

WOLFGANG EICHELMANN

FREIER ARCHITEKT DIPL.-ING (FH)



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

Verkehrswertgutachten

über die Miteigentumsanteile an dem Grundstück in
89359 Kötz, Bahnhofstraße 7
Flnr. 67/5, Grundstücksgröße 1.327 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an der

Wohnung Nr. 9 Miteigentumsanteile 62,11/1.000
und
Doppelparksystem Nr. 9 -10 ½ Miteigentumsanteil an 4/1000,
eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Günzburg,
Gemarkung Kleinkötz, Blatt 1894 und Blatt 1905



Verkehrswert	Wohnung Nr. 9	173.000,- €
Verkehrswert	Doppelparker oben	9.400,- €
Wertermittlungsstichtag	14.10.2025	(entspricht dem Qualitätsstichtag)
Verfasser	Dipl.-Ing.(FH) Wolfgang Eichelmann Augsburger Straße 24, 89312 Günzburg, Tel. 08221 / 201 31 13	
Auftraggeber	Amtsgericht Neu-Ulm, Schützenstraße 17, 89231 Neu-Ulm	
Zweck der Wertermittlung	Zwangsversteigerungsverfahren 3K 24/25	
	Dieses Gutachten umfasst 33 Seiten. Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt. Davon eine für meine Unterlagen.	

1.0 Aufgabenstellung

Das Amtsgericht Neu-Ulm beauftragte mich mit der Feststellung des Verkehrswerts für den im Deckblatt beschriebenen Grundbesitz.

Weiter soll der Wert von evtl. vorhandenem Zubehör festgestellt werden und ob Mieter oder Pächter vorhanden sind.

2.0 Bewertungsgrundlagen

Wertbegriff	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (Marktwert)
Grundbuch und Teilungserklärung	meine Einsicht am 25.11.2025
meine Ortsbesichtigung am	14.10.2025 im Beisein der Rechtsanwältin [REDACTED] und Hausverwaltung

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können nur Sachverhalte Berücksichtigung finden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Inaugenscheinnahme feststellbar sind.

Bei der Bewertung werden deshalb grundsätzlich ortsübliche, altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

Ergeben sich Verdachtsmomente für Altlasten bei der Ortsbegehung oder im Laufe der Recherchen zum Grundstück wird hierauf im Gutachten gesondert eingegangen.

Ebenso werden keine Untersuchungen bei den baulichen Anlagen hinsichtlich Standsicherheit, Schallschutz, Wärmeschutz, Schädlingsbefall und schadstoffbelasteter Baustoffe und keine Funktionsprüfungen der technischen Ausrüstung (Heizung, Sanitär, Elektrik) durchgeführt.

Es wird im nachfolgenden davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die oben dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar ist.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel und Bauschäden erfolgte nicht.

Die Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Bodens und der baulichen Anlagen wurde nicht geprüft.

Bodenrichtwerte	des Gutachterausschusses des Landratsamtes Günzburg
Grundstücksmarktbericht	des Gutachterausschusses des Landratsamtes Günzburg

Gesetze und Verordnungen in der jeweils neuesten Fassung

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

Annahmen

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

3.0 Grundbuch

Grundbuch zum 14.10.2025

3.1 Grundbuchstelle Blatt 1894

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Günzburg	Kleinkötz	1894

3.1.2 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Kleinkötz	67/5	Bahnhofstraße 7, Gebäude- und Freifläche	1.327 m ²

62,11/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet, samt dem dieser Einheit zugeordneten Sondernutzungsrecht an der der Sondereigentumseinheit vorgelagerten Dachterrasse sowie Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz im Freien Nr. 28 sowie an einem Kellerabteil „SNR zu Keller G“.

3.1.3 Erste Abteilung

Eigentümer

3.1.4 Zweite Abteilung

Recht auf Unterhaltung einer Kanalleitung und eines Abwasserleitungsschachtes sowie Grundstücksbetretungs- und Abgrabungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 67 der Gemarkung Kötz.

Insolvenzverfahren ist eröffnet

Zwangsversteigerungsvermerk

3.1.5 Dritte Abteilung

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

3.2 Grundbuchstelle Blatt 1905

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Günzburg	Kleinkötz	1905

3.2.2 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	Kleinkötz	67/5	Bahnhofstraße 7, Gebäude- und Freifläche	1.327 m ²

1 / 2 Miteigentum an dem 4/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem Doppelparker 9-10. Dem jeweiligen Eigentümer Abt.I/3.1 + 3.2 steht das Recht auf ausschließliche Nutzung des oben gelegenen Stellplatzes zu.

3.2.3 Erste Abteilung

Eigentümer

3.2.4 Zweite Abteilung

Recht auf Unterhaltung einer Kanalleitung und eines Abwasserleitungsschachtes sowie Grundstücksbetretungs- und Abgrabungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 67 der Gemarkung Kötz.

Belastung jeden Anteils zugunsten des jeweiligen Miteigentümers;
Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach §1010 BGB

Insolvenzverfahren ist eröffnet

Zwangsversteigerungsvermerk

3.2.5 Dritte Abteilung

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

4.0 Beschreibung der Grundstücksmerkmale

Nachstehend aufgeführte Sachverhalte stellen stichpunktartig die wesentlichen wertrelevanten Merkmale des Grundstücks dar.

Die dargestellten Sachverhalte erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

4.1 Großraumlage

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

4.2 Ortsbeschreibung

Kleinkötz ist ein Ortsteil der Verwaltungsgemeinschaft Kötz mit insgesamt ca. 4.900 Einwohnern.

Weitere Ortsteile sind Großkötz, Ebersbach und Bubesheim.

Schulische Einrichtungen	Grund- und Teilhauptschule
--------------------------	----------------------------

Geschäfte des täglichen Bedarfes	vorhanden
-------------------------------------	-----------

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

4.3 Beschreibung des Grundstücks

Ortslage	im Norden des Ortsteils Kleinkötz
Umgebungsbebauung	Wohnbebauung, im Osten Kfz-Händler
Grundstückszuschnitt	trapezförmiger Zuschnitt, im Norden von der Bahnhofstraße erschlossen
Grundstücksfläche	1.327 m ²
Oberfläche	eben
Bebauung	Wohnanlage mit 16 Wohneinheiten
Untergrundbeschaffenheit	Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand werden nicht getroffen. Es wird nachfolgend davon ausgegangen, dass auf Grund der Beschaffenheit des Untergrundes und den Grundwasserverhältnissen keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen für die bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlich sind.
Altlasten	Äußerlich erkennbare Anzeichen oder Hinweise auf Altlasten wurden nicht festgestellt.
Erschließung	voll erschlossen
Planungsrecht	kein Bebauungsplan, Bebauung gem. §34 BauGB nach Art und Maß der umliegenden Bebauung;
Gebietscharakter	Mischgebietscharakter
Grundstücksbezogene Belastungen in Abt.II des Grundbuchs	Ja, siehe Punkt 3.1.4 u. 3.2.4 Die Eintragungen werden im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

4.4 Beschreibung der Wohnanlage

Die Bebauung besteht aus einem ehemaligen, ca. 1965 errichteten Betriebsgebäude einer Schreinerei, das in 2023 durchgreifend für die heutige Nutzung umgebaut und modernisiert wurde.

In der Teilunterkellerung des Vorderhauses befinden sich 3 Kellerabteile, davon eines zur Sondernutzung für die zu bewertende Wohneinheit sowie ein Gemeinschaftsraum, der als Wäscheraum genutzt wird.

