

**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 89331 Burgau, St.-Christopherus-Straße 9,  
Flnr. 1918/6, Grundstücksgröße 527 m<sup>2</sup>,

Eigentumswohnung Nr. 1 Miteigentumsanteile 134/263,  
eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Günzburg von Burgau, Blatt 10915



**Verkehrswert** 510.000,- €

**Wertermittlungsstichtag** 05.03.2024 (entspricht Qualitätsstichtag)

**Verfasser** Dipl.-Ing.(FH) Wolfgang Eichelmann  
Augsburger Straße 24, 89312 Günzburg

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

**Zweck der Wertermittlung** Zwangsversteigerungsverfahren 2K 59/23

Dieses Gutachten umfasst 32 Seiten.  
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für  
meine Unterlagen.



Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung

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

### 3.0 Grundbuch

Grundbuchstand zum 05.03.2023

#### 3.1 Grundbuchstelle Blatt 2547

Amtsgericht	Grundbuch von	Blattstelle
Günzburg	Burgau	10915

#### 3.2 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Burgau	1918/6	St.-Christopherus-Straße 9, Gebäude- und Freifläche	527 m <sup>2</sup>

134/263 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss

#### 3.3 Erste Abteilung

Eigentümer

#### 3.4 Zweite Abteilung

Lfd.Nr. 1 Beschränkte Persönliche Dienstbarkeit (Immissions- und Emissionsduldungsverpflichtung) für die Stadt Burgau

Lfd.Nr. 2 Wiederkaufsrecht für die Stadt Burgau

Lfd.Nr. 3 Zwangsversteigerungsvermerk

#### 3.5 Dritte Abteilung

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



### 4.3 Beschreibung des Grundstücks

Lage	am westlichen Ortsrand von Burgau in einem Wohnbaugebiet
Umgebung	Wohnbebauung mit überwiegend Ein- u. Zweifamilienhäusern
Grundstückszuschnitt	rechteckiger Zuschnitt, b/t = ca. 26m / ca. 20m, im Westen von der St.-Christopherus-Straße erschlossen (s. Lageplan, s. S. 20)
Oberfläche	eben
Bebauung	Zweifamilienhaus und Garagengebäude
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	die Erschließungskostenbeiträge sind entrichtet, die Erschließungsstraße ist vollständig ausgebaut,
Planungsrecht	der rechtskräftige Bebauungsplan „Schleifweg / St.-Leonhard-Straße“ weist das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, als Allgemeines Wohngebiet WA aus
Entwicklungszustand	baureifes Land
Gebietscharakter	Wohngebiet
Belastungen in Abt.II des Grundbuchs	ja, s. Punkt 3.4  Die Eintragungen bleiben im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß unberücksichtigt.

#### 4.4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über unsichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegende Unterlagen bzw. dem Bauniveau entsprechende Annahmen und sind deshalb unverbindlich.

##### 4.4.1 Wohnanlage

Wohnanlage mit 2 Wohneinheiten, bestehend aus einem ca. 2015 errichteten Zweifamilienhaus mit je einer Wohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss.

Im Treppenhaus des EG befindet sich der gemeinschaftliche Hausanschlussraum, im OG des Treppenhauses befindet sich der gemeinschaftlich genutzte Heizungsraum mit Waschmaschinenanschlüssen.

Weiter besteht die Bebauung aus einer Doppelgarage.

Baujahr ca. 2015 (gem. Datum Bauantrags geschätzt)

Zustand

Die vorliegenden Gutachten der Dekra sowie des öbuv. Sachverständigen für Schäden an Gebäuden, Architekt Fuchs, dokumentieren eine Vielzahl von Ausführungsmängeln.

Nach Auskunft der Eigentümer ging der mit der schlüsselfertigen Erstellung des Bauvorhabens beauftragte Bauträger in die Insolvenz, so dass die Mängel von ihm nicht mehr behoben wurden.

Die Eigentümer haben nach Auskunft die Mängel nur teilweise, soweit zwingend erforderlich, behoben.

Bauweise	Holzrahmenbauweise als Fertigteilkonstruktion
Umfassungswände	Holzrahmenwände mit innenliegender Dämmung, außenseitig verputzt
Geschossdecke	Holzbalkendecke
Innenwände	Holzrahmenwände mit Gipskartonbeplankung
Dach	flach geneigtes Walmdach, nicht ausgebaut
Dachdeckung	glasierte Tonpfannen
Spenglerarbeiten	Regenrinnen und Verwahrungen aus Titanzinkblech
Haustür	Kunststoffrahmenkonstruktion
Treppe	vom EG ins OG Holzwangentreppe mit Holztrittstufen
Fassade	Putzfassade
Heizung	Luftwärmepumpe, Kaminanschluss vorhanden

#### 4.4.2 Garagengebäude

Gebäudetyp und Nutzung	Doppelgarage mit Abstellraum
Baujahr	ca. 2015
Modernisierungen	keine wesentlichen Maßnahmen
Bau- und Unterhaltungszustand	dem Baualter entsprechend durchschnittlich
Umfassungswände	Holzrahmenkonstruktion, außenseitig verputzt
Dach	flach geneigtes Walmdach
Dachdeckung	glasierte Tonziegel
Verwahrungen	Titanzinkblech
Tor	elektrisch betriebenes Alu-Sektionaltor
Türe	Kunststoffrahmentüre
Fenster	2 Kunststofffenster
Boden	Betonplatte
Elektro	einfache Ausstattung
Heizung /Sanitär	keine Ausstattung

#### 4.4.3 Beschreibung der Wohnung Nr. 1

Lage	Erdgeschoss, 4-seitig belichtet
Wohnfläche	127,19 m <sup>2</sup> (gemäß Wohnflächenberechnung aus Bauantrag, s. Anlage, S. 25)

Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 1 ist das ausschließliche Sondernutzungsrecht an der im Grundrissplan (s. Anlage, S. 21) gelb markierten Gartenfläche und Terrasse SN 1 zugeordnet.

Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 1 ist das ausschließliche Sondernutzungsrecht an dem im Grundrissplan (s. Anlage, S. 21) gelb markierten Garagenstellplatz Nr. 1 zugeordnet.

Zustand der Wohnung	zeitgemäßer Ausstattungsstandard mit durchschnittlichem Instandhaltungszustand  Neben den unter 4.4.1 hingewiesenen Mängeln, sind insbesondere nachstehende Mängel in der Wohnung vorhanden:  Der Sturz des Terrassentürelements hängt durch, wodurch die Schiebetür nicht vollständig geöffnet werden kann und die elektrisch betriebenen Rollläden haken fest und müssen von Hand heruntergezogen werden.
Innenwände	Gipskarton gespachtelt und gestrichen, Sanitärzellen mit Fliesenspiegel
Decken	Gipskarton gespachtelt und gestrichen
Böden	Vinyl- und Fliesenbelag
Fenster	Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung elektrisch betriebene Rollläden bzw. Jalousie; Natursteinfensterbänke innen, Alu-Fensterbänke außen;
Wohnungseingangstüre	Holztürblatt mit Holzzarge, beschichtet
Innentüren	Holztüren mit Holzzargen, beschichtet
Heizung	Fußbodenheizung, betrieben mit Luft-Wärmepumpe; integrierter Kaminofen im Wohnzimmer
Sanitär	zentral Warmwasser für Küche und Sanitärzellen, Einrichtungsgegenstände und Ausstattung in zeitgemäßer Ausstattung
Elektro	durchschnittliche Ausstattung
Terrasse	Holzdeck-Terrasse

#### 4.4.4 Zubehör

Folgendes Zubehör wurde festgestellt, dessen Zeitwert wie folgt veranschlagt wird:

- Kaminofen im Wohnzimmer	2.000,- €
- Einbauküche	5.000,- €
<u>Zeitwert des Zubehörs</u>	<u>7.000,- €</u>

#### 4.4.5 Außenanlagen der Wohnanlage

Das Grundstück ist eingefriedet. Der Hauszugang sowie die Garagenzufahrt sind mit Betonpflastersteinen befestigt.

Die Freiflächen sind mit Rasen und wenigen Ziergehölzen einfach angelegt.

Hinter der Garage ist ein Geräteschuppen angebaut, der in 2 Abteile aufgeteilt ist, die für jeweils eine Partei zur ausschließlichen Sondernutzung vorgesehen sind.

#### 4.4.6 Mieter und Miete

Die Wohnung wird eigengenutzt.

#### 4.4.7 Hausverwaltung

Eine professionelle Hausverwaltung ist nach Angabe nicht bestellt.

Ein Wirtschaftsplan besteht nicht. Ebenso wurden bisher keine Instandhaltungsrücklagen gebildet.

### 5.0 Allgemeine Wertung

Die Lage des Bewertungsobjekts innerhalb von Burgau ist als gute Wohnlage zu werten.

Die energetischen Eigenschaften des Wohnhauses sind als zeitgemäß zu beurteilen

Zur Wohnung Nr. 1:

Die Raumaufteilung ist für einen 3-4 Personenhaushalt geeignet.

Die Terrasse mit Südausrichtung sowie das Sondernutzungsrecht für den Garten erhöhen den Wohnwert der Wohnung.

Die beiden Parteien der Wohnanlage stehen in verwandtschaftlichem Verhältnis.

Betriebskostenabrechnungen erfolgen deshalb derzeit informell.

Eine externe Hausverwaltung ist nicht beauftragt und es bestehen keine Instandhaltungsrücklagen der Wohnungseigentümergeinschaft.

Wärmemengenzähler zur getrennten Verbrauchsabrechnung der beiden Wohneinheiten sind nicht installiert.

Für die nicht behobenen Mängel wird bei der nachfolgenden Wertermittlung ein pauschaler Abschlag in Ansatz gebracht.

## 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 vorherrschen.

Das Vergleichswertverfahren ist grundsätzlich das bevorzugte Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts. Es setzt jedoch geeignete Vergleichspreise in ausreichender Zahl voraus. Vergleichswerte werden vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss nicht erhoben.

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

Eigentumswohnungen werden häufig zur Fremdvermietung erworben, weshalb sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch nach ihrem Ertrag bzw. der eingesparten Miete eingeschätzt werden.

Maßgeblich hierfür sind die Erträge (Miete bzw. ersparte Miete) aus dem Objekt.

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

## 6.2 Ertragswertermittlung

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



Die Faktoren der Ertragswertermittlung sind:

- Bodenwert
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer,
- marktüblich erzielbare Miete
- Bewirtschaftungskosten
- Liegenschaftszinssatz,
- objektspezifische Grundstücksmerkmale

die im Nachfolgenden von mir bestimmt werden.

### 6.2.1 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 werden von mir zur Bodenwertermittlung die vom zuständigen Gutachterausschuss festgestellten Bodenrichtwerte herangezogen.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landratsamtes Günzburg ist zum 01.01.2022 für Burgau in der Bodenrichtwertzone, in der das zu bewertende Grundstück liegt, ein Bodenrichtwert für Wohnbauflächen von 220,- €/m<sup>2</sup> einschließlich Erschließungskosten festgestellt worden.

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:

Flnr. 1918/6 527 m<sup>2</sup> x 220,- €/m<sup>2</sup> = 115.940,- €

**Bodenwertanteil**  
**der Wohneinheit Nr.1 :** **115.940,- € x 134/263 =** **59.100,- € (gerundet)**

## 6.2.2 wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

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 durchgeführt wurden.

Im vorliegenden Fall wurden bisher keine Modernisierungen durchgeführt.

