Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt:	**Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss mit Terrasse, Keller und Garagenstellplatz**
Adresse:	**Stadel, Ahornring 32, 86684 Holzheim**
Auftraggeber:	**Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobiliarvollstreckung Tändelmarkt 5, 86720 Nördlingen**
Aktenzeichen:	**1 K 40/23**
Auftragsnummer:	**G 149024**
Wertermittlungsstichtag:	**08.01.2024**

Verfasser:

Dipl.-Ing. (FH) Hans Kraus

Von der IHK Schwaben
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Raiffeisenstr. 3, 89331 Burgau
Telefon 08222 / 40900
Fax 08222 / 409044

E-Mail: kraus@gut-achten.org
Internet: www.gut-achten.org

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines **Seite 4**

2. Wertrelevante Merkmale **Seite 9**
2.1 Überblick über die wesentlichen Lagefaktoren Seite 9
2.2 Rechtliche Gegebenheiten Seite 12
2.3 Bauliche Anlagen Seite 16
2.4 Sonstiges Seite 23

3. Wertermittlung **Seite 25**
3.1 Vorgehensweise Seite 25
3.2 Ertragswertverfahren Seite 27
3.3 Vergleichswert Seite 33
3.4 Diskussion des Ergebnisses Seite 34
3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Seite 35
3.6 Berechnung des Verkehrswertes Seite 35

4. Verkehrswert **Seite 36**

Anlagen **20 Seiten**

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Sondereigentum Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss mit Terrasse, Keller und Garagenstellplatz Stadel, Ahornring 32, 86684 Holzheim

Auftragseingang	06.11.2023
Wertermittlungsstichtag, Abschluss der Recherchen	08.01.2024
Ortstermin	05.12.2023

Herstelljahr	1989
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	45 Jahre

Miteigentumsanteil Wohnung	1/3

Grundstücksgröße	884 m²
Bodenrichtwert	89 €/m²
Bodenwertanteil	27.699 €

Wohnfläche	87 m²
Rohertrag jährlich	8.438 €
Liegenschaftszinssatz	1,4 %
Vorläufiger Ertragswert	233.390 €

Vorläufiger Vergleichswert	234.491 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 23.500 €

Verkehrswert	**210.000 €**

1. Allgemeines

Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Auftragseingang

Der Auftrag wurde erteilt aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Nördlingen vom 02.11.2023, eingegangen mit Schreiben vom 03.11.2023 unter dem Aktenzeichen 1 K 40/23 am 06.11.2023.

Ausfertigungen

Dieses Gutachten besteht aus den in der Fußzeile angegebenen Seiten einschließlich Anlagen in sechsfacher Ausfertigung. Eine weitere Ausfertigung ist im Archiv des Verfassers.

Zusätzlich wurden das Gutachten und ein Kurzbeschrieb hiervon elektronisch als PDF-Datei an das Amtsgericht zur Veröffentlichung im Internet übermittelt.

Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines freistehenden zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt 3 Wohneinheiten als Sondereigentum. Die Einheit Nr. 1 ist eine Eigentumswohnung im Erdgeschoss, Einheit Nr. 2 ist eine Eigentumswohnung im Obergeschoss, Einheit Nr. 3 ist Teileigentum, zum Zeitpunkt der Aufteilung als Speicher bezeichnet.

Der zu bewertenden Wohnung Nr. 1 ist das Sondernutzungsrecht eingeräumt, die Terrasse ausschließlich zu benutzen. Zugehörig zum Sondereigentum ist ein Abstellraum im Kellergeschoss in der Nordostecke sowie der westliche Stellplatz in der Doppelgarage

Grundbuchrechtliche Bezeichnungen

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist in folgendes Grundbuch eingetragen:

Amtsgericht Nördlingen – Zweigstelle Donauwörth
Grundbuch von Stadel
Band 7
Blatt 313
Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch

Die Eintragungen in das Bestandsverzeichnis lauten auszugsweise wie folgt:
1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flurstück 43/15
Größe 884 m²
Bezeichnung:
Ahornring 32, Gebäude- und Freifläche
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, dem Abstellraum im Keller sowie der Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

Sondernutzungsregel ist getroffen:
Der Wohnung Nr. 1 ist das Sondernutzungsrecht an der Terrasse eingeräumt.

Anmerkung:
Flächenangaben im Grundbuch genießen keinen öffentlichen Glauben. Die Angaben wurden daher auf Plausibilität auf der Grundlage eines vorhandenen aktuellen Katasterplanes im Maßstab 1:1.000 überprüft. Die Überprüfung ergab keine Abweichung von der vorgenannten Größe.

Eigentümer

Es handelt sich um Einzeleigentum einer natürlichen Person.

Verwalter

Nach Angabe beim Ortstermin wurde kein Hausverwalter beauftragt. Die Eigentümer verwalten das Grundstück selbst.

Für die Einheit Nr. 1 ist die Zwangsverwaltung angeordnet.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand statt am 05.12.2023.
Anwesend waren:

- die Eigentümerin der Wohnung Nr. 2
- Frau Simone Schneider, Grundstückssachverständige (degib) im Sachverständigenbüro Kraus
- Herr Dipl.-Ing. (FH) Hans Kraus

Der Eigentümer des Bewertungsobjektes ist nach Angabe der Eigentümerin aus dem Obergeschoss derzeit in einem Rehaheim untergebracht. Zugänglich waren die Gemeinschaftsräume, der Kellerraum des Sondereigentums und die zum Sondereigentum gehörende westliche Garage.

Die Beschreibungen beruhen auf der Inaugenscheinnahme der Gemeinschaftsfläche, der Kellerräume und der Garage, der gemeinsam genutzten Flächen, der Außenanlagen und auf den Angaben der Eigentümerin der Wohnung im Obergeschoss.

Die Bewertung der baulichen Anlagen erfolgt unter dem Vorbehalt der Inaugenscheinnahme der Wohnung im Erdgeschoss.

Wertermittlungs-stichtag

Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurden am 08.01.2024 abgeschlossen. Dies ist der Wertermittlungsstichtag.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Auszug aus dem Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch vom 13.11.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1.000 vom 09.11.2023
- Teilungserklärung nach § 8 des Wohnungs-eigentumsgesetzes und Gemeinschaftsordnung vom 08.02.1994 mit Planauszügen im Maßstab 1:100
- Eintragungsbewilligung vom 10.08.1989
- Planungs- und beitragsrechtliche Auskunft der Gemeinde Holzheim vom 20.11.2023
- Bodenrichtwerte der Geschäftsstelle Gutachterausschuss beim Landkreis Donau-Ries zum Stichtag 01.01.2022 und älter
- Grundstücks- und Immobilienmarktbericht der Landkreise Augsburg mit Aichach-Friedberg 2023
- Grundstücks- und Immobilienmarktbericht 2021 des Landkreises Dillingen a.d. Donau
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle Gutachterausschuss für den Landkreis Donau-Ries vom 11.12.2023
- Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters vom 22.11.2023
- Mietvertrag für das Bewertungsobjekt vom 08.05.2023

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Wolfgang:
  Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- Sommer/Barz/Lind/Stremmel:
  Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Loseblattwerk, Stand 4/2023, Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg
- Kleiber, Wolfgang:
  ImmoWertV (2021), 13. Auflage,
  Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, 2021 Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
- Kröll/Hausmann/Rolf:
  Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag 2015, Wolters Kluwer Deutschland GmbH, Köln
- Schaper/Kleiber:
  GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Werner Verlag, Wolters Kluwer Deutschland GmbH, Hürth, 1/1990 bis 1/2024
- IVD Institut - Gesellschaft für Immobilienmarkt-forschung und Berufsbildung mbH, Marktbericht Bayern und Landeshauptstadt München, Wohnimmobilien, Kaufobjekte, Frühjahr 2023

2. Wertrelevante Merkmale

2.1 Überblick über die wesentlichen Lagefaktoren

Nachstehend aufgelistet sind die für die Wertermittlung maßgebenden Lagefaktoren.

