

**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 das Teileigentum Nr. 2,  
in 86505 Münsterhausen,  
Hauptstr. 84,  
Flst. Nr. 2406**



### 1. Überblick

Auftraggeber:	Amtsgericht Neu-Ulm Vollstreckungsgericht PF 2340, 89213 Neu-Ulm
Aktenzeichen:	<b>2 K 69/22</b>
Auftragszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren
Auftragsdatum:	Mit Beschluss vom 29.03.2023 durch das Vollstreckungsgericht.
Wertermittlungsstichtag:	28.04.2023 = Qualitätsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	28.04.2023, 15 <sup>00</sup> Uhr Die Innenbesichtigung war <b>nicht</b> möglich.
Auftrag:	04 23 0032
Auftrag abgeschlossen:	14.07.2023
Ausfertigung:	Anonyme Fassung

## 2. Inhaltsangabe

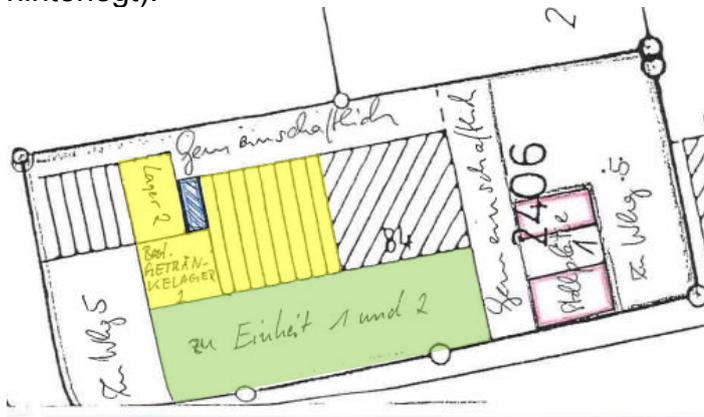
1.	Überblick	1
2.	Inhaltsangabe	2
3.	Vorbemerkungen	3
3.1	Zusammenfassung	3
3.2	Allgemeines	5
3.3	Bewertungsgrundlagen	6
4.	Grundstück	8
4.1	Allgemeine Angaben	8
4.2	Ortslage und Ortsbeschreibung	8
4.3	Zustandsmerkmale des Grundstücks	10
4.4	Erschließung	13
4.5	Nachbarbebauung	13
4.6	Stellplätze	13
5.	Gebäude- und Baubeschreibung	14
5.1	Gebäudebeschreibung	14
5.2	Baubeschreibung und Konstruktion	14
5.3	Bauschäden und -mängel	16
5.4	Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes	17
6.	Gesamtbeurteilung	18
6.1	Lagebeurteilung	18
6.2	Beurteilung der Grundstückseigenschaften	18
6.3	Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung	18
6.4	Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	18
6.5	Drittverwendungsfähigkeit	18
6.6	Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten	18
7.	Wertermittlung	20
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
7.2	Ertragswertverfahren	20
7.3	Zusammenfassung der Werte	24
8.	Verkehrswert / Marktwert	25
9.	Schlussbemerkung	26
10.	Anlagen	26

### 3. Vorbemerkungen

#### 3.1 Zusammenfassung

##### Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um 19/100 Miteigentumsanteile an einem 976 m<sup>2</sup> großen Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der gewerblichen Einheit nebst Lagerräumen im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses, bezeichnet mit Nr. 2 (in nachfolgendem Plan gelb hinterlegt). Den Eigentümern der gewerblichen Einheiten 1 und 2 wird gemeinschaftlich der Grundstücksteil, der vor diesen Einheiten und dem Lagerraum „best. Getränkelaager 2“ liegt, als Sondernutzungsrecht zugewiesen (in nachfolgendem Plan grün hinterlegt).



Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Aufgrund der Gebäudetypologie wird ein Baujahr in der Nachkriegszeit angenommen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Kaltlagerflächen mit einer Größe von ca. 130 m<sup>2</sup>.

##### Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage: Das Grundstück befindet sich in einem Mischgebiet in ordentlicher Lage am nordwestlichen Ortsrand von Münsterhausen.

Beurteilung Teileigentum: Die Gewerbeeinheit befindet sich vermutlich in einem durchschnittlichen Zustand und hat einen einfachen Ausstattungsstandard.

Vermarktungsfähigkeit: Derzeit unterdurchschnittlich.

Vermietbarkeit: Derzeit durchschnittlich.

##### Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert: 59.000 €

Wert Zubehör: Kein Zubehör ersichtlich

**Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:**

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) Der Name und die Anschrift des Kaminkehrers sind nicht bekannt.
- c) Die Firma \_\_\_\_\_ ist als Hausverwalter bestellt. Die aktuelle Höhe des Wohngeldes beträgt 166 €/Monat (Wirtschaftsplan 2023).
- d) Die Gewerbeeinheit wird vermutlich durch den Eigentümer eigengenutzt.
- e) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG liegt aufgrund der gewerblichen Nutzung nicht vor.
- f) Die Einheit wird zu gewerblichen Zwecken genutzt (Lager).
- g) Maschinen und Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör waren beim Ortstermin nicht ersichtlich. In den Räumen lag Unrat und augenscheinlich Elektroschrott.
- h) Es wurde ein Energieausweis für Wohngebäude vom 16.04.2014 vorgelegt. Dieser ist bis 15.04.2024 gültig. Gemäß diesem Energiebedarfsausweis liegt der Endenergiebedarf des Objektes bei 171,0 kWh/(m<sup>2</sup>a) und der Primärenergiebedarf bei 388,4 kWh/(m<sup>2</sup>a). Die CO<sub>2</sub> Emissionen liegen bei 95,6 kg/(m<sup>2</sup>a). Diese Werte entsprechen der Energieeffizienzklasse F. Die Bewertungseinheit ist laut Angabe der Hausverwaltung nicht beheizbar.

### 3.2 Allgemeines

<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Neu-Ulm siehe Seite 1
<b>Eigentümer:</b>	Laut Grundbuchauszug
<b>Auftragserteilung:</b>	Mit Beschluss vom 29.03.2023, eingegangen am 05.04.2023 durch das Vollstreckungsgericht.
<b>Auftragsinhalt:</b>	Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.
<b>Auftragszweck:</b>	Zwangsversteigerungsverfahren.
<b>Vollmacht:</b>	Wurde erteilt mit Beschluss vom 29.03.2023.
<b>Von der Hausverwaltung übergebene Unterlagen:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kaufvertrag vom 20.12.2011, URNr. 2440/2011</li><li>• Teilungserklärung vom 17.12.1993 URNr. 3877/1993</li><li>• Neuregelung der Sondernutzungsrechte vom 21.05.2015</li><li>• Auszug aus dem Katasterkartenwerk</li><li>• Pläne M=1/100</li><li>• Energieausweis</li><li>• Betriebskostenabrechnungen 2019, 2020, 2021</li><li>• Jahresabrechnungen 2020, 2021</li><li>• Beschlussammlungen aller WEG-Beschlüsse seit 2017</li><li>• Aufstellungen über Erhaltungsrücklagen 2020 und 2021</li><li>• Wirtschaftspläne 2020, 2022, 2023</li></ul>

#### **Vom Sachverständigen erhoben:**

- Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch vom 05.05.2023
- Bewilligungsurkunde (Kaufvertrag) vom 20.12.2011, URNr. 2440/2011
- Teilungserklärung vom 17.12.1993, URNr. 3877/1993 mit Aufteilungsplänen
- Nachtrag zur Teilungserklärung vom 03.11.2003, URNr. 0582S/2003-B1
- Auskunft über Bodenrichtwerte

- Auskunft der Gemeinde über Altlasten, Hochwasser, Denkmal- und Ensemble-schutz
- 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:**

19/100 Miteigentumsanteile an dem Grundstück  
Hauptstr. 84  
86505 Münsterhausen  
Flst. Nr. 2406  
verbunden mit dem Sondereigentum an der gewerblichen Einheit nebst Lagerräumen im Erdgeschoss, alles Nr. 2 samt gemeinschaftlichem Sondernutzungsrecht mit Nr. 1 an dem Grundstücksteil, der vor diesen Einheiten und dem Lagerraum „best. Getränkelage 2“ liegt.

**Wertermittlungstichtag:**

28.04.2023 = Qualitätstichtag

**Tag der Ortsbesichtigung:**

28.04.2023, 15<sup>00</sup> Uhr

Anwesend waren:

Alexander Kübel, Sachverständiger.

Umfang:

Außenbesichtigung.

Der Eigentümer sowie die Gläubiger wurden mit gleichlautendem Schreiben vom 05.04.2023 per Einwurf Einschreiben zum Ortstermin geladen. Der Eigentümer hat die Annahme der Ladung verweigert. Der Vertreter der Antragstellerin kam trotz telefonischer Zusage nicht zum Termin.

Auf Grund der Außenbesichtigung basiert das Gutachten auf Grundlage der äußeren

Inaugenscheinnahme, den vorliegenden Unterlagen sowie Annahmen. Entsprechend sind die abgeleiteten Werte mit Unsicherheiten behaftet.

**Berechnungen:**

Die Mietfläche wird aus dem der Teilungserklärung vom 03.11.2003 beigefügten Plan entnommen (siehe Anlage 6, Seite 33). Die Richtigkeit der Unterlagen wird unterstellt, sie wurden nur auf Plausibilität geprüft. Ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt. Die anteilige Hofffläche wurde durch Ausmessen des Geoportals Bayern Atlas ermittelt.

