

KURZGUTACHTEN

**58,19/1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Fl. Nr. 124/6 Gemarkung
Musterstadt verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 16 im Anwesen Musterstraße 17 in
Musterstadt**

sowie

**1/1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Fl. Nr. 124/6 Gemarkung
Musterstadt verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Tiefgaragenstellplatz Nr. 16 im Anwesen Musterstadt 17 in
Musterstadt**



Verkehrswerte:

Eigentumswohnung Nr. 16:	452.000 €
Tiefgaragenstellplatz Nr. 16	18.000 €

Bewertungsübersicht

Wertermittlungsgegenstand:	Eigentumswohnung und Tiefgaragenstellplatz Nr. 16
Objektadresse:	Musterstraße 17 - Musterstadt
Zweck der Beauftragung:	Wertermittlung im Rahmen eines Verkaufs
Ortsbesichtigung:	31.01.2025
Wertermittlungstichtag:	31.01.2025
Qualitätsstichtag:	31.01.2025
Gutachten erstellt:	24.02.2025

Objektdaten

Grundstücksbeschreibung:	58,19/1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Fl. Nr. 124/6 Gemarkung Musterstadt, Musterstraße 17, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Räumen Nr. 16 lt. Aufteilungsplan
Grundbuchamt:	Musterstadt
Grundbuch von:	Musterstadt
Grundbuchblatt:	902040
Grundstücksbeschreibung:	1/1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Fl. Nr. 124/6 Gemarkung Musterstadt, Musterstraße 17, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 16 lt. Aufteilungsplan
Grundbuchamt:	Musterstadt
Grundbuch von:	Musterstadt
Grundbuchblatt:	92224
Grundstücksgröße:	1.575 m ²
Nutzung:	Wohnnutzung
Baujahr des Gebäudes:	2016
Wohnfläche:	ca. 106,83 m ²
Stellplätze:	Tiefgaragenstellplatz
Vermietungsstand:	nicht vermietet

Verkehrswert: Vergleichswertverfahren Eigentumswohnung Nr. 16

Anzahl der Vergleichskaufpreise:	3
Mittelwert €/m ² Vergleichskaufpreise:	4.369,00 €/m ²
Angepasster Mittelwert €/m ² :	4.240,00 €/m ²
Vergleichswert:	452.000,00 €



Verkehrswert: Ertragswertverfahren Tiefgaragenstellplatz Nr. 16

Bodenwertanteil absolut:	589,00 €
Rohertrag:	840,00 €
Bewirtschaftungskosten:	170,00 €
Reinertrag:	670,00 €
Liegenschaftszinssatz:	3,50 %
Restnutzungsdauer:	71 Jahre
Barwertfaktor:	26,09
Vorläufiger Ertragswert:	17.521,00 €
Ertragswert:	18.000,00 €

Bewertungsergebnis

Eigentumswohnung Nr. 16:	452.000 €
Tiefgaragenstellplatz Nr. 16:	18.000 €

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit der schriftlichen Genehmigung des Verfassers gestattet. Hierzu gehört insbesondere das Kopieren, Einscannen, Abspeichern, Versenden, auch per E-Mail, und das öffentliche Zugänglichmachen im Internet. Dies gilt auch gesondert für die darin enthaltenen Texte, Fotos, Bilder und grafischen Darstellungen, die weder aus dem Gutachten separiert noch einer anderen Nutzung zugeführt werden dürfen.



Inhaltsverzeichnis

Bewertungsübersicht	2
1. Auftragsgrundlagen	5
2. Erläuterungen zum Bewertungsumfang	6
3. Bewertungsgrundlagen	8
3.1 Unterlagensituation	8
3.2 Ortsbesichtigung	9
3.3 Rechtliche Grundlagen und Literaturverweise	9
3.4 Begriffsbestimmungen	10
4. Lagebeurteilung	12
4.1 Makrolage	12
4.2 Mikrolage	18
5. Beschreibung des Bewertungsgegenstands	20
5.1 Grundbuchauszug von Lindenberg Blatt: 9204	20
5.2 Grundbuchauszug von Lindenberg Blatt: 9222	21
5.3 Rechtliche Gegebenheiten	21
5.4 Grundstück	22
5.5 Gebäudebeschreibung	22
5.6 Beschreibung der Eigentumswohnung Nr. 16 nebst Tiefgaragenstellplatz Nr. 16	25
5.7 Flächenverhältnisse	27
5.8 Mietverhältnisse	27
6. Wertermittlung	28
6.1 Grundsätze der Wertermittlung	28
6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	28
7. Verkehrswertermittlung	30
7.1 Parameter für das Vergleichswertverfahren zur Verkehrswertermittlung der Wohnung Nr. 16	30
7.2 Vergleichswertverfahren zur Verkehrswertermittlung der Wohnung Nr. 16	32
7.3 Parameter für das Ertragswertverfahren zur Verkehrswertermittlung des TG-Stellplatzes Nr. 16	34
7.4 Ertragswertverfahren zur Verkehrswertermittlung des TG-Stellplatzes Nr. 16	37
8. Bewertungsergebnis	39
9. Anlagenübersicht	41
Anlage I – Übersichtskarte	42
Anlage II – Flurkartenauszug	43
Anlage III – Grundriss	44
Anlage IV – Fotodokumentation	45



1. Auftragsgrundlagen

Auftraggeber:	Herr Max Mustermann Musterstraße 17 - Musterstadt
Auftragnehmer:	Törteli Immobilienbewertungs GmbH Stefan-George-Ring 2; 81929 München
Verantwortlicher Gutachter:	Herr Daniel Törteli B.A. Betriebswirt (IHK), Immobilienfachwirt (IHK), Vermessungstechniker Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung – Marktwertermittlung von Standardimmobilien - Wohnen (EIPOSCERT) gem. DIN EN ISO/IEC 17024 Zertifizierungsnummer: ZWE-W-006
Auftragsdatum:	08. Januar 2025
Zweck der Beauftragung:	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Verkaufs.
Wertermittlungsgegenstand:	3-Zimmer Eigentumswohnung nebst Tiefgaragenstellplatz Nr. 16; Musterstraße 17; Musterstadt
Wertermittlungstichtag:	31. Januar 2025
Qualitätstichtag:	31. Januar 2025
Bewertungsgrundsätze:	Die Bewertung erfolgt nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).



2. Erläuterungen zum Bewertungsumfang

Erläuterungen und Haftungsausschluss:

Dieses Kurzgutachten dient der ersten Wertindikation und (überschlägigen) Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie. Das Kurzgutachten wird in Anlehnung an die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB erstellt und dient ausschließlich zur überschlägigen Ermittlung des Verkehrswertes für den Auftraggeber. Die Berechnungen in diesem Kurzgutachten erfolgen auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV.

Die Feststellungen des Gutachtens basieren auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen des Auftraggebers bzw. Eigentümers, den eigenen Feststellungen am Ortstermin, den Recherchen des Unterzeichners bei den zuständigen Behörden und Einrichtungen sowie Befragungen von Marktteilnehmern. Es wird davon ausgegangen, dass alle Informationen vollständig und richtig zur Verfügung gestellt wurden, insbesondere zu baurechtlich nicht genehmigten Bauteilen, zu öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Bestimmungen sowie zu anderen wertbeeinflussenden Umständen. Im Rahmen dieser Wertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge haben. Ein Kurzgutachten ersetzt kein Bauschadensgutachten und schließt nicht das Vorhandensein von Mängeln und Schäden aus. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf der Einschätzung des Sachverständigen während der Ortsbesichtigung. Die Feststellungen wurden durch Inaugenscheinnahme und stichprobenartig durchgeführt. Durch Einrichtungsgegenstände, Bewuchs oder Vergleichbares verdeckte Bauteile können daher Mängel aufweisen, die nicht erfasst wurden. Die im Gutachten aufgeführten Baumängel und Bauschäden sind daher möglicherweise nicht vollständig und bleiben unverbindlich. Im Rahmen der Wertermittlung werden nur die durch Inaugenscheinnahme erkannten Baumängel und Bauschäden berücksichtigt. Es wurden keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge oder gesundheitsgefährdende Baumaterialien vorgenommen. Eine Funktionsprüfung der Haustechnik wurde ebenfalls nicht durchgeführt. Schäden und Mängel wurden berücksichtigt, soweit diese im Rahmen der Begehung festgestellt wurden. Für verdeckte und verschwiegene Mängel wird keine Haftung übernommen. Zudem erfolgte keine



Untersuchung des Grund und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grund und Bodens beeinträchtigen.

Einrichtungsgegenstände oder sonstige dem individuellen Wohnen dienende Gegenstände (Möbel), die auf Fotos abgebildet sind, sind nicht Bestandteil der Verkehrswertermittlung, es sei denn, diese Teile sind explizit in der Wertermittlung aufgeführt.

Inwieweit alle vorhandenen baulichen Anlagen baurechtlich genehmigt sind und ob die mit der Baugenehmigung verbundenen Auflagen (Standicherheit, Brandschutz, Wärmeschutz, Schallschutz, Umweltschutz, Arbeitsstättenrichtlinien etc.) umgesetzt und eingehalten wurden, wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Die im Gutachten auszugsweise dargestellten Grundrisse, Schnitte oder sonstigen Abbildungen können daher Darstellungen und Informationen enthalten, die nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

Dieses Kurzugutachten entfaltet keine Wirkung gegenüber Dritten. Die Aufnahme in den Schutzbereich eines Dritten wird ausgeschlossen. Eine Haftung gegenüber Dritten, zum Beispiel Käufern des Bewertungsobjektes, wird hiermit ausdrücklich nicht übernommen.



3. Bewertungsgrundlagen

3.1 Unterlagensituation

Unterlagen durch Auftraggeber:

Energieausweis für Nichtwohngebäude des Wohn- und Geschäftsgebäudes in der Musterstraße 17 in Musterstadt; Energieausweis für Wohngebäude des Wohn- und Geschäftsgebäude in der Musterstraße 17 in 88161 Musterstadt; Niederschrift über die ordentliche Eigentümerversammlung des Wohn- und Geschäftsgebäudes in der Musterstraße 17 in Musterstadt vom 27.11.2024; Grundriss der Wohnung Nr. 16 in der Musterstraße 17 in Musterstadt; Berechnung der Miteigentumsanteile der Wohn- und Geschäftseinheiten in der Musterstraße 17 in Musterstadt; Baubeschreibung des Wohn- und Geschäftsgebäudes in der Musterstraße 17 in Musterstadt; Eintragungsbekanntmachung nach § 55 Grundbuchordnung vom 23.08.2022; Aufteilungsplan des Wohn- und Geschäftsgebäudes in der Musterstraße 17 in Musterstadt; Teilungserklärung mit der URNr. X vom 08.10.2013; Hausgeldabrechnung für den Abrechnungszeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 16 in der Musterstraße 17 in Musterstadt; Erhaltungsrücklage für den Abrechnungszeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 16 in der Musterstraße 17 in Musterstadt; Hausgeldabrechnung für den Abrechnungszeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 der Wohnung Nr. 16 in der Musterstraße 17 in Musterstadt

Eigene Recherche:

Behördenauskünfte bezüglich rechtlicher Gegebenheiten und Sachverhalte; Auskunft über den erschließungs- und abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks bei der Stadt Musterstadt vom 30.01.2025; Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für die Eigentumswohnung Nr. 16 in der Musterstraße 17 in Musterstadt; Beschluss zur Bekanntmachung der Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets vom 30.01.1998; Planfestsetzung Sanierungsgebiet IV vom 13.10.1997; Information über die Demographietypisierung 2020 der Stadt Musterstadt; Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1000 vom 12.02.2025; Grundbuchauszug von Musterstadt beim Amtsgericht Musterstadt Blatt: X vom 13.02.2025; Grundbuchauszug von Musterstadt beim Amtsgericht Musterstadt Blatt: X vom 13.02.2025; Bodenrichtwertauskunft aus der Richtwertkarte zum Stichtag, dem 01.01.2024; Flächennutzungsplan der Stadt Musterstadt

Prüfung der Unterlagen:

Der Sachverständige geht in der Wertermittlung davon aus, dass die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen zum



Wertermittlungsstichtag Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffen und vollständig sind. Die vom Auftraggeber überlassenen Unterlagen werden neben den Unterlagen der eigenen Recherche übernommen und als Datenbasis der nachfolgenden Wertermittlung verwendet. Eine Prüfung der Unterlagen auf Übereinstimmung mit den Gegebenheiten vor Ort erfolgte durch Inaugenscheinnahme sowie durch visuelle Plausibilitätsprüfungen.

3.2 Ortsbesichtigung

Datum:	31. Januar 2025
Teilnehmer:	Herr Daniel Törteli (Gutachter) Herr Max Mustermann (Eigentümer)
Umfang:	Die Eigentumswohnung und der Tiefgaragenstellplatz waren in allen Bereich voll zugänglich und wurden von innen besichtigt.

3.3 Rechtliche Grundlagen und Literaturverweise

Rechtsgrundlagen/ Standards:	Baugesetzbuch (BauGB) Bayerische Bauordnung (BayBo) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Wohnflächenverordnung (WoFIV) Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen (DIN 277) Gebäudeenergiegesetz (GEG) Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerbliche Räume (GIF)
Literaturhinweise:	Kleiber / Simon: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ Kröll / Hausmann / Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: „Baukosten 2020/21 Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung“ Pohnert: „Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen“



3.4 Begriffsbestimmungen

Marktwert/Verkehrswert:

Der Verkehrswert nach nationalem Recht ist in § 194 BauGB gesetzlich folgendermaßen definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag (Stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme ist, wird seine Höhe maßgeblich von der Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.“ Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage auf dem freien Grundstücksmarkt erzielbar scheint.

Bodenwert:

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bruttogrundfläche:

Als Bruttogrundfläche wird die Gesamtfläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks bezeichnet.

Geschossflächenzahl (GFZ):

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Nutzfläche:

Die Nutzfläche ist der Anteil an der Grundfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung (z.B. Wohnen, Gewerbe) genutzt wird.

Wohnfläche:

Die Wohnfläche einer Wohnung bzw. eines Gebäudes umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die



zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind. Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten oder Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören. Diese werden nicht voll zur Wohnfläche gerechnet. Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen, insbesondere Kellerräumen, Abstellräumen außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräumen, Trockenräumen, Heizungsräumen, Garagen und Geschäftsräumen.

Wertermittlungsstichtag:

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Qualitätsstichtag:

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebende Grundstückszustand bezieht, insbesondere seiner wertbeeinflussenden rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Merkmale. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.



4. Lagebeurteilung

4.1 Makrolage

Lage und Größe:	Bundesland:	Muster
	Regierungsbezirk:	Muster
	Landkreis:	Muster
	Gemeinde:	Musterstadt
	Einwohnerzahl:	rd. 20.000 (Stand 12/2023)
	Fläche des Gemeindegebiets:	10,84 km ²

Demographietyp: Demographietyp 5
(Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung)

Jede Kommune ist individuell und doch weisen einzelne Kommunen identische Merkmale in der demographischen Entwicklung, der sozialen und wirtschaftlichen Ausgangslage oder dem regionalen Umfeld auf. Gerade aus diesem Grund lassen sich die einzelnen Städte und Gemeinden Deutschlands in insgesamt elf definierte Demographietypen einordnen. Dabei weisen jene Städte und Gemeinden einen identischen Demographietyp auf, welche sich hinsichtlich ihrer Kennzahlausprägungen ähneln. Für die Einordnung der Städte und Gemeinden in Demographietypen werden die Faktoren Demographie, Urbanität und Sozioökonomie untersucht und anschließend bewertet. Im Ergebnis erfolgt die Zuordnung der Kommune zu einem der elf Demographietypen. Der Gemeinde Musterstadt ist dabei der Demographietyp 5 zugeordnet.

Zu Typ 5 zählen 267 überwiegend kleinere Gemeinden mit insgesamt etwa 6,6 Millionen Einwohnern, darunter auch fünf kreisfreie Städte. Regionale Schwerpunkte sind in Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg und Bayern erkennbar. Über 60 Prozent der Kommunen dieses Typs erreichen eine Bevölkerung von unter 25.000 Einwohnern. Häufig handelt es sich um Klein- und Mittelstädte mit regionaler Bedeutung.

Städte und Gemeinden des Typs 5 fallen, im Unterschied zu den Typen 1 bis 4, durch überdurchschnittliche Faktorwerte des Faktors „Urbanität/Wirtschaftsstandort“ auf. Es handelt sich häufig um Klein- bis Mittelstädte mit regionaler Bedeutung, was sowohl an der im Mittel höheren Einwohnerdichte als auch an den überdurchschnittlichen Anteilen der Hochqualifizierten zu erkennen ist, die in diesen Städten bzw. Gemeinden wohnen oder auch arbeiten. Am leichten Übergewicht der Hochqualifizierten am



Wohnort gegenüber den Hochqualifizierten am Arbeitsort lässt sich able-
sen, dass auch stabile suburbane Gemeinden zur Gemeindegruppe gehö-
ren.

Der Faktor „Sozioökonomie“ liegt mit -0,03 im Mittel aller typisierten Ge-
meinden, was für die stabile Gemeindesituation der zugeordneten Kom-
munen mit einer leicht überdurchschnittlichen Kaufkraft der privaten Haus-
halte, einer leicht unterdurchschnittlichen SBG II-Quote und einem leicht
überdurchschnittlichen Anteil an Ein-Personen-Haushalten steht.

Der Faktor „Demographie“ zeigt mit 0,50 einen leicht überdurchschnittli-
chen Trend. Dies kommt u.a. in einer Bevölkerungszunahme von 4,22 Pro-
zent in den letzten fünf Jahren zum Ausdruck. Die natürliche Saldorate,
der Anteil der Kinder und Jugendlichen sowie das Medianalter hingegen
bewegen sich eher im durchschnittlichen Bereich. Dies deutet darauf hin,
dass sich das Bevölkerungswachstum insbesondere aus Wanderungsgewin-
nen rekrutiert. Es handelt sich demnach um Kommunen, die in den letz-
ten Jahren durch Zuwanderung an Bevölkerung gewonnen haben.

Ergänzend zu den demographischen Indikatoren, die in die Typisierung
eingeflossen sind, kann der Indikator „Anteil ab 80-Jährige“ betrachtet wer-
den. Die Kommunen des Typs 5 weisen hier durchschnittliche Werte auf.
So ist der Median zum Anteil der Hochaltrigen mit 6,4 Prozent vergleichbar
mit dem aller Typen (6,6 Prozent).

Die Steuereinnahmen (Grundsteuer, Gewerbesteuer, Gemeindeanteil an
der Einkommenssteuer und an der Umsatzsteuer) stehen für die Steuer-
kraft einer Kommune, die den finanziellen Handlungsspielraum für die ak-
tive Gestaltung demographischer und sozioökonomischer Herausforde-
rungen beeinflusst. Die Kommunen des Typs 5 weisen mit 1.246 Euro im
Median etwas höhere Werte auf als der Median aller Typen (1.034 Euro).
Allerdings zeigt die Spreizung von 524 Euro im Minimum zu 4.429 Euro im
Maximum, wie unterschiedlich die Steuerkraft in den Kommunen verteilt
ist.

Die Städte und Gemeinden im Typ 5 befinden sich sowohl sozioökono-
misch als auch finanziell in einer stabilen Lage und zählen zu den moderat
wachsenden Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren. Der eher
durchschnittliche Anteil der über 80-Jährigen verschafft den Kommunen
einen Spielraum bei der Gestaltung der Alterung unserer Gesellschaft.



Herausforderungen lassen sich jedoch bereits jetzt in Bezug auf die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und der Lebensqualität älterer Menschen ausmachen. Weitere wichtige Aspekte sind die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke und die damit einhergehenden Herausforderungen.

Eine grundlegende Herausforderung besteht darin, Strategien für einen planvollen Umgang mit den absehbaren demographischen Veränderungen zu entwickeln und sie in die Konzepte zur Ortsentwicklung zu integrieren. Die absehbaren Alters- und Haushaltsstrukturentwicklungen stellen Kommunen dieses Typs somit vor die Herausforderung, sich rechtzeitig auf die absehbaren Veränderungen einzustellen und die gute Ausgangslage für einen planvollen Umgang mit den demographischen Veränderungen zu nutzen. Ein wichtiger Aspekt wird hierbei die langfristige Integration von Zuwanderern sein.

Die Kommunen stehen schon seit Längerem vor der Herausforderung, das lokale Wohnungsangebot der steigenden Nachfrage bzw. dem Bedarf nach größerer Vielfalt von Wohnungstypen anzupassen. Mit der absehbaren demographischen Entwicklung und der Zuwanderung von Geflüchteten wird sich die Lage auf den lokalen Wohnungsmärkten weiter anspannen und insbesondere für Menschen mit mittleren und unteren Einkommen wird es immer schwerer, eine passende Wohnung zu finden. Die Sicherung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebots verlangt somit, die Zahl der Wohnungen zu erhöhen und das Wohnungsangebot stärker an den veränderten Haushalts- und Altersstrukturen sowie Wohntrends auszurichten.

Die zukünftig wachsende Zahl älterer Menschen stellt die Städte und Gemeinden vor die Aufgabe, ihre Infrastrukturangebote zur Sicherung der Daseinsvorsorge und zur Unterstützung einer selbstständigen Lebensführung bis ins hohe Alter auszubauen. Sie sollten ihre Siedlungsentwicklung an ihrer demographischen Entwicklung ausrichten und sich dabei vorrangig auf die Innenentwicklung konzentrieren.

Um im Wettbewerb um junge Bewohner und Arbeitskräfte mithalten zu können, muss nicht nur die Wohn- und Lebensqualität den Vorstellungen der zunehmend unterschiedlichen Haushalts- und Lebensstiltypen entsprechen, auch steigt für die Standorte die Bedeutung von Bereichen wie Bildung, Kultur und Mobilität sowie der Unterstützung von Familien bei der Bewältigung des Alltagslebens.



Die Städte und Gemeinden haben in den vergangenen Jahren einen überdurchschnittlich starken Bevölkerungszuwachs aufgrund von Zuwanderung erfahren. Die Organisation von Wohnraum für Migranten ist für Politik und Verwaltung der Kommunen somit eine wichtige Aufgabe. Die Zuwanderungen sollen auch als Chance für eine Verjüngung der Bevölkerung, für die Vergrößerung des Arbeitskräfteangebots und als eine Bereicherung der kulturellen Vielfalt und Innovationskraft verstanden werden. Dies verlangt allerdings eine zeitnahe Integration der Migranten und Geflüchteten und kurzfristig Maßnahmen in vielen kommunalen Handlungsfeldern. Zugleich werden die Kommunen für politische Akzeptanz werben müssen, um den Zusammenhalt der Stadtgesellschaft zu sichern.

Neben der Sicherung der Attraktivität als Wohnstandort tritt die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke. Die Kommunen im Typ 5 sind stabile Wirtschaftsstandorte mit einer dynamischen Wirtschaftsstruktur, wofür der überdurchschnittlich hohe Anteil an Hochqualifizierten am Wohn- und als auch am Arbeitsort spricht. Der weitere wirtschaftliche Erfolg der Kommunen wird davon abhängen, ob auch zukünftig ausreichend qualifizierte und hoch qualifizierte Fachkräfte zur Verfügung stehen. Hierzu müssen sie ihr Profil schärfen, ihre zentralörtlichen Funktionen ausbauen und ihre sogenannten „weichen Standortfaktoren“ an die steigenden Anforderungen anpassen.

Informations- und Kommunikationstechnologien bieten vielfältige Ansatzpunkte zur Steigerung der kommunalen Leistungsfähigkeit und zur Sicherung der Daseinsvorsorge. Als Innovationstreiber eröffnen sie zudem der lokalen und regionalen Wirtschaft neue Tätigkeits- und Wachstumsfelder. Um diese Entwicklungspotenziale zu nutzen, sollten Politik und Verwaltung die intelligente Vernetzung ihrer Kommune vorantreiben.

Überlokale Abstimmungen in zentralen Handlungsfeldern wie Wohnen, Arbeit, Infrastrukturversorgung oder öffentlicher Nahverkehr sind eine wichtige Voraussetzung für die Ortsentwicklung. Städte und Gemeinden, die eng mit einem Metropolraum verflochten sind, profitieren von bereits bestehenden Kooperationen und sollten diese ausbauen. Bei der Bearbeitung von Herausforderungen werden regionale Kooperation und die Zusammenarbeit mit Partnern vor Ort, auch mit privaten Akteuren, eine wichtigere Rolle spielen müssen. Die Städte und Gemeinden sind deshalb



aufgerufen, die regionale Kooperation und die Zusammenarbeit mit Partnern zu verstärken.

Bei der Bearbeitung von Herausforderungen werden regionale Kooperationen und die Zusammenarbeit mit Partnern vor Ort, auch mit privaten Akteuren, eine wichtigere Rolle spielen müssen. Die Städte und Gemeinden sind deshalb aufgerufen, die regionale Kooperation und die Zusammenarbeit mit Partnern zu verstärken.

Die Alterungsprozesse, die in den kommenden Jahrzehnten in den Kommunen zu erwarten sind, stellen auch ein Potenzial für die Bürgergesellschaft dar. Vielfach sind es gerade die „jungen Alten“, die sich zivilgesellschaftlich engagieren wollen und damit einen wichtigen Beitrag zur Gemeinschaft leisten können. Sie benötigen dafür aber einerseits Unterstützungsstrukturen und andererseits gewisse Entscheidungsfreiheiten. Die Kommunen sind somit gefordert, gemeinsam mit den engagierten Bürgern neue Formen der Beteiligung und der Mitgestaltung zu entwickeln.

Kurzcharakteristik:

Die Kleinstadt Musterstadt liegt nahe der österreichischen und schweizerischen Grenze im Landkreis Muster und befindet sich ca. 30 km östlich von Friedrichshafen bzw. rd. 20 km nordöstlich von St. Gallen [CH]. Musterstadt beherbergt rd. 20.000 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Muster die Funktion eines Mittelzentrums. Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Musterstadt insgesamt ca. 5.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 7.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 2.206 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 316 ortsansässige Betriebe erfasst. Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Musterstadt bis zum Jahr 2039 ein marginales Bevölkerungsdefizit in Höhe von 0,2 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis derzeit 3,1 % (zum Vergleich: Bayern: 3,8 % und Deutschland: 6,0 %, Stand: Dezember 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 110,4 Punkten für den Landkreis, welcher über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt. Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Musterstadt als moderat wachsende Gemeinde mit regionaler Bedeutung (Demographietyp 5) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen



Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis den 156. Rang von insgesamt 400 Rängen. Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

Arbeitsmarkt:	Arbeitslosenquote Deutschland	6,4 % (01/2025)
	Arbeitslosenquote Bundesland	4,2 % (01/2025)
	Arbeitslosenquote Stadt	3,6 % (01/2025)

Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre: + 2,2 %

Entfernung zu ausgewählten Städten:	Lindau am Bodensee	23 km
	Kempten (Allgäu)	54 km
	Memmingen	59 km
	München	175 km

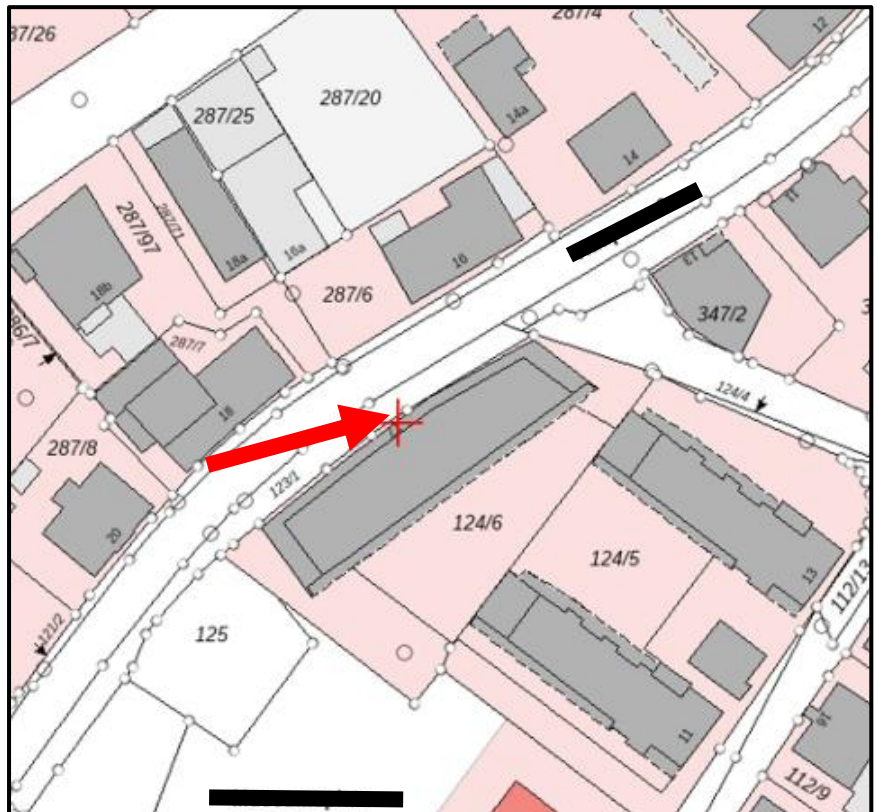
Autobahnen/ Bundes-Straße:
B 308 (Lindau – Oberjoch)
B 32 (Horb am Neckar – Röthenbach)

Bahnverkehr: Die Gemeinde Musterstadt verfügt über einen eigenen Bahnhof, welcher die Anbindung an umliegende Städte sowie die Städte Musterstadt und Musterstadt ermöglicht. Der Bahnhof ist ein wichtiger Knotenpunkt für die Region und ermöglicht Reisenden eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Flugverkehr: Der internationale Flughafen Memmingen „Allgäu Airport“ ist der zweitgrößte Flughafen Deutschlands und befindet sich rd. 64 km vom Gemeindezentrum entfernt.



4.2 Mikrolage



(Quelle: Auszug aus der Flurkarte)

Lagebeschreibung:

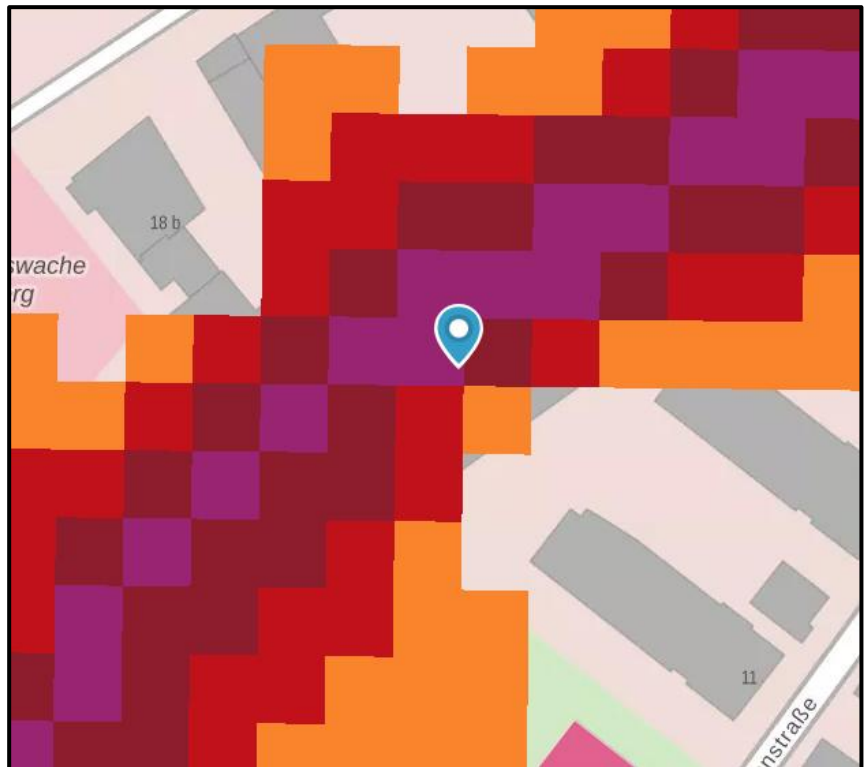
Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 500 m nördlich des Stadtzentrums von Musterstadt in einem Mischgebiet an einer Durchgangsstraße (Hauptstraße). Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Mischgebiet überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in Form von Wohn- und Geschäftshäusern in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der Lage an vorgenannter Durchgangsstraße von hohen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Norma') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Musterstadt über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu den Alpen existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage an einer Durchgangsstraße sowie dem insgesamt städtisch geprägten Umfeld leicht angespannt. Das



Bewertungsobjekt verfügt jedoch über einen zugehörigen Tiefgaragenstellplatz. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort zwar als 'mittlere Wohnlage' klassifiziert, die Lagequalität wird jedoch nach gutachterlichem Eindruck vor Ort als 'gut' eingestuft. Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.

Lärmimmissionen:

Gemäß der Lärmkartierungskarte Bayern für Umgebungslärmkartierungen an Hauptverkehrsstraßen und in Ballungsgebieten befindet sich das Bewertungsobjekt innerhalb eines Berechnungsbereichs, in welchem das Bewertungsgrundstück einem Lärmpegel von etwa 70-75 dB (A) ausgesetzt ist. Diese Tatsache wird in gegenwärtig vorliegendem Gutachten berücksichtigt.



(Quelle: Lärmkartierungskarte Bayern)

Hochwassergefährdung:

Die Hochwassergefährdungsflächen des HQ100 zeichnen die Gebiete ab, welche von einem 100-jährlichen Hochwasser (mittlerem Hochwasser) betroffen sind. Dabei liegt das bewertungsgegenständliche Grundstück gemäß der Hochwasserkartierungskarte Bayern nicht in einem Hochwassergefährdungsgebiet HQ100. Aus diesem Grund ist eine Berücksichtigung der Hochwassergefährdung für das Bewertungsgrundstück in vorliegendem Gutachten nicht erforderlich.

5. Beschreibung des Bewertungsgegenstands

5.1 Grundbuchauszug von Musterstadt / Blatt: X

Bezeichnung: Grundbuch von Musterstadt beim Amtsgericht Musterstadt Blatt: 9204

Datierung: Abdruck vom 13.02.2025

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung	Flurstück	Grundstücks- Bezeichnung	Größe
Muster	124/6	58,19/1.000 Miteigen- tumsanteile an dem Grundstück Fl. Nr. 124/6 Gemarkung Muster, Musterstraße 17, Ge- bäude- und Freifläche, verbunden mit dem Son- dereigentum an den Räumen im Aufteilungs- plan bezeichnet mit der Nr. 16	1.575 m ²

Erste Abteilung:

Eigentümer:

Herr Max Mustermann

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Lasten und Beschränkungen bestehen für das gegenständliche Grund-
stück nicht.

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet
sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird da-
von ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf bzw. ei-
ner Eigentumsübertragung gelöscht oder durch Reduzierung des Ver-
kaufspreises ausgeglichen werden.



5.2 Grundbuchauszug von Musterstadt / Blatt: X

Bezeichnung: Grundbuch von Musterstadt beim Amtsgericht Musterstadt Blatt: 9204

Datierung: Abdruck vom 13.02.2025

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung	Flurstück	Grundstücks- Bezeichnung	Größe
Muster	124/6	1/1.000 Miteigen- tumsanteil an dem Grundstück Fl. Nr. 124/6 Gemarkung Muster, Musterstraße 17, Ge- bäude- und Freifläche, verbunden mit dem Son- dereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan bezeich- net mit der Nr. 16	1.575 m ²

Erste Abteilung:

Eigentümer:

Herr Max Mustermann

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Lasten und Beschränkungen bestehen für das gegenständliche Grund-
stück nicht.

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet
sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird da-
von ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf bzw. ei-
ner Eigentumsübertragung gelöscht oder durch Reduzierung des Ver-
kaufspreises ausgeglichen werden.

5.3 Rechtliche Gegebenheiten

Flächennutzungsplan:

Das Einzugsgebiet des zu bewertenden Anwesens ist im Flächennut-
zungsplan als „Gewerbliche Baufläche (G)“ dargestellt.



Baurechtliche Situation: Die Lage des Grundstücks ist dem in Zusammenhang bebauten Bereich der Stadt Musterstadt zuzurechnen. Dabei befindet sich das Bewertungsgrundstück innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Muster“ der Stadt Musterstadt. Die bauplanungsrechtliche Situation des Grundstücks ergibt sich demnach aus den gesetzlichen Regelungen des § 30 Abs. 1 BauGB. Dies bedeutet, dass im Wesentlichen die baulichen Vorgaben für zulässig erachtet werden, wenn den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprochen wird und die Erschließung gesichert ist.

