

# Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB

---

**Wohn- und  
Geschäftshaus**

**Neugablonzer Straße 27  
87600 Kaufbeuren**



Verkehrswert:	<b>402.000 €</b> vierhundertzweitausend Euro
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	<b>09.08.2024</b>
Objektbesichtigung:	09.08.2024
Gutachtenzweck:	Zwangsversteigerungsverfahren
Auftraggeber:	Amtsgericht Kaufbeuren
Hinweis zur Ausfertigung:	Ausarbeitung Nr. 255341 vom 10.10.2024 Textteil mit 41, Anlagen mit 34 Seiten Ausfertigung Nr. 1 von 1
Erstellt durch:	Paul Pletsch Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung Marktwertermittlung von Standardimmobilien - Wohnen (Eiposcert)



**expecta GmbH**  
[www.expecta.de](http://www.expecta.de) / [post@expecta.de](mailto:post@expecta.de) / +49 89 47078880  
Schumannstr. 2, 81679 München

Handelsregister-Nr.: HRB 284450  
Geschäftsführer:  
M. Helmreich, P. Pletsch  
USt-ID.: DE361378399 / St-Nr.: 143/135/62612

# 1. Ergebnisübersicht

– Verkehrswertgutachten | Nr. 255341 vom 10.10.2024 –

---

## 1.1. Objektart **Wohn- und Geschäftshaus**

### 1.2. Grundstück

Grundbuch: Amtsgericht Kaufbeuren, Blatt 14104  
Grundstücksgröße: 210 m<sup>2</sup>  
Lagebewertung: Region: A+ | Adresse: A++ (beste Lage)

### 1.3. Bauliche Anlagen

Anzahl Gebäude: 1  
Anzahl Einheiten: 1 Wohneinheit  
Anzahl PKW-Stellplätze: Keine  
Nutz- & Wohnfläche: 157,9 m<sup>2</sup> Nfl., 138,9 m<sup>2</sup> Wfl.  
Wohn- /Nutzfläche: 296,8 m<sup>2</sup>  
Energieverbrauch: k. A.  
Baujahr: 1958 (fiktiv 1981, nach Modernisierung)  
Nutzungsdauer: 80 Jahre (GND), 37 Jahre (RND)  
Ausstattungsstandard: Stufe 3 bis 4 gemäß ImmoWertV

### 1.4. Ergebnis

Werterm.- / Qualitätsstichtag: 09.08.2024  
**Verkehrswert: 402.000 €**  
Verkehrswert / m<sup>2</sup>: 2.546 €/m<sup>2</sup> Nfl., 1.354 €/m<sup>2</sup> W-/Nfl.

### 1.5. Kennzahlen

Rohertrag / Jahr: 22.836 €  
Bewirtschaftungskosten / Jahr: 4.180 €  
Reinertrag / Jahr: 18.656 €  
Liegenschaftszinssatz: 3,55 %

## Ergebnisübersicht fortfahrend

---

	<b>Vorläufig, vor boG*</b>	<b>Endergebnis</b>
Ertragswert (vorrangiges Verfahren):	<b>401.760 €</b>	<b>401.760 €</b>
Rohertrag, Faktor:	17,6	<b>17,6</b>
Reinertrag, Faktor:	21,5	<b>21,5</b>
Ertragswert d. baul. Anlagen:	326.160 €	<b>81,0%</b>
Bodenwert:	75.600 €	<b>19,0%</b>

	<b>Vorläufig, vor boG*</b>	<b>Endergebnis</b>
Sachwert (unterstützendes Verfahren):	<b>409.875 €</b>	<b>409.875 €</b>

### **Zusammenfassung der Wertermittlung**

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.

\* boG steht für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale  
Hier werden am Ende der Bewertungsverfahren Zu- und Abschläge verrechnet.

# Inhaltsübersicht

– Textteil mit 41 Seiten | Anlagen mit 34 Seiten –

---

## Ergebnisübersicht

1	Ergebnisübersicht – Tabellarische Darstellung .....	2
2.	Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung .....	6

## Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale

3.1.	Kartendarstellung – GoogleMaps .....	8
3.2.	Lageplan – Flurkarte .....	9
3.3.	Lagebeschreibung .....	10
3.4.	Lagebewertung (Smart-Data-Analyse) .....	13
4.	Grundbuchstand .....	17
5.	Rechtliche Gegebenheiten .....	18
6.	Grundstück – Beschreibung .....	20
7.1.	Bauliche Anlagen – Beschreibung .....	21
7.2.	Bauliche Anlagen – Tabellarische Darstellung .....	24

## Abschnitt II – Wertermittlung

8.	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl .....	26
9.1.	Bodenwertermittlung .....	27
9.2.	Bodenwertermittlung – Geschossflächenzahl .....	28
9.3.	Bodenwertermittlung – Berechnung .....	29
10.1.	Sachwertverfahren .....	30
10.2.	Bruttogrundfläche .....	31
10.3.	Einwertung Gebäude .....	32
10.4.	Sachwertverfahren – Berechnung .....	35
11.1.	Ertragswertverfahren .....	36
11.2.	Ermittlung der Marktmiete .....	37
11.3.	Jahresreinertrag .....	38
11.4.	Ertragswertverfahren – Berechnung .....	39
12.	Schlussklärung .....	40

## Abschnitt III – Anlagen

A1	Objektbilder .....	42
A2	Grundriss .....	50
A3	Grundbuch .....	55
A4	Unterlagensatz .....	56
A5	Flächenermittlung .....	57

---

A6	Vergleichspreise – Umfeldbeobachtung Mietobjekte .....	60
A7	Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte .....	61
A8	Liegenschaftszinssatz .....	68
A9	Bewirtschaftungskosten .....	69
A10	Umweltrisiko – Kartendarstellung .....	70
A11	Rechtsgrundlagen .....	71
A12	Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung .....	73
A13	Glossarium .....	74
A14	Haftungsausschluss .....	75

## 2. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

---

### 2.1. Bewertungsauftrag

Bewertet wird ein Wohn- und Geschäftshaus in Kaufbeuren. Der Wertermittlungsstichtag (WEST) ist der 09.08.2024 – der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Alle in diesem Gutachten aufgeführten wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts beziehen sich auf diesen Stichtag. Die wertrelevanten Merkmale werden in Abschnitt 1 des Gutachtens beschrieben. Die Wertermittlung erfolgt in Abschnitt 2.

### 2.2. Zweck der Bewertung

Auftragsgemäß wird diese Arbeit für den Zweck eine Zwangsversteigerung erstellt. Auftraggeber ist das Amtsgericht Kaufbeuren.

### 2.3. Objektbesichtigung

Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Im Rahmen des Ortstermins konnte das Wertermittlungsobjekt in Anwesenheit der Eigentümer am 09.08.2024 betreten und besichtigt werden.

### 2.4. Dokumente und Informationen zur Wertermittlung

Für die Bewertung wurden, neben der obligatorischen Prüfung der allgemeinen und lagespezifischen Rechtsgrundlagen, ebenfalls objektspezifische Unterlagen gesichtet und berücksichtigt. Diese Arbeit enthält eine tabellarische Übersicht zu den verwendeten Unterlagen in den Anlagen.

### 2.5. Nutzung des Bewertungsobjekts

Die Gewerbeeinheit ist aktuell nicht vermietet. Die Wohnungen sind durch die Eigentümer genutzt.

### 2.6. Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen

Das Wertermittlungsobjekt ist solide und hochwertig erbaut worden.

Im Rahmen der baulichen Instandhaltung des Gebäudes wurden in den Jahren 2003/2004 umfassende Renovierungsarbeiten durchgeführt, die den Austausch der Fenster an der Vorderseite, die Verlegung neuer Böden, die Installation abgehängter Decken sowie eine vollständige Badsanierung umfassten. Im Jahr 2009 folgten weitere Maßnahmen, darunter der Austausch der Fenster an der Rückseite, die Umstellung auf eine Gasheizung und die Erneuerung sämtlicher Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen. Schließlich wurde 2019 das Dach des Gebäudes saniert, wobei eine neue Aufdachdämmung installiert wurde. Diese Maßnahmen haben die Energieeffizienz und den Gesamtzustand des Gebäudes nachhaltig verbessert.

Diese Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Dieses Gutachten kann und soll ein qualifiziertes Bauschadengutachten eines Bauschadensachverständigen nicht ersetzen.

---

### **2.7. Positive, den Wert erhöhende Aspekte des Objekts**

Das Wertermittlungsobjekt verfügt über keine Attribute, die eine nennenswerte Erhöhung des Verkehrswerts rechtfertigen würden.

### **2.8. Negative, wertmindernde Aspekte des Objekts**

Das Wertermittlungsobjekt verfügt über keine Attribute, die eine nennenswerte Verringerung des Verkehrswerts rechtfertigen würden.

### **2.9. Wichtiger Hinweis- Urheberschutz**

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz des Verfassers. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Zweck bestimmt. Für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung darf das Gutachten ohne Zustimmung der Verfasser nicht verwendet werden. Eine Drittverwendung, auch in Auszügen, ist mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

### **2.10. Vorbehalt**

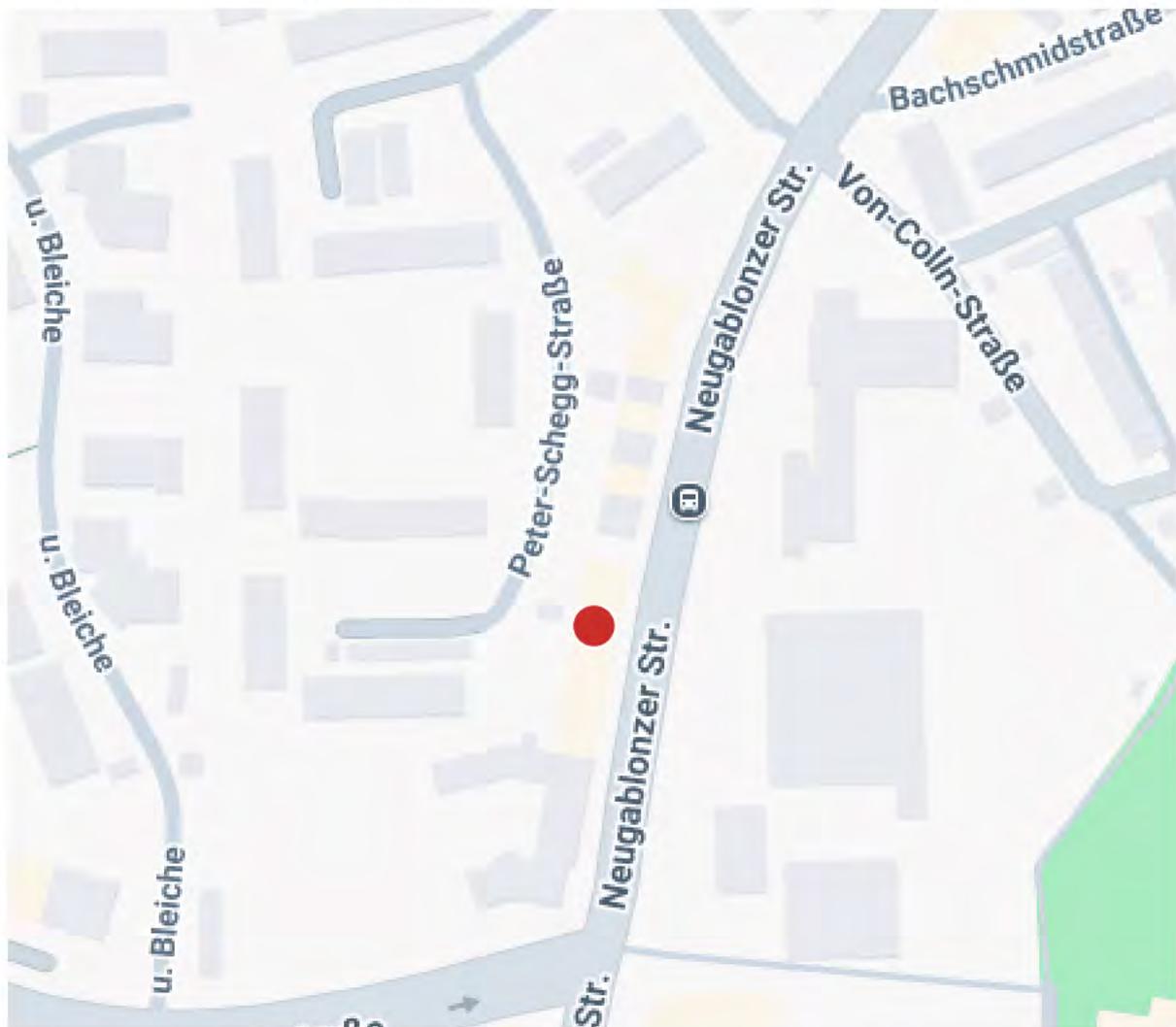
Bei Gutachten, die im Auftrag des Gerichts für Zwangsversteigerungen erstellt werden, wird der Verkehrswert immer im miet- und lastenfreien Zustand ermittelt und ggf. der Wert etwaiger Belastungen in Abt. II zusätzlich zur Information des Gerichts festgestellt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert des Grundeigentums beeinflussen könnten.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft; für die Richtigkeit der Unterlagen und der erhaltenen Auskünfte wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt auch für die eingeholten Pläne als Grundlage zur Überprüfung der Wohnflächenberechnung. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.

### 3.1. Lage – Kartendarstellung

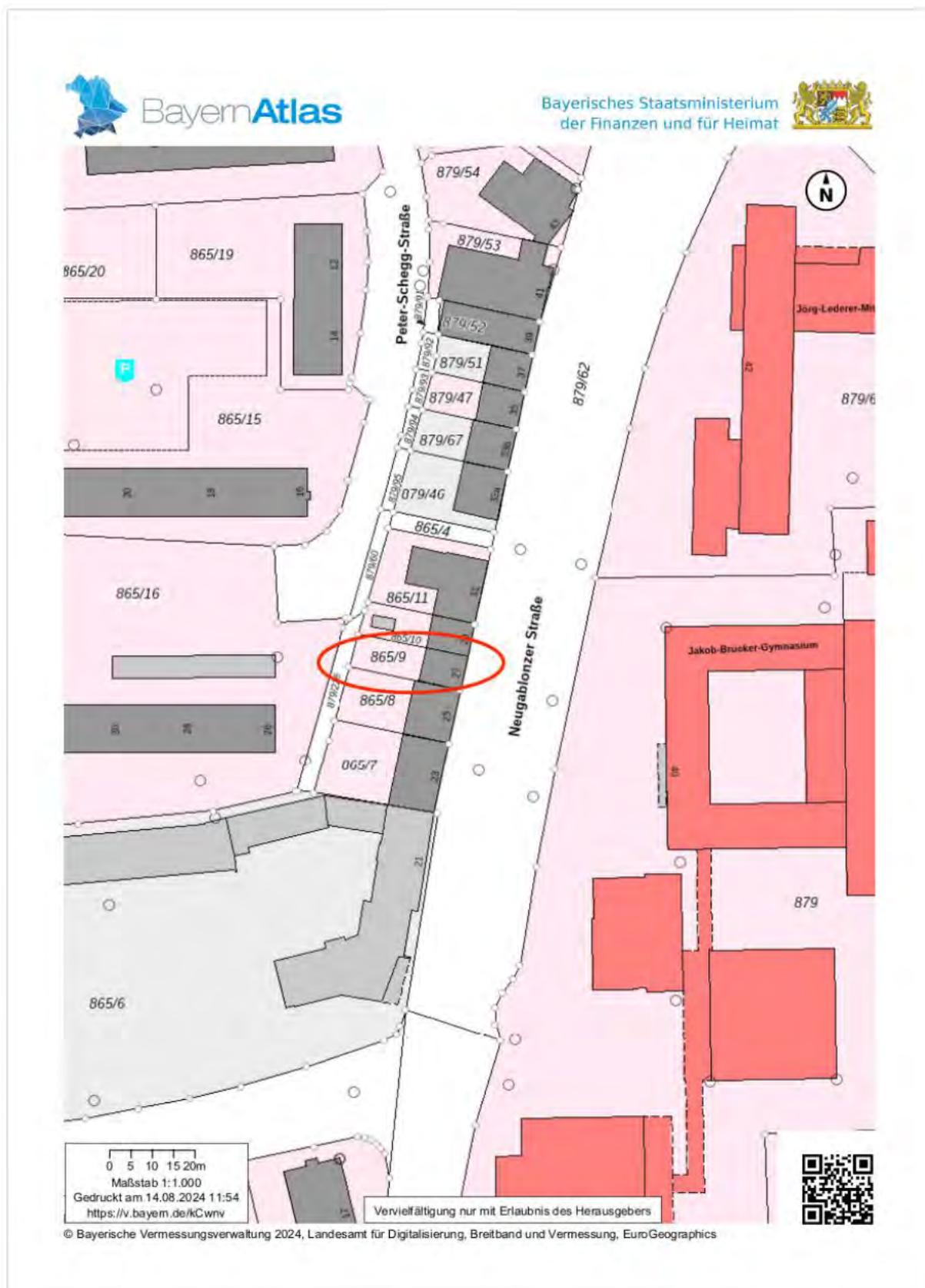
– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Neugablonzer Straße 27, 87600 Kaufbeuren



### 3.2. Lageplan – Flurkarte

– Die nachfolgende Darstellung ist nicht maßstabsgerecht –



Objekt rot umkreist

### 3.3. Lagebeschreibung

– Bewertung der Makro- und Mikrolage –

---

#### 3.3.1. Fakten zur Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bundesland Bayern, in der Stadt Kaufbeuren (Kreisfreie Stadt Kaufbeuren). Die Fläche von Kaufbeuren beträgt 40 km<sup>2</sup>, mit zum 31.12.2021 insgesamt 45.118 gemeldeten Einwohnern. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 1.128 pro km<sup>2</sup>. Die Fläche gilt damit als sehr dicht besiedelt.

