

WALTER ZIEGER

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



**VO N DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN**

Chartered Surveyor MRICS

D-86899 Landsberg am Lech
Tel. +49-(0)8191-9216-13

e-mail

Ignaz-Kögler-Straße 2
Fax +49-(0)8191-9216-14
wg.zieger@t-online.de

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

Gericht	Amtsgericht Kempten
Geschäfts-Nr.	K 11/24
Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsobjekt	
Adresse:	87534 Oberstaufen, Jugetweg 6
Mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebau-tes Grundstück, Gemarkung Oberstaufen, Flurstück 87/1	
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag	16.07.2024
Verkehrswert	270.000 €
Gutachtennr. 160724	Ausfertigungsdatum 08.08.2024



INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	Seite 3
2.	BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	Seite 5
2.1	Lagemerkmale	Seite 5
2.2	Grundstück	Seite 6
2.3	Bebauung	Seite 7
2.4	Sonstige rechtliche Belange	Seite 10
2.5	Flächengrundlagen	Seite 11
2.6	Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage	Seite 12
3.	BEWERTUNG	Seite 13
3.1	Verfahrenswahl	Seite 13
3.2	Vergleichswertverfahren	Seite 14
4.	ERGEBNIS	Seite 16

ANLAGEN

Übersichts- und Baupläne | Flächen- und Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 25 Seiten, davon 9 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber	Amtsgericht Kempten (Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren), Residenzplatz 4 - 6, 87435 Kempten	
Gerichtsaktenzeichen	K 11/24 (Beschluss 08.05.2024)	
Wertermittlungsobjekt	Nutzung	Mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebautes Grundstück ¹
	Adresse	87534 Oberstaufen, Jugetweg 6
	Grundbuch	Amtsgericht Sonthofen Grundbuch von Oberstaufen Blatt 6447 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: Flurstück 87/1
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens	
Ortsbesichtigung	16.07.2024 durch den Verfasser des Gutachtens, zusammen mit Verfahrensbeteiligten	
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag²	16.07.2024	
Unterlagen vom Auftraggeber	Beschluss des Amtsgerichts Grundbuchauszug vom 03.04.2024	
Sonstige Recherchen durch den Verfasser des Gutachtens	Markt Oberstaufen (Bauplanungsrecht, Erschließung) Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Oberallgäu (immobilienspezifische Daten) Landratsamt Oberallgäu (Altlastenanfrage) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Immenstadt Unterlagen seitens der Verfahrensbeteiligten (Bauplanunterlagen) Einschlägige Immobiliendienste Eigene örtliche Aufzeichnungen	
Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur (jeweils aktueller Stand)	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Wertermittlungsliteratur (vgl. Angaben und Fußnoten im Gutachten)	

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

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

Besondere Hinweise

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

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

Instandhaltungsstau/Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und im z.T. möblierten Zustand erkennbar waren und die Wertigkeit des Objekts wesentlich beeinflussen. Im Gutachten handelt es sich also um keine abschließende Aufstellung und kein Bauschadengutachten. Ein weiterer Detaillierungsgrad kann nur über die Einschaltung eines Bauschadengutachters seitens des Gerichts erreicht werden.

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

Die grundrissliche Konzeption und Flächen wurden den zur Verfügung stehenden Bauplanunterlagen entnommen. Ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Abweichungen zu den tatsächlichen Maßen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Für eine Wertermittlung i.S. einer sachgerechten Schätzung stellen die so ermittelten Flächen aber i.d.R. eine ausreichende Basis dar. Sollte eine höhere Genauigkeit gefordert werden, müsste durch einen externen Fachmann ein Aufmaß erstellt werden.

Mögliche Zubehör und bewegliche Gegenstände, auf das sich die Versteigerung erstreckt, werden, soweit vorhanden, gesondert erfasst und frei geschätzt und sind im Verkehrswert nicht enthalten.

2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS

2.1 Lagemerkmale

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in Oberstaufen (durchschnittliche Höhenlage ca. 791 m ü. NN), eine als Luftkurort in den Allgäuer Alpen geführte, zum Teil touristisch geprägte und landesplanerisch als Unterzentrum eingestufte Marktgemeinde (mit den Ortsteilen Thalkirchdorf, Steibis, Aach) im Landkreis Oberallgäu (Regierungsbezirk Schwaben). Die Einwohnerzahl kann mit ca. 7.500 mit leicht steigender Tendenz angegeben werden. Oberstaufen liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße 308 (Immenstadt-Lindau) und besitzt einen Bahnhof an der Nahverkehrsstrecke Immenstadt-Röthenbach-Lindau, der werktags mindestens stündlich bedient wird. Die Kreisstadt Sonthofen ist in ca. 25 km, Kempten in ca. 40 km und Lindau in ca. 35 km zu erreichen, der Flughafen Bodensee Airport Friedrichshafen liegt ca. 60 km und der Allgäu Airport Memmingen ca. 70 km entfernt. Der Landkreis Oberallgäu wird nach dem prognos-Zukunftsatlas als Region mit leichten Zukunftschancen geführt.

Mikrolage

Integrierte Ortslage im östlichen Bereich des Hauptorts Oberstaufen.

Umgebung

Mischgebietartige Umgebungsbebauung in der Art von individuellem Wohnungsbau, Beherbergungsbetrieben und westlich angrenzend dem Areal des Heimatmuseums. Südlich, jenseits der Erschließungsstraße, erhebt sich der Bahndamm der oben beschriebenen Nahverkehrsstrecke. Aufgrund der rückwärtigen Lage des Grundstücks werden hier aber keine wesentlichen Nachteile gesehen.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

Aufgrund der relativ zentralen Lage liegen vorschulische und schulische Einrichtungen der Grundversorgung, Geschäfte des täglichen und periodischen Bedarfs, der Bahnhof, der Ortskern und auch der Kurpark überwiegend in noch fußläufiger, zum Teil auch sehr kurzer Entfernung. Weiterführende Schulen (bis hin zum Gymnasium) werden insbesondere in Immenstadt und Lindenberg angeboten, übergeordnete Dienstleistungsbetriebe, Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen in der Kreisstadt Sonthofen. Der die Marktgemeinde umgebende östliche Landschafts- und Naturraum ist vom Bewertungsobjekt ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar.

