

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Stadthägerstraße 4
86152 Augsburg

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

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

GUTACHTEN

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



Aktenzeichen:	2 K 44/24
Bewertungsobjekt:	Wohnungseigentum 3, Teileigentum 37 Bahnhofstraße 21a, 21b, 21c und 21d 86663 Asbach-Bäumenheim
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Asbach-Bäumenheim, Flurstück 1503/3
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Nördlingen Grundbuch von Asbach-Bäumenheim Blatt 3153 und 3187
Auftraggeber:	Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobiliervollstreckung
Wertermittlungstichtag:	20. Februar 2025
Verkehrswert:	
Wohnungseigentum 3	230.000 €
Teileigentum 37 (Garage)	14.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	4
2	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1	Fragen des Gerichts	8
3	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	9
3.1	Lagebeschreibung	9
3.1.1	Überörtliche Lage	9
3.1.2	Innerörtliche Lage	9
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	10
3.2.1	Teilungserklärung	10
3.2.2	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	10
3.2.3	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	10
3.2.4	Bauplanungsrecht	11
3.2.5	Bauordnungsrecht	11
3.2.6	Abgabenrechtliche Situation	11
3.2.7	Mietverträge	11
3.2.8	Energieeffizienz	11
3.2.9	Erhaltungsrücklage	11
3.2.10	Hausgeld	11
3.3	Grundstücksbeschreibung	12
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße	12
3.3.2	Erschließung	12
3.3.3	Entwicklungszustand	12
3.3.4	Bodenbeschaffenheit	12
3.4	Gebäudebeschreibung Bahnhofstraße 21b	13
3.4.1	Gebäudemerkmale	13
3.4.2	Wohnungseigentum 3	13
3.4.2.1	Ausstattungsmerkmale	13
3.4.2.2	Aufteilung	14
3.4.2.3	Flächenangaben	14
3.4.3	Teileigentum 37	14
3.4.4	Beurteilung der baulichen Anlagen	14
4	WERTERMITTLUNG	16
4.1	Wohnungseigentum 3	17
4.1.1	Bodenwertermittlung	17
4.1.2	Ertragswertverfahren	18
4.1.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	18
4.1.2.2	Ertragswert	20
4.2	Teileigentum 37	21
4.2.1	Bodenwertermittlung	21
4.2.2	Ertragswertverfahren	21
4.2.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	21
4.2.2.2	Ertragswert	22
4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	22
4.3.1	Bautechnische Beanstandungen	22
4.4	Ableitung des Verkehrswertes	23
4.4.1	Wohnungseigentum 3	23
4.4.2	Teileigentum 37	23
4.5	Zubehörbewertung	24
5	VERKEHRSWERT	25

6	ANLAGEN.....	26
6.1	Übersichtskarte.....	26
6.2	Stadtplan.....	27
6.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	28
6.4	Aufteilungspläne Wohnungseigentum 3, Teileigentum 37.....	29
6.4.1	Erdgeschoss.....	29
6.4.2	Kellergeschoss	30
6.5	Fotodokumentation: Ortstermin am 20.02.2025	31

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Wohnungseigentum 3, Teileigentum 37 Bahnhofstraße 21a, 21b, 21c und 21d, 86663 Asbach-Bäumenheim
---------------	--

Wertermittlungstichtag	20. Februar 2025
Qualitätstichtag	20. Februar 2025
Ortstermin	20. Februar 2025

Baujahr	ca. 1993
Nutzung	Wohnnutzung
Wohnungseigentum 3: Wohnfläche	rd. 85 qm
Teileigentum 37	Einzelgarage

Wohnungseigentum 3:

Ertragswert	230.027 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €

Verkehrswert	230.000 €
---------------------	------------------

Teileigentum 37:

Ertragswert	14.311 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €

Verkehrswert	14.000 €
---------------------	-----------------

2 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber	Amtsgericht Nördlingen Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 16.01.2025 und 28.04.2025 beauftragt den Verkehrswert des Wohnungseigentums 3 und des Teileigentums 37, Bahnhofstraße 21a, 21b, 21c und 21d in 86663 Asbach-Bäumenheim zu ermitteln.
--------------	---

Zweck des Gutachtens	Wertermittlung des Grundstücks im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
----------------------	--

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

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum 3 im Erdgeschoss des Wohnhauses Bahnhofstraße 21b, Garage Teileigentum 37
------------------	--

Grundbuchrechtliche Angaben

- Amtsgericht Nördlingen
- Wohnungsgrundbuch von Asbach
- Blatt 3153

Bestandsverzeichnis

Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	32,860/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 1503/3 Bahnhofstraße 21a, 21b, 21c und 21d verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung mit Keller. [...]		4.742 qm

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fst. 1503/5, 1503/6, 1503/, 1503/8 und 1503/9 als Gesamtberechtigte.[...]
2	Kinderspielplatzbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fst. 1503/5, 1503/6, 1503/, 1503/8 und 1503/9 als Gesamtberechtigte.[...]
4	Starkstromleitungs- und Transformatorenstationsrecht für die Lech-Elektrizitätswerke AG in Augsburg [...]
5	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]

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

- Grundbuchrechtliche Angaben
- Amtsgericht Nördlingen
 - Teileigentumsgrundbuch von Asbach
 - Blatt 3187

Bestandsverzeichnis

Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	2/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 1503/3 Bahnhofstraße 21a, 21b, 21c und 21d verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 37 bezeichneten Garage [...]		4.742 qm

Abteilung II
(Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fst. 1503/5, 1503/6, 1503/, 1503/8 und 1503/9 als Gesamtberechtigte.[...]
2	Kinderspielplatzbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fst. 1503/5, 1503/6, 1503/, 1503/8 und 1503/9 als Gesamtberechtigte.[...]
4	Starkstromleitungs- und Transformatorenstationsrecht für die Lech-Elektrizitätswerke AG in Augsburg [...]
5	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]

Abteilung III

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

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 20. Februar 2025 statt.

Anwesend waren:

- die Mieter
- Prozessbevollmächtigter der Eigentümer
- Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky

Bei der Ortsbesichtigung wurde das Wohnungs- und Teileigentum innen und außen besichtigt. Die Mieter haben den Abdruck von Fotoaufnahmen der Innenräume nicht gestattet.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
20. Februar 2025

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
20. Februar 2025

Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

- Auszüge aus dem Grundbuch
- Teilungserklärung vom 03.07.1992 mit Baubeschreibung und Aufteilungsplänen
- Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem des Landkreises Donau-Ries Stand 01.01.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Donau-Ries
- Unterlagen der Hausverwaltung:
 - Energieausweis
 - Beschlusssammlung
 - Wirtschaftsplan 01.01.2024 - 31.12.2024
 - Protokoll der Eigentümerversammlung 2024
- Auskünfte beim Ortstermin
- Geoport Stadtplan und Übersichtskarte

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Erlass des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

Literatur

- Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage

2.1 Fragen des Gerichts

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

3 GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Donau-Ries
Stadt / Gemeinde	Asbach-Bäumenheim
Einwohnerzahl	ca. 5.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 2 in ca. 1 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Gersthofen in ca. 30 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 115 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Asbach-Bäumenheim ca. 100 m entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus und Bahn) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Donauwörth ca. 5 km entfernt Augsburg ca. 40 km entfernt München ca. 100 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

Wohnlage	Lage in einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Gebiet, Kindergarten, Grund- und Mittelschule in Asbach-Bäumenheim, weiterführende Schulen in Donauwörth Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Asbach-Bäumenheim vorhanden.
Umgebungsbebauung	überwiegend Wohnbebauung, teilweise gewerbliche Nutzungen
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
Lagebeurteilung	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere Wohnlage ein.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Teilungserklärung

Mit Teilungserklärung vom 03.07.1992 wurde das Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum geteilt.

Auszug aus der Teilungserklärung

"3.
32,860/1000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Räumen,"

"37.
2/1000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 37 bezeichneten Garagen."

§ 2 Sondernutzungsrechte

Dem jeweiligen Eigentümer der Erdgeschosswohnungen [...] Nr. 3 [...] des Aufteilungsplans steht das Sondernutzungsrecht an derjenigen unbebauten Grundstücksfläche zu, die im Aufteilungsplan "Bestand" schwarz umrandet mit dem Kennbuchstaben GA und der entsprechenden Wohnungsnummer versehen ist; der Sondernutzungsberechtigte, darf diese Fläche als Terrasse und Garten benutzen."

"Jeder Sondernutzungsberechtigte hat das ausschließliche Nutzungsrecht an den ihm vorstehend zugewiesenen Räumen, Terrassen und Gartenflächen beziehungsweise der Stellplatzflächen, während die übrigen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind."

"Die Sondernutzungsberechtigten haben die alleinige Unterhaltungspflicht für die ihnen zur Sondernutzung zugewiesenen Räume und Flächen."

"Die Wohnanlage [...] besteht aus 36 Wohnungen in vier Häusern, 23 Garagen und 13 oberirdischen Kfz-Stellplätzen."

3.2.2 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fst. 1503/5, 1503/6, 1503/, 1503/8 und 1503/9 als Gesamtberechtigte.[...]
2	Kinderspielplatzbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fst. 1503/5, 1503/6, 1503/, 1503/8 und 1503/9 als Gesamtberechtigte.[...]
4	Starkstromleitungs- und Transformatorenstationsrecht für die Lech-Elektrizitätswerke AG in Augsburg [...]
5	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 1, 2, 4

Die Eintragungen werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

zu lfd. Nr. 5

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

3.2.3 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

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

- 3.2.4 Bauplanungsrecht** Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung den planungsrechtlichen Festsetzungen entspricht.
- 3.2.5 Bauordnungsrecht** Die Baugenehmigung hat der Sachverständigen nicht vorgelegen. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.
- 3.2.6 Abgabenrechtliche Situation** Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Beiträge für die erstmalige Erschließung oder sonstige Beiträge nach dem kommunalen Abgabenrecht mehr anfallen.
- 3.2.7 Mietverträge** Das Bewertungsobjekt ist vermietet.
Der Mietvertrag vom 04.08.2009 hat der Sachverständigen vorgelegen. Der aktuelle Mietertrag (Mietanpassung ab 01.05.2019) beträgt Wohnungseigentum 3 mit Teileigentum 37: 480 €/Monat
Die aktuelle Mietzahlung beträgt lt. Prozessbevollmächtigten der Erbgemeinschaft:
570 €/Monat einschl. Betriebskostenvorauszahlung (170 €).
- 3.2.8 Energieeffizienz** Der Energieausweis vom 26.11.2019 hat vorgelegen.
Endenergieverbrauch des Gebäudes: 109 kWh/(qm*a)
- 3.2.9 Erhaltungsrücklage** Laut Wirtschaftsplan 2024 beträgt die Erhaltungsrücklage für Wohnungseigentum 3 mit Teileigentum 37: 3.647,92 €.
- 3.2.10 Hausgeld** Das Hausgeld ab 01.09.2024 beträgt lt. Auskunft der Hausverwaltung: Wohnungseigentum 3 mit Teileigentum 37: 304 €/Monat

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 4.742 qm
Grundstücksform	unregelmäßiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.2 Erschließung

Straßenart	Bahnhofstraße als Stichstraße mit ruhigem Anliegerverkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	elektrischer Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

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

3.3.4 Bodenbeschaffenheit

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

3.4 Gebäudebeschreibung Bahnhofstraße 21b

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

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

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

Bauart	Zweigeschossiges Mehrfamilienhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert; 9 Wohnungen
--------	---

Baujahr	Lt. Energieausweis: ca. 1993
---------	------------------------------

3.4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Treppen	Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Naturstein
Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

3.4.2 Wohnungseigentum 3

3.4.2.1 Ausstattungsmerkmale

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Laminatbelag, bzw. Fliesenbelag
Türen	Wohnungseingangstür mit Schalldichtung Innentüren als furnierte Standardtüren mit Holzzargen

Fenster	Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung überwiegend Rollläden mit Gurtzug
San. Ausstattung	Bad ausgestattet mit Badewanne, Duschtasse mit Glasduschabtrennung, Waschtisch und WC; Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest Die Ausstattung wird als mittel beurteilt.
Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage, Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung in Heizkörpernischen
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Elektroinstallation	normale Ausstattung
Einbauküche	einfache Einbauküche ohne Elektrogeräte

3.4.2.2 Aufteilung

Erdgeschoss	3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Sondernutzungsrecht an Terrasse und Gartenfläche
Kellergeschoss	Kellerraum

3.4.2.3 Flächenangaben

Die Flächenangaben wurden den Aufteilungsplänen entnommen. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche	lt. Mietvertrag: rd. 84,5 qm
------------	------------------------------

3.4.3 Teileigentum 37

Fertigarage mit Stahlschwingtor
Zugang zu Sondernutzungsrecht an Gartenfläche

3.4.4 Beurteilung der baulichen Anlagen

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

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

Anmerkung:

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

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

geringfügige Mängel u.U. gar nicht auf den Verkehrswert aus, zugleich sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten.

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

4 WERTERMITTLUNG

Vorgehensweise

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

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

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Vergleichswertverfahren

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

Sachwertverfahren

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

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

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Hinweis:

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist für mehrere Grundstücke jeweils ein eigener Wert zu ermitteln, auch wenn aus wirtschaftlicher Sicht deren kombinierte Versteigerung in Frage kommt.

¹ §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

4.1 Wohnungseigentum 3

4.1.1 Bodenwertermittlung

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Donau-Ries hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **166 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2024).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Gemischte Baufläche
- erschließungsbeitragsfrei

Anpassung des Bodenrichtwertes

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

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 4.742 qm
- unregelmäßiger Zuschnitt

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **166 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	166 €/qm
Grundstücksgröße	4.742 qm
Bodenwert absolut	787.172 €
Miteigentumsanteil	32,86/1000
Bodenwertanteil	25.866 €

4.1.2 Ertragswertverfahren

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

Der Ertragswert hängt von verschiedenen Eingangsgrößen ab:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Rohertrag• Bewirtschaftungskosten• Restnutzungsdauer• Liegenschaftszinssatz• Bodenwert |
|--|

4.1.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

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

Rohertrag

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

Beschaffenheitsfaktoren des Wohnungseigentums

- Wohnung im Erdgeschoss, ca. 85 qm Wohnfläche
- Zentralheizung
- Bad/WC in mittlerer Ausstattung
- Terrasse, Gartennutzung

Marktüblicher Mietertrag

Ich halte eine Netto-Kaltmiete in Höhe von 700 €/Monat für marktüblich erzielbar.

Rohertrag	rd. 8.400 €/Jahr
-----------	------------------

Tatsächlicher Mietertrag

Miethöhe lt. Mietanpassung vom 05.05.2019:
480 €/Monat einschl. Garage, zzgl. Betriebskosten
Der Minderertrag wird im vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.
In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
429 € je Eigentumswohnung

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

Instandhaltungskosten

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

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

Instandhaltungskosten	rd. 1.190 €/Jahr
-----------------------	------------------

Mietausfallwagnis

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

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
Wohnnutzung: 2 Prozent

Mietausfallwagnis	rd. 168 €/Jahr
-------------------	----------------

Zusammenfassung

Bewirtschaftungskosten	rd. 1.787 €/Jahr
------------------------	------------------

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

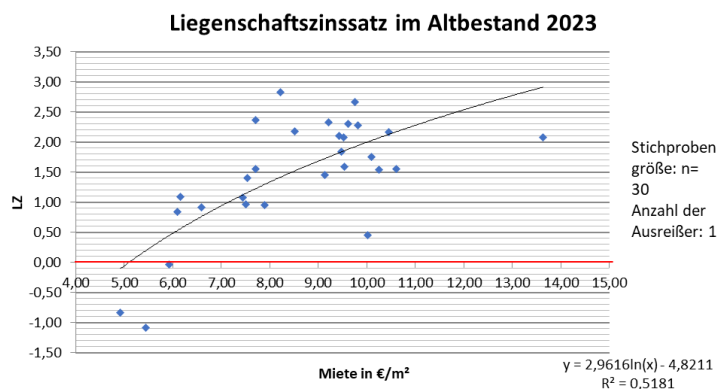
Liegenschaftszinssatz

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

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

Der Gutachterausschuss des Landkreises Donau-Ries hat einen Bericht zu wertrelevanten Daten 2022/2023 veröffentlicht:

Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen



IVD-Liegenschaftszinssätze

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

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

Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,75 % für marktkonform und angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 50 Jahre
-----------------------------------	--------------

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

Barwertfaktor	33,141
---------------	--------

Bodenwertverzinsung

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

1,75 % Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	453 €
---	-------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

4.1.2.2 Ertragswert

	Rohertrag	8.400 €
-	Bewirtschaftungskosten	1.787 €
=	Reinertrag	6.613 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	453 €
=	Gebäudereinertrag	6.160 €
x	Barwertfaktor	33,141
=	Gebäudeertragswert	204.161 €
+	Bodenwertanteil	25.866 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	230.027 €

4.2 Teileigentum 37

4.2.1 Bodenwertermittlung

angepasster Bodenwert relativ	166 €/qm
Grundstücksgröße	4.742 qm
Bodenwert absolut	787.172 €
Miteigentumsanteil	2/1000
Bodenwertanteil	1.574 €

4.2.2 Ertragswertverfahren

4.2.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

Rohertrag

Beschaffenheitsfaktoren des Teileigentums

- Einzelgarage

Marktüblicher Mietertrag Ich halte eine Netto-Kaltmiete in Höhe von 80 €/Monat für marktüblich erzielbar.

Rohertrag	rd. 960 €/Jahr
-----------	----------------

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
47 € je Garage

Verwaltungskosten	rd. 47 €/Jahr
-------------------	---------------

Instandhaltungskosten In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
106 €/Jahr

Instandhaltungskosten	rd. 106 €/Jahr
-----------------------	----------------

Mietausfallwagnis In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
Wohnnutzung: 2 Prozent

Mietausfallwagnis	rd. 19 €/Jahr
-------------------	---------------

Zusammenfassung	Bewirtschaftungskosten	rd. 172 €/Jahr
-----------------	------------------------	----------------

Liegenschaftszinssatz Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,75 % für marktkonform und angemessen.

Gesamtnutzungsdauer	wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
----------------------------	-------------------------------------	----------

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

	Barwertfaktor	16,753
--	---------------	--------

Bodenwertverzinsung

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

1,75 % Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	28 €
---	------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

4.2.2.2 Ertragswert

	Rohertrag	960 €
-	Bewirtschaftungskosten	172 €
=	Reinertrag	788 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	28 €
=	Gebäudereinertrag	760 €
x	Barwertfaktor	16,753
=	Gebäudeertragswert	12.736 €
+	Bodenwertanteil	1.574 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	14.311 €

4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

4.3.1 Bautechnische Beanstandungen

Bei der Begehung wurden keine wesentlichen Instandhaltungsrückstände festgestellt. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

4.4 Ableitung des Verkehrswertes

4.4.1 Wohnungseigentum 3

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Ertragswert	230.027 €
-------------------------	-----------

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
---	-----

Ertragswert	230.027 €
-------------	-----------

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

Verkehrswert gerundet	230.000 €
------------------------------	------------------

4.4.2 Teileigentum 37

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Ertragswert	14.311 €
-------------------------	----------

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
---	-----

Ertragswert	14.311 €
-------------	----------

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

Verkehrswert gerundet	14.000 €
------------------------------	-----------------

4.5 Zubehörbewertung

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

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

Vorbemerkung

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

Wohnungseigentum 3, Küche: Einbauküche ohne Elektrogeräte

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

100 €

5 VERKEHRSWERT

Definition

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

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

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

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert des Wohnungs- und Teileigentums, Bahnhofstraße 21a, 21b, 21c, 21d in 86663 Asbach-Bäumenheim am Wertermittlungstichtag 20. Februar 2025 geschätzt auf

Wohnungseigentum 3 **230.000 €**

Teileigentum 37 **14.000 €**

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

Das vorliegende Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich elektronisch übermittelt und umfasst:

25 Seiten = 38.655 Zeichen (aufgerundet auf 39.000 Zeichen)

5 Blatt Anlagen

2 Seiten Fotodokumentation (4 Fotos)

Augsburg, den 3. Juni 2025

Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

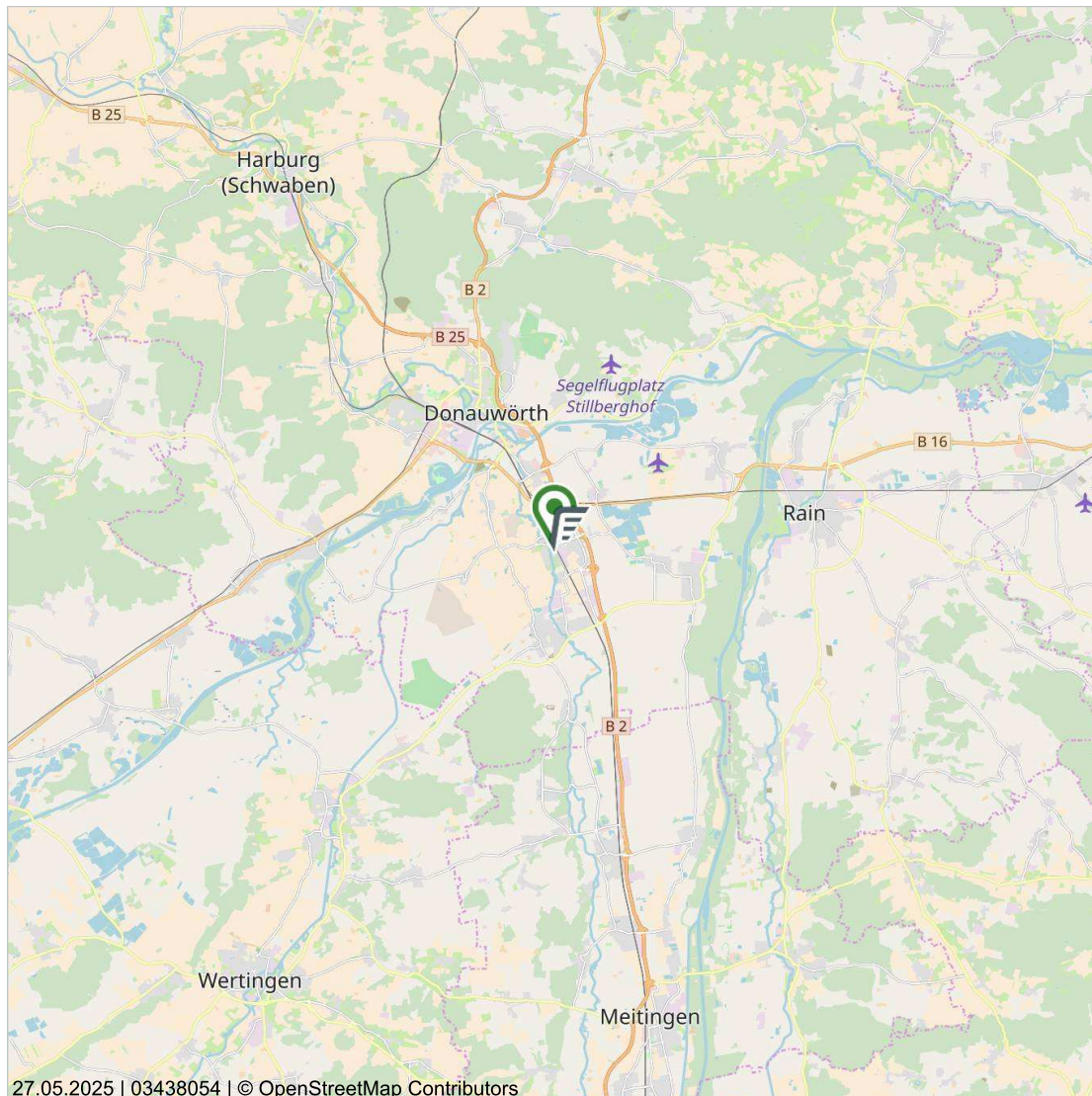
Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder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

6 ANLAGEN

6.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

86663 Asbach-Bäumenheim, Bahnhofstr. 21 b



27.05.2025 | 03438054 | © OpenStreetMap Contributors

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



0

20.000 m

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

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

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

6.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

86663 Asbach-Bäumenheim, Bahnhofstr. 21 b



27.05.2025 | 03438054 | © OpenStreetMap Contributors

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



0

1.000 m

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

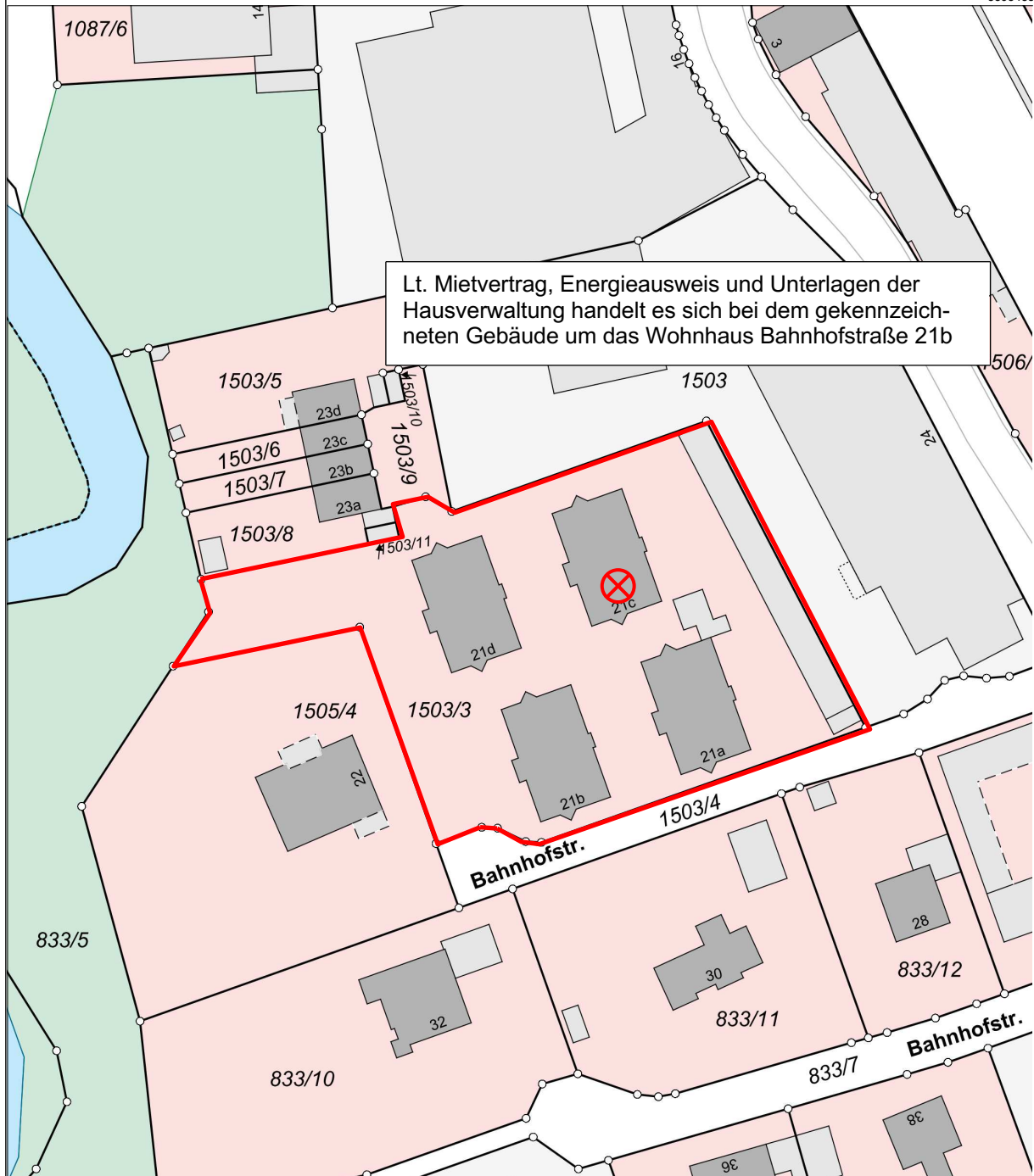
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

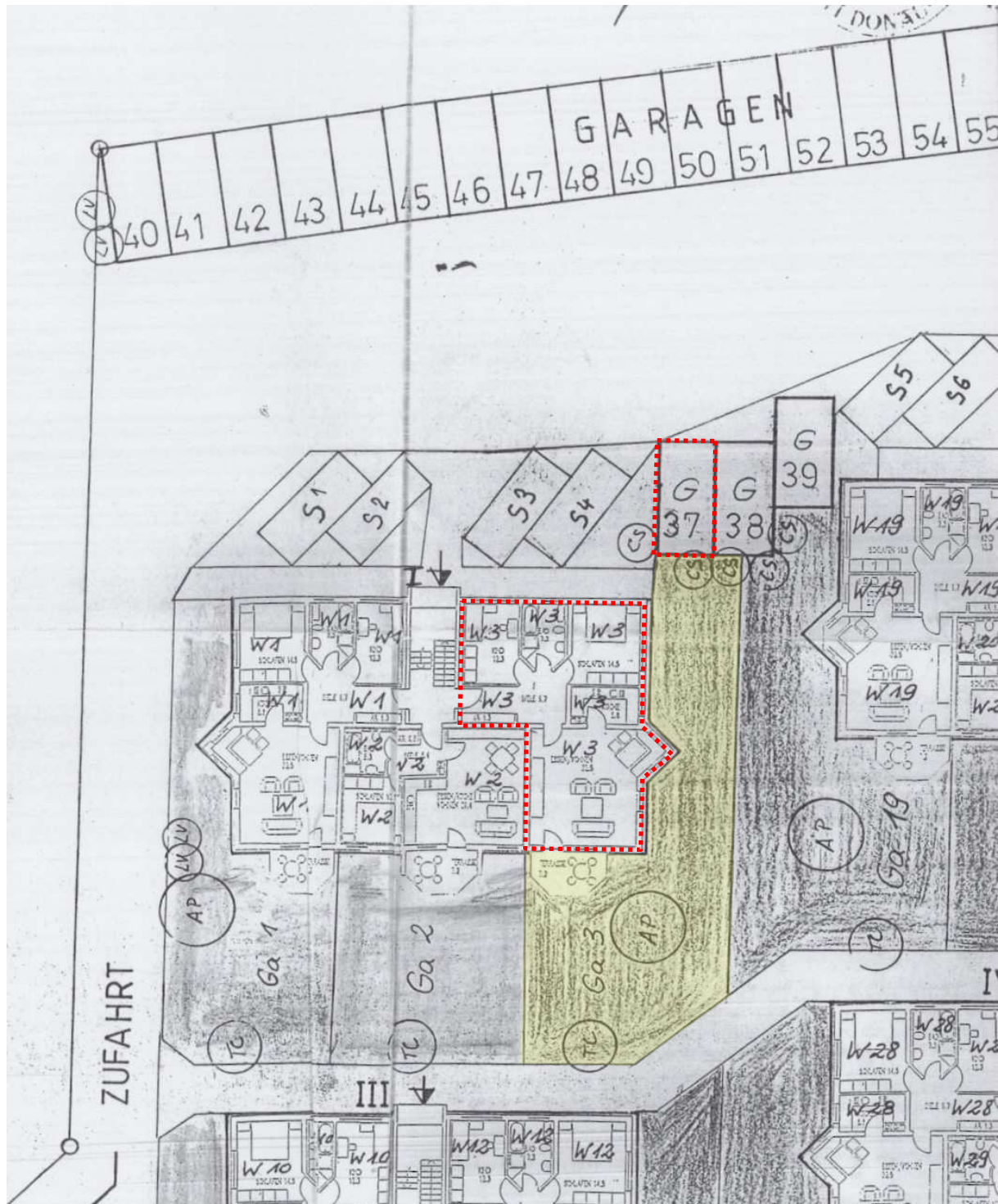
5393433

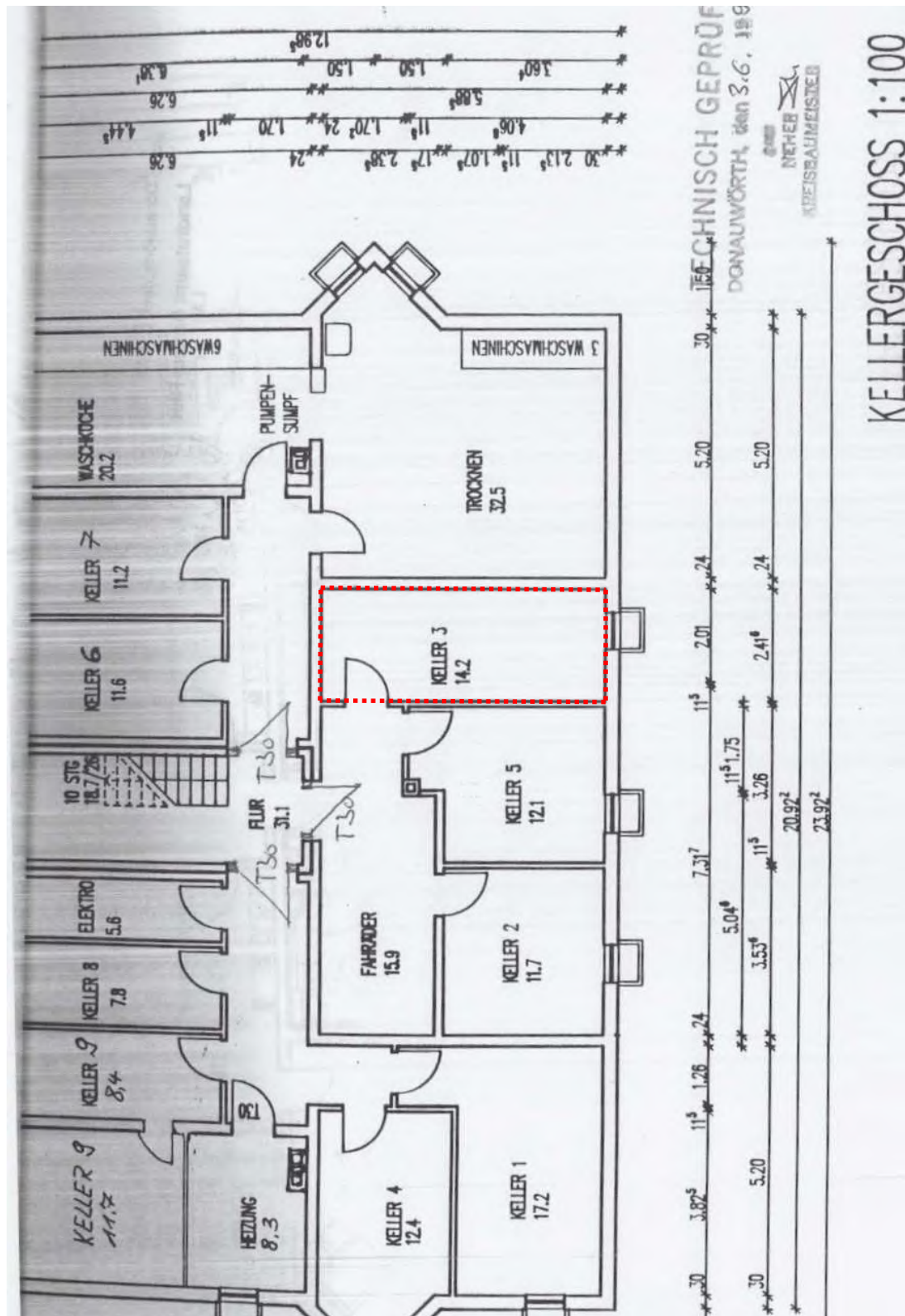


Verkehrswertgutachten 025-810

6.4 Aufteilungspläne Wohnungseigentum 3, Teileigentum 37**6.4.1 Erdgeschoss**

(ohne Maßstab)





6.5 Fotodokumentation: Ortstermin am 20.02.2025



Foto 1 Wohnungseigentum 3 - Eingangsansicht



Foto 2 Wohnungseigentum 3 - Ansicht von Westen



Foto 3 Teileigentum 37 (Garage)



Foto 4 Sondernutzungsrecht an Gartenfläche, rückwärtiger Zugang zu Garage Teileigentum 37