miete	1. Miet- Anpassung	Miete ab 01.01.2026	Verbleibende Mindermiete
<u>Mehrfamilienhaus 14</u>					
Whg 1 EG Ost	€ 375,00	€ 300,00	+20 % (€ 60,00)	€ 360,00	€ 15,00
Whg 2 EG Mitte	€ 397,50	€ 300,00	+20 % (€ 60,00)	€ 360,00	€ 37,50
Whg 3 EG West	€ 375,00	€ 300,00	+20 % (€ 60,00)	€ 360,00	€ 15,00
Whg 4 + 5 OG Ost	€ 558,75	€ 453,00	+20 % (€ 90,60)	€ 543,60	€ 15,15
Whg 6 + 7 OG West	€ 558,75	€ 450,00	+20 % (€ 90,00)	€ 540,00	€ 18,75
Whg 8 DG Ost	€ 472,50	€ 330,00	+20 % (€ 66,00)	€ 396,00	€ 76,50
Whg 9 DG Ost	€ 604,80	€ 480,00	+20 % (€ 96,00)	€ 576,00	€ 28,80
Summen	€ 3.342,30	€ 2.613,00		€ 3.135,60	€ 206,70

4.3 Mindermiete ab Anfang 2029 (nach 1 zulässiger Mietanpassung)

Wohnung	Marktmiete	Angepasste Miete bis Ende 2028	2. Miet- Anpassung ab 01.01.2029	<i>Miete ab 01.01.2029 bei +20%</i>	Verbleibende Minder- miete
<u>Mehrfamilienhaus 14</u>					
Whg 1 EG Ost	€ 375,00	€ 360,00	+20 % (€ 72,00)	€ 432,00	. /.
Whg 2 EG Mitte	€ 397,50	€ 360,00	+20 % (€ 72,00)	€ 432,00	. /.
Whg 3 EG West	€ 375,00	€ 360,00	+20 % (€ 72,00)	€ 432,00	. /.
Whg 4 + 5 OG Ost	€ 558,75	€ 543,60	+20 % (€ 108,72)	€ 652,32	. /.
Whg 6 + 7 OG West	€ 558,75	€ 540,00	+20 % (€ 108,00)	€ 648,00	. /.
Whg 8 DG Ost	€ 472,50	€ 396,00	+20 % (€ 79,20)	€ 475,20	. /.
Whg 9 DG Ost	€ 604,80	€ 576,00	+20 % (€ 115,20)	€ 691,20	. /.

Bei max. Ausnutzung der 20 % Mietanpassung (welche aber nicht mehr nötig ist) errechnen sich ab 01.01.2029 keine Mindermieten mehr.; d. h. ab 2029 können die Mieten soweit angepasst werden, dass die tatsächlichen Mieten den örtüblichen Marktmieten entsprechen.

Im Übrigen erfolgt in der Regel nur eine Anpassung bis zur Höhe der ortsüblichen Marktmiete; eine max. Anpassung von 20 % ist nicht (mehr) notwendig/erforderlich und ergibt überhöhte Mietwerte (s. Spalte 5 oben, kursive Werte)

D. h. die in der oberen 5. Spalte (Miete ab 1.1.29 bei +20%) *kursiv* aufgeführten Beträge liegen nämlich allesamt über der ortsüblichen Marktmiete und zeigen nicht die dann zulässige Miete auf, sondern sind hypothetische Maximalwerte, welche lediglich dem Nachweis dienen, dass im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten (bis max. 20 % Mieterhöhung) dass Niveau der Marktmiete erreicht werden kann.

4.4 Mindermiete Büromieten

Die Büromieten im Wohn/Geschäftshaus 16 und Bürogebäude 1 unterliegen keiner Sozialbindung.

Unabhängig von der 20 % Kappungsgrenze im Wohnbereich wird unterstellt, dass die geringe Miete des **Bürogebäudes 1** von € 220,00 bis zum Versteigerungstermin (geschätzt **1 Jahr Wartezeit**) sofort um 14,5 % auf die Marktmiete von € 252,00 angehoben werden kann.

Bei der **Büromiete** im **EG des Wohn/Geschäftshaus 1** wird die Mindermiete von (€ 588,00 . / . € 420,00 =) € 168,00 durchschnittlich auf 3 Jahre in voller Höhe als kapitalisierter Mindermieteinkommen(Underrent)abschlag in Abzug gebracht.

Somit ermitteln sich folgende Mindermieten:

4.5 Ermittlung der kapitalisierten und diskontierten Mindermieten (7 Wohnungen Mehrfamilienhaus 14)

4.5.1 Mindermiete MFH 14 bis Ende 2025/Anfang 2026 (Wegfall Sozialbindung)

Mtl. Mindermiete 7 Wohnungen im Mehrfamilienhaus 14 ab 2024 - Ende 2025	= €	730,00
Jährliche Mindermiete Sozialwohnungen bis Ende 2025 € 730,00 x 12	= €	8.760,00
€ 8.760,00 kapitalisiert mit 2,5 % Soll- und Habenzinsen bei einer Dauer von noch ca. 2 Jahren bis Ende der Sozialbindung Barwertfaktor = 1,927	= €	16.880,52
Kapitalisierte Mindermiete Mehrfamilienhaus 14 bis Ende 2025 ger.	€	16.900,00

4.5.2 Mindermiete MFH 14 ab Anfang 2026 (Wegfall Sozialbindung) bis Anfang 2029

Mtl. Mindermiete 7 Wohnungen im Mehrfamilienhaus 14 ab Anfang 2026 - Anfang 2029	€	206,70
Jährliche Mindermiete x 12	€	2.480,40
€ 2.480,40 kapitalisiert mit 2,5 % Soll- und Habenzinsen bei einer Dauer von 3 Jahren Barwertfaktor 2,856	€	7.084,02
Diskontiert auf Anfang 2024 (Stichtag) 2 Jahre 2,5 % Abzinsungsfaktor x 0,951814	€	6.742,67
Mindermiete Mehrfamilienhaus 14 ab 2026 bis Ende 2028 ger.	€	6.750,00

4.5.3 Gesamte Mindermiete MFH 14 ab Anfang 2024 bis Anfang 2029

Summe kapitalisierte Mindermiete 7 Wohnungen im Mehrfamilien- haus 14 ab Anfang 2024 bis Ende 2028 (€ 16.900,00 + € 6.750,00 =)	€	23.650,00
--	---	-----------

Ab Anfang 2029 kann dann die Miete der 7 Wohnungen im Mehrfamilienhaus 14 auf die ortsübliche Marktmiete angehoben werden.

Sollte also den jetzigen Mietern nicht gekündigt werden bzw. die derzeitigen Mietverhältnisse so bestehen bleiben, errechnet sich folgender aufgerundeter Underrentmietabschlag:

Underrentabschlag 7 Wohnungen im Mehrfamilienhaus 14 ger. € 24.000,00

4.6 Ermittlung der kapitalisierten Mindermiete Büroeinheiten

4.6.1 Mindermiete Büro im Bürogebäude 1

Mtl. Mindermiete Bürogebäude 1 Anfang 2024 – Anfang 2025

€ 252,00 ./. € 220,00 = € 32,00

Jährliche Mindermiete Bürogebäude 1 € 32,00 x 12 = € 384,00

€ 384,00 kapitalisiert mit 2,5 % Soll- und Habenzinsen bei einer angenommenen Dauer von 1 Jahr Barwertfaktor 0,976 = € 374,78

Kapitalisierte Mindermiete Büro im Bürogebäude 1 gerundet € 375,00

4.6.2 Mindermiete Büro EG im Wohn/Geschäftshaus 16

Mtl. Mindermiete Büro EG im Wohn/Geschäftshaus 16

€ 588,00 ./. € 420,00 = € 168,00

Jährliche Mindermiete € 168,00 x 12 = € 2.016,00

€ 2.016,00 kapitalisiert mit 2,5 % Soll- und Habenzinsen bei einer angenommenen Dauer von 3 Jahren Barwertfaktor 2,856 = € 5.757,70

Kapitalisierte Mindermiete Büro EG im Wohn/Geschäftshaus 16 ger. € 5.750,00

4.6.3 Mindermiete beider Büroeinheiten

Summe kapitalisierte Mindermieten Büroeinheiten
(€ 375,00 + 5.750,00 =) € 6.125,00

Underrentmiete Büroeinheiten gerundet € 6.000,00

Anmerkung Fördermittel

Bewilligte und evtl. noch laufende Fördermittel nach Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) in Bayern bezügl. der Herstellung und Vermarktung der Sozialwohnungen wurden in der Wertermittlung nicht berücksichtigt !

5. Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein großes (1.063 qm) gemischt bebautes Grundstück in zentraler Lage in Krumbach Hürben mit folgenden 3 Gebäuden.

1. Wohn/Geschäftshaus Nr. 16 mit Büro im EG und Wohnung im DG.
2. Mehrfamilienhaus Nr. 14 mit 7 vermieteten Wohnungen und zwei 1-Zimmerwohnungen, welche als Abstellräume der benachbarten Wohnungen genutzt werden.
3. Kleines längliches Bürogebäude Nr. 1, im Süden ans Nachbargebäude angebaut.

Das Mehrfamilienhaus Nr. 14 steht unter **Denkmalschutz**.

Die 7 Wohnungen im Mehrfamilienhaus 14 haben noch eine **Sozialbindung** bis 31.12.2025.

Objekte dieser Art werden i.d.R. nach dem Ertragswert ermittelt, da sie in erster Linie für Kapitalanleger von Interesse sind.

Der Sachwert wurde nur unterstützend ermittelt, wobei keine Sachwertfaktoren (Markt-anpassungsfaktoren) für derartige Objekte vorliegen.
Der hier angesetzte Sachwertfaktor gilt für reine 3 - 4-Familienhäuser ohne gewerblichen Anteil und wurde nur hilfsweise verwendet.

Der ermittelte **Ertragswert** beträgt € 1.002.000,00

Der ermittelte **Sachwert** beträgt € 999.000,00.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Ermittlungszeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, wobei er allerdings den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage unterliegt.

Unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Umstände ermittle ich daher den **Verkehrswert** zum **Wertermittlungstichtag 12.01.2024** für das beschriebene Objekt auf

Euro 1.000.000,00

Die Schätzung wurde von mir, frei von jeglicher Bindung und ohne persönliches Interesse, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Abgeschlossen:

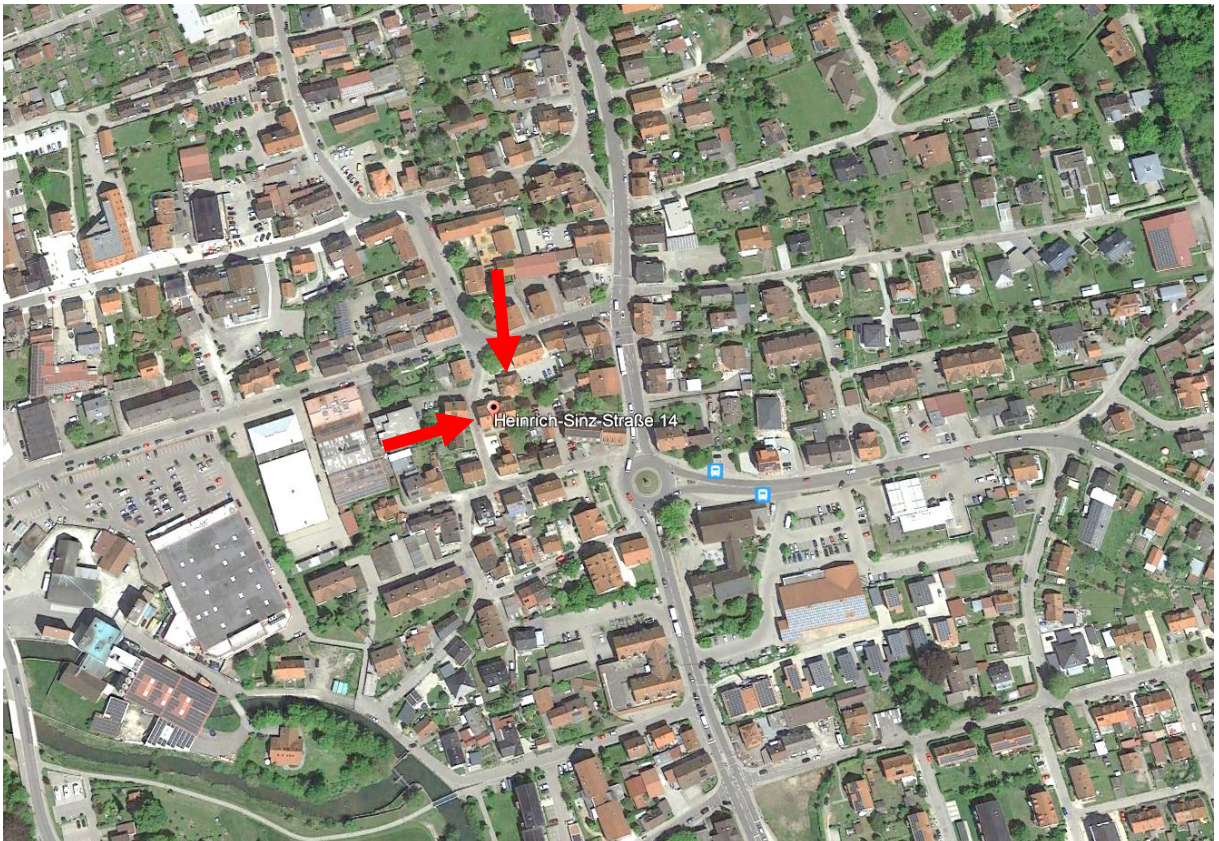
Nellingen, den 09.03.2024

Der Sachverständige

GOOGLE EARTH LUFTFOTOS



Übersicht von Krumbach, Pfeil Grundstück Flst. 147



Östlicher Bereich von Krumbach, Pfeil Grundstück Flst. 147

GOOGLE EARTH LUFTFOTO



Grundstück Flst. 147 von oben, roter Pfeil Mehrfamilienhaus Heinrich-Sinz-Str. 14, gelber Pfeil Wohn/Geschäftshaus Heinrich-Sinz. 16, blauer Pfeil Bürogebäude Hürbener Str. 1

AUSSENFOTOS



Blick von Nordwesten, gelber Pfeil Wohn/Geschäftshaus 16, rot Mehrfamilienhaus 14



Wohn/Geschäftshaus 16 von Nordwesten, unten Büroeinheit EG, oben Wohnung im DG



Blick von Osten, gelber Pfeil Wohn/Geschäftshaus 16, rot Mehrfamilienhaus 14

AUSSENFOTOS



Ostgiebelseite Mehrfamilienhaus 14 von Nordosten



Wohn/Geschäftshaus 16 mit altem Putz von Nordosten, roter Pfeil Mehrfamilienhaus 14

AUSSENFOTOS



Ostseite Wohn/Geschäftshaus 16 mit altem Putz, unten Büroeinheit EG, oben Wohnung im DG



Nordseite Mehrfamilienhaus 14 mit 2 Hauseingängen, links Nr. 16, davor Parkplatz

AUSSENFOTOS



Parkplatz vor Wohn/Geschäftshaus 16 von Nordosten



Parkplatz vor Wohn/Geschäftshaus 16 (Pfeil) von Westen, rechts MFH 14



Parkplatz vor Wohn/Geschäftshaus 16 von Süden

AUSSENFOTOS



Westseite Wohn/Geschäftshaus 16 mit Eingang zur im Büroeinheit EG, oben Wohnung im DG



Wohn/Geschäftshaus 16 von Südwesten, rechts Hauseingang zur Wohnung im DG

AUSSENFOTOS



Zugang zum Wohn/Geschäftshaus 16



Hauseingang Nordost zu MFH 14



Nordseite Mehrfamilienhaus 14 mit 2 Hauseingängen

AUSSENFOTOS



Mehrfamilienhaus 14 mit 2 Hauseingängen von Nordwesten



Mehrfamilienhaus 14 mit 2 Hinterausgängen von Südwesten, rechts Bürogebäude 1

AUSSENFOTOS



Westgiebelseite Mehrfamilienhaus 14



Westgiebelseite Mehrfamilienhaus 14

AUSSENFOTOS



Mehrfamilienhaus 14 mit 2 Hinterausgängen von Südwesten



Südseite Mehrfamilienhaus 14 mit 2 Hinterausgängen

AUSSENFOTOS



Südlicher Hof im Westen von Nordwesten, Pfeil Bürogebäude 1, rechts davon Nachbargebäude



Westseite Bürogebäude 1 mit Zugang

AUSSENFOTOS



Südwestlicher Hof von Südwesten, Pfeil Bürogebäude 1, links Mehrfamilienhaus 14

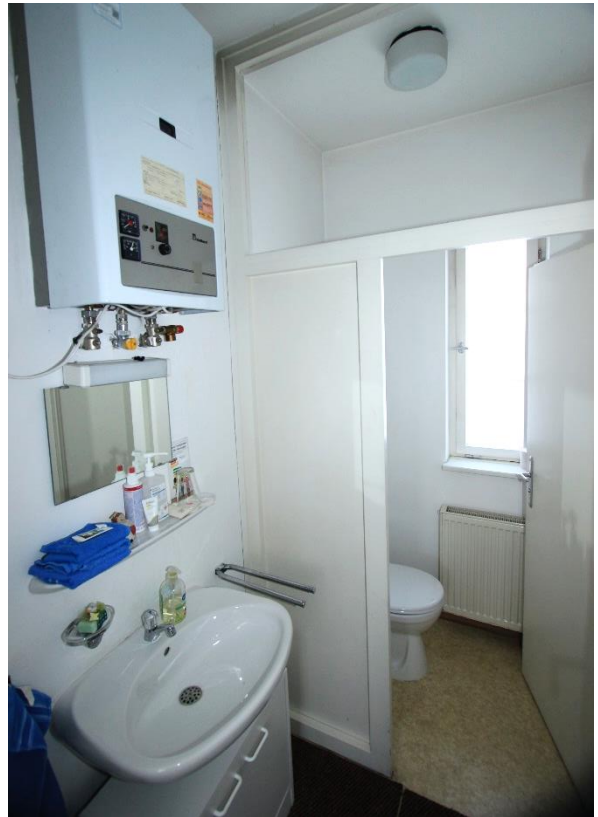


Bürogebäude 1 von Nordwesten mit Hauszugang

BÜROGEBÄUDE 1 EG



Eingangstür mit Teeküche



WC mit Vorraum



Gastherme



Büroraum EG

BÜROGEBÄUDE 1 DG



Wendeltreppe zum DG



Wendeltreppe im DG



Büroraum im Dachgeschoss

AUSSENFOTOS



Garten hinter dem Bürogebäude im Osten von Flst. 147



Garten im Südosten von Flst. 147, Pfeil Bürogebäude 1

AUSSENFOTOS



Ostseite Bürogebäude 1 (Hinterseite zum Garten)



Blick vom südöstlichen Garten nach Norden, links Bürogebäude 1, hinten Mehrfamilienhaus 14

AUSSENFOTOS



Blick vom südöstlichen Garten nach Norden, links Bürogebäude 1, hinten Mehrfamilienhaus 14



Östlicher Garten mit Mauer

AUSSENFOTOS



Südseite Mehrfamilienhaus 14 mit Hinterausgängen

AUSSENFOTOS



Mehrfamilienhaus 14 von Südosten



Ostgiebelseite MFH



Östlicher Garten hinter dem Mehrfamilienhaus 14 , hinten Südseite Wohn/Geschäftshaus 16



