



Klaus A. Braun

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB

Dauerkleingarten-Parzelle Flst. 1343

Auf der Krautgartenesch I 87634 Obergünzburg

Amtsgericht Kaufbeuren I K 8/21 (2)



Wertermittlungstichtag | 13.05.2022

Verkehrswert (Marktwert) | 7.600 €

(zuzüglich Zeitwert Zubehör – Gartenhütte aus Holz | 350 €)

**Gutachten Nr. 22-012-766-II
Gutachten vom 21.10.2022**

Braun Immobilienbewertung
Stefanstal 15 | 87600 Kaufbeuren-Kleinkemnat

Tel. 08341 / 96 06 202
Fax 08341 / 99 55 09

Braun Immobilienbewertung
Beckerstraße 7 | 85049 Ingolstadt

Tel. 0841 / 96 78 444
Fax 0841 / 96 78 445

www.Braun-Immobilienbewertung.de
mail@Braun-Immobilienbewertung.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Grundbuchangaben	4
1.2	Vorbemerkungen	5
1.3	Grundlagen	6
1.4	Literaturverzeichnis	6
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Makrolage	7
2.1.1	Mikrolage	8
2.2	Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit	8
2.2	Anpflanzungen	9
2.3	Zubehör	10
3	Rechtliche Gegebenheiten	11
3.1	Entwicklungszustand	11
3.2	Planerische Ausweisung / Bauleitplanung	11
3.3	Erschließungseinrichtungen	11
3.4	Denkmalschutz	11
3.5	Hochwasserlage	12
4	Beurteilung	13
4.1	Grundrissgestaltung	13
4.2	Besonnung/Belichtung	13
4.3	Nutzungsmöglichkeiten	13
4.4	Immissionsbelastung	13
4.5	Drittverwendung	13
4.6	Allgemeine Wirtschaftsverhältnisse	13
4.7	Marktgängigkeit	13
5	Wertermittlung	14
5.1	Schema Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV	15
6	Bodenwert	16
6.1	Vorbemerkung	16
6.2	Vergleichswertverfahren	16
6.3	Bodenrichtwert	16
6.3.1	Wertrelevante Abweichungen	17
6.3.2	Bodenwertansatz Gartenland	17
6.4	Bodenwert Flst. 1343	18
7	Vergleichswertverfahren	19
7.1	Vorbemerkungen	19
8	Ertragswertverfahren	20
8.1	Vorbemerkungen	20
9	Sachwertverfahren	21
10	Zusammenfassung	22
10.1	Verkehrswert (Marktwert)	23
10.2	Positives und Chancen vs. Negatives und Gefahren	23
10.3	Zubehör	23
11	Versicherung und Urheberrecht	24

Von diesem Gutachten wurden vier Ausfertigungen erstellt.
Das Gutachten umfasst 24 Seiten und 5 Anlagen mit 5 Seiten.

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Kaufbeuren, Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen, gemäß Beschluss und Auftragschreiben AG Kaufbeuren K 8/21 (2) vom 08.03.2022.						
Auftragsumfang	<p>Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB für das</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Grundstück</th> <th style="text-align: left;">Gemarkung</th> <th style="text-align: left;">Flst.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Auf dem Krautgartenesch</td> <td>Obergünzburg</td> <td>1343</td> </tr> </tbody> </table> <p>„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“</p>	Grundstück	Gemarkung	Flst.	Auf dem Krautgartenesch	Obergünzburg	1343
Grundstück	Gemarkung	Flst.					
Auf dem Krautgartenesch	Obergünzburg	1343					
Verwendungszweck	Zwangsversteigerungsverfahren						
Wertermittlungsstichtag (zugleich Qualitätsstichtag)	13.05.2022						
Tag der Ortsbesichtigung	13.05.2022						
Gemarkung	Obergünzburg						
Flurstück und Beschrieb	Flst. Nr. 1343 Auf dem Krautgartenesch, Erholungsfläche						
Grundstücksgröße	151 m ²						
Nutzung / Mieter	Das Bewertungsobjekt ist gemäß Auskunft zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.						
Kurzbeschreibung	<p>Das Bewertungsgrundstück liegt im Norden von Obergünzburg, in der Kleingartenanlage „Krautgärten“.</p> <p>Es handelt sich um einen Dauerkleingarten.</p>						
Vermeintliches Zubehör	<p>Als vermeintliches wertrelevantes Zubehör wurde mitbewertet:</p> <p>- eine Gartenhütte aus Holz.</p>						

1.1 Grundbuchangaben

Amtsgericht	Kaufbeuren	
Grundbuch von	Obergünzburg	
Blattstelle	2653	
Flurstück / Kurzbeschreibung / Fläche	lfd. Nr. 1-3)	gelöscht
	lfd. Nr. 4)	nicht Gegenstand der Wertermittlung
	lfd. Nr. 5)	gelöscht
	lfd. Nr. 6)	nicht Gegenstand der Wertermittlung
	lfd. Nr. 7)	Flst. 1343, Erholungsfläche 151 m ²
Lasten Abteilung II	lfd. Nr. 1-3)	gelöscht
	lfd. Nr. 4)	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Kaufbeuren AZ: K 8/21 (2)); eingetragen am 23.09.2021.
Lasten Abteilung III	Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Verkehrswertermittlung irrelevant.	
Grundbuchauszug vom	31.03.2022	

1.2 Vorbemerkungen

Dieses Gutachten basiert auf den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der aktuellen Fassung.

Anlässlich des Ortstermins **war eine Besichtigung möglich.**

Die folgende Wertermittlung basiert auf den in den tatsächlich besichtigten Bereichen gemachten Feststellungen sowie der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation. Für die Bewertung wurden die in diesem Gutachten aufgeführten Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt. Die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Kopien sowie der gegebenen Auskünfte wird vorausgesetzt.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und Einrichtungen der Kommunalverwaltung wurden schriftliche und mündliche Auskünfte eingeholt. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können gemäß der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Bei der Verwendung derartiger Äußerungen oder Auskünfte kann der Sachverständige und Unterzeichnende des Gutachtens keine Gewähr für die Richtigkeit übernehmen.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen bestehender Anlagen oder Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder auf Annahmen beruhen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Untersuchungen des Baugrunds, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile und Eigenschaften von Grund und Boden vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich der Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern und Bewohnern) gefährden.

