



Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 19 im Dachgeschoss
mit Kellerraum Nr. 19 und
Kfz-Stellplatz im Freien Nr. StP 1

Adresse: Schlesienstraße 11, 13
89407 Dillingen a.d. Donau

Auftraggeber: Amtsgericht Nördlingen
Abteilung für Immobilienvollstreckung
Tändelmarkt 5, 86720 Nördlingen

Aktenzeichen: 2 K 51/23

Auftragsnummer: G 149524

Wertermittlungsstichtag: 15.04.2024



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 15
2.4 Sonstiges	Seite 24
3. Wertermittlung	Seite 26
3.1 Vorgehensweise	Seite 26
3.2 Vergleichswertverfahren	Seite 28
3.3 Ertragswertverfahren	Seite 30
3.4 Gegenüberstellung Vergleichswert zu Ertragswert	Seite 36
3.5 Diskussion des Ergebnisses	Seite 36
3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 36
3.7 Berechnung des Verkehrswertes	Seite 36
4. Verkehrswert	Seite 37
Anlagen	16 Seiten



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Sondereigentum an Wohnung Nr. 19 im Dachgeschoss samt Spitzboden und Balkon und Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr. 19 und Kfz-Stellplatz im Freien Nr. StP 1 Schlesienstraße 11, 13, 89407 Dillingen a.d. Donau
--------	--

Auftragseingang	02.02.2024
Wertermittlungstichtag, Abschluss der Recherchen	15.04.2024
Ortstermin	20.03.2024

Fiktives Herstelljahr	1997
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	53 Jahre

Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück	51,1 / 1000
--	-------------

Grundstücksgröße	1.620 m ²
Bodenwertanteil	12.252 €

Vorläufiger Vergleichswert	202.194 €
----------------------------	-----------

Wohnfläche	74 m ²
Rohertrag jährlich	8.448 €
Liegenschaftszinssatz	2,2 %
Vorläufiger Ertragswert	215.713 €

Verkehrswert	216.000 €
---------------------	------------------



1. Allgemeines

Zweck des Gutachtens Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Auftragseingang Der Auftrag wurde erteilt durch Beschluss des Amtsgerichts Nördlingen vom 30.01.2024, eingegangen mit Schreiben vom 01.02.2024 unter dem Aktenzeichen 2 K 51/23 am 02.02.2024.

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 Es handelt sich um eine Eigentumswohnung im Dachgeschoss einer viergeschossigen Wohnanlage. Das Bewertungsgrundstück besteht aus zwei vereinigten Grundstücken und ist mit zwei aneinander angefügten Wohnanlagen bebaut. In jeder Wohnanlage befinden sich 11 Wohnungen. Die Gebäude sind vollständig unterkellert.

Nördlich der Wohnanlage *Schlesienstraße 13* befinden sich vier Kfz-Stellplätze.



**Grundbuchrechtliche
Bezeichnungen**

Das zu bewertende Objekt ist in folgendes Grundbuch eingetragen:

Amtsgericht Dillingen a.d. Donau
Grundbuch von Dillingen
Blatt 10729
(Wohnungsgrundbuch)

Die Eintragungen in das Bestandsverzeichnis lauten auszugsweise wie folgt:

51,1/1000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück

Flurstück 2390/41

Größe 906 m²

Bezeichnung:

Schlesienstraße 11, Gebäude- und Freifläche

Flurstück 2390/47

Größe 714 m²

Bezeichnung:

Schlesienstraße 13, Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoss gelegenen Wohnung samt Spitzboden und Balkon, bezeichnet mit Nr. 19 laut Aufteilungsplan

Sondernutzungsrecht an dem Keller Nr. 19 und am Kfz-Stellplatz im Freien Nr. StP 1

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 den vorgenannten Größen.



Eigentümer	Es handelt sich um Einzeleigentum einer natürlichen Person.
Verwalter	Zum Hausverwalter ist bestellt: Global Service Immobilien GmbH & Co. KG Alois-Moser-Straße 6 89415 Lauingen
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand statt am 20.03.2024. Anwesend waren: - der Mieter - Herr Dipl.-Ing. (FH) Hans Kraus als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger - Frau Claudia Weng, Mitarbeiterin im Sachverständigenbüro Kraus
Wertermittlungsstichtag	Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurden am 15.04.2024 abgeschlossen. Dies ist der Wertermittlungsstichtag.



**Dokumente
und Informationen, die
bei der Wertermittlung
zur Verfügung standen**

- Unterlagen vom Amtsgericht Dillingen a.d. Donau, Grundbuchamt:
 - Auszug aus dem Grundbuch vom 22.02.2024
 - Teilungserklärung § 8 WEG vom 17.02.2017, URNr. 0526 F /2017
 - Anlage I (Miteigentumsanteile)
 - Anlage II (Gemeinschaftsordnung)
 - Anlage III (Leistungsbeschreibung)
 - Anlage IV (Aufteilungspläne) bestehend aus Plan Dachgeschoss *Schlesienstraße 11*, Plan Kellergeschoss *Schlesienstraße 11*, Plan Kfz-Stellplätze im Freien
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle Gutachterausschuss vom 27.02.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1.000 vom 11.03.2024
- Bauakte 602-81/2016 aus dem Archiv der Großen Kreisstadt Dillingen a.d. Donau mit Aufteilungsplänen im Maßstab 1:100
- Unterlagen der Hausverwaltung Global Service Immobilien GmbH & Co. KG:
 - Verwaltervertrag vom 30.06.2022, gültig bis zum 31.12.2026
 - Jahresabrechnung 2022 vom 01.08.2023
 - Wirtschaftsplan 2023 vom 01.08.2023
 - Versammlungsprotokolle der Eigentümerversammlung vom 23.06.2022, 04.10.2022 und vom 13.09.2023
 - Auskunft über den Stand der Rücklagen vom 08.02.2024
 - Energieausweis vom 11.09.2018
- Mietvertrag vom 30.07.2022
- Bodenrichtwerte der Geschäftsstelle Gutachterausschuss beim Landkreis Dillingen a.d. Donau zum Stichtag 01.01.2022
- Grundstücks- und Immobilienmarktbericht 2021 des Landkreises Dillingen a.d. Donau, 12. Auflage
- Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Günzburg 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 2/2024
- IVD Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH, Preisspiegel Bayern, Wohnimmobilien, Herbst 2023
- Marktbericht 2022 Wohnimmobilien im Landkreis Dillingen a.d. Donau der von Poll Immobilien GmbH



2. Wertrelevante Merkmale

2.1 Überblick über die wesentlichen Lagefaktoren

Nachstehend aufgelistet sind die für die Wertermittlung maßgebenden Lagefaktoren.

Lage in Dillingen

Das Bewertungsobjekt liegt nördlich des Stadtzentrums. In der direkten Umgebung gibt es im Osten und Süden Ein- und Zweifamilienhäuser, im Westen mehrgeschossige Wohnungsbauten, im Norden eine Grünfläche für sportliche Aktivitäten und einen Kindergarten mit großer Grünfläche mit Bepflanzung. Nördlich des Bewertungsobjektes verläuft der *Zwergbach* mit Bäumen und Sträuchern am Ufer.

Ortsbeschreibung

Dillingen zählt ca. 19.600 Einwohner auf einer Fläche von 75,6 km² und ist Große Kreisstadt im Regierungsbezirk Schwaben im Freistaat Bayern. Der Landkreis Dillingen grenzt an das Bundesland Baden-Württemberg an. Die Lage über NN misst 434 m.