Ostseite EG Mehrfamilienhaus 14

AUSSENFOTOS



Östlicher Garten von Norden



Mehrfamilienhaus 14 von Nordosten



Mehrfamilienhaus 14 von Nordosten



Gang zum Bürogebäude 1



Südseite Wohn/Geschäftshaus 1 mit Haustür zum Treppenhaus

AUSSENFOTOS



Wohn/Geschäftshaus 1 von Südosten



Mehrfamilienhaus 14 von Nordosten, rechts Wohn/Geschäftshaus 1



Mehrfamilienhaus 14 (rot) und Wohn/Geschäftshaus 1 (gelb) von Südosten

AUSSENFOTOS



Ostgiebelseite Mehrfamilienhaus 14



Ostgiebel Mehrfamilienhaus 14, links südlicher Quergiebel

WOHN/GESCHÄFTSHAUS 16 BÜROEINHEIT EG

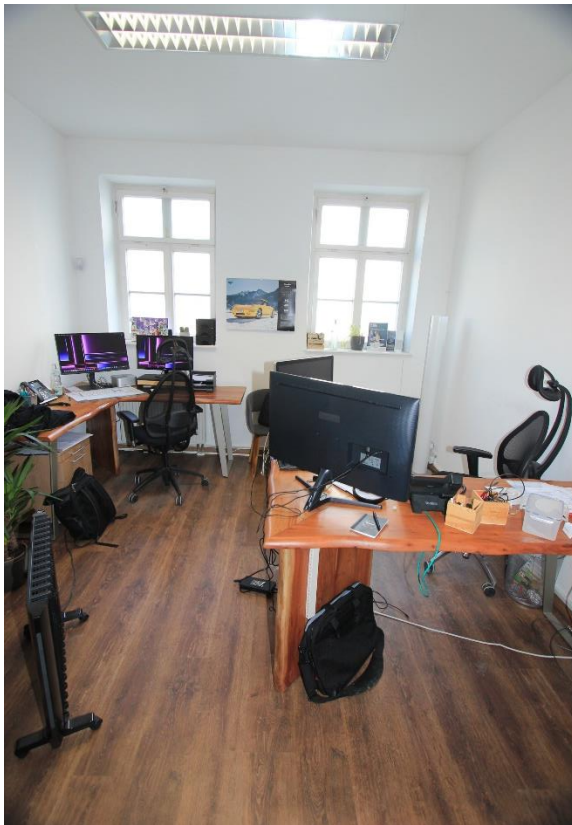


Eingangsbüro 3 im Südwesten

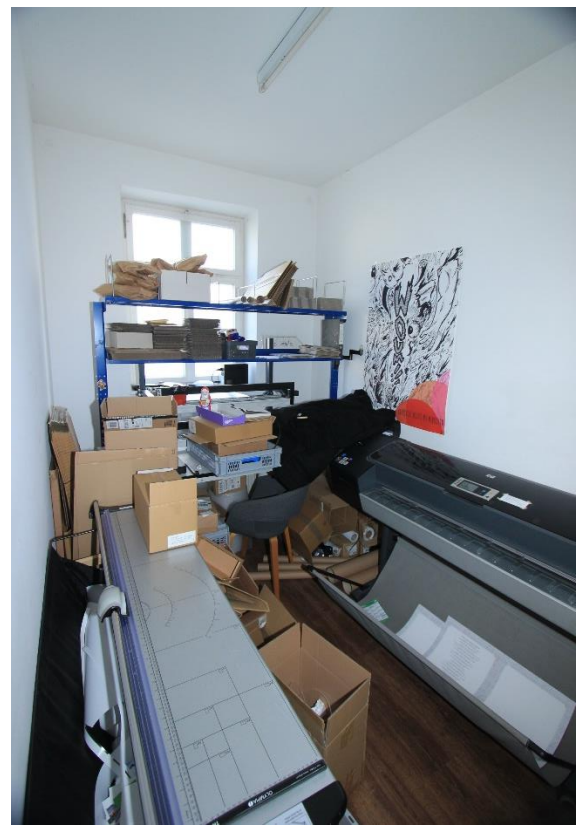


Büro 1 im Nordwesten

WOHN/GESCHÄFTSHAUS 16 BÜROEINHEIT EG



Büro 2 im Norden



Archiv im Nordosten



Flur mit WC-Tür, Pfeil Tür zum Treppenhaus

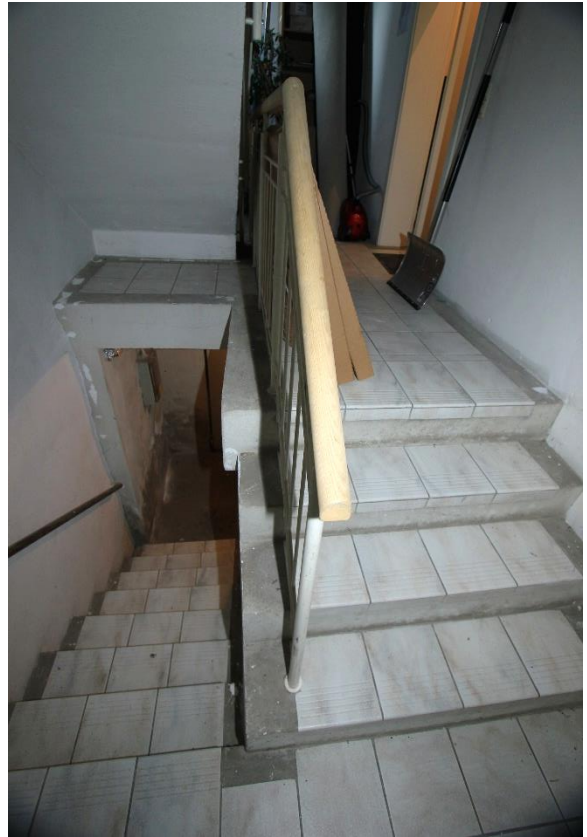


WC

WOHN/GESCHÄFTSHAUS 16 KELLERRÄUME UG



Treppenhaus mit Eingangstür



Kellertreppe



Abstellraum 1

WOHN/GESCHÄFTSHAUS 16 KELLERRÄUME UG



Kellerraum mit Wandschäden



Feuchtflecken an der Wand



Feuchtflecken



Lagerraum



Feuchtflecken an den Wänden

WOHN/GESCHÄFTSHAUS 16 KELLERRÄUME UG



Heizungsraum mit Feuchteflecken



Gasanschluss



Kellertreppe mit Fliesenbelag

WOHN/GESCHÄFTSHAUS 16 KELLERRÄUME UG + TREPPENHAUS



Abstellraum 2



Treppenhaus DG



Treppe zum DG



Treppenhaus DG



Wohnungstür DG

MEHRFAMILIENHAUS 14 WOHNUNG 1 EG OST



Flur mit Wandflecken



Wohnzimmer



Vorraum



Schlafzimmer



Bad



Küche



Hausflur mit Hinterausgang

MEHRFAMILIENHAUS 14 WOHNUNG 2 EG MITTE



Diele



Bad



Schlafzimmer

MEHRFAMILIENHAUS 14 WOHNUNG 2 EG MITTE



Wohnzimmer

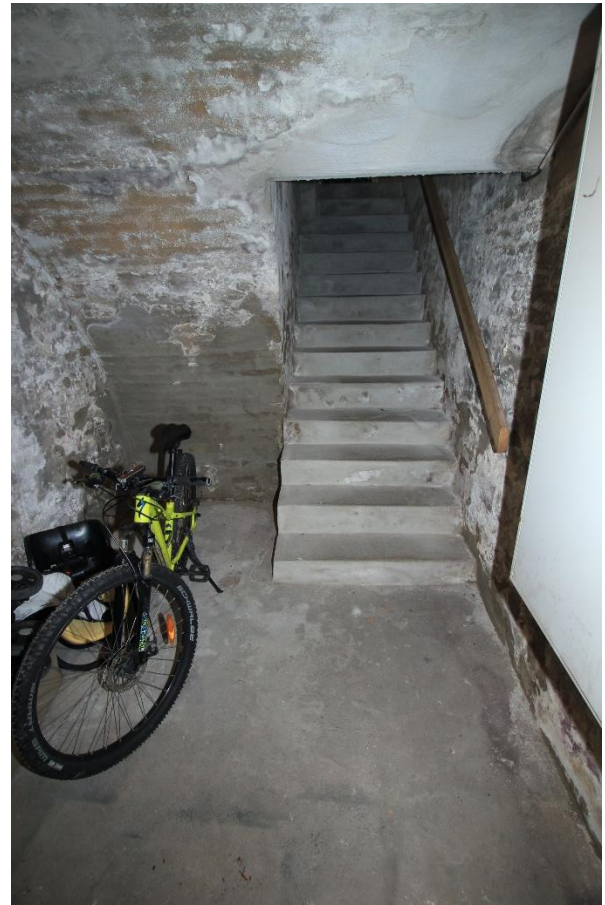


Wohnzimmer mit Essbereich und Küchenecke

MEHRFAMILIENHAUS 14 KELLERRÄUME UG OST



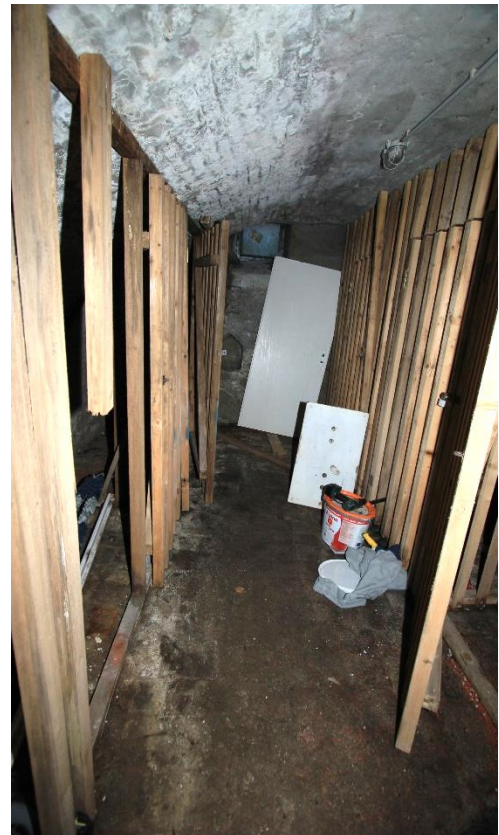
Kellertreppe Ost von oben



Flur UG mit Treppe



Flur UG mit Durchgang zum Gewölbekeller

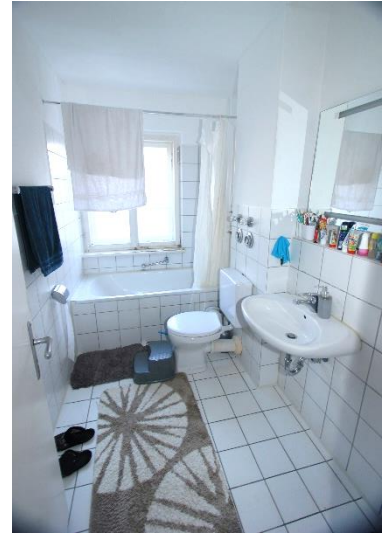


Holzplattenverschlge im Keller

MEHRFAMILIENHAUS 14 WOHNUNG 4 + 5 OG OST



Schlafzimmer Wohnung 4



Bad Wohnung 4



Essküche Wohnung 4



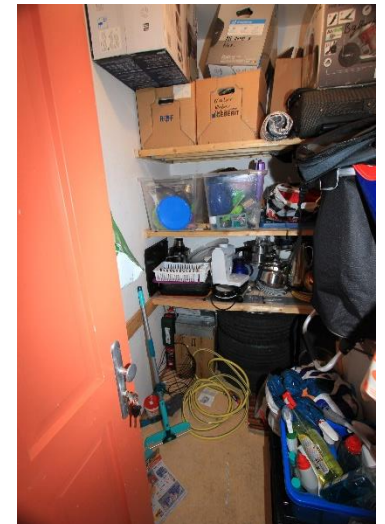
Wohnzimmer Wohnung 4



Zimmer 5



Bad 5



Abstellraum im TRH-flur

MEHRFAMILIENHAUS 14 WOHNUNG 8 DG OST



Treppenhaus DG Ost



Flur (Teil der Essdiele) mit Türen zur Küche, Bad, Schlafen



Küchen



Schlafzimmer

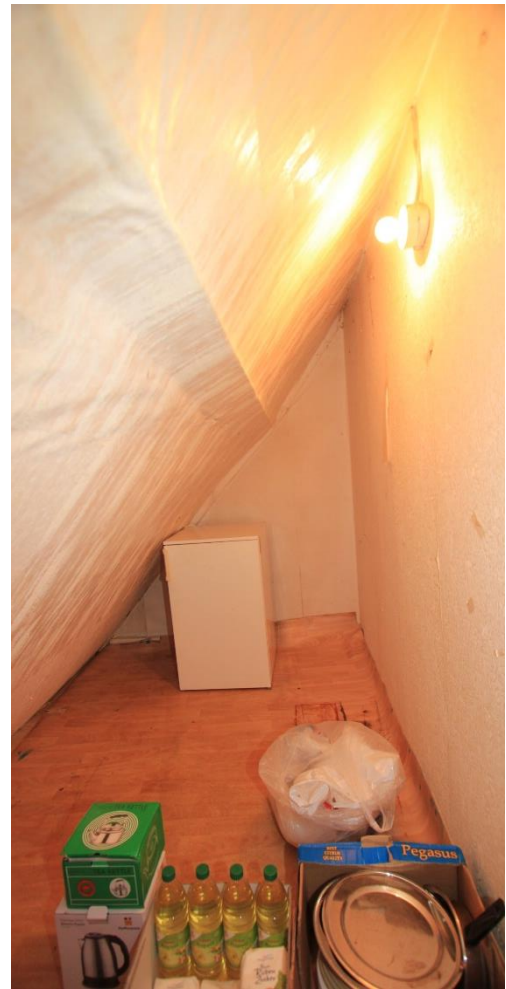


Essdiele, links Tür zum Wohnzimmer

MEHRFAMILIENHAUS 14 WOHNUNG 8 DG OST



Bad



Abstellraum in der Dachschräge



Wohnzimmer im nördlichen Quergiebel

MEHRFAMILIENHAUS 14 KELLERRÄUME UG WEST



Kellertreppe West von oben



Kellertreppe West von unten



Gewölbekeller mit Heizung

MEHRFAMILIENHAUS 14 KELLERRÄUME UG + TREPPENHAUS WEST



Abstellnische UG



Feuchteflecken an den UG-Wänden



Heizungsraum im Gewölbekeller UG West



Flur mit Treppenraum EG



Treppe vom EG zum OG



Abgenutzte Holzstufen

MEHRFAMILIENHAUS 14 WOHNUNG 3 EG WEST



Flur



Essküche



Bad



Wohnzimmer im Nordwesten (Plan Schlafen)



Schlafzimmer im Südwesten (Plan Wohnen)

MEHRFAMILIENHAUS 14 WOHNUNG 6 OG MITTE WEST



Treppenhausflur OG West, Pfeil Zimmertür Wohnung 6



Zimmer 6, Pfeil Bad



Zimmer Wohnung 6 (Abstellraum)