Dem Gutachten liegen, wenn nicht gesondert erwähnt, keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zugrunde.

Wenn keine anderslautenden Unterlagen/Informationen vorliegen sollten, wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren und dergleichen, die möglicherweise Wert beeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Zur Erschließungsbeitragssituation wird gesondert Stellung genommen.

Angaben über die Marktbedingungen einschließlich der wirtschaftlichen, stadtplanerischen und stadtpolitischen Einflüsse sowie andere Marktdaten stammen aus Quellen von Stadtbehörden sowie privaten und öffentlichen Institutionen und aus der einschlägigen Literatur. Es wird von der Verlässlichkeit dieser Angaben ausgegangen, für ihre Richtigkeit kann aber keine Haftung übernommen werden.

Zur Ermittlung von Mietflächen, Bauzahlen und Ähnlichem mehr wurden die Planungsunterlagen zum Bauantrag mit Flächenangaben zugrunde gelegt. Eine Gewähr diesbezüglich wird ausgeschlossen.

Eventuell bestehende Mietverträge wurden nicht hinsichtlich ihrer rechtlichen Wirksamkeit hin überprüft. Eine Gewähr diesbezüglich wird ausgeschlossen.

Der hier ausgewiesene Verkehrswert nach ImmoWertV berücksichtigt keine mögliche Umsatzsteuer bei gewerblicher Nutzung.

1.3 Grundlagen

Zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Beschluss/Auftragsschreiben AG Kaufbeuren K 8/21 (2) vom 08.03.2022/09.03.2022
- Grundbuchauszug vom 31.03.2022

Vom Sachverständigen besorgte Unterlagen und Informationen

- Auskünfte der Kommunalverwaltung vom 14.04.2022, 09.06.2022, 13.06.2022, 21.09.2022
- Altlastenauskunft Umweltamt vom 25.03.2022
- Amtlicher Lageplan Vermessungsamt Marktoberdorf vom 24.03.2022
- Auskünfte des Gutachterausschusses vom 17.06.2022
- Auskünfte zur Ortsbesichtigung am 13.05.2022

Ende der Recherchen am 21.09.2022.

1.4 Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage von 2020.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, Beck-Texte

Mit den weiteren Inhalten:

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV
Baunutzungsverordnung – BauNVO

ImmoWertV (2021) 13. Auflage, Kleiber

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010,
Herausgegeben als Anhang der Sachwertrichtlinie (SW-RL)
vom 05.09.2012, BAnz AT 18.10.2012 B1

Die obige Listung stellt nur einen Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur dar. Auf eine umfangreichere Auflistung wurde verzichtet.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Makrolage

Obergünzburg liegt Landkreis Ostallgäu und damit im Südosten des Regierungsbezirks Schwaben. Nachbarkreise sind im Norden der Landkreis Unterallgäu und der Landkreis Augsburg, im Osten die Landkreise Landsberg am Lech, Weilheim-Schongau und Garmisch-Partenkirchen, im Süden das österreichische Bundesland Tirol und im Westen der Landkreis Oberallgäu. Die kreisfreie Stadt Kaufbeuren ist allseitig vom Landkreis Ostallgäu umgeben.

Auf einer Landkreisfläche von 1.395 km² leben über 143.000 Einwohner (Dez. 2021), was eine Bevölkerungsdichte von 101 Einwohnern pro km² bedeutet. Im Landkreis gibt es insgesamt drei Städte (Marktobersdorf, Buchloe und Füssen), sieben Märkte, 26 Gemeinden und 10 Verwaltungsgemeinschaften.

Das Gebiet des Landkreises Ostallgäu umfasst im Süden die Alpen sowie dessen Vorland. Im Norden schließt sich die schwäbisch-bayerische Hochebene an. Das Voralpengebiet besitzt mehrere Seen, wovon der Forggensee, ein vom Lech durchflossener Stausee, der größte ist. Der Lech durchfließt das südöstliche Kreisgebiet. Im Westen durchzieht die Wertach, ein linker Nebenfluss des Lechs, den Landkreis Ostallgäu von Süden nach Norden.

Wichtige Straßenverbindungen stellen die Autobahnen A96 und A7, sowie die Bundesstraßen B12, B16, B17, B309, B310 und B472 dar. International agierende Speditionen und ein gutes Schienennetz mit relativ kurzen Taktzeiten in die Ballungsräume München und Augsburg sorgen für schnelle Beförderungen für Menschen und Waren. Die Flughäfen München, Stuttgart und Augsburg liegen jedoch etwas weiter entfernt.

Der Wirtschaftsstandort Ostallgäu wird heute durch eine spezialisierte und ausgewogene Branchenstruktur geprägt. Das verarbeitende Gewerbe, ein breites Spektrum an Dienstleistungen, Handwerk, Landwirtschaft und Tourismus bilden dabei das Fundament. Besondere Schwerpunkte liegen in den Bereichen Automobilindustrie, Elektrotechnik und Elektronik, Ernährung, Holz- und Forstwirtschaft, Maschinenbau, Mechanik und Umwelttechnologie. Die Arbeitslosenquote im Landkreis liegt seit Jahren unterhalb des Landesdurchschnitts.

Die 2020 im Landkreisgebiet insgesamt 50.131 sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer lassen sich diesen Branchen zum Jahr 2020 wie folgt zuordnen¹:

Produzierendes Gewerbe	49,0 %
Handel und Verkehr	22,2 %
Dienstleistungen (öffentlich und privat)	27,8 %
Land- und Forstwirtschaft	1,0 %

Kaufkraftkennziffer² 101,6 (Ø Deutschland 100, Stand 2021)

Die Marktgemeinde Obergünzburg liegt im Westen des Landkreisgebiets Ostallgäu und hat ca. 6.414 Einwohner (Stand 12/2021), die auf einer Gemeindefläche von 46,69 km² leben. Die Lage mittig zwischen Kempten und Kaufbeuren macht Obergünzburg zu einem attraktiven Wohnort.

¹ Statistik Kommunal – Landkreis Ostallgäu 31.01.2022

² MB-Research, Kaufkraft 2022 in Deutschland

2.1.1 Mikrolage

Lage örtlich

Das Bewertungsobjekt liegt im Norden von Obergünzburg rund 800 m von der Ortsmitte entfernt.