Urbaujahr	ca. 1965
Modernisierungen	ca. 2023 wurde das Gebäude entkernt, durchgreifend umgebaut und modernisiert und hierbei im Wesentlichen folgende Baumaßnahmen durchgeführt: - Zuschnitte im EG und OG umgebaut - haustechnische Installation komplett neu eingebaut - neue Fenster und Haustüren eingebaut - Vollwärmeschutz eingebaut - Dächer- und Dachterrassen erneuert - Wohnungen im Dachgeschoss eingebaut
Kellerumfassung	Stahlbeton
Umfassungswände	Massivwände mit außenliegendem Vollwärmeschutz, verputzt
Geschossdecken	Stahlbeton
tragende Innenwände	Mauerwerk, verputzt
nicht tragende Trennwände	Gipskartonständerwände
Dächer	Vorderhaus Walmdach zu Wohnraum ausgebaut Rückgebäude flach geneigte Satteldächer, nicht ausgebaut begehbbare Dachterrassen
Dachdeckung	engobierte Tonpfannen
Spenglerarbeiten	Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech,
Treppen	innenliegende Treppe als Massiv-Betontreppen Außentreppen als verzinkte Stahl-Wangenkonstruktion mit Gitterrosttritten, Stahlstabgeländer
Fenster	Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Verglasung
Haustüren	Alu-Rahmentüren
Fassade	Putzfassade
Heizung	Fußbodenheizung, betrieben über Wärmepumpe,
Sanitär	zentrale Warmwasserversorgung
Bau- und Unterhaltungszustand	dem Baujahr entsprechend durchschnittlich

4.4.1 Beschreibung der Wohnung Nr. 9

Lage	Hinterhaus, 1. Obergeschoss, über nicht überdachten Laubengang zugänglich 2-seitig von Westen und Osten belichtet						
Wohnfläche	laut Eintrag in den Teilungsplänen <table> <tr> <td>Wohnung</td><td>44,16 m²</td></tr> <tr> <td>Dachterrasse 20,09 m² zu 1/4</td><td>5,02 m²</td></tr> <tr> <td>anrechenbare Wohnfläche</td><td>49,25 m²</td></tr> </table> Der Wohnung ist das Sondernutzungsrecht für den im Aufteilungsplan mit „SNR zu Keller G“ bezeichneten Kellerraum im KG des Vorderhauses zugeordnet (s. S.22). Der Wohnung ist das Sondernutzungsrecht für den im Aufteilungsplan mit Nr.28 bezeichneten Stellplatz im Freien zugeordnet (s. S.23). Der Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an der vorgelagerten Dachterrasse Nr. 9 zugeordnet . (s. S.24)	Wohnung	44,16 m ²	Dachterrasse 20,09 m ² zu 1/4	5,02 m ²	anrechenbare Wohnfläche	49,25 m ²
Wohnung	44,16 m ²						
Dachterrasse 20,09 m ² zu 1/4	5,02 m ²						
anrechenbare Wohnfläche	49,25 m ²						
Zustand	Die Wohnung befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand. Bauschäden sind augenscheinlich nicht festzustellen. Die Kunststoffplanken der Dachterrasse weisen Verformungen auf.						
Innenwände	Gipskarton-Trockenbauwände, gestrichen, Sanitärzelle mit zweckmäßigem Fliesenspiegel						
Böden	Vinylbelag, Sanitärzelle mit Fliesenbelag						
Fenster	Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung						
Wohnungseingangstüre	Alu-Rahmentüre mit Panelfüllung						
Innentüren	Holztüren und Holzzargen, weiß beschichtet						
Heizung	Fußbodenheizung						
Sanitär	zentrale Warmwasserversorgung, innen liegendes Dusch-WC in zeitgemäßer Ausstattung, Küchenanschluss						
Elektro	UP-Installation, baujahrestypische Ausstattung						
Dachterrasse	mit Kunststoffplanken belegt, die Planken weisen Durchbiegung auf						

4.4.2 Doppelparker 9 - 10

Art	1 PKW-Stellplatz im Stapelparker auf 2 Etagen mit hydraulischer Hebebühne
Lage des Stapelparkers	Erdgeschoss
Lage des Stellplatzes im Stapelparker	oben
Beschreibung der Ausstattung	
Parkplatz	Metallbühne
Decken / Wände	Ortsichtbeton
Boden	Beton, gescheibt
Tor	elektrisch betriebenes Sektionaltor

4.4.3 Außenanlagen

Die Freiflächen sind entlang der Straße mit Asphaltdecke und im Osten mit Betonpflastersteinen befestigt.

4.5 Mietvertragliche Verhältnisse

Für die zu bewertende Wohneinheit besteht gemäß §6 des notariellen Bauträgervertrags nachstehendes Mietverhältnis:

§ 6 Erstvermietungsgarantie

Der Verkäufer garantiert dem Erwerber eine **Erstvermietung** des gesamten Vertragsgegenstandes in Höhe von **€ 1.148,00 kalt** und pro Monat unabhängig vom Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten vom **01.04.2024 an**.

Die Verpflichtungen aus der Erstvermietungsgarantie ist erfüllt, wenn der Verkäufer dem Erwerber einen diesbezüglichen solventen Mieter nachweist.

Bis zu einer Vermietung des Vertragsgegenstandes im Sinne der vorstehenden Vereinbarungen ist der Verkäufer dem Erwerber gegenüber verpflichtet, diesem den diesbezüglichen Geldbetrag jeweils spätestens am Dritten eines jeden Kalendermonats im Voraus ab dem 01.04.2024 als Mietersatzleistung zu erstatten.

Vermietet der Verkäufer den Vertragsgegenstand nicht zu den vorstehenden Bedingungen, ist er ergänzend hierzu ab dem 01.04.2024 verpflichtet, dem Erwerber den diesbezüglichen **Fehlbetrag** bezogen auf einen Zeitraum von **insgesamt drei Jahren** ab dem 01.04.2024 unverzüglich durch eine Einmalzahlung auszugleichen.

Weitere Ansprüche des Erwerbers gegenüber dem Verkäufer bestehen nicht, insbesondere wird keine darüberhinausgehende Mietgarantie für einen bestimmten Zeitraum oder Mietverwaltung übernommen. Ein gesondertes Entgelt für die Erstvermietungsgarantie ist nicht vereinbart.

Nach Angabe der Insolvenzverwalterin wird die Miete nicht oder nach Mahnung in nur unregelmäßigen Teilbeträgen bezahlt.

4.6 Zubehör

Als Zubehör ist nicht vorhanden. Die vorhandene Möblierung steht nicht im Eigentum des Eigentümers.

4.7 Hausverwaltung

[REDACTED]

5.0 Allgemeine Wertung

Zu den baulichen Anlagen:

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem zeitgemäßen Zustand.

Wesentliche Bauschäden sind augenscheinlich nicht vorhanden.

Zur Konzeption der Anlage:

Die Anlage wurde offensichtlich mit der Absicht errichtet, die Wohnungen als Ferienwohnungen an Gäste des in der Nachbarschaft gelegenen LEGO-Land-Parks zu vermieten.

Die Vermietung geht jedoch nur schleppend und liegt weit unter der Volllast.

Aus diesem Grund vermutlich wird vom Bauträger die garantierte Miete (s. Punkt 4.5 des Gutachtens Erstvermietungsgarantie) nach Auskunft der Insolvenzverwalterin der Wohnung nicht oder nach Mahnung nur in Teilbeträgen bezahlt.

Erwerber der Immobilie werden die Mietgarantie nicht in ihre Kaufpreisüberlegungen berücksichtigen, da mit Mietausfällen oder mit Rechtstreitkosten zur Beibringung der Miete zu rechnen ist.

Erwerber der Immobilie werden deshalb die Immobilie zur Eigennutzung oder zur Dauervermietung als Wohnung erwerben.

Als Besonderheit ist hierbei zu berücksichtigen, dass für die Wohnung keine spezifische Heizkostenabrechnung möglich ist. Der Strom für die Luftwärmepumpe zum Betrieb der Fußbodenheizung und der Warmwasseraufbereitung wird als Allgemeinstrom entsprechend der Miteigentumsanteile der Wohneinheit und nicht nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet.

