WALTER ZIEGER

ARCHITEKT DIPL.ING.
DIPL. WIRTSCH.ING (FH)
REGIERUNGSBAUMEISTER

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTANDIGER FUR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTUCKEN

Chartered Surveyor MRICS

86899 Landsberg am Lech
Tel. 08191-9216-13
Ignaz-Kögler-Straße 2
Fax 08191-9216-14

e-mail wg.zieger@t-online.de

V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

Gericht	Amtsgericht Memmingen
Geschäfts-Nr.	2 K 14/24
Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsobjekt	
Adresse:	87719 Mindelheim, Frühlingstr. 56
Mit einem Reihenendhaus mit Garage bebautes Grundstück, Gemarkung Mindelheim, Flurstück 541/27	
Wertermittlungs-|Qualitätsstichtag	15.11.2024
Verkehrswert	455.000 €
Gutachtennr. 151124	05.12.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNGEN Seite 3

2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS Seite 5

2.1 Lagemerkmale Seite 5
2.2 Grundstück Seite 6
2.3 Bebauung Seite 7
2.4 Sonstige rechtliche Belange Seite 9
2.5 Flächengrundlagen Seite 10
2.6 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage Seite 11

3. BEWERTUNG Seite 12

3.1 Verfahrenswahl Seite 12
3.2 Ertragswertverfahren Seite 14
3.2.1 Allgemeine Vorgehensweise bei diesem Verfahren Seite 14
3.2.2 Ermittlung des Bodenwerts Seite 15
3.2.3 Der Ertragswert Seite 16
3.2.4 Weitere Erläuterungen und Begründungen zu den Einzelansätzen Seite 16
3.3 Sachwertverfahren Seite 18
3.4 Vergleichswertverfahren Seite 21

4. ERGEBNIS Seite 22

ANLAGEN Übersichts- und Baupläne | Flächen- und Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 33 Seiten, davon 10 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber Amtsgericht Memmingen (Abt. für Zwangsvollstreckung Immobiliar), St.-Josefs-Kirchplatz 2, 87700 Memmingen

Gerichtsaktenzeichen **2 K 14/24** (Beschluss vom 26.09.2024)

Wertermittlungsobjekt

Adresse: 87719 Mindelheim, Frühlingstr. 56

Nutzung: Mit einem Reihenendhaus mit Garage bebautes Grundstück[1]

Grundbuch: Amtsgericht Memmingen | Grundbuch von Mindelheim | Blatt 8409 | Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: Flurstück 541/27

Zweck der Wertermittlung Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Ortsbesichtigung 15.11.2024 durch den Verfasser des Gutachtens, zusammen mit Verfahrensbeteiligten

Wertermittlungs-|Qualitätsstichtag [2]
15.11.2024

Unterlagen vom Auftraggeber
O. g. Beschluss des Amtsgerichts | Grundbuchauszug vom 25.06.2024

Sonstige Recherchen durch den Verfasser des Gutachtens
Stadtverwaltung Mindelheim (Baugenehmigungsunterlagen, Bauplanungsrecht, Erschließung) | Landratsamt Unterallgäu (Altlastenabfrage) | Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Unterallgäu (immobilienspezifische Daten) | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Memmingen (Auszug aus dem Liegenschaftskataster) | Amtsgericht Memmingen (Bewilligungsurkunde bzgl. Abt. II des Grundbuchs) | Einschlägige Immobilien- und Wirtschaftsdienste | Eigene örtliche Aufzeichnungen

Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur (jeweils aktueller Stand)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) | Baugesetzbuch (BauGB) | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | Wertermittlungsliteratur (vgl. Angaben und Fußnoten im Gutachten)

[1] Zum Grundstück gehören nach § 93 BGB auch seine wesentlichen Bestandteile, hier also insbesondere die Gebäude.

[2] Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV.

Besondere Hinweise

Das Bewertungsobjekt wird hinsichtlich Lage, rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenschaften und sonstiger Beschaffenheit nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der erforderlichen Daten und eine Wertermittlung i. S. einer sachgerechten Schätzung notwendig ist.

Prüfungen der Funktion und Vollständigkeit der Haustechnik und Ausstattung, Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, auf versteckte Mängel sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialen wurden bei der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt, Hohlräume und verdeckte Bauteile nicht gesichtet. Es wird diesbezüglich ein Zustand unterstellt, der dem sonstigen, in Augenschein genommenen Allgemeinzustand der baulichen Anlagen entspricht.

Instandhaltungsstau und sonstige Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und im möblierten Zustand erkennbar waren und die Wertigkeit des Objekts wesentlich beeinflussen, wobei es sich im Gutachten um keine abschließende Auflistung und um kein Bauschadensgutachten handelt. Ein weiterer Detaillierungsgrad kann nur über die Einschaltung eines Sonderfachmanns seitens des Gerichts erreicht werden.

Weiterhin wurden keine bautechnischen Untersuchungen z.B. hinsichtlich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz durchgeführt. Genehmigungsrechtlich wird, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und deren Nutzung unterstellt.

Die grundrissliche Konzeption und die Flächen wurden den amtlich generierbaren Planunterlagen i. V. mit dem üblicherweise sehr maßgenauen Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster und Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung entnommen. Ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Abweichungen zu den Plandarstellungen und den tatsächlichen Maßen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Für eine Wertermittlung i. S. einer sachgerechten Schätzung stellen die so ermittelten Flächen i. d. R. eine ausreichende Basis dar. Sollte eine höhere Genauigkeit gefordert werden, müsste ein Aufmaß von einem externen Fachmann erstellt werden.

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug entnommen und wird als korrekt unterstellt.

Der Wert von möglichem Zubehör und sonstiger Bauteile, auf die sich die Versteigerung erstreckt, wird, so vorhanden, frei geschätzt und ist im Verkehrswert nicht enthalten.

2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS

2.1 Lagemerkmale

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in Mindelheim (ca. 16.250 Einwohner, mit leicht steigender Tendenz), einer im Regierungsbezirk Schwaben gelegenen, landesplanerisch als Mittelzentrum mit allen hierzu notwendigen Verwaltungs-, medizinischen, kulturellen und Bildungseinrichtungen geführten Kreisstadt des Landkreises Unterallgäu. Die Stadt liegt in Pendlerentfernung zu Memmingen und Landsberg (jeweils ca. 30 km) und verkehrsgünstig im Schnittpunkt der, landesplanerisch als Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung fungierenden Autobahn A 96 (München-Lindau) mit der Bundesstraße 16 (Kaufbeuren-Günzburg). Darüber hinaus besitzt die Stadt einen Knotenbahnhof der Fernverkehrsstrecke Buchloe-Memmingen und der Nahverkehrsstrecke Krumbach-Günzburg. Der Sitz der Regierung von Schwaben in Augsburg liegt bereits ca. 60 km entfernt. Nach dem aktuellen prognos-Zukunftsatlas liegt Mindelheim in einer Region, die mit sehr hohen Zukunftschancen geführt wird.

Mikrolage

Integrierte, aufgrund der westlich vorbeilaufenden Westernacher Straße (Kreisstraße MN 25) durchaus immissionsbelastete Ortslage im nordwestlichen Stadtgebiet.

Umgebung

Individueller Wohnungsbau in der Art von Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern, sehr unterschiedlichen Alters, errichtet in offener, durchschnittlich zweieinhalbgeschossiger Bauweise.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

Aufgrund der Lage im nordwestlichen Stadtgebiet liegen die vorschulischen und schulischen Einrichtungen, Geschäfte des täglichen und periodischen Bedarfs, der historische Stadtkern, Bushaltestellen, übergeordnete Versorgungs-, Verwaltungs- und Dienstleistungsbetriebe überwiegend in noch üblicher, fußläufiger Entfernung. Der Bahnhof liegt bereits etwas weiter entfernt, ist aber auch in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Die Auffahrt auf die A 96 liegt allerdings genau am gegenüberliegenden, südlichen Stadtrand. Dagegen ist der Mindelheim nordwestlich umgebende freie Naturraum, also westlich der Mindel, ebenfalls fußläufig auf kurzem Wege zu erreichen.

2.2 Grundstück

Grundstücksgröße 284 m².

Topographie | Gestalt Eben und schmaler (ca. 9 m breit), rechteckiger Zuschnitt.

Bodenbeschaffenheit Diese wurde nicht durch besondere Untersuchungen geprüft. Da bei der Ortsbegehung bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung keine außergewöhnlichen Zustandsmerkmale des Grund und Bodens und keine Verdachtsmomente zu Altlasten angetroffen wurden und auch nach Abfrage beim Landratsamt im Altlastenkataster keine Eintragungen vorliegen, werden bei der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

Hochwasser Das Grundstück liegt aber in einem so genannten „wassersensiblen Bereich", der nur den westlichen Bereich Mindelheims betrifft[1].

Erschließung Das Grundstück wird östlich über die öffentlich-rechtlich als Ortsstraße gewidmete, asphaltierte und ansonsten ortsüblich ausgebaute Frühlingsstraße erschlossen. Parkraum im öffentlichen Raum ist aufgrund der schmalen Straßenführung knapp. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft die nicht unerheblich frequentierte Westernacher Straße (Kreisstraße MN 25). Weiterhin ist das Grundstück mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) an das öffentliche Netz angeschlossen. Ausstehende oder angekündigte Erschließungsbeiträge sind nicht bekannt. Es wird deshalb der erschließungsbeitragsfreie Zustand auf Basis der heutigen Bebauung unterstellt.

Bauplanungsrecht und Entwicklungsstufe

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines verbindlichen Bauleitplans 1974 („ Gebiet zwischen Westernacher- und Krumbacher Straße am alten Krankenhaus"). Das zulässige Maß der baulichen Nutzung kann mit der Bestandsbebauung als ausgeschöpft eingestuft werden. Aufgrund der auch gesicherten Erschließung handelt es sich nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV um baureifes Land.