**Bodenrichtwerte:**

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses zum 01.01.2022.

**Auskünfte der Gemeinde:**

- Aus dem Flächennutzungsplan
- Über den Erschließungszustand
- Über Altlasten, Hochwasser
- Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen

**Auskünfte der Hausverwaltung:** Siehe übergebene Unterlagen unter 3.2.

**Grundbuch:**

Grundbuchauszug vom 05.05.2023.

**Grundakte:**

Teilungserklärung vom 17.12.1993, URNr. 3877/1993  
Nachtrag zur Teilungserklärung vom 03.11.2003, URNr. 0582S/2003-B1  
Bewilligungsurkunde (Kaufvertrag) vom 20.12.2011, URNr. 2440/2011

**Pläne:**

Die bereits unter 3.2 beschriebenen Pläne Stadtplan

**Diverse Literatur:**

BauGB, BauNVO, BayBO, ImmoWertV 2021,  
Kleiber digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken,  
Immobilienmarktbericht Ulm 2023, Immobilienmarktbericht für den Landkreis und die Stadt Augsburg 2021.

## 4. Grundstück

### 4.1 Allgemeine Angaben

<b>Lage des Grundstücks:</b>	Hauptstraße 84 86505 Münsterhausen Flst. Nr. 2406
<b>Grundbuchstelle:</b>	Amtsgericht Günzburg Grundbuch von Münsterhausen Blatt Nr. 1751
<b>Eigentümer:</b>	
<b>Grundstücksgröße:</b>	ca. 976 m <sup>2</sup> laut Grundbuch, davon 19/100 Miteigentumsanteile
<b>Besonderheiten:</b>	In Abt. II ist eingetragen: 1) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

### 4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

#### 4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Marktgemeinde Münsterhausen liegt im südlichen Teil des schwäbischen Landkreises Günzburg und ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Thannhausen. In Münsterhausen leben ca. 2.000 Einwohner. Tendenz leicht steigend. Zum Markt gehören die vier Ortsteile Reichertsried, Häuserhof, Hagenried und Oberhagenried.

Eine Grundschule sowie ein Kindergarten sind direkt im Hauptort angesiedelt. Mittel-, Real-, Berufsschule und Gymnasium sind in Thannhausen oder Krumbach vorhanden und mit dem Schulbus erreichbar.

Sport-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in den zahlreichen Vereinen, den nahegelegenen Wäldern sowie im ländlichen Umland ausreichend gegeben. In Münsterhausen gibt es darüber hinaus einige Sporteinrichtungen wie Turnhalle, Sportplatz, Bewegungspark oder auch den Beachvolleyball-Platz.

Die medizinische Grundversorgung befindet sich im vier Kilometer entfernten Thannhausen. Krankenhäuser sind in Krumbach (ca. 15 km) und Günzburg (ca. 25 km) niedergelassen.

Einkaufsmöglichkeiten gibt es in Thannhausen und Krumbach.

#### 4.2.2 Verkehrsanbindung

Durch die Ortschaft Münsterhausen führt die ehemalige Staatsstraße St 2025, die vor wenigen Jahren als Umgehungsstraße verlegt wurde. Dies hat zu einer spürbaren Verkehrsentslastung geführt.

Die Autobahnanschlüsse liegen

- zur A 8 ca. 20 km (Burgau)
- zur A 7 ca. 35 km (Illertissen)
- zur A 96 ca. 33 km (Mindelheim) entfernt.

Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Krumbach, Jettingen, Dinkelscherben und Augsburg. Der überregionale Bahnverkehr wird über Augsburg, ca. 38 km, der regionale Bahnverkehr über Dinkelscherben, ca. 13 km, abgewickelt.

Einzelne Buslinien verbinden die Ortschaft mit den umliegenden Gemeinden. Der Flexi Bus, ein landkreisweites Rufbussystem, fährt auch Münsterhausen an.

Die Verkehrsanbindung ist insgesamt nicht unproblematisch, ein eigener PKW ist deshalb sehr hilfreich.

Die internationalen Verkehrsflughäfen München und Stuttgart sind jeweils ca. 140 km entfernt. Der Allgäu-Airport in Memmingen liegt ca. 50 km südwestlich.

#### 4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

Die wenigen vorhandenen Arbeitsplätze sind in Münsterhausen in Kleinbetrieben, dem Handwerk und in Dienstleistungsbetrieben angesiedelt.

Die Marktgemeinde hat mit 251 Beschäftigten am Arbeitsort und 915 Beschäftigten am Wohnort einen stark negativen Pendlersaldo.

Arbeitsplätze sind überwiegend in den umliegenden Gemeinden, insbesondere aber in Thannhausen, Ursberg und Krumbach zahlreich vorhanden.

Die Arbeitslosenquote liegt im Landkreis traditionell deutlich unter der sehr guten Quote Bayerns.

Das Bruttoinlandsprodukt liegt über dem Landesdurchschnitt.

Die Kaufkraftkennziffer liegt im Landkreis im Bundesdurchschnitt mit ca. 100 Punkten, in Günzburg leicht darüber.

Im Prognos Zukunftsatlas 2022 werden der Region Günzburg „leichte Chancen“ mit „guter Stärke“ und „hoher Dynamik“ bescheinigt. Dem benachbarten Raum Ulm werden „sehr hohe Zukunftschancen“ darin prognostiziert. Insgesamt nimmt der Landkreis deutschlandweit Rang 107 von 400 untersuchten Kreisen und Kreisfreien Städten ein.

#### 4.2.4 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt entwickelt sich in den letzten Jahren positiv. Insbesondere Wohnimmobilien waren in der Vergangenheit auch im ländlichen Raum stark nachgefragt.

Industrie- und Gewerbeimmobilien folgen einem anderen Grundsatz. Diese Nachfrage ist stark getrieben von der Lage und der Eignung für den Erwerber. Daneben sind wirtschaftliche Erwägungen und Expansionsmöglichkeiten wichtige Kaufkriterien.

#### **4.2.5 Zusammenfassung**

Münsterhausen gilt als klassischer Schlafort mit ordentlicher Infrastruktur für junge Familien. Die Gemeinde profitiert von der Nähe zu den Städten Thannhausen und Krumbach.

#### **4.2.6 Anmerkung zum Ukraine Krieg**

Inwieweit sich der Krieg in der Ukraine auf den örtlichen Immobilienmarkt auswirken wird, ist derzeit nicht abschließend zu beurteilen. Eine negative Beeinflussung könnte insbesondere bei einer eintretenden Rezession entstehen, wenn die Nachfrage nach Immobilien spürbar und nachhaltig abnimmt. Seit Ausbruch des Krieges sind die Kreditzinsen für Immobiliendarlehen historisch stark gestiegen. Steigende Zinsen haben in der Vergangenheit zu sinkenden realen Immobilienpreisen geführt. Ferner führen die seither stark gestiegenen Energiepreise zu deutlich höheren Betriebskosten bei älteren Gebäuden. Aktuell ist eine Zurückhaltung am Markt zu beobachten die mit stagnierenden bis zu leicht sinkenden Angebotspreisen einhergeht. Eine empirische Auswertung des Effektes ist zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

### **4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks**

#### **4.3.1 Mikrolage**

Das Grundstück liegt am nordwestlichen Dorfrand in einem Mischgebiet im Gebiet des Naturparks Augsburg westliche Wälder.

Um die öffentlichen Einrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten im ca. 4 km südlich gelegenen Thannhausen zu erreichen, ist ein eigenes Fahrzeug notwendig.

#### **4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund**

Das Grundstück hat einen überwiegend rechteckigen, schmalen Zuschnitt.

Die Grundstücksgröße beträgt laut Grundbuch und Katasterangabe (siehe Bayern Atlas, Grundsteuer) ca. 976 m<sup>2</sup>. Da das Kataster öffentlichen Glauben genießt, kann die Grundstücksgröße als sachgerecht unterstellt werden.

Das Grundstück ist nahezu 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 2014 gültigen Flächennutzungsplan (FNP) wird das Grundstück in einem Mischgebiet, MI, gemäß § 1 BauNVO dargestellt.

Ein Bebauungsplan existiert nicht, sodass sich die bauliche Nutzung für die Fläche im Mischgebiet gem. § 34 BauGB an der Umgebungsbebauung orientiert. Genaueres ist bei der Genehmigungsbehörde bzw. dem Bauamt zu erfragen.

Eine Baugenehmigung wurde nicht vorgelegt. Auf den vorgelegten Plänen zur „Erweiterung des Getränkemarktes“ ist ein Prüfstempel vom 30.10.1997 aufgedruckt, wonach der Anbau im vereinfachten Genehmigungsverfahren genehmigt wurde. Das nördliche eingeschossige Gebäude hält die nach BayBO notwendigen Grenzabstände nicht ein. Nachfolgend wird die baurechtliche Legalität des Gebäudes und der Bestandsschutz unterstellt.

#### **4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale**

Veränderungssperre, Denkmal- und Ensembleschutz sowie Hochwassergefahr liegen laut Angabe der Gemeindeverwaltung nicht vor. Das Grundstück liegt demnach nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mindel. Es liegt im Gebiet des Naturparks Augsburg westliche Wälder.

Das Grundstück liegt nicht in einem städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsgebiet.