2.2 Grundstück

Grundstücksgröße	504 m ² .
Gestalt Topographie	Es handelt sich um ein ebenes, „hammerartiges“ Grundstück mit einer schmalen Zufahrt und einer rückwärtigen, bebauten Teilfläche.
Bodenbeschaffenheit	Diese wurde nicht durch besondere Untersuchungen geprüft. Da bei der Ortsbesichtigung bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung keine außergewöhnlichen Zustandsmerkmale des Grund und Bodens und keine Verdachtsmomente zu Altlasten angetroffen wurden und das Grundstück auch nicht im Altlastenkataster des Landkreises vermerkt ist, werden der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Hochwassergefahren, Georisiken und Bodendenkmäler sind nicht bekannt ¹ .
Erschließung	Diese erfolgt südseitig über den öffentlich-rechtlich als Ortsstraße gewidmeten, relativ schmalen und als Einbahnstraße (von Osten nach Westen führend) deklarierten, asphaltierten und ansonsten ortsüblich ausgebauten Jugetweg. Parkraum im öffentlichen Raum ist knapp (in den anliegenden Seitenstraßen möglich). Weiterhin ist das Grundstück mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom) an das öffentliche Netz angeschlossen. Lt. Angabe der Marktgemeindeverwaltung kann die Straße als erstmalig hergestellt und abgerechnet eingestuft werden. Mittelfristig sind keine weiteren, eventuell umlagefähigen Entschließungen geplant. Insofern wird der Bewertung der erschließungsbeitragsfreie Zustand auf Basis der heutigen Bebauung zugrunde gelegt.
Bauplanungsrecht und Entwicklungsstufe	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan ist es als MI (Mischgebiet) dargestellt. Da es aber dem Zusammenhang bebauter Ortsteile zugeordnet werden kann, richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Innenbereich). Danach sind Bauvorhaben zulässig, so sie sich, vereinfacht ausgedrückt, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Aufgrund der Lage im Innenbereich und einer gesicherten Erschließung handelt es sich nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV um baureifes Land.

¹ Vgl. Internetplattform BayernAtlasPlus.

2.3 Bebauung

Nutzung	Das Grundstück ist im rückwärtigen Bereich bebaut mit einem Einfamilienhaus, ostseitig unterkellert, mit darüber liegend einem Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und einem nicht ausgebauten und aufgrund der Stützen- und Balkenlagen auch nicht ausbaufähigen Dachgeschoß (DG) mit einer Stehhöhe im Firstbereich von ca. 1,75 m. Östlich lehnt sich ein voll unterkellerter Anbau (Überbau) mit EG und Dachterrasse an, der sich als eine Art Einliegerwohnung darstellt und auch über das beschriebene Einfamilienhaus (Hauptgebäude) erschlossen wird (das EG und die Dachterrasse).
Baujahr	Hauptgebäude unbekannt, geschätzt Anfang des 20. Jahrhunderts Ostseitiger Anbau (Überbau) ca. 1974 Geringfügige, zwischenzeitlich durchgeführte Modernisierungen beim Hauptgebäude
Äußere Erscheinung	Das Objekt stellt sich bereits von außen in einem deutlich eingeschränkten, z.T. mit Kletterpflanzen überwachsenen Erhaltenszustand dar.
Konzeptionelle Merkmale	Das Gebäude wird ungünstig südwestseitig (Hauptsonnen-/wohnrichtung) über eine loggiaartige Fassadenvertiefung begangen und führt in einen Vorraum, von dem aus ein WC (Toilette, Waschbecken, Dusche), ein Bad (Toilette, Waschbecken, Wanne), eine Küche, ein Wohnraum und eine Kammer erschlossen werden. In den Vorraum ist auch der Treppenlauf ins KG und OG integriert und es geht der Zugang zum ostseitigen Anbau (Einliegerwohnung) als 2-Zi.-Whg. mit Wohnküche (Wohnraum, Schlafraum, Bad und WC) ab. Im OG werden 4 unterschiedlich große Aufenthaltsräume, ein Bad (konnte nicht besichtigt werden) und ein WC (Toilette, Waschbecken, Dusche) angeboten. Das DG ist nur über eine Ausziehleiter erreichbar. Das Flachdach des östlichen Anbaus (Überbaus) ist als Dachterrasse ausgebildet. Dem Hauptgebäude sind im EG und im OG sind südseitig loggiaartige, geschlossene Vorräume vorgelagert. Im KG des Hauptgebäudes befinden sich insbesondere ein Tankraum und ein Heizungsraum und auch im östlichen Anbau sind ebenfalls ein eigener Heizungsraum, Öltankraum und auch ein größerer Lagerraum mit Waschküche untergebracht. Die Unterkellerung des Anbaus ist nur von außen über eine südseitig vorgelagerte Außentreppe erreichbar; die Unterkellerung des Hauptgebäudes ist auch zusätzlich zu einer inneren Treppenverbindung über diese Außentreppe begehbar.

Die Aufenthaltsräume orientieren sich nach Osten, Süden und Westen und werden überwiegend ausreichend belichtet und besonnt. Die Bäder sind i.d.R. befenstert und werden dadurch natürlich belichtet und belüftet. Außen liegender Sonnenschutz (gleichzeitig Verdunkelungsmöglichkeit) wird z.T. über Rollläden oder Holzklappläden angeboten. Die Raumhöhen betragen im EG durchschnittlich ca. 2,50 m, müssen aber im KG und OG mit ca. 2,10 m als eher niedrig bezeichnet werden. Bauliche Maßnahmen hinsichtlich Barrierefreiheit konnten nicht festgestellt werden.