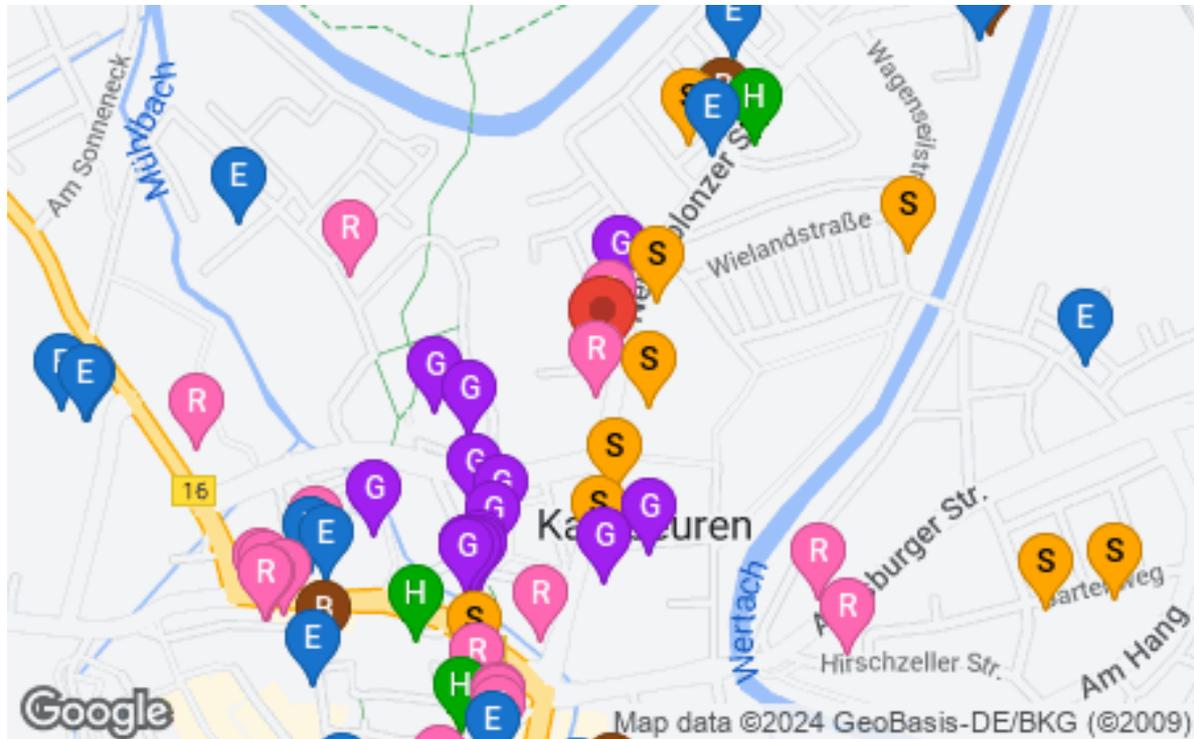
#### 3.3.2. Makrolage – Kaufbeuren

Kaufbeuren ist eine kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Schwaben, Bayern, und befindet sich im Allgäu. Mit rund 45.000 Einwohnern stellt sie ein zentrales Versorgungs- und Wirtschaftszentrum für das umliegende, mittelständisch geprägte und touristisch orientierte Umland dar. Kaufbeuren liegt zusammen mit dem benachbarten Landkreis Ostallgäu innerhalb der europäischen Metropolregion München. Dies betont die gute geographische Lage der Stadt, die etwa 90 Kilometer südwestlich von München und 70 Kilometer nordöstlich des Bodensees liegt.

Das Allgäuer Voralpenland, in dem Kaufbeuren liegt, bietet sowohl touristische als auch infrastrukturelle Vorteile. Die Region ist bekannt für ihre Attraktivität bei Naturliebhabern und für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wintersport. Die Nähe zu den Alpen und zu Sehenswürdigkeiten wie Schloss Neuschwanstein zieht jährlich zahlreiche Touristen an. Kaufbeuren ist direkt an die Bundesstraßen B12 und B16 angeschlossen, die wichtigen Verbindungen zu den Autobahnen A7 und A96 darstellen. Der vierspurige Ausbau der B12 im Rahmen des Bundesverkehrswegeplans wird die Verbindung zwischen der A96, Kaufbeuren und der A7 weiter verbessern. Der internationale Flughafen München ist etwa 110 Kilometer entfernt und in rund einer Stunde erreichbar, während der Allgäu Airport in Memmingen eine Fahrzeit von etwa 40 Minuten erfordert. Die Stadt bietet halbstündliche Bahnverbindungen nach Augsburg und München, mit einer Fahrzeit von 46 bis 60 Minuten. Bis 2022 wurden zudem zwei neue Bahnhaltdepunkte in den Stadtteilen Haken und Neugablonz eingerichtet. Insgesamt verfügt Kaufbeuren über eine gute Infrastruktur, die eine effiziente Anbindung an Straßen-, Luft- und Schienenverkehr gewährleistet und sowohl regionale als auch überregionale Ziele gut erreichbar macht.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Stadt Kaufbeuren durch ihre zentrale Lage zwischen dem wirtschaftlich starken Großraum München und dem Bodenseeraum bedeutende Standortvorteile bietet. Die Stadt zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung, eine solide wirtschaftliche Basis und eine hohe Lebensqualität aus, unterstützt durch ihre naturnahe Lage und ein umfassendes kulturelles Angebot. Diese Merkmale haben zur Verleihung des Bayerischen Qualitätspreises an Kaufbeuren geführt, einer Auszeichnung, die vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie sowie vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren vergeben wird.

### 3.3.3. Mikrolage – Karte zur Infrastruktur



Legende zur Karte:

- B** Bäckereien
- E** Einkaufsmöglichkeiten
- S** Schulen
- H** Hotels
- R** Restaurants
- G** Gesundheitsversorgung

### **3.3.4. Mikrolage – Neugablonzer Straße Wohn- und Geschäftslage**

Die Neugablonzer Straße in Kaufbeuren liegt in einem gut erschlossenen Stadtteil, der eine ausgewogene Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung bietet. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie kleineren Gewerbebetrieben, was zu einer lebendigen und vielseitigen Nachbarschaft beiträgt. In direkter Nähe der Immobilie befinden sich sowohl Wohn- als auch Geschäftsgebäude. Gegenüber liegen mehrere Bildungseinrichtungen, darunter das Jakob-Brucker-Gymnasium, das Medienzentrum und die Jörg-Lederer-Mittelschule. Auch Kindergärten und Arztpraxen sind in der Umgebung vorhanden, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht. Zusätzlich sind in den benachbarten Gebäuden die Wertach-Apotheke, ein Hermes-Paketshop und eine Filiale der Allgäuer Sparkasse ansässig. Mehrere Supermärkte, darunter ALDI Süd, sowie Bäckereien und Restaurants decken den täglichen Bedarf bequem ab. Das nahegelegene Einkaufszentrum „Forettle Center“ bietet zusätzlichen Komfort. Trotz der städtischen Umgebung lädt eine Reihe von Grünflächen und Parks, wie der Stadtpark Kaufbeuren, zu Spaziergängen und zur Erholung im Freien ein.

Die Mikrolage der Neugablonzer Straße zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung aus. Mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe gewährleisten eine bequeme Verbindung zur Innenstadt von Kaufbeuren sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Für Autofahrer bietet die Nähe zu den Bundesstraßen B12 und B16 eine schnelle Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Diese gute Erreichbarkeit, gepaart mit der Nähe zu wichtigen Einrichtungen und Erholungsräumen, macht die Neugablonzer Straße zu einem idealen Standort sowohl für das Wohnen als auch für das Arbeiten.

## 3.4. Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)

– Bewertung der Makro- und Mikrolage –

---

### 3.4.1. Einsatz von Smart-Data-Bewertung (Lageanalyse)

Die 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin bietet ein Smart-Data-System zur immobilienökonomischen Bewertung der Lage des Grundstücks. Das System basiert auf einer Datenbank mit über 350 verschiedenen Parametern, darunter sozioökonomische Angaben, Wirtschaftsdaten und gebäudespezifische Informationen.

Das Bundesgebiet ist in ein einzigartiges System aus 2,3 Millionen Kacheln unterteilt. In Gemeinden ab 20.000 Einwohnern umfassen die Kacheln ein Gebiet von 200 mal 200 Metern, in ländlichen Regionen 1.000 mal 1.000 Meter. Mit Hilfe von räumlich-ökonomischen Modellen und Machine-Learning-Prozessen werden aus den Daten neue, aufbereitete Informationen generiert. Diese Informationen können zur Erstellung von Lageanalysen und -bewertungen für Standorte mit schlechter Datenverfügbarkeit verwendet werden.

### 3.4.2. Datenbasis der Smart-Data-Bewertung

Die 21st Real Estate GmbH verarbeitet mehr als 2.000 standortbezogene Lageparameter und mehr als 60 Millionen Immobilienangebote. Die Daten werden täglich aktualisiert und in einem computergestützten Bewertungsmodell verknüpft. Daraus ergibt sich eine präzise Standortbewertung.

### 3.4.3. Vorteil der Smart-Data-Bewertung

Eine Standortanalyse wird üblicherweise anhand von absoluten Zahlen erstellt, und Leser müssen diese Zahlen selbst in einen Gesamtkontext setzen und interpretieren. Durch den Einsatz von Smart-Data wird auf die Ausweisung von einzelnen Kennwerten verzichtet. Vielmehr werden über einen modernen Einsatz von künstlicher Intelligenz mehrere hundert Kennziffern gruppiert und diese im Anschluss gewichtet. Dadurch lässt sich eine hohe Datenmenge in einen sinnvollen Gesamtkontext setzen – und die Attraktivität einer Lage kann anhand eines Scoring-Systems präzise bewertet werden.

### 3.4.4. Grenzen der Smart-Data-Bewertung

Eine rein datenbasierte Bewertung berücksichtigt keine subjektiven Kriterien. Zwar fließen Faktoren wie zum Beispiel Status bzw. Repräsentation vor allem in die Bewertung einer Wohnlage durchaus ein. Das computergestützte Modell hat jedoch seine Grenzen bei der Bewertung von weichen Faktoren innerhalb einer Mikrolage. Dieses Gutachten berücksichtigt die technischen Grenzen des computergestützten Modells. Zusätzlich wird der Standort sachverständig geprüft, und Berechnungen, die von der Lage beeinflusst sind, werden entsprechend angepasst.

### 3.4.5. Einfluss der Lagebewertung in die Wertermittlung

Die Lagebewertung ist ein wichtiger Faktor bei jeder Immobilienbewertung. Im weiteren Sinn sind zum Beispiel die Höhe von Bodenrichtwerten oder Regionalfaktoren von der Lage mitbestimmt. Die Höhe der nachhaltig erzielbaren Marktmiete und die nach der ImmoWertV vorgesehenen Marktanpassungsfaktoren werden direkt von der Lage beeinflusst und werden sachverständig erarbeitet und objektspezifisch angepasst.

#### **3.4.6. Verwendetes Bewertungsprofil: Wohnen**

Bewertet wurde der Objektstandort mit dem von der Datenexpertin 21st Real Estate vordefinierten Bewertungsprofil Wohnen, welches für das Objekt gut geeignet ist. Dies bedeutet, dass die verwendeten Standortfaktoren in Abhängigkeit zur Nutzungsart herangezogen, gewichtet und ausgewertet wurden.

#### **3.4.7. Makrolage – Ergebnis der Bewertung**

Bei der Durchführung der Bewertung der Makrolage über das beschriebene Lagescoring erzielte der Makrostandort – also die übergeordnete Lage im Vergleich zu Deutschland – einen Vergleichswert (ein Rating) von 91 von 100 möglichen Punkten. Dieses Rating führt zu einer Einstufung des Makrostandortes in eine A+ -Lage (Rating möglich A++ bis E). Dies bedeutet, dass unter der Betrachtung des Lageprofils Wohnen bundesweit insgesamt 9 % der Regionen ein besseres Makrorating aufweisen.

#### **3.4.8. Mikrolage – Ergebnis der Bewertung**

Bei der Durchführung der Bewertung der Mikrolage erzielte der Standort im Vergleich zu allen anderen Standorten innerhalb der Makrolage ein Rating von 98 von 100 möglichen Punkten. Dieses Rating führt innerhalb der Makrolage zu einer Einstufung der Mikrolage in eine A++ -Lage (Rating möglich A++ bis E). Dies bedeutet, dass 2 % der Mikrolagen der Region ein besseres Rating aufweisen.

**Makro nach "Scores" (Attraktivität der Stadt bzw. der Region im Bundesvergleich)**

Rating nach A-B-C-D-E: **A+**

**Scorewert der Region gegenüber dem Bundesvergleich:** **91**

**Score-Einzelwerte und deren Einfluss auf das Lageprofil "Wohnen":**

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Region zu allen Regionen im Bund?

Anbindung:	62	19%
Arbeitsmarkt:	65	7%
Bildung:	56	15%
Demographie:	35	19%
Immobilienmarkt:	65	12%
Immobilienmarktindizes:	43	1%
Infrastruktur:	70	1%
Kriminalität:	37	4%
Kultur und Freizeit:	74	1%
Medizinische Versorgung:	64	7%
Nahversorgung:	57	5%
Wirtschaft:	67	10%

**Lesart der Score-Einzelwerte am Beispiel "Anbindung":**

Bitte beachten Sie, dass der Gesamtscore im Kontext zu allen anderen Regionen in Deutschland steht. Er entspricht nicht den gemittelten Score-Einzelwerten. Diese stehen jeder für sich im relativen Bezug zu allen Werten in Deutschland. Es ist wie folgt zu interpretieren: 38% aller Gemeinden werden höher – und 61% werden in diesem Einzel-Score niedriger eingestuft. Zu einem hier dargestellten Einzel-Score können verschiedene Detailwerte beitragen, die für diesen Bereich relevant sind. In diese Datenanalyse fließen in der Regel mehrere hundert Einzelbetrachtungen ein. Die einzelnen Scores werden unterschiedlich stark gewichtet. Partner für die Bereitstellung der Smart-Data-Analyse ist die 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin.

### Mikro (Attraktivität im Vergleich zu anderen Lagen innerhalb der Stadt bzw. der Region)

Rating nach A-B-C-D-E:

**A++**

Scorewert der Adresse gegenüber der Region:

**98**

### Score-Einzelwerte und deren Einfluss auf das Lageprofil "Wohnen":

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Lage zu allen Lagen der Region?

Anbindung:	<b>93</b>	25%
Bildung:	<b>97</b>	14%
Infrastruktur:	<b>72</b>	17%
Kombinierte Scores:	<b>65</b>	37%
Kultur und Freizeit:	<b>99</b>	2%
Nahversorgung:	<b>97</b>	5%

### Hinweis zu dieser Seite

Bitte beachten Sie, dass der Gesamtscore im Kontext zu allen anderen Lagen in der Region steht. Er entspricht nicht den gemittelten Score-Einzelwerten. Diese stehen jeder für sich im relativen Bezug zu allen Werten in der Region.

Bei der Datenanbieterin 21st Real Estate GmbH wurden am 10.10.2024 per Datenschnittstelle 109 relevante Standortmerkmale abgerufen. Davon entfallen auf die Mikrolage 12 abgerufene Werte (Scores). Diese sind – nach Nutzung des Objekts – spezifisch ausgewählt und nach Ihrer Art gewichtet. Oben ausgewiesene Scores sind teilweise zur einfachen Veranschaulichung gebündelt dargestellt. Für die Bewertung wurde ein für die Objektkategorie passendes Scoring-Profil (21st: Wohnen) verwendet.

## 4. Grundbuchstand

- Tabellarische Zusammenfassung –
- Grundbuch des Amtsgerichts von Kaufbeuren –

### 4.1. Grundbuch von Amtsgericht Kaufbeuren, Blatt 14104

Lfd.	Gemarkung	Flur Flurstück	Größe (m <sup>2</sup> ) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m <sup>2</sup> )
1	Kaufbeuren	865	210	– gesamt –	210,0
		9	Gebäude – und Freifläche		
<b>Grundstücksfläche:</b>					<b>210,0</b>

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

#### Abteilung II

1) Grenzanbaurecht zugunsten jeweiliger Eigentümer der FINrn. 865/8 und 865/10. Gemäß Bewilligung vom 28.10.1958 eingetragen im Gleichrang unter sich am 04.03.1959 und umgeschrieben am 04. Mai 1984.

4) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Kaufbeuren, AZ: K7/24) ; eingetragen am 16.05.2024. [REDACTED]

#### Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, bleiben unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

#### Allgemeine Hinweise

Es wird unterstellt, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert des Grundeigentums beeinflussen können.

## 5. Rechtliche Gegebenheiten

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

---

### 5.1. Vermietungszustand

Das Objekt ist laut Aussagen der Eigentümer zum Wertermittlungsstichtag unvermietet. Die Wohneinheiten sind selbst genutzt. Es lagen zum Zeitpunkt der Wertermittlung keine Mietverträge vor.

### 5.2. Erschließungszustand / abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück ist über die Neugablonzer Straße verkehrstechnisch erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag wird nicht mehr erhoben. Bei der Neugablonzer Straße handelt es sich um eine endgültig hergestellte Hauptverkehrsstraße. Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Wasser, und Telefon angeschlossen. Zum Wertermittlungsstichtag konnten keine weiteren öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben festgestellt werden, die noch zu entrichten wären. Daher wird davon ausgegangen, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

### 5.3. Baurechtliche Voraussetzungen

Das Objekt befindet sich nicht im Bereich eines Bebauungsplans.

