

WOLFGANG EICHELMANN
FREIER ARCHITEKT DIPL.-ING (FH)



VON DER IHK SCHWABEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Verkehrswertgutachten

über den Miteigentumsanteil an dem Grundstück in
89359 Kötz, Frühlingstraße 18 u. 20,
Flnr. 1547/1, Grundstücksgröße 2.520 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an der

Wohnung Nr.10 Miteigentumsanteil 1/12,

eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Günzburg,
Gemarkung Großkötz, Blatt 2731



Verkehrswert 154.000,- €

Wertermittlungsstichtag 14.01.2025 (entspricht dem Qualitätsstichtag)

Verfasser Dipl.-Ing.(FH) Wolfgang Eichelmann
Augsburger Straße 24, 89312 Günzburg,
Tel.: 08221 / 201 31 13

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

Zweck der Wertermittlung Zwangsversteigerungsverfahren 2K 70/24

Dieses Gutachten umfasst 29 Seiten.
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt.
Davon eine für meine Unterlagen.

Gesetze und Verordnungen in der jeweils neuesten Fassung

- Bürgerliches Gesetzbuch BGB
- Baugesetzbuch BauGB
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1.BImSchV)

Annahmen

- formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen
- Übereinstimmung der Planmaße mit den Maßen der baulichen Anlagen bzw. keine signifikanten Abweichungen, die Auswirkung auf das Ergebnis des Gutachtens haben

3.0 Grundbuch

Grundbuch zum 14.01.2025

3.1 Grundbuchstelle

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Günzburg	Großkötz	2731

3.2 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	Großkötz	1547/1	Frühlingstraße 18 u. 20, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	2.520 m ²

1/12 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts in HsNr. 20, samt Keller im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet, samt Bereich im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet und samt dem dieser Einheit zugeordneten Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. SN 7.

3.3 Erste Abteilung

Eigentümer

3.4 Zweite Abteilung

Am ganzen Grundstück:

Warmwasser-, Wärme-, und Strom- Versorgungsrecht (mittels BHKW) für I mmfos Energie GmbH, Leinfelden-Echterdingen

Eintragungen werden im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

3.5 Dritte Abteilung

Belastungen (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) bleiben unberücksichtigt, da sie keine Auswirkung auf den Verkehrswert des Grundstücks, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme haben können.

4.0 Beschreibung der Grundstücksmerkmale

Nachstehend aufgeführte Sachverhalte stellen stichpunktartig die wesentlichen wertrelevanten Merkmale des Grundstücks dar.
Die dargestellten Sachverhalte erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

4.1 Großraumlage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Günzburg
Ort	Kötz
Ortsteil	Großkötz
überregionale Verkehrsanbindung	Durch Kötz führt die Bundesstraße 16; Autobahnanschlussstelle Günzburg ca. 3km nördlich.
Wirtschaft	Kötz ist stark ländlich geprägt. Es liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Freizeitpark LEGOLAND Deutschland, der jedes Jahr über eine Million Touristen anzieht. In Kötz sind einige mittelständische Unternehmen ansässig. Größter Arbeitgeber ist die international tätige Firma ALKO mit Sitz der Firmenzentrale in Kötz. In Großkötz (Werk 1) befindet sich die Hauptverwaltung, Technische Entwicklung und Planung, Versuch, Lehrwerkstatt und Kundendienst für Wohnwagen und Motorcaravan. In Kleinkötz (Werk 2) befinden sich die Achsen-Produktion, Qualitätssicherung, Personalverwaltung, DV-Zentrale, Logistikzentrum mit Hochregallager und Ersatzteillager für Geräte und Fahrzeugteile, Wareneingang und Versand.

4.2 Ortsbeschreibung

Großkötz ist ein Ortsteil der Verwaltungsgemeinschaft Kötz mit insgesamt ca. 4.900 Einwohnern.
Weitere Ortsteile sind Kleinkötz, Ebersbach und Bubesheim.