Energetische Belange

Ein Energieausweis konnte nicht zur Verfügung gestellt werden. Nach Augenschein entspricht das Objekt in keinster Weise mehr heutigen Standards.

Bautechnische Merkmale

Östlicher Bereich des Hauptgebäudes und östlicher Anbau in Massivbauweise; westlicher Bereich des Hauptgebäudes als Holzständerbauweise; KG betoniert | Fassade verputzt, z.T. holzverschalt | Holzdachstuhl; Holzverschalung als Unterdach; nicht gedämmt; Stahlblech- und Dachsteindeckung gemischt; Rinnen und Fallrohre in Stahlblech | Holzverbundfenster und isolierverglaste Holzfenster, i.d.R. gestrichen | Außentür als teilverglastes Holzrahmenelement | Innenwände i.d.R. in Massivbauweise, überwiegend verputzt und tapeziert | Holzrahmen- und Holzwerkstofftüren | Massivdecke über KG und über EG des Anbaus; ansonsten Holzbalkendecken, unterseitig überwiegend holzverschalt | Holzwangentreppenläufe | Fußbodenoberbeläge sehr heterogen: Teppich, PVC-Beläge, Fliesen, Holzparkett, Laminat; Terrassenbelag auf der Decke über EG des Anbaus als Waschbetonplatten | In den Sanitärräume Böden und überwiegend Wände gefliest; einfacher Ausstattungsstandard der Sanitärobjekte/-armaturen | Warmwasserzentralheizung (Primärenergie: Öl), Brauchwasseraufbereitung z.T. auch über Elektroboiler; Hauptgebäude und Anbau jeweils separate Heizungsversorgung; wandhängende Gieiderheizkörper oder Konvektoren | Veraltete Elektroausstattung | Besondere Bauteile: betonierte Außentreppe ins KG des Anbaus; Holzlattenbrüstung als Umwehrung der Dachterrasse über EG des Anbaus (Überbaus)

Außenanlagen

Ostseitige Terrasse vor dem Anbau (Überbau) mit Betonsteinplatten befestigt | Ansonsten überwiegend Rasenflächen und z.T. dichtes Buschwerk

Erhaltenszustand

Insbesondere das Gebäude, aber auch die Außenanlagen stellen sich in einem deutlich eingeschränkten Erhaltens- und Pflegezustand dar, der beispielhaft wie folgt beschrieben werden kann:

Keine befestigte Zuwegung oder Zufahrt zum Gebäude | Ostseitige Terrasse vor dem Anbau und auch Dachterrasse über dem Anbau verkrautet | Nahezu die gesamte Südseite mit Kletterpflanzen bewachsen | Abplatzender Farbanstrich der Blechbahnen der Dachdeckung | Abfallende Lattenkonstruktion an der Umwehrung der Dachterrasse | Feuchtigkeitserscheinungen am Kamin | Z.T. Risse im Fassadenputz | Das EG des Anbaus stellt sich aktuell rohbauartig dar (z.B. kein Fußbodenaufbau; keine Badinstallation; überwiegend nicht mehr vorhandener Innenputz) | Beide Wärmeerzeuger wären zu erneuern; in der Auffangwanne unter dem Öltank im Hauptgebäude steht Öl | Schimmelerscheinungen insbesondere im EG des Hauptgebäudes einschließlich z.T. herabgebrochener Deckenverkleidungen

Mögliche Zubehör

Das Objekt ist zum Teil noch möbliert. Nach örtlichem Augenschein kann diesem aber kein positiver Zeitwert mehr beigemessen werden.

Zusammenfassende Beurteilung der baulichen Anlagen

Die übliche Gesamtnutzungsdauer von Wohngebäuden beträgt gemäß Anl. 1 ImmoWertV rd. 80 Jahre. Diese ist beim Hauptgebäude trotz zwischenzeitlich durchgeführter, geringfügiger Modernisierungen, aber auch aufgrund des deutlich eingeschränkten Erhaltenszustands abgelaufen. Da auch der jüngere Anbau (Überbau) in einem baulichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude steht, muss dieser Bautrakt auch an der Schwelle zur Liquidation stehend bezeichnet werden. Aufgrund der extrem geringen Abstandsflächen und eines vorhandenen, entschuldbaren Überbaus würde aber bei einer Neubebauung auf dem Grundstück eine vergleichbar massive Bebauung nicht mehr möglich sein. Da aber Bestandschutz besteht, wäre eine Instandsetzung und Modernisierung des Bestandes möglich. Auf Basis des vorgefundenen baulichen Zustands muss aber davon ausgegangen werden, dass dieser Aufwand annähernd dem Aufwand eines Neubaus entspricht. Insofern wird den baulichen Anlagen weder ein positiver Zeitwert noch ein negativer Abbruchwert beigemessen. Diese werden sozusagen als „wertneutral“ der weiteren Bewertung zugrunde gelegt.

2.4 Sonstige rechtliche Belange

Grundbuch	Bestandsverzeichnis
	Keine Eintragung von Herrschvermerken.
	Abt. II Auch hier sind keine Lasten oder Beschränkungen eingetragen.
	Abt. III Mögliche Eintragungen in dieser Abteilung (z.B. Hypotheken, Grundschulden) bleiben bei einer Verkehrswertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt.
Mietverträge	Keine; das Objekt wird angabegemäß seit einiger Zeit nicht mehr bewohnt.

