



Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	2 K 8/25
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Wohnung Nr. 2 Silcherweg 7 87727 Babenhausen
Wertermittlungstichtag	06.05.2025
Ausfertigungsdatum	20.06.2025



Verkehrswert

374.000 €



Inhalt

1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Auftrag	4
1.3	Verwendungszweck der Wertermittlung	4
1.4	Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen	4
1.5	Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur	4
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	4
1.7	Ortsbesichtigung	5
1.8	Nutzung und Zubehör	5
1.9	Hausverwaltung	5
1.10	Kaminkehrer	5
2	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
2.1	Grundbuchdaten	6
2.2	Mietverträge	8
2.3	Baurecht	8
2.4	Denkmalschutz	8
2.5	Kfz-Stellplatzpflicht.....	8
2.6	Abgabenrechtliche Situation.....	8
3	Lagebeschreibung	9
3.1	Ortsangaben	9
3.2	Wohn- und Geschäftslage.....	9
3.3	Verkehrslage.....	9
3.4	Grundstückslage	9
3.5	Bebauung der Umgebung	9
4	Grundstücksbeschreibung	10
4.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge	10
4.2	Beschaffenheit	10
4.3	Erschließung	10
4.4	Entwicklungszustand	10
4.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß)	10
4.6	Immissionen.....	10
4.7	Grenzverhältnisse	10
4.8	Außenanlagen	10
4.9	Hochwasser	10
4.10	Altlasten.....	11
5	Gebäudebeschreibung	12
5.1	Allgemeines	12
5.2	Gemeinschaftseigentum	13
5.3	Sondereigentumseinheit Nr. 2.....	15

6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	18
7	Wertermittlung	20
7.1	Wertermittlungsverfahren.....	20
7.2	Bodenwertanteil Sondereigentumseinheit Nr. 2	21
7.3	Ertragswert	23
7.4	Wertminderung durch Grunddienstbarkeit Grundbuch Abt. II Nr. 2	27
7.5	Verkehrswert.....	28
8	Flächenberechnungen	29
8.1	Grundflächen	29
8.2	Bruttogrundflächen.....	30
8.3	Wohnflächen	31
8.4	Nutzflächen	32
9	Anlagen	33
9.1	Übersichtslageplan	33
9.2	Ortsplan	34
9.3	Lageplan	35
9.4	Luftbildkarte	36
9.5	Aufteilungspläne	37
9.6	Fotos.....	43
9.7	Fotos vom Wassereintritt am 01.06.2024.....	55

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Memmingen
Abteilung für Zwangsvollstreckung
Buxacher Str. 6
87700 Memmingen

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für den 2/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 3843 in der Gemarkung Babenhausen, Silcherweg 7, 87727 Babenhausen, verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnräumen im Erd- und Dachgeschoss nebst Dachspitz und Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet

Wertermittlungsstichtag	06.05.2025	(= Tag der Besichtigung)
Qualitätsstichtag	06.05.2025	

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 04.04.2025
Lageplan M 1 : 1000
Luftbildkarte
Grundbuchauszug Blatt 5621, Ausdruck vom 14.03.2025
Teilungserklärung vom 13.10.2006 und Aufteilungspläne
Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Babenhausen zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Babenhausen zur abgabenrechtlichen Situation
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Unterallgäu, Stand 01.01.2024
Fotos vom Hochwasserereignis vom 01.06.2024
Auskünfte und Informationen der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen und sonstige fernmündliche Auskünfte

1.5 Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021)
Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Wert R 06
Normalherstellungskosten NHK 2010 (BANz AT 18.10.2012 B1)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Literatur:
Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 6. Auflage 2010 bis 10. Auflage 2023
Praxis der Grundstückswertermittlung Gerady/Möckel/Troff/Bischoff, Grundwerk einschließlich Ergänzungen
Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Juni 2017 einschl. Ergänzungen
Rössler, Langner „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage 2004
Kleiber-Simon, Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien Wert R 02, 6. Auflage 2004
Kröll-Hausmann-Rolf, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und des Bodens erfolgten

ausschließlich auf der Grundlage der vorhandenen Unterlagen, der durchgeführten Erhebungen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Dem Gutachten liegen, wenn nicht gesondert erwähnt, keine Untersuchungen hinsichtlich Altlasten, schadstoffhaltigen Baumaterialien, Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zugrunde. Hierzu muss ggf. ein Schadensgutachter bzw. Fachsachverständiger hinzugezogen werden.

1.7 Ortsbesichtigung

Dienstag, 06. Mai 2025

Teilnehmer: ...

Georg Stiegeler, Sachverständiger

1.8 Nutzung und Zubehör

Die Sondereigentumseinheit Nr. 2 wird eigengenutzt.

1.9 Hausverwaltung

Es ist kein Hausverwalter bestellt.

Instandhaltungsrücklagen wurden von der Eigentümergemeinschaft bisher nicht gebildet.

1.10 Kaminkehrer

Für das Objekt ist folgender Kaminkehrer zuständig:

...

2 Rechtliche Gegebenheiten

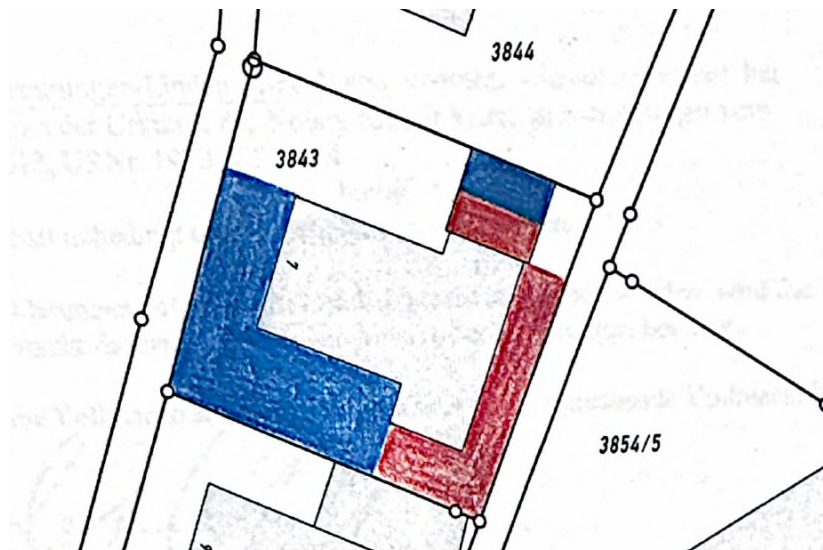
2.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Babenhausen
Blatt	5621
Gemarkung	Babenhausen
Bestandsverzeichnis	2/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 3843, Silcherweg 7, Gebäude- und Freifläche, Größe 660 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnräumen im Erd- und Dachgeschoss nebst Dachspiitz und Keller im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet; Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Garagenstellplatz zugeordnet. Die Teilungserklärung wurde geändert; weitere Sondernutzungsrechte sind vereinbart: der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche zugeordnet; das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Garagenstellplatz wurde eingeschränkt.
Erste Abteilung Eigentümer	...
Zweite Abteilung Nr. 2	Grunddienstbarkeit (Abwasserkanalleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 3854; gemäß Bewilligung vom 23.12.1980
Zweite Abteilung Nr. 6	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Memmingen – Vollstreckungsgericht-, AZ: 2 K 8/25).
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragungen

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu Bestandsverzeichnis - Sondernutzungsrechte:
Gemäß Teilungserklärung vom 13.10.2006 und 1. Nachtrag vom 14.11.2013 steht dem jeweiligen Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 1 das alleinige und ausschließliche Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Garagenstellplatz, der sich in dem Teil der Doppelgarage befindet, der in dem beigefügten Sondernutzungsplan blau gekennzeichnet ist, sowie der dort blau gekennzeichneten Gartenfläche zu. Dem jeweiligen Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 2 steht das alleinige und ausschließliche Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Garagenstellplatz, der sich in dem Teil der Doppelgarage befindet, der in dem beigefügten Sondernutzungsplan rot gekennzeichnet ist, sowie an der dort rot gekennzeichneten Gartenfläche zu.

Sondernutzungsplan aus Urkunde Nr. 1960 A/2013 vom 14.11.2013:



Das Sondernutzungsrecht an dem der Sondereigentumseinheit Nr. 2 zugewiesenen Pkw-Garagenstellplatz ist dahingehend eingeschränkt, dass der jeweilige Eigentümer der Einheit Nr. 1 berechtigt ist, diesen Pkw-Abstellplatz zu Zugangszwecken zu der hinter der Doppelgarage gelegenen Freifläche mitzubedenutzen und die Mitbenutzung Dritten zu gestatten. Die Ausübung hat unter tunlichster Schonung der Interessen des Eigentümers der Einheit Nr. 2 zu erfolgen.

- zu Abt. II Nr. 2 Grunddienstbarkeit (Abwasserkanalleitungsrecht):

Mit Bewilligung vom 23.12.1980 hat der Eigentümer des Grundstücks FINr. 3843 dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 3854 folgende Dienstbarkeit eingeräumt:

- a) Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks FINr. 3854 ist berechtigt, in das dienende Grundstück FINr. 3843 eine Kanalleitung einzulegen, da dauernd zu belassen, bestimmungsgemäß zu benutzen und jederzeit die für den Betrieb, Untersuchungen, Instandhaltung, Änderung, Ergänzung und Erneuerung erforderlichen Arbeiten und Aufgrabungen vorzunehmen und das dienende Grundstück zu diesem Zwecke zu betreten oder betreten zu lassen.

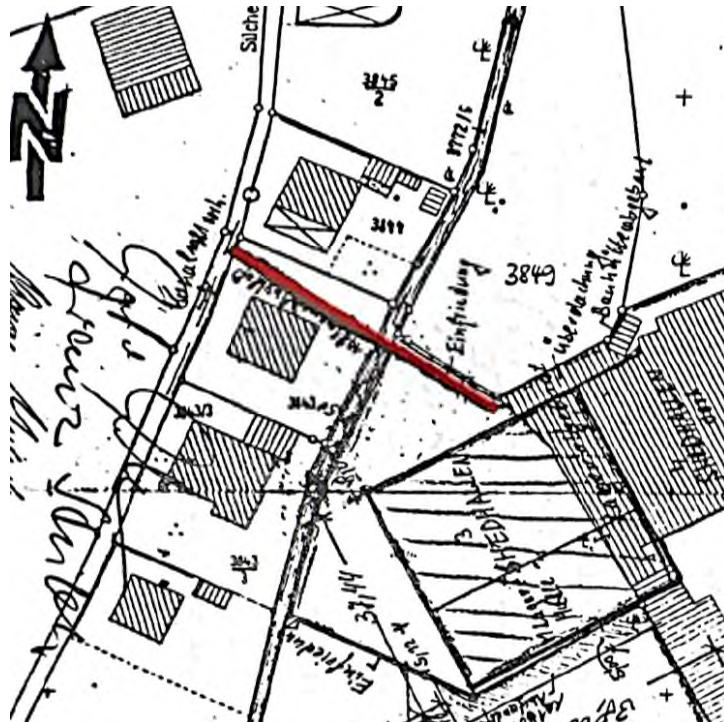
Der Verlauf der Leitung ist in dem beigelegten Lageplan mit roter Farbe eingezeichnet. Die Dienstbarkeit ist insoweit auf diesen Teil des Grundstücks beschränkt.