Nach vorliegendem Wirtschaftsplan 2025 der Hausverwaltung werden voraussichtlich ca. 90,- €/mtl. für den Allgemeinstrom anfallen.

6.0 Wertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Ertragsorientierte Annahmen spielen beim Sachwertverfahren keine Rolle.

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

Der Stellplatz im Doppelparker wird im Vergleichswertverfahren ermittelt.

6.2 Ertragswertermittlung für die Wohnung Nr. 9

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



Die Faktoren der Ertragswertermittlung sind:

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

die im Nachfolgenden von mir bestimmt werden.

6.2.1 wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

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

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

Die Restnutzungsdauer wird wie folgt ermittelt:

Urbaujahr	1965	Bauanteile 20%	
Modernisierungen	2023	Bauanteile 80%	
fiktives Baujahr damit	$1965 \times 20\% + 2023 \times 80\% =$		2011
normative Gesamtnutzungsdauer			80 Jahre
fiktives Gebäudealter zum 14.10.2025	$2025 - 2011 =$		14 Jahre
Restnutzungsdauer RND unter Berücksichtigung der Modernisierungen			66 Jahre

Unter Berücksichtigung des fiktiven Baujahres 2011 und des Instandhaltungszustands des Gebäudes wird von mir eine **Restnutzungsdauer von 66 Jahren** veranschlagt.

6.2.2 Bodenwert

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

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

Hierfür ist jedoch eine entsprechende Zahl von geeigneten Vergleichspreisen erforderlich.

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

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

Vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Günzburg wurde für Kleinkötz, in der Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, ein Bodenrichtwert für Mischbauflächen von 120,- €/m² einschließlich Erschließungskosten, zum Stichtag 01.01.2024, festgestellt.

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

Der Bodenrichtwert ist nach ImmoWertV gegebenenfalls anzupassen.

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

Der Bodenwert errechnet sich damit:

Bodenwert gesamt: 1.327 m² x 120 €/m² = 159.240,- €

Bodenwertanteil
der Wohneinheit Nr. 9: 159.240,- € x 62,11/1000 = 9.890,- €

6.2.3 Liegenschaftszinssatz

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

Für Eigentumswohnungen im Landkreis Günzburg sind nach Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses Liegenschaftszinssätze zwischen 1,1 % und 3,8%, abgeleitet aus Verkäufen in 2023 und 2024 die Regel.

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

Zur Lage:

Unter Berücksichtigung der Makrolage (kleine Gemeinde, Wirtschaftsaufkommen und Infrastruktur vor Ort) und unter Berücksichtigung der Nähe zur Kreisstadt Günzburg, ist die Lage insgesamt als durchschnittlich zu beurteilen.

Zum Objekt:

Unter Berücksichtigung der zeitgemäßen Ausstattung sind die Objektkriterien als insgesamt durchschnittlich einzustufen.

Die Restnutzungsdauer von 66 Jahren ist gegenüber der aus den Verkaufsfällen sich ergebenden durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 35 Jahren als lang zu werten.

Der Liegenschaftszinssatz wird damit wie folgt ermittelt:

durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz			
unter Berücksichtigung der Preisentwicklung seit 2023/24			2,00 %
Lage	durchschnittlich	+/-	0,00 %
Objektkriterien	durchschnittlich	+/-	0,00 %
Restnutzungsdauer	lang	+	0,25 %
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz			2,25 %

Zur marktgerechten Berechnung wird von mir ein Liegenschaftszinssatz von 2,25 % gewählt.

5.2.4 Miete und Mietansatz

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

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

Wohnung Nr. 9

mit Stellplatz im Freien $11,00 \text{ €/m}^2 \times 49,25 \text{ m}^2 = 540,- \text{ € / mtl.}$ (gerundet)

Mietrohertrag $540,- \text{ € / mtl.} \times 12 = 6.480,- \text{ €}$

5.2.5 Bewirtschaftungskosten

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

Sie werden nachfolgend in Prozent des Mietrohertrags entsprechend der vorliegenden Hausgeldabrechnung und ImmoWertV von mir veranschlagt:

für die Wohnung Nr.9	Verwaltungs- u. Betriebskosten	9%
	Instandhaltung:	12%
	Mietausfallwagnis:	2%
	Bewirtschaftungskosten gesamt	23%

5.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bestehen nicht.,

Zu- oder Abschlag

für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale $0.000,- \text{ €}$

5.2.7 Ertragswertermittlung für die Wohnung Nr.9

Jahresrohertrag im Jahr: 540,- €/mtl. x 12 = 6.480,- €

abzgl. Bewirtschaftungskosten
23 % aus 6.480,- € ./. 1.490,- €

Grundstücksreinertrag 4.990,- €

gewählter Liegenschaftszinssatz 2,25%
veranschlagte Restnutzungsdauer 66 Jahre
=>
Barwertfaktor (2,25% / 66 Jahre) 34,211

Kapitalisierter Reinertrag 34,211 x 4.990,- € = 170.713,- €

zzgl.
abgezinster Bodenwert
aus Bodenwertanteil
der Einheit Nr.9 9.890,- €

gewählter Liegenschaftszinssatz 2,25 %
Restnutzungsdauer 66 Jahre
=>
Abzinsungsfaktor 0,230

abgezinster Bodenwert 9.890,- € x 0,230 = 2.275,- €
vorläufiger Ertragswert 172.988,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale +/- 0.000,- €

Ertragswert 173.000,- € (gerundet)

6.0 Doppelparker

Für einen Tiefgaragenstellplatz werden vom Gutachterausschuss bei Wiederverkäufen 8.000,- €, abgeleitet aus Kaufpreisen je Stellplatz veranschlagt.

Bei dem ½ Miteigentumsanteil an dem Doppelparker 9 u. 10 handelt es sich um den Parkplatz oben im Doppelparker.
Derartige Parkplätze sind weniger marktgängig als normale Tiefgaragenstellplätze auf einer Ebene, da sie weniger komfortabel sind.

Der Vergleichswert wird von mir wie folgt angepasst:

vorläufiger Vergleichswert 8.000,- €
zzgl.
Zuschlag geringes Alter, 30% + 2.400,- €
10.400,- €

abzgl.
Abschlag wegen Art des Stellplatzes, ca. 10% ./. 1.000,- €

**objektangepasster Vergleichswert für
Doppelparker-Stellplatz 9 u. 10, oben** 9.400,- €

6.0 Verkehrswert

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

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

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

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

zum 14.10.2025

der Verkehrswert der Wohneinheit Nr. 9 mit 173.000,- € festgestellt
und

unter Heranziehung von Vergleichswerten des Gurachterausschusses

der Verkehrswert des Doppelparkers (oben) mit 9.400,- € festgestellt.