[1] Vgl. Internetportal BayernAtlasPlus mit Layer des Bayerischen Landesamts für Umwelt: hierbei handelt es sich um die geringste Stufe von Naturgefahren i.S. von Hochwasser. Es kann zu Überschwemmungen und über Spiegelungen kommen.

2.3 Bebauung

Nutzung

Das Grundstück ist bebaut mit einem **Reihenendhaus** mit Kellergeschoss (KG), darüber liegend Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und ausgebautem Dachgeschoss (DG). Nordseitig und grenzständig ist noch eine **Einzelgarage** errichtet.

Baujahr

Ca. 1999 (Baugenehmigung 1998).

Äußere Erscheinung

Klarer, „scharf geschnittener" (also ohne Dachüberstand), satteldachgedeckter Baukörper, der sich durchaus ansprechend und harmonisch in die prägende Umgebung einfügt.

Konzeptionelle Merkmale

Das **Reihenendhaus** wird ostseitig vordachgeschützt begangen und führt über einen Windfang, von dem das Gäste-WC (Toilette, Waschtisch), die Küche und der Treppenabgang ins KG abgehen, in einen großzügigen Wohn-/Essraum, der ebenfalls eine Verbindung zur Küche besitzt und in den der Treppenaufgang ins OG und DG integriert ist. Im OG werden ein größerer Flurbereich (etwas irreführend als Galerie bezeichnet), ein Bad (Waschtisch, Toilette, Wanne, Dusche) und zwei unterschiedlich große Aufenthaltsräume angeboten. Das DG besitzt ebenfalls zwei Aufenthaltsräume. Und im KG befinden sich eine Waschküche (mit Ausguss) und zwei Lagerräume, wobei in dem größeren Raum die Heizung untergebracht ist. Westseitig sind im EG eine Terrasse und im OG ein Balkon vorgelagert. Die **Raumhöhen** können im KG mit ca. 2,40 m und im EG und OG mit ca. 2,45 m angegeben werden. Die Nutzbarkeit der Räume im DG wird aber über die Dachschrägen bereits deutlich eingeschränkt. Die Aufenthaltsräume **orientieren** sich überwiegend nach Osten und Westen und werden über übliche Mauerwerksfassadenöffnungen, im DG auch über liegende Dachflächenfenster, ausreichend belichtet und besonnt. Außen liegender **Sonnenschutz** (gleichzeitig Verdunkelungsmöglichkeit) wird überwiegend über Rollläden angeboten. Das WC und das Bad sind befenstert und werden dadurch natürlich belichtet und belüftet. Ein **Energieausweis** konnte nicht zur Verfügung gestellt werden. Nach Augenschein entspricht das Objekt im Wesentlichen den Standards der Bauzeit. Bauliche Maßnahmen hinsichtlich **Barrierefreiheit** konnten ebenfalls nicht festgestellt werden. Die (relativ schmale) **Garage** wird ostseitig mit ausreichender Vorfahrt befahren und besitzt gartenseitig noch einen weiteren Zugang.

Bautechnische Merkmale[1]

Reihenendhaus

Massivbauweise | Außenwände Mauerwerk, im KG Stahlbeton (nach Angabe eines Verfahrensbeteiligten „weiße Wanne") | Fassade verputzt | Holzdachstuhl; Zwischensparrendämmung; Tondachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre in Stahlblech, verzinkt | Eingangstür als teilverglastes Holzrahmenelement | Holzwerkstofftüren, beschichtet | Kunststofffenster, isolierverglast | Innenwände Massivbauweise, verputzt | Massivdecken | Massivtreppe ins KG (gefliest) und ins OG (Holztrittstufen); Holzwangentreppe ins DG | Fußbodenoberbeläge sehr heterogen: Holzdielenfertigparkett, Fliesen, Laminat, Teppichauslegware, im KG PVC-Belag | Im Bad und WC Böden und Wände (im WC bis ca. 1,20 m, im Bad ca. türzargenhoch) gefliest; wandhängende Toiletten mit Unterputzspülkästen; mittlerer Ausstattungsstandard der Sanitärobjekte/-armaturen | Warmwasserzentralheizung und zentrale Brauchwasseraufbereitung (Primärenergie: Erdgas); wandhängende Konvektoren; angabegemäß nur in Küche und Bad Fußbodenheizung | Übliche Elektroausstattung | Besondere Bauteile: Balkon (Stahlbetonplatte; Stahlstabgeländer; Sichtschutzbahn); kleine Galerie im Dachspitz; Installationen z.T. bereits bis ins DG geführt

Doppelgarage

Stahlbetonfertigteilgarage | Flachdachgedeckt | Metallverkleidetes Schwingtor | Stromanschluss

Außenanlagen

Garagenvorfahrt, Zugang zum Haupteingang und nordseitiger Umgang mit Betonsteinpflaster, Terrasse mit großflächigem Plattenbelag befestigt | Nordseitiger Zwischenraum zwischen Garage und Gebäude und westseitiger Vorbereich vor der Garagentür transparent überdacht | Halböffentlicher Garagenvorplatz über ein elektrisch zu betätigendes Rolltor zum privaten Gartenbereich abgetrennt | Ca. 2,20 m hohe Mauer mit einem Gartentordurchgang entlang der Westernacher Straße | Gartengerätehütte in reiner Holzbauweise | Ansonsten Rasenflächen mit parallel zur Kreisstraße hochwüchsigem Heckenabschluss (Zugang zur Kreisstraße trotzdem noch gewährleistet)

Erhaltenszustand

Das Objekt präsentiert sich mit wenigen Ausnahmen[2] in einem baualtersadäquaten Erhaltenszustand.

[1] Es werden hier nur die vorherrschenden Zustandsmerkmale beschrieben in Anlehnung an die in Anl. 4 ImmoWertV beschriebenen Ausstattungsstufen, um daraus eine sachgerechte Wertableitung durchführen zu können.

[2] Es mussten insbesondere Blasenbildungen im äußeren Sockelbereich der Nord- und Ostfassade festgestellt werden (Ursache nicht bekannt); Bodenoberbeläge weisen z.T. deutliche Abnutzungserscheinungen auf; offene Spüllkastenabdeckungen (es wird vermutet, dass diese verkalkt sind).

2.4 Sonstige rechtliche Belange

Grundbuch

Bestandsverzeichnis
Keine Eintragung von Herrschvermerken.

Abt. II
Hier sind eine Grunddienstbarkeit (Anschlussleitung für Temperaturfühler) für die Nachbargrundstücke und der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Dies wird hier aber nur rein nachrichtlich erwähnt, da mögliche Lasten oder Beschränkungen in dieser Abteilung bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren nicht berücksichtigt werden.

Abt. III
Mögliche Eintragungen in dieser Abteilung (z.B. Hypotheken, Grundschulden) bleiben bei einer Verkehrswertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt.

Vermietung

Keine; das Objekt steht seit etlichen Jahren leer.

Denkmalpflegerische Belange

Das Grundstück liegt in einem Bereich, in dem Bodendenkmäler bekannt sind[1]. Da es allerdings bereits bebaut ist und das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit der Bestandsbebauung nahezu ausgeschöpft ist, entfaltet dieses Zustandsmerkmal keine Wertrelevanz mehr.

Sonstige Rechte oder Belastungen

Keine bekannt.

[1] Vgl. ebenfalls Internetportal BayernAtlasPlus mit Layer des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege: Siedlung des frühen Mittelalters sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Mindelheimer Nordvorstadt

2.5 Flächengrundlagen[1]

Die für die Wertermittlung wesentlichen grundstücks- und gebäuderelevanten Flächen können wie folgt zusammengestellt werden:

Grundstück	Flurstück 541/27		284 m²
	realisierte, wertrelevante GF		rd. 190 m²
	realisierte WGFZ	190 m² : 284 m² =	rd. 0,65
Gebäude	Wohnhaus	BGF	rd. 275 m²
		WF	rd. 138 m²
		Verhältnis WF zu BGF	50%
	Garage	BGF	rd. 15 m²

[1] Die Abkürzungen können wie folgt definiert werden (vgl. auch Flächenzusammenstellungen in den Anlagen):

GF Geschossfläche, vgl. § 20 BauNVO: „Die GF ist nach den Ausmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. ….".

GFZ Geschossflächenzahl, vgl. § 20 BauNVO: „Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter Grundstücksfläche …. zulässig sind. ….".

WGFZ Wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ). In der Wertermittlung werden aber i.d.R. auch anteilig Flächen in anderen Geschossen als reinen Vollgeschossen, also abweichend von den Vorschriften in der BauNVO, hinzugerechnet, so sie sich zu Verkaufs- oder Aufenthaltszwecken eignen, in Dachgeschossen auch, wenn diese noch nicht ausgebaut, aber ausbaufähig sind.

BGF Bruttogrundfläche, vgl. DIN 277: Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Berechnung sind die äußeren Maße der Bauteile, z.B. Putz anzusetzen. In der Wertermittlung inkludiert die BGF die Grundflächen des Bereichs a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen). Der Bereich c (nicht überdeckt) wird gegebenenfalls als „sonstige Bauteile" angesetzt.

NRF Nettoraumfläche, vgl. DIN 277: Die NRF ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die NRF gliedert sich in Nutzungsfläche (NUF), Technikfläche (TF) und Verkehrsfläche (VF). Für die Ermittlung der NRF sind die lichten Maße der Räume anzusetzen.

WF Wohnfläche: Für die Ermittlung der Wohnfläche gibt es keine bindende Vorschrift. Früher wurden oftmals die Regelungen der DIN 283 Entwurf herangezogen; später die Wohnflächenberechnung nach der II. Berechnungsverordnung, heute i.d.R die Wohnflächenverordnung, die allerdings nur im öffentlich geförderten Wohnungsbau zwingend anzuwenden ist. Unter dem Begriff „Wohnfläche" werden hier im Gutachten jedoch Flächen verstanden, die marktüblich zum Wohnen genutzt werden. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es hier durchaus Differenzen geben mag zu Räumen, die die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume und damit an Wohnräume nicht erfüllen.

