

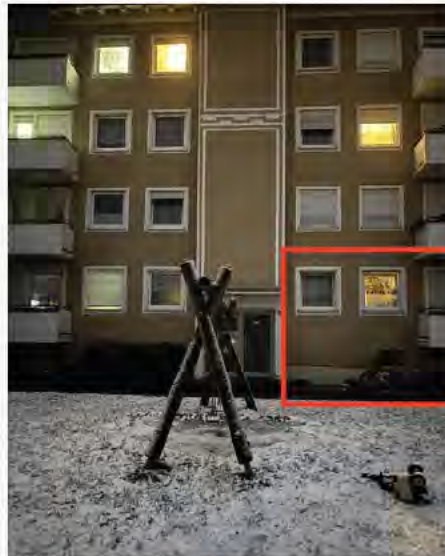
# Verkehrswertgutachten gemäß § 194 BauGB

Erstellt zu Auftragsreferenz K 10/24 (2)

---

**3-Zimmer-Wohnung**

**Gablonzer Ring 44  
87600 Kaufbeuren**



Verkehrswert:

**167.000 €**

ehundertsiebenundsechzigtausend Euro

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: **23.12.2024**

Objektbesichtigung: 23.12.2024

Gutachtenzweck: Zwangsversteigerungsverfahren

Auftraggeber: Amtsgericht Kaufbeuren  
PF 1142, 87571 Kaufbeuren

Hinweis zur Ausfertigung: Gutachten Nr. 262684 vom 08.01.2025  
Textteil mit 36, Anlagen mit 20 Seiten  
Ausfertigung Nr. 1 von 1

Erstellt durch: Paul Pletsch  
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung  
Marktwertermittlung von Standardimmobilien - Wohnen  
(Eiposcert)



**expecta GmbH**

**www.expecta.de / 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. Antragssteller und Antragsgegner

– Übersicht über die Beteiligten des Verfahrens –

---

### 1.1. Name des Gerichts

Amtsgericht Kaufbeuren Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen

### 1.2. Aktenzeichen

K 10/24 (2)

### 1.3. Antragssteller

1) WEG Gablonzer Ring 44-44c, Gablonzer Ring 44-44c, 87600 Kaufbeuren, Gz.: ZV gegen [REDACTED]  
[REDACTED] vertreten durch die Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft AREAL GmbH  
Hausverwaltungen, vertreten durch [REDACTED]  
- betreibende Gläubigerin-

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Olle Kickler MSc, Kelterstraße 73, 73265 Dettingen, Gz.: 15/24 OK11 OK

2) LBS Landesbausparkasse Süd, vertreten durch d. Vorstand, Arnulfstraße 50, 80335 München, Gz.: Vertragsnummer: 6538848000  
- betreibende Gläubigerin-

### 1.4. Antragsgegner

[REDACTED]  
-Schuldner-

## 2. Ergebnisübersicht

– Verkehrswertgutachten Nr. 262684 vom 08.01.2025 –

---

### 2.1. Objektart

#### 3-Zimmer-Wohnung

Wohnung Nr.09 mit Keller Nr. K 9

### 2.2. Grundstück

Grundbuch: Kaufbeuren, Blatt 28554  
Grundstücksgröße: 75,1 m<sup>2</sup> (Gesamtgröße: 2.602 m<sup>2</sup>)  
Lagebewertung: Region: A+ | Adresse: D (einfache Lage)

### 2.3. Bauliche Anlagen

Anzahl Gebäude: 1  
Anzahl Einheiten: 1 Wohneinheit  
Anzahl PKW-Stellplätze: Keine  
Flächenangabe: 80,1 m<sup>2</sup> Wfl. und 6,7 m<sup>2</sup> Nfl. (86,8 m<sup>2</sup> W-/Nfl.)  
Wohn- /Nutzfläche: 86,8 m<sup>2</sup>  
Energieverbrauch: Effizienzklasse D ( $\approx 129,4 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ ) – Erdgas  
Baujahr: 1974 (fiktiv 1975, nach Modernisierung)  
Nutzungsdauer: 80 Jahre (GND), 31 Jahre (RND)  
Ausstattungsstandard: Stufe 3 gemäß ImmoWertV

### 2.4. Ergebnis

Wertm.- / Qualitätsstichtag: 23.12.2024  
**Verkehrswert: 167.000 €**  
Verkehrswert / m<sup>2</sup>: 2.085 €/m<sup>2</sup> Wfl., 1.924 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nfl.

### 2.5. Kennzahlen

Rohrertrag / Jahr: 8.136 €  
Bewirtschaftungskosten / Jahr: 1.619 €  
Reinertrag / Jahr: 6.517 €  
Liegenschaftszinssatz: 0,47 %

|                                      | <b>Vorläufig, vor boG*</b> | <b>Endergebnis</b> |
|--------------------------------------|----------------------------|--------------------|
| Ertragswert (vorrangiges Verfahren): | <b>166.697 €</b>           | <b>166.697 €</b>   |
| Rohertrag, Faktor:                   | 20,5                       | <b>20,5</b>        |
| Reinertrag, Faktor:                  | 25,6                       | <b>25,6</b>        |
| Ertragswert d. baul. Anlagen:        | 184.339 €                  | <b>88,0%</b>       |
| Bodenwert:                           | 24.032 €                   | <b>12,0%</b>       |

|                                             | <b>Vorläufig, vor boG*</b> | <b>Endergebnis</b> |
|---------------------------------------------|----------------------------|--------------------|
| Vergleichswert (unterstützendes Verfahren): | <b>202.893 €</b>           | <b>161.219 €</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 36 Seiten | Anlagen mit 20 Seiten –

---

## Ergebnisübersicht

|    |                                                     |   |
|----|-----------------------------------------------------|---|
| 1. | Antragssteller und Antragsgegner .....              | 2 |
| 2. | Ergebnisübersicht – Tabellarische Darstellung ..... | 3 |
| 3. | Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung .....      | 7 |

## Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale

|      |                                          |    |
|------|------------------------------------------|----|
| 4.   | Lage .....                               | 9  |
| 4.1. | Kartendarstellung – GoogleMaps .....     | 9  |
| 4.2. | Lageplan – Flurkarte .....               | 10 |
| 4.3. | Lagebeschreibung .....                   | 11 |
| 4.4. | Lagebewertung (Smart-Data-Analyse) ..... | 12 |
| 5.   | Grundbuchstand .....                     | 16 |
| 6.   | Rechtliche Gegebenheiten .....           | 17 |
| 7.   | Grundstück .....                         | 19 |
| 8.   | Bauliche Anlagen .....                   | 20 |

## Abschnitt II – Wertermittlung

|       |                                                   |    |
|-------|---------------------------------------------------|----|
| 9.    | Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl ..... | 24 |
| 10.   | Bodenwertermittlung .....                         | 25 |
| 10.1. | Bodenwertermittlung – Grundsätze .....            | 25 |
| 10.2. | Bodenwertermittlung – Berechnung .....            | 26 |
| 11.   | Ertragswertverfahren .....                        | 27 |
| 11.1. | Ertragswertverfahren – Grundsätze .....           | 27 |
| 11.2. | Einwertung Gebäude .....                          | 28 |
| 11.3. | Ermittlung der Marktmiete .....                   | 30 |
| 11.4. | Jahresreinertrag .....                            | 31 |
| 11.5. | Ertragswertverfahren – Berechnung .....           | 32 |
| 12.   | Vergleichswertverfahren .....                     | 34 |
| 12.1. | Vergleichswertverfahren – Grundsätze .....        | 34 |
| 12.2. | Vergleichswertverfahren – Berechnung .....        | 35 |
| 13.   | Schlussklärung .....                              | 36 |

## Abschnitt III – Anlagen

|    |                         |    |
|----|-------------------------|----|
| A1 | Objektbilder .....      | 37 |
| A2 | Grundriss .....         | 39 |
| A3 | Grundbuch Wohnung ..... | 40 |

|     |                                                                  |    |
|-----|------------------------------------------------------------------|----|
| A4  | Energieausweis .....                                             | 42 |
| A5  | Unterlagensatz .....                                             | 43 |
| A6  | Wohn- /Nutzfläche .....                                          | 44 |
| A7  | Vergleichspreise – Umfeldbeobachtung Mietangebote .....          | 45 |
| A8  | Vergleichspreise – Umfeldbeobachtung Kaufobjekte .....           | 46 |
| A9  | Vergleichspreise – Umfeldbeobachtung Kaufangebote (Online) ..... | 48 |
| A10 | Liegenschaftszinssatz .....                                      | 49 |
| A11 | Bewirtschaftungskosten .....                                     | 50 |
| A12 | Umweltrisiko – Kartendarstellung .....                           | 51 |
| A13 | Rechtsgrundlagen .....                                           | 52 |
| A14 | Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung .....        | 54 |
| A15 | Glossarium .....                                                 | 55 |
| A16 | Haftungsausschluss .....                                         | 56 |

### 3. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

---

#### 3.1. Bewertungsauftrag

Bewertet wird eine 3-Zimmer-Wohnung (Wohnung Nr.09 mit Keller Nr. K 9 ) in Kaufbeuren. Der Wertermittlungstichtag (WEST) ist der 23.12.2024 – der Qualitätstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag.

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.

#### 3.2. Zweck der Bewertung

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

#### 3.3. Objektbesichtigung

Eine fachgerechte, dem Auftrag gemäße Ortsbesichtigung der zu bewertenden Immobilie konnte durch den Auftragnehmer am 23.12.2024 nicht durchgeführt werden. Bei der Besichtigung waren anwesend:

Paul Pletsch, Auftragnehmer / Sachverständiger

Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Ein entsprechender Abschlag wird in den Bewertungsverfahren vorgenommen.