Altlastenverdacht ist der Gemeinde nicht bekannt. Genaueres ist aus dem Altlastenkataster zu erfragen. Allerdings ist auch diese Angabe nicht verbindlich. Genaueres kann nur durch Befunduntersuchungen am Grundstück und im Gebäude festgestellt werden. Falls Kontaminationen im Grundstück oder Gebäude gefunden werden, kann dies wertbeeinflussend sein. In einem solchen Fall wäre dieses Gutachten anzupassen. Bau- bzw. Umbauzeitbedingt ist mit asbesthaltigen Baumaterialien grundsätzlich zu rechnen.

Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

#### **4.3.5 Privatrechtliche Merkmale**

##### **Nutzung:**

Die gewerbliche Einheit wird vermutlich eigengenutzt. Beim Ortstermin ist sie mit Kartons und EDV-Utensilien vollgestellt.

##### **Grundbuchstand:**

Im Grundbuch ist folgendes eingetragen:

##### Abt. II:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, eingetragen am 09.03.2023. Diese Eintragung ist nicht wertrelevant im Sinne des § 194 BauGB.

##### Abt. III:

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

##### **Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung:**

Zur Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung URNr. 3877/1993 vom 17.12.1993, der Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 0582S/2003-B1 vom 03.11.2003 sowie der Kaufvertrag URNr. 2440/2011 vom 20.12.2011 regelt folgende wesentlichen Inhalte:

- Die zu bewertende Einheit Nr. 2 umfasst 19/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück. Zur Nr. 2 gehört die ehemalige Garage (umgebaut als Lager) der Anbau an diese Garage und der bestehende Lagerraum im Erdgeschoss (siehe Anlage 6, Seite 33).

- Jeder Eigentümer ist verpflichtet, die seinem Eigentum unterliegenden Gebäudeteile auf seine Kosten ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen.
- Die Instandhaltung und Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum obliegt, auch wenn sich dieses im Bereich des Wohnungs- oder Teileigentums befindet, dem jeweiligen Eigentümer auf seine Kosten insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Eigentümer, seine Angehörigen oder Personen, denen er die Räume zur Nutzung überlassen hat, notwendig werden. Die Behebung von Glasschäden an Fenster und Türen, die sich im Bereich eines Wohn- oder Teileigentums befinden, obliegt jedoch ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem jeweiligen Eigentümer auf dessen Kosten. Außenfenster, Rollläden, Balkone und Terrassen, Wohnungs- oder Teileigentumsabschlusstüren oder Garagentore, auch, soweit sie zum Wohnungs- oder Teileigentum gehören, sind in Bezug auf den Außenanstrich wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln.
- Im Übrigen obliegen die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums den Eigentümern gemeinschaftlich.
- Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Kosten der gemeinsamen Bewirtschaftung des Objektes sind von den Eigentümern im Verhältnis der Größe ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.
- Soweit laufende Kosten für jede Einheit durch Messvorrichtungen oder auf andere Weise einwandfrei getrennt festgestellt werden können, trägt jeder Eigentümer die für sein Eigentum anfallenden Kosten allein.
- Die Bewirtschaftungskosten für die Heizung und Warmwasserbereitung werden mit 30 % der Gesamtkosten entsprechend den ausgewiesenen Nutzflächen (ohne Garagen-Nutzflächen), die restlichen 70 % der Gesamtkosten werden nach dem tatsächlichen Verbrauch, der durch die eingebauten Wärmemesser festgestellt wird, umgelegt.
- Die Eigentümer entscheiden durch Beschluss über die Bildung etwaiger Rücklagen und die Leistung monatlicher Abschlagszahlungen.
- Das Stimmrecht in Eigentümerversammlungen wird in der Weise geregelt, dass jede Einheit eine Stimme gewährt.
- Dem zu bewertenden Teileigentum Nr. 2 ist das gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht mit Einheit Nr. 1 an dem Grundstücksteil, der vor diesen Einheiten und dem Lagerraum „best. Getränkelage 2“ liegt, zugewiesen.
- Bezüglich der auf die Sondernutzungsgegenstände entfallenden Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung gilt, dass diese Kosten die jeweiligen Sondernutzungsrechtsberechtigten – bei mehreren Berechtigten im Verhältnis ihrer Berechtigung zueinander – zu tragen haben.
- Ein Verwalter soll vorerst nicht bestellt werden. Zum Zeitpunkt der Wertermittlung ist die mit der Verwaltung beauftragt.

#### **Instandhaltungsrücklage:**

Gemäß entsprechender Aufstellung vom 13.09.2022 betrug die Erhaltungsrücklage zum Stichtag 31.12.2021 für das Gesamtobjekt 4.798,19 €. Der auf die bewertungsgegenständliche Einheit entfallende Anteil betrug entsprechend der Miteigentumsanteile 911,66 €. Der aktuelle Stand zum Stichtag 31.12.2022 ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

Diese Instandhaltungsrücklage reicht für größere Maßnahmen nicht aus. Es ist daher mit Sonderumlagen zu rechnen.

### **Beschlussammlung:**

Aus den vorgelegten Beschlussammlungen der letzten Jahre, ergehen folgende wesentliche Beschlüsse der Gemeinschaft:

- 2020: Sanierung des Dachstuhls mit allen Balken und Lagen aufgrund des akuten Holzbockbefalls.

Sonstige privatrechtliche Merkmale wurden nicht bekanntgegeben.

### **4.3.6 Immissionen**

Beim Ortstermin konnten keine störenden Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen festgestellt werden.

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

## **4.4 Erschließung**

Das Grundstück wird von Westen, über die öffentlich gewidmete „Hauptstraße“ erschlossen.

Die Erschließungskosten- und Herstellungsbeiträge nach BauGB und KAG sind laut Auskunft der Gemeindeverwaltung für die vorhandene Bebauung abgelöst und bezahlt.

Verbesserungsmaßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant, sodass das Grundstück derzeit als erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei, ebf, angesehen werden kann.

Es gelten die örtlichen Satzungen.

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

## **4.5 Nachbarbebauung**

Überwiegend ein- bis zweigeschossige Gebäude mit wohnwirtschaftlicher und teils gemischter Nutzung.

## **4.6 Stellplätze**

Auf dem Grundstück befindet sich nördlich des Gebäudes eine Doppelgarage. Die westliche Grundstücksfläche ist vor den Garagen sowie vor dem Gebäude mit Bitumen befestigt.

Nachfolgend wird unterstellt, dass die für die derzeitige Nutzung notwendigen Stellplätze vorhanden oder abgelöst sind.

Es gilt, sofern vorhanden, die örtliche Satzung.

## 5. Gebäude- und Baubeschreibung

### 5.1 Gebäudebeschreibung

#### 5.1.1 Art des Gebäudes

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein teilweise unterkellertes, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Satteldach in Massivbauweise. An das Gebäude angebaut befindet sich ein eingeschossiger nicht unterkellertes Anbau mit Pultdach. An diesen Anbau angebaut befindet sich eine ältere ebenfalls massiv aufgestellte Doppelgarage mit einem neueren Pultdach. Sie ist eingeschossig und nicht unterkellert.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Pizza-Lieferservice (Teileigentum Nr. 1). Daneben das Bewertungsobjekt, das als Kaltlager beschrieben werden kann.

#### 5.1.2 Baujahr und Modernisierungen

Das Baujahr ist nicht bekannt. Die Gebäudetypologie weist auf ein Baujahr aus der Nachkriegszeit hin.

#### Modernisierungen, Instandsetzungen:

Zwischen 1997 und 2003 wurde der Anbau des Getränkemarktes errichtet und die ehemalige Garage Nr. 3 zu einem Lager umgenutzt. Möglicherweise wurde in diesem Zusammenhang das Pultdach der Garagen erneuert.

Das Satteldach des Haupthauses ist augenscheinlich teils mit einer neueren Dacheindeckung eingedeckt. Dieses wurde laut Beschlussammlung in den letzten Jahren erneuert. Ansonsten ist noch eine ältere Dacheindeckung vorhanden.

Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Es handelt sich um die beim Ortstermin augenscheinlich festgestellten Merkmale. Weitere Modernisierungen und Instandsetzungen wurden nicht bekannt gegeben.

### 5.2 Baubeschreibung und Konstruktion

#### 5.2.1 Allgemeines

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Entsprechend basieren die nachfolgenden Beschreibungen auf Annahmen bzw. der Außenbesichtigung. Eine Baubeschreibung lag nicht vor.

Alle Angaben in nachfolgender 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 aufgrund der nicht stattgefundenen Innenbesichtigung nicht 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. Solche konnten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

### **5.2.2 Rohbau**

Wände, Boden und Decken sind augenscheinlich in massiver Bauweise errichtet. Der genaue Dachaufbau ist unbekannt. Die Spenglerarbeiten sind in Zinkblech ausgeführt.

Die Räumlichkeiten waren beim Ortstermin nicht zugänglich.

### **5.2.3 Ausbau Gemeinschaftseigentum**

Der Zugang zum Haupthaus führt von Osten in das Gebäude. Dieser Zugang war verschlossen. Aussagen zum Ausbau des Gemeinschaftseigentums können nicht getroffen werden.

### **5.2.4 Haustechnik Gemeinschaftseigentum**

Heizungsinstallation: nicht bekannt.

Sanitärinstallation: nicht bekannt.

Elektroinstallation: Der Stromanschluss wird über das Dach ins Haus geführt. Weitere Details sind nicht bekannt.