Die Gesamtnutzungsdauer GND wird entsprechend dem Modell zur Herleitung der angewendeten Liegenschaftszinssätze in Ansatz gebracht mit

80 Jahre  
abzgl. Gebäudealter 2024 – 2015 = 9 Jahre

**Restnutzungsdauer RND 71 Jahre**

## 6.2.3 marktübliche Miete

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 marktüblicher Mieten, der Wohnungsgröße, der baujahrestypischen Ausstattung der Wohnung sowie der Nebenräume in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten, durchschnittlichen Mieten im Landkreis wie folgt veranschlagt:

**Wohnung Nr. 1 9,50 €/m<sup>2</sup> x 127,19 m<sup>2</sup> = 1.210,- € / mtl. (gerundet)**

**Garagenstellplatz mit Abstellraum 50,- € / mtl.**  
**marktübliche Miete gesamt 1.260,- € / mtl.**

**jährliche Miete 1.260,- € x 12 = 15.120,- €**

*Aus dem Grundstücksmarktbericht 2023:*

### Marktübliches Mietniveau für Wohnungen

	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Betriebskosten / Nebenkosten)			Stellplätze / Garagen in € / Monat	
	Miete bei Wohnstandard			TG-Stellplatz oder Garage	Stellplatz
	einfach	mittel	gehoben		
Stadt Günzburg incl. Denzlingen und Reisensburg	5,50 – 8,00	7,00 – 10,00	9,00 – 13,50	50 – 80	30 – 45
Stadt Burgau Stadt Ichenhausen Stadt Krumbach Stadt Leipheim Stadt Thannhausen (jeweils ohne Stadtteile)	5,00 – 8,00	6,50 – 10,00	8,50 – 13,00	40 – 65	15 – 35
Stadtteile Märkte Gemeinden	4,50 – 7,50	6,50 – 9,00	8,00 – 12,00	35 – 60	10 – 25

Wichtige Kriterien für die Mietpreisfindung sind Art, Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung der jeweiligen Wohnung.

## 6.2.4 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 nach ImmoWertV von mir veranschlagt.

Zu den Verwaltungs- und Betriebskosten:

Die Verwaltungskosten werden gemäß ImmoWertV mit 373,- € je Wohnung und 41,- € für den Garagenstellplatz (373,- € + 41,- €) = 414,- € im Jahr veranschlagt. Dies entspricht ca. 3,0% des Mietrohertrags.

Zu den Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer von baulichen Anlagen für deren Erhalt zum bestimmungsgemäßen Gebrauch entstehen, um Einflüsse durch u.a. Witterung und Alterung abzufangen.

Sie werden gem. ImmoWertV mit 12,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und 92,- € für den Garagenstellplatz (127 m<sup>2</sup> x 12,20 €/m<sup>2</sup>) + 92,- € = 1.641,- € veranschlagt.

Dies entspricht ca. 11,0% des Mietrohertrags.

Zum Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis soll das vielfältige Risiko der Mieteinnahmeausfälle, z.B. durch Leerstand oder Mietrückstände mit den daraus resultierenden Kosten für eine Rechtsverfolgung, abdecken.

Das Mietausfallwagnis für Wohnungsmieten wird regelmäßig mit 2% veranschlagt.

Betriebskosten für

für die Wohnung m. Garage damit

Verwaltungs- u. Betriebskosten	3,0%
Instandhaltung:	11,0%
<u>Mietausfallwagnis:</u>	<u>2,0%</u>
Bewirtschaftungskosten gesamt	16,0%

## 6.2.5 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.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss des Landratsamtes Günzburg veröffentlicht aktuell nachstehende Liegenschaftszinssätze im Grundstücksmarktbericht 2023:

Vertrags-jahr	Anzahl der Fälle	Durchschnittliche/r				Liegenschaftszinssatz (%)		
		Baujahr	Wohn-fläche in m <sup>2</sup>	Boden-richtwert	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Spanne	Median	Durch-schnitt
2021	53	1992	59	204	2.795	-0,38 .. +2,86	1,5	1,4
2022	40	1990	61	209	3.014	-0,56 .. +2,69	0,9	1,0

Eine jeweils individuelle Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes muss unter Beachtung der Restnutzungsdauer sowie der Lage- u. Objektkriterien des zu bewertenden Objekts als auch der Preisentwicklung getroffen werden.

Hierbei ist zu beachten, dass je kleiner der Liegenschaftszinssatz gewählt wird, umso höher wird der Ertragswert.

Unter Berücksichtigung der Preisentwicklung für Eigentumswohnungen, die seit dem Hoch im Frühjahr 2022 rückläufig ist, entspricht das Preisniveau zum Wertermittlungsstichtag in etwa dem Preisniveau in 2021, weshalb ich zunächst vom durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz aus 2021 ausgehe.

Die Restnutzungsdauer von 71 Jahren ist gegenüber der aus den Verkaufsfällen sich ergebenden durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 51 Jahren als überdurchschnittlich lang zu werten.

Unter Berücksichtigung der Makrolage Burgau mit guter Infrastruktur sowie der Mikrolage in einem Wohngebiet ist die Lage insgesamt als gut zu beurteilen.

Die Objekteigenschaften sind, unter Berücksichtigung der guten energetischen Eigenschaften des Wohnhauses und des Gartennutzungsrechts einerseits sowie dem Umstand, dass keine Hausverwaltung beauftragt ist und keine Instandhaltungsrücklagen bestehen andererseits, als insgesamt durchschnittlich einzustufen.

durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2021		1,40 %
Restnutzungsdauer lang	+	0,80 %
Lagekriterien gut	./.	0,50 %
<u>Objekteigenschaften durchschnittlich</u>	+/-	0,00 %
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz		1,70 %

## 6.2.6 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.

Im vorliegenden Fall bestehen nachstehende, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die gesondert in die Wertermittlung eingehen müssen:

- Instandsetzungsbedarf am Gemeinschaftseigentum
- Instandsetzungsbedarf bei der zu bewertenden Wohneinheit

Nachfolgende Wertminderung stellt den Abschlag dar, mit dem nach meiner sachverständigen Einschätzung Grundstücksmarktteilnehmer auf dieses besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal reagieren.