Bad Wohnung 6

MEHRFAMILIENHAUS 14 FLUR OG WEST + EINGANG WOHNUNG 9



Flur OG, hinten Türen zu Wohnung 7 + 9



Eingangstür zu Wohnung 7 OG West

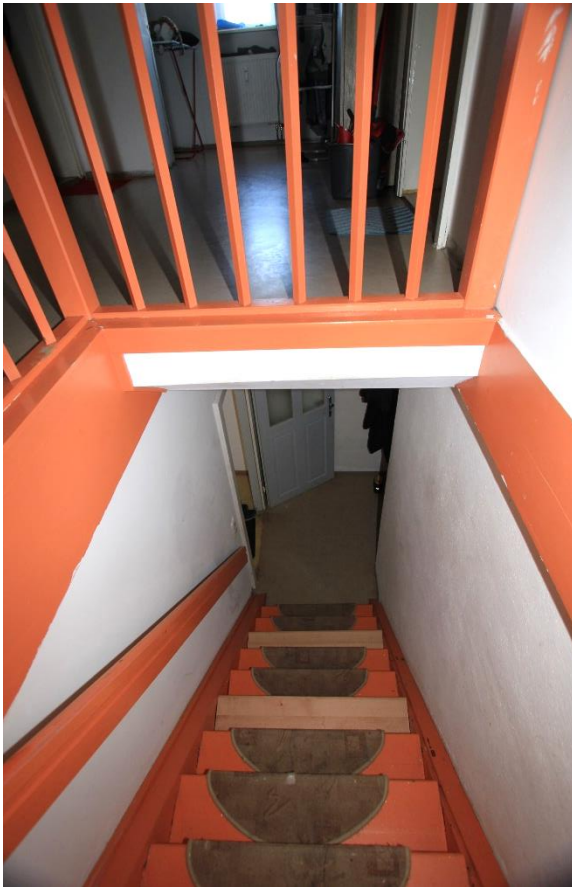


Eingang im OG zu Garderobe Wohnung 9



Interner Treppenaufgang im OG zu Whg 9 DG

MEHRFAMILIENHAUS 14 WOHNUNG 9 DG WEST



Treppenaufgang zu Whg 9 , oben Flur DG



Flur in Wohnung 9 DG West, Pfeil Bad



Innenliegendes Bad in Wohnung 9 DG West

MEHRFAMILIENHAUS 14 WOHNUNG 9 DG WEST



Flur DG



Schlafzimmer 2/Kind nach Westen



Schlafzimmer 1 nach Westen



Blick aus dem Wohnraum zum Flur, Pfeil Tür zum südwestlichen Abstellraum

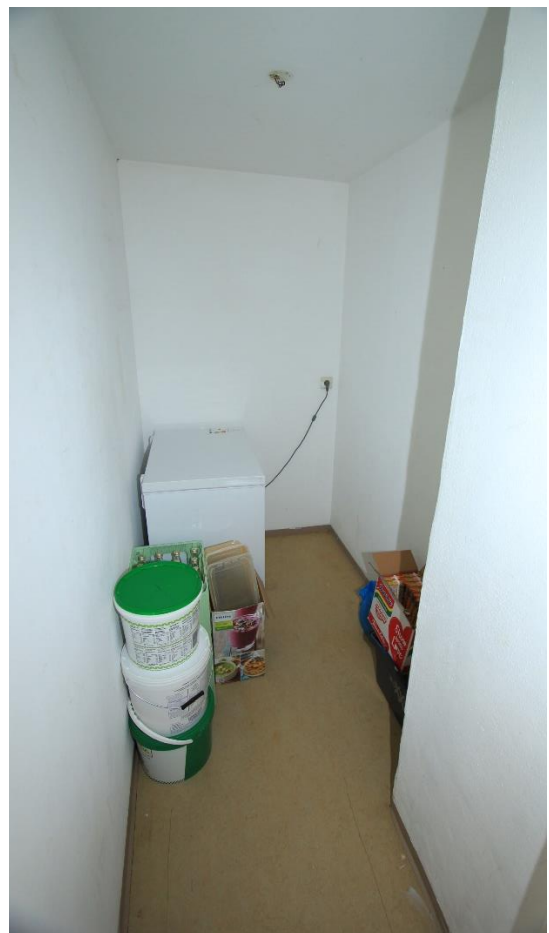
MEHRFAMILIENHAUS 14 WOHNUNG 9 DG WEST



Wohnzimmer im südlichen Quergiebel

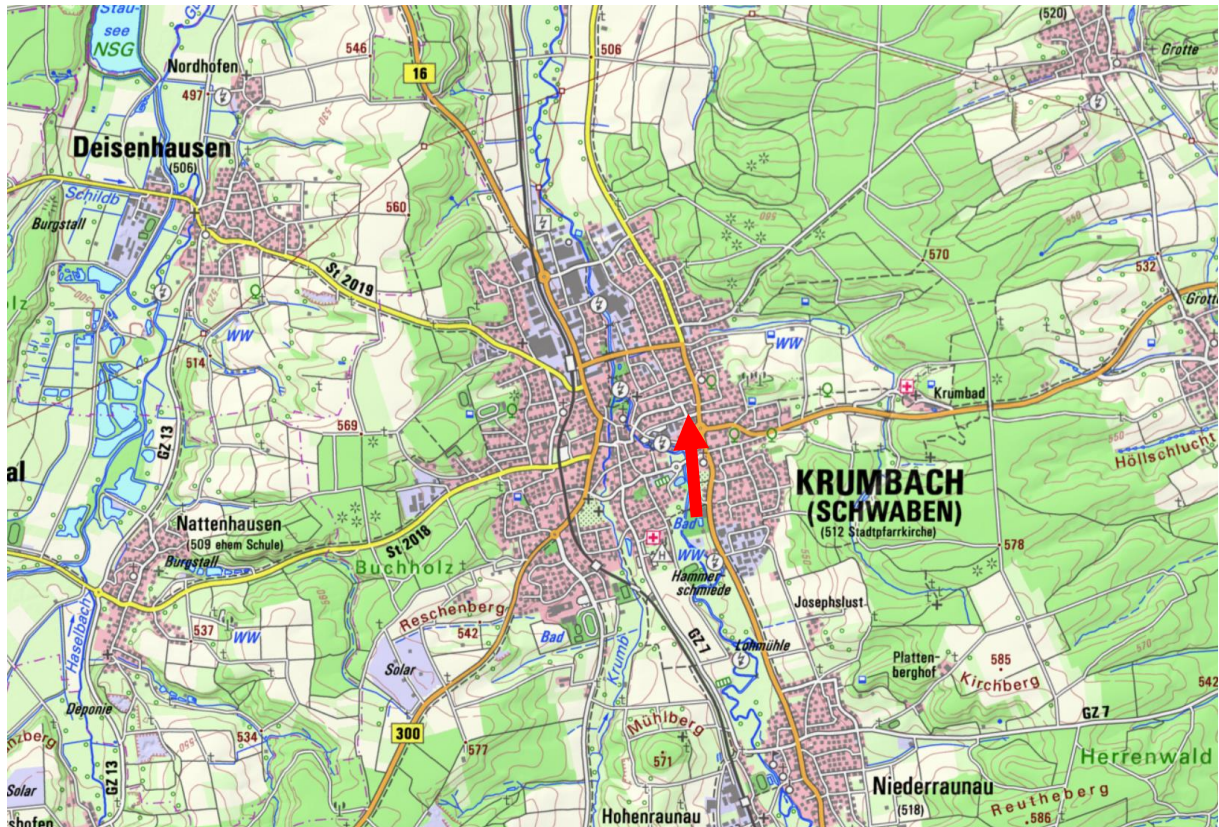


Innenliegende Küche mit Essplatz

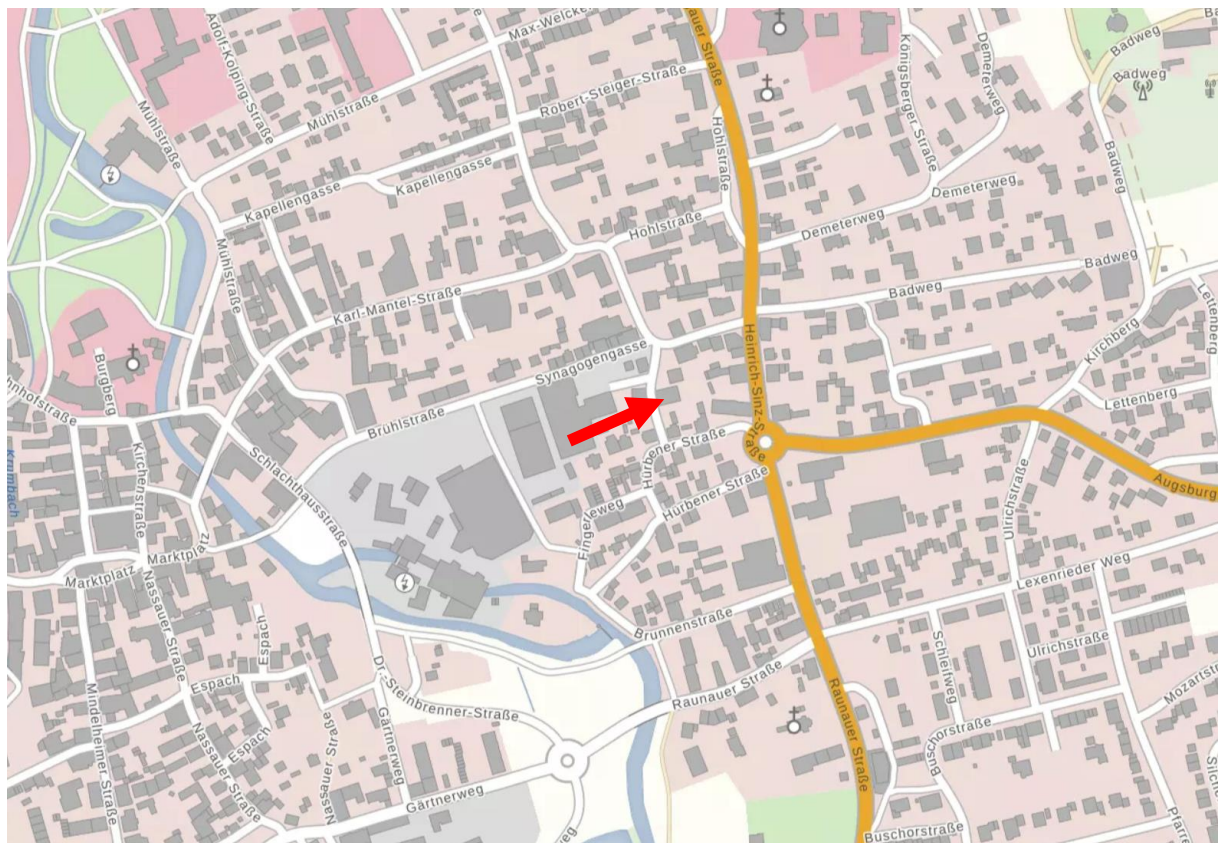


Speis bei der Küche

ÜBERSICHTSPLÄNE ATLAS BAYERN

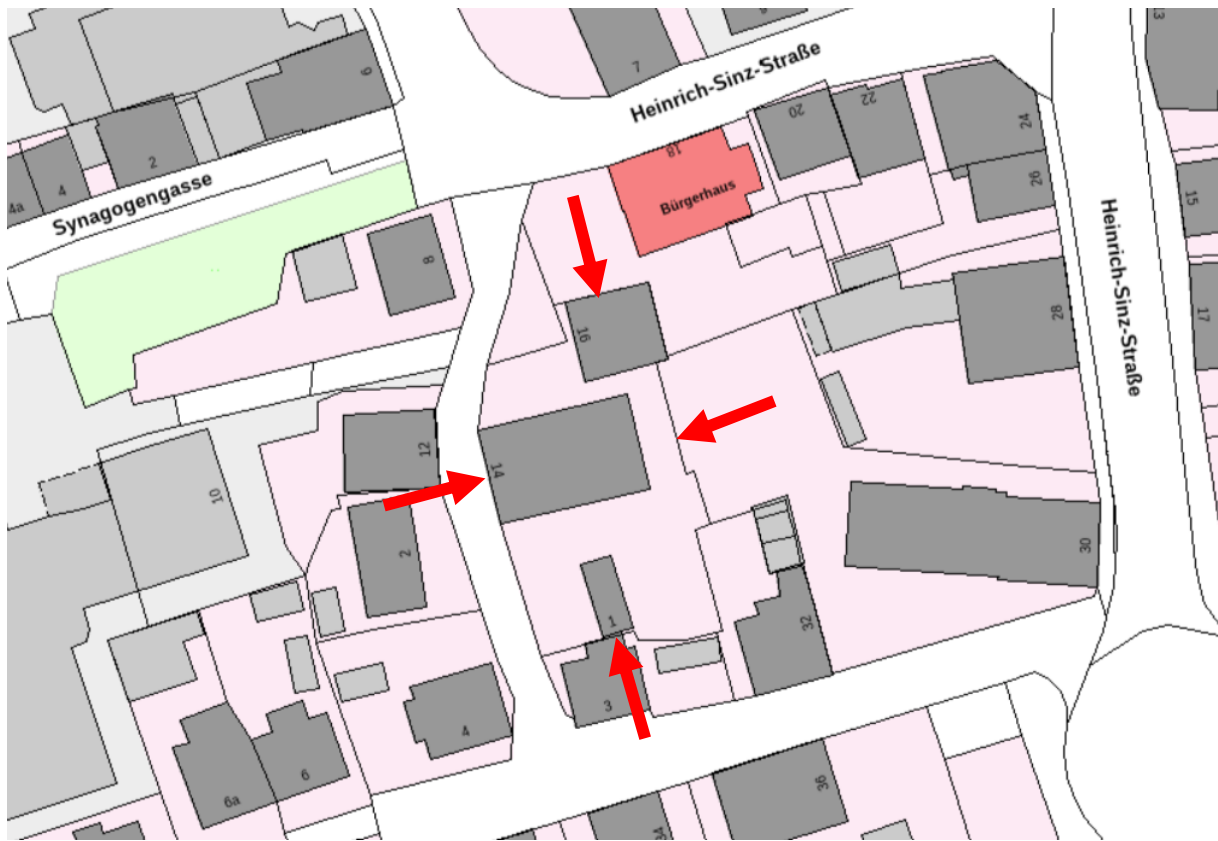


Überblick von Krumbach, Pfeil Grundstück Flst. 147



Innenstadt Krumbach, Pfeil Grundstück Flst. 147

LAGEPLAN MIT LUFTBILD ATLAS BAYERN

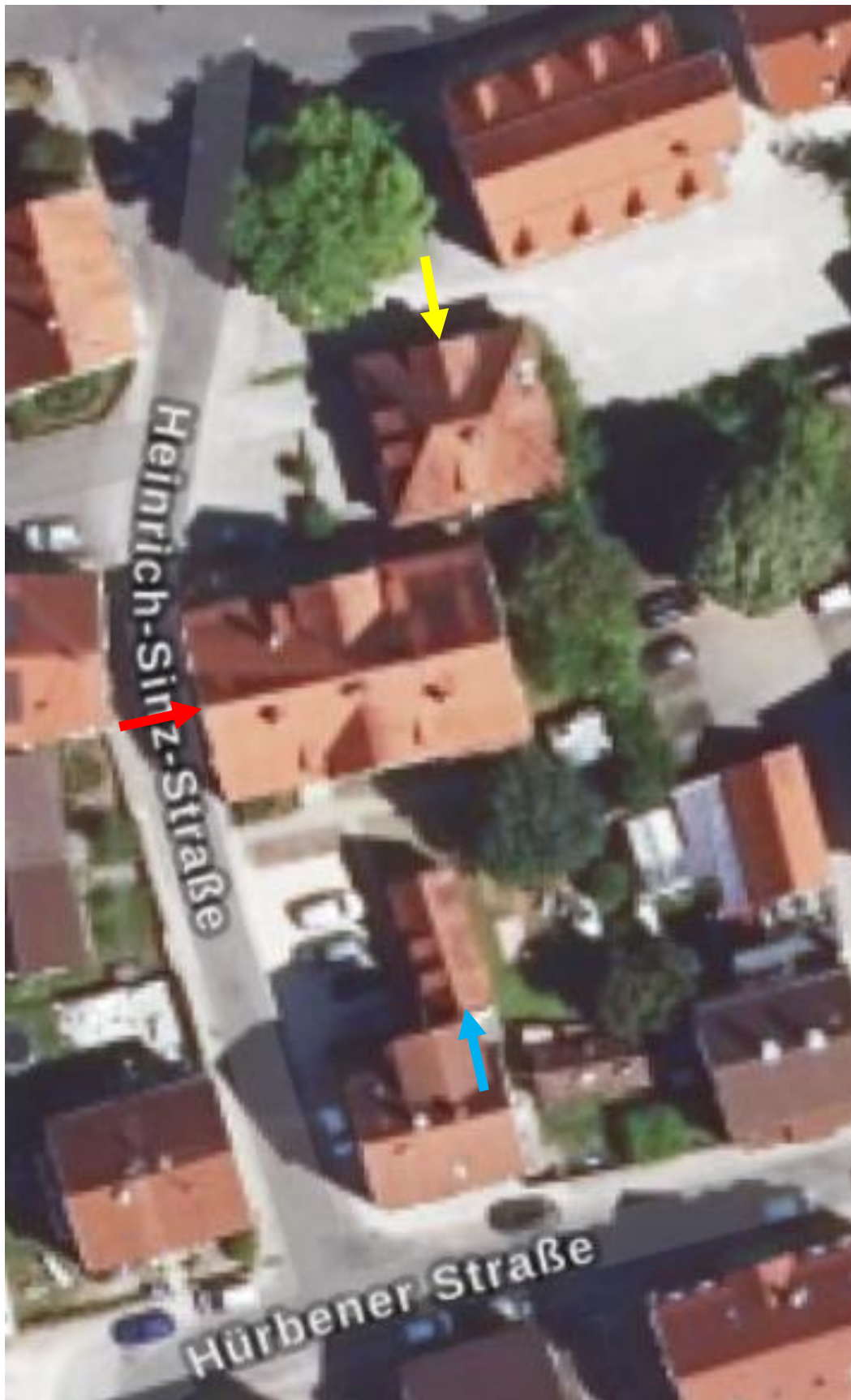


Rote Pfeile Grundstück Flst: 147



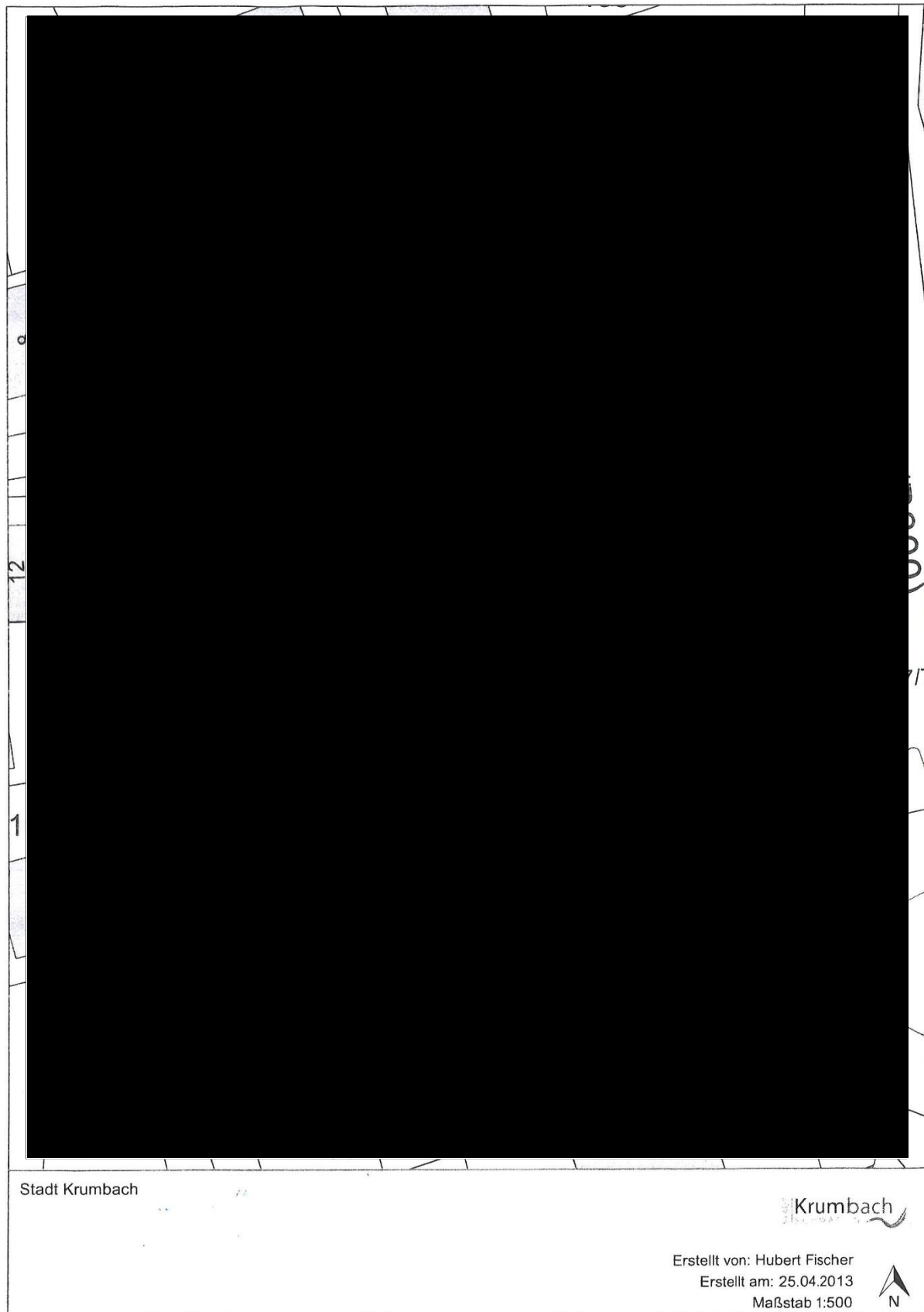
Grundstück Flst. 147 von oben

LUFTBILD ATLAS BAYERN



Roter Pfeil Heinrich-Sinz-Str. 14, gelber Pfeil Heinrich-Sinz-Str. 16, blauer Pfeil Hürbener Str. 1