Südlich von der Stadt Dillingen verläuft die Donau. Geographisch liegt Dillingen auf der Hochterrasse zwischen *Donauried* und *Schwäbischer Alb*. Zusammen mit der Nachbarstadt Lauingen bildet Dillingen ein Doppel-Oberzentrum.

Immissionen

Die *Schlesienstraße* hat überwiegend Ziel- und Quellverkehr.

Beim Ortstermin konnten keine störenden Immissionen aus Verkehrsaufkommen oder aus anderen Quellen festgestellt werden. Immissionen vom Kindergarten gehören in Wohngebieten zum sozialen Leben.



Entfernungen

Angegeben sind die Wegstrecken vom Bewertungsobjekt:

- Lebensmitteldiscounter 500 m
- Kindergarten 170 m
- Grundschule 1,1 km
- Mittelschule 1,2 km
- Gymnasium 1,7 km
- Bahnhof 1,2 km
- Stadtzentrum 1,4 km
- Hallenbad 1,7 km
- Donau 2,5 km
- Bundesstraße B16 3,3 km
- Autobahn A7, Anschlussstelle Giengen 25 km
- Autobahn A8, Anschlussstelle Burgau 25 km
- Autobahn A8, Anschlussstelle Zusmarshausen 25 km

Infrastruktur

In Dillingen gibt es sämtliche schulische Einrichtungen, Berufsschulen, Fachschulen und die Bayerische Akademie für Lehrerfortbildung.

Dillingen hat ausreichende Versorgung mit Ärzten, Fachärzten, Krankenhaus, Altenheim, Betreutes Wohnen, Pflegedienste und seelsorgerische Einrichtungen christlicher Glaubensgemeinschaften.

Es gibt zahlreiche Sport- und Kulturvereine, Freibad und Hallenbad, zahlreiche Sportstadien im Freien und in Hallen.

Dillingen hat eine ausgeprägte Infrastruktur mit einem umfassenden Angebot an Waren für kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf.

Die Arbeitslosenquote lag im Bezirk Dillingen laut Bayerischem Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales im März 2024 bei 2,9 %.
Zum Vergleich: Bayern 3,7 %, BRD 6,0 %

Der Kaufkraftindex lag für das Jahr 2023 im Landkreis Dillingen a.d. Donau bei 100,9, bei einem Bundesdurchschnitt von 100.
Quelle: MB-Research, Internationale Marktdaten



Überörtliche Verkehrsanbindung

Dillingen liegt an der Bundesstraße B16, diese ist Umgehungsstraße. Über diese und weitere gut ausgebaute Staatsstraßen gibt es Verbindungen zu den Bundesautobahnen A8 und A7. Die Bundesstraße B16 ist eine leistungsfähige Verkehrsachse zwischen den Städten Ulm und Donauwörth mit Weiterführung Richtung Ingolstadt und Nürnberg.

Lagebeurteilung

Das Bewertungsgrundstück und die nähere Umgebung sind ausreichend durchgrünt. Die Verkehrsanbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sowie die Entfernung zum Stadtzentrum ist gut. Läden des täglichen Bedarfs, Kindertagesstätten und Schulen, Freizeitmöglichkeiten sind in fußläufiger Entfernung.

Die erzielbaren Mieten haben in Dillingen allgemein niederes Niveau.

Es handelt sich um gute, beliebte Wohnlage in einem Gebiet, das nahezu ausschließlich wohnwirtschaftlich genutzt wird.

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 das Bewertungs-
objekt vermietet.

Der Mietvertrag wurde vom Mieter ausgehändigt.
Demnach handelt es sich um einen ortsüblichen
Mietvertrag mit gesetzlichen Kündigungsfristen. Die
Grundmiete beträgt ab dem 01.01.2024 monatlich 700 €.
Der Mieter trägt sämtliche Kosten nach § 2
Betriebskostenverordnung.

Lasten und Beschränkungen in Abteilung zwei des Grundbuches

In Abteilung zwei des Grundbuches sind folgende
Eintragungen vorhanden.

lfd. Nr. 1:

Lastend nur am ganzen Flst. 2390/41:
Heizwärme- und Warmwasserbezugsrecht für den
jeweiligen Eigentümer von Flst. 2390/47 Gem. Dillingen;
gemäß Bewilligung vom 18.05.2007

lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht
Nördlingen, AZ: 2 K 51/23); eingetragen am 19.12.2023.

Baurecht

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines
Bebauungsplanes.

Das Baurecht ergibt sich nach § 34 BauGB.

Im Flächennutzungsplan, Stand 30. Änderung 2021, ist das
Bewertungsgrundstück als Wohnbaufläche eingetragen.

Abstandsflächen- übernahmen

Nach Angabe der Stadt Dillingen gibt es keine
wertmindernden Abstandsflächenübernahmen.
Im Grundbuch in Abteilung zwei sind keine
Abstandsflächenübernahmen vermerkt.



**Abgabenrechtliche
Situation**

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

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

**Instandhaltungs-
rücklage**

Nach Auskunft der Hausverwaltung lag die
Instandhaltungsrücklage am 08.02.2024 bei 22.376,69 €.

Im Jahr 2022 wurden umfangreiche
Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt:

- Einbau einer neuen Heizungsanlage
- Austausch der Warmwasser- und Zirkulationsleitungen
- Einbau einer neuen Zirkulationspumpe

Der Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2023 sieht
Erhaltungsrücklagen für die Wohnungseigen-
tümerversammlung von 15.000 € vor.

Der Anteil des Bewertungsobjektes beträgt hieraus
766,50 €.

**Maßnahmen nach den
Protokollen der
Eigentümer-
versammlungen**

Laut dem Versammlungsprotokoll vom 13.09.2023 soll die
Hausverwaltung Angebote für eine Entkalkungsanlage
einholen. Als Deckelung für die Bruttosumme sollen
22.000 € festgelegt werden. Die Finanzierung läuft über die
Erhaltungsrücklage. Am Tag der Inaugenscheinnahme war
die Entkalkungsanlage vorhanden und in Betrieb.
Es sind keine Maßnahmen geplant, die eine Sonderumlage
zur Folge hätten.



Energieausweis

Es gibt einen Energieausweis vom 11.09.2018. Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Demzufolge hat das Wohngebäude *Schlesienstraße 11* einen Endenergiebedarf von 52 kWh/(m²a). Der Primärenergiebedarf für die mit Erdgas H befeuerte Zentralheizung beträgt 60 kWh/(m²a). Dies bedeutet insgesamt Energieeffizienzklasse B aus dem Spektrum A+ bis H.

Verwaltervertrag

Mit der Verwaltung des Objektes ist beauftragt:
Global Service Immobilien GmbH & Co. KG
Alois-Moser-Straße 6, 89415 Lauingen

Der Verwaltervertrag läuft bis zum 31.12.2026. Die Vergütung pro Wohnung wurde mit 24,99 €/monatlich inklusive Mehrwertsteuer vereinbart.

Wo werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?

- Mietvertrag – zur Information
- Lasten und Beschränkungen in Abteilung zwei des Grundbuches – nicht wertrelevant
- Baurecht – im Bodenwert
- Abstandsflächenübernahmen – Es sind keine wertmindernden Abstandsflächenübernahmen vorhanden.
- Abgabenrechtliche Situation – im Bodenwert
- Instandhaltungsrücklage – zur Information, bei den Instandhaltungskosten
- Maßnahmen nach den Protokollen der Eigentümerversammlungen – Es sind keine wertrelevanten Maßnahmen geplant.
- Energieausweis – zur Information
- Verwaltervertrag – zur Information



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 Planauszügen oder Annahmen.