Die Kosten der Instandhaltung und Verlegung der Leitung trägt der Eigentümer des berechtigten Grundstücks.

Der Eigentümer des berechtigten Grundstücks ist verpflichtet, das dienende Grundstück nach Durchführung der vorgenannten Arbeiten wieder in seinen ursprünglichen Zustand zu versetzen, und zwar auf Kosten des Eigentümers des berechtigten Grundstücks.

- b) Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes FINr. 3843 ist verpflichtet, sich aller Vorkehrungen und Handlungen zu enthalten, durch die der Bestand und Benutzung der Leitung sowie die weiteren in Abs. a) bezeichneten Rechte des Eigentümers des berechtigten Grundstücks erschwert, vereitelt oder beeinträchtigt werden und er verzichtet darauf, auf dem Geländestreifen, durch den die Leitung führt, Einrichtungen zu treffen, die die Sicherheit der Leitung gefährden, insbesondere Gebäude zu errichten oder Bäume anzupflanzen.
- c) Die Dienstbarkeit wird unentgeltlich eingeräumt.

Lageplan aus Urkunde:



Die Nutzbarkeit des Grundstücks wird durch die Grunddienstbarkeit eingeschränkt. Die Berechnung der Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit erfolgt unter Pkt. 7.4.

- zu Abt. III Grundschulden:

Belastungen aus Grundschulden bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.2 Mietverträge

Es besteht kein Mietverhältnis.

2.3 Baurecht

Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Babenhausen ist die Teilfläche zwischen dem Wohnhaus und dem entlang der Ostgrenze verlaufenden Baches als Grünfläche und ansonsten als Mischgebiet ausgewiesen. Es besteht kein Bebauungsplan. Es handelt sich somit um ein Grundstück, dessen Bebaubarkeit nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen ist. Gemäß § 34 Baugesetzbuch ist in einem solchen Fall eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Ausschnitt aus Flächennutzungsplan:



2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

2.5 Kfz-Stellplatzpflicht

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Garagenstellplätze. Zudem können in dem gemeinschaftlich genutzten Hofbereich vor der Garage zwei oberirdische Stellplätze nachgewiesen werden. Die für die vorhandene und genehmigte Nutzung des Objektes erforderlichen Stellplätze sind somit nachgewiesen.

2.6 Abgabenrechtliche Situation

Der Silcherweg ist nicht erstmalig hergestellt und nicht endgültig ausgebaut. Straßenerschließungsbeiträge nach BauGB sind nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Babenhausen daher bisher nicht berechnet worden. Ein endgültiger Ausbau des Silcherwegs ist gemäß Beschluss vom 20.10.2020 des Marktrats von Babenhausen in absehbarer Zeit auch nicht geplant.

Die Herstellungsbeiträge nach KAG für die Wasserversorgungs- und die Entwässerungsanlage sind für das Grundstück und die vorhandene Bebauung abgerechnet und abgegolten.

3 Lagebeschreibung

3.1 Ortsangaben

Marktgemeinde Babenhausen im Landkreis Unterallgäu, ca. 6.000 Einwohner, Unterzentrum, im Ort sind Kindergärten, ein Schulzentrum mit Grund-, Mittel- und Realschule sowie alle Anlagen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden.

3.2 Wohn- und Geschäftslage

Einfache bis mittlere Wohnlage, keine Geschäftslage

3.3 Verkehrslage

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz, mäßige Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr, nächster Autobahnanschluss in ca. 15 km Entfernung

3.4 Grundstückslage

Im südwestlichen Bereich von Babenhausen in Ortsrandlage, Entfernung zum Ortszentrum ca. 600 m

3.5 Bebauung der Umgebung

Im Nordosten und Südwesten Wohnbebauung aus Ein-/Zweifamilienhäusern, im Osten Bachlauf des Auerbachs und gegenüberliegend Betriebsgebäude (Werkhallen) eines metallverarbeitenden Betriebes,
im Westen unbebaute landwirtschaftlich genutzte Grünlandgrundstücke

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	nahezu quadratisch
Grundstücksbreite	ca. 25 m
Grundstückstiefe	ca. 26 m
Straßenfrontlänge	ca. 25 m

4.2 Beschaffenheit

Nahezu ebenes Gelände, Baugrund mit normaler Beschaffenheit, hoher Grundwasserstand im Bereich der Kellergründungssohle, bei Hochwasserereignissen im Bereich der Geländeoberkante

4.3 Erschließung

Zufahrt über asphaltierten oder gekiesten Silcherweg (nicht erstmalig hergestellt und nicht endgültig ausgebaut),
Abwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation mit Klärwerk,
Wasser-, Strom- und Telefonanschluss vorhanden

4.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Wohnbebauung

GRZ rd.	0,4	(Grundflächenzahl)
GFZ rd.	0,6	(Geschossflächenzahl)

4.6 Immissionen

Auf dem Grundstück bestehen Lärmimmissionen ausgehend von den östlich gelegenen Betriebsgebäuden. Bei der Ortsbesichtigung waren insbesondere Lärmimmissionen durch ein Lüftungsgerät im Bereich der westlichen Außenwand der Werkhalle auf FINr. 3854/5 festzustellen. Lärm- und Geruchsmissionen können auf dem Grundstück zudem durch die landwirtschaftliche Nutzung der westlich angrenzenden Grünlandgrundstücke zeitweise bestehen.

4.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

4.8 Außenanlagen

Gemeinschaftlich genutzte Flächen:

Zugang zu den Hauseingängen gekiest und gesplittet,

Garagenhof teilweise aus Betonplatte, mit Betonsteinpflaster belegt oder gekiest und gesplittet, Fläche östlich Garage ist durch Überdachung überbaut

Sondernutzungsflächen Wohnung Nr. 2:

Gartenfläche im Süden aus Betonplatte oder gekiest und gesplittet, Gartenfläche im Osten bis zum Bachlauf aus Grünfläche mit Wildwuchs

4.9 Hochwasser

Das Grundstück befindet sich in ein keinem vorläufig gesicherten bzw. in keinem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Beim einem Hochwasserereignis am 01./02.Juni 2024 wurden jedoch große Teile von Babenhausen und auch das Bewertungsgrundstück überflutet. Dabei hat der östlich vom Grundstück verlaufende Auerbach das Grundstück im östlichen Bereich, die Garage und den Garagenhof überflutet. In der Garage ist das Wasser ca. 10 cm hoch gestanden. Im Keller des Wohnhauses ist Grundwasser eingedrungen und ca. 1,30 m hoch gestanden.

4.10 Altlasten

Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung haben sich ebenfalls keine Verdachtsmomente für Altlasten ergeben. Zum Wertermittlungsstichtag wird aufgrund der vorliegenden Informationen und Erkenntnisse ein altlastenunbedenklicher Grundstückszustand unterstellt.

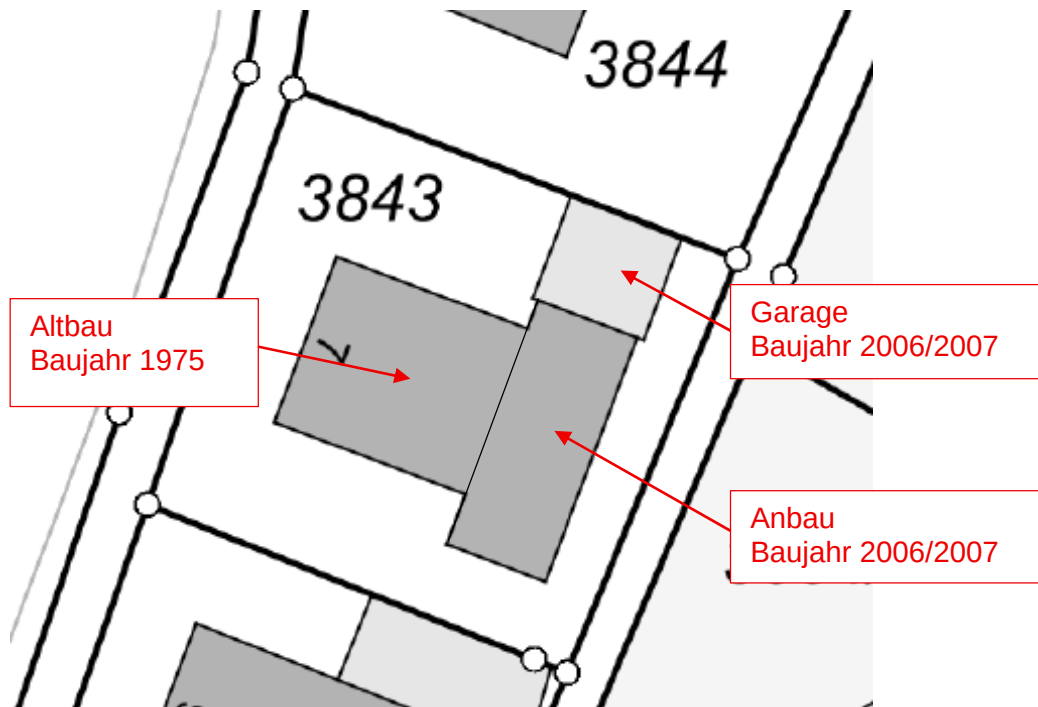
5 Gebäudebeschreibung

5.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück befinden sich ein Zweifamilienhaus und eine Doppelgarage. Das Objekt ist in Wohnungs-/Teileigentum aufgeteilt. Das Zweifamilienhaus wurde in 2 Abschnitten um 1975 und um 2006/2007 erbaut.

Der um 1975 erbaute westliche Gebäudetrakt (Altbau) besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss und der um 2006/2007 erbaute östliche Gebäudetrakt (Anbau) aus einer Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Die Garage wurde um 2006/2007 erbaut und besteht aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Bauteilübersicht:



Die zu bewertende Sondereigentumseinheit Nr. 2 besteht aus folgenden Räumlichkeiten:

Kellergeschoss	Treppenhaus und Flur (im östlichen Anbau), 1 Kellerraum im Altbau
Erdgeschoss	Treppenhaus/Flur, Bad, Kinderzimmer, Elternschlafzimmer und überdeckte Terrasse (im östlichen Anbau)
Obergeschoss	Treppenhaus, Flur, Arbeitszimmer, WC, Speis, Wohnküche, Balkon (im östlichen Anbau), Wohnzimmer (über westlichem Altbau) und ausgebauter Raum über Garage
Dachgeschoss	nicht ausgebauter Dachboden (über östlichem Anbau)

Die Wohnung Nr. 1 besteht aus einem Kellerraum und der abgeschlossenen Wohnung im Erdgeschoss des Altbaus.

Zum Gemeinschaftseigentum gehören der Kellerflur, der Kellerraum Nordwest, der Heizungsraum und der Öllageraum im Kellergeschoss des Altbaus, die Terrasse südlich des Altbaus sowie die Doppelgarage.

