

Alfons Königsperger

Architekt,Dipl.-Ing. (FH)

Planung Bauleitung Gutachten

Mitglied des Gutachterausschusses für den Landkreis Ostallgäu, Schätzer der Bayer. Landesbrandversicherungs AG

Alfons Königsperger, Maxau 34, 87660 Irsee

Maxau 34
87660 Irsee
Telefon:
08341/17505
Fax:
08341/9950704
E-Mail:
alfonskoenigsperger@web.de

Datum
23.09.2022

Gutachten

Über den Verkehrswert der Miteigentumsanteile an dem bebauten Grundstück Fl.Nr. 52, Gemarkung Obergünzburg, Oberer Markt 13, verbunden mit dem Sondereigentum:
1. an der Wohnung. mit Keller samt Sondernutzungsrechte, im Aufteilungsplan mit Nr.2 bezeichnet, sowie
2. an der Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. G5 bezeichnet.
gem. § 194 Bau GB.

Wertermittlungsstichtag
: 30.08.2022

**Zweck der
Wertermittlung:**

Ermittlung des
Verkehrswertes wegen
Zwangsversteigerung.
§ 74a. Abs.5 ZVG

Auftraggeber:
Amtsgericht Kaufbeuren
Ganghofer Str. 9+11
87600 Kaufbeuren
gem. Beschuß v. 09.08.2022
Az.: K 15/22



Eigentümerin:

Hausverwaltung:

gem. Bestellung vom 17.07.2020

Ortsbesichtigung: Am 30.08.2022

Die Ladung erfolgte form- und fristgerecht.

Anwesend war der Hausverwalter

Die Eigentümerin war nicht anwesend.

Das Sondereigentum konnte deshalb nicht besichtigt werden und wurde nach den Angaben des Hausverwalters, sowie durch Fenstereinsicht bewertet..

Im Zuge der Ortsbesichtigung wurde der Zustand des Grundstücks samt Außenanlagen, sowie der darauf befindlichen Gebäude in Augenschein genommen.

Die Planunterlagen aus der Teilungserklärung beim Grundbuchamt Kaufbeuren, sowie beim Bauamt der Gemeinde Obergünzburg wurden eingesehen, stichprobenhaft überprüft und Änderungen berücksichtigt

Grundlagen der Wertermittlung:

- Ortsbesichtigung am Stichtag
- Wohnungsgrundbuch und Teileigentumsgrundbuch von Obergünzburg.
- Teilungserklärung vom 30.05.1994
- Diverse Planunterlagen aus der Teilungserklärung, sowie beim Bauamt Obergünzburg, .
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 6.08.2022
- Bodenrichtwertliste und Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuß Ostallgäu.
- Auskunft beim Bauamt Obergünzburg.
- Auskunft bei der Hausverwaltung Diem.
- Baupreisindex beim Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung.

- Einschlägige Gesetze, Richtlinien und Verordnungen
- Einschlägige Bewertungsliteratur

Grundstück:

Grundbuch von Obergünzburg

1.) Blatt 3185

151,44/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr.52,
Oberer Markt 13
Gebäude- und Freifläche zu **667 qm**,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2
bezeichneten Wohnung samt Kellerraum Nr. 2.

Hier zugeordnet ist ein **Sondernutzungsrecht** an der im Aufteilungsplan
blau eingezeichneten Terrassen- und Gartenfläche und an dem im
Aufteilungsplan mit Nr.2 bezeichneten Pkw-Außenstellplatz.

2.) Blatt 3193

13,09/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr.52,
Oberer Markt 13
Gebäude- und Freifläche zu **667 qm**,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. G5
bezeichneten Garage;

Hier ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt
(Band 93, Bl.3184 bis Bl. 3195).

Die hier eingetragenen Miteigentumsanteile sind durch die zu den anderen
Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sowie dem näheren Inhalt
der Sondernutzungsrechte und deren Zuordnung wird auf die Bewilligung
vom 30.05.1994/ 13.06.1994- URNr. 1510/1994 des Notars - Bezug genommen.
übertragen aus Band 87 Blatt 2976; eingetragen am 18.08.1994.

