

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

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

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

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

**kübel**

Beratungs- und Sachverständigenbüro

## Verkehrswertgutachten

**über die Eigentumswohnung Nr. 40  
im Dachgeschoss  
und den Tiefgaragenstellplatz Nr. 58  
in 86381 Krumbach, Ulmer Straße 3  
Flst. Nr. 1281/2**



### 1. Überblick

Auftraggeber:	Amtsgericht Neu-Ulm Abteilung für Zwangsversteigerung PF 2340, 89213 Neu-Ulm
Aktenzeichen:	<b>3 K 16/24</b>
Auftragszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft [REDACTED] (Antragstellerin) Vertreten durch [REDACTED] [REDACTED] geger[REDACTED] [REDACTED] (Antragsgegnerin)
Auftragsdatum:	Mit Beschluss vom 17.04.2024 durch das Amtsgericht Neu-Ulm Abteilung für Zwangsversteigerung.
Wertermittlungsstichtag:	14.05.2024 = Qualitätsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	14.05.2024, 8 <sup>30</sup> Uhr
Auftrag-Nr.:	04 24 0043
Auftrag abgeschlossen:	09.08.2024
Ausfertigung:	Anonymisierte Ausfertigung

## 2. Inhaltsangabe

1.	Überblick	1
2.	Inhaltsangabe	2
3.	Vorbemerkungen	3
3.1	Zusammenfassung	3
3.2	Allgemeines	4
3.3	Bewertungsgrundlagen	6
4.	Grundstück	8
4.1	Allgemeine Angaben	8
4.2	Ortslage und Ortsbeschreibung	8
4.3	Zustandsmerkmale des Grundstücks	10
4.4	Erschließung	14
4.5	Nachbarbebauung	15
4.6	Stellplätze	15
5.	Gebäude- und Baubeschreibung	16
5.1	Gebäudebeschreibung	16
5.2	Baubeschreibung und Konstruktion	16
5.3	Bauschäden und -mängel	19
5.4	Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes	20
6.	Gesamtbeurteilung	21
6.1	Lagebeurteilung	21
6.2	Beurteilung der Grundstückseigenschaften	21
6.3	Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung	21
6.4	Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	21
6.5	Drittverwendungsfähigkeit	21
6.6	Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten	21
7.	Wertermittlung	23
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23
7.2	Vergleichswertverfahren	23
7.3	Ertragswertverfahren	25
7.4	Zusammenfassung der Werte	28
8.	Verkehrswert / Marktwert	29
9.	Schlussbemerkung	30
10.	Anlagen	30

### 3. Vorbemerkungen

#### 3.1 Zusammenfassung

##### Objektbeschreibung

1,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Wohnküche, Flur, innenliegendem Bad mit WC, innenliegendem Abstellraum und Balkon im Hauptgeschoss sowie einer über eine interne Treppe erreichbare offene Galerie (Schlafen) mit einer Wohnfläche von ca. 47 m<sup>2</sup>. Ein Kellerabstellraum gehört ebenfalls zur Wohnung.

Das Gebäude mit 45 Wohneinheiten umfasst das Erd- und ein Obergeschoss sowie das Dachgeschoss mit ausgebautem Dachspitz. Im Kellergeschoss befinden sich die Tiefgarage, Kellerabstellräume, ein Fahrradkeller und die Technikräume. Zur Wohnung gehören 22,76/1.000 Miteigentumsanteile am Grundstück, zum Tiefgaragenstellplatz zusätzlich 2/1.000 Miteigentumsanteile.

Das Wohnhaus wurde ca. 1997 errichtet.

##### Gesamteinschätzung

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

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

Vermarktungsfähigkeit: Derzeit gut.

Vermietbarkeit: Derzeit sehr gut.

##### Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert  
Wohnungseigentum: 125.000 €  
Tiefgaragenstellplatz: 15.000 €  
Zubehör: Zubehör war nicht ersichtlich. Die Einrichtungsgegenstände inklusive Küche sind vermutlich Mietereigentum.

### **Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:**

Feststellung,

- a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,  
Antwort: Nicht bekannt.
- b) des zuständigen Kaminkehrers (Name und Anschrift) bei bebauten Grundstücken (nicht jedoch bei Wohnungs- und Teilungseigentum),  
Antwort: Es handelt sich um Wohnungs- und Teilungseigentum
- c) des Verwalters (Name und Anschrift) mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,  
Antwort:  
Das Hausgeld beträgt seit Mai 2024 178,24 € zuzüglich 48,76 € Einlage in die Rücklage, mithin 227 €/Monat. Eine Verwalterbestellung liegt nicht vor.
- d) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)  
Antwort:
- e) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,  
Antwort: Im Grundbuch nicht eingetragen.
- f) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),  
Antwort: Nein
- g) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),  
Antwort: Nein
- h) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt,  
Antwort: Ja, siehe Kapitel 5.4.

### **3.2 Allgemeines**

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Neu-Ulm  
siehe Seite 1

**Eigentümer:**

██  
██ (Antragstellerin)  
██  
██ (Antragsgegnerin)  
zu je ½ Anteil

**Auftragserteilung:**

Mit Beschluss vom 17.04.2024, eingegangen am 27.04.2024 durch das Amtsgericht Neu-Ulm.

**Auftragsinhalt:**

Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.

**Auftragszweck:**

Zwangsversteigerungsverfahren.

**Vollmacht:**

Wurde erteilt mit Beschluss vom 17.04.2024.

**Vom Gericht übergebene Unterlagen:**

- Beschluss vom 17.04.2024 inkl. Fragestellungen

**Von der Antragstellerin übergebene Unterlagen:**

- Kopie des Mietvertrags vom 15.09.2023
- Kopie der Teilungserklärung URNr. 0044R96 vom 09.01.1996
- Kopie des Nachtrags zur Teilungserklärung URNr. 0624R96 vom 24.05.1996
- Pläne Wohnungsgrundrisse und Ausschnitte aus UG-Grundriss zum Abstellraum und Tiefgaragenstellplatz
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 09.11.2022 und 17.07.2023
- Betriebskostenabrechnungen für 2021, 2022 und 2023
- Wirtschaftsplan 2024

**Vom Antragsgegner übergebene Unterlagen:**

- Keine

**Vom Sachverständigen erhoben:**

- Energieausweis
- Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 06.05.2024
- Grundbuchauszug Wohneigentum vom 24.04.2024
- Grundbuchauszug Teileigentum vom 24.04.2024
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Auskunft über den Erschließungszustand
- Städtebauliche Festsetzungen
- Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

**Anmerkung:**

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

### 3.3 Bewertungsgrundlagen

<b>Auftragsgegenstand:</b>	<p>22,76/1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Ulmer Straße 3, 86381 Krumbach, Flst. Nr. 1281/2, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 40 im Dachgeschoss.</p> <p>2/1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Ulmer Straße 3, 86381 Krumbach, Flst. Nr. 1281/2, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz in der Tiefgarage Nr. 58.</p>
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	14.05.2024 = Qualitätsstichtag
<b>Tag der Ortsbesichtigung:</b>	<p>14.05.2024, 8<sup>30</sup> Uhr</p> <p><u>Anwesend waren:</u></p> <p>██████████ (Miteigentümerin), ██████████ (Freundin der Miteigentümerin), ██████████ (Mieter), Alexander Kübel, Sachverständiger.</p>
<b>Berechnungen:</b>	<p>Die Mietfläche wird aus der Aufstellung der Miteigentumsanteile der vorliegenden Teilungserklärung entnommen (siehe Anlage 2, Seite 33). Sie wurde anhand des Teilungsplans auf Plausibilität geprüft.</p> <p>Ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt.</p>
<b>Bodenrichtwerte, Kaufpreise:</b>	<p>Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Günzburg zum 01.01.2024 (beschlossen, jedoch noch nicht veröffentlicht).</p> <p>Auskunft aus der Kaufpreissammlung für vergleichbare Eigentumswohnungen.</p>
<b>Auskünfte der Stadt:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aus dem Bebauungsplan</li><li>• Über den Erschließungszustand</li><li>• Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen</li></ul>
<b>Auskünfte und Unterlagen der Hausverwaltung:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kopie der Teilungserklärung URNr. 0044R96 vom 09.01.1996</li><li>• Kopie des Nachtrags zur Teilungserklärung URNr. 0624R96 vom 24.05.1996</li><li>• Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 09.11.2022, 17.07.2023 und 06.05.2024</li></ul>

- Betriebskostenabrechnungen für 2021, 2022 und 2023
- Wirtschaftsplan für 2024 inklusive Rücklagendarstellung
- Kopie des Energieausweises vom 28.06.2023

**Grundbuch:**

Grundbuchauszüge Wohnungs- und Teileigentum vom 24.04.2024.