### 5.4. Baugenehmigung

Aus den vorliegenden Unterlagen zur Bauakte geht hervor, dass eine Baugenehmigung für die vorhandene Bebauung vorliegt. Soweit aus den vorliegenden Plänen erkennbar ist, wurde das Gebäude entsprechend der genehmigten Pläne errichtet. Es gab im Nachhinein leichte Grundrissänderungen bzgl. der Gewerbeeinheit.

### 5.5. Denkmal- und/oder Ensembleschutz

Es besteht weder Denkmal- noch Ensembleschutz.

### 5.6. Abstandsflächenübernahmen, Baulasten und Altlasten

Im Rahmen des Auftrags wird geprüft, ob Abstandsflächenübernahmen, Baulasten oder Altlasten vorliegen. Laut Auskunft der Stadt Kaufbeuren ist die bewertete Immobilie nicht im Altlastenkataster (gemäß Art. 3 BayBodSchG) erfasst. Zudem liegt das Flurstück nicht in einem festgelegten Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiet.

Gemäß der Eintragung im Grundbuch liegt folgende Baulast vor:

Grenzenbaurecht zugunsten jeweiliger Eigentümer der FINrn. 865/8 und 865/10. Gemäß Bewilligung vom 28.10.1958 eingetragen im Gleichrang unter sich am 04.03.1959 und umgeschrieben am 04. Mai 1984.

### **5.7. Erhaltungssatzung**

Das Grundstück liegt nicht im Gebiet einer Erhaltungssatzung.

### **5.8. Wohnungsbindung**

Das Objekt unterliegt nicht der Wohnungsbindung gemäß Wohnungsbindungsgesetz WoBindG.

## 6. Grundstück – Beschreibung

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

---

### 6.1. Grundstücksform / Grundstücksabmessungen / Topographie

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten. Die gesamte Grundstücksgröße beträgt gemäß Grundbuch 210 m<sup>2</sup>.

### 6.2. Nachbarbebauung

Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Wohn- und Geschäftshäusern sowie Bildungseinrichtungen.

### 6.3. Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

Schädliche Bodenveränderungen waren beim Ortstermin nicht erkennbar. Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen und soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Gemäß dem Auftrag wurden weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen nicht durchgeführt.

### 6.4. Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine wertmindernden Immissionen festgestellt.

## 7.1. Bauliche Anlagen – Beschreibung

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

---

### 7.1.1. Allgemeiner Hinweis zur Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie erteilte Auskünfte (vgl. hierzu auch Fotodokumentation in den Anlagen zu dieser Arbeit).

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Bedingungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurden nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden.

Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

### 7.1.2. Struktur und Nutzung des Gebäudes

Das Gebäude ist als Wohn- und Geschäftshaus geplant und wird so genutzt. Im Untergeschoss befindet sich ein möglicher Lagerraum für die Gewerbeeinheit sowie Mieter- und Heizungskeller.

### 7.1.3. Vertikale Erschließung und Nutzung der Geschosse

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein zentral gelegenes Treppenhaus, das sämtliche Etagen, einschließlich der Garage im Kellergeschoss, verbindet.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbefläche, die aus einer Verkaufsfläche, einem Büroraum sowie einem WC mit Vorraum besteht. Zusätzlich gehört eine Lagerfläche im Kellergeschoss zur Einheit, die über das Treppenhaus zugänglich ist.

Das Kellergeschoss umfasst neben der Lagerfläche eine Garage, die mit dem PKW über die Peter-Schegg-Straße erreichbar ist, sowie einen Waschraum mit direktem Zugang zum gepflasterten Hinterhof. Zusätzlich sind im Keller der Heizungsraum und ein weiterer Kellerraum untergebracht.

Das zwei Obergeschosse und das Dachgeschoss sind für die Wohnnutzung vorgesehen und ebenfalls über das Treppenhaus erschlossen. Die klare Trennung zwischen den Gewerbe- und Wohnbereichen gewährleistet eine effiziente Nutzung der einzelnen Bereiche.

#### **7.1.4. Bauzustand und Beurteilung des Objektes**

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Zustand des Wertermittlungsobjektes als zeitgemäß zu beurteilen ist. Die Allgemeinbereiche und die Erschließung des Objektes sind zeitgemäß und dem Niveau des Objektes entsprechend. Wesentliche Schäden an den baulichen Anlagen sind aus der Ortsbesichtigung nicht ersichtlich.

#### **7.1.5. Energetische Eigenschaften des Gebäudes**

Untersuchungen bezüglich der Energieeffizienz des Gebäudes im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurden – soweit nicht erwähnt – nicht vorgenommen. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor.

#### **7.1.6. Modernisierungen**

Das Gebäude, ursprünglich im Jahr 1958 erbaut, wurde in den Jahren 2003 und 2004 umfassend saniert. Während dieser Sanierungsphase wurden die Fenster auf der Vorderseite ausgetauscht, neue Böden verlegt sowie abgehängte Decken installiert. Zudem fand eine vollständige Badsanierung statt. Im Jahr 2009 wurde die Rückseite des Gebäudes modernisiert, indem die Fenster dort erneuert und die Heizungsanlage durch ein Gasheizungssystem ersetzt wurden. Gleichzeitig erfolgte eine Sanierung der Leitungen für Wasser, Abwasser und Strom. Eine weitere bedeutende Maßnahme war die Dachsanierung im Jahr 2019, die mit einer modernen Aufdachdämmung durchgeführt wurde.

- Sanierung 2003/2004
  - Fensteraustausch Vorderseite
  - Neue Böden
  - abgehängte Decken
  - Badsanierung
- Sanierung 2009
  - Fensteraustausch Rückseite
  - Heizungsaustausch 2009 (Gas)
  - Leitungen (Wasser, Abwasser, Strom)
- Dachsanierung mit Aufdachdämmung 2019

#### **7.1.7. Beurteilung der Modernisierungsmaßnahmen**

Angesichts des ursprünglichen Baujahrs 1958 und der durchgeführten Sanierungen ist das Gebäude insgesamt auf einem modernen Stand. Besonders die Dämmung des Dachs im Jahr 2019 sowie der Austausch der Heizungsanlage und Fenster verbessern die energetische Effizienz erheblich. Die Sanierungsmaßnahmen gewährleisten zudem zeitgemäßen Wohnkomfort und eine technische Erneuerung, insbesondere durch die Modernisierung der Versorgungsleitungen.

#### **7.1.8. Beurteilung der Grundrissqualität**

Die Grundrissqualität ist gut und für den Zweck eines Wohnhauses mit Gewerbeeinheit entsprechend.

#### **7.1.9. Beurteilung der Belichtungsverhältnisse**

Die Immobilie verfügt über angemessene Belichtungsverhältnisse, die den marktüblichen Erwartungen an diese Objektart entsprechen. Dies bedeutet, dass die Wohnräume im Laufe des Tages mit ausreichend natürlichem Licht versorgt werden.

#### **7.1.10. Besondere Bauteile**

Die ImmoWertV 2021 regelt § 36 Abs. 2 Satz 3: „Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. In der vom Bundeskabinett beschlossenen Fassung der ImmoWertV 2021 regelt § 36 Abs. 2 Satz 3: „Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.“

Das Objekt verfügt über keine besonderen Bauteile.

#### **7.1.11. Flächen und sonstige Kennzahlen**

Die Berechnung der Flächen erfolgt auf Grund der vorliegenden Unterlagen. Die darin angegebenen Werte wurden vor Ort überschlägig geprüft, bzw. auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen überschlägig mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit ermittelt.

#### **7.1.12. Bautechnische Beanstandungen**

Bautechnische Beanstandungen konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden.

#### **7.1.13. Hausschwamm**

Es besteht auf Basis der Erkenntnisse der Ortsbesichtigung kein Verdacht auf Hausschwamm.

#### **7.1.14. Tabellarische Auflistung der Gebäudemerkmale**

In den Anlagen zu dieser Arbeit ist eine Aufstellung der wesentlichen Merkmale des Gebäudes hinzugefügt.

## 7.2. Bauliche Anlagen – Tabellarische Darstellung

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

---

### 7.2.1. Allgemein

Beschreibung der baulichen Anlagen des Wertermittlungsobjekts, gegliedert nach Gebäude, technischer Gebäudeausstattung, Innenausbau und nach besonderen Bauteilen.

#### 7.2.1. Gebäude

Gebäudeart:	Wohnhäuser mit Mischnutzung, Banken/Geschäftshäuser		
Baujahr:	1958		
Gesamtfläche:	Wohnfläche:	≈	138,9 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche:	≈	158 m <sup>2</sup>
	Wohn-/Nutzfläche:	≈	297 m <sup>2</sup>
	Brutto-Grundfläche:	≈	400 m <sup>2</sup>
Geschosse:	Unter-, Erd-, zwei Obergeschosse zzgl. Dachgeschoss		
Gründung:	Fundamentplatte		
Geschossdecken:	Stahlbeton		
Geschosshöhen:	Normale Deckenhöhe		
Mauerwerk:	Massiv – Ziegel 24cm		
Fassade:	Einfache Putzfassade		
Fenster:	Kunststofffenster, zweifachverglast		
Verschattung:	Rolläden, einfach, manuelle Bedienung DG ausgeschlossen		
Dach:	Satteldach – Ziegel, gedämmt		
Treppenhaus:	Massivtreppe		

#### 7.2.2. Technische Gebäudeausstattung

Wärmetechnik:	Gas, erneuert
Raumluftechnik:	Keine
Elektrotechnik:	Standardausstattung (RAL-RG 678)
Aufzugstechnik:	Kein Aufzug vorhanden
Kommunikation:	DSL-Anschluss

#### 7.2.3. Innenausbau

Aufenthaltsqualität:	Durchschnittlich
Ausstattungsqualität:	Durchschnittlich

---

Barrierefreiheit:	Nicht barrierefrei
Bodenbeläge:	Laminat, einfach
Innentüren:	Vollholztüren
Sanitäre Anlagen:	Einfache Ausstattung
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Ausstattung
Heizungsart:	Radiatoren-Heizkörper, manueller Regelung

#### **7.2.4. Stellplatz**

Stellplatz:	Vier Außenstellplätze
-------------	-----------------------

#### **7.2.5. Garage**

Garage:	Einzelgarage Im Kellergeschoss integriert und dem Wohnhaus zugehörig.
---------	--

#### **7.2.6. Außenanlagen**

Außenanlagen:	Einfache Außenanlagen
---------------	-----------------------

## 8. Wertermittlungsverfahren – Begründung der Verfahrenswahl

- Gemäß § 6 ImmoWertV –
  - Schema zu den normierten Verfahren siehe Anlage A12 –
- 

### 8.1. Grundsätze der Verfahrenswahl

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Eine Übersicht über die Bewertungsschemen ist dieser Arbeit mit A12 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung angefügt.

### 8.2. Vergleichswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Vergleichswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 1, in den §§ 24 – 26 der ImmoWertV geregelt. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne ermittelt. In diesem Gutachten wird das Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt.

### 8.3. Ertragswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Ertragswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 2, in den §§ 27 – 34 der ImmoWertV geregelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. In diesem Gutachten wird das Ertragswertverfahren als vorrangiges Verfahren eingesetzt.

### 8.4. Sachwertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, in den §§ 35 – 39 der ImmoWertV geregelt. Mit dem Verfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern im Regelfall zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. In diesem Gutachten wird das Sachwertverfahren als unterstützendes Verfahren eingesetzt.

### 8.5. Begründung der Verfahrenswahl

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Zwangsversteigerungsobjekt, welches ein Wohn- und Geschäftshaus ist. Aufgrund dieser Nutzungsmischung wird das Objekt primär im Ertragswertverfahren bewertet, da sowohl die Gewerbeinheit als auch die in dem Haus liegenden Wohnungen nach der Zwangsversteigerung vermietet werden können. Unterstützend wurde das Sachwertverfahren angewendet.

## 9.1. Bodenwertermittlung

– Anwendung und Grundsätze –

---

### 9.1.1. Rechtsgrundlage

Die Bodenwertermittlung ist in Teil 4, Abschnitt 1, in den §§ 40 – 45 der ImmoWertV geregelt. Im Sinne des § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 der ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

### 9.1.2. Eignung von Bodenrichtwerten

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert beziffert den durchschnittlichen Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse zu Grunde liegen. Der Richtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

### 9.1.3. Bodenrichtwerte – wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale sind zum Beispiel der Erschließungszustand, die spezielle Lage, die Art und das Maß der (möglichen) baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, der Grundstückszuschnitt, die Grundstücksausrichtung und ggf. auch vorliegende Immissionen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

## 9.2. Bodenwertermittlung – Geschossflächenzahl

- Maß der baulichen Nutzung –
  - Gemäß § 16 ImmoWertV –
- 

### 9.2.1. Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl

Geschoss	Faktor	Länge (m)	x	Breite (m)	Fläche (m <sup>2</sup> )
Erdgeschoss, ca.:	1,00	10,0		8,0	80
1. Obergeschoss, ca.:	1,00	10,0		8,0	80
2. Obergeschoss, ca.:	1,00	10,0		8,0	80
Dachgeschoss, ca.:	0,75	10,0		8,0	60
<b>Summe aller aufgeführten Flächen (wertrelevante Geschossfläche):</b>					<b>300</b>
/ Grundstücksgröße (wertrelevanter Anteil, herangezogen):					210
<b>Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):</b>					<b>1,43</b>

#### Hinweis zu dieser Seite

Die wertrelevante Geschossflächenzahl legt das Maß der beim Wertermittlungsobjekt tatsächlich vorgefundenen Bebauung fest. Liegt eine Baureserve vor, so ist diese in die WGFZ einzurechnen.

Die festgestellte Geschossfläche wird dabei durch die anrechenbare Grundstücksgröße dividiert und in der Bodenwertermittlung mit der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) des Vergleichsgrundstückes des Gutachterausschusses (Bodenrichtwert) ins Verhältnis gesetzt.

Grundlage ist § 16 der ImmoWert V – Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

### 9.3. Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

#### 9.3.1. Vergleich des Bodenrichtwert-Referenzgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

	Referenz GrStk	Bewert.GrStk
Bodenrichtwert k. A. vom:	01.01.2024	09.08.2024
<b>Bodenrichtwert / m<sup>2</sup>:</b>	360 €	
– keine Anpassungen –		
<b>Bodenrichtwert / m<sup>2</sup> ohne Anpassungen:</b>		<b>360 €</b>
Entwicklungsstufe:	Baureifes Land	Baureifes Land
Gemeinde:	Stadt Kaufbeuren	Stadt Kaufbeuren
Gemarkungsname:	k. A.	k. A.
Ortsteil:	k. A.	k. A.
Nutzungsart:	W (Wohngebiet)	Wohnbaufläche (W)
Erschließungszustand:	beitragsfrei	beitragsfrei
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):		
Bodenrichtwert für Gartenland:		k. A.
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> ), herangezogen:		210 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (m, gemittelt):		k. A.
Grundstücksbreite (m, gemittelt):		k. A.
Bauweise:		geschlossen
Anzahl der Geschosse:		2,5
Grundstücksform:		regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:		leichte Hanglage
Immissionen:		Keine

#### 9.3.2. Bodenwert

Grundstücksfläche:	<b>210,0 m<sup>2</sup></b>
Angepasster Bodenrichtwert / m <sup>2</sup> zum 01.01.2024:	360 €
<b>Bodenwert des Grundstückes:</b>	<b>75.600 €</b>

#### Hinweis zur Berechnung

zu 9.3.1.: Eine Anpassung des Bodenrichtwerts ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.

## 10.1. Sachwertverfahren

– Anwendung und Grundsätze –

---

### 10.1.1. Anwendung und Grundsätze

Es wird zuerst der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann auch mittels pauschaler Zeitwerte erfasst werden.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor). Die anschließende Berücksichtigung von besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen führen zum Sachwert.

### 10.1.2. Normalherstellungskosten

Grundlage für die Herstellungskosten sind der Gebäudestandard, Kostenkennwerte und Normalherstellungskosten. Der Gebäudestandard ist ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der für Ein- und Zweifamilienhäuser in fünf Standardstufen unterteilt wird. In der Anlage 4 zur ImmoWertV werden die Merkmale der Standardstufen in einem umfangreichen Tabellenwerk näher beschrieben.

### 10.1.3. Alterswertminderungsfaktor

Mit zunehmendem Alter sinkt der Wert eines Gebäudes. Dies liegt zum einen daran, dass die Nutzung eines gebrauchten Gebäudes im Vergleich zu einem neuen Gebäude unwirtschaftlicher wird. Zum anderen entsprechen die verwendeten Bau- und Ausstattungsmaterialien eines gebrauchten Gebäudes oft nicht mehr den modernen Standards. Im Sachwertverfahren muss dieser Wertverlust durch den Alterswertminderungsfaktor berücksichtigt werden. Um diesen Faktor zu berechnen, müssen zunächst die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts ermittelt werden.

### 10.1.4. Marktanpassungsfaktor

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor). Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

## 10.2. Ermittlung des Sachwerts – Brutto-Grundfläche (BGF)

– Wichtige Größe zur Ermittlung der Herstellungskosten\* –

---

### 10.2.1. Berechnung der Brutto-Grundfläche (über alle Ebenen)

Ebene	Faktor	Länge (m) ×	Breite (m)	Fläche (m <sup>2</sup> )
Untergeschoss, ca.:	1,00	10,0	8,0	80,0
Erdgeschoss, ca.:	1,00	10,0	8,0	80,0
1. Obergeschoss:	1,00	10,0	8,0	80,0
2. Obergeschoss:	1,00	10,0	8,0	80,0
Dachgeschoss, ca.:	1,00	10,0	8,0	80,0
<b>Summe aller aufgeführten Flächen (Brutto-Grundfläche):</b>				<b>400,0</b>

#### Hinweis zu dieser Seite

Die Bruttogrundfläche wird anhand der Außenmaße der Gebäudekörper – über alle Ebenen – ermittelt. Sachverständig, und auch modellkonform, bleiben dabei (mögliche) kleinere Vor- bzw. Rücksprünge oder unwesentliche Anbauteile unberücksichtigt.

\* Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

---

## 10.3. Einwertung Gebäude

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

### 10.3.1. Ermittlung der Kostenkennwerte

Typ / Kategorie:	5.1 Wohnhäuser mit Mischnutzung, Banken/Geschäftshäuser		
Baujahr:	1958		
Brutto-Grundfläche:	400,0 m <sup>2</sup>		
Standardstufen:	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	80	80	80
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	860	1.085	1.375 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	≈ €
Außenwände:			100 %			15 %	129 €
Dächer:				100 %		20 %	217 €
Außentüren & Fenster:			100 %			14 %	120 €
Innenwände & -türen:			100 %			11 %	95 €
Deckenkonstrukt. & Treppen:			100 %			11 %	95 €
Fußböden:			100 %			5 %	43 €
Sanitäreinrichtungen:			100 %			9 %	77 €
Heizung:			100 %			9 %	77 €
Sonstige technische Ausstattung:			100 %			6 %	52 €
<b>Kostenkennwert vor Anpassungen:</b>							<b>905 €</b>
Anpassungsfaktor Baupreisindex (siehe Hinweis):							1,842
Anpassungsfaktor, regional (siehe Hinweis):							1,073
Anpassungsfaktor gemäß ImmoWertV:							1,000
Anpassung wg. besonderer werthaltiger Bauteile:							1,000
<b>Kostenkennwert nach Anpassungen:</b>							<b>1.789 €</b>
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>							<b>80 J</b>
<b>Standardstufe:</b>							<b>ImmoWertV – Stufe 3 bis 4</b>

#### Hinweise zur Berechnung:

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2021, welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) laufend veröffentlicht wird. Dem unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 71,1

\* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

unterstellt (Normalherstellungskosten 2010). Der Index zum WEST liegt bei 131. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,842.

Gemäß § 36 der ImmoWertV sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor zu multiplizieren. Als Quelle für den Regionalfaktor wurde im Bewertungsfall der für das Jahr des Wertermittlungsstichtages gültige Faktor des BKI – Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH – angewandt.

### 10.3.2. Festlegung des Modernisierungsgrads

Maßnahme	Max.	Punkte
Dacherneuerung (inklusive Verbesserung der Wärmedämmung):	4	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0,0
Modernisierung von Bädern:	2	0,0
Modernisierung des Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden, Treppen):	2	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0,0
<b>Modernisierungsgrad:</b>		<b>9,0</b>

### 10.3.3. Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs

Wertermittlungsstichtag:	09.08.2024
Baujahr der baulichen Anlagen:	1958
Baujahr, modifiziert:	1981
Gesamtnutzungsdauer:	80 J
<b>Restnutzungsdauer, modifiziert:</b>	<b>37 J</b>

### Hinweise zur Modernisierung

zu 1.: Aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen wurde die Restnutzungsdauer verlängert. Der Umfang gilt als mittlerer Modernisierungsgrad. Für die Maßnahmen wurden 9 Punkte vergeben, welche gemäß der Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - 2021) in eine Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 37 Jahre, und in ein modifiziertes Baujahr von 1981 resultieren.

- Sanierung 2003/2004
  - Fensteraustausch Vorderseite
  - Neue Böden
  - abgehängte Decken
  - Badsanierung
- Sanierung 2009
  - Fensteraustausch Rückseite
  - Heizungsaustausch 2009 (Gas)
  - Leitungen (Wasser, Abwasser, Strom)
- Dachsanierung mit Aufdachdämmung 2019

(Quelle: Angaben der Eigentümer)

#### 10.3.4. Wert der baulichen Anlagen

<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche BGF</b>	<b>Kostenkw.</b>	<b>Herst.-Kosten</b>
Baukörper 1	400,0	1.789 €	715.600 €
<b>Herstellungskosten:</b>			<b>715.600 €</b>
Abzgl. Alterswertminderung (53,8 % bei = 1 - 37 J / 80 J):			- 384.635 €
<b>Vorläufiger, alterswertgeminderter Gebäudesachwert:</b>			<b>330.965 €</b>

## 10.4. Sachwertverfahren – Berechnung

- Unterstützendes Verfahren –
- Gemäß § 35 bis § 39 ImmoWertV –

### 10.4.1.1. Wert der baulichen Anlagen

Gebäudebezeichnung	Herstellungskosten	Alterswertminderung	vorl. Geb.-Sachwert
Wohn- und Geschäftshaus	715.600 €	384.635 € 53,8 %	330.965 €
Vorläufiger Gebäudesachwert:			330.965 €
Zeitwert besonderer Bauteile:			0 €
Zeitwert der Nebengeb./Garage:			0 €
<b>Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:</b>			<b>330.965 €</b>

### 10.4.1.2. Wert der Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen (pauschalisiert, siehe Hinweis):	3.310 €
<b>Wert der Außenanlagen:</b>	<b>3.310 €</b>

### 10.4.2. Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes der gesamten Immobilie

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:		330.965 €
Zeitwert der Anbauten und Außenanlagen:	<b>82,0%</b>	3.310 €
Bodenwert:	<b>18,0%</b>	75.600 €
<b>Vorläufiger Sachwert:</b>	<b>100,0%</b>	<b>409.875 €</b>
Sachwertfaktor (Anpassung an Marktgegebenheiten):		1,00
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert:</b>		<b>409.875 €</b>

### 10.4.3. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert:</b>	<b>409.875 €</b>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (keine Anpassung):	0 €
<b>Sachwert der Immobilie zum Stichtag 09.08.2024:</b>	<b>409.875 €</b>

### Hinweise zur Ermittlung des Sachwerts

zu 10.4.1.2.: Außenanlagen, Zeitwert pauschal: 1 % des alterswertgeminderten Gebäudesachwerts

zu 10.4.2.: Der Sachwertfaktor wurde sachverständig mit 1,0 festgelegt.

## 11.1. Ertragswertverfahren

– Anwendung und Grundsätze –

---

### 11.1.1. Anwendung und Grundsätze

Im hier verwendeten, allgemeinen Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen) und 2. dem Bodenwert.

Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

### 11.1.2. Wertbeeinflussende Merkmale

Bei diesem Bewertungsverfahren bewirken vor allem die eingeführten Einflussgrößen die Wertbildung und die Wertunterschiede. Dies sind insbesondere ein markt- und objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz, die Höhe der nachhaltig erzielbaren Mieten, die Bewirtschaftungskosten, die Restnutzungsdauer aber auch Zustandsbesonderheiten.

## 11.2. Erträge – Ermittlung der marktüblichen Vergleichsmiete

– Anpassung der Vergleichsmieten an das Objekt –

---

### 11.2.1. Ermittlung des Durchschnitts aus den Vergleichsmieten (siehe Anlagen)

Machine Learning Preise 21st Real Estate:	8,46 €
Online Angebote, 21st Real Estate:	9,43 €
Immoscout 24 Mietspiegel:	9,83 €
<b>Durchschnitt aus den Ergebnissen der Vergleichsquellen:</b>	<b>9,24 €</b>

### 11.2.2. Objektspezifische Anpassungen an die durchschnittliche Vergleichsmiete

Aufenthaltsqualität:	0,00 €
Ausstattungsqualität:	-0,20 €
Objektgröße:	0,50 €
Energieklasse:	-0,20 €
Repräsentation:	-0,20 €
Lagequalität:	0,00 €
<b>Marktmiete pro m<sup>2</sup>, netto – Einschätzung:</b>	<b>9,14 €</b>

#### Hinweis zu dieser Seite

Die Anpassung der Durchschnittsergebnisse aus den herangezogenen Vergleichsquellen basiert auf sachverständiger Einschätzung.

## 11.3. Erträge

- Reinertrag aus Rohertrag und Abzug der Bewirtschaftungskosten –
- Gemäß § 31 ImmoWertV –

---

Einh.	Bemerkung	Nutz.	Status	Größe m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	Netto / M.
	Wohnen	W	Marktmiete	138,9	9,14 €	1.269,18 €
	Gewerbereinheit	G	Marktmiete	48,9	9,00 €	439,92 €
	Gewerbereinheit (Lager)	G	Marktmiete	16,8	6,50 €	109,20 €
	2 Stellpl. Außen	W	Marktmiete		2 Stk	50,00 €
	1 Stellpl. á 35	W	Marktmiete		1 Stk	35,00 €

### 11.3.1. Rohertrag

Rohertrag / Monat – Summe aus oben dargestellten Einzelmieten:	1.903,00 €
<b>x 12 = Rohertrag / Jahr:</b>	<b>22.836,00 €</b>

### 11.3.2. Bewirtschaftungskosten\*

abzgl. Bewirtschaftungskosten / Monat:	348,33 €
<b>Ermittelte Bewirtschaftungskosten / Jahr:</b>	<b>4.180,00 €</b>

### 11.3.3. Jahresreinertrag (Nettoeinnahmen / Jahr) – gerundet

Rohertrag / Jahr:	22.836 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten / Jahr:	-4.180 €
<b>Jahresreinertrag:</b>	<b>18.656 €</b>

### Hinweis zu dieser Seite

zu 11.3.1.: Basis der Marktmieten ist das Ergebnis der Umfeldbeobachtung ähnlicher Objekte für Gewerbe sowie die ausgewertete Wohnmiete in der Anlage.  
Es wurden ferner der individuelle Zustand des Objekts, dessen Lage und Ausstattungsmerkmale berücksichtigt.

\* Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV. Siehe Anlage A9 Bewirtschaftungskosten

## 11.4. Allgemeines Ertragswertverfahren – Berechnung

- Vorrangiges Verfahren –
- Gemäß § 27 bis § 34 ImmoWertV –

### 11.4.1. Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

#### 11.4.1.1. Erträge

Bezeichnung	Rohertrag	BewK	Reinertrag	Faktor*	kapit. Ertrag
Wohn- und	22.836 €	4.180 €	18.656 €	20,4205	380.965 €
<b>Summe:</b>	<b>22.836 €</b>	<b>4.180 €</b>	<b>18.656 €</b>		<b>380.965 €</b>

#### 11.4.1.2. Bodenwertverzinsung

Bezeichnung	jährliche Verzinsung	Faktor*	kapital. Verzinsung
Hauptgrundstück:	-2.684 €	20,4205	-54.805 €
<b>Summe:</b>	<b>-2.684 €</b>		<b>-54.805 €</b>

#### 11.4.1.3. Ertragswert der baulichen Anlagen

Kapitalisierte Erträge:	380.965 €
Kapitalisierte Bodenwertverzinsung:	-54.805 €
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen:</b>	<b>326.160 €</b>

### 11.4.2. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Ertragswert der baulichen Anlagen:	<b>81,0%</b>	326.160 €
Bodenwert des Grundstückes:	<b>19,0%</b>	75.600 €
<b>Vorläufiger Ertragswert:</b>	<b>100,0%</b>	<b>401.760 €</b>

### 11.4.3. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

<b>Vorläufiger Ertragswert:</b>	<b>401.760 €</b>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (keine Anpassung):	0 €
<b>Ertragswert der Immobilie zum Stichtag 09.08.2024:</b>	<b>401.760 €</b>

### Hinweise zur Ermittlung des Ertragswerts

zu 11.4.2.: Barwertfaktor von 20,4205 – basierend auf einer Restnutzungsdauer von 37 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,55 % (siehe Anlage A8 Liegenschaftszinssatz).

\* Berechnung des Kapitalisierungsfaktors:  $((0,0355 + 1) ^ 37 - 1) / ((0,0355 + 1) ^ 37 * ((0,0355 + 1) - 1)) = 20,4205$

## 12. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

---

### 12.1. Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) ist der Preis, der für eine Immobilie unter normalen Marktbedingungen zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielt werden könnte. Er berücksichtigt alle relevanten Faktoren, wie die Lage, die Größe, den Zustand und die Ausstattung der Immobilie, aber auch die rechtlichen Gegebenheiten und die aktuelle Marktsituation.

### 12.2. Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren

Sachwertverfahren:	<b>409.875 €</b>	(unterstützend angewandtes Verfahren)
Ertragswertverfahren:	<b>401.760 €</b>	(vorrangig angewandtes Verfahren)

### 12.3. Aktuelle Marktsituation

Der aktuelle Immobilienmarkt ist nach wie vor stark angespannt, komplex und von vielen verschiedensten Faktoren beeinflusst. Die Inflation, steigende Baukosten und hohe Bauzinsen stellen Käufer vor Herausforderungen. Gleichzeitig steigen die Mieten in rasantem Tempo.

Die Prognose für die weitere Entwicklung des Marktes und ggf. auch neue politische Weichenstellungen ist aufgrund vieler Unsicherheiten ungewiss. Wegen dieser schwer absehbaren Marktentwicklungen kann sich das Ergebnis dieses Gutachtens kurzfristig als überholt darstellen.

### 12.4. Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 09.08.2024

Beachten Sie, dass vorrangig durchgeführte Bewertungsverfahren priorisiert werden. Unterschiede zwischen den durchgeführten Verfahren gehen zugunsten der vorrangig durchgeführten Bewertung. Auf der Grundlage der wertrelevanten Merkmale und unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren wird der Verkehrswert nach §194 BauGB der bewerteten Immobilie wie folgt geschätzt:

**402.000 €**

vierhundertzweitausend Euro

München, den 10.10.2024

**Paul Pletsch**

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung  
Marktwertermittlung von Standardimmobilien - Wohnen (Eiposcert)



## A1 Objektbilder

– Außenaufnahmen –



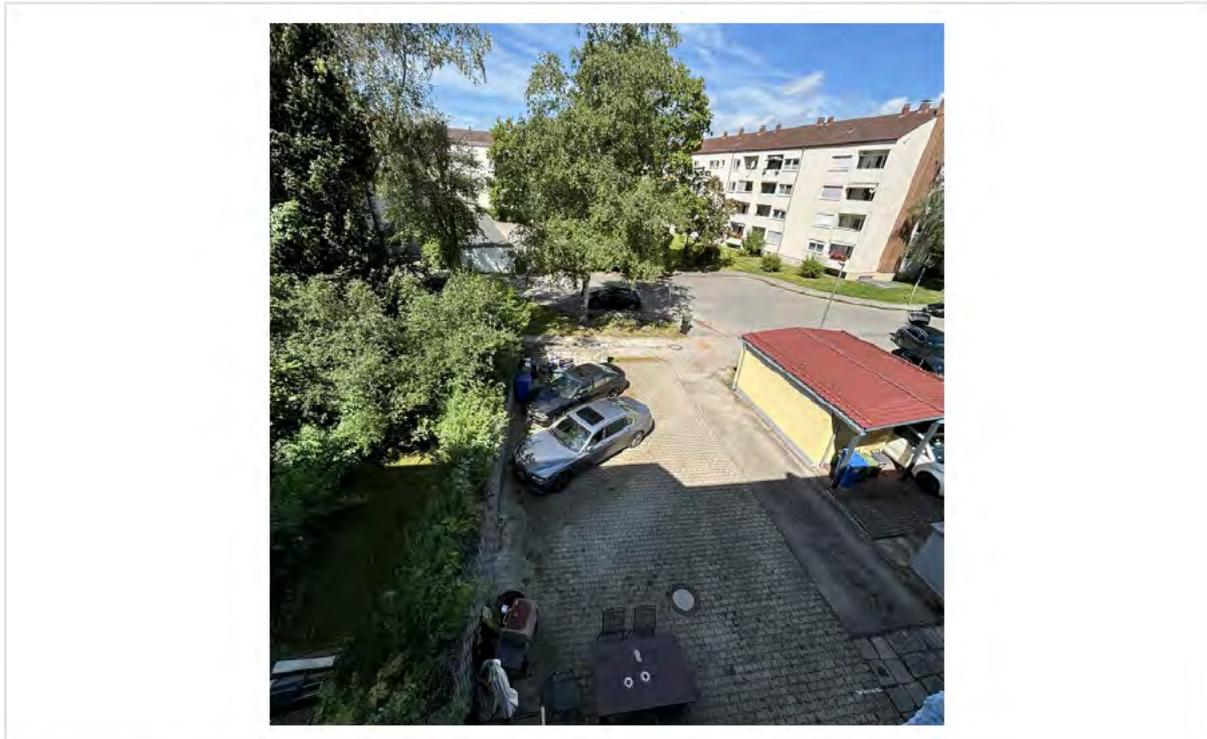
Ansicht der Straßenseite (Neugablonzer Straße)



Ansicht der Gartenseite

## A1 Objektbilder

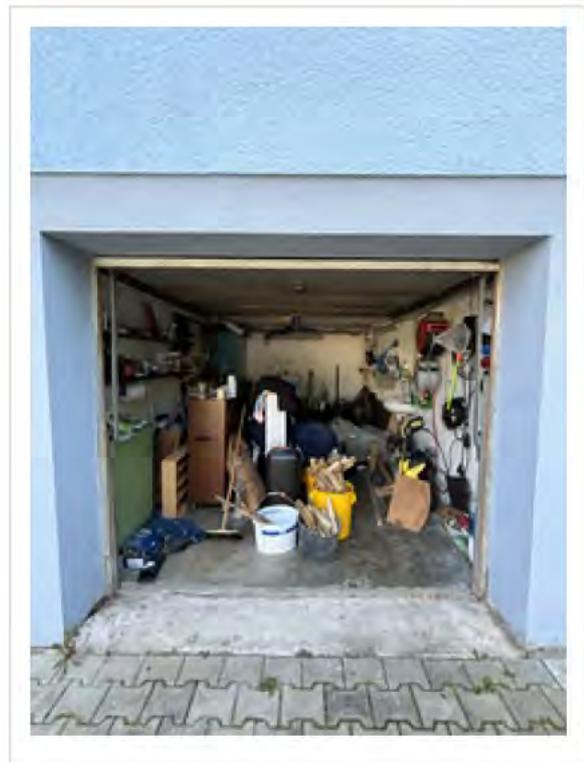
– Außenaufnahmen –



Gartenansicht (Vogelperspektive)