Benachbarte Städte und Gemeinden von Obergünzburg sind im Osten Kaufbeuren (ca. 18 km) und Marktoberdorf (ca. 22 km), im Süden Kempten (ca. 18 km), im Westen Dietmannsried (ca. 13 km) und im Norden Memmingen (ca. 25 km).

Verkehrslage

Obergünzburg liegt rd. 10 km entfernt von Anschlussstelle „Dietmannsried“ an die Autobahn A7 (Memmingen-Kempten). Weitere Fernverkehrsverbindungen sind durch die südlich von Obergünzburg verlaufende B12 gegeben.

Öffentliche Verkehrsmittel

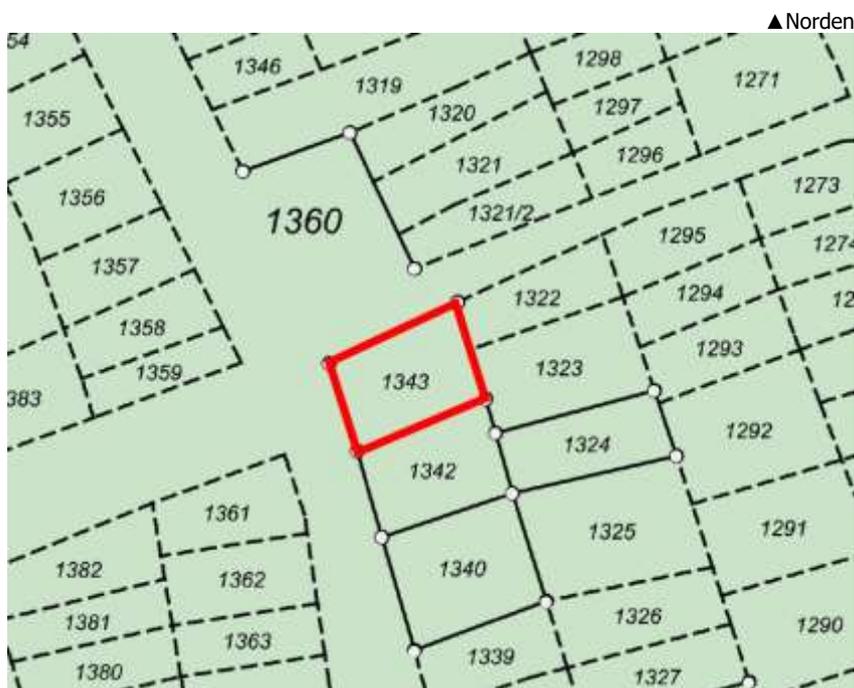
Obergünzburg ist eingebunden in die Busliniennetze der „Regio Bus Bayern“ und der „Regionalbus Augsburg GmbH“. Die nächste Haltestelle liegt im Bereich des Marktplatzes, rd. 800 m entfernt.

Der nächste Anschluss an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG ergibt sich über den Bahnhof „Günzach“, rd. 3 km entfernt. Der nächstgelegene Bahnhof liegt Kempten, jedoch ohne ICE-Anschluss.

Der internationale Flughafen München liegt rd. 140 km entfernt, der internationale Flughafen Stuttgart rd. 170 km. Der Flughafen Memmingen mit eingeschränkter Fluglinienanbindung liegt rd. 21 km entfernt.

2.2 Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit

Das Flurstück 1343 hat einen fast rechteckigen Zuschnitt.



Auszug aus dem Lageplan mit Kennzeichnung von Flst. 1343

Es handelt sich um ein Eckgrundstück. Die Grundstückslänge in Ost-West-Richtung beträgt rd. 14 m und die Grundstückstiefe in Nord-Süd-Richtung rd. 10 m.

Die Grundstückstopographie ist eben ausgebildet.

2.1 Bodenbeschaffenheit

2.1.1 Grund

Hinsichtlich der Qualität des Baugrundes ist nichts bekannt, da keine Bodenuntersuchungen durchgeführt wurden.

Aufgrund der Tatsache, dass bei Inaugenscheinnahme keine außergewöhnlichen Setzrisse an den baulichen Anlagen festgestellt wurden, welche auf den Baugrund zurückzuführen wären, können normale Gründungsverhältnisse unterstellt werden.

Für das Bewertungsgrundstück wird ungeprüft ein **tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit** unterstellt.

2.1.2 Altlasten / Bodenverunreinigungen

Aus der bekannten vergangenen und ausgeübten Nutzung lassen sich keine Bodenverunreinigungen folgern. Gemäß Anfrage beim Umweltamt liegt für das Flurstück Nr. 1343 der Gemarkung Obergünzburg keine Eintragung im Altlastenkataster vor.

Im Flächennutzungsplan ist nördlich der „Krautgartenesch“ eine „ehemalige Hausmülldeponie“ eingezeichnet.

Für die Wertermittlung wird im Weiteren ungeprüft **ein altlastenfreier Zustand unterstellt**.

2.2 Anpflanzungen

Die Randbereiche des Bewertungsgrundstücks sind als Rasenflächen angelegt.

Die Grundstücksmitte besteht aus Gemüsebeeten mit saisonüblichen Anpflanzungen.

Es gibt keine Einfriedungen.

2.3 Zubehör

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen.

Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden. Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil (BGB § 93) einer Sache (Urteil BFH DB 71, 656) sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist (Urteil BGH NJW-RR 90). Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

Als vermeintliches Zubehör wurde angetroffen eine

Holzgartenhütte



Baujahr	unbekannt	
Form	rechteckig	
Größe	ca. 2 m x 3 m (geschätzt)	
Oberflächen	Fassaden	Holz mit grauem Anstrich
	Eingangstür	Holz mit grauem Anstrich
Dach	Satteldach in einfacher handwerklicher Ausführung mit Dachpappenabdeckung	
Zustand	mäßig/mittel	

3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Entwicklungszustand

Das Flurstück 1343 der Gemarkung Obergünzburg ist ein voll erschlossenes, bebautes Grundstück. Es handelt sich um eine **Sonstige Fläche gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV**.