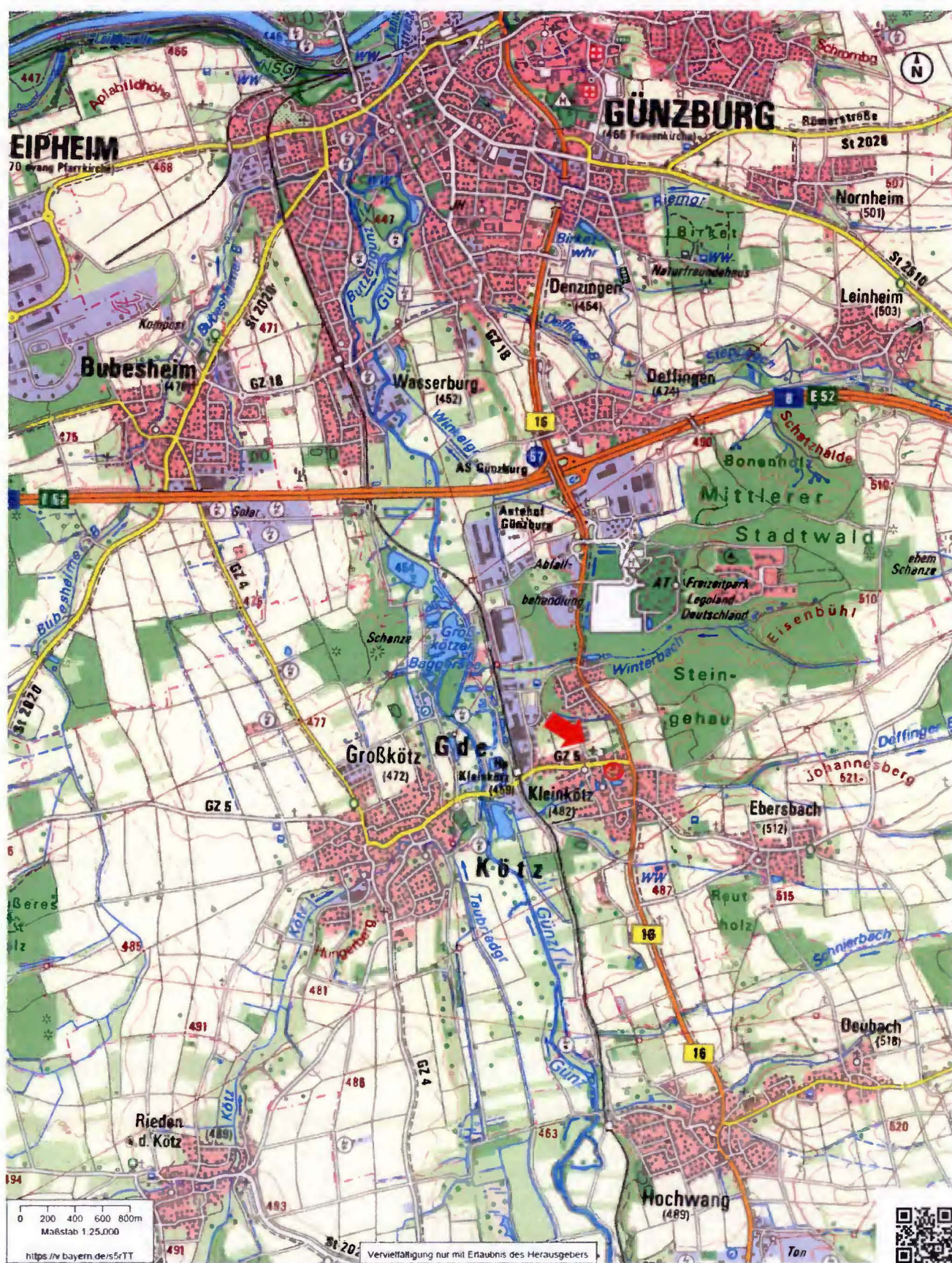
Günzburg, den 02.03.2026


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



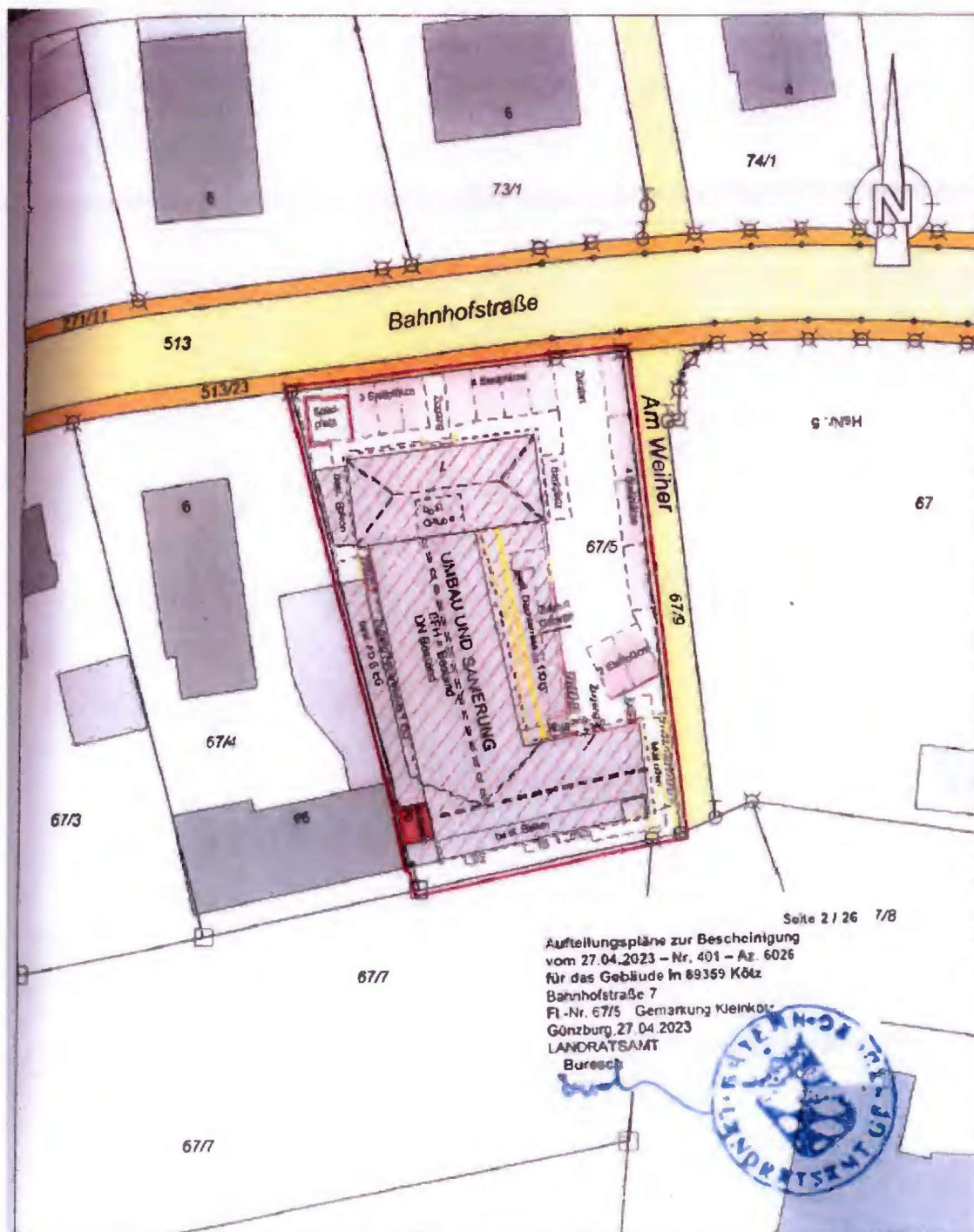
Anlagen : Ortsplan
Lageplan
Grundrisse, Schnitt, Ansichten der Teilungserklärung
Fotos

Ortsplan



Pfeil: Lage des zu bewertenden Grundstücks

Pläne aus der Teilungserklärung



LAGEPLAN

Kreis: Günzburg
 Gemeinde: Kötz
 Gemarkung: Kleinkötz
 Maßstab: 1:500
 Projektnr.: 2022 1389

