

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

Städtjägerstraße 4
86152 Augsburg

Tel. 0 821 - 79 64 92 12
Fax. 0 821 - 79 63 92 07



GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB
nach **äußerem Augenschein**



Aktenzeichen:	1 K 27/24
Bewertungsobjekt:	Wohnungseigentum 4 Obere Vorstadt 48, 48a, 48b, 89423 Gundelfingen
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Gundelfingen, Flurstück 4334
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Dillingen a.d. Donau Grundbuch von Gundelfingen Blatt 3285
Auftraggeber:	Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobilienvollstreckung
Wertermittlungstichtag:	16. Oktober 2024
Verkehrswert:	115.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	3
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Fragen des Gerichts	5
3	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	6
3.1	Lagebeschreibung	6
3.1.1	Überörtliche Lage	6
3.1.2	Innerörtliche Lage	6
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	7
3.2.1	Teilungserklärung	7
3.2.2	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	7
3.2.3	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	7
3.2.4	Bauplanungsrecht	7
3.2.5	Bauordnungsrecht	7
3.2.6	Abgabenrechtliche Situation	7
3.2.7	Mietverträge	7
3.2.8	Energieeffizienz	7
3.3	Grundstücksbeschreibung	8
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße	8
3.3.2	Erschließung	8
3.3.3	Entwicklungszustand	8
3.3.4	Bodenbeschaffenheit	8
3.4	Gebäudebeschreibung	9
3.4.1	Gebäudemerkmale	9
3.4.2	Aufteilung Wohnungseigentum 4	9
3.4.3	Flächenangaben	10
3.4.4	Beurteilung der baulichen Anlagen	10
4	WERTERMITTLUNG	11
4.1	Bodenwertermittlung	12
4.2	Ertragswertverfahren	13
4.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	13
4.2.2	Grundstücksertragswert	15
4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
4.3.1	Fehlende Innenbesichtigung	16
4.4	Plausibilisierung	16
4.5	Ableitung des Verkehrswertes	17
5	VERKEHRSWERT	18
6	ANLAGEN	19
6.1	Übersichtskarte	19
6.2	Stadtplan	20
6.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	21
6.4	Grundrisse Obere Vorstadt 48	22
6.4.1	Wohnungseigentum 4 - Obergeschoss	22
6.4.2	Wohnungseigentum 4 - Kellergeschoss	23
6.5	Fotodokumentation: Ortstermin am 16.10.2024	24

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Wohnungseigentum 4, Obere Vorstadt 48, Gundelfingen
Wertermittlungsstichtag	16. Oktober 2024
Qualitätsstichtag	16. Oktober 2024
Ortstermin	16. Oktober 2024
Baujahr	geschätzt 1960er Jahre
Nutzung	Wohnnutzung
Wohnfläche	überschlägig rd. 85 qm
Ertragswert	133.822 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-20.000 €
Verkehrswert	115.000 €

Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen	<ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Grundbuch vom 05.09.2024• Teilungserklärung vom 25.07.2000• Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Dillingen a.d. Donau• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 02.09.2024• Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Dillingen a.d. Donau• Geoport Stadtplan und Übersichtskarte
Rechtliche Grundlagen	<ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch (BauGB)• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)• Wertermittlungsrichtlinien (WertR)• Baunutzungsverordnung (BauNVO)• Erlass des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
Literatur	<ul style="list-style-type: none">• Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag• Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung• Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage

2.1 Fragen des Gerichts

Verwalter nach WEG	Die Hausverwaltung konnte nicht recherchiert werden.
Miet- bzw. Pachtvertrag	Es konnte nicht recherchiert werden, ob das Wohnungseigentum vermietet ist.
Wohnpreisbindung	Es konnte nicht recherchiert werden, ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht.
Gewerbebetrieb	Es konnte nicht recherchiert werden, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Energieeffizienz	Ein Energieausweis hat vorgelegen.
Altlasten	Nach Auskunft des Landratsamts Dillingen a.d. Donau ist das Grundstück nicht im bayerischen Altlastenkataster erfasst.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.
Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.