Makrolage

Die Gemeinde *Holzheim* mit dem Ortsteil *Stadel* liegt im Landkreis *Donau-Ries*, an der südlichen Grenze zum Landkreis *Aichach-Friedberg*.

Holzheim ist angehörig zur Planungsregion Augsburg. Der Sitz der Verwaltung ist im nördlich gelegenen *Rain am Lech*. Geografisch liegt *Holzheim* am östlichen Rand des *Lechtales* auf dem Höhenrücken zwischen dem *Lechtal* und dem *Königsmoos* mit dem Fließgewässer *Friedberger Ach.*

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Gemeindeteil *Stadel*, einem Ortsteil der selbständigen Gemeinde *Holzheim*.

Der *Ahornring* hat über die *Eichenstraße* Anschluss an die *Raiffeisenstraße* zum Zentrum, dem *Kirchplatz* von *Holzheim*. Vom *Kirchplatz* führt eine Ortsverbindungsstraße über *Münster* nach Norden zum Sitz der Verwaltung in *Rain am Lech*.

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Siedlungsgebiet, das überwiegend in den 80er Jahren bebaut wurde.

Statistik

Holzheim liegt 425 m über NN auf einer Fläche von 20,3 km² und hat ca. 1.200 Einwohner.
Die Gemeinde besteht aus 8 Gemeindeteilen.

Einwohnerentwicklung

Zwischen 1988 und 2018 wuchs die Gemeinde von 1.036 auf 1.159 um 123 Einwohner bzw. um 11,9 %, dies sind 0,4 % p.a.

Entfernungen

Angegeben sind die Entfernungen vom Bewertungsobjekt.

- zum Ortszentrum von *Holzheim* 500 m
- zu den nächsten SB-Märkten in *Thierhaupten* 7 km
- zur Verwaltungsgemeinschaft in *Rain am Lech* 16 km
- zur Großen Kreisstadt *Donauwörth* 24 km
- zur Autobahnanschlussstelle A8 Augsburg-West 26 km
- zur Bundesstraße B2 *Augsburg – Donauwörth* 11 km

Öffentlicher Personennahverkehr

Es gibt öffentlichen Personennahverkehr durch den AVV Augsburger Verkehrsverbund.

Öffentliche Einrichtungen

In *Holzheim* gibt es eine Kindertagesstätte. Weiterführende Schulen gibt es am Sitz der Verwaltungsgemeinschaft, in *Donauwörth* und *Meitingen*. Das nächste Gymnasium liegt in *Rain am Lech* bzw. in *Gersthofen*.

Infrastruktur

In *Holzheim* gibt es einige Handwerksbetriebe. *Holzheim* verfügt über eine Mehrzweckhalle für Sport und Veranstaltungen.

Die gesundheitliche Grundversorgung ist durch Apotheken, Allgemeinärzte, Zahnärzte im nahe gelegenen *Thierhaupten* bzw. in *Rain am Lech* gegeben.

Die Arbeitslosenquote der Bundesagentur für Arbeit lag im Landkreis Donau-Ries Ende Dezember 2023 bei 2,4 %. Zum Vergleich: Bayern 3,4 %, BRD 5,7 %

Der Kaufkraftindex 2022 lag im Landkreis Donau-Ries bei 105,4, bei einem Bundesdurchschnitt von 100.
Quelle: MB-Research, Internationale Marktdaten

Immissionen

Der *Ahornring* ist Erschließungsstraße mit ausschließlich Ziel- und Quellverkehr. Es gibt keine störenden Immissionen.

Lagebeurteilung

Das Bewertungsobjekt liegt verkehrsgünstig nahe der bayerischen Nord-Süd-Achse *Augsburg – Donauwörth* an der Bundesstraße B2.

Der Landkreis Donau-Ries hat sehr gute wirtschaftliche Daten mit überdurchschnittlicher Kaufkraft.

Die erzielbaren Mieten haben in *Holzheim* allgemein niederes Niveau, Gleiches gilt auch für die Grundstückspreise.

Das soziale Umfeld ist durch überwiegend eigengenutzte Einfamilienhäuser geordnet. Die Wohnbaugrundstücke verfügen über ausreichend Freiflächen und Durchgrünung.

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Im Bewertungsfall im Bodenwert und im nachhaltig erzielbaren Ertrag.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Mietvertrag

Am Tag der Inaugenscheinnahme war die Wohnung im Erdgeschoss vermietet. Der Mietvertrag wurde vom Zwangsverwalter vorgelegt.

Der Vertrag ist unbefristet. Die monatliche Grundmiete beträgt 600 € für die Wohnung. Die Garage ist nicht vermietet. Der Betriebskostenvorschuss beträgt monatlich 200 €.

Nach Angabe des Zwangsverwalters sei die Wohnung ab dem 01.01.2024 mietfrei. Die Mieterin hat sich eine neue Wohnung gesucht.

Nicht mit vermietet war der Kellerraum. Nach Inaugenscheinnahme wird dieser vom Eigentümer selbst als Wohnraum genutzt. Sanitäre Anlagen sind mit Toilette und Waschbecken im Heizraum vorhanden.

Lasten und Beschränkungen in Abteilung zwei des Grundbuchs

In Abteilung zwei des Grundbuchs ist eingetragen:

Lfd. Nr. 1
Grenzanbauungsrecht zugunsten des westlichen Nachbarn Flst. 43/14; gemäß Bewilligung vom 10.08.1989

Lfd. Nr. 4
Die Zwangsverwaltung ist angeordnet; eingetragen am 16.10.2023

Lfd. Nr. 5
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 16.10.2023

Baurecht

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich eines am 27.04.2000 genehmigten Flächennutzungsplanes. In diesem ist das Bewertungsobjekt als Wohnbaufläche eingetragen.

Für das Bewertungsgrundstück gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Bezeichnung *Am Steigfeld 3*, Rechtskraft durch Veröffentlichung seit dem 04.08.1982.

Wesentliche Festsetzungen für das Bewertungsgrundstück sind:

Art der baulichen Nutzung:	WA = ist allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung:	GRZ (Grundflächenzahl) 0,3 GFZ (Geschossflächenzahl) 0,5
Bauweise:	Zulässig Anzahl der Vollgeschosse: II

Nach Inaugenscheinnahme ist das Bewertungsgrundstück entsprechend des Bebauungsplanes genutzt.

Abstandsflächen-übernahmen

Zum vorgenannten Eintrag in Abteilung zwei des Grundbuchs gibt es keine zusätzlichen Abstandsflächen-übernahmen.

Abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück ist tatsächlich und rechtlich erschlossen. Die Erschließungsanlagen mit Straße, Beleuchtung, Kanalisation, Wasserversorgung etc. sind vollständig hergestellt.