Schulische Einrichtungen	Grund- und Teilhauptschule
Geschäfte des täglichen Bedarfes	vorhanden

Weitere Einkaufsmöglichkeiten bestehen in den jeweils ca. 6km nördlich und südlich gelegenen Städten Günzburg und Ichenhausen, wo alle Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden sind

4.3 Beschreibung des Grundstücks

Ortslage	im Norden des Ortsteils Großkötz, in einem Wohngebiet
Umgebungsbebauung	Mehrfamilienhäuser, im Norden freies Feld
Grundstückszuschnitt	rechteckiger Zuschnitt, im Norden von der Frühlingstraße erschlossen
Grundstücksfläche	2.520 m ²
Oberfläche	eben
Bebauung	Wohnanlage mit 12 Wohneinheiten und 11 Garagen
Untergrundbeschaffenheit	Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand werden nicht getroffen. Es wird nachfolgend davon ausgegangen, dass auf Grund der Beschaffenheit des Untergrundes und den Grundwasserverhältnissen keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen für die bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlich sind.
Altlasten	Äußerlich erkennbare Anzeichen oder Hinweise auf Altlasten wurden nicht festgestellt.
Erschließung	voll erschlossen
Planungsrecht	kein Bebauungsplan, Bebauung gem. §34 BauGB nach Art und Maß der umliegenden Bebauung;
Gebietscharakter	Wohngebietscharakter
Grundstücksbezogene Belastungen in Abt.II des Grundbuchs	keine verkehrswertrelevanten Eintragungen

4.4 Beschreibung der Wohnanlage

Die Bebauung besteht aus einem unterkellerten Gebäuderiegel mit Erdgeschoss, 1. u. 2. Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Die 12 Wohnungen sind über zwei Hauseingänge mit Treppenhaus als Zweispänner erschlossen. Das nicht ausgebauten Dachgeschoss ist in 4 Miteigentumsanteile aufgeteilt.

Im Kellergeschoss befinden sich neben der Haustechnik und dem gemeinschaftlich nutzbaren Wäsche- und Abstellräumen auch ein Kellerraum für jede Wohnung.

Baujahr	ca. 1967	(laut Energieausweis)
Modernisierungen	ca. 2000	(geschätzt) - neue Fenster eingebaut (lt. Glasleiste) - neues Haustürelement eingebaut - neuer Heizungskessel eingebaut
Kellerumfassung	Stahlbeton	
Umfassungswände	30 cm Mauerwerk, verputzt	
Geschossdecken	Stahlbeton	
Innenwände	Mauerwerk, verputzt	
Dach	Satteldach, nicht ausgebaut	
Dachdeckung	engobierte braune Betonpfannen	
Spenglerarbeiten	Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech, gestrichen	
Treppen	Massiv-Betontreppe mit Kunststeintritt- und Setzstufenbelag, Stahlstabgeländer	
Haustür	Alu-Rahmenelement mit Isolierverglasung und Postkastenanlage	
Fassade	einfache Putzfassade	
Heizung	Zentralheizung, betrieben über Blockheizkraftwerk, s. Abteilung II des Grundbuchs	
Bau- und Unterhaltungszustand	dem Baujahr entsprechend durchschnittlich	

4.4.1 Beschreibung der Wohnung Nr. 10

Lage	Haus Nr. 20, 2. Obergeschoss rechts, 2-seitig von Nordwesten und Südosten belichtet
Wohnfläche	84,18 m ² laut Expose der darunterliegenden, gleich geschnittenen Wohnung im 1. OG (s. S.19) Der Wohnung ist das Sondernutzungsrecht für den im Aufteilungsplan mit Nr.10 bezeichneten Kellerraum im KG zugeordnet (s. S.20). Der Wohnung ist das Sondernutzungsrecht für den im Aufteilungsplan mit Nr.10 bezeichneten Bereich im DG zugeordnet (s. S.21). Der Wohnung ist das Sondernutzungsrecht für die Garage Nr. 7 zugeordnet . (s. S.22)
Modernisierungen	ca. 2016 - wurden die Bodenbeläge erneuert, außer im Bad - wurden neue Heizkörper eingebaut - wurde malermäßig renoviert
Zustand	Die Wohnung befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand. Im WC sowie im angrenzenden Abstellraum ist eine Schimmelbildung an der Außenwand und Decke festzustellen.
Beschreibung der Ausstattung der Wohneinheit	
Innenwände	Mauerwerk, verputzt, Bad raumhoch gefliest
Böden	Echtholzparkett, Fliesenbelag im Bad, WC, Abstellraum und Küche
Fenster	Kunststofffenster mit 2-facher Isolierverglasung (BJ 2000)
Wohnungseingangstüre	Holztüre, weiß beschichtet, lackierte Holzarge
Innentüren	Holztüren, weiß beschichtet, lackierte Holzzargen
Heizung	Fertigheizkörper
Sanitär	zentrale Warmwasserversorgung, Bad mit zwei Fenstern mit einfachem Ausstattungsstandard der 2000-Jahre mit Badewanne und Keramikwaschtisch; die Klosetteinrichtung befindet sich in einem separaten Raum mit Fenster, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
Elektro	UP-Installation, baujahrestypische Ausstattung
Balkon	Loggia mit Holzfliesenauflage, massive Betonbrüstung

4.4.2 Garagengebäude

In Reihe gebautes Garagengebäude mit flach geneigtem Pultdach und handbetriebenem Stahlschwingtor.