3.2 Planerische Ausweisung / Bauleitplanung

Das Bewertungsgrundstück liegt laut Auskunft der Kommunalverwaltung im Einflussbereich eines nach **§ 35 BauGB gültigen Außenbereichs**.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Flst. 1343 (rot)

Zulässige Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet, in dem sich Bewertungsgrundstück befindet, ist im Flächennutzungsplan als **Dauerkleingarten** dargestellt.

3.3 Erschließungseinrichtungen

Die Grundstücke eines Wochenendhausgebiets sind in Bezug auf Abgaben und Beiträge **nicht erschlossen**. Allerdings ist gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung auch nicht mit der Erhebung von erschließungsrelevanten Abgaben oder Beiträgen zu rechnen.

Die Zuwegung erfolgt über unbefestigte Wege. Es gibt keine Stromanschlüsse und keine Anschlüsse der Wasserver- und Wasserentsorgung. Rund 10 m neben dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein öffentlicher Wasserauslass inkl. Wasserbehälter.

3.4 Denkmalschutz

Die Eintragung in die Denkmalschutzliste stellt eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums dar. Diese Beschränkung zählt zu den faktischen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten, die den Verkehrswert beeinflussen können. Besonders wird der Wert durch ein Instandsetzungs- und Instandhaltungsgebot sowie ein Abbruchverbot wesentlich beeinflusst.

Der Denkmalschutz kann sich insbesondere auf den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen auswirken. Es besteht **kein Denkmalschutz**³.

³ <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas>

3.5 Hochwasserlage

Gemäß dem Umweltatlas⁴ „Naturgefahren“ befindet sich das Bewertungsgrundstück außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Demnach liegt **keine Hochwasserlage** vor.

⁴ <https://www.umweltatlas.bayern.de>

4 Beurteilung

4.1 Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig gestaltet und weist ansonsten keine wertrelevanten Normabweichungen von den sonstigen Gartengrundstücken auf.

4.2 Besonnung/Belichtung

Die Besonnung und Belichtung des Grundstücks ist ungehindert möglich.

4.3 Nutzungsmöglichkeiten

Bezüglich der möglichen Grundstücksnutzung ist das Bundeskleingartengesetz (BKleinG) bestimmend. Dauerkleingärten sind für eine dauernde kleingärtnerischen Nutzung bestimmt.

4.4 Immissionsbelastung

Insgesamt liegen keine nennenswerten Immissionsbelastungen vor.

4.5 Drittverwendung

Die Art des Bewertungsgrundstücks, in Verbindung mit den bauplanungsrechtlichen Vorgaben, lässt eine Drittverwendung nicht zu.

4.6 Allgemeine Wirtschaftsverhältnisse

Allgemeine Wirtschaftslage

Die allgemeine Wirtschaftslage präsentiert sich zum Wertermittlungsstichtag mäßig bei unsicheren Rahmenbedingungen und Ausblick. Die Arbeitslosenquote ist mit die niedrigsten in Bayern.

Verhältnisse am Kapitalmarkt

Seit der Finanzkrise 2008/2009 hat sich der Kapitalmarkt erholt. Aufgrund der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank ergibt sich ein günstiges Zinsniveau. Zum Wertermittlungsstichtag liegen die Bauzinsen mit zehnjähriger Zinsbindung bei rund 2 % bei allerdings dynamisch ansteigender Tendenz.

Wirtschaftliche und demographische Entwicklung

Obergünzburg weist in den letzten Jahren eine moderat wachsende demographische Entwicklung auf. Die Marktgemeinde wird unter „Wegweiser-kommune“ als Typ 4 (stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen) eingestuft⁵.

4.7 Marktgängigkeit

Der vorrangige Interessentenkreis für Bewertungsgrundstück wird sich nach Einschätzung voraussichtlich aus Eigennutzern rekrutieren.

Zum Wertermittlungsstichtag ist nach Einschätzung mit einer **durchschnittlichen Marktgängigkeit** und damit verbunden mit einem durchschnittlich langen Vermarktungszeitraum zu rechnen.

⁵ <http://www.wegweiser-kommune.de>

5 Wertermittlung

1. Bodenwert

Der Bodenwert wird im direkten oder indirekten Vergleichswertverfahren ermittelt (siehe Beschreibung unten).

Die ImmoWertV beschreibt grundsätzlich drei Wertermittlungsverfahren:

2. Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren wird meist zur Ermittlung des Bodenwerts angewendet. Aus bekannten, gehandelten Preisen von in Größe, Zugschnitt und Lage sowie Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung vergleichbarer Grundstücke, sind die Bodenwerte abzuleiten. Es eignet sich aber regelmäßig auch für Wohnungs- und Teileigentum.

3. Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Der Wert typischer Renditeobjekte dagegen, wie größere Mehrfamilienhäuser, Büro- und Geschäftshäuser sowie größere Gewerbe- und Industriebetriebe, ist aus dem Ertragswert abzuleiten. Der Gebäudeertragswert wird durch Kapitalisierung des Gebäudeanteils am Jahresreinertrag (nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten und Bodenzins) mit dem marktüblichen Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer ermittelt.

4. Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Für den Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern ist in der Regel der Sachwert maßgeblich, denn diese Objekte werden vorwiegend zur Eigennutzung gehandelt. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Anmerkung I Anzuwenden ist das, der Nutzung des zu bewertenden Grundstücks und Gebäudes, entsprechende marktübliche Verfahren. Bei Anwendung der Verfahren gilt gemäß § 10 ImmoWertV der Grundsatz der **Modellkonformität**. Dies bedeutet, dass in der Wertermittlung die gleichen Modellansätze zur Anwendung kommen wie bei den für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