KGF Konstruktionsfläche, vgl. DIN 277: Die KGF ist Teil der BGF. Sie beinhaltet alle Grundflächen der aufgehenden Baukonstruktionen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, z.B. von Wänden, Stützen und Pfeilern. Dabei sind die Fertigmaße der Bauteile einschließlich Putz oder Bekleidung anzusetzen.

2.6 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

Makrolage

- Lage in der landesplanerisch als Mittelzentrum geführten Stadt Mindelheim mit guter infrastruktureller Versorgung und verkehrstechnischer (Straße, Schiene) Anbindung im östlichen Bereich des Landkreises Unterallgäu (Regierungsbezirk Schwaben)

Mikrolage

- Integrierte Ortslage im nordwestlichen Stadtgebiet
- Stadtkern in fußläufiger Entfernung
- Westseitig an eine nicht unerheblich frequentierte Kreisstraße angrenzend
- Umgebung als individueller Wohnungsbau und Geschossbau
- Zusammenfassend: durchschnittliche Wohnlage mit Vor- und Nachteilen (Nähe zum Stadtkern, Immissionsbelastung)

Grundstück

- Mit 284 m² durchschnittliche Größe für ein Reihenendhaus
- Ost-West-Orientierung
- Ebenes Gelände
- Lage in einem Bebauungsplangebiet; das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist mit der Bestandsbebauung nahezu ausgeschöpft

Gebäude

- Reihenendhaus mit Einzelgarage
- KG, EG, OG, ausgebautes DG
- Baujahr ca. 1999
- Angenehme und harmonische äußere Erscheinungsform
- Massivbauweise
- Ca. 138 m² WF
- Überwiegend gängige grundrissliche Konzeption; Garage aber relativ schmal
- Mittlerer Ausstattungsstandard
- Überwiegend dem Alter des Objekts adäquater Erhaltenszustand und energetischer Standard; Barrierefreiheit nicht gewährleistet
- Trotzdem geringfügiger Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf

Marktlage

- Wirtschaftliche Lage: leichte Rezessionserscheinungen, immer noch erhöhtes Niveau der Inflationsrate, der Baukosten und der Zinsen auf dem Kapitalmarkt; energetische Vorgaben deutlich verschärft
- Nahezu ausgeglichene, aber träge Marktsituation mit mittlerweile stabilisiertem Preis-, jedoch steigendem Mietniveau
- Zusammenfassende Marktfähigkeit: mittel

3. BEWERTUNG

3.1 Verfahrenswahl

Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)

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

Wertermittlungsverfahren

Vereinfacht ausgedrückt soll bestimmt werden, was ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer für das entsprechende Objekt zum Zeitpunkt der Bewertung durchschnittlich, d.h. am wahrscheinlichsten zu zahlen bereit wäre.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Kaufinteressenten in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die aus ungewöhnlichen Verkaufssachverhalten (z.B. Notverkauf, besondere Beziehungen zwischen Verkäufer und Käufer resultierend aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen heraus) oder persönlichen Verhältnissen (z.B. Liebhaberobjekt) entstehen, dürfen bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Die ImmoWertV nennt drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes: das **Vergleichswertverfahren** (falls eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen von Objekten, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sind, vorhanden ist), das **Ertragswertverfahren** (hier stehen wirtschaftliche und Renditegesichtspunkte i.S. der Vermietung im Vordergrund) und das **Sachwertverfahren** (hier sind Substanz-, Ersatzbeschaffungs- und individuelle Nutzungsaspekte dominierend). Der Verkehrswert lässt sich dabei nicht exakt errechnen, sondern nur in Anlehnung an das Ergebnis des einen oder/und anderen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermitteln.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts

- unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten (vorherrschende Kaufpreisbildungsmechanismen)
- und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Lt. den vorangegangenen Erläuterungen kann festgestellt werden, dass Reihenendhäuser im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.d.R. nach Vergleichs-, aber auch Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Sachwertaspekte spielen auch insoweit eine Rolle, wie sie die Wirtschaftlichkeit des Objekts aus bautechnischer Sicht stützen.

Das Vergleichswertverfahren muss hier jedoch ausgeschlossen werden (Ausnahme: Bodenwertermittlung), da keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Objekte zur Verfügung steht (in den letzten zwei Jahren sind nur drei Reihenhäuser mit ähnlichem Baujahr veräußert worden, wobei, wie erwähnt, eine hinreichende Vergleichbarkeit nicht gegeben ist).

Da solche Objekte auch zur Kapitalanlage und zu Renditezwecken erworben werden, und beim **Ertragswertverfahren** die erforderlichen Daten am ehesten zur Verfügung stehen, wird dieses Verfahren der Bewertung zugrunde gelegt.

Das **Vergleichswertverfahren** kann aber, ebenso wie das **Sachwertverfahren**, zu **Plausibilitätszwecken** herangezogen werden.

3.2 Ertragswertverfahren

3.2.1 Allgemeine Vorgehensweise bei diesem Verfahren

Nach § 27 - 34 ImmoWertV wird zunächst von jährlichen, marktüblichen Erträgen (i.d.R. Mieterträge als Nettokaltmieten) ausgegangen (Jahresrohertrag) und von diesen die regelmäßig entstehenden Bewirtschaftungskosten, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind, also beim Eigentümer verbleiben (Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, gegebenenfalls Betriebskosten), subtrahiert (Jahresreinertrag).

Vom Jahresreinertrag, der sich als Ertrag aus dem Gesamtobjekt, d.h. dem Grund und Boden und den baulichen Anlagen, zusammensetzt, wird dann beim allgemeinen Ertragswertverfahren der jährliche Verzinsungsbetrag des Bodens abgezogen. Denn dieser stellt im Gegensatz zu den baulichen Anlagen ein „ewiges Gut" dar. Als Zinssatz wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz herangezogen.

Der jährliche Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird nun auf die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer ebenfalls mittels des vorgenannten Liegenschaftszinssatzes (Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente) kapitalisiert. Der Liegenschaftszinssatz stellt den Zinssatz dar, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dieser wird gewöhnlich aus tatsächlich getätigten Immobilientransaktionen abgeleitet. In diesem Zinssatz wird u.a. die erwartete Entwicklung von Mieten, Bewirtschaftungskosten, Wertänderung, Inflation, steuerlichen Rahmenbedingungen und Finanzierungskosten abgebildet. Der Zinssatz spiegelt also die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider, so dass bei diesem Verfahren i.d.R. keine weitere Marktanpassung durchgeführt werden muss.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert setzt sich zusammen als Summe des Bodenwerts als „ewiges Gut" und des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen als „zeitlich begrenztes Gut".

Abschließend müssen noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, berücksichtigt werden (z.B. Instandhaltungsstau, wesentliche Unterschiede zwischen der vertraglichen und der Marktmiete, Leerstandszeiten und -kosten).

3.2.2 Ermittlung des Bodenwerts

Der Ausgangswert

Der Bodenwert wird i.d.R. auf Basis des Bodenrichtwerts ermittelt, so das Grundstück in einer Richtwertzone liegt. Bodenrichtwerte, also durchschnittliche Lagewerte unbebauter Grundstücke, werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Zuge der Auswertung der Kaufpreissammlungen in regelmäßigen Abständen publiziert. Die Richtwerte sind aber noch an die besonderen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks und an geänderte Wertverhältnisse anzupassen. Der Richtwert für die Zone, in der das Bewertungsobjekt liegt, wurde seitens des örtlichen Gutachterausschusses für den Stichtag 01.01.2024 für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland mit 370 €/m² ohne Definitionen einer WGFZ festgestellt. Da das Grundstück aber sehr nahe zur nächsthöheren Bodenrichtwertzone mit 495 €/m² liegt, wird als Ausgangswert etwa die Mitte beider Richtwerte mit rd. 435 €/m² in die Bewertung eingestellt.

Anpassungen hierzu

Zunächst ist anzumerken, dass wesentliche Änderungen des Bodenwertniveaus seit dem Zeitpunkt der Festsetzung des Richtwerts bis zum Wertermittlungsstichtag auch aufgrund des relativ trägen Marktgeschehens nicht zu beobachten sind. Hinsichtlich möglicher Änderungen der Wertverhältnisse in diesem Zeitraum kann deshalb auf eine Anpassung verzichtet werden. Darüber hinaus wird der Richtwert zwar nicht mit einer WGFZ definiert. Allerdings ist bekannt, dass kleinere Grundstücke mit einem höheren Maß der baulichen Nutzung auch mit höheren relativen Preisen gehandelt werden als größere Grundstücke mit einer geringeren WGFZ. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße und relativ hohen WGFZ des Bewertungsgrundstücks wird hier ein Zuschlag von rd. 10 % geschätzt. Schließlich ist aber auch noch die Westorientierung direkt zur nicht unerheblich frequentierten Kreisstraße wertmindernd zu berücksichtigen. Hier wird ein Abschlag von rd. 10 % als marktgerecht erachtet.