Sonstige Rechte oder Belastungen

Das östlich angrenzende Grundstück, Flurstück 90/9 (Jugetweg 6a) wird über den beschriebenen Anbau überbaut. Der Hauptzugang zum Anbau und auch der Zugang zum KG des Anbaus erfolgt vom Bewertungsgrundstück aus. Auch die Dachterrasse über EG des Anbaus ist nur vom Hauptgrundstück (Hauptgebäude) erreichbar. Die Grundstücksgrenze verläuft durch den östlichen Anbau (vgl. Lageplan in den Anlagen). D.h., ein Teil des Anbaus befindet sich noch auf dem Bewertungsgrundstück. Es wird deshalb unterstellt, dass es sich bei dem Bewertungsgrundstück um das „Stammgrundstück“ und um einen entschuldbaren Überbau handelt. Insofern ist der gesamte Anbau (Überbau) wesentlicher Bestandteil des Bewertungsgrundstücks. Der Eigentümer des östlich angrenzenden Nachbargrundstücks Flurstück 90/9 könnte zwar eine Überbaurente verlangen, wobei sich diese allerdings auf den deutlich geringeren Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus bezieht. Der Werteinfluss liegt i.d.R. im Bereich der Rechen- und Rundungsgenauigkeit des Verkehrswerts.

2.5 Flächengrundlagen¹

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

Grundstück	Flurstück 87/1	504 m ²
	realisierte wertrelevante Geschossfläche	
Hauptgebäude	rd. 230 m ²	
östlicher Anbau (Überbau)	rd. 60 m ²	rd. 290 m ²
realisierte WGFZ	290 m ² : 504 m ² =	rd. 0,60
Gebäude	Bautrakt Hauptgebäude	rd. 395 m ²
	WF	rd. 175 m ²
	Bautrakt östliche Anbau (Überbau)	rd. 120 m ²
	WF	rd. 50 m ²
	zusammen	rd. 515 m ²
	WF	rd. 225 m ²

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

- GF Geschossfläche, vgl. § 20 BauNVO: „Die GF ist nach den Ausmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.“.
- GFZ Geschossflächenzahl, vgl. § 20 BauNVO: „Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.“.
- WGFZ Wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ). In der Wertermittlung werden aber i.d.R. auch anteilig Flächen in anderen Geschossen als reinen Vollgeschossen, also abweichend von den Vorschriften in der BauNVO, hinzugerechnet, so sie sich zu Verkaufs- oder Aufenthaltszwecken eignen, in Dachgeschossen auch, wenn diese noch nicht ausgebaut, aber ausbaufähig sind.
- BGF Bruttogrundfläche, vgl. DIN 277: Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Berechnung sind die äußeren Maße der Bauteile, z.B. Putz anzusetzen. In der Wertermittlung inkludiert die BGF die Grundflächen des Bereichs a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen). Der Bereich c (nicht überdeckt) wird gegebenenfalls als „sonstige Bauteile“ angesetzt.
- NRF Nettoraumfläche, vgl. DIN 277: Die NRF ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die NRF gliedert sich in Nutzungsfläche (NUF), Technikfläche (TF) und Verkehrsfläche (VF). Für die Ermittlung der NRF sind die lichten Maße der Räume anzusetzen.
- WF Wohnfläche: Für die Ermittlung der Wohnfläche gibt es keine bindende Vorschrift. Früher wurden oftmals die Regelungen der DIN 283 Entwurf herangezogen; später die Wohnflächenberechnung nach der II. Berechnungsverordnung, heute i.d.R die Wohnflächenverordnung, die allerdings nur im öffentlich geförderten Wohnungsbau zwingend anzuwenden ist. Unter dem Begriff „Wohnfläche“ werden hier im Gutachten jedoch Flächen verstanden, die marktüblich zum Wohnen genutzt werden. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es hier durchaus Differenzen geben mag zu Räumen, die die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthalträume und damit an Wohnräume nicht erfüllen.
- KGF Konstruktionsfläche, vgl. DIN 277: Die KGF ist Teil der BGF. Sie beinhaltet alle Grundflächen der aufgehenden Baukonstruktionen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, z.B. von Wänden, Stützen und Pfeilern. Dabei sind die Fertigmaße der Bauteile einschließlich Putz oder Bekleidung anzusetzen.
- BRI Bruttorauminhalt, vgl. DIN 277 (2005): „Der BRI ist der Rauminhalt des Baukörpers, der nach unten von der Unterfläche der konstruktiven Bauwerkssohle und im Übrigen von den äußeren Begrenzungsf lächen des Bauwerks umschlossen wird.“

2.6 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

- Makrolage**
- Landschaftlich attraktiv gelegener, touristisch geprägter (Luftkurort) und verkehrstechnisch gut angebundener (Bahn, Bundesstraße) Markt Oberstaufen in den Allgäuer Alpen, der hinsichtlich seiner Zentralität landesplanerisch als Unterzentrum geführt wird
- Mikrolage**
- Integrierte Ortslage im östlichen Bereich des Hauptorts Oberstaufen mit guter infrastruktureller und verkehrstechnischer Anbindung
 - Schmale Erschließungsstraße (als Einbahnstraße)
 - Mischgebietsartige Umgebungsbebauung
 - Höchstens durchschnittliche Wohnlagenqualität
- Grundstück**
- Mit 504 m² für ein Einfamilienhaus relativ kleines Grundstück
 - „Hammerartiger“ Zuschnitt
 - Bahntrasse auf Bahndamm südlich gegenüberliegend
 - Bauplanungsrecht richtet sich nach § 34 BauGB (Innenbereich)
- Gebäude**
- Hauptgebäude
- Einfamilienhaus, ohne Garage; Baujahr Anfang des 20. Jhds.
 - Teilunterkellert, EG, OG, nicht ausgebautes DG
 - Z.T. Massivbauweise, z.T. Holzständerbauweise
 - Individuelle grundrissliche Konzeption
- Östlicher Anbau (Überbau von Flurstück 90/9)
- Massivbauweise; EG nahezu Rohbauzustand; Baujahr ca. 1974
 - Voll unterkellert, darüber liegend EG und Dachterrasse
 - Mit dem Hauptgebäude eine zweite Wohneinheit bildend
- Zusammenfassung
- Überwiegend einfacher Ausstattungsstandard
 - Gesamt ca. 225 m² WF
 - Deutlich eingeschränkter Erhaltenszustand
 - Energetisch in keiner Weise heutigen Standards entsprechend
 - Barrierefreiheit nicht gegeben
 - Einfache Außenanlagen
 - Nicht vermietet
 - Den Gebäuden wird kein positiver Zeitwert mehr beigemessen
- Marktlage**
- Wirtschaftliche Lage: erneut Rückgang der Wirtschaftsleistung, immer noch erhöhte Inflationsrate, deutlich erhöhtes Zins- und Baukostenniveau und schärfere energiepolitische Vorgaben (GEG)
 - Verhaltene Nachfrage nach Wohnimmobilien auf stagnierendem Preisniveau und steigendem Mietniveau
 - Käufermarkt (Angebot höher als die Nachfrage)

