



**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**

**baureifes Grundstück**

**An der Gutbrodstraße | 87634 Obergünzburg**

**Amtsgericht Kaufbeuren | K 8/21 (2)**



**Wertermittlungstichtag | 13.05.2022**

**Verkehrswert (Marktwert) | 103.000 €**

**Gutachten Nr. 22-012-766-I**

**Gutachten vom 15.10.2022**

**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](http://www.Braun-Immobilienbewertung.de)  
[mail@Braun-Immobilienbewertung.de](mailto:mail@Braun-Immobilienbewertung.de)

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
1.1	Grundbuchangaben	5
1.2	Vorbemerkungen	6
1.3	Grundlagen	7
1.4	Literaturverzeichnis	7
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>8</b>
2.1	Makrolage	8
2.1.1	Mikrolage	9
2.2	Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit	10
<b>3</b>	<b>Rechtliche Gegebenheiten</b>	<b>11</b>
3.1	Entwicklungszustand	11
3.2	Planerische Ausweisung / Bauleitplanung	11
3.3	Baugenehmigungen	11
3.4	Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	12
3.5	Abgeschlossenheitsbescheinigung	12
3.6	Denkmalschutz	12
3.7	Hochwasserlage	12
<b>4</b>	<b>Baubeschreibung</b>	<b>13</b>
4.1	Bauliche Anlagen	13
4.2	Vermeintliches Zubehör	13
4.3	Außenanlagen	13
<b>5</b>	<b>Beurteilung</b>	<b>14</b>
5.1	Grundstückszuschnitt	14
5.2	Besonnung/Belichtung	14
5.3	Immissionsbelastung	14
5.4	Mögliche Nutzungen	14
5.5	Allgemeine Wirtschaftsverhältnisse	14
5.6	Marktlage	14
5.7	Marktgängigkeit	14
<b>6</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>16</b>
6.1	Schema Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV	17
<b>7</b>	<b>Bodenwert</b>	<b>18</b>
7.1	Vorbemerkung	18
7.2	Vergleichswertverfahren	18
7.3	Wertrelevante Abweichungen	18
7.4	Ableitung Vergleichswert – 1. Durchgang	20
7.5	Ableitung Vergleichswert – 2. Durchgang	20
7.6	Bodenrichtwert	21
7.6.1	Wertanteil Erschließung	21
7.6.2	Wertrelevante Abweichungen	21
7.6.3	Anpassung Bodenrichtwert	22
7.7	Gewählter Bodenwertansatz	22
7.8	Bodenwert Flst. 1737	22
<b>8</b>	<b>Vergleichswertverfahren</b>	<b>23</b>
8.1	Vorbemerkungen	23
<b>9</b>	<b>Ertragswertverfahren</b>	<b>24</b>
9.1	Vorbemerkungen	24
<b>10</b>	<b>Sachwertverfahren</b>	<b>25</b>
<b>11</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>26</b>
11.1	Verkehrswert (Marktwert)	27
11.2	Positives und Chancen vs. Negatives und Gefahren	27

## **12 Versicherung und Urheberrecht**

**28**

Von diesem Gutachten wurden vier Ausfertigungen erstellt.  
Das Gutachten umfasst 28 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>An der Gutbrodstraße</td> <td>Obergünzburg</td> <td>1737</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.	An der Gutbrodstraße	Obergünzburg	1737
Grundstück	Gemarkung	Flst.					
An der Gutbrodstraße	Obergünzburg	1737					
Verwendungszweck	Zwangsversteigerungsverfahren						
Wertermittlungsstichtag (zugleich Qualitätsstichtag)	13.05.2022						
Tag der Ortsbesichtigung	13.05.2022						
Gemarkung	Obergünzburg						
Flurstück und Beschrieb	Flst. Nr. 1737                      An der Gutbrodstraße, unbebautes Grundstück						
Grundstücksgröße	528 m <sup>2</sup>						
Nutzung / Mieter	Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut und wird von einem Nachbargrundstück (Flst. 93) zum Wertermittlungsstichtag als Gartenfläche eigen genutzt.						
Kurzbeschreibung	<p>Das Bewertungsgrundstück liegt im Süden von Obergünzburg, in einer Marktgemeinde im Städtedreieck Kaufbeuren-Kempton-Memmingen.</p> <p>Es handelt sich um ein unbebautes baureifes Grundstück.</p>						
Vermeintliches Zubehör	Vermeintliches wertrelevantes Zubehör wurde <b>nicht vorgefunden</b> .						

## 1.1 Grundbuchangaben

Amtsgericht

Kaufbeuren

Grundbuch von

Obergünzburg

Blattstelle

2115

Flurstück / Kurzbeschreibung / Fläche

lfd. Nr. 1-4) gelöscht

lfd. Nr. 5) Flst. 1737, Gebäude- und Freifläche 528 m<sup>2</sup>

Lasten Abteilung II

lfd. Nr. 1) gelöscht

lfd. Nr. 2) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Kaufbeuren Vollstreckungsgericht, 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 des Grundstücks 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  
Bau nutzungsverordnung – 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 km<sup>2</sup> leben über 143.000 Einwohner (Dez. 2021), was eine Bevölkerungsdichte von 101 Einwohnern pro km<sup>2</sup> 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, Mechatronik 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 zuordnen<sup>1</sup>:

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

Kaufkraftkennziffer<sup>2</sup> 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 km<sup>2</sup> leben. Die Lage mittig zwischen Kempten und Kaufbeuren macht Obergünzburg zu einem attraktiven Wohnort.

<sup>1</sup> Statistik Kommunal – Landkreis Ostallgäu 31.01.2022

<sup>2</sup> MB-Research, Kaufkraft 2022 in Deutschland

### 2.1.1 Mikrolage

#### Lage örtlich

Das Bewertungsobjekt liegt im Süden von Obergünzburg rund 500 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 der Anschlussstelle „Dietmannsried“ zur 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. 400 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.

#### Erreichbarkeit der Einrichtungen für den täglichen Bedarf

Ladenlokale für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Apotheken sind in Obergünzburg insbesondere in der Marktmittte vorhanden. Der nächste Supermarkt befindet sich in nur rd. 200 m Entfernung. Das nächstgelegene Einkaufszentrum liegt rd. 13 km entfernt in Kempten.

#### Kindergärten und Schulen

Der nächstgelegenen Kindergärten befindet sich im „Klosterweg“, rd. 200 m entfernt. Die Grund- und Mittelschule Obergünzburg sowie die Realschule Obergünzburg liegen rd. 1 km entfernt am „Nikolausberg“. Weiterführende Schulen gibt es vor allem in Kaufbeuren, Kempten und Marktoberdorf.

#### Umwelteinflüsse

Das Bewertungsobjekt befindet sich nahe einer der Hauptein- und -ausfallstraßen im Süden von Obergünzburg. Es liegen etwas überdurchschnittliche Immissionsbelastungen vor. Das Gebäude auf dem Nachbargrundstück Flst. 94 mildert die Einwirkungen etwas ab.

#### Wohnlage

Das Bewertungsgrundstück liegt im Süden von Obergünzburg. Die umgebende Bebauung weist überwiegend ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhausgrundstücke in offener Bauweise auf. Verschiedene Wohnlagenkarten<sup>3</sup> weisen der Objektlage eine gute Wohnlage zu.

Insbesondere unter Berücksichtigung der gegebenen Umwelteinflüsse wird der Wertermittlung nach Abwägung eine **gute Wohnlage** zugrunde gelegt.

<sup>3</sup> z. B. [www.Wohnlagenkarte.de](http://www.Wohnlagenkarte.de)

## 2.2 Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit

Das Flurstück 1737 hat einen polygonalen Zuschnitt, insgesamt jedoch eine gedrungene Formgebung.



Auszug aus dem Lageplan mit Kennzeichnung von Flst. 1737

Die Straßenfrontlänge zur „Gutbrodstraße“ im Westen beträgt ca. 22 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 26 m. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze folgt die Grundstücksgrenze in etwa dem Verlauf der fast unmittelbar angrenzenden „Östlichen Günz“.

Die Grundstückstopographie ist eben ausgebildet.

## 2.1 Bodenbeschaffenheit

### 2.1.1 Baugrund

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. 1737 der Gemarkung Obergünzburg keine Eintragung im Altlastenkataster vor.

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

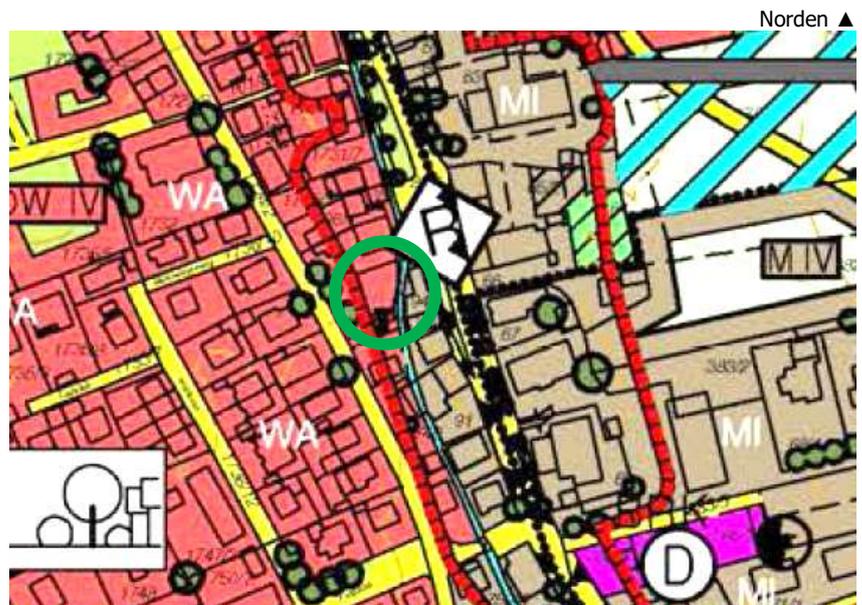
### 3 Rechtliche Gegebenheiten

#### 3.1 Entwicklungszustand

Das Flurstück 1737 der Gemarkung Obergünzburg ist ein voll erschlossenes, bebautes Grundstück. Es handelt sich um **Baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV**.

#### 3.2 Planerische Ausweisung / Bauleitplanung

Das Bewertungsgrundstück liegt laut Auskunft der Kommunalverwaltung im Einflussbereich eines nach **§ 34 BauGB gültigen Innenbereichs**.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Flst. 1737 (grün)

#### Zulässige Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet, in dem sich die Gutbrodstraße befindet, ist im Flächennutzungsplan als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** dargestellt.

"§ 4 BauNVO: Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbau, 5. Tankstellen."

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeit neuer Bauvorhaben richtet sich nach den Eigenarten der näheren baulichen Umgebung.

#### 3.3 Baugenehmigungen

Von der Kommunalverwaltung wurden keine Bescheide zu Baugenehmigungen übermittelt.

### 3.4 Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt aus westlicher Richtung von der „Gutbrodstraße“.

Straßenoberflächen	Asphaltbelag
Gehweg Ostseite (ca. 60 cm)	Pflastersteinbelag mit Bordstein
Grundstreifen Westseite	Rasen und Baumanpflanzungen
Leitungen in der Straße (gem. Auskunft)	Strom
	Wasserver- und Wasserentsorgung
	Gas

Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind sämtliche Ersterstellungsbeiträge gemäß BauGB abgegolten. Der Wertermittlung wird unterstellt ein

#### **erschließungsbeitragsfreier Zustand (ebf).**

### 3.5 Abgeschlossenheitsbescheinigung

Für das Flst. 1737 der Gemarkung Kaufbeuren wurde keine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt. Das Grundstück besteht aus einer Einheit.

### 3.6 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**<sup>4</sup>.

### 3.7 Hochwasserlage

Gemäß dem Umweltatlas<sup>5</sup> „Naturgefahren“ befindet sich das Bewertungsgrundstück außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Demnach liegt keine Hochwasserlage vor. Auch das Wasserwirtschaftsamt Kempten hat auf Anfrage bestätigt, dass **keine Hochwasserlage** besteht.

<sup>4</sup> <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas>

<sup>5</sup> <https://www.umweltatlas.bayern.de>

## 4 Baubeschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baubeschreibung nicht jedes Detail erfasst. Es werden hier nur die wesentlichen wertrelevanten Zustandsmerkmale aufgenommen, wie sie für die Bewertung des Objektes für erforderlich sind.

### 4.1 Bauliche Anlagen

Auf dem Bewertungsgrundstück gibt es **keine wertrelevanten baulichen Anlagen**.

Im Südwesten befindet sich eine einfache Überdachung in Holzkonstruktion und im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein altes Gemüsebeet mit Einfassung.

### 4.2 Vermeintliches 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.

Vermeintliches **Zubehör ist nicht vorhanden**.

### 4.3 Außenanlagen

Die Freiflächen sind wie folgt ausgestaltet:

- Einfriedungen West                      Holzlattenzaun mit massiven Zaunsäulen
- Grundstücksfläche                      Wiesen/Rasen mit diversen Laub- und Nadelbaumanpflanzungen sowie Büschen

Standard | **einfach**

## 5 Beurteilung

### 5.1 Grundstückszuschnitt

Der Grundstückszuschnitt weist zwar entlang der östlichen Grundstücksgrenze einen geschwungenen Verlauf auf, ist aber insgesamt gedungen und damit gut bebaubar. Die Ausrichtung des Gebäudekörpers ist nach Süden oder Westen möglich.

### 5.2 Besonnung/Belichtung

Die Belichtung des Grundstücks ist ungehindert möglich.

### 5.3 Immissionsbelastung

Insgesamt liegen durchschnittliche Immissionsbelastungen in Form von Durchgangsverkehr der Straße „Oberer Markt“ vor. Die teilweise zwischenliegende Bebauung schirmt die Immissionen etwas ab. Die Gutbrodstraße selbst ist eine ruhige Straße.

### 5.4 Mögliche Nutzungen

Die bauplanungsrechtlichen Vorgaben sehen für das Bewertungsgrundstück vorrangig die Nutzung für individuelles Wohnen vor. Alternative Nutzungen wären gewerbliche Nutzungen oder Mehrfamilienhausnutzungen.

### 5.5 Allgemeine Wirtschaftsverhältnisse

#### Allgemeine Wirtschaftslage

Die allgemeine Wirtschaftslage präsentiert sich zum Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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) eingestuft<sup>6</sup>.

### 5.6 Marktlage

Der Immobilienmarkt Obergünzburg wird durch individuelle Wohnhausgrundstücke dominiert. Die allgemeine Lage am regionalen Immobilienmarkt weist in den letzten Jahren kontinuierlich steigende Kaufpreise auf.

#### Gutachterausschuss

Die Preisentwicklung für individuelle Wohnhausgrundstücke im Landkreis Ostallgäu weist für die letzten Jahre eine kontinuierliche Preissteigerung. Obergünzburg weist im Landkreisvergleich relativ wenige Kauffälle für Wohnbauflächen auf.

### 5.7 Marktgängigkeit

Der vorrangige Interessentenkreis wird sich nach Einschätzung vorrangig aus Bauwilligen rekrutieren, welche auf dem Bewertungsgrundstück die Realisierung eines eigengenutzten Wohnhauses anstreben.

<sup>6</sup> <http://www.wegweiser-kommune.de>

Zum Wertermittlungsstichtag ist nach Einschätzung mit einer **guten Marktgängigkeit** und damit verbunden mit einem durchaus überdurchschnittlich langen Vermarktungszeitraum zu rechnen.

## 6 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.

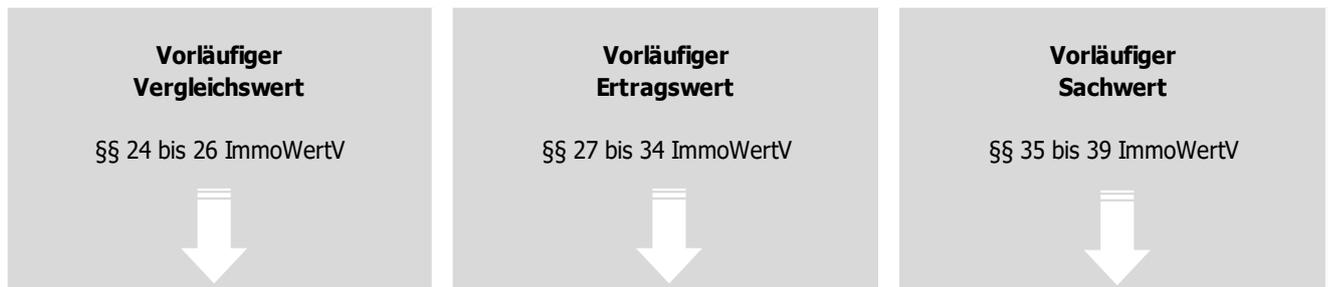
### 5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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.

**6.1 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)*



## 7 Bodenwert

### 7.1 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 Wertermittlungstichtag erfolgten.

### 7.2 Vergleichswertverfahren

Der Gutachterausschuss konnte auf Anfrage **acht Vergleichspreise aus den letzten zwei Jahren** zur Verfügung stellen. Die Vergleichswerte werden aus datenschutzgründen anonymisiert wiedergegeben:

Nr.	Gem.	Größe	Kaufpreis	Zeitpunkt
Bew.- Grundst.	Obergünzburg Flst. 39	170 m <sup>2</sup>		Mrz 22
1	Obergünzburg	768 m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>	Jul 20
2	Obergünzburg	523 m <sup>2</sup>	208 €/m <sup>2</sup>	Dez 20
3	Obergünzburg	543 m <sup>2</sup>	208 €/m <sup>2</sup>	Dez 20
4	Obergünzburg	531 m <sup>2</sup>	220 €/m <sup>2</sup>	Nov 20
5	Obergünzburg	532 m <sup>2</sup>	220 €/m <sup>2</sup>	Nov 20
6	Obergünzburg	518 m <sup>2</sup>	208 €/m <sup>2</sup>	Jan 21
7	Obergünzburg	499 m <sup>2</sup>	208 €/m <sup>2</sup>	Feb 21
8	Obergünzburg	461 m <sup>2</sup>	208 €/m <sup>2</sup>	Mrz 21

### 7.3 Wertrelevante Abweichungen

#### Zeitliche Entwicklung

Mit Ausnahme von Vergleichswert 1 weisen die übrigen Vergleichswerte im Zeitverlauf kaum Schwankungen auf. Es erfolgt

#### **keine Bodenwertanpassung.**

#### Lage

Das Flurstück 1737 weist im Vergleich zu den Vergleichsgrundstücken Nr. 2 bis 8 eine fast gleichwertige Lageeigenschaft auf.

Die Vergleichsgrundstücke liegen jedoch in ruhigen Neubaugebieten (anderes, hochwertigeres Bodenrichtwertgebiet), teilweise auch am Ortsrand. Im Gegensatz unterliegt das Bewertungsgrundstück leichten Lärmimmissionen. Es wurden folgende Lagen berücksichtigt:

#### Lage

- g gleiche Lage
- b bessere Lage
- db deutlich bessere Lage

Auf Basis der Wertunterschiede in den Bodenrichtwertzonen werden folgende Anpassungen vorgenommen:

Bew.- Grundst.	Obergünzburg Flst. 39	528 m <sup>2</sup>			
1	Obergünzburg	768 m <sup>2</sup>	b	Ortsrandlage	1,00
2	Obergünzburg	523 m <sup>2</sup>	db	Neubaubereich	0,95
3	Obergünzburg	543 m <sup>2</sup>	db	Neubaubereich	0,95
4	Obergünzburg	531 m <sup>2</sup>	db	Neubaubereich	0,95
5	Obergünzburg	532 m <sup>2</sup>	db	Neubaubereich	0,95
6	Obergünzburg	518 m <sup>2</sup>	db	Neubaubereich	0,95
7	Obergünzburg	499 m <sup>2</sup>	db	Neubaubereich	0,95
8	Obergünzburg	461 m <sup>2</sup>	db	Neubaubereich	0,95

Grundstücksgröße

Das Bewertungsgrundstück ist mit 528 m<sup>2</sup> groß. Aus zahlreichen Untersuchungen ist bekannt, dass der Bodenwert in Bezug auf den m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bei größer werdenden Flächen abnimmt. In der Fachliteratur<sup>7</sup> wurden hierzu Größenanpassungsfaktoren zur Anwendung gebracht:

Bew.- Grundst.	Obergünzburg Flst. 39	528 m <sup>2</sup>	0,99
1	Obergünzburg	768 m <sup>2</sup>	0,90
2	Obergünzburg	523 m <sup>2</sup>	0,99
3	Obergünzburg	543 m <sup>2</sup>	0,98
4	Obergünzburg	531 m <sup>2</sup>	0,99
5	Obergünzburg	532 m <sup>2</sup>	0,99
6	Obergünzburg	518 m <sup>2</sup>	0,99
7	Obergünzburg	499 m <sup>2</sup>	1,00
8	Obergünzburg	461 m <sup>2</sup>	1,03

<sup>7</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Seite 1510

### 7.4 Ableitung Vergleichswert – 1. Durchgang

Nr.	Gem.	Größe	Kaufpreis	Zeitpunkt	Größenfaktor	Umrechnung Größe	Lage	Begründung abweichender Lage	Lagefaktor	angepasster Vergleichswert
Bew.- Grundst.	Obergünzburg Flst. 39	528 m <sup>2</sup>		Mrz 22	0,99					
1	Obergünzburg	768 m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>	Jul 20	0,90	1,10	b	Ortsrandlage	1,00	132 €/m <sup>2</sup>
2	Obergünzburg	523 m <sup>2</sup>	208 €/m <sup>2</sup>	Dez 20	0,99	1	db	Neubauggebiet	0,95	198 €/m <sup>2</sup>
3	Obergünzburg	543 m <sup>2</sup>	208 €/m <sup>2</sup>	Dez 20	0,98	1,01	db	Neubauggebiet	0,95	200 €/m <sup>2</sup>
4	Obergünzburg	531 m <sup>2</sup>	220 €/m <sup>2</sup>	Nov 20	0,99	1	db	Neubauggebiet	0,95	209 €/m <sup>2</sup>
5	Obergünzburg	532 m <sup>2</sup>	220 €/m <sup>2</sup>	Nov 20	0,99	1	db	Neubauggebiet	0,95	209 €/m <sup>2</sup>
6	Obergünzburg	518 m <sup>2</sup>	208 €/m <sup>2</sup>	Jan 21	0,99	1	db	Neubauggebiet	0,95	198 €/m <sup>2</sup>
7	Obergünzburg	499 m <sup>2</sup>	208 €/m <sup>2</sup>	Feb 21	1,00	0,99	db	Neubauggebiet	0,95	196 €/m <sup>2</sup>
8	Obergünzburg	461 m <sup>2</sup>	208 €/m <sup>2</sup>	Mrz 21	1,03	0,96	db	Neubauggebiet	0,95	190 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert		547 m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup>							192 €/m <sup>2</sup>
Median		527 m <sup>2</sup>	208 €/m <sup>2</sup>							198 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung			25 €/m <sup>2</sup> (Sigma)							
Variationskoeffizient			13,05%							
<u>Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel)</u>							<u>Lage</u>			
Unterer Grenzwert			142 €/m <sup>2</sup>				g	gleiche Lage		
Oberer Grenzwert			242 €/m <sup>2</sup>				b	bessere Lage		
							db	deutlich bessere Lage		

Der Vergleichswert 1 (132 €/m<sup>2</sup>) liegt unterhalb des unteren Grenzwerts von 142 €/m<sup>2</sup> und wird aussortiert. Es erfolgt ein 2. Durchgang.

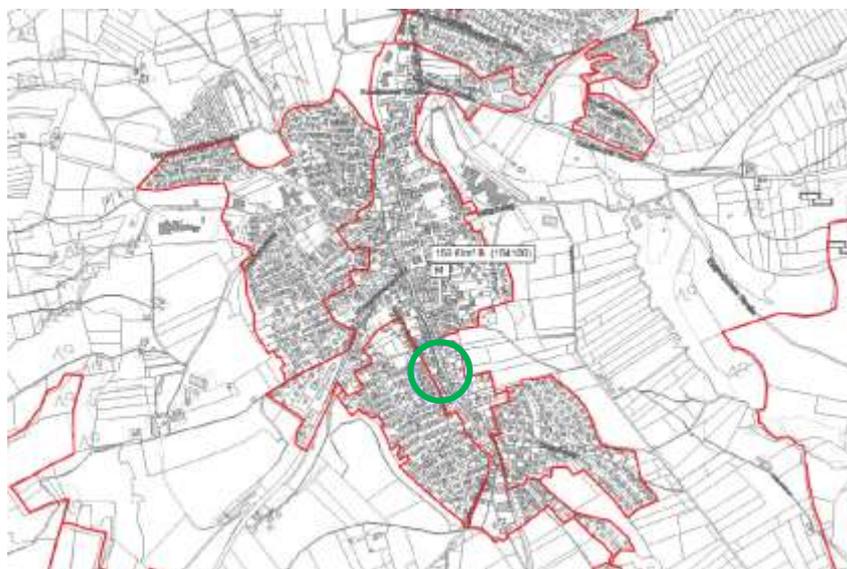
### 7.5 Ableitung Vergleichswert – 2. Durchgang

Nr.	Gem.	Größe	Kaufpreis	Zeitpunkt	Größenfaktor	Umrechnung Größe	Lage	Begründung abweichender Lage	Lagefaktor	angepasster Vergleichswert
Bew.- Grundst.	Obergünzburg Flst. 39	528 m <sup>2</sup>		Mrz 22	0,99					
1	Obergünzburg	768 m <sup>2</sup>	Aussortiert							
2	Obergünzburg	523 m <sup>2</sup>	208 €/m <sup>2</sup>	Dez 20	0,99	1	db	Neubauggebiet	0,95	198 €/m <sup>2</sup>
3	Obergünzburg	543 m <sup>2</sup>	208 €/m <sup>2</sup>	Dez 20	0,98	1,01	db	Neubauggebiet	0,95	200 €/m <sup>2</sup>
4	Obergünzburg	531 m <sup>2</sup>	220 €/m <sup>2</sup>	Nov 20	0,99	1	db	Neubauggebiet	0,95	209 €/m <sup>2</sup>
5	Obergünzburg	532 m <sup>2</sup>	220 €/m <sup>2</sup>	Nov 20	0,99	1	db	Neubauggebiet	0,95	209 €/m <sup>2</sup>
6	Obergünzburg	518 m <sup>2</sup>	208 €/m <sup>2</sup>	Jan 21	0,99	1	db	Neubauggebiet	0,95	198 €/m <sup>2</sup>
7	Obergünzburg	499 m <sup>2</sup>	208 €/m <sup>2</sup>	Feb 21	1,00	0,99	db	Neubauggebiet	0,95	196 €/m <sup>2</sup>
8	Obergünzburg	461 m <sup>2</sup>	208 €/m <sup>2</sup>	Mrz 21	1,03	0,96	db	Neubauggebiet	0,95	190 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert		547 m <sup>2</sup>	211 €/m <sup>2</sup>							200 €/m <sup>2</sup>
Median		527 m <sup>2</sup>	208 €/m <sup>2</sup>							198 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung			7 €/m <sup>2</sup> (Sigma)							
Variationskoeffizient			3,50%							
<u>Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel)</u>							<u>Lage</u>			
Unterer Grenzwert			186 €/m <sup>2</sup>				g	gleiche Lage		
Oberer Grenzwert			214 €/m <sup>2</sup>				b	bessere Lage		
							db	deutlich bessere Lage		

## 7.6 Bodenrichtwert

### Vergleichswert (Mittelwert) 200 €/m<sup>2</sup>

Neben dem Vergleichswertverfahren kann der Bodenwert auch, wie bereits unter Ziffer 7.1 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

Das Bewertungsobjekt liegt in der Bodenrichtwertzone 154100. Der Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreie (ebf) gemischt genutzte Grundstücke beträgt pauschal zum 01.01.2022:

**150 €/m<sup>2</sup>.**

Direkt angrenzend an das Bewertungsgrundstück befindet sich die Bodenrichtwertzone 154103. Der Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreie (ebf) Wohnbaugrundstücke beträgt pauschal zum 01.01.2022:

**200 €/m<sup>2</sup>.**

### 7.6.1 Wertanteil Erschließung

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert **beinhaltet bereits den Wertanteil für die Erschließung.**

### 7.6.2 Wertrelevante Abweichungen

#### Zeitliche Entwicklung

Der Bodenrichtwert gilt für den 01.01.2022 und ist damit zum Wertermittlungsstichtag 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.**

#### Lage

Das Flurstück 1737 weist im Vergleich zum durchschnittlichen Grundstück des Bodenrichtwertgebiets in der Gesamtbetrachtung eine etwas bessere Lagequalität auf. Die deutet auch die direkte Nachbarschaftslage zu der westlich angrenzenden Bodenrichtwertzone an.

Im Vergleich zum Bodenrichtwert erfolgt daher nach Abwägung

**eine Lageanpassung von 25 %.**

Grundstücksgröße

Das Bewertungsgrundstück ist mit 528 m<sup>2</sup> groß. Aus zahlreichen Untersuchungen ist bekannt, dass der Bodenwert in Bezug auf den m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bei größer werdenden Flächen abnimmt. Die Durchschnittsgröße der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone wird geschätzt auf ca. 600 m<sup>2</sup>.

In der Fachliteratur<sup>8</sup> wurden hierzu Größenanpassungsfaktoren zur Anwendung gebracht:

Bew.- Grundst.	Obergünzburg Flst. 39	528 m <sup>2</sup>	0,99
1	BRW-Zone	600 m <sup>2</sup>	0,95

**7.6.3 Anpassung Bodenrichtwert**

Bodenrichtwert zum 01.01.2022	=	150,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung Bodenwertentwicklung	0,00%	= 0,00 €/m <sup>2</sup>
Zwischenwert		150,00 €/m <sup>2</sup>
Werteinfluss Lage	25,00%	= 37,50 €/m <sup>2</sup>
Zwischenwert II		187,50 €/m <sup>2</sup>
Werteinfluss Grundstücksgröße		
Bewertungsgrundstück	528 m <sup>2</sup> x	0,99
Durchschnitt BRW-Gebiet	600 m <sup>2</sup> /	0,95
angepasster Bodenwert	=	195,39 €/m <sup>2</sup>

**Angepasster Bodenrichtwert rd. 195 €/m<sup>2</sup>**

**7.7 Gewählter Bodenwertansatz**

Der die den Vergleichswerten und dem Bodenrichtwert abgeleitete Bodenwertansätze weichen nur geringfügig voneinander ab:

Bodenwert auf Basis des Vergleichswerts	200 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert auf Basis des Bodenrichtwerts	195 €/m <sup>2</sup>

Der Bodenrichtwert ist zum Wertermittlungsstichtag erst wenige Monate alt und wurde in Abwägung auch unter Einbeziehung benachbarter Bodenrichtwertzonen abgeleitet. Aus diesem Grund wird der Bodenwertansatz auf Basis des Bodenrichtwerts zum Ansatz gebracht.

**7.8 Bodenwert Flst. 1737**

Flst. Nr. 1737	528 m <sup>2</sup> x	195 €/m <sup>2</sup> =	102.960 €
<b>Bodenwert Flst. Nr. 1737</b>	<b>rd.</b>	<b>103.000 €</b>	

<sup>8</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Seite 1510

## 8 Vergleichswertverfahren

### 8.1 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.**

## 9 Ertragswertverfahren

### 9.1 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 unbebaut und das **Ertragswertverfahren kommt nicht zur Anwendung.**

## 10 Sachwertverfahren

### 10.1 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.**

## 11 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 unbebaut ist.

### 11.1 Verkehrswert (Marktwert)

Für das Bewertungsgrundstück

- bestehend aus dem Flst. 1737 der Gemarkung Obergünzburg, Gutbrodstraße in 87634 Obergünzburg
- eingetragen im Grundbuch von Obergünzburg, Blattstelle 2115 unter der lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses,

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

**103.000 €**

**(in Worten | einhundertdreitausend Euro).**

### 11.2 Positives und Chancen vs. Negatives und Gefahren

Positive Gesichtspunkte und Chancen	Negative Gesichtspunkte und Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>- gut bebaubares Grundstück mit guter Ausrichtung</li> <li>- Bachlauf fast direkt am Grundstück angrenzend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- leicht überdurchschnittliche Immissionsbelastungen durch Straßenverkehr</li> </ul>

## **12 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, 15.10.2022

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. 1737 von der Gutbrodstraße aus nordwestlicher Richtung gesehen.