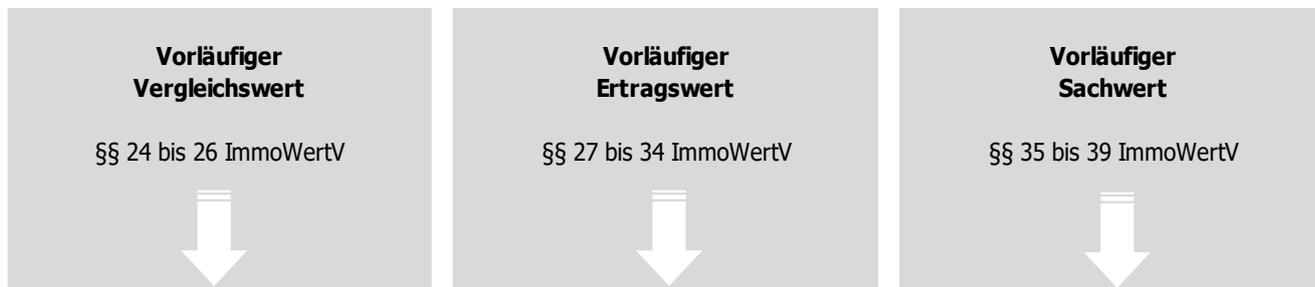
5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind welche, die nach Art oder Umfang erheblich vom Grundstücksmarkt oder den Modellansätzen abweichen und Werteeinfluss ausüben. Gemäß § 8 ImmoWertV werden nicht abschließend genannt:

- besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Liquidationsobjekte, soweit die Freilegung sofort möglich ist (siehe auch § 8 Abs. 3 ImmoWertV)
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

5.1 Schema Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV



Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf den Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

soweit noch nicht berücksichtigt (z. B. mit dem Liegenschaftszinssatz / Sachwertfaktor gem. § 21 ImmoWertV)



Nachrangige Berücksichtigung objektspezifischer (Grundstücks-)merkmale (nicht abschließende Aufzählung)

- besondere Ertragsverhältnisse
- Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden
- Liquidationsfälle, soweit die Freilegung sofort möglich ist (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)
- Bodenverunreinigungen / Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

soweit noch nicht berücksichtigt beim marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)



bei Anwendung mehrerer Wertermittlungsverfahren

Würdigung der Aussagekraft der einzelnen Verfahren und deren Ergebnisse (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)



6 Bodenwert

6.1 Vorbemerkung

Nach §§ 40 bis 45 der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Es wird dabei auf §§ 24 bis 26 ImmoWertV (Vergleichswertverfahren) verwiesen. Hierbei bietet sich neben dem unmittelbaren Preisvergleich durch bekannte Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken der mittelbare Preisvergleich durch geeignete Bodenrichtwerte an.

Gemäß § 25 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte zum Vergleich geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen und die Verkäufe in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag erfolgten.

6.2 Vergleichswertverfahren

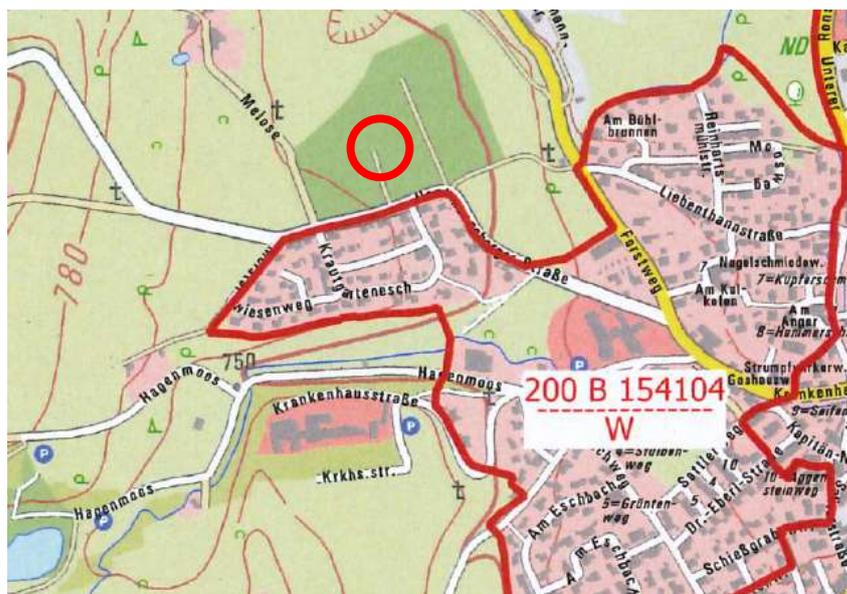
Der Gutachterausschuss konnte auf Anfrage **nur einen Vergleichspreis aus den letzten zwei Jahren** zur Verfügung stellen.

Beschrieb	Zeitpunkt	Größe	Kaufpreis inkl. Gartenhs.
Dauerkleingarten Obergünzburg	08/2020	140 m ²	55,71 €/m ²

Mit nur einem Vergleichswert ist die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens nicht möglich.**

6.3 Bodenrichtwert

Neben dem Vergleichswertverfahren kann der Bodenwert auch, wie bereits unter Ziffer 6.1 beschrieben, durch Bodenrichtwerte ermittelt werden. Der Gutachterausschuss hat für den Stichtag 01.01.2022 Bodenrichtwerte verabschiedet, welche für den Wertermittlungsstichtag relevant sind.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Lagekennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (roter Kreis)

Außenbereich - Grünlandflächen

Das Bewertungsobjekt liegt demnach außerhalb von Bodenrichtwertzonen im Außenbereich.

6.3.1 Wertrelevante Abweichungen

Der Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreie (ebf) gemischt genutzte Grundstücke beträgt pauschal zum 01.01.2022:

6,50 €/m².

Bodenrichtwert angrenzendes Wohnbaugebiet

Das Bewertungsobjekt liegt angrenzend zur Bodenrichtwertzone 154104. Der Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreie (ebf) gemischt genutzte Grundstücke beträgt pauschal zum 01.01.2022:

200 €/m².

Nutzungsart

Gemäß „Definition der Fachliteratur⁶ handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um eine Gartenlandfläche. Im Innenbereich gelegenes wohnungsfernes Gartenland ist im Bebauungsplan zumeist als „private Grünfläche – Freizeitgärten“ ausgewiesen.

Die Bewertung von Hausgärten erfolgt auf Basis des Bodenrichtwerts der nächstgelegenen Wohnbaufläche mit einem Bruchteil. Gemäß Fachliteratur⁷ liegt der **Wertansatz zwischen 10 bis zu 30 % des Bodenwerts der angrenzenden Baulandfläche**. Dabei gilt, dass kleinere Flächen mit einem höheren Wertanteil bewertet werden als größere Flächen.

Für „wohnungsfernes Gartenland“ (Größen von 300 m² bis 5.000 m²) werden Bodenwertansätze mit dem 2- bis 6-fachen des landwirtschaftlichen Bodenwerts genannt.