3. BEWERTUNG

3.1 Verfahrenswahl

Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)

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

Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts

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

Der vorangegangenen Beschreibung des Objekts ist zu entnehmen, dass den baulichen Anlagen kein Wert (weder positiv noch negativ) mehr beigemessen worden ist. Insofern handelt es sich um ein fiktiv unbebautes Grundstück. Unbebaute Grundstücke werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Vergleichsgesichtspunkten gehandelt. Insofern wird das **Vergleichswertverfahren** (hier: Bodenwertermittlung) herangezogen.

3.2 Vergleichswertverfahren

Der Ausgangswert

Der Bodenwert wird i.d.R. auf Basis des Bodenrichtwerts ermittelt, so dass Grundstück in einer Richtwertzone liegt. Bodenrichtwerte, also durchschnittliche Lagewerte unbebauter Grundstücke, werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Zuge der Auswertung der Kaufpreissammlungen in regelmäßigen Abständen publiziert. Die Richtwerte sind aber noch an die besonderen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks und an geänderte Wertverhältnisse anzupassen. Der Richtwert für die Zone, in der das Bewertungsobjekt liegt, wurde seitens des örtlichen Gutachterausschusses für den Stichtag 01.01.2024 für erschließungsbeitragsfreies Mischbau-land mit 560 €/m² bei einer WGFZ von 1,0 und einer Grundstücksgröße von 1.000 m² festgestellt.

Anpassungen an den Ausgangswert

Da der hier herangezogene Wertermittlungsstichtag relativ nah am Zeitpunkt der Festsetzung des Richtwerts liegt, ist bezüglich möglicher Änderungen der Wertverhältnisse keine Anpassung vorzunehmen.

Weiterhin ist das Bewertungsgrundstück zwar im Verhältnis zur Definition der WGFZ mit einem geringeren Maß der baulichen Nutzung bebaut, aber es ist auch deutlich kleiner und damit nur mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaubar. Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte würdigt dies in seinen Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten mit einem Abschlag von rd. 15 %.

Darüber hinaus muss auch der „hammerartige“ Zuschnitt des Grundstücks als ungünstig bezeichnet und müsste mit einem Abschlag berücksichtigt werden.

Allerdings liegt das Grundstück innerhalb der sich nach Nordosten ausweitenden Richtwertzone relativ nah am zentralen Ortsbereich, was wieder einen Zuschlag nach sich zöge.

Und schließlich ist nicht auszuschließen, dass sich das Grundstück zusammen mit dem östlich angrenzenden Flurstück 90/9 als Arrondierungsmöglichkeit für den Beherbergungsbetrieb auf dem noch weiter östlich angrenzenden Flurstück 90/3 anbietet, was das Nachfragepotenzial erhöht.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass hier die wertmindernden Faktoren geringfügig überwiegen, so dass zusammenfassend ein Abschlag von rd. 5 % auf den Ausgangswert als marktgerecht erachtet wird.

Sonstige besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale werden nicht gesehen.

Zusammenfassung

Der Bodenwert ermittelt sich zusammenfassend wie folgt:

Ausgangswert	560 €/m ²	
Änderung der Wertv erhältlinisse	0%	0 €/m ²
sonstige qualitative Unterschiede	-5%	-28 €/m ²
	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	532 €/m ²
Grundstück	504 m ²	
	504 m ² x 532 €/m ² =	268.128 €
Verkehrswert		270.000 €

4. ERGEBNIS

Ableitung des Verkehrswerts

Allgemein kann festgestellt werden, dass das Vergleichswertverfahren den Wert von Immobilien und die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegelt. Da hier den baulichen Anlagen weder ein positiver noch ein negativer Zeitwert beigemessen werden konnte (insbesondere aufgrund des deutlich höheren Maßes der baulichen Nutzung bei Beibehaltung der baulichen Anlagen, wobei davon ausgegangen wurde, dass der Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand dem Aufwand eines Neubaus nahezu gleich käme), reduziert sich der Wert des Objekts auf den Bodenwert. Es handelt sich also um ein fiktiv unbebautes Grundstück. Für unbebaute Grundstücke existieren Vergleichsfaktoren, insbesondere im Sinne von Bodenrichtwerten. Da keine zusätzlichen, darüber hinausgehenden objektspezifischen Besonderheiten zu berücksichtigen waren, kann der Verkehrswert ohne weitere Anpassungen aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens übernommen werden.

