

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

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

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

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

kübel
Beratungs- und Sachverständigenbüro

Verkehrswertgutachten

**über die Eigentumswohnung Nr. 30
im 1. Obergeschoss
und den Tiefgaragenstellplatz Nr. 79
in 86381 Krumbach, Ulmer Straße 3
Flst. Nr. 1281/2**



1. Überblick

Auftraggeber:	Amtsgericht Neu-Ulm Abteilung für Zwangsversteigerung PF 2340, 89213 Neu-Ulm
Aktenzeichen:	2 K 65/24
Auftragszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren [REDACTED] (betreibende Gläubigerin) gegen [REDACTED] (Schuldnerin)
Auftragsdatum:	Mit Beschluss vom 25.10.2024 durch das Amtsgericht Neu-Ulm Abteilung für Zwangsversteigerung.
Wertermittlungsstichtag:	29.11.2024 = Qualitätsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	29.11.2024, 14 ³⁰ Uhr
Auftrag-Nr.:	11 24 0104
Auftrag abgeschlossen:	07.04.2025
Ausfertigung:	Anonymisierte Ausfertigung

2. Inhaltsangabe

1.	Überblick	1
2.	Inhaltsangabe	2
3.	Vorbemerkungen	3
3.1	Zusammenfassung	3
3.2	Allgemeines	4
3.3	Bewertungsgrundlagen	5
4.	Grundstück	7
4.1	Allgemeine Angaben	7
4.2	Ortslage und Ortsbeschreibung	7
4.3	Zustandsmerkmale des Grundstücks	9
4.4	Erschließung	14
4.5	Nachbarbebauung	14
4.6	Stellplätze	15
5.	Gebäude- und Baubeschreibung	16
5.1	Gebäudebeschreibung	16
5.2	Baubeschreibung und Konstruktion	16
5.3	Bauschäden und -mängel	19
5.4	Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes	19
6.	Gesamtbeurteilung	20
6.1	Lagebeurteilung	20
6.2	Beurteilung der Grundstückseigenschaften	20
6.3	Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung	20
6.4	Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	20
6.5	Drittverwendungsfähigkeit	20
6.6	Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten	20
7.	Wertermittlung	21
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
7.2	Vergleichswertverfahren	21
7.3	Ertragswertverfahren	23
8.	Verkehrswert / Marktwert	26
9.	Schlussbemerkung	27
10.	Anlagen	27

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

1-Zimmer-Wohnung mit Wohnküche, Flur, Bad mit WC, innenliegendem Abstellraum und Balkon mit einer Wohnfläche von ca. 37,94 m². Ein Kellerabstellraum gehört ebenfalls zur Wohnung.

Bei dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 79 handelt es sich um einen sogenannten Doppelparker.

Das Gebäude mit 45 Wohneinheiten umfasst das Erd- und ein Obergeschoss sowie das Dachgeschoss mit ausgebautem Dachspitz. Im Kellergeschoss befinden sich die Tiefgarage, Kellerabstellräume, ein Fahrradkeller und die Technikräume. Zur Wohnung gehören 18,41/1.000 Miteigentumsanteile am Grundstück, zum Tiefgaragenstellplatz gehören 4/1.000 Miteigentumsanteile.

Das Gebäude wurde ca. 1997 errichtet.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage: Die Eigentumswohnung befindet sich im Stadtzentrum von Krumbach, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof.

Beurteilung der Wohnung: Gepflegte und instandgehaltene Wohnung mit mittlerer Ausstattung und östlicher Ausrichtung.

Vermarktungsfähigkeit: Derzeit gut.

Vermietbarkeit: Derzeit sehr gut.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert

Wohnungseigentum: 106.000 €

Tiefgaragenstellplatz: 8.000 €

Zubehör: Die Einbauküche hat keinen wirtschaftlichen Gegenwert. Die Einrichtungsgegenstände inklusive Küche sind vermutlich Mietereigentum.

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

Feststellung,

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

Das Hausgeld beträgt monatlich 189,00 €, hiervon 40,82 € Einlage in die Rücklage. Eine Verwalterbestellung liegt nicht vor.

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

Antwort: [REDACTED]

Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

e) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,

Antwort: Im Grundbuch nicht eingetragen.

f) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),

Antwort: Nein.

g) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),

Antwort: Nein.

h) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt,

Antwort: Ja, siehe Kapitel 5.4.

3.2 Allgemeines

Auftraggeber:

Amtsgericht Neu-Ulm
siehe Seite 1.

Eigentümer:

Wohnung: [REDACTED]
TG-Stellplatz: [REDACTED] zu ½-Anteil.
Der oder die weiteren Miteigentümer sind im Grundbuch geschwärzt. Nachfolgend wird unterstellt, dass der Schuldnerin ein Stellplatz des Doppelparkers gehört. Hierauf deutet die Belastung im Grundbuch hin. Siehe hierzu auch Kapitel 4.3.5.

Auftragserteilung:

Mit Beschluss vom 25.10.2024, eingegangen am 31.10.2024 durch das Amtsgericht Neu-Ulm.

Auftragsinhalt:

Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.

Auftragszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren.

Vollmacht:

Wurde erteilt mit Beschluss vom 25.10.2024.

Vom Gericht übergebene Unterlagen:

- Beschluss vom 25.10.2024 inkl. Fragestellungen

Von der Gläubigerin übergebene Unterlagen:

- Kopie der Teilungserklärung URNr. 0044R96 vom 09.01.1996
- Kopie des Nachtrags zur Teilungserklärung URNr. 0624R96 vom 24.05.1996

- Pläne Wohnungsgrundrisse und Ausschnitte aus UG-Grundriss zum Abstellraum und Tiefgaragenstellplatz
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 2019, 2020, 2023
- Energieausweis
- Aktuelle Höhe des Hausgeldes

Von der Schuldnerin übergebene Unterlagen:

- Keine

Vom Sachverständigen erhoben:

- Grundbuchauszug Wohneigentum vom 03.04.2025
- Grundbuchauszug Teileigentum vom 03.04.2025
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Auskunft über den Erschließungszustand
- Städtebauliche Festsetzungen
- Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Anmerkung:

Die Richtigkeit und Aktualität der übergebenen Unterlagen sowie Äußerungen und Auskünfte von Auftraggeberseite, Amtspersonen oder sonstigen Personen wird im Gutachten unterstellt. Ebenfalls unterstellt wird, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. erhoben und bezahlt sind, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt ist und, dass das Bewertungsobjekt unter ausreichendem Versicherungsschutz steht.

3.3 Bewertungsgrundlagen

Auftragsgegenstand:

18,41/1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Ulmer Straße 3, 86381 Krumbach, Flst. Nr. 1281/2, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 30 im Obergeschoss.

½-Miteigentumsanteil an 4/1.000 Miteigentumsanteilen an dem Grundstück Ulmer Straße 3, 86381 Krumbach, Flst. Nr. 1281/2, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz in der Tiefgarage Nr. 79.

Wertermittlungstichtag:

29.11.2024 = Qualitätstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:	29.11.2024, 14 ³⁰ Uhr <u>Anwesend waren:</u> Schwester und Mutter des Mieters, Alexander Kübel, Sachverständiger.
Berechnungen:	Die Mietfläche wird aus der vorliegenden Teilungserklärung entnommen (siehe Anlage 2, Seite 30). Sie wurde anhand des Teilungsplans auf Plausibilität geprüft. Ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt.
Bodenrichtwerte, Kaufpreise:	Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Günzburg zum 01.01.2024. Auskunft aus der Kaufpreissammlung für vergleichbare Eigentumswohnungen.
Auskünfte der Stadt:	<ul style="list-style-type: none">• Aus dem Bebauungsplan• Über den Erschließungszustand• Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen
Grundbuch:	Grundbuchauszüge Wohnungs- und Teileigentum vom 03.04.2025.
Grundakte:	Teilungserklärung vom 09.01.1996, URNr. 0044R96 mit Nachtrag vom 24.05.1996, URNr. 0624R96.
Pläne:	Die bereits unter 3.2 beschriebenen Pläne Stadtplan.
Diverse Literatur:	BauGB, BauNVO, BayBO, ImmoWertV 2021, Kleiber digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken.

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage des Sondereigentums:	Ulmer Straße 3, 86381 Krumbach
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Günzburg Grundbuch von Krumbach Wohnungsgrundbuch Band 112, Blatt 3727 Teileigentumsgrundbuch Band 13, Blatt 3769
Eigentümer:	Wohnung: [REDACTED] TG-Stellplatz: ½-Miteigentums für [REDACTED] [REDACTED] Ferner ist mindestens ein weiterer Miteigentümer im Grundbuch eingetragen.
Grundstücksgröße:	ca. 1.805 m ² laut Grundbuch davon 18,41/1.000 Miteigentumsanteile Wohnungseigentum und 4/1.000 Miteigen- tumsanteile Teileigentum (TG-Stellplatz).
Besonderheiten:	In beiden Grundbüchern in Abt. II ist einge- tragen: Eine Dienstbarkeit zur Freihaltung des Sicht- dreiecks im Schienenübergangsbereich so- wie die Anordnung der Zwangsversteige- rung. Im Teileigentumsgrundbuch ist ferner die Be- lastung jedes Anteils zugunsten der jeweili- gen Miteigentümer: Ausschluss der Aufhe- bung der Gemeinschaft und Benutzungsre- gelung nach § 1010 BGB. Siehe hierzu 4.3.5.

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Kleinstadt Krumbach hat mit den Eingemeindungen ca. 14.000 Einwohner (Stand Januar 2023). In der Kernstadt leben davon knapp 10.000 Einwohner. Die Stadt liegt mitten im bayerischen Schwaben im südlichen Teil des Landkreises Günzburg und bildet dort das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum. Die medizinische Versorgung in der Stadt kann durch die zahlreich niedergelassenen Allgemein-, Fach- und Zahnärzte sowie das Kreiskrankenhaus als gut bezeichnet werden. Ebenso sind zahlreiche Bildungseinrichtungen im Ort. Neben Kindergärten und Kindertagesstätten sowie Grund- und Mittelschule sind Real-, Berufs-, Berufsaufbau-, Berufsfach-, Fachober- und Landwirtschaftsschule sowie Gymnasium,

Fachakademie für Sozialpädagogik und die Berufsfachschule für Musik angesiedelt.

Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten sind sowohl im Ort als auch im nahen Kammeltal ausreichend gegeben.

4.2.2 Verkehrsanbindung

Krumbach liegt an der B16, Günzburg-Füssen, an der B 300 Augsburg - Memmingen sowie den Staatsstraßen 2018 Richtung Illertissen, 2019 Richtung Weißenhorn und 2024 Richtung Burgau.

Die Autobahnanschlüsse liegen

- zur A 8 ca. 25 km (Günzburg)
- zur A 7 ca. 22 km (Illertissen)
- zur A 96 ca. 26 km (Mindelheim) entfernt.

Durch ein gut ausgebautes Omnibusnetz ist die Stadt direkt an die Oberzentren Augsburg, Ulm und Memmingen angebunden.

Der Bahnhof Krumbach liegt an der Nebenstrecke Günzburg – Mindelheim.

Die Flughäfen München und Stuttgart sind mit dem Auto in je rund 90 Minuten über die A96 bzw. die A8 erreichbar. Der Allgäu-Airport in Memmingen liegt ca. 45 Minuten entfernt.

Insgesamt kann die Verkehrsanbindung als ordentlich bezeichnet werden, wenngleich die Entfernungen zu den Autobahnen bzw. zu den Hauptverbindungslinien der Bahn ein gewisses Problem darstellen. Ein eigener Pkw ist in Krumbach empfehlenswert.

4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

Die Einkaufsmöglichkeiten sind in Krumbach für eine Kleinstadt gut, wenngleich auch hier der stationäre Einzelhandel wie im Rest Deutschlands mit Problemen zu kämpfen hat. Die Stadt hat ein Einzelhandelskonzept verabschiedet. Hierbei wurde festgestellt, dass der Lebensmittelsektor in Krumbach mit mehr als 180 % überversorgt ist. Dennoch hat Krumbach eine überdurchschnittlich gute Zentralitätskennziffer von knapp 150 Punkten. Der Einzelhandels-Kaufkraft-Index liegt etwa im Bundesdurchschnitt.

Im Ort sind zahlreiche Handels-, Handwerks-, Gewerbe- und Industriebetriebe ansässig, die den Einwohnern sowie den zahlreichen Einpendlern Arbeitsplätze bieten. Viele Arbeitsplätze sind auch in den zahlreichen regionalen und überregionalen Behörden, den Schulen und dem Krankenhaus angesiedelt. In Krumbach sind zudem teilweise sehr hochwertige Arbeitsplätze vorhanden.

Die Stadt hat einen positiven Pendlersaldo von etwa 530. Dieser positive Saldo und die Zentralitätskennziffer zeigen die Bedeutung des Standorts für die Region. Die Arbeitslosenquote liegt im Landkreis traditionell unter den sehr guten Werten von Bayern.

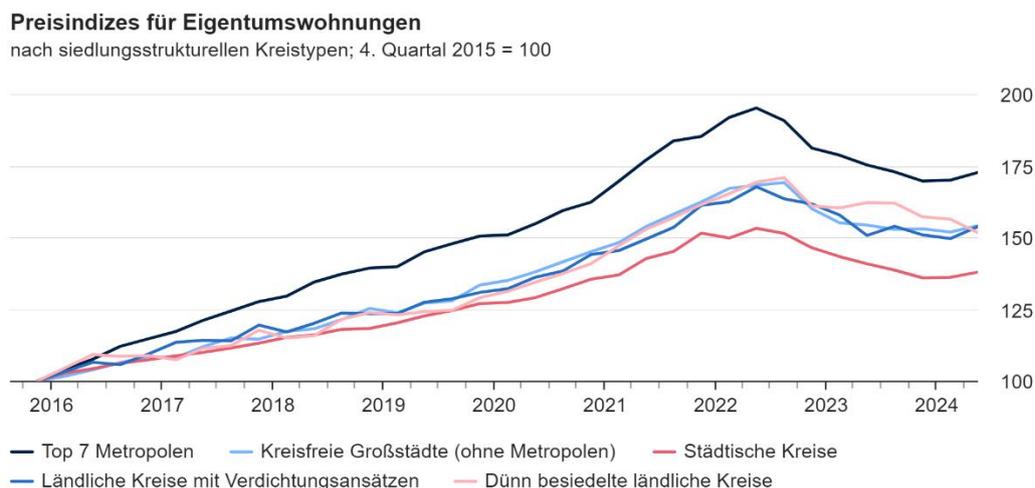
Laut dem Prognos Zukunftsatlas 2022 gehört der Landkreis Günzburg zu den Räumen mit „leichten Zukunftschancen“, „mittlerer Dynamik“ und „hoher Stärke“. Insgesamt erreicht der Landkreis Rang 107 von 400 analysierten Kreisen und kreisfreien Städte.

4.2.4 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt entwickelt sich seit Jahren sehr positiv. Das Angebot an Wohnraum ist knapp, die Nachfrage sehr groß.

Mit Ausbruch des Ukraine-Krieges haben sich die Kreditzinsen vervielfacht, wodurch die Finanzierungsfähigkeit der Kaufwilligen stark nachgelassen hat. Die Wirtschaftlichkeit von Investitionsvorhaben wird durch die gleichzeitig hohen Baukosten und Kreditzinsen ebenfalls konterkariert. Die Wohnraumnachfrage hingegen ist ungebrochen hoch. Durch die politischen Diskussionen um das Gebäudeenergiegesetz (besser bekannt als „Heizungsgesetz“) wurden die Marktteilnehmer für gebrauchte Wohnimmobilien verunsichert, was zu einer weiteren rückläufigen Nachfrageentwicklung geführt hat.

Das statistische Bundesamt veröffentlicht einen Preisindex für Eigentumswohnungen in Abhängigkeit der sozioökonomischen Struktur. Dieser zeigt einen Einbruch der Immobilienpreise seit Mitte 2022:



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

Derzeit herrscht eine hohe Unsicherheit am Immobilienmarkt durch den seit drei Jahren herrschenden Krieg mit der veränderten Zinspolitik der EZB und den insgesamt herrschenden geopolitischen Unsicherheiten. Gleichwohl zeichnet sich in jüngster Zeit am Markt eine Konsolidierung auf niedrigerem Niveau ab.

4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks

4.3.1 Mikrolage

Das Grundstück liegt am Rand der Innenstadt von Krumbach, ca. 150 m vom Bahnhof und ca. 350 m Luftlinie nordwestlich der Stadtmitte. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Ärztehaus, ein Discounter, eine Bäckerei, eine Metzgerei und ein Drogeriemarkt. Alle weiteren öffentlichen und kirchlichen Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Grundstück hat einen trapezförmigen Zuschnitt. Laut Grundbuch hat es eine Größe von 1.805 m². Nach Plausibilisierung mit dem BayernAtlas wurde auf die Überprüfung der Katasterangaben verzichtet.

Das Grundstück ist überwiegend eben.

Der Baugrund ist nicht bekannt. Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt. In diesem Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass der vorhandene Baugrund ausreichend tragfähig ist, da keine Sondergründungen bekannt sind und keine einschlägigen Mängel und Schäden beim Ortstermin festgestellt werden konnten.

Der Grundwasserstand ist unbekannt.

4.3.3 Bebaubarkeit

Im seit Oktober 2003 gültigen Flächennutzungsplan (FNP) wird das Grundstück in einem Mischgebiet, M, gemäß § 1 BauNVO dargestellt.

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

Genauer ist beim Stadtbauamt zu erfragen.

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

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Laut Angabe der Stadtverwaltung und Angaben im BayernAtlas bestehen kein Ensemble- oder Denkmalschutz und keine naturschutzrechtlichen Beeinträchtigungen.

Das Grundstück liegt nicht in einer festgesetzten Hochwassergefahrenfläche.

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

Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

Mietverhältnisse / Nutzung

Die Wohnung ist vermietet. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung

In der Teilungserklärung URNr. 0044R96 vom 09.01.1996 bzw. Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 0624R96 vom 24.05.1996 sind folgende wesentlichen Festsetzungen getroffen:

- Das Gebäude ist in 45 Wohnungen und 45 Tiefgaragenstellplätze, davon 7 Doppelparker, eingeteilt.

- Als Sondernutzungsrechte wurden die den Erdgeschosswohnungen vorgelagerte Terrassen und Gartenanteile sowie oberirdische Stellplätze begründet.
- Gegenstand des Sondereigentums sind insbesondere
 - a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
 - b) die nichttragenden Zwischenwände,
 - c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
 - d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
 - e) sämtliche, innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,
 - f) sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom, Heizung, Entwässerung u.ä., je ab bzw. bis Anschluss an gemeinsame Steig- bzw. Falleitung bzw. ab Abzweigung vom Zähler.
- Die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Mit Zustimmung des Verwalters ist auch die Ausübung eines Berufes oder Gewerbes, wie z.B. Büro, Praxis o.ä. gestattet, wenn mit dieser Nutzung keine unzumutbare Belästigung (Geräusche oder Lärm) für die übrigen Eigentümer verbunden ist. Notwendige öffentlich-rechtliche Genehmigungen bleiben unberührt. Versagt der Verwalter die Zustimmung, kann ein Beschluss durch die Eigentümergemeinschaft herbeigeführt werden.
- Alle Sondereigentümer sind zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung ihres Sondereigentums verpflichtet.
- Die Sondereigentümer dürfen die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile einschließlich Außenanstrich nicht eigenmächtig verändern. Dies gilt auch für Fenster, Rollläden und Abschlusstüren. Hinsichtlich der Kosten der Er- und Unterhaltung sind diese jedoch wie Sondereigentum zu behandeln.
- Das Stimmrecht jedes Sondereigentümers in der Eigentümerversammlung bemisst sich nach seinem Miteigentumsanteil.
- Jedes Sondereigentum ist frei veräußerbar. Einer Zustimmung des Verwalters bedarf es nicht.
- Die Sondereigentümer sind im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zur Ansammlung einer Instandsetzungsrücklage für das gemeinsame Eigentum verpflichtet.