### **5.2.5 Ausbau Teileigentum**

Die Einheit konnte nicht von innen besichtigt werden. Lediglich durch die östlichen Fenster konnten die bewertungsgegenständlichen Räume im Hauptgebäude eingesehen werden. Die zu bewertende Einheit ist bis auf eine Höhe von 2,00-2,50 m vollständig mit Kartonagen und dergleichen zugestellt. Genaueres ist nicht zu erkennen.

Fenster: Westseite:  
Kunststofffenster mit Isolierverglasung.  
Die Fenster zur Straße sind blickdicht abgeklebt.  
Ostseite:  
Zwei Stahlfenster mit Einfachverglasung.

Türen:	<u>Bestandsgebäude:</u> Kunststofftüre mit Isolierglasauschnitt, daneben feststehendes Kunststoffelement. Oberhalb der Türe befindet sich ein Oberlicht. <u>Anbau:</u> zweiflüglige Kunststofftüre mit Isolierglasauschnitt.
Wände:	Soweit ersichtlich verputzt, gestrichen.
Decke:	Soweit ersichtlich Rohbeton, gestrichen.

Detaillierte Aussagen zum Ausbaustandard der Einheit können nicht getroffen werden.

### 5.2.6 Haustechnik Teileigentum

Aussagen zur Haustechnik der Einheit können aufgrund der fehlenden Innenbe-sichtigung nicht getroffen werden. Im Plan ist ein WC eingezeichnet. Für die Ein-heit wird lediglich Warmwasser abgerechnet, sodass davon ausgegangen wird, dass ein Wasseranschluss vorhanden ist. Eine Beheizung erfolgt laut Hausver-waltung nicht.

### 5.2.7 Bauliche Außenanlagen

Die Garagenzufahrt, der Grundstücksteil vor den Einheiten 1 und 2 sowie der Weg zum rückwärtigen Zugang zum Haupthaus sind asphaltiert. Die beiden Zugänge zum Bewertungsobjekt sind ebenerdig. Die Eingangsbereiche sind nicht über-dacht. Entlang der Grundstücksgrenzen sind teilweise Zäune aufgestellt. Zum öf-fentlichen Gehweg ist ein Betonmauerchen errichtet.

## 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 Män-gel und Schäden festgestellt werden:

- An der Fassade der Garage sind leichte Putzrisse sichtbar.
- Der Bitumenbelang zeigt Frostschäden.

Diese Auszählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, hierbei handelt es sich lediglich um die offensichtlichen Mängel- und Schäden, die beim Ortster-min sichtbar waren. Mängel und Schäden innerhalb des Gebäudes konnten nicht aufgenommen werden. Solche könnten, sofern vorhanden, wertrelevant sein.

#### **5.4 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes**

Das Gebäude befindet sich in einem dem Baujahr entsprechend durchschnittlichen Zustand.

Der Grundriss der Gewerbeeinheit ist funktional und entspricht den Anforderungen einfacher Kaltlagernutzung.

Es wurde ein Energieausweis für Wohngebäude vom 16.04.2014 vorgelegt. Dieser ist bis 15.04.2024 gültig. Gemäß diesem Energiebedarfsausweis liegt der Endenergiebedarf des Objektes bei 171,0 kWh/(m<sup>2</sup>a) und der Primärenergiebedarf bei 388,4 kWh/(m<sup>2</sup>a). Die CO<sub>2</sub> Emissionen liegen bei 95,6 kg/(m<sup>2</sup>a). Diese Werte entsprechen der Energieeffizienzklasse F.

Die Bewertungseinheit ist laut Angabe der Hausverwaltung nicht beheizbar.

## **6. Gesamtbeurteilung**

### **6.1 Lagebeurteilung**

Makro- und Mikrolage sind ländlich, aber ordentlich.

### **6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften**

Zuschnitt, Größe, Ebenheit, Ausnutzung und Erschließung sind gut.  
Wertrelevante öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

### **6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung**

Die baulichen Anlagen und die Ausstattung befinden sich in einem durchschnittlichen Zustand. Die Raumaufteilung ist funktional und entspricht den Anforderungen des aktuellen Nutzungskonzepts.

### **6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit**

Die Vermietung ist im derzeitigen Marktumfeld möglich. Einfache Lagerflächen werden grundsätzlich nachgefragt, wobei mit längeren Vermarktungszeiten zu rechnen ist. Die Veräußerungsfähigkeit ist ebenfalls möglich, wobei die Nachfrage nach derartigen Flächen im Teileigentum in ländlicher Lage eingeschränkt ist. Beides ist grundsätzlich dann gegeben, wenn die Angebotspreise marktgerecht sind.

### **6.5 Drittverwendungsfähigkeit**

Auf Grund der Lage in einem Mischgebiet und der Ausstattung der bewertungsgegenständlichen Einheit ist weiterhin von gewerblicher Nutzung auszugehen. Gemäß Gemeinschaftsordnung der Teilungserklärung ist die Nutzung der Einheiten 1 und 2 zu Wohnzwecken wohnungseigentumsrechtlich jederzeit zulässig. Etwaige Nutzungsänderung sind genehmigungspflichtig und beim Baurechtsamt anzuzeigen.

### **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.

Bezüglich der Gesamtnutzungsdauer von Gewerbeobjekten verweist der Immobilienmarktbericht Ulm auf die Anlage 1 der ImmoWertV 2021. Demnach beträgt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Lagergebäuden 40 Jahre

Das Alter des Gebäudes ist nicht bekannt. Es ist eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Nutzung und des Zustandes für das zu bewertende Teileigentum nach freier sachverständiger Schätzung gemäß § 9 Abs. 3 ImmoWertV von

**RND = 20 Jahren**

sachgerecht.

## 7. Wertermittlung

### 7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens kommt es auf die Art des Bewertungsobjektes an. So werden Grundstücke, bei denen die Substanz und der individuelle Eigennutz im Vordergrund stehen, nach dem Sachwertverfahren §§ 35-39 ImmoWertV 2021 berechnet.

Grundstücke, bei denen der Ertrag im Vordergrund steht, werden nach dem Ertragswertverfahren §§ 27-34 ImmoWertV 2021 bewertet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine gewerbliche Einheit. Bei dieser Art von Gebäuden möchte der Eigentümer Erträge (erzielte oder ersparte Miete bei Eigennutzung) generieren. Aus diesem Grund führt der Ertragswert mit seinen zukünftig erzielbaren kapitalisierten Erträgen zum Verkehrswert.

Der Bodenwert als Bestandteil des Ertragswertverfahrens wird gem. §§ 40 ff ImmoWertV im modifizierten Vergleichswertverfahren ermittelt.

### 7.2 Ertragswertverfahren

#### 7.2.1 Bodenwert

Der Gutachterausschuss des Landkreises Günzburg veröffentlicht für das hier gegenständliche Mischgebiet zum 01.01.2022 einen Bodenrichtwert in Höhe von 80 €/m<sup>2</sup> (Nutzung gemischte Baufläche, baureifes Land, ebf). Die Bodenrichtwertzone umfasst nahezu den gesamten Ort Münsterhausen. Es gibt lediglich eine weitere Bodenrichtwertzone. Diese weist einen Bodenrichtwert in Höhe von 100 €/m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen aus.

Das Grundstück weist richtwertübliche Bedingungen im Hinblick auf Zuschnitt, Größe und Topografie auf.

Eine konjunkturelle Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag erscheint aufgrund der aktuellen Marktlage nicht gerechtfertigt, sodass der Bodenrichtwert als marktgerecht erachtet wird. Daraus folgt:

Fläche	976,00 m <sup>2</sup>	
ideeller Grundstücksanteil 19/100 MEA	185,44 m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert (BRW)	80,00 €/m <sup>2</sup>	
Bodenwert		14.835,20 €
<b>Marktgerechter Bodenwert gerundet</b>		<b>15.000,00 €</b>

#### 7.2.2 Herleitung marktüblicher Mieten

Ein offizieller Mietspiegel liegt nicht vor.

Der benachbarte Gutachterausschuss für den Landkreis Augsburg veröffentlicht in dem entsprechenden Immobilienmarktbericht aus dem Jahr 2021 folgende Mieten:

- Gewerbeobjekte  
produzierendes Gewerbe und Hallenbau    Ø 4,50 €/m<sup>2</sup>  
Spanne: 2,60 – 7,40 €/m<sup>2</sup>
- Lagerobjekte  
Lagerhallen, Lager mit Büro                    Ø 3,10 €/m<sup>2</sup>  
Spanne: 2,70 – 4,00 €/m<sup>2</sup>

Die veröffentlichten Mieten für Teileigentum (gewerbliche Nutzung in gemischten Objekten) beziehen sich ausschließlich auf die Nutzungsarten Arztpraxis, Büro und Einzelhandel, sodass diese nicht zur Anwendung kommen.

Die IHK Schwaben veröffentlicht 2018 in einem Gewerbeimmobilienmarktbericht für den Landkreis Günzburg Mieten für Produktions-/ Lager- und Logistikimmobilien. Diese liegen bei:

- Produktions-, Lager-, Logistik                                    Ø 3,55 €/m<sup>2</sup>

Die HypZert veröffentlicht in einer bundesweiten Studie aus 2023 eine durchschnittliche Mietpreisspanne für Werkstatt- und Handwerksbetriebe von 3,00 – 6,50 €/m<sup>2</sup>.