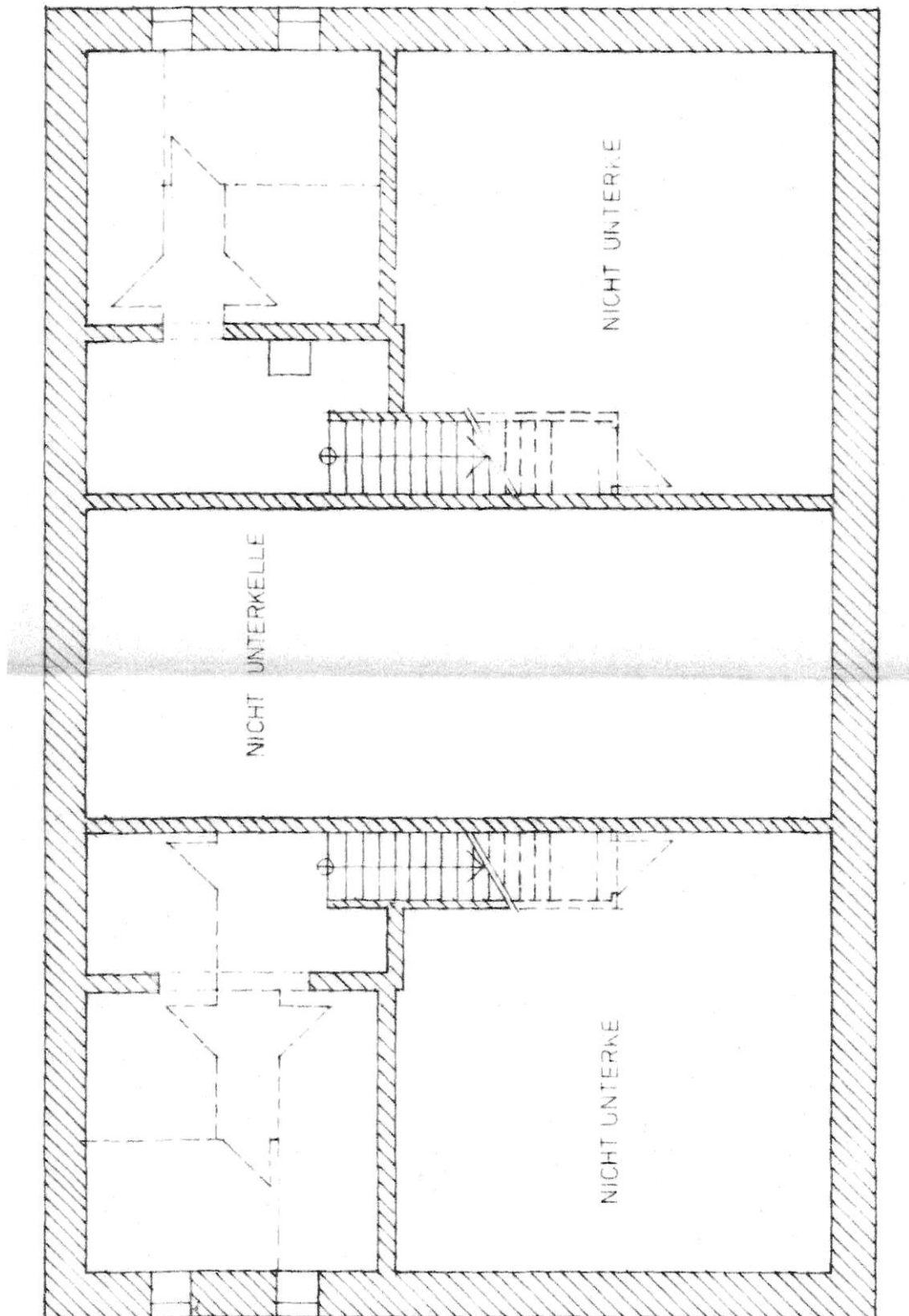
LAGEPLAN MIT GEBÄUDEÜBERSICHT



Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

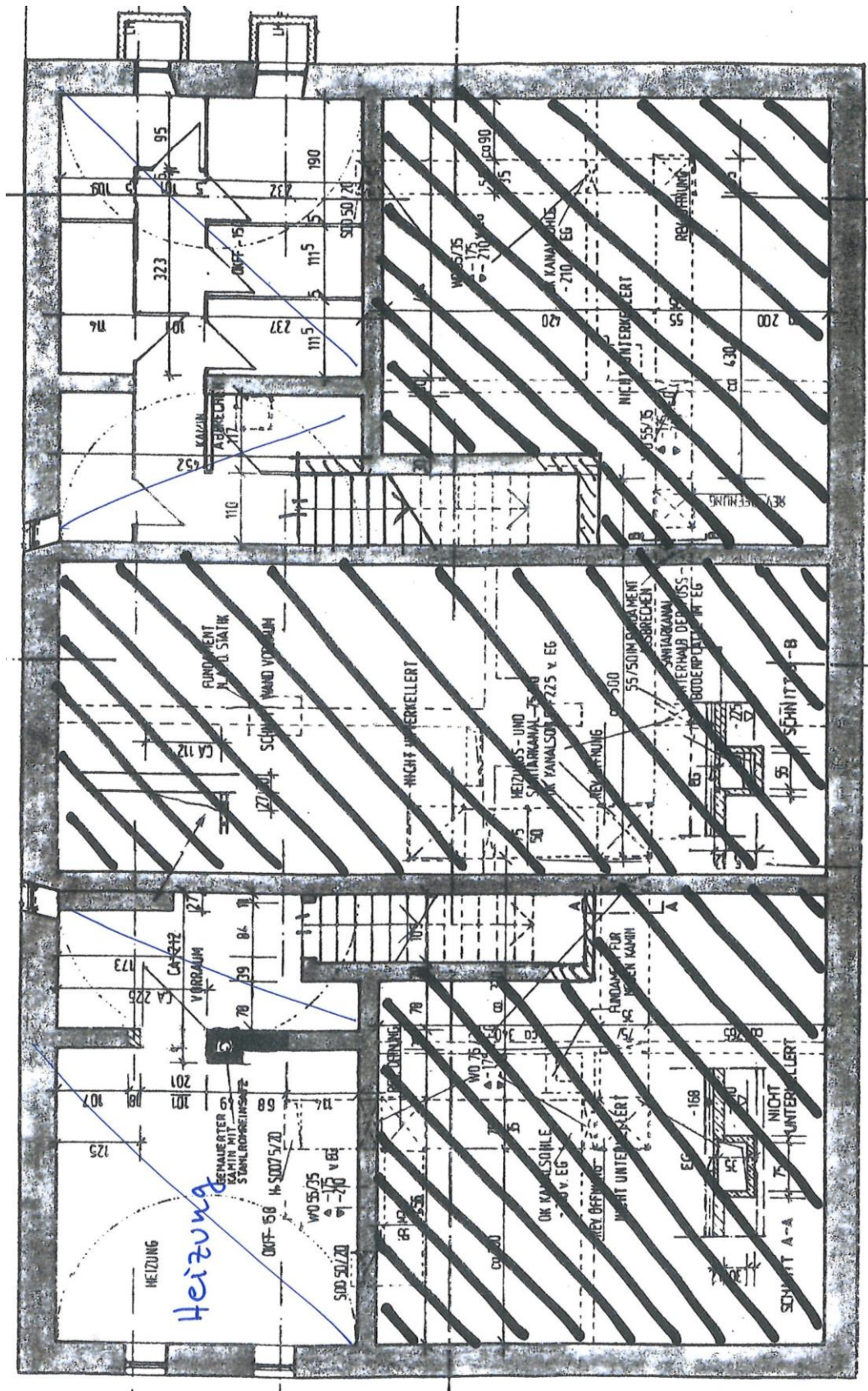
MEHRFAMILIENHAUS HEINRICH-SINZ-STR. 14

UNTERGESCHOSS ALT

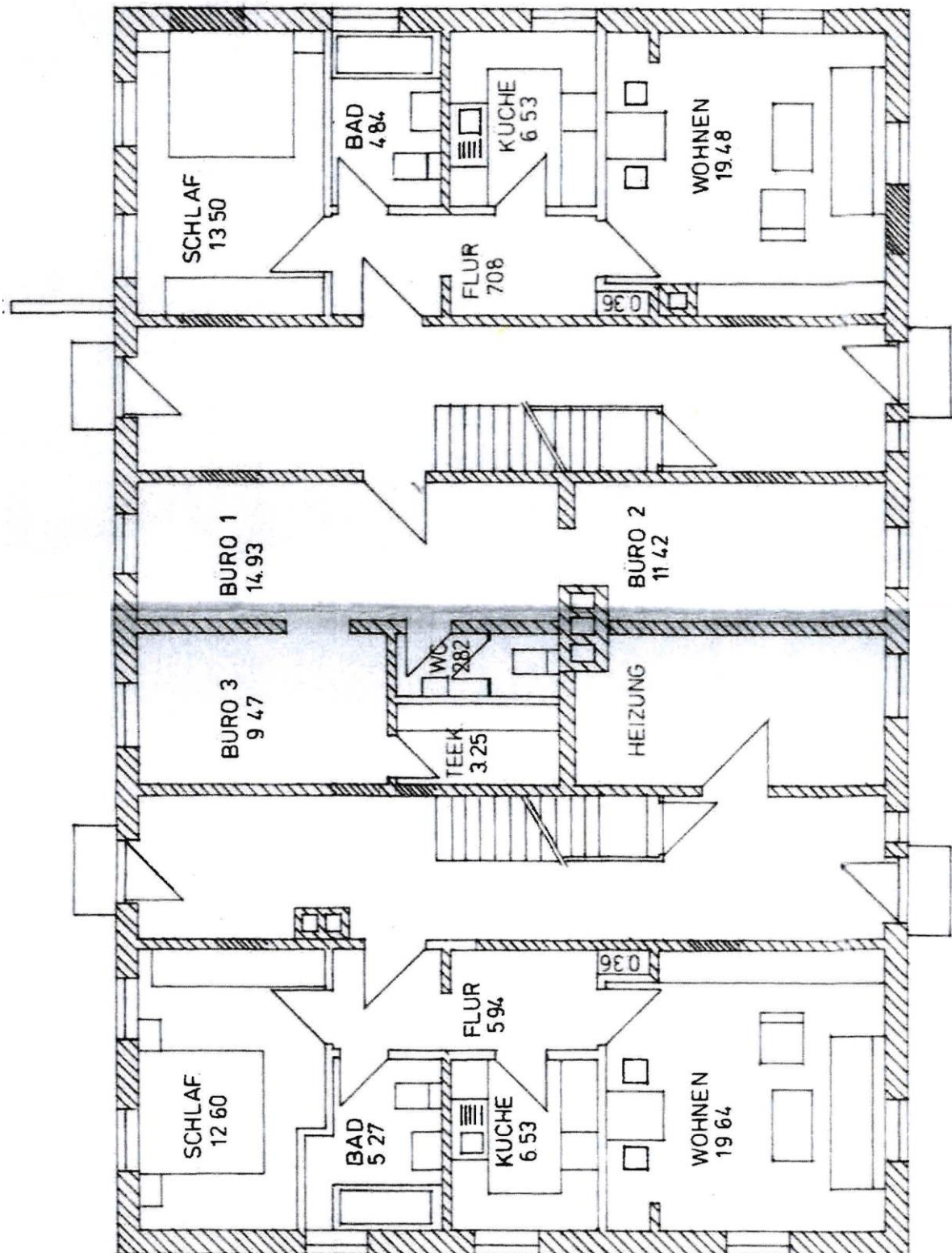


MEHRFAMILIENHAUS HEINRICH-SINZ-STR. 14

UNTERGESCHOSS AKTUELL

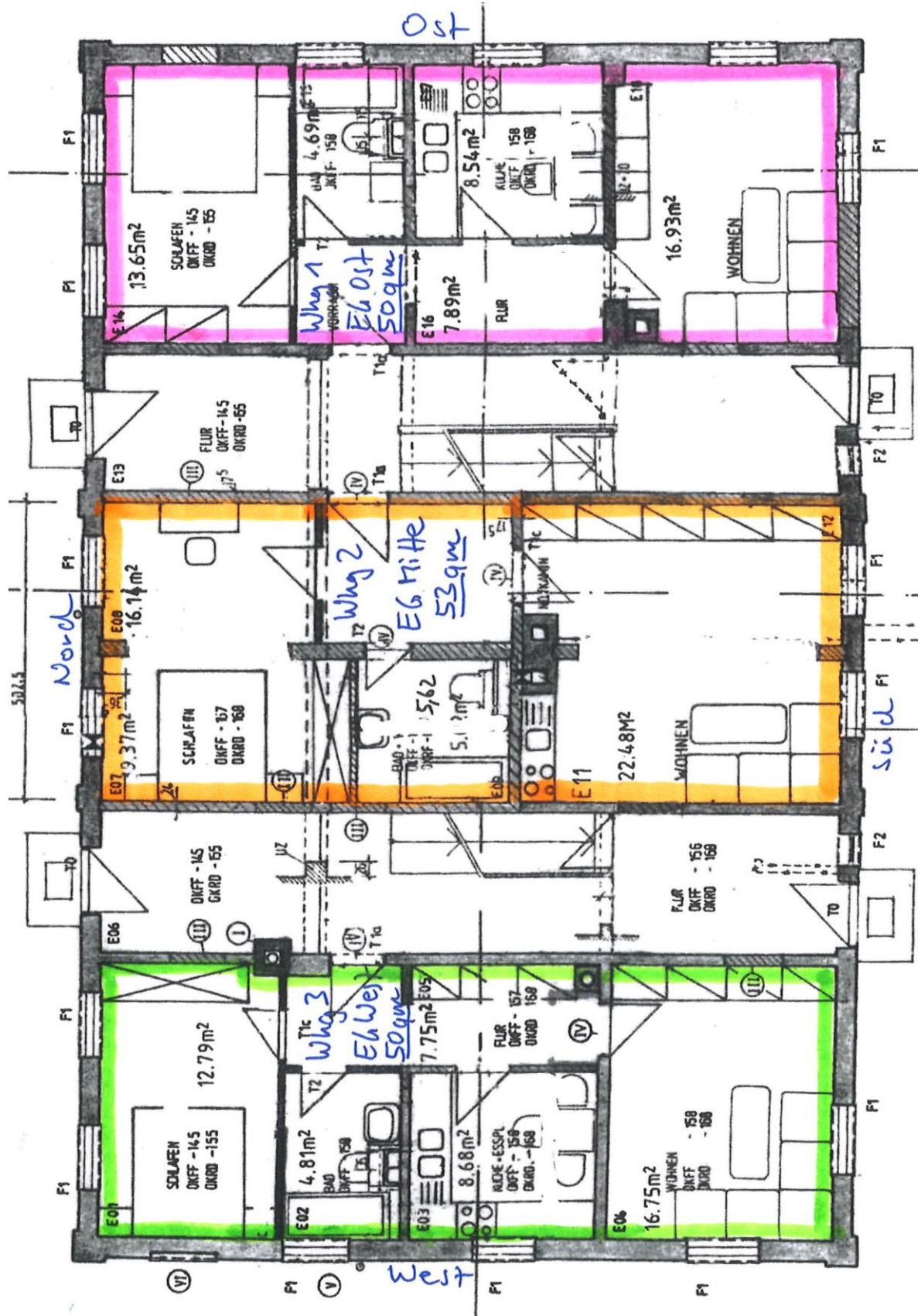


MEHRFAMILIENHAUS HEINRICH-SINZ-STR. 14
ERDGESCHOSS ALT (BÜRO JETZT WOHNUNG EG MITTE)