Der Verkehrswert

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

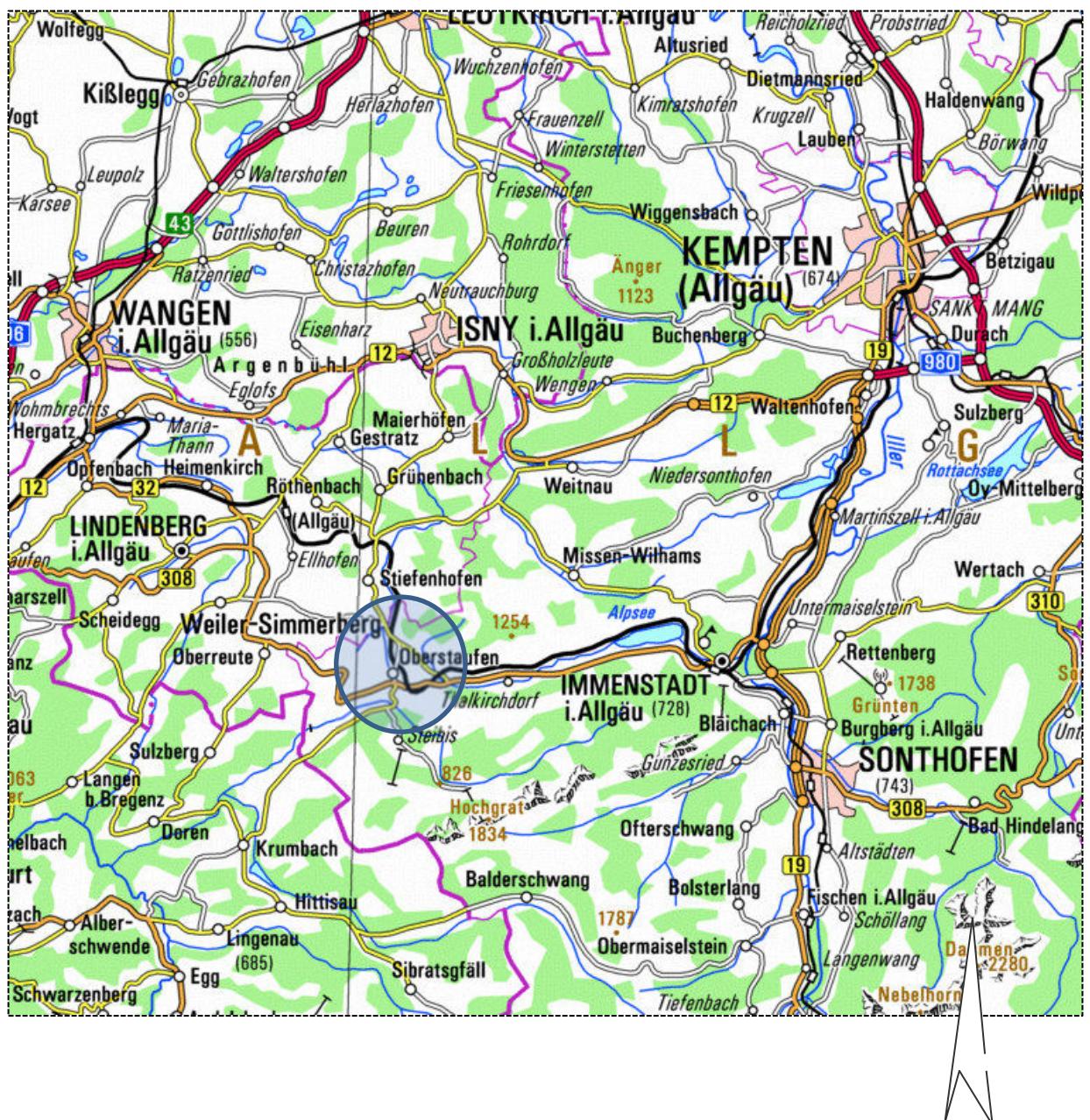
270.000 €

(zweihundertsiebzigtausend Euro)

Landsberg, 08.08.2024¹

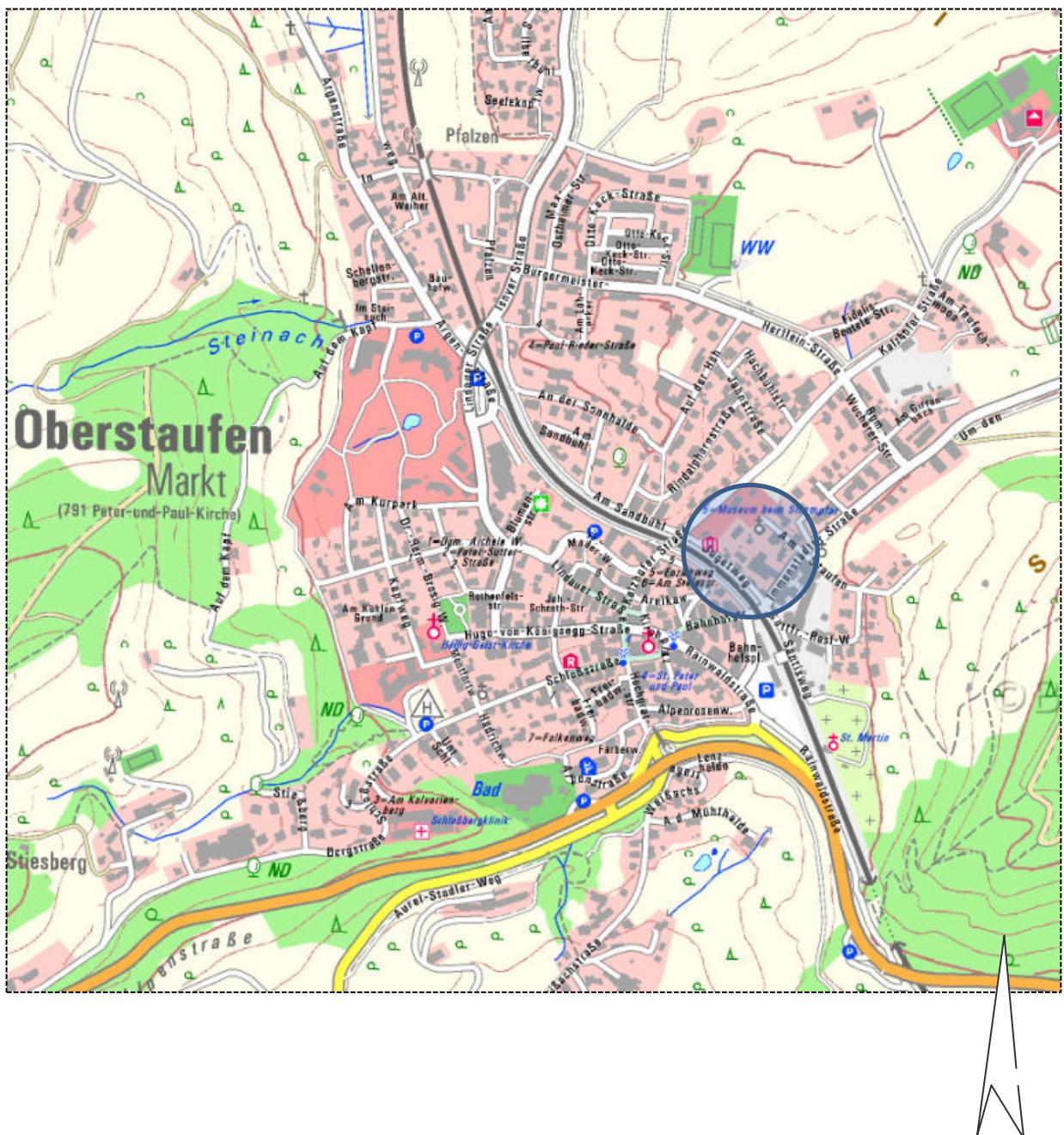
¹ Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist urheberrechtlich geschützt (§2 UrhG); nutzen Dritte (der Auftraggeber zum angegebenen Zweck ausgenommen) das Gutachten,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