Denkmalschutz: Das bewertungsgegenständliche Anwesen steht nicht unter Denkmalschutz.

5.4 Grundstück

Grundstücksgestalt: unregelmäßig

Geländeverhältnisse: von Westen nach Osten abfallend

Erschließungs- und abgabenrechtlicher Zustand: Nach Auskunft der Stadt Musterstadt vom 30.01.2025 sind keine Erschließungsbeiträge oder Beiträge nach dem KAG mehr für das Bewertungsgrundstück zu entrichten.

Außenanlagen: Das gegenständliche Grundstück wird im Westen über die Musterstraße erschlossen und im Norden von der Musterstraße begrenzt. Die auf dem gegenständlichen Grundstück befindliche Tiefgarage kann über das Nachbargebäude befahren werden. Westlich des Wohn- und Geschäftsgebäudes befindet sich ein breiter Gehweg, welcher das Gebäude von der Hauptstraße abgrenzt. Im Norden, Süden und Osten wird das Grundstück von Grünflächen begrenzt. Die Außenanlagen befinden sich dabei insgesamt in einem gepflegten Zustand.

5.5 Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes: Wohn- und Geschäftsgebäude

Charakteristika: Das gegenständliche Grundstück ist mit einem im Jahr 2016 errichteten Wohn- und Geschäftsgebäude bebaut. Bei der gegenständlichen Wohnanlage handelt es sich um „betreutes Wohnen“. Dabei erstreckt sich das moderne Wohngebäude vom Untergeschoss bis zum Flachdach über insgesamt fünf Stockwerke. Dabei beherbergt das Wohn- und



Geschäftsgebäude insgesamt 18 Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten und 25 Tiefgaragenstellplätze. Die bewertungsgegenständliche Wohnung Nr. 16 befindet sich dabei im Dachgeschoss des Wohngebäudes. Über ein zentrales Treppenhaus und einen Aufzug sind die einzelnen Wohn- und Gewerbeeinheiten innerhalb des Gebäudes zu erreichen.

Gebäudenutzung:	Wohnnutzung
Geschosszahl:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, II. Obergeschosse
Baujahr:	2016
Modernisierungsmaßnahmen:	Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurden in den vergangenen Jahren keine Modernisierungsmaßnahmen am gegenständlichen Wohngebäude durchgeführt.

Bauweise

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Außenwände:	Stahlbetonwände und Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Stahlbetonwände und Ziegelmauerwerk
Decken:	Stahlbetondecken
Treppen:	Stahlbetontreppen
Aufzug:	vorhanden, barrierefrei
Dachform:	Flachdach
Dachdeckung:	Zinkblechverkleidung
Fassaden:	verputzte und gestrichene Gebäudefassaden, wärme gedämmt
Fußböden:	Granitfußböden in den öffentlichen Gebäudefluren
Türen:	Holztüren mit Holzzargen; Im Dachgeschoss Kunststofftüren

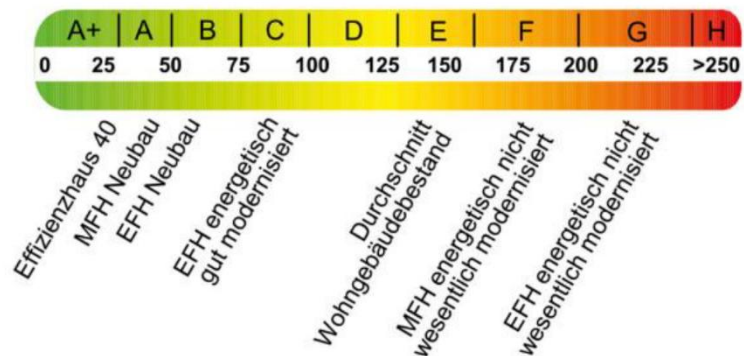


Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
Heizungssystem:	Blockheizkraftwerk mit Biogas; Fußbodenheizung in den einzelnen Räumlichkeiten
Warmwasserversorgung:	zentrale Warmwasserversorgung

Funktionalität

Barrierefreiheit:	betreutes Wohnen, barrierefreie Wohnungen
Energieausweis:	Ein Energiebedarfsausweis mit Gültigkeit bis 19.08.2024 liegt dem Unterzeichner vor. Der Endenergiebedarf des Gebäudes wird in diesem mit 70,70 kWh/(m ² *a) angegeben, was der Energieeffizienzklasse B entspricht. Ein gültiger Energieausweis lag dem Unterzeichner nicht vor.

Vergleichswerte Endenergie:



Mängel und Schäden

Mängel und Schäden:	Das Mehrfamilienhaus befindet sich zum Wertermittlungsstichtag rein optisch in einem guten Bau- und Unterhaltungszustand. Allerdings bestehen gemäß den vorliegenden Protokollen aus der Wohnungseigentümerversammlung auch einzelne Mängel und Schäden am bewertungsgegenständlichen Wohngebäude. So wurde in der Wohnungseigentümerversammlung vom 27.11.2024 eine Sanierung der schadhaften Giebelseite Süd des Wohngebäudes beschlossen. Die Sanierungskosten werden auf ca. 29.300,00 € Brutto geschätzt. Die Finanzierung von 10.000,00 € erfolgt über die Instandhaltungsrücklage. Die übrigen rd. 19.300,00 € werden über eine Sonderumlage finanziert. Berechnet an den Miteigentumsanteilen beträgt die Sonderumlage für die bewertungsgegenständliche
----------------------------	--



Eigentumswohnung Nr. 16 insgesamt rd. 1.120,00 €. Bezüglich weiterer Einzelheiten wird auf die Protokolle der Wohnungseigentümerversammlungen verwiesen.

Sonderumlage:

In der Wohnungseigentümerversammlung vom 27.11.2024 wurde die Sanierung der schadhafte Giebelseite Süd des Wohngebäudes beschlossen. Die Sanierungskosten werden auf ca. 29.300,00 € Brutto geschätzt. Davon werden rd. 19.300,00 € über eine Sonderumlage finanziert. Die rechnerische Sonderumlage für die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung Nr. 16 beträgt insgesamt rd. 1.120,00 €. Eine Sonderumlage für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 16 wird nicht erhoben.

5.6 Beschreibung der Eigentumswohnung Nr. 16 nebst Tiefgaragenstellplatz Nr. 16

Wohnungsbeschreibung:

3-Zimmer Penthouse-Wohnung mit insgesamt ca. 106,83 m² Wohnfläche, bestehend aus Flur, Abstellraum, Bad, Kinderzimmer, Schlafzimmer und Wohnküche. Zudem ist die Penthouse-Wohnung gebäudeumlaufend mit einer Dachterrasse umgeben. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss des Wohn- und Geschäftsgebäudes. Zur Wohnung gehört dabei ein Kellerabteil im Untergeschoss.

Stellplatzbeschreibung:

Bei den zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz Nr. 16 handelt es sich um einen Einzelstellplatz in der Tiefgarage des Wohn- und Geschäftsgebäudes.

**Modernisierungs- und
Instandsetzungsmaßnahmen:**

Gemäß den Angaben des Auftragsgebers wurden in den vergangenen Jahren an der bewertungsgegenständlichen Wohnung keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Räumlichkeiten der Wohnung sollen für eine Veräußerung einen neuen Anstrich bekommen.

Sondernutzungsrechte:

Der gegenständlichen Eigentumswohnung ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Bewirtschaftung:

Gemäß der Hausgeldabrechnung für das Abrechnungsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 betrug das Hausgeld in Vergangenheit 265,00 € monatlich für die Wohnung Nr. 16. Das entspricht ca. 2,48 € je m² Wohnfläche. Das Hausgeld für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 16 betrug für denselben Zeitraum 13,00 € monatlich.



Instandhaltungsrücklage: Gemäß der Hausgeldabrechnung für das Abrechnungsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 betrug die Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2023 insgesamt 37.606,88 €. Der rechnerische Anteil der Wohnung Nr. 16 und des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 16 an der Instandhaltungsrücklage betrug zum 31.12.2023 insgesamt 2.225,95 €.

Bauweise

Außenwände:	Massiv
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Decken:	Stahlbetondecken
Fußböden:	hochwertiger Parkett- und Fliesenfußböden
Türen:	Futtertüren mit Holzzargen
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
Sanitäranlagen:	Badezimmer mit Dusche und zwei Handwaschbecken, Toilette, insgesamt moderner Ausstattungsstandard; barrierefrei
Heizungssystem:	Fußbodenheizung in den einzelnen Räumlichkeiten
Küche:	Küche mit guter und zweckmäßiger Ausstattung
Barrierefrei:	ja

Mängel und Schäden

Mängel und Schäden: Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung und der Tiefgaragenstellplatz befinden sich in einem dem Alter entsprechend sehr guten und gepflegten Bau- und Unterhaltungszustand.