Aktuell befinden sich in einem Umkreis von 20 km um das Bewertungsobjekt folgende vergleichbare Mietobjekte im Angebot (dabei handelt es sich um nicht endverhandelte Angebotspreise):

- Dinkelscherben: Gewerbehalle, 500 m<sup>2</sup> → 4,00 €/m<sup>2</sup>
- Horgau: (Ausstellungs-)Halle, Werkstatt, 270 m<sup>2</sup> → 4,63 €/m<sup>2</sup>
- Jettingen-Scheppach: Lagerhalle, 544 m<sup>2</sup> → 2,75 €/m<sup>2</sup>

Die gewerbliche Einheit nebst Lagerräumen weist einen einfachen Ausstattungsstandard sowie einen durchschnittlichen Unterhaltungszustand auf. Die marktüblichen Mieten bewegen sich deshalb im unteren bis mittleren Bereich der oben genannten Spannen.

Als marktübliche Miete können für die Einheit in Anbetracht der Lage sowie der Größe 3,50 €/m<sup>2</sup> vermietbare Fläche angesetzt werden.

In diesem Mietansatz ist die Sondernutzungsfläche vor dem Gebäude enthalten. Daraus ergibt sich eine Miete von (Flächenangabe siehe Anlage 2, Seite 29):

$$\begin{array}{rclclcl} \text{Teileigentum Nr. 2} & 130,12 \text{ m}^2 & \times & 3,00 \text{ €/m}^2 & = & 390,36 \text{ €} \\ & & & & & \text{rund} & \mathbf{390,00 \text{ €}} \end{array}$$

### 7.2.3 Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

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

Der örtliche Gutachterausschuss für den Landkreis Günzburg ermittelt keine Liegenschaftszinssätze für derartige Objekte.

Der nächstgelegene Gutachterausschuss, der Liegenschaftszinssätze empirisch ableitet, und mit dem Grundstücksmarkt Münsterhausen vergleichbar ist, befindet sich in Ulm.

Dort werden im Grundstücksmarktbericht 2023 folgende Zinssätze angegeben:

- Teileigentum 2,5-3,4%, im Mittel 3,0%  
Wobei hier nur Praxen, Läden, Gaststätten und Büros enthalten sind.
- gemischt genutzte Grundstücke (gew. Rohertrag < 50%) -2,2-2,4%, im Mittel 0,1%
- gemischt genutzte Grundstücke (gew. Rohertrag ≥ 50%) 0,8-3,3%, im Mittel 2,0%
- Objekte mit 100% gew. Rohertrag 1,1-4,5%, im Mittel 2,8%

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Augsburg werden für Gewerbeeinheiten im Sondereigentum Liegenschaftszinssätze von 1,69-3,79%, im Mittel 2,95% angegeben.

Durch die ländliche Lage in Verbindung mit der einfachen Lagernutzung ist von einem höheren Risiko als in der Stadt auszugehen. Der Liegenschaftszinssatz wird sachverständig mit 3,5% geschätzt.

#### 7.2.4 Ableitung des Barwertvervielfältigers

Auf Grund der zuvor ermittelten Restnutzungsdauer von 20 Jahren (siehe 6.6) und dem Liegenschaftszinssatz von 3,5% (siehe 7.2.3) ergibt sich ein Rentenbarwertvervielfältiger von:

$$V_{20\text{Jh}/3,5\%} = 14,21$$

#### 7.2.5 Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

Diese beinhalten insbesondere nicht umlegbare Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist teilweise im Vervielfältiger enthalten. Ansonsten werden die steuerlichen Rahmenbedingungen von den Marktteilnehmern bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt und daher mit den Liegenschaftszinssätzen erfasst.

Der Immobilienmarktbericht der Stadt Ulm gibt für Teileigentum pauschalierte Bewirtschaftungskosten von 19% des Jahresrohertrages an.

In der ImmoWertV finden sich die nachfolgenden differenzierteren Werte:

- Verwaltungskosten 3% des marktüblich erzielbaren Rohertrags
- Instandhaltungskosten Lager/Werkstatt = ≥ 4,05 €/m<sup>2</sup>, gewählt 4,00 €/m<sup>2</sup>
- Mietausfallwagnis 4% des marktüblich erzielbaren Rohertrags

### **7.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV werden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Für das Bewertungsobjekt werden folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt:

#### **Sondernutzungsrecht:**

Das anteilige Sondernutzungsrecht an der Hoffläche ist bereits ausreichend in den oben beschriebenen Werteparametern enthalten. Hierfür erfolgt kein separater Ansatz.

#### **Risikoabschlag:**

Da der Unterzeichner die zu bewertende Einheit und das Gemeinschaftseigentum nicht von innen besichtigen konnte, erwachsen hieraus Unsicherheiten bezüglich der Ausstattung, vorhandener Mängel oder sonstiger wertbeeinflussender Umstände. Ferner konnte keine Befragung des Eigentümers zum Objekt stattfinden.

Für all die beschriebenen Risiken ist ein Abschlag zu wählen. Dieser ist in freier sachverständiger Schätzung gem. § 9 Abs. 3 ImmoWertV zu wählen, da hierfür keine empirischen Daten vorliegen. Er wird mit **5%** des vorläufigen Ertragswertes geschätzt.

## 7.2.7 Ertragswertberechnung

Aus den zuvor genannten Parametern ergibt sich für das Teileigentum Nr. 2 inklusive Sondernutzungsrechten nachfolgender Ertragswert:

	Jahresrohertrag	390 € x	12 Mon.	=	4.680 €	
./.	Mietausfallwagnis	4,00% aus	4.680 €	=		187 €
./.	Verwaltungskosten	3,00% aus	4.680 €	=		140 €
./.	Instandhaltungskosten					
	Halle	130,00 m <sup>2</sup> x	4 €/m <sup>2</sup>	=		520 €
=	Bew.kosten	18,11% aus	4.680 €	=		847 €
=	Grundstücksreinertrag	<i>Jahresrohertrag ./.</i> <i>Bewikos</i>		=	3.833 €	
./.	Bodenwertverzinsung	3,50% aus	15.000 €	=		525 €
=	<b>Gebäudereinertrag</b>			=	<b>3.308 €</b>	

Dieser Reinertrag kapitalisiert mit dem ermittelten Barwertvervielfältiger ergibt:

3.307,60 €	x	14,21	=	47.001 €
Reinertrag		Barwertfaktor		Wert der baulichen Anlage
+ Bodenwertanteil				15.000 €
<b>= Vorläufiger Verfahrenswert</b>				<b>62.001 €</b>
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
./.	Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung		= -	3.100 €
+ zur Rundung			=	99 €
<b>= Verfahrenswert / Ertragswert</b>			=	<b>59.000 €</b>

## 7.3 Zusammenfassung der Werte

Bodenwert	15.000 €
Ertragswert	59.000 €

Der Ertragswert entspricht dem 12,6-fachen des Jahresrohertrages oder einer Bruttoanfangsrendite von 7,93%.

## 8. Verkehrswert / Marktwert

Gemäß § 194 BauGB und § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem zuvor ausgeführten Ertragswertverfahren unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ohne Rücksicht auf persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse zu ermitteln.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine gewerbliche Einheit in Form von Lagerräumen (Teileigentum Nr. 2) im Erdgeschoss eines teilweise unterkellerten, zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit Satteldach.

Bei derartigen Objekten leitet sich der Verkehrswert aus dem Ertragswert ab, da dessen Eingangsparameter direkt aus dem örtlichen Grundstücksmarkt hergeleitet sind.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für die 19/100 Miteigentumsanteile an dem Grundstück in Münsterhausen, Hauptstraße 84, Flst. Nr. 2406 zum Wertermittlungsstichtag 28.04.2023 ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

**59.000,00 €**  
**neunundfünfzigtausend Euro.**

Zubehör war nicht ersichtlich.

Bei dem Verkehrswert handelt es sich um einen **Nettowert ohne gesetzliche Umsatzsteuer**. Die umsatzsteuerrechtlichen Umstände sind sachgerecht zu würdigen.

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

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

## 9. Schlussbemerkung

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

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

Aufgestellt, Leipheim, 14.07.2023

Kübel Alexander M.A.  
ö. b. u. v. Sachverständiger  
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Das Gutachten umfasst 37 Seiten davon 11 Seiten Anlagen.  
Das Gutachten wurde der Auftraggeberin nur als PDF-Exemplar zur Verfügung gestellt.

## 10. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 27-28
2. Berechnungen	Seite 29
3. Makrolage	Seite 30
4. Mikrolage	Seite 31
5. Lageplan	Seite 32
6. Pläne	Seite 33-36
7. Abkürzungsverzeichnis	Seite 37

## Anlage 1

### Bilddokumentation zum Gutachten Hauptstr. 84, 86505 Münsterhausen:



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Nordosten



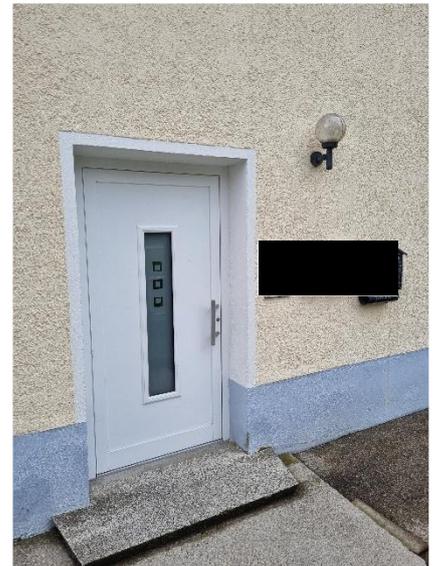
Ansicht von Norden



Ansicht von Südosten



Zuwegung zum rückwärtigen Hauseingang



Hauseingangstür

## Anlage 1

### Bilddokumentation zum Gutachten Hauptstr. 84, 86505 Münsterhausen:

Die Innenaufnahmen wurden durch den Sachverständigen durch das Fenster aufgenommen.