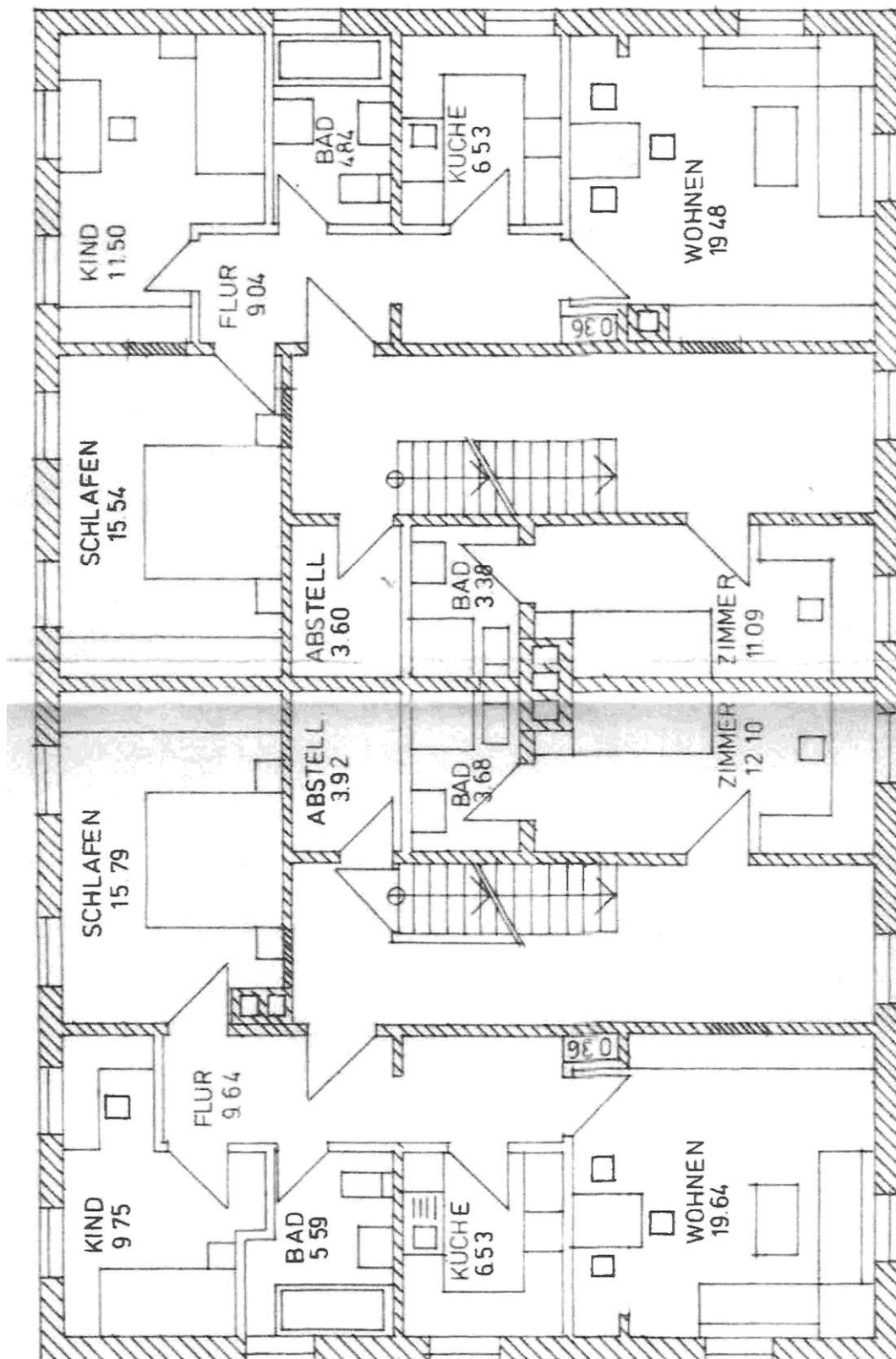
MEHRFAMILIENHAUS HEINRICH-SINZ-STR. 14

ERDGESCHOSS AKTUELL



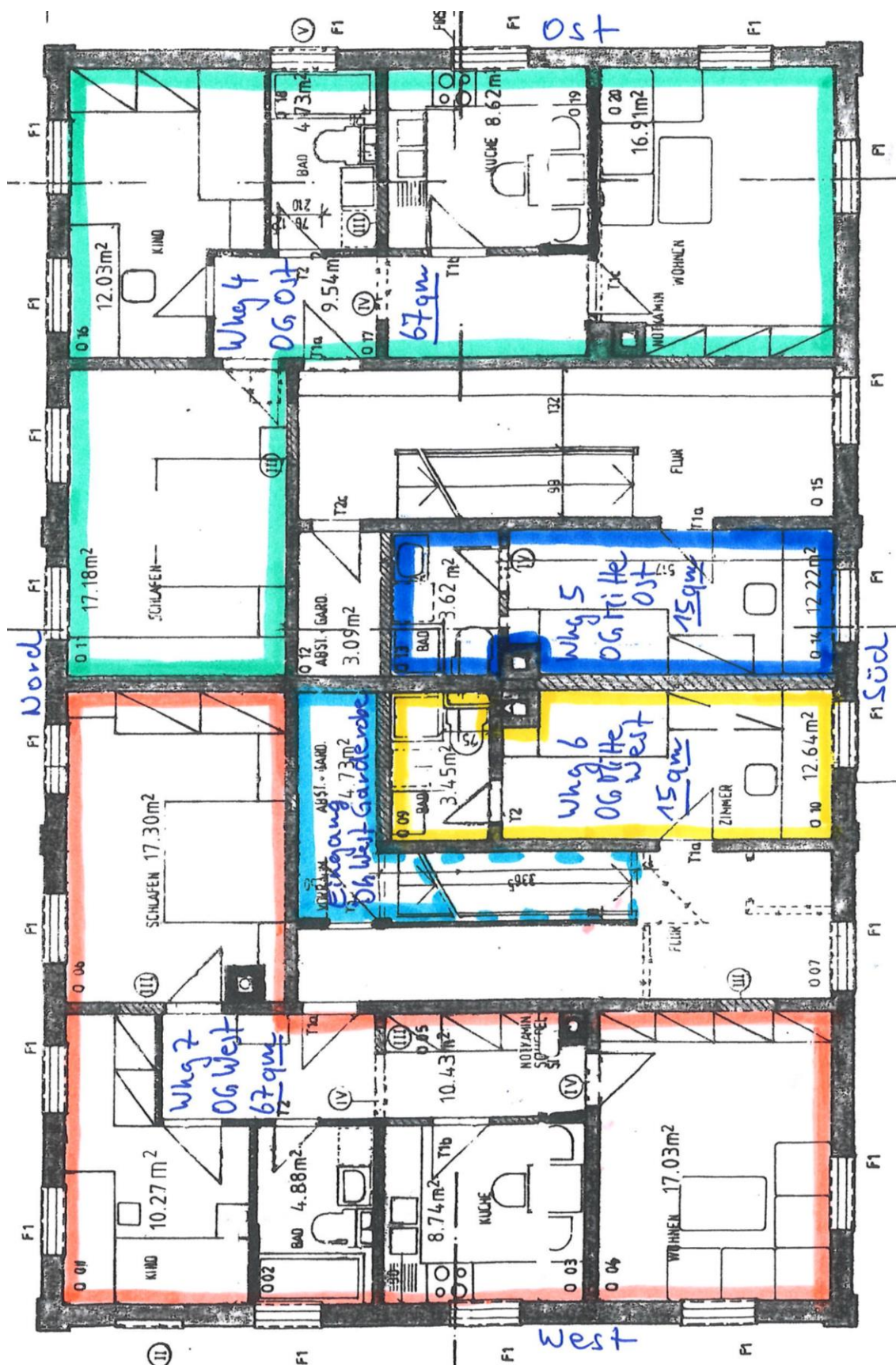
MEHRFAMILIENHAUS HEINRICH-SINZ-STR. 14

OBERGESCHOSS ALT



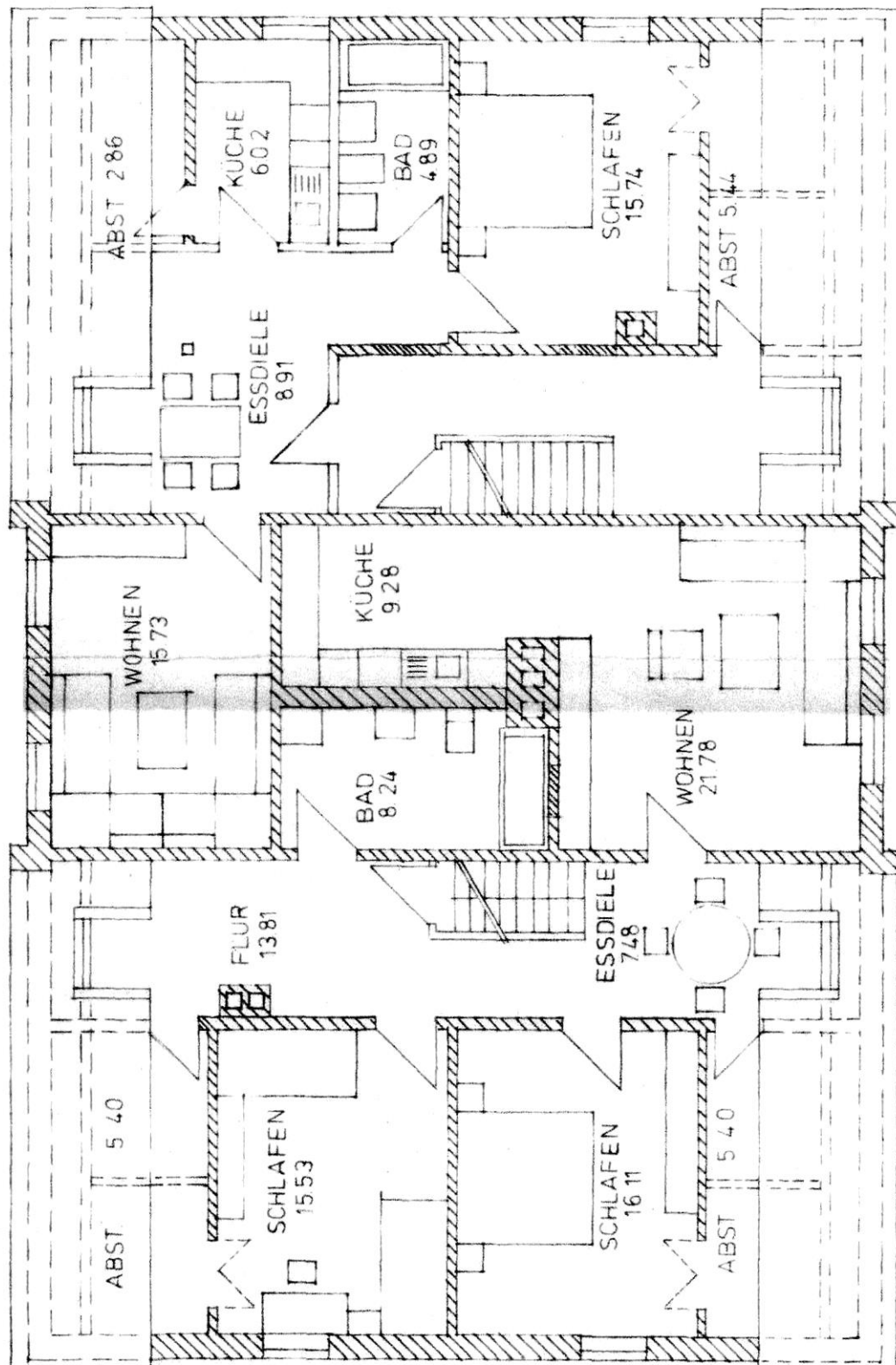
MEHRFAMILIENHAUS HEINRICH-SINZ-STR. 14

OBERGESCHOSS AKTUELL



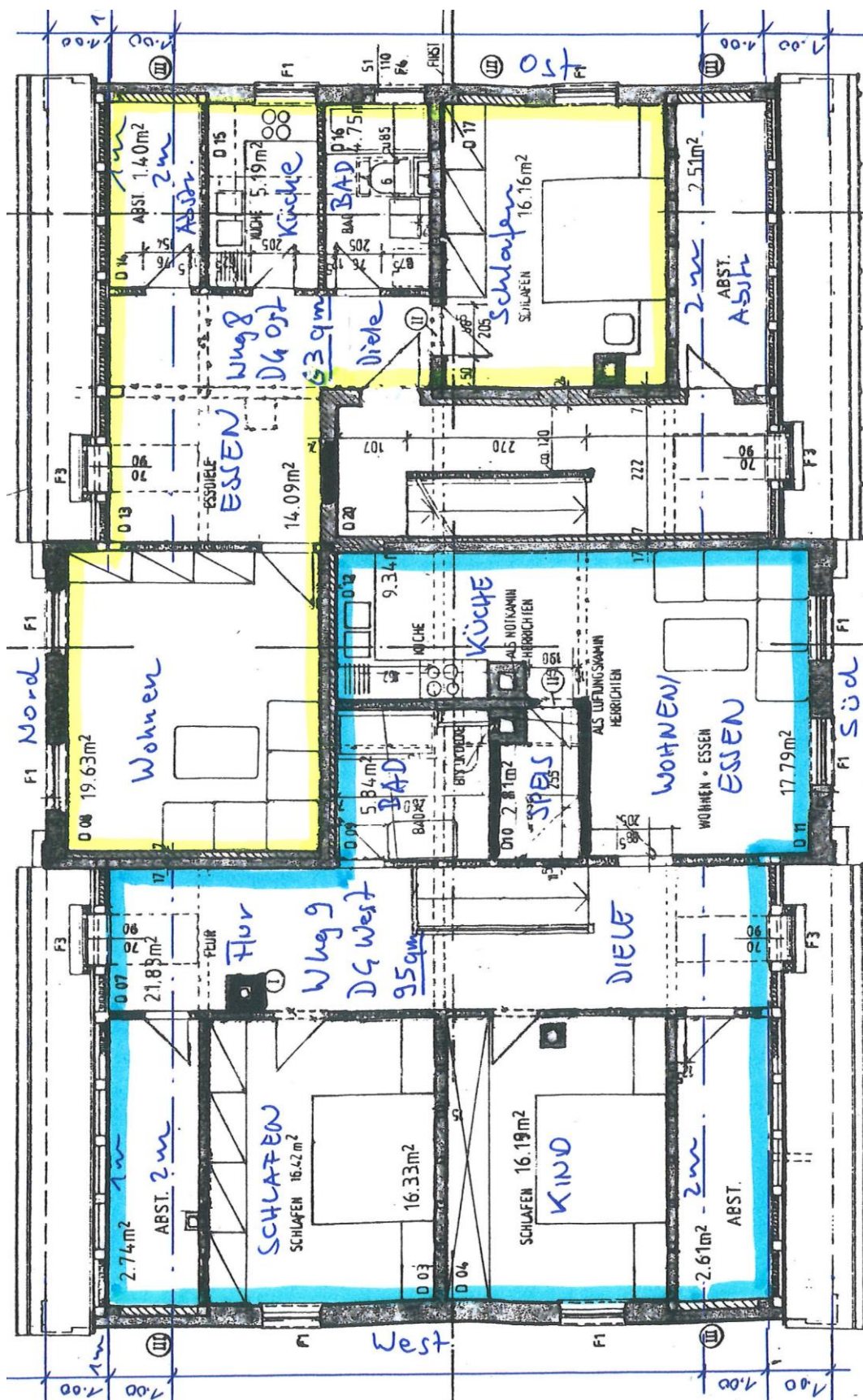
MEHRFAMILIENHAUS HEINRICH-SINZ-STR. 14

DACHGESCHOSS ALT



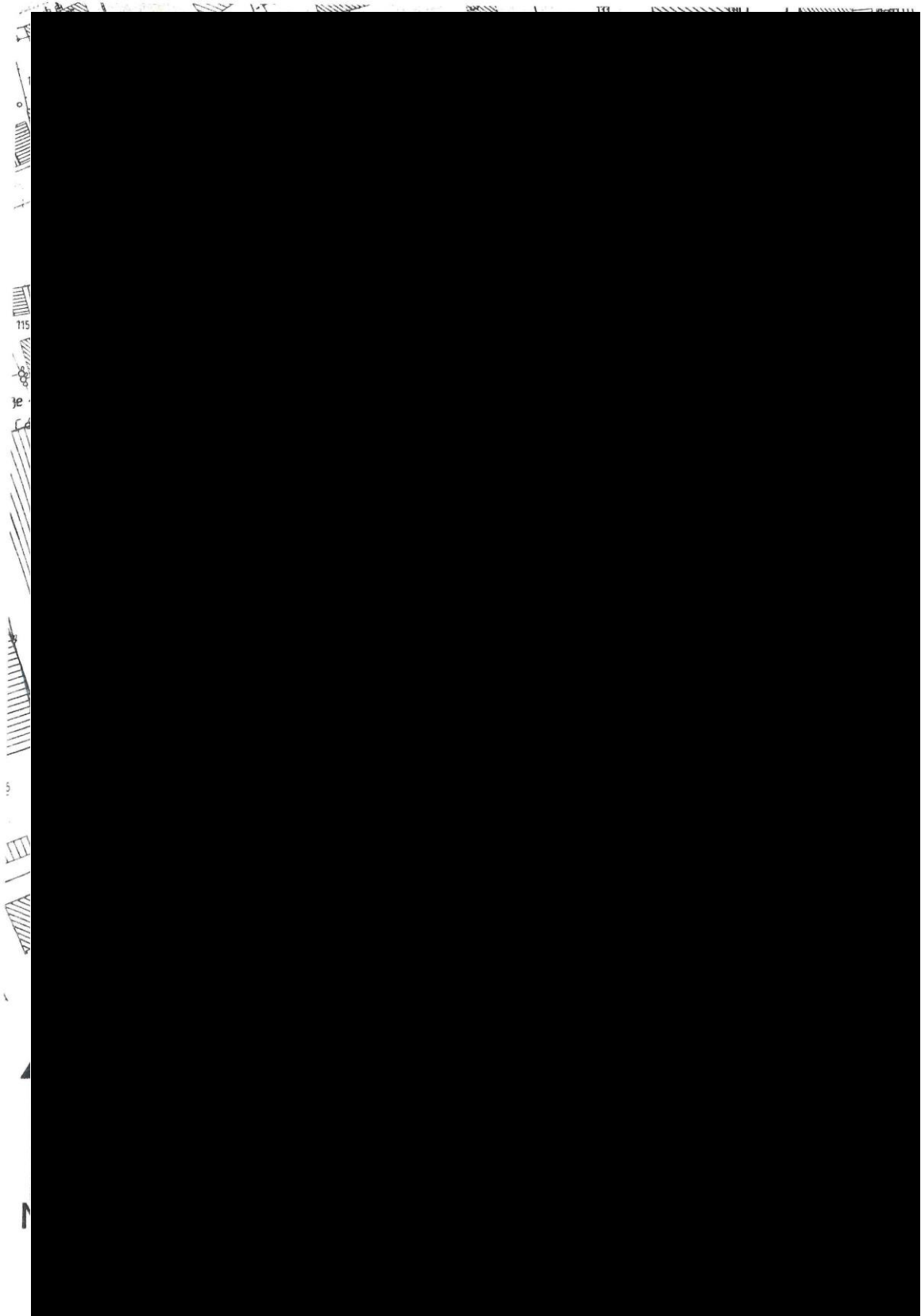
MEHRFAMILIENHAUS HEINRICH-SINZ-STR. 14

DACHGESCHOSS AKTUELL



WOHN/GESCHÄFTSHAUS HEINRICH-SINZ-STR. 16

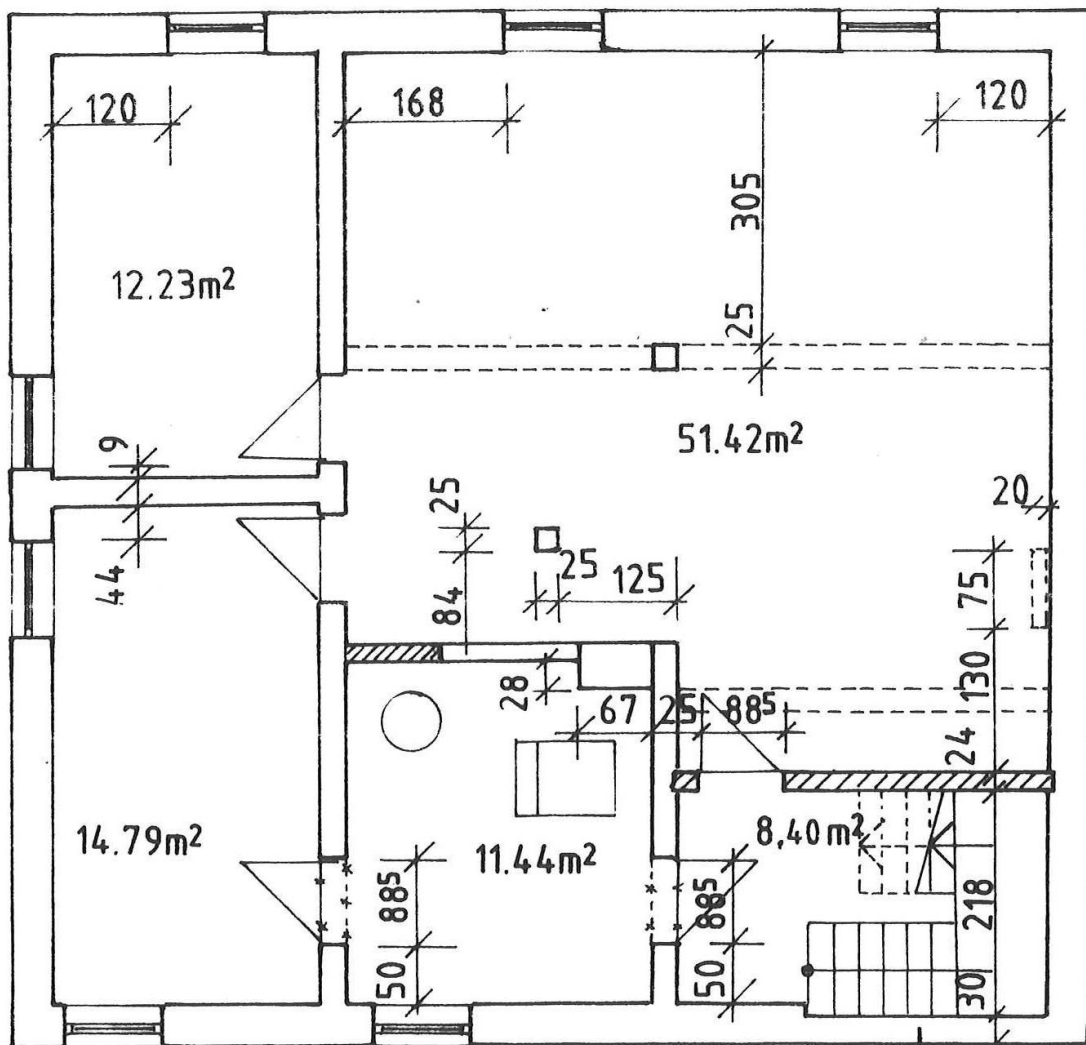
LAGEPLAN



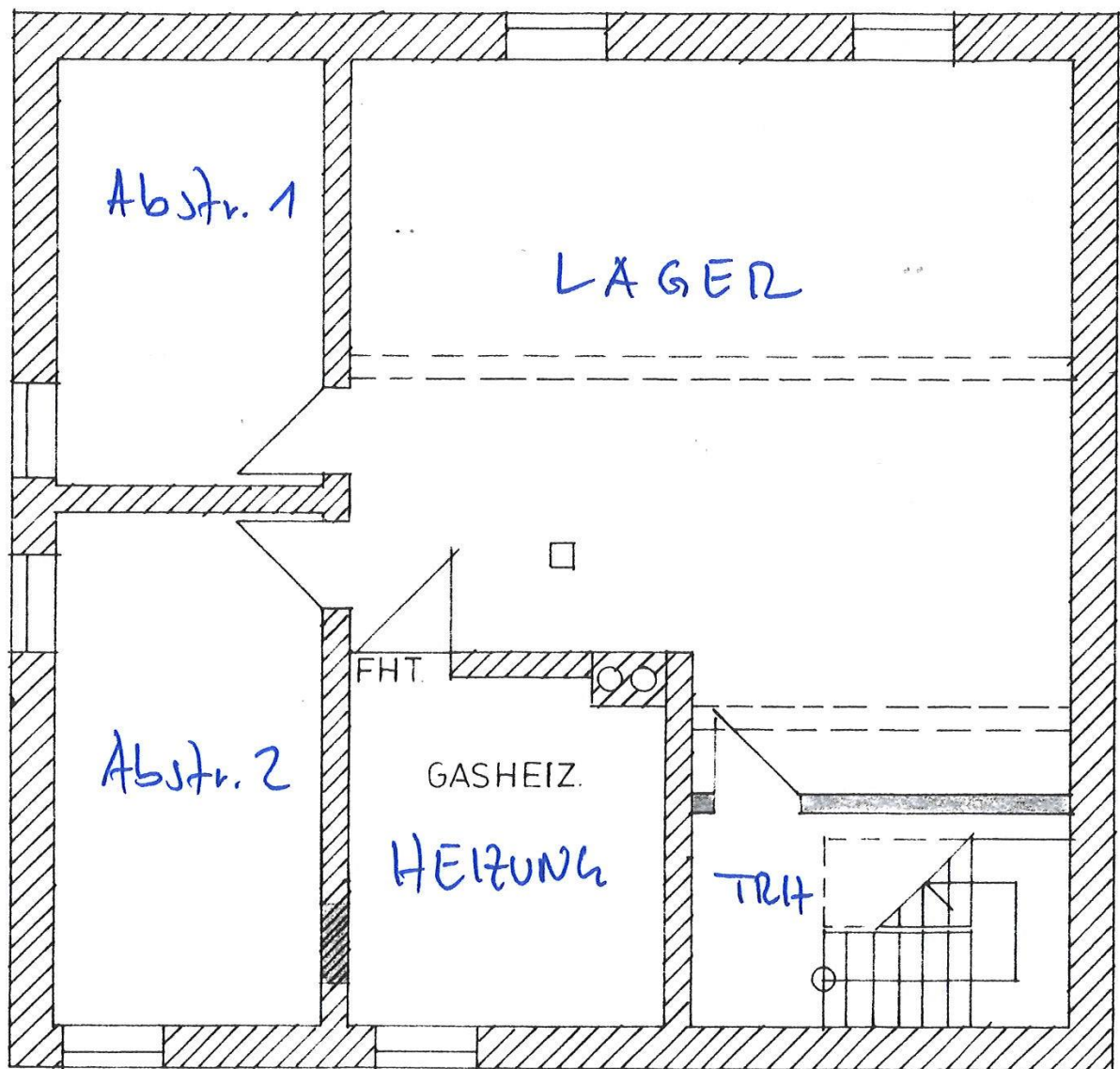
Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!

WOHN/GESCHÄFTSHAUS HEINRICH-SINZ-STR. 16

UNTERGESCHOSS ALT

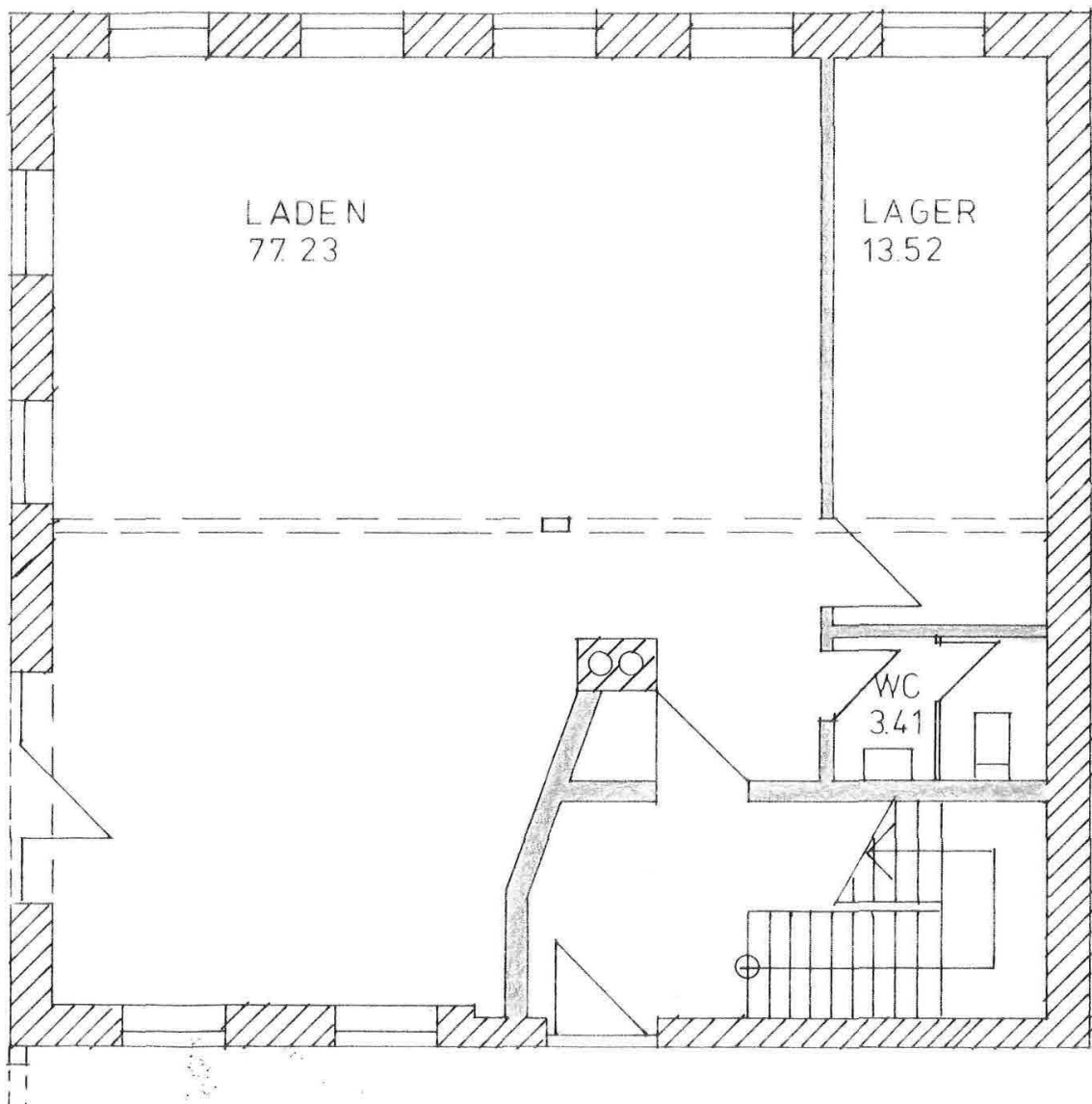


WOHN/GESCHÄFTSHAUS HEINRICH-SINZ-STR. 16
KELLERRÄUME UNTERGESCHOSS AKTUELL



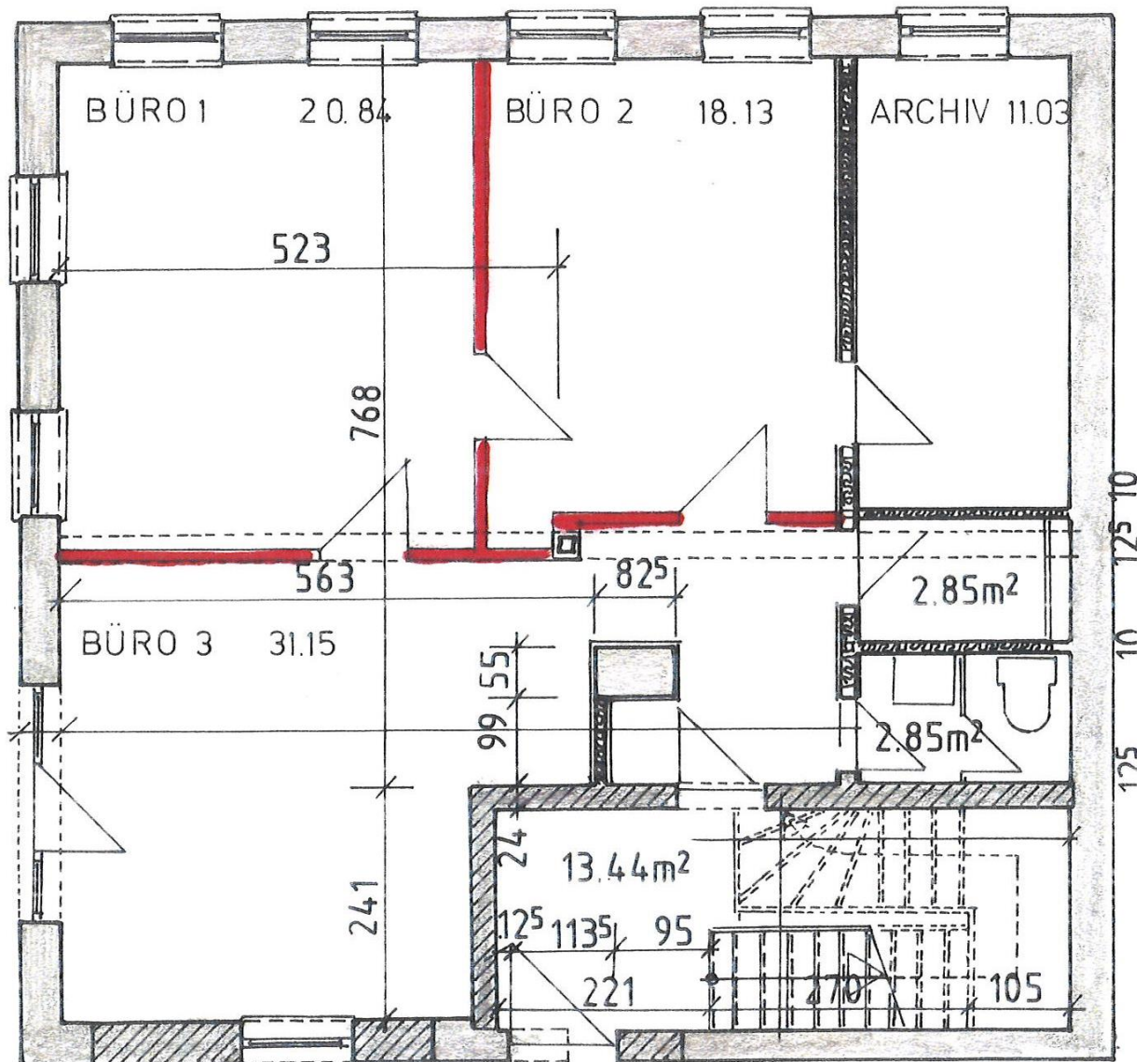
WOHN/GESCHÄFTSHAUS HEINRICH-SINZ-STR. 16