In Anbetracht der geringen Grundstücksgröße mit 151 m² ist gemäß den Fachliteraturangaben und nach Abwägung Wertansatz begründbar, der sich eher an den Wertansätzen für Hausgärten bewegt. Zur Anwendung kommt ein

Wertansatz in Höhe von 25 % des Bodenrichtwerts

der angrenzenden **Wohnbaufläche**. Dies entspricht rd. dem 7,7-fachen des Bodenrichtwerts für Landwirtschaftsflächen.

Zeitliche Entwicklung

Der Bodenrichtwert gilt für den 01.01.2022 und ist damit zum Wertermittlungstichtag gerade einmal wenige Monate alt und noch sehr aktuell. Eine gesicherte Entwicklung seit Feststellung des Bodenrichtwerts ist nach so kurzer Zeit nicht zweifelsfrei möglich. Es erfolgt

keine Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung.

6.3.2 Bodenwertansatz Gartenland

Bodenrichtwert angrenzendes Bauland zum 01.01.2022	=	200,00 €/m ²
Wertansatz Gartenland	25,00% =	50,00 €/m ²
Bodenwertansatz Gartenland	rd.	50 €/m²

⁶ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Seite 719

⁷ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Seite 719 und Seite 1495

6.4 Bodenwert Flst. 1343

Flst. 1343 151 m² x 50 €/m² = 7.550 €

Bodenwert Flst. Nr. 1343 rd. 7.600 €

7 Vergleichswertverfahren

7.1 Vorbemerkungen

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt und das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter, aber auch bebauter Grundstücke. Daneben ist die Anwendung des Vergleichswertverfahrens auch grundsätzlich auf die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke, und gerade auf Eigentumswohnungen, ausgelegt.

Den sichersten Anhalt für die Ermittlung des gemeinen Wertes bieten die für die Wohnung in letzter Zeit gezahlten Vergleichspreise. Es ist nicht nur das einfachste, sondern auch das zuverlässigste Verfahren, wenn genug Vergleichspreise vorliegen. Dabei werden vergleichbare Eigentumswohnungen im direkten Vergleich (gleiche Größe, Lage, Ausstattung, Beschaffenheit, usw.), wie auch im indirekten Vergleich (bei Abweichungen der o. g. Faktoren) herangezogen.

Das Vergleichswertverfahren wurde bereits im Rahmen der Bodenwertermittlung zur Anwendung gebracht. Das Grundstück ist ansonsten unbebaut und das **Vergleichswertverfahren kommt nicht zur Anwendung.**

8 Ertragswertverfahren

8.1 Vorbemerkungen

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV geregelt.

Beim Ertragswertverfahren wird gemäß ImmoWertV der Reinertrag (Rohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten) des Grundstückes über die restliche Nutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert und der abgezinste Bodenwert hinzugerechnet. Bei der Einschätzung dieser Erträge ist insbesondere auf die nachhaltige Erzielbarkeit abzustellen.

Das Grundstück ist ansonsten unbebaut und das **Ertragswertverfahren kommt nicht zur Anwendung.**

9 Sachwertverfahren

9.1 Vorbemerkung

Das Bewertungsverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. dem Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Grundstück ist unbebaut und das **Sachwertverfahren kommt nicht zur Anwendung.**

10 Zusammenfassung

Für die zu begutachtenden Objekte ist gemäß bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielenden Preises zu verstehen, sofern es sich überhaupt um eine verkehrsfähige Liegenschaft handelt. Dies trifft jedoch bei den vorliegenden Objekten zu.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Daher wurden örtliche Vergleichswerte, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten und Korrekturfaktoren herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird auch ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgeschrieben, was u. a. in amtlichen Hinweisen festgeschrieben wurde. Insofern ist der Ermessensspielraum geringer geworden.

Der Verkehrswert hat sich schließlich am Ergebnis des angewandten Verfahrens zu orientieren. Es ist also ein Verfahren für den besonderen Bewertungsfall begründet auszuwählen. Auch dies wurde zur Eingrenzung des Ermessensspielraums vorgenommen. Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist unter Berücksichtigung der örtlichen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten.

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt ist **ausschlaggebend der Bodenwert**, da es als unbebautes Gartenland nicht bebaut ist.

10.1 Verkehrswert (Marktwert)

Für das Bewertungsgrundstück

- bestehend aus dem Flst. 1343 der Gemarkung Obergünzburg in 87634 Obergünzburg

- eingetragen im Grundbuch von Obergünzburg, Blattstelle 2653 unter der lfd. Nr. 7 des Bestandsverzeichnisses,

wird der **Verkehrswert (Marktwert)** zum Wertermittlungsstichtag in Anlehnung an den Bodenwert festgestellt mit

7.600 €

(in Worten | siebentausendsechshundert Euro).

10.2 Positives und Chancen vs. Negatives und Gefahren

Positive Gesichtspunkte und Chancen	Negative Gesichtspunkte und Risiken
- gut geschnittene Dauergartenparzelle	

10.3 Zubehör

Als Zubehör mitbewertet wird die in Ziffer 2.3 beschriebene Gartenhütte aus Holz. Aufgrund des Alters und Zustands wird der Zeitwert Gartenhütte pauschal geschätzt auf

350 €

(in Worten | dreihundertfünfzig Euro).

11 Versicherung und Urheberrecht

Der bearbeitende Sachverständige versichert, das Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Dieses Gutachten wurde ausschließlich für das Amtsgericht zu dem unter Ziffer 1 beschriebenen Verwendungszweck erstellt. Eine Verwendung des Gutachtens, insbesondere durch Dritte, bedarf der schriftlichen Zustimmung der unterzeichnenden Sachverständigen.

Weiter werden Dritte, die beabsichtigen, auf Grundlage dieses Gutachtens Vermögensentscheidungen zu tätigen, darauf aufmerksam gemacht, die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften des Grundstücks sowie dessen Beschaffenheit eigenständig zu überprüfen.