Der Bodenwert ermittelt sich dann zusammenfassend wie folgt:

Ausgangswert		435 €/m²	
Änderung der Wertverhältnisse	0%	0 €/m²	435 €/m²
Maß der baulichen Nutzung	10%		44 €/m²
qualitative Unterschiede	-10%		-44 €/m²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			435 €/m²
Grundstücksfläche		284 m²	
Bodenwert		284 m² x 435 €/m² =	123.540 €

3.2.3 Der Ertragswert

Analog der beschriebenen, allgemeinen Vorgehensweise (vgl. Kap. 3.2.1) kann der Ertragswert hier wie folgt ermittelt werden:

Wohnhaus	138 m² WF	x	11,00 €/m²	x	12 Mon. =	18.216 €
			Jahresrohertrag			**18.216 €**
Mietausfallwagnis	2% von	18.216 € =			364 €	
Verwaltung	350 €/Wohneinheit	x 1 WE =			350 €	
Instandhaltung Wohnen	13,75 €/m²	x 138 m² =			1.898 €	
Instandhaltung Garage	100 €/Stpl.	x 1 Stpl. =			100 €	
Bewirtschaftungskosten gesamt	(entspricht rd. 15%	vom Jahresrohertrag)				-2.712 €
			Jahresreinertrag			**15.505 €**
Liegenschaftszinssatz: 2,75%	Bodenwertanteil:	123.540 €				
Bodenwertverzinsung			123.540 €	x 0,0275 =		-3.397 €
			Jahresreinertrag der baulichen Anlagen			**12.107 €**
Kapitalisierungsfaktor bei 2,75%	und Restnutzungsdauer	von 55 J. :		28,19		
Ertragswert der baulichen Anlagen			12.107 €	x 28,19 =		**341.301 €**
zuzüglich Bodenwert						123.540 €
vorläufiger Ertragswert						**464.841 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale						
	Instandsetzungsbedarf		vgl. Sachwertverfahren			-9.930 €
Ertragswert						**454.911 €**

3.2.4 Weitere Erläuterungen und Begründungen zu den Einzelansätzen

Marktübliche Miete

Für Mindelheim gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel. Nach einschlägigen Datenbanken[1] kann aber eine Spanne von ca. 10 €/m² WF bis 13 €/m² WF (monatlich nettokalt) angegeben werden. Auf Basis eines durchschnittlichen Ausstattungsstandards, einer für ein Reihenhaus durchschnittlichen Wohnfläche, aber auch des etwas ungünstigen großen Flurbereichs im OG wird hier ein Ansatz in die Bewertung eingestellt, der den Mittelwert der o.g. Spanne bereits geringfügig unterschreitet.

[1] Vgl. Internetplattform „Immobilienscout24", IV/2024, Mindelheim: 9,93 des 12,79 €/m² WF
Internetplattform „Engels & Völkers", IV/2024, Mindelheim: 13,05 €/m² WF

Die etwas ungünstige Garagennutzung (Garage nur ca. 2,70 m breit) kann diesem Ansatz subsumiert werden.

Bewirtschaftungskosten Diese lehnen sich an die in der Anl. 3 ImmoWertV angegebenen Kennwerte an und können hier mit rd. 15 % vom Jahresrohertrag als durchschnittlich eingestuft werden.

Restnutzungsdauer Die übliche Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser wird in Anl. 1 ImmoWertV mit rd. 80 Jahren angegeben. Auf Basis des Baujahrs des Bewertungsobjekts kann deshalb zum Wertermittlungsstichtag eine Restnutzungsdauer von 55 Jahren zugrunde gelegt werden.

Liegenschaftszinssatz Dieser stellt beim Ertragswertverfahren die nutzungsspezifische Anpassung an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt dar. Eine finale Marktanpassung entfällt dadurch. Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt jedoch keine Liegenschaftszinssätze. In einschlägiger Wertermittlungsliteratur[1] werden allerdings Zinssätze für nicht freistehende Einfamilienhäuser und Doppel-/Reihenhäuser in einer Spanne von 1,5 bis 4,0 % aufgezeigt. Hierbei handelt es sich allerdings um eine bundesweit durchschnittliche Spanne. Da diese Zinssätze aber noch aus Auswertungen aus dem Jahr 2023 stammen, das Mietniveau und damit auch das Zinsniveau in 2024 weiter gestiegen ist, es sich bei der Stadt Mindelheim auch im bundesweiten Vergleich um eine regional durchschnittliche Lagequalität handelt (was sich insbesondere im Bodenwertniveau darstellt) und auch der Lage in einem „wassersensiblen Bereich“ (vgl. S. 6), was mit zunehmenden Risiken verbunden ist, wird, trotz des angenehmen und harmonischen Ambientes der äußeren Erscheinung, ein Ansatz im mittleren Bereich der angegebenen Spanne als marktgerecht erachtet[2].

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier ist noch der Reparaturstau wertmindernd zu berücksichtigen (vgl. S. 8). Aufgrund des geringen Anteils im Verhältnis zum Gesamtwert des Objekts wird diese Wertminderung[3] mit rd. 2,5 % des modellhaften Herstellungswerts (vgl. Sachwertverfahren S. 19 und 20) geschätzt.

[1] Vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 10. Auflage, 2022, S. 1820 und Empfehlungen des Immobilienverbands Deutschland IVD Bundesverband 2024 (Auswertungen aus 2023)

[2] In diesem Zusammenhang wird weiterhin darauf aufmerksam gemacht, dass der Ansatz der Marktmiete mit dem Ansatz des Liegenschaftszinssatzes korreliert. Je höher der Ansatz der Marktmiete gewählt wird, desto höher muss auch der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes gewählt werden und umgekehrt.

[3] Die Schätzung kann hier nur in 2,5 %-Schritten erfolgen (2,5 %, 5 %, 7,5 %, usw.).

3.3 Sachwertverfahren

Allgemeine Darstellung der Vorgehensweise

Nach § 35 - 39 der ImmoWertV werden zunächst die durchschnittlichen Herstellungskosten als Multiplikation modellhafter Kostenkennwerte (NHK = Normalherstellungskosten) mit einer Flächen- oder Raumbezugseinheit (i.d.R. nach DIN 277 die BGF a und b) ermittelt und besondere Bauteile, soweit diese wertbeeinflussend sind und über das übliche Maß hinausgehen, hinzuaddiert. Die NHK werden auf Basis des Bautyps, der Bauweise und des Ausstattungsstandards (Standardstufe) angesetzt und beziehen sich i.d.R. auf das Jahr 2010. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der hierfür aktuelle Preisindex für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamts zu verwenden. Da es sich um bundesdurchschnittliche Kennwerte handelt, sind diese noch mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren. Man erhält den modelltheoretischen Herstellungswert, in dem auch die Mehrwertsteuer und die Baunebenkosten (z.B. Kosten für Planung) enthalten sind.

Da jedes Gebäude nur eine begrenzte Lebensdauer hat, ist weiterhin der Alterswertminderungsfaktor als Verhältnis der Restnutzungsdauer (i.d.R. übliche, wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter des Gebäudes) zur Gesamtnutzungsdauer zu bestimmen. Es ergibt sich der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen.

Weiterhin ist noch der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (z.B. Befestigungen, Ver- und Entsorgungsleitungen) gesondert und i.d.R. nach Erfahrungswerten zu ermitteln.

Der Summenwert des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts wird als vorläufiger Sachwert bezeichnet und muss nun an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels sogenannter Sachwertfaktoren oder, so diese nicht vorhanden sind, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge angepasst werden. Es ergibt sich der vorläufige, marktangepasste Sachwert.

Abschließend sind dann noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, zu berücksichtigen (z.B. wirtschaftliche Überalterung, grundstücksbezogene Belastungen).

Der Sachwert

Analog der beschriebenen, allgemeinen Vorgehensweise kann der Sachwert hier wie folgt ermittelt werden:

Nutzung	Bau-typ	Stand-ard-stufe	modellhafter Kosten-kennwert NHK 2010	Kor-rek-turen	Baupreisindex III/2024 (2010 = 100) 184,0	Regio-nal-faktor	BGF	modell-hafter Herstel-lungswert
Wohnhaus	2.11	3	785 €/m² x	1,00	x 1,840 x	1,00 x	275 m² =	397.210 €
Garage	1.41	3	245 €/m² x	1,00	x 1,840 x	1,00 x	15 m² =	6.762 €
								403.972 €
Gesamtnutzungsdauer			80 J.					
Restnutzungsdauer			55 J.					
ergibt fiktiv es Alter			25 J.					
Alterswertminderungsfaktor						55 J. zu 80 J.	0,69	
v orläufiger Sachwert der baulichen Anlagen						403.972 € x	0,69 =	278.741 €
v orläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen						5% v on	278.741 € =	13.937 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen								**292.678 €**
zzgl. Bodenwert					(= 30% des v orläufigen Sachwerts)			**123.540 €**
vorläufiger Sachwert								**416.218 €**
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor **(Marktanpassung)**						1,10		
vorläufiger, marktangepasster Sachwert						1,10 x	416.218 € =	**457.840 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					Reparaturstau	-2,5% v on	397.210 € =	**-9.930 €**
Sachwert								**447.910 €**

Weitere Erläuterungen und Begründungen zu den Einzelansätzen

Kostenkennwert

Dieser bestimmt sich nach den in der Anl. 4 ImmoWertV aufgeführten Bautypen und Standardstufen. Hinsichtlich des Standards werden 5 Stufen beschrieben. Das Wohnhaus kann hier der Stufe 3 (mittel) mit dem Bautyp 2.11 (Reihenendhaus, KG, EG, OG und ausgebautes DG) und einem Kostenkennwert von rd. 785 €/m² BGF zugeordnet werden. Für die Garage kann der Typ 1.41 (Garage in Fertigteilbauweise) mit rd. 245 €/m² BGF herangezogen werden[1].

[1] Auf einen Einzelnachweis wird verzichtet, da die Beschreibung der Zustandsmerkmale in Anl. 4 ImmoWertV einen nicht unerheblichen Interpretationsspielraum eröffnet. Der Kostenkennwert wird deshalb „in Anlehnung" an Anl. 4 geschätzt.

Korrekturfaktor
Hier sind keine weiteren Korrekturen zu berücksichtigen.

Baupreisindex
Hier wird der vor dem Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Baupreisindex (III/2024) des Statistischen Bundesamtes für den Bautyp „Wohngebäude“ herangezogen.