Nach Mitteilung der Gemeindeverwaltung sind die Erschließungsbeiträge für die Entwässerungsanlage bezahlt. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Thierhauptener Gruppe.

Bei der Entwässerungsanlage wurde nach der tatsächlichen Geschossfläche abgerechnet. Bei einer Erweiterung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück kann es zu zusätzlichen Beiträgen für Wasser und Abwasser kommen. In absehbarer Zeit ist jedoch nicht mit Beiträgen nach dem Kommunalen Abgabengesetz bzw. nach dem BauGB zu rechnen.

Im derzeitigen Zustand handelt es sich um ein erschließungsbeitragsfreies (ebf) Grundstück.

Instandhaltungs-rücklagen

Instandhaltungsrücklagen wurden wegen fehlender Hausverwaltung nicht bekannt.

Maßnahmen nach den Protokollen der Eigentümer-versammlungen

Die Eigentümer der Wohn- und Teileigentumseinheiten hielten nach Angabe keine Eigentümerversammlungen ab.

Energieausweis

Nach Angabe gibt es keinen Energieausweis.

Wo werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?

- Mietvertrag – beim nachhaltig erzielbaren Rohertrag
- Lasten und Beschränkungen in Abteilung zwei des Grundbuchs – Im Bewertungsfall nicht wertrelevant, da nach BayBO diese Abstandsflächenübernahme nicht erforderlich ist.
- Baurecht – im Bodenwert
- Abstandsflächenübernahmen – Es wird davon ausgegangen, dass keine wertmindernden Abstandsflächenübernahmen vorhanden sind.
- Abgabenrechtliche Situation – im Bodenwert
- Instandhaltungsrücklage – bei den Instandhaltungskosten
- Maßnahmen nach den Protokollen der Eigentümerversammlungen – gibt es nicht
- Energieausweis – bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

2.3 Bauliche Anlagen

Vorbemerkungen

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, soweit diese bei der Inaugenscheinnahme festgestellt werden konnten. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben beim Ortstermin, vorliegenden Plänen aus der Teilungserklärung oder Annahmen.

Bauweise des Gebäudes, Ausstattung des Gemeinschaftseigentums

Das Wohngebäude besteht im Wesentlichen aus einem zweigeschossigen Baukörper, mit vollständiger Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss, mit insgesamt 3 Wohneinheiten.

Nach Angabe entstand der Rohbau überwiegend durch Eigenleistung des vorherigen Eigentümers.

Nachstehend angegeben sind die wesentlichen zur Rohbausubstanz verwendeten Bauteile und Baustoffe der baulichen Anlagen.

- Dachtragwerk aus zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit einer Dachneigung von 30°
- Dachdeckung aus Betondachsteinen
- Spenglerarbeiten aus Kupfer
- Geschossdecken aus Stahlbetonrippendecken mit Betonsteinausfachung
- Wärmedämmlagen im Dach unbekannt
- Außenwände:
  im Keller aus Betonsteinmauerwerk d = 30 cm,
  im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sogenannte Isotexschalungssteine aus Holzspanbeton mit Betonausfachung d = 25 cm
- tragende Innenwände vermutlich aus gleichem Material wie Außenwände d = 20 cm,
  Trennwände d = 20 cm
- Fassade: Putz mit Anstrich
- Treppenkonstruktion:
  vom Keller- zum Erdgeschoss zweimal massiver Treppenlauf,
  vom Erd- zum Dachgeschoss massiver Treppenlauf mit Fliesenbelägen, ohne Absturzgeländer

- Balkonkonstruktion:
  auskragende Geschossdeckenplatte mit Absturzgeländer
- Elektrische Versorgung:
  Erdleitungsanschluss mit Allgemeinverteilung im Kellergeschoss,
  getrennte Zählung für jede Wohnung
- Fenster und Balkontüren aus Kunststoff mit Zweifachisolierverglasung
- Rollläden aus Kunststoff, manuell zu bedienen
- Eingangselemente:
  Leichtmetalltüre mit Glasausschnitt,
  zweiter Zugang über Holztüre mit drei Glasausschnitten
- Briefkästen vor der Eingangstüre
- Wohnungseingang:
  glattes Türblatt mit Furnieroberfläche und passenden Holzumfassungszargen
- Bodenbeläge:
  PVC, Fliesen, Laminat
- Terrasse mit Klinkerbelag,
  Größe 2,40 m x 5,0 m
- Heizungsanlage:
  zentrale Heizungsanlage mit Holzpellets als Energieträger, Hersteller KWB, Baujahr 2012;
  Wärmetauscher in den Räumen Flachheizkörper
- Kommunikation:
  Klingelanlage an der Haustüre

Gemeinschaftsräume

Nach vorhandener Teilungserklärung gibt es im Kellergeschoss Gemeinschaftsräume mit Waschküche, Heizzentrale und Pelletslager.

Im Kellerabgang 2 gibt es einen Gemeinschaftsraum für Geräte.

Beschreibung der Wohnung

Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, separater Küche und Bad mit WC.

Beigefügt zu den Wohnräumen ist eine nach Süden ausgerichtete Terrasse.

Nach Angabe besteht die Ausstattung des Bades aus Badewanne, Waschbecken, WC, Waschmaschinen-anschluss, keine Dusche, Wände deckenhoch gefliest.

Die Wohnung war nach fernmündlicher Angabe des Zwangsverwalters in ordentlichem Zustand.

Wohnfläche

Laut Anlage 2 beträgt die Wohnfläche 87 m²

Lichte Höhen

Die lichten Höhen wurden vor Ort aufgemessen.
Kellergeschoss: 2,26 m
Erdgeschoss: 2,38 m

Außenanlagen

Am Tag der Inaugenscheinnahme waren die gesamten Außenanlagen mit Schnee bedeckt. Zur Straße ist die Gartenfläche eingefriedet mit einem Maschendrahtzaun, vermutlich auf Betonsockel, ohne Zufahrtstor.

Zu den Nachbargrundstücken besteht die Einfriedung aus Maschendraht und Doppelstabmattenzaun.

Der Bewuchs besteht aus Sträuchern und Gras.

Die Zufahrt und der Zugang sind gekiest.

Es gibt zwei Pkw-Stellplätze im Freien.

Nebengebäude

Am Tag der Inaugenscheinnahme war als Nebengebäude vorhanden eine massive Doppelgarage für zwei Pkw.

Bauweise der Doppelgarage:

- Boden aus Rohbeton
- Außenwände aus Mauerwerk mit Putz
- Deckenkonstruktion aus Stahlbetonrippendecken mit Isotexschalungssteinen als Ausfachung
- Zufahrt über manuell zu bedienende Stahlblechkipptore
- Dachtragwerk aus Holzbalken mit Betondachsteinen
- Außenmaße:
  Breite 6,50 m, Länge 6,50 m, Wandstärke von jeweils 20 cm ohne Putzlage

Insgesamt bietet das Nebengebäude ausreichend Stellfläche für zwei Pkw mit zusätzlicher Stellfläche für Einspurfahrzeuge, Kleingeräte, Werkzeuge etc.