4.2 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert umfasst den Gebäudeertragswert sowie den getrennt ermittelten Bodenwert. Dabei wird der Gebäudeertragswert durch Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils ermittelt.

Der Ertragswert hängt von verschiedenen Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert

4.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV 2021).

Rohertrag Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

Beschaffenheitsfaktoren des Wohnungseigentums

- Wohnung im Obergeschoss, ca. 85 qm Wohnfläche
- vermutlich Zentralheizung
- Bad/WC vermutlich in mittlerer Ausstattung
- Balkon

Marktüblicher Mietertrag Ich halte Mietertrag in Höhe von 600 €/Monat für marktüblich erzielbar.

Rohertrag	rd. 7.200 €/Jahr
-----------	------------------

Bewirtschaftungskosten Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.
Sie setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.
In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
420 € je Eigentumswohnung

Verwaltungskosten	rd. 420 €/Jahr
-------------------	----------------

Instandhaltungskosten Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.
In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
rd. 13,80 €/qm Wohnfläche/Jahr

Instandhaltungskosten	rd. 1.173 €/Jahr
-----------------------	------------------

Mietausfallwagnis Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.
In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
Wohnnutzung: 2 Prozent

Mietausfallwagnis	rd. 144 €/Jahr
-------------------	----------------

Zusammenfassung

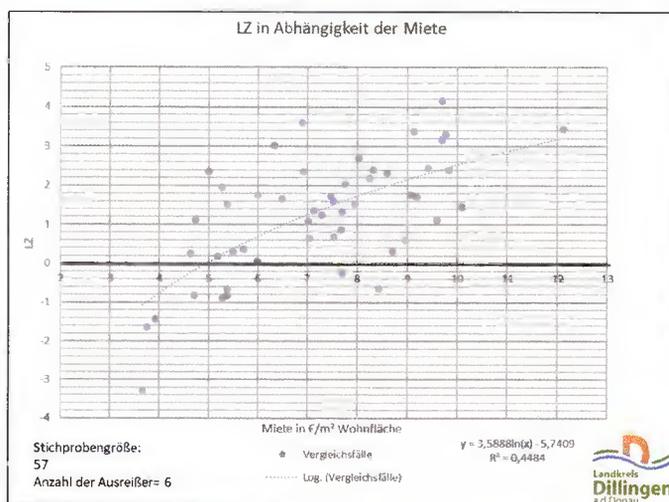
Bewirtschaftungskosten	rd. 1.737 €/Jahr
------------------------	------------------

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Liegenschaftszinssatz Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) nach § 21 ImmoWertV 2021 ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Dillingen a.d. Donau hat im Immobilienmarktbericht 2021 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum veröffentlicht:

Eigentumswohnungen Wieder-
verkäufe Mittelwert 1,31
Median 1,45



In Anlehnung an den Immobilienmarktbericht und unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,50 % für marktkonform und angemessen.

Restnutzungsdauer

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

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 20 Jahre
-----------------------------------	--------------

Der Ertragswert eines Gebäudes ergibt sich durch Multiplikation des Gebäudereinertrages mit dem Barwertfaktor, der wiederum vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer abhängig ist.

Barwertfaktor	17,169
---------------	--------

Bodenwertverzinsung

Der Reinertragsanteil des Bodenwertes ergibt sich aus dem Verzinsungsbetrag des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz.

1,50 % Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	809 €
---	-------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

4.2.2 Grundstücksertragswert

	Rohertrag	7.200 €
-	Bewirtschaftungskosten	1.737 €
=	Reinertrag	5.463 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	809 €
=	Gebäudereinertrag	4.654 €
x	Barwertfaktor	17,169
=	Gebäudeertragswert	79.908 €
+	Bodenwertanteil	53.914 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	133.822 €

4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden, bautechnischen Beanstandungen
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

4.3.1 Fehlende Innenbesichtigung

Die Besichtigung des Wohnungseigentums konnte nicht durchgeführt werden. Die Wertermittlung erfolgte auf der Grundlage des äußeren Augenscheins.