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung bezieht sich auf dominierende Ausführungen und Ausstattungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

5.2 Gemeinschaftseigentum

Rohbau:	
Geschosse	Teilunterkellerung, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Dachspitz im Bereich östlicher Anbau, Garage mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss
Bauweise	Keller Altbau, Anbau und Garage in Massivbauweise, Erd- und Dachgeschoss Altbau in Holzfertigbauweise, Hersteller unbekannt
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	vermutlich Mauerwerk aus Betonhohlblocksteinen beim Altbau, Betonwände beim Anbau
Außenwände	Holzständerwerk beim Altbau, Mauerwerk aus Leichthochlochziegel beim Anbau und bei der Garage
Innenwände	Holzständerwerk beim Altbau EG und DG, Mauerwerk im KG und EG Anbau
Decken	Betonhohlkörperdecke über KG Altbau, Stahlbetondecke über KG Anbau, EG Anbau und über Garage, Holzbalkendecke über EG Altbau und über DG Anbau
Treppen	Stahlterasse mit Holzstufen KG-EG im Altbau
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Betondachsteine beim Altbau, Dachziegel beim Anbau und bei der Garage
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech beim Altbau, Titanzinkblech beim Anbau und bei der Garage
Ausbau:	
Fenster	Stahlgitterfenster mit Einfachglas in den Kellerräumen, Holzfenster mit 2-fach-Isolierglas beim Altbau EG und DG, Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierglas beim Anbau, Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierglas in der Garage
Rollladen/Läden	im Gemeinschaftseigentum nicht vorhanden
Türen/Tore	2 Stahlrahmenkiptore mit Elektroantrieb und Kunststofftüre mit Isolierglas in der Doppelgarage
Innentüren	Stahlblechtüren im Heizungsraum
Bodenbeläge	Glattstrich im Keller, Betonrohboden in der Garage
Fassade	Giebel Westwand Altbau mit Nut- und Federholzbekleidung mit Anstrich, sonst Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Kellerdecke unverputzt, Betonfertigteildecke in der Garage ungestrichen
Besondere Bauteile	Eingangstreppe bei Wohnung Nr. 1 aus verzinkter Stahlkonstruktion mit Natursteinstufen und Stahlgeländer, Eingangstreppe bei Wohnung Nr. 2 aus Beton mit Fliesenbelag ohne Geländer, Eingangsüberdachung bei Eingang Wohnung Nr. 2 aus einfacher, unfertiger Holzkonstruktion mit Satteldach und Eindeckung aus Trapezlichtplatten, Überdachung Garagenvorplatz (Abm. ca. 6 x 6 m) aus tragender Stahlrohrkonstruktion, Holzsparren und Trapezblech-tragschale ohne Dachrinne, unfertige Überdachung östlich an Garage angebaut besteht aus einfacher Stahlrohrkonstruktion mit Verkleidung aus OSB-Platten und Pultdach mit Eindeckung aus Trapezblech,

	Terrasse südlich Altbau mit Porhyrbruchsteinbelag oder Holzdielenbelag
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	2 Waschmaschinenanschlüsse im gemeinschaftlichen Kellerraum
Heizung	ölbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Heizkessel Fabr. Viessmann Vitola 100, Baujahr 2000, Heizungsunterstützung durch 30 Vakuumsolarkollektoren, 2 Kunststoffbatterieöllagertanks mit 4.500 l Fassungsvermögen
Elektro	durchschnittliche Ausstattung

Baumängel/Bauschäden Gemeinschaftseigentum	Wertminderung
- Wassereintritt in den Keller bei steigendem Grundwasserstand	40.000 €
- Kanalkückstausicherungen am Ablauf Waschmaschine im Keller und am Ablauf Überdruckventil im Heizungsraum fehlen	1.000 €
- verschiedene Putzrisse an Wänden im Keller Anbau	2.000 €
- Wärmedämmung an Heizungs- und Wasserleitungen im Heizungs- und Öllagerraum fehlt	800 €
- abgetreppter Trennriss in Außenwand Ostseite unter dem Treppenhausfenster, Trennrisse in der Garagenostwand unterhalb der Decke	2.500 €
- Abplatzungen am Sockelputz Altbau auf Nord- und Westseite auf eine Länge von ca. 5 m	1.500 €
- Abplatzungen am Sockelputz auf Ostseite beim Anbau auf eine Länge von 6 m	1.800 €
- Riss am Außenputz am Übergang Altbau - Anbau auf Südseite im Inneneck, Riss ist provisorisch mit Montageschaum ausgespritzt	500 €
- 1 Vakuum-Solarkollektor durch Hagelschlag beschädigt	2.000 €
- 1 Holzstütze an Eingangsüberdachung Wohnung Nr. 2 fehlt, Trapezlichtplatten sind durch Hagelschlag beschädigt, Treppengeländer an der Eingangstreppe fehlt	5.000 €
Wertminderung Gemeinschaftseigentum	57.100 €
davon Anteil Sondereigentumseinheit Nr. 2 gerundet	MEA 2/3 38.067 € 38.000 €

Die Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Mängel- bzw. Schadensbeseitigungskosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Baumängel/Bauschäden am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten wären höher zu veranschlagen.

Bei dem Ansatz der Wertminderung wegen des Wassereintritts in den Keller wird unterstellt, dass auch künftig bei steigendem Grundwasserstand Wasser in den Keller eintritt. Nach der vom Eigentümer vorgelegten Videoaufnahme vom 01.06.2024 ist das Grundwasser an der Gebäudefuge zwischen Altbau/Neubau im Bereich der Türöffnung im Kellerflur und der zwischen Öllagerraum und Kellerflur verlaufenden Heizleitungen in den Keller eingetreten. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass im Bereich der Kellerumfassungswände des Altbaus, insbesondere am Übergang Bodenplatte zu den Außenwänden, Grundwasser in den Keller eingedrungen ist. Nach Einschätzung des Unterzeichners kann der Grundwassereintritt bei steigenden Grundwasserstand nach Starkregenereignisse auch durch bauliche Maßnahmen künftig nicht verhindert werden. Fotos vom Wassereintritt beim Hochwasserereignis sind dem Gutachten in Anlage 9.7 beigelegt. Die Höhe der Wertminderung in Höhe von 40.000 € stellt nicht die geschätzten Mängelbeseitigungskosten, sondern die geschätzte Wertminderung, die ein Käufer wegen des Grundwassereintritts vornimmt, dar.

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Der Fassadenanstrich auf der Südseite des Anbaus weist im Erdgeschoss Schlieren und Verfärbungen auf. Der Fassadenanstrich auf der Westseite des Altbaus ist abgewittert. Ansonsten befindet sich das Gemeinschaftseigentum in einem normalen Instandhaltungszustand.

Bei dem Hochwasserereignis am 01./02.06.2024 ist im Keller Grundwasser bis zu 1,30 m Höhe gestanden. Folgeschäden durch den Wassereintritt wurden bei der Besichtigung im Bereich des Kellers im Altbau nicht festgestellt.

5.3 Sondereigentumseinheit Nr. 2

Ausbau:	
Fenster	Holzfenster mit 2-fach-Isolierglas im Kellerraum Nr. 2 und im Wohnzimmer, Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierglas beim Anbau EG und DG, je 1 Kunststoffdachfenster mit 2-fach-Isolierglas im Wohnzimmer und im Zimmer über der Garage
Rollladen/Läden	Kunststoffvorbaurolläden im EG und OG in der Wohnküche und in den Schlafzimmern beim Anbau, in der Wohnküche und im Elternschlafzimmer EG auf Südseite mit Elektroantrieb, Rollladen mit Elektroantrieb am Dachfenster im Wohnzimmer
Türen/Tore	Alu-Eingangstüre mit 2-fach-Isolierglas
Innentüren	Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit CPL-Beschichtung
Bodenbeläge	Glattstrich im Keller Nr. 2, Laminatbelag im Flur EG, in den Schlafzimmern EG, im Wohnzimmer und im Zimmer über der Garage, im Wohnzimmer Laminat auf Trockenestrich, sonst Fliesen im KG, EG und DG, Betonboden mit geschleibter Oberfläche im Dachgeschoss
Treppen	Betontreppe KG-EG-DG mit Fliesenbelag und Stahlgeländer, Holzeinschubtreppe ins Dachgeschoss
Wandbekleidungen	Fliesen im Bad EG 1,40 m hoch bis raumhoch, Fliesenschilder im WC OG, Nordwand im Arbeitszimmer OG mit Holzbekleidung, Giebelwände im Dachgeschoss Anbau unverputzt, sonst Putz oder Gipskarton und Anstrich
Deckenbekleidungen	Nut- und Federholzbekleidung im Kellerraum Nr. 2, sonst Reibputz und Anstrich
Dachschrägen	Gipskarton mit Reibputz oder Spachtelputz und Anstrich im Wohnzimmer und im Zimmer über Garage, Dachschrägen im Dachboden unbekleidet, nur Zwischensparrendämmung und Dampfbremsfolie vorhanden
Besondere Bauteile	Terrasse EG Süd und Balkon OG Süd aus tragender Stahlrohr- rahmenkonstruktion mit Stahlbrüstungsgeländer, Bodenbelag aus Holzbohlen (insgesamt unfertiger Zustand), geplante Erweiterung Balkon auf Ostseite aus Stahlrohrrahmen auf Betoneinzelfundamenten, unfertig und nicht werthaltig
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Zubehör	Einbauküche ca. 18 Jahre alt bestehend aus Unterschränken u- förmig, 3-trg. Oberschrank und 2-tlg. Hochschrank, Korpus, Fronten und Arbeitsplatte kunststoffbeschichtet, Einbauspüle, Elektroherd, Cerankochfeld, Herdablufthaube, Einbauküche ist altersbedingt wertlos,

	Pelletofen im Wohnzimmer, Fabr. Wamsler PO 59, 6 kW, Alter ca. 8 Jahre, altersbedingt wertlos
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Badewanne, Duschwanne mit Glasduschwand, wandhängendes WC und 2 Waschbecken im Bad, wandhängendes WC und Handwaschbecken im WC OG,
Heizung	Fußbodenheizung im Bad EG, im Wohnzimmer, im Flur OG und in der Wohnküche, Heizkörper im Treppenhaus KG, in allen Schlafzimmern, im WC und in der Wohnküche, Handtuchheizkörper im Bad
Elektro	durchschnittliche Ausstattung