Gartenansicht



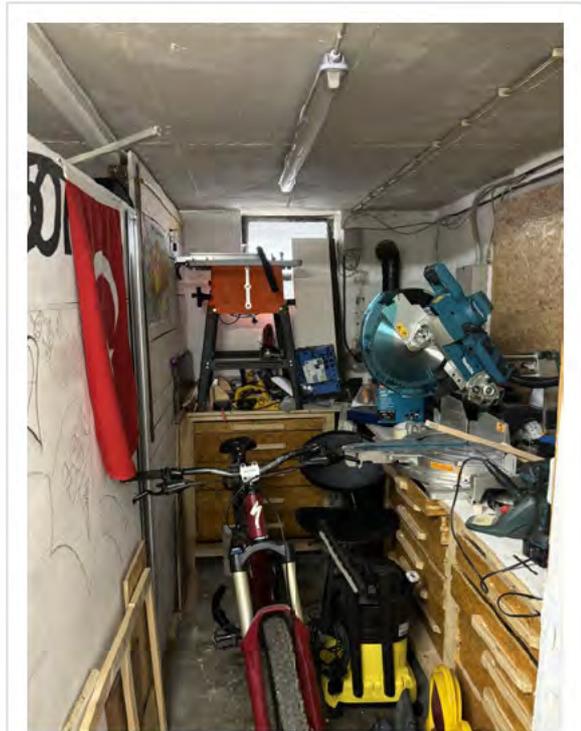
Garage

## A1 Objektbilder

– UG Innenaufnahmen –



Waschküche



Lager (mit Abtrennung, links)



Lager (mit Abtrennung, recht)



Keller/Technikraum

## A1 Objektbilder

– EGInnenaufnahmen–

---



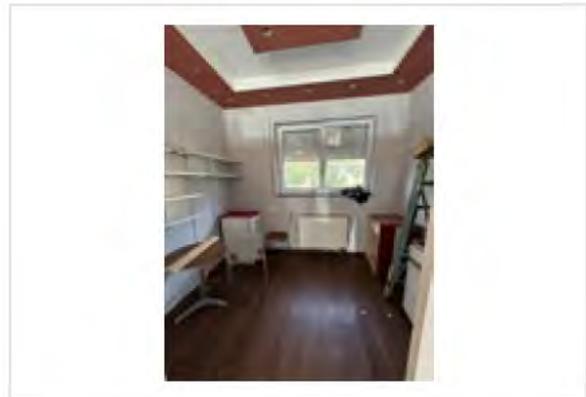
Hauseingang (Überdacht, links Ladenfläche)



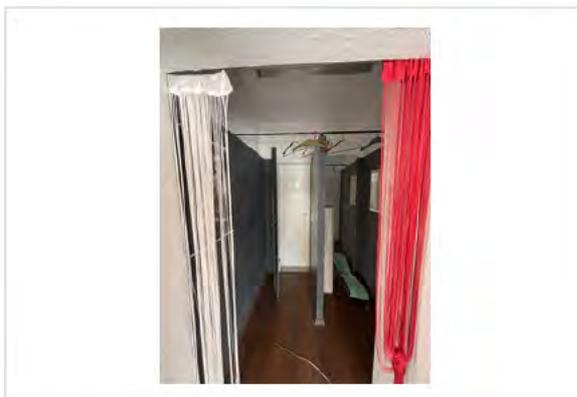
Überdachter Hauseingang (rechts)



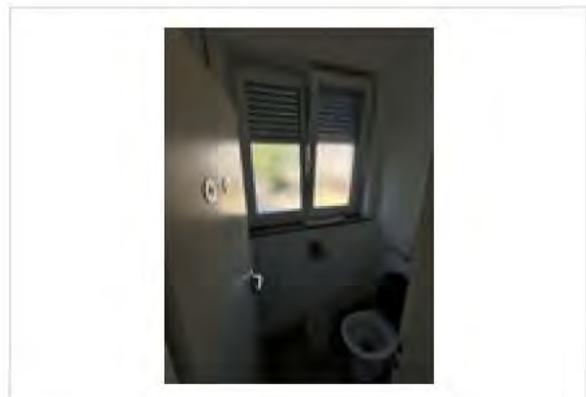
Ansicht Laden (rechts Hauseingang)