Ich halte einen Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 15 Prozent des Ertragswerts = 20.000 € für angemessen.

Zusammenfassung

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale
--

-20.000 €

4.4 Plausibilisierung

Vom Gutachterausschuss wurden Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in Gundelfingen zur Verfügung gestellt. Die Vergleichspreise werden zur Plausibilisierung herangezogen, die Beurteilung des Modernisierungsgrads und des Ausstattungsstandards ist nicht möglich.

Der vorläufige Ertragswert wurde mit 133.000 € bzw. 1.574 €/qm Wohnfläche ermittelt. Er liegt in der Größenordnung der Vergleichspreise und ist plausibel.

4.5 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Ertragswert	133.822 €
-------------------------	-----------

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts, die nicht in die Wertermittlungsverfahren bereits einbezogen waren, berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-20.000 €
---	-----------

Ertragswert	113.822 €
-------------	-----------

Das, für die Wertermittlung anzuwendende, Verfahren richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert von Wohnungs- und Teileigentum am Ertragswert.

Verkehrswert gerundet	115.000 €
------------------------------	------------------

5 VERKEHRSWERT**Definition**

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre².

Die Ermittlung dieses Wertes ist das Ziel des vorliegenden Gutachtens, der Verkehrswert ist somit eine Prognose auf den wahrscheinlich zu erzielenden Preis.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt einem gewissen Ermessensspielraum. Um diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen, wurden marktübliche Vergleichswerte wie Bodenwerte oder Liegenschaftszinssätze angewendet.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert Wohnungseigentums 4, Obere Vorstadt 48, 48a, 48b in 89423 Gundelfingen am Wertermittlungstichtag 16. Oktober 2024 geschätzt auf

115.000 €

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Das vorliegende Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich elektronisch übermittelt und umfasst:

19 Seiten = 30.371 Zeichen (aufgerundet auf 31.000 Zeichen)

5 Blatt Anlagen

2 Seiten Fotodokumentation (4 Fotos)

Augsburg, den 12. November 2024

Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin gestattet.