Kaufbeuren, 21.10.2022

Klaus A. Braun
Dipl.-Ing. (FH) Architekt,
ö.b.u.v. Sachverständiger

Inhaltsverzeichnis Anlagen

1	Fotodokumentation	1
2	Auszug aus der Regionalkarte	2
3	Auszug aus der Umgebungskarte	3
4	Auszug aus der Ortskarte	4
5	Auszug aus dem Katasterkartenwerk	5

Das Bewertungsgrundstück Flst. 1343 aus Südlicher Richtung



Ansicht aus Richtung Nord

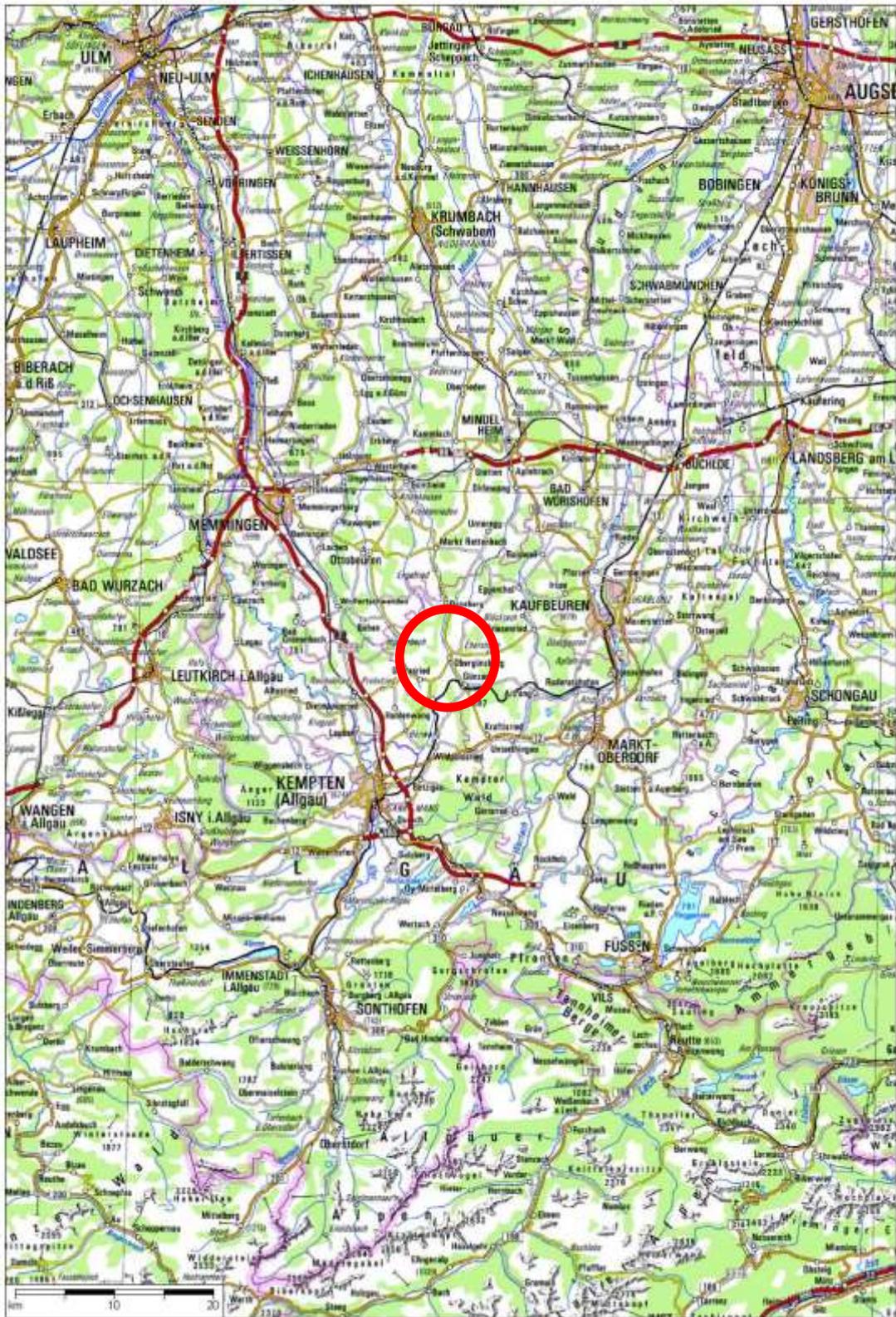


Östlicher Teil des Bewertungsgrundstücks



1 Fotodokumentation

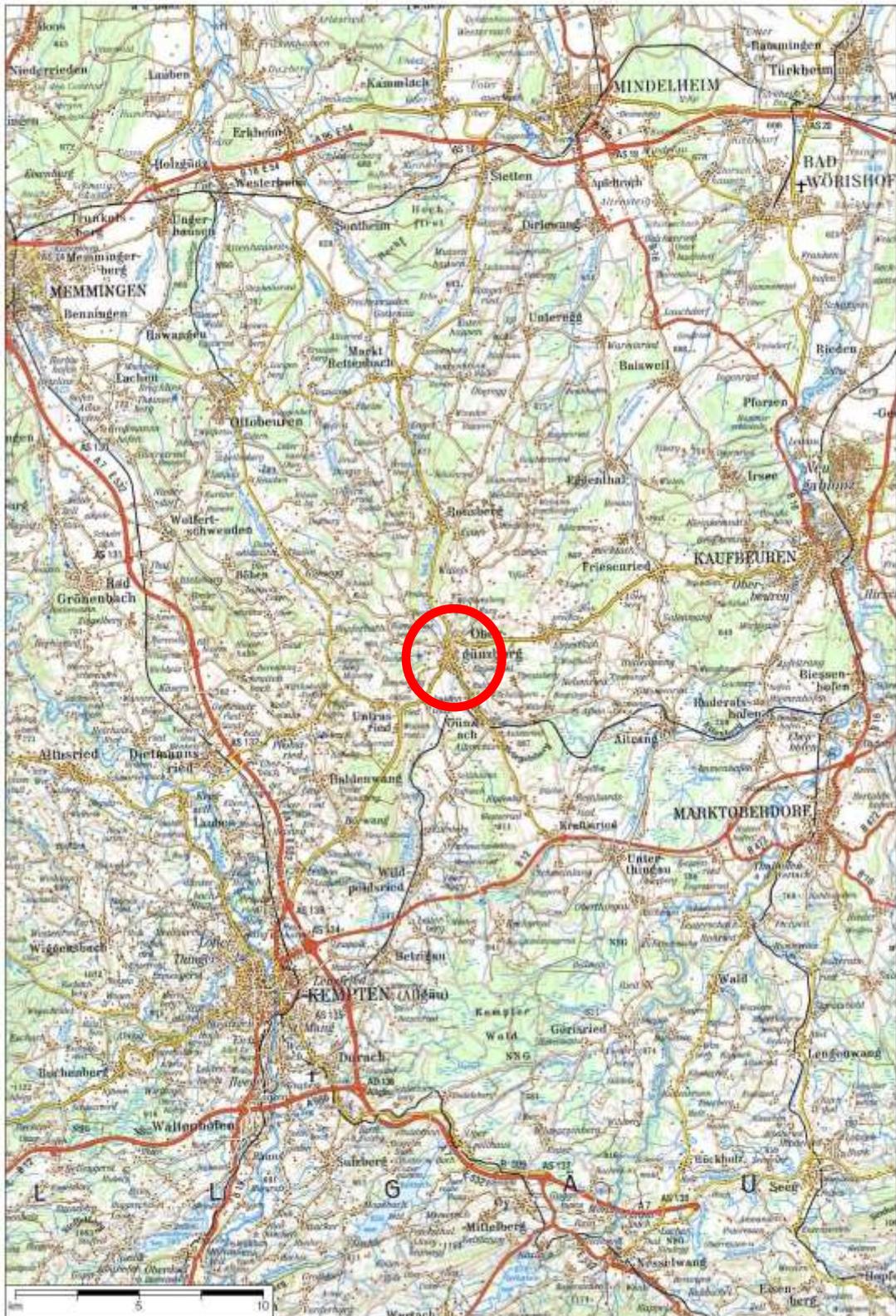
Norden ▲



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2007
Seite 1 von 1

2 Auszug aus der Regionalkarte