Regionaler Übersichtsplan¹



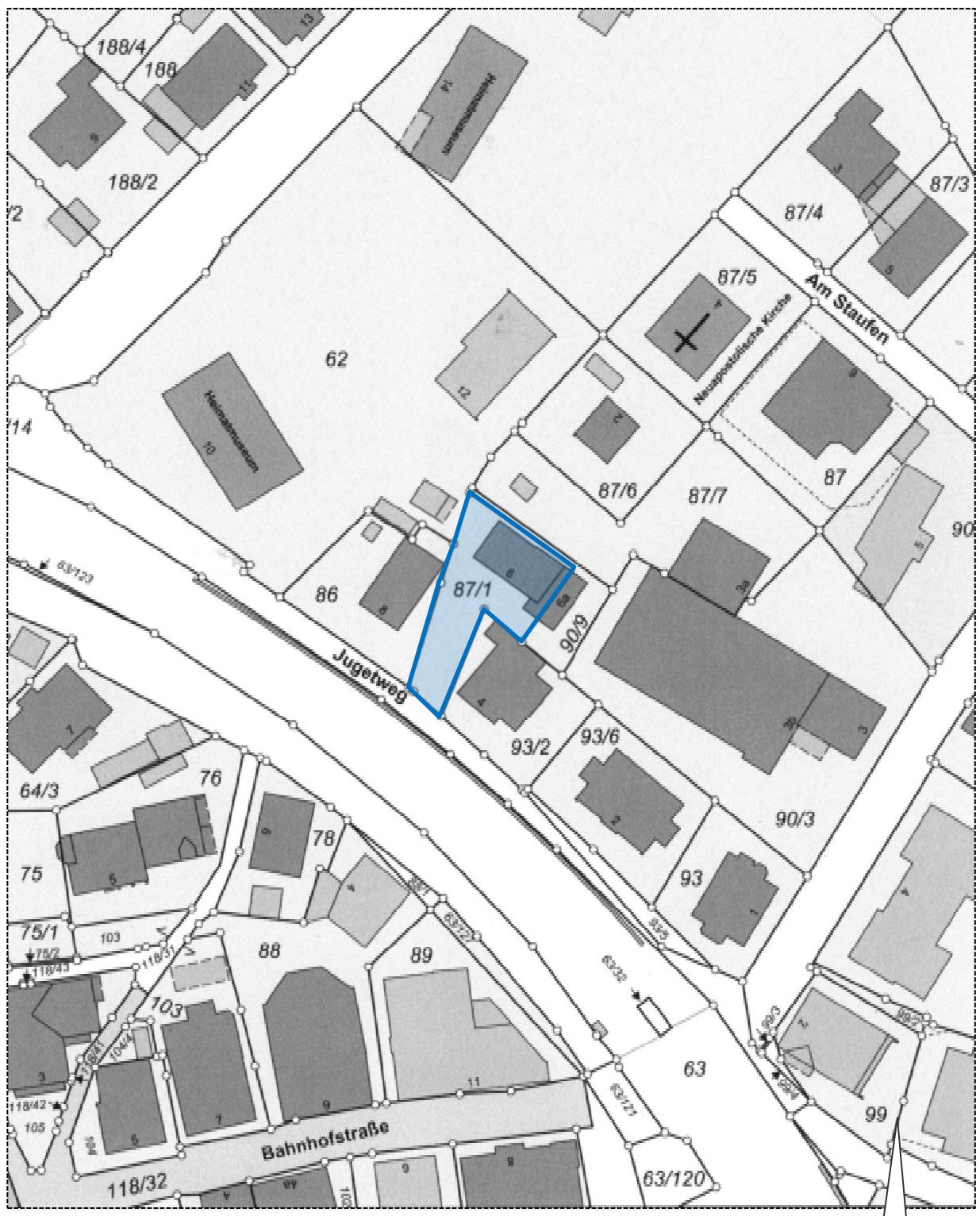
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Lokaler Übersichtsplan¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des Bewertungsgrundstücks¹