Die geschätzten anteiligen Instandsetzungskosten werden hierbei lediglich als Hilfsgröße auf Grundlage der vorliegenden Baumangelgutachten wie folgt in Ansatz gebracht:

Instandsetzungskosten lt. Gutachten in 2016  
mit Baukostenindex Nov. 2016 = 114 52.500,- €

davon behoben, geschätzt 50% 26.250,- €  
verbleibende Sanierungskosten 26.250,- €

davon entfällt auf die zu bewertende Einheit  
entsprechend ihrem Miteigentumsanteil

$26.250,- € \times 134/263 =$  13.375,- €

mit Index 181,3 zum Wertermittlungstichtag

$13.375,- € / 114 \times 181,3 =$  21.000,- € (gerundet)

Sanierung Fenster-Türelement im Wohnzimmer 15.000,- €

**Abschlag**  
**für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **36.000,- €**

Weiterhin geht folgendes Zubehör wertsteigernd  
in die Bewertung ein

Der Zeitwert des Kaminofens wird veranschlagt mit 2.000,- €  
Der Zeitwert der Einbauküche wird veranschlagt mit 5.000,- €

**Zuschlag für Zubehör**  
**objektspezifische Grundstücksmerkmale, gerundet** **7.000,- €**

### 6.2.7 Ertragswertermittlung für die Wohnung Nr. 1 einschl. Garagenstellplatz

Grundstücksrohertrag im Jahr:	1.260,- €/mtl. x 12 =	15.120,- €	
abzgl. Bewirtschaftungskosten 16% aus 15.120,- €		./.	2.419,- €
Grundstücksreinertrag			12.701,- €
gewählter Liegenschaftszins	1,7 %		
veranschlagte Restnutzungsdauer	71 Jahre		
=>			
Barwertfaktor (1,7 % / 71 Jahre)	41,05		
<b>Kapitalisierter Reinertrag</b>	<b>41,05 x 12.701,- € =</b>		<b>521.376,- €</b>
zzgl. abgezinster Bodenwert aus Bodenwertanteil der Wohneinheit Nr.1	59.100,- €		
bei Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer	1,7 % 71 Jahre		
=>			
Abzinsungsfaktor	0,302		
<b>abgezinster Bodenwert</b>	<b>59.100,- € x 0,302 =</b>		<b>17.848,- €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>			<b>539.224,- €</b>
<b>Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Abschlag für Mängel )</b>		./.	<b>36.000,- €</b>
<b>Zuschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Zubehör Kaminofen und Einbauküche )</b>		+	<b>7.000,- €</b>
<b>Ertragswert</b>			<b>510.200,- € (gerundet)</b>

## 7.0 Verkehrswert

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit 1 Garagenstellplatz, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach ihrem Ertragswert eingeschätzt wird. Die zur Ableitung des Ertragswerts notwendigen Daten standen in ausreichendem Maße zur Verfügung.

Da im Ertragswertverfahren 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 Ertragswerts

### der Verkehrswert

### der Eigentumswohnung Nr. 1

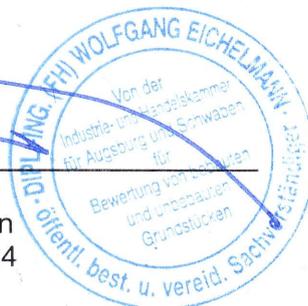
zum **05.03.2024** mit **510.000,- € festgestellt.**

Im Verkehrswert ist Zubehör (Kaminofen und Einbauküche) im Wert von 7.000,- € enthalten.

Ich erkläre mit meiner Unterschrift den Verkehrswert nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch ermittelt zu haben.