Regionalfaktor
Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat diesbezüglich noch keine Regionalfaktoren abgeleitet. Dieses Kriterium bleibt deshalb zunächst unberücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer | Restnutzungsdauer
Vgl. Ertragswertermittlung.

Wertminderung wegen Alters
Diese erfolgt linear.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen
Der vorläufige Sachwert dieser Anlagen (vgl. Baubeschreibung) wird aufgrund des geringen Anteils im Verhältnis zu den Gebäuden pauschaliert nach Erfahrungssätzen in Ansatz gebracht.

Marktanpassung
Der bis hierher ermittelte modelltheoretische Rechenwert des vorläufigen Sachwerts muss nun an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt angepasst werden. Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt jedoch keine aktuellen Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren). Aufgrund des im Vergleich zum Bundesdurchschnitt etwas höheren Baukostenniveaus im südlichen Bayern, des Umstands, dass es sich um einen eher niedrigen vorläufigen Sachwert handelt (je niedriger der vorläufige Sachwert desto größer wird der potentielle Käuferkreis) und des durchaus ansprechenden, äußeren Ambientes des Gebäudes müsste ein deutlicher Zuschlag angesetzt werden. Die Lage in einem „wassersensiblen Bereich“ dämpft diesen Zuschlag jedoch wiederum. Zusammenfassend wird hier aber ein Sachwertfaktor von 1,10 (Zuschlag rd. 10 %) als angemessen erachtet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Vgl. Ertragswertverfahren. Die Wertminderung kann nur als prozentualer Anteil zum Herstellungswert, nicht jedoch auf Basis der Erträge geschätzt werden.

3.4 Vergleichswertverfahren

Wie erwähnt kann das klassische Vergleichswertverfahren hier nicht zugrunde gelegt werden.

Seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte konnten drei Kaufpreise (also tatsächliche Kaufpreise und keine Angebotspreise) aus den Jahren 2022 bis Anfang 2023 zur Verfügung gestellt werden, die durchschnittlich bei rd. 3.675 €/m² WF lagen. Alle drei Objekte besitzen allerdings keine hinreichende Vergleichbarkeit zum Bewertungsobjekt. Da die Preise ab 2023 nicht unerheblich gesunken sind (durchschnittlich rd. 10 %), ergäben sich hieraus aktuelle Kaufpreise in Höhe von rd. 3.300 €/m² WF.

Der hier für das Bewertungsobjekt ermittelte relative Wert in Höhe von rd. 3.368 €/m² WF, vor Berücksichtigung objektspezifischer Besonderheiten (vgl. nächste Seite), liegt dabei relativ nah und plausibel am oben genannten Kaufpreisniveau.

4. ERGEBNIS

Ableitung des Verkehrswerts

Allgemein kann festgestellt werden, dass das Vergleichswertverfahren den Wert von Immobilien und die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegelt. Es gibt allerdings keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer, bebauter Grundstücke. Das Vergleichswertverfahren musste deshalb, mit Ausnahme der Bodenwertermittlung und einer überschlägigen Plausibilitätsprüfung, ausscheiden.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden aber Reihenendhäuser durchaus auch zur Kapitalanlage und Renditeerzielung erworben.

Da auch die zur Ableitung des Verkehrswerts notwendigen Daten beim hier herangezogenen Ertragswertverfahren in ausreichendem Maße zur Verfügung standen, weiterhin über den Liegenschaftszinssatz die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und auch sonstige Besonderheiten berücksichtigt wurden und auch der noch zusätzlich ermittelte Sachwert nur in geringem Maße vom ermittelten Ertragswert abweicht und dieser dadurch in Verbindung mit den angeführten Verkaufspreisen gestützt wird, kann der Verkehrswert direkt aus dem Ergebnis des vorangegangenen Ertragswertverfahrens ohne weitere Anpassungen übernommen werden.

Bezugsgrößen zum Verkehrswert

Sachwert, vor objektspezifischer Besonderheiten		457.840 €
Bodenwert		123.540 €
entspricht		27%
Ertragswert, vor objektspezifischer Besonderheiten		464.841 €
Abweichung Ertragswert vom Sachwert		2%
relativer Wert WF, vor objektspezifischer Besonderheiten		3.368 €/m²
objektspezifische Besonderheiten		-9.930 €
		454.911 €
Verkehrswert	gerundet	455.000 €

Der Verkehrswert

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser dieses Gutachtens bekannten tatsächlichen, rechtlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen wird für das auf S. 3 beschriebene Objekt zum angegebenen Wertermittlungsstichtag folgender Verkehrswert, aber ohne Berücksichtigung von Eintragungen in der Abt. II des Grundbuchs, geschätzt:

455.000 €

(vierhundertfünfundfünfzigtausend Euro)

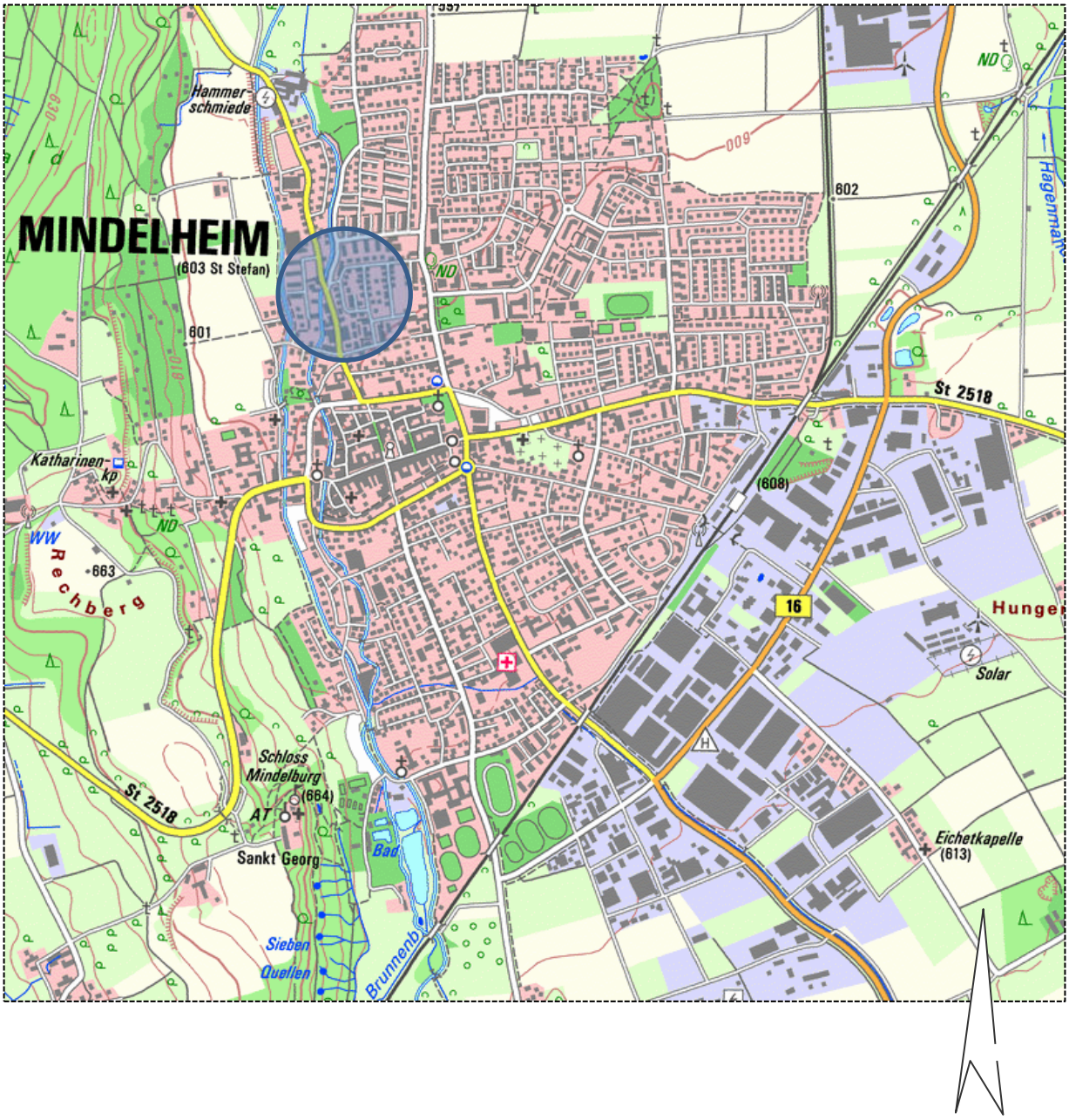
Landsberg, 05.12.2024[1]

[1] Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist urheberrechtlich geschützt (§2 UrhG); nutzen Dritte (der Auftraggeber zum angegebenen Zweck ausgenommen) das Gutachten, auch in digitaler Form, ohne Erlaubnis des Verfassers, werden Verwertungsrechte, insbesondere das Vervielfältigungsrecht (§ 16 UrhG) und das Recht der öffentlichen Zugänglichmachung (§ 19a UrhG) des Verfassers verletzt.