Büro



Vorraum

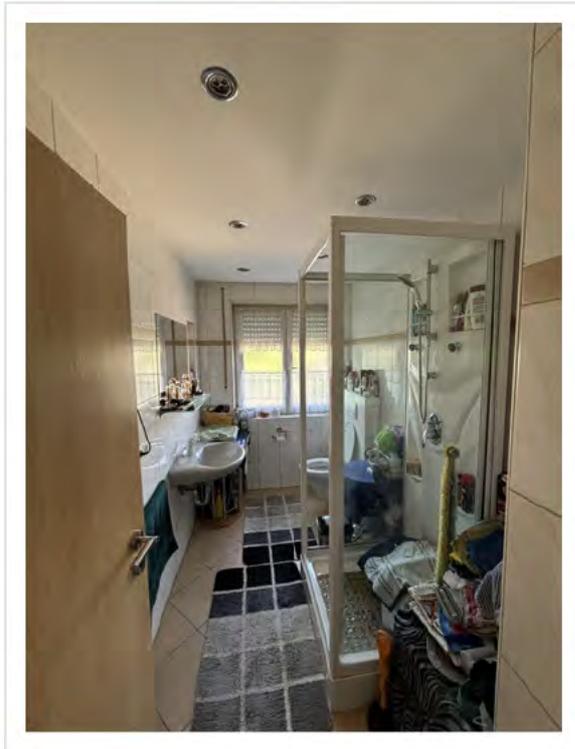


WC

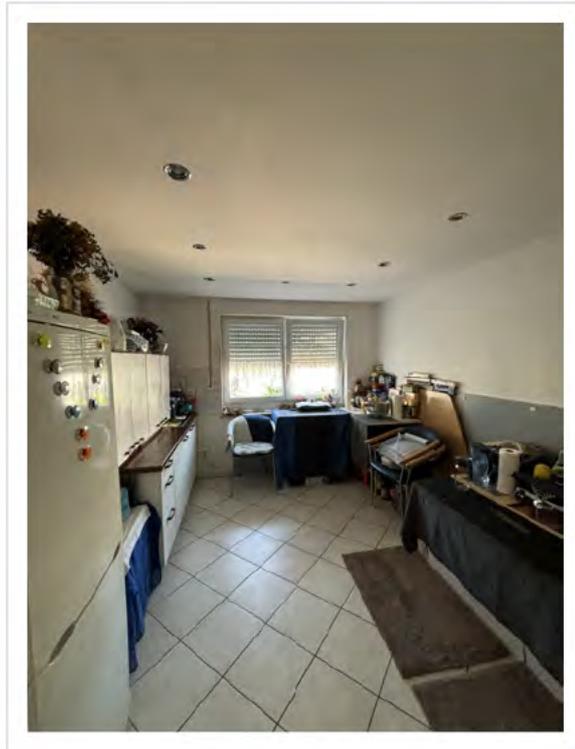
## A1 Objektbilder

– 1. OG Innenaufnahmen –

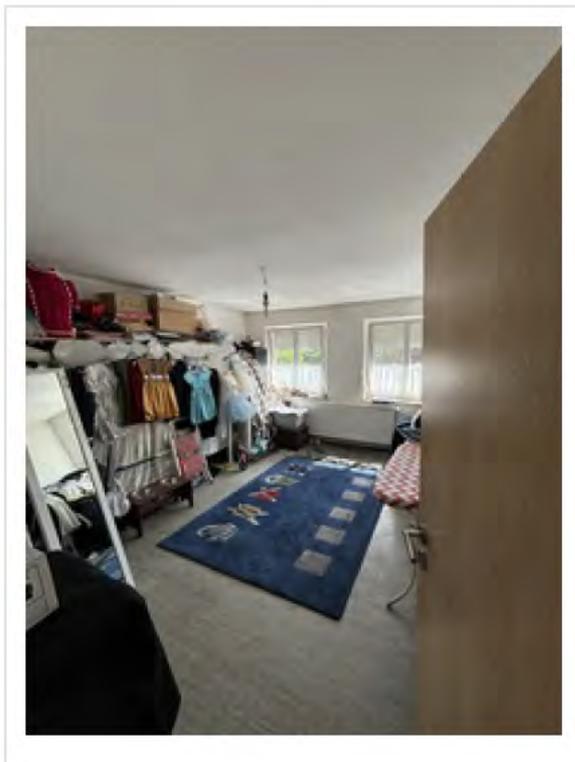
---



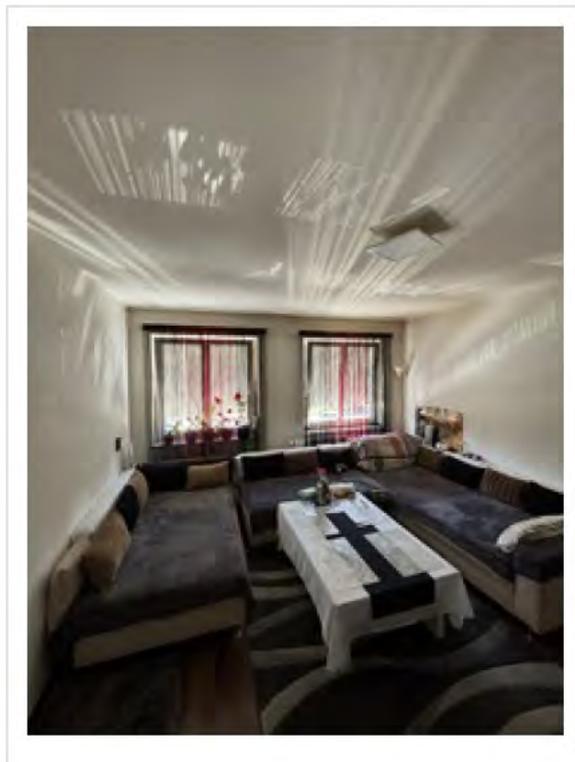
Badezimmer



Küche



Schlafzimmer

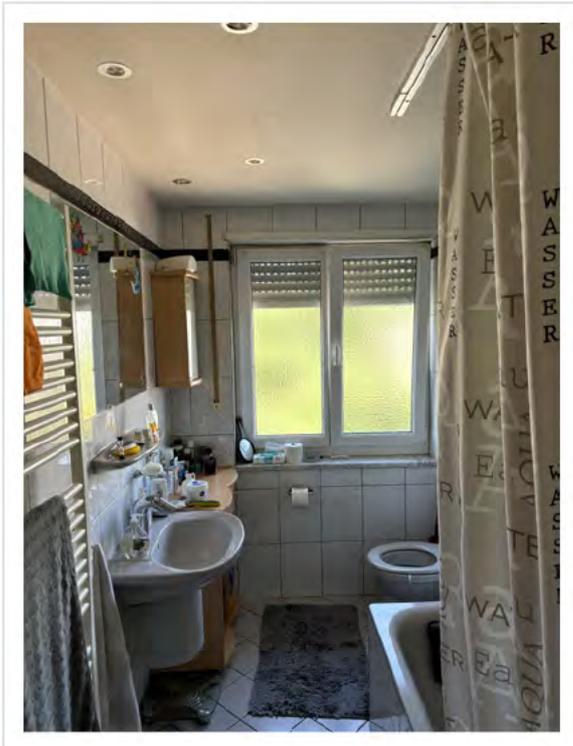


Wohnzimmer

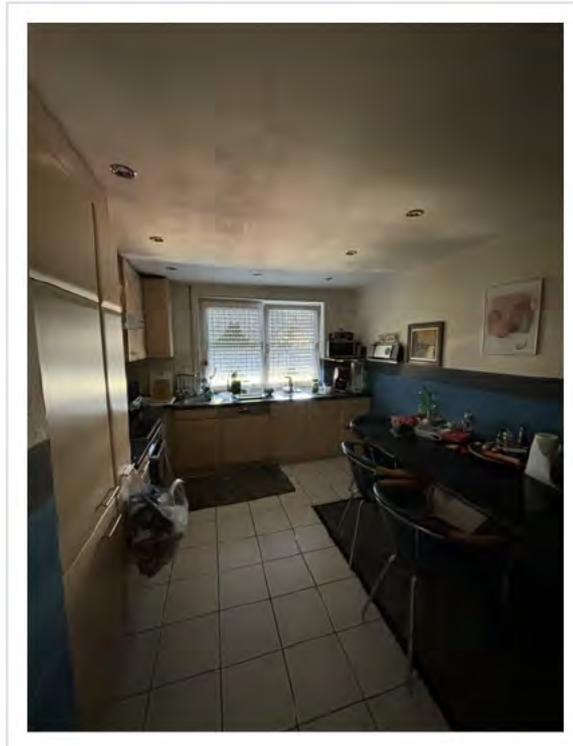
## A1 Objektbilder

– 2. OG Innenaufnahmen –

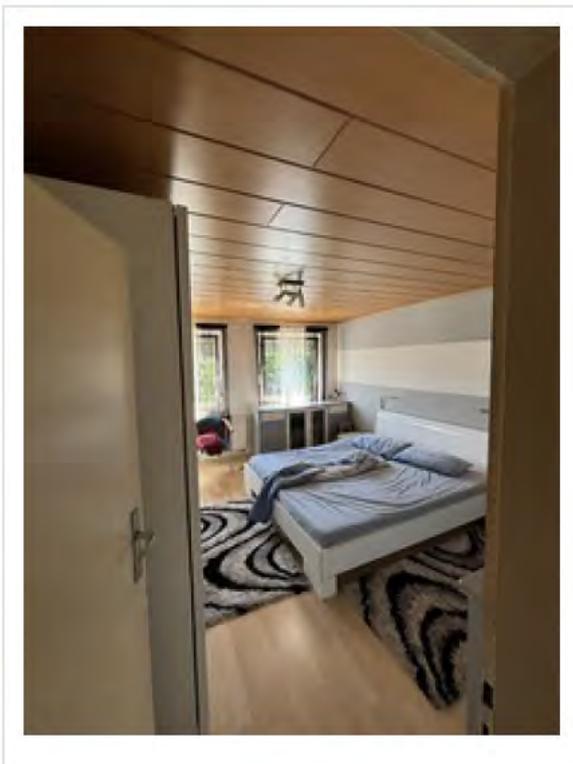
---



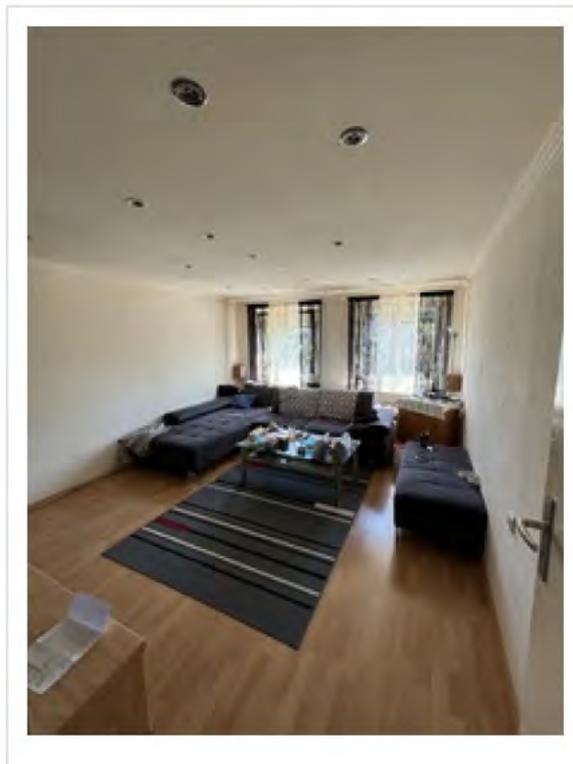
Badezimmer



Küche



Schlafzimmer



Wohnzimmer

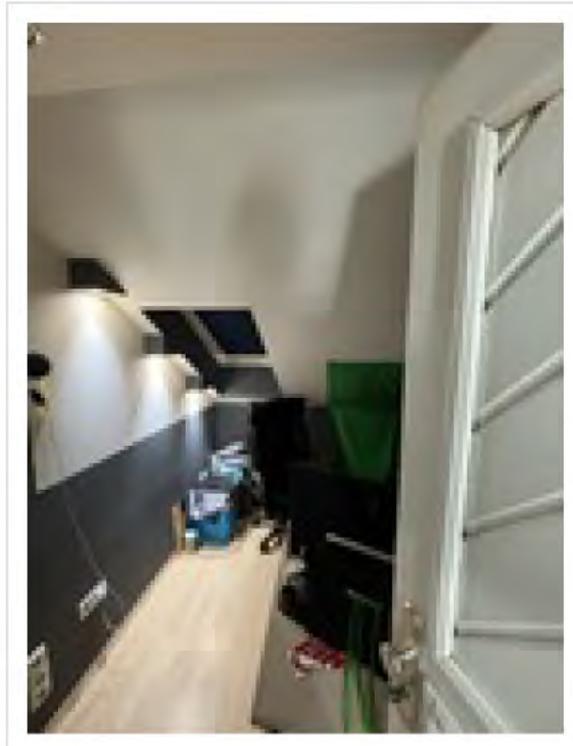
## A1 Objektbilder

– DG Innenaufnahmen –

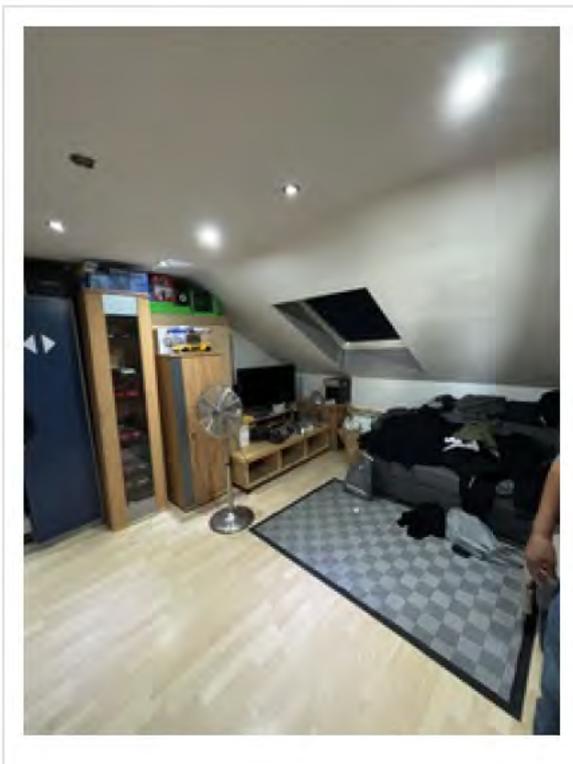
---



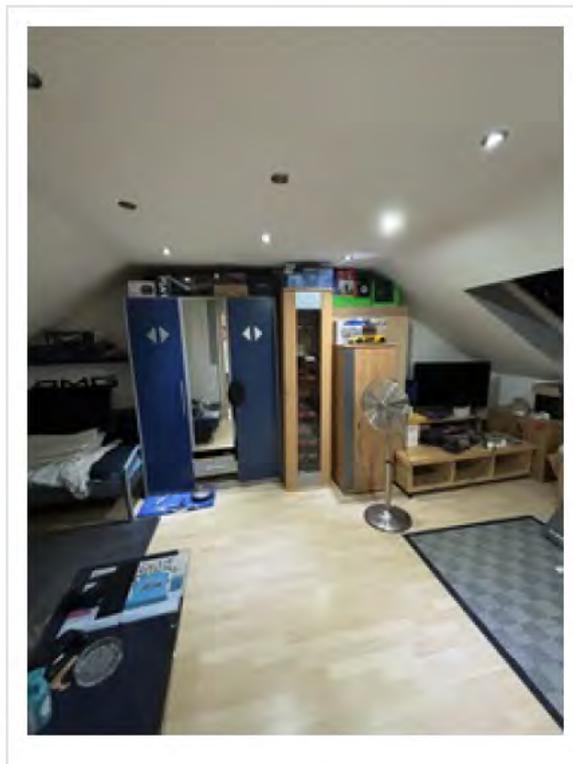
Badezimmer



Küche



Raumansicht

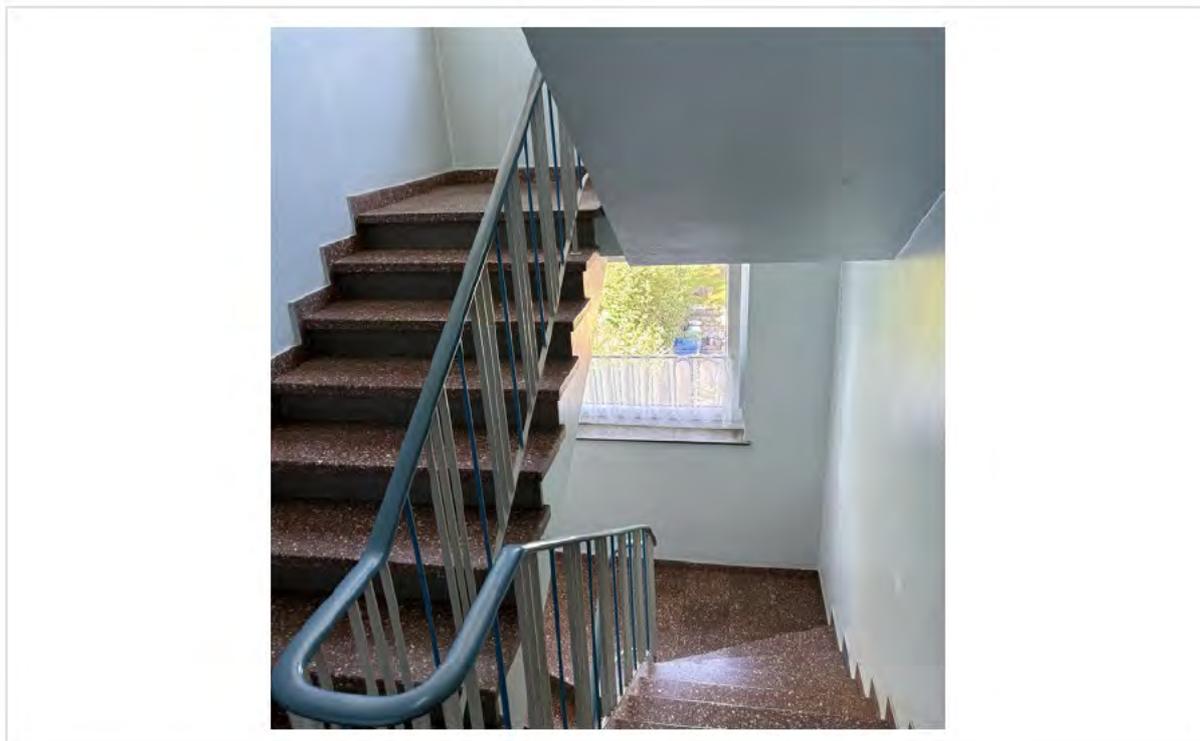


Raumansicht (mittig)

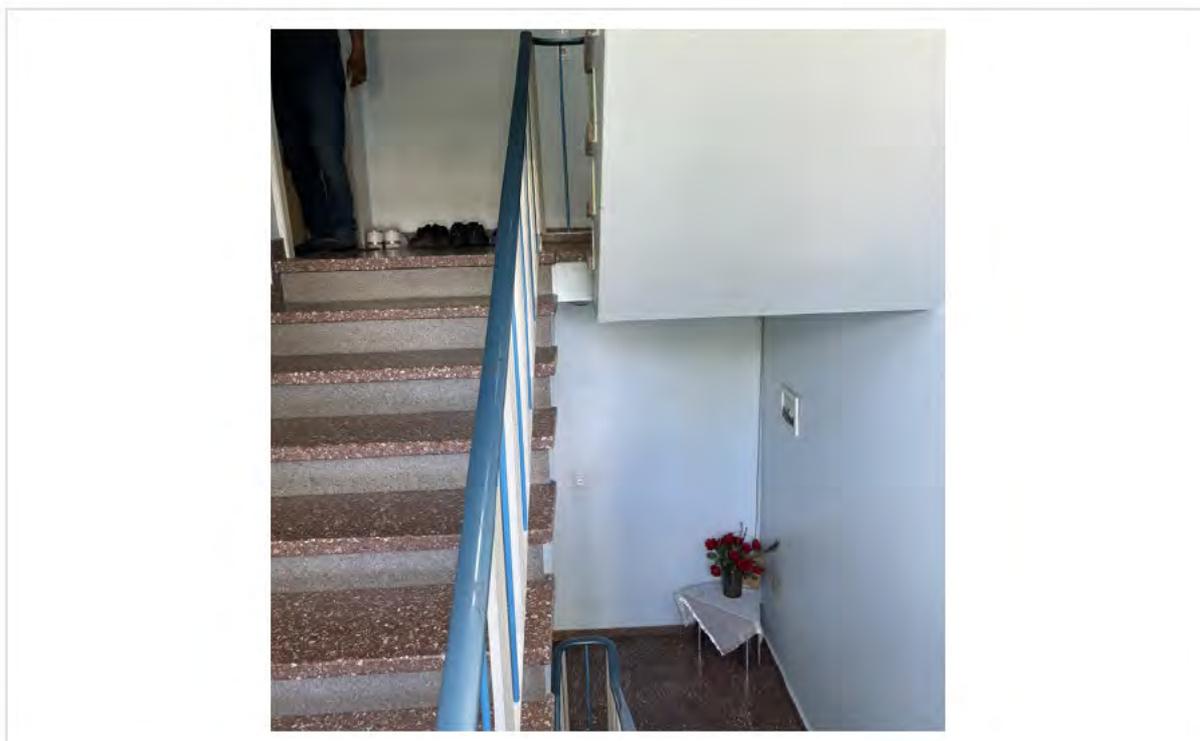
## A1 Objektbilder

– Innenaufnahmen –

---



Treppenhaus (mit Fenster)