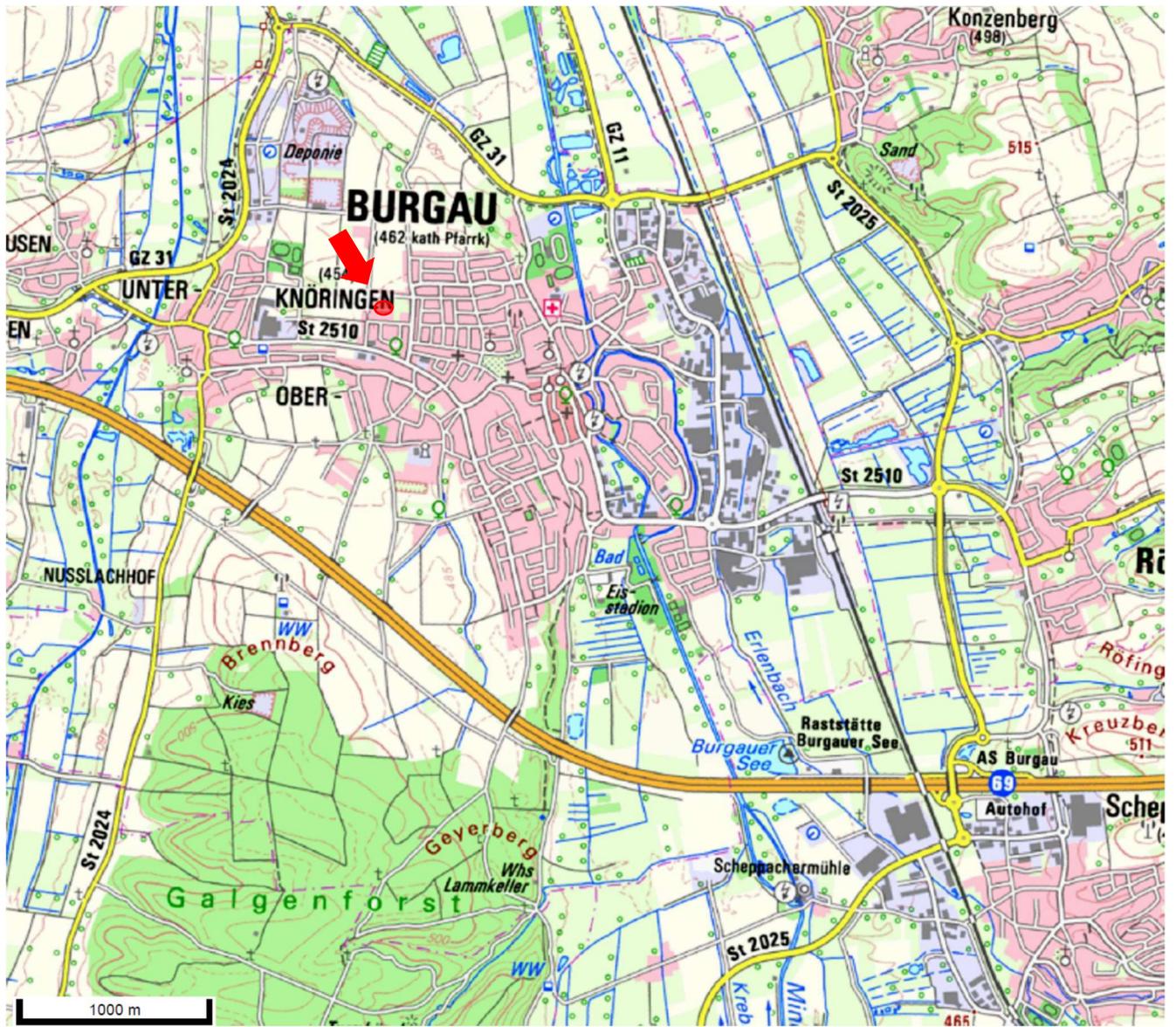
Günzburg, den 10.05.2024

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



Anlagen: Ortslageplan  
 Lageplan  
 Bauantragspläne  
 Wohnflächenberechnung des Bauantrags  
 Fotos vom Ortstermin