ERDGESCHOSS ALT



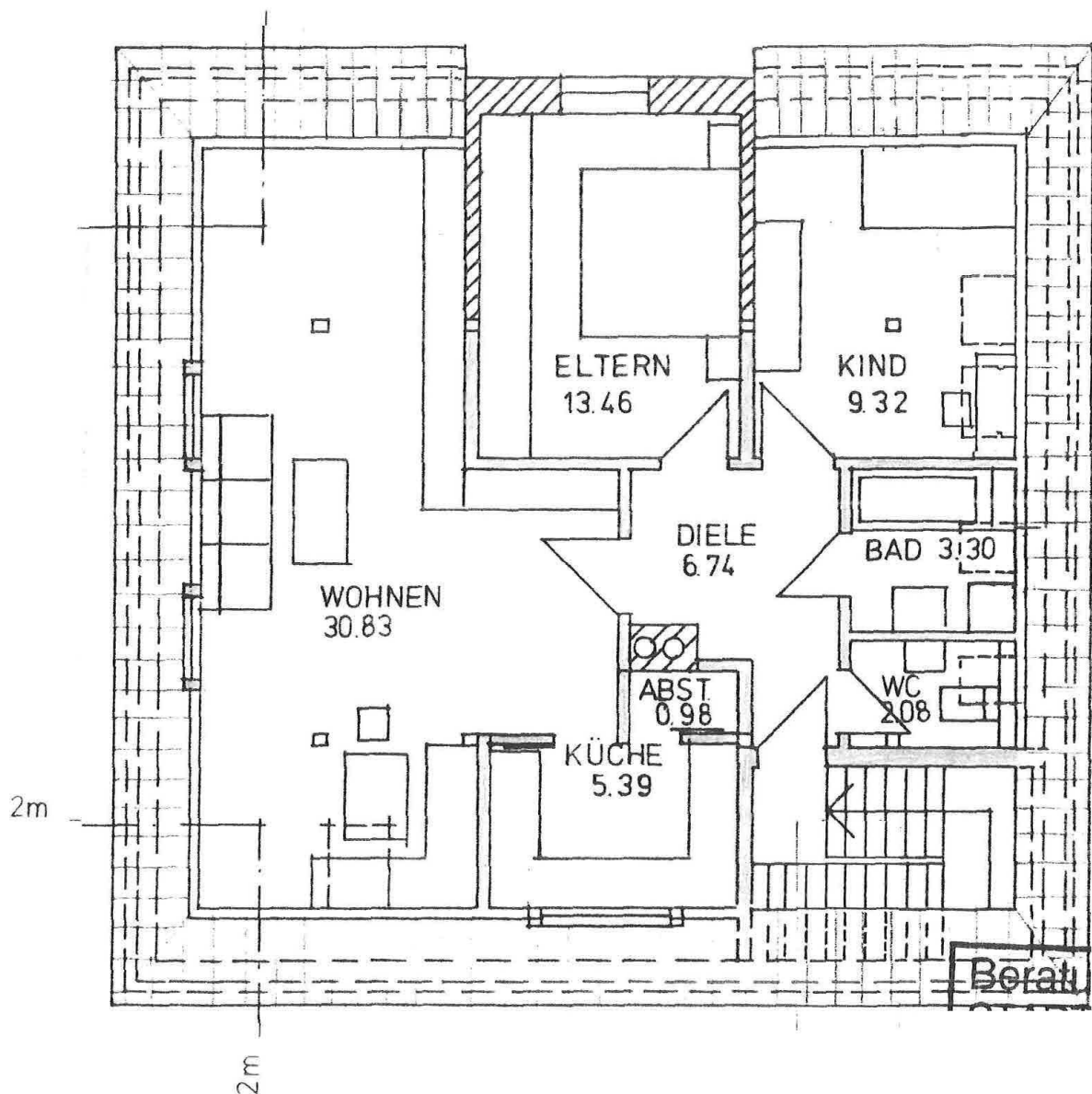
WOHN/GESCHÄFTSHAUS HEINRICH-SINZ-STR. 16

BÜROEINHEIT ERDGESCHOSS AKTUELL



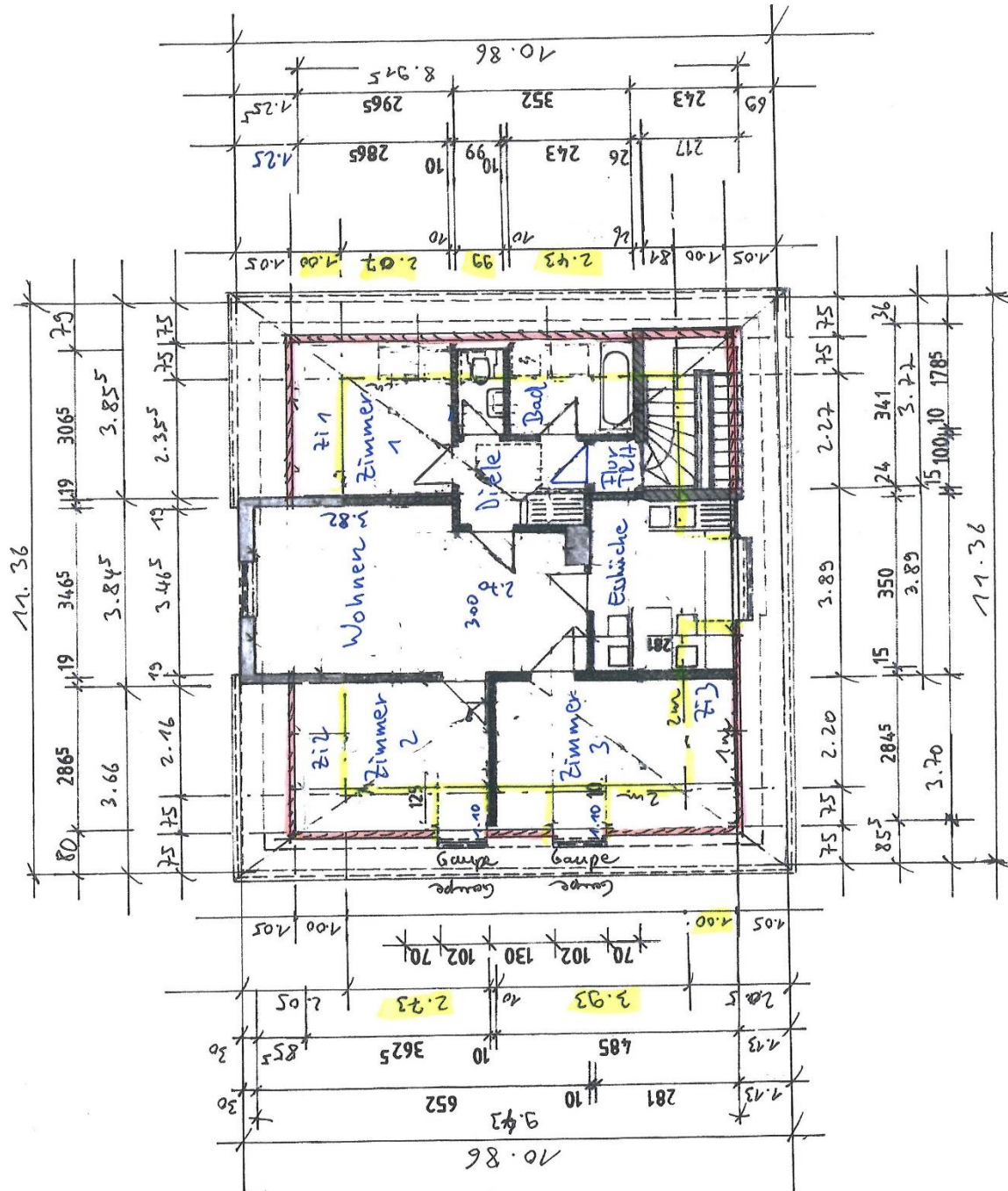
WOHN/GESCHÄFTSHAUS HEINRICH-SINZ-STR. 16

WOHNUNG DACHGESCHOSS ALT



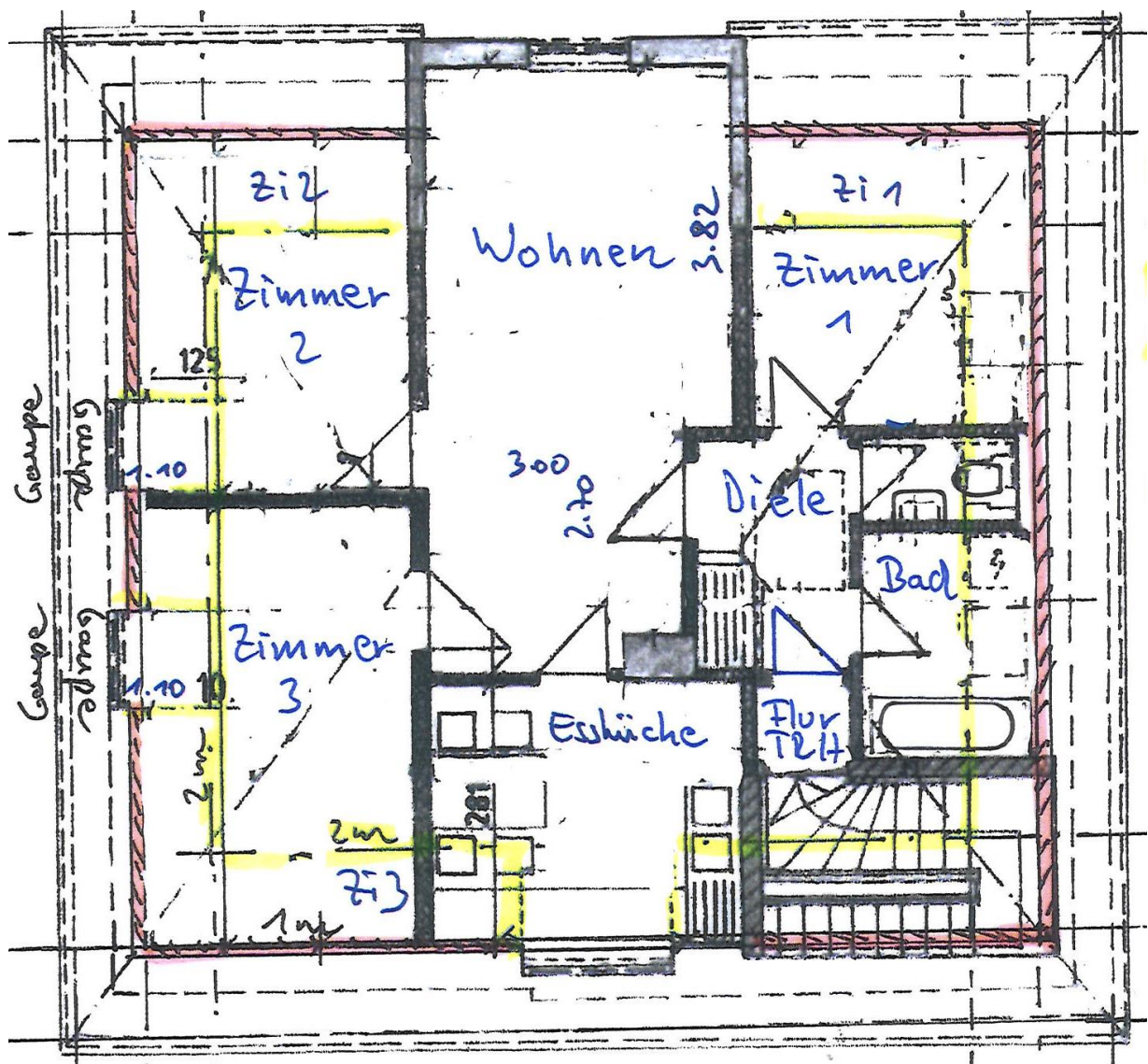
WOHN/GESCHÄFTSHAUS HEINRICH-SINZ-STR. 16

DACHGESCHOSS AKTUELL MIT VERMASSUNG



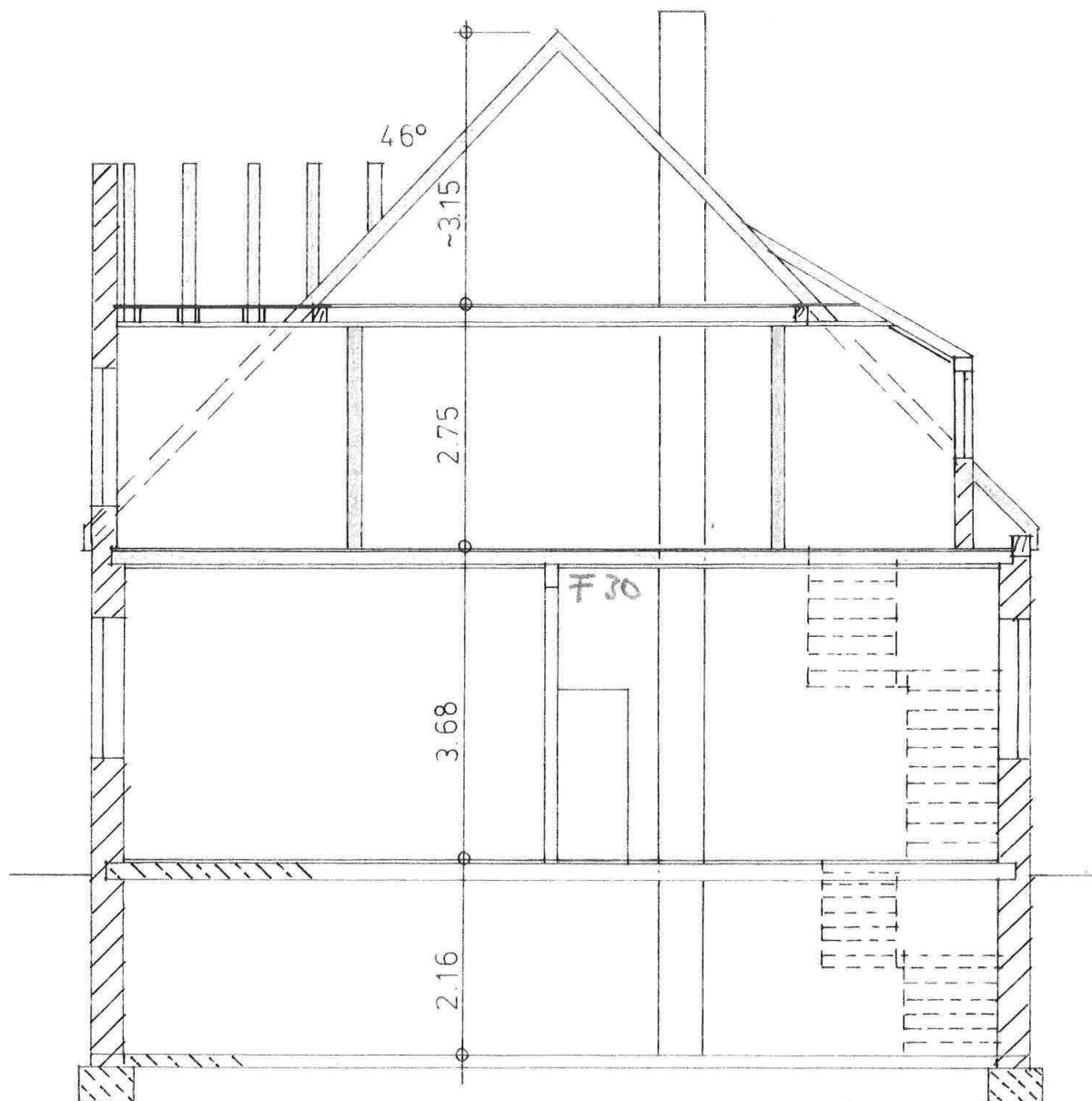
WOHN/GESCHÄFTSHAUS HEINRICH-SINZ-STR. 16

WOHNUNG DACHGESCHOSS AKTUELL



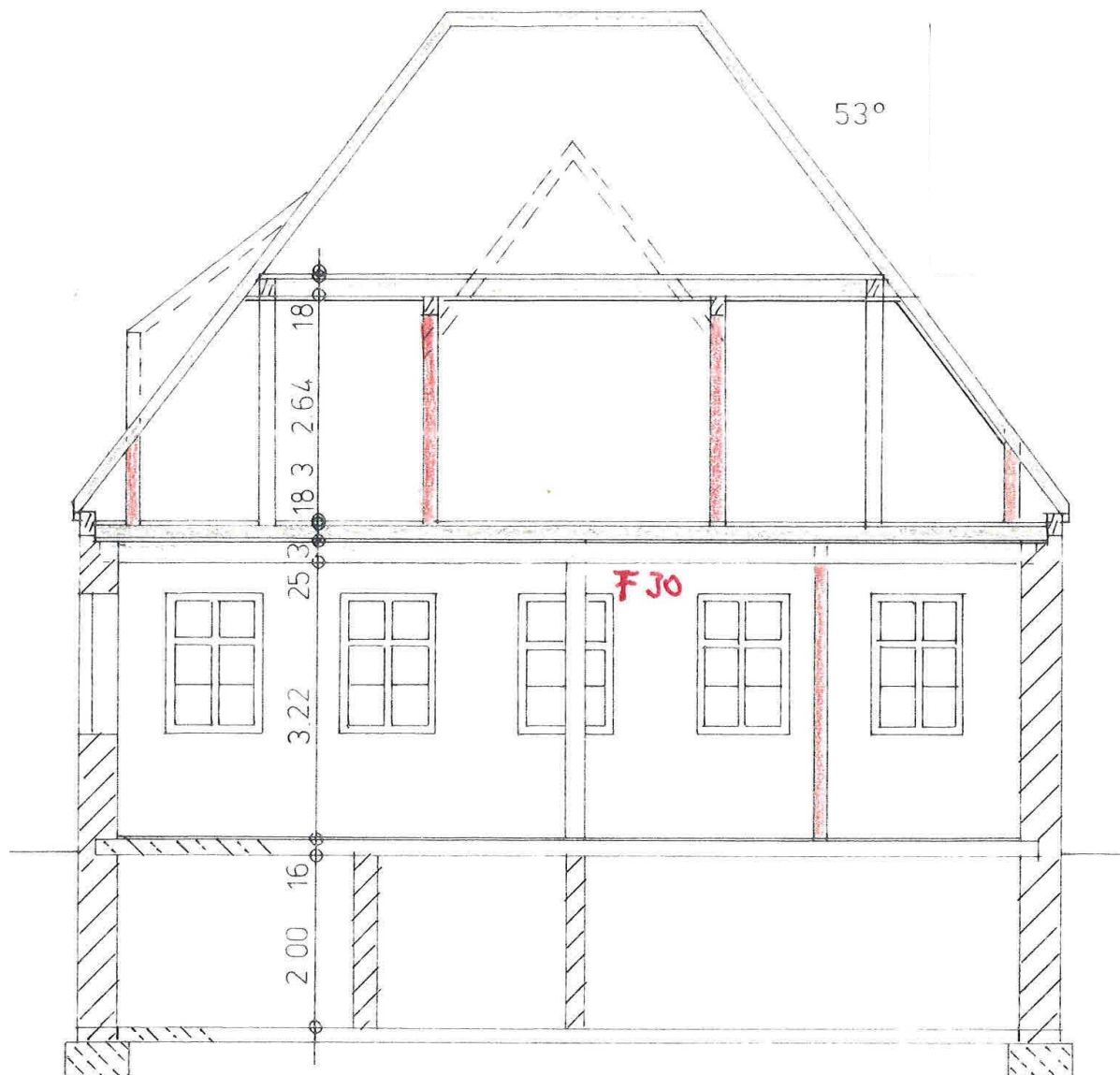
WOHN/GESCHÄFTSHAUS HEINRICH-SINZ-STR. 16