Baumängel/Bauschäden Sondereigentumseinheit Nr. 2	Wertminderung
- Putz an Treppenwange Kellertreppe fehlt	500 €
- Anstrich am Treppengeländer Kellertreppe ist unvollständig	500 €
- Türblatt im Kellerraum Nr. 2 fehlt	300 €
- Türelement zwischen Keller Altbau und Kellerflur Nr. 2 fehlt	1.000 €
- Fliesenverfugung am Fliesenboden im Kellerflur und Sockelleisten sind unvollständig, schwimmender Estrich im Kellerflur wurde nach Wassereintritt nicht getrocknet	7.000 €
- Putzrisse am Durchgang zwischen Flur EG und Wohnzimmer im Bereich der Gebäudedehnungsfuge am Übergang Altbau-Anbau	500 €
- Fensteröffnung im Flur EG zur Wohnung Nr. 1 bedarf einer Schließung	1.200 €
- Laminat und Trockenestrich im Wohnzimmer geben beim Begehen nach, Laminat weist zahlreiche Abplatzungen an den Kanten auf und ist teilweise unvollständig, Laminatbelag und Trockenestrich sind erneuerungsbedürftig	11.000 €
- Raumthermostate für Fußbodenheizung im Wohnzimmer fehlen (Stellmotoren und Verkabelung vorhanden), Fußbodenheizung im Wohnzimmer bisher noch nicht in Betrieb	2.000 €
- Sockelleisten bei Laminatbodenbelägen sind unvollständig	500 €
- elastische Verfugung zwischen Boden- und Sockelfliesen in der Speis fehlt	300 €
- elastische Verfugungen zwischen Boden- und Sockelfliesen in der Wohnküche sind gerissen	600 €
- Stöße und Wandanschlüsse der Wärmedämmung im Bereich der Dachschrägen im Dachgeschoss sind nicht dampfdicht verklebt	500 €
- Wärmedämmung über Decke OG und Bodenbelag im Dachgeschoss Anbau fehlen	6.200 €
- Risse am Übergang Wandputz zur Dachschrägenbekleidung im Zimmer über der Garage	300 €
- Terrasse-/Balkonkonstruktion ist unfertig und schadhaft, Gartentreppe und Brüstungsgeländer EG auf West- und Ostseite sowie auf Ostseite im OG fehlen, Anstriche Stahlteile mit Korrosion, Holzbodenbelag im EG und OG ist verzogen, teilweise morsch und komplett erneuerungsbedürftig	- €
Wertminderung Sondereigentumseinheit Nr. 2	32.400 €

Der schwimmende Estrich im Kellerflur und Treppenhaus KG der Wohnung Nr. 2 wurde nach der Überflutung der Kellerräume nicht getrocknet. Bei dem Kostenansatz wurde unterstellt, dass der Fußbodenaufbau aufgrund der nicht erfolgten Trocknung erneuert werden muss.

Die Terrassen- und Balkonkonstruktion auf der Süd- und Ostseite des Anbaus befindet sich in einem unfertigen und teils baufälligen Zustand und wurde ohne Baugenehmigung errichtet. Die Terrassen- und Balkonkonstruktion ist auch nachträglich nicht genehmigungsfähig, da die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Die Terrassen- und

Balkonkonstruktion bleibt daher bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt. Ebenso erfolgt daher auch kein Ansatz bei der Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden.

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Wandanstriche im Kinderzimmer sind abgewohnt. Ansonsten befindet sich die Wohnung Nr. 2 in einem normalen Instandhaltungszustand.

Der Ausbau der Wohnung Nr. 2 ist größtenteils in Eigenleistung erfolgt. Die Fliesenarbeiten, die Laminatbodenbeläge, das Treppengeländer und die Dachschrägenbekleidungen sind von einfacher Ausführungsqualität.

Im Flur Erdgeschoss der Wohnung Nr. 2 befindet sich ein Durchsichtfenster zur Wohnung Nr. 1. Die Fensteröffnung bedarf einer Schließung.

6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in einfacher bis mittlerer Wohnlage am westlichen Ortsrand von Babenhausen.

Die Wohnung Nr. 2 verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung mit ausreichender Belichtung und eine durchschnittliche Ausstattung.

Abweichend vom Aufteilungsplan wurde der ehemalige Treppenaufgang von der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss des Altbaus zu dem Wohnzimmer der Wohnung Nr. 2 nicht rückgebaut. Bei der Wertermittlung wird daher eine Wertminderung für den erforderlichen Rückbau des Treppenaufgangs angesetzt.

Die der Wohnung Nr. 2 zugeteilte Gartensondernutzungsfläche ist klein bemessen. Im Bereich der südlichen Gartenfläche besteht nur ein Blick auf die Grenzbebauung des südlichen Nachbargrundstücks.

Die laut Aufteilungsplan im Gemeinschaftseigentum befindliche Terrasse südlich des Altbaus ist abweichend vom Aufteilungsplan ausgeführt. Vom Elternschlafzimmer der Wohnung Nr. 2 besteht keine Zugangsmöglichkeit zu dieser Terrasse.

Baulicher Wärmeschutz:

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Der bauliche Wärmeschutz des westlichen Altbaubereichs ist als einfach einzustufen. Schwachstellen bestehen im Bereich der Kellerdecke, der Außenwände, der Fenster und der Dachschrägen. Der bauliche Wärmeschutz des um 2006 erbauten östlichen Anbaus ist als durchschnittlich und baujahrestypisch einzustufen.

Verbrauchsmesseinrichtungen für den Heizungsverbrauch sind nicht vorhanden. Der Heizölverbrauch wird bisher über den Wohnflächenanteil abgerechnet.

Baulicher Schallschutz:

Der bauliche Schallschutz ist im Bereich des in Holzfertigbauweise errichteten Altbaus als einfach und unzureichend einzustufen. Schwachstellen bestehen insbesondere im Bereich der Holzbalkendecke und im Bereich der Trennwände und der Türe im Bereich des Treppenabgangs zur Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Der Altbau wurde um 1975 und der Anbau und die Garage um 2006/2007 erbaut. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters von 50 Jahren beim Altbau und von 19 Jahren beim Anbau und der Garage und des vorgefundenen Zustands auf rd. 50 Jahre geschätzt, wobei eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt wird.

Zubehör:

Die Einbauküche und der Pelletofen sind altersbedingt wertlos. Der Zeitwert des Zubehörs beträgt 0,- €.

Hausverwaltung:

Es ist kein Hausverwalter bestellt. Die Hausverwaltung erfolgt durch die Miteigentümer. Instandhaltungsrücklagen wurden von der Eigentümergemeinschaft bisher nicht gebildet.

Marktlage:

In Babenhausen besteht eine mittlere Nachfrage nach Bestandseigentumswohnungen. Die Veräußerbarkeit der zu bewertenden Sondereigentumseinheit Nr. 2 ist aufgrund der

Mischgebietslage, des Wassereintritts in den Keller bei hohem Grundwasserstand, der bestehenden Baumängel/Bauschäden und fehlender Instandhaltungsrücklagen als eingeschränkt zu beurteilen.

7 Wertermittlung

7.1 Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt in Anlehnung an die „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 – ImmoWertV 2021)“.

Nach § 6.1 sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

In den in § 6.1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die in Absatz § 6.1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich grundsätzlich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Begründung der Verfahrenswahl:

Der Bodenwert des Grundstücks wird entsprechend §§ 24 und 26 ImmoWertV 2021 im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Die zu bewertende Sondereigentumseinheit Nr. 2 eignet sich sowohl für eine Eigennutzung als auch zur Vermietung. Das Vergleichswertverfahren kann für die Bewertung der Sondernutzungseinheit Nr. 2 nicht herangezogen werden, da keine zeitnahen Vergleichspreise von vergleichbaren Wohnungen in Babenhausen und in vergleichbaren Gemeinden zur Verfügung stehen. In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind keine Kaufpreise von vergleichbaren Objekten gelistet. Das Sachverfahren ist für die Bewertung von Wohnungseigentum ebenfalls ungeeignet, da keine Sachwertfaktoren für diese Objektart vorliegen. Im vorliegenden Fall erfolgt die Verkehrswertermittlung daher auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens. Im vorliegenden Fall wird das allgemeine Ertragswertverfahren angewandt, wie es in der ImmoWertV 2021 normiert ist.

7.2 Bodenwertanteil Sondereigentumseinheit Nr. 2

Zur Ermittlung des Bodenwertes werden die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu herangezogen und Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses angefordert.

Das zu bewertende Grundstück FlNr. 3843 befindet sich im Richtwertgebiet Nr. 26 – Babenhausen West- der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird baureife Fläche der Nutzungsart WA in diesem Richtwertgebiet mit 210 €/m² einschließlich Erschließung ausgewiesen.

Aufgrund der seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgten Bodenpreissteigerungen erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um + 5 %.

Das Grundstück verfügt über eine durchschnittliche Größe und weist mit der vorhandenen Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 0,6 eine für das Richtwertgebiet durchschnittliche bauliche Ausnutzung auf. Der Bodenrichtwert bedarf daher keine Anpassung wegen unterschiedlicher Größe bzw. abweichender baulicher Ausnutzung.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf baureife Flächen in einem Wohngebiet. Das zu bewertende Grundstück ist aufgrund der Ausweisung im Flächennutzungsplan und der Umgebungsbebauung als Mischgebiet einzustufen. Vom Bodenrichtwert für baureife Wohnflächen ist aufgrund der Mischgebietslage ein Abzug von 15% erforderlich.

Das Grundstück ist abgabenrechtlich teilerschlossen. Bisher sind keine Straßenerschließungsbeiträge abgerechnet. Vom Bodenrichtwert des voll erschlossenen Grundstückstücks erfolgt daher ein Abzug wegen nicht berechneter Straßenerschließungsbeträge nach BauGB in Höhe von 25 €/m².

Abgabenfreier Bodenrichtwert 210 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2024	06.05.2025	1,05	221 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	221 €/m ²
GFZ	k.A.	0,6	1,00	221 €/m ²
Fläche (m ²)	ca. 700	660	1,00	221 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	221 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	WA	M	0,85	187 €/m ²
Angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert				187 €/m ²

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:

Das Grundstück ist abgabenrechtlich teilerschlossen. Bisher sind keine Straßenerschließungsbeiträge abgerechnet. Vom Bodenrichtwert des voll erschlossenen Grundstückstücks erfolgt daher ein Abzug wegen nicht berechneter Straßenerschließungsbeträge nach BauGB in Höhe von 25 €/m².

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m²]	x	Bodenwert [€/m²]	
3843	660 m²	x	187 €/m²	123.420 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:				
- Wertminderung wegen nicht berechneter Straßenerschließungsbeiträge nach BauGB	660 m²	x	25 €/m²	- 16.500 €
= Bodenswert FlNr. 3843 gesamt				106.920 €
gerundet				107.000 €
davon Bodenswertanteil SE-Einheit Nr. 2				
2/3 Miteigentumsanteil				71.333 €
gerundet				71.000 €

7.3 Ertragswert

Zur Ermittlung des Ertragswerts entsprechend §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021 müssen folgende Eingangsgrößen ermittelt werden:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert (ohne Berücksichtigung von selbständig nutzbaren Teilflächen)
- Besondere objektspezifische Merkmale

Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens gemäß § 28 ImmoWertV 2021 stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = Reinertrag
- Bodenwertverzinsung
- = Gebäudereinertrag
- x Barwertfaktor
- = Ertragswert der baulichen Anlagen
- + Bodenwert
- = Vorläufiger Ertragswert
- +/- Besondere objektspezifische Merkmale
- = Ertragswert

Die Bodenwertverzinsung wird mittels des Liegenschaftszinssatzes und des Bodenwerts, der Barwertfaktor mittels der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Marktüblich erzielbarer Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Angaben über Mieterträge liegen nicht vor, da das Objekt eigengenutzt wird. Die erzielbare Nettokaltmiete wird daher durch Auswertung

- der büroeigenen Mietdatensammlung
- von Internetangeboten aus www.immobilienscout.de und www.immowelt.de
- von Immobilienanzeigen in der regionalen Presse

ermittelt.