Zentralbereich des Grundstücks 1737

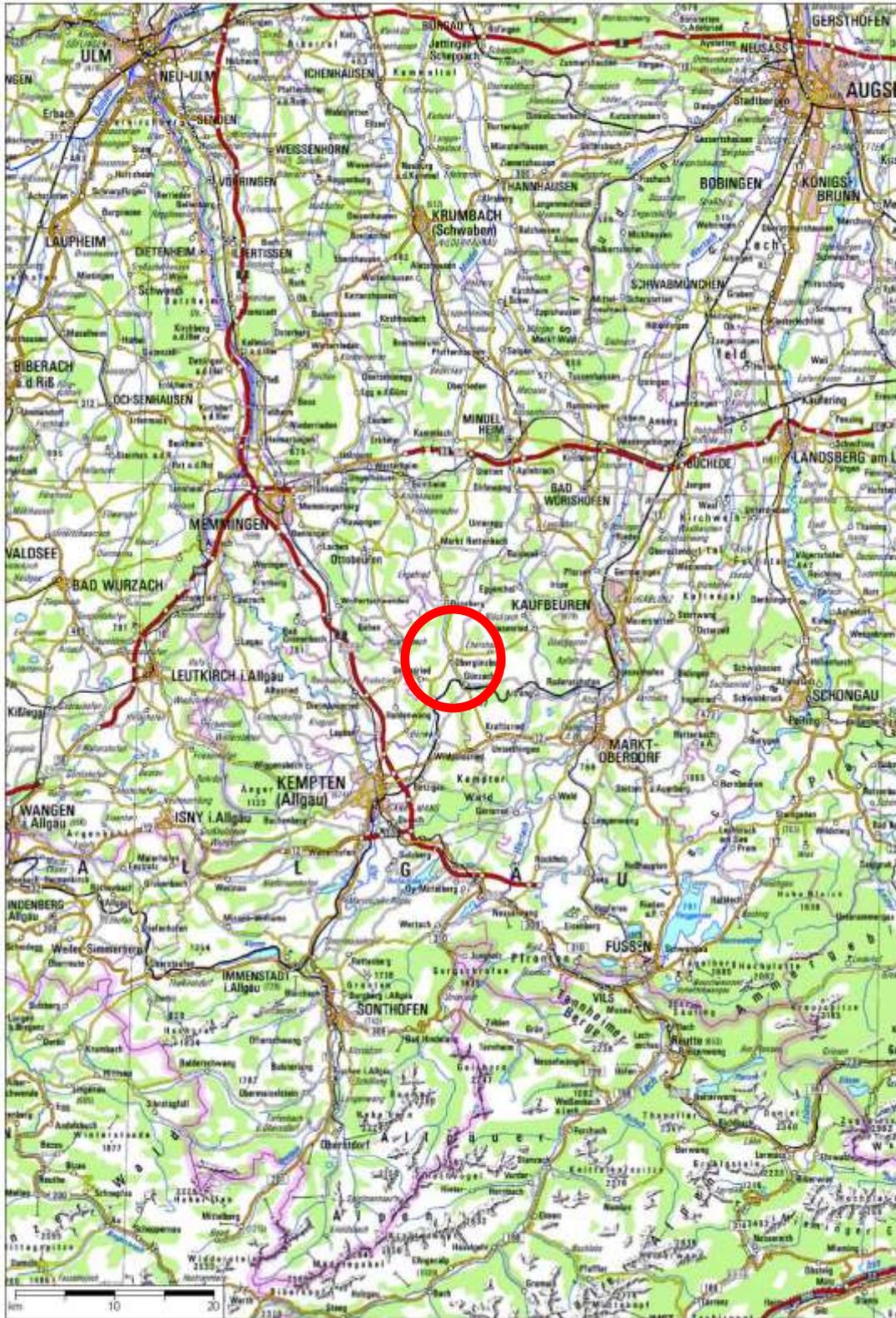


Ansicht aus Richtung Südwesten



## 1 Fotodokumentation

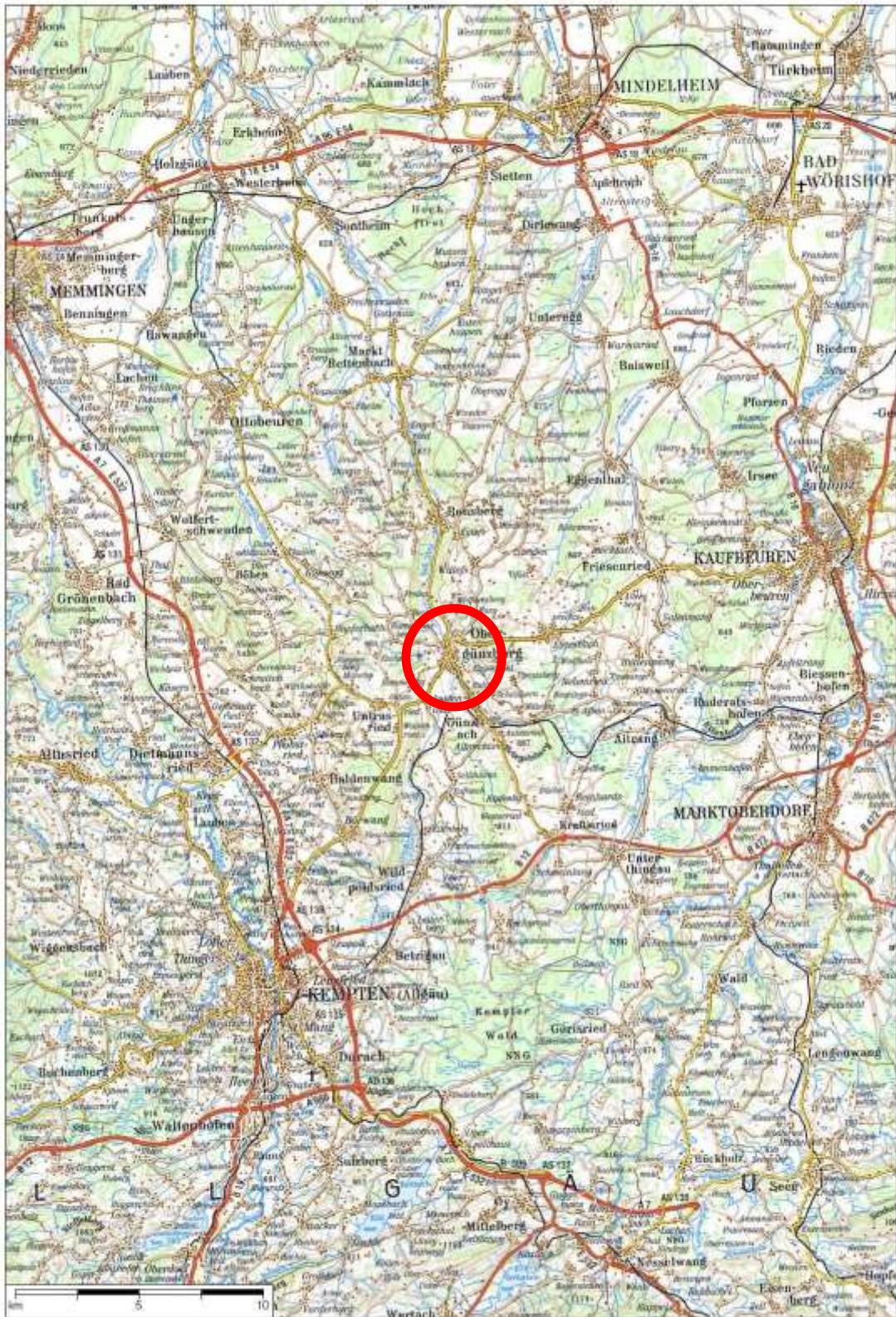
Norden ▲



© 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

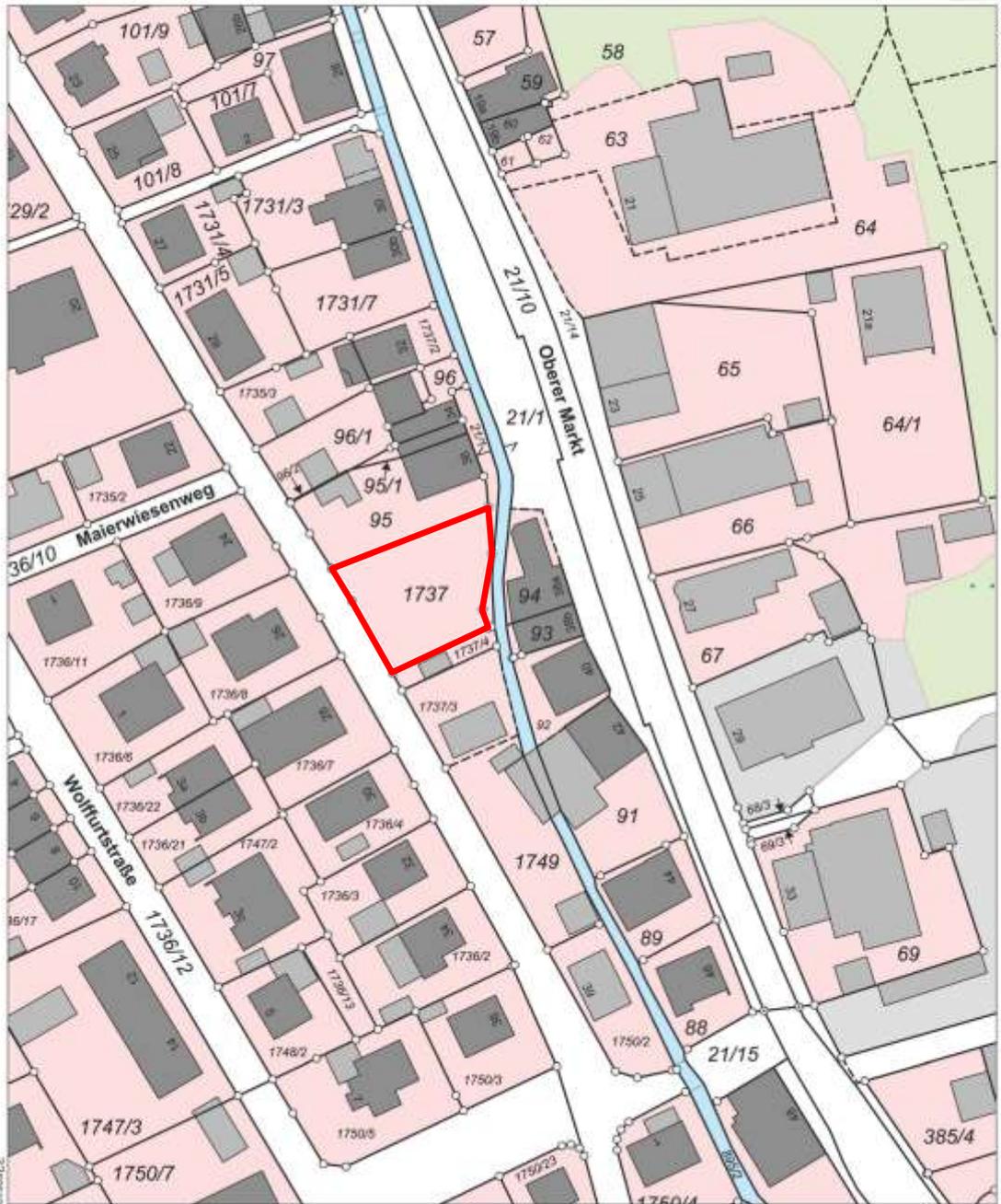
### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 24.03.2022

Flurstück: 94  
Gemarkung: Obergünzburg

Obergünzburg  
Landkreis: Ostallgäu  
Bezirk: Schwaben



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

## 5 Auszug aus dem Katasterkartenwerk