Schäden und Mängel

Am Tag der Inaugenscheinnahme waren am Bewertungsobjekt nachstehende wertrelevanten Schäden bzw. Mängel erkennbar:

- Es gibt keinen Energieausweis.
- Es gibt Abplatzungen an den Beschichtungen im Kellergeschoss.
- An der Treppenanlage vom Keller- bis zum Dachgeschoss fehlt ein Absturzgeländer.
- Der Terrassenbelag hat Frostschaden.
- Der Garagenboden besteht aus Rohbeton und ist damit nicht flüssigkeitsdicht.

Bewertung des Wohngebäudes

Der Qualitätsstandard ist geprägt durch ein überwiegend in Eigenleistung hergestellter Rohbau.

Der energetische Standard wird geprägt durch die Außenwände aus Holzwolleformsteinen mit Betonfüllung mit einer Stärke von d = 25 cm zuzüglich Putzlagen. Die Außenwände haben damit einfachsten Wärmedämmstandard.

Die Außenfenster wurden nach Angabe im Jahre 2012 getauscht in Kunststoffrahmen mit Zweifachisolier-verglasung.

Im gleichen Jahr wurde die Zentralheizung umgestellt auf Pellets als Energieträger.

Das Dachgeschoss wurde ebenfalls im Jahre 2012 ausgebaut. Dabei wurden die Dachflächen gedämmt.

Die Gebäudeenergieeffizienzklasse wird geschätzt auf 200 kWh/(m²a). Dies bedeutet Energieeffizienzklasse F bis G aus dem Spektrum A+ - H.

Der Zugang zum Treppenhaus ist ausreichend dimensioniert. Dieser ist nicht barrierefrei nach DIN 18040.

Das Bewertungsobjekt wird in Neben- bzw. in Kellerräumen vom Eigentümer selbst genutzt.

Die Wohneinheiten im Erd- und Dachgeschoss sind am Tag der Inaugenscheinnahme vermietet. Das Obergeschoss wird durch eine Miteigentümerin bewohnt.

Das Wohngebäude und die Außenanlagen hinterlassen einen durchschnittlichen Eindruck.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem nach Süden ausgerichteten Gartenbereich ausreichend durchgrünt.

Bewertung der Wohnung bzw. des Sondereigentums

Das Sondereigentum besteht aus einer 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines zweigeschossigen Wohnhauses mit ausgebautem Dachgeschoss. Auf jeder Etage befindet sich eine Wohnung.

Weiter gehört zum Sondereigentum der Abstellplatz für einen Pkw in einer Doppelgarage in ausreichender Größe.

Die Wohnung hat konventionellen Zuschnitt mit innenliegendem Flur. Das Wohnzimmer hat Südausrichtung. Sämtliche Wohnräume und Sanitäranlagen werden natürlich belichtet und belüftet.

Der Wohnraum ist ausreichend dimensioniert für einen 2-Personen-Haushalt.

Gesamtnutzungsdauer/ Herstelljahr/ Alter/ Restnutzungsdauer

Der Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern beträgt nach Anlage 1 der ImmoWertV 2021 | 80 Jahre

Nach Angabe beim Ortstermin wurden die baulichen Anlagen erstmals fertiggestellt im Jahre 1989.
Die Baugenehmigung ist aus dem Jahre 1985.

Die Teilungserklärung erfolgte im Jahre 1994.

Es gab Modernisierungen durch Erneuerung der Heizzentrale und der Außenfenster.

Aufgrund des Zustandes wird im Weiteren vom tatsächlichen Herstelljahr ausgegangen
Von | 1989

Das Alter beträgt zum Wertermittlungsstichtag
2024 – 1989 = | 35 Jahre

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren und dem Alter von 35 Jahren mit | 45 Jahren

Wo werden die Gebäudemerkmale bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Beim Ansatz des Rohertrages, der Bewirtschaftungskosten und der Restnutzungsdauer.

2.4 Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Erschließung

Das Grundstück wird auf der Südseite vom *Ahornring* verkehrsmäßig erschlossen.

Es wird davon ausgegangen, dass die weitere Erschließung wie Kanalisation und Wasserversorgung etc. ebenfalls über diese Straße verläuft.

Grundstück

Das Bewertungsgrundstück hat rechteckigen Zuschnitt. Es liegt mit einem Maß von 34 m an den Erschließungsstraße an. Die Grundstückstiefe misst 26 m, die Grundstücksfläche 884 m².

Die Grundstücksgrenzen sind vollständig vermessen und in der Natur abgemarkt.

Die Geländeoberfläche liegt eben, ohne Gefälle und ohne Höhenunterschied zur Erschließungsstraße.

Bewertung:
Die Grundstücksgröße sowie Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen einer Vielzahl der Grundstücke mit Ein- und Mehrfamilienhausbebauung im Richtwertbereich.

Wesentliche Bestandteile des Grundstücks und des Gebäudes

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um die Bewertung einer Liegenschaft mitsamt den wesentlichen Bestandteilen nach den §§ 93 und 94 BGB.

Wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind danach die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen.

Zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen, wie z.B. Türen, Fenster, Heizkörper, Öltanks, Fahrstühle, Klimaanlagen, Warmwasserspeicher, Waschbecken, Badewannen. Auch Einbauküchen und Einbaumöbel gehören in der Regel zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt.

Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und gegebenenfalls die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sogenannter Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens 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.

3. Wertermittlung

3.1 Vorgehensweise

Vorbemerkung

Für die Bewertung von Grundstücken kann das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren herangezogen werden. Der Verkehrswert wird dann aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt geschätzt.

Vergleichswertverfahren

Für die Bewertung von Eigentumswohnungen empfiehlt es sich, das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Dies entspricht am ehesten dem üblichen Immobilien-marktgeschehen, denn Eigentumswohnungen werden überwiegend bezogen auf einen Preis je m² Wohnfläche gehandelt.

Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung von Eigentumswohnungen herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen vorliegen. Für das Bewertungsobjekt konnten Vergleichspreise aus zeitnahen Kauffällen recherchiert werden, die in ihren Merkmalen hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

Die wesentlichen Abweichungen der Vergleichsobjekte sind die Bodenrichtwerte.

Die vorliegenden Vergleichsobjekte wurden angepasst an den Bodenrichtwert des Bewertungsobjektes.

Der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjektes ist unbekannt. Die handwerkliche Ausführungsqualität des Bewertungsobjektes weicht wahrscheinlich von den Vergleichsobjekten ab.

Dies wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren bietet sich insbesondere bei Eigentumswohnungen an. Die Wertigkeit des gesamten Eigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des untrennbar damit verbundenen Sondereigentums an einer Wohnung wird am besten durch die Miete zum Ausdruck gebracht. Da Wohnungseigentum zum größten Teil als Anlageobjekt gehalten wird und damit auch vermietet ist, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen.

Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden oftmals vor dem Hintergrund einer „ersparten Miete“ gefällt. Auch insofern ist also ein Ertragswertdenken nicht fern.

Evtl. abweichende Qualitätsmerkmale des Bewertungsobjektes werden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist bei Grundstücken, die in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt sind völlig ungeeignet. Es ist nämlich in der Regel nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen.

Das Sachwertverfahren entspricht nicht Marktgepflogenheit bei Eigentumswohnungen.

Konsequenz für die Vorgehensweise

Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass Wohnungseigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am Sinnvollsten mit dem Vergleichswertverfahren oder/und dem Ertragswertverfahren bewertet wird.