Für Wohnungen in Zweifamilienhäusern mit einer Wohnfläche > 150 m² werden in Babenhausen derzeit je nach Alter und Ausstattung Mieten in einer Spanne von 6,00 bis 9,00 €/m² erzielt. Für die zu bewertende Wohnung ist unter Berücksichtigung der überdurchschnittlichen Größe mit einer Wohnfläche von 205 m² und der durchschnittlichen Ausstattung eine Miete im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von 7,50 €/m²-Wohnfläche und für den Garagenstellplatz mit überdachtem Vorplatz ist eine Miete von 50 €/Monat marktüblich.

Bewirtschaftungskosten:

Entsprechend § 32 (1) ImmoWertV 2021 sind folgende Bewirtschaftungskosten berücksichtigungsfähig:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 S. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches

Bei der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten werden die Modellansätze für Bewirtschaftungskosten entsprechend Anlage 3 ImmoWertV 2021 (Preisbasis 2025) zugrunde gelegt.

Die Verwaltungskosten werden dabei je Wohngebäude bei Ein-/Zweifamilienhäusern mit 430 €/Jahr und mit 47 € je Garagenstellplatz angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 14,10 €/Jahr je m²-Wohnfläche und in Höhe von 106 €/Jahr je Garage angegeben, wenn die Schönheitsreparaturen von dem Mieter getragen werden, wovon im vorliegenden Fall ausgegangen wird.

Das Mietausfallwagnis beträgt 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung.

Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten vollständig auf die Mieter umgelegt werden.

Es erfolgt daher kein Ansatz für die Betriebskosten.

Bodenwertverzinsung:

Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind laut § 17 ImmoWertV selbständig nutzbare Teilflächen, die für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt werden und selbständig genutzt oder verwertet werden können, nicht zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sind keine selbständig nutzbaren Teilflächen vorhanden. Zur Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags wird der Bodenwertanteil der Wohnung Nr. 2 in voller Höhe zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz § 33 ImmoWertV 2021).

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Unterallgäu werden keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. In der Fachliteratur werden Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in einer Spanne von 1,0 bis 3,0 % angegeben.

Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufspreisen von Eigentumswohnungen wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne 1,5 bis 2,0 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung

- der bestehenden Baumängel/Bauschäden am Gemeinschaftseigentum und am Sondereigentum
- des teils einfachen baulichen Wärmeschutzes und der Heizung mit fossilen Brennstoffen und des damit verbundenen erhöhten objektspezifischen Risikos beim Kauf der Immobilien der Liegenschaftszinssatz über der genannten Spanne mit 2,25 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete				
Wohnung Nr. 2	205 m²		7,50 €	1.538 €
+ Sondernutzungsrecht an Garage Nr. 2	1 St.		50,00 €	50 €
= Monatlicher Ertrag:				1.588 €
Rohertrag pro Jahr:		12 Monate		19.056 €
- Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten				
- Wohnung Nr. 2			430 €	
- Garage Nr. 2			47 €	
Instandhaltungskosten				
- Wohnung Nr. 2	205 m²	14,10 €/m²	2.891 €	
- Garage Nr. 2	1 St.	106,00 €/St.	106 €	
Mietausfallwagnis		2%	381 €	
- Bewirtschaftungskosten gesamt		20%	3.855 €	- 3.855 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:				15.201 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):	2,25%			
- Bodenwertverzinsung	2,25%	aus	71.000 €	- 1.598 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage				13.604 €
Restnutzungsdauer (RND):	50 Jahre			
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	29,83			
= Ertragswert der baulichen Anlage	13.604 €	29,83		405.864 €
+ Bodenwertanteil Sondereigentumseinheit Nr. 2				71.000 €
= Vorläufiger Ertragswert				476.864 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Entsprechend § 8 (3) ImmoWertV 2021 sind besondere objektspezifische Merkmale wertbeeinflussende Merkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von den auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

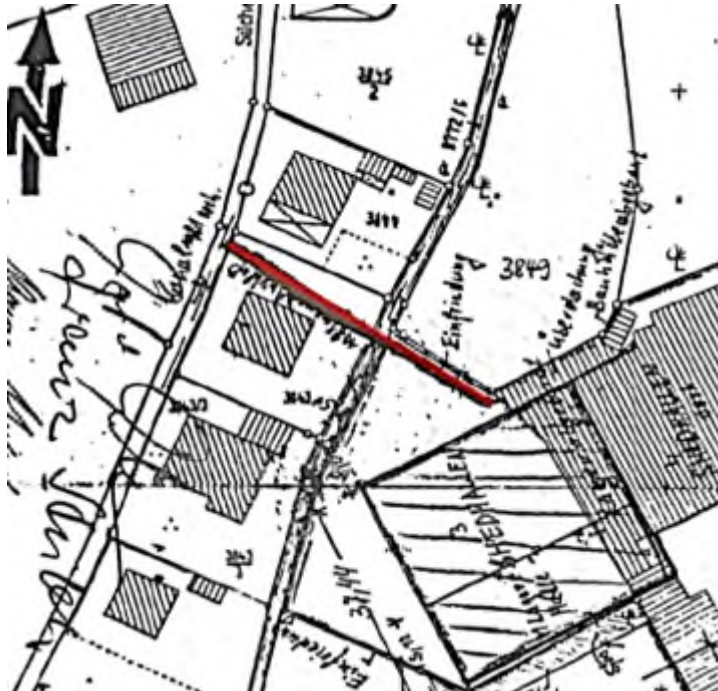
1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängel und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Merkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Abschlag wegen

- der bestehenden Baumängel/Bauschäden beim Gemeinschaftseigentum laut Aufstellung unter Pkt. 5.2, Anteil Wohnung Nr. 2 in Höhe von 38.000 €
- der bestehenden Baumängel/Bauschäden innerhalb der Sondereigentumseinheit Nr. 2 laut Aufstellung unter Pkt. 5.3
- der einfachen Ausführungsqualität des Innenausbaus innerhalb der Sondereigentumseinheit Nr. 2 (Fliesenbeläge, Laminatböden, Treppengeländer, Dachschrägenbekleidungen) in Höhe von pauschal 25.000 €
- des erforderlichen Rückbaus des Treppenaufgangs von der Wohnung Nr. 1 ins Wohnzimmer der Wohnung Nr. 2 in Höhe von 7.000 €

Vorläufiger Ertragswert	476.864 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Gemeinschaftseigentum	- 38.000 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Sondereigentumseinheit Nr. 2	- 32.400 €
- Wertminderung wegen einfacher Ausführungsqualität Innenausbau (Fliesenbeläge, Treppengeländer, Dachschrägenbekleidungen)	- 25.000 €
- Wertminderung wegen erforderlichem Rückbau des Treppenaufgangs von der Wohnung Nr. 1 ins Wohnzimmer der Wohnung Nr. 2	- 7.000 €
= Verkehrswert	374.464 €
gerundet	374.000 €

Der Verlauf der Abwasserleitung ist in dem Lageplan aus der Bewilligungsurkunde mit roter Farbe eingezeichnet



Da im Bereich des Leitungsverlaufs bereits ein Garagengebäude errichtet wurde, wird die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks durch die Abwasserleitung nur noch geringfügig eingeschränkt. Ansonsten wird die von der Abwasserleitung betroffene Grundstücksfläche als Hof- oder Gartenfläche genutzt und die Nutzbarkeit dieser Teilfläche nur unwesentlich beeinträchtigt.

Vom Abwasserleitungsrecht betroffene Fläche einschl. Schutzstreifen:	27 m x 3,5 m = 95 m²
Grad der Beeinträchtigung durch Abwasserleitung:	gering bis unwesentlich
Wertminderung der betroffenen Grundstücksfläche um:	30 %
Bodenwert je m²-Grundstücksfläche	162 €
Wertminderung durch Abwasserleitungsrecht:	
95 m² x 162 €/m² x 30 % =	4.617 €
davon 2/3 Mieteigumsanteil Sondereigentumseinheit Nr. 2	3.078 €
Wertminderung Sondereigentumseinheit Nr. 2 gerundet	3.000 €

7.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagekraft zu ermitteln.

Übersicht Bewertungsergebnisse:

Verkehrswert unbelastet	374.000 €
- Wertminderung durch Grunddienstbarkeit Grundbuch Abt. II Nr. 2	- 3.000 €
= Verkehrswert mit Grundbuch Abt. II Nr. 2 belastet	371.000 €

Beim vorliegenden Objekt wurde der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet, da andere Wertermittlungsverfahren für das Objekt nicht geeignet sind.

Unter Berücksichtigung aller von mir angeführten Beurteilungskriterien ergibt sich für das oben beschriebene Objekt:

2/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 3843 in der Gemarkung Babenhausen, Silberweg 7, 87727 Babenhausen, verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnräumen im Erd- und Dachgeschoss nebst Dachspitz und Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet

zum Wertermittlungsstichtag

06.05.2025

der Verkehrswert unbelastet zu:

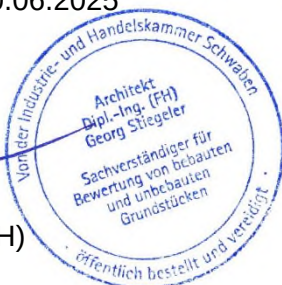
374.000 €

Die Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit Grundbuch Abt. II Nr. 2 (Abwasserkanalleitungsrecht) beträgt 3.000 €.

Werthaltiges Zubehör ist nicht vorhanden.

Westerheim, den 20.06.2025

Georg Stiegeler
Architekt Dipl. Ing. (FH)



Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

8 Flächenberechnungen

Die Gebäudeabmessung bzw. Raummaße wurden, soweit nicht anders angegeben, aus den vorliegenden Plänen entnommen. Soweit keine Maßangaben in den Plänen vorhanden, wurden die Gebäudeabmessungen bzw. die Raummaße herausgemessen.

8.1 Grundflächen

Die Ermittlung der Grundfläche erfolgt in Anlehnung an die DIN 277/2005. Die Grundfläche errechnet sich aus der Fläche des Baugrundstücks, die von baulichen Anlagen überdeckt wird, also diejenige Fläche auf dem Grundstück, die durch die vertikale Grundrissprojektion aller Geschosse der oberirdischen baulichen Anlagen überdeckt wird.