Bauweise des Gebäudes, Ausstattung des Gemeinschaftseigentums

Nachstehend angegeben sind die wesentlich zur Herstellung des Rohbaus verwendeten Baustoffe und Bauteile und die Ausstattung des Gemeinschaftseigentums.

- Geschossdecken aus Stahlbetonplatten
- Dachtragwerk als zimmermannsmäßig abgebundenem Dachstuhl
- Dachdeckung aus Betondachsteinen
- Spenglerarbeiten aus Titanzink
- Außenwände:
in den Wohngeschossen aus Mauerwerk d = 30 cm mit ca. 15 cm Wärmedämmverbundsystem,
im Kellergeschoss aus Stahlbeton d = 30 cm mit ca. 15 cm Wärmedämmverbundsystem im oberirdischen Bereich
- tragende und nichttragende Innen- und Wohnungstrennwände aus Mauerwerk d = 11,5 cm bis d = 24 cm, nichttragende Innenwände im Dachgeschoss in Trockenbauausführung, an den Kellerabteilen aus Stahllamellen
- Fassade: Wärmedämmverbundsystem mit Anstrich
- Fenster und Balkontüren, Fenster in den Treppenhäusern aus Kunststoff mit Dreifachisolierverglasung, im Kellergeschoss Stahlfenster mit Einfachverglasung und Lochblech
- Eingangselement mit Türe und Seitenteil aus Kunststoff, Klingel- und Briefkastenanlage
- Treppenhausbelichtung über Fensterelemente



- Balkonkonstruktion:
auf der Ostseite auskragende Geschossdecken aus Stahlbeton,
auf der Westseite vor die Außenwand gestellte Balkone aus Stahlkonstruktion,
auf der Südseite ein Balkon für die Dachgeschosswohnung aus Stahlkonstruktion mit aufgelegter Betonplatte mit Beschichtung,
alle Brüstungen aus Edelstahl mit Verbundsicherheitsglas
- Treppenkonstruktion:
Massivtreppenanlage vom Keller- bis zum Dachgeschoss mit Werkstein,
Treppenpodeste mit Werksteinfliesen,
beschichtetes Stahlgeländer
- Bodenbeläge:
Treppenhaus mit Werksteinfliesen,
Kellergeschoss mit Betonglattstrich
- elektrische Versorgung:
Erdleitungsanschluss,
Allgemeinverteilung im Kellergeschoss mit getrennten Zählungen für jede Wohnung und für den Allgemeinstrom
- Heizungsanlage:
zentrale Heizungsanlage mit Erdgas als Energieträger
- Kommunikation:
Klingel- und Sprechanlage,
Antennenversorgung über Kabelanschluss,
Telefonanschluss je Wohnung
- im Treppenhaus Dachflächenfenster zum Rauchabzug im Brandfall

Gemeinschaftsräume

Im Kellergeschoss in der Schlesienstraße 11 sind vorhanden:
Heizungsraum, zwei Räume für Fahrräder und Kinderwagen, Technikräume



Beschreibung der Wohnung

Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss einer viergeschossigen Wohnanlage. Die Diele ist L-förmig, dadurch entsteht im Eingangsbereich eine Garderobe. Alle Räume sind über die Diele zugänglich. Die Toilette hat eine Dachgaube über die gesamte Raumbreite. Im Anschluss ist auf der Ostseite das Badezimmer. Das Wohn-/Esszimmer ist auf der Südseite und erstreckt sich über die gesamte Hausbreite. Von diesem Raum aus ist der Balkonzugang über ein zweiflügeliges Fenstertürelement. Die zum Wohn-/Esszimmer offene Küche hat zusätzlich eine Türe zur Diele. Das Schlafzimmer, das Badezimmer und die Küche werden über Dachflächenfenster belichtet. Das Wohn-/Esszimmer wird auf der West- und Ostseite zusätzlich über Dachflächenfenster belichtet.

Zugehörig sind ein Kellerabteil und ein Kfz-Stellplatz im Freien. Zum Spitzboden ist kein Zugang hergestellt.

Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Wohnung

Angegeben sind die wesentlichen Ausstattungsmerkmale der Wohnung im Sondereigentum.

- Zugangs- und Zimmertüren mit weiß beschichteten Holzumfassungszargen, weiß beschichtete Türblätter in leichter Ausführung, Zimmertüren mit vier waagrechten eingepprägten Linien, zur Küche mit Ganzglastürblatt, mattiert, mit vier nicht mattierten waagrechten Linien, einfache Beschläge
- Bodenbeläge:
Laminatbelag im Wohn-/Esszimmer, in der Küche und im Schlafzimmer; Fliesenbelag in der Diele, in der Toilette und im Bad
- Fenstersimse bei den Balkontüren innen und außen aus Naturstein
- Kunststoffrollläden an den Balkontüren, manuell zu bedienen, Dachflächenfenster und Fenster in der Toilette ohne Rollläden
- Dachflächenfenster aus Kunststoff
- Wandoberflächen:
tragende und nicht tragende Wände und Trempelwände mit Anstrich
- Deckenbekleidungen:
Gipskartonplatten mit Anstrich



- elektrische Versorgung:
Elektrounterverteilung in der Diele,
ausreichend Steckdosen pro Zimmer,
ein Lichtauslass pro Zimmer
- Wärmetauscher in den Räumen:
Flachheizkörper mit Thermostatventil,
im Badezimmer Handtuchtrocknerheizkörper
- Kommunikation:
Antennen- und Telefonanschluss,
Klingel-/Sprechanlage zur Hauseingangstüre mit
Sprechstelle in der Diele
- Ausstattung Bad:
Waschbecken mit Einhebelmischbatterie,
Einbaubadewanne mit Wannenfüll- und Brause-
Einhebelmischbatterie,
Duschwannenanlage mit Brause-Einhebelmisch-
batterie und Glaskabine,
Waschmaschinenanschluss,
Wände mit Fliesenbelag, H = 1,20 m, im
Duschbereich deckenhoch
- Ausstattung Toilette:
wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten,
Waschbecken mit Einhebelmischbatterie,
Ost- und Südwand brüstungshoch gefliest

Sonstige wesentliche Bestandteile

Am Tag der Inaugenscheinnahme war eine
Einbauküche vorhanden, nach Angabe im Eigentum
des Mieters.

Lichte Höhen

Die lichten Höhen wurden vor Ort aufgemessen.

Wohnung:	2,62 m
Kniestock Wohn-/Esszimmer Ostseite:	1,18 m
ansonsten:	0,87 m
Kellergeschoss:	2,01 m



Außenanlagen

- Zugang zu den Wohngebäuden befestigt mit Betonsteinpflaster, Entwässerungsrinne zum Gehweg
- zwei Mülltonnenabstellplätze befestigt mit Betonsteinpflaster, dreiseitig mit Doppelstabmattenzaun mit PVC-Gewebe-Sichtschutzstreifen umschlossen
- Stellplätze befestigt mit Betonsteinpflaster
- Fläche unter den Balkonen mit Leerkies hergestellt
- auf der Ost-, Süd- und Westseite Traufstreifen mit Leerkies
- Außentreppe auf der Westseite zum Kellergeschoss: untere Stufen und Podest aus Beton, obere Stufen aus Betonleistensteinen und Trittflächen aus Betonsteinpflaster, Wände aus Beton und Betonleistensteinen, Absturzeländer aus beschichteten Stahlrohren
- Bewuchs:
vorwiegend Grasfläche, auf der Westseite mehrere große Laubbäume, auf der Ostseite ein Laubbaum, Zugangsbereich mit Hecke

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde in Anlage 1 ermittelt mit

74 m²

Kfz-Stellplatz im Freien Nr. StP 1

Die tatsächliche Anordnung der Stellplätze entspricht nicht dem Aufteilungsplan aus der Teilungserklärung. Auf der Nordseite des Wohngebäudes *Schlesienstraße 13* befinden sich vier Stellplätze. Der Stellplatz Nr. StP1 war laut Aufteilungsplan der westliche Stellplatz. Zugehörig zur Wohnung Nr. 19 ist nach Beschilderung vor Ort der östliche Stellplatz. Die geänderte Zuweisung der Stellplätze ist nicht wertrelevant. Alle Stellplätze weisen die gleiche Ausführung auf und sind gut befahrbar.