Genauer ist der Teilungserklärung samt Nachtrag zu entnehmen.

Eigentümerprotokolle

In der Eigentümerversammlung vom 17.07.2023 wurden folgende wesentlichen Beschlüsse gefasst:

- Beschluss zur Instandhaltung und Instandsetzung der Fenster, Fenstertürelemente, Balkontüren, Rollläden und Wohnungseingangstüren:
Bezüglich der zukünftigen Kostenzuordnung bei der Instandhaltung und Instandsetzung der Fenster, Fenstertürelemente, Balkontüren, Rollläden und Wohnungseingangstüren der jeweiligen Sondereigentumseinheiten wurde in Ergänzung bzw. Abänderung der Festlegung in der Teilungserklärung mit der URNr. 0044R96 vom 09.01.1996 samt Nachtrag URNr. 0624R96 vom 24.05.1996 des Notars Karl Heinz Röder, Zeuggasse 7 in Augsburg folgender Beschluss gefasst:

Alle notwendigen Erhaltungsmaßnahmen an Außenfenstern, Fenstertürelementen und Balkontüren sowie Rollläden samt Zubehör im Bereich einer Sondereigentumseinheit einschließlich ihres Austausches, hat der jeweilige Eigentümer der betroffenen Sondereigentumseinheit selbst zu tragen. Entsprechendes gilt für Erhaltungsmaßnahmen einschließlich des Austausches von Wohnungseingangstüren samt Türstock zu den jeweiligen Sondereigentumseinheiten. Diese Kosten hat der betreffende Eigentümer der jeweiligen Sondereigentumseinheit selbst zu tragen bzw. verauslagte Kosten der Eigentümergemeinschaft zu erstatten.

Bei einem Austausch der vorhandenen Kunststoffenster gegen optisch baugleiche Elemente muss das äußere Erscheinungsbild dem vorhandenen Bild entsprechen, also gleiche äußere Farbe und Glasscheibengestaltung (z.B. keine Sprossenprofile usw.). Die Rahmenprofile sollten weitestgehend dem vorhandenen Profil entsprechen.

Die Fenster und Balkontüren sollen mit einem U-Wert von 0,86 sowie 2-facher Verglasung 1,1 mit warmer Kante ausgeführt werden. Bei einem besseren Dämmwert besteht die Gefahr der Schimmelbildung sowie beschlagene Glasscheiben bei mangelhafter Lüftung.

- Instandsetzung der Balkone:
Die vorhandenen Balkone sind in weiten Bereichen schadhaft und instandsetzungsbedürftig. Im Einzelnen müssen folgende Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden: Erneuerung der Abdichtung im Übergang der Balkonplatte gegen die Hauswände und Neuverfließungen der lockeren Fliesen, nachdem diese oft wegen mangelhafter Verfugung „aufgefroren“ sind und sich deshalb von der Betonplatte ablösen. Nach Abtrag des Fliesenbelages soll, wenn möglich, eine vollflächige Abdichtung der Balkonkragplatte mit der Ausbildung des entsprechenden Wandanschlusses hergestellt werden. Wenn möglich soll auch eine Drainagefolie vor der Neuverfließung aufgebracht werden.
- Teilsanierung - nur Erneuerung der Abdichtung zur Fassade hin:
Sollte nur die erste Reihe, also unmittelbar die an die Gebäudefassade anschließende Fliesenreihe aufgefroren sein bzw. hohl liegen, so kann auch unter Beachtung und ggf. Erneuerung nur die Abdichtungsebene zur Fassade hin erneuert werden. Es wird dann jedoch zu farblichen Unterschieden der Fliesen führen. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass eine Fliesenfuge keine Garantie für eine Dichtheit ist und es somit auch zu Wasserdurchschlägen an der Balkonkragplatte führen kann.
- Verteilung der Kosten der Balkonerhaltungsmaßnahme
Die Wohnungseigentümer beschließen, die Kosten einer Balkonsanierung entgegen der maßgeblichen Bestimmung in der Teilungserklärung nur unter den Wohnungseigentümern zu verteilen, in deren Sondereigentumsbereich ein Balkon vorhanden ist. Unter diesen Wohnungseigentümern erfolgt die Kostenverteilung wiederum dergestalt, dass jeder dieser Wohnungseigentümer die Sanierungskosten der im Bereich seines Sondereigentums vorhandenen Balkons selbst trägt.
Klargestellt wird: Die Kosten der Abdichtung zum Gebäude hin, also der Übergang von der Balkonplatte zur Fassade, sowie die Wiederverfließung der 1. Fliesenreihe entlang der Fassade trägt die Eigentümergemeinschaft. Im Zuge einer Sanierung der Abdichtung soll mit dem jeweiligen Eigentümer über eine weitergehende Komplettisanierung (Fliesenbelag und darunterliegende Abdichtung) des Balkons abgeklärt werden.

- Sondergebühren- bzw. Kostenerstattung durch den Verursacher:
Alle Kosten, die durch einen einzelnen Eigentümer oder durch Personen, denen die Nutzung der Wohnung überlassen wurde, direkt verursachen oder auslösen oder automatisch z. B. in Form einer Kostentrennungspauschale in der Heizkostenabrechnung entstehen usw. sowie weiterhin die im Verwaltervertrag vereinbarten Sondergebühren sind von dem jeweils kostenauslösenden Eigentümer der Eigentümergemeinschaft/Verband zu erstatten.
- Überprüfung samt Dokumentation der Rauchwarnmelder der Anmietung und Funküberwachung durch ISTA:
Die Versammlung fasst folgenden Beschluss: Es wird das Angebot des aktuellen Wärmedienstes, der Firma ISTA, Rauchwarnmelder anzumieten sowie die Rauchwarnmelder in das bestehende Funksystem für die Wasseruhren und die Wärme-Mengenzähler einbinden lassen, angenommen. Die Hausverwaltung soll die Firma ISTA beauftragen, dass entsprechend den gesetzlichen Vorgaben die entsprechende Stückzahl an Rauchwarnmelder fachgerecht montiert sowie anschließend die entsprechende Überwachung durch die ISTA erfolgt.
Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden mit der Jahresabrechnung die Kosten für die Wartung und Überprüfung als umlagefähige Position sowie die reinen Mietkosten als nicht umlagefähige Position abgerechnet und verteilt.
Die Kosten betragen pro Rauchwarnmelder für: a) Wartung und Überprüfung 4,91 € pro Gerät und Jahr; Miete = 5,62 € pro Gerät und Jahr.

In der Eigentümerversammlung vom 06.05.2024 wurden folgende wesentlichen Beschlüsse gefasst:

- Der Hausverwaltervertrag mit Pilz Hausverwaltung GmbH, Bahnhofstraße 1, 86381 Krumbach wurde bis zum 31.08.2029 verlängert.
- Es wird beschlossen, die Wohngebäudeversicherung um das Risiko Elementarschäden zu erweitern.
- Gegen die Eigentümerin der hier gegenständlichen Bewertungseinheiten werden aufgrund des Rückstandes an Hausgeldzahlungen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen beschlossen.

Jahresabrechnung

Aus der Jahresabrechnung 2023 (2024 befindet sich derzeit in der Aufstellung) geht hervor, dass monatlich 148,18 € Hausgeld und 40,82 € Zuführung zur Instandhaltungsrücklage entrichtet werden. Somit werden monatlich 189 € bezahlt. Die Bewirtschaftungskosten betragen im Jahr 2023 für die Wohnung 1.624,07 €. Dies entspricht monatlich 3,56 €/m².

Zum 31.12.2024 beträgt der anteilige Rücklagenbestand 1.514,90 €.

Grundbuchstand in beiden Grundbüchern

Als laufende Nr. 1 in Abteilung II ist in beiden Grundbüchern am 07.03.1956 eine Dienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Flst. Nr. 1115/21 über die Freihaltung eines Sichtdreiecks für immerwährende Zeiten, längstens jedoch bis zur Beseitigung des schienengleichen Übergangs, eingetragen.

Die Bewilligungsurkunde hierzu wurde nicht vorgelegt. Diese Eintragung ist jedoch in Krumbach bei gleisnahen Grundstücken üblich und nicht wertrelevant.

Ferner ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

Im Teileigentumsgrundbuch ist die Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer zum Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft und Nutzungsregelung nach § 1010 BBG eingetragen. Die Bewilligungsurkunde hierzu liegt nicht vor. Nachfolgend wird angenommen, dass hierin die Nutzungsregelung des Doppelparkers geregelt wird. Es ist anzunehmen, dass jedem Miteigentümer ein Stellplatznutzungsrecht zusteht.

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches sind nicht wertrelevant im Sinne des § 194 BauGB.

Sonstige privatrechtliche Merkmale wurden nicht bekanntgegeben.

4.3.6 Immissionen

Beim Ortstermin waren die Lärmimmissionen der Ulmer Straße und der Bahnhofstraße (B300) sowie des direkt angrenzenden Bahnverkehrs zu verzeichnen. Realistischerweise gehen hiermit auch Staub- und Geruchsbelästigungen einher.

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

4.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Norden, über die öffentlich gewidmete Ulmer Straße, erschlossen.

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

Somit kann das Grundstück derzeit als erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (frei) angesehen werden.

Das Gebäude ist vermutlich an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, Strom, Wasser, Abwasser, Gas und Telekommunikation angeschlossen.

Es gelten die örtlichen Satzungen.

4.5 Nachbarbebauung

Mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser.

4.6 Stellplätze

Auf dem Grundstück befindet sich eine Tiefgarage und drei oberirdische Stellplätze. Bewertungsgegenstand ist ein Doppelparker in der Tiefgarage. Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die für die derzeitige Nutzung notwendigen Stellplätze vorhanden oder abgelöst sind.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt.

In ca. 150 m fußläufiger Entfernung liegt der öffentliche Parkplatz „Sonnenweg“.