**Grundakte:**

Teilungserklärung vom 09.01.1996, URNr. 0044R96 mit Nachtrag vom 24.05.1996, URNr. 0624R96.

**Pläne:**


Die bereits unter 3.2 beschriebenen Pläne Stadtplan.

**Diverse Literatur:**

BauGB, BauNVO, BayBO, ImmoWertV 2021,  
Kleiber digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken,  
Immobilienmarktbericht Ulm 2023.

## 4. Grundstück

### 4.1 Allgemeine Angaben

<b>Lage des Sondereigentums:</b>	Ulmer Straße 3, 86381 Krumbach
<b>Grundbuchstelle:</b>	Amtsgericht Günzburg Grundbuch von Krumbach Wohnungsgrundbuch Band 112, Blatt 3737 Teileigentumsgrundbuch Band 113, Blatt 3753
<b>Eigentümer:</b>	 zu je ½ Anteil
<b>Grundstücksgröße:</b>	ca. 1.805 m <sup>2</sup> laut Grundbuch davon 22,76/1.000 Miteigentumsanteile Wohnungseigentum und 2/1.000 Miteigentumsanteile Teileigentum (TG-Stellplatz).
<b>Besonderheiten:</b>	In beiden Grundbüchern in Abt. II ist eingetragen: Eine Dienstbarkeit zur Freihaltung des Sichtdreiecks im Schienenübergangsbereich sowie die Anordnung der Zwangsversteigerung, siehe hierzu 4.3.5.

### 4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

#### 4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Kleinstadt Krumbach hat mit den Eingemeindungen ca. 14.000 Einwohner (Stand Januar 2023). In der Kernstadt leben davon knapp 10.000 Einwohner.

Die Stadt liegt mitten im bayerischen Schwaben im südlichen Teil des Landkreises Günzburg und bildet dort das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum.

Die medizinische Versorgung in der Stadt kann durch die zahlreich niedergelassenen Allgemein-, Fach- und Zahnärzte sowie das Kreiskrankenhaus als gut bezeichnet werden.

Ebenso sind zahlreiche Bildungseinrichtungen im Ort. Neben Kindergärten und Kindertagesstätten sowie Grund- und Mittelschule sind Real-, Berufs-, Berufsaufbau-, Berufsfach-, Fachober- und Landwirtschaftsschule sowie Gymnasium, Fachakademie für Sozialpädagogik und die Berufsfachschule für Musik angesiedelt.

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



#### 4.2.2 Verkehrsanbindung

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

Die Autobahnanschlüsse liegen

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

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

Der Bahnhof Krumbach liegt an der Nebenstrecke Günzburg – Mindelheim.

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

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

#### 4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

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

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

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

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

#### **4.2.4 Immobilienmarkt**

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

Seit Ausbruch des Ukraine-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 sinkenden Angebotspreisen einhergeht. Eine empirische Auswertung des Effektes ist zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht abschließend möglich.

### **4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks**

#### **4.3.1 Mikrolage**

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

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

Das Grundstück hat einen trapezförmigen Zuschnitt. Laut Grundbuch hat es eine Größe von 1.805 m<sup>2</sup>. Nach Plausibilisierung mit dem BayernAtlas wurde auf die Überprüfung der Katasterangaben verzichtet.

Das Grundstück ist überwiegend eben.

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

Der Grundwasserstand ist unbekannt.

#### **4.3.3 Bebaubarkeit**

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

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

Genauer ist beim Stadtbauamt zu erfragen.

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

#### 4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

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

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

#### 4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

##### Mietverhältnisse / Nutzung

Die Wohnung ist vermietet. Im Mietvertrag sind folgende wesentlichen Regelungen getroffen:

- Mietgegenstand: 1 Zimmer, Küche, Diele, Bad/WC, 1 Tiefgaragenstellplatz.
- Mietbeginn: 01.10.2023, Laufzeit ein Jahr.
- Nettokaltmiete: 280,00 € + 40,00 € Tiefgaragenstellplatz, zzgl. Nebenkosten.

##### Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung

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

- Das Gebäude ist in 45 Wohnungen und 45 Tiefgaragenstellplätze, davon 7 Doppelparker, eingeteilt.
- Als Sondernutzungsrechte wurden die den Erdgeschosswohnungen vorgelagerte Terrassen und Gartenanteile sowie oberirdische Stellplätze begründet.
- Gegenstand des Sondereigentums sind insbesondere
  - a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
  - b) die nichttragenden Zwischenwände,
  - c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
  - d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
  - e) sämtliche, innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,
  - f) sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom, Heizung, Entwässerung u.ä., je ab bzw. bis Anschluss an gemeinsame Steig- bzw. Fallleitung bzw. ab Abzweigung vom Zähler.
- Die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Mit Zustimmung des Verwalters ist auch die Ausübung eines Berufes oder Gewerbes,

wie z.B. Büro, Praxis o.ä. gestattet, wenn mit dieser Nutzung keine unzumutbare Belästigung (Geräusche oder Lärm) für die übrigen Eigentümer verbunden ist. Notwendige öffentlich-rechtliche Genehmigungen bleiben unberührt. Versagt der Verwalter die Zustimmung, kann ein Beschluss durch die Eigentümergemeinschaft herbeigeführt werden.

- Alle Sondereigentümer sind zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung ihres Sondereigentums verpflichtet.
- Die Sondereigentümer dürfen die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile einschließlich Außenanstrich nicht eigenmächtig verändern. Dies gilt auch für Fenster, Rollläden und Abschlusstüren. Hinsichtlich der Kosten der Er- und Unterhaltung sind diese jedoch wie Sondereigentum zu behandeln.
- Das Stimmrecht jedes Sondereigentümers in der Eigentümerversammlung bemisst sich nach seinem Miteigentumsanteil.
- Jedes Sondereigentum ist frei veräußerbar. Einer Zustimmung des Verwalters bedarf es nicht.
- Die Sondereigentümer sind im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zur Ansammlung einer Instandsetzungsrücklage für das gemeinsame Eigentum verpflichtet.

Genauer ist der Teilungserklärung samt Nachtrag zu entnehmen.

#### Eigentümerprotokolle

In der Eigentümerversammlung vom 17.07.2023 wurden folgende wesentlichen Beschlüsse gefasst:

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

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

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

Die Fenster und Balkontüren sollen mit einem U-Wert von 0,86 sowie 2-facher Verglasung 1,1 mit warmer Kante ausgeführt werden. Bei einem besseren

Dämmwert besteht die Gefahr der Schimmelbildung sowie beschlagene Glasescheiben bei mangelhafter Lüftung.

