

WOLFGANG EICHELMANN
FREIER ARCHITEKT DIPL.-ING (FH)



VON DER IHK SCHWABEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Verkehrswertgutachten

über die Miteigentumsanteile an dem Grundstück
in 89257 Tiefenbach, Albrecht-Dürer-Straße 6,
Flnr. 305/11, Grundstücksgröße 825 m²,

Eigentumswohnung Nr. 2 Miteigentumsanteile 35/100,
eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Neu-Ulm von Tiefenbach, Blatt 1309



Verkehrswert 195.000,- €

Wertermittlungsstichtag 09.03.2023 (entspricht Qualitätsstichtag)

Verfasser Dipl.-Ing.(FH) Wolfgang Eichelmann
Augsburger Straße 24, 89312 Günzburg

Auftraggeber Amtsgericht Neu-Ulm
Schützenstraße 17
89231 Neu-Ulm

Zweck der Wertermittlung Zwangsversteigerungsverfahren 2K 1/23

Dieses Gutachten umfasst 30 Seiten.
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für
meine Unterlagen.

Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung

- Bürgerliches Gesetzbuch BGB
- Baugesetzbuch BauG
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1.BImSchV)

3.0 Grundbuch

Grundbuchstand zum 09.03.2023

3.1 Grundbuchstelle Blatt 2547

Amtsgericht	Grundbuch von	Blattstelle
Neu-Ulm	Tiefenbach	1309

3.2 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Tiefenbach	305/11	Albrecht-Dürer-Straße 6, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten	825 m ²

35/100 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, Garage und Kleintierstall im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr.2

3.3 Erste Abteilung

Eigentümer

3.4 Zweite Abteilung

Lfd.Nr. 1 Abstandsflächenrecht und Baubeschränkung zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flnr. 305/10 Gemarkung Tiefenbach

Lfd.Nr. 2 Abstandsflächenrecht und Baubeschränkung zugunsten der Stadt Illertissen

Lfd.Nr. 3 Auflassungsvormerkung

Lfd.Nr. 4 Auflassungsvormerkung

3.5 Dritte Abteilung

Belastungen (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) bleiben unberücksichtigt, da sie keine Auswirkung auf den Verkehrswert des Grundstücks, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme haben können.

4.0 Beschreibung der Grundstücksmerkmale

Nachstehend aufgeführte Sachverhalte stellen stichpunktartig die wesentlichen wertrelevanten Eigenschaften des Grundstücks dar.
Die dargestellten Sachverhalte erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

4.1 Großraumlage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Neu-Ulm
Stadt	Illertissen
Ortsteil	Tiefenbach
überregionale Verkehrsanbindung	durch Illertissen führen die Staatsstraße 2031 Bahnnebenstrecke mit Bahnhof Es besteht Autobahnanschluss in 1km Entfernung BAB 7 Würzburg - Lindau (Anschlussstelle Illertissen) Bundesstraße B300 in ca. 13 km Entfernung Flughafen Memmingerberg in ca. 35 km Entfernung
Wirtschaftsraum	In Nachbarschaft zum Oberzentrum Ulm / Neu-Ulm bildet Illertissen ein Mittelzentrum im Süden des Landkreises Neu-Ulm. In Illertissen selbst sind neben einer Pfizer-Niederlassung viele mittelständische Unternehmen angesiedelt.

4.2 Ortsbeschreibung

Die Stadt Illertissen mit Verwaltungssitz umfasst die Ortsteile Au, Jedesheim, Tiefenbach, Betlinshausen und Dornweiler mit insgesamt ca. 17.600 Einwohnern.
Illertissen verfügt über alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie verschiedene Freizeiteinrichtungen wie Hallenbad und Sportzentrum.

Zahl der Einwohner von Illertissen	ca. 10.000
Schulische Einrichtungen	Gymnasium Realschule Berufsschule Grund- und Hauptschulen Kindergärten
zu Tiefenbach	Tiefenbach liegt ca. 4km nordöstlich von Illertissen

4.3 Beschreibung des Grundstücks

Lage	im Süden von Tiefenbach in einem Wohnbaugebiet
Umgebung	Wohnbebauung mit überwiegend Ein- u. Zweifamilienhäusern
Grundstückszuschnitt	rechteckiger Zuschnitt, im Norden von der Albrecht-Dürer-Straße erschlossen (s. Lageplan, s. S. 20)
Oberfläche	eben
Bebauung	Dreifamilienhaus mit zwei Garagengebäuden
Untergrundbeschaffenheit	Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand werden nicht getroffen. Es wird nachfolgend davon ausgegangen, dass auf Grund der Beschaffenheit des Untergrundes und den Grundwasserverhältnissen keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen für die bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlich sind.
Altlasten	Äußerlich erkennbare Anzeichen oder Hinweise auf Altlasten wurden nicht festgestellt.
Erschließung	die Erschließungskostenbeiträge sind entrichtet, die Erschließungsstraße ist vollständig ausgebaut,
Planungsrecht	der rechtskräftige Bebauungsplan „Süd II“ weist das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, als Reines Wohngebiet WR aus
Entwicklungszustand	baureifes Land
Gebietscharakter	Wohngebiet
Belastungen in Abt.II des Grundbuchs	ja, s. Punkt 3.4 Die Eintragungen bleiben im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß unberücksichtigt.

4.4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über unsichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegende Unterlagen bzw. dem Bauniveau entsprechende Annahmen und sind deshalb unverbindlich.

4.4.1 Wohnanlage

Wohnanlage mit 3 Wohneinheiten, bestehend aus einem ca. 1967 errichteten Dreifamilienhaus mit je einer grundrissgleichen Wohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss sowie einer Wohnung im Dachgeschoss.

Im KG befinden sich neben den gemeinschaftlich nutzbaren Räumen Waschküche und Heizungsräumen, ein Kellerraum für die zu bewertende Wohnung.

Weiter besteht die Bebauung aus zwei Garagengebäuden.

Baujahr	ca. 1967 (gem. Datum Bauantrags geschätzt) ca. 1970 (gem. Datum Tektur) - wurde das Dachgeschoss ausgebaut
Modernisierungen	ca. 1985 (lt. Glasleiste) - wurde eine neue Haustüre eingebaut ca. 1992 (lt. Typenschild) - wurde ein neuer Heizungskessel eingebaut - vermutlich das Dach neu eingedeckt
Instandhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums	Die baulichen Anlagen befinden sich in im Wesentlichen durchschnittlichen Instandhaltungszustand, mit Ausnahme der Kelleraußenwände, die starke Kapillarfeuchte mit einhergehender Putzablösung aufweisen.
Umfassungswände	30 cm Mauerwerk, verputzt
Geschossdecken	Stahlbeton
Innenwände	Ziegelmauerwerk, verputzt
Dach	zimmermannsmäßige Satteldachkonstruktion, das Dachgeschoss ist zu Wohnraum ausgebaut,
Dachdeckung	Tonpfannen (ca. 1992 geschätzt)
Spenglerarbeiten	Regenrinnen und Verwahrungen aus Titanzinkblech (BJ ca. 1992 geschätzt)
Haustür	Kunststoffrahmenkonstruktion (BJ ca. 1985)

Treppen	vom KG bis EG Betontreppe mit PVC-Belag vom EG bis DG Betontreppe mit Kunststeintritt- und Setzstufenbelag
Fassade	einfache Putzfassade, Westgiebel mit Asbestzementpanelverkleidung
Heizung	Zentralheizung, betrieben über Heizölkessel (BJ ca. 1992) mit kellergeschweißtem Stahltank im KG

4.4.2 Garagengebäude

Nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf das Garagengebäude im Westen des Grundstücks, für das das Sondernutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 2 besteht.