4.4.3 Außenanlagen

Die Hauszugänge, die Stellplätze im Freien entlang der Frühlingstraße sowie die Garagenzufahrt sind asphaltiert. Die Freiflächen sind mit Rasen und wenigen Gehölzen einfach angelegt und entlang der Frühlingstraße mit einem Jägerzaun eingefasst.

4.5 Mietvertragliche Verhältnisse

Für die zu bewertende Eigentumswohnung besteht kein Mietverhältnis.

4.6 Zubehör

Einbau-Küche mit Elektrokochfeld mit gusseisernen Platten, Edelstahlspülbecken, Spülmaschine, Kühlschrank, Unterschrank mit Resopal-Arbeitsplatte

Satellitenschüssel mit ca. 55 Zoll Fernseher,

Die Wohnung ist zum jetzigen Zustand teilmöbliert.

4.7 Hausverwaltung



5.0 Wertermittlung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswert-, das Sachwert-, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagekraft zu ermitteln.

Hierbei sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren basiert auf dem mittelbaren oder unmittelbaren Vergleich von zeitnah veräußerten Objekten, die hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie Lage, Baujahr, Bauausführung, Zustand, Ausstattung, etc. hinreichend ähneln.

Das Ertragswertverfahren orientiert sich an Renditeerwartungen, die an ein Objekt gestellt werden. Maßgeblich hierfür sind die Erträge (Mieten und Pachten) aus dem Objekt.

Das Sachwertverfahren basiert auf den Herstellungskosten der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung des Zustands der Bausubstanz (Alter, Instandhaltung, Baumängel, etc.) und dem Bodenwert des Grundstücks.

Ertragsorientierte Annahmen spielen beim Sachwertverfahren keine Rolle.

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss das Verhalten der Marktteilnehmer Berücksichtigung finden. Dies bedeutet, dass den Einflüssen Rechnung getragen werden muss, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr überwiegend bei der Kaufpreisbildung vorherrschen.

Das Sachwertverfahren scheidet bei der Bewertung von Teil- und Wohnungseigentum aus, da bei der Ermittlung des Bauwerts die Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum nur sehr schwer durchführbar ist.

Vergleichskaufpreise sind nicht in ausreichender Zahl verfügbar, um den Verkehrswert mit hinreichender Genauigkeit zu ermitteln.

Eigentumswohnungen werden häufig zur Fremdvermietung erworben. Kaufpreisüberlegungen von Kaufinteressenten stützen sich deshalb auf eine rentierliche Vermietbarkeit bzw. auf die ersparte Miete, weshalb sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch nach ihrem Ertrag eingeschätzt werden.

Im vorliegenden Fall wird die Verkehrswertermittlung deshalb im **Ertragswertverfahren** durchgeführt.

5.2 Ertragswertermittlung

Die Ableitung des Verkehrswerts im Ertragsverfahren erfolgt nach ImmoWertV nach unten stehendem Schema (vereinfachtes Ertragswertverfahren):



Die Faktoren der Ertragswertermittlung sind:

- wirtschaftliche Restnutzungsdauer,
- Bodenwert
- Liegenschaftszinssatz,
- marktüblich erzielbare Erträge
- Bewirtschaftungskosten
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

die im Nachfolgenden von mir bestimmt werden.

5.2.1 wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung können die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Für die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn am Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen, wie im vorliegenden Fall, durchgeführt wurden.

Die Restnutzungsdauer wird wie folgt ermittelt:

Urbaujahr	1967	Bauanteile	90%
Modernisierungen	2000	Bauanteile	5%
Modernisierungen	2016	Bauanteile	5%

fiktives Baujahr damit $1967 \times 90\% + 2000 \times 5\% + 2016 \times 5\% =$ 1971

normative Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

fiktives Gebäudealter zum 14.01.2025 $2025 - 1971 =$ 54 Jahre

Restnutzungsdauer RND unter Berücksichtigung der Modernisierungen 26 Jahre

Unter Berücksichtigung des fiktiven Baujahres 1971 und des Instandhaltungszustands des Gebäudes wird der Wohnung von mir eine **Restnutzungsdauer von 26 Jahren** beigemessen.