- Instandsetzung der Balkone:  
Die vorhandenen Balkone sind in weiten Bereichen schadhaft und instandsetzungsbedürftig. Im Einzelnen müssen folgende Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden: Erneuerung der Abdichtung im Übergang der Balkonplatte gegen die Hauswände und Neuverfließungen der lockeren Fliesen, nachdem diese oft wegen mangelhafter Verfugung „aufgefroren“ sind und sich deshalb von der Betonplatte ablösen. Nach Abtrag des Fliesenbelages soll, wenn möglich, eine vollflächige Abdichtung der Balkonkragplatte mit der Ausbildung des entsprechenden Wandanschlusses hergestellt werden. Wenn möglich soll auch eine Drainagefolie vor der Neuverfließung aufgebracht werden.
- Teilsanierung - nur Erneuerung der Abdichtung zur Fassade hin:  
Sollte nur die erste Reihe, also unmittelbar die an die Gebäudefassade anschließende Fliesenreihe aufgefroren sein bzw. hohl liegen, so kann auch unter Beachtung und ggf. Erneuerung nur die Abdichtungsebene zur Fassade hin erneuert werden. Es wird dann jedoch zu farblichen Unterschieden der Fliesen führen. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass eine Fliesenfuge keine Garantie für eine Dichtheit ist und es somit auch zu Wasserdurchschlägen an der Balkonkragplatte führen kann.
- Verteilung der Kosten der Balkonerhaltungsmaßnahme  
Die Wohnungseigentümer beschließen, die Kosten einer Balkonsanierung entgegen der maßgeblichen Bestimmung in der Teilungserklärung nur unter den Wohnungseigentümern zu verteilen, in deren Sondereigentumsbereich ein Balkon vorhanden ist. Unter diesen Wohnungseigentümern erfolgt die Kostenverteilung wiederum dergestalt, dass jeder dieser Wohnungseigentümer die Sanierungskosten der im Bereich seines Sondereigentums vorhandenen Balkons selbst trägt.  
Klargestellt wird: Die Kosten der Abdichtung zum Gebäude hin, also der Übergang von der Balkonplatte zur Fassade, sowie die Wiederverfließung der 1. Fliesenreihe entlang der Fassade trägt die Eigentümergemeinschaft. Im Zuge einer Sanierung der Abdichtung soll mit dem jeweiligen Eigentümer über eine weitergehende Komplettanierung (Fliesenbelag und darunterliegende Abdichtung) des Balkons abgeklärt werden.
- Sondergebühren- bzw. Kostenerstattung durch den Verursacher:  
Alle Kosten, die durch einen einzelnen Eigentümer oder durch Personen, denen die Nutzung der Wohnung überlassen wurde, direkt verursachen oder auslösen oder automatisch z. B. in Form einer Kostentrennungspauschale in der Heizkostenabrechnung entstehen usw. sowie weiterhin die im Verwaltervertrag vereinbarten Sondergebühren sind von dem jeweils kostenauslösenden Eigentümer der Eigentümergemeinschaft/Verband zu erstatten.
- Überprüfung samt Dokumentation der Rauchwarnmelder der Anmietung und Funküberwachung durch ISTA  
Die Versammlung fasst folgenden Beschluss: Es wird das Angebot des aktuellen Wärmedienstes, der Firma ISTA, Rauchwarnmelder anzumieten sowie die Rauchwarnmelder in das bestehende Funksystem für die Wasseruhren und die Wärme-Mengenzähler einbinden lassen, angenommen. Die Hausverwaltung soll die Firma ISTA beauftragen, dass entsprechend den gesetzlichen Vorgaben die entsprechende Stückzahl an Rauchwarnmelder

fachgerecht montiert sowie anschließend die entsprechende Überwachung durch die ISTA erfolgt.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden mit der Jahresabrechnung die Kosten für die Wartung und Überprüfung als umlagefähige Position sowie die reinen Mietkosten als nicht umlagefähige Position abgerechnet und verteilt.

Die Kosten betragen pro Rauchwarnmelder für: a) Wartung und Überprüfung 4,91 € pro Gerät und Jahr; Miete = 5,62 € pro Gerät und Jahr.

In der Eigentümerversammlung vom 06.05.2024 wurden folgende wesentlichen Beschlüsse gefasst:

- Der Hausverwaltervertrag mit [REDACTED] wurde bis zum 31.08.2029 verlängert.
- Es wird beschlossen, die Wohngebäudeversicherung um das Risiko Elementarschäden zu erweitern.

#### Wirtschaftsplan

Das Wirtschaftsjahr geht vom 01.01. bis 31.12. eines Kalenderjahres.

Der Anteil der Instandhaltungsrücklage für die hier gegenständliche Wohnung am 31.12.2023 betrug 1.285,65 € (Gesamt 51.925 €). Das Hausgeld beträgt ab Mai 2024 178,24 € und die Zuführung zur Rücklage 48,76 € pro Monat.

Die umlagefähigen Bewirtschaftungskosten betragen im Wirtschaftsjahr 2023 1.574,02 € (entspricht ca. 2,79 €/m<sup>2</sup> je Monat).

#### Grundbuchstand in beiden Grundbüchern

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

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

Ferner ist die Zwangsversteigerung angeordnet, eingetragen am 04.04.2024.

Sonstige privatrechtliche Merkmale wurden nicht bekanntgegeben.

#### **4.3.6 Immissionen**

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

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

#### **4.4 Erschließung**

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

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

Somit kann das Grundstück derzeit als erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei, ebf, angesehen werden.

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

Es gelten die örtlichen Satzungen.

#### **4.5 Nachbarbebauung**

Mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser.

#### **4.6 Stellplätze**

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

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt.

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

## **5. Gebäude- und Baubeschreibung**

### **5.1 Gebäudebeschreibung**

#### **5.1.1 Art des Gebäudes und der Wohnung**

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

Bei der zu bewertenden Wohnung handelt es sich um eine 1,5-Zimmer-Maiso-  
nette-Wohnung mit Flur, innenliegendem Bad mit WC, innenliegendem Abstell-  
raum, Wohn-Esszimmer mit Küchenbereich und Balkon im Hauptgeschoss sowie  
einer offenen Galerie, welche über eine interne Treppe erreichbar ist (siehe An-  
lage 6, Seite 38). Dies entspricht 22,76/1.000 Miteigentumsanteilen am Grund-  
stück. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz mit 2/1.000 Miteigentumsan-  
teilen und ein Kellerabstellraum mit ca. 4 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

#### **5.1.2 Baujahr**

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

### **5.2 Baubeschreibung und Konstruktion**

#### **5.2.1 Allgemeines**

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

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



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

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

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

Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.

### **5.2.2 Rohbau**

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

### **5.2.3 Ausbau Gemeinschaftsflächen**

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

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

Tiefgarage: Monolithisch geglätteter Betonboden, Wände in Stahlbeton ohne Endbeschichtung. Decke als Filigran-Fertigdecke in Rohbeton-Optik. In die Garage führt ein Holzschwinger mit elektrischer Bedienung. Zur Wohnung gehört der Tiefgaragenstellplatz Nr. 58.

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

Heizungsinstallation: Der Heizungskeller war beim Ortstermin verschlossen. Laut Energieausweis wurde die mit Erdgas betriebene und in der Baubeschreibung mit Warmwasserbereitung aufgeführte Zentralheizung im ursprünglichen Baujahr eingebaut.

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

#### **5.2.4 Ausbau Wohnungseigentum**

- Wandbekleidungen:** Verputzt und gestrichen, im Bad raumhoch gefliest, an der Küchenzeile ein Fliesenspiegel.
- Deckenbekleidungen:** Verputzt, tapeziert und gestrichen. Dachschrägen ebenso.
- Bodenbeläge:** Laminat, im Bad und Küchenbereich Fliesen.
- Fenster:** Im Wohn-, Ess- Küchenbereich zum Balkon Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung. An der Dachschräge und in der Galerie Holzdachflächenfenster mit Isolierverglasung.
- Verschattung:** Fenstertür zum Balkon mit Rollläden mit Kunststoffpanzern, manuell bedienbar. Dachflächenfenster ohne außenliegende Verschattung.
- Türen:** Wohnungseingangstür: Furnierte Holztüre in Stahlumfassungszarge.  
Innentüren: Holzfurnierte Röhrenspantüren in Holzumfassungszargen, zum Wohn-Esszimmer mit Glasauschnitt.
- Treppe und Galerie:** Viertel gewendelte, schmale Stahltreppe mit Holztrittstufen. Ein Stahlgeländer dient als Absturzsicherung und Gehhilfe. Dieses wird über die Galerie fortgeführt.
- Balkon:** Auskragende Stahlbetonplatte mit Fliesenbelag und Stahlgeländer als Absturzsicherung.

Heizung:	Blechheizkörper in Wohnen/Essen/Küche, Flur und Bad jeweils mit Thermostatventil. Die Unterverteilung der Heizung befindet sich im Abstellraum.
Sanitärinstallation	<u>Küche</u> : Kalt- und Warmwasseranschluss. <u>Bad</u> : Badewanne mit Einhandmischgarnitur und Handbrause an Wandgestänge, Waschtisch mit Einhandmischgarnitur, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten sowie Waschmaschinenanschluss. Hier sind die Wasseruhren für Warm- und Kaltwasser eingebaut. Das Bad wird mechanisch be- und entlüftet.
Elektroinstallation:	Im Flur ist eine kleine Unterverteilung mit Fehlerstromschalter eingebaut. Hier befinden sich auch die Gegensprechanlage und der Telefonanschluss. Im Bad befindet sich ein Anschluss für den Trockner.