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Altbau	10,00	11,50	1,00	115,00 m ²
Anbau	14,78	5,98	1,00	88,38 m ²
Wohnhaus				203,38 m ²
Doppelgarage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	6,24	6,73	1,00	42,00 m ²
Doppelgarage				42,00 m ²
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			203 m ²
Doppelgarage	gerundet			42 m ²
Grundfläche gesamt				245 m ²

Grundflächenzahl $245,00 \text{ m}^2 / 660 \text{ m}^2 = 0,4$

8.2 Bruttogrundflächen

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt in Anlehnung an DIN 277/2005. Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Fläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Kellergeschoss Altbau	11,00	11,50	1,00	126,50 m ²
Kellergeschoss Anbau	2,50	5,98	1,00	14,95 m ²
	5,00	1,45	1,00	7,25 m ²
Erdgeschoss Altbau	11,00	11,50	1,00	126,50 m ²
Erdgeschoss Anbau	14,78	5,98	1,00	88,38 m ²
Dachgeschoss Anbau	14,78	5,98	1,00	88,38 m ²
Dachgeschoss über Garage	6,24	6,73	1,00	42,00 m ²
Wohnhaus				493,96 m ²
Doppelgarage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	6,24	6,73	1,00	42,00 m ²
Doppelgarage				42,00 m ²
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			494 m ²
Doppelgarage	gerundet			42 m ²
Bruttogrundfläche gesamt				536 m ²

Geschossflächenzahl: 387,30 m² / 660 m² = 0,6

8.3 Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung WoFIV.
Die Raummaße habe ich örtlich aufgenommen.

Wohnung Nr. 2	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss				
Treppenhaus	2,23	1,50	1,00	3,35 m²
Flur EG	6,86	1,29	1,00	8,85 m²
Kind	3,87	3,91	1,00	15,13 m²
Bad	2,86	3,90	1,00	11,15 m²
Eltern	4,79	5,10	1,00	24,43 m²
Ober-/Dachgeschoss				
Treppenhaus	2,23	5,09	1,00	11,35 m²
	1,20	2,70	-1,00	-3,24 m²
	1,03	1,08	-1,00	-1,11 m²
Flur	6,46	1,29	1,00	8,33 m²
	1,10	1,09	1,00	1,20 m²
Arbeitszimmer/HWR	3,67	3,60	1,00	13,21 m²
WC	1,10	2,51	1,00	2,76 m²
Speis	1,22	3,60	1,00	4,39 m²
Wohnküche	5,41	5,11	1,00	27,65 m²
Wohnzimmer	4,81	6,34	1,00	30,50 m²
	4,81	1,28	-0,50	-3,08 m²
	4,81	1,28	-0,50	-3,08 m²
	2,10	3,48	1,00	7,31 m²
	2,10	1,28	-0,50	-1,34 m²
	0,57	0,55	-1,00	-0,31 m²
	4,29	6,30	1,00	27,03 m²
	4,29	1,28	-0,50	-2,75 m²
	0,50	2,50	1,00	1,25 m²
	0,50	1,28	-0,50	-0,32 m²
	0,61	2,52	1,00	1,54 m²
Zimmer über Garage	5,59	4,89	1,00	27,34 m²
	5,59	1,22	-0,50	-3,41 m²
	5,59	1,22	-0,50	-3,41 m²
Summe				204,70 m²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m²
Wohnung Nr. 2				204,70 m²
Zusammenstellung				
Wohnung Nr. 2		gerundet		205 m²
Wohnfläche gesamt				205 m²

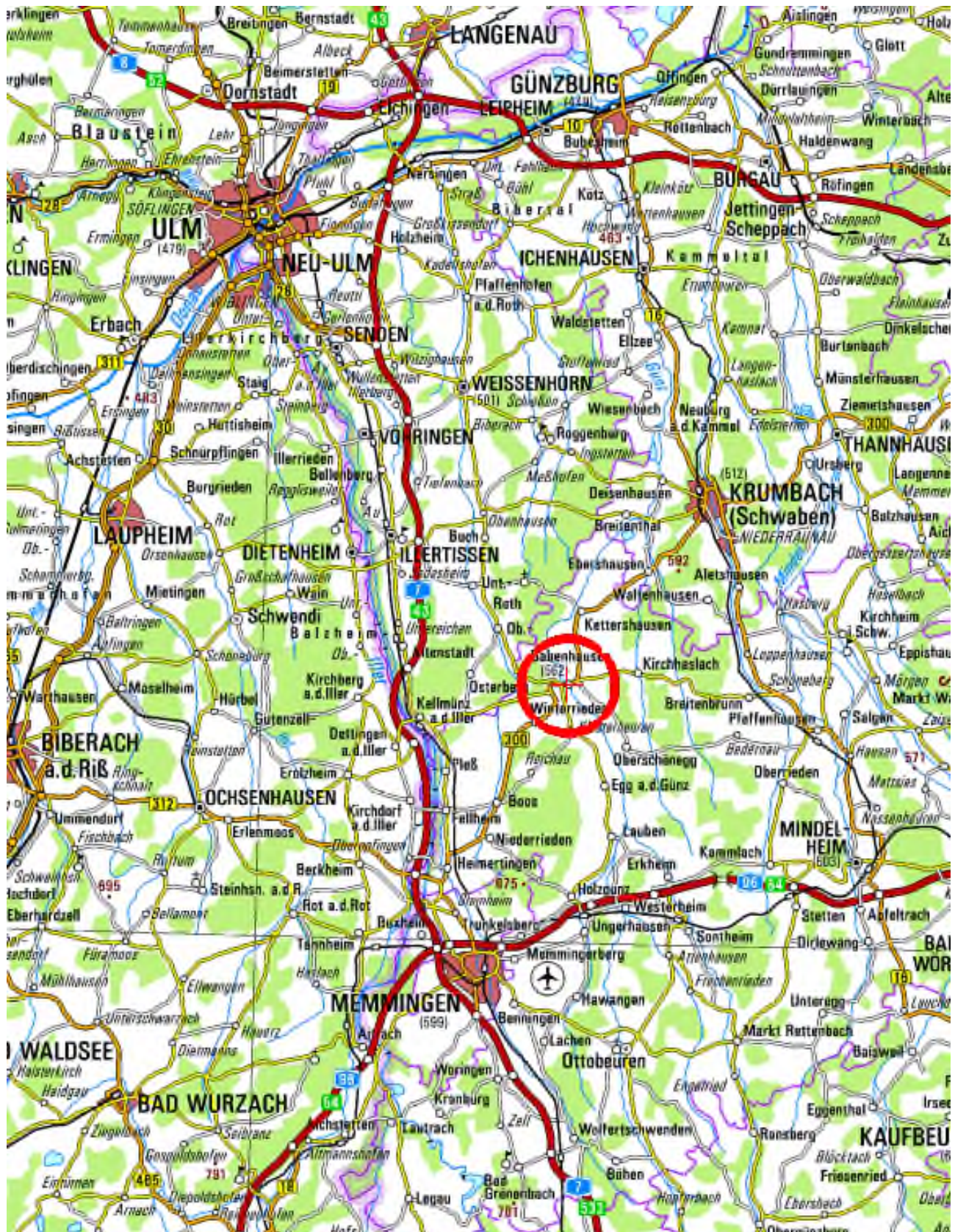
8.4 Nutzflächen

Die Berechnung der Nutzflächen erfolgt in Anlehnung an DIN 277/2005.
Die Raummaße habe ich aus den Plänen oder örtlich aufgenommen.

Keller Gemeinschaftseigentum	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Flur	5,00	1,10	1,00	5,50 m ²
Keller Nordwest	5,78	5,25	1,00	30,35 m ²
Heizung	2,30	3,95	1,00	9,09 m ²
Öllageraum	2,30	3,95	1,00	9,09 m ²
Summe				54,02 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Keller Gemeinschaftseigentum				54,02 m ²
Keller Wohnung Nr. 2	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Treppenhaus und Flur Anbau	2,26	1,50	1,00	3,39 m ²
	4,97	1,00	1,00	4,97 m ²
Keller Nr. 2	5,87	3,71	1,00	21,78 m ²
Summe				30,14 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Keller Wohnung Nr. 2				30,14 m ²
Garage Nr. 2	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Sondernutzungsrecht Nr. 2	2,88	6,25	1,00	18,00 m ²
Summe				18,00 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-0,54 m ²
Garage Nr. 2				17,46 m ²
Zusammenstellung				
Keller Gemeinschaftseigentum	gerundet			54 m ²
Keller Wohnung Nr. 2	gerundet			30 m ²
Garage Nr. 2	gerundet			17 m ²
Nutzfläche gesamt				101 m ²

9 Anlagen

9.1 Übersichtslageplan



© Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07

9.2 Ortsplan



© Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07

9.3 Lageplan



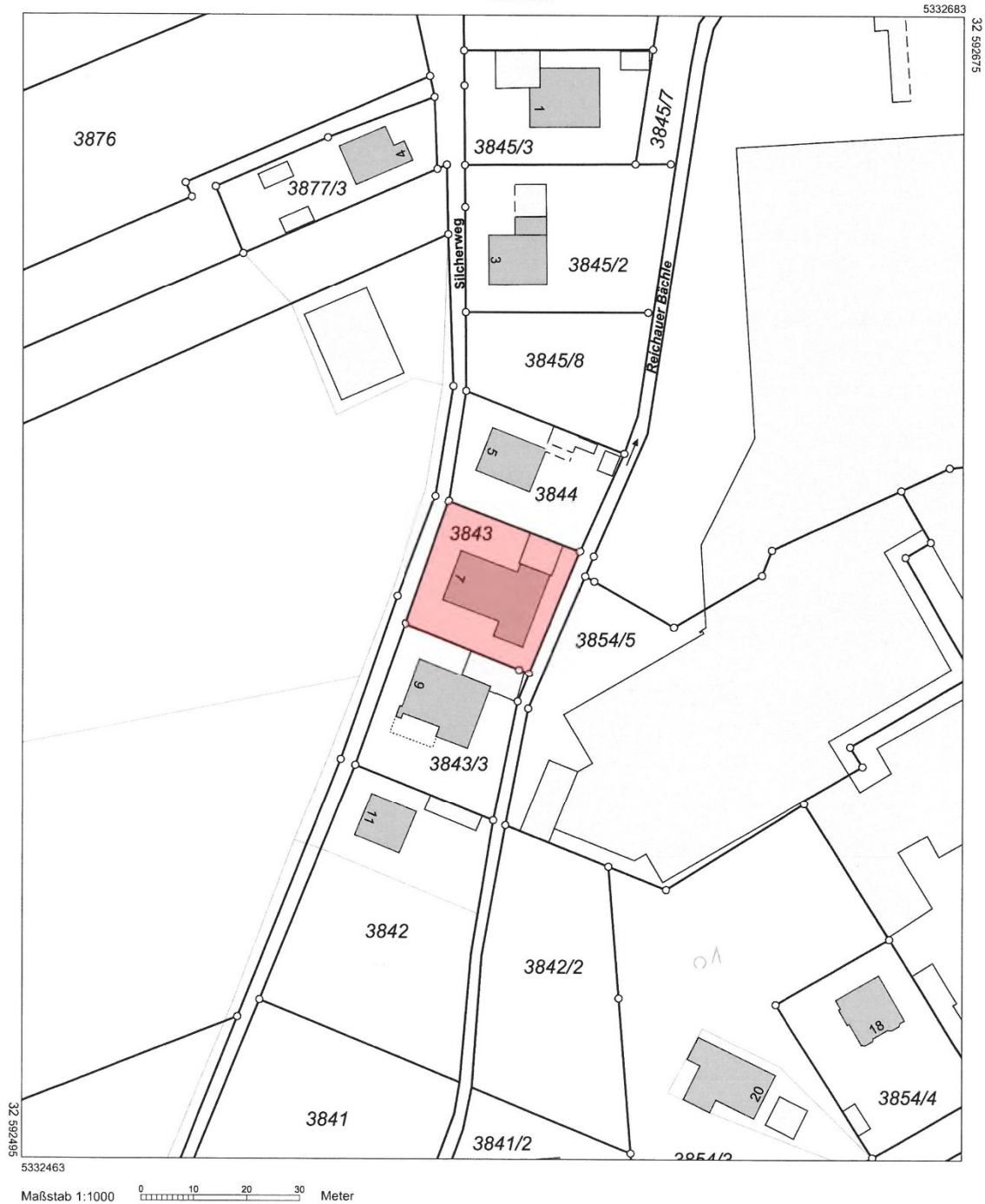
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Memmingen
Bismarckstraße 1
87700 Memmingen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Erstellt am 06.05.2025