Das Ergebnis der Ertragswertermittlung wird anschließend mit dem Ergebnis des Vergleichswertes und Vergleichsfaktoren aus aktuellen Marktberichten plausibilisiert.

Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens wird nach zusätzlichen Korrekturen zur Information verwendet.

3.2 Ertragswertverfahren

Das Allgemeine Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021 ist wie folgt aufgebaut.

Aufbau des Ertragswertverfahrens

	Rohertrag
-	Bewirtschaftungskosten
=	Reinertrag des Objekts
-	Bodenwertanteilsverzinsung
=	Reinertrag der baulichen Anlagen
x	Vervielfältiger
=	vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen
+	Bodenwertanteil
=	vorläufiger Ertragswert

Die Bodenwertanteilsverzinsung wird mittels des Liegenschaftszinssatzes, der Ertragsvervielfältiger mittels der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag

Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Donau-Ries veröffentlicht keinen Immobilienmarktbericht.

Im Grundstücks- und Immobilienmarktbericht 2021 des benachbarten Landkreises Dillingen a.d. Donau ist für das Jahr 2021 für den gesamten Landkreis ein durchschnittlicher Mietsatz angegeben mit 7,30 €/m². In der Stadt Dillingen ist der Höchstsatz mit 7,70 €/m² vorzufinden.

Im Immobilienmarktbericht 2023 für den südlich unmittelbar an das Gemeindegebiet angrenzenden Landkreis Augsburg mit Aichach-Friedberg sind für Eigentumswohnungen im Bestand bei Mehrfamilienwohnhäusern mit mehr als 3 Wohneinheiten bei einer Wohnfläche von 81 m² bis 100 m² Mieten angegeben von 6,93 €/m² - 9,75 €/m², bei einem Median von 8,33 €/m². Bei gemischt genutzten Grundstücken ist ein Median angegeben von 7,70 €/m². Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind Bestandsmieten angegeben mit einem Median von 7,00 €/m².

Für den Bewertungsfall wird unter Würdigung der o.g. Daten aufgrund der wertbildenden Determinanten der Wohnwertmerkmale wie Art, Größe, Ausstattung, insbesondere der Beschaffenheit und Lage, unter Berücksichtigung des aktuellen Mietmarktes der Mietsatz als zutreffend geschätzt für die Wohnfläche mit | 7,60 €/m² |

Für den Garagenstellplatz wird eine monatliche Miete geschätzt von | 42 € |

Berechnung Rohertrag monatlich:

87 m² x 7,60 €/m² =	661 €
Garagenstellplatz	42 €
Summe	703 €

Rohertrag jährlich

703 € x 12 =	8.438 €

Die tatsächliche Miete beträgt 600 € monatlich bei einer angenommenen Mietfläche von 90 m².
Der tatsächliche Mietsatz beträgt 600 € / 87 m² = 6,89 €/m².

Bewirtschaftungskosten

Nach § 12 Abs. 5 ImmoWertV 2021 sind als Bewirtschaftungskosten die Modellansätze aus der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 zugrunde zu legen. Die dort veröffentlichten Bewirtschaftungskosten haben Stand 01.01.2021 und sind jährlich mit dem vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland anzupassen. Im Folgenden werden die angepassten Bewirtschaftungskosten zum Wertermittlungsstichtag herangezogen.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten betragen nach o.g. Modellansätzen jährlich je Eigentumswohnung 412 €, je Garagenstellplatz 45 €.

Dies ergibt im Bewertungsfall 412 € + 45 € =	457 €

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden marktüblich auf den Mieter umgelegt.

Die jährlich vom Vermieter zu tragenden Kosten werden geschätzt mit	0 €

Instandhaltungskosten

Nach o.g. Modellansätzen betragen die Instandhaltungskosten für Wohnnutzung 13,00 €/m² Wohnfläche pro Jahr, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden. Je Garage oder Einstellplatz betragen die Instandhaltungskosten 102 € pro Jahr.

Berechnung:

87 m² x 13,00 €/m² =	1.131 €
Garagenstellplatz	102 €
Summe	1.233 €

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird in den Modellansätzen bei Wohnnutzung mit 2 % des erzielbaren Rohertrages angegeben.

8.438 € x 0,02 =	169 €

Gesamte Bewirtschaftungskosten

Die gesamten Bewirtschaftungskosten betragen	1.859 €
Dies sind vom Rohertrag	22,0 %

Würdigung:
Nach Veröffentlichung des IVD Stand Januar 2023 betragen die Bewirtschaftungskosten für Eigentumswohnungen im Mittel 18 – 35 %.
Die Bewirtschaftungskosten liegen in der angegebenen Spanne und sind damit plausibel.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 21 ImmoWertV 2021 der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Die örtlich zuständige Geschäftsstelle Gutachterausschuss veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze.

Im südlich angrenzenden Landkreis Augsburg gibt es die Möglichkeit, über ein Berechnungstool Liegenschaftszinssätze zu ermitteln. Mit Holzheim vergleichbar ist die südlich angrenzende Nachbargemeinde Ellgau mit 1.195 Einwohnern. Für diesen Ort ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen mit 1,1 bis 1,7 %, im Mittel mit 1,4 %.

Grundsätzlich haben Gebäude mit langer Restnutzungsdauer, also relativ neue Gebäude einen höheren Liegenschaftszinssatz, ältere Gebäude einen niedrigeren.

Unter Würdigung der vorgenannten Werte und der wertbildenden Determinanten der Lagepunkte der Wohnwertmerkmale wird zum Wertermittlungsstichtag ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz als zutreffend geschätzt mit	1,4 %

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.
Sie beträgt, wie vorstehend ermittelt **45 Jahre**

Vervielfältiger

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer erhält man einen Vervielfältiger von **33,220**

Bodenwertanteil

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Bodenrichtwertzone 103 mit der Bodenrichtwertnummer 47 von Holzheim. Für diesen Bereich ist für *Wohnbauflächen* zum Stichtag 01.01.2022 ein Wert angegeben mit 89 €/m² für erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand. Zum Stichtag 31.12.2020 lag der Wert bei 80 €/m².

Der Bodenrichtwert wurde mit einer Steigerung von ca. 10 % p.a. letztmals angepasst. Die aktuelle Steigerung wird wegen allgemein stagnierendem Markt geringer eingeschätzt mit 3 %.

Konjunkturelle Anpassung:
89 €/m² x ($1{,}03^2$) = **94 €/m²**

Berechnung des Bodenwertanteils:
884 m² x 94 €/m² x 1/3 = **27.699 €**

Berechnung des Ertragswertes

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

	Rohertrag	8.438 €
-	Bewirtschaftungskosten	1.859 €
=	Reinertrag des Objekts	6.580 €
-	Bodenwertanteilsverzinsung	388 €
=	Reinertrag der baulichen Anlagen	6.192 €
x	Vervielfältiger	33,220
=	vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	205.691 €
+	Bodenwertanteil	27.699 €
=	vorläufiger Ertragswert	233.390 €

3.3 Vergleichswert

In der Anlage 2 wurde aus Auskünften aus der Kaufpreissammlung ein Vergleichswert ermittelt. Dieser ergibt ein arithmetisches Mittel mit 2.580,36 €/m². Der Vergleichswert ist bereinigt um ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Dies ist dann anzunehmen, wenn der Preis pro m² kleiner ist als 0,7 des Medians und größer als 1,3 des Medians der Verkaufspreise ist.