### 5.3 Bauschäden und -mängel

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

#### Gemeinschaftseigentum

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

#### Wohnungseigentum

- Die Sockelleisten im Flur fehlen.
- Im Kaminbereich auf der Galerieebene ist ein leichter Riss sichtbar.
- Am Balkon platzt unterseitig die Farbe teilweise ab.

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

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

Das Gebäude befindet sich in einem dem Baujahr entsprechend guten Zustand. Der Grundriss der Wohnung ist funktional, die Kopfhöhe im Galeriebereich ist ausreichend, so dass diese gut genutzt werden kann.

Im vorliegenden Energieausweis vom 28.06.2023 wird ein Endenergieverbrauch in Höhe von 89,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a) angegeben. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse C. Aufgrund der fehlenden Außenbeschattung der Dachflächenfenster und der Lage im Dachgeschoss ist in den Sommermonaten mit hohen Raumtemperaturen zu rechnen.

## **6. Gesamtbeurteilung**

### **6.1 Lagebeurteilung**

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

### **6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften**

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

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

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

Die Raumaufteilung der Wohnung ist zweckmäßig und eignet sich insbesondere für Singles. Die Ausrichtung des Wohn- und Esszimmers mit Küchenbereich nach Südwesten ist gut.

### **6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit**

Die Vermietbarkeit ist im derzeitigen Marktumfeld sehr gut möglich.

Für die Veräußerungsfähigkeit gilt Gleiches, wenngleich die Nachfrage nach kleinen Eigentumswohnungen im ländlichen Raum eingeschränkt ist und in letzter Zeit stark nachgelassen hat.

Beides ist grundsätzlich dann gegeben, wenn die Angebotspreise marktgerecht sind.

### **6.5 Drittverwendungsfähigkeit**

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

### **6.6 Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten**

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

Gebäuden dieser Art wird gemäß Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 und nachfolgend verwendetem Grundstücksmarktbericht eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beigemessen.

Das Gebäude ist ca. 27 Jahre alt. Daraus folgt:

**RND = 53 Jahren**

## 7. Wertermittlung

### 7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

### 7.2 Vergleichswertverfahren

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

#### 7.2.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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

- Krumbach
- Baujahr (fiktiv) 1985 - 2005
- Größe 30 - 60 m<sup>2</sup>
- Zeitraum 2022 – Stichtag.

Folgende Werte wurden bekanntgegeben:

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

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

Vergleichswerte aus dem Bewertungsobjekt für diesen Zeitraum liegen nicht vor. Ältere Vergleichsfälle aus den Jahren 2020 und 2021 zeigen für Wohnungen innerhalb der Wohnanlage ein niedrigeres Preisniveau als sonst am Markt gehandelte Wohnungen. Dieser Abschlag ist in der Kleinteiligkeit der Wohnungen und der daraus resultierenden Bewohnerklientel begründet. Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen 37-49 m<sup>2</sup>. Dadurch ist keine Durchmischung der Bewohnerstruktur möglich. Dieser Umstand rechtfertigt einen Abschlag auf den durchschnittlichen Vergleichswert von **5%**.

Daraus folgt ein Vergleichswert ohne Tiefgaragenstellplatz von:

$$47 \text{ m}^2 \times 2.950 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = \text{rd. } \mathbf{132.000 \text{ €}}$$

Um im Vergleichswertmodell des Günzburger Gutachterausschusses zu bleiben, ist der Tiefgaragenstellplatz mit einem Pauschalwert von **8.000 €** anzusetzen. Daraus folgt ein Vergleichswert von:

$$132.000 \text{ €} + 8.000 \text{ €} = \mathbf{140.000 \text{ €}}$$

### 7.2.2 Angebotspreise

Eine Erhebung aus einer aktuellen Angebots-Datenbank ergibt für Eigentumswohnungen mit 1-2 Zimmern im Umkreis von 2 km um das Bewertungsobjekt und einem Baujahr von 1990-2000 bei 28 Angebotsfällen folgende Preise (Zeitraum 08/2022 bis Stichtag):

- Median = 3.776 €/m<sup>2</sup>
- Arithmetisches Mittel = 4.146 €/m<sup>2</sup>
- 25%-Quartil = 3.304 €/m<sup>2</sup>
- 75%-Quartil = 5.160 €/m<sup>2</sup>
- Standardabweichung 1.129 €/m<sup>2</sup>

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

Eine Wohnung hiervon wurde in der gleichen Wohnanlage zu 3.042,55 €/m<sup>2</sup> angeboten.

Stellplätze werden in o.g. Auswertung zwischen 6.000 €/Stück und 27.000 €/Stück angeboten.

Auf der Angebotsplattform Immoscout24 werden derzeit folgende Wohnungen angeboten:

- 3 Zimmer, 75 m<sup>2</sup>, Baujahr 1990 → 3.135 €/m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer, 57 m<sup>2</sup>, Baujahr 1992 → 3.421 €/m<sup>2</sup> inkl. Stellplatz
- 2 Zimmer, 55 m<sup>2</sup>, Baujahr 1993 → 3.266 €/m<sup>2</sup> inkl. Stellplatz.



Alle Angebotspreise sind nicht endverhandelt.

### 7.3 Ertragswertverfahren

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

#### 7.3.1 Bodenwert

Der Gutachterausschuss des Landkreises Günzburg hat für das hier gegenständliche Gebiet einen Bodenrichtwert in Höhe von 220 €/m<sup>2</sup> (gemischte Baufläche, ebf, baureife Grundstücke) zum 01.01.2024 (beschlossen, jedoch noch nicht veröffentlicht).

Das Bewertungsgrundstück ist baulich gut ausgenutzt, hat eine ortsübliche Größe und Topographie und einen üblichen Zuschnitt. Seit Erhebung der Bodenrichtwerte kann keine wesentliche konjunkturelle Veränderung am Markt beobachtet werden.

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

Fläche	1.805,00 m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert (BRW)	220,00 €/m <sup>2</sup>	
Bodenwert gem. BRW gerundet		397.100,00 €
davon 24,76 / 1000 Anteil		9.832,20 €
<b>Marktgerechter Bodenwert (Wohnung) gerundet</b>		<b>10.000,00 €</b>

#### 7.3.2 Herleitung marktüblich erzielbarer Erträge

Der Gutachterausschusses des Landkreises Günzburg gibt in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Krumbach eine Spanne bei der Netto-Kaltmiete für einen mittleren Wohnstandard in Höhe von 6,50 €/m<sup>2</sup> bis 10,00 €/m<sup>2</sup>, für einen TG-Stellplatz oder eine Garage 40,00 € bis 65,00 €/Stück an.

Eine aktuelle Internetauswertung von Mietobjekten in Krumbach zeigt folgende Angebotsmieten:

Nr.	Lage	Baujahr	Zustand/modernisiert	Zimmer	Fläche	Angebotspreis
1	zentrumsnah	1998	sehr gut/ ja	2	69 m <sup>2</sup>	8,59 €/m <sup>2</sup>
2	k.A.	1960	2024	1	35 m <sup>2</sup>	9,57 €/m <sup>2</sup>
3	k.A.	1960	2024	1	40 m <sup>2</sup>	9,75 €/m <sup>2</sup>
4	zentrumsnah	2022	sehr gut	2	65 m <sup>2</sup>	8,15 €/m <sup>2</sup>
5	k.A.	ca. 1950	renoviert/ k.A.	2	58 m <sup>2</sup>	10,86 €/m <sup>2</sup>
<b>Mittelwert</b>						<b>9,38 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Median</b>						<b>9,57 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Standardabweichung</b>						<b>0,95 €/m<sup>2</sup></b>

Aus den vermieteten Vergleichswohnungen aus Kapitel 7.2.2 ergeben sich Ist-Mieten von 8,36-10,92 €/m<sup>2</sup>.

