

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Stadthägerstraße 4
86152 Augsburg

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

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB



Aktenzeichen:

1 K 28/24

Bewertungsobjekt:

**Wohnungseigentum 1
Schumannstraße 8, 89423 Gundelfingen**

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Gundelfingen, Flurstück 3848

Grundbuchbezeichnung:

**Amtsgericht Dillingen a.d. Donau
Grundbuch von Gundelfingen Blatt 2916**

Auftraggeber:

**Amtsgericht Nördlingen
Abteilung für Immobiliervollstreckung**

Wertermittlungstichtag:

18. März 2025

Verkehrswert:

230.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	3
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Fragen des Gerichts	6
3	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	7
3.1	Lagebeschreibung	7
3.1.1	Überörtliche Lage	7
3.1.2	Innerörtliche Lage	7
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.2.1	Teilungserklärung	8
3.2.2	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	8
3.2.3	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	8
3.2.4	Bauplanungsrecht	8
3.2.5	Bauordnungsrecht	8
3.2.6	Abgabenrechtliche Situation	8
3.2.7	Mietverträge	8
3.2.8	Energieeffizienz	8
3.2.9	Erhaltungsrücklage	9
3.2.10	Hausgeld	9
3.3	Grundstücksbeschreibung	9
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße	9
3.3.2	Erschließung	9
3.3.3	Entwicklungszustand	9
3.3.4	Bodenbeschaffenheit	9
3.4	Gebäudebeschreibung	10
3.4.1	Gebäudemerkmale	10
3.4.2	Wohnungseigentum 1	11
3.4.2.1	Ausstattungsmerkmale	11
3.4.2.2	Aufteilung	11
3.4.2.3	Flächenangaben	11
3.4.3	Beurteilung der baulichen Anlagen	12
4	WERTERMITTLUNG	13
4.1	Bodenwertermittlung	14
4.2	Ertragswertverfahren	15
4.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	15
4.2.2	Ertragswert	18
4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
4.4	Ableitung des Verkehrswertes	19
4.5	Zubehörbewertung	19
5	VERKEHRSWERT	20
6	ANLAGEN	21
6.1	Übersichtskarte	21
6.2	Stadtplan	22
6.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	23
6.4	Grundrisse	24
6.4.1	Erdgeschoss	24
6.4.2	Kellergeschoss	25
6.4.3	Sondernutzungsrechte	26
6.5	Wohnflächenzusammenstellung	27
6.6	Fotodokumentation: Ortstermin am 18.03.2025	28

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Wohnungseigentum 1 Schumannstraße 8, 89423 Gundelfingen
Wertermittlungstichtag	18. März 2025
Qualitätstichtag	18. März 2025
Ortstermin	18. März 2025
Baujahr	ca. 1997
Nutzung	Wohnnutzung
Wohnfläche	rd. 87 qm
Stellplätze	Sondernutzungsrecht an Stellplatz im Freien
Ertragswert	238.415 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-5.000 €
Verkehrswert	230.000 €

2 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber Amtsgericht Nördlingen
Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 17.12.2024 beauftragt den Verkehrswert des Wohnungseigentums 1, Schumannstraße 8 in 89423 Gundelfingen zu ermitteln.

Zweck des Gutachtens Wertermittlung des Grundstücks im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Bewertungsobjekt Wohnungseigentum 1 im Erdgeschoss des Anwesens Schumannstraße 8 in Gundelfingen

Grundbuchrechtliche Angaben

- Amtsgericht Dillingen a.d. Donau
- Wohnungsgrundbuch von Gundelfingen
- Blatt 2915

Bestandsverzeichnis	Bestandsverzeichnis		
	Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage
	1	196/100 Miteigentumsanteil an Grundstück 3848 Schumannstraße 8, Gebäude- und Freifläche	Größe
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerraum; im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1	966 qm
		[...]	
		Dieser Wohnung ist das Sondernutzungsrecht am PKW-Stellplatz Nr. S 3 zugeordnet	
		[...]	

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	Lasten und Beschränkungen	
	lfd. Nr.	
	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]

Abteilung III Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung fand am 18. März 2025 statt.
Anwesend waren:

- der Eigentümer
- Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky

Bei der Ortsbesichtigung wurde das Wohnungseigentum innen und außen besichtigt. Der Eigentümer hat dem Abdruck von Fotoaufnahmen im Gutachten nicht zugestimmt.

Wertermittlungsstichtag Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
18. März 2025

Qualitätsstichtag	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. 18. März 2025
Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen	• Auszug aus dem Grundbuch vom 27.12.2024 • Teilungserklärung vom 17.02.1997 mit Nachträgen • Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Dillingen a.d. Donau Stand 01.01.2024 • Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.12.2024 • Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Dillingen a.d. Donau • Unterlagen der Hausverwaltung: Energieausweis Beschlusssammlung Jahresabrechnung für das Jahr 2023 Wirtschaftsplan 2024 • Auskünfte beim Ortstermin • Geoport Stadtplan und Übersichtskarte
Rechtliche Grundlagen	• Baugesetzbuch (BauGB) • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) • Baunutzungsverordnung (BauNVO) • Erlass des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
Literatur	• 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	s. Begleitschreiben
Miet- bzw. Pachtvertrag	Nach Auskunft des Eigentümers ist das Wohnungseigentum nicht vermietet, es wird durch den Eigentümer selbst genutzt.
Wohnpreisbindung	Nach Auskunft des Eigentümers besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
Gewerbebetrieb	Nach Auskunft des Eigentümers ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Energieeffizienz	Der Energieausweis hat vorgelegen.
Altlasten	Nach Auskunft des Landratsamts Dillingen a.d. Donau ist das Grundstück nicht im bayerischen Altlastenkataster erfasst.
Baubehörliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehörlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.
Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.