Das Bewertungsobjekt hat Herstelljahr 1989. Die Vergleichsobjekte sind aus dem Zeitraum 1985 bis 1995. Wegen geringer Abweichung gibt es keine Anpassung an das abweichende Herstelljahr.

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet mit einem Bodenrichtwert von 89 €/m². Mehr als 10 €/m² Abweichung vom Bodenrichtwert des Vergleichsobjektes wurden in der Spalte 10 mit Korrektur in Spalte 9 bereinigt. Objekte <0,7 des Medians sind zutreffend bei Zeilen 5 und 11, Zeilen 2 und 10 sind >1,3 des Medians. Diese Vergleichsverkäufe wurden wegen ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse nicht gewertet.

Der Vergleichswert ohne Stellplatz beträgt 87 m² x 2.580,36 €/m² =	224.491 €

Die Auswertung der Geschäftsstelle Gutachterausschuss wurde um Stellplätze und Stellplätze in Garagen mit bis zu 9.500 € bereinigt. Das Bewertungsobjekt hat einen Stellplatz in einer Doppelgarage mit Abstellflächen.

Dieser wird bewertet mit	10.000 €
Vergleichswert	234.491 €

3.4 Diskussion des Ergebnisses

Gegenüberstellung Ertragswert zu Vergleichswert:

Vorläufiger Ertragswert	233.390 €
Vergleichswert	234.491 €

Der vorläufige Vergleichswert weicht vom vorläufigen Ertragswert weniger als 2 % ab. Es sind daher zur Ermittlung des Verkehrswertes beide Ergebnisse geeignet.

Bezieht man den vorläufigen Ertragswert auf die Wohnfläche ohne Stellplatz mit 10.000 €, so ergibt sich ein Vergleichsfaktor von

223.390 € / 87 m² =	2.568 €/m²

Im Grundstücks- und Immobilienmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses sind keine Vergleichsfaktoren angegeben. Im südlich angrenzenden Landkreis Augsburg gibt es Auswertungen für vergleichbare Eigentumswohnungen. Im Immobilienmarktbericht für den Landkreis Augsburg 2023 sind für ländlich gelegene Eigentumswohnungen keine Vergleichswerte angegeben. Für ländlich zentrale Lagen ist ein mittlerer Wert bei Bestandswohnungen ab Baujahr 1970 angegeben mit 220.000 €.

Im Grundstücks- und Immobilienmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses beim Landkreis Dillingen a.d. Donau sind Vergleichsfaktoren für Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen veröffentlicht. Bei einem Bodenrichtwert über 75 €/m² und einem Baujahr/fiktiven Baujahr von 1976 bis 1995 lag der Vergleichsfaktor in den Auswertungsjahren 2020/2021 bei 2.498 €/m².

Die angegebenen Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen plausibilisieren das Ergebnis. Dem vorläufigen Ertragswert wird hier die höhere Kompetenz beigemessen.

Es wird ein vorläufiger Verkehrswert aus dem vorläufigen Ertragswert als zutreffend geschätzt.

Vorläufiger Verkehrswert	233.390 €

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen sind Besonderheiten des Grundstücks zu berücksichtigen.

Am Bewertungsobjekt sind die vorstehend genannten Schäden und Mängel vorhanden. Die Beseitigungskosten werden nachfolgend geschätzt.

1.	Energieausweis erstellen	1.500 €
2.	Schäden an Oberflächen, Putzabplatzungen, Anstriche etc. beheben	3.000 €
3.	Treppengeländer montieren, zweimal Kellertreppe, zweimal Geschosstreppen	6.000 €
4.	Abschlag wegen Qualitätsminderung der Rohbauausführung in Eigenleistung und wegen Außenwandmauerwerk d = 25 cm pauschal	10.000 €
5.	Sonstiges wie Frostschäden am Terrassenbelag beheben, Garagenboden beschichten etc.	3.000 €
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23.500 €

3.6 Berechnung des Verkehrswertes

	vorläufiger Verkehrswert	233.390 €
-	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23.500 €
=	Zwischenwert	209.890 €
+	Rundung	110 €
=	Verkehrswert	210.000 €

4. Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert wie er in § 194 des Baugesetzbuches normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Herangezogene Verfahren

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Im vorliegenden Fall wurden das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren angewendet. Dem Ertragswertverfahren wird die höhere Kompetenz beigemessen

Ergebnis

Unter Berücksichtigung von allen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag geschätzt auf

210.000 €

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

Burgau, 08.01.2024

Anlagen

Anlage 1, Wohnflächenberechnung
Anlage 2, Vergleichswerte, 2 Seiten
Lichtbildaufnahmen beim Ortstermin, 11 Seiten
Gebäudeschnitt Maßstab 1:100
Grundriss Kellergeschoss Maßstab 1:100
Grundriss Erdgeschoss Maßstab 1:100
Auszug aus dem Liegenschaftskataster Maßstab 1:1.000
Auszug aus dem Ortsplan
Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 1

Wohnflächenberechnung

Anmerkung:
Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25.11.2003 aufgestellt.
Alle Angaben in m, Flächenangaben in m².
Die Maße wurden aus vorliegenden Plänen M 1:100 entnommen oder gemessen.

Verkehrswertermittlung
Wohnung Nr. 1
Stadel, Ahornring 32, 86684 Holzheim

		Fläche			Abzüge				Raumfläche	
Geschoss	Raumbezeichnung	x	y	Flächen+	x	y	Faktor	Flächen-	=	Zwischensummen
EG	Flur	1,320	5,250	6,930				0,000	6,930	
	Eltern	4,620	4,105	18,965				0,000	18,965	
	Wohnen	4,620	5,570	25,733				0,000	25,733	
	Terrasse anteilig	2,400	5,000	12,000	1,000	12,000	0,750	9,000	3,000	
	Essen	4,620	2,770	12,797				0,000	12,797	
	Küche	3,155	2,720	8,582				0,000	8,582	
	Bad mit WC	4,610	2,355	10,857	0,600	0,400	1,000	0,240	10,617	
Summe EG								0,000	-	86,624
Summe								0,000	86,624	

Anlage 2

Auswertung von Kauffällen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, Zeitraum 2021 bis aktuell, Wohnfläche 38 m² bis 109 m², Herstelljahre 1985 bis 1995, Bodenrichtwert des Objektes 89,- €/m²