Lasten und Beschränkungen: Abt.II:

lfd.Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kaufbeuren, AZ: K 15/22)
eingetragen am 21.04.2022.

Vermessungsamt: Marktoberdorf

Bodenbeschaffenheit und Altlasten: wurden nicht untersucht.

Lagemarkmale:

Das Bewertungsgrundstück liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Obergünzburg, ca. 350 m
vom Ortszentrum entfernt, umgeben von Wohnbebauung in Einzel- und Geschoßbauweise,
sowie kleingewerblicher Bebauung.

Nahezu alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Ort in wenigen Minuten fußläufig zu
erreichen.

Die Wohnlage ist aufgrund der Lärmimmission durch den Quellverkehr auf der Ortsstraße
Oberer Markt St 2012 als wenig attraktiv beurteilt.

Grundstücksgestalt:

Polygonaler Zuschnitt, nach Osten und Süden leicht ansteigend.

Grundstücksqualität:

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes und ist somit planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Laut FL-Plan der Gemeinde Obergünzburg, rechtsverbindlich seit Bekanntgabe am 31.05.2011 ist diese Fläche als Mischbaufläche ausgewiesen.

Erschließungszustand:

Das Bewertungsgrundstück ist vom Oberen Markt erschlossen.
Sämtliche Ver- u. Entsorgungsleitungen sind eingebaut.

Gebäude:

Beschreibung des Gemeinschaftseigentums::

Nachfolgende Kurzfassung der Gebäudebeschreibung hat keinen unmittelbaren Einfluß auf die Wertermittlung. Der Sachwertberechnung liegen Erfahrungssätze zugrunde, die mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umgerechnet werden.

Die Wohnanlage Hs.Nr.13, auf der sich die zu bewertenden Einheiten befinden, enthält insgesamt auf 3 Wohnetagen, mit 8 Eigentumswohnungen und 4 Garagen.
Sie ist in Massivbauweise in 3-geschossiger Bauweise samt ausgebautem DG errichtet und ist voll unterkellert.

Fundamente: Stahlbeton.

Umfassungswände: KG Stahlbeton 30 cm stark, Wohngeschosse Wärmedämmziegel 30 cm stark.

Innenwände: Steinmauerwerk in HLZ in verschiedenen Stärken.

Wohnungs-Trennwände: in KSV Vollziegel 24 cm.

Dach: Satteldach in Holzkonstruktion verschalt mit Betonachsteinen eingedeckt.

Heizung: Erdgas- Zentralheizung mit WW- Bereitung 1000 ltr-Speicher.

Decken: In Stahlbeton,

Fassade: Mineralischer Reibeputz gestrichen.

Treppen: Stahlbeton, Natursteinbelag und Stahlgeländer.

Fenster: Isolierglasfenster in Kunststoff mit Pseudosprossen und Kunststoffrolladen.

Wohnungstüren: Holzwerkstoff Schallschutztüren furniert.

Hauseingang: Türe in Holz mit Lichtausschnitt, Klingel- und Türöffneranlage, freistehende Briefkastenanlage.

Balkone: Stahlbeton mit Keramikbelag, Brüstung waagr. Holzdielen auf Alu- Konstruktion.

Bodenbeläge: Treppenhaus Natursteinplatten, KG Estrich mit Anstrich,

Baujahr: 1995, 2021 Fassadenanstrich erneuert,

Zustand des Gebäudes:

Technisch und optisch dem Baujahr entsprechend, ohne besondere Auffälligkeiten.

Der bauliche Wärmeschutz entspricht augenscheinlich nicht den aktuellen Anforderungen gem. EnEV.

(Ein entsprechender Energieausweis liegt vor.)

Diese Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollzähligkeit.

Außenanlagen:

Hausanschlüsse: Wasser Abwasser, Strom, Erdgas, Telefon

Bodenbefestigung: Betonsteinpflaster, Beton-Rasengittersteine Kies.