#### 3.4. Dokumente und Informationen zur Wertermittlung

Für die Bewertung wurden, neben der obligatorischen Prüfung der allgemeinen und lagespezifischen Rechtsgrundlagen, folgende objektspezifische Unterlagen berücksichtigt:

- Grundbuchauszug
- Gebäudepläne
- Altlastenankunft
- Baulastenankunft
- Energieausweis
- Teilungserklärung
- Wirtschaftsplan
- Protokolle der Eigentümerversammlung

#### 3.5. Nutzung des Bewertungsobjekts

Bei der Ortsbesichtigung wurde Licht in der Wohnung festgestellt. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen konnte jedoch nicht geklärt werden, ob ein Mietverhältnis besteht. Daher wird für die Wertermittlung von einer mietfreien Wohnung ausgegangen.

### **3.6. Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen**

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Das Jahr der Bezugsfertigkeit ist mit 1974 angegeben.

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

Das Objekt verfügt über keine positiven werterhöhenden Aspekte.

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

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung und der vorgefunden Situation vor Ort (Alle Fenster geschlossen/Rolladen defekt und heruntergelassen Rückseite) muss ein Risikoabschlag von 20 % vorgenommen werden.

### **3.9. 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.

### **3.10. Vorbehalt**

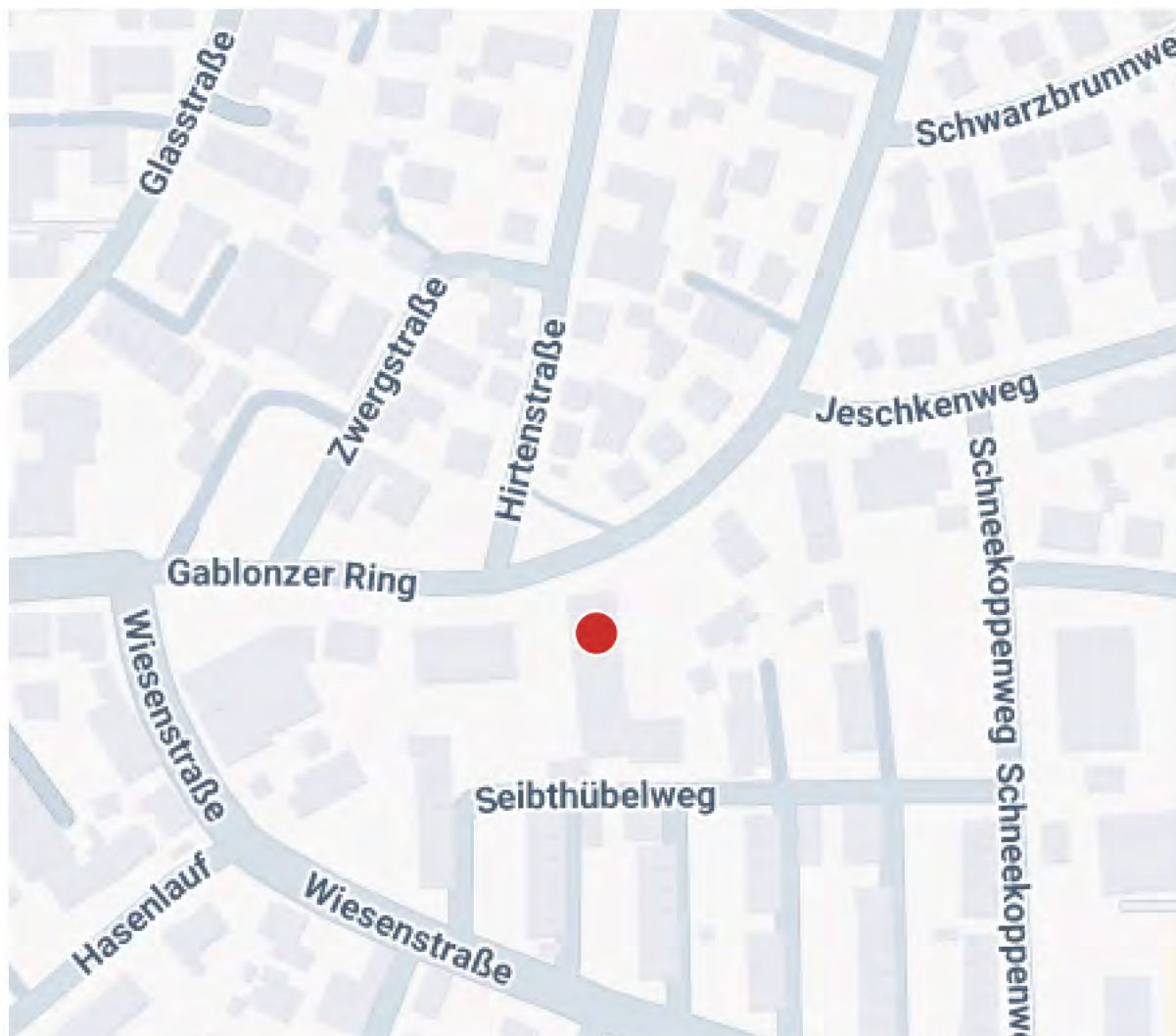
Bei Gutachten, die im Auftrag des Gerichts für Zwangsversteigerungen erstellt werden, wird der Verkehrswert immer im miet- und lastenfreien Zustand ermittelt und ggf. der Wert etwaiger Belastungen in Abt. II zusätzlich zur Information des Gerichts festgestellt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass das 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.

#### 4.1. Lage – Kartendarstellung

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

**Gablonzer Ring 44, 87600 Kaufbeuren**



## 4.2. Lageplan – Flurkarte

– Die nachfolgende Darstellung ist nicht maßstabsgerecht –



## 4.3. Lagebeschreibung

– Beschreibung der Makro- und Mikrolage –

---

### 4.3.1. Fakten zur Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bundesland Bayern, in der Stadt Kaufbeuren (Kreisfreie Stadt Kaufbeuren). Die Straße des Objekts liegt im Ortsteil Neugablonz. 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.

### 4.3.2. Makrolage

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 Bahnhaltepunkte 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.

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

– Bewertung der Makro- und Mikrolage –

---

### 4.4.1. 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.

### 4.4.2. 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 computer-gestützten Bewertungsmodell verknüpft. Daraus ergibt sich eine präzise Standortbewertung.

### 4.4.3. 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.

### 4.4.4. 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.

### 4.4.5. 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.

#### **4.4.6. 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.

#### **4.4.7. 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.

#### **4.4.8. 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 57 von 100 möglichen Punkten. Dieses Rating führt innerhalb der Makrolage zu einer Einstufung der Mikrolage in eine D-Lage (Rating möglich A++ bis E). Dies bedeutet, dass 43 % 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:            | 66 | 7%  |
| Bildung:                 | 56 | 15% |
| Demographie:             | 35 | 19% |
| Immobilienmarkt:         | 66 | 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: **D**

**Scorewert der Adresse gegenüber der Region:** **57**

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

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

|                      |    |     |
|----------------------|----|-----|
| Anbindung:           | 26 | 25% |
| Bildung:             | 67 | 14% |
| Infrastruktur:       | 79 | 17% |
| Kombinierte Scores:  | 50 | 37% |
| Kultur und Freizeit: | 77 | 2%  |
| Nahversorgung:       | 77 | 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 17.01.2025 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 ( ) verwendet.

## 5. Grundbuchstand

- Tabellarische Zusammenfassung –
  - Grundbuch des Amtsgerichts von Kaufbeuren –
- 

### 5.1. Grundbuch von Kaufbeuren, Blatt 28554 zum Stand 01.08.2024

| Lfd.               | Gemarkung  | Flurstück | Größe (m²)<br>Wirtschaftsart      | Anteile    | Gesamt (m²) |
|--------------------|------------|-----------|-----------------------------------|------------|-------------|
| 1                  | Kaufbeuren | 1737/18   | 2.602<br>Gebäude – und Freifläche | 28,88/1000 | 75,1        |
| Grundstücksfläche: |            |           |                                   |            | 75,1        |

### Ergänzungen zum Bestandsverzeichnis

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr.09 und K 9

#### Abteilung I



#### Abteilung II

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kaufbeuren, Ganghoferstr. 9-11, 87600 Kaufbeuren AZ: K10/24) ; eingetragen am 01.08.2024 Hipp

#### 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.

## 6. Rechtliche Gegebenheiten

– Privatrecht und öffentliches Recht –

---

### 6.1. Vermietungszustand

Bei der Ortsbesichtigung wurde Licht in der Wohnung festgestellt. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen konnte jedoch nicht geklärt werden, ob ein Mietverhältnis besteht. Daher wird für die Wertermittlung von einer mietfreien Wohnung ausgegangen.

### 6.2. Erschließungszustand / abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück ist über die Gablonzer Ring verkehrstechnisch erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag wird nicht mehr erhoben. Bei der Gablonzer Ring handelt es sich um eine endgültig hergestellte Hauptverkehrsstraße. Das Wertermittlungsobjekt und die Erschließungsstraße liegen annähernd niveaugleich. Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Wasser, Telefon und Kabelfernsehen angeschlossen. Zum Wertermittlungstichtag 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.

### 6.3. Baurechtliche Voraussetzungen

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb eines Bebauungsplans "Gablonzer Ring, Jeschkenweg, Gemarkungsgrenze und Wiesenstraße", Plan-Nr. 7.2. Damit ist es nach den Grundsätzen des §30 BauGB bebaubar.