5.7 Flächenverhältnisse

Garagenstellplätze: 1 Tiefgaragenstellplatz

Wohnfläche:	Diele	ca.	9,23 m ²
	Bad	ca.	9,24 m ²
	Abstellraum	ca.	2,38 m ²
	Schlafen	ca.	13,76 m ²
	Zimmer	ca.	11,32 m ²
	Wohnen	ca.	36,81 m ²
	<u>Terrasse</u>	ca.	<u>24,09 m²</u>
	Wohnfläche:	ca.	106,83 m²

Die Wohnflächen wurden aus dem vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Grundrissplan der Wohnung entnommen. Der Grundrissplan enthält keine Angabe zu den verwendeten Berechnungsvorschriften. Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass die Flächenangaben im Grundrissplan nach den zum Wertermittlungsstichtag gültigen Vorschriften ermittelt wurden und mit den tatsächlichen Flächen übereinstimmen bzw. auftretende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

5.8 Mietverhältnisse

Vermietet: nein



6. Wertermittlung

6.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB 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 ist.

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (im Weiteren kurz ImmoWertV genannt). Nach § 2 der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen (Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag).

6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Wertermittlung sind in Deutschland folgende normierte Wertermittlungsverfahren heranzuziehen:

- Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)
- Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)
- Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren findet überwiegend bei Objekten Anwendung, bei welchen der individuelle Nutzwert im Vordergrund steht. Grundlage bei den Wertüberlegungen bilden hierbei die Kosten, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und der Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären. Ausgehend von diesen Kosten und unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters bestimmen potenzielle Kaufinteressenten ihren individuellen Nutzungswert. In der Regel wird das Verfahren zur Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern herangezogen. Bei der Bewertung von Eigentumswohnungen scheidet die Durchführung dieses Verfahrens meist daran, dass eine strikte Trennung des Sondereigentums von der übrigen Bausubstanz nicht möglich ist.

Das Vergleichswertverfahren basiert grundsätzlich auf den Überlegungen, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus realisierten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte abzuleiten. Hierbei werden für die Ermittlung des Verkehrswertes Vergleichskaufpreise ähnlicher Objekte herangezogen, welche in Bezug auf Lage, Baujahr, Ausstattung und Größe dem jeweiligen Bewertungsobjekt nahekommen. Unterschiedliche Verkaufszeitpunkte und/oder Lage- und Ausstattungsmerkmale werden hierbei durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Da sich der Teilmarkt für Eigentumswohnungen fast nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (Euro/m² Wohnfläche) orientiert, wird zur Verkehrswertermittlung der gegenständlichen Eigentumswohnung dieses Verfahren herangezogen.

Allerdings liegen dem Gutachterausschuss keine Vergleichskaufpreise von Tiefgaragenstellplätzen vor. Daher erfolgt die Bewertung des Tiefgaragenstellplatzes über das Ertragswertverfahren. Im Ertragswertverfahren setzt sich



der Wert des zu bewertenden Tiefgaragenstellplatzes aus dem Bodenwertanteil des Stellplatzes und dessen Ertragswert zusammen. Die beiden Werte werden zunächst getrennt voneinander ermittelt und unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände zum Ertragswert zusammengefasst. Die getrennte Bewertung von Grund und Boden einerseits und baulichen Anlagen andererseits berücksichtigt den Sachverhalt, dass die baulichen Anlagen im Gegensatz zum zeitlich unbegrenzt nutzbaren Grund und Boden in der Regel nur über einen bestimmten Zeitraum wirtschaftlich sinnvoll nutzbar sind.

Für die Ermittlung des Bodenwertes wird im vorliegenden Bewertungsfall der Bodenrichtwert herangezogen, welcher durch Zu- und Abschläge an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes angepasst wird. Nachrichtlich erfolgt an dieser Stelle die Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Musterstadt für den gegenständlichen Bereich.

Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss	
Bodenrichtwert	300 €/m²
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Bauliche Nutzung	Gemischte Baufläche
Geschossflächenzahl	0,60
Erschließungsbeitragspflichtig	nein



7. Verkehrswertermittlung

7.1 Parameter für das Vergleichswertverfahren zur Verkehrswertermittlung der Wohnung Nr. 16

Mietfläche:

Den Vergleichswertberechnungen der gegenständlichen Eigentumswohnung wird der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Grundrissplan zugrunde gelegt, aus welcher die Wohnfläche der Eigentumswohnung ermittelt wurde. Die Wohnfläche beträgt 106,83 m².

Der Grundrissplan enthält keine Angabe zu den verwendeten Berechnungsvorschriften. Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass die Flächenangaben im Grundrissplan nach den zum Wertermittlungsstichtag gültigen Vorschriften ermittelt wurden und mit den tatsächlichen Flächen übereinstimmen bzw. auftretende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

Vergleichskaufpreise:

Vom Unterzeichner wurde beim zuständigen Gutachterausschuss des Landkreises Musterstadt die Nennung vergleichbarer Wohnungen mit ähnlichen Merkmalen hinsichtlich der Lage, des Baujahres und der Wohnfläche aus der Kaufpreissammlung (i.d.R. Wiederverkäufe) beantragt. Der Unterzeichner hat grundsätzlich keinen Einfluss auf die Auswahl der Vergleichsobjekte. Vom Gutachterausschuss des Landkreises Musterstadt wurden insgesamt drei Vergleichspreise orts- und zeitnaher Verkäufe zur Verfügung gestellt. Die nachstehend aufgeführten Kaufpreise (Wiederverkäufe) für Eigentumswohnungen, die hinsichtlich der Lage, der Größe und dem Zeitpunkt der Veräußerung mit der zu bewertende Eigentumswohnung vergleichbar sind bzw. mit Zu- oder Abschlägen an diese angepasst werden, wurden aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses entnommen. Die aus der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes herangezogenen Vergleichspreise weisen gegenüber dem zu bewertenden Objekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale wie der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung Ähnlichkeiten auf. Wobei jedoch die detaillierte Ausstattungsqualität sowie der Unterhaltungszustand der Vergleichsobjekte auf Grund des gegebenen und zugänglichen Datenmaterials der Kaufpreissammlung nicht bekannt ist. Die mitgeteilten Vergleichspreise wurden mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale, vor allem der Art, der Größe, der Lage und dem Verkaufsdatum, in Bezug gesetzt. Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertkriterien wurde durch entsprechende Zu- und Abschläge vorgenommen und das arithmetische Mittel ermittelt.



Objektspezifische

Grundstücksmerkmale:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes (z.B. wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge). Im vorliegenden Bewertungsfall wird die Sonderumlage als objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Ansatz gebracht.

Sonderumlage:

In der Wohnungseigentümerversammlung vom 27.11.2024 wurde die Sanierung der schadhafte Giebelseite Süd des Wohngebäudes beschlossen. Die Sanierungskosten werden auf ca. 29.300,00 € Brutto geschätzt. Davon werden rd. 19.300,00 € über eine Sonderumlage finanziert. Die rechnerische Sonderumlage für die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung Nr. 16 beträgt insgesamt rd. 1.120,00 €. Dies wird in nachfolgender Wertermittlung berücksichtigt.



7.2 Vergleichswertverfahren zur Verkehrswertermittlung der Wohnung Nr. 16

Ermittlung des gewichteten Vergleichspreises

	Bewertungsobjekt	Vergleichsobjekt 1	Vergleichsobjekt 2	Vergleichsobjekt 3
Vergleichswert	-	4.293 €	4.556 €	4.258 €
Wohnfläche	106,83 m ²	106,00 m ²	90,00 m ²	101,00 m ²
Stichtag	01/2025	07/2024	09/2023	04/2022
Lärmeinfluss aus Umwelt	Hoch	Gering	Hoch	Gering
Vermietet	Nein	Nein	-	-
Baujahr	2016	2016	2016	2015
Zeitliche Anpassung	-	1,02	0,98	0,95
Wohnfläche	-	1,00	1,00	1,00
Geschosslage	-	1,02	1,00	1,00
Baujahr	-	1,00	1,00	1,00
Lärmeinfluss aus Umwelt	-	0,97	1,00	0,97
Vermietung	-	1,00	1,00	1,00
Vergleichskaufpreise angepasst	-	4.332 €	4.465 €	3.924 €
Vergleichskaufpreis [€/m²]				4.240 €

Die genannten Vergleichskaufpreise liegen alle im unmittelbaren Umfeld der gegenständlichen Eigentumswohnung und stellen eine Auswahl der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses dar. Unter Berücksichtigung der örtlichen Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche Wohnung Nr. 16 ein Ausgangswert von **rd. 4.240 €/m² Wohnfläche** abgeleitet.



Ermittlung des Vergleichswerts der Wohnung Nr. 16

Vergleichswert [€/m ²]		4.240,00 €
x Wohnfläche [m ²]		106,83 m ²
Vorläufiger Vergleichswert [€]		452.959,00 €
Marktanpassung		-
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [€]		452.959,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale [€]		
Sonderumlage		- 1.120,00 €
Vergleichswert [€]		451.839,00 €
Vergleichswert gerundet [€]		452.000,00 €

Hinweis:

Nachkommastellen der Berechnungsergebnisse wurden gerundet



7.3 Parameter für das Ertragswertverfahren zur Verkehrswertermittlung des TG-Stellplatzes Nr. 16

Rohertrag:

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge des Tiefgaragenstellplatzes. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den marktüblich erzielbaren Einnahmemöglichkeiten des Stellplatzes auszugehen. Diese entsprechen der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Weicht die tatsächliche Nutzung des Stellplatzes von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab oder werden für die tatsächliche Nutzung des Stellplatzes von den üblichen abweichenden Entgelten erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für die übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Vertragsmieten:

Der Tiefgaragenstellplatz wird zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt. Vertragsmieten finden in der gegenständlichen Wertermittlung somit keinen Ansatz.