Schäden und Mängel

Am Tag der Inaugenscheinnahme waren keine wertrelevanten Schäden bzw. Mängel erkennbar.

Die Treppengeländer entsprechen nicht der Bayerischen Bauordnung. Dies ist unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Nebengebäude

Auf dem Bewertungsgrundstück gibt es keine Nebengebäude.

Bewertung der Gebäude

Die Wohngebäude sind konventionell hergestellt. Sie entsprechen der gängigen Architektur der 50er Jahre von mehrgeschossigen Wohnhäusern mit Satteldach. In den letzten Jahren wurden größere Modernisierungsmaßnahmen wie Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems, Einbau von dreifachverglasten Isolierfenstern, Einbau von neuen Eingangselementen, Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung, Einbau einer Gas-Brennwerttherme, Austausch der Warmwasser- und Zirkulationsleitungen einschließlich Zirkulationspumpe, Erneuerung Warmwasserspeicher, Einbau von dezentralen Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung in einigen Wohnungen, Einbau einer Entkalkungsanlage, Spenglerarbeiten sowie Anbau von Balkonen durchgeführt. Der energetische Standard wird geprägt durch die Außenwände aus Mauerwerk $d = 30 \text{ cm}$ mit Wärmedämmverbundsystem, die dreifach isoliert verglasten Kunststoffenster und die Beheizung über eine Gas-Brennwerttherme. Der Energiebedarf entspricht im Vergleichswert der Endenergie von einem Neubaeinfamilienhaus.

Der Zugang zu den Wohnanlagen erfolgt über das Zwischenpodest zwischen Kellergeschoss und Erdgeschoss. Der Zugang zu den Wohnungen und dem Kellergeschoss ist nicht barrierefrei nach DIN 18040. Es ist kein Personenaufzug vorhanden. Im Kellergeschoss gibt es Gemeinschaftsräume für das Abstellen von Fahrrädern und Kinderwägen.



Für die im Jahr 2016/2017 hergestellten vier Wohnungen in den Dachgeschossen gibt es zu jeder Wohnung einen Stellplatz auf dem Bewertungsgrundstück. Für die anderen 18 Wohnungen gibt es ausreichend Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Bereich.

Durch die Modernisierung der Fassade einschließlich der Balkone entspricht das äußere Erscheinungsbild einem modernisierten Altbau. Das Baujahr von 1958/1959 ist an der Architektur erkennbar.

Die südliche Giebelseite wird durch den angebrachten Balkon für die Dachgeschosswohnung dominiert.

Die Wohnanlage hinterlässt einen geordneten Eindruck, die Instandhaltung wird gepflegt.

Bewertung der Wohnung bzw. des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte

Das Sondereigentum besteht aus einer 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss einer viergeschossigen Wohnanlage. Die zu bewertende Wohnung ist in der *Schlesienstraße 11*. In der Wohnanlage gibt es im Erd-, 1. Ober- und 2. Obergeschoss je drei Wohnungen, im Dachgeschoss zwei Wohnungen. Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus der *Schlesienstraße 11* und der *Schlesienstraße 13*. Beide Wohnanlagen entsprechen sich in Größe, Bauweise und Baujahr. Die Heizungsanlage befindet sich in der *Schlesienstraße 11*. Insgesamt sind es 22 Wohnungen.

Die zu bewertende Wohnung hat guten Zuschnitt. Die Grundrissgestaltung bietet ausreichend Stellmöglichkeit für Möbel. Das Herstellen einer separaten Küche wäre möglich. In der Wohnung gibt es keinen Abstellraum.

Die lichte Raumhöhe von 2,62 m ist überdurchschnittlich.

Alle Räume werden natürlich belichtet und belüftet. Tageslicht erhält die Wohnung über die West-, Süd- und Ostseite.

Der Balkon ist auf der Südseite. Mit einer Tiefe von 1,70 m weist er einen benutzungsfreundlichen Zuschnitt auf. Der Balkon ist nicht überdacht.

Die Wohnung ist ausreichend für einen 2-Personen-Haushalt.



Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Der Kellerraum entspricht in Art und Größe den anderen Kellerräumen.

Ein Sondernutzungsrecht besteht an einem Kfz-Stellplatz im Freien.

Gesamtnutzungsdauer/ Herstelljahr/ Alter/ Restnutzungsdauer	Der Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern beträgt nach Anlage 1 der ImmoWertV 2021	80 Jahre
	Der Baugenehmigungsbescheid stammt aus dem Jahre	1958
	Die Fertigstellung wird demnach geschätzt auf	1959
	das tatsächliche Alter auf 2024 – 1959 =	65 Jahre
	Laut ImmoWertV 2021, Anlage 2, Tabelle 1 ergibt sich eine Modernisierungspunktzahl von	16 Punkten
	Das entspricht einem Modernisierungsgrad von <i>überwiegend modernisiert</i> .	
	Formel zu Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) nach Anlage 2 ImmoWertV 2021: $RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$ a, b, c in Abhängigkeit der Modernisierungspunkte nach Tabelle 3, Anlage 2 der ImmoWertV 2021 RND: $0,2520 \times 65^2 / 80 - 0,5580 \times 65 + 0,9463 \times 80 =$	53 Jahre
	Fiktives Alter: 80 Jahre – 53 Jahre =	27 Jahre
	Fiktives Herstelljahr 2024 – 27 Jahre =	1997

Wo werden die Gebäudemerkmale bei der Wertermittlung berücksichtigt?	Beim Vergleichswertverfahren bei der Auswahl der Vergleichsobjekte, beim Ertragswertverfahren beim nachhaltig erzielbaren Rohertrag, bei den Bewirtschaftungskosten und beim Liegenschaftszinssatz.
---	---



2.4 Sonstiges

Boden- beschaffenheit

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 ist von der *Schlesienstraße* erschlossen. Die Stellplätze sind im Norden von einer öffentlichen Fläche aus befahrbar.

Es wird davon ausgegangen, dass die weitere Erschließung wie Kanalisation und Wasserversorgung etc. über die *Schlesienstraße* erfolgt.

Grundstück

Das vereinigte Grundstück hat nahezu rechteckigen Zuschnitt. Die mittlere Grundstückslänge misst 56 m, die Grundstückstiefe 29 m, die Grundstücksfläche 1.620 m².

Die Grundstücksgrenzen sind vermessen und in der Natur abgemarkt.

Die Geländeoberfläche liegt nahezu eben, ohne Höhenunterschied zur Erschließungsstraße.

Das Grundstück hat günstigen Zuschnitt. Es ist mit dem aufstehenden Gebäude wirtschaftlich genutzt. Es entspricht nach Lage, Größe, Zuschnitt, Nutzung einer Vielzahl der im Richtwertbereich vorhandenen Grundstücke.



**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, Klimaanlage, 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 Immobilienmarktgeschehen, 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 13 Vergleichspreise aus zeitnahen Kauffällen recherchiert werden. Abweichende Zustandsmerkmale, soweit diese genannt sind, waren bereits durch Korrekturen berücksichtigt.