## Ortsplan



(c) Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

roter Pfeil: ungefähre Lage des Bewertungsobjekts

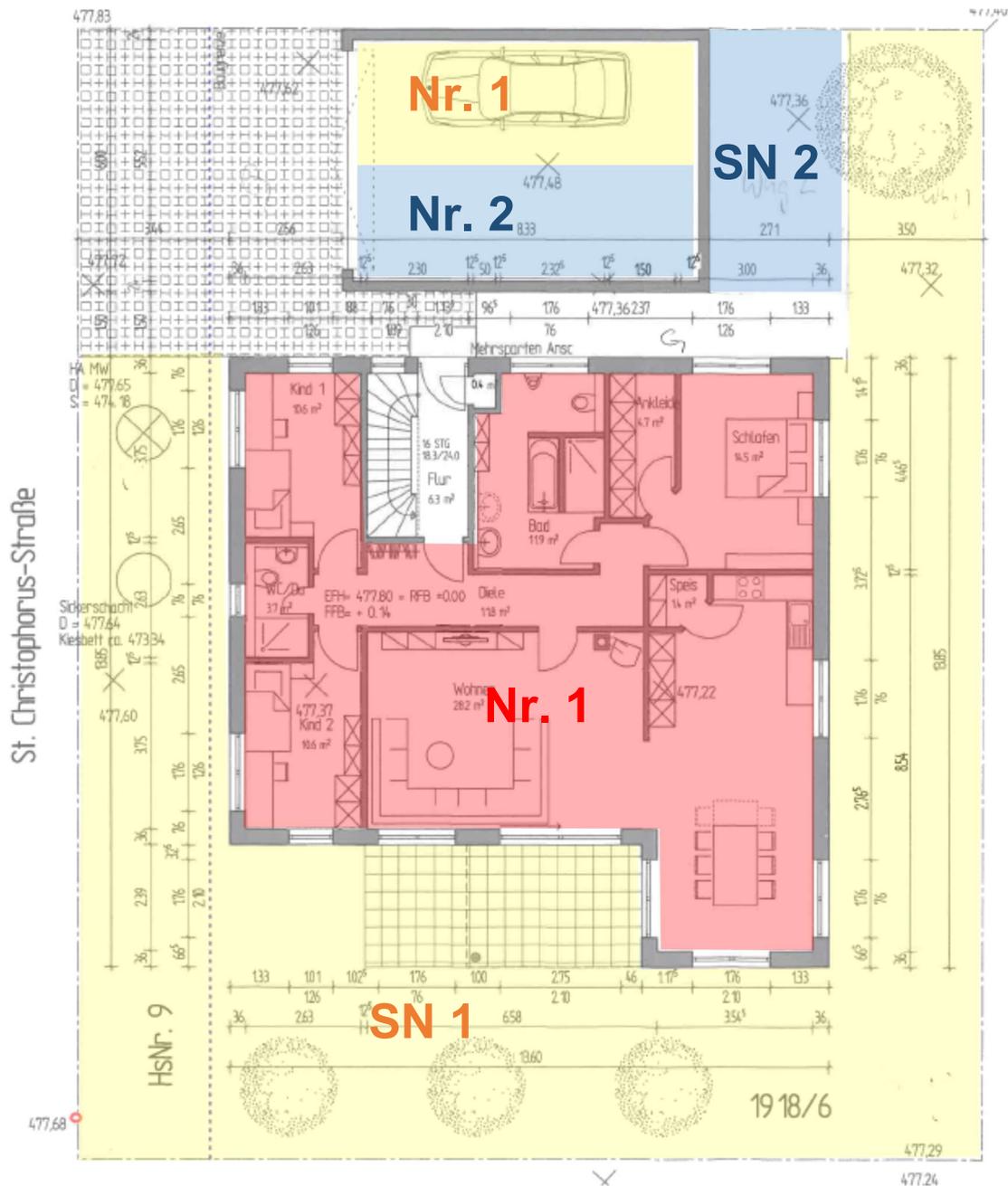
### Lageplan



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics

**blau markiert: zu bewertendes Grundstück**

## Erdgeschossgrundriss mit Grundstücksgrenzen aus dem Bauantrag

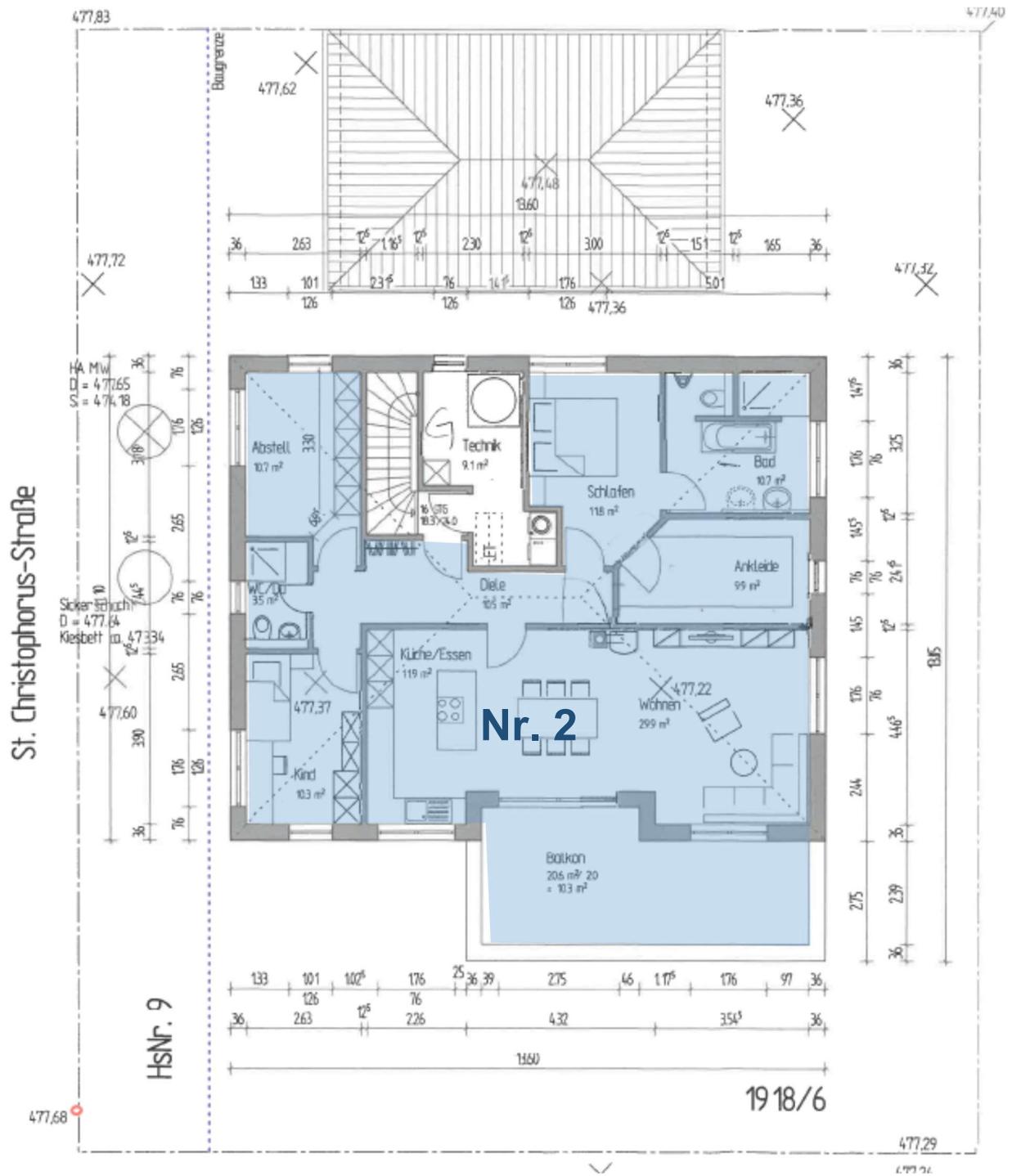


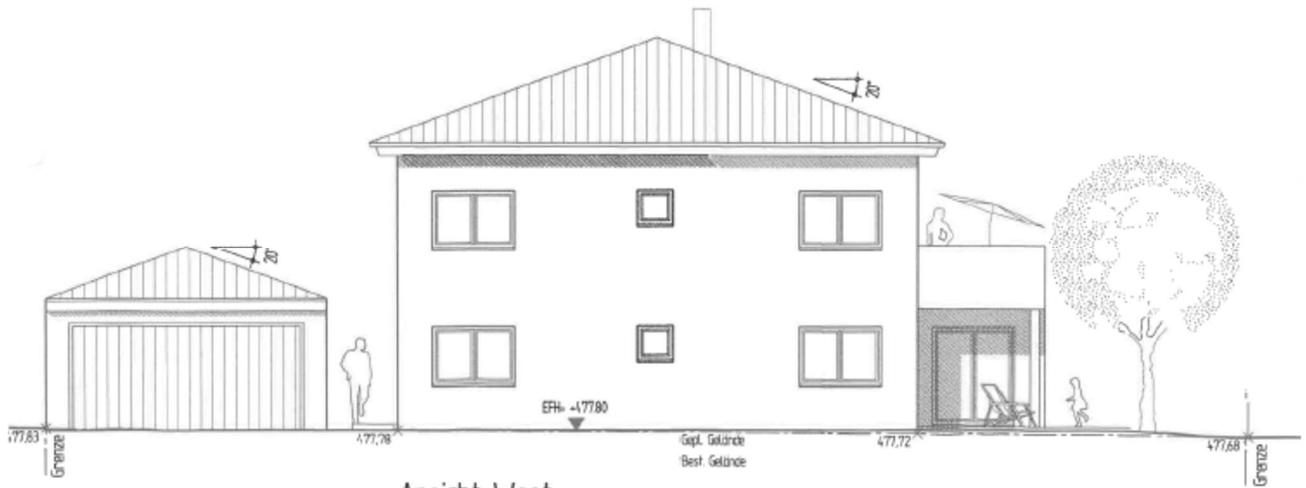
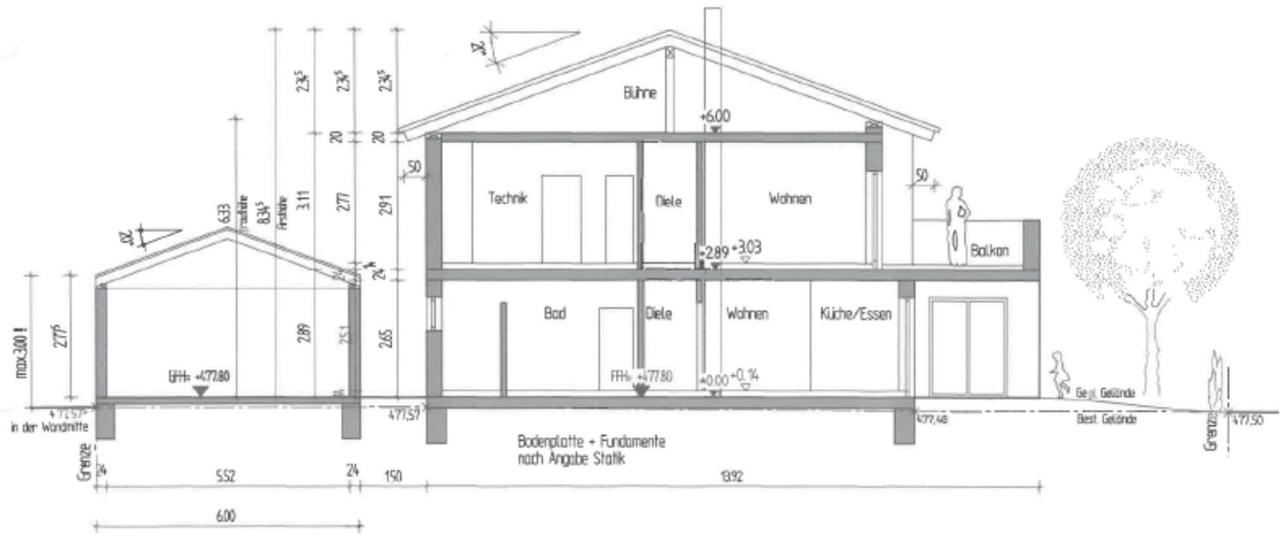