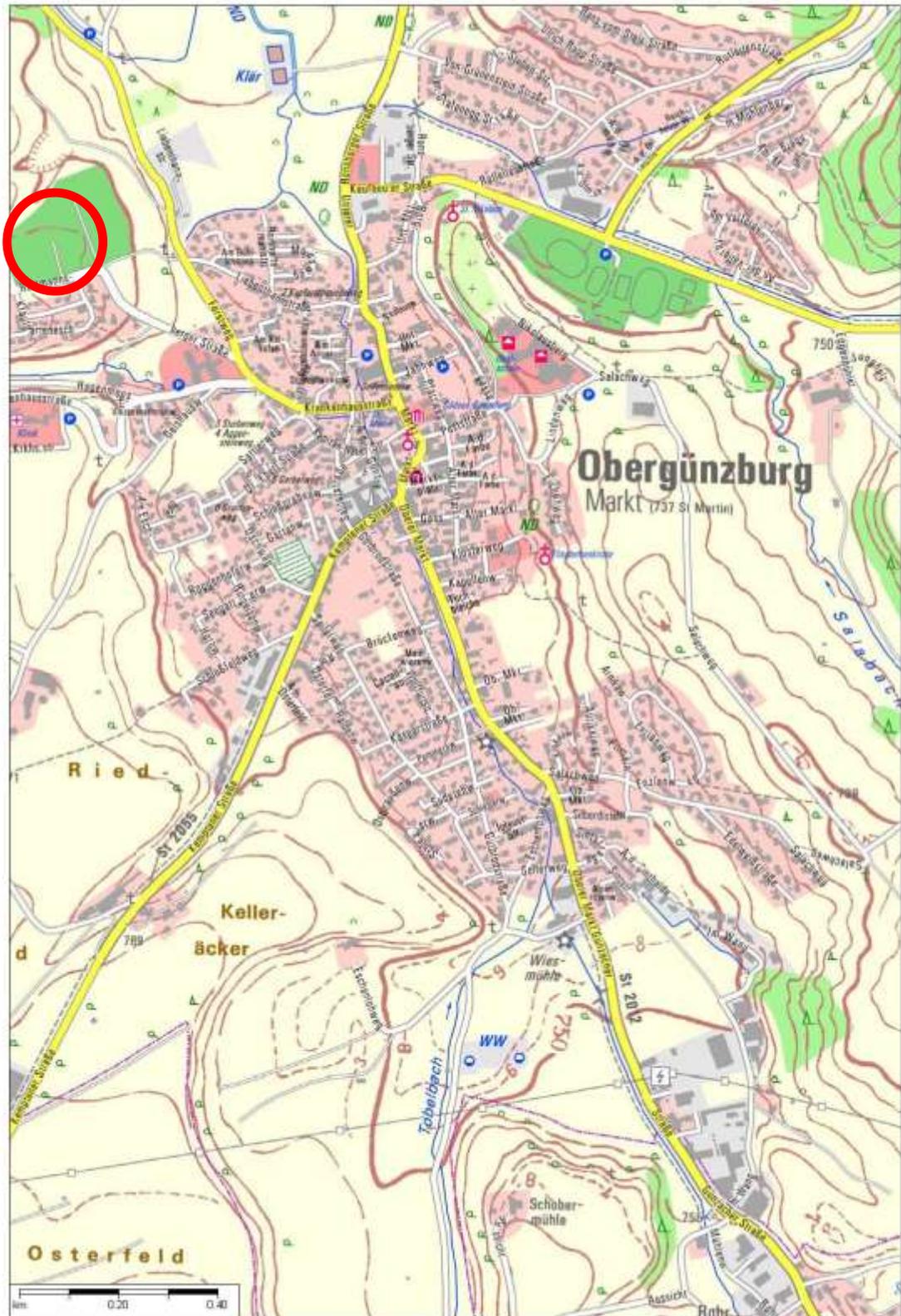
Norden ▲



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2007
Seite 1 von 1

3 Auszug aus der Umgebungskarte

Norden ▲



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2007
Seite 1 von 1

4 Auszug aus der Ortskarte

Norden ▲



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Marktoberdorf

Kurfürstenstraße 19
87616 Marktoberdorf

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 24.03.2022

Flurstück: 1343

Gemarkung: Oberglünzburg

Obergünzburg

Landkreis: Ostallgäu
Bezirk: Schwaben



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

5 Auszug aus dem Katasterkartenwerk