5.2.2 Bodenwert

Der Bodenwert soll nach ImmoWertV vorzugsweise im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden.

Ist ein Preisvergleich mit Kaufpreisen von direkten Vergleichsgrundstücken nicht möglich, dann stellt ein indirekter Vergleich über Vergleichskauffälle, die eine hinreichende Übereinstimmung in Bezug auf die wertbeeinflussenden Merkmale aufweisen, eine Möglichkeit dar, den Bodenwert abzuleiten.

Hierfür ist jedoch eine entsprechende Zahl von geeigneten Vergleichspreisen erforderlich.

Sind keine vergleichbaren Kauffälle vorhanden, ihre Anzahl nicht ausreichend oder ihre Qualität nicht hinreichend übereinstimmend, um den Bodenwert allein auf Grundlage eines direkten Preisvergleichs zu ermitteln, ist nach ImmoWertV der Bodenwert ergänzend oder ggf. auf ausschließlicher Grundlage von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall wird von mir der Bodenwert auf Grundlage der Bodenrichtwerte des örtlich zuständigen Gutachterausschusses der Stadt Günzburg ermittelt.

Vom Gutachterausschuss der Stadt Günzburg wurde in der Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, ein Bodenrichtwert für Wohnbauflächen von 170,- €/m² einschließlich Erschließungskosten, zum Stichtag 01.01.2024, beschlossen.

Beim Bodenrichtwert handelt es sich um einen durchschnittlichen Lagewert, der ermittelt wird aus den Kaufpreisen von Grundstücken unter Berücksichtigung ihres Entwicklungszustandes. Der Bodenrichtwert wird alle zwei Jahre zu einem festen Stichtag (in der Regel zum 31. Dezember bzw. 1. Januar) ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist nach ImmoWertV gegebenenfalls anzupassen.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein lagetypisches Grundstück, für das ich den Bodenrichtwert für angemessen erachte.

Der Bodenwert errechnet sich damit:

Bodenwert gesamt: 2.520 m² x 170 €/m² = 428.400,- €

Bodenwertanteil
der Wohneinheit Nr. 10: 428.400,- € x 1/12 = 35.700,- €

5.2.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz wird auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gemäß ImmoWertV abgeleitet.

Für Eigentumswohnungen im Landkreis Günzburg sind nach Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses Liegenschaftszinssätze zwischen - 0,56% und 2,69%, durchschnittlich 1,0%, abgeleitet aus Verkäufen in 2022 die Regel (einfache Standardabweichung).

Eine jeweils individuelle Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes muss unter Beachtung der Restnutzungsdauer, sowie der Lage- und Objektkriterien, des zu bewertenden Objekts getroffen werden.

Zur Lage:

Unter Berücksichtigung der Makrolage (kleine Gemeinde, Wirtschaftsaufkommen und Infrastruktur vor Ort) und unter Berücksichtigung der einfachen Mikrolage, ist die Lage insgesamt als vergleichsweise unterdurchschnittlich zu beurteilen.

Zum Objekt:

Unter Berücksichtigung einer baujahrestypischen Ausstattung mit Zentralheizung sowie insbesondere unter Berücksichtigung des ungepflegten und teilweise verwahrlosten Zustands des Gemeinschaftseigentums werden die Objektkriterien als insgesamt unterdurchschnittlich eingestuft.

Die Restnutzungsdauer von 26 Jahren ist gegenüber der aus den Verkaufsfällen sich ergebenden durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 48 Jahren als kurz zu werten.

Der Liegenschaftszinssatz wird damit wie folgt ermittelt:

durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz			1,0 %
schwache Infrastrukturlage	unterdurchschnittlich	+	0,2 %
Objektkriterien	unterdurchschnittlich	+	1,0 %
<u>Restnutzungsdauer</u>	<u>kurz</u>	<u>-</u>	<u>0,3 %</u>
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz			1,9 %

Zur marktgerechten Berechnung wird von mir ein Liegenschaftszinssatz von 1,9 % gewählt.

5.2.4 Miete und Mietansatz

Für die Berechnung des Ertragswerts ist die marktüblich erzielbare Miete in Ansatz zu bringen.

Die marktüblich erzielbare Miete wird von mir für die zu bewertende Wohneinheit unter Berücksichtigung des Baujahres und der Wohnungsgröße sowie unter Berücksichtigung aktueller Mietangebote unter Annahme einer nicht wesentlich modernisierten Ausstattung wie folgt veranschlagt:

Wohnung Nr. 10	7,50 €/m² x 84,18 m² =	631,- € / mtl.
Garage Nr. 7	pauschal	35,- € / mtl.
		666,- € / mtl.