rot markiert:  
zu bewertende Wohneinheit Nr. 1

gelb markiert :  
ausschließliches Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche SN1 und dem  
Garagenstellplatz Nr. 1 für den jeweiligen Eigentümer der Wohneinheit Nr. 1

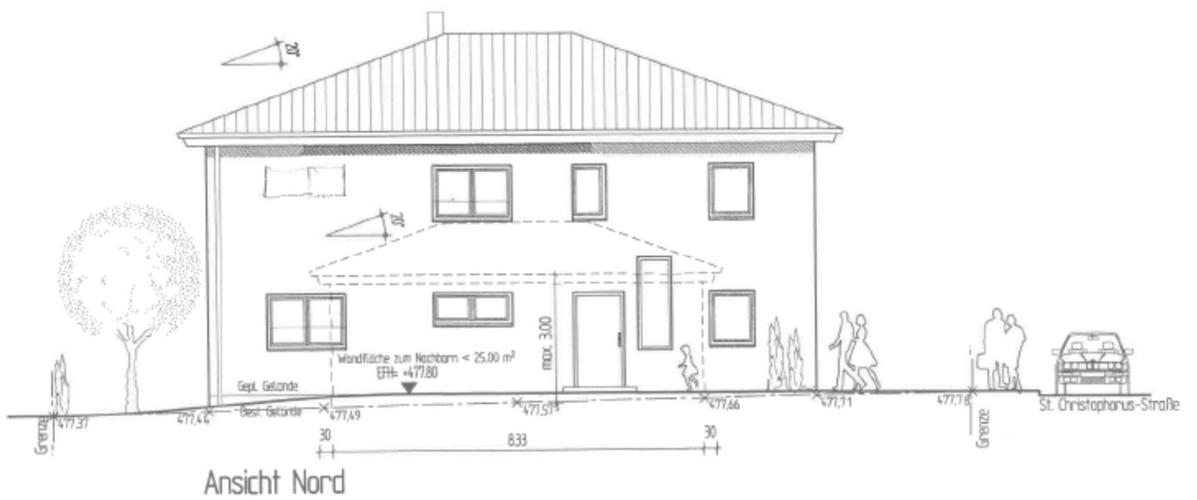
blau markiert:  
ausschließliches Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche SN2 und dem  
Garagenstellplatz Nr. 2 für den jeweiligen Eigentümer der Wohneinheit Nr. 2