5. Gebäude- und Baubeschreibung

5.1 Gebäudebeschreibung

5.1.1 Art des Gebäudes und der Wohnung

Beim dem Mehrfamilienhaus handelt sich um ein unterkellertes Wohnhaus mit 45 Wohnungen und einer Tiefgarage. Das Gebäude ist in Massivbauweise L-förmig mit zwei Stockwerken und zwei parallelen und einem querliegenden Satteldach erstellt. Das Dachgeschoss und der Dachspitz sind ausgebaut. Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt von der Ulmer Straße entlang der Ostseite des Gebäudes. Die Treppenhäuser werden über zwei Zugänge betreten.

Bei der zu bewertenden Wohnung handelt es sich um eine 1-Zimmer-Wohnung mit Flur, Bad mit WC, innenliegendem Abstellraum, Wohn-, Schlaf- und Esszimmer mit Küchenbereich und Balkon (siehe Anlage 6, Seite 35). Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Keller. Dies entspricht 18,41/1.000 Miteigentumsanteile am Grundstück.

Bewertungsgegenstand ist ferner ½-Miteigentumsanteil an einem Doppelparker in der Tiefgarage mit 4/1.000 Miteigentumsanteile am Grundstück.

5.1.2 Baujahr

Im Energieausweis ist das Gebäudebaujahr mit 1997 angegeben, dies scheint auch aufgrund der Datierung der Teilungserklärung aus dem Jahr 1996 plausibel.

5.2 Baubeschreibung und Konstruktion

5.2.1 Allgemeines

Beim Ortstermin wurden die Wohnung, das Treppenhaus, welches zur Wohnung führt, der zugehörige Kellerraum sowie der Tiefgaragenstellplatz besichtigt. Im Untergeschoss war der Heizungsraum abgeschlossen und somit nicht zugänglich. Die Außenanlagen konnten im Gemeinschaftsbereich ohne die Sondernutzungsflächen begangen werden.

Alle Angaben in dieser Baubeschreibung beziehen sich auf sichtbare Bauteile. Bei den verdeckten Teilen wurden keine genaueren oder zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Die Angaben sind angenommen, beruhen auf Befragungen, oder sind den vorgelegten Plänen entnommen und sind deshalb unverbindlich. Funktionsprüfungen der Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen wurden nicht durchgeführt. Baumängel, Brand-, Schall-, Immissions- und Wärmeschutz sowie Schädlingsbefall, Radon- und Asbestverseuchung können unvollständig dokumentiert sein. Solche müssen, falls erwünscht, durch entsprechend qualifizierte Sachverständige festgestellt werden. Beim Gutachten wird von relativer Schadensfreiheit ausgegangen, da keine gravierenden - außer den unter 5.3 beschriebenen - offensichtlichen Mängel bei den besichtigten Teilen beim Ortstermin festgestellt werden konnten.

Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Das folgende Gutachten unterstellt deshalb Altlastenfreiheit. Zur Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen und Vorgaben kann in diesem Gutachten keine Aussage getroffen werden.

In der nachfolgenden Baubeschreibung werden nur die überwiegenden Ausstattungsdetails angegeben. Sie kann insoweit teilweise unvollständig sein.

Im Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass die zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen eingehalten wurden und das Vorhaben baurechtlich genehmigt ist.

Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.

5.2.2 Rohbau

Laut Baubeschreibung, die Anlage der Teilungserklärung ist, wurde das Kellergeschoss sowie die Geschossdecken und -treppen in Stahlbeton erstellt. Die Außenwände der Obergeschosse wurden mit bauzeittypischen Wärmedämmziegeln gemauert, Trag- und Trennwände in Ziegelmauerwerk. Der Dachstuhl ist als zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion aufgestellt, bauzeitlich gedämmt und mit Betondachpfannen eingedeckt. Das Gebäude ist verputzt. Die Spenglerarbeiten sind in Kupferblech ausgeführt.

5.2.3 Ausbau Gemeinschaftsflächen

Treppenhaus: Stahlbetontreppen mit Marmorbelag und Stahlgeländer mit Stahlhandlauf. Flurbereiche mit Fliesenbelag. Kunststofffenster mit Isolierverglasung sind zur Belichtung eingebaut. Die Wände sind verputzt, gestrichen, die Decken sind tapeziert und gestrichen. In die Gebäude führen Holztüren mit Isolierverglasung.

Haustüren: In das Gebäude führen Holztüren mit Isolierverglasung. Vor einer Haustür ist die Briefkasten- und Klingelanlage für das gesamte Gebäude aufgestellt.

Tiefgarage: Monolithisch geglätteter Betonboden, Wände in Stahlbeton ohne Endbeschichtung. Decke als Filigran-Fertigdecke in Rohbeton-Optik. In die Garage führt ein Holzschwinger mit elektrischer Bedienung. Zur Wohnung gehört der Tiefgaragenstellplatz Nr. 79. Dabei handelt es sich um einen Doppelparker. Die Stahlrampe ist elektronisch gesteuert.

Kellergeschoss: Estrichboden mit Farbanstrich. Wände und Decke Rohbeton gestrichen. Die einzelnen Kellerräume sind über Stabmattenzäune voneinander abgetrennt. Der Fahrradkeller ist von der Tiefgarage aus zugänglich über eine feuerhemmende Stahlblechtüre. Von dort gelangt man in den Hausanschlussraum.

Heizungsinstallation: Der Heizungskeller war beim Ortstermin verschlossen. Laut Energieausweis wurde die mit Erdgas betriebene und in der Baubeschreibung mit Warmwasserbereitung

- aufgeführte Zentralheizung im ursprünglichen Baujahr eingebaut.
- Sanitärinstallation: Der Wasseranschluss wird im Waschraum ins Haus geführt. Dort befinden sich auch Wasseruhr, Vorfilter, Druckmanometer und Unterverteilung sowie Anschlüsse für die Waschmaschinen.
- Elektroinstallation: Der Stromanschluss kommt mit dem Telefonanschluss im Hausanschlussraum im Kellergeschoss ins Haus. Dort befinden sich auch die Panzersicherungen und Zählerplätze mit den jeweiligen Eintarifzählern und Hauptschaltern.
- Außenanlagen: Zur Tiefgarage führt eine Rampe von der Ulmer Straße aus. Die Hauszugänge sind gepflastert. Die gemeinschaftlichen Außenflächen sind begrünt und mit einzelnen Büschen bepflanzt. Zur Westseite hin ist ein Mülltonnenplatz angelegt und mit Stahlblechwänden eingefriedet. Dort führen von der Straße aus Betongehwegplatten hin.

5.2.4 Ausbau Wohnungseigentum

- Wandbekleidungen: Verputzt und gestrichen, im Bad raumhoch gefliest, an der Küchenzeile ein Fliesenspiegel.
- Deckenbekleidungen: Tapeziert und gestrichen.
- Bodenbeläge: Laminat, im Bad und Küchenbereich Fliesen.
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Drehkippschlägen.
- Verschattung: Rollläden mit Kunststoffpanzern, manuell bedienbar.
- Türen: Wohnungseingangstür: Furnierte Holztüre in Stahlwinkelzarge.
Innentüren: Holzfurnierte Röhrenspantüren in Holzumfassungszargen, zum Wohn-Esszimmer mit Glasausschnitt.
- Balkon: Auskragende Stahlbetonplatte mit Fliesenbelag und Stahlgeländer als Absturzsicherung.
- Heizung: Blechheizkörper mit Thermostatventil.
- Sanitärinstallation Küche: Kalt- und Warmwasseranschluss.
Bad: Badewanne mit Einhandmischgarnitur und Handbrause an Wandgestänge, Waschtisch mit Einhandmischgarnitur, wandhängendes WC mit

Unterputzspülkasten sowie Waschmaschinenanschluss. Hier sind die Wasseruhren für Warm- und Kaltwasser eingebaut.

Elektroinstallation: Im Flur ist eine kleine Unterverteilung mit Fehlerstromschalter eingebaut. Hier befinden sich auch die Gegensprechanlage und der Telefonanschluss. Im Bad befindet sich ein Anschluss für den Trockner.

5.3 Bauschäden und -mängel

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

Gemeinschaftseigentum

- Der geplättete Betonboden der Tiefgarage zeigt Risse.
- An einem Wasserablauf im Tiefgaragenbereich sind Salzausblühungen sichtbar.
- An Betonstützen der Tiefgarage sind Korrosionsschäden sichtbar.
- Die Fassade zeigt Algenbefall.

Wohnungseigentum

- Am Balkon brechen die Fliesen aus.
- Im Wohn- Esszimmer sind an der Wand zum Flur leichte Risse zu sehen.
- Die Wohnungseingangstüre ist durch einen Aufbruch durch die Polizei vor einigen Jahren beschädigt worden.

Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, hierbei handelt es sich lediglich um die offensichtlichen Mängel- und Schäden, die beim Ortstermin sichtbar waren bzw. aus den Protokollen entnommen werden konnten. Im Gutachten werden sie nachfolgend entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, § 194 BauGB, behandelt.

5.4 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Das Gebäude befindet sich in einem dem Baujahr entsprechend guten Zustand. Der Grundriss der Wohnung ist funktional. Die Wohnung ist instandgehalten und gepflegt.

Im vorliegenden Energieausweis vom 28.06.2023 wird ein Endenergieverbrauch in Höhe von 89,1 kWh/(m²·a) angegeben. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse C.

6. Gesamtbeurteilung

6.1 Lagebeurteilung

Die Makrolage in der strukturstarken Region ist gut. Die Mikrolage in der Nähe des Stadtzentrums und unmittelbar am Bahnhof und zur Nahversorgung ist gut.

6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Größe, Zuschnitt und Erschließung sowie Ausnutzung und Ebenheit sind gut.

6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem guten Zustand. Die Ausstattung der Wohnung ist mittel. Ein Aufzug wäre von Vorteil.

Die Raumaufteilung der Wohnung ist zweckmäßig und eignet sich insbesondere für Singles. Die Ausrichtung des Hauptraumes nach Osten und Süden ist gut.

6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Die Vermietbarkeit ist im derzeitigen Marktumfeld sehr gut möglich. Für die Veräußerungsfähigkeit gilt Gleiches, wenngleich die Nachfrage nach kleinen Eigentumswohnungen im ländlichen Raum eingeschränkt ist und in letzter Zeit stark nachgelassen hat. Beides ist grundsätzlich dann gegeben, wenn die Angebotspreise marktgerecht sind.