Einfriedung: Jägerzaun, Tujahecke.

Gartenanlage: Wiese, Teilfläche im SNR: Völlig verwahrlost, wilde Verbuschung,

Besondere Anlage: Stahlbeton- Müllbox

Beschreibung des Sondereigentums:

Laut Teilungserklärung §8 des WEG v. 30.05.1994:

Eigentumswohnung Nr.2

Im EG rechts, mit Belichtung von Süden, Westen und Norden.

Wohnfläche: **81,83 qm**

Kellernutzfläche: **15,57 qm**

Ausstattung:

Konnte nicht besichtigt werden, Bewertung erfolgte Fenstereinblick und nach Angabe des Hausverwalters sowie dem äußereren Gesamteindruck.

Bodenbeläge: Laminat, Fliesen.

Wandbehandlung: Putz, Anstrich, Wandfliesen, Raufasertapeten.

Deckenbehandlung: Putz, Anstrich, Raufasertapeten.

Türen: Holzwerkstofftüren furniert

Raumheizung: Fertigheizkörpern,

Sanitäre Einrichtung: 1 Wanne, 1 Dusche, WC, 2 Waschbecken.

Elektroinstallation: funktionsbedingte Normalausstattung mit ausreichender Bestückung.

Türsprechanlage.

Keller Nr.2:

Abtrennung: HLZ

Wandbehandlung: Putz, Anstrich.

Bodenbelag: Zementestrich.

Zustand des Sondereigentums:

Augenscheinlich gut.

Aufgrund der teilweisen Bodenabdeckung in Wohnräumen kann vermutet werden, daß derzeit innere Anstricherneuerungen geplant sind.

Der Wohnung Nr.2 ist laut Gemeinschaftsordnung der Teilungserklärung v. 30.05.1994 ein Sondernutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche (blau eingezeichnet), und an dem mit Nr.2 bezeichneten PKW-Stellplatz zugeordnet.

SNR: Terrassen- und Gartenfläche:

Terrassenbelag: Keramik-Fliesen.

Gartenfläche: Ursprüngliche Anlage Rasen, nun völlig verwahrlost mit wilder Berbuschung.
PKW-Stellplatz: 5,00 x 2,30 m, Rasengittersteine

Garage Nr.G5:

Lage: Auf Hs.Nr. 13, im EG, 3. Garage von rechts.
Größe: 5,51 x 2,82 = 15,54 qm

Ausstattung:

Trennwände: HLZ 24 cm und 11,5 cm
Wandbehandlung: Verputz, gestrichen
Bodenbelag: Zementestrich
Tor: Holzkipptor, gestrichen.
Vordach: Holzkonstruktion mit Betondachsteinen eingedeckt.

Zustand: Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden. Nach äußerem Anschein gut.

Nutzung des Sondereigentums:

Die Wohnung Nr.2 und die Garage Nr. 5 sind nach Angabe des Hausverwalters seit ca. 2 Jahren unbewohnt bzw, ungenutzt.

Das monatliche Hausgeld für die Wohnung Nr 2 beträgt derzeit **€ 260,00** pro Monat.
Das monatliche Hausgeld für die Garage Nr.GA5 beträgt derzeit **€ 10,00** pro Monat.

Bodenwert:

Vergleichspreise:

Laut Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuß Ostallgäu wurde im Jahr 2020 eine Wohnbaufläche von ca. 770 qm zu **€ 120,00/qm** mit Erschließung veräußert.

Bodenrichtwert:

Für Wohnbauflächen innerhalb der Richtwertzone 154100 wurde vom Gutachterausschuß Ostallgäu mit Stand 01.01.2022 ein Bodenrichtwert von **€ 150,00/qm** incl. Erschließung ermittelt.

Auswertung:

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe, des Zuschnitts, der Art der vorhandenen Bebauung und der Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt halte ich für das Bewertungsgrundstück einen qm- Preis von **€ 170,00** incl. Erschließung für angemessen.