Regionaler Übersichtsplan[1]

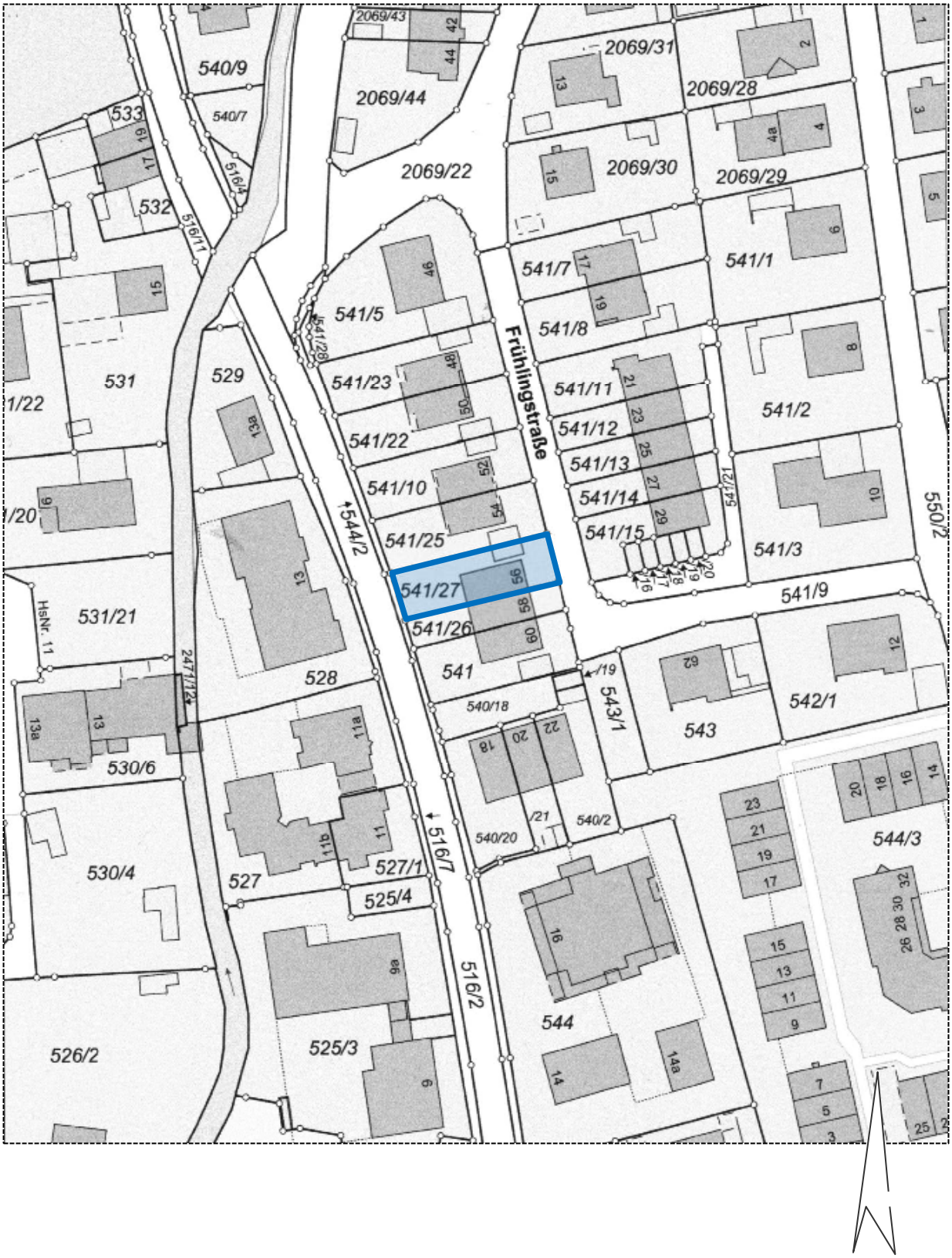
[1] Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Lokaler Übersichtsplan[1]



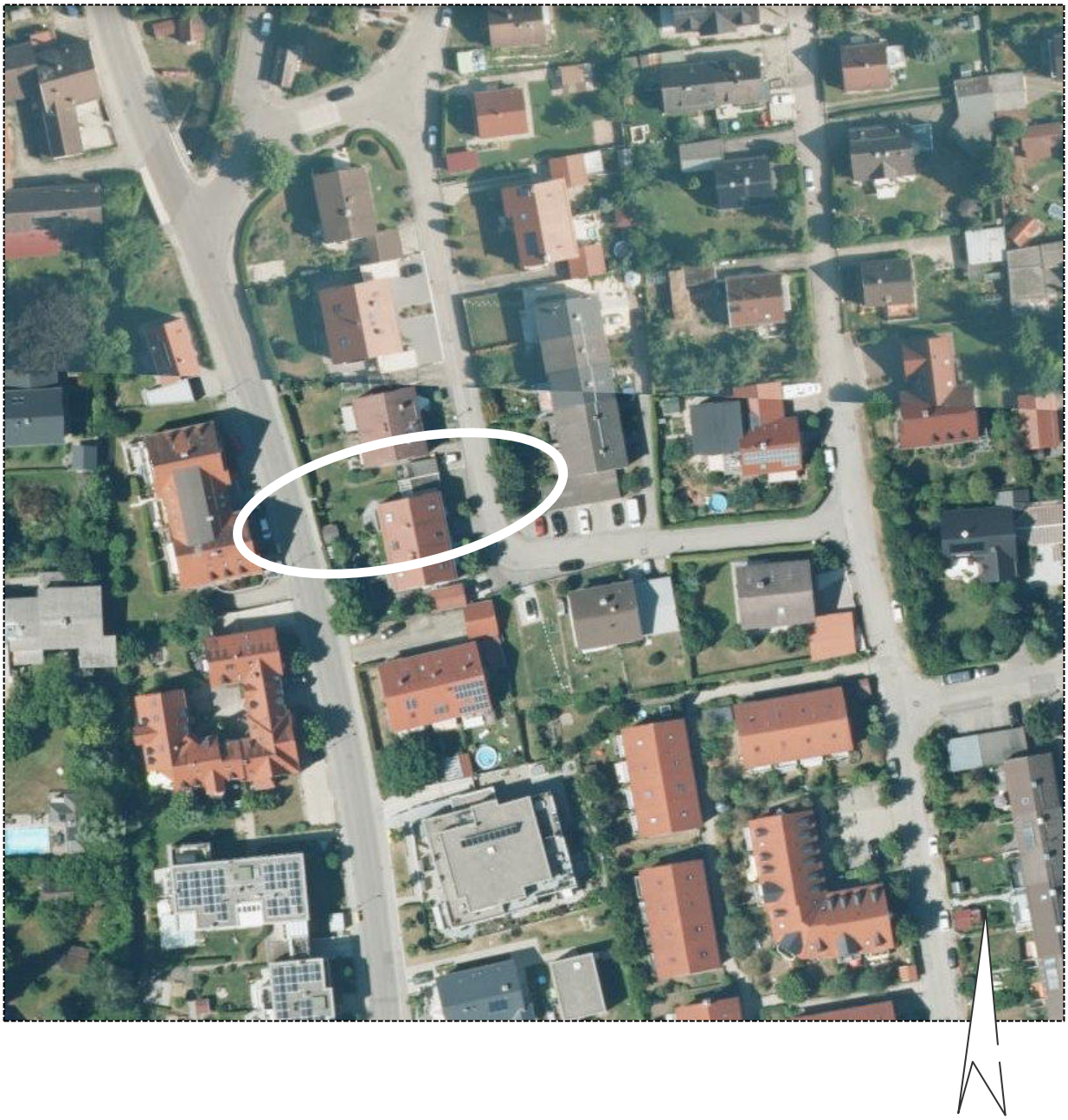
[1] Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Darstellung des Bewertungsgrundstücks[1]



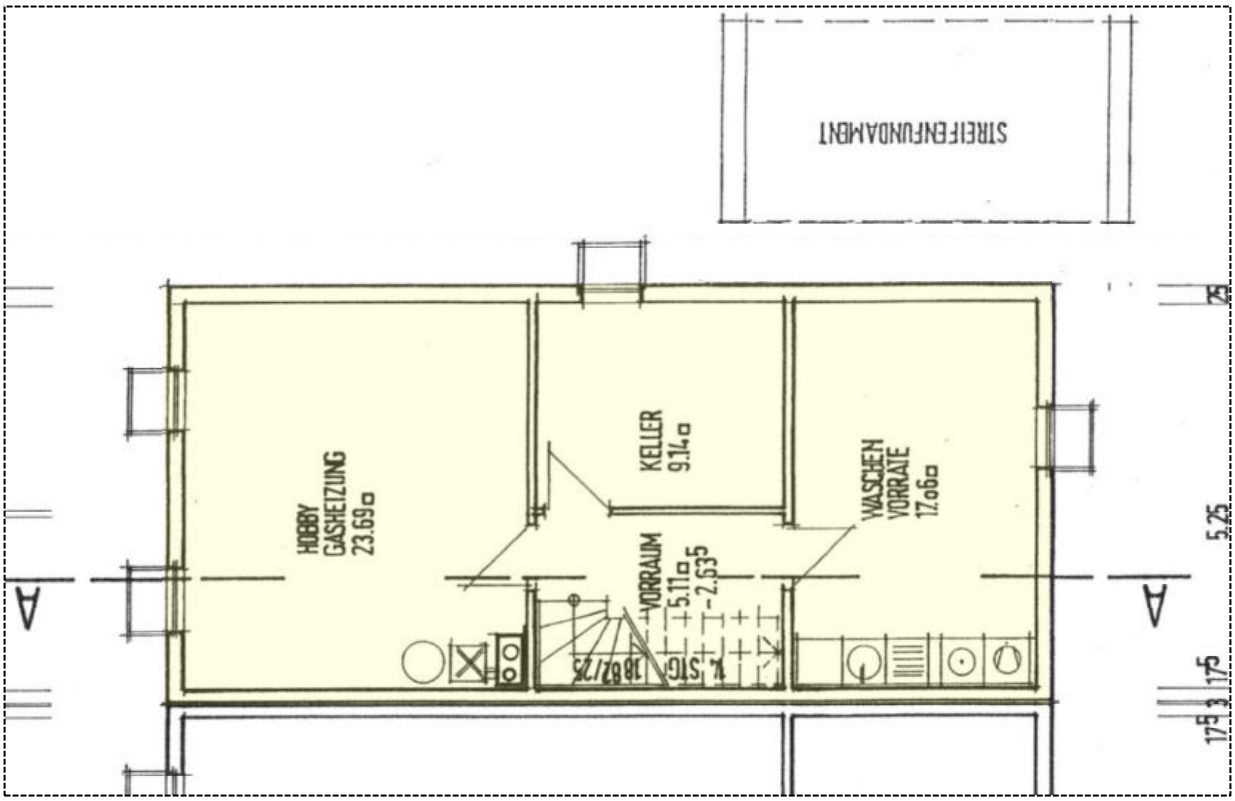
[1] Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