Flurstück: 3843
Gemarkung: Babenhausen

Gemeinde: Babenhausen
Landkreis: Unterallgäu
Bezirk: Schwaben

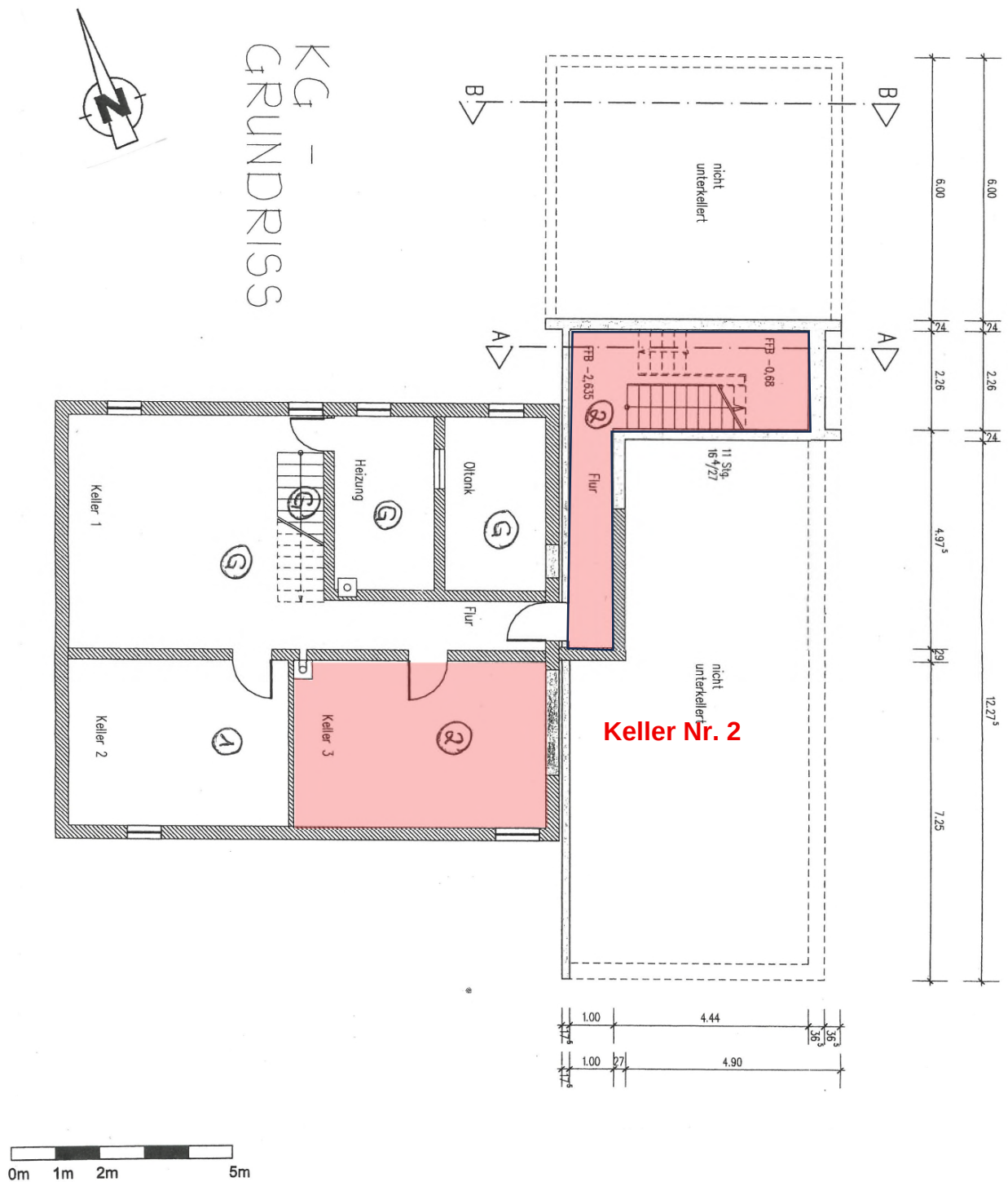


Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

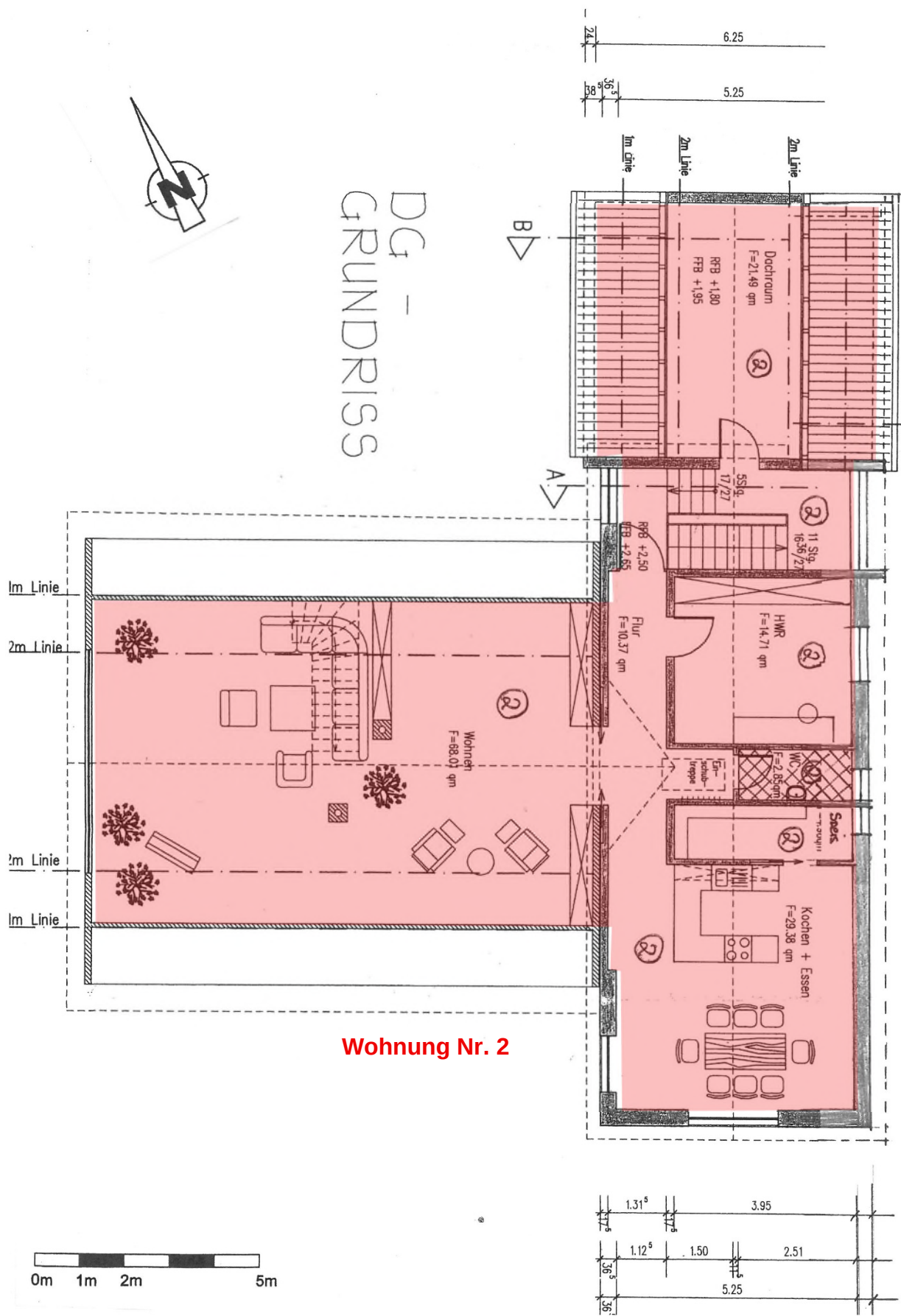
9.4 Luftbildkarte



9.5 Aufteilungspläne

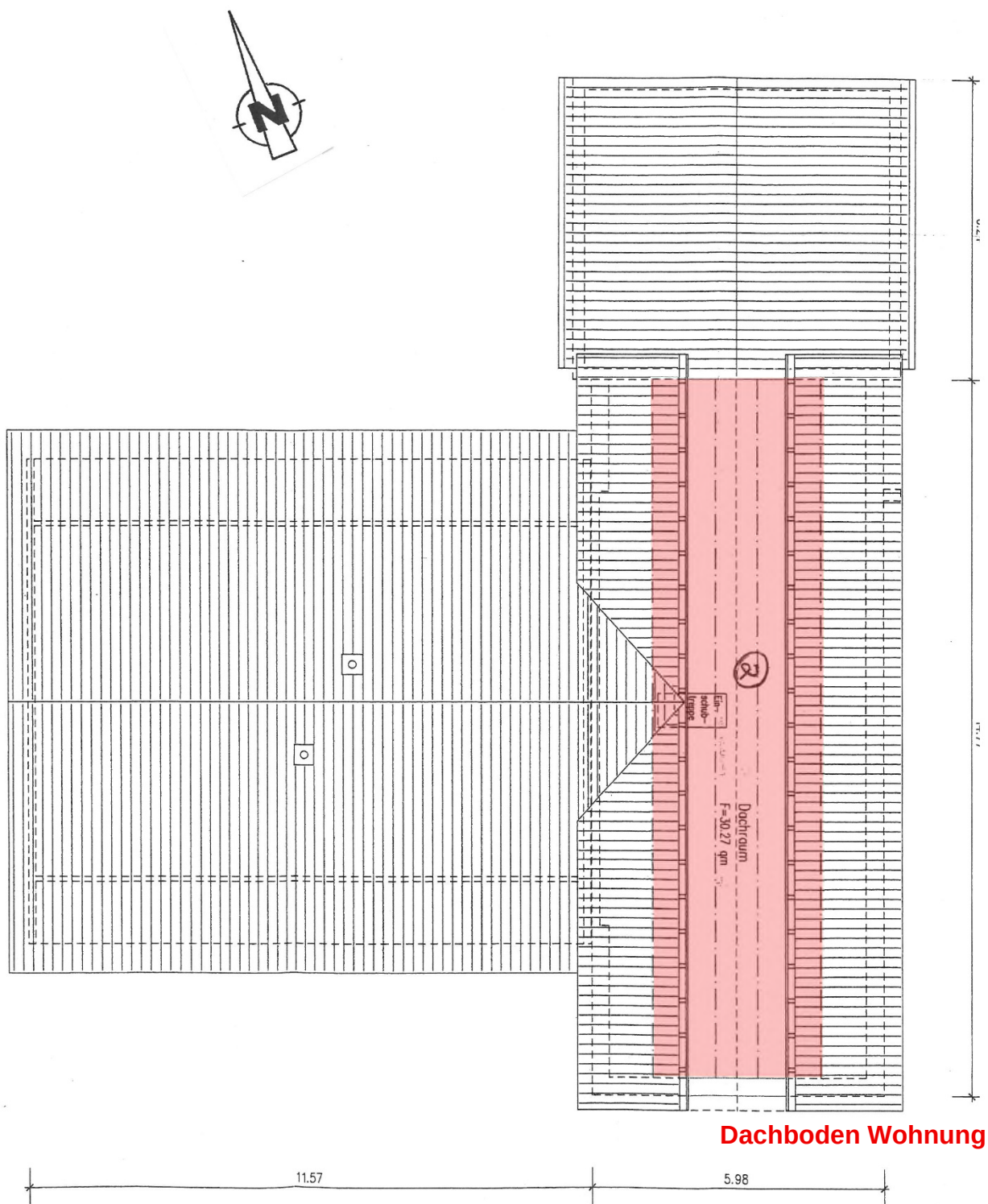


Grundriss Kellergeschoss

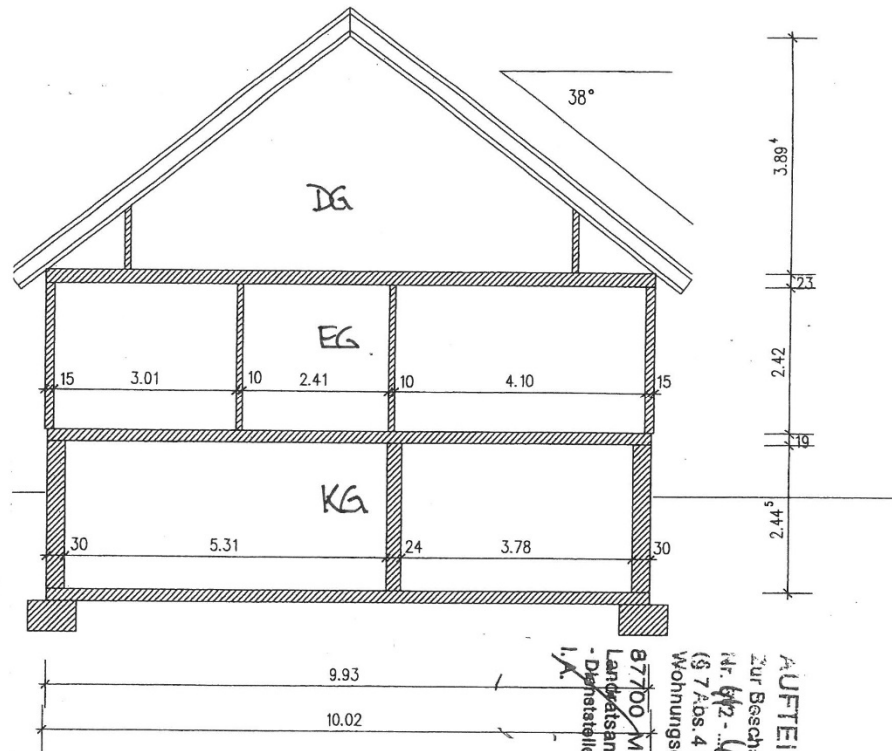


Wohnung Nr. 2

Grundriss Ober-/Dachgeschoss



Grundriss Dachgeschoss Anbau



SCHNITT

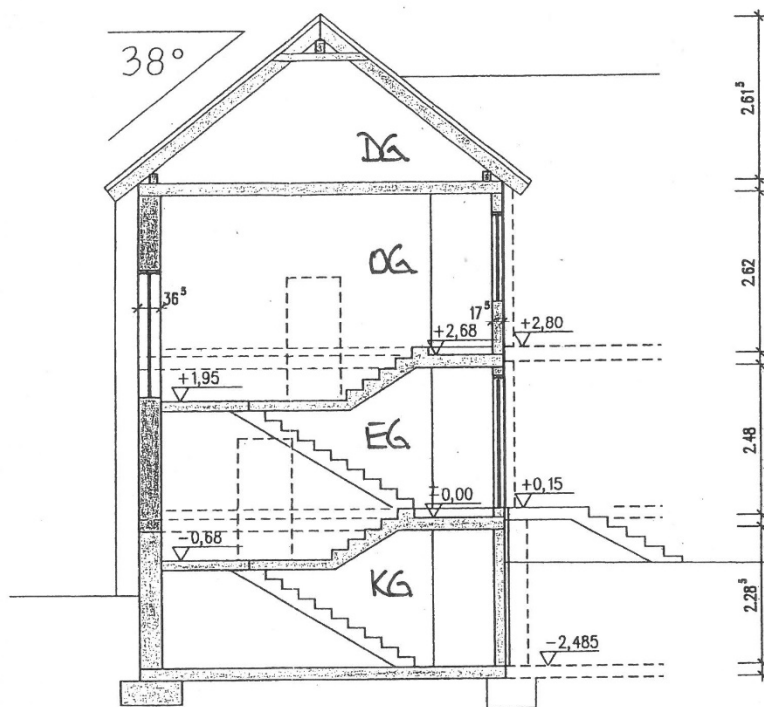


AUFTEILUNGSPLAN
 Zur Beschreibung vom 05. Sep. 2006
 Nr. 412-423/06-1606-6002/1
 (§ 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 des
 Wohnungseigentumsgesetzes).
 87700 Memmingen, 05. Sep. 2006
 Landratsamt Unterallgäu
 - Dienststelle Memmingen -
 i.V.

PROJEKTIERISCHE
 AL



Schnitt Altbau



SCHNITT A - A

Schnitt Anbau

9.6 Fotos

Bild 1 – Garage und Wohnung Nr. 2 von Westen



Bild 2 – Westen und Norden



Bild 3 – Altbau von Westen



Wohnung Nr. 2 im Dachgeschoss

Bild 4 – Altbau von Süden



Wohnung Nr. 2 im Dachgeschoss

Terrasse im Gemeinschaftseigentum

Bild 5 – Anbau von Westen und Süden – Wohnung Nr. 2



Bild 6 – Anbau von Süden Wohnung Nr. 2



Bild 7 – Anbau von Süden OG – Wohnung Nr. 2



Bild 8 und Bild 9 – Anbau von Osten – Wohnung Nr. 2