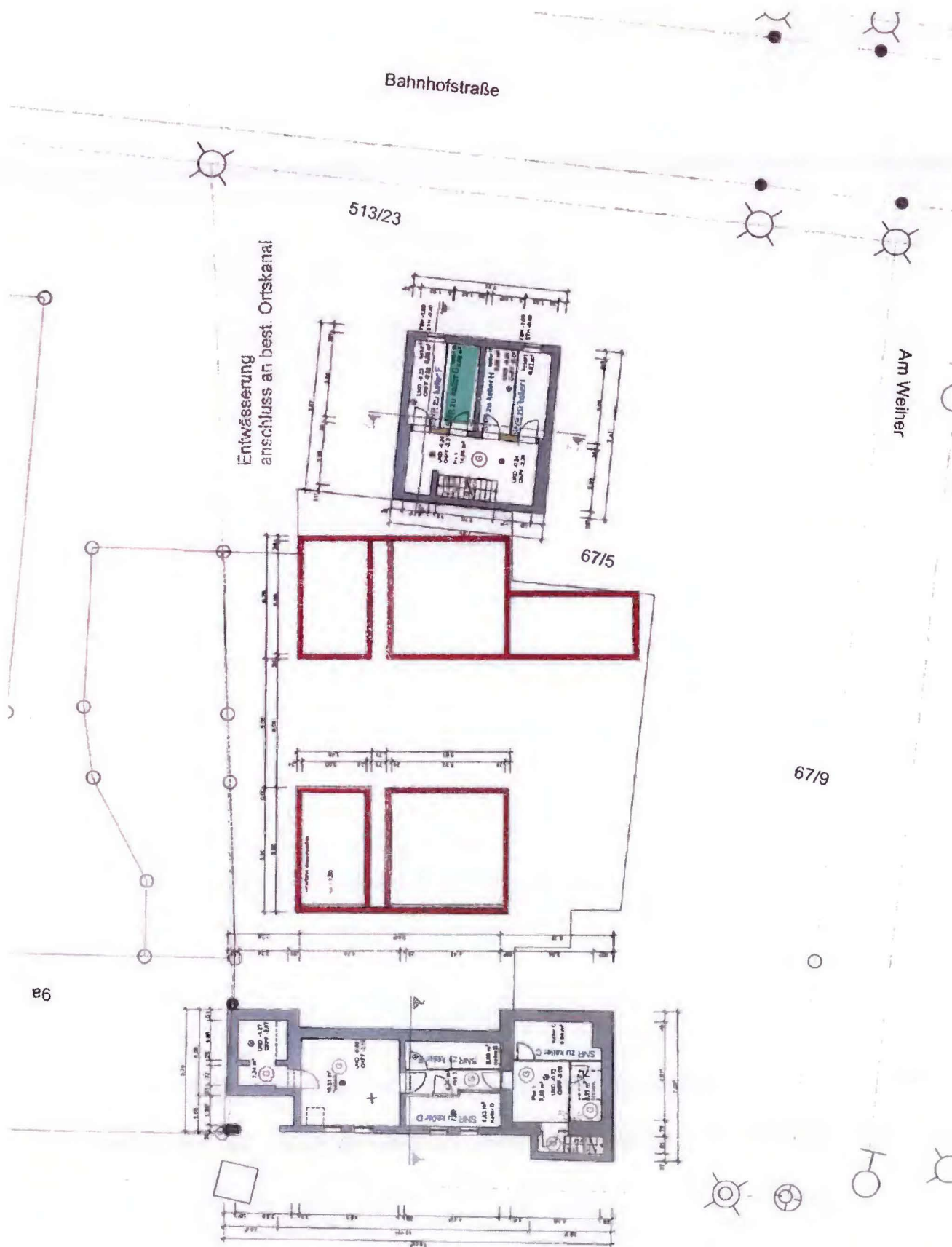
Vermessungsbüro
 Dipl. Ing. Andreas Lingel
 Ziegelstraße 17, 73431 Aalen
 Tel. 07361/52 82 8 00
 Fax 07361/52 82 8 29
 info@vermessung-lingel.de
 Gefertigt: 14. September 2022
 Geändert: 17. Januar 2023

Höhensystem:
 NN-Höhen
 Koordinatensystem:
 Gauß-Krüger

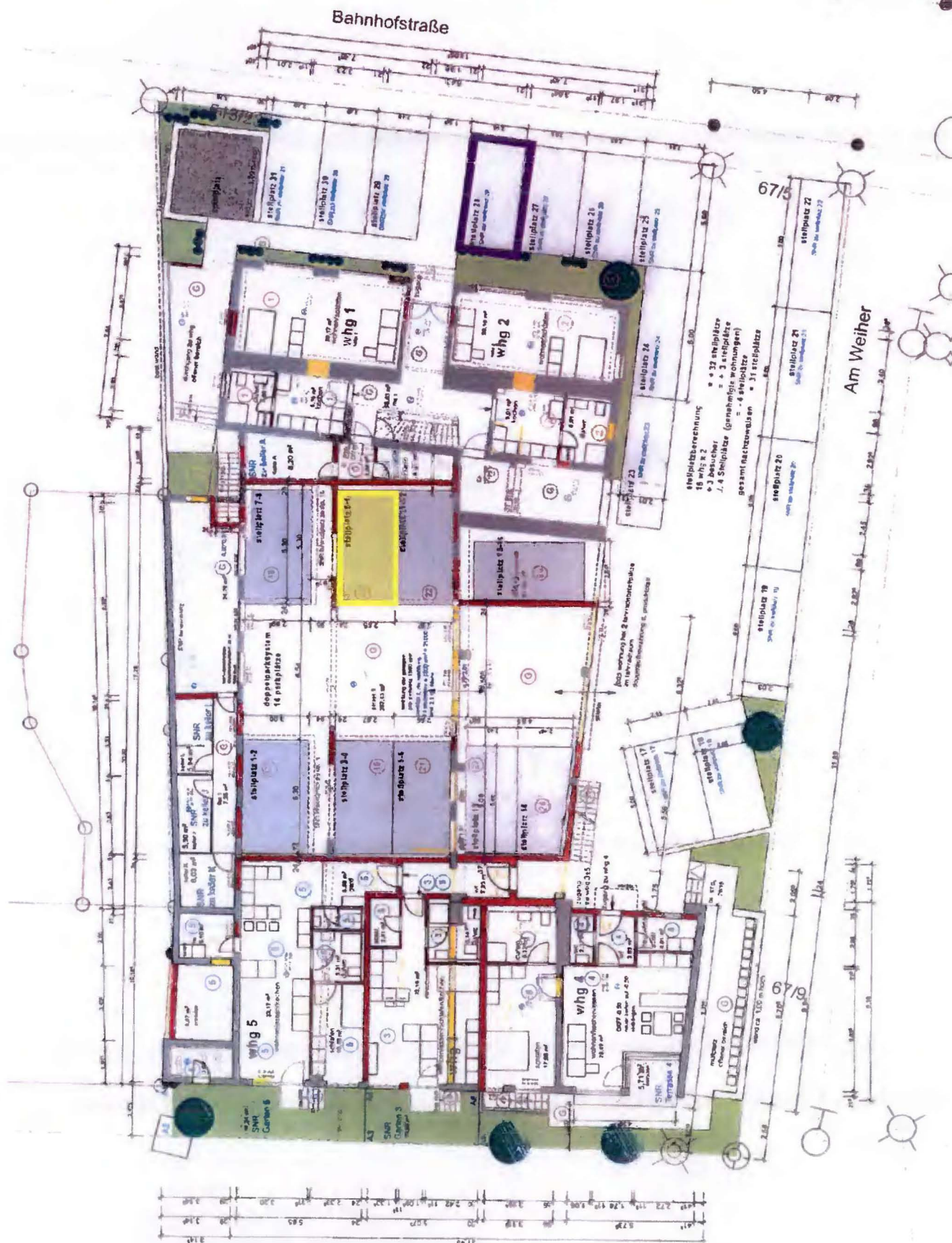


Die Übernahmefähigkeit des Zeichens, falls es dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster und die vollständige Begrenzung nach § 4 Abs. 4 LBOVVO entspricht, ist bestätigt.
 Eventuell vorhandene Leitungen und Versorgungsanlagen sind im Lageplan nicht dargestellt.

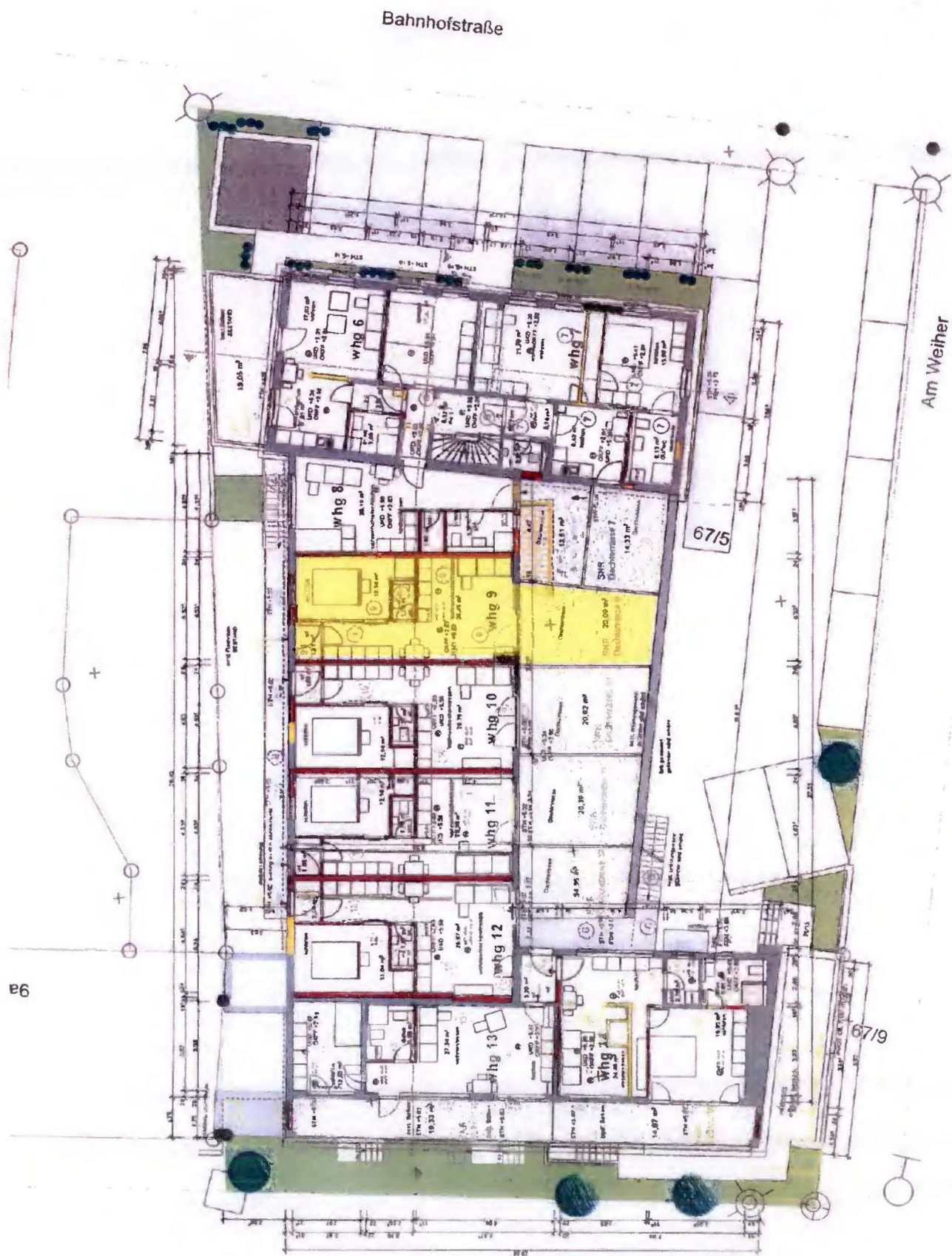
Untergeschoss, grün markiert: Keller der Wohnung Nr. 9



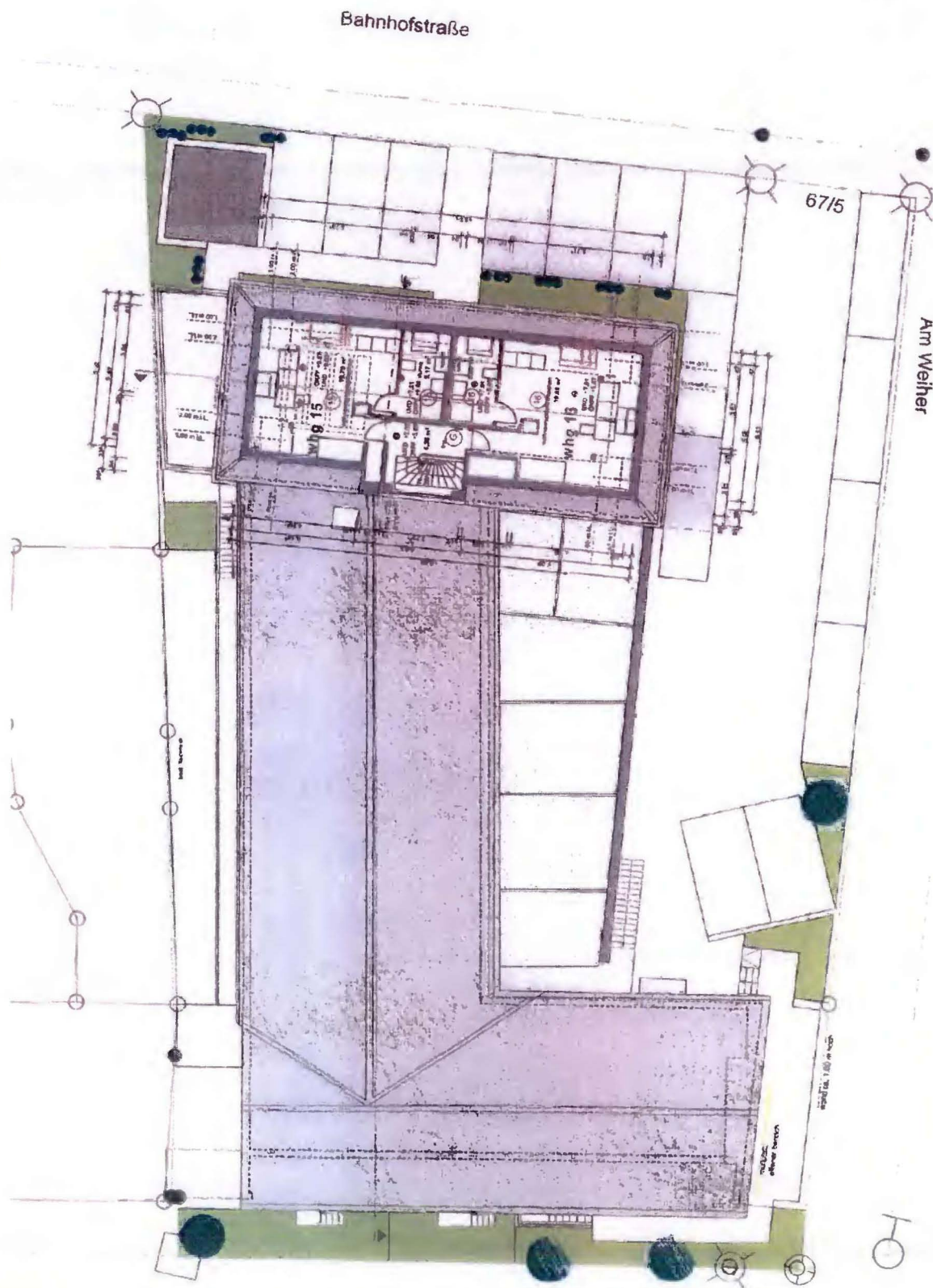
Erdgeschoss, gelb markiert: Lage Doppelparker 9-10