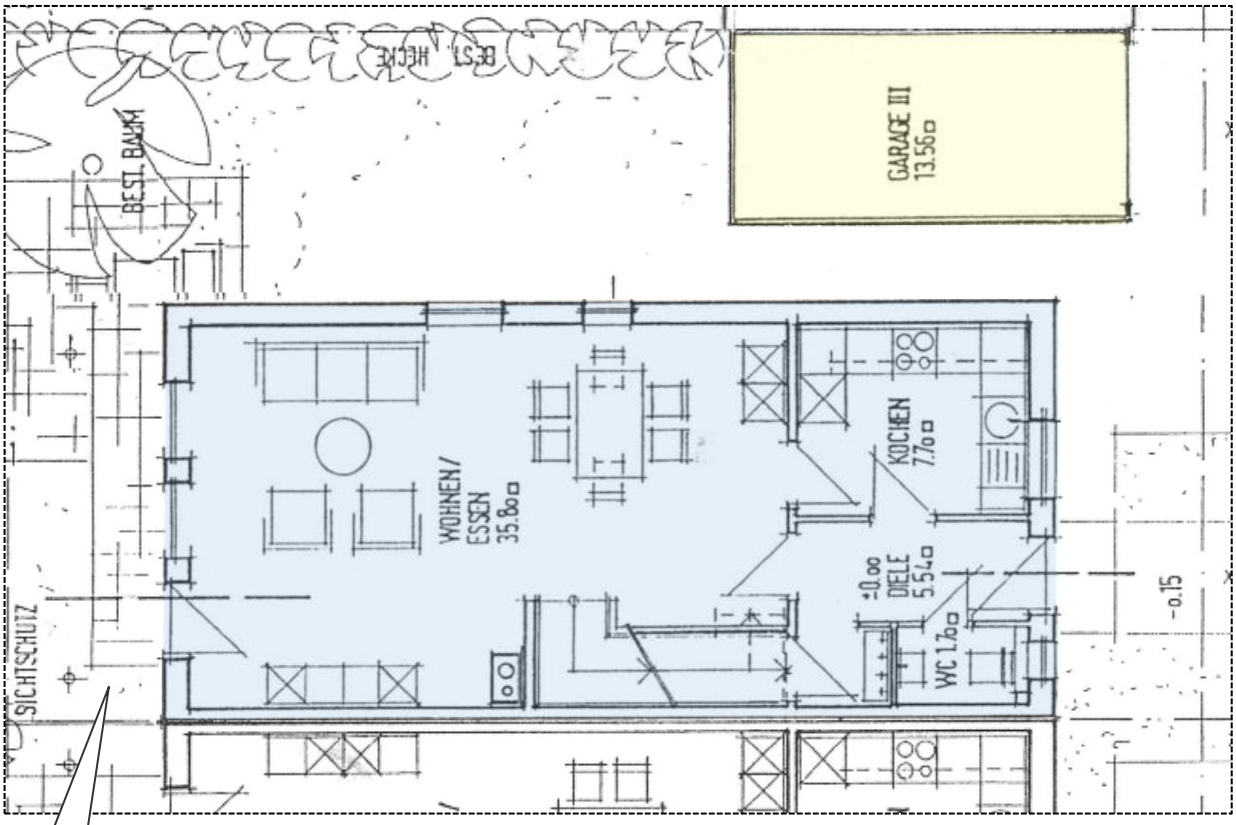
Luftbildausschnitt[1]