SCHNITT NORD - SÜD



WOHN/GESCHÄFTSHAUS HEINRICH-SINZ-STR. 16

SCHNITT WEST - OST



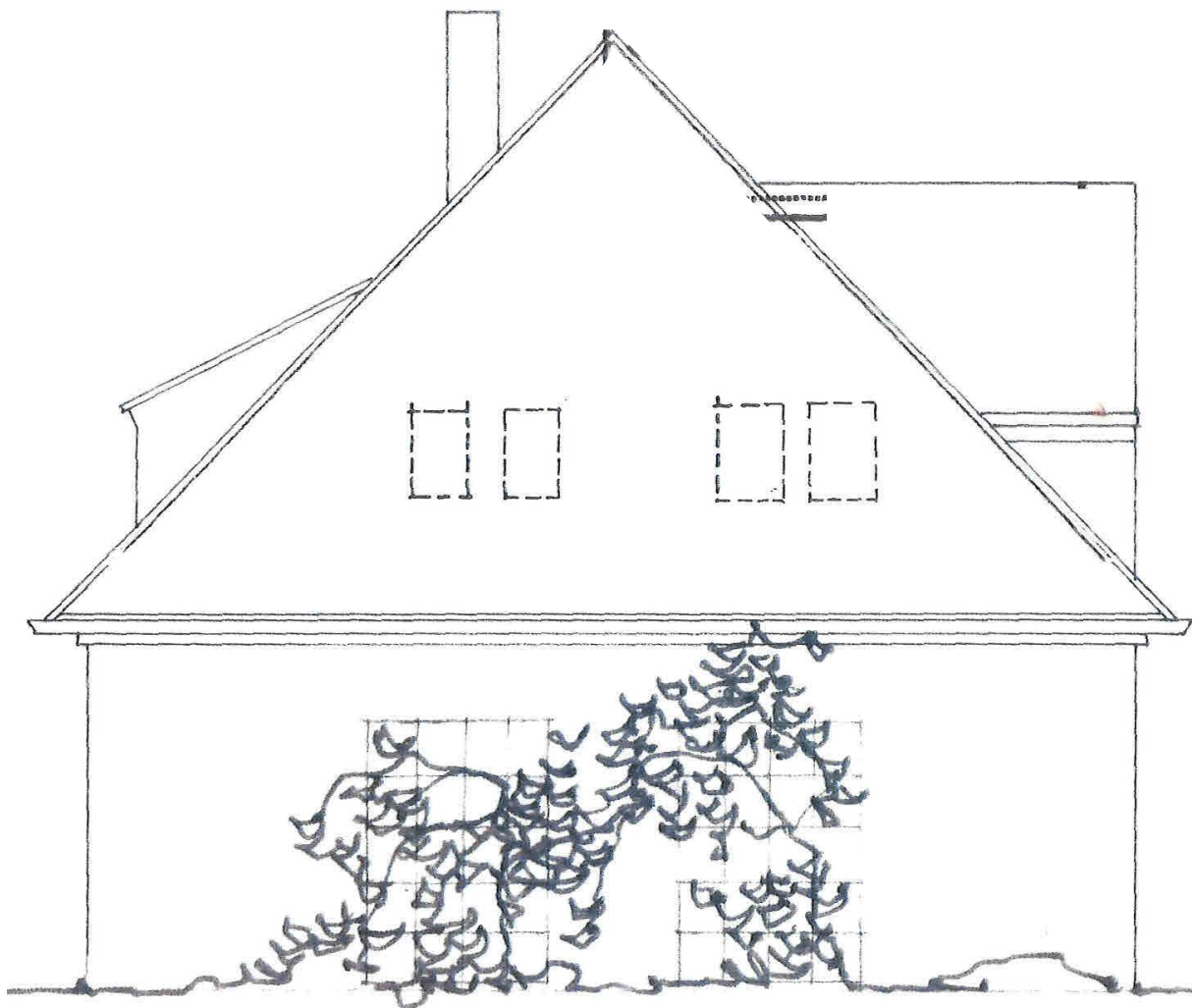
WOHN/GESCHÄFTSHAUS HEINRICH-SINZ-STR. 16

ANSICHT NORDEN



WOHN/GESCHÄFTSHAUS HEINRICH-SINZ-STR. 16

ANSICHT OSTEN



WOHN/GESCHÄFTSHAUS HEINRICH-SINZ-STR. 16

ANSICHT SÜDEN



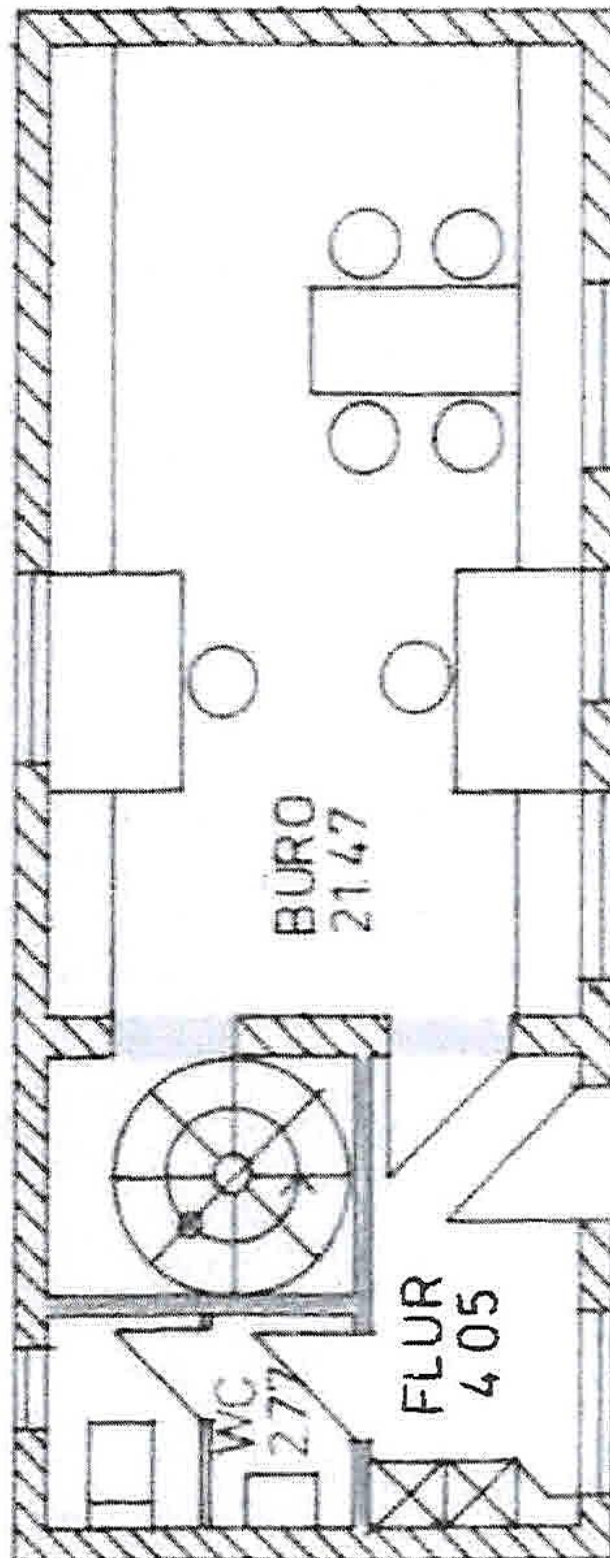
WOHN/GESCHÄFTSHAUS HEINRICH-SINZ-STR. 16