### Obergeschossplan aus dem Bauantrag

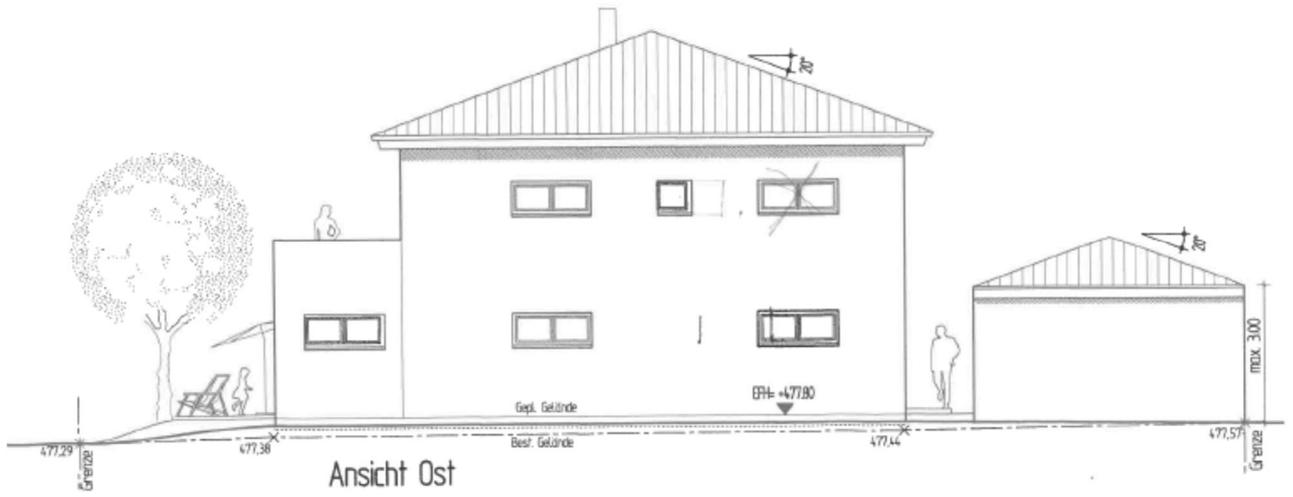




Ansicht West



Ansicht Nord



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG				
Auflistung von Raumgruppen		Berechnungsergebnisse werden aus intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!		
ZEICHNUNG: Berechnung 100		DATUM/ZEIT: 17.06.2015		
		ERSTELLER: _____		
EG				
Bezeichnung Funktion	Abmessung	Fläche	0.0%Abzug	GF
Ankleide	3.295*0.870	2.867 m <sup>2</sup>		
	0.5*(3.295+2.565)*0.730	2.139 m <sup>2</sup>		
	SUMME:	5.01 m <sup>2</sup>		5.01 m <sup>2</sup>
Bad	2.225*0.925	2.058 m <sup>2</sup>		
	2.700*0.800	2.160 m <sup>2</sup>		
	0.5*(1.000+1.000)*1.650	1.650 m <sup>2</sup>		
	0.5*(0.170+0.170)*1.525	0.259 m <sup>2</sup>		
	1.925*1.530	2.945 m <sup>2</sup>		
	0.5*(1.225+1.225)*0.840	1.029 m <sup>2</sup>		
	0.5*(1.625+1.625)*0.715	1.162 m <sup>2</sup>		
SUMME:	11.26 m <sup>2</sup>		11.26 m <sup>2</sup>	
Diele	2.300*0.715	1.645 m <sup>2</sup>		
	1.270*1.170	1.486 m <sup>2</sup>		
	7.480*1.200	8.976 m <sup>2</sup>		
SUMME:	12.11 m <sup>2</sup>		12.11 m <sup>2</sup>	
Flur	1.970*1.135	2.235 m <sup>2</sup>		
	2.297*1.780	4.090 m <sup>2</sup>		
	SUMME:	6.33 m <sup>2</sup>		<del>6.33 m<sup>2</sup></del>
Kind 1	3.750*1.545	5.794 m <sup>2</sup>		
	4.465*1.085	4.845 m <sup>2</sup>		
	SUMME:	10.64 m <sup>2</sup>		10.64 m <sup>2</sup>
Kind 2	1.085*0.715	0.776 m <sup>2</sup>		
	3.750*2.630	9.863 m <sup>2</sup>		
	SUMME:	10.64 m <sup>2</sup>		10.64 m <sup>2</sup>
Küche/Essen	0.5*(0.625*0.625)	0.195 m <sup>2</sup>		
	0.5*(2.980+1.655)*1.325	3.071 m <sup>2</sup>		
	4.465*0.185	0.826 m <sup>2</sup>		
	7.215*3.545	25.577 m <sup>2</sup>		
SUMME:	29.67 m <sup>2</sup>		29.67 m <sup>2</sup>	
<del>Mehrsparren Ansc</del>	0.800*0.500	0.400 m <sup>2</sup>		
	SUMME:	0.40 m <sup>2</sup>		<del>0.40 m<sup>2</sup></del>
Schlafen	0.5*(1.848+1.118)*0.730	1.083 m <sup>2</sup>		
	4.465*3.000	13.395 m <sup>2</sup>		
	SUMME:	14.48 m <sup>2</sup>		14.48 m <sup>2</sup>
Speis	1.200*0.698	0.838 m <sup>2</sup>		
	0.5*(1.200+0.573)*0.627	0.556 m <sup>2</sup>		
	SUMME:	1.39 m <sup>2</sup>		1.39 m <sup>2</sup>
WC/Du	2.630*1.420	3.735 m <sup>2</sup>		
	SUMME:	3.74 m <sup>2</sup>		3.74 m <sup>2</sup>
Wohnen	2.000*0.125	0.250 m <sup>2</sup>		
	6.270*4.465	27.996 m <sup>2</sup>		
	SUMME:	28.25 m <sup>2</sup>		28.25 m <sup>2</sup>
Summe:				133.92 m <sup>2</sup>
				SEITE: 1

**Reine Wohnfläche, ohne gemeinschaftliche Flächen**

**127,19 m<sup>2</sup>**

**Fotos von meinem Ortstermin am 05.03.2024**

Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Südwesten

Ansicht von Südwesten,  
Pfeil: Terrasse u. Garten zur ausschließlichen Sondernutzung



Blickrichtung Westen



Ostfassade



Garage von Westen



Garage Innenansicht



gemeinschaftlicher Zugang



Whg. Nr. 1: Diele



Whg. Nr. 1: Wohnzimmer



Whg. Nr. 1: Küche



Whg. Nr. 1: Essbereich



Whg. Nr. 1, Pfeil: Sturz über Schiebetür hängt durch



Whg. Nr. 1: Bad





Whg. Nr. 1: Bad



Whg. Nr. 1: Dusch-WC



Whg. Nr. 1, Dusch-WC



Whg. Nr. 1: Kinderzimmer 1



Whg. Nr. 1: Kinderzimmer 2