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Nr.	Gemarkung	Bodenrichtwert €/m²	Monat/Jahr	Herstelljahr	Wohnfläche in m²	Kaufpreis	Preis pro m²	Korrektur	bereinigt	Bemerkung für Korrektur
1	Monheim	69	Feb 21	1995	95	212.000 €	2.231,58 €	7.146 €	2.306,80 €	BoRi-Wert
2	Asbach-Bäumenhm	101	Jan 21	1994	66	234.000 €	3.545,45 €	-4.733 €	3.473,74 €	BoRi-Wert
3	Munningen	50	Apr 21	1994	104	212.000 €	2.038,46 €	13.935 €	2.172,45 €	BoRi-Wert
4	Wallerstein	99	Apr 21	1990	54	120.000 €	2.222,22 €		2.222,22 €	
5	Kaisheim	95	Mai 21	1985	79	141.600 €	1.792,41 €		1.792,41 €	<0,7 Median
6	Asbach-Bäumenhm	101	Jul 21	1992	109	309.000 €	2.834,86 €	-6.249 €	2.777,53 €	BoRi-Wert
7	Monheim	69	Jul 21	1992	86	229.000 €	2.662,79 €	7.719 €	2.752,55 €	BoRi-Wert
8	Asbach-Bäumenhm	101	Jul 21	1994	70	239.000 €	3.414,29 €	-4.834 €	3.345,23 €	BoRi-Wert
9	Deiningen	66	Okt 21	1985	119	232.000 €	1.949,58 €	8.993 €	2.025,15 €	BoRi-Wert
10	Asbach-Bäumenhm	101	Jan 22	1994	62	242.500 €	3.911,29 €	-4.895 €	3.832,34 €	>1,3 Median
11	Monheim	55	Feb 22	1991	78	123.000 €	1.576,92 €	7.048 €	1.667,28 €	<0,7 Median
12	Monheim	85	Apr 22	1992	62	188.500 €	3.040,32 €		3.040,32 €	
13	Erlingshofen	109	Jan 23	1992	38	101.500 €	2.671,05 €	-3.421 €	2.581,03 €	BoRi-Wert

Median	1992	78		2.662,79 €		2.581,03 €
Mittel arithm.						2.580,36 €
Summen		1022	2.584.100 €	2.528,47 €	Standardabw.	439,16 €

0,7 Median =	1.864 €
1,3 Median =	3.462 €

Korrektur bei abweichenden Bodenrichtwerten +/- 10 €/m²
mit einem Bodenwertanteil von 15 %

Lichtbildaufnahmen beim Ortstermin

Ansicht von Südwesten

Ansicht von Nordosten

Ansicht Westfassade der Doppelgarage

Detailansicht Hauseingang mit Briefkästen und Klingelanlage

Zugang zum Treppenhaus und Wohnungseingangstüre zur Wohnung Nr. 1

Wohnung Nr. 1: Detailansicht Terrasse nach Süden

Wohnung Nr. 1: Detailansicht Kunststoffrollläden

Wohnung Nr. 1: Detailansicht Terrasse mit Schaden am Belag

Kellergeschoss: Flur

Kellergeschoss: Flur mit Schaden an der Beschichtung

Kellergeschoss: Waschküche

Kellergeschoss: Heizungsraum mit Toilette und Waschbecken

Kellergeschoss: Heizungsraum mit Warmwasserspeicher

Kellergeschoss: Heizungsraum mit Holzpelletskessel

Kellergeschoss: Lagerraum für Holzpellets

Kellergeschoss: Detailansicht Übergang Flur zum Heizungsraum mit Schaden am Belag

Kellergeschoss: Elektrozähler- und -verteilerschrank

Kellergeschoss: Treppe zum Erdgeschoss ohne Geländer

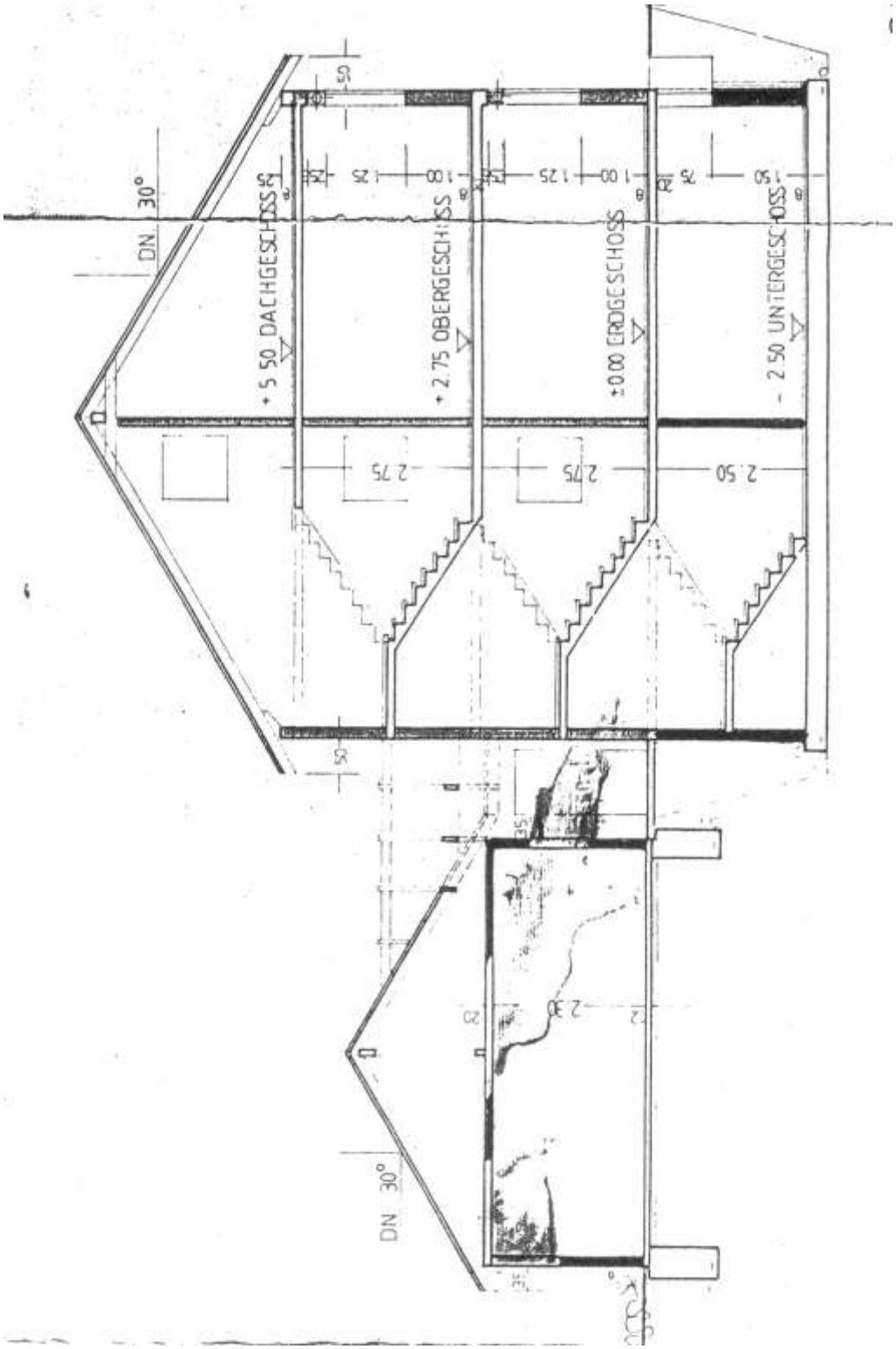
Erdgeschoss: zweiter Kellerabgang am Zugang