Mietrohertrag jährlich **666,- € / mtl. x 12 =** **7.992,- €**

5.2.5 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus Verwaltungs- und nicht auf den Mieter umlagefähige Betriebskosten, sowie Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Sie werden nachfolgend in Prozent des Mietrohertrags entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses zur Herleitung des Liegenschaftszinssatzes von mir veranschlagt:

für die Wohnung Nr.10	Verwaltungs- u. Betriebskosten	5%
	Instandhaltung:	12%
	<u>Mietausfallwagnis:</u>	<u>2%</u>
	Bewirtschaftungskosten gesamt	19%

5.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale müssen nach ImmoWertV berücksichtigt werden, soweit es sich um Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen und im Wertermittlungsverfahren selbst keine Berücksichtigung finden.

Folgendes Zubehör geht besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in die Bewertung ein:

- Satellitenschüssel mit ca. 55 Zoll Fernseher
- Küchenzeile mit Spülmaschine
- freistehender Kühlschrank

Der Zeitwert des o.g. Zubehörs wird von mir pauschal veranschlagt mit: 500,- €

Die Wohnung ist zum jetzigen Zustand teilmöbliert. Die Möblierung muss geräumt werden.

Die Räumungskosten werden von mir pauschal veranschlagt mit: ./ 500,- €

**Zu- oder Abschlag
für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **0.000,- €**

5.2.7 Ertragswertermittlung für die Wohnung Nr.10

Jahresrohertrag im Jahr:	666,- €/mtl. x 12 =	7.992,- €	
abzgl. Bewirtschaftungskosten 19 % aus 7.992,- €		./.	1.518,- €
Grundstücksreinertrag			6.474,- €
gewählter Liegenschaftszinssatz	1,9%		
veranschlagte Restnutzungsdauer	26 Jahre		
=>			
Barwertfaktor (1,9% / 26 Jahre)	20,368		
Kapitalisierter Reinertrag	20,368 x 6.474,- € =		131.862,- €
zzgl. abgezinster Bodenwert aus Bodenwertanteil der Einheit Nr.10	35.700,- €		
gewählter Liegenschaftszinssatz	1,9 %		
Restnutzungsdauer	26 Jahre		
=>			
Abzinsungsfaktor	0,613		
abgezinster Bodenwert	35.700,- € x 0,613 =		21.884,- €
vorläufiger Ertragswert			153.746,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Zubehör		+	500,- €
Räumungskosten		./.	500,- €
Ertragswert			153.700,- € (gerundet)

6.0 Verkehrswert

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach ihrem Ertragswert eingeschätzt wird.

Da über den Liegenschaftszinssatz auch die Lage auf dem Grundstücksmarkt bzw. die Vermarktungsfähigkeit und auch sonstige wertbeeinflussende Umstände berücksichtigt wurden, sind keine weiteren Anpassungen notwendig.

Der Verkehrswert kann also direkt aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens abgeleitet werden.

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird von mir bei marktgerechter Rundung des Ertragswertergebnisses


zum 14.01.2025

der Verkehrswert der Wohneinheit Nr. 10 mit 154.000,- €

festgestellt.

Im Verkehrswert sind 500,- € für Zubehör enthalten.

Günzburg, den 25.02.2025


 Dipl.-Ing. (FH) Architekt
 Wolfgang Eichelmann
 Augsburgener Straße 24
 89312 Günzburg



Anlagen : Ortsplan
 Lageplan
 Grundrisse, Schnitt u. Sondernutzungsrechteplan der Teilungserklärung
 Fotos

Ortsplan



https://v.bayern.de/s5rTT Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics

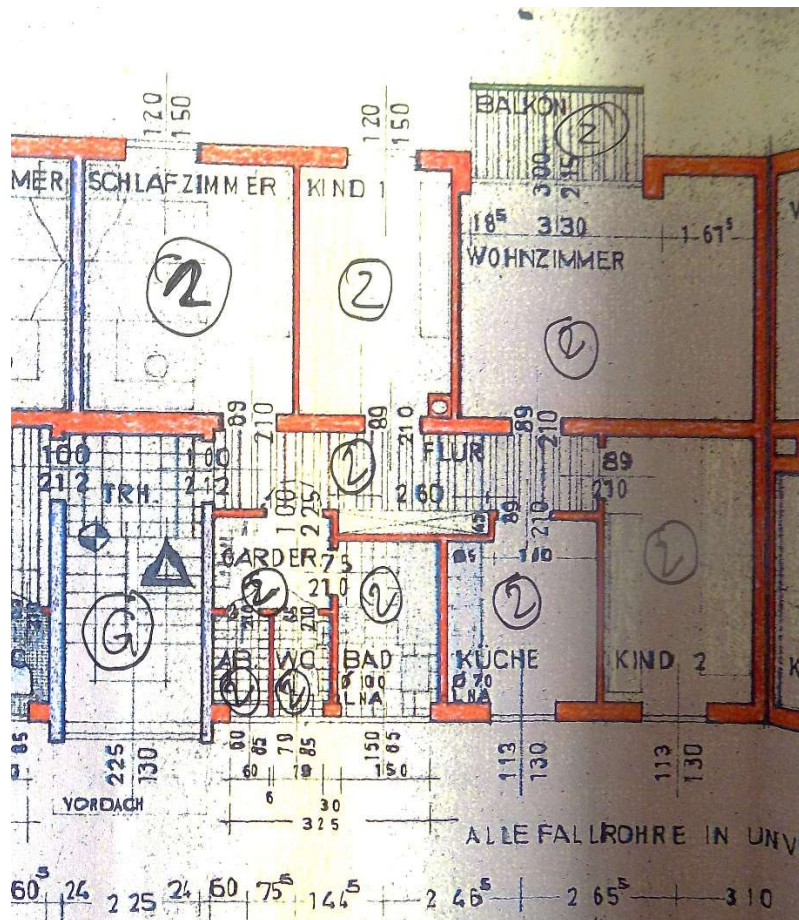
Pfeil: Lage des zu bewertenden Grundstücks

Lageplan



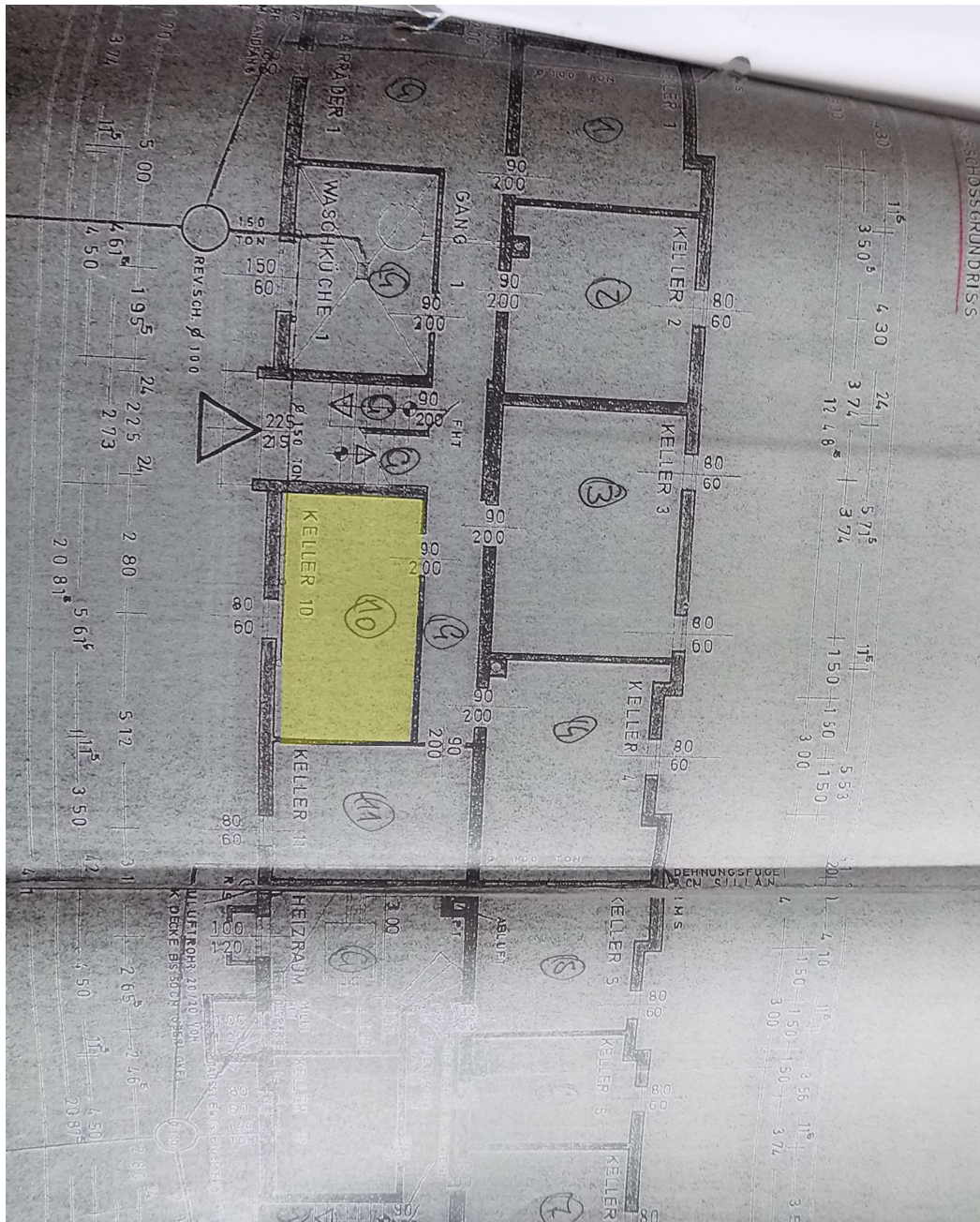
rot markiert. Lage der zu bewertenden Wohnung Nr. 10

nachfolgend der Grundriss der Wohnung Nr. 10



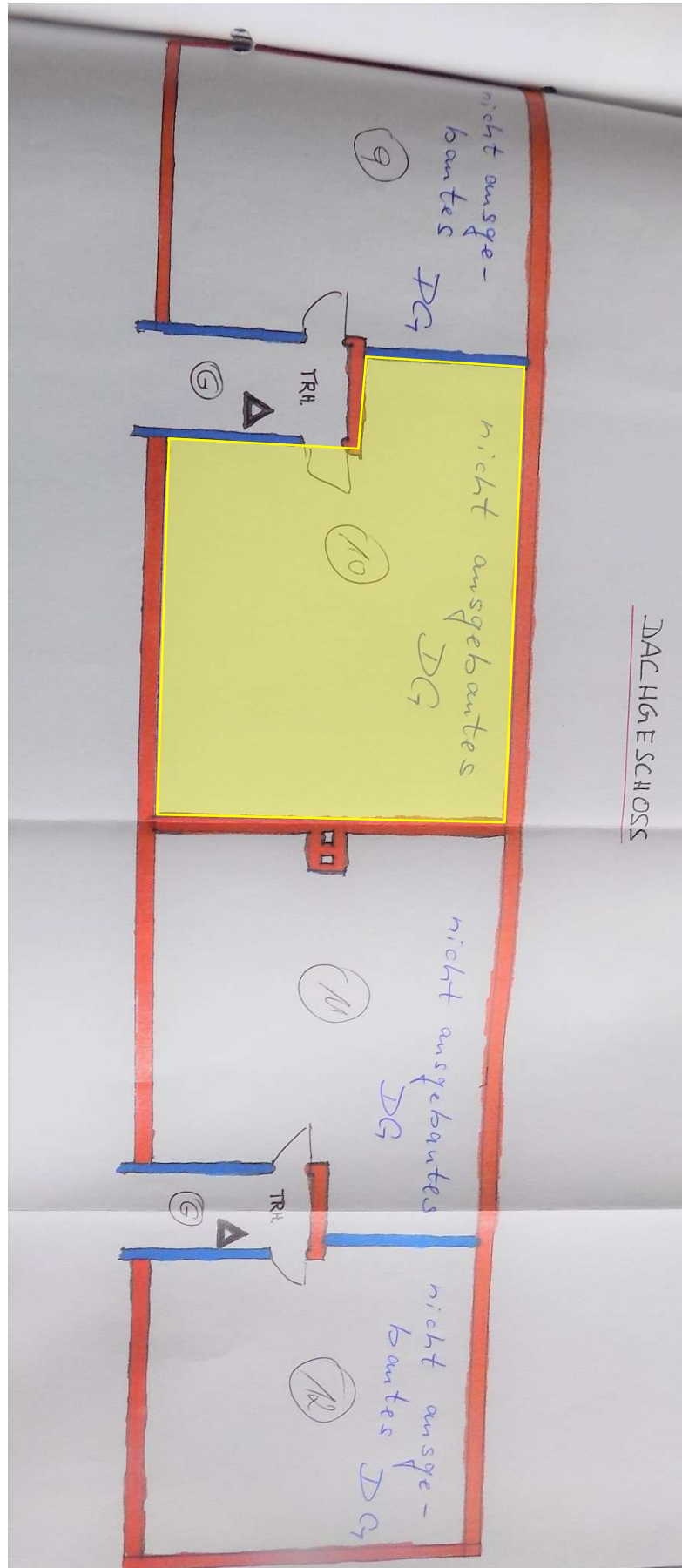
Grundriss der Wohnung Nr. 2 aus Teilungserklärung, grundrissgleich mit zu bewertender Wohnung Nr. 10