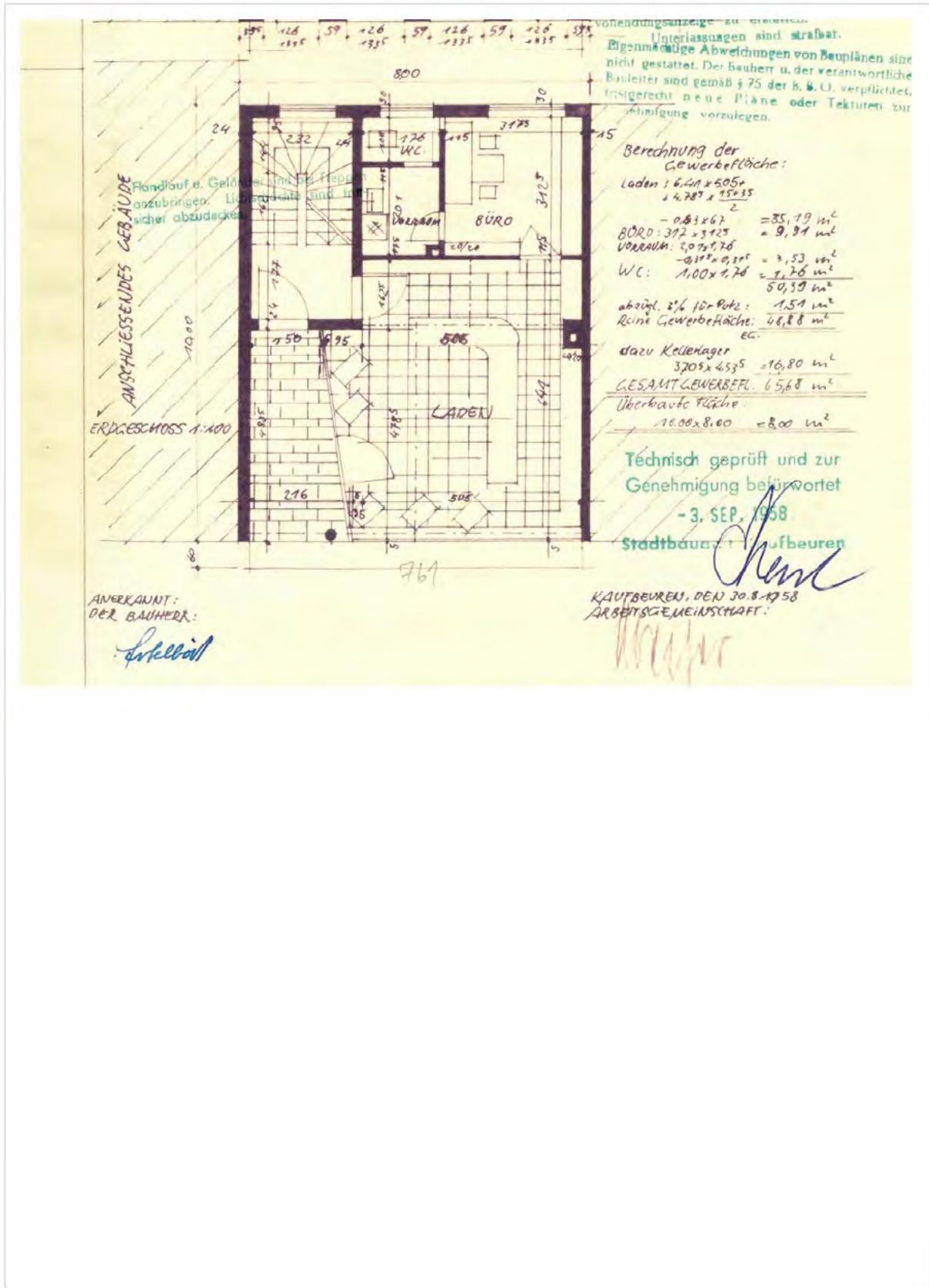


Treppenhaus



# A2 Grundriss

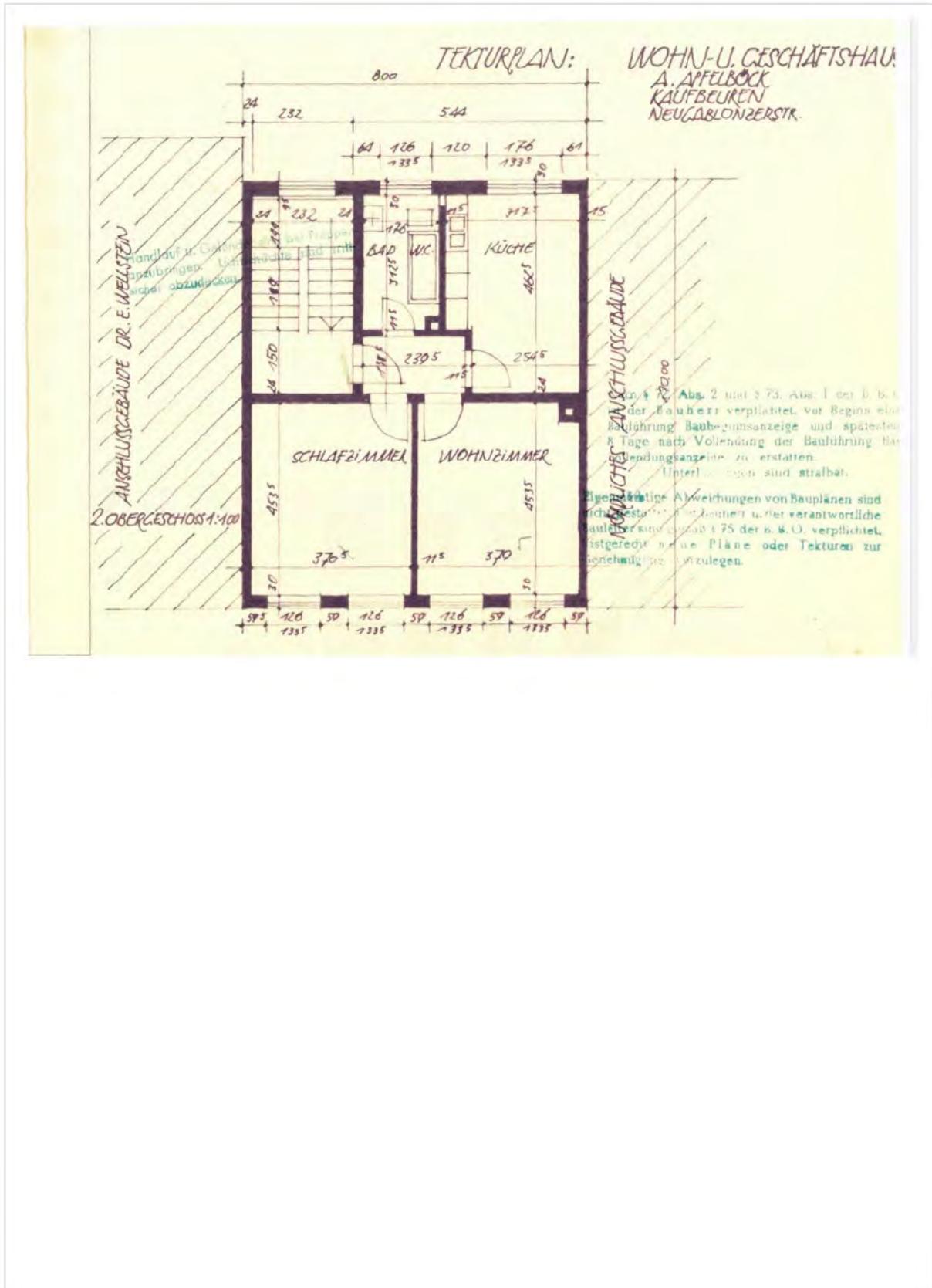
– Erdgeschoss –





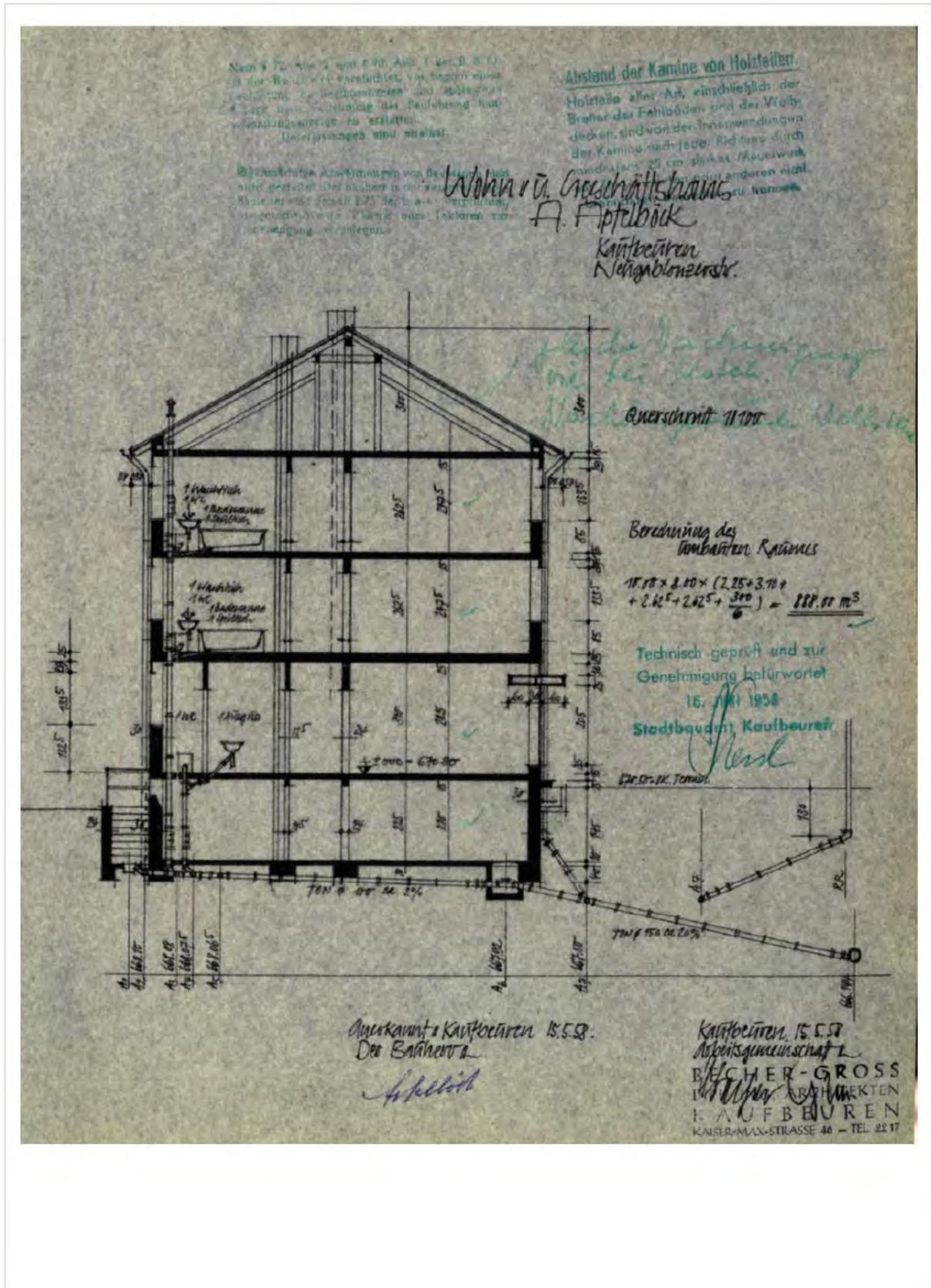
## A2 Grundriss

– 2. Obergeschoss –



# A2 Grundriss

– Querschnitt –



Amtsgericht		Kaufbeuren		Band 437	Blatt 14104	Bestandsverzeichnis	Einlagebogen
							1
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung <small>(nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angegeben)</small> Flurstück	Wirtschaftsort und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>	
1	2	a / b	c	4			
1	-	865/9	Neugablonzer Str. 27, Wohn- und Geschäftshaus, Hofraum	-	02	10	

03 123 Reg. 5. 1989

Kaufbeuren Kaufbeuren 14104 - Geändert am 16.05.2024 - Ausdruck vom 16.05.2024 - Seite 2 von 9

## A4 Unterlagensatz

– Herangezogene Unterlagen zum Objekt –

---

**Folgende objektspezifische Unterlagen lagen zur Bewertung vor, bzw. wurden berücksichtigt:**

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt)
- Gebäudepläne / Grundriss(e)
- Altlastenauskunft
- Baulastenauskunft
- Bodenrichtwert
- Kaufpreissammlung
- Flurkarte
- B-Plan

**Kurzhinweis zu dieser Seite:**

– keine weiteren Hinweise –

## A5 Flächenermittlung

– Wohn-Nutz-Fläche –

– Alle Angaben in m<sup>2</sup>, gerundet auf eine Kommastelle –

---

Bezeichnung	Fl. m <sup>2</sup>	Nutz. %	Fläche m <sup>2</sup>
Garage	15,3	100,0%	15,3
Keller	16,2	100,0%	16,2
Waschküche	8,7	100,0%	8,7
Treppenhaus	11,2	100,0%	11,2
Abzug Putz	-2,3	100,0%	-2,3
<b>Untergeschoss:</b>			<b>49,8</b>
<b><u>Nutzfläche:</u></b>			<b><u>49,8</u></b>
<b><u>Baukörper, Gesamtfläche:</u></b>			<b><u>49,8</u></b>
Lager (der Gewerbefläche zugehörig)	16,8	100,0%	16,8
<b>Untergeschoss:</b>			<b>16,8</b>
Vorraum (Gewerbe)	3,5	100,0%	3,5
Büro (Gewerbe)	9,9	100,0%	9,9
WC (Gewerbe)	1,8	100,0%	1,8
Laden (Gewerbe)	35,2	100,0%	35,2
Abzug Putz	-2,5	100,0%	-2,5
<b>Erdgeschoss:</b>			<b>48,9</b>
<b><u>Nutzfläche:</u></b>			<b><u>65,6</u></b>
<b><u>Gewerbe, Gesamtfläche:</u></b>			<b><u>65,6</u></b>
Hauseingang	8,8	100,0%	8,8
Treppenhaus	11,2	100,0%	11,2
<b>Erdgeschoss:</b>			<b>20,0</b>
Treppenhaus	11,2	100,0%	11,2
<b>1. Obergeschoss:</b>			<b>11,2</b>
Treppenhaus	11,2	100,0%	11,2
<b>2. Obergeschoss:</b>			<b>11,2</b>
<b><u>Nutzfläche:</u></b>			<b><u>42,4</u></b>

---

---

<b><u>Baukörper, Gesamtfläche:</u></b>			<b><u>42,4</u></b>
Flur	3,3	100,0%	3,3
Schlafzimmer	16,8	100,0%	16,8
Wohnzimmer	17,0	100,0%	17,0
Küche	13,7	100,0%	13,7
Bad	5,4	100,0%	5,4
Abzug Putz	-2,3	100,0%	-2,3
<b>1. Obergeschoss:</b>			<b>54,6</b>
Schlafzimmer	16,8	100,0%	16,8
Wohnzimmer	17,0	100,0%	17,0
Küche	13,7	100,0%	13,7
Bad	5,4	100,0%	5,4
Flur	3,3	100,0%	3,3
Abzug Putz	-2,3	100,0%	-2,3
<b>2. Obergeschoss:</b>			<b>54,6</b>
Speicher	29,7	100,0%	29,7
<b>Dachgeschoss</b>			<b>29,7</b>
<b><u>Wohnfläche:</u></b>			<b><u>138,9</u></b>
<b><u>Baukörper, Gesamtfläche:</u></b>			<b><u>138,9</u></b>
<b><u>Gesamtfläche:</u></b>			<b><u>296,7</u></b>

---

**Hinweis zu dieser Flächenermittlung**

Diese Aufstellung wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Materials (Planungsunterlagen) erstellt, ist aber ohne Gewähr. Grundlage der Berechnung ist nach Möglichkeit die Wohnflächenverordnung bzw. abweichend davon die DIN 277.

Bitte beachten Sie, dass im Zweifelsfall die Flächenangaben auf Auskunft des Auftraggebers oder auf vorliegenden Dokumenten (z. B. Teilungserklärung) basieren. Flächen wurden nicht grundsätzlich nachgemessen bzw. geprüft.

Die Wohnflächenberechnung wurde gemäß BayBO sachverständig ermittelt.

## A6 Vergleichspreise – Umfeldbeobachtung Mietobjekte

– Aus verschiedenen Onlineportalen, inklusive historischer Angebote –

Objekttyp	Angebot vom	Fläche (m <sup>2</sup> )	Kaltmiete	Miete / m <sup>2</sup>
2-Zi-Wohnung	05.09.2024	42 m <sup>2</sup>	350€	8,31 €
Baujahr 1950   Etage 3   Lage: 87600 Kaufbeuren, Färberweg				
2-Zi-Wohnung	05.09.2024	44 m <sup>2</sup>	390€	8,85 €
Baujahr 1939   Etage 2   Lage: 87600 Kaufbeuren, Färberweg				
2-Zi-Wohnung	31.12.2023	44 m <sup>2</sup>	380€	8,62 €
Baujahr 1939   Etage 2   Lage: 87600 Kaufbeuren, Färberweg				
1-Zi-Wohnung	30.06.2024	46 m <sup>2</sup>	350€	7,53 €
Baujahr 1956   Etage 1   Lage: 87600 Kaufbeuren, Obermayerstraße				
2-Zi-Wohnung	05.09.2024	47 m <sup>2</sup>	360€	7,57 €
Baujahr 1956   Etage 1   Lage: 87600 Kaufbeuren, Obermayerstraße				
2-Zi-Wohnung	30.06.2024	47 m <sup>2</sup>	360€	7,57 €
Baujahr 1956   Etage 1   Lage: 87600 Kaufbeuren, Obermayerstraße				
2-Zi-Wohnung	30.06.2024	47 m <sup>2</sup>	440€	9,41 €
Baujahr 1957   Lage: 87600 Kaufbeuren, Wagenseilstr.				
2-Zi-Wohnung	05.09.2024	49 m <sup>2</sup>	640€	12,96 €
Baujahr 1966   Etage 8   Lage: 87600 Kaufbeuren, Wilhelmine-Mayer-Straße				
2-Zi-Wohnung	30.06.2024	49 m <sup>2</sup>	370€	7,53 €
Baujahr 1956   Etage 3   Lage: 87600 Kaufbeuren, Obermayerstraße				
2-Zi-Wohnung	31.12.2023	49 m <sup>2</sup>	380€	7,81 €
Baujahr 1956   Etage 2   Lage: 87600 Kaufbeuren, Obermayerstraße				
2-Zi-Wohnung	05.09.2024	51 m <sup>2</sup>	520€	10,20 €
Baujahr 1959   Etage 3   Lage: 87600 Kaufbeuren, Wagenseilstr.				
2-Zi-Wohnung	30.06.2024	51 m <sup>2</sup>	380€	7,49 €
Baujahr 1957   Etage 3   Lage: 87600 Kaufbeuren, Wagenseilstraße				
2-Zi-Wohnung	31.12.2023	51 m <sup>2</sup>	410€	8,08 €
Baujahr 1957   Etage 1   Lage: 87600 Kaufbeuren, Wagenseilstraße				
2-Zi-Wohnung	31.12.2023	51 m <sup>2</sup>	480€	9,40 €
Baujahr 1959   Lage: 87600 Kaufbeuren, Wagenseilstr.				
<b>Miete / m<sup>2</sup> – Durchschnittswert:</b>				<b>9,43 €</b>

### Hinweis zu dieser Seite

Abruf am 10.10.2024 per API-Datenschnittstelle an die Smart-Data-Datenbank von 21st Real Estate – mit mehr als 40 Millionen gespeicherten, täglich aus einer Vielzahl von Quellen gesammelten und aktualisierten Angeboten.

Ausgewertet wurden die letzten 29 Angebote vor dem Wertermittlungsstichtag. Die Suchparameter wurden an die Objektart, die Lage und an die Größe des Wertermittlungsobjekts angepasst wie folgt: 2 km Radius, Angebote von 2023-Q3 bis 2024-Q3, Baujahr von 1938 bis 2000, Fläche 30 bis 100 m<sup>2</sup>.

## A7 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 10.10.2024 14:15:12 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

### Makrolage – Einzelwerte des Profilabrufs

Score-Wert | Gewichtung  
Absoluter Wert

#### Score-Kategorie: Anbindung

Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde.	94,0	1,000%
		4,000
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	42,0	1,000%
		195,000
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 90-minütigen Einzugsgebiets.	43,0	1,000%
		532,000
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	43,0	2,000%
		31,000
Die Anzahl der Bahnhöfe aller Kategorien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	26,0	0,700%
		12,000
Die Anzahl der Bahnhöfe aller Kategorien innerhalb der Gemeinde.	72,0	8,540%
		1,000
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 3 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	33,0	0,140%
		1,000
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 3 innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,350%
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 4 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	37,0	0,210%
		2,000
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 4 innerhalb der Gemeinde.	94,0	0,700%
		1,000
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 5 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	40,0	0,350%
		4,000
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 5 innerhalb der Gemeinde.	89,0	1,050%
		1,000
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 6 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	22,0	0,420%
		8,000
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 6 innerhalb der Gemeinde.	75,0	1,050%
		1,000
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 und 2 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	0,0	0,210%
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 und 2 innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,280%

## A7 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 10.10.2024 14:15:12 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

### Score-Kategorie: Arbeitsmarkt

Der gleitende Durchschnittswert der Arbeitslosenquoten der Gemeinde in den letzten 12 Monaten (Stand März 2023).	62,0	-2,800%	0,040
Der gleitende Durchschnittswert der Arbeitslosenquoten der Gemeinde in den letzten 3 Monaten (Stand März 2023).	64,0	-1,400%	0,042
Die Arbeitslosenquote der Gemeinde (Stand März 2023).	68,0	-2,800%	0,046

### Score-Kategorie: Bildung

Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	63,0	0,800%	1.594,350
Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	27,0	1,200%	1.122,136
Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	66,0	2,000%	1.217,824
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	41,0	0,800%	2.683,375
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	12,0	1,200%	1.900,840
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	49,0	2,000%	2.027,551
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	31,0	0,400%	34,000
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	43,0	0,120%	298,000
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde.	97,0	0,560%	7,000
Die Anzahl der Grundschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	17,0	0,280%	1,512
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	34,0	0,400%	6,000
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	46,0	0,120%	54,000
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde.	96,0	0,560%	2,000
Die Anzahl der Gymnasien pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	24,0	0,240%	0,267

## A7 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 10.10.2024 14:15:12 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

---

Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	47,0	0,400%
		20,000
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	57,0	0,120%
		155,000
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde.	98,0	0,560%
		5,000
Die Anzahl der Sekundarschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	53,0	0,240%
		0,889
Die Anzahl der Universitäten innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	36,0	0,750%
		2,000
Die Anzahl der Universitäten innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	23,0	0,090%
		15,000
Die Anzahl der Universitäten innerhalb der Gemeinde und ihres 90-minütigen Einzugsgebiets.	43,0	0,060%
		100,000
Die Anzahl der Universitäten innerhalb der Gemeinde.	98,0	2,100%
		2,000
<b>Score-Kategorie: Demographie</b>		
Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	80,0	1,750%
		0,028
Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	86,0	1,750%
		0,057
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	22,0	-0,400%
		44,104
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	33,0	-0,120%
		44,105
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde.	27,0	-3,480%
		44,400
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde	52,0	2,450%
		0,988
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	82,0	0,700%
		0,999
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets	95,0	0,350%
		1,012
Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde	47,0	-2,600%
		0,229

---

## A7 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 10.10.2024 14:15:12 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

---

Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	28,0	-1,400%
		0,219
Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	20,0	-2,400%
		-0,007
Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	12,0	-1,600%
		-0,011
<b>Score-Kategorie: Immobilienmarkt</b>		
Das durchschnittliche Mietniveau für Wohnen innerhalb der Gemeinde.	83,0	2,400%
		10,702
Das durchschnittliche Preisniveau für Wohnen innerhalb der Gemeinde.	86,0	2,400%
		3.777,727
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnmietniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre.	36,0	0,900%
		0,092
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnmietniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre.	60,0	1,200%
		0,319
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnmietniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 8 Jahre.	84,0	0,900%
		0,582
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnpreisniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre.	16,0	0,900%
		-0,028
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnpreisniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre.	31,0	1,200%
		0,353
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnpreisniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 8 Jahre.	43,0	0,900%
		0,764
<b>Score-Kategorie: Immobilienmarktindizes</b>		
Die Leerstandsrate für Wohnen innerhalb des Landkreises.	43,0	-1,200%
		0,027
<b>Score-Kategorie: Infrastruktur</b>		
Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	40,0	0,505%
		42,000
Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde.	99,0	0,505%
		12,000
<b>Score-Kategorie: Kriminalität</b>		
Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten innerhalb der Gemeinde.	97,0	-0,800%
		1.887,000
Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	5,0	-0,800%
		332,047

---

## A7 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 10.10.2024 14:15:12 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

---

Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	27,0	-2,400%
		406,804
<b>Score-Kategorie: Kultur und Freizeit</b>		
Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	48,0	0,505%
		93,000
Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde.	99,0	0,505%
		34,000
<b>Score-Kategorie: Medizinische Versorgung</b>		
Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	29,0	0,505%
		48,000
Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde.	97,0	0,505%
		14,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	31,0	1,574%
		5,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	47,0	1,103%
		43,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 90-minütigen Einzugsgebiets.	60,0	0,200%
		152,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde.	96,0	2,103%
		2,000
Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	34,0	0,505%
		10,000
Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde.	99,0	0,505%
		6,000
<b>Score-Kategorie: Nahversorgung</b>		
Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	36,0	0,505%
		165,000
Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde.	98,0	0,505%
		43,000
Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	38,0	0,505%
		193,000
Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde.	98,0	0,505%
		43,000
Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	34,0	0,505%
		719,000