6.5 Drittverwendungsfähigkeit

Aufgrund der Gebäudetypologie und der Marktnachfrage ist weiterhin von Wohnnutzung auszugehen. Nutzungsänderungen sind genehmigungspflichtig.

6.6 Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten

Die Restnutzungsdauer, RND, ist eine modelltheoretische Rechengröße der Immobilienwertermittlungsverordnung, ImmoWertV. Sie zeigt Erkenntnisse aus früheren Transaktionen. Die modellkonforme Anwendung ist in den genormten Verfahren der ImmoWertV notwendig, um Vergleichbarkeit herzustellen. Die bemessene Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen künftigen Nutzungsdauer dar.

Gebäuden dieser Art wird gemäß Anlage 1, ImmoWertV 2021 und nachfolgend verwendetem Grundstücksmarktbericht eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bemessen. Das Gebäude ist ca. 27 Jahre alt. Daraus folgt:

RND = 53 Jahren

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens kommt es auf die Art des Bewertungsobjektes an. Eigentumswohnungen werden bevorzugt im Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 ff. ImmoWertV bewertet, sofern eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vorliegt. Sie können auch im Ertragswertverfahren bewertet werden. Dabei werden die zukünftigen Erträge (Mieteinkünfte bzw. ersparte Miete) kapitalisiert.

Nachfolgend wird neben dem Vergleichswertverfahren das Ertragswertverfahren zur Plausibilisierung der Vergleichspreise angewendet. In diesem Zusammenhang wird der Bodenwert als Bestandteil des Ertragswertverfahrens gem. §§ 40 ff. ImmoWertV im modifizierten Vergleichswertverfahren ermittelt.

7.2 Vergleichswertverfahren

Eigentumswohnungen können gut im Vergleichswertverfahren bewertet werden, wenn die Vergleichsobjekte mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind oder vergleichbar gemacht werden können.

7.2.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Der Unterzeichner hat beim Gutachterausschuss des Landkreises Günzburg Auskunft aus der Kaufpreissammlung für folgende Vergleichsobjekte gefordert:

- Krumbach
- Baujahr (fiktiv) 1985 - 2005
- Größe 30 - 60 m²
- Zeitraum 2022 – Stichtag.

Folgende Werte wurden bekanntgegeben:

Nr.	Kaufdatum	Baujahr	Etage	Zimmer	Größe	Stellplatz	Kaufpreis gesamt	Kaufpreis gesamt
1	17.11.2022	1994	1. OG	2	58,00 m ²	STP	202.000,00 €	3.482,76 €/m ²
2	18.05.2022	1991	0. EG	2	42,73 m ²	TG	100.650,00 €	2.355,49 €/m ²
3	04.07.2022	1992	DG		50,90 m ²	TG	181.000,00 €	3.555,99 €/m ²
4	04.07.2022	1998	0. EG	1,5	53,00 m ²	TG	160.000,00 €	3.018,87 €/m ²
5	04.12.2023	1998	DG	2	60,00 m ²	TG	180.000,00 €	3.000,00 €/m ²
6	31.10.2023	2001		2	46,00 m ²		150.000,00 €	3.260,87 €/m ²
7	13.10.2023	1993	1. OG	2	55,00 m ²	STP	126.000,00 €	2.290,91 €/m ²
8	26.09.2023	1998	2. OG	1	38,30 m ²	TG	102.000,00 €	2.663,19 €/m ²
Mittelwert								2.953,51 €/m²
Median								3.009,43 €/m²
Standardabweichung								450,69 €/m²
Geringster Kaufpreis								2.290,91 €/m²
Höchster Kaufpreis								3.555,99 €/m²

Die Wohnungen sind sehr gut vergleichbar hinsichtlich Baujahr, Größe und Lage. Auch der Zeitraum repräsentiert das veränderte Zinsumfeld auf dem Immobilienmarkt. Die geringe Standardabweichung verdeutlicht die hohe Aussagekraft der Werte.

Im Bewertungsobjekt selbst wurde im Jahr 2024 ein Kauffall registriert. Der Verkaufspreis betrug hierbei 1.923 €/m².

Ältere Vergleichsfälle aus den Jahren 2020 und 2021 zeigen für Wohnungen innerhalb der Wohnanlage ein niedrigeres Preisniveau als sonst am Markt gehandelte Wohnungen. Dieser Abschlag ist in der Kleinteiligkeit der Wohnungen und der daraus resultierenden Bewohnerklientel begründet. Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen 37-49 m². Dieser Umstand rechtfertigt einen Abschlag auf den durchschnittlichen Vergleichswert von **5%**.

Daraus folgt ein Vergleichswert ohne Tiefgaragenstellplatz von:

$$38 \text{ m}^2 \times 2.950 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = 106.495 \text{ €}$$

rund 106.000 €

Der Doppelparker wird mit einem pauschalen Wert geschätzt. Doppelparker sind am Markt nicht sonderlich beliebt, da sie technisch anfällig sind und die Befahrbarkeit deutlich schwieriger ist als bei klassischen Stellplätzen. Um im Vergleichswertmodell des Günzburger Gutachterausschusses zu bleiben, ist der Tiefgaragenstellplatz mit einem Pauschalwert von **8.000 €** anzusetzen.

Daraus ergibt sich ein Vergleichswert für Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz von:

$$106.000 \text{ €} + 8.000 \text{ €} = \mathbf{114.000 \text{ €}}$$

7.2.2 Angebotspreise

Eine Erhebung aus einer Angebots-Datenbank ergibt für Eigentumswohnungen mit 1-2 Zimmern im Umkreis von 2 km um das Bewertungsobjekt und einem Baujahr von 1990-2000 bei 33 Angebotsfällen folgende Preise (Zeitraum 08/2022 bis Stichtag):

- Median = 3.776 €/m²
- Arithmetisches Mittel = 4.109 €/m²
- 25%-Quartil = 3.262 €/m²
- 75%-Quartil = 5.289 €/m²
- Standardabweichung 1.135 €/m²

Die Angebotspreise zeigen eine deutliche Streuung und liegen über den tatsächlichen Kauffällen.

Für Einzimmerwohnungen liegen lediglich drei Angebotsfälle vor. Zwei hiervon liegen im Bewertungsobjekt selbst mit Angebotspreisen von 3.043 €/m² und 3.158 €/m².

Stellplätze werden in o.g. Auswertung zwischen 5.000 €/Stück und 27.000 €/Stück angeboten.

Aktuelle Angebotspreise auf den einschlägigen Plattformen bestätigen die o.g. Auswertung, wenngleich 1-Zimmer-Wohnungen nur selten angeboten werden. Alle Angebotspreise sind nicht endverhandelt.

7.3 Ertragswertverfahren

In Anbetracht der ausreichenden Anzahl an Vergleichspreisen eignet sich in vorliegendem Fall das Vergleichswertverfahren zur Herleitung des Verkehrswertes. Zur Plausibilisierung wird zusätzlich das Ertragswertverfahren angewandt.

7.3.1 Bodenwert

Der Gutachterausschuss des Landkreises Günzburg hat für das hier gegenständliche Gebiet einen Bodenrichtwert in Höhe von 220 €/m² (gemischte Baufläche, erschließungsbeitragsfrei, baureife Grundstücke) zum 01.01.2024 veröffentlicht. Das Bewertungsgrundstück ist baulich gut ausgenutzt, hat eine ortsübliche Größe und Topographie und einen üblichen Zuschnitt. Seit Erhebung der Bodenrichtwerte kann keine wesentliche konjunkturelle Veränderung am Markt beobachtet werden.

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

Fläche	1.805,00 m ²	
Bodenrichtwert (BRW)	220,00 €/m ²	
Bodenwert		397.100,00 €
davon 18,41 / 1000 Anteil		7.310,61 €
Marktgerechter Bodenwert gerundet		7.300,00 €

7.3.2 Herleitung marktüblich erzielbarer Erträge

Der Gutachterausschusses des Landkreises Günzburg gibt in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Krumbach eine Spanne bei der Netto-Kaltmiete für einen mittleren Wohnstandard in Höhe von 6,50 €/m² bis 10,00 €/m².

Eine Auswertung von Angebotsmieten im Zeitraum 01/2022 bis heute, zeigt für 1-Zimmer-Wohnungen im Umkreis von 2 km um das Bewertungsobjekt für Wohnungen mit Baujahr 1990-2000 eine Median-Miete von 9,38 €/m².

Aus diesen Vorgaben ergibt sich eine marktgerechte, nachhaltige Miete für die Wohnung von:

$$\text{Wohnung } 38,00 \text{ m}^2 \times 9,25 \text{ €/m}^2 = 352,00 \text{ €}$$

rund 350 €

7.3.3 Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

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

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

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

Seit Erhebung der Liegenschaftszinssätze haben sich die Renditeanforderungen aufgrund der veränderten Zinslage erhöht. Ferner ist das Risiko für kleine Wohnungen mit langer Restnutzungsdauer durchschnittlich höher.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktlage sowie der objektspezifischen Eigenschaften, insbesondere der kleinen Wohnungsgröße, erscheint ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,75 % sachgerecht.

7.3.4 Ableitung des Barwertvervielfältigers:

Auf Grund der zuvor ermittelten Restnutzungsdauer von 53 Jahren (siehe 6.6) und dem Liegenschaftszinssatz von 1,75 % (siehe 7.3.3) ergibt sich ein Rentenbarwertvervielfältiger von:

$$V_{53Jh/1,75\%} = 34,36$$

7.3.5 Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

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

Diese werden entsprechend den Vorgaben im Ertragswertmodell des Günzburger Gutachterausschusses angesetzt.

7.3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Analog zu Kapitel 7.2.1 wird auf den vorläufigen Ertragswert ein Abschlag in Höhe von 5% für die Kleinteiligkeit der Wohnanlage gewählt.

Der Tiefgaragenstellplatz ist nach den Vorgaben des Günzburger Ertragswertmodells mit 8.000 € pauschal in die Berechnung einzustellen.