Ertragswertverfahren

Auch 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.



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. Insofern wird im vorliegenden Fall zunächst der Vergleichswert ermittelt. Anschließend erfolgt eine Ertragswertermittlung.

Durch Wertung und Abwägung der Ergebnisse beider Verfahren wird dann der Verkehrswert geschätzt.



3.2 Vergleichswertverfahren

Aufbau des Vergleichswertverfahrens

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Bewertungsobjektes durch den Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ermittelt. Somit führt dieses Verfahren im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert.

Das Vergleichswertverfahren ist wie folgt aufgebaut:

Ermittlung von Verkaufspreisen hinreichend übereinstimmender Vergleichsobjekte
+/- Berücksichtigung von Abweichungen
= vorläufiger Vergleichswert

Verkaufspreise Eigentumswohnungen

Laut schriftlicher Auskunft der Geschäftsstelle Gutachterausschuss des Landkreises Dillingen a.d. Donau vom 27.02.2024 wurden im Zeitraum März 2021 bis November 2023 die in der Anlage 2 erfassten vergleichbaren Wohnungen in Dillingen veräußert.

Abweichungen

Generell sind Kaufpreissammlungen auf folgende Abweichungen zu prüfen:

- Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse
- Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse
- Berücksichtigung sonstiger Abweichungen



Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die Verkaufsfälle sind aus dem Zeitraum März 2021 bis November 2023.
Eine konjunkturelle Anpassung ist nicht erforderlich.

Die ausgewerteten Vergleichsobjekte sind aus dem Herstellzeitraum 1991 bis 1999. Dies sind -6 Jahre / +2 Jahre zum Herstelljahr des Bewertungsobjektes. Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts liegt bei 74 m², die der Vergleichsobjekte liegt bei 52 m² - 87 m². Korrekturen wegen des Alters und der Größe der Objekte wurden deshalb nicht berücksichtigt.

Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse

Die Zeile 6 der Auswertung der Kaufpreise ergab eine Unterschreitung von mehr als 0,7 zum Median, die Zeilen 5 und 10 eine Überschreitung von mehr als 1,3 zum Median. Die drei Zeilen waren somit zu bereinigen. Bei den aufgeführten Vergleichsfällen sind somit ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nicht berücksichtigt.

Berücksichtigung sonstiger Abweichungen

Sonstige Abweichungen wie Stellplatz, Garage, Einbauküche oder Inventar waren bereits von der Geschäftsstelle Gutachterausschuss berichtet.

Ergebnis

Nach o.g. Bereinigung beträgt das arithmetische Mittel der Auswertung 2.631 €/m², bei einer Standardabweichung von 279 €/m². Der Median beträgt 2.627 €/m².

Die zu bewertende Eigentumswohnung hat nach dieser Auswertung einen Vergleichswert von

74 m² x 2.631 €/m² =

194.694 €

Der Vergleichswert wurde um Abweichungen wie Stellplätze etc. korrigiert. Der Wertansatz des Gutachterausschusses liegt für oberirdische Stellplätze bei 5.500 € bis 10.000 €. Für den Pkw-Stellplatz des Bewertungsobjektes werden 7.500 € als zutreffend geschätzt.

Dies ergibt einen vorläufigen Vergleichswert von

202.194 €



3.3 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

Bei den recherchierten Verkaufsfällen aus der Kaufpreissammlung sind bei fünf Objekten auch die Mietsätze angegeben. Die Spanne liegt bei 7,30 €/m² bis 9,14 €/m², mit einem Median von 8,33 €/m².

Im Grundstücks- und Immobilienmarktbericht 2021 des Landkreises Dillingen a.d. Donau ist für das Jahr 2021 für den gesamten Landkreis ein durchschnittlicher Mietsatz angegeben mit 7,30 €/m². Für die Auswertung der Jahre 2020 bis 2021 ist in der Stadt Dillingen ein Mietsatz mit 7,70 €/m² angegeben.

Im Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Dillingen sind keine Mietsätze für Stellplätze veröffentlicht. Im Grundstücksmarktbericht 2023 des benachbarten Landkreises Günzburg mit Berichtszeitraum 2021/2022 betragen die Mietsätze in Günzburg für einen Stellplatz im Freien 30 € - 45 € pro Monat.

Die tatsächliche monatliche Grundmiete liegt seit dem 01.01.2024 bei 700 €. Für den Stellplatz ist keine zusätzliche Miete vereinbart. Berücksichtigt man die Miete für den Stellplatz mit 38 €, ergibt sich für die ermittelte Wohnfläche von 74 m² ein Mietsatz von 8,95 €/m².

Für den Bewertungsfall wird unter Würdigung der o.g. Daten und aufgrund der wertbildenden Determinanten der Wohnwertmerkmale wie Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage ein nachhaltig erzielbarer Mietsatz zum Wertermittlungsstichtag als zutreffend geschätzt

für die Wohnfläche

9,00 €/m²

für den Stellplatz im Freien monatlich mit

38,00 €

Berechnung Rohertrag monatlich:

Wohnfläche 74 m² x 9,00 €/m² =

666 €

Stellplatz im Freien

38 €

Summe Rohertrag monatlich

704 €

Rohertrag jährlich:

704 € x 12 =

8.448 €



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 im Jahre 2024 herangezogen.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten betragen nach o.g. Modellansätzen jährlich je Eigentumswohnung 420 €.
Für Stellplätze fallen bei gleichzeitiger Vermietung mit der Wohnung keine gesonderten Verwaltungskosten an.
Im Bewertungsfall ergeben sich

420 €

Zur Information:

Die tatsächlichen Verwaltungskosten betragen nach vorliegendem Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2023 pro Wohnung 300 €.
Für sonstige Teileigentumseinheiten wie Garagen, Stellplätze etc. gibt es keine zusätzliche Vergütung.

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 13,80 €/m² Wohnfläche pro Jahr, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden. Die jährlichen Instandhaltungskosten für Pkw-Außenstellplätze betrugen 28 € für 2022. Für das Jahr 2024 wird das ebenfalls als zutreffend geschätzt.

Berechnung:

74 m² x 13,80 €/m² =

1 x 28 € =

gesamt

1.021 €

28 €

1.049 €



Zur Information:

Die Instandhaltungsrücklagen betragen nach vorliegendem Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2023 15.000 €. Für die Wohnung Nr. 19 mit 51,1/1000 sind das 766,50 €.

Mietausfallwagnis

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

8.448 € x 0,02 =

169 €

Gesamte Bewirtschaftungskosten

Die gesamten Bewirtschaftungskosten betragen
Dies sind vom Rohertrag

1.638 €

19,4 %

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.

Im Grundstücks- und Immobilienmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses Dillingen a.d. Donau sind Liegenschaftszinssätze von Eigentumswohnungen veröffentlicht in Abhängigkeit der Miete. Bei Wiederverkäufen und einem Mietsatz von 9,00 €/m² liegt der Liegenschaftszinssatz bei 2,2 %.

Nach Empfehlung des Fachreferates Sachverständige im Immobilienverband Deutschland e.V. (IVD), Stand Januar 2023, für Liegenschaftszinssätze liegen diese bei Eigentumswohnungen bei 1,5 bis 4,5 %.

Der Liegenschaftszinssatz ist derzeit stabil.

Unter Würdigung der vorgenannten Werte wird zum Wertermittlungstichtag ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz als zutreffend geschätzt mit

2,2 %

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

53 Jahre

Vervielfältiger

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer erhält man einen Vervielfältiger von

31,1102



Bodenwertanteile

Das Bewertungsgrundstück liegt im Richtwertgebiet 260 von Dillingen a.d. Donau. Für diesen Bereich ist zum Stichtag 01.01.2022 ein Wert angegeben mit 148 €/m² für *Wohnen*, für erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand.

Die Bodenwerte sind seit 2022 stabil. Der angegebene Bodenrichtwert wird als zutreffend geschätzt.

Berechnung der Bodenwertanteils:
1.620 m² x 148 €/m² x 51,1/1000 =

12.252 €

Berechnung des Ertragswertes

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Rohertrag	8.448 €
- Bewirtschaftungskosten	1.638 €
= Reinertrag des Objekts	6.810 €
- Bodenwertanteilsverzinsung	270 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen	6.540 €
x Vervielfältiger	31,1102
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	203.461 €
+ Bodenwertanteil	12.252 €
= vorläufiger Ertragswert	215.713 €

Plausibilitätskontrolle des Ertragswertes

Eine Plausibilitätskontrolle ist über Ertragsfaktoren möglich. Ertragsfaktoren (Maklerfaktor) geben das durchschnittliche Verhältnis von erzielten Kaufpreisen zum jeweiligen Rohertrag ermittelt aus Nettokaltmieten wieder.

Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Ertragsfaktor von

25,5

Nach IVD Preisspiegel Wohnimmobilien Herbst 2021 Bayern liegt der Multiplikator für Wohnhäuser mit Baujahr nach 1950 für das Gebiet des Landkreises Günzburg bei 20,0. Der vergleichbare Landkreis Dillingen a.d. Donau wird in dieser Veröffentlichung nicht aufgeführt. Der ermittelte Ertragsfaktor liegt in der Größenordnung der Analyse und ist plausibel.

Im Marktbericht 2022 Wohnimmobilien im Landkreis Dillingen a.d. Donau der von Poll Immobilien GmbH ist für 2022 eine Miete von 8,25 – 10,30 €/m² für gute Lage ermittelt.



3.4 Gegenüberstellung Vergleichswert zu Ertragswert

Der vorläufige Vergleichswert wurde vorstehend ermittelt mit

202.194 €

Der vorläufige Ertragswert wurde vorstehend ermittelt mit

215.713 €

3.5 Diskussion des Ergebnisses

Dem Ertragswert wird die höhere Kompetenz beigemessen. Das Bewertungsobjekt hat nahezu neuwertige Innenausstattung. Dies wird nur beim Ertragswert gewürdigt. Der tatsächliche Ausstattungsstandard der Vergleichsobjekte ist unbekannt.

Im Marktbericht 2022 Wohnimmobilien im Landkreis Dillingen a.d. Donau der von Poll Immobilien GmbH ist für Eigentumswohnungen in guter Lage ein m²-Preis von 2.700 – 4.100 €/m² ermittelt. Das Bewertungsobjekt liegt bei 2.915 €/m².

3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen sind Besonderheiten des Grundstücks zu berücksichtigen

Die Treppengeländer entsprechen nicht der Bayerischen Bauordnung, Artikel 36. Umwehrungen sind so auszubilden, dass sie Kleinkindern das Über- oder Durchklettern nicht erleichtern.

Für das Anbringen von nichtbrennbarem Gewebe wird pro Wohnanlage 2.000 € geschätzt.

2 x 2.000 € = 4.000 €

Anteil Bewertungsobjekt

4.000 € x 51,1/1000 = 204 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

204 €

3.7 Berechnung des Verkehrswertes

Vorläufiger Ertragswert	215.713 €
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	204 €
= Zwischenwert	215.509 €
+ Rundung	491 €
= Verkehrswert	216.000 €



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 für das Bewertungsobjekt das Vergleichswertverfahren und das Ertragswertverfahren angewendet. Beide Verfahren eignen sich zur Ermittlung des Verkehrswertes. Aufgrund der aktuelleren Marktnähe des Ertragswertverfahrens wird diesem die höchste Relevanz beigemessen und dient zur Ergebnisfindung.

Ergebnis

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

216.000 €

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

Burgau, 15.04.2024



Anlagen

- Anlage 1, Wohnflächenberechnung
- Anlage 2, Vergleichswerte
- Lichtbildaufnahmen beim Ortstermin, 8 Seiten
- Grundriss Dachgeschoss ohne Maßstab
- Grundrisse Spitzboden und Kellergeschoss ohne Maßstab
- Schnitt Wohngebäude ohne Maßstab, Plan Stellplätze ohne Maßstab
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster Maßstab 1:1.000
- Auszug aus dem Stadtplan
- Auszug aus der Straßenkarte



Anlage 1

Wohnflächenberechnung

Wohnung Nr. 19

Schlesienstr. 11, 13, Dillingen a.d. Donau

Schlesienstr. 11, Dachgeschoss, links

Anmerkung:

Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003 aufgestellt.

Alle Angaben in m, Flächenangaben in m².

Die Maße wurden aus vorliegenden Plänen M 1:100 entnommen oder vor Ort gemessen.

Geschoss	Raum- bezeichnung	Fläche			Abzüge				Zwischen- summen	Raumflächen und Balkonfl.
		x	y	Flächen+	x	y	Faktor	Flächen-		
DG	Diele	2,685	1,490	4,00					4,00	
		1,185	3,125	3,70					3,70	7,70
	WC	1,490	1,490	2,22					2,22	2,22
	Badezimmer	3,100	3,000	9,30	0,145	3,000	1,000	0,44	8,87	
					1,000	3,000	0,500	1,50	- 1,50	7,37
	Wohnen/Essen	8,530	3,865	32,97	0,130	3,865	1,000	0,50	32,47	
					1,000	3,865	0,500	1,93	- 1,93	
					0,820	3,865	0,500	1,58	- 1,58	
		4,085	0,625	2,55	0,820	0,625	0,500	0,26	2,30	31,25
	Küche	4,175	2,375	9,92	0,130	2,375	1,000	0,31	9,61	
				0,00	1,000	2,375	0,500	1,19	- 1,19	
		2,600	0,125	0,33					0,33	8,74
	Schlafen	4,155	3,990	16,58	0,110	3,990	1,000	0,44	16,14	
					1,000	3,990	0,500	2,00	- 2,00	14,14
	Balkon	2,900	1,700	4,93	2,900	1,700	0,500	2,47	2,47	2,47
Summe										73,89



Anlage 2

Vergleichswerte

Verkehrswertermittlung Wohnung Nr. 19 im DG, Schlesienstraße 11, 13, 89407 Dillingen a.d. Donau

Auswertung von Kauffällen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, Zeitraum 2021 bis aktuell, Wohnfläche 50 m² bis 90 m², Herstelljahre 1991 bis 1999, in Dillingen a d Donau									
Bewertungsobjekt: Wohnfläche 74 m², Herstelljahr fiktiv 1997									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nr.	Lage	Verkauf Monat/Jahr	Herstelljahr	Wohnfläche in m²	Kaufpreis	Preis pro m²	Korrektur	bereinigt	Bemerkung für Korrektur
1	DG	Mrz 23	1991	74	190.000 €	2.568 €		2.568 €	TG 14000
2	DG	Mrz 21	1991	77	190.500 €	2.474 €		2.474 €	
3	EG	Mrz 21	1996	75	201.500 €	2.687 €		2.687 €	TG 13500
4	DG	Mai 23	1997	71	181.000 €	2.549 €		2.549 €	TG 14000
5	EG	Mai 22	1996	54	231.000 €	4.278 €	-231.000 €		TG 14000
6	1.OG	Jul 21	1995	78	135.500 €	1.737 €	-135.500 €		TG 13500
7	EG	Jun 21	1999	75	231.500 €	3.087 €		3.087 €	TG 13500
8	2.OG	Aug 21	1993	58	129.500 €	2.233 €		2.233 €	TG + EBK 16500
9	1.OG	Nov 23	1994	75	237.500 €	3.167 €		3.167 €	Gge 7.500, EBK 20.000
10		Sep 22	1996	53	239.500 €	4.519 €	-239.500 €		Stpl 5500
11	1.OG	Nov 23	1999	78	212.500 €	2.724 €		2.724 €	TG 15000
12	2.OG	Dez 21	1998	52	148.000 €	2.846 €		2.846 €	Stpl 10000
13	1.OG	Dez 21	1992	87	171.500 €	1.971 €		1.971 €	TG 13500
		Median				2.687 €		2.627 €	
		Mittel arithmetisch				2.834 €		2.631 €	
		Standardabweichung				771 €		279 €	