Erdgeschoss: Hauseingang mit Zugang zur Garage, nach außen und zum Keller

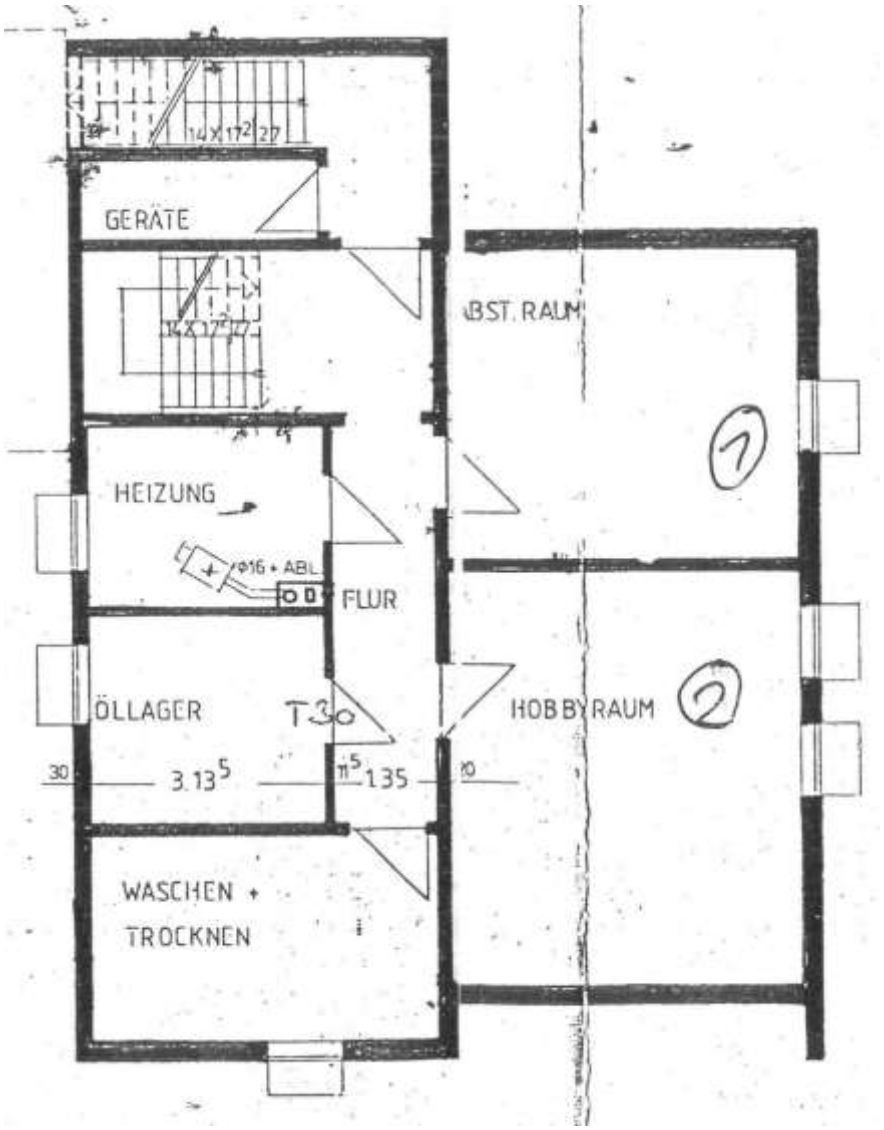
Erdgeschoss: Elektrounterverteilung im Treppenhaus für das Erdgeschoss

Innenansicht Doppelgarage: rechts Stellplatz zur Wohnung Nr. 1

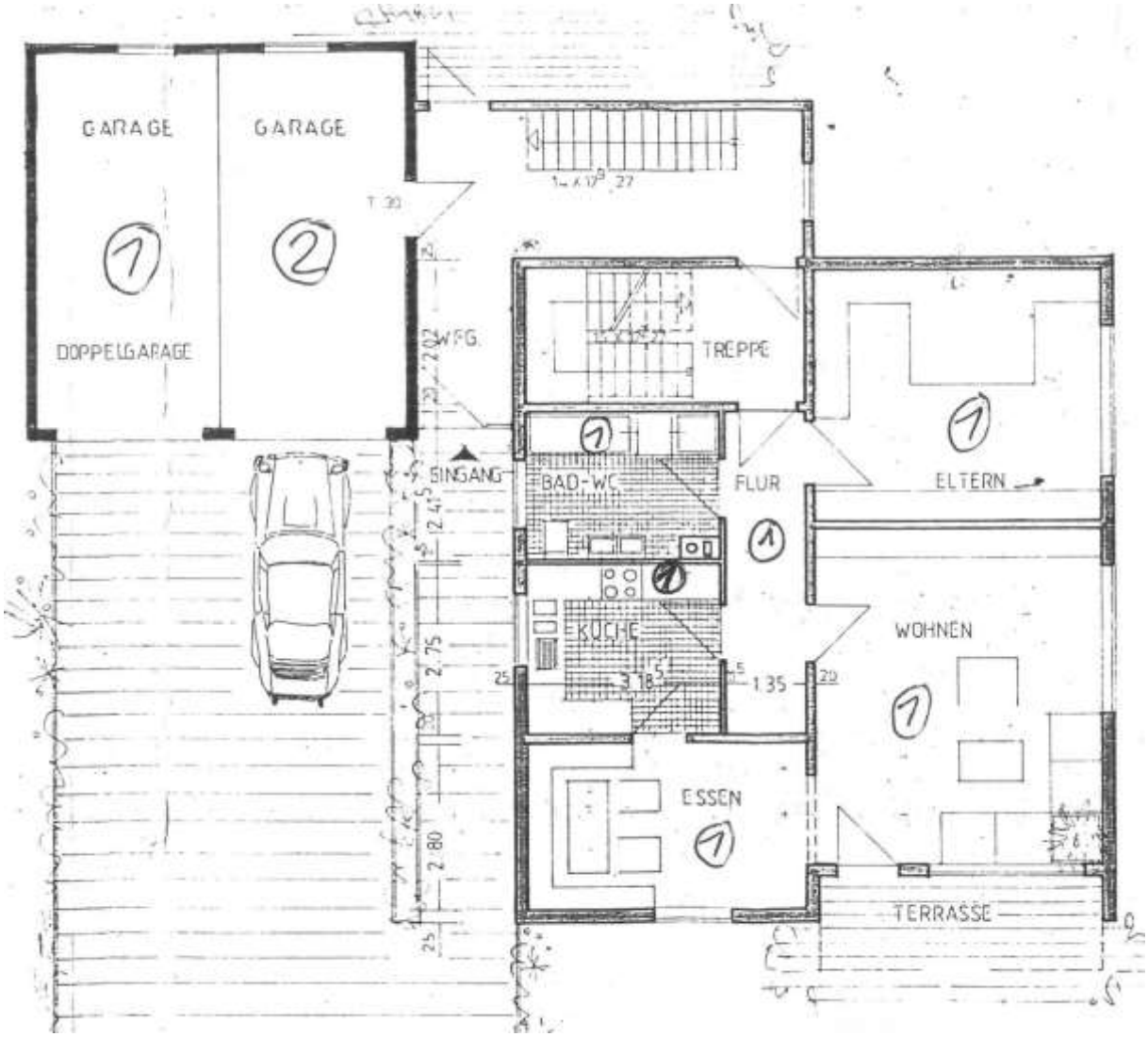
Gebäudeschnitt Maßstab 1:100



Grundriss Kellergeschoss Maßstab 1:100



Grundriss Erdgeschoss Maßstab 1:100



Auszug aus dem Liegenschaftskataster Maßstab 1:1.000

Das Bewertungsgrundstück ist umrandet.

Auszug aus dem Ortsplan

Der eingetragene Pfeil zeigt auf die Lage des Bewertungsobjektes.

Auszug aus der Straßenkarte

Der eingetragene Pfeil zeigt auf die Lage von Holzheim.