7.3.7 Ertragswertberechnung

Aus den zuvor genannten Parametern ergibt sich für die Wohnung Nr. 30 inklusive Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz Nr. 79 nachfolgender vorläufiger Ertragswert:

	Jahresrohertrag	350,00 € x	12 Mon.	=	4.200 €	
./.	Mietausfallwagnis	2,00% aus	4.200 €	=		84 €
./.	Verwaltungskosten Wohnung	1 Stck. x	420,00 €	=		420 €
./.	Instandhaltungskosten Wohnung	38,00 m ² x	13,80 €/m ²	=		524 €
=	Bew.kosten	24,48% aus	4.200 €	=		1.028 €
=	Grundstücksreinertrag	Jahresrohertrag ./.		Bewikos	=	3.172 €
./.	Bodenwertverzinsung	1,75% aus	7.300 €	=		128 €
=	Gebäudereinertrag			=	3.044 €	

Dieser Reinertrag kapitalisiert mit dem ermittelten Barwertvervielfältiger ergibt:

3.044 €	x	34,36	=	104.592 €
Reinertrag		Barwertfaktor		Wert der baulichen Anlage
+ Bodenwertanteil				7.300 €
= Vorläufiger Verfahrenswert				111.892 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
./.	Abschlag Kleinteiligkeit Wohnanlage	5%	=	5.595 €
+ Tiefgarage			=	8.000 €
= Verfahrenswert / Ertragswert gerundet			=	114.000 €

Der Ertragswert plausibilisiert den Vergleichswert gut.

8. Verkehrswert / Marktwert

Gemäß § 194 BauGB und § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem zuvor ausgeführten Vergleichswertverfahren unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ohne Rücksicht auf persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse zu ermitteln. Der Vergleichswert wird durch den Ertragswert plausibilisiert.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 1-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon im Obergeschoss einer Immobilie mit 45 gleichartigen Wohneinheiten. Zur Wohnung gehören ein Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für die **Eigentumswohnung Nr. 30** in Krumbach, Ulmer Straße 3 zum **Wertermittlungstichtag 29.11.2024** ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

106.000,00 €
einhundertsechstausend Euro.

Für den **Tiefgaragenstellplatz Nr. 79** ergibt sich ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

8.000,00 €
achttausend Euro.

Zubehör war nicht ersichtlich.

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

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

9. Schlussbemerkung

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

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

Aufgestellt, Leipheim, 07.04.2025

Kübel Alexander M.A.

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

Das Gutachten umfasst 38 Seiten davon 11 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde 4 der Auftraggeberin als PDF-Exemplar zur Verfügung gestellt.

10. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 28-29
2. Berechnungen	Seite 30
3. Makrolage	Seite 31
4. Mikrolage	Seite 32
5. Lageplan	Seite 33-34
6. Pläne	Seite 35-37
7. Abkürzungsverzeichnis	Seite 38

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Eigentumswohnung Nr. 30, TG-Stellplatz Nr. 79 Ulmer Straße 3 in Krumbach:



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Osten



Tiefgarage



Fahrradkeller



Tiefgaragenstellplatz Nr. 79



Kellerraum der Wohnung



Treppenhaus

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Eigentumswohnung Nr. 30, TG-Stellplatz Nr. 79 Ulmer Straße 3 in Krumbach:



Balkon



Abstellraum



Bad



Wohn-Esszimmer



Blick zur Küche und Flur

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten Eigentumswohnung Nr. 30, TG-Stellplatz Nr. 79 Ulmer Straße 3 in Krumbach:

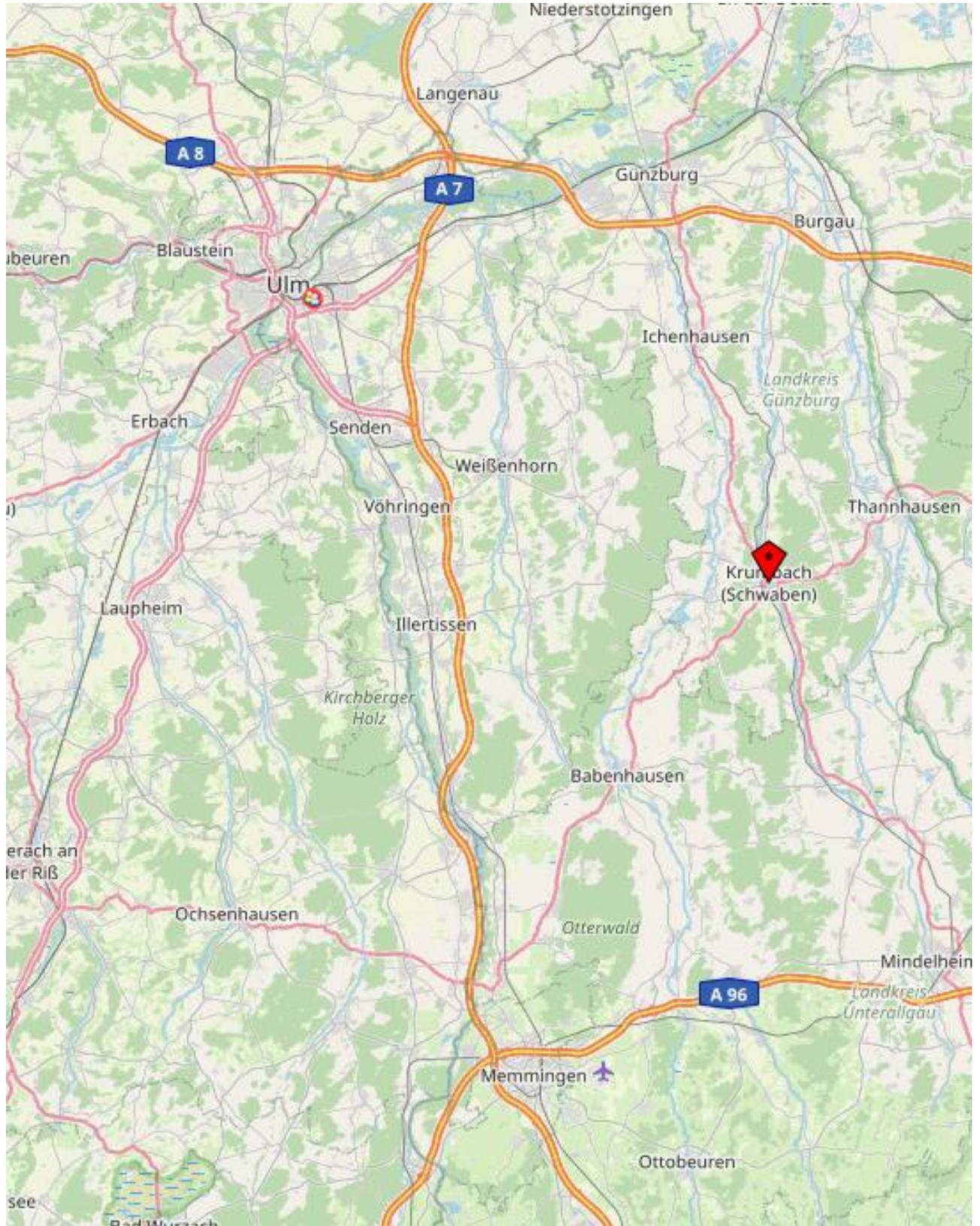
Wohnflächenangabe aus der Teilungserklärung vom 09.01.1996:

30. Miteigentumsanteil zu 18,41/1.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Obergeschoß gelegenen Wohnung mit
einer Wohnfläche von ca. 37,94 m² samt Balkon sowie Abstellraum im Kellerge-
schoß, je im Aufteilungsplan mit Nr. 30 bezeichnet;

79. Miteigentumsanteil zu 4,00//1.000
verbunden mit dem Sondereigentum am Doppelparker, im Aufteilungsplan mit Nr. 79
bezeichnet.

Anlage 3

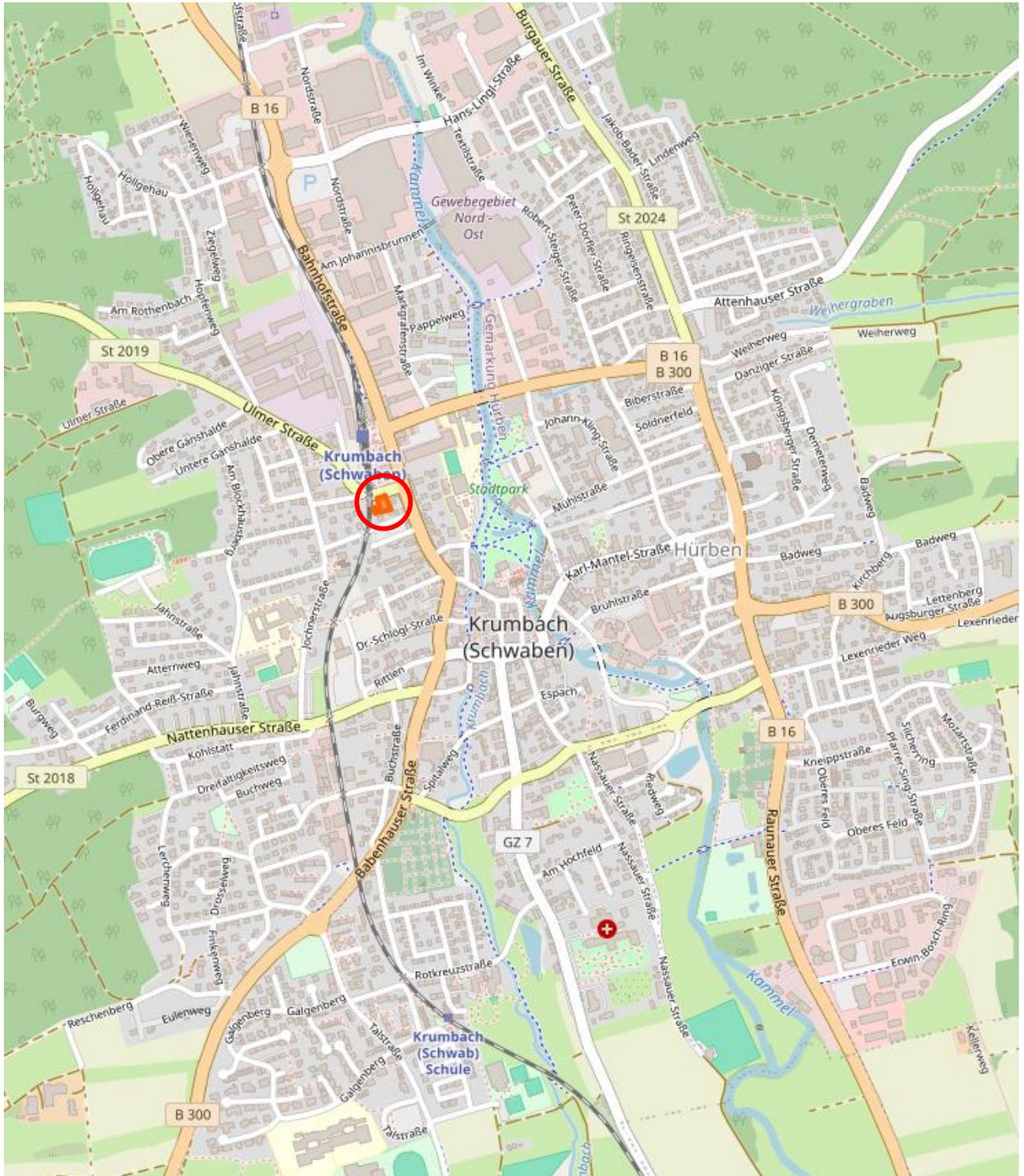
Makrolage:



Quelle: OpenStreetMap

Anlage 4

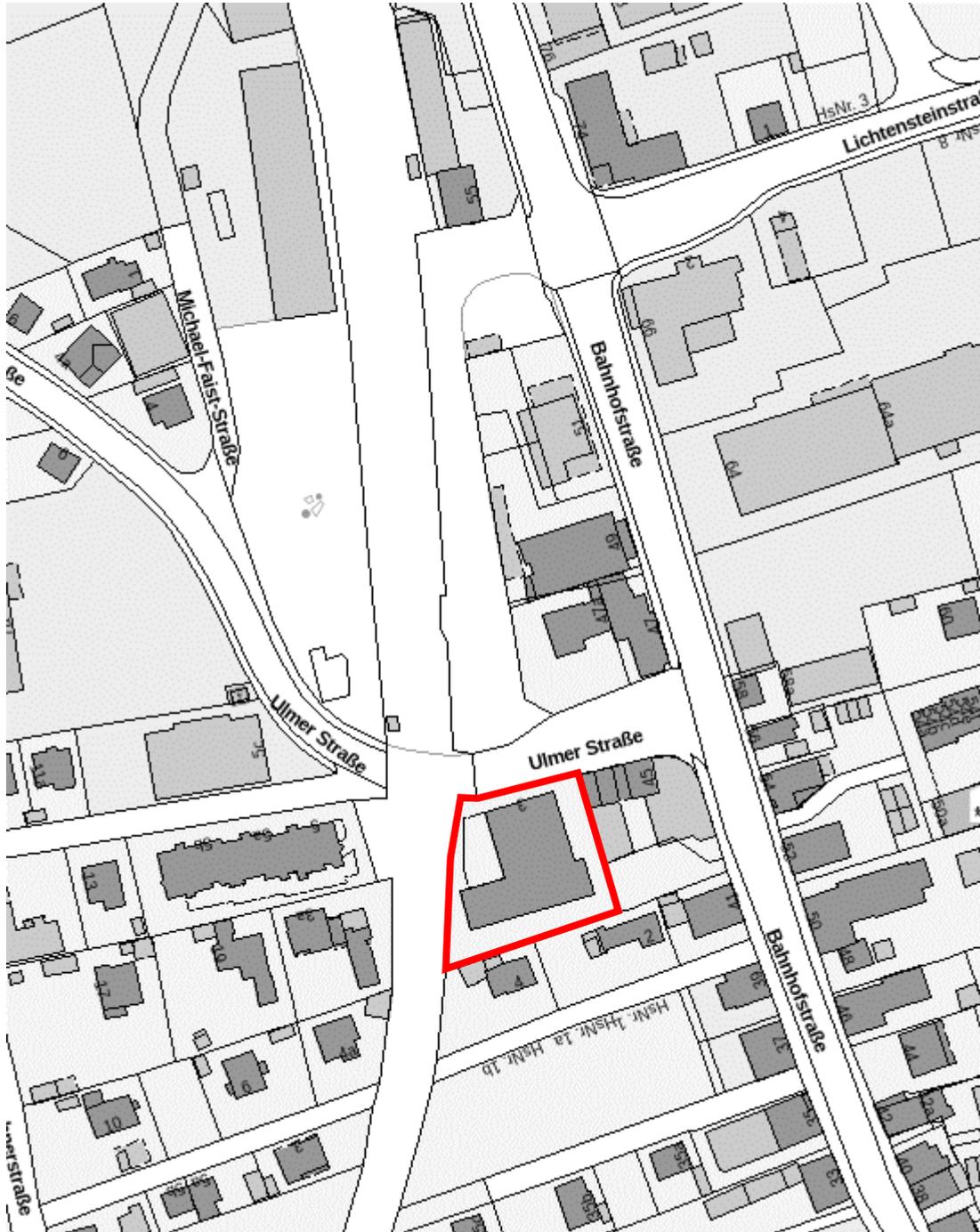
Mikrolage:



Quelle: OpenStreetMap

Anlage 5

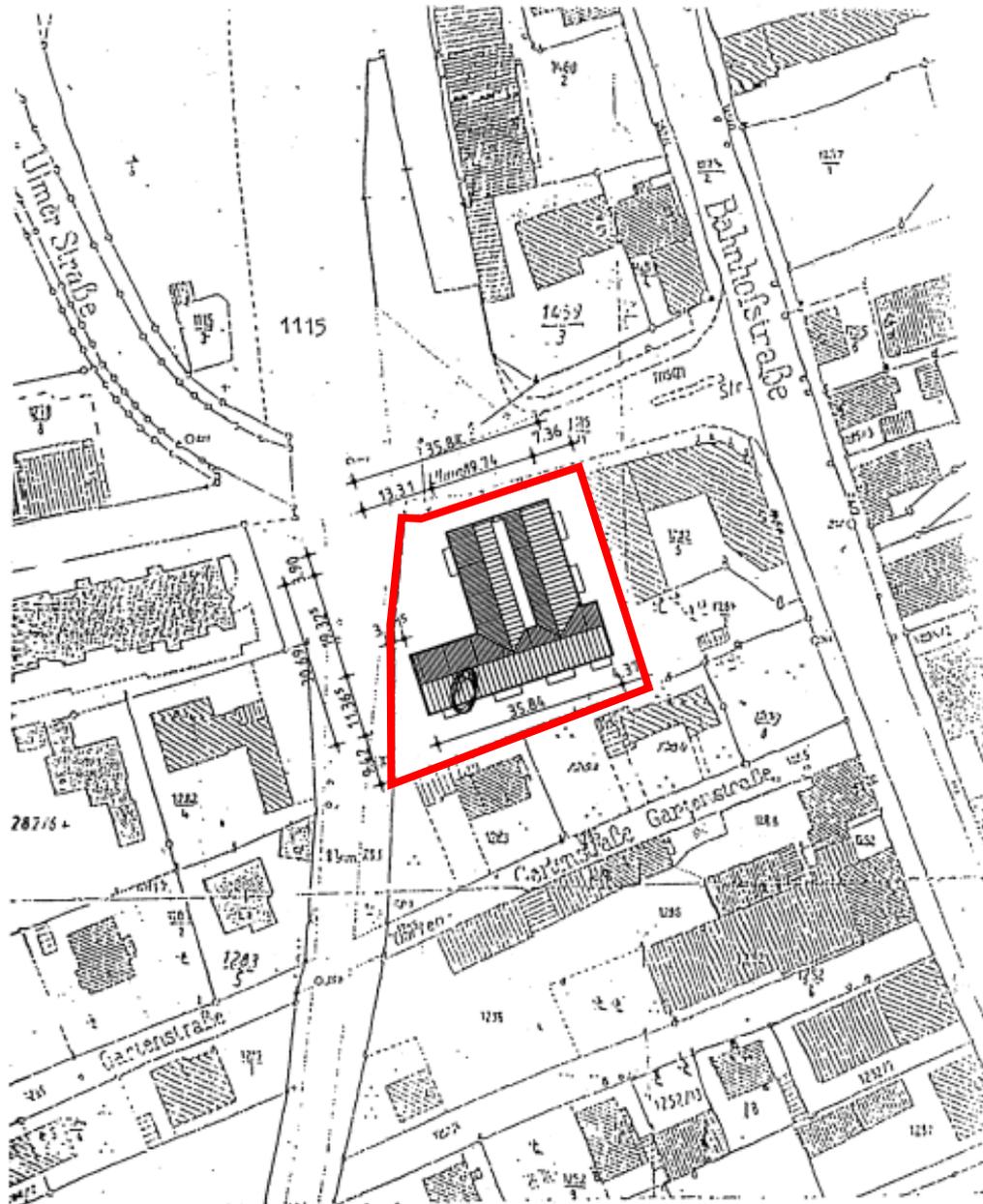
Lageplan (nicht maßstäblich):



Quelle: BayernAtlas

Anlage 5

Lageplan aus Teilungserklärung vom 09.01.1996 (nicht maßstäblich):



Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte Nr. 6 39 - 12

Maßstab 1: 1000

Gemarkung Krumbach

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster leitenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 Verfassung). Zu weitläufigen Projekten bzw. d. z. B. als Plan- und ZON-geplante Anlagen für die z. B. eine Baugenehmigung für ein Objekt nicht ausreicht.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Geländeausschnitt kann vom tatsächlichen Bestand abweichen.