Die wesentlichen Grundlagen des gültigen Bebauungsplans sind:

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Art und Nutzung:                 | Mischgebiet (MI) |
| Grundflächenzahl (GRZ):          | 0,4              |
| Geschossflächenzahl (GFZ):       | 1,0              |
| Bauweise:                        | offen            |
| Anzahl zulässiger Vollgeschosse: | 4                |
| sonstiges                        | Satteldach 30°   |

Das Grundstück ist bereits bebaut. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist mit der vorhandenen Bebauung ausgeschöpft.

### 6.4. 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.

### 6.5. Denkmal- und/oder Ensembleschutz

Es besteht weder Denkmal- noch Ensembleschutz.

#### **6.6. Abstandsflächen, Baulasten und Altlasten**

Das Gebäude befindet sich im Geltungsbereich der städtischen Abstandsflächensatzung.

Von einer Kontaminierung des Grundstücks ist nicht auszugehen, da keine Verdachtsmomente vorliegen.

Ebenso liegt im Baulastenverzeichnis kein Eintrag vor.

#### **6.7. Erhaltungssatzung**

Das Grundstück liegt nicht im Gebiet einer Erhaltungssatzung.

#### **6.8. Wohnungsbindung**

Das Objekt unterliegt gemäß der vorgelegten Unterlagen nicht der Wohnungsbindung gemäß Wohnungsbindungsgesetz WoBindG.

## 7. Grundstück

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

---

### 7.1. Grundstücksform / Grundstücksabmessungen / Topographie

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten und hat eine leichte Hanglage. Das Grundstück ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt. Die gesamte Grundstücksgröße beträgt gemäß Grundbuch 2.602 m<sup>2</sup>. Der Grundstücksanteil des Wertermittlungsobjekts ist 75,15 m<sup>2</sup> groß.

### 7.2. 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.

### 7.3. Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine wertmindernden Immissionen festgestellt.

### 7.4. Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks

Das Bodenrichtwertgrundstück kann mit dem Objekt verglichen werden. Eine WGFZ Anpassung ist nicht erforderlich.

## 8. Bauliche Anlagen

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

---

### 8.1. 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.

### 8.2. Struktur und Nutzung des Gebäudes

Das Gebäude wurde zu Wohnzwecken errichtet. Es ist systematisiert erbaut und die Wohnungen sind spiegelverkehrt angeordnet. Der Gebäudekomplex verfügt über 4 Eingänge, die die zentralen Treppenhäuser erschließen. Die Grundrisse sind als Zweispänner angelegt.

### 8.3. Vertikale Erschließung und Nutzung der Geschosse

Die vertikale Erschließung erfolgt jeweils über das zentrale Treppenhaus. Die Geschosse werden wohnwirtschaftlich genutzt.

### 8.4. Bauzustand und Beurteilung des Objektes

Es kann aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung keine Aussage hierzu getroffen werden. Von außen waren keine Bauschäden erkennbar.

### 8.5. 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 jedoch vor. Der Energieverbrauch des Gebäudes liegt 129,4 kWh/ (m<sup>2</sup>\*a), was einer Energieeffizienzkategorie D entspricht (Energieträger: Erdgas). Dieser Verbrauch bzw. Bedarf ist baujahrestypisch für die Gebäudeklasse und deren Nutzungsart.

### **8.6. Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung beschreibt den Wertverlust einer Immobilie, der sich unvermeidbar mit zunehmendem Alter einstellt. Sie ist Folge des Verschleißes und der technischen Abnutzung der Bausubstanz sowie der allgemeinen Wertentwicklung von Immobilien im Laufe der Zeit. Die Alterswertminderung wird anhand der Restnutzungsdauer der Immobilie berechnet. Diese gibt an, wie viele Jahre die Immobilie voraussichtlich noch genutzt werden kann.

### **8.7. Abgrenzung von Alterswertminderung und Instandhaltungsstau**

Alterswertminderung und Instandhaltungsstau sind zwei wichtige Faktoren, die bei der sachverständigen Bewertung von Immobilien den Wert mindern. Es ist jedoch wichtig, diese beiden Begriffe klar voneinander abzugrenzen, da sie unterschiedliche Auswirkungen auf die Bewertung haben. Die Alterswertminderung ist ein altersbedingter Wertverlust, der bei allen Immobilien eintritt. Der Instandhaltungsstau hingegen ist ein wertmindernder Faktor, der durch vernachlässigte Instandhaltung entsteht.

Bei der Immobilienbewertung müssen beide Faktoren berücksichtigt werden. Die Alterswertminderung wird anhand der Restnutzungsdauer berechnet, während die Wertminderung durch Instandhaltungsstau anhand der Kosten für die Beseitigung des Rückstaus berechnet wird.

### **8.8. Beurteilung des Instandhaltungszustands**

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getroffen werden.

### **8.9. Beurteilung der Modernisierungsmaßnahmen**

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getroffen werden.

### **8.10. Beurteilung der Grundrissqualität**

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getroffen werden.

### **8.11. Beurteilung der Belichtungsverhältnisse**

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getroffen werden.

### **8.12. möglicher Verdacht auf Hausschwamm**

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getroffen werden.

### **8.13. 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.

#### **8.14. Bautechnische Beanstandungen**

Bautechnische Beanstandungen konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden. Die Aufstellung der bautechnischen Beanstandungen erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, da das vorliegende Gutachten kein qualifiziertes Bauschadensgutachten ersetzen soll und kann.

#### **8.15. Tabellarische Auflistung der Gebäudemerkmale**

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

### 8.16. Allgemein

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

### 8.17. Gebäude

|                 |                                                                                                                                                                                |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:     | Mehrfamilienhäuser                                                                                                                                                             |
| Baujahr:        | 1974                                                                                                                                                                           |
| Gesamtfläche:   | Wohnfläche: $\approx 80,1 \text{ m}^2$<br>Nutzfläche: $\approx 6,7 \text{ m}^2$<br>Wohn-/Nutzfläche: $\approx 86,8 \text{ m}^2$<br>Brutto-Grundfläche: $\approx 0 \text{ m}^2$ |
| Geschosse:      | Unter-, Erd-, vier Obergeschosse zzgl. Dachgeschoss                                                                                                                            |
| Gründung:       | Bei Besichtigung nicht feststellbar                                                                                                                                            |
| Geschossdecken: | Stahlbeton                                                                                                                                                                     |
| Geschosshöhen:  | Normale Deckenhöhe                                                                                                                                                             |
| Mauerwerk:      | Massiv – Ziegel                                                                                                                                                                |
| Fassade:        | Einfache Putzfassade                                                                                                                                                           |
| Fenster:        | Nicht feststellbar                                                                                                                                                             |
| Verschattung:   | Rolläden, einfache Ausführung                                                                                                                                                  |
| Dach:           | Satteldach                                                                                                                                                                     |
| Treppenhaus:    | Nicht feststellbar                                                                                                                                                             |

### 8.18. Technische Gebäudeausstattung

|                  |                                                                         |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Wärmetechnik:    | Erdgas, modern<br>Viessmann Vitodens 200-W B2HA-99 errichtet 30.05.2023 |
| Raumlufttechnik: | Nicht feststellbar                                                      |
| Elektrotechnik:  | Nicht feststellbar                                                      |
| Aufzugstechnik:  | Nicht feststellbar                                                      |
| Kommunikation:   | Nicht feststellbar                                                      |

### 8.19. Außenanlagen

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Außenanlagen: | Teilweise ungepflegt |
|---------------|----------------------|

## 9. Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl

- Gemäß § 6 ImmoWertV –
  - Schema zu den normierten Verfahren siehe Anlage A14 –
- 

### 9.1. 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 angefügt.

### 9.2. 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 als unterstützendes Verfahren eingesetzt.

### 9.3. 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.

### 9.4. 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 nicht durchgeführt.

### 9.5. Begründung der Verfahrenswahl

Das bewertete Objekt ist ein klassisches Renditeobjekt und demzufolge im Ertragswertverfahren zu bewerten. Unterstützend wird für den Zweck der Plausibilisierung das Vergleichswertverfahren herangezogen.

## 10.1. Bodenwertermittlung – Grundsätze

– Gemäß Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40 45 ImmoWertV –

---

### 10.1.1. Rechtsgrundlage

Im Sinne des § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 der ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

### 10.1.2. Bodenrichtwerte – Begriffsdefinition

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, Straßen oder Straßenabschnitte, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt. 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.

### 10.1.3. 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.

### 10.1.4. Bodenrichtwerte – Berücksichtigung von speziellen Gegebenheiten

Spezielle Gegebenheiten eines Grundstückes werden vom Bodenrichtwert nicht erfasst; sie sind bei der Einzelwertermittlung zu berücksichtigen. Ebenso werden Vereinbarungen aus städtebaulichen Verträgen nicht erfasst, jedoch die bindenden Festsetzungen aus Bebauungsplänen. Spezielle Gegebenheiten sind zum Beispiel eine atypische Bebauung – im Vergleich zu einer typischen Neubebauung – oder die Nutzungsart, die Form, die Größe, die Bodenbeschaffenheit, ein abweichender Erschließungszustand, mögliche Immissionen oder werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen.

## 10.2. Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

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

|                                                         | Referenz GrStk   | Bewert.GrStk            |
|---------------------------------------------------------|------------------|-------------------------|
| Bodenrichtwert k. A. vom:                               | 01.01.2024       | 23.12.2024              |
| <b>Bodenrichtwert / m<sup>2</sup>:</b>                  | <b>320 €</b>     |                         |
| – keine Anpassungen –                                   |                  |                         |
| <b>Bodenrichtwert / m<sup>2</sup> ohne Anpassungen:</b> |                  | <b>320 €</b>            |
| Entwicklungsstufe:                                      | Baureifes Land   | Baureifes Land          |
| Gemeinde:                                               | Stadt Kaufbeuren | Stadt Kaufbeuren        |
| Gemarkungsname:                                         | k. A.            | k. A.                   |
| Ortsteil:                                               | k. A.            | k. A.                   |
| Nutzungsart:                                            | W (Wohngebiet)   | Gemischte Baufläche (M) |
| Erschließungszustand:                                   | beitragsfrei     | beitragsfrei            |
| Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):               |                  |                         |
| Bodenrichtwert für Gartenland:                          |                  | k. A.                   |
| Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> ), herangezogen:       |                  | 2.602 m <sup>2</sup>    |
| Grundstückstiefe (m, gemittelt):                        | 0                | k. A.                   |
| Grundstücksbreite (m, gemittelt):                       |                  | k. A.                   |
| Bauweise:                                               |                  | offen                   |
| Anzahl der Geschosse:                                   |                  | 4,0                     |
| Grundstücksform:                                        |                  | regelmäßig              |
| Bodenbeschaffenheit:                                    |                  | leichte Hanglage        |
| Immissionen:                                            |                  | Keine                   |

### 10.2.2. Bodenwert

|                                                             |                           |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Grundstücksfläche:                                          | <b>75,1 m<sup>2</sup></b> |
| Angepasster Bodenrichtwert / m <sup>2</sup> zum 01.01.2024: | 320 €                     |
| <b>Bodenwert des Grundstückes:</b>                          | <b>24.032 €</b>           |

### Hinweis zur Berechnung

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.

## 11.1. Ertragswertverfahren – Grundsätze

– Gemäß Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 - 34 ImmoWertV –

---

### 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 Wertermittlungstichtag, 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.

### 11.1.3. Kapitalisierung von Erträgen

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Kapitalisierungsfaktor ist ein Vervielfältiger, mit dem der jährliche Reinertrag einer Immobilie multipliziert wird, um den sogenannten Gebäudeertragswert zu ermitteln. Zur Kapitalisierung werden zukünftig erwartete Erträge auf den Stichtag abgezinst.

Dabei wird ein Kapitalisierungsfaktor verwendet, der sich unter anderem aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz zusammensetzt. Es gilt der Grundsatz: je kürzer die Restnutzungsdauer, desto niedriger der Kapitalisierungsfaktor und umgekehrt. Je höher der Liegenschaftszinssatz, desto niedriger der Kapitalisierungsfaktor und umgekehrt.

## 11.2. Einwertung Gebäude

– Gemäß Anlage 4 ImmoWertV –

### 11.2.1. Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer

Typ / Kategorie: 4.3 Mehrfamilienhäuser

Baujahr: 1974

Brutto-Grundfläche: k. A.

|                              |    |    |    |
|------------------------------|----|----|----|
| Standardstufen:              | 3  | 4  | 5  |
| Gesamtnutzungsdauer / Jahre: | 80 | 80 | 80 |

| Bauteil                                | 1 | 2 | 3     | 4 | 5 | Wäg.*                      |
|----------------------------------------|---|---|-------|---|---|----------------------------|
| Außenwände:                            |   |   | 100 % |   |   | 23 %                       |
| Dächer:                                |   |   | 100 % |   |   | 15 %                       |
| Außentüren & Fenster:                  |   |   | 100 % |   |   | 11 %                       |
| Innenwände und -Türen:                 |   |   | 100 % |   |   | 11 %                       |
| Deckenkonstrukt. und Treppen:          |   |   | 100 % |   |   | 11 %                       |
| Fußböden:                              |   |   | 100 % |   |   | 5 %                        |
| Sanitäreinrichtungen:                  |   |   | 100 % |   |   | 9 %                        |
| Heizung:                               |   |   | 100 % |   |   | 9 %                        |
| Sonstige technische Ausstattung:       |   |   | 100 % |   |   | 6 %                        |
| <b>Ermittelte Gesamtnutzungsdauer:</b> |   |   |       |   |   | <b>80 J</b>                |
| <b>Ermittelte Standardstufe:</b>       |   |   |       |   |   | <b>ImmoWertV – Stufe 3</b> |

### Hinweise zur Berechnung:

Basierend auf dem oben dargestellten Modell der ImmoWertV werden für das Gebäude die Gesamtnutzungsdauer und die Standardstufe anhand der Gebäudemerkmale bestimmt.

### 11.2.2. Festlegung des Modernisierungsgrads

| Maßnahme                                                           | max. | Punkte |
|--------------------------------------------------------------------|------|--------|
| Dacherneuerung (inklusive Verbesserung der Wärmedämmung):          | 4    | 0,0    |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren:                         | 2    | 0,0    |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser): | 2    | 0,0    |
| Modernisierung der Heizungsanlage:                                 | 2    | 2,0    |
| Wärmedämmung der Außenwände:                                       | 4    | 0,0    |
| Modernisierung von Bädern:                                         | 2    | 0,0    |
| Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Treppen): | 2    | 0,0    |

\* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils.

|                                                   |   |            |
|---------------------------------------------------|---|------------|
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung: | 2 | 0,0        |
| <b>Modernisierungsgrad:</b>                       |   | <b>2,0</b> |

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

|                                        |             |
|----------------------------------------|-------------|
| Wertermittlungstichtag:                | 23.12.2024  |
| Baujahr der baulichen Anlagen:         | 1974        |
| Baujahr, modifiziert:                  | 1975        |
| Gesamtnutzungsdauer:                   | 80 J        |
| <b>Restnutzungsdauer, modifiziert:</b> | <b>31 J</b> |

### Hinweise zur Modernisierung

zu 1.: Aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen wurde die Restnutzungsdauer verlängert. Der Umfang gilt als kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung. Für die Maßnahmen wurden 2 Punkte vergeben, welche gemäß der Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - 2021) in eine Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 31 Jahre, und in ein modifiziertes Baujahr von 1975 resultieren. Die Restnutzungsdauer entspricht dabei nicht dem Ergebnis aus Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter.

Erneuerung der Heizungsanlage 2023 (Auskunft gemäß WEG Protokoll)

## 11.3. Erträge – Ermittlung der marktüblichen Vergleichsmiete

– Anpassung der Vergleichsmieten an das Objekt –

---

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

|                                                                |               |
|----------------------------------------------------------------|---------------|
| Immoscout 24 Mietangebot KF-Neugablonz:                        | 7,50 €        |
| Online Angebote, 21st Real Estate:                             | 10,42 €       |
| <b>Durchschnitt aus den Ergebnissen der Vergleichsquellen:</b> | <b>8,96 €</b> |

### 11.3.2. Objektspezifische Anpassungen an die durchschnittliche Vergleichsmiete

|                                                           |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|
| Aufenthaltsqualität:                                      | 0,00 €        |
| Ausstattungsqualität:                                     | 0,00 €        |
| Objektgröße:                                              | 0,00 €        |
| Energieklasse:                                            | -0,30 €       |
| Repräsentation:                                           | -0,20 €       |
| Lagequalität:                                             | 0,00 €        |
| <b>Markmiete pro m<sup>2</sup>, netto – Einschätzung:</b> | <b>8,46 €</b> |

#### Hinweis zu dieser Seite

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

## 11.4. Erträge

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

---

| Einh. | Bemerkung | Nutz. | Status     | Größe m² | € / m² | Netto / M. |
|-------|-----------|-------|------------|----------|--------|------------|
|       |           | W     | Marktmiete | 80,1     | 8,46 € | 677,65 €   |

---

### 11.4.1. Rohertrag

Rohertrag / Monat – Summe aus oben dargestellten Einzelmieten: 678,00 €  
**x 12 = Rohertrag / Jahr: 8.136,00 €**

### 11.4.2. Bewirtschaftungskosten\*

abzgl. Bewirtschaftungskosten / Monat: 134,92 €  
**Ermittelte Bewirtschaftungskosten / Jahr: 1.619,00 €**

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

Rohertrag / Jahr: 8.136 €  
abzgl. Bewirtschaftungskosten / Jahr: -1.619 €  
**Jahresreinertrag: 6.517 €**

### Hinweis zu dieser Seite

Keine besonderen Hinweise.

\* Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV. Siehe Anlage A11 Bewirtschaftungskosten

## 11.5. Allgemeines Ertragswertverfahren – Berechnung

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

### 11.5.1. Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

#### 11.5.1.1. Erträge

| Bezeichnung       | Rohertrag      | BewK           | Reinertrag     | Faktor* | kapit. Ertrag    |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|---------|------------------|
| 3-Zimmer-Wohnung: | 8.136 €        | 1.619 €        | 6.517 €        | 28,7847 | 187.590 €        |
| <b>Summe:</b>     | <b>8.136 €</b> | <b>1.619 €</b> | <b>6.517 €</b> |         | <b>187.590 €</b> |

#### 11.5.1.2. Bodenwertverzinsung

| Bezeichnung      | jährliche Verzinsung | Faktor*        | kapital. Verzinsung |
|------------------|----------------------|----------------|---------------------|
| Hauptgrundstück: | -113 €               | 28,7847        | -3.251 €            |
| <b>Summe:</b>    | <b>-113 €</b>        | <b>28,7847</b> | <b>-3.251 €</b>     |

#### 11.5.1.3. Ertragswert der baulichen Anlagen

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| Kapitalisierte Erträge:                   | 187.590 €        |
| Kapitalisierte Bodenwertverzinsung:       | -3.251 €         |
| <b>Ertragswert der baulichen Anlagen:</b> | <b>184.339 €</b> |

### 11.5.2. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

|                                                  |               |                  |
|--------------------------------------------------|---------------|------------------|
| Ertragswert der baulichen Anlagen:               | <b>88,0%</b>  | 184.339 €        |
| Bodenwert des Grundstückes:                      | <b>12,0%</b>  | 24.032 €         |
| <b>Vorläufiger Ertragswert:</b>                  | <b>100,0%</b> | <b>208.371 €</b> |
| Abzug Außenbesichtigung:                         |               | -41.674 €        |
| <b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert:</b> |               | <b>166.697 €</b> |

### 11.5.3. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert:</b>                   | <b>166.697 €</b> |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (keine Anpassung): | 0 €              |
| <b>Ertragswert der Immobilie zum Stichtag 23.12.2024:</b>          | <b>166.697 €</b> |

### Hinweise zur Ermittlung des Ertragswerts

\* Berechnung des Kapitalisierungsfaktors:  $((0,0047 + 1) ^ 31 - 1) / ((0,0047 + 1) ^ 31 * ((0,0047 + 1) - 1)) = 28,7847$

zu 11.5.2.: Barwertfaktor von 28,7847 – basierend auf einer Restnutzungsdauer von 31 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von ,47 % (siehe Anlage A10 Liegenschaftszinssatz).

zu 2: Abzug wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung von 20 %

## 12.1. Vergleichswertverfahren – Grundsätze

– Gemäß Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 26 ImmoWertV –

---

### 12.1.1. Anwendung und Grundsätze

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen.

Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

### 12.1.2. Wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussenden Merkmale sind zum Beispiel, die spezielle Lage, die Aufenthalts- oder Ausstattungsqualität, die Einschätzung zur Energieeffizienz bzw. zum Modernisierungsrisiko und/oder die objektspezifische Marktgängigkeit der Immobilie.

## 12.2. Vergleichswertverfahren – Berechnung

- Unterstützendes Verfahren –
- Gemäß § 24 bis § 26 ImmoWertV –

### 12.2.1. Vergleichspreis(e) pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche

|                                                 |                |
|-------------------------------------------------|----------------|
| Umfeldbeob. (Online Angebote) 21st Real Estate: | 2.503 €        |
| Umfeldbeobachtung Kaufobjekte:                  | 2.562 €        |
| <b>Vergleichspreis – Durchschnitt:</b>          | <b>2.533 €</b> |

### 12.2.2. Objektspezifische Anpassung des Vergleichspreises

|                                           |                |
|-------------------------------------------|----------------|
| <b>Vergleichswert – nach Anpassungen:</b> | <b>2.533 €</b> |
|-------------------------------------------|----------------|

### 12.2.3. Auswertung der Einheit(en)

|                                                     |          |   |         |                  |
|-----------------------------------------------------|----------|---|---------|------------------|
| 3-Zimmer-Wohnung:                                   | 80,10 m² | x | 2.533 € | 202.893 €        |
| <b>Vorläufiger Vergleichswert:</b>                  |          |   |         | <b>202.893 €</b> |
| Abzug Außenbesichtigung:                            |          |   |         | -41.674 €        |
| <b>Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:</b> |          |   |         | <b>161.219 €</b> |

### 12.2.4. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:</b>                | <b>161.219 €</b> |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (keine Anpassung): | 0 €              |
| <b>Vergleichswert der Immobilie zum Stichtag 23.12.2024:</b>       | <b>161.219 €</b> |

### Hinweise zur Ermittlung des Vergleichswerts

Für das Vergleichswertverfahren werden Basiswerte herangezogen, und im Anschluss über Auf- oder Abschläge individuell an das Objekt angepasst.

zu 12.2.1.: Die Onlinenangebotspreise wurden sachverständig um 5 % korrigiert.

zu 3: Abzug wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung von 20 %

## 13. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

---

### 13.1. 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.

### 13.2. Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren

|                          |                  |                                       |
|--------------------------|------------------|---------------------------------------|
| Ertragswertverfahren:    | <b>166.697 €</b> | (vorrangig angewandtes Verfahren)     |
| Vergleichswertverfahren: | <b>161.219 €</b> | (unterstützend angewandtes Verfahren) |

### 13.3. Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 23.12.2024

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:

**167.000 €**

einhundertsiebenundsechzigtausend Euro

München, den 08.01.2025

**Paul Pietsch**

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



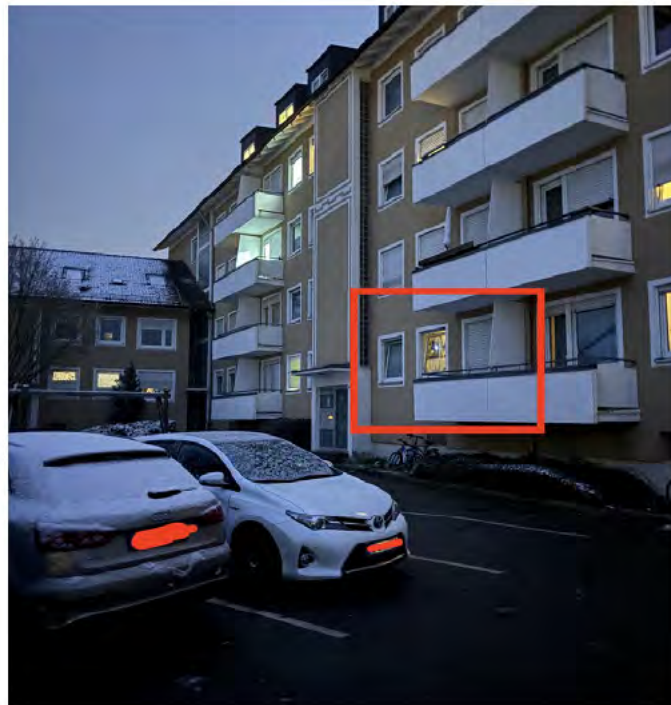
## A1 Objektbilder

– Außenaufnahmen –

---



Straßenansicht (Älteres Foto)



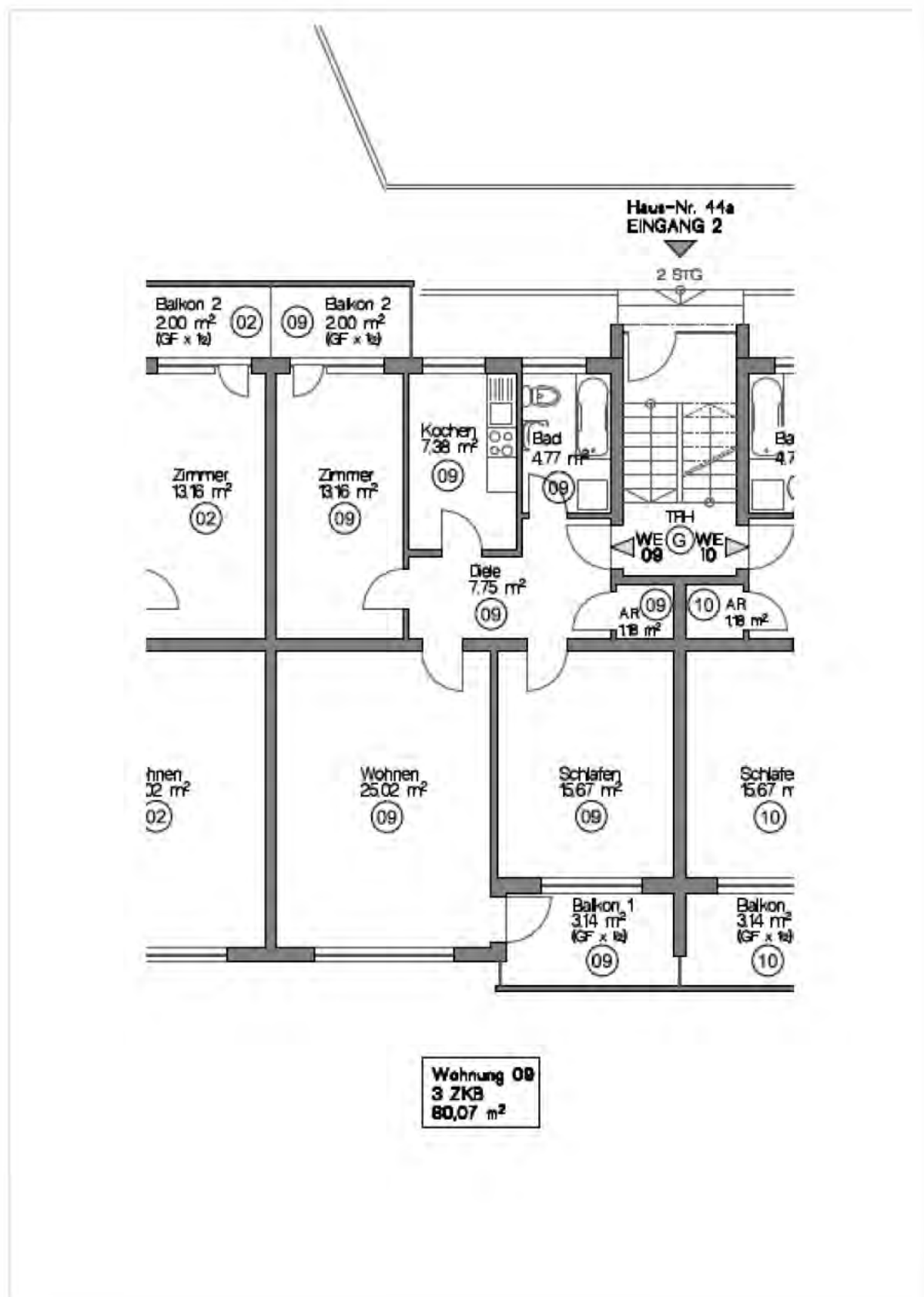
Ansicht von Parkplatz

## A1 Objektbilder

– Außenaufnahmen –



Rückansicht



grundriss Wohnugn Nr. 9

A3 Grundbuch Wohnung

– Bestandsverzeichnis –

| Amtsgericht              |                                   | Kaufbeuren                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                            | Blatt | 28554 | Bestandsverzeichnis |    | Entlegebogen |     |
|--------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------|-------|---------------------|----|--------------|-----|
| Grundbuch von            |                                   | Kaufbeuren                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                            |       |       |                     |    | 1            |     |
| Lfd. Nr. der Grundstücke | Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                            |       |       | Größe               |    |              |     |
|                          |                                   | Gemarkung<br>Flurstück                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Wirtschaftsart und Lage                                                    |       |       | ha                  | a  | m²           |     |
|                          |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                            |       |       |                     |    |              | a/b |
| 1                        | 2                                 | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                            |       |       | 4                   |    |              |     |
| 1                        | -                                 | 28,88/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                            |       |       |                     |    |              |     |
|                          |                                   | 1737/18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Kfb.-Neugablonz, Gablonzer Ring 44, 44a, 44b, 44c, Gebäude- und Freifläche |       |       | 26                  | 02 |              |     |
|                          |                                   | verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 09 und K9 laut Aufteilungsplan;                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                            |       |       |                     |    |              |     |
|                          |                                   | für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 28546 bis Blatt 28599); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;                                                                                                                                                            |                                                                            |       |       |                     |    |              |     |
|                          |                                   | Aufschiebend bedingt durch die Zuweisung durch den Eigentümer sind Sondernutzungsrechte an den Gartenflächen Nrn. SNR 18, 25, 26 und den Pkw-Stellplätzen Nrn. STP1 bis STP 5 begründet.                                                                                                                                                                                                       |                                                                            |       |       |                     |    |              |     |
|                          |                                   | wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 27.11.1973 URNr. 2774 R/1973 Notar Dr. Helmut Reiner, Kaufbeuren, sowie Änderungen der Teilungserklärung vom 07.06.2017 und 13.07.2017 URNrn. 1313 S, 1519 S/ 2017 Notar Dr. Manuel Straßer, Augsburg, Bezug genommen; in Blätter 8682 bis 8729 eingetragen am 11.02.1974 und hierher übertragen am 08.09.2017. |                                                                            |       |       |                     |    |              |     |
|                          |                                   | Mayr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                            |       |       |                     |    |              |     |

Kaufbeuren Kaufbeuren 28554 - Geändert am 01.08.2024 - Abdruck vom 05.08.2024 - Seite 2 von 9 Seiten

## A3 Grundbuch Wohnung

– Bestandsverzeichnis –

|                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                       |  |                                     |  |                     |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------|--|-------------------------------------|--|---------------------|--|
| <b>Amtsgericht</b>                                                                                                                            |  | <b>Kaufbeuren</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | <b>Blatt</b> 28554    |  | <b>Bestandsverzeichnis</b>          |  | <b>Einlegebogen</b> |  |
| <b>Grundbuch von</b>                                                                                                                          |  | <b>Kaufbeuren</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                       |  |                                     |  | 1 R                 |  |
| <b>Bestand und Zuschreibungen</b>                                                                                                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | <b>Abschreibungen</b> |  |                                     |  |                     |  |
| <b>Zur lfd. Nr. der Grundstücke</b>                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                       |  | <b>Zur lfd. Nr. der Grundstücke</b> |  |                     |  |
| <b>5</b>                                                                                                                                      |  | <b>6</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                       |  | <b>7</b>                            |  | <b>8</b>            |  |
| 1                                                                                                                                             |  | <p>Die Teilungserklärung ist geändert:<br/> das Teileigentum an den Räumen Nr. 30, 32, 33, 34 und 35 (vorgetragen in den Blättern 28575, 28577, 28578, 28579 und 28580) wird in Wohnungseigentum umgewandelt;<br/> die Sondernutzungsrechte an den Kfz-Stellplätzen Stpl. 1 Neu bis Stpl. 5 Neu werden begründet und der Raumeinheit Nr. 35 (vorgetragen in Blatt 28580) zugeordnet;<br/> gemäß Bewilligung vom 05.04.2019 URNr. 788 S/2019 Notar Dr. Manuel Straßer, Augsburg; eingetragen am 04.03.2020.</p> <p>Hesselbach</p> |  |                       |  |                                     |  |                     |  |
| <p>Kaufbeuren Kaufbeuren 28554 - Geändert am 01.08.2024 - Abdruck vom 05.08.2024 - Seite 3 von 9 Seiten<br/> Fortsetzung auf Einlegebogen</p> |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                       |  |                                     |  |                     |  |

## A4 Energieausweis

– Verbrauchserfassung –

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

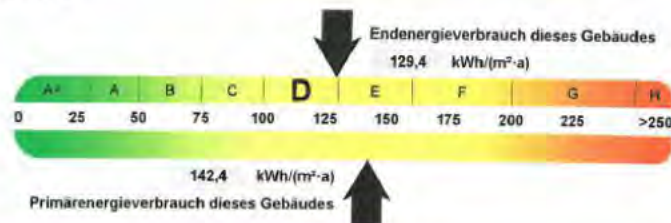
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2014-000255539

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

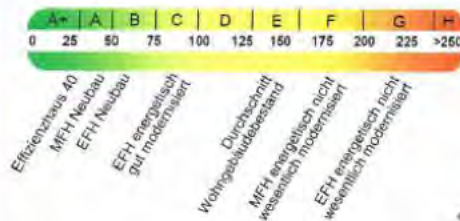
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

129,4 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum<br>von | bis        | Energieträger <sup>1</sup> | Primär-<br>energie-<br>faktor | Energieverbrauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>faktor |
|-----------------|------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| 01.07.2010      | 30.06.2011 | Erdgas E                   | 1,10                          | 344228                    | 69930                         | 274298                  | 0,89             |
| 01.07.2011      | 30.06.2012 | Erdgas E                   | 1,10                          | 333007                    | 68681                         | 264326                  | 0,90             |
| 01.07.2012      | 30.06.2013 | Erdgas E                   | 1,10                          | 367617                    | 95280                         | 272337                  | 0,84             |
| 01.07.2010      | 30.06.2013 | Leerstandszuschlag         | 1,10                          | 182685                    | 67186                         | 115499                  | 0,88             |

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n0}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kältepauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## A5 Unterlagensatz

– Herangezogene Unterlagen zum Objekt –

---

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

- Grundbuchauszug
- Gebäudepläne / Grundriss(e)
- Altlastenankunft
- Baulastenankunft
- Energieausweis
- Teilungserklärung
- Wirtschaftsplan
- Protokolle der Eigentümerversammlung

**Kurzhinweis zu dieser Seite:**

– keine weiteren Hinweise –

## A6 Wohn- /Nutzfläche

– Alle Angaben in m², gerundet auf zwei Kommastellen –

---

| Bezeichnung                 | Fl. m² | Nutz. % | Fläche m²           |
|-----------------------------|--------|---------|---------------------|
| Kellerraum                  | 6,67   | 100,0%  | 6,67                |
| <b>Keller:</b>              |        |         | <b>6,67</b>         |
| <b><u>Nutzfläche:</u></b>   |        |         | <b><u>6,67</u></b>  |
| Bad                         | 4,77   | 100,0%  | 4,77                |
| Kochen                      | 7,38   | 100,0%  | 7,38                |
| Diele                       | 7,75   | 100,0%  | 7,75                |
| Zimmer                      | 13,16  | 100,0%  | 13,16               |
| Wohnen                      | 25,02  | 100,0%  | 25,02               |
| Schlafen                    | 15,67  | 100,0%  | 15,67               |
| Balkon 1                    | 6,28   | 50,0%   | 3,14                |
| Abstellraum                 | 1,18   | 100,0%  | 1,18                |
| Balkon 2                    | 4,0    | 50,0%   | 2,0                 |
| <b>Erdgeschoss</b>          |        |         | <b>80,07</b>        |
| <b><u>Wohnfläche:</u></b>   |        |         | <b><u>80,07</u></b> |
| <b><u>Gesamtfläche:</u></b> |        |         | <b><u>86,74</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.