## Anlage 2

### Berechnungen zum Gutachten Teileigentum Nr. 2, Hauptstr. 84, 86505 Münsterhausen:

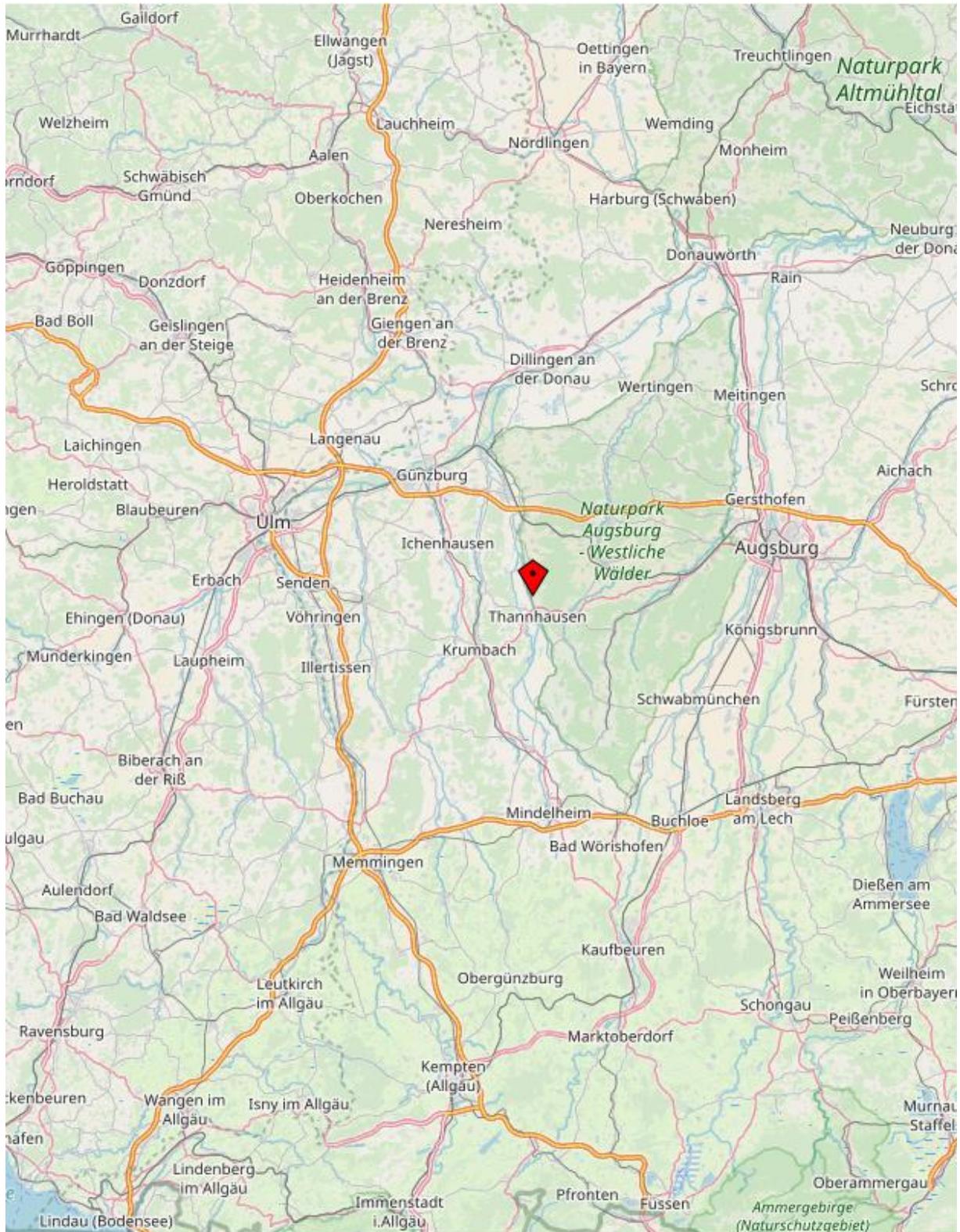
#### 1. Berechnung der Nutzfläche gem. Teilungsplan, Anlage zum Nachtrag der Teilungserklärung vom 03.11.2003:

Getränkeler Bestand	73,10 m <sup>2</sup>
Anbau Getränkelager	31,02 m <sup>2</sup>
Lager ehem. Garage	<u>26,00 m<sup>2</sup></u>
	<b>130,12 m<sup>2</sup></b>

**Anmerkung:** Bei dem Teilungsplan, der dem Nachtrag zur Teilungserklärung vom 03.11.2003 beiliegt, handelt es sich um die aktuellste zur Verfügung stehende Planfassung, weshalb die Flächenangaben hieraus zugrunde gelegt werden. Die Richtigkeit wird unterstellt.

## Anlage 3

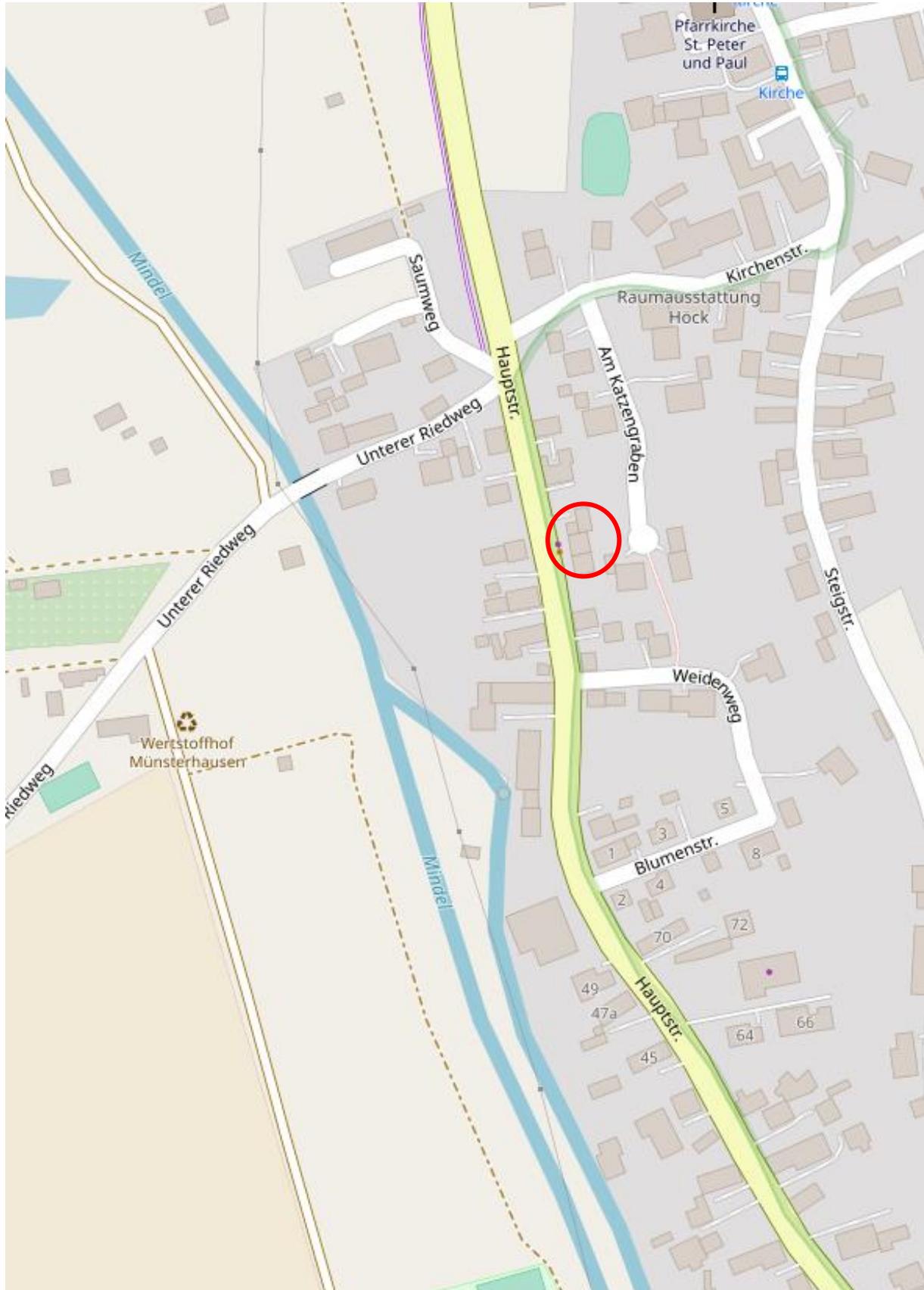
### Makrolage:



Quelle: [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de)