Unterschrift des Entwurfsverfassers:

Unterschrift des Bauherrn:

Unterschrift der Nachbarn:

Mindelheim, den 14. 6. 94

Vermessungsamt Mindelheim

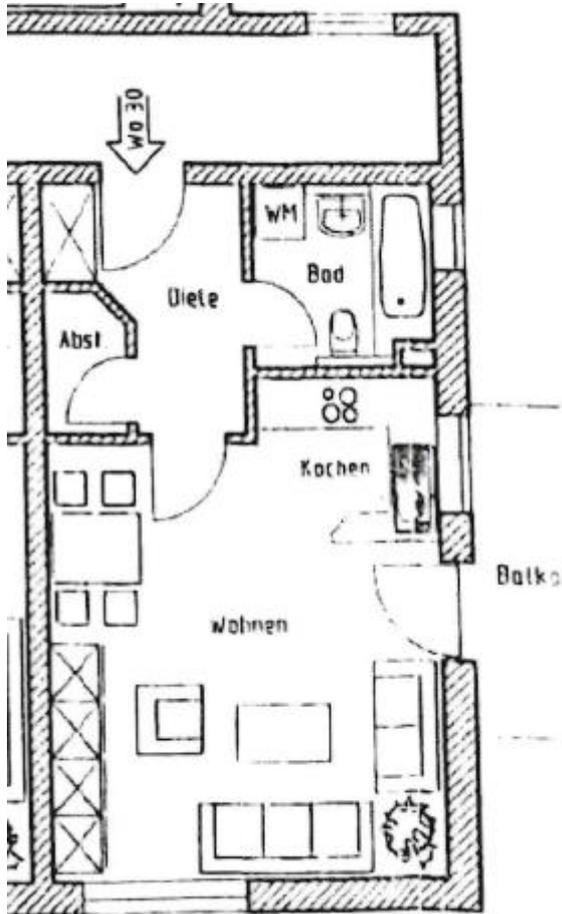
EA



Gonthier
(Gonthier)

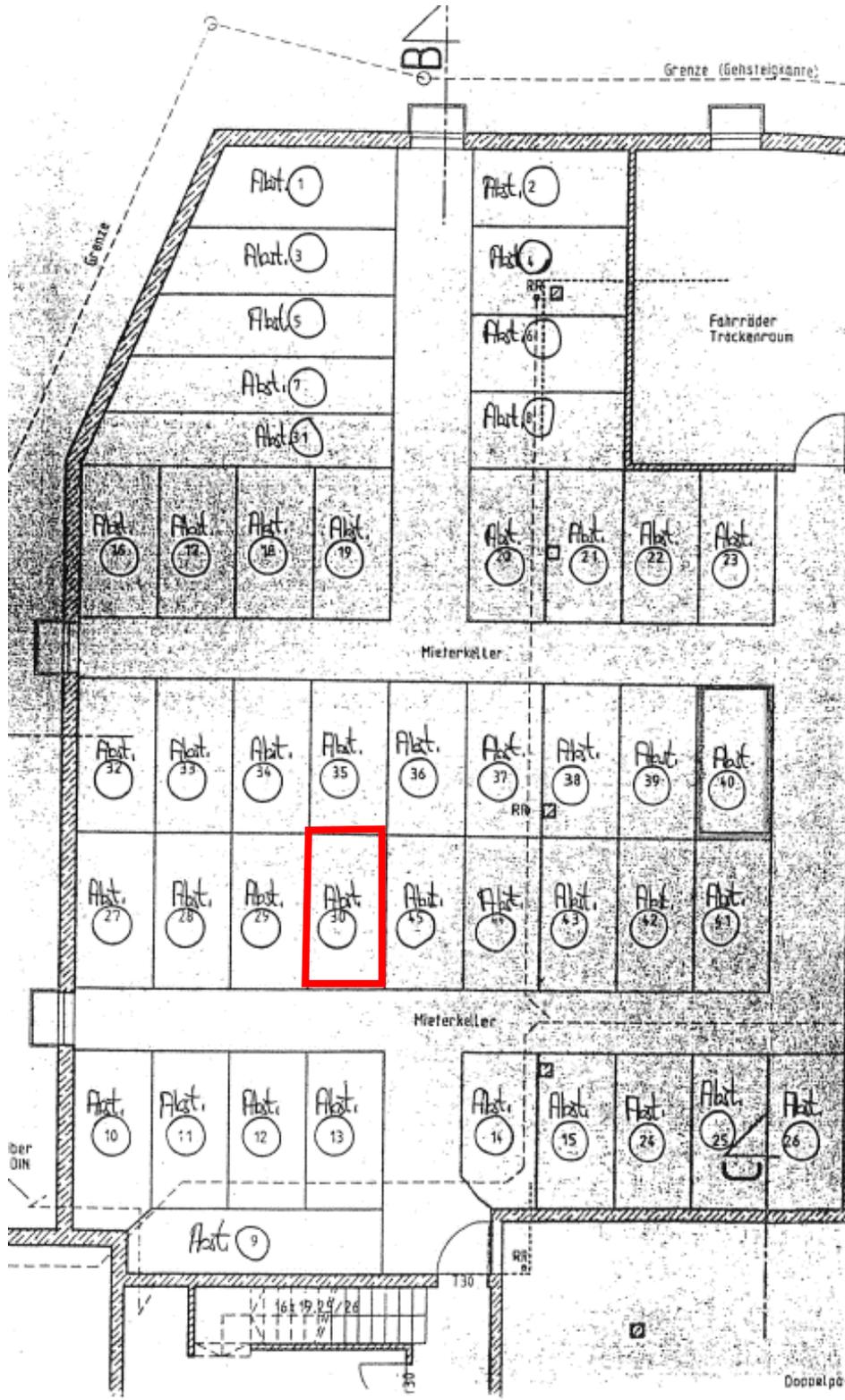
Anlage 6

Grundriss Wohnung 30 aus Teilungsplan (nicht maßstäblich):



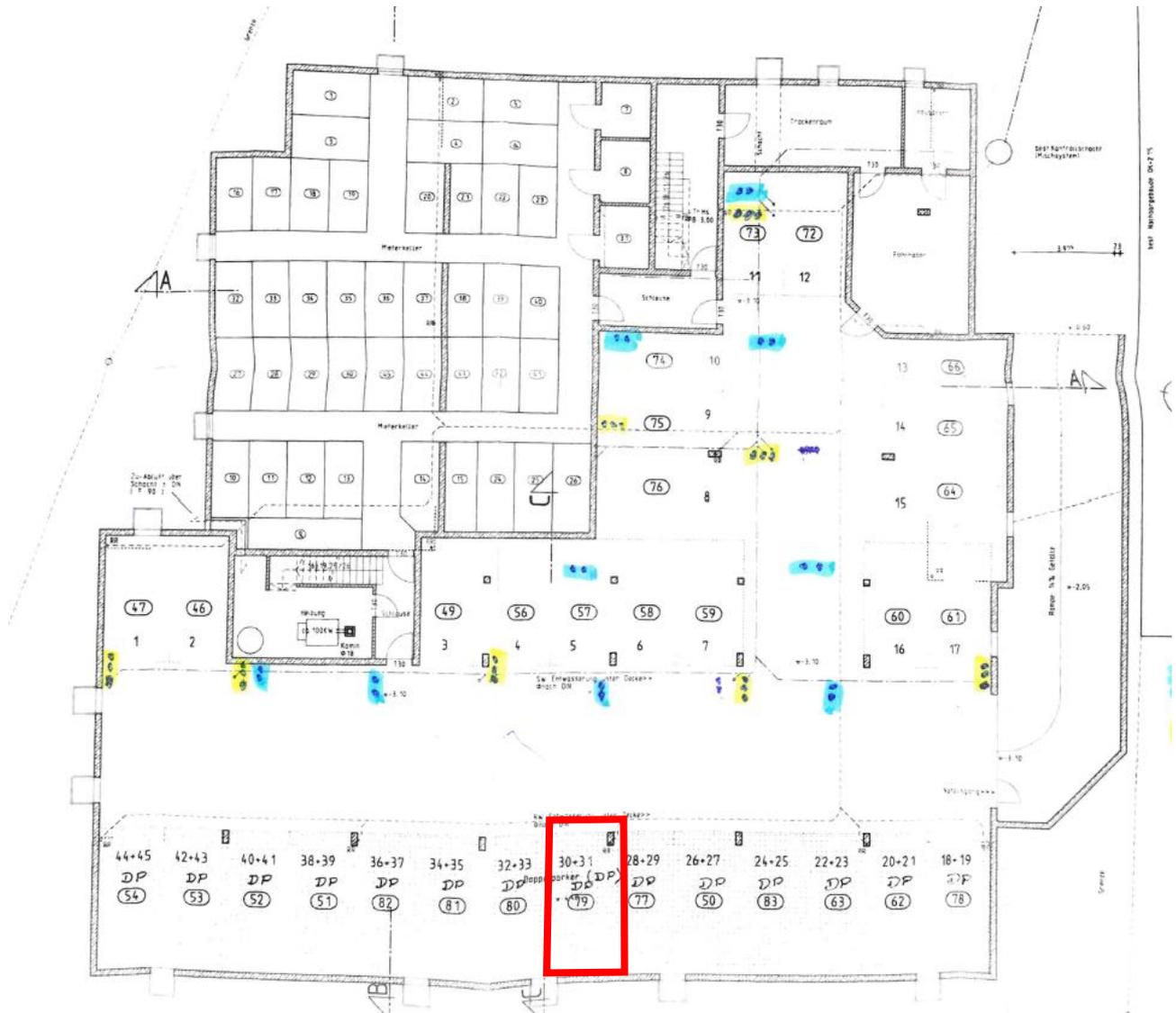
Anlage 6

Grundriss Kellergeschoss Ausschnitt Abstellraum aus Teilungsplan (nicht maßstäblich):



Anlage 6

Grundriss Kellergeschoss Ausschnitt Tiefgaragenstellplatz aus Teilungsplan (nicht maßstäblich):



Anlage 7

Abkürzungsverzeichnis:

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

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
B-Plan	Bebauungsplan
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
ebp	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
EG	Erdgeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
frei	beitragsfrei
Flst. Nr.	Flurstücknummer
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
i.M.	im Mittel
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
m ²	Quadratmeter
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
SD	Satteldach
Stck.	Stück
Stpl.	Stellplatz
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl