

Ernst Kübel Dipl. Ing. (FH) • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Alexander Kübel M. A. • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Von der IHK Ulm öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kübel GbR • Albrecht-Dürer-Str. 5 • 89340 Leipheim • Telefon 08221 72540

kübel

Beratungs- und Sachverständigenbüro

Verkehrswertgutachten

über das Grundstück
Am Stadtberg 9,
89407 Dillingen an der Donau,
Flst. Nr. 117.



1. Überblick

| | |
|---------------------------|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobilienvollstreckung PF 1111 86711 Nördlingen |
| Aktenzeichen: | 1 K 39/24 |
| Auftragszweck: | Zwangsversteigerungsverfahren Sparkasse Dillingen-Nördlingen (betrei- bende Gläubigerin) gegen Dr. Ampferl Hubert, als Insolvenzverwalter über das Vermögen des Werner Schilcher, (Schuldner) |
| Auftragsdatum: | Mit Beschluss vom 18.11.2024 durch das Vollstreckungsgericht. |
| Wertermittlungsstichtag: | 11.12.2024 = Qualitätsstichtag |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 11.12.2024, 14 ³⁰ Uhr Umfang: Außenbesichtigung und Innenbe- sichtigung des Treppenhauses |
| Auftrag: | 11 24 0112 |
| Auftrag abgeschlossen: | 14.02.2025 |
| Ausfertigung: | Original, Nr. ____ von 6 |

2. Inhaltsangabe

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | Überblick | 1 |
| 2. | Inhaltsangabe | 2 |
| 3. | Vorbemerkungen | 3 |
| 3.1 | Zusammenfassung | 3 |
| 3.2 | Allgemeines | 4 |
| 3.3 | Bewertungsgrundlagen | 5 |
| 4. | Grundstück | 7 |
| 4.1 | Allgemeine Angaben | 7 |
| 4.2 | Ortslage und Ortsbeschreibung | 7 |
| 4.3 | Zustandsmerkmale des Grundstücks | 9 |
| 4.4 | Erschließung | 12 |
| 4.5 | Nachbarbebauung | 12 |
| 4.6 | Stellplätze | 12 |
| 5. | Gebäude- und Baubeschreibung | 13 |
| 5.1 | Allgemeines | 13 |
| 5.2 | Gebäudebeschreibung | 13 |
| 5.3 | Baubeschreibung und Konstruktion | 14 |
| 5.4 | Bauschäden und -mängel | 16 |
| 5.5 | Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes | 16 |
| 6. | Gesamtbeurteilung | 17 |
| 6.1 | Lagebeurteilung | 17 |
| 6.2 | Beurteilung der Grundstückseigenschaften | 17 |
| 6.3 | Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung | 17 |
| 6.4 | Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit | 17 |
| 6.5 | Drittverwendungsfähigkeit | 17 |
| 6.6 | Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten | 17 |
| 7. | Wertermittlung | 19 |
| 7.1 | Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 19 |
| 7.2 | Bodenwert | 19 |
| 7.3 | Ertragswertverfahren | 19 |
| 7.4 | Zusammenfassung und Plausibilisierung der Werte | 23 |
| 8. | Verkehrswert / Marktwert | 24 |
| 9. | Schlussbemerkung | 25 |
| 10. | Anlagen | 25 |

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus in innenstädtischer Lage in Dillingen an der Donau auf einem sehr kleinen Grundstück. Im Erdgeschoss befindet sich ein leerstehendes Ladengeschäft. In den beiden Obergeschossen befindet sich jeweils eine vermietete Wohnung. Das Gebäude wurde laut vorliegender Unterlagen in den 1990er Jahren zuletzt durchgreifend saniert.

Gesamteinschätzung

| | |
|------------------------|---|
| Beurteilung der Lage: | Das Grundstück befindet sich in zentraler Innenstadtlage. |
| Beurteilung Gebäude: | Das Gebäude befindet sich in einem für das Umbaujahr typischen Zustand. |
| Vermarktungsfähigkeit: | Derzeit eingeschränkt. |
| Vermietbarkeit: | Wohnungen gut. Laden eingeschränkt. |

Zusammenfassung der Werte

| | |
|---------------|---------------------------|
| Verkehrswert: | 441.000 € |
| Zubehör: | Kein Zubehör ersichtlich. |

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

Es wird um Feststellung gebeten,

- a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
Antwort: Ökologische Altlasten sind nicht bekannt.
- b) des zuständigen Kaminkehrers,
Antwort: Der zuständige Kaminkehrer ist Roberto Strollo, Haßlerstraße 9, 86368 Gersthofen.
- c) Des Verwalters sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,
Antwort: Laut vorliegender Mietverträge ist als Hausverwalter die Estatus Verwaltungs AG, Steinerner Furt 40, 86167 Augsburg als Verwalter bestellt. Der Tätigkeitsumfang des Verwalters ist nicht bekannt. Ebenso wenig die Aktualität dieser Angabe.
- d) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind,
Antwort: Die Gewerbefläche im EG steht leer. Die Wohnung im 1. OG ist an Serhii und Anastasiia Lytvyn, am Stadtberg 9 in Dillingen, und die Wohnung im DG an Badria Shafaomri, am Stadtberg 9 in Dillingen, vermietet. Siehe hierzu Kapitel 4.3.5.
- e) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
Antwort: Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt.

- f) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist,
Antwort: Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden, da die Gewerbefläche im EG leer steht.
- g) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind,
Antwort: Werthaltige Maschinen und Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör waren beim Ortstermin nicht ersichtlich.
- h) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt
Antwort: Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

3.2 Allgemeines

- Auftraggeber:** Amtsgericht Nördlingen
siehe Seite 1.
- Eigentümer:** Werner Schilcher (laut Grundbuchauszug).
- Auftragserteilung:** Mit Beschluss vom 18.11.2024 durch das Vollstreckungsgericht.
- Auftragsinhalt:** Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.
- Auftragszweck:** Zwangsversteigerungsverfahren.
- Vollmacht:** Wurde erteilt mit Beschluss vom 18.11.2024.
- Von der Gläubigerin übergebene Unterlagen:**
- Mietverträge und -aufstellung
 - Flurkarte
 - Fotos von Plänen
 - Grundbuchauszug vom 08.12.2023
 - Kaufvertrag vom 16.03.2016
 - Exposé aus 2016
 - Bilder vom Gebäude.
- Vom Sachverständigen erhoben:**
- Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch vom 10.12.2024
 - Auskunft über Bodenrichtwerte
 - Auskunft aus der Bauakte der Stadtverwaltung mit Plänen, Genehmigungsbescheiden usw.
 - Auskunft Altlasten, Hochwasser, Denkmal- und Ensembleschutz
 - Auskunft über den Erschließungszustand
 - Städtebauliche Festsetzungen
 - Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale.

Anmerkung:

Die Richtigkeit und Aktualität der übergebenen Unterlagen sowie Äußerungen und Auskünfte von Auftraggeberseite, Amtspersonen oder sonstigen Personen wird im Gutachten unterstellt. Ebenfalls unterstellt wird, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. erhoben und bezahlt sind, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt ist und, dass das Bewertungsobjekt unter ausreichendem Versicherungsschutz steht.

3.3 Bewertungsgrundlagen

Auftragsgegenstand:

Wohn- und Geschäftshaus
Am Stadtberg 9
89407 Dillingen an der Donau
Flst. Nr. 117.

Wertermittlungsstichtag:

11.12.2024 = Qualitätsstichtag.

Tag der Ortsbesichtigung:

11.12.2024, 14³⁰ Uhr

Anwesend waren:

Alexander Kübel, Sachverständiger.

Umfang:

Außen- und eingeschränkte Innenbesichtigung. Der Zugang im Gebäude war nur zum Allgemeintreppenhaus möglich.

Auf Grund der Außenbesichtigung basiert das Gutachten auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme, den vorliegenden Unterlagen sowie Annahmen. Entsprechend sind die abgeleiteten Werte mit Unsicherheiten behaftet.

Berechnungen:

Die Wohnfläche wurde aus den vom Unterzeichner eingeholten Plänen entnommen und plausibilisiert. Die Richtigkeit der Unterlagen wird unterstellt. Ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt. Vom Erdgeschoss liegt keine vollständiger Plan vor.

Bodenrichtwerte:

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der Stadt Dillingen an der Donau zum 01.01.2024.

Auskünfte der Stadt:

- Aus der Bauakte
- Aus dem Flächennutzungsplan
- Über den Erschließungszustand

- Über Altlasten, Hochwasser
- Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.

Auskünfte:

Telefonische Auskünfte der Gläubigerin.

Grundbuch:

Grundbuchauszug vom 10.12.2024.

Pläne:

Die bereits unter 3.2 aufgeführten Pläne, Stadtplan.

Diverse Literatur:

BauGB, BauNVO, BayBO, ImmoWertV 2021,
Kleiber digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
Jardin, „Verkehrswertermittlung von denkmalgeschützten Immobilien“ vom 19.02.2018 und dazu auch Kübel Alexander in „Der Immobilienbewerter“, 1/2021.

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

| | |
|------------------------------|---|
| Lage des Grundstücks: | Am Stadtberg 9 89407 Dillingen an der Donau Flst. Nr. 117. |
| Grundbuchstelle: | Amtsgericht Dillingen an der Donau Grundbuch von Dillingen Blatt Nr. 9838 Ein amtlicher Ausdruck des Grundbuches vom 10.12.2024 liegt auszugsweise und ohne Abt. III als Anlage 7 Seite 41 in Kopie bei. |
| Eigentümer: | Werner Schilcher. |
| Grundstücksgröße: | 128 m ² laut Grundbuch. |
| Besonderheiten: | In Abt. II ist eingetragen: Das Insolvenzverfahren ist eröffnet und die Zwangsversteigerung ist angeordnet (siehe hierzu Kapitel 4.3.5). |

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die große Kreisstadt Dillingen a. d. Donau liegt im gleichnamigen Landkreis (Regierungsbezirk Schwaben) und befindet sich ca. 38 km nordwestlich von Augsburg bzw. rd. 94 km nordwestlich der bayerischen Landeshauptstadt München. In Dillingen leben rd. 20.500 Einwohner (Stand: 30.11.2024).

Die Stadt übernimmt innerhalb der Planungsregion Augsburg zusammen mit Lauingen (Donau) die Funktion eines Oberzentrums. Darüber hinaus verläuft die namensgebende Donau innerhalb des Stadtgebiets von Dillingen.

Die Ortschaften Hausen, Donaualthem, Schretzheim, Steinheim, Fristingen und Kicklingen gehören zum Stadtgebiet.

Zahlreiche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Einzelhandelsfachgeschäfte befinden sich in der Kernstadt.

Dillingen verfügt über zahlreiche Kindertagesstätten sowie ein breites Schulangebot bis hin zum Gymnasium. Die Akademie für Lehrerfortbildung und Personalführung ist ebenfalls hier angesiedelt.

Neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort durch Allgemein- und Fachärzte sowie das Krankenhaus St. Elisabeth in Dillingen gegeben. Auch diverse Senioreneinrichtungen sind angesiedelt.

Sport- und Freizeitaktivitäten können in den verschiedenen Vereinen betrieben werden, aber auch im nahegelegenen Donaustadion oder dem Frei- und Hallenbad.

Das Stadtbild wird geprägt durch die zahlreichen historischen und kirchlichen Gebäude sowie den historischen Marktplatz.

4.2.2 Verkehrsanbindung

Dillingen ist über Kreis-/ bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraße B16 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen.

Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A8 liegt allerdings erst rund 24 km südöstlich bei der Anschlussstelle Zusmarshausen oder ca. 28 km südwestlich in Günzburg. Die A7 wird über Giengen, ca. 22 km entfernt, erreicht.

Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u. a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften.

In Dillingen gibt es einen Bahnhof mit Regionalbahnanbindung nach Ulm und Ingolstadt. ICE-Bahnhöfe befinden sich in Ulm und Augsburg.

Relevante Flughäfen sind in Memmingen ca. 100 km, Stuttgart ca. 130 km und München ca. 130 km angesiedelt.

Der Landkreis Dillingen ist verkehrstechnisch sehr ländlich geprägt. Die Entfernungen zu den Autobahnanschlussstellen sind nicht optimal.

4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

Arbeitsplätze sind in Dillingen überwiegend in klein- und mittelständischen Betrieben, dem Handwerk, den Bildungseinrichtungen und der Verwaltung angesiedelt. Hauptarbeitgeber am Ort ist die BSH Hausgeräte mit über 2.700 Mitarbeitern vor Ort.

Dillingen weist einen positiven Pendlersaldo aus.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis liegt traditionell unter dem guten Landesdurchschnitt. Im Dezember 2024 betrug sie im Landkreis Dillingen ca. 2,9 % (zum Vergleich: Bayern: 3,8 %, Deutschland: 6,0 %).

Der Kaufkraftindex für den Landkreis Dillingen a. d. Donau liegt etwa im bundesweiten Durchschnittsniveau.

Im Prognos Zukunftsatlas 2022 werden dem Landkreis Dillingen "ausgeglichene Chancen" bescheinigt. Insgesamt erreicht Dillingen Rang 173 der 400 analysierten Landkreise und kreisfreien Städten.

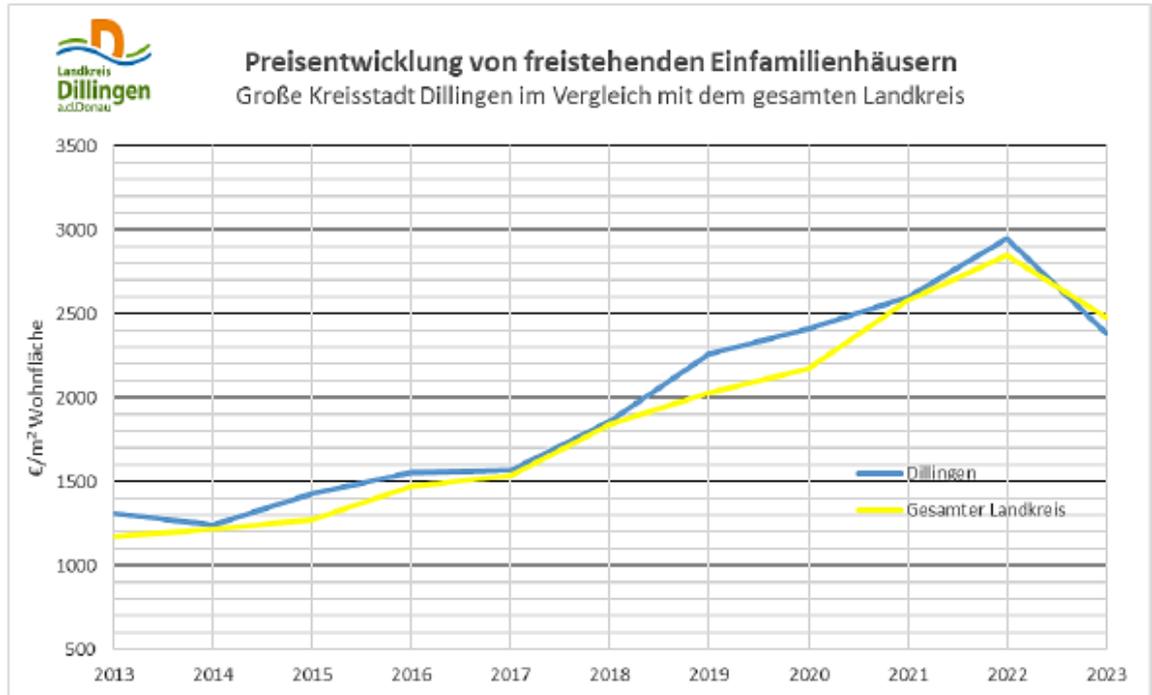
Die Verkehrssituation wirkt sich auch auf die wirtschaftliche Stärke des gesamten Landkreises aus. Gegenüber seinen Nachbarlandkreisen hat der gesamte Landkreis Dillingen dahingehend Nachteile, was die Ansiedlung neuer Betriebe erschwert.

4.2.4 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt entwickelte sich in der Vergangenheit sehr gut. Durch die historisch niedrigen Zinsen in Verbindung mit der Alternativlosigkeit anderer Anlagen sowie starker Wohnungsnachfrage wurde der Markt getrieben.

In Folge des Ukraine-Krieges und der damit einhergehenden Inflation stieg ab Anfang 2022 der Zins, sodass damit die Nachfrage nach Immobilien gedrosselt wurde. Seit ca. Mitte 2022 ist ein Sinken der Preise für Gebrauchtimmobilien festzustellen. Auch die steigenden Energiepreise und die heftige Diskussion um das

Gebäudeenergiegesetz, GEG, besser bekannt als Heizungsgesetz, sowie die Unsicherheit am Arbeitsmarkt (Rezession) dämpfen die Nachfrage. Im Grundstücksmarktbericht Dillingen, wird der Preisverfall seit Mitte 2022 für Einfamilienhäuser gut dokumentiert:



Quelle: Immobilienmarktbericht Gutachterausschuss Dillingen, 2022/2023

Wohn- und Geschäftshäuser sind von diesem Trend noch stärker betroffen, da hierbei die Auswirkungen der gestiegenen Zinsen und die regulatorischen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz eine noch größere Rolle spielen.

Gemäß Umfrageergebnissen von Fahrländer u. Partner, aber auch anderer professioneller Marktbeobachter, erscheint der Bodensatz der Abwärtsspirale erreicht. Eine Stabilisierung der Preise auf niedrigem Niveau kann beobachtet werden.

4.2.5 Zusammenfassung

Die reizvolle Lage im schwäbischen Donautal am Rande der schwäbischen Alb, die zahlreichen Einzelhandelsgeschäfte und die gute Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen, bieten den Bürgern und Betrieben gute Lebens-, Arbeits- und Wohnmöglichkeiten.

4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks

4.3.1 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtzentrum von Dillingen an der Donau. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich innenstadttypisch überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in geschlossener Bauweise aus. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Einzelhandelsgeschäften

und Lebensmittelmärkten (z.B. Norma) auch Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren Umgebung gedeckt werden.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Grundstück ist vollständig überbaut, hat einen rechteckigen Zuschnitt und ist ca. 8 m breit und ca. 13 m lang. Auf der östlichen Grundstücksseite befindet sich des Weiteren eine Fläche ca. 3 m x ca. 4 m. Diese ist durch einen Anbau überbaut und dient als öffentliche Verkehrsfläche. Hierzu liegen keine privatrechtlichen oder öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen vor.

Insgesamt hat das Grundstück laut Grundbuch eine Größe von 128 m². Diese Fläche wurde mithilfe des Messtools des BayernAtlas plausibilisiert. Deshalb wird auf die Überprüfung der Katasterangaben verzichtet.

Das Grundstück fällt von Norden nach Süden und von Westen nach Osten. Die Topografie wird durch die Bebauung aufgenommen.

Der Baugrund ist nicht bekannt, Bodengutachten wurde nicht vorgelegt. In diesem Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass der vorhandene Baugrund ausreichend tragfähig ist, da keine Sondergründungen bekannt sind und keine einschlägigen Mängel und Schäden beim Ortstermin festgestellt werden konnten.

Der Grundwasserstand ist unbekannt. Mit Hang- und Schichtenwasser ist zu rechnen.

4.3.3 Bebaubarkeit

Im seit dem 17.03.1994 gültigen Flächennutzungsplan (FNP) wird das Grundstück laut Auskunft der Stadt in einem Mischgebiet, M, gemäß § 1 BauNVO dargestellt.

Des Weiteren gelten der seit dem 24.06.2010 gültige Bebauungsplan „BP 610 485 Innenstadt“ sowie dessen Änderung „BP 610 485 01, 1. Änderung Innenstadt“ vom 27.06.2012. In diesen sind bis auf die Gebietsart „Mischgebiet“ und der Vorgabe, dass keine Spielhallen zulässig sind, keine weiteren wesentlichen Festsetzungen geregelt.

Die Stadtverwaltung legt eine Baugenehmigung zum „Umbau eines Lebensmittelgeschäfts“ vom 01.08.1957 sowie den Bescheid zur „Änderung der Ostfassade und Gesamtanierung des Wohn- und Geschäftshauses“ vom 25.07.1996 vor. Das Gebäude steht ferner unter Denkmalschutz. Aus diesen Gründen wird die baurechtliche Legalität, der Bestandsschutz und die Zulässigkeit der in den Plänen eingetragenen Nutzungen unterstellt.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Veränderungssperre, Hochwassergefahr und Naturschutz bestehen laut Angabe des Stadtbauamtes nicht.

Das Grundstück befindet sich im Bereich eines Bodendenkmals (mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der mittelalterlichen Altstadt von Dillingen a. d. Donau. Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert). Ferner befindet sich das Haupthaus (ohne Überbau im Osten) unter Denkmalschutz. Es ist als

Wohnhaus, zweigeschossiger Traufseitbau mit Mansarddach und zwerchhausartiger Mittelgaube aus dem 18. Jahrhundert beschrieben.

Darüber hinaus besteht Ensembleschutz. Dies bedeutet, dass bauliche Änderungen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden müssen.

Das Grundstück befindet sich im Sanierungsgebiet. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren gem. §§ 142 Abs. 4 BauGB ff. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB wurden ausgeschlossen. Demnach erfolgt keine Erhebung von Ausgleichsbeträgen, sodass diese Eintragung nicht wertrelevant im Sinne des § 194 BauGB ist.

Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Genauere Angaben sind beim Landratsamt aus dem Altlastenkataster zu erfragen. Doch auch diese Angaben sind nicht verbindlich, sodass nur Befunduntersuchungen durch dafür qualifizierte Institute Erkenntnisse über Verunreinigungen im Boden bzw. im Gebäude ergeben können. Kontaminationen können wertbeeinflussend sein. In einem solchen Fall wäre dieses Gutachten zu überarbeiten, da hier von Altlastenfreiheit ausgegangen wird. Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

Grundbuchstand:

In Abteilung II sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 2

Das Insolvenzverfahren ist eröffnet, eingetragen am 07.11.2023.

Lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, eingetragen am 28.10.2024.

In Abteilung III sind mehrere Eintragungen vorhanden. Solche sind nicht wertrelevant im Sinne des § 194 BauGB.

Mietverträge:

Die beiden Wohnungen in dem Gebäude sind vermietet, während die Gewerbefläche im EG leer steht.

Die Gläubigerin legt Mietverträge vor. Die Mieternamen stimmen mit den Beschriftungen auf der Klingelanlage überein, sodass davon ausgegangen wird, dass diese Mietverträge noch Gültigkeit besitzen. Dort sind folgende wesentliche Regelungen getroffen:

Wohnung Nr. 2, 1. OG

| | |
|------------------------|---|
| Mietsache: | Wohnung im 1. OG, Wohnung Nr. 2. 3 Zimmer, Bad mit WC, Diele mit ca. 110 m ² Wohnfläche. Die Wohnung wird renoviert übergeben. |
| Dauer: | Vom 01.09.2022 auf unbestimmte Zeit. |
| Kaltmiete: | 695 €/Monat. |
| Wertsicherung: | Gesetzlich. |
| Betriebskosten: | Trägt der Mieter. Derzeit mit 275 €/Monat inkl. Heizung und Warmwasser. |
| Kautions: | 2.085 €. |
| Schönheitsreparaturen: | Obliegt dem Mieter. |

Wohnung Nr. 3, DG

| | |
|------------------------|--|
| Mietsache: | Wohnung im 2. OG, Wohnung Nr. 3. 3 Zimmer, Bad mit WC, Küche, Diele mit ca. 87,42 m ² Wohnfläche. |
| Dauer: | Vom 01.01.2022 auf unbestimmte Zeit. |
| Kaltmiete: | 525 €/Monat. |
| Wertsicherung: | Gesetzlich. |
| Betriebskosten: | Trägt der Mieter. Derzeit mit 225 €/Monat inkl. Heizung und Warmwasser. |
| Kautions: | 1.575 €. |
| Schönheitsreparaturen: | Obliegt dem Mieter. |

Die Mietflächen in den Mietverträgen stimmen nicht mit den Planeintragungen überein (vgl. Anlage 2, Seite 29). Nachfolgend werden die Wohnflächen aus den Plänen entnommen und als richtig unterstellt.
Sonstige privatrechtliche Merkmale wurden nicht bekanntgegeben.

4.3.6 Immissionen

Beim Ortstermin konnten keine störenden Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen festgestellt werden. Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die in einem Mischgebiet zulässigen Grenzwerte in der Regel nicht überschritten werden.

4.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Westen über die Straße „Am Stadtberg“ und von Süden und Osten von der Straße „Jakobstal“ erschlossen.

Die Erschließungskosten- und Herstellungsbeiträge nach BauGB und KAG sind laut Angabe der Stadtverwaltung bzw. der DSDL für die Grundstücksgröße und die vorhandenen Gebäude abgerechnet und bezahlt.

Verbesserungsmaßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant, sodass das Grundstück derzeit als erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (frei) angesehen werden kann.

Das Gebäude ist laut vorliegenden Unterlagen an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen Wasser, Gas, Abwasser und Strom angeschlossen.

Es gelten die örtlichen Satzungen.

4.5 Nachbarbebauung

Überwiegend zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit gemischter Nutzung.

4.6 Stellplätze

Entlang der Straße Am Stadtberg stehen öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Das Bewertungsobjekt verfügt über zwei im Gebäude liegende Garagen.

Nachfolgend wird unterstellt, dass die für die derzeitige Nutzung notwendigen Stellplätze vorhanden oder abgelöst sind.

Es gilt, sofern vorhanden, die Satzung der Stadt Dillingen an der Donau.

5. Gebäude- und Baubeschreibung

5.1 Allgemeines

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Entsprechend basieren die nachfolgenden Beschreibungen auf Annahmen, den Angaben aus der Baubeschreibung bzw. der Außenbesichtigung.

Alle Angaben in dieser Baubeschreibung beziehen sich auf sichtbare Bauteile. Bei den verdeckten Teilen wurden keine genaueren oder zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Die Angaben sind angenommen, beruhen auf Befragungen, oder sind den vorgelegten Plänen entnommen und sind deshalb unverbindlich. Funktionsprüfungen der Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen wurden nicht durchgeführt. Baumängel, Brand-, Schall-, Immissions- und Wärmeschutz sowie Schädlingsbefall, Radon- und Asbestverseuchung können aufgrund der nicht stattgefundenen Innenbesichtigung nicht dokumentiert sein. Solche müssen, falls erwünscht, durch entsprechend qualifizierte Sachverständige festgestellt werden. Beim Gutachten wird von relativer Schadensfreiheit ausgegangen, da keine gravierenden - außer den unter 5.3 beschriebenen - offensichtlichen Mängel bei den besichtigten Teilen beim Ortstermin festgestellt werden konnten. Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Das folgende Gutachten unterstellt deshalb Altlastenfreiheit. Zur Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen und Vorgaben kann in diesem Gutachten keine Aussage getroffen werden.

In der nachfolgenden Baubeschreibung werden nur die überwiegenden Ausstattungsdetails angegeben. Sie kann insoweit teilweise unvollständig sein.

Im Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass die zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen eingehalten wurden und das Vorhaben baurechtlich genehmigt ist.

Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung. Solche konnten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

5.2 Gebäudebeschreibung

5.2.1 Art des Gebäudes

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein vollunterkellertes, im Westen zweigeschossiges, im Osten dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss, nicht ausgebautem Spitzboden und einem Anbau ab dem 1. OG im Osten. Der Anbau wird von der dort entlangführenden Straße unterfahren. Das Erdgeschoss wurde in der Vergangenheit gewerblich als Ladenlokal genutzt. Das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss werden wohnwirtschaftlich genutzt. Bei dem Keller handelt es sich laut Planzeichnung um einen Gewölbekeller.

5.2.2 Baujahr und Modernisierungen

Das Gebäude stammt laut Eintrag im Denkmalatlas aus dem 18. Jahrhundert. Dem vorliegenden Exposé und Planunterlagen ist zu entnehmen, dass es im Jahr 1996 umgebaut und renoviert wurde. Laut Angaben des Exposés wurden hierbei die Heizung (Gas), die Elektroinstallationen, Wasser- und Abwasserleitungen,

Bäder, Bodenbeläge und die Fenster (Schallschutzfenster) überwiegend erneuert. Ferner wurde der Putz an der Fassade erneuert. Die Schaufenster wurden laut Exposé im Jahr 2009 ersetzt.

Im Laden wurde des Weiteren ein neuer Laminatboden verlegt sowie wurden alle Bauteile augenscheinlich frisch gestrichen.

5.3 Baubeschreibung und Konstruktion

5.3.1 Rohbau

Der Keller ist laut vorgelegtem Plan als Gewölbekeller aufgemauert. Die Wände sind ebenfalls aufgemauert. Decken und Dachstuhl sind vermutlich als zimmermannsmäßige Holzkonstruktionen aufgestellt. Bei dem Dach handelt es sich um ein Mansarddach mit zwerchhausartiger Mittelgaube. Es ist mit einer Biber-schwanzdoppeldeckung eingedeckt. Der genaue Dachaufbau ist nicht bekannt. Der östliche Gebäudeanbau ist als Holzkonstruktion zwischen dem Hauptgebäude und dem Nachbargebäude errichtet. Das Hauptgebäude ist verputzt, der Anbau ist mit Holz verschalt. Die Spenglerarbeiten sind in Kupferblech ausgeführt.

5.3.2 Ausbau

Nachfolgende Beschreibungen folgen den vorgelegten Unterlagen bzw. der eingeschränkten Besichtigung. Sie können nicht vollständig verifiziert werden.

Wandbekleidungen: Verputzt, gestrichen oder tapeziert. In den Sanitärräumen gefliest.

Deckenbekleidungen: Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert.

Bodenbeläge: Holzdielen, im Bad und im Eingangsbereich Fliesen.

Fenster: Im Laden festverglaste Holzfenster als Schaufenster, sonst Holzfenster mit Isolierverglasung und Holzverbundfenster bzw. einfache Fenster im Spitzboden und Anbau.

Verschattung: Teils Holzklappläden.

Türen: Haustüren: In den Laden führt eine Aluminiumrahmentüre mit Isolierglasfüllungen. In das Treppenhaus führt eine Holzhaustüre mit Füllungen und Isolierglasauschnitt.

Kellerzugang: Holztüre.

Treppen: KG-EG: Unbekannt.

EG-DG: Steile Holzwangentreppe als Podesttreppe mit eingestemten Tritt- und Setzstufen und Holzgeländer als Gehhilfe und Absturzsicherung. Der Eingang zur Wohnung im 1. OG befindet sich im Bereich des Zwischenpodestes.

DG-Spitzboden: Steile, einläufige Holzwangentreppe.

- Dachterrasse: Im DG befindet sich eine nach Osten ausgerichtete Dachterrasse im Bereich des Anbaus.
- Spitzboden: Im Eingangsbereich des Spitzbodens ist eine Klappe angelegt. Der Spitzboden hat einen einfachen Bretterboden und dient als Abstellraum.
- Garagen: Im KG auf der östlichen Seite des Gebäudes befinden sich zwei Garagen mit einem Holztor bzw. einem Roll- oder Sektionaltor.

5.3.3 Haustechnik

- Heizungsinstallation: Hierzu sind keine Informationen vorhanden. Laut Exposé wird das Gebäude über Gas beheizt.
- Sanitärinstallation: Im EG befindet sich ein von der Gewerbefläche aus zugängliches WC.
Das Bad im 1. OG ist ausgestattet mit Waschtisch mit Einhandmischer, Badewanne mit Handbrause und Einhandmischer und wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten.
Im Bad im DG sind ein Waschmaschinenanschluss, ein WC mit Unterputzspülkasten und ein Waschtisch mit Einhandmischer installiert. Vermutlich befindet sich hier ferner eine Dusch- oder Badewanne.
Diese Angaben basieren auf den von der betreibenden Gläubigerin gestellten Bilder bzw. den Grundrissen und haben keine Gewähr auf Vollständigkeit.
- Elektroinstallation: Im Flur im EG ist der Zählerkasten aus 1990 eingebaut. Drei Zählerplätze und die Hauptsicherungen sind vorhanden. Vermutlich befinden sich in den Wohnungen Unterverteilungen.

5.3.4 Bauliche Außenanlagen

Das Grundstück ist vollständig überbaut, sodass keine Außenanlagen vorhanden sind. Das Grundstück wird im Bereich des Anbaus über die öffentlich gewidmete Straße überfahren.

5.4 Bauschäden und -mängel

Baumängel stammen per Definition aus der Bauzeit, Schäden entstehen während der Nutzungsphase, durch den Gebrauch, durch Mängel oder durch Verwitterung. Beim Bewertungsobjekt konnten beim Ortstermin folgende offensichtlichen Mängel und Schäden festgestellt werden:

- Die Fenster im Flur zeigen Schimmel an den Dichtungen.
- Die Treppen sind sehr steil.
- Die Gewerbefläche zeigt an der Decke einen Feuchteschaden mit schwarzen Stockflecken.
- Die äußeren Holzbauteile und die Fassade sind frisch zu streichen.

Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, hierbei handelt es sich lediglich um die offensichtlichen Mängel- und Schäden, die beim Ortstermin sichtbar waren. Genaueres ist durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden zu erkunden.

5.5 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Das Gebäude macht einen umbauzeitlich gepflegten und instandgehaltenen Eindruck.

Die Grundrisse der Wohnungen und der Gewerbefläche sind funktional. Des Weiteren sind die Räume ausreichend groß. Die Raumhöhen werden im Plan mit lediglich 2,30 m in den Wohnungen angegeben. Sie erfüllen damit nicht die Anforderungen der BayBO, sind aber im Denkmal zulässig.

Der energetische Zustand wurde im Rahmen der Modernisierung in den 1990er Jahren gegenüber der Bauzeit verbessert, ist insgesamt aber vermutlich einfach. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Energetische Maßnahmen sind im Kontext des Denkmalschutzes durchzuführen.

6. Gesamtbeurteilung

6.1 Lagebeurteilung

Die Makrolage ist ordentlich.

Die Mikrolage im Stadtzentrum mit der Nähe zum Bahnhof und den Einkaufsmöglichkeiten ist kleinstädtisch, gut.

6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Das Grundstück ist klein und vollständig überbaut. Die Erschließung über drei Seiten ist gut. Die Topografie führt zu einer guten Nutzbarkeit des Kellers. Die öffentliche Durchfahrt im Bereich des östlichen Anbaus ist nicht geregelt.

6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem umbauzeitlichen Zustand. Die Wohnungen und die Gewerbefläche können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.

6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Die Vermietung der Wohnungen ist gut möglich. Die Nachfrage nach Ladengeschäften ist eingeschränkt gegeben.

Die Veräußerungsfähigkeit ist grundsätzlich gegeben, wenn der Angebotspreis marktgerecht ist. Aufgrund der aktuellen Marktlage ist mit einer längeren Vermarktungsdauer zu rechnen.

6.5 Drittverwendungsfähigkeit

Aufgrund der vorhandenen Grundrissituation ist davon auszugehen, dass das Erdgeschoss weiterhin gewerblich (z.B. Laden, Praxis, Büro) und die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss wohnwirtschaftlich genutzt werden. Grundsätzlich ist auch eine Büronutzung der Obergeschosse denkbar.

Nutzungsänderungen sind genehmigungspflichtig.

6.6 Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten

Die Restnutzungsdauer, RND, ist eine modelltheoretische Rechengröße der Immobilienwertermittlungsverordnung, ImmoWertV. Sie zeigt Erkenntnisse aus früheren Transaktionen. Die modellkonforme Anwendung ist in den genormten Verfahren der ImmoWertV notwendig, um Vergleichbarkeit herzustellen. Die bemessene Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen künftigen Nutzungsdauer dar.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein eingetragenes Einzeldenkmal. Diesen wird eine unendliche Restnutzungsdauer unterstellt, da sie auf Grund der Rechtslage auf Dauer zu erhalten sind. Dies bedeutet, dass der Eigentümer erhebliche Kosten in Kauf nehmen muss, um die baulichen Anlagen vor dem Verfall zu sichern. Dies bedeutet auch, dass er das Gebäude immer wieder revitalisieren muss. Um dem Dilemma (unendliche Nutzungsdauer eines Denkmals versus Wirtschaftlichkeit) zu entgehen, wird dem Gebäude eine übliche wirtschaftliche RND unterstellt, da etwaige Revitalisierungskosten, nach Ablauf dieser Nutzungsdauer, Neubaukosten erreichen oder diese zum Teil sogar überschreiten. Ferner ist dieser Ansatz notwendig, um die vorhandenen Marktdaten, die sich aus nichtdenkmalgeschützten Immobilien ableiten, verwenden zu können (vgl. Jardin a.a.O., Kübel a.a.O.).

Gebäuden dieser Art wird gem. Anlage 1 der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beigemessen.

Auf Grund der Modernisierungen und Instandsetzungen ist ein fiktives Baujahr zu bilden. Dabei greift der Unterzeichner auf ein Modell zurück, welches von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse Nordrhein-Westfalens entwickelt wurde und in der ImmoWertV in Anlage 2 veröffentlicht ist.

Dabei werden verschiedene Modernisierungselemente aufgezeigt, die mit Punkten versehen sind. Je nach Zeitraum, wie weit die Modernisierung zurückliegt bzw. nach dem Grad bzw. der Art der Modernisierung hat der Sachverständige Punkte zu vergeben. Aus dieser vergebenen Punktezahl ergibt sich dann, je nach Gesamtnutzungsdauer und Gebäudealter eine fiktive Restnutzungsdauer.

Nachfolgende Punkte können – auf Basis der Außenbesichtigung und den vorliegenden Unterlagen – vergeben werden:

| Modernisierungselemente | Maximale Punkte | Vergebene Punkte |
|--|------------------------|-------------------------|
| Wärmedämmung Außenwände | 4 | 0,0 |
| Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung | 4 | 1,0 |
| Fenster und Außentüren | 2 | 1,0 |
| Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen) | 2 | 1,0 |
| Bäder, WC | 2 | 1,0 |
| Heizungsanlage | 2 | 1,0 |
| Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 1,0 |
| Wesentl. Verbesserungen d. Grundrissgestaltung | 2 | 0,0 |
| Vergebene Punkte | 20 | 6,0 |

Aus den oben gemachten Vorgaben ergibt sich zum Stichtag laut oben zitierter Quelle bei GND 80 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 6,0 Punkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von:

| |
|-------------------------|
| RND = 27 Jahren. |
|-------------------------|

Daraus ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1971.

Die vergebenen Punkte basieren im Wesentlichen auf Vermutungen und Angaben, weshalb das resultierende Ergebnis mit Unsicherheiten behaftet ist.

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens kommt es auf die Art des Bewertungsobjektes an. So werden Grundstücke, bei denen die Substanz und der individuelle Eigennutz im Vordergrund stehen, nach dem Sachwertverfahren gem. §§ 35-39 ImmoWertV 2021 berechnet.

Grundstücke, bei denen der Ertrag im Vordergrund steht, werden nach dem Ertragswertverfahren gem. §§ 27-34 ImmoWertV 2021 bewertet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus in innenstädtischer Lage. Bei derartigen Objekten möchte der Eigentümer Erträge aus der Immobilie generieren. Diese erwirtschaftet er entweder durch die ersparte Miete (Eigennutzung) oder die Erzielung von Vermietungseinkünften. Somit führt der Ertragswert zum Verkehrswert.

Der Bodenwert als Bestandteil des Ertragswertverfahrens, wird im modifizierten Vergleichswertverfahren gem. §§ 40 ImmoWertV ermittelt.

7.2 Bodenwert

Der Gutachterausschuss der Stadt Dillingen veröffentlicht für die hier gegenständliche Richtwertzone 248 einen Bodenrichtwert zum 01.01.2024 von 255 €/m². Die Richtwertzone wird als gemischte Baufläche angegeben.

Das Grundstück hat innerhalb der Richtwertzone eine gute Lage und ist sehr gut ausgenutzt. Unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertes der angrenzenden Richtwertzone sowie der Grundstückseigenschaften, erscheint ein Zuschlag in Höhe von ca. 15 % auf den Bodenrichtwert sachgerecht. Daraus folgt ein Bodenwert von:

| | | |
|--|-------------------------|-----------------|
| Fläche | 128,00 m ² | |
| Bodenwert in €/m ² | 295,00 €/m ² | |
| Bodenwert gesamt | | 37.760 € |
| Marktgerechter Bodenwert gerundet | | 38.000 € |

7.3 Ertragswertverfahren

7.3.1 Herleitung marktüblicher Erträge

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine aktuell leerstehende Gewerbefläche im EG sowie zwei vermietete Wohnungen im 1. OG und im DG.

Gewerbefläche

Die Fläche wird momentan laut Aushang im Schaufenster mit einer Kaltmiete von 7,00 €/m² auf dem Markt angeboten. Ein Gewerbemietpiegel für die Stadt Dillingen liegt nicht vor.

Die IHK Schwaben veröffentlicht für Dillingen 2018 gewerbliche Mieten (Baujahr < 2009) in Höhe von

| | |
|--------------|--|
| Büro | 7,00 €/m ² (2,90 €/m ² - 13,60 €/m ²) |
| Einzelhandel | 8,50 €/m ² (4,60 €/m ² - 12,30 €/m ²). |

Die Auswertung einer Angebotsdatenbank für Einzelhandelsflächen zeigt im Umkreis von 2 km um das Bewertungsobjekt, im Zeitraum 01/2022 - 12/2024 bei 16 Angeboten eine Medianmiete von 8,86 €/m² bei einer Spanne von (10 % - 90 % Perzentil) 6,67 €/m² bis 15,73 €/m².

Des Weiteren zeigen sich für Büro- und Praxisflächen mit den gleichen Anfrageparametern bei 28 Angeboten eine Medianmiete von 9,04 €/m² bei einer Spanne (25 % - 75 %) von 8,00 €/m² bis 10,40 €/m².

Das Bewertungsobjekt befindet sich in zentraler Lage, allerdings abseits der Haupteinkaufsstraße.

Wohnungen

Die Wohnung im 1. OG mit einer Größe von ca. 101 m² ist zu 695 € bzw. 6,88 €/m² vermietet. Die Wohnung im DG mit einer Größe von ca. 84 m² ist zu 525 € bzw. 6,25 €/m² vermietet. Auch für Wohnungen gibt es in Dillingen keinen Mietspiegel.

Der Gutachterausschuss am Landratsamt Dillingen veröffentlicht im Jahr 2023 eine durchschnittliche Nettokaltmiete für gebrauchte Eigentumswohnungen im gesamten Landkreis in Höhe von 8,90 €/m² bei stark steigender Tendenz. Für die Jahre 2022+2023 ergibt sich für die Kreisstadt eine Durchschnittsmiete von 8,40 €/m².

Die Auswertung einer Angebotsdatenbank für Mietwohnungen zeigt im Umkreis von 2 km um das Bewertungsobjekt, im Zeitraum 01/2022 - 12/2024 bei 68 Angeboten eine Medianmiete von 9,98 €/m² bei einer Spanne von (10 % - 90 % Perzentil) 8,26 €/m² bis 12,03 €/m².

Gemäß dem Marktbericht 2024 der Von Poll Immobilien GmbH liegt die Innenstadt von Dillingen in „guten“ bis „premium“ Lagen. Für gute Lagen werden im Jahr 2023 9,00 €/m² bis 10,50 €/m² angesetzt, während in den premium Lagen Mieten von 10,40 €/m² bis 13,00 €/m² möglich sind.

Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die Wohnungsmieten nach den gesetzlichen Vorgaben um 20 % angepasst werden können, wodurch folgende Mieten in der Ertragswertberechnung angesetzt werden:

| | |
|------------------------|--|
| Gewerbefläche EG | 7,00 €/m ² /Monat bzw. 700 €/Monat. |
| Wohnung 1. OG | 8,27 €/m ² /Monat bzw. 834 €/Monat. |
| Wohnung DG | 7,48 €/m ² /Monat bzw. 630 €/Monat. |
| Garagen 2 Stück x 50 € | 100 €/Monat. |

Daraus folgt ein monatlicher Rohertrag von 2.264 €.

Die Wohnungsmieten liegen nach der Mietvertragsanpassung im unteren marktüblichen Bereich, sodass kein Underrent berücksichtigt werden muss.

7.3.2 Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken marktüblich verzinst werden.

Der Gutachterausschuss am Landratsamt Dillingen veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze für derartige Objekte.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Ulm werden für gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Rohertrag unter 50 % folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

| | | |
|-----------|--------------|------------------|
| 2021+2022 | -2,2 - 2,4 % | im Mittel 0,1 % |
| 2022+2023 | -1,5 - 3,8 % | im Mittel 1,2 %. |

Im Augsburger Grundstücksmarktbericht 2023 werden für Wohn- und Geschäftshäuser Liegenschaftszinssätze im Median von 3,13 % sowie im Mittel 3,16 % veröffentlicht.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlicht bundesweit übliche Liegenschaftszinssätze (Stand Januar 2025) für:

| | |
|---|--------------|
| Wohn- und Geschäftshäuser (bis 20 % Gewerbe) | 3,5 - 7,0 % |
| Wohn- und Geschäftshäuser (20 % bis 80 % Gewerbe) | 4,0 - 7,5 %. |

Da die Lage des Bewertungsobjektes gut ist, reduziert sich das durchschnittliche Risiko. Die Miete befindet sich im unteren Bereich der marktüblichen Miete, was ebenfalls das Risiko reduziert. Der Leerstand der Gewerbefläche erhöht das Risiko des Bewertungsobjektes. Auf Basis der empirischen Auswertungen und der Objekteigenschaften wird folgender objektspezifischer Liegenschaftszinssatz sachverständig festgelegt: **2,50 %**.

7.3.3 Ableitung des Barwertvervielfältigers

Auf Grund der zuvor ermittelten Restnutzungsdauer (siehe 6.6) und dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (siehe 7.3.3) ergibt sich ein Rentenbarwertvervielfältiger von:

$$V_{27\text{Jh.}/2,50\%} = 19,46.$$

7.3.4 Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können (siehe § 32 ImmoWertV). Diese beinhalten insbesondere nicht umlegbare Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis.

Die Abschreibung ist teilweise im Vervielfältiger enthalten. Ansonsten werden die steuerlichen Rahmenbedingungen von den Marktteilnehmern bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt und daher mit den Liegenschaftszinssätzen erfasst.

Solche werden in der ImmoWertV veröffentlicht und wie folgt angesetzt:

- Mietausfallwagnis Gewerbe, Garage = 4 % des Rohertrags
Wohnen = 2 % des Rohertrags
- Verwaltungskosten Gewerbe, Garage = 3 % vom Rohertrag
Wohnen = 351 €/Wohnung
- Instandhaltungskosten Gewerbe, Garage = 10,00 €/m²
Wohnen = 13,80 €/m².

7.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für die Neuvermietung des Ladens sind Kosten für die Vermarktung zu berücksichtigen. Außerdem ist die Leerstandsphase zu berücksichtigen. Hierfür wird ein Wertabschlag in Höhe von 6 Monatsmieten angesetzt.

7.3.6 Ertragswertberechnung

Aus den zuvor genannten Parametern ergibt sich nachfolgender Ertragswert:

| | | | | | | |
|-----|--------------------------|---|------------------------|---|-----------------|---------|
| | Jahresrohertrag | 2.264 € x | 12 Mon. | = | 27.168 € | |
| ./. | Mietausfallwagnis | | | | | |
| | Wohnen | 2,00% aus | 17.568 € | = | 351 € | |
| | Gewerbe, Garage | 4,00% aus | 9.600 € | = | 384 € | |
| ./. | Verwaltungskosten | | | | | |
| | Wohnen | 2 Stck. x | 351 € | = | 702 € | |
| | Gewerbe | 3% aus | 9.600 € | = | 288 € | |
| ./. | Instandhaltungskosten | | | | | |
| | Wohnen | 185 m ² x | 13,80 €/m ² | = | 2.553 € | |
| | Gewerbe | 100 m ² x | 10,00 €/m ² | = | 1.000 € | |
| = | Bew.kosten | 19,43% aus | 27.168 € | = | | 5.278 € |
| = | Grundstücksreinertrag | <i>Jahresrohertrag ./.</i> <i>Bewikos</i> | | = | 21.890 € | |
| ./. | Bodenwertverzinsung | | | | | |
| | | 2,50% aus | 38.000 € | = | | 950 € |
| = | Gebäudereinertrag | | | = | 20.940 € | |

Dieser Reinertrag kapitalisiert mit dem ermittelten Barwertvervielfältiger ergibt:

| | | | | |
|---|---------|---------------|---|---------------------------|
| 20.940,00 € | x | 19,46 | = | 407.492 € |
| Reinertrag | | Barwertfaktor | | Wert der baulichen Anlage |
| + Bodenwertanteil | | | | 38.000 € |
| = Vorläufiger Verfahrenswert | | | | 445.492 € |
| ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | | | 4.200 € |
| ./. | Rundung | | = | 292 € |
| = Verfahrenswert / Ertragswert | | | = | 441.000 € |

7.4 Zusammenfassung und Plausibilisierung der Werte

| | |
|-------------|--|
| Bodenwert | 38.000 € \approx 8,5% am Ertragswert |
| Ertragswert | 441.000 € |

Der Ertragswert entspricht einem Wert je Quadratmeter Mietfläche von ca. 1.547 €/m² und einem Jahresrohertragsfaktor von 16,23 bzw. einer Bruttoanfangsrendite von 6,16%. Diese Werte plausibilisieren den Ertragswert.

8. Verkehrswert / Marktwert

Gemäß § 194 BauGB und § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem zuvor ausgeführten Ertragswertverfahren unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ohne Rücksicht auf persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse zu ermitteln.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus in innenstädtischer Lage in Dillingen an der Donau. Das Gebäude wurde laut vorgelegter Unterlagen zuletzt um 1996 umfangreich modernisiert und instandgesetzt.

Aus all den ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für das Grundstück in Dillingen an der Donau, Am Stadtberg 9, Flst. Nr. 117 zum **Wertermittlungstichtag 11.12.2024** ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

441.000,00 €
vierhunderteinundvierzigtausend Euro.

Der Ertragswert versteht sich für den gewerblichen Anteil als Nettowert, ohne Umsatzsteuer. Die Vorgaben des Umsatzsteuergesetz sind einzuhalten.

Bei dem ermittelten Marktwert handelt es sich nicht um mathematisch exakt berechnete Marktvorgänge, sondern letztendlich um sachverständige Annahmen. Unter diesen Gesichtspunkten sind auch die Rundungen innerhalb der Rechenverfahren zu verstehen, um keine mathematische Genauigkeit vorzutäuschen.

Der ermittelte Wert unterliegt den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

9. Schlussbemerkung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach eingehender persönlicher Besichtigung und Befragung, sowie Akteneinsicht, in Übereinstimmung mit der Verordnung über die Ermittlung des Verkehrswertes, ImmoWertV, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand, zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes beruhen auf den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen sowie den durchgeführten Erhebungen und der Ortsbesichtigung.

Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und ihre Aufgaben, sowie den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende – auch auszugsweise – Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens oder die Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet. Eine Dritthaftung wird insoweit ausgeschlossen. Der Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, leichte Fahrlässigkeit ist von der Haftung ausgeschlossen. Das Gutachten unterliegt dem gesetzlich geschützten Urheberrecht.

Aufgestellt, Leipheim, 14.02.2025

Kübel Alexander M.A.

ö. b. u. v. Sachverständiger
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Das Gutachten umfasst 42 Seiten davon 17 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde 7-fach erstellt, davon 1-mal für das Archiv. Ferner wurde es der Auftraggeberin als PDF-Datei zur Verfügung gestellt.

10. Anlagen

| | |
|-----------------------------|-------------|
| 1. Bilddokumentation | Seite 26-28 |
| 2. Berechnungen | Seite 29 |
| 3. Makrolage | Seite 30 |
| 4. Mikrolage | Seite 31 |
| 5. Auszug aus dem Geoportal | Seite 32 |
| 6. Pläne | Seite 33-40 |
| 7. Grundbuch | Seite 41 |
| 8. Abkürzungsverzeichnis | Seite 42 |

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Am Stadtberg 9, Dillingen:



Ansicht von Westen



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Südosten



Ansicht von Nordosten



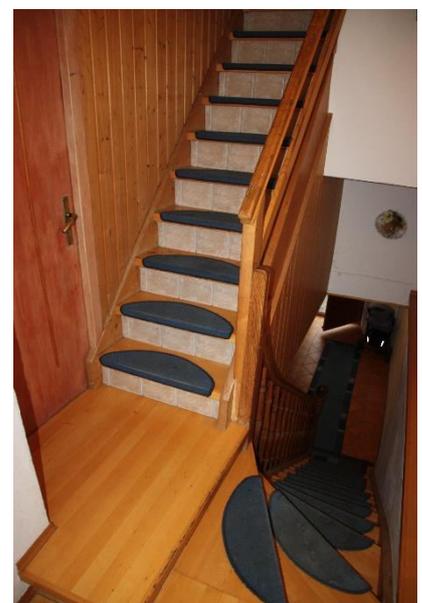
Anbau mit Garageneinfahrt



Hauseingang



Treppe EG-1. OG



Podest Eingang Whg. 1. OG

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Am Stadtberg 9, Dillingen:



Laden



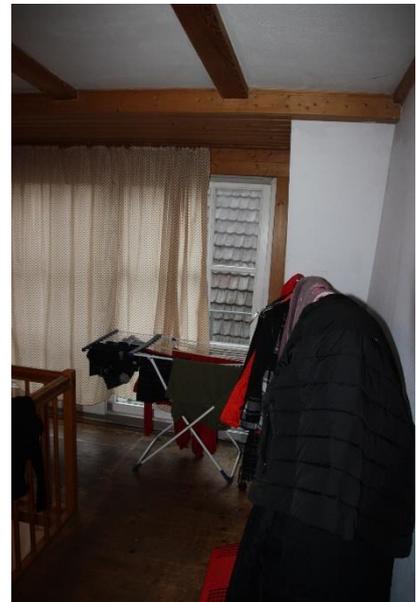
Wohnungseingang 2. OG



Zählerkasten



Treppe zum Spitzboden



Vorraum 2. OG



Spitzboden



Spitzboden

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Am Stadtberg 9, Dillingen:

Die Bilder der Wohnungen wurden von der Gläubigerin zur Verfügung gestellt.



Bad DG



Bad 1. OG



Esszimmer



Wohnbereich 1. OG



Wohnbereich DG

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten Am Stadtberg 9, Dillingen:

1. Berechnung der Wohnfläche

| | |
|---------------------|-----------------------------|
| <u>Erdgeschoss</u> | |
| Ladenfläche | 100,00 m ² |
| Gesamtfläche | 100,00 m² |

| | |
|------------------------|-----------------------------|
| <u>1. Obergeschoss</u> | |
| Küche | 8,98 m ² |
| Abstellraum | 12,97 m ² |
| Bad | 4,89 m ² |
| WC | 1,57 m ² |
| Flur | 10,31 m ² |
| Schlafen | 18,42 m ² |
| Esszimmer | 16,91 m ² |
| Wohnen | 29,95 m ² |
| Fläche | 104,00 m ² |
| Putzabschlag (3 %) | 3,12 m ² |
| Gesamtfläche | 100,88 m² |

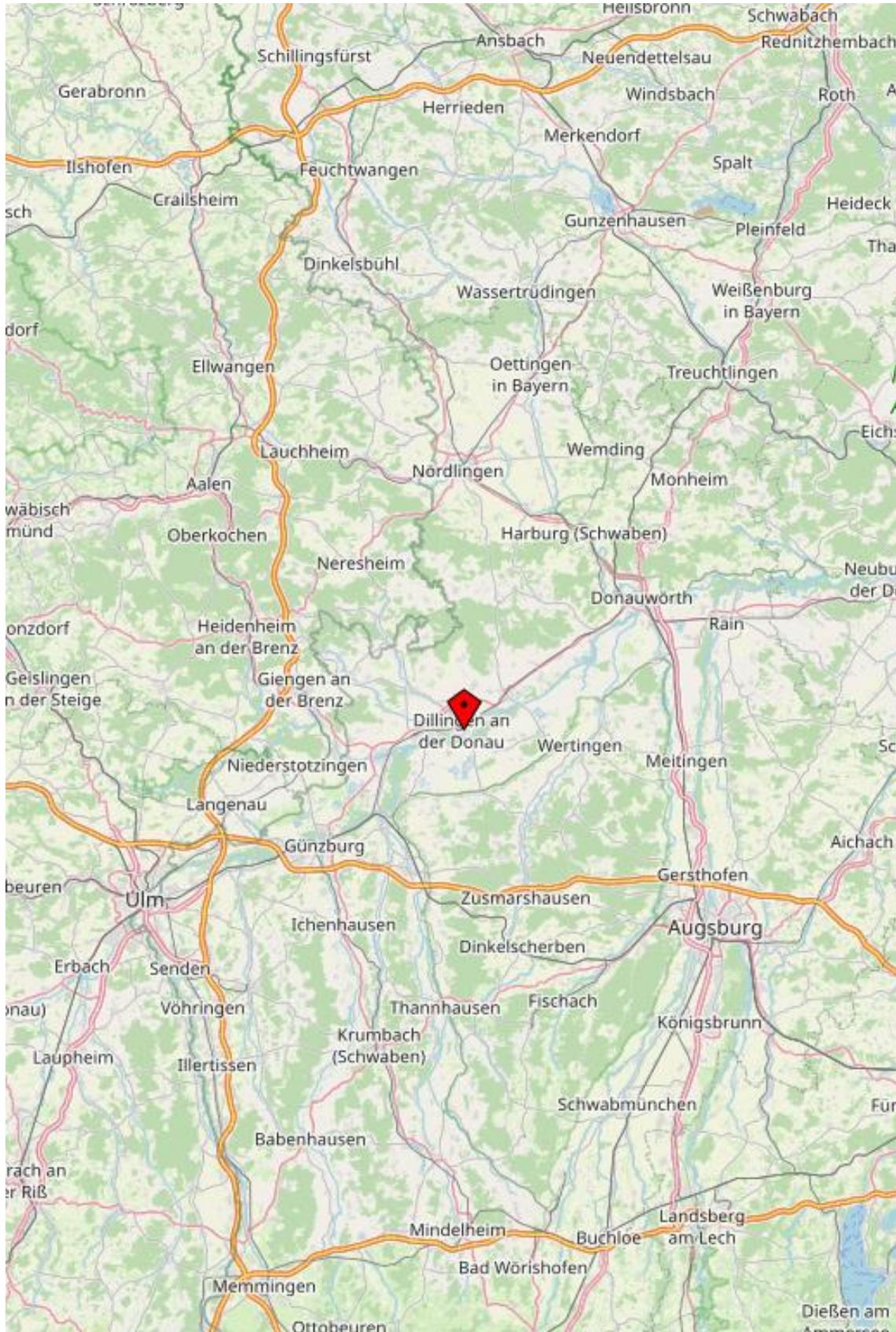
| | |
|---------------------|----------------------------|
| <u>Dachgeschoss</u> | |
| Arbeiten | 11,24 m ² |
| Schlafen | 15,76 m ² |
| Wohnen | 35,06 m ² |
| Bad | 8,13 m ² |
| Flur | 16,69 m ² |
| Fläche | 86,88 m ² |
| Putzabschlag (3 %) | 2,61 m ² |
| Gesamtfläche | 84,27 m² |

| | |
|-------------------|-----------------------------|
| Wohnfläche | 285,15 m² |
|-------------------|-----------------------------|

Die Flächen wurden aus den vorhandenen Plänen bzw. dem Exposé der Gläubigerin entnommen und lediglich auf Plausibilität geprüft.

Anlage 3

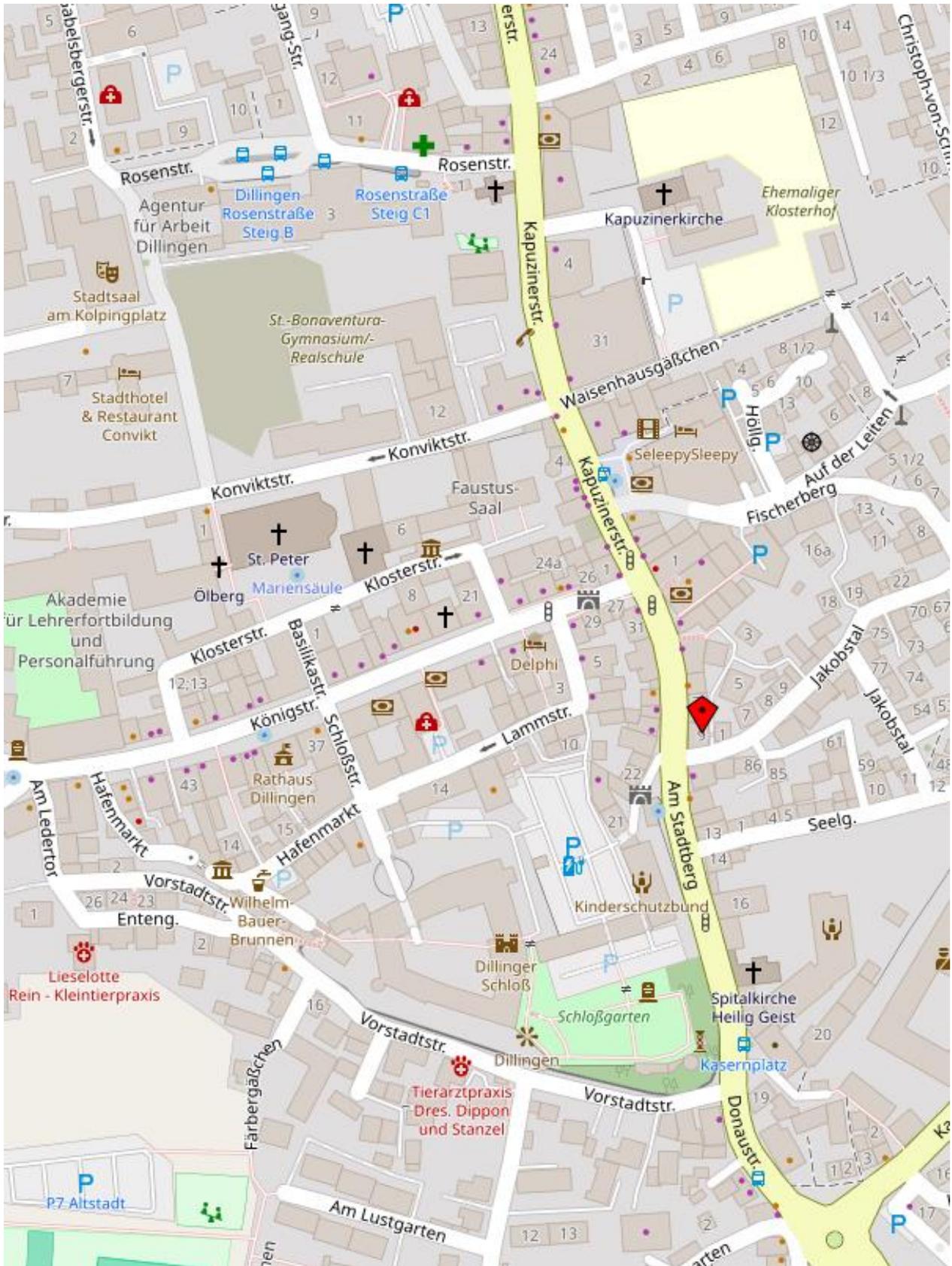
Makrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

Anlage 4

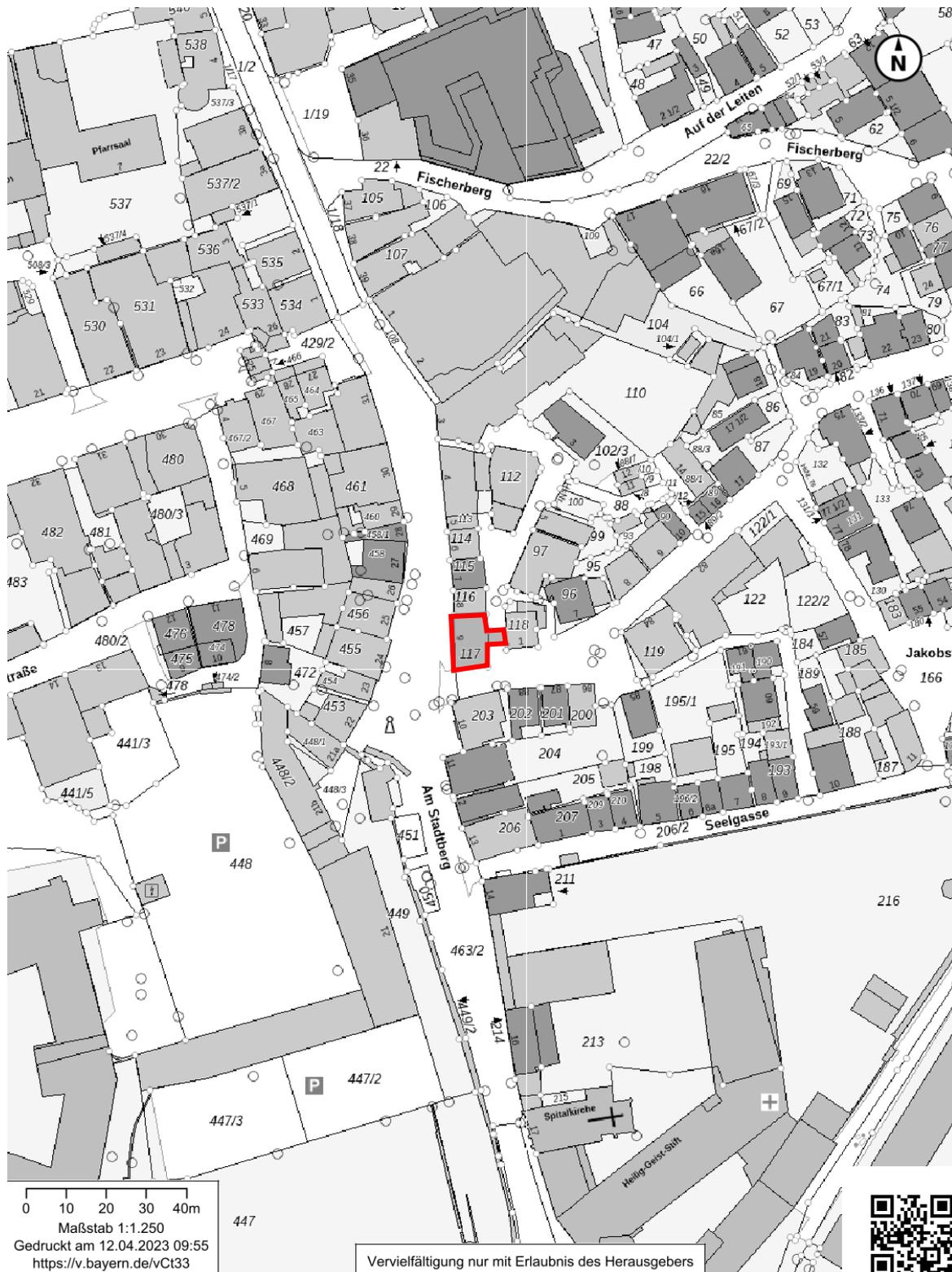
Mikrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

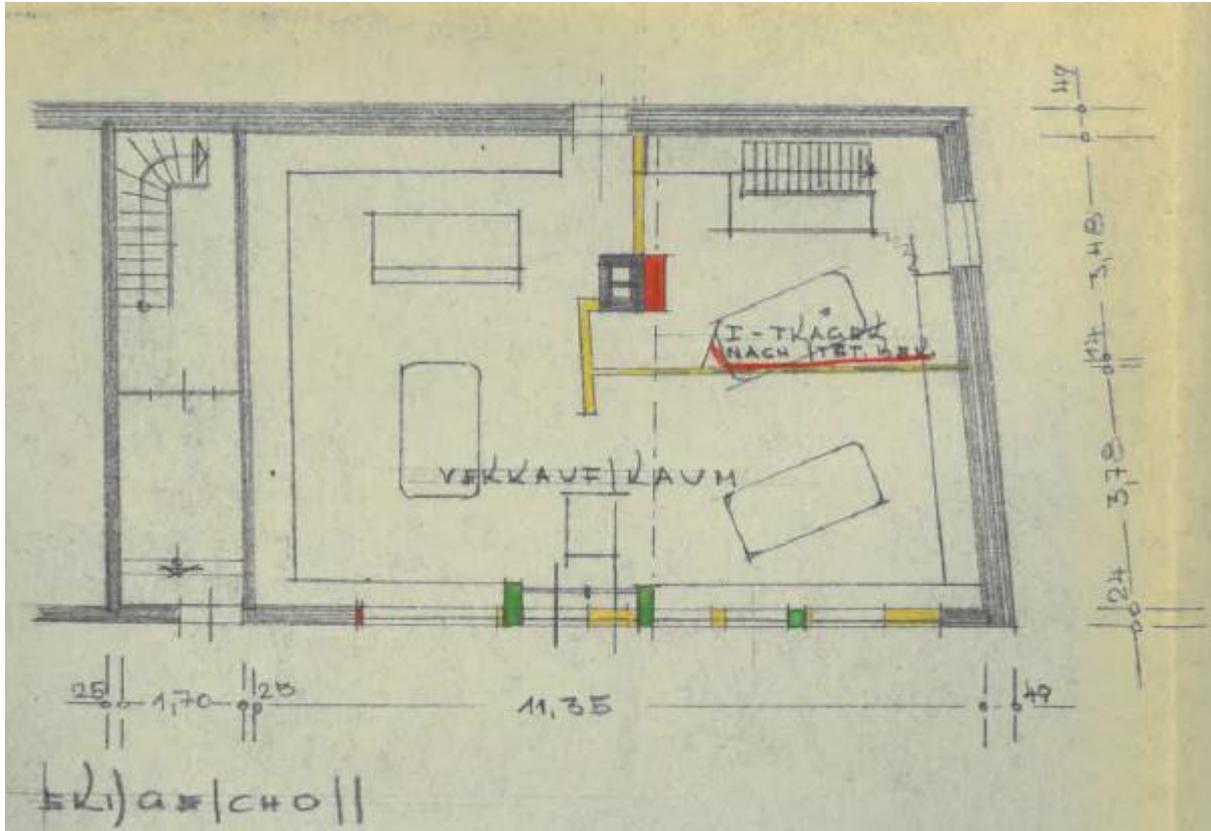
Anlage 5

Flurkarte (nicht maßstäblich):



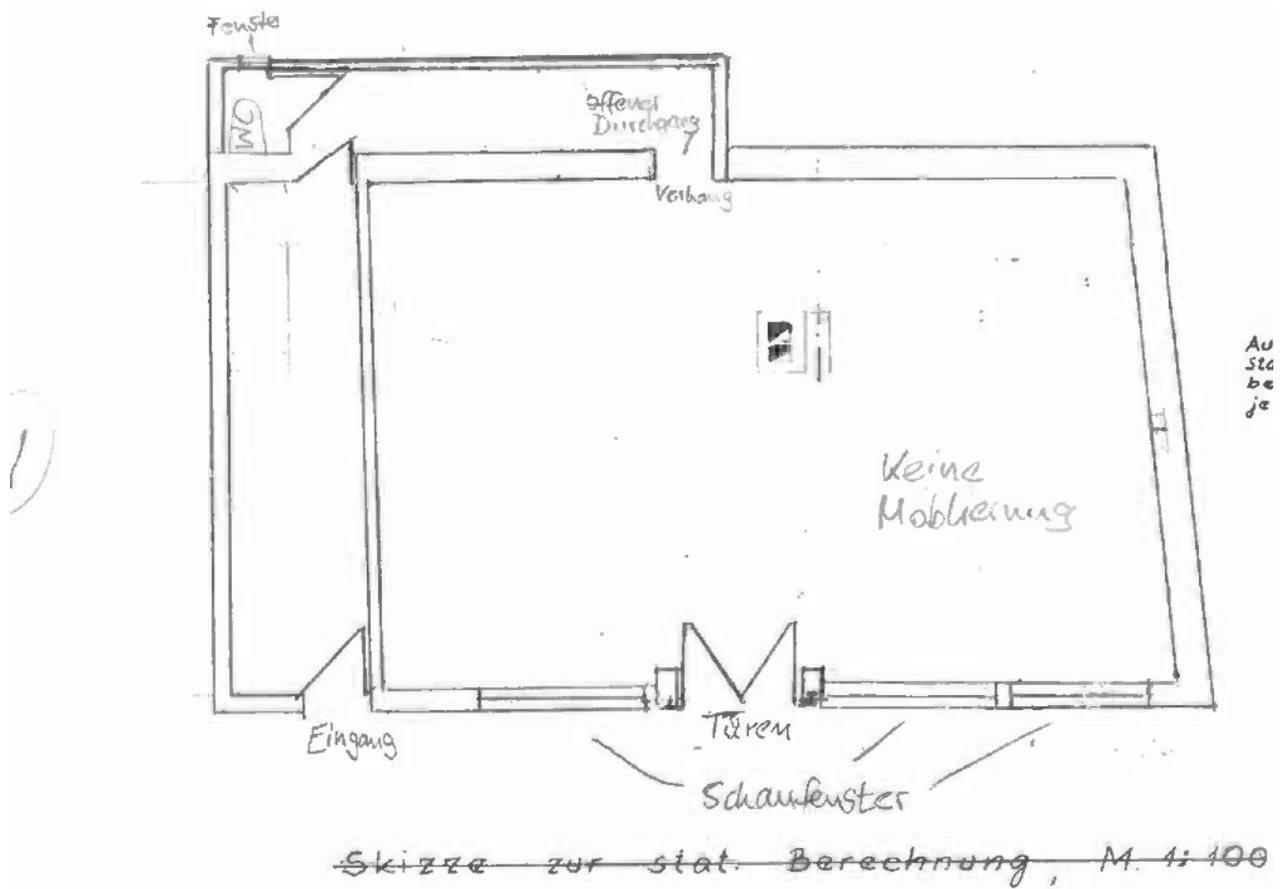
Anlage 6

Grundriss Kellergeschoss:



Anlage 6

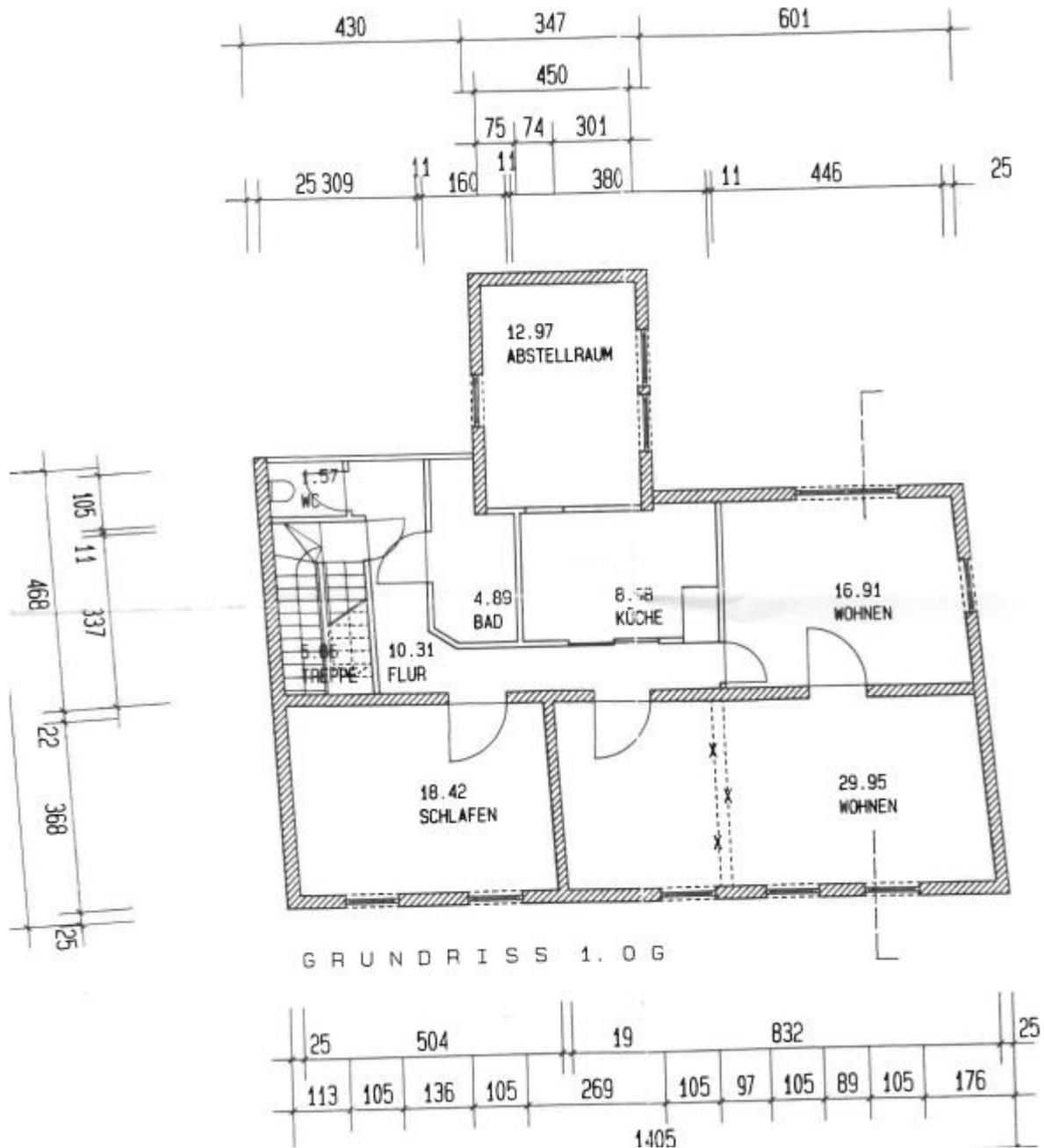
Grundriss Erdgeschoss ohne Anbau:



Erdgeschoss Laden

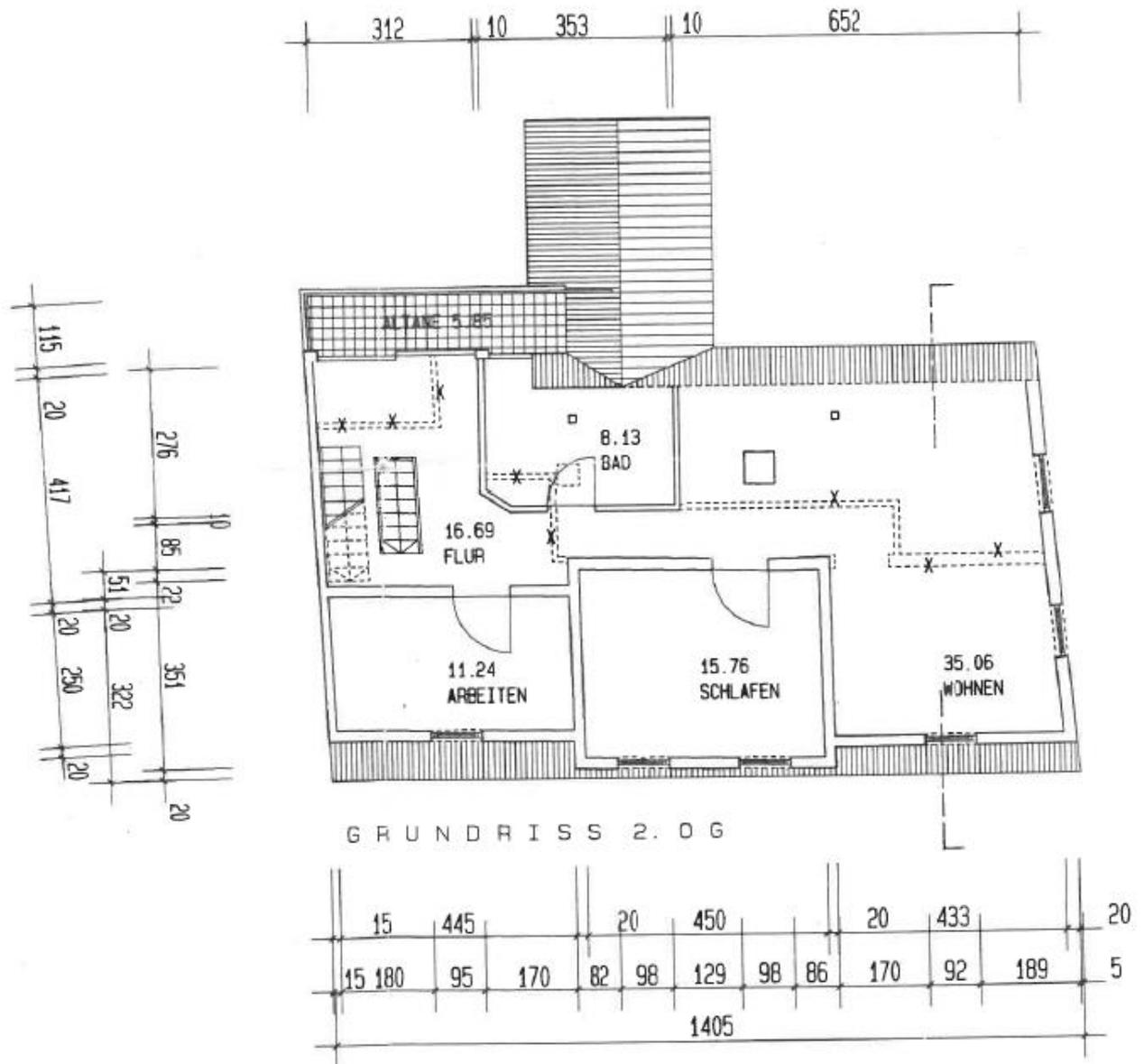
Anlage 6

Grundriss 1. Obergeschoss:



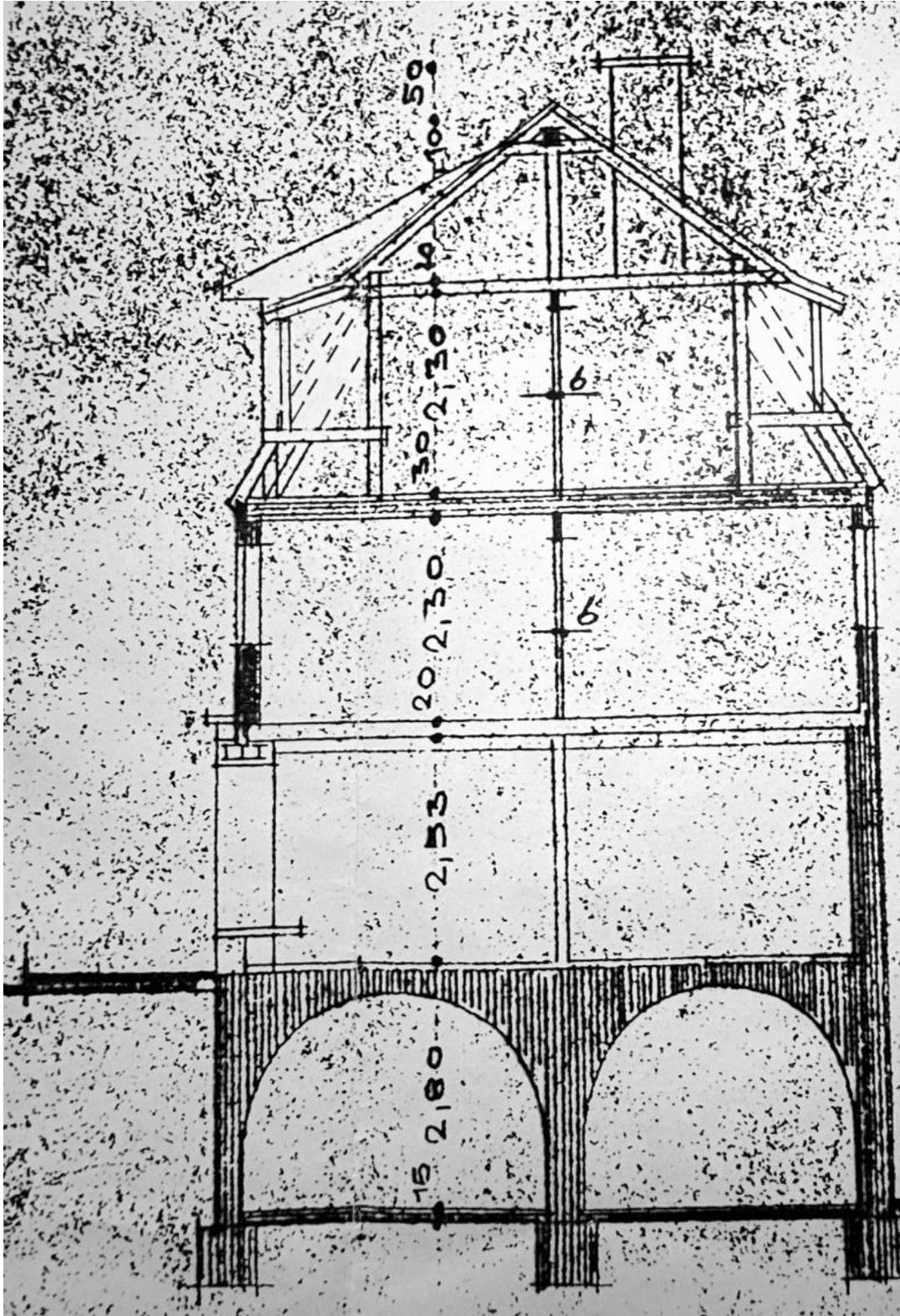
Anlage 6

Grundriss 2. Obergeschoss:



Anlage 6

Schnitt:



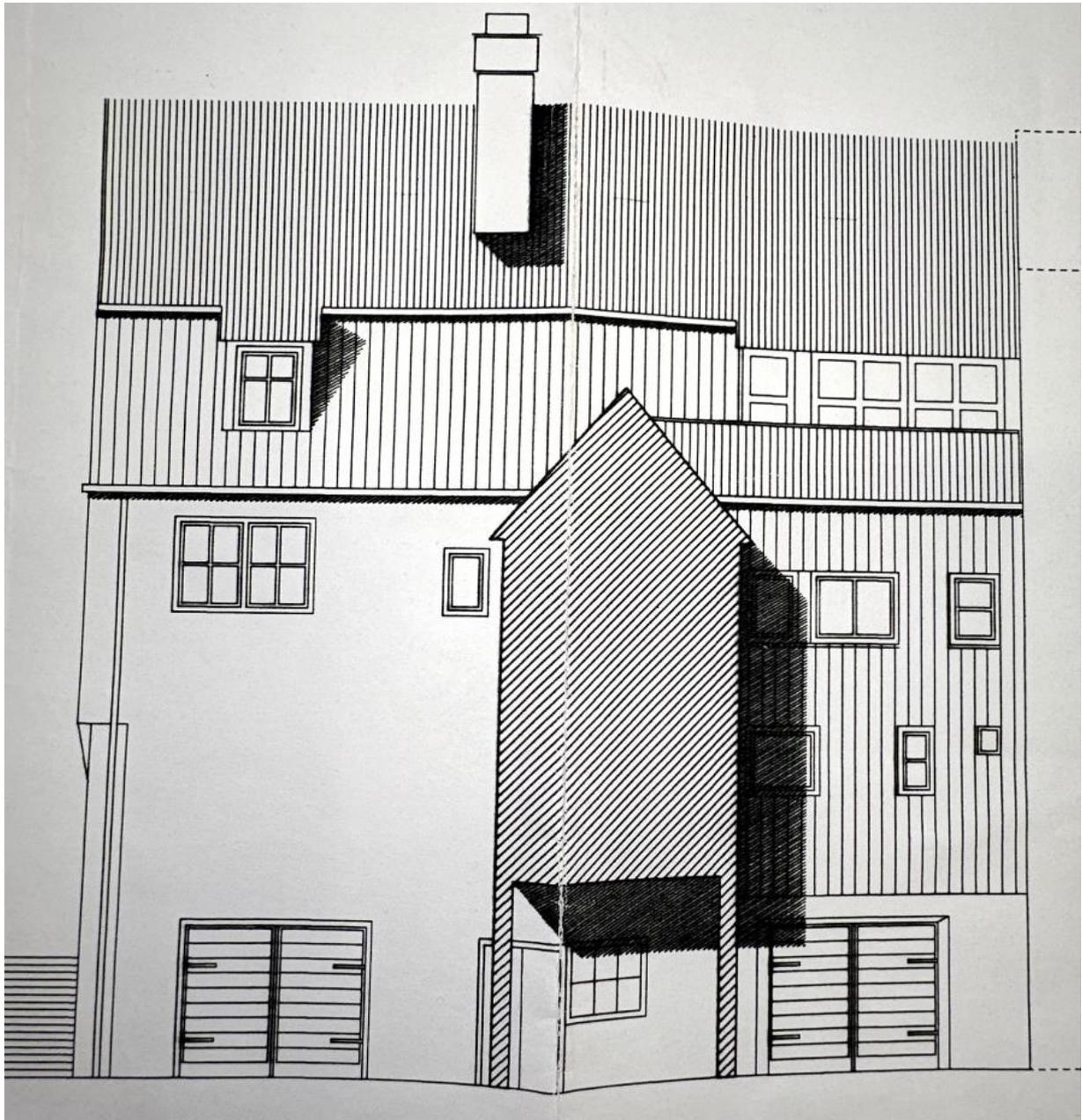
Anlage 6

Ansicht von Westen:



Anlage 6

Ansicht von Osten:



Anlage 6

Ansicht von Süden:



Anlage 7

Auszug aus dem Grundbuch vom 10.12.2024:

| Amtsgericht Grundbuch von | | Dillingen a.d.Donau Dillingen | | Blatt | 9838 | Bestandsverzeichnis | Einlegebogen |
|------------------------------|-----------------------------------|---|---|-------|------|---------------------|--------------|
| | | | | | | | 1 |
| Lfd. Nr. der Grundstücke | Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte | | | | Größe | |
| | | Gemarkung Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | | | ha | a |
| | | a/b | c | | | 4 | |
| 1 | - | 117 | Am Stadtberg 9, Gebäude- und Freifläche | | | 1 | 28 |

| Amtsgericht Grundbuch von | | Dillingen a.d.Donau Dillingen | | Blatt | 9838 | Erste Abteilung | Einlegebogen |
|------------------------------|--|----------------------------------|---|--|------|-----------------|--------------|
| | | | | | | | 1 |
| Lfd. Nr. der Eintragungen | Eigentümer | | Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Grundlage der Eintragung | | | |
| 1 | 2 | | 3 | 4 | | | |
| 1 | Rüdiger Hubert Frenzel , geb. am 03.10.1929 | | 1 | Im Eigentum umgeschrieben am 02.01.2013. <u>Obermüller</u> | | | |
| 2 | Werner Schilcher , geb. am 03.05.1967 | | 1 | Auflassung vom 16.03.2016; eingetragen am 25.01.2017. <u>Obermüller</u> | | | |

| Amtsgericht Grundbuch von | | Dillingen a.d.Donau Dillingen | | Blatt | 9838 | Zweite Abteilung | Einlegebogen |
|------------------------------|---|---|--|-------|------|------------------|--------------|
| | | | | | | | 1 |
| Lfd. Nr. der Eintragungen | Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | | | | | |
| 1 | 1 | Auflassungsvormerkung - auflösend bedingt - für Werner Schilcher, geb. am 03.05.1967; gemäß Bewilligung vom 16.03.2016, URNT. 986 F Notar Tobias Feist, Augsburg; Rang nach Abt. III/2; eingetragen am 23.03.2016. <u>Obermüller</u> | | | | | |
| 2 | 1 | Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht München, AZ: 1542 IN 709/23); eingetragen am 07.11.2023. Hofweber | | | | | |
| 3 | 1 | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Nördlingen, AZ: 1 K 39/24); eingetragen am 28.10.2024. Hofweber | | | | | |

Anlage 8

Das nachfolgende Abkürzungsverzeichnis stellt die im Verkehrswertgutachten üblicherweise verwendeten fachbezogenen Abkürzungen dar. Es stellt keine abschließende Auflistung der verwendeten Abkürzungen dar.

| | |
|----------------|---|
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung |
| BGF | Bruttogrundfläche |
| B-Plan | Bebauungsplan |
| BRW-RL | Bodenrichtwertrichtlinie |
| DG | Dachgeschoss |
| ebf | erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht |
| ebp | erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht |
| EG | Erdgeschoss |
| EW-RL | Ertragswertrichtlinie |
| frei | beitragsfrei |
| Flst. Nr. | Flurstücknummer |
| FNP | Flächennutzungsplan |
| GFZ | Geschossflächenzahl |
| GRZ | Grundflächenzahl |
| ImmoWertV | Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken |
| i.M. | im Mittel |
| KAG | Kommunalabgabengesetz |
| KG | Kellergeschoss |
| m ² | Quadratmeter |
| NHK | Normalherstellungskosten |
| OG | Obergeschoss |
| SD | Satteldach |
| Stck. | Stück |
| Stpl. | Stellplatz |
| SW-RL | Sachwertrichtlinie |
| VW-RL | Vergleichswertrichtlinie |
| Wfl. | Wohnfläche |
| WGFZ | Wertrelevante Geschossflächenzahl |