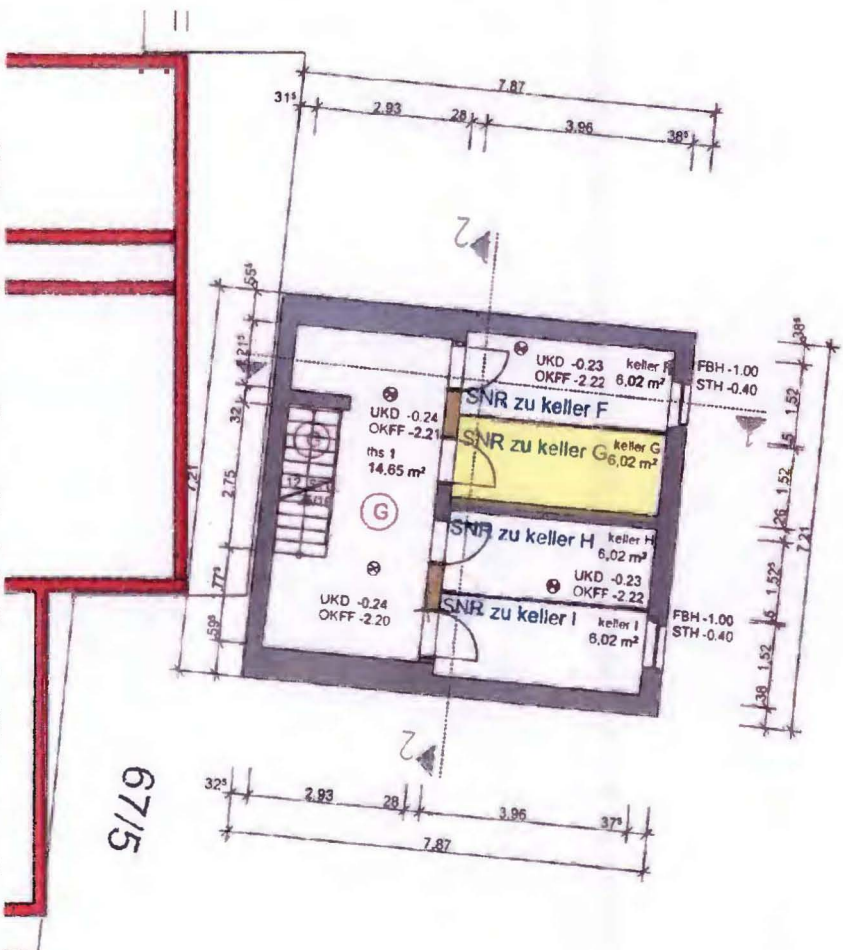


Obergeschoss, gelb markiert: Wohnung Nr. 9

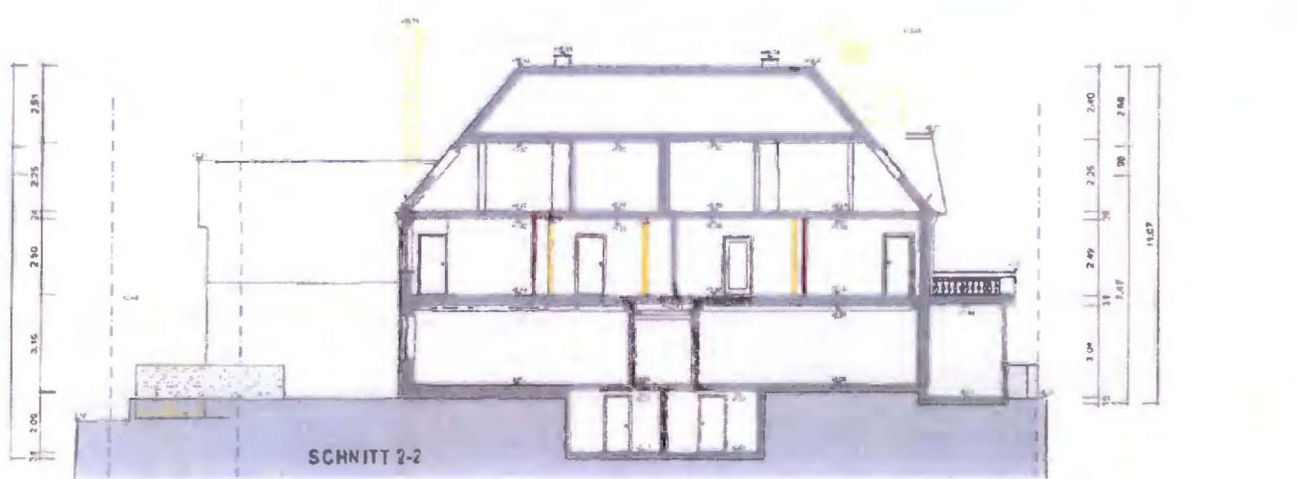
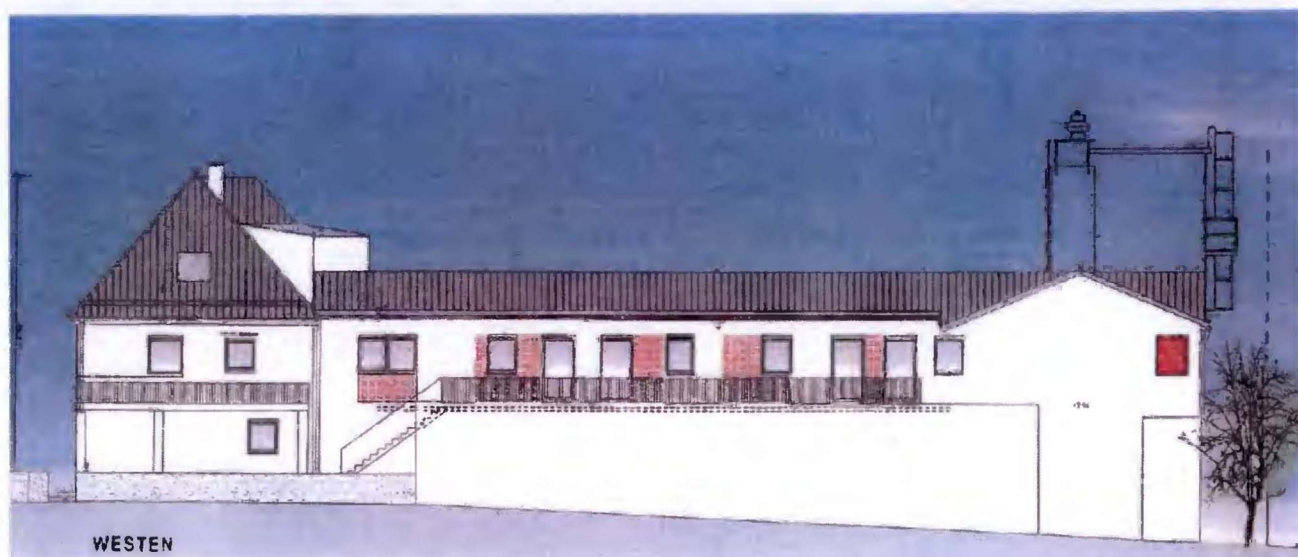
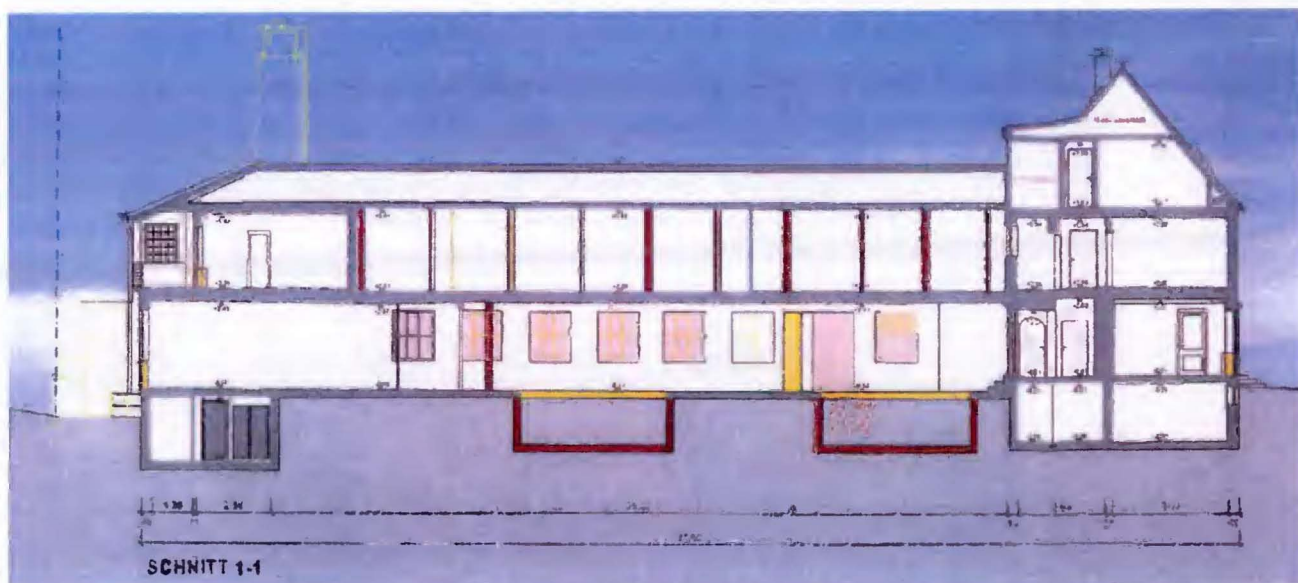