Gebäudetyp u Nutzung	Garagengebäude im Anschluss an Nachbargarage mit anschließender Holzgerätehütte (ehemals Kleintierstall)
Baujahr	ca. 1967
Anbauten / Modernisierungen	keine wesentlichen Maßnahmen
Bau- und Unterhaltungszustand	dem Baualter entsprechend durchschnittlich
Umfassungswände	24 cm Mauerwerk, beidseitig verputzt; Holzgerätehütte als Holzpfostenkonstruktion
Dach	flach geneigte Pultdächer
Dachdeckung	Asbestzementwellplatten
Verwahrungen	Zinkblech, beschichtet
Tor	handbetriebenes Schwingtor
Türe	Garage Stahlblechtüre Gerätehütte Metallrahmentüre
Boden	Betonplatte
Elektro / Heizung /Sanitär	keine Ausstattung

4.4.3 Beschreibung der Wohnung Nr. 2

Lage	1. Obergeschoss	
Wohnfläche, überschlägig	auf Grundlage der nicht vollständig vermaßten Pläne der Teilungserklärung	
	einschl. Balkon zu ½	99,0 m ²

Zur Wohnung gehören ein Kellerraum, und ein Garagenstellplatz mit Abstellraum (ehemaliger Kleintierstall).

Besonderheit: In der Teilungserklärung ist die Garage im Westen einmal mit Nr. 1 und auf einem anderen Blatt einmal als Nr. 2 bezeichnet (s. in der Anlage, S. 23 und S. 25).

Nach Auskunft der Eigentümerin handelt es sich bei der Garage Nr. 2 um die Garage im Westen. Dies erscheint plausibel, da an dieser Garage auch der ehem. Kleintierstall angebaut ist, der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs genannt ist.

Zustand der Wohnung	durchschnittlicher Ausstattungsstandard der 60er Jahre	
Innenwände	verputzt und tapeziert, Bad raumhoch gefliest, Küche mit Fliesenschild	
Decken	verputzt	
Böden	einfache Fliesen-, Teppich- und PVC-Belag	
Fenster	Holzverbundfenster aus dem Urbaujahr, am Westgiebel Kunststofffenster BJ ca. 1985, handbetriebene Kunststoffrollladen; Natursteinfenstersimse innen, Betonsteinsimse außen;	
Wohnungseingangstüre	Holztürblatt mit Holzzarge, lackiert	
Innentüren	Holztüren mit Holzzargen, lackiert	
Heizung	Radiatorenheizkörper aus dem Urbaujahr	
Sanitär	zentral Warmwasser für Küche und Bad, Einrichtungsgegenstände und Ausstattung im Bad in einfacher Ausstattung, ca. 1985 modernisiert	
Elektro	UP-Installation, durchschnittliche Ausstattung der 60er Jahre	
Balkon	Betonplatte mit Fliesenbelag, Holzbrettgeländer auf Stahlkonstruktion	

4.4.5 Außenanlagen der Wohnanlage

Das Grundstück ist eingefriedet. Der Hauszugang ist mit Waschbetonplatten befestigt. Die Zufahrt zur Garage Nr. 2 ist mit Ort beton befestigt. Die Grünflächen sind mit Rasen und wenigen Ziergehölzen einfach angelegt.

4.4.6 Mieter und Miete

Die Wohnung wird von der Eigentümerin selbst bewohnt.

4.4.7 Hausverwaltung

Eine professionelle Hausverwaltung ist nach Angabe nicht bestellt.
Ein Wirtschaftsplan besteht nicht. Ebenso wurden bisher keine
Instandhaltungsrücklagen gebildet.

5.0 Allgemeine Wertung

Die Lage des Bewertungsobjekts innerhalb von Tiefenbach ist als gute Wohnlage zu werten.

Zur Wohnung Nr. 2:

Die Wohnung befindet sich in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlichen Zustand. Die Ausstattung entspricht im Wesentlichen durchschnittlichem Standard der 60er Jahre.

Die Raumaufteilung ist gut geschnitten und für einen 3-4 Personenhaushalt geeignet. Der Balkon in Richtung Süden erhöht den Wohnwert der Wohnung.

An den Kelleraußenwänden besteht erhöhte Kapillarfeuchte mit einhergehender Putzablösung.

Eine externe Hausverwaltung ist nicht beauftragt und es bestehen keine Instandhaltungsrücklagen der Wohnungseigentümergeinschaft.

6.0 Wertermittlung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswert-, das Sachwert-, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagekraft zu ermitteln.

Hierbei sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren basiert auf dem mittelbaren oder unmittelbaren Vergleich von zeitnah veräußerten Objekten, die hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie Lage, Baujahr, Bauausführung, Zustand, Ausstattung, etc. hinreichend ähneln.

Das Ertragswertverfahren orientiert sich an Renditeerwartungen, die an ein Objekt gestellt werden. Maßgeblich hierfür sind die Erträge (Mieten und Pachten) aus dem Objekt.

Das Sachwertverfahren basiert auf den Herstellungskosten der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung des Zustands der Bausubstanz (Alter, Instandhaltung, Baumängel, etc.) und dem Bodenwert des Grundstücks.

Ertragsorientierte Annahmen spielen beim Sachwertverfahren keine Rolle.

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss das Verhalten der Marktteilnehmer Berücksichtigung finden. Dies bedeutet, dass den Einflüssen Rechnung getragen werden muss, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr überwiegend vorherrschen.

Das Vergleichswertverfahren ist grundsätzlich das bevorzugte Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts. Es setzt jedoch geeignete Vergleichspreise in ausreichender Zahl voraus. Vergleichswerte werden vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss nicht erhoben.

Das Sachwertverfahren scheidet bei der Bewertung von Teil- und Wohnungseigentum ebenfalls aus, da bei der Ermittlung des Bauwerts die Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum nur sehr schwer durchführbar ist.

Eigentumswohnungen werden häufig zur Fremdvermietung erworben, weshalb sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch nach ihrem Ertrag bzw. der eingesparten Miete eingeschätzt werden.

Maßgeblich hierfür sind die Erträge (Miete bzw. ersparte Miete) aus dem Objekt.

Im vorliegenden Fall wird deshalb die **Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren** durchgeführt.

6.2 Ertragswertermittlung

Die Ableitung des Verkehrswerts im Ertragsverfahren erfolgt nach ImmoWertV nach unten stehendem Schema (vereinfachtes Ertragswertverfahren):



Die Faktoren der Ertragswertermittlung sind:

- Bodenwert
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer,
- marktüblich erzielbare Miete
- Bewirtschaftungskosten
- Liegenschaftszinssatz,
- objektspezifische Grundstücksmerkmale

die im Nachfolgenden von mir bestimmt werden.

6.2.1 Bodenwert

Der Bodenwert soll nach ImmoWertV vorzugsweise im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden.

Ist ein Preisvergleich mit Kaufpreisen von direkten Vergleichsgrundstücken nicht möglich, dann stellt ein indirekter Vergleich über Vergleichskauffälle, die eine hinreichende Übereinstimmung in Bezug auf die wertbeeinflussenden Merkmale aufweisen, eine Möglichkeit dar, den Bodenwert abzuleiten.

Hierfür ist jedoch eine entsprechende Zahl von geeigneten Vergleichspreisen erforderlich.

Sind keine vergleichbaren Kauffälle vorhanden, ihre Anzahl nicht ausreichend oder ihre Qualität nicht hinreichend übereinstimmend, um den Bodenwert allein auf Grundlage eines direkten Preisvergleichs zu ermitteln, ist nach ImmoWertV der Bodenwert ergänzend oder ggf. auf ausschließlicher Grundlage von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall werden von mir zur Bodenwertermittlung die vom zuständigen Gutachterausschuss festgestellten Bodenrichtwerte herangezogen.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landratsamtes Neu-Ulm ist zum 01.01.2022 für Tiefenbach in der Bodenrichtwertzone, in der das zu bewertende Grundstück liegt, ein Bodenrichtwert für Wohnbauflächen von 160,- €/m² einschließlich Erschließungskosten festgestellt worden.

Der Bodenrichtwert ist nach ImmoWertV gegebenenfalls anzupassen.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein lagetypisches Grundstück, für das ich den Bodenrichtwert für angemessen erachte.

Der Bodenwert errechnet sich damit:

Flnr. 305/11	825 m ² x 160,- €/m ² =	132.000,- €
--------------	---	-------------

Bodenwertanteil der Wohneinheit Nr.2 :	132.000,- € x 35/100 =	46.200,- €
---	-------------------------------	-------------------

6.2.2 wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Für die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt.

Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn am Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen, wie im vorliegenden Fall, durchgeführt wurden.

Nachfolgend wird die Restnutzungsdauer und die Alterswertminderung gemäß der ImmoWertV durch Vergabe von Modernisierungspunkten ermittelt:

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierung für Ein- und Zweifamilienhäuser				
Objekt	2K 1/23	Satz-Nr.		Kommentar
Modernisierungselemente		max. Punkte	tats. Punkte	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung		4	2	
Modernisierung der Fenster und Außentüren		2		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)		2		
Modernisierung der Heizungsanlage		2	1	
Wärmedämmung der Außenwände		4		
Modernisierung von Bädern		2		
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen		2		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		2		
Summe		20	3	
<i>Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.</i>				
Modernisierungsgrad		Punkte		
nicht modernisiert		0 - 1	0	
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung		2 - 5	3	
mittlerer Modernisierungsgrad		6 - 10	0	
überwiegend modernisiert		11 - 17	0	
umfassend modernisiert		18 - 20	0	
Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres				
Vorgaben	Stichtag	nur das Jahr !	2023	
	Baujahr		1967	
	tatsächliches Alter		56 Jahre	
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3			
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer		68 Jahre	
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer			
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)		80 Jahre	
wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)		27 Jahre		
lineare Alterswertminderung		66 %		

Die Gesamtnutzungsdauer GND wird entsprechend dem Modell zur Herleitung der angewendeten Liegenschaftszinssätze in Ansatz gebracht mit

80 Jahre

fiktives Gebäudealter unter Berücksichtigung von Modernisierungen zum Wertermittlungsstichtag

53 Jahre

Restnutzungsdauer RND

27 Jahre

6.2.3 marktübliche Miete

Für die Berechnung des Ertragswerts ist die marktüblich erzielbare Miete in Ansatz zu bringen.

Die marktüblich erzielbare Miete wird von mir für die zu bewertende Wohneinheit unter Berücksichtigung marktüblicher Mieten, der Wohnungsgröße, der baujahrestypischen Ausstattung der Wohnung sowie der Nebenräume folgt veranschlagt:

Wohnung Nr. 2	7,80 €/m² x 99 m² =	770,- € / mtl. (gerundet)
<u>Garagenstellplatz mit Abstellraum</u>		<u>40,- € /mtl.</u>
marktübliche Miete gesamt		810,- € / mtl.
jährliche Miete	810,- € x 12 =	9.720,- €

6.2.4 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus Verwaltungs- und nicht auf den Mieter umlagefähige Betriebskosten, sowie Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Sie werden nachfolgend in Prozent des Mietrohertrags nach ImmoWertV von mir veranschlagt.

Zu den Verwaltungs- und Betriebskosten:

Die Verwaltungskosten werden gemäß ImmoWertV mit 373,- € je Wohnung und 41,- € für den Garagenstellplatz (373,- € + 41,- €) = 414,- € im Jahr veranschlagt. Dies entspricht ca. 4,0% des Mietrohertrags.

Zu den Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer von baulichen Anlagen für deren Erhalt zum bestimmungsgemäßen Gebrauch entstehen, um Einflüsse durch u.a. Witterung und Alterung abzufangen.

Sie werden gem. ImmoWertV mit 12,20 €/m² Wohnfläche und 92,- € für den Garagenstellplatz (99 m² x 12,20 €/m²) + 92,- € = 1.300,- € veranschlagt. Dies entspricht ca. 13,0% des Mietrohertrags.

Zum Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis soll das vielfältige Risiko der Mieteinnahmeausfälle, z.B. durch Leerstand oder Mietrückstände mit den daraus resultierenden Kosten für eine Rechtsverfolgung, abdecken.

Das Mietausfallwagnis für Wohnungsmieten wird regelmäßig mit 2% veranschlagt.

Betriebskosten für

für die Wohnung m. Garage damit	Verwaltungs- u. Betriebskosten	4,0%
	Instandhaltung:	13,0%
	<u>Mietausfallwagnis:</u>	<u>2,0%</u>
	Bewirtschaftungskosten gesamt	19,0%

6.2.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz wird auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gemäß ImmoWertV abgeleitet.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss des Landratsamtes Neu-Ulm veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze

Hilfsweise greife ich auf Liegenschaftszinssätze zurück, die vom Gutachterausschuss der Stadt Ulm für den Stadtkreis Ulm erhoben wurden. Dies ist gerechtfertigt, da Bellenberg verkehrlich gut an Ulm angebunden ist und die Immobilienmärkte vergleichbar sind.

Für Eigentumswohnungen in Ulm sind nach Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses der Stadt Ulm Liegenschaftszinssätze zwischen 0,7% und 1,8%, durchschnittlich 1,2%, abgeleitet aus Verkäufen im Jahr 2022, die Regel (einfache Standardabweichung).

Eine jeweils individuelle Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes muss unter Beachtung der Restnutzungsdauer sowie der Lage- u. Objektkriterien des zu bewertenden Objekts als auch der Preisentwicklung getroffen werden.

Hierbei ist zu beachten, dass je kleiner der Liegenschaftszinssatz gewählt wird, umso höher wird der Ertragswert.

Die Restnutzungsdauer von 27 Jahren ist gegenüber der aus den Verkaufsfällen sich ergebenden durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 28 Jahren als durchschnittlich zu werten.

Unter Berücksichtigung der Makrolage Tiefenbach sowie der Mikrolage in Tiefenbach ist die Lage gegenüber dem Stadtkreis Ulm als unterdurchschnittlich zu beurteilen.

Die Objekteigenschaften sind, unter Berücksichtigung des sanierungsbedürftigen Zustands im Kellergeschoss am Gemeinschaftseigentums und dem Umstand, dass keine Hausverwaltung beauftragt ist und keine Instandhaltungsrücklagen bestehen als unterdurchschnittlich einzustufen.

Zur marktgerechten Ermittlung des Ertragswerts wird der Liegenschaftszinssatz damit wie folgt bestimmt:

durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz		1,20 %
Restnutzungsdauer kurz	+/-	0,00 %
Lagekriterien	+	0,20 %
<u>Objekteigenschaften unterdurchschnittlich</u>	+	<u>0,20 %</u>
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz		1,60 %

6.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale müssen nach ImmoWertV berücksichtigt werden, soweit es sich um Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen und im Wertermittlungsverfahren selbst keine Berücksichtigung finden.

Im vorliegenden Fall bestehen nachstehende, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die gesondert in die Wertermittlung eingehen müssen:

- starke Kapillarfeuchte an den Kelleraußenwänden

Nachfolgende Wertminderung stellt den Abschlag dar, mit dem nach meiner sachverständigen Einschätzung Grundstücksmarktteilnehmer auf dieses besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal reagieren.

Die geschätzten anteiligen Sanierungskosten werden hierbei lediglich als Hilfsgröße wie folgt in Ansatz gebracht:

Kellerwände Putz abtragen und mit Sanierputz neu verputzen	90 m ² x 180,- €/m ² =	16.200,- €
<u>Wohnung Nr. 2 anteilig</u>	<u>16.200,- € x 35/100 =</u>	<u>5.670,- €</u>
Abschlag		
für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		6.000,- € (gerundet)

6.2.7 Ertragswertermittlung für die Wohnung Nr. 2 einschl. Garagenstellplatz

Grundstücksrohertrag im Jahr: 810,- €/mtl. x 12 = 9.720,- €

abzgl. Bewirtschaftungskosten
19% aus 9.720,- € ./ 1.847,- €

Grundstücksreinertrag 7.873,- €

gewählter Liegenschaftszins 1,6 %
veranschlagte Restnutzungsdauer 27 Jahre
=>
Barwertfaktor (1,6 % / 27 Jahre) 21,785

Kapitalisierter Reinertrag 21,785 x 7.873,- € = 171.513,- €

zzgl.
abgezinster Bodenwert
aus Bodenwertanteil
der Wohneinheit Nr.2 46.200,- €

bei Liegenschaftszins 1,6 %
und Restnutzungsdauer 27 Jahre
=>
Abzinsungsfaktorfaktor 0,651

abgezinster Bodenwert 46.200,- € x 0,651 = 30.076,- €
vorläufiger Ertragswert 201.589,- €

**Abschlag für
besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale
(Instandsetzung Kellerumfassung) ./ 6.000,- €**

Ertragswert 195.600,- € (gerundet)

7.0 Verkehrswert

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit 1 Garagenstellplatz, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach ihrem Ertragswert eingeschätzt wird. Die zur Ableitung des Ertragswerts notwendigen Daten standen in ausreichendem Maße zur Verfügung.

Da im Ertragswertverfahren über den Liegenschaftszinssatz auch die Lage auf dem Grundstücksmarkt bzw. die Vermarktungsfähigkeit und auch sonstige wertbeeinflussende Umstände berücksichtigt wurden, sind keine weiteren Anpassungen notwendig. Der Verkehrswert kann also direkt aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens abgeleitet werden.

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird von mir bei marktgerechter Rundung des Ertragswerts

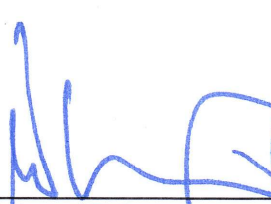
der Verkehrswert

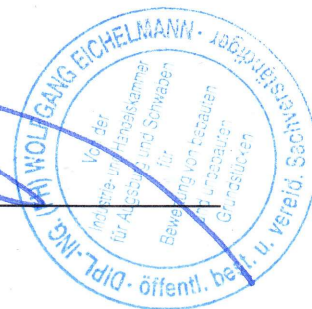
der Eigentumswohnung Nr. 2

zum 09.03.2023 mit 195.000,- € festgestellt.

Ich erkläre mit meiner Unterschrift den Verkehrswert nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch ermittelt zu haben.

Günzburg, den 06.07.2023


Dipl.-Ing. (FH)
Wolfgang Eichelmann
Augsburger Straße 24
89312 Günzburg



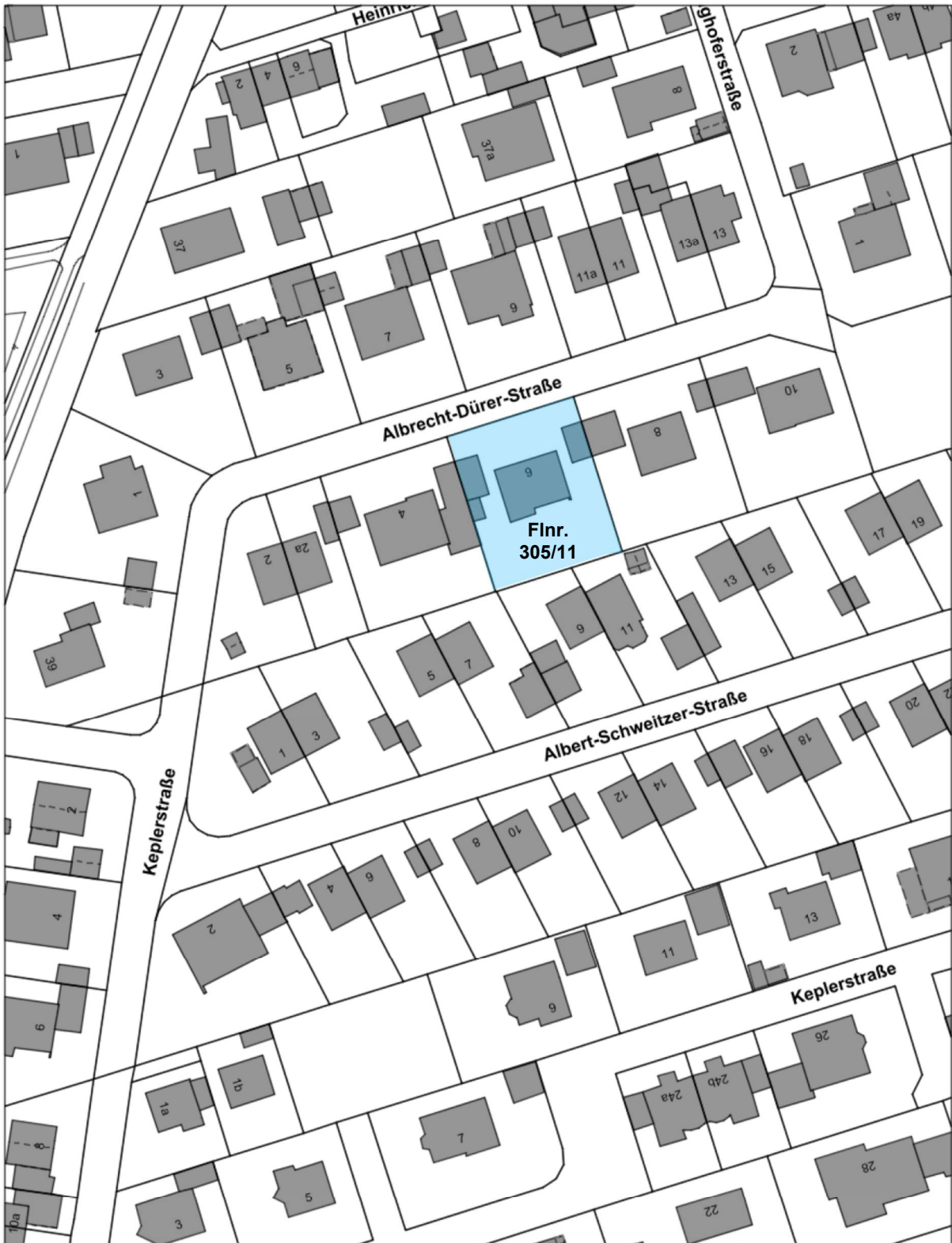
Anlagen: Ortslageplan
Lageplan
Pläne aus der Teilungserklärung
Fotos vom Ortstermin