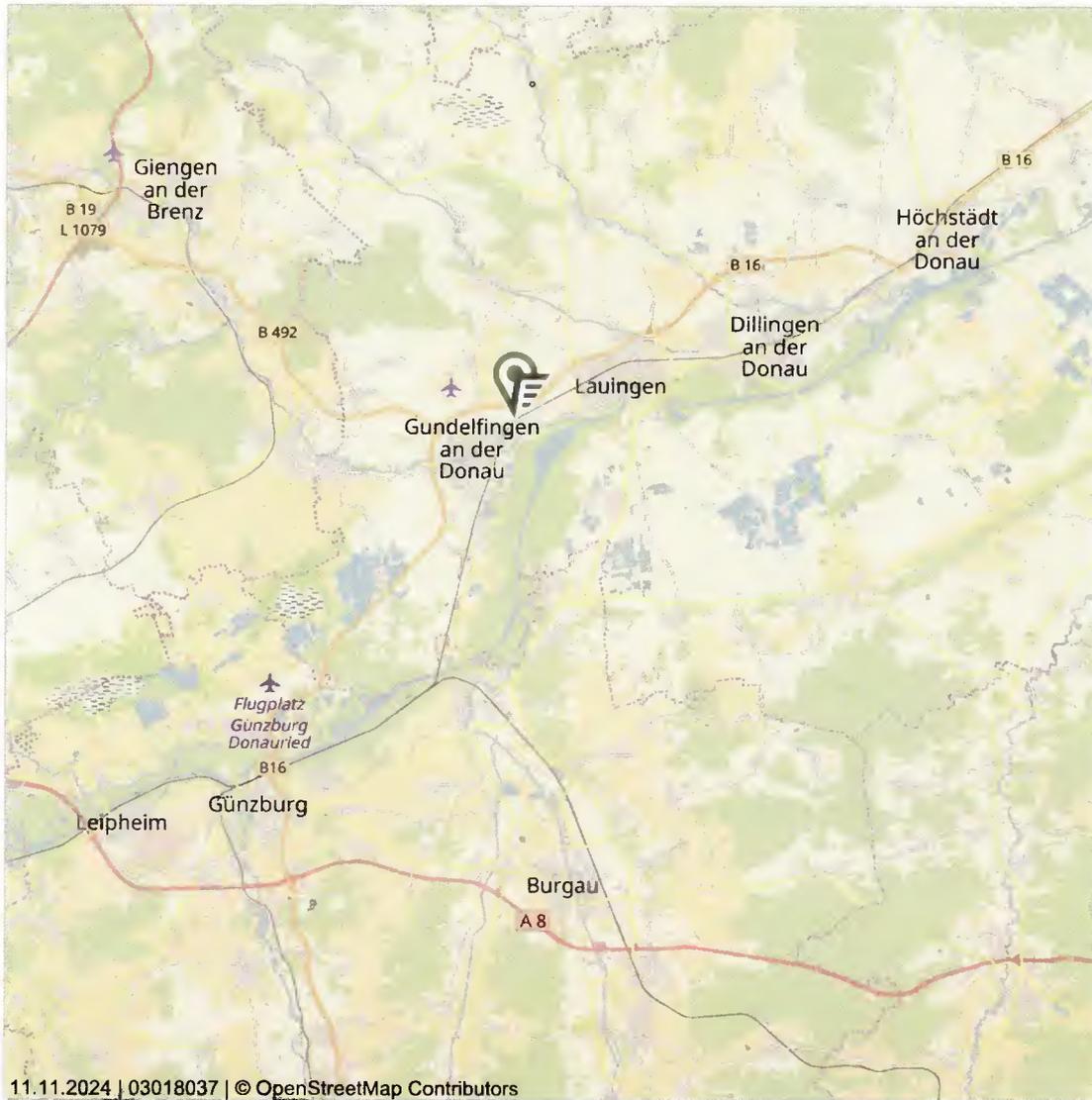
² § 194 BauGB

6 ANLAGEN

6.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

89423 Gundelfingen a.d.Donau, Alemannenstr. 30



11.11.2024 | 03018037 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

6.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