[1] Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

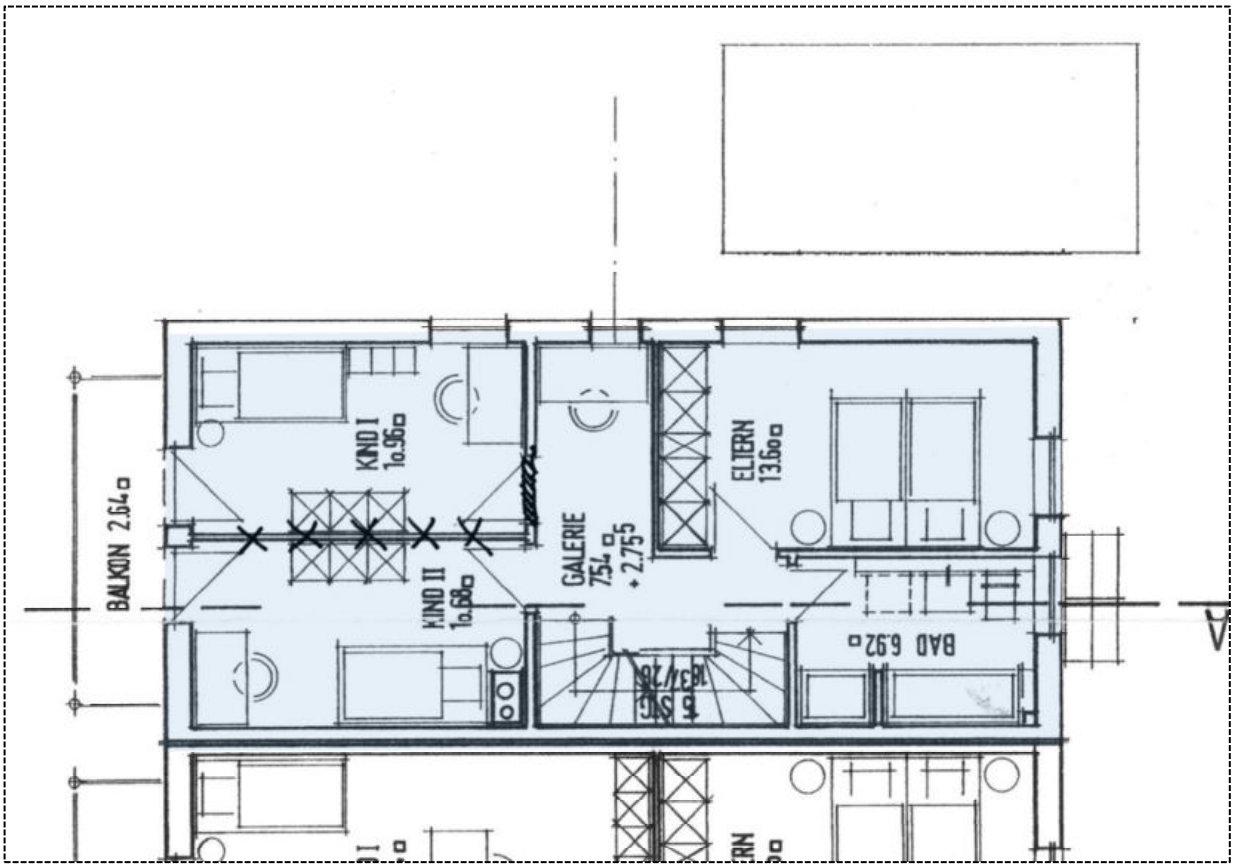
Grundriss Kellergeschoss

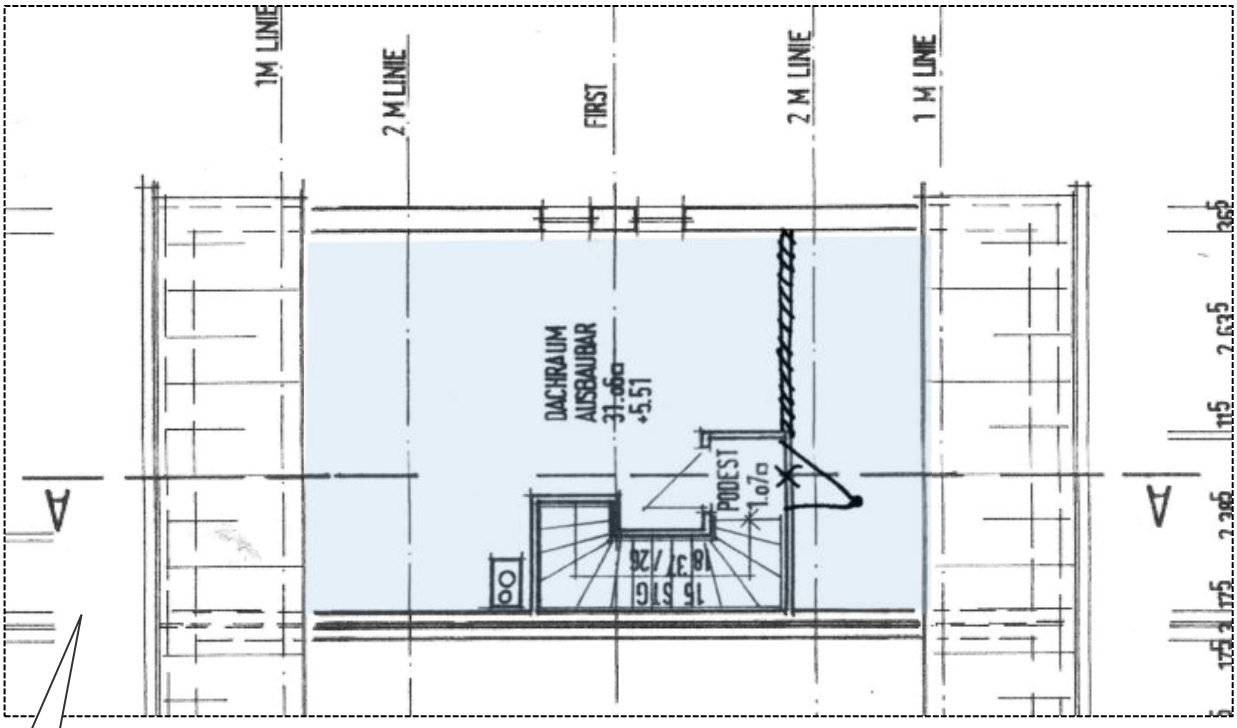




Grundriss Erdgeschoss

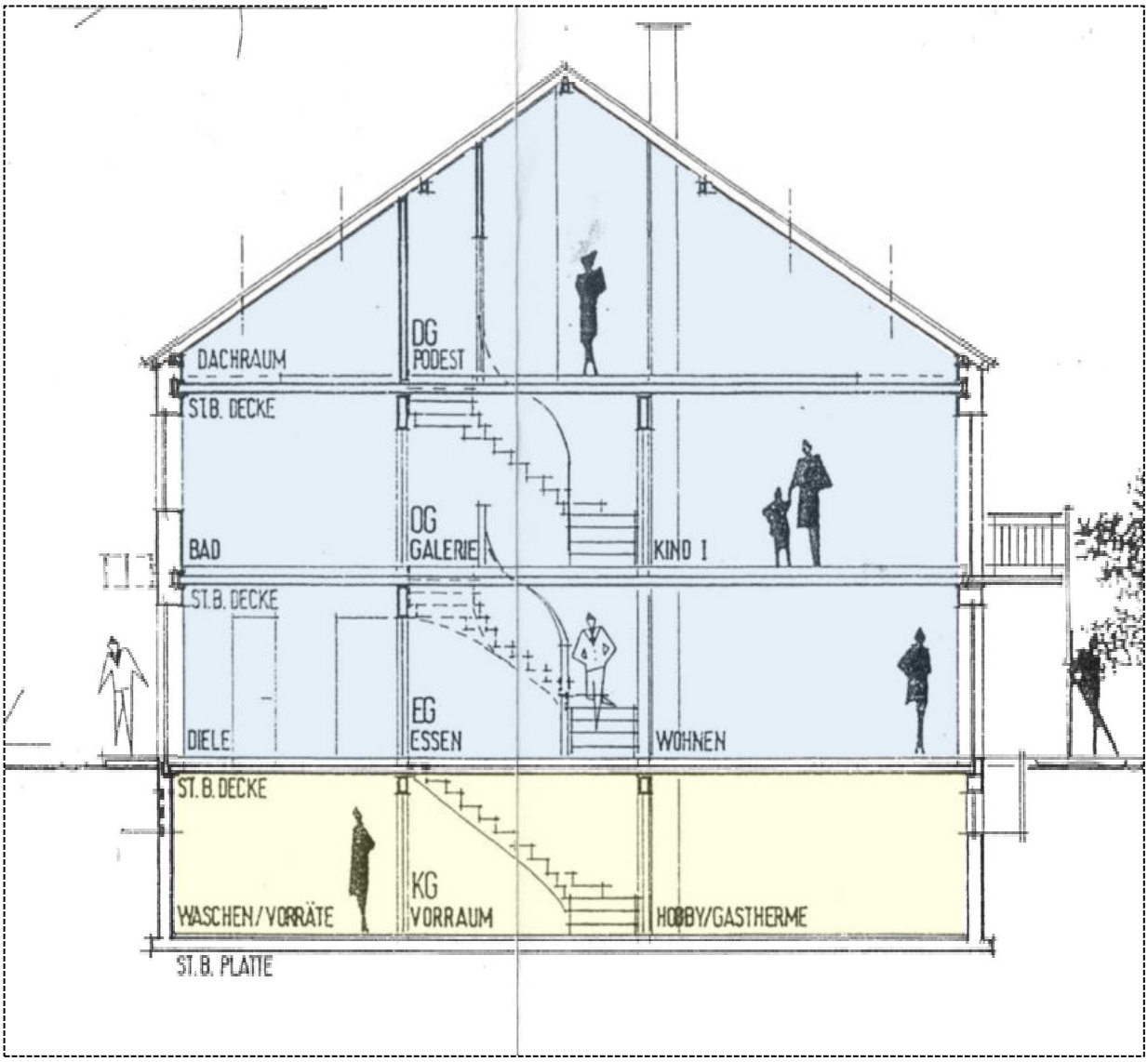
Grundriss Obergeschoss





Grundriss Dachgeschoss

Schnitt


DACHRAUM
DG
PODEST
STB. DECKE
BAD
OG
GALERIE
KIND 1
ST.B. DECKE
DIELE
EG
ESSEN
WOHNEN
ST. B. DECKE
WASCHEN/VORRÄTE
KG
VORRAUM
HOBBY/GASTHERME
ST. B. PLATTE

Flächenzusammenstellungen[1]

Zusammenstellung von BGF und wertrelevanter Geschossfläche

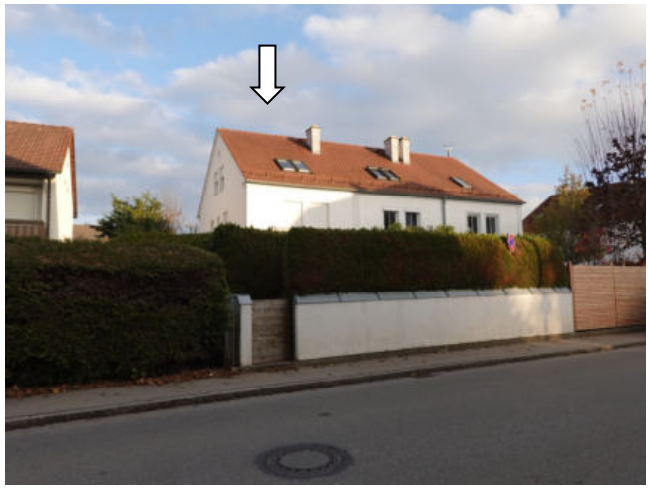
Bauteil	Geschoss	Länge ca.	Breite ca.	BGF lt. Plan	Anteil geschätzt	wertrelev. GF
Wohnhaus	KG	11,99 m	5,69 m	68,22 m²	0%	0,00 m²
	EG	11,99 m	5,69 m	68,22 m²	100%	68,22 m²
	OG	11,99 m	5,69 m	68,22 m²	100%	68,22 m²
	DG	11,99 m	5,69 m	68,22 m²	75%	51,17 m²
	Summe			272,88 m²		187,61 m²
	gerundet			275 m²		190 m²
Garage	EG	5,50 m	2,70 m	14,85 m²	0%	0,00 m²
	gerundet			15 m²		0 m²

Zusammenstellung der Wohnfläche

Geschoss	Nutzung	Fläche lt. Plan	NRF	WF	Plausibilitätsprüfung der NRF im EG NRF	BGF	KGF	KGF/BGF
EG	Diele	5,54 m²	5,54 m²	5,54 m²	5,54 m²			
	WC	1,70 m²	1,70 m²	1,70 m²	1,70 m²			
	Kochen	7,70 m²	7,70 m²	7,70 m²	7,70 m²			
	Wohnen/Essen	35,80 m²	35,80 m²	35,80 m²	35,80 m²			
	Terrasse (50 % unter Balkon)	2,64 m²	2,64 m²	2,64 m²				
	Treppenlauf	3,33 m²	3,33 m²		3,33 m²			
OG	Kind I undKind II	21,64 m²	21,64 m²	21,64 m²				
	Galerie	7,54 m²	7,54 m²	7,54 m²				
	Bad	6,92 m²	6,92 m²	6,92 m²				
	Eltern	13,60 m²	13,60 m²	13,60 m²				
	Balkon (50 %)	2,64 m²	2,64 m²	2,64 m²				
DG	2 Aufenthaltsräume	31,06 m²	31,06 m²	31,06 m²				
	Treppenpodest	1,07 m²	1,07 m²	1,07 m²				
	Summe			137,85 m²				
	gerundet			138 m²	54,07 m²	68,22 m²	14,15 m²	20,7%

[1] Vgl. hierzu auch die Erläuterungen zu den Vorbemerkungen (Kap. 1. dieses Gutachtens) und zu den Flächengrundlagen (Kap. 2.5 dieses Gutachtens).

Blick von Nordosten und …….. von der westlichen Kreisstraße auf das Bewertungsobjekt



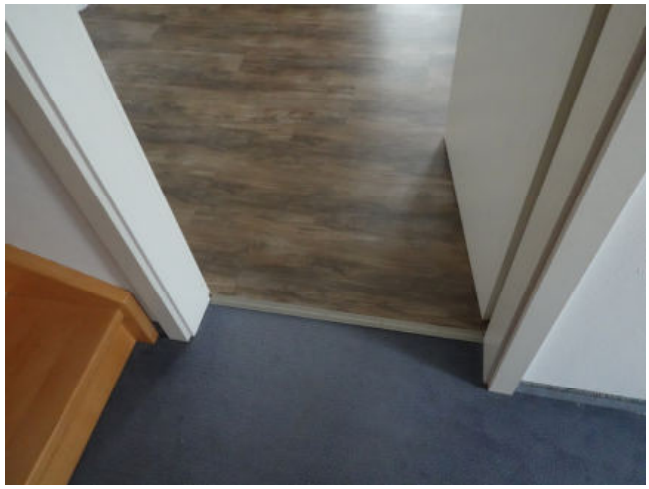
Blick vom Garten auf das Bewertungsobjekt

Blick auf den westlichen Gartenbereich

Ostseitiger Eingangsbereich

Treppenaufgang vom EG ins OG

Beispiel üblicher Ausstattungsstandard im EG und …….. im OG (Fenster, Böden, Wände, Türen)



Ausstattungsstandard Bad im OG

Ausstattungsstandard Gäste-WC im EG

Beispiel Ausstattungsstandard im DG

Ausstattungsstandard im KG (hier Waschküche)