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

$$\text{Wohnung } 47,00 \text{ m}^2 \times 9,00 \text{ €/m}^2 = 423,00 \text{ €}$$

Der im aktuellen Mietvertrag vereinbarte Mietzins liegt bei ca. 5,96 €/m<sup>2</sup>. Da der Mietvertrag zum 30.09.2024 endet, wird in der Ertragswertberechnung kein Abzug für eine Mindermiete (Underrent) berücksichtigt.

### 7.3.3 Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

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

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

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

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

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

### 7.3.4 Ableitung des Barwertvervielfältigers:

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

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

### 7.3.5 Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

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

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

### 7.3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

### 7.3.7 Ertragswertberechnung

Aus den zuvor genannten Parametern ergibt sich für die Wohnung Nr. 40 inklusive Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz Nr. 3 nachfolgender vorläufiger Ertragswert:

	Jahresrohertrag	423,00 € x	12 Mon.	=	5.076 €	
./.	Mietausfallwagnis	2,00% aus	5.076 €	=		102 €
./.	Verwaltungskosten Wohnung	1 Stck. x	420,00 €	=		420 €
./.	Instandhaltungskosten Wohnung	47,00 m <sup>2</sup> x	13,80 €/m <sup>2</sup>	=		649 €
=	Bew.kosten	23,06% aus	5.076 €	=		1.171 €
=	Grundstücksreinertrag	<i>Jahresrohertrag ./.</i> <i>Bewikos</i>		=	3.905 €	
./.	Bodenwertverzinsung	1,75% aus	10.000 €	=		175 €
=	<b>Gebäudereinertrag</b>			=	<b>3.730 €</b>	

Dieser Reinertrag kapitalisiert mit dem ermittelten Barwertvervielfältiger ergibt:

3.730,40 €	x	34,36	=	128.177 €
Reinertrag		Barwertfaktor		Wert der baulichen Anlage
+ Bodenwertanteil				10.000 €
<b>= Vorläufiger Verfahrenswert</b>				<b>138.177 €</b>
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
- Abschlag Kleinteiligkeit Wohnanlage		5%	=	6.909 €
+ Tiefgarage			=	8.000 €
<b>= Verfahrenswert / Ertragswert gerundet</b>			=	<b>139.000 €</b>

Der Ertragswert plausibilisiert den Vergleichswert gut.

#### **7.4 Zusammenfassung der Werte**

Vergleichswert:	140.000 €
Ertragswert	139.000 €

Bei dem in den Berechnungen ausgewiesenen Pauschalwert für die Tiefgarage handelt es sich um einen Modellwert, um die vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Daten verwenden zu können. Tatsächliche Kaufpreise für Tiefgaragenstellplätze liegen höher. Aus diesem Grund wird der ermittelte Verkehrswert wie folgt aufgeteilt:

Wert der Wohnung Nr. 40:	125.000 €
Wert Tiefgaragenstellplatz Nr. 58	15.000 €

## 8. Verkehrswert / Marktwert

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 1,5-Zimmer-Maisonette-Eigentumswohnung mit Balkon im Dachgeschoss einer Immobilie mit 45 gleichartigen Wohneinheiten. Zur Wohnung gehören ein Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für die **Eigentumswohnung Nr. 40** in Krumbach, Ulmer Straße 3 zum **Wertermittlungstichtag 14.05.2024** ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

**125.000,00 €**  
**einhundertfünfundzwanzigtausend Euro.**

Für den **Tiefgaragenstellplatz Nr. 3** ergibt sich ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

**15.000,00 €**  
**fünfzehntausend Euro.**

Zubehör war nicht ersichtlich.

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

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

## 9. Schlussbemerkung

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

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

Aufgestellt, Leipheim, 09.08.2024

Kübel Alexander M.A.

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

Das Gutachten umfasst 41 Seiten davon 11 Seiten Anlagen.

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

## 10. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 31-32
2. Berechnungen	Seite 33
3. Makrolage	Seite 34
4. Mikrolage	Seite 35
5. Lageplan	Seite 36-37
6. Pläne	Seite 38-40
7. Abkürzungsverzeichnis	Seite 41

## Anlage 1

### Bilddokumentation zum Gutachten Eigentumswohnung Nr. 40, TG-Stellplatz Nr. 58 Ulmer Straße 3 in Krumbach:



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Norden



Ansicht von Südwesten



Tiefgaragenabfahrt



Treppenhaus

## Anlage 1

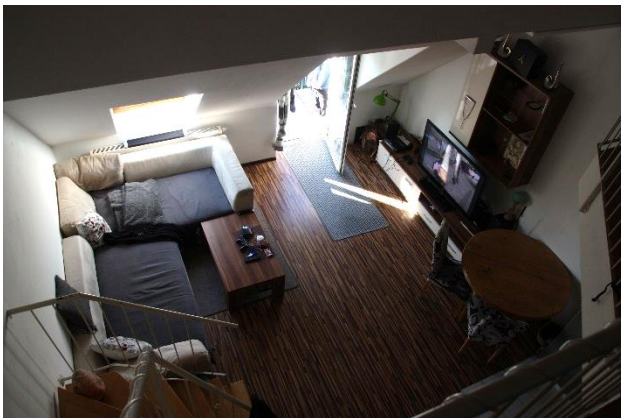
### Bilddokumentation zum Gutachten Eigentumswohnung Nr. 40, TG-Stellplatz Nr. 58 Ulmer Straße 3 in Krumbach:



Tiefgaragenstellplatz



Fahrradkeller



Blick von Galerie in den Wohnbereich



Wohn-Essbereich, Galerie



Aufgang Galerie



Galeriegesschoss



Bad



## Anlage 2

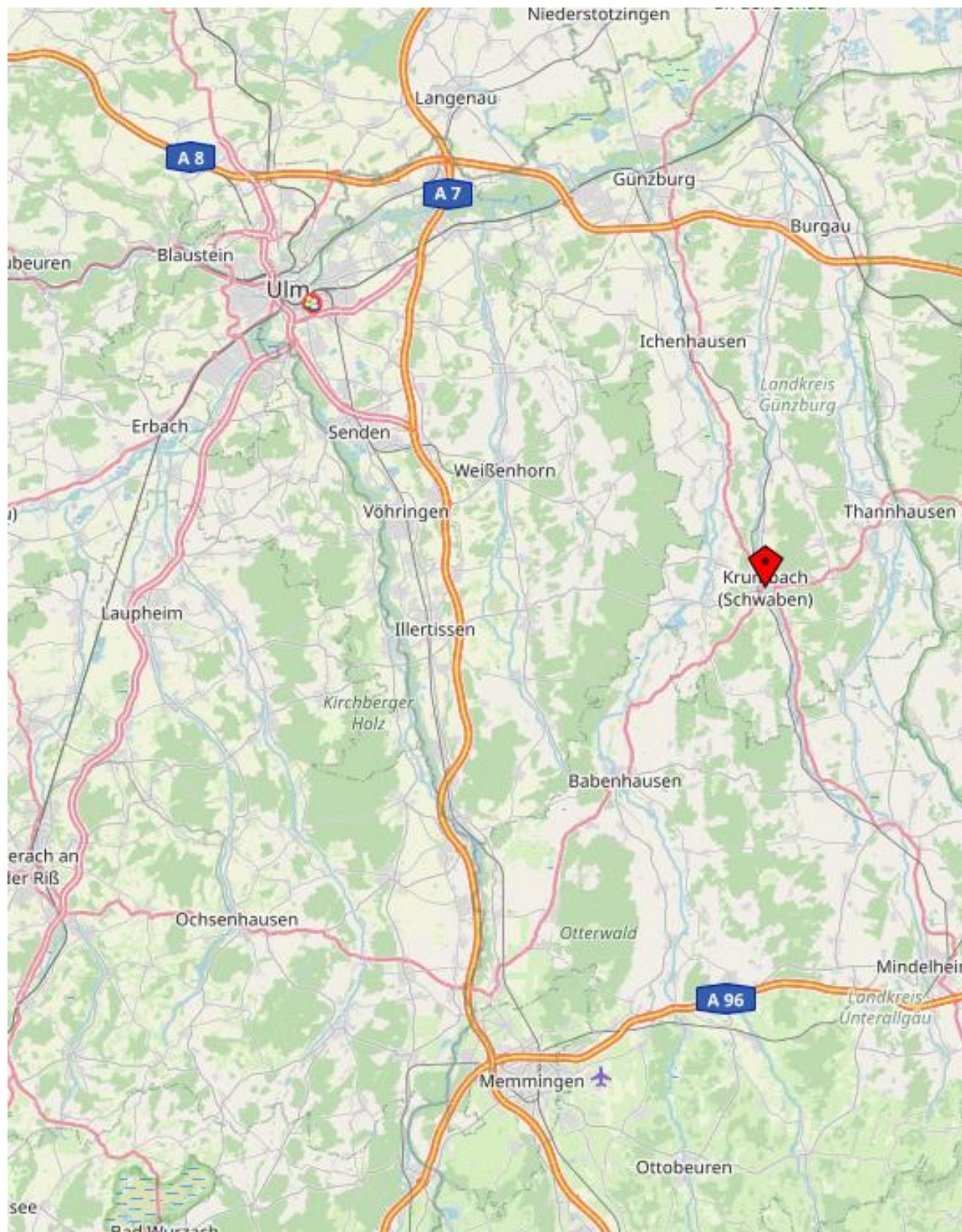
### Berechnungen zum Gutachten Eigentumswohnung Nr. 40, TG-Stellplatz Nr. 58 Ulmer Straße 3 in Krumbach:

#### Wohnflächenangabe aus der Teilungserklärung vom 09.01.1996:

- 40. Miteigentumsanteil zu** **22,76/1.000**  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoß gelegenen Wohnung mit  
einer Wohnfläche von ca. 46,89 m<sup>2</sup> sowie dem im Dachspitz gelegenen Galerieraum  
samt Balkon und Abstellraum im Kellergeschoß, je im Aufteilungsplan mit Nr. 40  
bezeichnet;

## Anlage 3

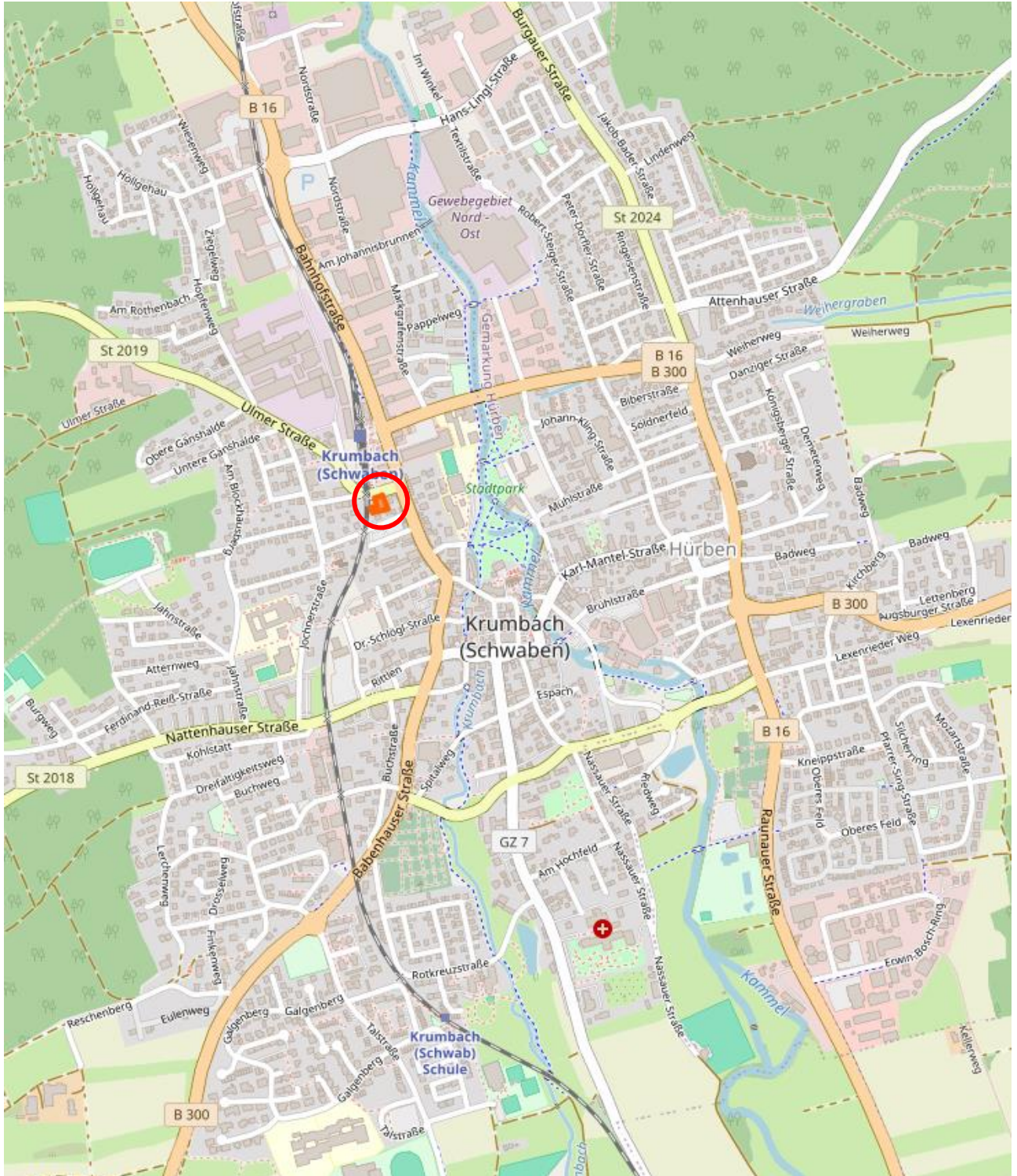
### Makrolage:



Quelle: OpenStreetMap

## Anlage 4

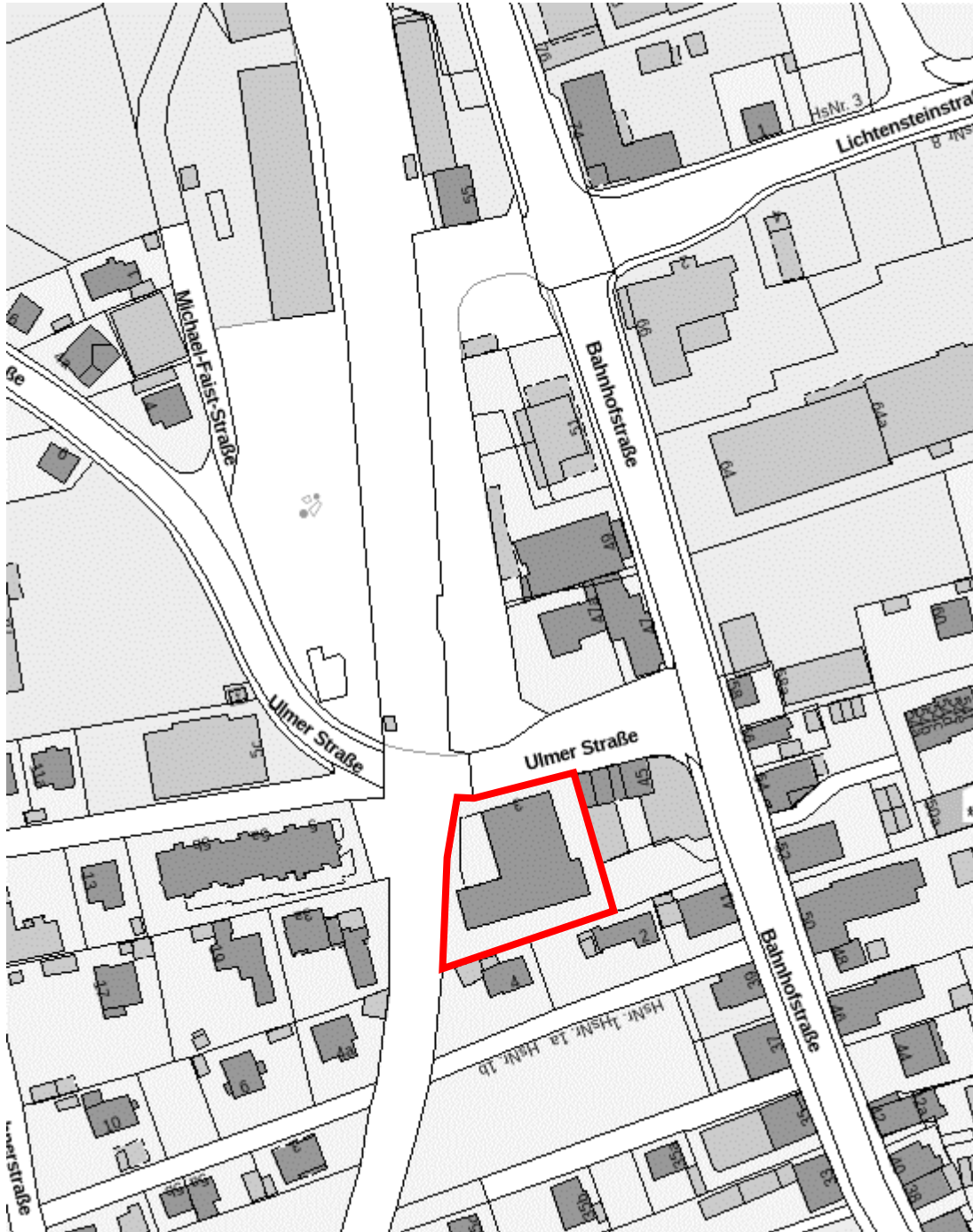
### Mikrolage:



Quelle: OpenStreetMap

## Anlage 5

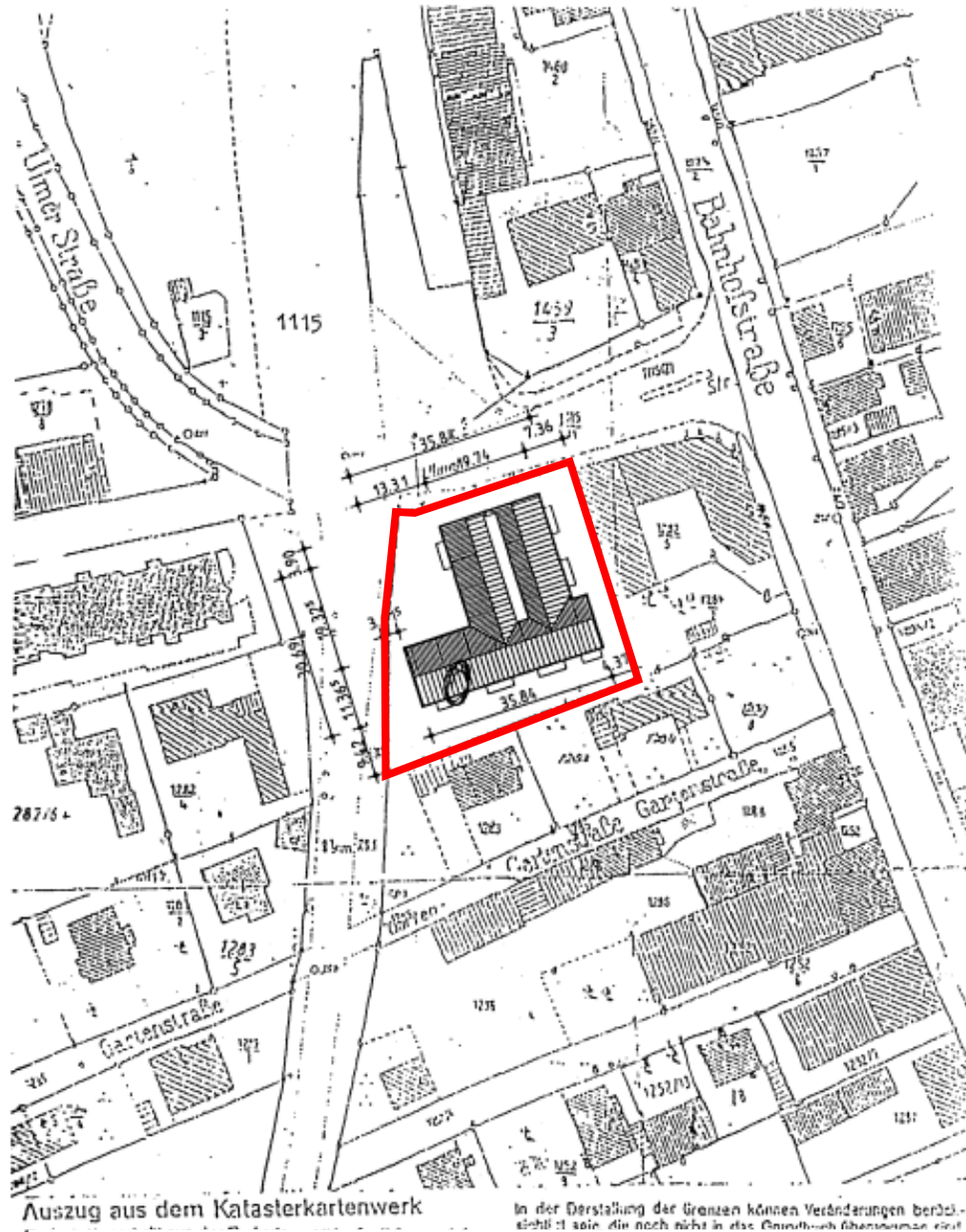
Lageplan (nicht maßstäblich):



Quelle: BayernAtlas

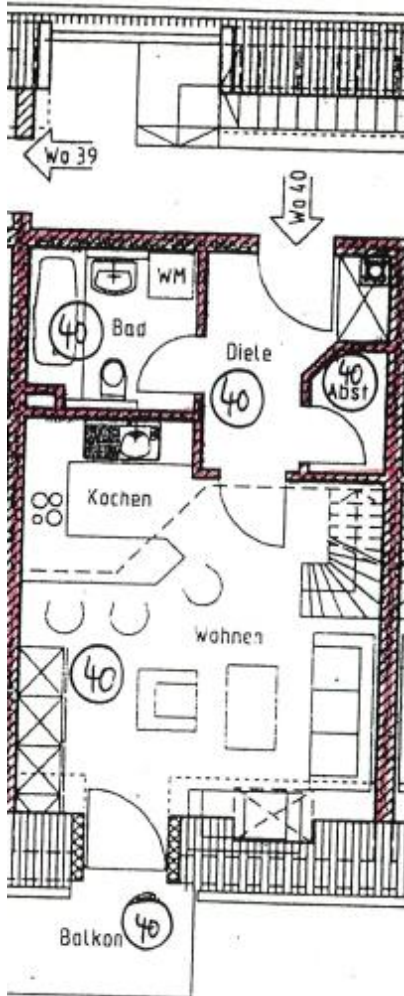
## Anlage 5

Lageplan aus Teilungserklärung vom 09.01.1996 (nicht maßstäblich):

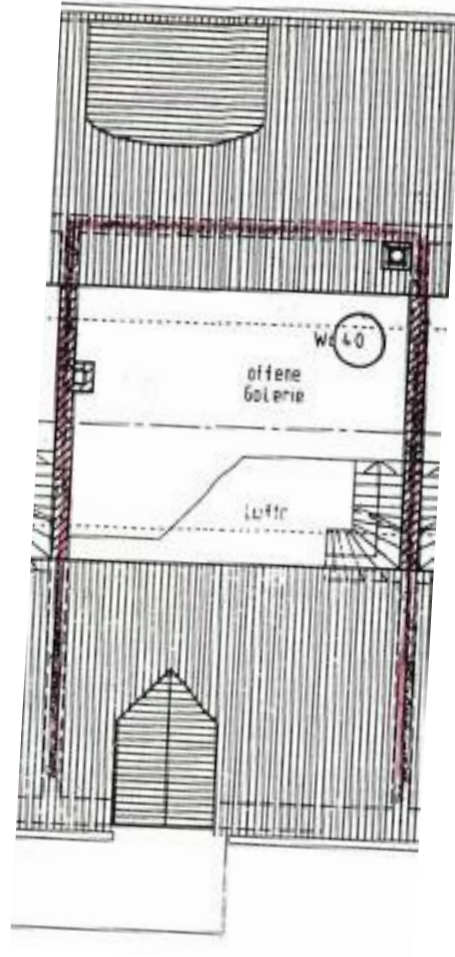


## Anlage 6

Grundriss Wohnung 40 aus Teilungsplan (nicht maßstäblich):