## Anlage 4

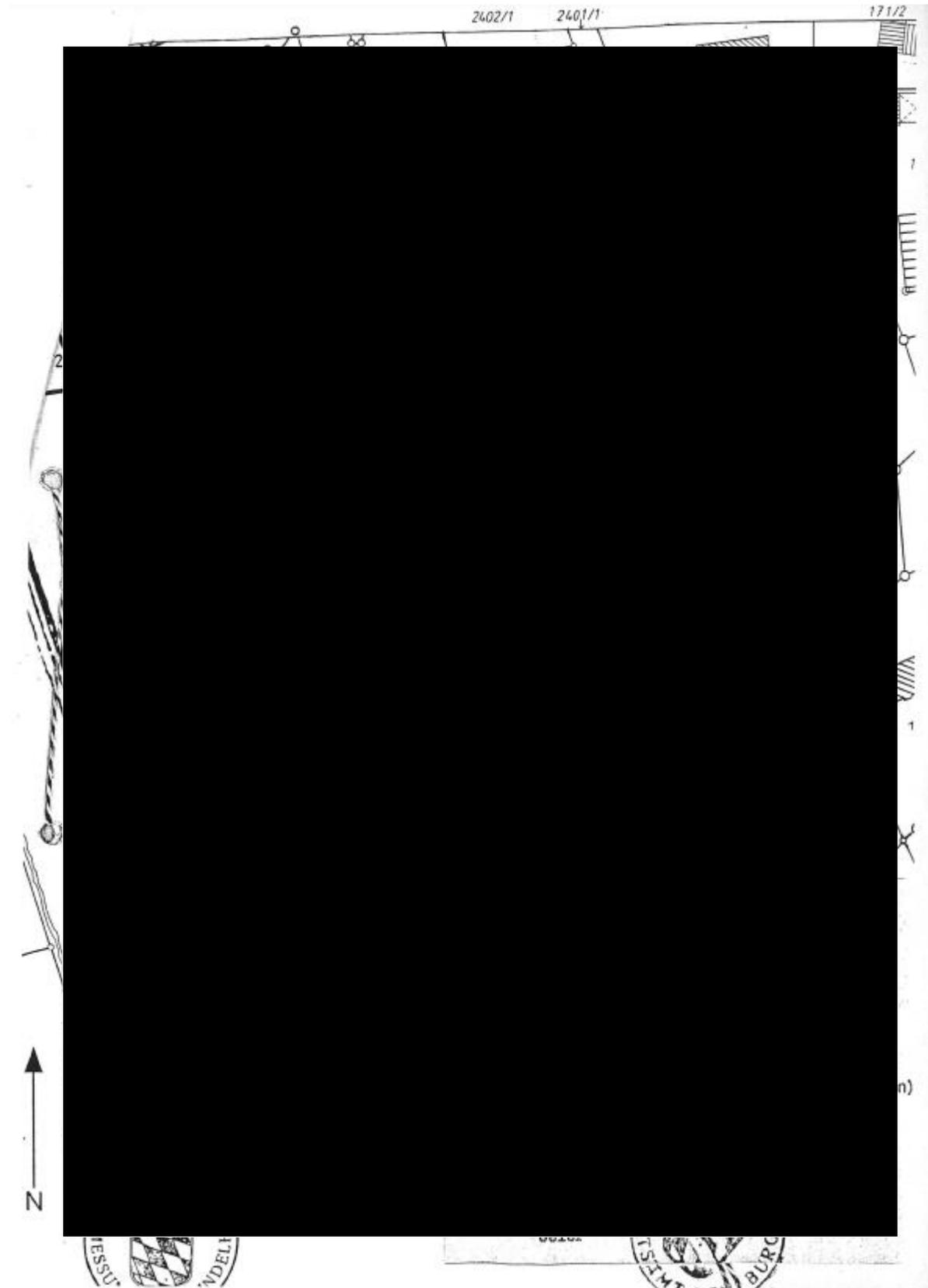
### Mikrolage:



Quelle: [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de)

## Anlage 5

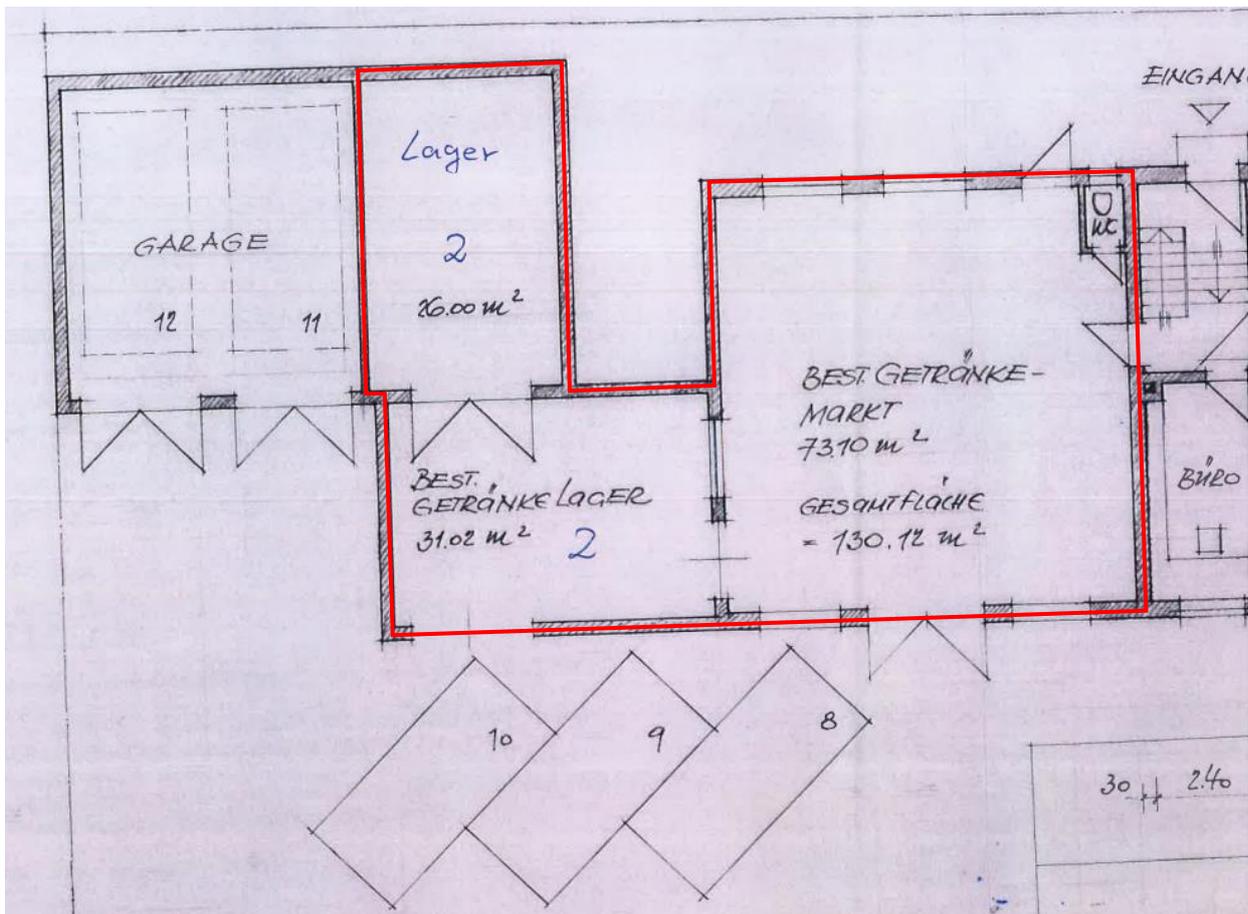
Lageplan M=1/1000:



## Anlage 6

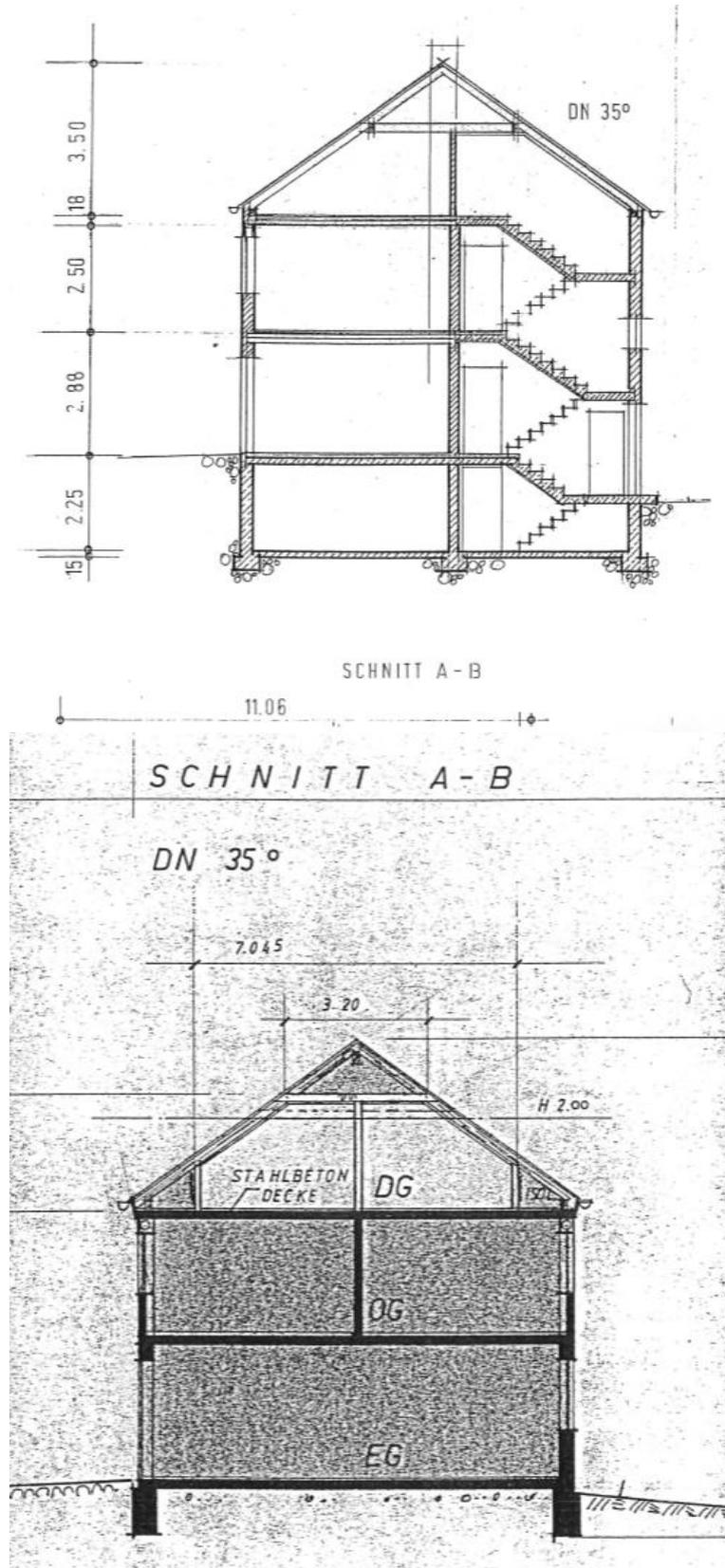
### Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstäblich):