Ortslageplan



Pfeil: Lage des zu bewertenden Objekts

Lageplan



Nichtamtlicher Auszug aus dem Geodatenportal
der Stadt Neu-Ulm und des Landkreises Neu-Ulm

gis-city
Neu-Ulm Maps www.maps.neu-uhl.de

Neu|Ulm
Stadt Neu-Ulm

000

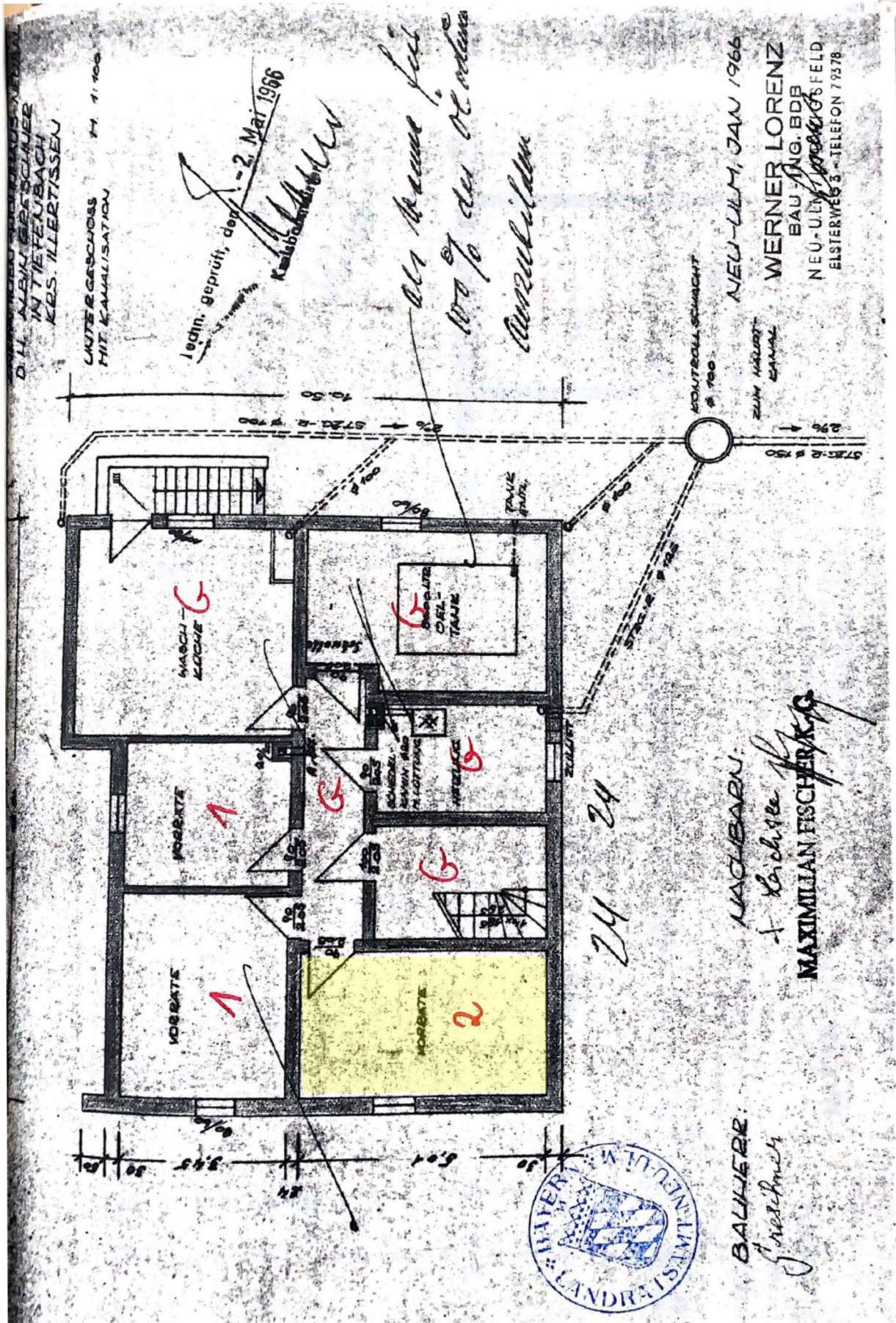
Gemarkung:
Tiefenbach

Nur für den privaten Gebrauch! Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Auszug ist NICHT zur Vorlage bei Behörden (z.B. zur Bauanfrage), Banken oder Ähnlichen zugelassen!
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung www.geodaten.bayern.de
Weitere Hinweise und Informationen für die Druckausgabe etc. finden Sie im Impressum.