nachfolgende Pläne aus der Teilungserklärung
KG-Grundriss



gelb markiert. Kellerraum der zu bewertenden Wohnung Nr.10

Dachgeschossgrundriss



gelb markiert: Bereich im DG zur Sondernutzung für Whg. Nr. 10

Fotos vom Ortstermin am 14.01.2025

Ansicht der Wohnanlage von Nordosten,
Pfeil: Lage der Wohnung Nr. 10



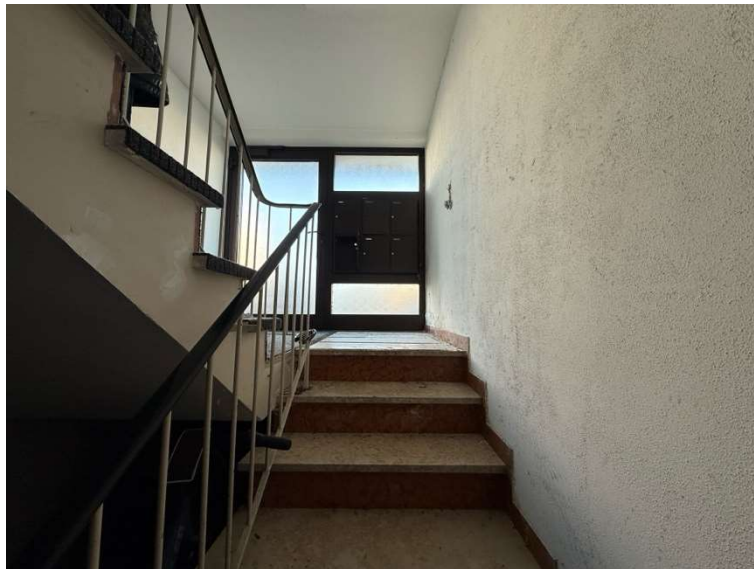
Garagenanlage im Osten des Grundstücks



Ansicht der Wohnanlage von Südosten
Pfeil: Balkon der Wohnung Nr. 10



Fahrradkeller



Treppenhaus vom UG ins EG



Aufsteigende Feuchtigkeit am Haustürelement innen



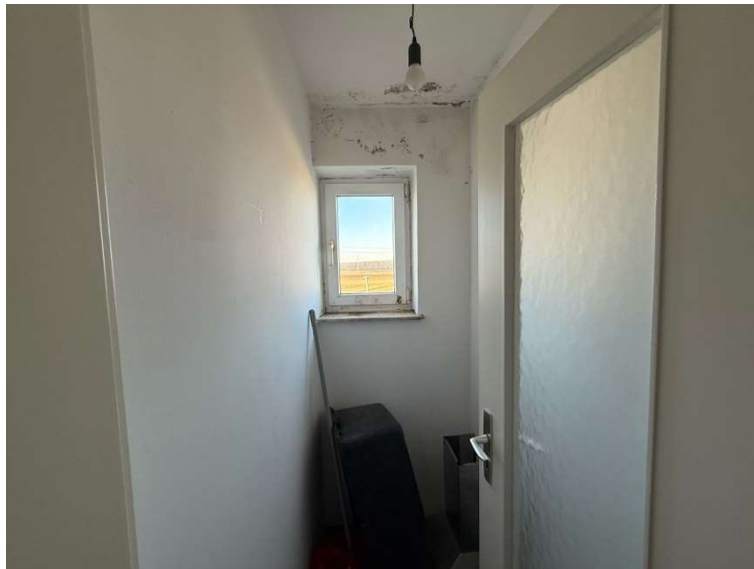
Flur der Wohnung Nr. 10



Badezimmer



WC mit Schimmelbildung über dem Fenster



Abstellraum mit Schimmelbildung über dem Fenster



Küche



Zubehör: Kühlschrank im Flur der Wohnung Nr.10



Wohnzimmer



Zubehör: Fernseher



Balkon mit Ausblick nach Südosten



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Schlafzimmer



Dachgeschoss:
Fläche zur ausschließlichen Nutzung für die zu verwertende
Wohnung Nr. 10