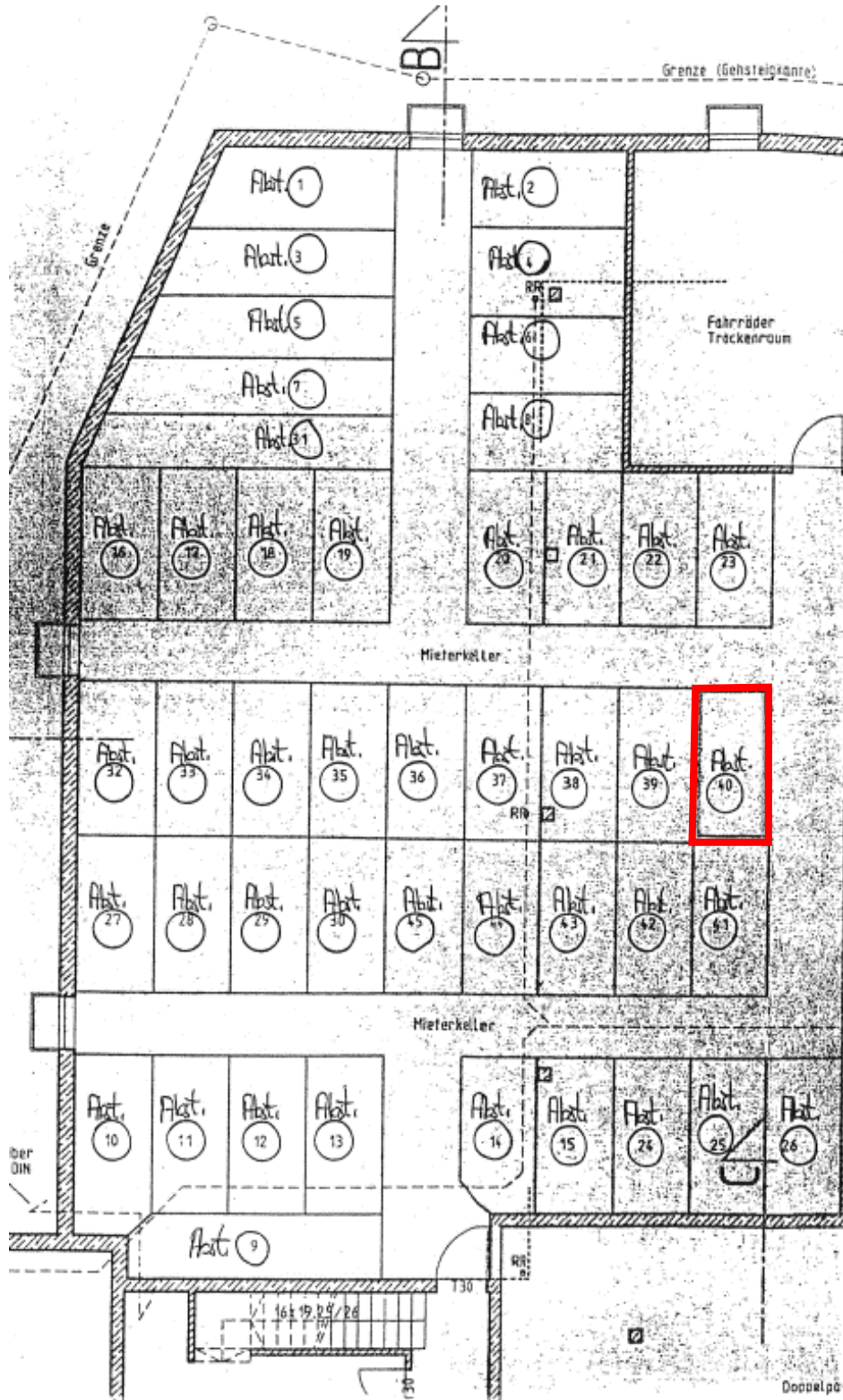
Untere Wohnebene



Galerie

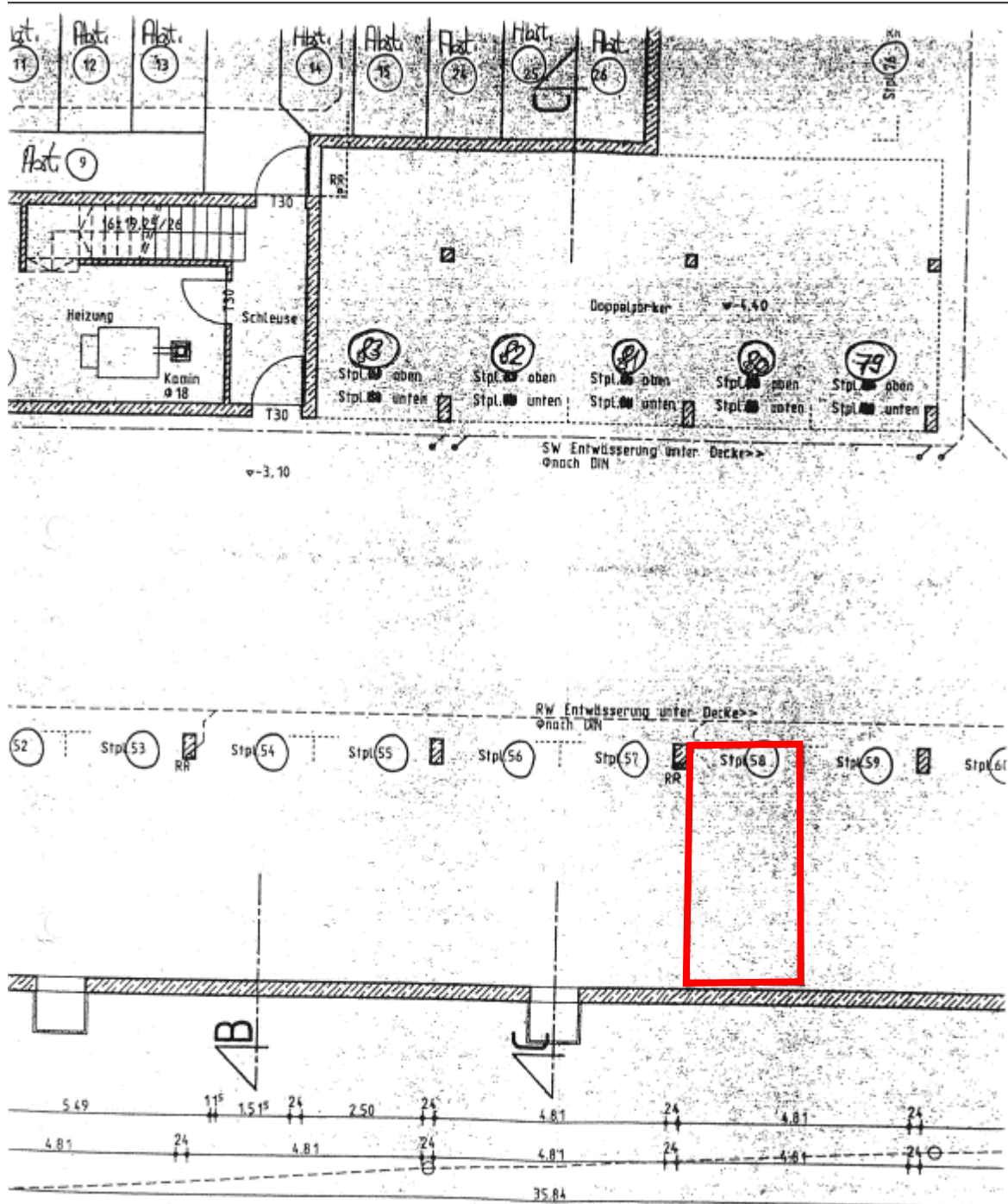
## Anlage 6

### Grundriss Kellergeschoss Ausschnitt Abstellraum aus Teilungsplan (nicht maßstäblich):



## Anlage 6

### Grundriss Kellergeschoss Ausschnitt Tiefgaragenstellplatz aus Teilungsplan (nicht maßstäblich):





## Anlage 7

### Abkürzungsverzeichnis:

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

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
B-Plan	Bebauungsplan
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
DG	Dachgeschoss
ebf	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