---

## A7 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 10.10.2024 14:15:12 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde.	98,0	0,505%
		215,000
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	0,0	0,354%
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	29,0	0,293%
		8,000
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,293%
Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	47,0	0,505%
		149,000
Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde.	99,0	0,505%
		48,000
<b>Score-Kategorie: Wirtschaft</b>		
Die jährliche Bruttowertschöpfung innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	52,0	1,250%
		9.180.027.196,348
Die jährliche Bruttowertschöpfung innerhalb der Gemeinde.	98,0	1,250%
		1.968.944.544,000
Die jährliche Bruttowertschöpfung pro Kopf innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	68,0	1,250%
		41.347,749
Die jährliche Bruttowertschöpfung pro Kopf innerhalb der Gemeinde.	86,0	1,250%
		42.997,566
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Haushalt innerhalb der Gemeinde.	23,0	1,167%
		48.635,996
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	72,0	1,167%
		26.785,795
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde.	54,0	1,167%
		25.657,255
Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	51,0	0,750%
		6.022.732.375,646
Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde.	98,0	0,750%
		1.190.137.453,490
<b>Mikrolage – Einzelwerte des Profilabrufs</b>		
	Score-Wert	Gewichtung Absoluter Wert
<b>Score-Kategorie: Anbindung</b>		
Der Zugang der Lage zu Bus- und Tram-Haltestellen sowie S+U und Regionalbahnhöfen relativ zur übergeordneten Makroregion.	93,0	25,000%
		93,296

## A7 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 10.10.2024 14:15:12 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

---

### Score-Kategorie: Bildung

Der Zugang der Lage zu Kindergärten relativ zur übergeordneten Makroregion.	97,0	7,000%
		96,648
Der Zugang der Lage zu Schulen (bzw. Grundschulen, Gymnasien, Haupt- und Realschulen) relativ zur übergeordneten Makroregion.	97,0	7,000%
		97,020

### Score-Kategorie: Infrastruktur

Der Zugang der Lage zu Industrieflächen relativ zur übergeordneten Makroregion.	79,0	-10,000%
		78,957
Die durch Schienen-, Straßen- und Flugverkehr sowie Einrichtungen und Aktivitäten verursachte Lärmbelastung innerhalb der Lage relativ zur übergeordneten Makroregion.	61,0	-7,000%
		41,700

### Score-Kategorie: Kombinierte Scores

Der Zugang der Lage zu Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken, relativ zur übergeordneten Makroregion.	99,0	15,000%
		99,069
Der Zugang der Lage zu Grün- und Wasserflächen relativ zur übergeordneten Makroregion.	13,0	7,000%
		12,849
Der Zugang der Lage zu medizinischen Einrichtungen wie Apotheken, Krankenhäuser und Sanitätshäuser, relativ zur übergeordneten Makroregion.	98,0	5,000%
		98,138
Die relative Position der Lage im Sozialgefüge der übergeordneten Makroregion gemessen anhand von Kaufkraft, Beschäftigung und dem Immobilienpreisniveau.	33,0	10,000%
		33,333

### Score-Kategorie: Kultur und Freizeit

Der Zugang der Lage zu Spielplätzen relativ zur übergeordneten Makroregion.	99,0	2,000%
		98,696

### Score-Kategorie: Nahversorgung

Der Zugang der Lage zu Bäckereien relativ zur übergeordneten Makroregion.	96,0	2,500%
		96,462
Der Zugang der Lage zu Supermärkten relativ zur übergeordneten Makroregion.	97,0	2,500%
		96,834

---

## A8 Liegenschaftszinssatz

– Festlegung –

---

### Allgemein

Gemäß der ImmoWertV – § 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens – wird der vorläufige Ertragswert unter anderem auf einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und (...) an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. (Quelle: ImmoWertV 2021 – Text zur besseren Lesbarkeit gekürzt)

### 1. Liegenschaftszins, vor Anpassungen

Liegenschaftszinssatz des Gutachterausschusses zum WEST: 3,50 %

### 2. Anpassungen anhand der Objektmerkmale über Näherungsschritte

Risikobewertung – Standort / Infrastruktur		
	Ableitung vom BKI-Regionalfaktor	-0,07 %
Risikobewertung – Entwicklung Gesamtmarkt		
	Keine absehbare Veränderung	0,00 %
Risikobewertung – objektspez. Marktgängigkeit		
	Eher negative Einschätzung	0,12 %
Bewertung – Restnutzungsdauer		
	30-50 J	0,00 %
Risikobewertung – Investitionen		
	Durchschnittliche Einschätzung	0,00 %
Risikobewertung – Mietverträge		
	Stabile Mieten bzw. Indexmieten	0,00 %

**3. Liegenschaftszinssatz, nach Anpassungen, festgelegt: 3,55 %**

### Kurzhinweis zu dieser Seite:

Quelle ist die Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige des IVD. Der örtliche Gutachterausschuss sowie der GAA Bericht des Landkreis stellen keine LZ zur Verfügung.

Der Liegenschaftszinssatz wurde sachverständig objekt-, markt- und lagespezifisch angepasst.

---

## A9 Bewirtschaftungskosten

– Berechnung auf Basis der ImmoWertV (reine gewerbliche oder gemischte Nutzung) –

---

### 1. Verwaltungskosten – jährlich

**Zwischensumme (2% des Rohertrags): 457,00 €**

### 2. Instandhaltungskosten – jährlich

	€ / Einheit	%	
Fläche zu Wohnen, Büro, Praxen, Geschäfte:	204,5 m <sup>2</sup> 13,80 €	100,0	2.822,10 €
Fläche zu SB-Verbrauchermärkte:	0,0 m <sup>2</sup> 13,80 €	50,0	0,00 €
Fläche zu Lager-, Produktions- & Logistikhallen:	0,0 m <sup>2</sup> 13,80 €	30,0	0,00 €
Garagen und Stellplätze, Stück:	3 Stk 104,00 €		312,00 €
<b>Zwischensumme:</b>			<b>3.134,00 €</b>

### 3. Mietausfallwagnis – jährlich

Rohertrag aus Vermietung und Verpachtung:	22.836,00 €
Mietausfallwagnis:	2,58 %
<b>Zwischensumme:</b>	<b>589,00 €</b>

### 4. Bewirtschaftungskosten, Summe – gerundet

Verwaltungskosten:	457 €
Instandhaltungskosten:	3.134 €
Mietausfallwagnis:	589 €
Betriebskosten:	0 €
<b>Summe, gesamt / Jahr:</b>	<b>4.180 €</b>

### Hinweis zu dieser Seite

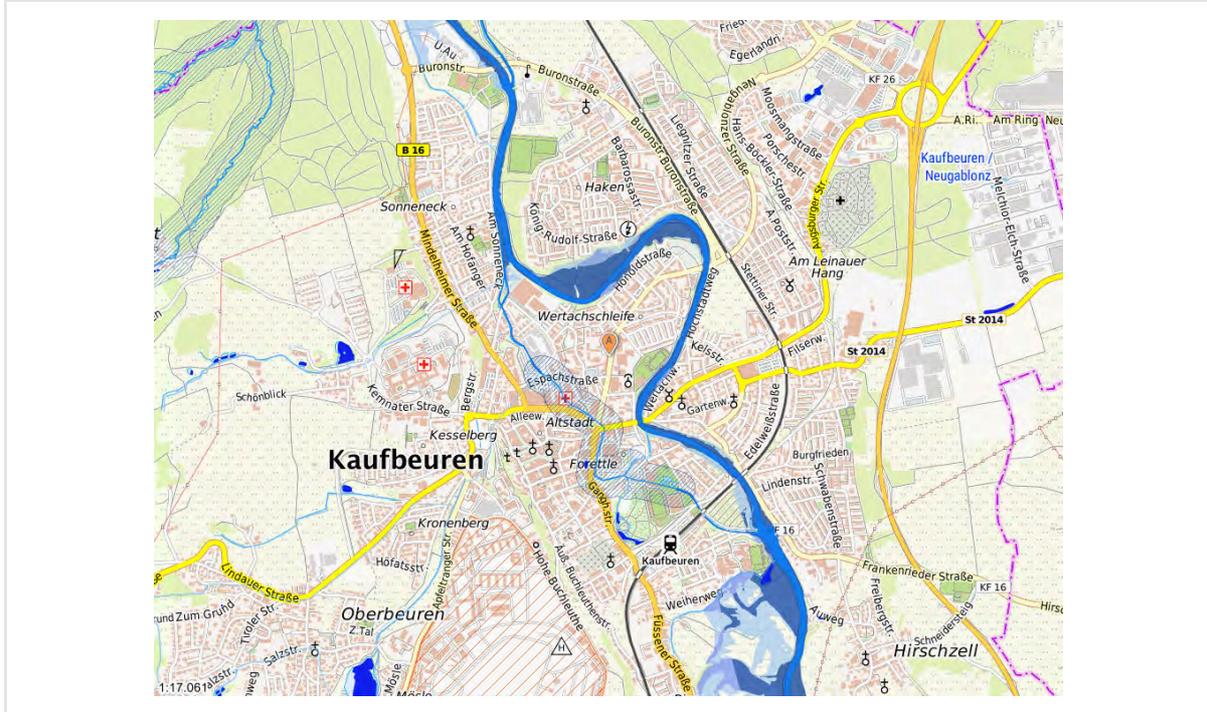
Basis zur Berechnung ist die ImmoWertV, Anlage 3 – Modellansätze für Bewirtschaftungskosten. Eine Anpassung erfolgt gemäß Ziff. III der Anlage, mit einem Faktor von 1,5279 – basierend auf einem Verbraucherpreisindex VPI von 77,1 in Okt. 2001 zu 117,8 in Okt. 2023 (jew. Basisjahr 2020). Bei monatlichen gewerblichen Mieteinnahmen von rund 549 € und wohnwirtschaftlichen Mieteinnahmen von 1.354 € ergibt sich bei einem kalkulierten Mietausfallrisiko von 4 % für Gewerbe bzw. von 2 % für Wohnen ein interpoliertes Mietausfallwagnis von rund 2,58 %.

---

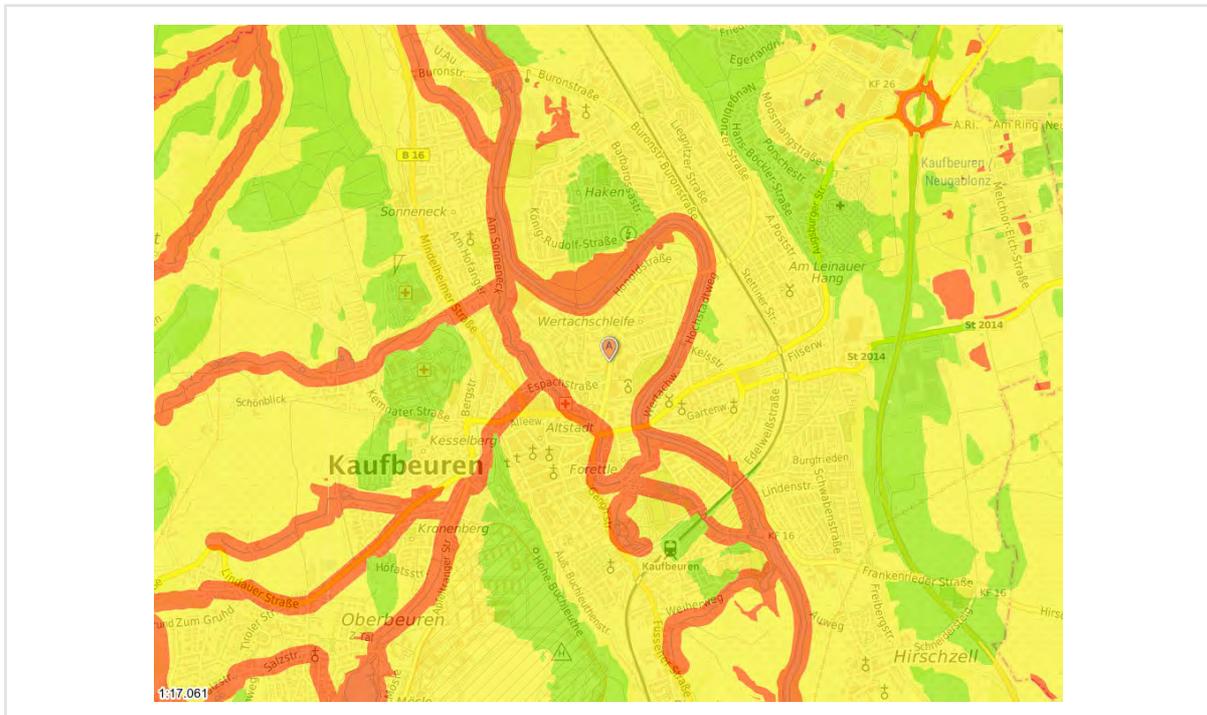
## A10 Umweltrisiko – Kartendarstellung

– Abgerufene Adresse: Neugablonzer Straße 27, 87600 Kaufbeuren –

– Quelle: geoveris.de –



Hochwasser – Gefährdung: GK 1 (keine Gefährdung)



Starkregen – Gefährdung: SGK 2 (mittlere Gefährdung)

## A11 Rechtsgrundlagen – tabellarische Darstellung

– Gesetze und weitere rechtliche Grundlagen zu diesem Gutachten –

---

### **Bayerische Bauordnung**

(Bundesland: Bayern) – in der Fassung gültig vom 01.06.2021.

### **Gesetz über das Kreditwesen (KWG)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1935.

### **Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken (BelWertV)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.05.2006.

### **Pfandbriefgesetz (PfandBG)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 19.07.2005.

### **Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 24.08.1965.

### **Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1900.

### **Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 15.01.1919.

### **Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.11.2020.

### **DIN 277**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.08.2021.

### **Wohnflächenverordnung (WoFlV)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2004.

### **Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 20.09.2023.

### **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2022.

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

### **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.11.2022.

## A11 Rechtsgrundlagen – weitere Erläuterungen

– Umgang mit Informationen zur Beschaffenheit des Grundstücks –

---

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen sowie des Grund und Bodens basieren ausschließlich auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten und gemäß Auftrag beschafften Unterlagen. Zusätzlich fließen in das Gutachten die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung ein.

Für das vorliegende Gutachten wurde bei der Ortsbesichtigung auf Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bauteilöffnungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen verzichtet. Ebenfalls wurde keine Bodenuntersuchung vorgenommen.

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Maße wurden aus den seitens des Auftraggebers vorgelegten bzw. beschafften Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte keine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen und Auflagen.

Auf zerstörende Untersuchungen wurde ebenfalls verzichtet.

Alle Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Auftragnehmer (dem Sachverständigen) gegeben worden sind – sowie auf den vorgelegten Unterlagen. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde ebenfalls nicht geprüft, es sei denn, dies wäre im Verlauf dieser Arbeit anderweitig vermerkt. Es wird damit im Regelfall davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

## A12 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung

– Überblick zur besseren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens –

### A121. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

Sachwertverfahren	Ertragswertverfahren	Vergleichswertverfahren
unterstützendes Verfahren	vorrangiges Verfahren	nicht durchgeführt

### A122. Die Bewertungsschemen zu den Verfahren (vereinfachte Darstellung)

Ermittlung Bodenwert	Ermittlung Bodenwert	Vergleich mit anderen Objekten
Ermittlung Wert bauliche Anlagen	Festlegung Liegenschaftszinssatz	Anpassung an individuelle Merkmale
Ermittlung werthaltiger Bauteile	Ermittlung des Jahresreinertrags	Ermittlung vorläufiger Vergleichswert
=	-/-	
Vorläufiger Sachwert	Bodenwertverzinsung	
x	=	
Anpassung an Markt (Sachwertfaktor)	Ertragswert Bauliche Anlagen	
	+	
	Bodenwert	
Prüfung einer Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV		
=	=	=
Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert	Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert
+/-	+/-	+/-
Besondere, objekt-spezifische Merkmale	Besondere, objekt-spezifische Merkmale	Besondere, objekt-spezifische Merkmale
=	=	=
<b>Sachwert</b>	<b>Ertragswert</b>	<b>Vergleichswert</b>

## A13 Glossarium

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

---

<b>Abkürzung</b>	<b>Begriff</b>
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukostenindex
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWF	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LSZ	Liegenschaftszinssatz
LWG	Landeswassergesetz
NFL	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Reinertrag
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
VG	Vollgeschoss
VPI	Verbraucherpreisindex
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungsstichtag
Wfl	Wohnfläche
WNfl	Wohn-/Nutzfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung

## A14 Haftungsausschluss

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

---

Der Auftragnehmer (Sachverständige) haftet unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausschließlich für vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten.

Der Auftragnehmer haftet – gleich aus welchem Rechtsgrund – für einen Schaden, der auf einem mangelhaften Gutachten beruht, nur dann, wenn er oder ein von ihm eingesetzter Mitarbeiter diesen Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere auch für jene, die im Rahmen einer Nacherfüllung entstehen. Unberührt bleibt die Haftung des Auftragnehmers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und wegen der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Mitarbeiters beruhen.

Besteht ein Schadensersatzanspruch des Auftraggebers wegen schuldhafter Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch den Auftragnehmer, so ist dieser auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, sofern und soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Auftragnehmers vorliegen.

Die Haftung des Auftragnehmers für seine schriftlichen Ausarbeitungen gegenüber einem Dritten ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Auftraggebers ausgeschlossen, auch für den Fall einer Abtretung durch den Auftraggeber.

Informationen über mögliche besondere Risiken infolge Erdbeben-, Starkregen-, Hochwasser-, Bergschäden-, Waldbrand-, Blitzschlag- und Sturmrisiken u.a.m. liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Untersuchungen hinsichtlich der vorbezeichneten Risiken sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass vorbezeichnete Risiken nicht vorhanden sind.

Der Auftragnehmer haftet nicht für besondere Grundstücksgegebenheiten, Rechtsverhältnisse und dergleichen. Dies gilt insbesondere für mögliche schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen u.a.m., erschwerte Gründungsverhältnisse, ggf. den Wert ungünstig beeinflussende Grundwasserverhältnisse. Entsprechende Gegebenheiten werden nur dann als Wertminderung berücksichtigt, wenn sie vom Auftraggeber benannt wurden und für die Bewertung von relevantem Einfluss sind.

Die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und Informationen werden seitens des Auftragnehmers durch Zufallsstichprobe geprüft verwendet.