89423 Gundelfingen a.d.Donau, Obere Vorstadt 48



11.11.2024 | 03019130 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0



1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

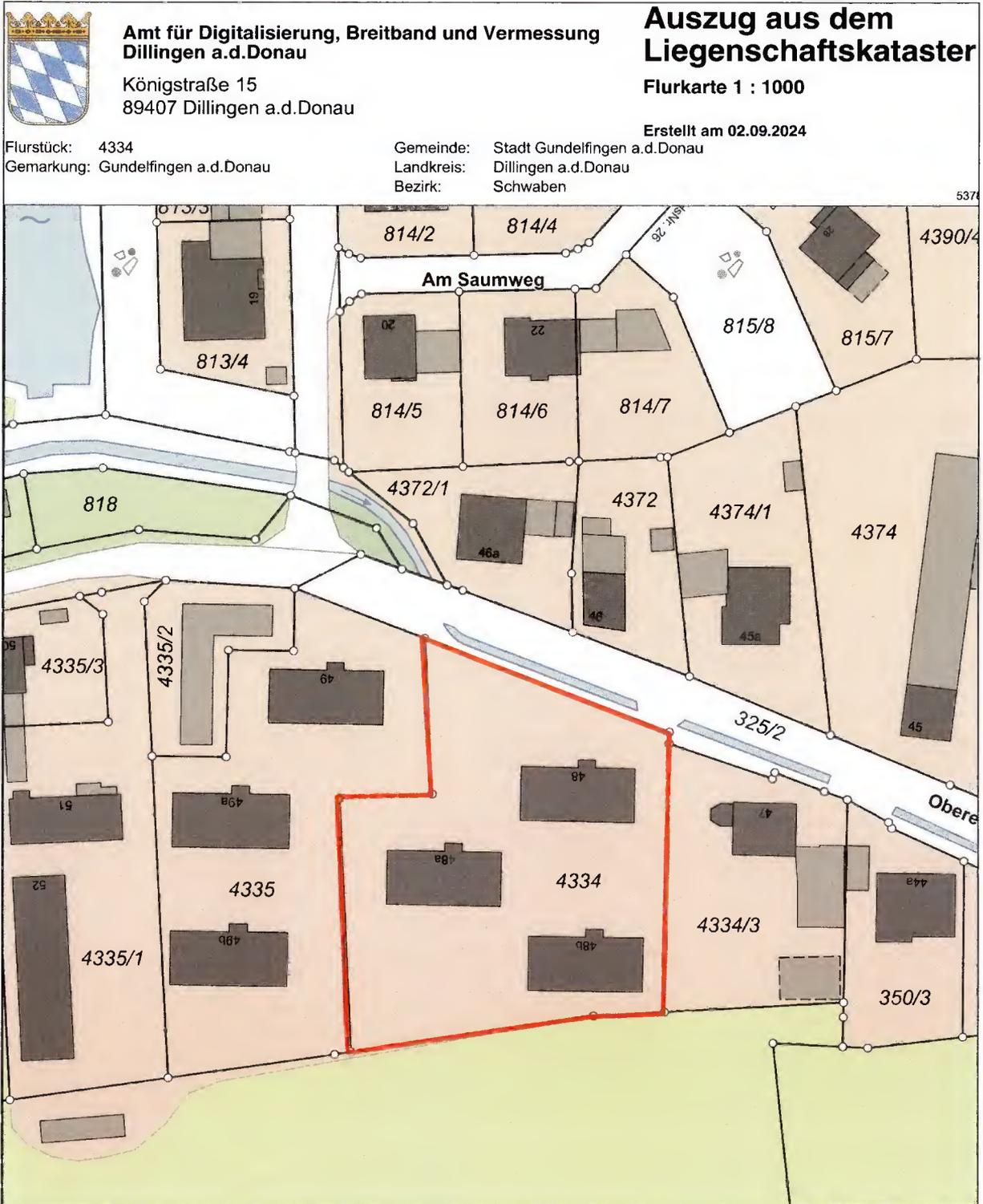
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