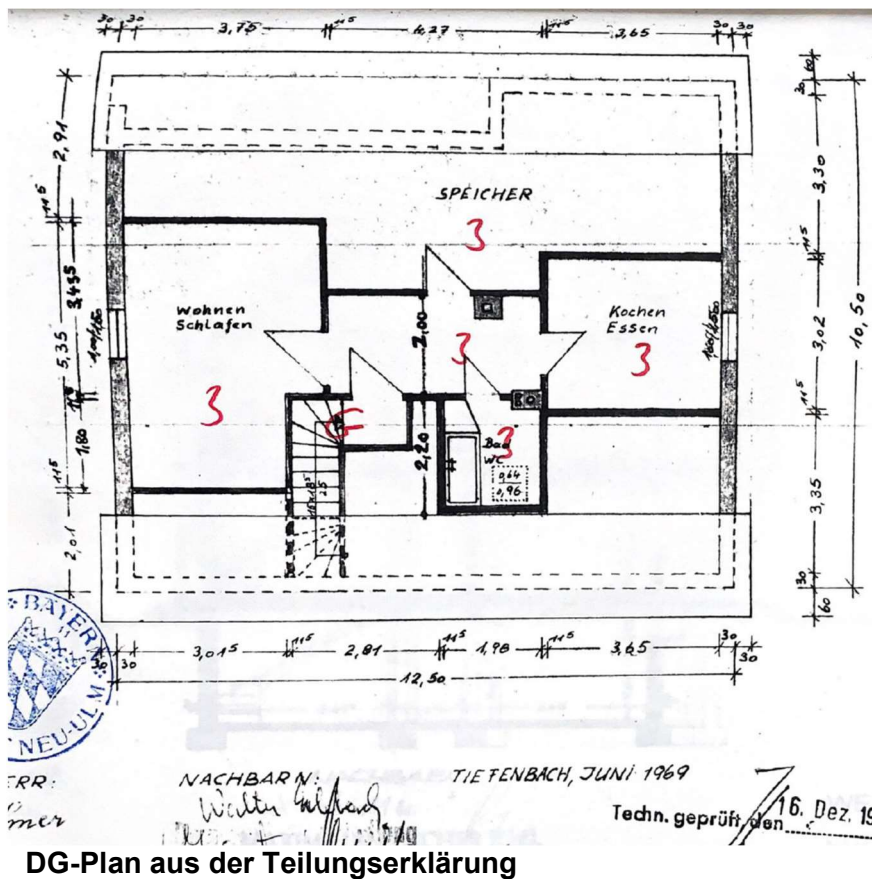
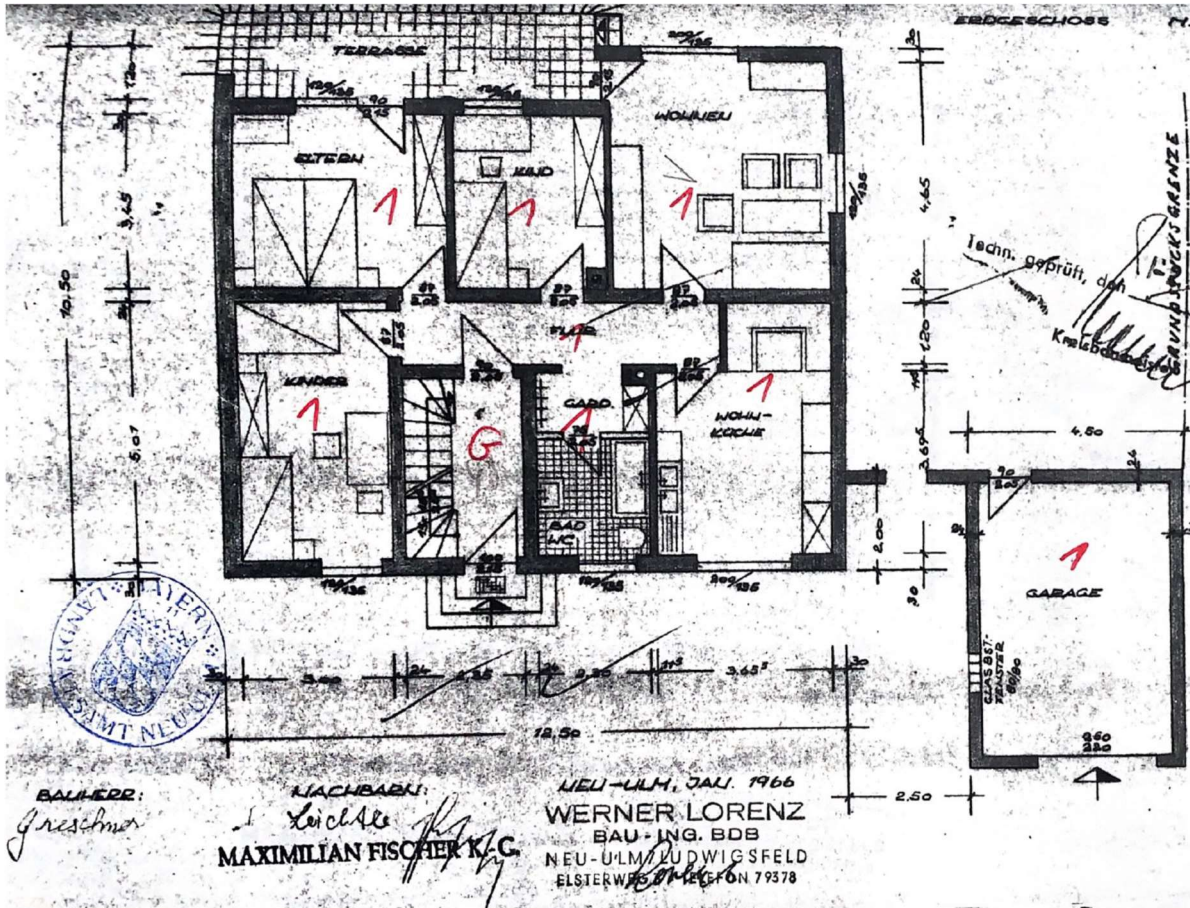