3 GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Dillingen a.d. Donau
Stadt / Gemeinde	Gundelfingen
Einwohnerzahl	ca. 8.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 16 in ca. 2 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Burgau in ca. 20 km Entfernung Auffahrt zur BAB 7 (Ulm-Würzburg), Anschlussstelle Giengen a.d. Brenz in ca. 15 km Entfernung
Flughafen	Flughafen Stuttgart ca. 120 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Gundelfingen ca. 1,5 km entfernt Fernbahnhof Günzburg ca. 20 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus und Bahn) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Günzburg ca. 20 km entfernt Ulm ca. 55 km entfernt Augsburg ca. 60 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

Wohnlage	Lage in einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Gebiet, Entfernung zum Stadtzentrum ca. 1,5 km, Kindergarten, Grund- und Mittelschule in Gundelfingen, weiterführende Schulen in Dillingen a.d. Donau, Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München, Allgemein- und Fachärzte in Gundelfingen, Krankenhaus in Dillingen a.d. Donau, Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Gundelfingen vorhanden.
Umgebungsbebauung	Wohnbebauung, überwiegend Mehrfamilien-Wohnhäuser
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
Lagebeurteilung	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere Wohnlage ein.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Teilungserklärung Mit Urkunde vom 17.02.1997 wurde das Grundstück gemäß WEG aufgeteilt.

Auszug aus der Teilungserklärung

"1.
196/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß mit Kellerraum, alles im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.
Mit dieser Wohnung ist verbunden das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, im anliegenden Plan als T1 bezeichnet sowie an der im anliegenden Plan grün eingezeichneten Gartenfläche."

"Benutzung des Eigentums
Jeder Eigentümer ist berechtigt, sein Sondereigentum nach Belieben zu benutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben. [...]
Zur Ausübung eines Berufes oder eines Gewerbes in der Wohnung bedarf der Eigentümer der schriftlichen Zustimmung des Verwalters."

"Sondernutzungsrechte
Soweit Sondernutzungsrechte zugewiesen sind, hat der Berechtigte die Grundstücksteile und Anlagen, die ihm zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind, zu erhalten und zu unterhalten und die übrigen Wohnungseigentümer von allen damit zusammenhängenden Kosten freizustellen."

Laut Grundbuchauszug wurde dem Wohnungseigentum 1 das Sondernutzungsrecht an Stellplatz S 3 zugeordnet.

3.2.2 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 2

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

3.2.3 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nach den Feststellungen der Sachverständigen nicht vorhanden.

3.2.4 Bauplanungsrecht

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung den planungsrechtlichen Festsetzungen entspricht.

3.2.5 Bauordnungsrecht

Die Baugenehmigung hat der Sachverständigen nicht vorgelegen. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.2.6 Abgabenrechtliche Situation

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Beiträge für die erstmalige Erschließung oder sonstige Beiträge nach dem kommunalen Abgabenrecht mehr anfallen.

3.2.7 Mietverträge

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

3.2.8 Energieeffizienz

Der Energieausweis vom 11.11.2019 hat vorgelegen.
Endenergieverbrauch des Gebäudes: 110 kWh/(qm*a)
Energieeffizienzklasse D

3.2.9 Erhaltungsrücklage Laut Verwaltungsabrechnung mit Stand 31.12.2023 beträgt die Erhaltungsrücklage für Wohnungseigentum 1: 2.737,49 €.

3.2.10 Hausgeld Das aktuelle Hausgeld beträgt lt. Auskunft der Hausverwaltung: Wohnungseigentum 1: 355 €/Monat

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Straßenfront	ca. 25 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 966 qm
Grundstücksform	unregelmäßiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.2 Erschließung

Straßenart	Schumannstraße als Wohnanliegerstraße mit ruhigem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

3.3.3 Entwicklungszustand Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

3.3.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrunds, noch eine Untersuchung auf Altlasten bzw. Altablagerungen durchgeführt. Aus den eingesehenen Unterlagen und der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf bewertungsrelevante Besonderheiten des Baugrunds. Es wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt. Nach Auskunft des Landratsamtes Dillingen a.d. Donau besteht kein Altlastenverdacht.

3.4 Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Die Angaben beziehen sich auf wesentliche Merkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, bauzeittypischen Ausführungen. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich insoweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren.

Bauart	Zweigeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert; 6 Wohnungen
Baujahr	ca. 1997 (Erstbezug, Angabe des Eigentümers)

3.4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Stahlbetondecken
Treppen	Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Naturstein
Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine
Fenster	Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, überwiegend Rollläden mit Gurtzug
Türen	Hauseingangstür als Kunststoffürelement mit Glaseinsätzen, Wohnungseingangstür mit Absenktdichtung, Innentüren als furnierte Standardtüren mit Holzzargen
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung

3.4.2 Wohnungseigentum 1**3.4.2.1 Ausstattungsmerkmale**

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Laminat- oder Fliesenbelag
San. Ausstattung	Bad ausgestattet mit Badewanne, Duschtasse mit Glasduschabtrennung, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest Die Ausstattung wird als bauzeittypisch mittel beurteilt.
Heizung	Ölbefeuerte Zentralheizungsanlage, Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Küchenausstattung	Einbauküche im Erdgeschoss Ausstattung: Ceran-Kochfeld, Geschirrspülmaschine, Einbaubackofen und Dunstabzugshaube Anschaffung ca. 1997
Elektroinstallation	normale Ausstattung
Stellplätze	Sondernutzungsrecht an Stellplatz S 3 im Freien

3.4.2.2 Aufteilung

Erdgeschoss	3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Abstellraum, Diele, Terrasse
Kellergeschoss	über eine interne Treppe besteht ein direkter Zugang zu wohnraumähnlich ausgebautem Kellerraum; gemeinschaftliche Nutzungen wie Waschküche u.ä.

3.4.2.3 Flächenangaben

	Die Flächenangaben wurden der Teilungserklärung entnommen. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)
Wohnfläche	Erdgeschoss rd. 87 qm, zzgl. Nutzfläche im wohnraumähnlich ausgebauten Kellerraum

3.4.3 Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Wohnungseigentums wird insgesamt als mittel beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als bauzeittypisch durchschnittlich beurteilt.

Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Bei der Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

- | | |
|----------------|--|
| Erdgeschoss | • Laminatbelag, teilweise geöffnete Fugen |
| Kellergeschoss | • Treppengeländer an interner Treppe vom EG zum KG fehlt |

Die Auswirkungen vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt.

Der Werteinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird auf 5.000 € geschätzt. Die Wertminderung erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Kosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten können höher sein. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Anmerkung:

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, in dem lediglich der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise ermittelt wird. Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen, vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheits-schädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes, soweit diese gemäß ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind; die Feststellungen im Gutachten haben hingegen keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich ein Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung berufen oder verlassen kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch die Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben; so wirken sich geringfügige Mängel u.U. gar nicht auf den Verkehrswert aus, zugleich sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten.

Auch können bei der Ermittlung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig in Abzug gebracht werden. Das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wieder, dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschlüsse vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen.

4 WERTERMITTLUNG

Vorgehensweise

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen¹. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 bis 26 ImmoWertV2021 geregelt.

Gemäß ImmoWertV2021 sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in §§ 27 bis 34 ImmoWertV2021 geregelt.

Das Ertragswertverfahren kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 geregelt.

Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Nutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Ertragswertverfahren wird seit einiger Zeit generell angewandt und bietet sich besonders bei Wohnungs- und Teileigentum an. Da Eigentumswohnungen auch als Anlageobjekte gehalten werden und somit vermietet sind, lassen sich die Mieteinnahmen als Vergleichskomponente heranziehen.

¹ §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

4.1 Bodenwertermittlung

Gemäß ImmoWertV, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Dillingen a.d. Donau hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **185 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2024).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnbaufläche
- erschließungsbeitragsfrei

Anpassung des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert je nach Beschaffenheit abweichen. Er ist unter Einbeziehung objektspezifischer Beschaffenheitsfaktoren zu ermitteln.

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 966 qm
- unregelmäßiger Zuschnitt

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **185 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	185 €/qm
Grundstücksgröße	966 qm
Bodenwert absolut	178.710 €
Miteigentumsanteil	196/1000
Bodenwertanteil	35.027 €

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 Erdgeschoss, ca. 87 qm Wohnfläche
- Sondernutzungsrecht an Terrasse und Gartenfläche
- Sondernutzungsrecht an Stellplatz im Freien
- direkter Zugang zu wohnraumähnlich ausgebautem Kellerraum
- Zentralheizung
- Bad/WC in mittlerer Ausstattung

Marktüblicher Mietertrag

Ich halte einen Mietertrag von 750 €/Monat, einschließlich Stellplatz im Freien für marktüblich erzielbar.

Rohertrag	rd. 9.000 €/Jahr
-----------	------------------

Tatsächlicher Mietertrag

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

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:

429 € je Eigentumswohnung

Verwaltungskosten	rd. 429 €/Jahr
-------------------	----------------

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
rd. 14,00 €/qm Wohnfläche/Jahr

Instandhaltungskosten	rd. 1.218 €/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. 180 €/Jahr
-------------------	----------------

Zusammenfassung

Bewirtschaftungskosten	rd. 1.827 €/Jahr
------------------------	------------------

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Liegenschaftszinssatz

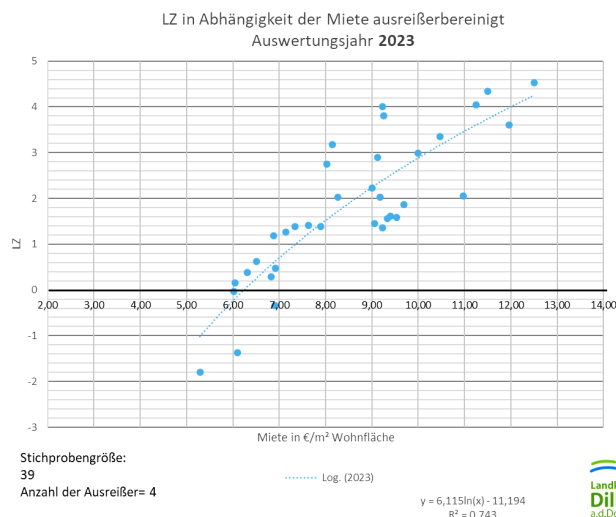
Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) nach § 21 ImmoWertV 2021 ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Die Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes erfolgt in Anlehnung an folgende Fachveröffentlichungen:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Dillingen a.d. Donau hat im Immobilienmarktbericht 2022/2023 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum veröffentlicht:

Eigentumswohnungen Wiederverkäufe (2023)

Mittelwert 1,81
Median 1,58



IVD-Liegenschaftszinssätze Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat aktuelle, marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht (Stand 2025). Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD-Bewertungssachverständigen.

Der Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen wird in einer Spannbreite von 1,5 – 4,5 % angegeben.

Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,00 % für marktkonform und angemessen.

Gesamtnutzungsdauer Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Ansatz gebracht.

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
-------------------------------------	----------

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. 50 Jahre
-----------------------------------	--------------

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

Barwertfaktor	31,424
---------------	--------

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

2,00 % Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	701 €
---	-------

Bodenwertanteil s. Bodenwertermittlung

4.2.2 Ertragswert

	Rohertrag	9.000 €
-	Bewirtschaftungskosten	1.827 €
=	Reinertrag	7.173 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	701 €
=	Gebäudereinertrag	6.472 €
x	Barwertfaktor	31,424
=	Gebäudeertragswert	203.388 €
+	Bodenwertanteil	35.027 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	238.415 €

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.

Bautechnische Beanstandungen

Der Werteeinfluss durch bautechnische Beanstandungen wird pauschal auf 5.000 € geschätzt (s. Pkt. 3.4.3 des Gutachtens).

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-5.000 €
--	----------

4.4 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Ertragswert	238.415 €
-------------------------	-----------

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-5.000 €
---	----------

Ertragswert	233.415 €
-------------	-----------

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	230.000 €
------------------------------	------------------

4.5 Zubehörbewertung

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache.

Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden. Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil einer sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist. Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

Vorbemerkung

Die Bezeichnung als Zubehör und die Bewertung durch einen Sachverständigen stellen keine rechtsverbindliche Feststellung dar. Die Beurteilung, ob ein beweglicher Gegenstand Immobilienzubehör ist, ist Aufgabe des Gerichts.

Erdgeschoss, Küche:

Einbauküche mit Ceran-Kochfeld, Backofen, Geschirrspülmaschine und Dunstabzugshaube, Anschaffung ca. 1997.

Der Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs wird zum Wertermittlungsstichtag pauschal bewertet mit:

500 €

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 des Wohnungseigentums 1, Schumannstraße 8 in 89423 Gundelfingen am Wertermittlungstichtag 18. März 2025 geschätzt auf

230.000 €

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:

20 Seiten = 34.417 Zeichen (aufgerundet auf 35.000 Zeichen)

7 Blatt Anlagen

1 Seite Fotodokumentation (2 Fotos)

Augsburg, den 24. April 2025

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.

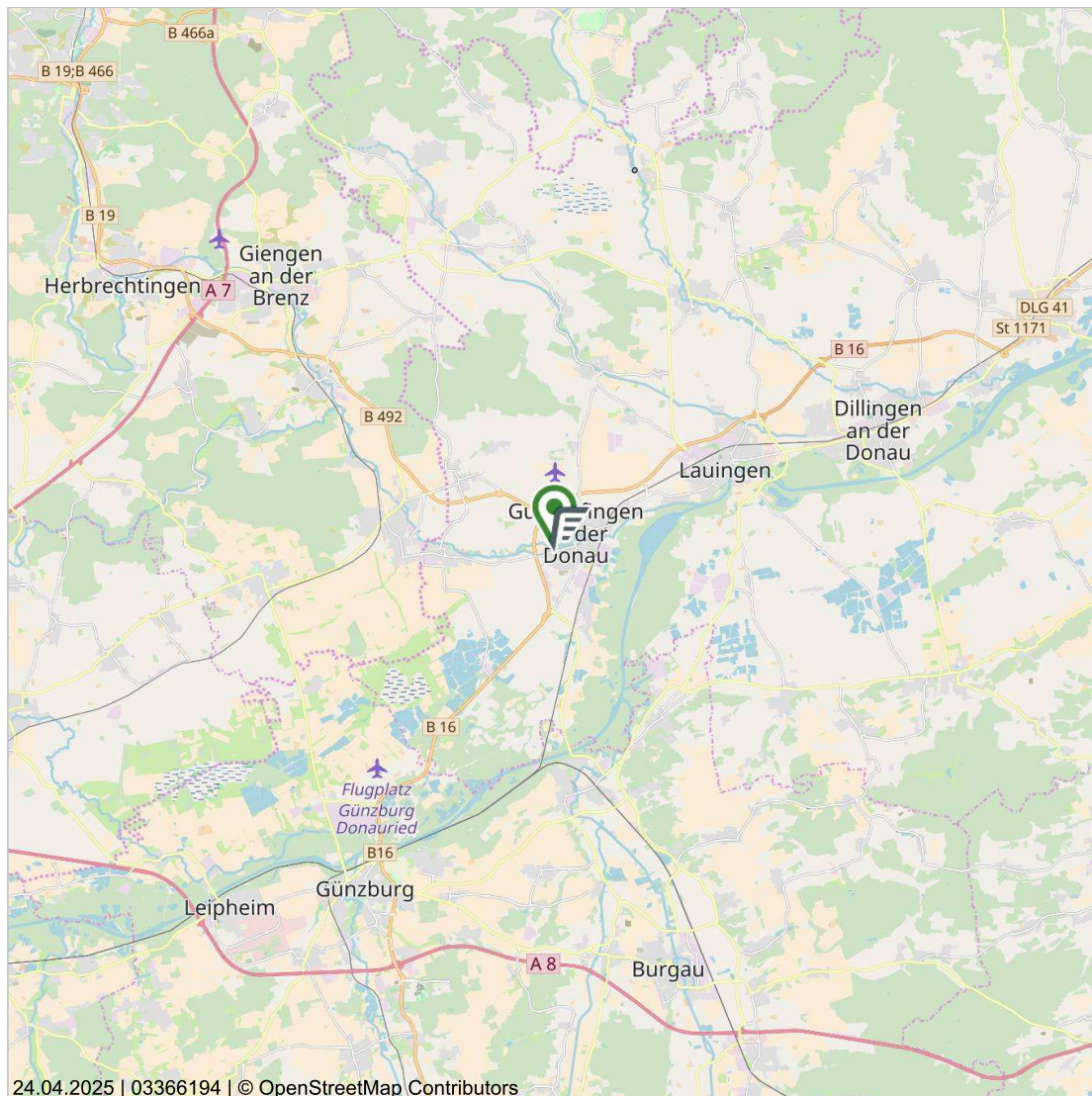
² § 194 BauGB

6 ANLAGEN

6.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

89423 Gundelfingen a.d.Donau, Schumannstr. 8



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.

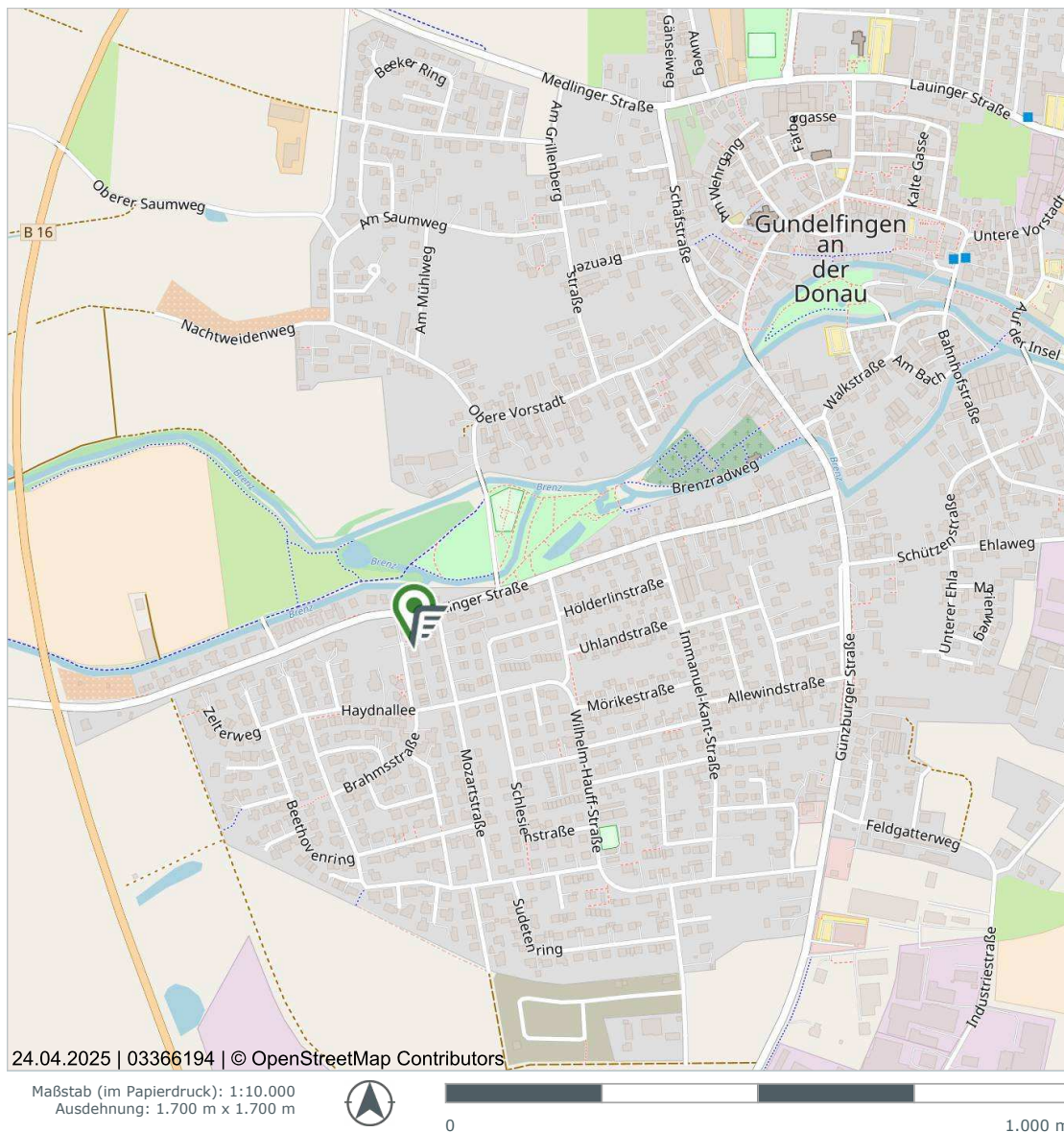
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

6.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

89423 Gundelfingen a.d.Donau, Schumannstr. 8



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.

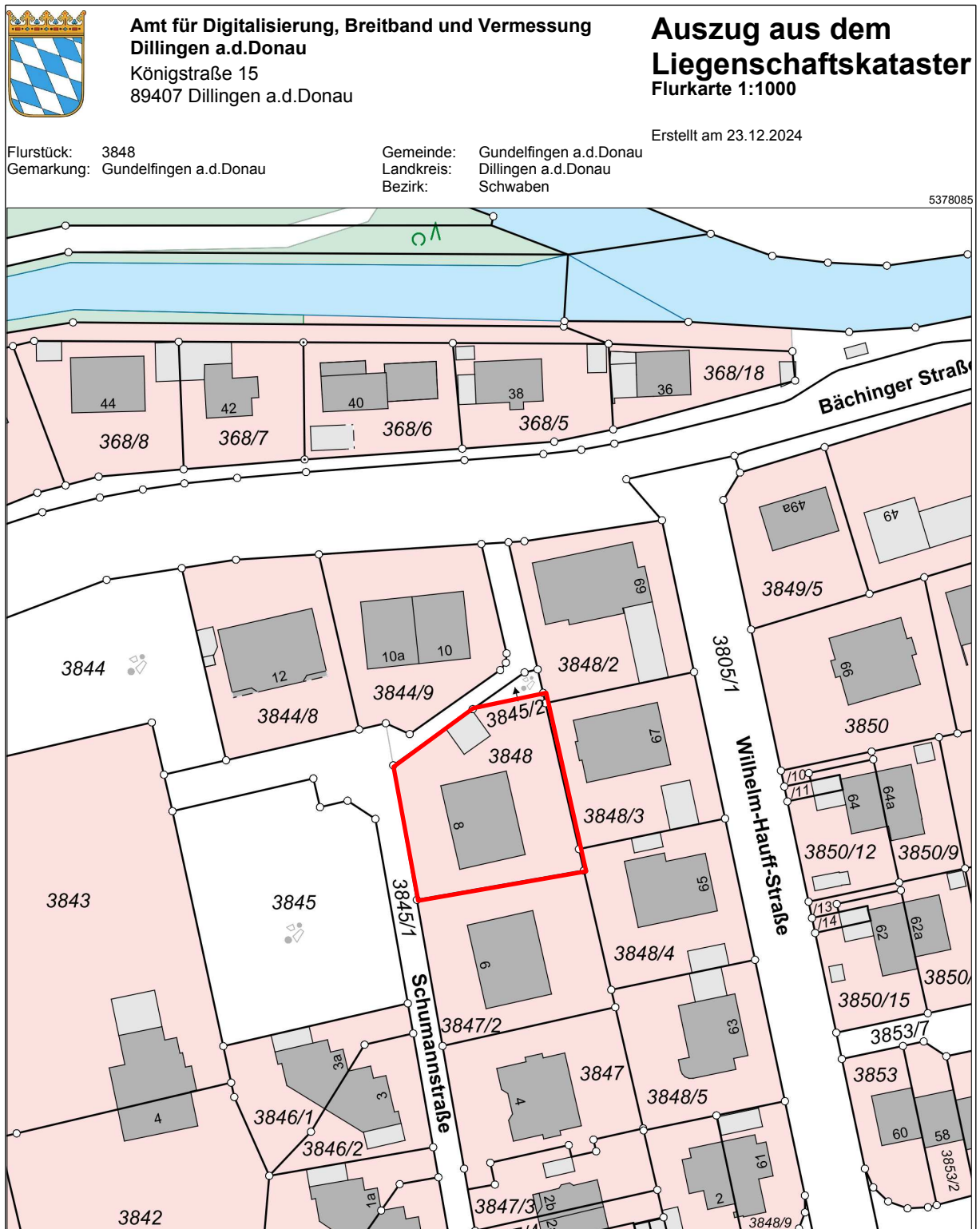
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

6.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

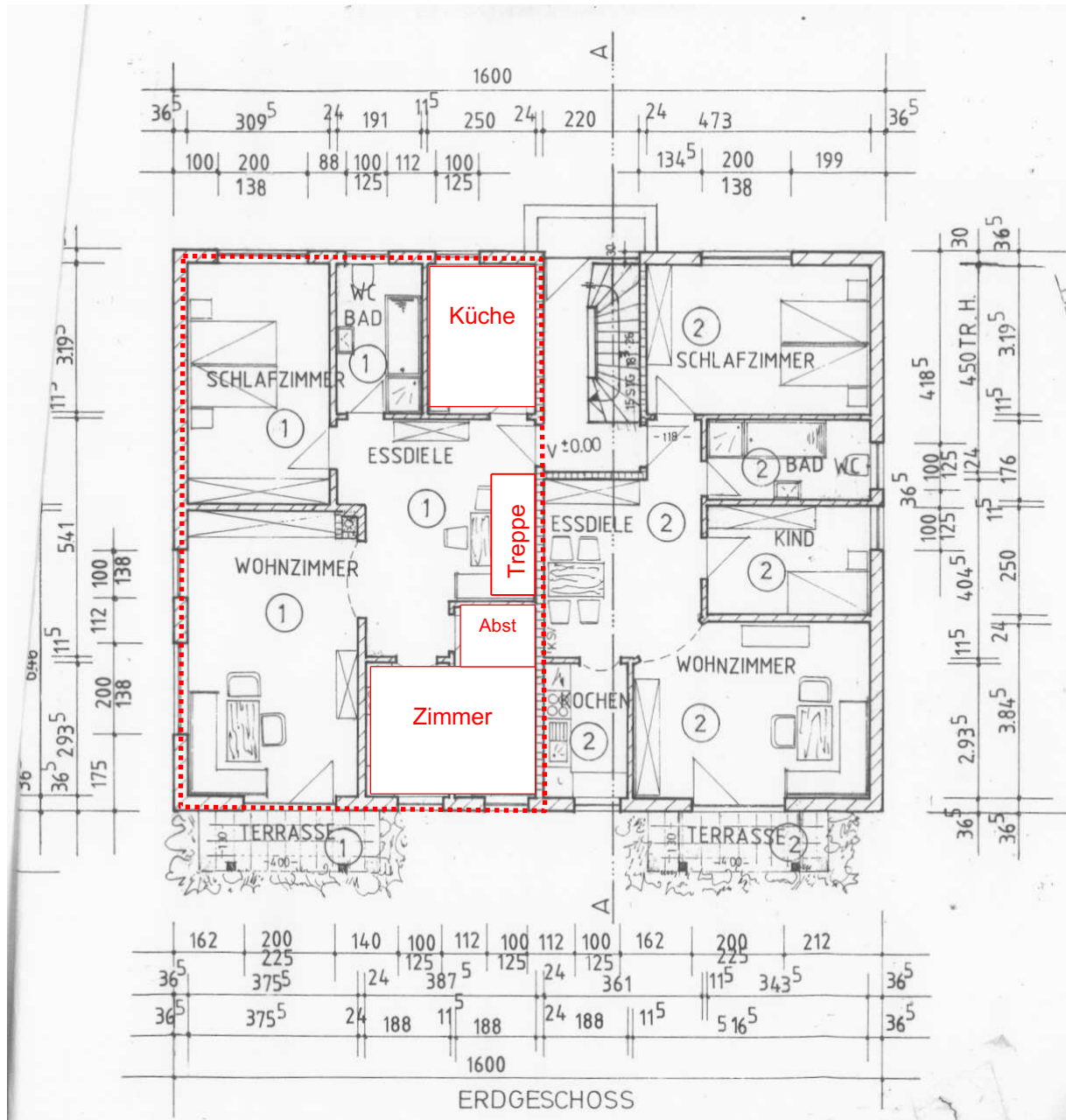


Auszug aus dem Liegenschaftskataster: © LVG. Nr. 2295/2009

6.4 Grundrisse

6.4.1 Erdgeschoss

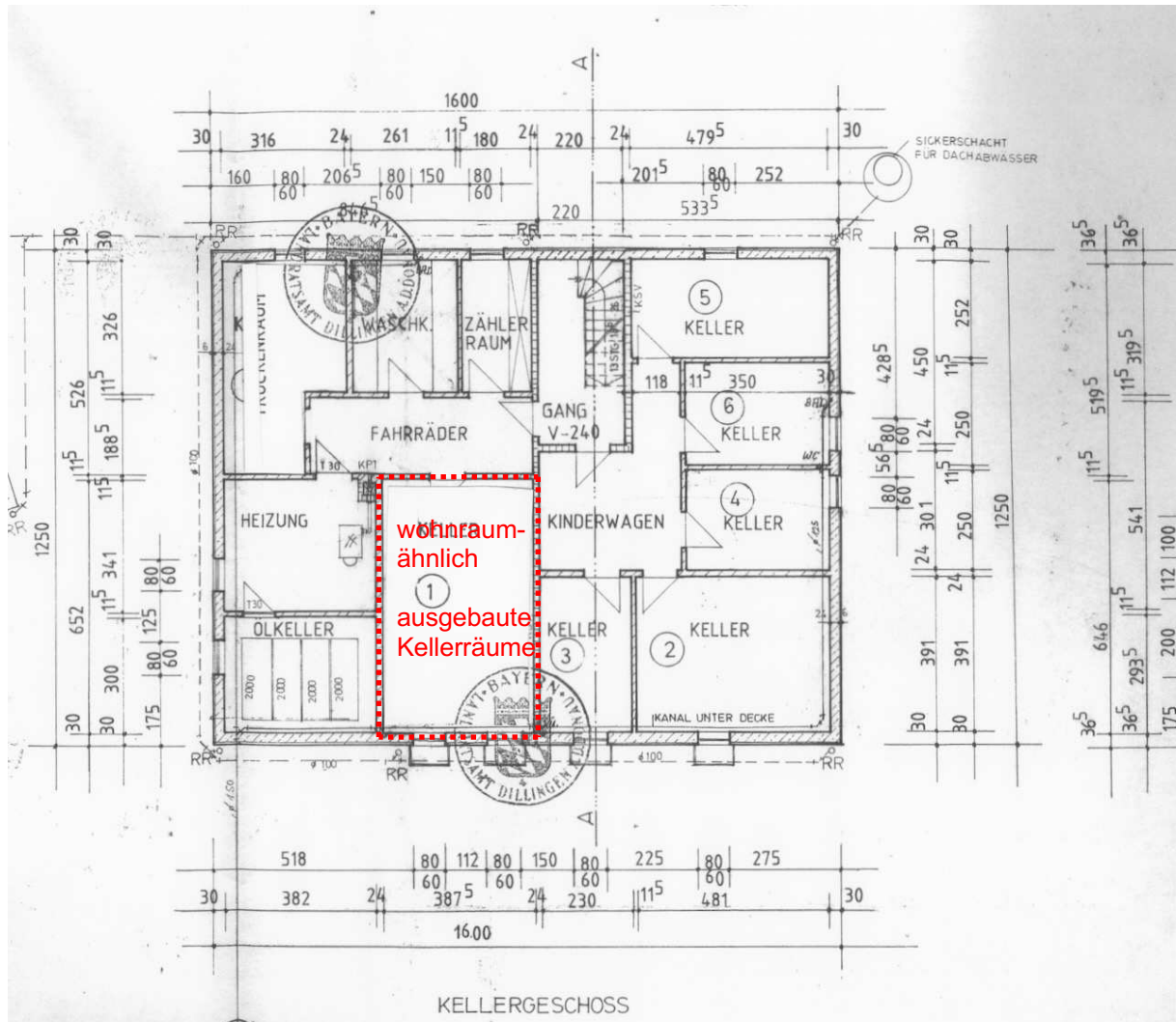
(ohne Maßstab)



Das Wohnungseigentum wurde mit einer internen Treppe zum Kellerraum 1 errichtet. Die dargestellten Grundrissänderungen sind schematisch.

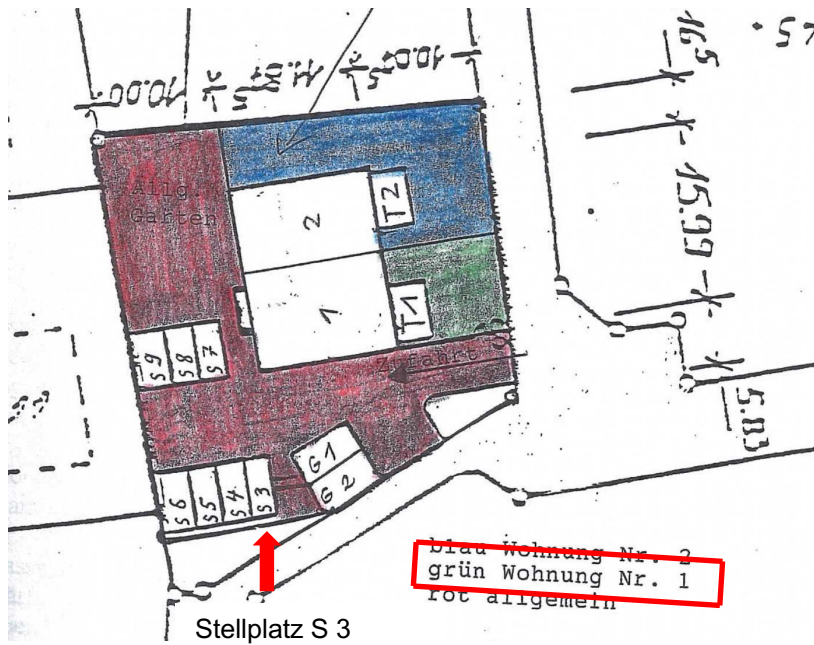
6.4.2 Kellergeschoss

(ohne Maßstab)



6.4.3 Sondernutzungsrechte

Terrasse T 1 und Gartenfläche, Stellplatz S 3



6.6 Fotodokumentation: Ortstermin am 18.03.2025



Foto 1 Straßenansicht von Westen



Foto 2 Ansicht von Norden