Marktüblich erzielbare Miete:

Die marktüblich erzielbare Miete für Neuvermietungen wurde aus Research-Ergebnissen (Immobilienscout, On-Geo) abgeleitet. Die marktüblich erzielbare Miete für den Tiefgaragenstellplatz wird daher mit 70,00 €/Stk. in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten:

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskostenanteile in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

Verwaltungskosten:

Bei wohnwirtschaftlich genutzten Objekten werden in Anlehnung an die Anlage 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung Verwaltungskosten von 47,00 € je Stellplatz p.a. in Ansatz gebracht.



Instandhaltungskosten:

Als Bezugsgröße für die Instandhaltungskosten wird auf die Anzahl der Stellplätze abgestellt. Die im Rahmen der Bewirtschaftungskosten anzusetzenden Instandhaltungskosten berücksichtigen den Kostenaufwand, der notwendig ist, um das Anwesen über die gesamte Restnutzungsdauer in einem Zustand zu halten, der den erzielbaren Rohertrag gewährleistet. Die Höhe der Instandhaltungskosten wird im Wesentlichen durch den Erhaltungszustand und den Ausstattungsstandard der baulichen Anlagen geprägt, die ihrerseits wesentlich von der jeweiligen Baualtersklasse der bzw. des Gebäudes und dem Umfang bereits vorgenommener Renovierungs- und Modernisierungsleistungen abhängen. Im vorliegenden Fall wird es für sachgerecht erachtet in der Ertragswertberechnung folgenden Instandhaltungskostenansatz in Anlehnung an die Anlage 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung zu berücksichtigen:

Tiefgaragenstellplatz: 106,00 €/Stk. p.a.

Mietausfallwagnis:

Ein Mietausfall wird in der Berechnung mit einem Ansatz von 2,0 % des Jahresrohertrages p.a. für den Garagenstellplatz berücksichtigt. Mit dem Ansatz des Mietausfallwagnisses werden Ertragsminderungen, die aufgrund von uneinbringlichen Mietrückständen, zur Deckung von Kosten für Rechtsverfolgung auf Zahlung und durch Aufhebungen von Mietverhältnissen oder Räumung entstehen, berücksichtigt.

Alterswertminderung:

Restnutzungsdauer:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde unter Berücksichtigung des Baujahres, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands sowie des Besichtigungseindrucks ermittelt. Dem Bewertungsobjekt wird gemäß Anlage 1 der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Aufgrund des Bau- und Unterhaltungszustands des Bewertungsobjektes wird in der Bewertung nach Anlage 2 „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“ der Immobilienwertermittlungsverordnung kein Modernisierungsgrad erreicht. Maßgebend für das Gebäudealter ist das Baujahr des im Jahr 2016 ursprünglich erbauten Wohn- und Geschäftsgebäudes. Bei einem Gebäudealter von rd. 9 Jahren und einer angenommenen wirtschaftlich üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 71 Jahren.



Bodenwert:

Nach § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Bodenwert auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Nach Auskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Musterstadt liegen die Grundstückspreise für erschlossene Baugrundstücke im Bereich des Bewertungsgrundstücks bei 300,00 €/m². Neben der Anpassung des Bodenrichtwerts über Umrechnungskoeffizienten (GFZ-Anpassung) erfolgt aufgrund der positiven Bodenwertentwicklung auf das Bewertungsgrundstück zudem ein Wertaufschlag i. H. v. + 2,0 % vom unbelasteten Bodenrichtwert. Des Weiteren werden die erhöhten Lärmimmissionen, welche auf das Wohn- und Geschäftsgebäude von der Hauptstraße aus einwirken, mit einem Abschlag i. H. v. – 5,0 % vom unbelasteten Bodenwert berücksichtigt. Damit ergibt sich für das Wertermittlungsgrundstück ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert in Höhe 374,00 €/m². Insgesamt wird daher für den 1/1.000 Miteigentumsanteil am Tiefgaragenstellplatz Nr. 19 ein abgabenfreier Bodenwertanteil von rd. 589,00 € in Ansatz gebracht.

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz ist ein marktadjustierter Zinssatz, der i. d. R. direkt aus dem Grundstücksmarkt abgeleitet wird. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes wird unter Berücksichtigung verschiedener Risikofaktoren des Bewertungsobjektes und den Marktgegebenheiten angesetzt. Der Gutachterausschuss des Landkreises Muster hat für Tiefgaragenstellplätze bisher keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes erfolgt im vorliegenden Bewertungsfall daher auf Basis von Erfahrungswerten des Unterzeichners bzw. sachverständiger Einschätzung und wird mit 3,50 % in Ansatz gebracht.



7.4 Ertragswertverfahren zur Verkehrswertermittlung des TG-Stellplatzes Nr. 16

Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts

WGFZ-Anpassung	WGFZ	Umrechnungskoeffizient	Anpassung
Bodenrichtwert [€/m²]			300,00 €/m²
Zulässige GFZ gem. Bebauungsplan	1,00	x 1,00	
GFZ des Richtwertgrundstücks	0,60	/ 0,78	
Zwischenergebnis [€/m²]			385,00 €/m²

Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts

Bodenrichtwert des Bewertungsgrundstücks [€/m ²]	385,00 €/m ²
+ 2,0 % Konjunkturanpassung aufgrund positiver Preisentwicklung	+ 8,00 €/m ²
- 5,0 % Anpassung aufgrund Lärmimmissionen	- 19,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert [€/m²]	374,00 €/m²

Ermittlung des Bodenwerts

Flurstück	Flurstückgröße [m ²]	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert [€/m ²]	Anteiliger Bodenwert des Flurstücks [€]
Flurstück Nr. 124/6 Gmkg. Lindenberg	1.575 m ² (1/1.000)	374,00 €	589,00 €
Bodenwert [€]			589,00 €

Ermittlung des Jahresrohertrags

Mieteinheit	Mietfläche [m ²] / Anzahl [Stk.]	Rohertrag/m ²	Rohertrag/Monat	Rohertrag/Jahr
Tiefgaragenstellplatz	1 Stk.	70,00 Stk.	70,00 €	840,00 €
Jahresrohertrag [€]				840,00 €

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Mieteinheit	Instandhaltung	Mietausfall	Verwaltung	Betrag
Garagenstellplatz	106,00 €	2,00 %	47,00 €/p.a.	170,00 €
Bewirtschaftungskosten [€]	20,24 % d. Rohertrags i.H.v. 840,00 €			170,00 €



Ermittlung des Ertragswerts

marktüblicher Jahresrohertrag [€]		840,00 €
Bewirtschaftungskosten [€]		- 170,00 €
Jahresreinertrag [€]		670,00 €
Verzinsung des Bodenwertes [€]	589,00 € x 3,50 %	- 21,00 €
Jahresreinertrag der Baulichen Anlage [€]		649,00 €
Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz [v. H]	3,50 %	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer [Jahre]	71 Jahre	
Vervielfältiger/Barwertfaktor	26,09	x 26,09
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage [€]		16.932,00 €
Bodenwert des Grundstücks [€]		+ 589,00 €
Vorläufiger Ertragswert [€]		17.521,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale [€]		-
Ertragswert [€]		17.521,00 €
Ertragswert gerundet [€]		18.000,00 €

Hinweis:

Nachkommastellen der Berechnungsergebnisse wurden gerundet



8. Bewertungsergebnis

Verkehrswert

Aufgrund der Lagequalität und der allgemeinen Ausstattung des Wertermittlungsobjektes lässt sich ein einheitlicher, objektiv nachvollziehbarer Markt für derartige Objekte erkennen. Potenzielle Interessenten der Eigentumswohnung mit Tiefgaragenstellplatz können sowohl zukünftige Eigenheimbesitzer als auch Investoren sein, welche das Objekt als Anlageobjekt nutzen möchten. Bei einer möglichen Verwertung des gegenständlichen Anwesens kann zum Wertermittlungsstichtag ein besonderes Kaufinteresse der beiden Käufergruppen in Betracht gezogen werden.

Es ist abschließend festzuhalten, dass der Verkehrswert einer Immobilie nicht exakt mathematisch berechnet werden kann. Letztlich handelt es sich immer um eine Schätzung.

Demnach wird für den 58,19/1.000 Miteigentumsanteil an den Grundstück Fl. Nr. 124/6 Gemarkung Muster verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 16 im Anwesen Musterstraße 17 in Musterstadt, zum Wertermittlungsstichtag, dem 31. Januar 2025, ein gerundeter Verkehrswert von:

452.000 Euro

(in Worten: vierhundertzweiundfünfzigtausend)

festgesetzt.

Zudem wird für den 1/1.000 Miteigentumsanteil an den Grundstück Fl. Nr. 124/6 Gemarkung Muster verbunden mit dem Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. 16 im Anwesen Musterstraße 17 in Musterstadt, zum Wertermittlungsstichtag, dem 31. Januar 2025, ein gerundeter Verkehrswert von:

18.000 Euro

(in Worten: achtzehntausend)

festgesetzt.