Dachgeschoss









Fotos vom Ortstermin am 14.10.2025

Ansicht der Wohnanlage von Nordosten



Ansicht der Wohnanlage von Norden,
Pfeil: Stellplatz Nr. 28 zur Sondernutzung für jeweiligen Eigentümer
der Wohnung Nr. 9



Ansicht von Nordwesten, Pfeil: Laubengang zur Wohnung



Laubengang zur Wohnung, Pfeil: Tür zur Wohnung Nr. 9



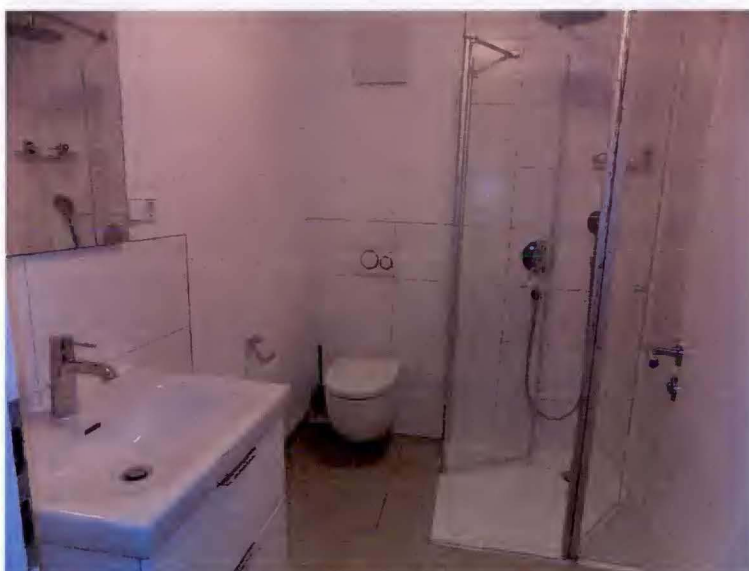
Whg. Nr. 9: Wohnen/Kochen/Essen



Whg. Nr. 9: Wohnen/Kochen/Essen



Whg. Nr. 9: Flur



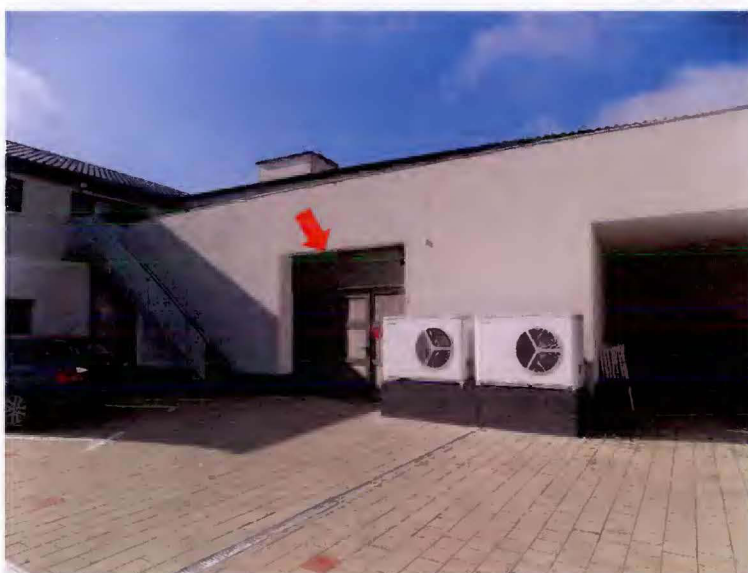
Whg. Nr. 9: innenliegendes Badezimmer



Whg. Nr. 9: Dachterasse



Whg. Nr. 9: Dachterrasse



Ansicht von Osten, Einfahrt zur Garage



Einfahrt Garage



Doppelparker 9-10



Treppe zum Keller



gemeinschaftlicher Wäscheraum

Übertragungsnachweis

Dokumentinformationen

Dokumentname	dok002_nuxs01_260320100945_491_93.pdf
Seitenzahl	33
Nummer im Dokumentenpaket	# 2 von 2
Stapelkennung	NUXS01_260320100945_491
Scanstelle	Scanstelle Amtsgericht Neu-Ulm
Erfasser	JUWIN\

Qualitätssicherung

Durchgeführt zur Sicherstellung der bildlichen und inhaltlichen Übereinstimmung von Papierdokument und elektronischem Dokument

Prüfer	JUWIN\
Ergebnis der QS-Prüfung	Erfolgreich durchgeführt mit Stichprobenumfang 2%
Datum	20. März 2026 11:04:08
Bemerkung (zu etwaigen Auffälligkeiten zum Papierdokument)	-
Eingescannt	20. März 2026 10:11:57
Indiziert (Metadatenerfassung)	20. März 2026 10:16:53

Weitere Verarbeitungsdaten

Empfänger	Amtsgericht Neu-Ulm
XJustiz-ID	D2507
Fachverfahren	forumSTAR
Fachbereich	Vollstreckung Immobilien

Verfahrensdokumentation

Der Scanvorgang erfolgte gemäß den Anforderungen der TR-Resiscan und auf der Grundlage der Schutzbedarfsfeststellung für das ersetzende Scannen in justiziellen Verfahren. Das bei der Übertragung verwendete Verfahren ist in der aktuell gültigen Verfahrensdokumentation beschrieben, welche in einem öffentlichen Ordner abgelegt ist. Das Scanprodukt stimmt bildlich und inhaltlich mit dem Papierdokument überein. Wurde ein von den verantwortenden Personen handschriftlich unterzeichnetes gerichtliches Schriftstück oder eine in Papierform eingereichte Urkunde, auf die eine aktuelle Grundbucheintragung Bezug nimmt, übertragen, ist der Übertragungsnachweis mit einer qualifizierten elektronischen Signatur des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle versehen.

Prozess	01_Eingangspost Version 2.5.3.278
---------	-----------------------------------