6.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

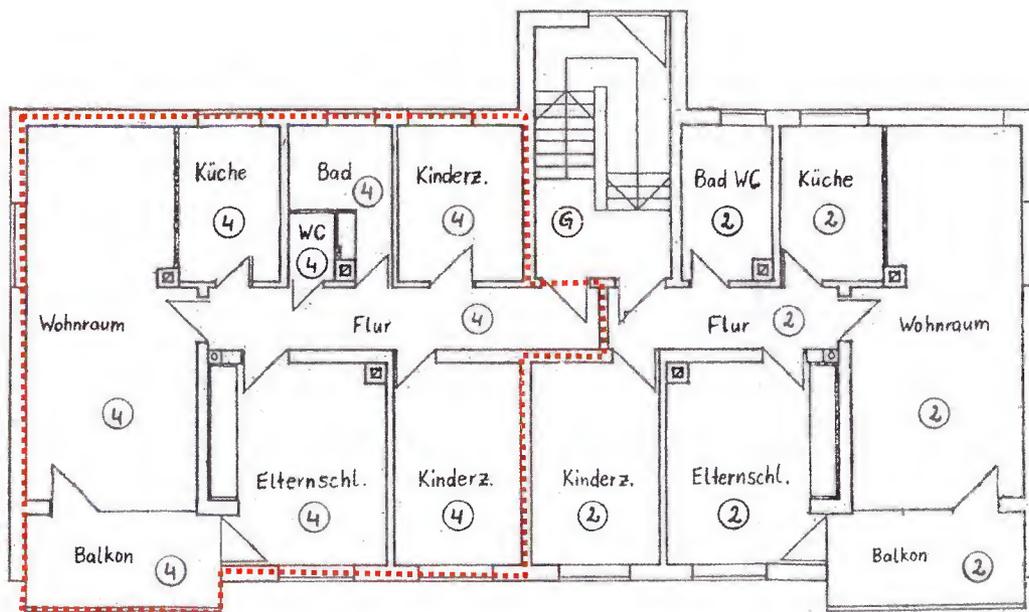


Auszug aus dem Liegenschaftskataster; © LVG, Nr. 2295/2009

6.4 Grundrisse Obere Vorstadt 48

6.4.1 Wohnungseigentum 4 - Obergeschoss

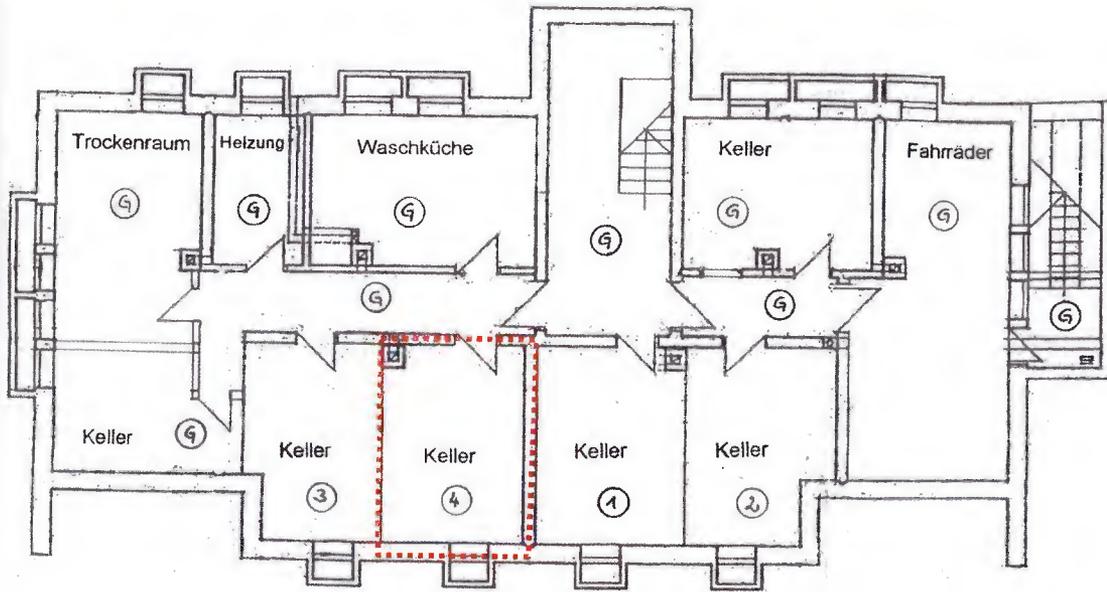
(ohne Maßstab)



Grundriss Obergeschoss

6.4.2 Wohnungseigentum 4 - Kellergeschoss

(ohne Maßstab)



Grundriss Kellergeschoss

6.5 Fotodokumentation: Ortstermin am 16.10.2024



Foto 1 Obere Vorstadt 48 - Eingangsansicht von Nord-Westen



Foto 2 Obere Vorstadt 48 - Ansicht von Westen



Foto 3 Obere Vorstadt 48 - Ansicht von Süden



Foto 4 Obere Vorstadt 48 - Ansicht von Osten