Auszug Nachtrag zur Teilungserklärung vom 03.11.2003, Teilungsplan, Teileigentum Nr. 2 neu. Es wird unterstellt, dass es sich hierbei um den aktuellen Grundrisszustand handelt.



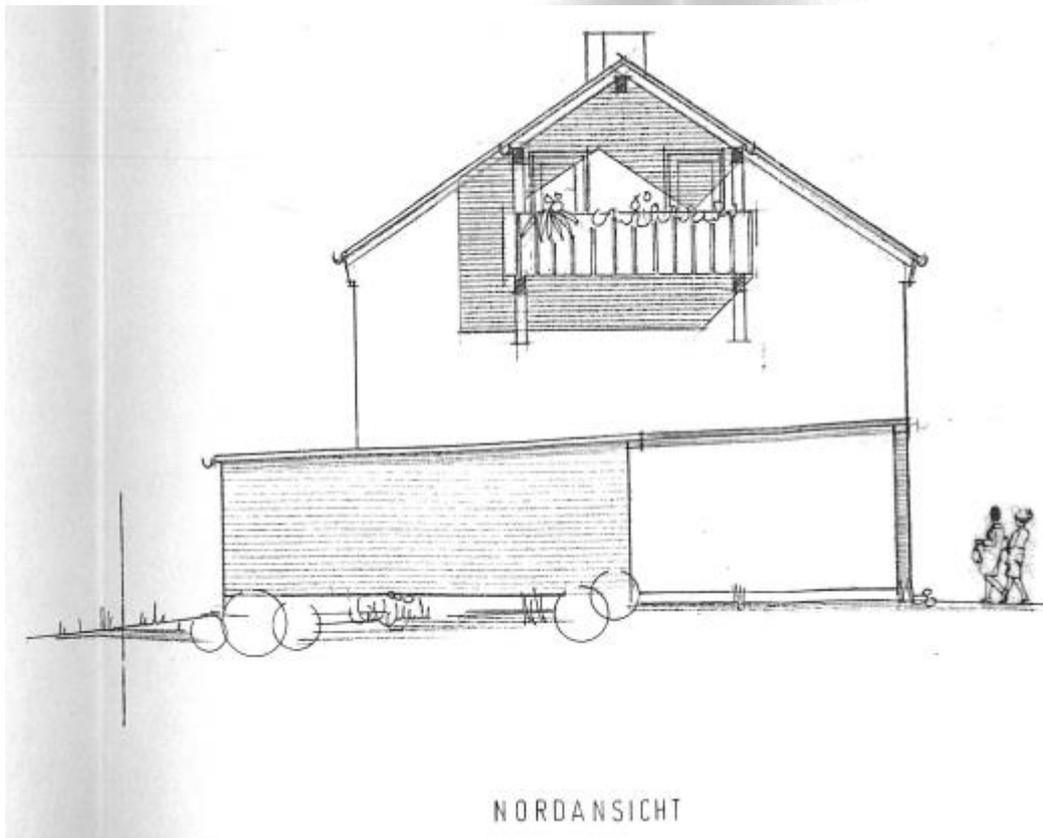
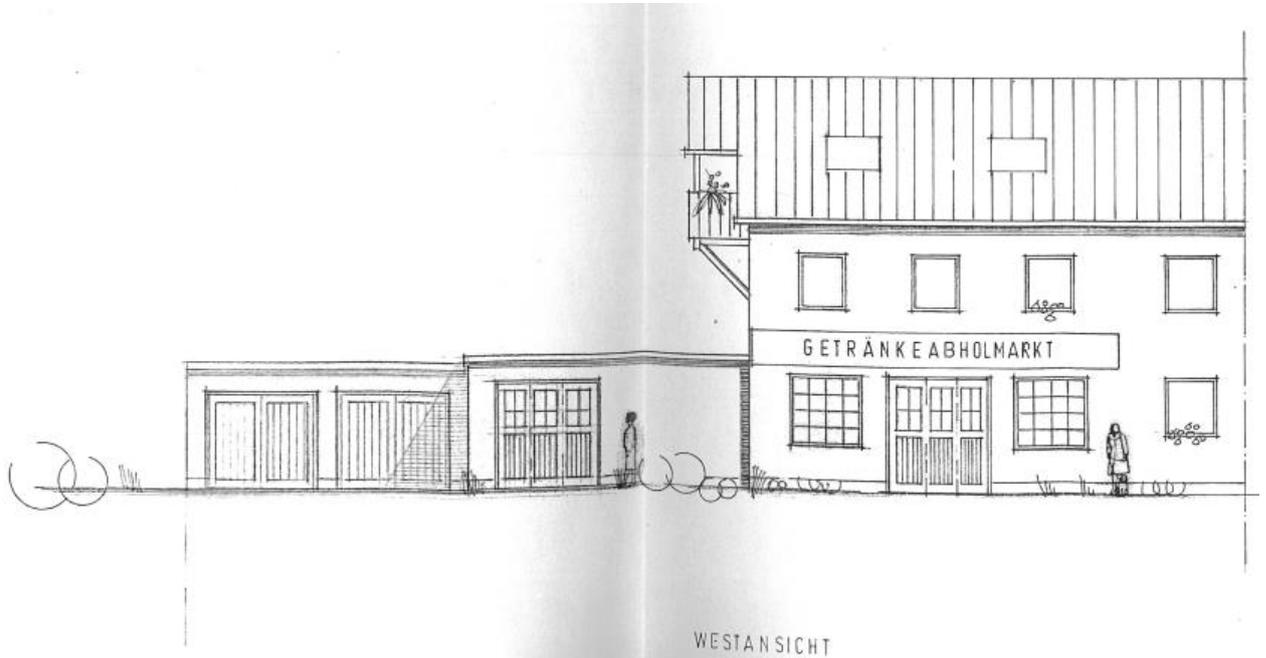
## Anlage 6

Schnitt (nicht maßstäblich):



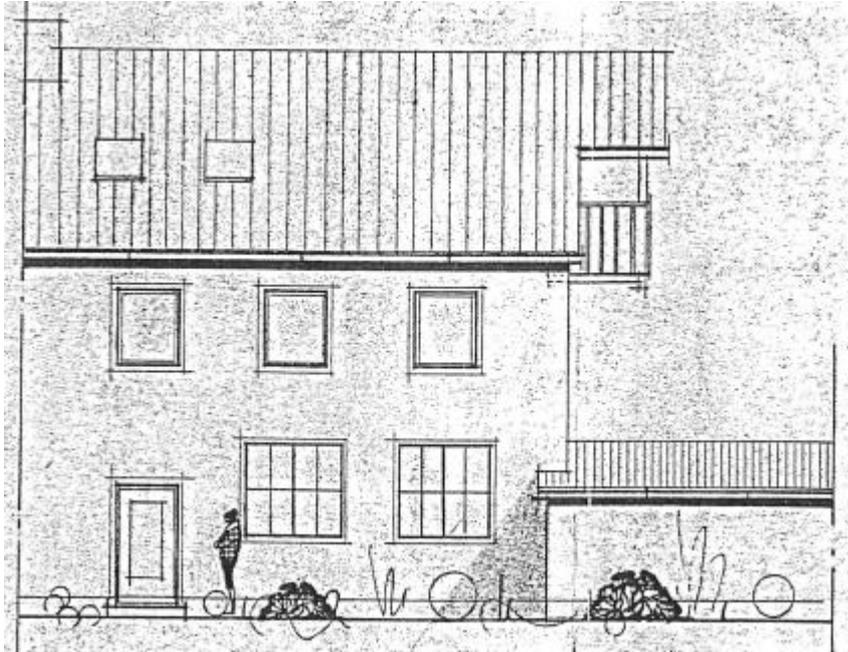
## Anlage 6

### Ansichten (nicht maßstäblich):



## Anlage 6

### Ansichten (nicht maßstäblich):



Ostansicht

## Anlage 7

### Abkürzungsverzeichnis:

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

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