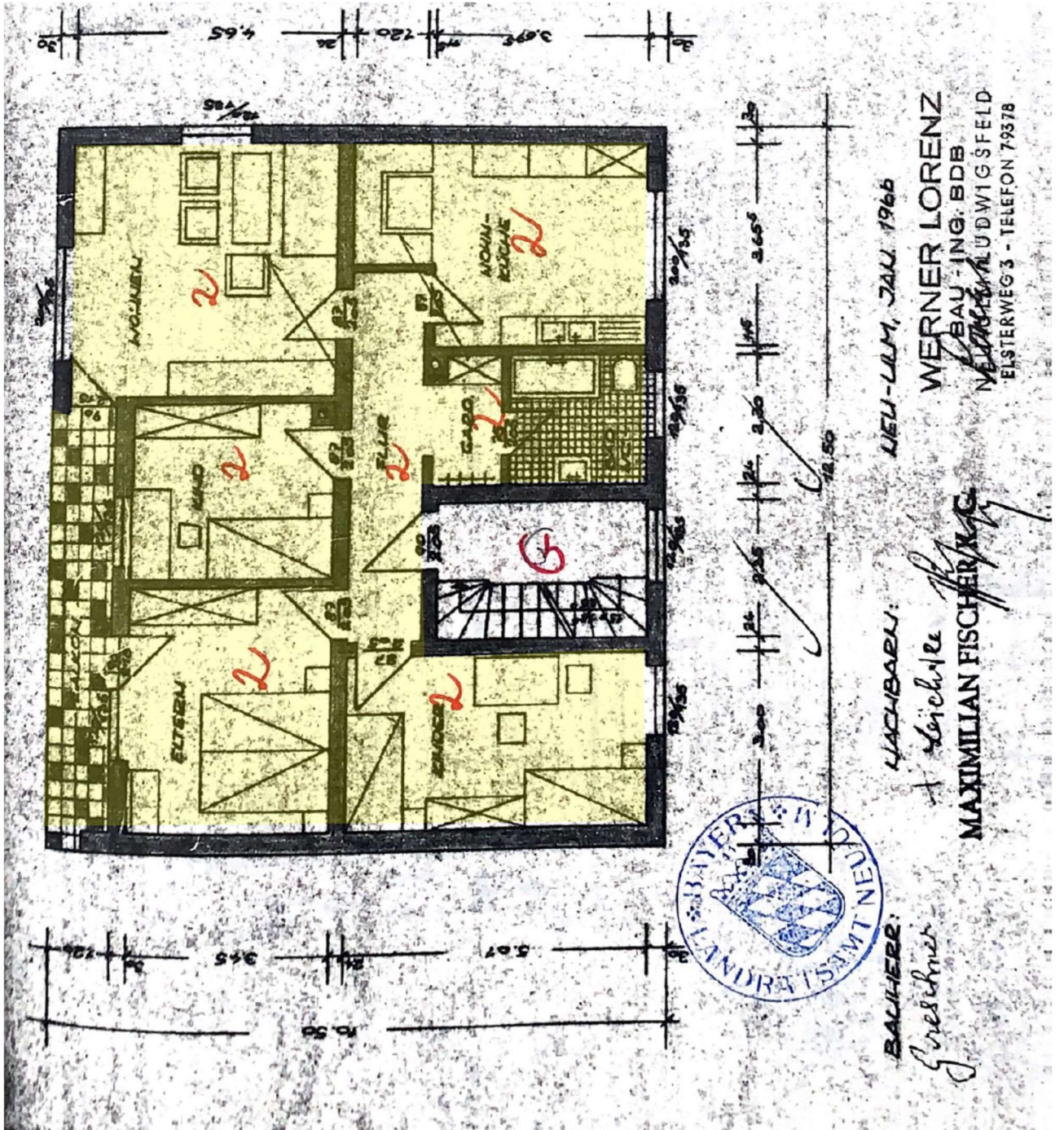
NU | Landkreis
Neu-Ulm

blau markiert: zu bewertendes Grundstück

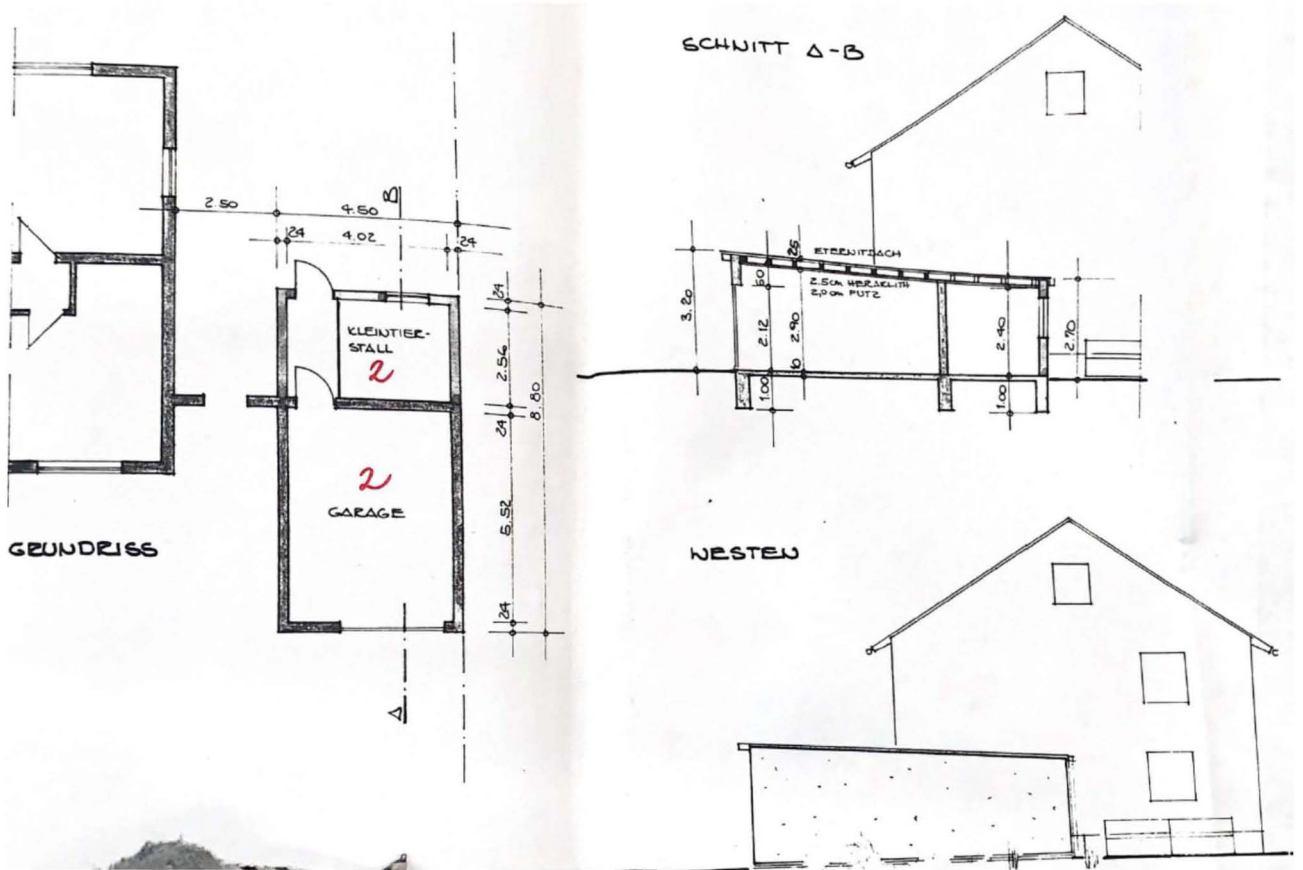


KG-Plan aus der Teilungserklärung, gelb markiert: Kellerraum der zu bewertenden Wohnung Nr. 2