ANSICHT WESTEN



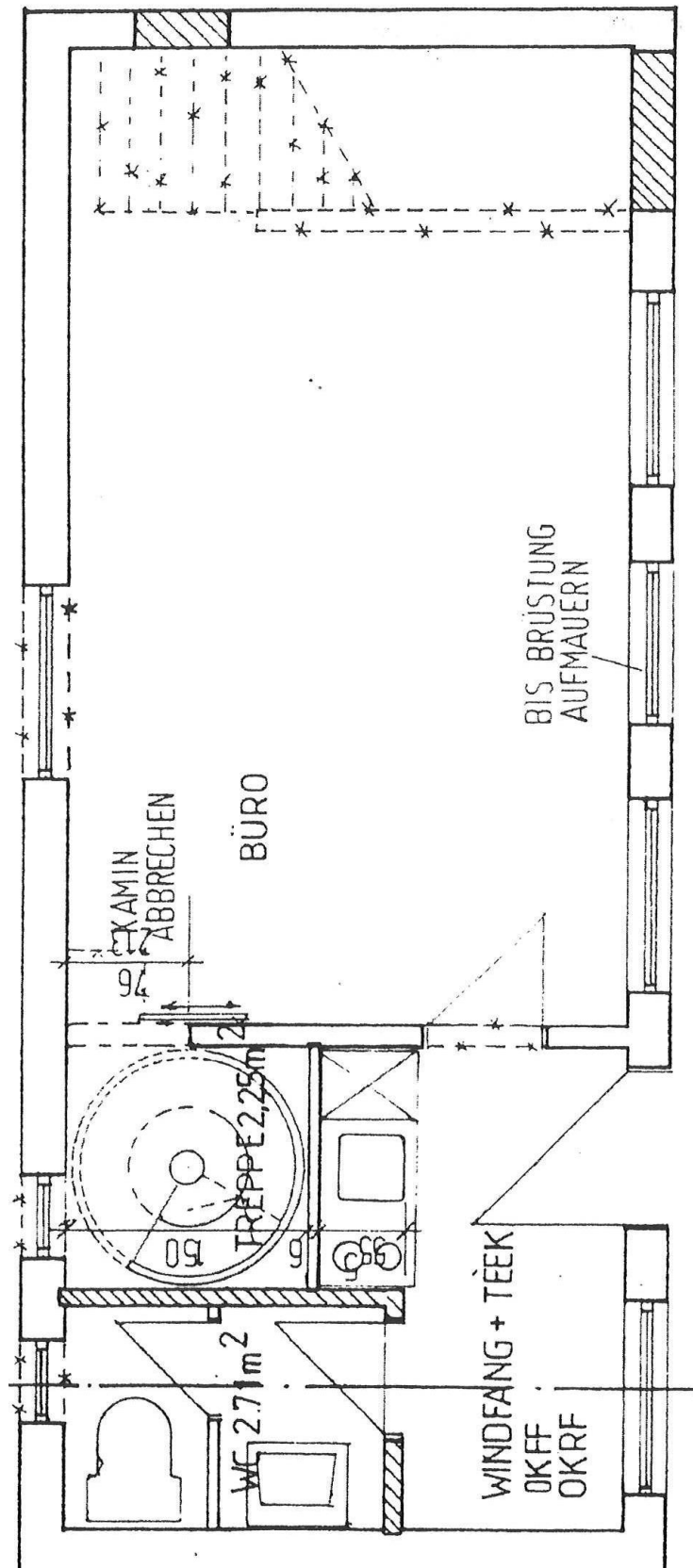
BÜROGEBÄUDE HÜRBENER STR. 1

ERDGESCHOSS ALT



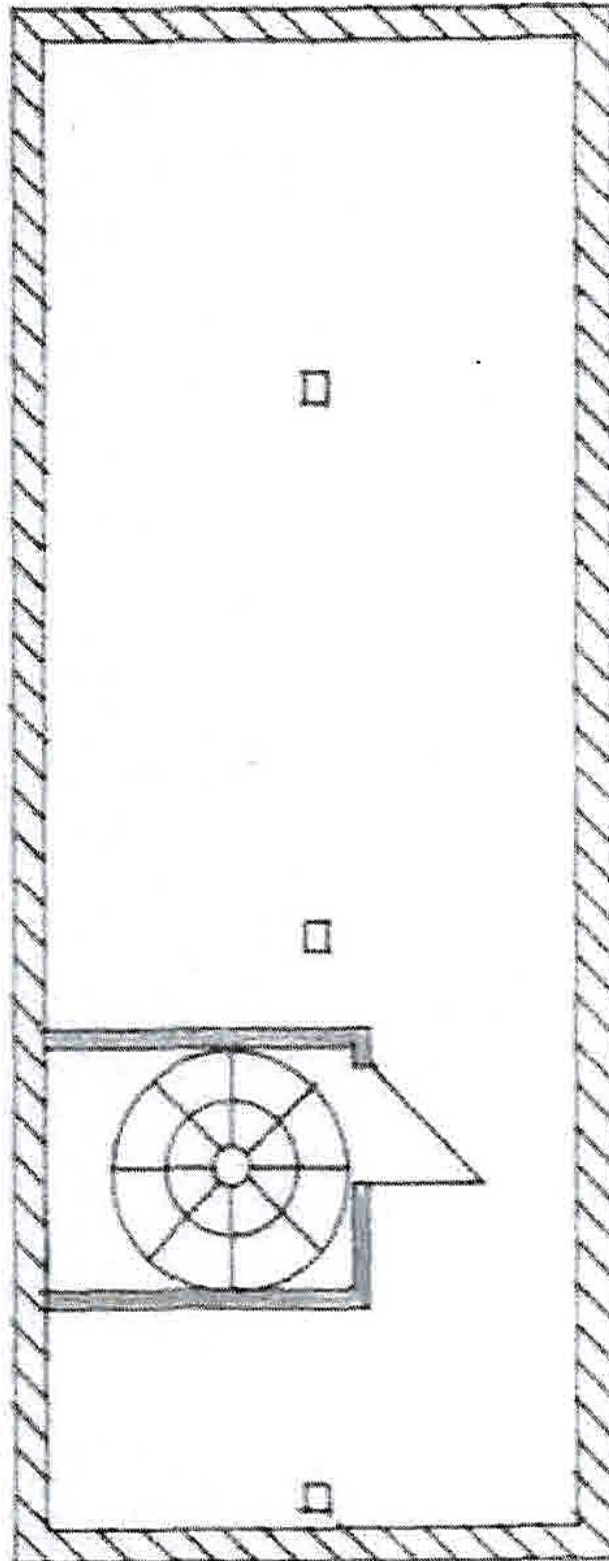
BÜROGEBÄUDE HÜRBENER STR. 1

ERDGESCHOSS AKTUELL ANHANG MIETVERTRAG



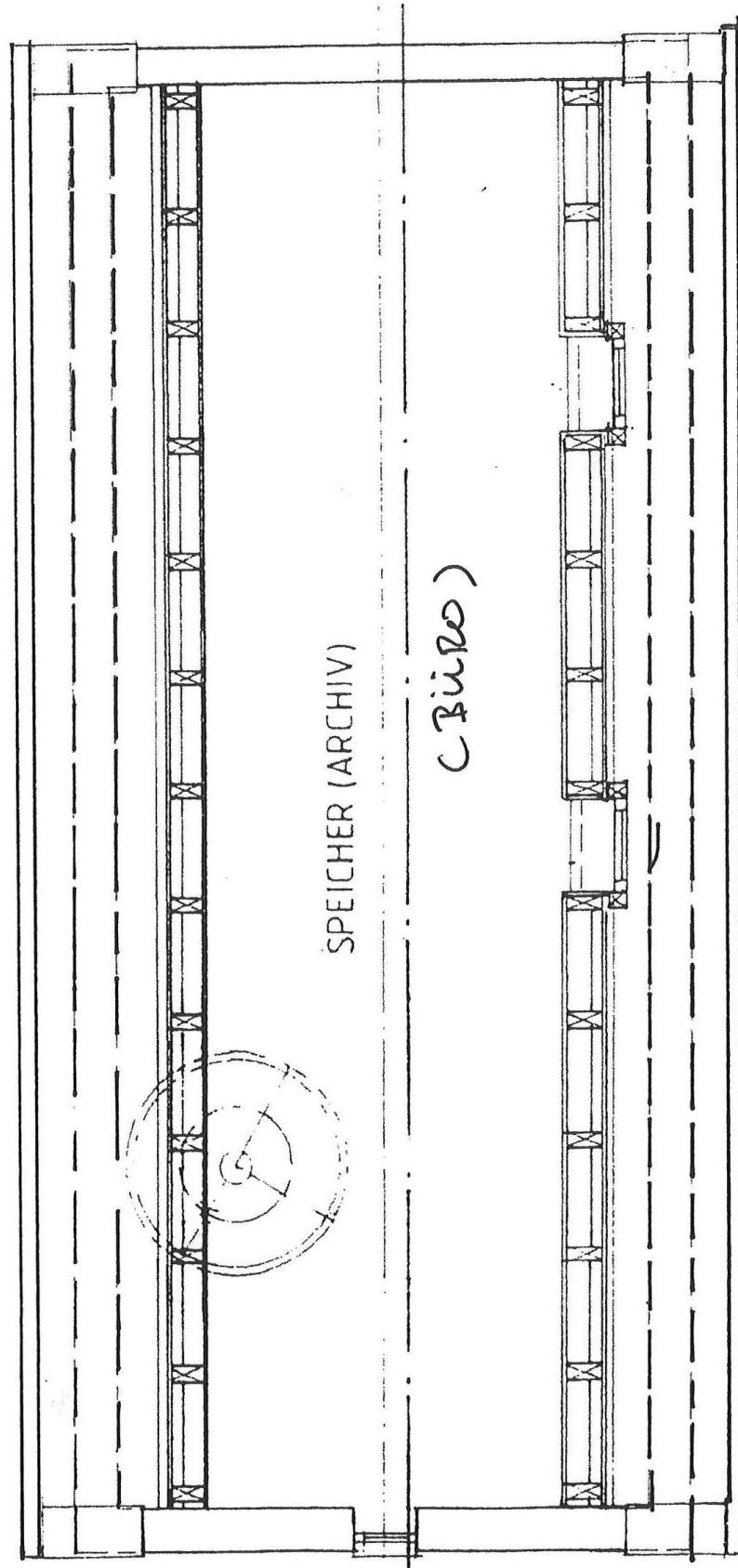
BÜROGEBÄUDE HÜRBENER STR. 1

DACHGESCHOSS ALT



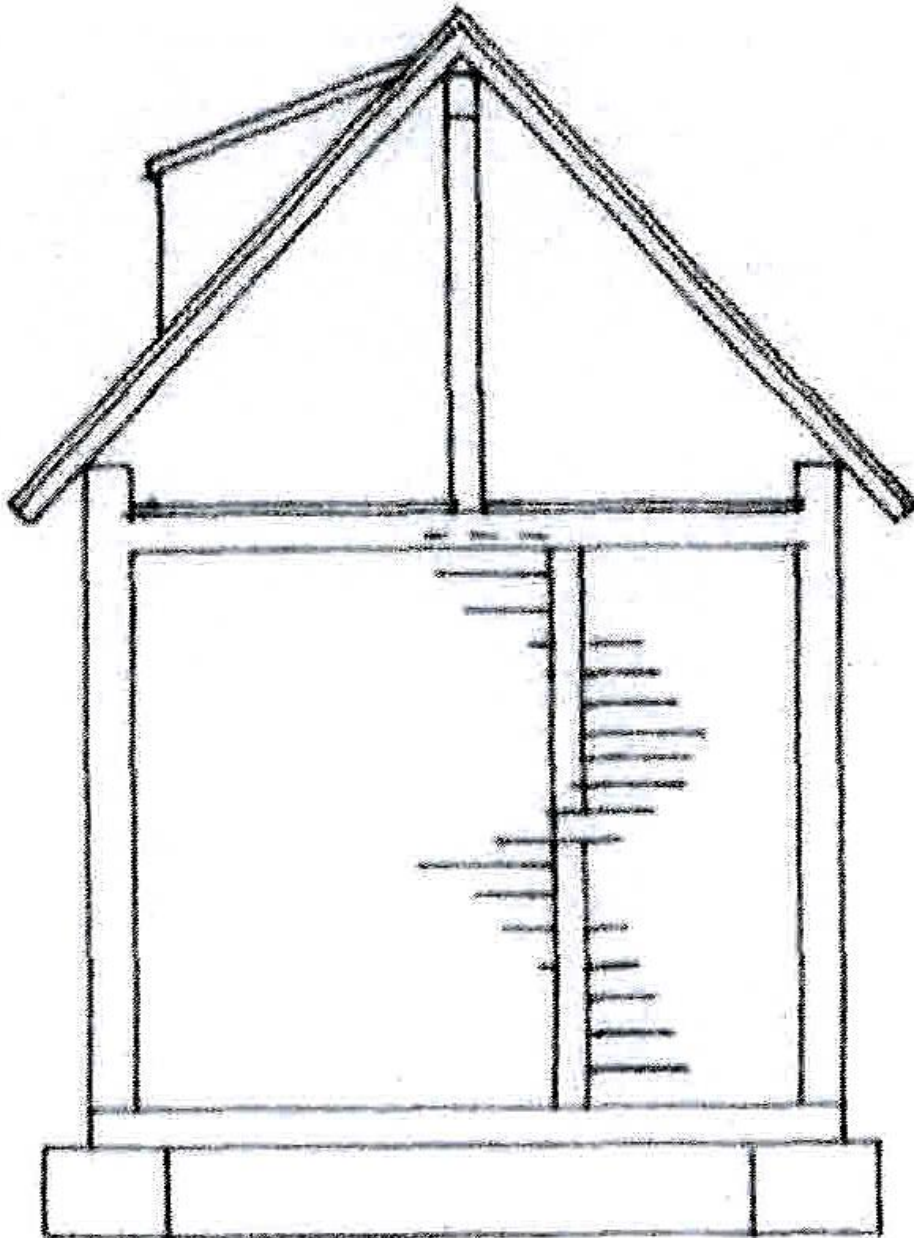
BÜROGEBÄUDE HÜRBENER STR. 1

DACHGESCHOSS AKTUELL ANHANG MIETVERTRAG



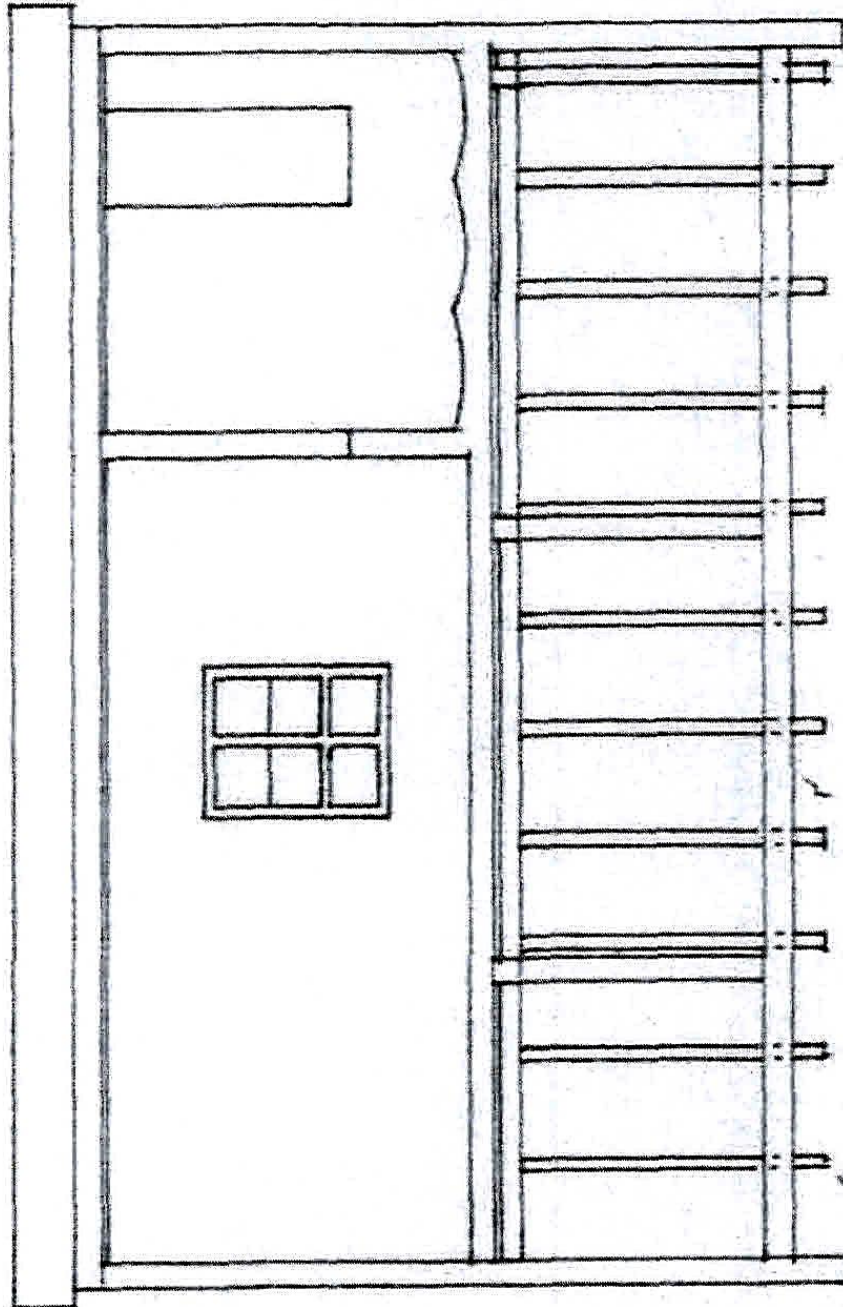
BÜROGEBÄUDE HÜRBENER STR. 1

SCHNITT 1

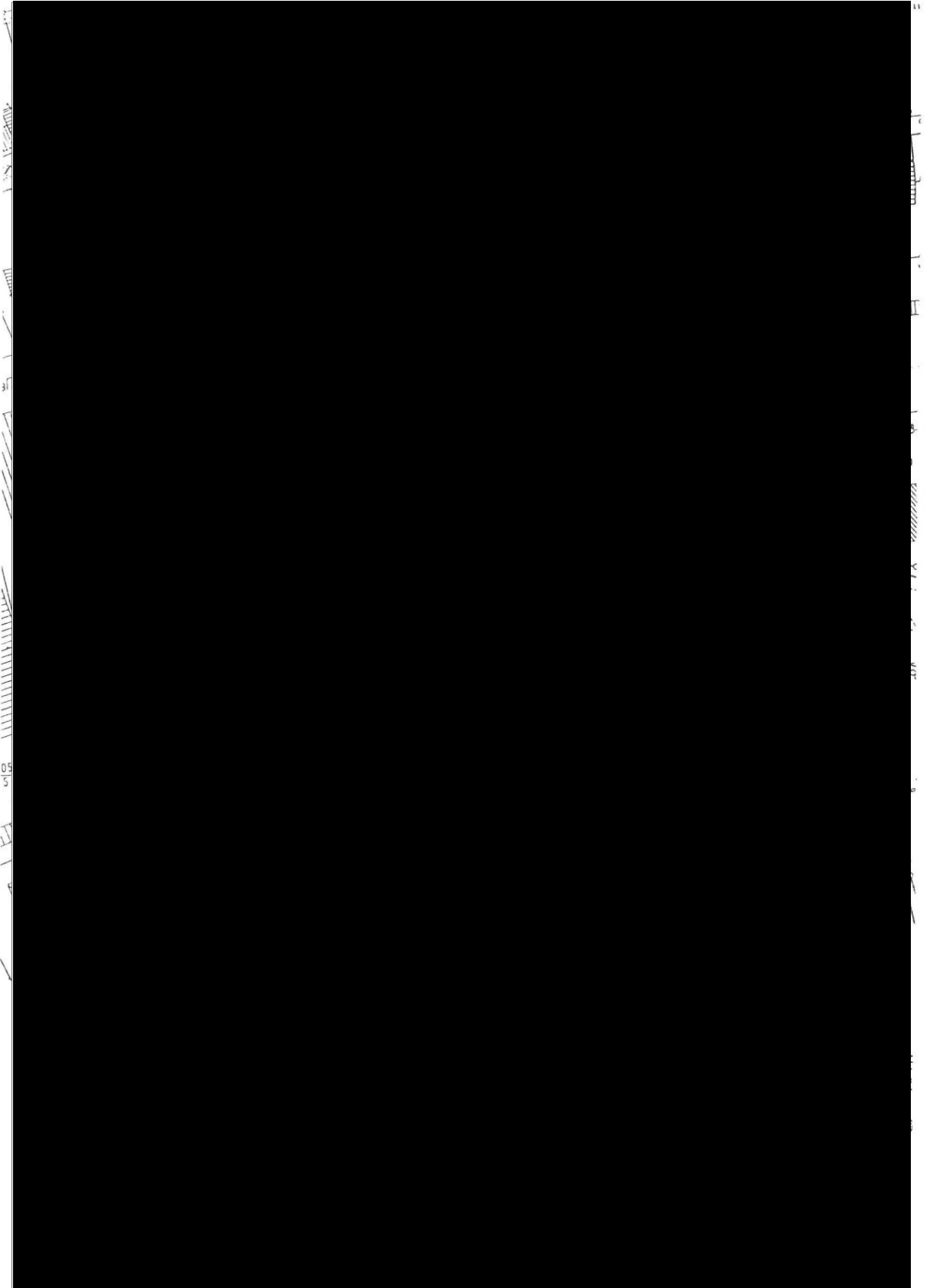


BÜROGEBÄUDE HÜRBENER STR. 1

SCHNITT 2



STELLPLATZLAGEPLAN



Internetveröffentlichung dieses Planes ist nicht erlaubt!



82/

Amtsgericht Neu-Ulm
-Zwangsversteigerungsabteilung-
Schützenstraße 17

89231 Neu-Ulm

Nellingen, den 02.05.2024

Wertgutachten 23 11 65 NU AZ : 2 K 52/23

Ermittlung des Verkehrswertes 3 Gebäude auf Flst. 147

**Denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus
mit 7 - 9 Wohnungen mit Sozialbindung
Heinrich-Sinz-Str. 14**

**Wohn- und Geschäftshaus
mit Büroeinheit EG + Wohnung DG
Heinrich-Sinz-Str. 16**

**1 kleines Bürogebäude
Hürbener Str. 1
Heinrich-Sinz-Str. 14, 16, Hürbener Str. 1
86381 Krumbach**

Eigentümer:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Einwendungen der [REDACTED]
[REDACTED] zu meinem Wertgutachten 23 11 65 NU**

Guten Tag, sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 04.04.2024 (Eingang beim Gutachter Mitte April 2024) wurden von Frau [REDACTED] (Gläubigerin) einige Einwendungen zum und gegen das Gutachten erhoben, wobei es sich ausnahmslos um Aspekte handelt, welche den ermittelten Verkehrswert von 1 Mio als zu hoch ansehen.

Zu diesen Einwendungen beziehe ich als Gutachter wie folgt Stellung:

a) Kauf Mitte 2017 zu € 990.000,00

Der ermittelte Verkehrswert 2024 von 1 Mio ist nur € 10.000,00 höher als der Kaufpreis von 2017.

Dies ist keine Begründung eines zu **hohen** Preises, sondern eher ein Argument für einen zu **niedrigen** Verkehrswert im Jahr 2024, da die Immobilienpreise seit 2017 bis Mitte 2022 nochmals signifikant gestiegen sind und erst nach Anstieg der Baukreditzinsen ab Ende 2022/Anfang 2023 wieder angefangen haben zu fallen.

Nach Häuserpreisindex des statistischen Bundesamtes (s. a. Anlage 1) liegen folgende Prozentzahlen vor und errechnen sich folgende Preise:

Häuserpreisindex I 2018	118,6	€ 990.000,00
Häuserpreisindex II 2022	169,6	€ 1.416.000,00
Häuserpreisindex IV 2023	145,9	€ 1.218.000,00.

Geht man davon aus, dass der Häuserpreisindex Mitte 2017 noch niedriger lag wie Anfang 2018, sollte der leichte Anstieg von nur € 10.000,00 bis Anfang 2024 doch sehr leicht nachvollziehbar sein.

Im Grunde wird durch vorgenannte Liste mein vorsichtiger Ansatz des Verkehrswertes bereits bestätigt.

Der Zustand des Objekts war soweit ordentlich und einfach renoviert und dürfte sich nicht groß verändert haben.

Hätten allerdings seit 2017 noch Renovierungen innerhalb der Wohnungen stattgefunden, wäre dies ja eher noch ein wertsteigernder Aspekt.

Jedenfalls sind die Wohnungen in den letzten Jahren nicht so weit heruntergekommen, dass deshalb Abschlüsse erforderlich wären.

Außerdem wurde diesbezüglich in der Sachwertermittlung auf S. 53 unten folgender Wertabschlag getätigt:

Abschlag für konjunkturelle Situation 2024 - ca. 10 %
(Häuserpreisindex - 10 %)

b) Schwierige Vermietbarkeit

Die beschriebene schwierige Vermietbarkeit wurde sehr wohl in den Wertansätzen berücksichtigt, sowohl hinsichtlich der Mietansätze, der nur noch kurzen Restnutzungsdauer (35 Jahre) wie auch der Höhe des Liegenschaftszinsatzes, s. a. nachfolgende Punkte.

Obwohl das denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus im Jahre **1991** komplett umgebaut und generalsaniert wurde (was einem Neubau ähnelt und eine rechnerische Restnutzungsdauer von $1991 + 80 - 2024 = 47$ Jahren ergeben würde, wurden hiervon noch 12 Jahre wegen vorhandener Altbausubstanz abgezogen.

Das Problem der sehr hohen Heizkosten betrifft in erster Linie das nach 3 Seiten solitär stehende kleine Bürogebäude Hürbener Straße 1.

Aufgrund seines ungünstigen sehr schmalen, dafür länglichen Zuschnitts mit nur einem Geschoss mit Satteldach hat das Gebäude überdurchschnittlich viele Außenwandflächen, was zu hohen Heizkosten führt.

Dieser Aspekt wurde beim Ansatz der Miete angemessen berücksichtigt (s. S. 57 Mitte).

Ausgehend von der bereits niedrig angesetzten Durchschnittsmiete von € 7,00/qm für Büroflächen wurde hiervon genau aus vorgenannten Gründen ein hoher Abschlag von ca. 15 % vorgenommen, was einem niedrigen Mietansatz von nur **€ 6,00/qm** entspricht.

Dieser Preis ist insbesondere von daher sehr niedrig, da bei einer geringen Mietfläche von nur 42 qm sich eine äußerst niedrige **monatliche Gesamtmiete** von nur **€ 252,00** ergibt.

Üblicherweise wird bei derart kleinen Einheiten i. d. R. eher ein sehr hoher Qm-Mietpreis (nicht unter **€ 10,00/qm**) angesetzt, was ja immer noch eine relativ niedrige Gesamtmiete ergibt.

Die derzeit vereinbarte Miete beträgt im Übrigen € 220,00 monatlich, was einem Qm-Preis von € 5,24/qm entspricht.

Der Marktmietansatz liegt hier also nur geringfügig höher.

An derart niedrigen Mietansätzen kann eine Vermietung wohl kaum scheitern.

c) Mietansätze

Auch die weiteren in einer Ertragswertermittlung zu Grunde zu legenden Marktmieten wurden nur moderat angesetzt (s. GA S. 56 unten).

So wurden für die beiden Kleinwohnungen 5 und 6 nur jeweils hälftige Mietansätze (€ 3,75/qm) gewählt (s. GA S. 58 unten).

Auch bezüglich der übrigen Wohnungen wurden nur moderate Qm-Preise angesetzt.

Ausgehend von den Vergleichswerten aus der Veröffentlichung „ Marktübliches Mietniveau für Wohnungen“ im Grundstücksmarktbericht 2023 im Bereich des Landkreis Günzburg, deren Mieten allgemein schon eher im unteren Bereich liegen (z. B. im Vergleich zum Mietspiegel Ulm/Neu-Ulm), wurden bereits niedrige Ansätze gewählt wie folgt (s. GA S. 56 unten):

*Nach den Kriterien des Grundstücksmarktberichts ist in diesem Fall ein **einfacher bis mittlerer Wohnstandard** gegeben (Zentralheizung, ohne Balkon oder Terrasse, **geringer Wärmedämmwert der Wände**, einfache – gute Sanitärausstattung, einfache Bodenbeläge, Doppelfenster.*

Der von Frau [REDACTED] angeführte „schlechte energetische Zustand“ ist also durch angemessen niedrige Mietansätze bereits berücksichtigt worden.

d) Schwierige Verkäuflichkeit

Die beschriebene schwierige Verkäuflichkeit wurde ebenfalls in den Wertansätzen berücksichtigt, sowohl hinsichtlich der moderaten Mietansätze, der nur noch kurzen Restnutzungsdauer (35 Jahre) wie auch der Höhe des Liegenschaftszinsatzes, s. a. nachfolgenden Punkt f) sowie Abschläge in der Sachwertermittlung, s. nachfolgenden Punkt e).

e) Schlechte Verwertbarkeit

Die beschriebene schlechte Verwertbarkeit aufgrund der 3 verschiedenen Gebäude und des Denkmalschutzes wurde analog der schwierigen Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit ausreichend und angemessen in den Wertansätzen berücksichtigt, um es hier zu wiederholen:

Durch moderate Mietansätze, des Ansatzes einer nur noch kurzen Restnutzungsdauer (35 Jahre) und durch Ansatz eines höheren risikoreicheren Liegenschaftszinsatzes, s. a. nachfolgenden Punkt f)

Außerdem wurden diesbezüglich in der Sachwertermittlung auf S. 53 unten folgende Wertabschläge getätigt:

Abschlag für **konjunkturelle Situation 2024** - ca. 10 %
(Häuserpreisindex - 10 %)

Abschlag wegen **gemischt bebautem Grundstück**
mit **3 Gebäuden** (keine reine Wohnnutzung)
und dem damit verbundenen Vermietungsrisiko - ca. 2 %

Abschlag wegen Lage in **Krumbach** abseits
der Fernstraßen und wegen **Denkmalschutz** - ca. 15 %

An dieser Stelle möchte ich noch darauf hinweisen, dass man es mit der Abwertung von Immobilien auch nicht übertreiben darf.

Da sämtliche Wertparameter zusammenspielen und einen gewissen Dominoeffekt haben, muss man mit Abschlägen vorsichtig umgehen, da, wenn alle Parameter durchgehend zu niedrig (bzw. die Abschläge zu hoch) angesetzt werden, ein zu stark wertmindernder Effekt auftritt.

Oftmals reicht es bei einer schwierigen Immobilie schon, nur einen Wertparameter (z. B. die Miethöhe oder die Restnutzungsdauer) niedriger anzusetzen wie üblich, um einen angemessenen niedrigen Verkehrswert zu errechnen.

Oder man belässt es bei ortsüblichen Marktmieten und setzt lediglich einen höheren risikoreicheren Liegenschaftszinsatz an (führt zu einem niedrigeren Barwertfaktor), um ein Objekt entsprechend seiner Problematiken zu würdigen.

Auf keinen Fall aber sollte man sämtliche Wertparameter einschl. der Wertabschläge bis zum äußersten Limit herunterspielen, dies käme dann einer doppelten bis dreifachen „Bestrafung“ bzw. Herabsetzung des Verkehrswertes gleich und wäre unsachgemäß.

f) Liegenschaftszinssatz

Der hier zu Grunde gelegte Liegenschaftszinssatz wurde keinesfalls an den Standort Ulm angelehnt, sondern lediglich vom Grundstücksmarktbericht Um **abgeleitet**.

So beträgt der Liegenschaftszinssatz in Ulm nur sehr niedrige 0,1 %, was einen sehr hohen Barwertfaktor/Vervielfältiger zur Folge hat.

Hierbei ist bereits ein gemischt bebautes Grundstück berücksichtigt.

Gerade weil Krumbach nicht mit der Attraktivität von Ulm vergleichbar ist, wurde deshalb auch der Liegenschaftszinssatz für Krumbach und wegen des Denkmalschutzes entsprechend angepasst.

Und zwar auf S. 61 unten im Gutachten wie folgt:

Festlegung Liegenschaftzinssatz

Ausgangspunkt ist ein mittlerer Liegenschaftzinssatz von Ulm von 0,1 %
(gemischte Grundstücke mit < 50 % Gewerbe und Mehrfamilienhäuser)

Risikozuschlag für Lage in Krumbach und Denkmalschutz + 1,5 %

Risikozuschlag für konjunkturelle Lage
(**nachlassende Nachfrage**) + 0,9 %

Objektspezifischer Liegenschaftzinssatz 2,5 %

Da wie erwähnt auch die übrigen Wertparameter bereits an die Marktlage in Krumbach und das Objekt angepasst wurden, ist der angesetzte Liegenschaftszinssatz von 2,5 % (entspricht einer Erhöhung von 2,4 % zu Ulm) durchaus als angemessen und plausibel einzustufen.

Es errechnet sich durch den Ansatz sämtlicher erwähnter Wertparameter dadurch ja auch ein niedriger Verkehrswert von nur € 1 Million, im Vergleich zum Verkaufswert von € 990.000,00 im Jahr 2017, s. Punkt a), was den Verkehrswert noch plausibler macht.

Resümee

Aufgrund sämtlicher vorgenannter Ausführungen und Aspekte sehe ich keine grundlegenden Argumente, dass meine angesetzten Wertparameter zu hoch sein sollen; im Gegenteil sind diese sehr wohl begründet und bereits niedrig gewählt worden.

Schließlich hat man es hier mit einem Objekt mit insgesamt **13 Mieteinheiten** zu tun, welches durchaus für Kapitalanleger interessant sein dürfte, zumal bald die Sozialbindung ausläuft und die Wohnungsnot immer noch groß ist.

Gesunken sind die Mieten die letzte Jahre jedenfalls nicht mehr.

Unter günstigeren Umständen würde sich der Verkehrswert eines solchen Objektes durchaus auf einem deutlich höheren Niveau bewegen (mind. 1,5 bis 1,8 Mio), bedenkt man, dass bereits bessere Einfamilienhausgrundstücke zu Preisen von € 800.000 bis 1 Mio angeboten werden.

Auf der anderen Seite kann ich die Bedenken seitens des Gläubigers aber auch verstehen.

Durch die erhöhten Baukreditzinsen bekommt man derzeit wieder gutes Geld für sein Erspartes und wie ein gewisser Trend es will, kehrt dieser sich heutzutage in Windeseile um.

Konnte man bis 2022 nicht schnell genug Immobilien zu überkauften Preisen (für Geld was nichts kostete) erwerben, ist nunmehr die Nachfrage nach Immobilien drastisch gesunken bei stark erhöhtem Angebot (offensichtlich wollen jetzt alle verkaufen, die vorher auf noch höhere Preise gewartet haben).

Auch dürfte der Häuserpreisindex jetzt nochmals gesunken sein bis Mitte 2024.

Insofern könnte ich aufgrund der aktuellen konjunkturellen Lage einen weiteren Abschlag von pauschal 5 % des Verkehrswertes vertreten, ohne jetzt an einzelnen Parametern herum zu doktern.

Dies ergäbe zum heutigen **Wertermittlungstichtag 02.05.2024** einen angemessenen vertretbaren **Verkehrswert** von € 1.000.000,00 abzgl. 5 % (= -€ 50.000,00) =

Euro 950.000,00

Ich hoffe, meine Ausführungen dienen zur Klärung dieser Angelegenheit.

Aus Nellingen grüßt Sie

R. Dittrich

Dipl. Ing. FH Roland Dittrich



Anlagen
Häuserpreisindex

189

ANLAGE 1 (STATISTISCHES BUNDESAMT, QUELLE INTERNET)

Konjunkturindikatoren

Preise

Häuserpreisindex

Jahr, Quartal	Häuserpreisindex ¹ 2015=100	Preisindex für neu erstellte Wohnimmobilien ¹ 2015=100	Preisindex für bestehende Wohnimmobilien ¹ 2015=100
2023	IV 145,5	143,6	145,9 1.218.000,-
	III 148,5	145,0	149,1
	II 150,4	144,5	151,5
	I 152,2	146,1	153,4
2022	IV 156,7	148,3	158,3
	III 165,2	150,4	168,0
	II 166,4	148,9	169,6 1.416.000,-
	I 163,3	144,8	166,7
2021	IV 162,5	146,7	165,5
	III 158,2	142,0	161,2
	II 151,8	138,1	154,4
	I 146,3	133,3	148,7
2020	IV 144,3	135,4	145,9
	III 140,3	131,2	142,0
	II 136,2	129,1	137,5
	I 133,8	126,0	135,3
2019	IV 132,7	127,2	133,7
	III 129,6	123,3	130,8
	II 127,8	121,4	129,0
	I 124,6	119,5	125,5
2018	IV 124,6	120,0	125,4
	III 123,1	121,0	123,5
	II 120,6	118,1	121,1
	I 118,3	116,5	118,6 990.000,-

1: Ab 1. Quartal 2023 vorläufige Werte.

(bitte 2017

noch niedrigerer
(index)
Stand 22. März 2024