Besondere und außergewöhnliche Verhältnisse sind außerhalb der Werte 2687 € x 0,7 bis x 1,3 (1.881,- bis 3.493,-)



Lichtbildaufnahmen beim Ortstermin



Ansicht von Osten



Ansicht von Südosten, Balkon Südseite zu Wohnung Nr. 19



Ansicht von Südwesten



Detailansicht Eingangsbereich



Außenanlage, Zugang zu Schlesienstraße 11



Außenanlage, Mülltonnenabstellplatz zu Schlesienstraße 11



Stellplatz zu Wohnung Nr. 19, entspricht nicht Plan aus der Teilungserklärung



Stellplätze



Kellerraum zu Wohnung Nr. 19



Kellergeschoss, Gemeinschaftsraum



Kellergeschoss, Zählerschränke Strom



Kellertreppe, außen



Treppenhaus



Wohnungseingangstüre zu Wohnung Nr. 19



Diele, Heizkreisverteilung



Toilette



Badezimmer



Diele



Wohn-/Esszimmer, Kniestock Ostseite



Küche mit Mietereinbauten



Küche, Türe zur Diele



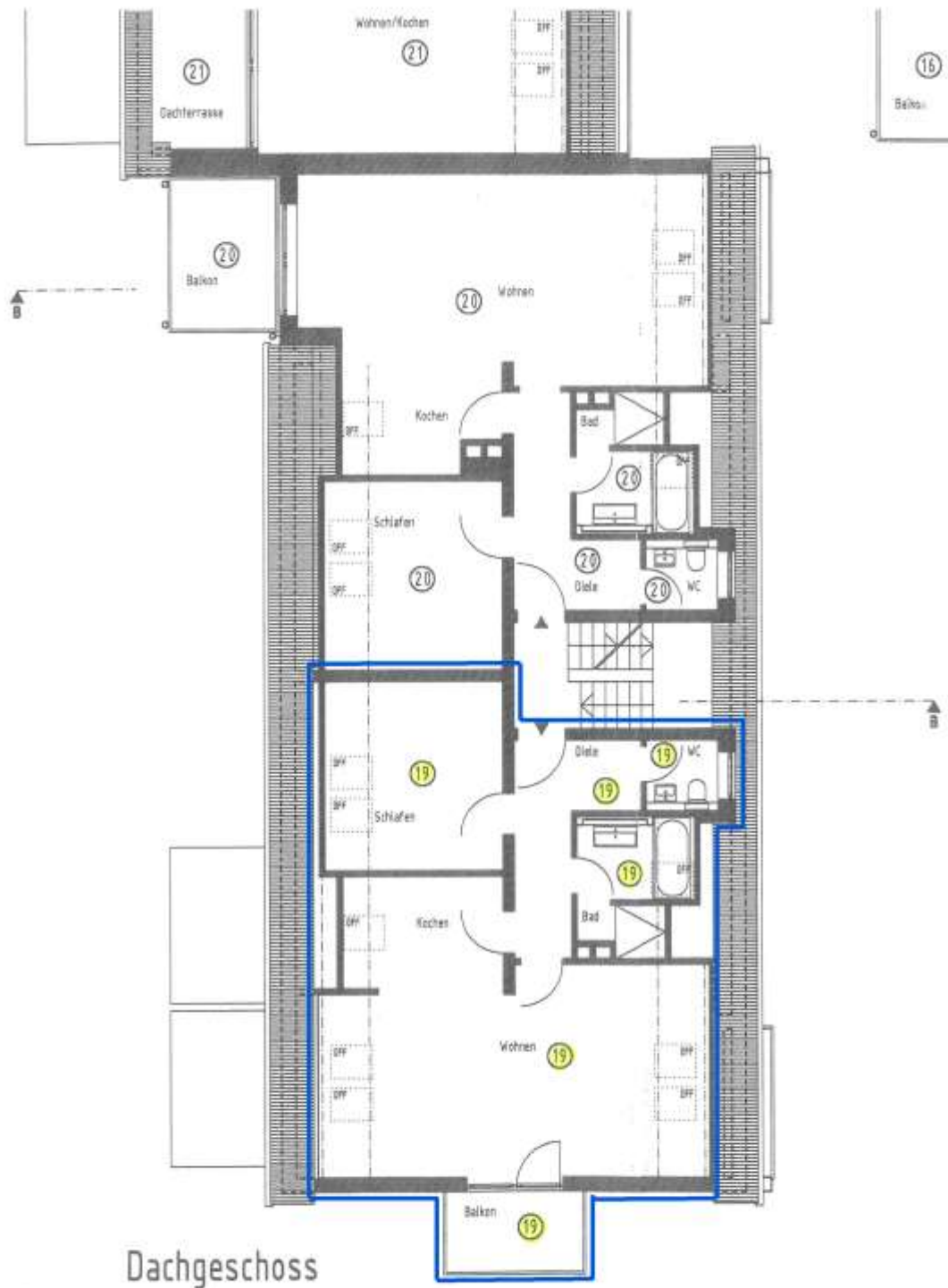
Schlafzimmer, Ansicht Westwand



Balkon



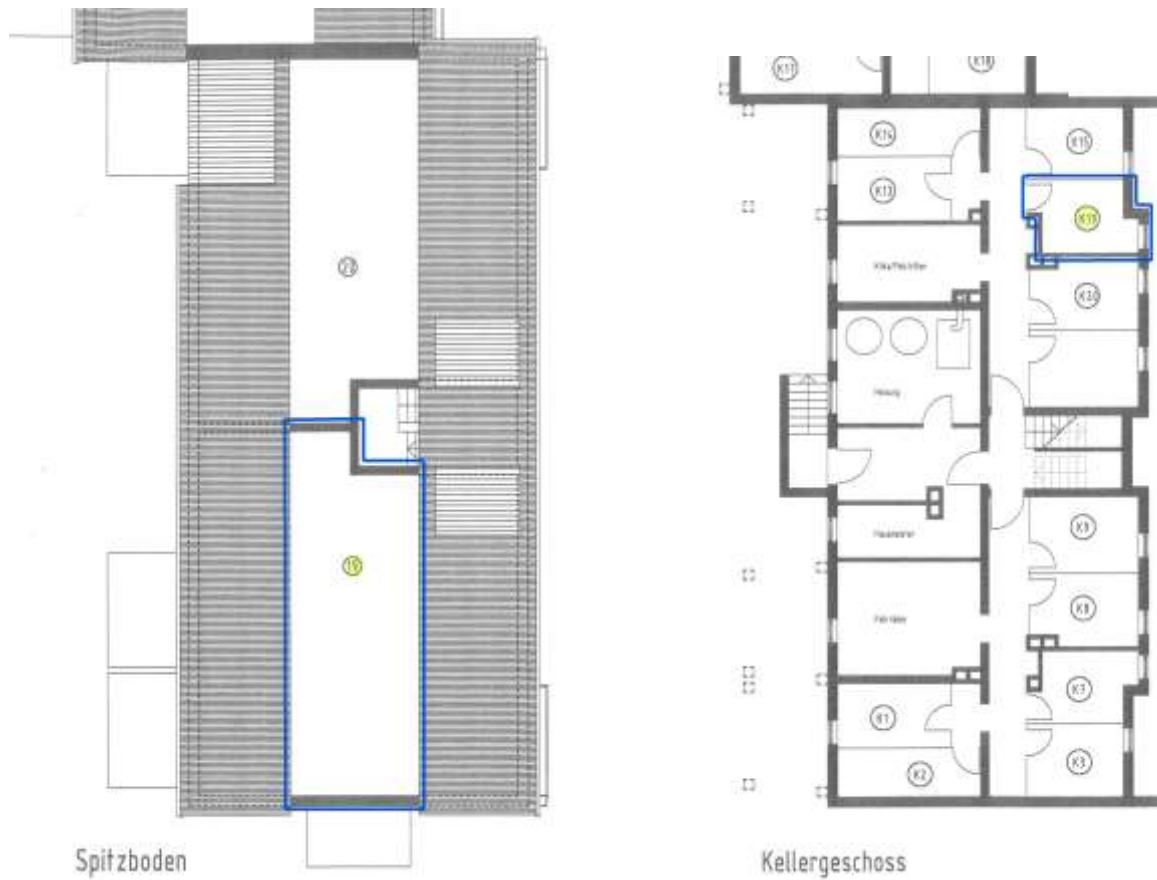
Grundriss Dachgeschoss ohne Maßstab



Die Wohnung Nr. 19 ist gekennzeichnet.



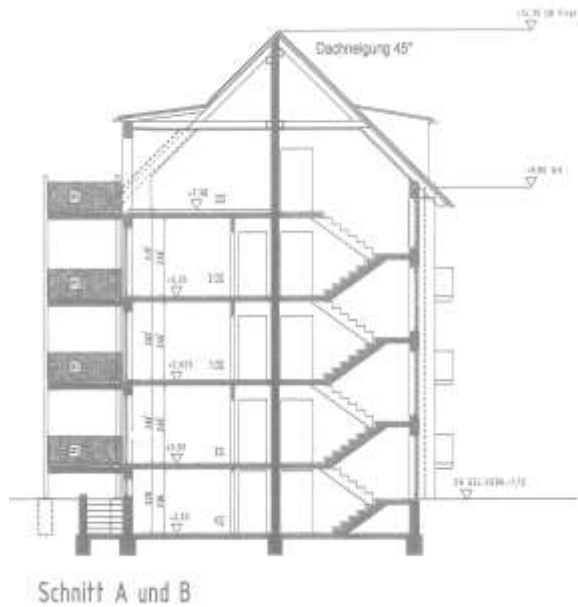
Grundrisse Spitzboden und Kellergeschoss ohne Maßstab



Der Spitzboden und der Kellerraum zu Wohnung Nr. 19 sind gekennzeichnet.



Schnitt Wohngebäude ohne Maßstab



Plan Stellplätze ohne Maßstab



Der Stellplatz Nr. StP1 zu Wohnung Nr. 19 ist gekennzeichnet.



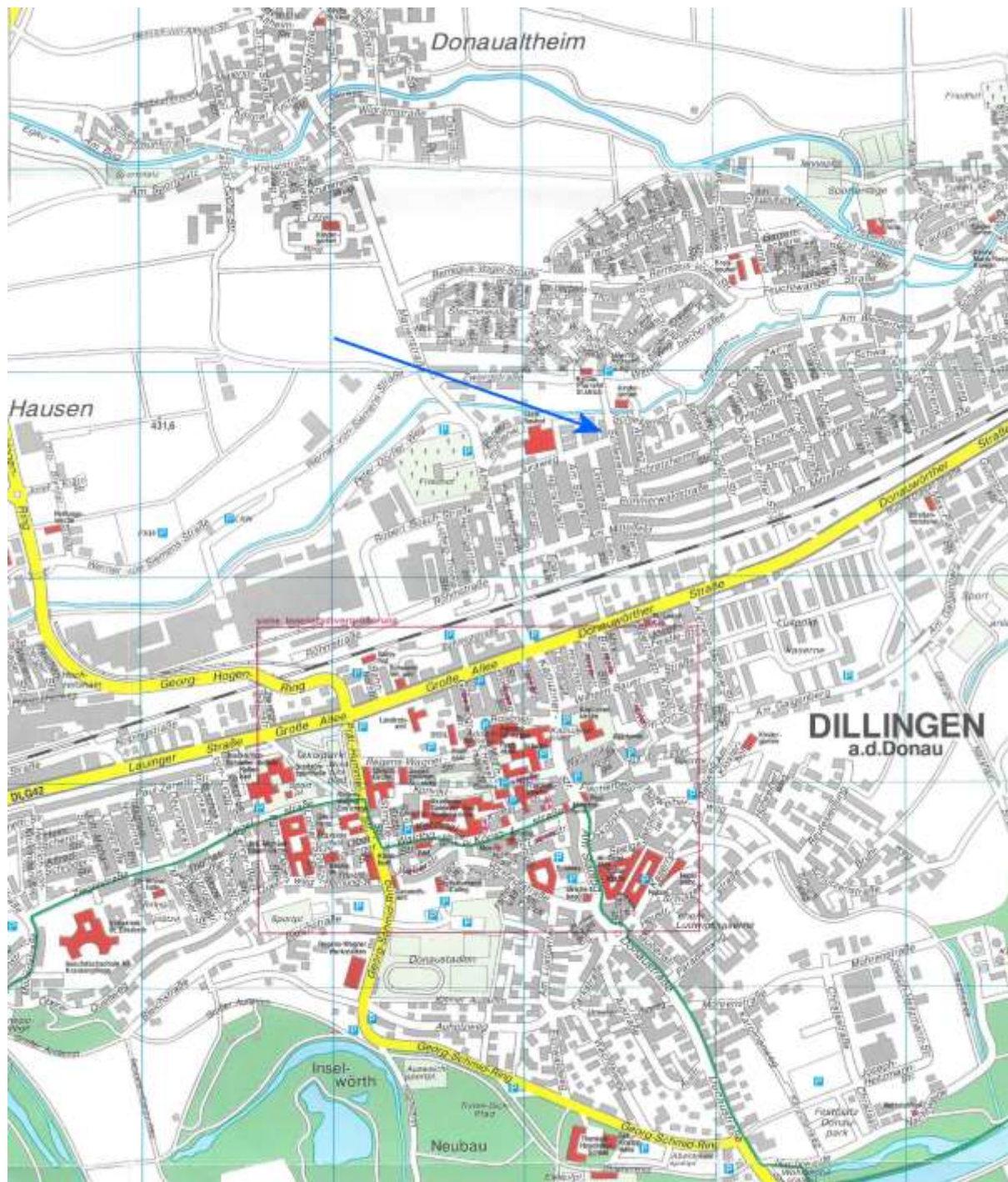
Auszug aus dem Liegenschaftskataster Maßstab 1:1.000



Das Bewertungsobjekt ist umrandet.



Auszug aus dem Stadtplan



Der eingetragene Pfeil zeigt auf die Lage des Bewertungsobjektes.



Auszug aus der Straßenkarte



Der eingetragene Pfeil zeigt auf die Lage von Dillingen a.d. Donau.