Bodenwert gesamt: 667 qm a. **€ 113 390,00**

Miteigentumsanteil SE-Nr.2: 151,44/1000 = **€ 17 171,78**

Miteigentumsanteil SE-Nr.G5: 13,09/1000 = **€ 1 484,27**

Bauwert:

Wohnung Nr 3:

Nach den Planungsunterlagen aus der Teilungserklärung sowie des Bauamts Obergünzburg:
Umbauter Raum: s. Berechnung im Anhang = **2 744,53 cbm**

Wohnfläche Hs. Nr. 13 gesamt: **507,25 qm**

Kubusanteil der Eigentumswohnung Nr.2,:
 2 744,53 cbm : 507,25qm = 5,41 cbm/qm Wfl.

Umbauter Raum, **Wohnung Nr2**: 81,83 qm x 5,41 = **442,70 cbm**

Bauwert (Basis 1958)

442,70 cbm	a. DM 83,00	DM 36 744,10
+ Baunebenkosten	12 %	DM 4 409,29
Neuwert 1958	Index 100	DM 41 153,39
Neuwert 08/2022	Index 549,12	€ 225 981,50
abz. Wertminderung wg. Alter und Bauschäden	18 %	€ 40 676,67
Zeitwert 08/2022		€ 185 304,83

Garage Nr.G5:

Nach den Planungsunterlagen aus der Teilungserklärung sowie des Bauamts Obergünzburg:
 Umbauter Raum: s. Berechnung im Anhang= **45,27 cbm**

45,27 cbm	a. DM 50,00	DM 2 263,50
+ Baunebenkosten	12 %	DM 271,62
Neuwert 1958	Index 100	DM 2 535,12
Neuwert 08/2022	Index 549,12	€ 13 920,85
abz. Wertminderung wg. Alter und Bauschäden	18 %	€ 2 505,75
Zeitwert 08/2022		€ 11 415,10

Kfz-Stellplatz im SNR: Wird mit **€ 3 000,00** als angemessen begutachtet.

Wert der Außenanlagen:

Wohnung Nr.2

Der Zeitwert der Außenanlagen wird mit ca. 4,00 % des Bauwertes als angemessen begutachtet:
€ 7 412,19

Garage Nr.G5

Der Zeitwert der Außenanlagen wird mit ca. 4,00 % des Bauwertes als angemessen begutachtet:
€ 456,60

Sachwert:

Wohnung Nr.2

Bodenwert:	€ 17 171,78
Bauwert:	€ 185 304,83
Kfz-Stellplatz im SNR	€ 3 000,00
<u>Wert der Außenanlagen:</u>	€ 7 412,19
	€ 212 888,80

Garage Nr.G5

Bodenwert:	€ 1 484,27
Bauwert:	€ 12 899,37
<u>Wert der Außenanlagen:</u>	€ 456,60
	€ 14 840,24

Ertragswert:Wohnung Nr.2Wohnflächen: **81,83 qm**

Nachhaltig angemessene Kaltmieten:

Wohnung: einschl. Keller sowie SNR Terrasse und Garten: € 8,50 / qm Wfl. pro Monat
Kfz-Stpl. im SNR: € 20,00 /Monat**Jahresrohertrag:** Wohnung: 81,83 qm a. € 8,50 x 12 = € 8 346,66

$$\text{Stellplatz: } € 20,00 \times 12 = \frac{€ 240,00}{€ 8 586,66}$$

$$\text{abz. pausch. Bewirtschaftungskosten: } 27 \% = € 2 318,40$$

Jahresreinertrag: **€ 6 268,26**

$$\text{abz. Bodenverzinsung: } € 17 171,78 \times 3,5 / 100 = \frac{€ 601,01}{€ 5 667,25}$$

Vervielfältiger bei 3,5 % Verzinsung und einer angenommenen RLD von 73 Jahren: **26,25**Ertragswert Gebäude, Wohnung Nr.2: € 5 667,25 x 26,25 = **€ 148 765,31****Ertragswert Wohnung Nr.2 gesamt:**

$$€ 148 765,31 + € 17 171,78 \text{ (Bodenwert)} = \b{€ 165 937,09}$$

Ertragswert Garage Nr G5:

Nachhaltig angemessene Kaltmieten:

€ 60,00. pro Monat

Jahresrohertrag: € 60,00 x 12 = **€ 720,00**

$$\text{abz. pausch. Bewirtschaftungskosten: } 23 \% = \b{€ 165,60}$$

Jahresreinertrag: **€ 554,40**

$$\text{abz. Bodenverzinsung: } € 1 484,27 \times 3,5 / 100 = \frac{€ 50,46}{€ 503,93}$$

Vervielfältiger bei 3,5 % Verzinsung und einer angenommenen durchschnittlichen RLD von 73 Jahren: 26,25

Ertragswert Garage Nr.G5: € 503,93 x 26,25 = € 13 228,16

Ertragswert Garage G5 gesamt: € 13 228,16 + € 1 484,27 (Bodenwert) = € 14 712,43

Vergleichswert:

Laut Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuß Ostallgäu wurden im Jahr 2020 in Obergünzburg 3 Eigentumswohnungen in vergleichbaren Größen zu Preisen zwischen € 1 574,-/qm und € 2 568,-/qm veräußert.

Für Garagen im Sondereigentum liegen keine Vergleichswerte vor.

Verkehrswert:

Der Verkehrswert von Eigentumswohnungen wird üblicherweise auf der Basis von Vergleichswerten und des Ertragswertes ermittelt, da hier ein nachhaltig erzielbarer Ertrag im Vordergrund einer Kaufentscheidung steht. Der Sachwert wird nur hilfsweise herangezogen um wertbestimmende Elemente der Bausubstanz zu berücksichtigen.

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung sollte der Ertragswert in etwa dem Sachwert entsprechen.

Wohnung Nr.2:

Dem errechneten Sachwert von € 212 888,80 (entspr. ohne Stpl. € 2 565,-/qm) steht ein Ertragswert von € 165 937,09 (entspr. ohne Stpl. € 1 991,-/qm) und ein mittlerer Vergleichswert von € 2 204,-/qm gegenüber.

Der große Unterschied liegt in den gestiegenen Baukosten begründet.

Garage Nr G5:

Dem errechneten Sachwert von € 14 840,24 steht ein Ertragswert von € 14 712,43 gegenüber.

Bem.:

Nachdem das Sondereigentum nicht direkt besichtigt werden konnte, ist aufgrund der Unsicherheit hinsichtlich des Zustandes ein angemessener Sicherheits-Abschlag vorzunehmen. Andererseits ist die derzeit günstige Lage auf dem Immobilienmarkt durch entsprechende Marktzuschläge zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Umstände, sowie der bei der Ortsbesichtigung angetroffenen Bewertungsmerkmale und der Lage auf dem Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert des

1.) 151,44/1000 Miteigentumsanteils an dem bebauten Grundstücks Fl.Nr: 52, der Gemarkung Obergünzburg, Oberer Markt 13, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im EG rechts, mit Keller samt diverser Sondernutzungsrechte, im Aufteilungsplan mit Nr.2 bezeichnet, am Stichtag auf

€ 200 000,00

(I.W. Zweihunderttausend Euro)

und des

2,) 13.09/1000 Miteigentumsanteils an dem bebauten Grundstücks Fl.Nr: 52, der Gemarkung Obergünzburg, Oberer Markt 13, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Garage** im EG, ohne Sondernutzungsrechte, im Aufteilungsplan mit Nr.G5 bezeichnet, am Stichtag auf

€ 15 000,00

(I.W. fünfzehntausend Euro)

Erklärung:

Dieses Wertgutachten wurde von mir völlig unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Irsee, d. 23.09.2022

Alfons Königsperger

Anlagen: 1 Lageplan M: 1:1000

Zusammenstellung der Wohnflächen

Berechnung der Wohnflächen SE Nr.2

Berechnung des Umbauten Raumes

4 Bauzeichnungen

5 Seiten Energieausweis

7 Objektfotos