Bild 10 – Blick auf Überdachung östlich Garage



Bild 11 – Keller Northwest Altbau



Bild 12 – Keller Northwest Altbau



Bild 13 – Heizungsraum



Bild 14 – Öllageraum



Bild 15 – Kellerflur Altbau



Sondereigentumseinheit Nr. 2

Bild 16 – Keller Nr. 2



Bild 17 und Bild 18 – Kellerflur und Treppe KG – EG (im Anbau)

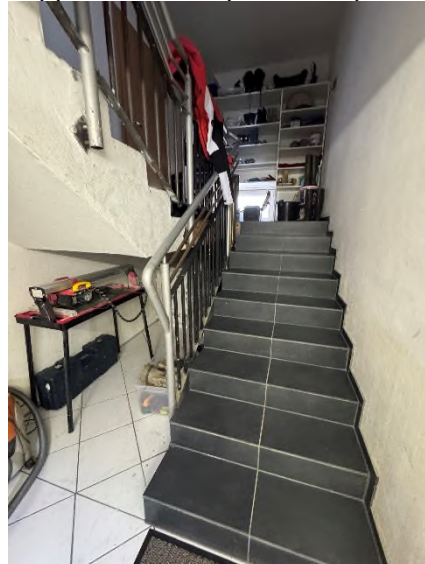


Bild 19 – Treppenhaus Treppe EG – OG



Bild 20 und Bild 21 – Flur EG



Bild 22 – Kind EG



Bild 23 – Bad EG



Bild 24 – Bad EG



Bild 25 – Bad EG



Bild 26 – Eltern EG



Bild 27 – Terrasse EG



Bild 28 – Treppenhaus OG



Bild 29 und Bild 30 – Flur OG



Bild 31 – Arbeitszimmer OG



Bild 32 – WC OG



Bild 33 – Wohnküche



Bild 34 – Wohnküche



Bild 35 – Wohnzimmer



Bild 36 – Wohnzimmer westlicher Bereich



Bild 37 – Wohnzimmer – Blick von West nach Ost



Bild 38 – Wohnzimmer – Blick von West nach Ost



Bild 39 – Balkon OG



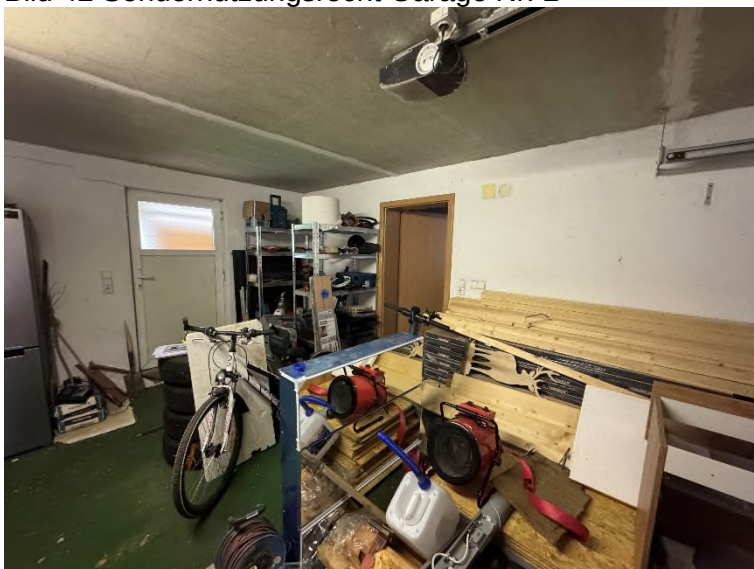
Bild 40 – Dachboden



Bild 41 – Sondernutzungsrecht Garage Nr. 2



Bild 42 Sondernutzungsrecht Garage Nr. 2



9.7 Fotos vom Wassereintritt am 01.06.2024

Bild 43 und Bild 44 – Wassereintritt bei Türöffnung und Trennfuge zwischen Anbau-Altbau



Bild 45 – Wassereintritt bei Heizkörperleitung