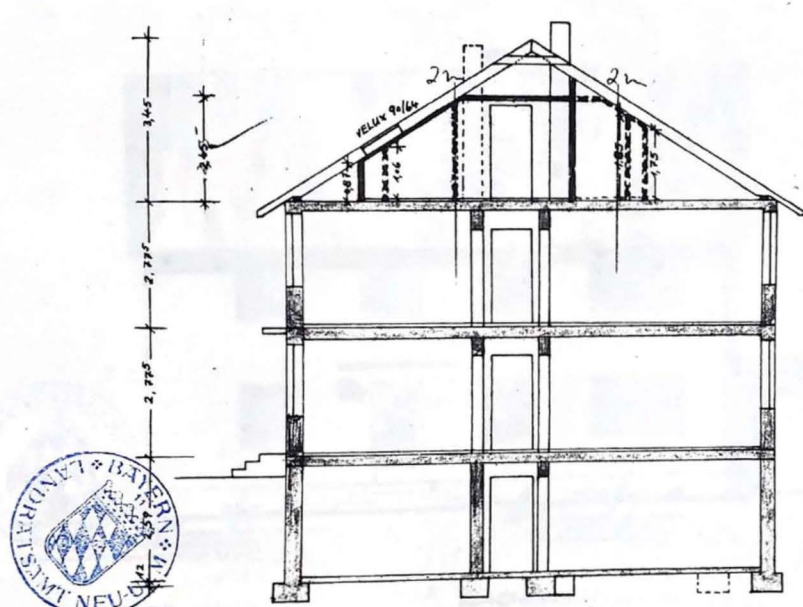




OG-Plan aus der Teilungserklärung, zu bewertenden Whg Nr. 2 gelb markiert



Garagenplan aus der Teilungserklärung



Tektur

Techn. geprüft, den 28. 1970
Kraftbauamt



NACHBARN:
Walter Gulbach

TIEFENBACH, JUNI 1969

Schnitt aus der Teilungserklärung

Fotos von meinem Ortstermin am 09.03.2023

Ansicht von Nordosten

Ansicht von Nordwesten,
im Vordergrund. Garage zu Whg. Nr.2

Ansicht von Südwesten



Garage Nr. 2 mit Abstellraum von Süden



Treppe ins OG



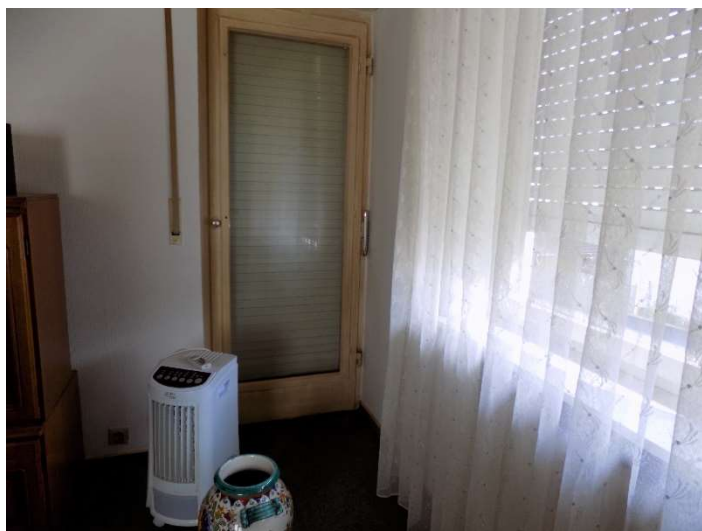
Whg. Nr. 2: Flur



Whg. Nr. 2: Essküche



Whg. Nr. 2: Wohnzimmer



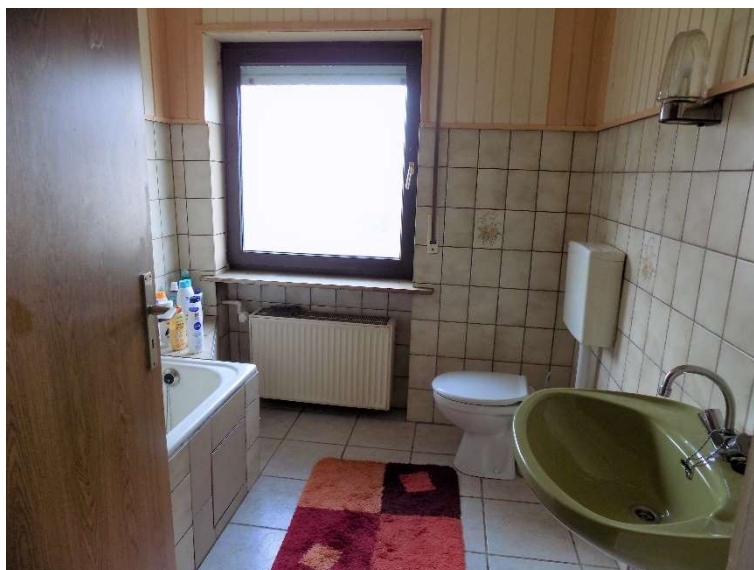
Whg. Nr. 2: Tür zum Balkon



Whg. Nr. 2: Südbalkon



Whg. Nr. 2: Schlafzimmer



Whg. Nr. 2: Bad



Treppe ins KG



KG Treppenhaus, Pfeil: Kapillarfeuchte mit Putzablösung



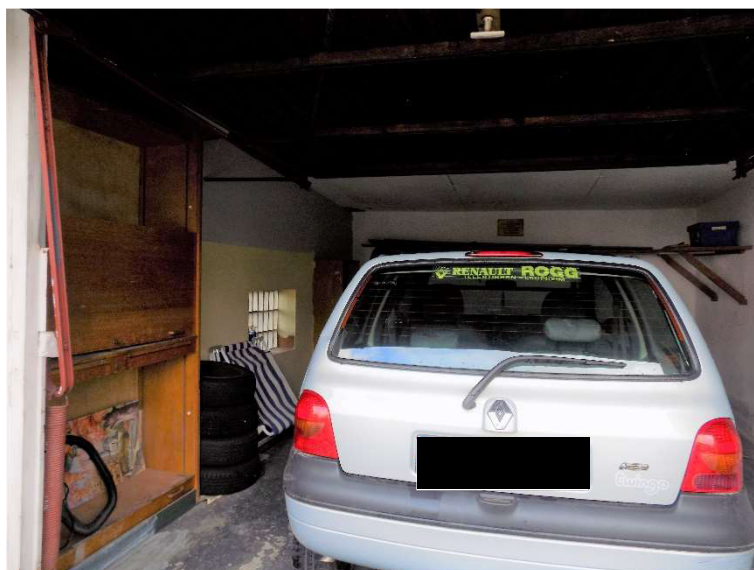
KG: Heizungskessel



KG; Tankraum, Pfeile: Kapillarfeuchte mit Putzablösung



KG; Kellerraum der Whg. Nr. 2:
Pfeile: Kapillarfeuchte mit Putzablösung



Innenansicht Garage Nr. 2

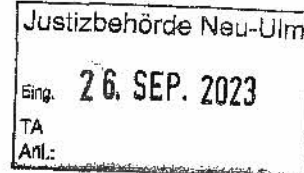
WOLFGANG EICHELMANN
FREIER ARCHITEKT DIPL.-ING (FH)



VON DER IHK SCHWABEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Freier Architekt W. Eichelmann, Augsburgener Straße 24, 89312 Günzburg
Sachverständiger f. d. Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Amtsgericht Neu-Ulm
Schützenstraße 17
z. Hd. Herr Fehd
89231 Neu-Ulm



25.09.2023

Zwangsversteigerungsverfahren [REDACTED], Ihre Geschäftsnummer 2K 1/23,
Schreiben von Herrn [REDACTED] vom 08.09.2023

Zum Schreiben nehme ich wie folgt Stellung:

Wie mit meiner Stellungnahme vom 22.08.2023 bereits mitgeteilt, sind die Objekteigenschaften durch den Liegenschaftszinssatz und die in Ansatz gebrachte Miete berücksichtigt.

Aufgrund der dynamischen Marktentwicklung am Immobilienmarkt seit Wertermittlungsstichtag 09.03.2023 sowohl hinsichtlich der Entwicklung der Hypothekenzinsen als auch hinsichtlich der gesetzlichen Rahmenbedingungen durch das nun beschlossene Gebäudeenergiegesetz (GEG) halte ich einen Abschlag erforderlich, um den aktuellen Verkehrswert zu erhalten.

Verkehrswert zum 09.03.2023	195.000,- €
abzgl. Abschlag zur Anpassung an die Marktverhältnisse zum 25.09.2023, ca. 10%	./.
Verkehrswert zum 25.09.2023	20.000,- €
	175.000,- €

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Eichelmann, Architekt

1

Büro Ulm:

Wolfgang Eichelmann, Rudolfstraße 2, 89077 Ulm,
Tel. 0731 / 96 200 29 , Fax 0731 / 96 200 28 - E-Mail: postbox@wolfgang-eichelmann.de

Büro Günzburg:

Wolfgang Eichelmann, Augsburgener Straße 24, 89312 Günzburg,
Tel. 08221 – 201 31 13 , Fax 08221 – 201 31 14 - E-Mail: wolfgang_eichelmann@web.de

Bankverbindung: Kreissparkasse Günzburg-Krumbach - IBAN DE12 7205 1840 0000 0517 22
VR-Bank Donau-Mindel – IBAN DE92 7206 9043 0007 1482 40