Schlussbemerkung

Die vorstehende Verkehrswertermittlung wurde nach den erhaltenen Unterlagen und dem vorgefundenen Zustand entsprechend den gültigen Rechtsvorschriften nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Der Unterzeichner versichert, die vorstehende Wertermittlung parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Die Wertermittlung wurde nach objektiven Gesichtspunkten und anhand der überlassenen Unterlagen und erteilten Auskünfte erstellt.

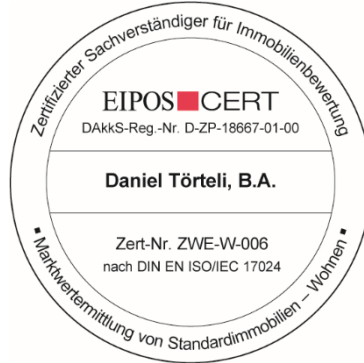
München, 24. Februar 2025



Daniel Törteli

B.A. Immobilienmanagement (FH)
Betriebswirt (IHK) & Immobilienfachwirt (IHK)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung –
Marktwertermittlung von Standardimmobilien - Wohnen (EIPOSCERT)
gem. DIN EN ISO/IEC 17024
Zertifizierungsnummer: ZWE-W-006

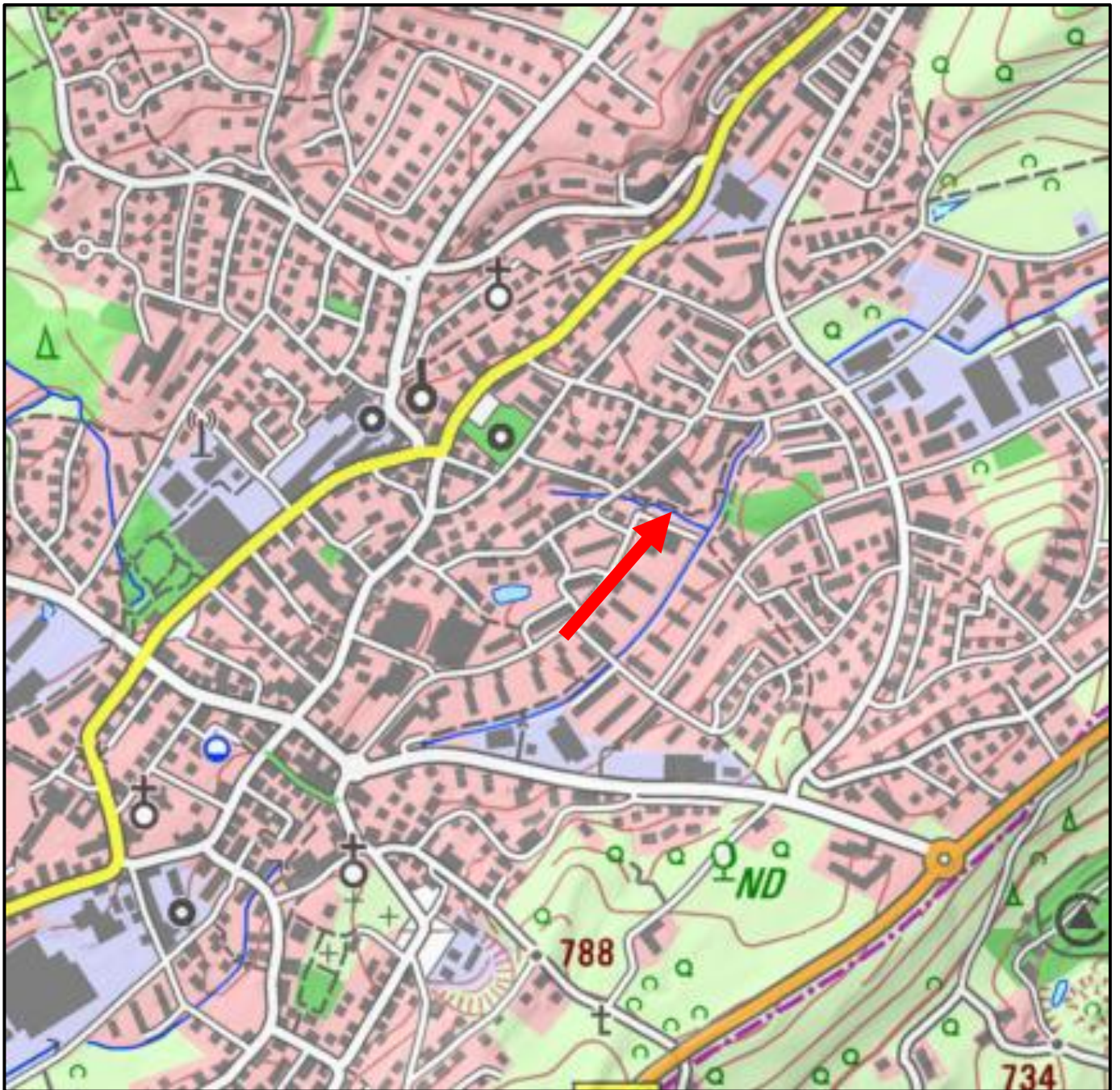


9. Anlagenübersicht

Anlage I	Übersichtskarte
Anlage II	Flurkartenauszug
Anlage III	Grundriss
Anlage IV	Fotodokumentation



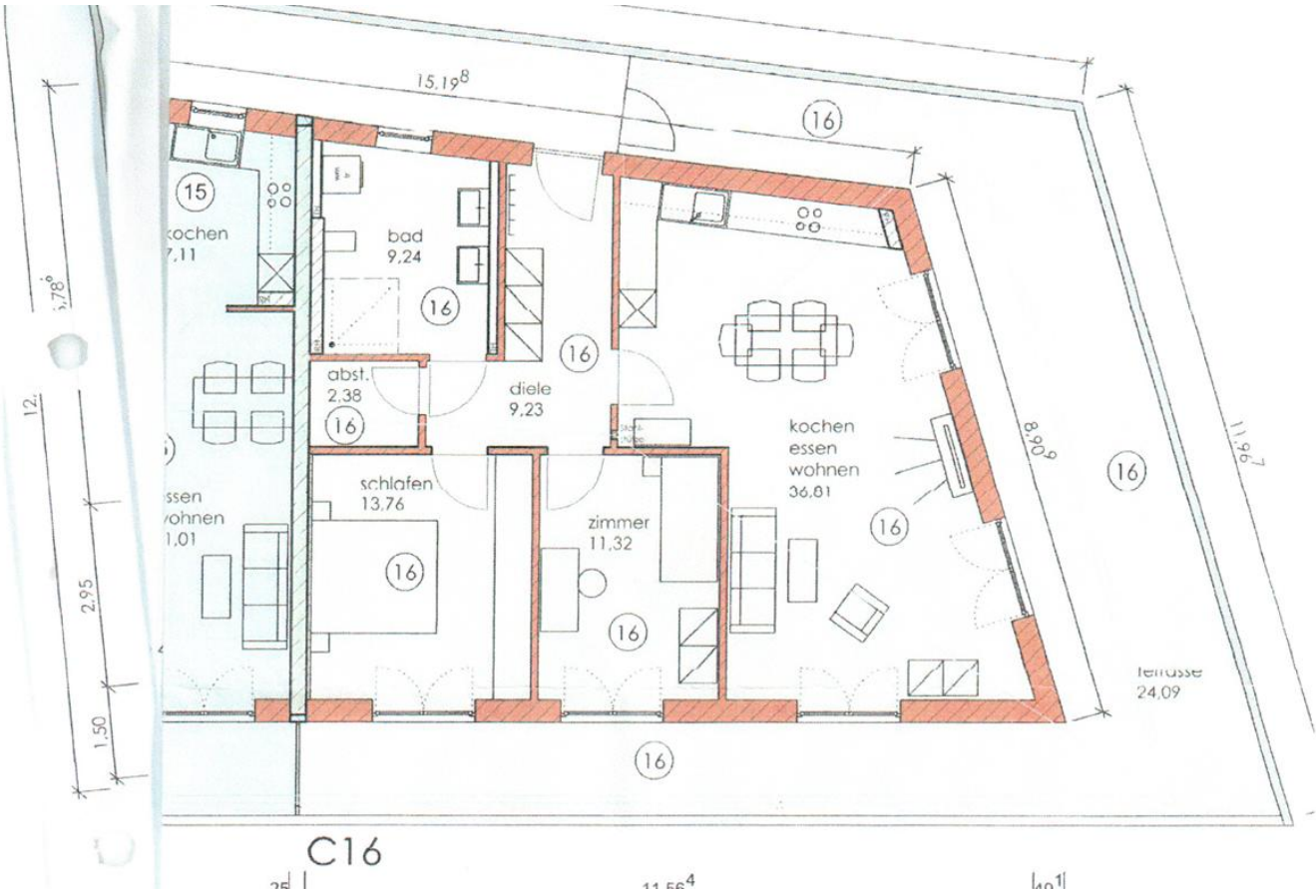
Anlage I – Übersichtskarte



(Quelle: Topografische Karte Bayern)



Anlage III – Grundriss



Anlage IV – Fotodokumentation