A7 Vergleichspreise – Umfeldbeobachtung Mietangebote

– Aus verschiedenen Onlineportalen, inklusive historischer Angebote –

| Objekttyp                                                        | Angebot vom | Fläche (m²) | Kaltmiete | Miete / m² |
|------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-----------|------------|
| 2-Zi-Wohnung                                                     | 31.12.2024  | 62 m²       | 620€      | 10,02 €    |
| Baujahr 1972   Etage 2   Lage: 87600 Kaufbeuren, Dessestraße     |             |             |           |            |
| 2-Zi-Wohnung                                                     | 30.09.2024  | 63 m²       | 620€      | 9,84 €     |
| Baujahr 1973   Etage 5   Lage: 87600 Kaufbeuren, Blattneiweg     |             |             |           |            |
| 3-Zi-Wohnung                                                     | 31.12.2024  | 70 m²       | 1.000€    | 14,29 €    |
| Baujahr 1960   Etage 1   Lage: 87600 Kaufbeuren, Sommerstraße    |             |             |           |            |
| 2-Zi-Wohnung                                                     | 31.12.2024  | 70 m²       | 680€      | 9,66 €     |
| Baujahr 1992   Etage 2   Lage: 87600 Kaufbeuren, Sonnenstr.      |             |             |           |            |
| 2-Zi-Wohnung                                                     | 30.06.2024  | 70 m²       | 650€      | 9,29 €     |
| Baujahr 1992   Etage 1   Lage: 87600 Kaufbeuren, Lerchenfeldstr. |             |             |           |            |
| 2-Zi-Wohnung                                                     | 31.03.2024  | 70 m²       | 650€      | 9,23 €     |
| Baujahr 1992   Etage 2   Lage: 87600 Kaufbeuren, Sonnenstr.      |             |             |           |            |
| 2-Zi-Wohnung                                                     | 31.12.2023  | 70 m²       | 630€      | 8,95 €     |
| Baujahr 1992   Etage 2   Lage: 87600 Kaufbeuren, Sonnenstr.      |             |             |           |            |
| 3-Zi-Wohnung                                                     | 30.09.2024  | 76 m²       | 750€      | 9,93 €     |
| Baujahr 1959   Etage 1   Lage: 87600 Kaufbeuren, Lerchenfeldstr. |             |             |           |            |
| 3-Zi-Wohnung                                                     | 30.09.2024  | 83 m²       | 850€      | 10,24 €    |
| Baujahr 1977   Etage 5   Lage: 87600 Kaufbeuren, Blattneiweg     |             |             |           |            |
| 3-Zi-Wohnung                                                     | 31.12.2023  | 83 m²       | 700€      | 8,47 €     |
| Baujahr 1973   Etage 1   Lage: 87600 Kaufbeuren, Dessestr.       |             |             |           |            |
| 3-Zi-Wohnung                                                     | 30.09.2024  | 84 m²       | 1.200€    | 14,29 €    |
| Baujahr 1980   Etage 1   Lage: 87600 Kaufbeuren, Blattneiweg     |             |             |           |            |
| 2-Zi-Wohnung                                                     | 31.03.2024  | 92 m²       | 1.020€    | 11,09 €    |
| Baujahr 1984   Lage: 87600 Kaufbeuren, Sonnenstrasse             |             |             |           |            |
| 4-Zi-Wohnung                                                     | 30.09.2024  | 96 m²       | 1.200€    | 12,50 €    |
| Baujahr 1994   Etage 2   Lage: 87600 Kaufbeuren, Herbststr.      |             |             |           |            |
| 4-Zi-Wohnung                                                     | 31.12.2024  | 99 m²       | 1.350€    | 13,64 €    |
| Baujahr 1960   Lage: 87600 Kaufbeuren, Sommerstraße              |             |             |           |            |
| Miete / m² – Durchschnittswert:                                  |             |             |           | 10,42 €    |

Hinweis zu dieser Aufstellung

Abruf am 24.01.2025 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 14 Angebote vor dem Wertermittlungsstichtag. Die Suchparameter wurden an die Objektart, die Lage und an die Größe des Wertermittlungsobjekts angepasst wie folgt: 0,75 km Radius, Angebote von 2023-Q4 bis 2024-Q4, Baujahr von 1954 bis 1994, Fläche 60 bis 110 m².

## A8 Vergleichspreise – Umfeldbeobachtung Kaufobjekte

– Vergleich von alternativen Angeboten –

| Objekttyp                                            |                                      | Fläche (m²) | Preis     | € / m²  |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------|-----------|---------|
| Nr. 10343 Apartment                                  |                                      | 83 m²       | 258.000 € | 3.107 € |
| Vergleichbarkeit:                                    | Gut vergleichbare Merkmale           |             |           |         |
| Einschätzung:                                        | Ähnlich wie Bewertungsobjekt         |             |           |         |
| Stichtag:                                            | 19.01.2024                           |             |           |         |
| Baujahr:                                             | 1973                                 |             |           |         |
| Vermietungszustand:                                  | Vermietet                            |             |           |         |
| Sudentenstraße 60a,                                  |                                      |             |           |         |
| Nr. 10346 3-Zimmer-Wohnung                           |                                      | 83 m²       | 217.000 € | 2.620 € |
| Vergleichbarkeit:                                    | Weniger vergleichbare Merkmale       |             |           |         |
| Einschätzung:                                        | Eher schlechter als Bewertungsobjekt |             |           |         |
| Stichtag:                                            | 15.03.2024                           |             |           |         |
| Baujahr:                                             | 1977                                 |             |           |         |
| Dessestraße 50 (Hochhaus)                            |                                      |             |           |         |
| Nr. 10344 Apartment                                  |                                      | 81 m²       | 215.000 € | 2.656 € |
| Vergleichbarkeit:                                    | Weniger vergleichbare Merkmale       |             |           |         |
| Einschätzung:                                        | Eher besser als Bewertungsobjekt     |             |           |         |
| Stichtag:                                            | 31.01.2024                           |             |           |         |
| Baujahr:                                             | 1976                                 |             |           |         |
| Modernisierung:                                      | Teilweise modernisiert               |             |           |         |
| Antoniwalder Weg 22                                  |                                      |             |           |         |
| Nr. 10347 3-Zimmer-Wohnung                           |                                      | 83 m²       | 174.000 € | 2.101 € |
| Vergleichbarkeit:                                    | Weniger vergleichbare Merkmale       |             |           |         |
| Einschätzung:                                        | Eher schlechter als Bewertungsobjekt |             |           |         |
| Stichtag:                                            | 12.07.2024                           |             |           |         |
| Baujahr:                                             | 1977                                 |             |           |         |
| Vermietungszustand:                                  | Vermietet                            |             |           |         |
| Dessestraße 50 (Hochhaus)                            |                                      |             |           |         |
| Nr. 10348 Apartment                                  |                                      | 76 m²       | 207.000 € | 2.724 € |
| Vergleichbarkeit:                                    | Sehr gut vergleichbare Merkmale      |             |           |         |
| Einschätzung:                                        | Ähnlich wie Bewertungsobjekt         |             |           |         |
| Stichtag:                                            | 24.07.2024                           |             |           |         |
| Baujahr:                                             | 1974                                 |             |           |         |
| Gablونzer Ring 44c (Gleiches Grundstück/Nachbarhaus) |                                      |             |           |         |

---

|                                   |                   |           |         |
|-----------------------------------|-------------------|-----------|---------|
| <b>Nr. 10348 3-Zimmer-Wohnung</b> | 83 m <sup>2</sup> | 158.000 € | 1.908 € |
|-----------------------------------|-------------------|-----------|---------|

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Vergleichbarkeit:   | Weniger vergleichbare Merkmale       |
| Einschätzung:       | Eher schlechter als Bewertungsobjekt |
| Stichtag:           | 28.06.2024                           |
| Baujahr:            | 1977                                 |
| Vermietungszustand: | Vermietet                            |

Dessestraße 50 (Hochhaus)

---

|                            |                   |           |         |
|----------------------------|-------------------|-----------|---------|
| <b>Nr. 10345 Apartment</b> | 83 m <sup>2</sup> | 264.000 € | 3.188 € |
|----------------------------|-------------------|-----------|---------|

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| Vergleichbarkeit: | Weniger vergleichbare Merkmale   |
| Einschätzung:     | Eher besser als Bewertungsobjekt |
| Stichtag:         | 19.02.2024                       |
| Baujahr:          | 1977                             |
| Modernisierung:   | Teilweise modernisiert           |

Antoniwalder Weg 20,22,24,26

---

|                                   |                   |           |         |
|-----------------------------------|-------------------|-----------|---------|
| <b>Nr. 10347 3-Zimmer-Wohnung</b> | 83 m <sup>2</sup> | 181.000 € | 2.190 € |
|-----------------------------------|-------------------|-----------|---------|

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Vergleichbarkeit:   | Weniger vergleichbare Merkmale       |
| Einschätzung:       | Eher schlechter als Bewertungsobjekt |
| Baujahr:            | 1977                                 |
| Vermietungszustand: | Vermietet                            |

Blattneiweg 16 (Hochhaus)

---

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| <b>Preis / m<sup>2</sup> – Durchschnittswert:</b> | <b>2.562 €</b> |
|---------------------------------------------------|----------------|

---

### Hinweis zu dieser Aufstellung

Die Umfeldbeobachtung basiert auf der Auskunft aus der Kaufpreissammlung für Wohnungseigentum des GAA Ausschuss Kaufbeuren vom 30.09.2024.

Die oben gelisteten Einträge wurden aus dem Angebot vergleichbarer Objekte in der Nähe des Wertermittlungsobjektes gefiltert.

## A9 Vergleichspreise – Umfeldbeobachtung Kaufangebote (Online)

– Vergleich von Onlineangeboten –

| Objekttyp                                                        | Angebot vom | Fläche (m²) | KaufpreisPreis / m² |
|------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|---------------------|
| 3-Zi-Wohnung                                                     | 31.03.2024  | 70 m²       | 2.831 €             |
| Baujahr 1993   Etage 2   Lage: 87600 Kaufbeuren, Gablonzer Ring  |             |             |                     |
| 3-Zi-Wohnung                                                     | 30.09.2024  | 77 m²       | 3.000 €             |
| Baujahr 1974   Etage 1   Lage: 87600 Kaufbeuren, Gablonzer Ring  |             |             |                     |
| 3-Zi-Wohnung                                                     | 31.03.2024  | 82 m²       | 2.810 €             |
| Baujahr 1973   Etage 5   Lage: 87600 Kaufbeuren, Dessestraße     |             |             |                     |
| 3-Zi-Wohnung                                                     | 31.12.2024  | 83 m²       | 2.751 €             |
| Baujahr 1973   Etage 6   Lage: 87600 Kaufbeuren, Dessestraße     |             |             |                     |
| 3-Zi-Wohnung                                                     | 31.12.2024  | 83 m²       | 1.928 €             |
| Baujahr 1973   Etage 4   Lage: 87600 Kaufbeuren, Dessestraße     |             |             |                     |
| 3-Zi-Wohnung                                                     | 30.09.2024  | 83 m²       | 2.831 €             |
| Baujahr 1973   Lage: 87600 Kaufbeuren, Dessestr.                 |             |             |                     |
| 3-Zi-Wohnung                                                     | 31.03.2024  | 83 m²       | 2.169 €             |
| Baujahr 1973   Etage 8   Lage: 87600 Kaufbeuren, Dessestraße     |             |             |                     |
| 3-Zi-Wohnung                                                     | 31.03.2024  | 83 m²       | 2.892 €             |
| Baujahr 1973   Lage: 87600 Kaufbeuren, Dessestr.                 |             |             |                     |
| 3-Zi-Wohnung                                                     | 31.03.2024  | 83 m²       | 2.651 €             |
| Baujahr 1973   Lage: 87600 Kaufbeuren, Blattneiweg               |             |             |                     |
| 3-Zi-Wohnung                                                     | 31.12.2024  | 84 m²       | 3.268 €             |
| Baujahr 1992   Etage 1   Lage: 87600 Kaufbeuren, Gablonzer Ring  |             |             |                     |
| 4-Zi-Wohnung                                                     | 31.12.2024  | 99 m²       | 2.212 €             |
| Baujahr 1979   Etage 7   Lage: 87600 Kaufbeuren, Dessestraße     |             |             |                     |
| 4-Zi-Wohnung                                                     | 31.12.2024  | 99 m²       | 2.111 €             |
| Baujahr 1979   Etage 7   Lage: 87600 Kaufbeuren, Dessestraße     |             |             |                     |
| 4-Zi-Wohnung                                                     | 31.03.2024  | 99 m²       | 2.515 €             |
| Baujahr 1994   Etage 2   Lage: 87600 Kaufbeuren, Lerchenfeldstr. |             |             |                     |
| 4-Zi-Wohnung                                                     | 31.03.2024  | 99 m²       | 2.919 €             |
| Baujahr 1979   Etage 8   Lage: 87600 Kaufbeuren, Blattneiweg     |             |             |                     |
| <b>Kaufpreis / m² – Durchschnittswert:</b>                       |             |             | <b>2.635 €</b>      |

### Hinweis zu dieser Aufstellung

Abruf am 24.01.2025 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 14 Angebote vor dem Wertermittlungstichtag. Die Suchparameter wurden an die Objektart, die Lage und an die Größe des Wertermittlungsobjekts angepasst wie folgt: 0,75 km Radius, Angebote von 2023-Q4 bis 2024-Q4, Baujahr von 1954 bis 1994, Fläche 60 bis 110 m².

## A10 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: 0,40 %

### 2. Anpassungen anhand der Objektmerkmale über Näherungsschritte

|                                               |                                 |        |
|-----------------------------------------------|---------------------------------|--------|
| Risikobewertung – Standort / Infrastruktur    |                                 |        |
|                                               | Eher schlechtere Lage           | 0,02 % |
| Risikobewertung – Entwicklung Gesamtmarkt     |                                 |        |
|                                               | Keine absehbare Veränderung     | 0,00 % |
| Risikobewertung – objektspez. Marktgängigkeit |                                 |        |
|                                               | Eindeutig negative Einschätzung | 0,03 % |
| Bewertung – Restnutzungsdauer                 |                                 |        |
|                                               | 30-50 J                         | 0,00 % |
| Risikobewertung – Investitionen               |                                 |        |
|                                               | Eher negative Einschätzung      | 0,01 % |
| Risikobewertung – Mietverträge                |                                 |        |
|                                               | Eindeutig negative Merkmale     | 0,01 % |

**3. Liegenschaftszinssatz, nach Anpassungen, festgelegt: 0,47 %**

### Kurzhinweis zu dieser Seite:

Der gewählte Liegenschaftszinssatz beruht auf dem Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses Kempten. Da weder der GAA Kaufbeuren noch benachbarte Gutachterausschüsse aktuellere Daten für Eigentumswohnungen vorlegen können, wird auf diese Grundlage zurückgegriffen. Im Anschluss erfolgt eine sachverständige, objektspezifische Anpassung in Näherungsschritten.

## A11 Bewirtschaftungskosten

– Berechnung auf Basis der ImmoWertV (wohnwirtschaftliche Nutzung) –

### 1. Verwaltungskosten – jährlich

|                          |       | € / Einheit |                 |
|--------------------------|-------|-------------|-----------------|
| Wohneinheiten:           | 1 Stk | 351,00 €    | 351,00 €        |
| Garagen und Stellplätze: | 0 Stk | 46,00 €     | 0,00 €          |
| <b>Zwischensumme:</b>    |       |             | <b>351,00 €</b> |

### 2. Instandhaltungskosten – jährlich

|                                            |         | € / Einheit |                   |
|--------------------------------------------|---------|-------------|-------------------|
| Fläche zu Wohnen, Büro, Praxen, Geschäfte: | 80,1 m² | 13,80 €     | 1.105,38 €        |
| Garagen und Stellplätze, Stück:            | 0 Stk   | 104,00 €    | 0,00 €            |
| <b>Zwischensumme:</b>                      |         |             | <b>1.105,00 €</b> |

### 3. Mietausfallwagnis – jährlich

|                                           |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|
| Rohertrag aus Vermietung und Verpachtung: | 8.136,00 €      |
| Mietausfallwagnis:                        | 2,00 %          |
| <b>Zwischensumme:</b>                     | <b>163,00 €</b> |

### 4. Bewirtschaftungskosten, Summe – gerundet

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Verwaltungskosten:           | 351 €          |
| Instandhaltungskosten:       | 1.105 €        |
| Mietausfallwagnis:           | 163 €          |
| Betriebskosten:              | 0 €            |
| <b>Summe, gesamt / Jahr:</b> | <b>1.619 €</b> |

### Hinweis zu dieser Seite

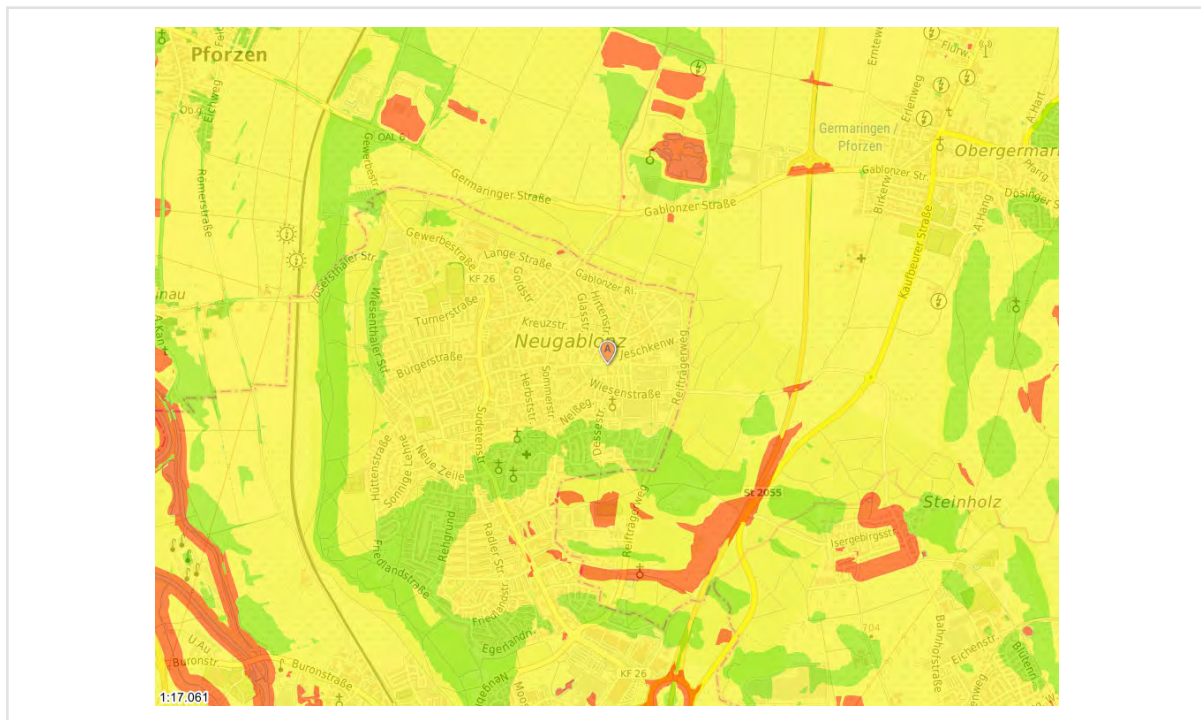
Basis zur Berechnung ist die ImmoWertV, Anlage 3 – Modellansätze für Bewirtschaftungskosten. Eine Anpassung erfolgt gemäß Ziff. III der Anlage, mit einem Faktor von 1,5279 – basierend auf einem Verbraucherpreisindex VPI von 77,1 in Okt. 2001 zu 117,8 in Okt. 2023 (jew. Basisjahr 2020). Bei einer rein wohnwirtschaftlichen Nutzung wird – gemäß der ImmoWertV mit einem Mietausfallwagnis von 2 % kalkuliert.

## A12 Umweltrisiko – Kartendarstellung

- Abgerufene Adresse: Gablonzer Ring 44, 87600 Kaufbeuren –
- Quelle: geoveris.de –



Hochwasser – Gefährdung: GK 1 (keine Gefährdung)



Starkregen – Gefährdung: SGK 2 (mittlere Gefährdung)

## A13 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.

## A13 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.

## A14 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung

– Überblick zur besseren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens –

### A141. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

| Sachwert-<br>verfahren | Ertragswert-<br>verfahren | Vergleichs-<br>wertverfahren |
|------------------------|---------------------------|------------------------------|
| nicht durchgeführt     | vorrangiges Verfahren     | unterstützendes Verfahren    |

### A142. Die Bewertungsschemen zu den Verfahren (vereinfachte Darstellung)

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

## A15 Glossarium

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

---

| Abkürzung | Begriff                                                      |
|-----------|--------------------------------------------------------------|
| 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                                        |

## A16 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.