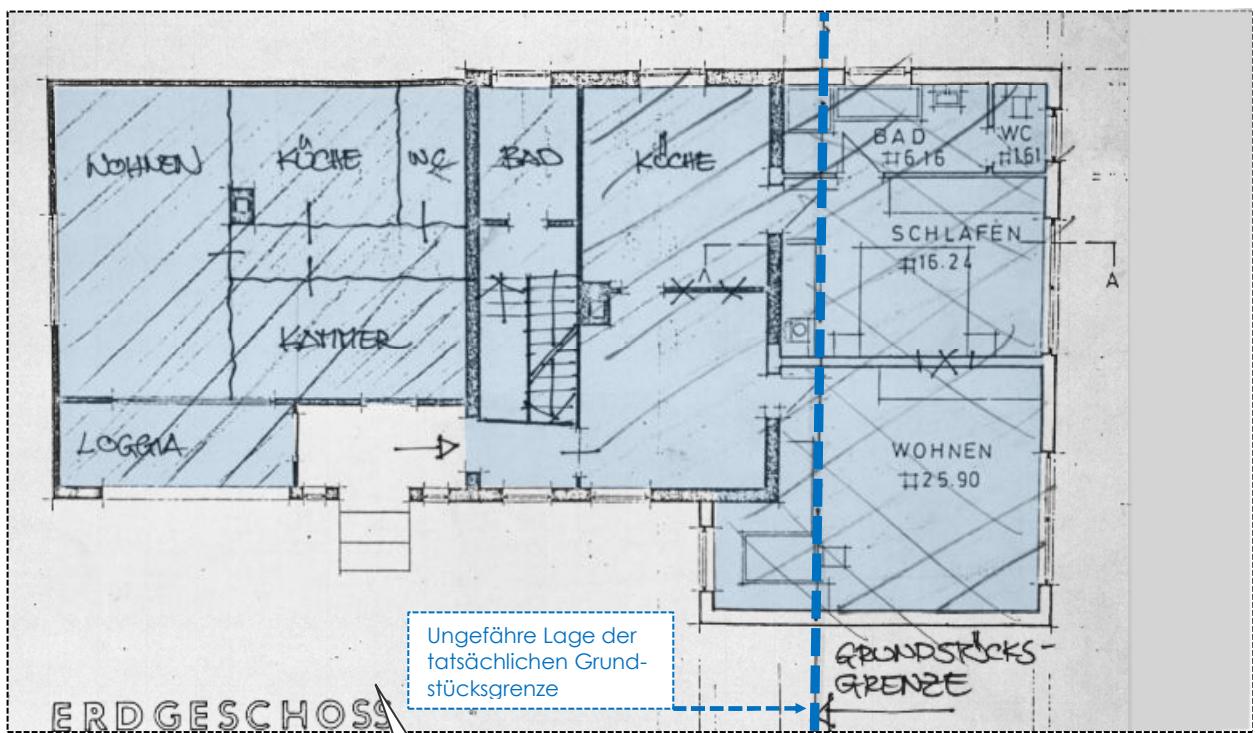
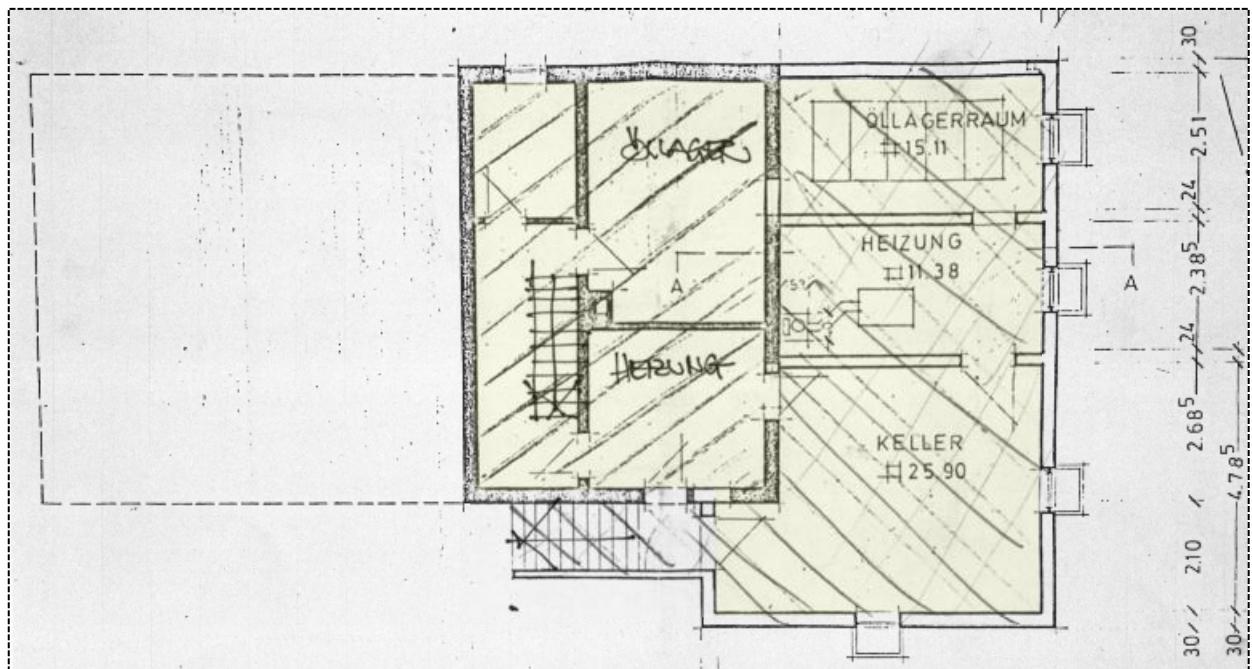


Luftbildausschnitt¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

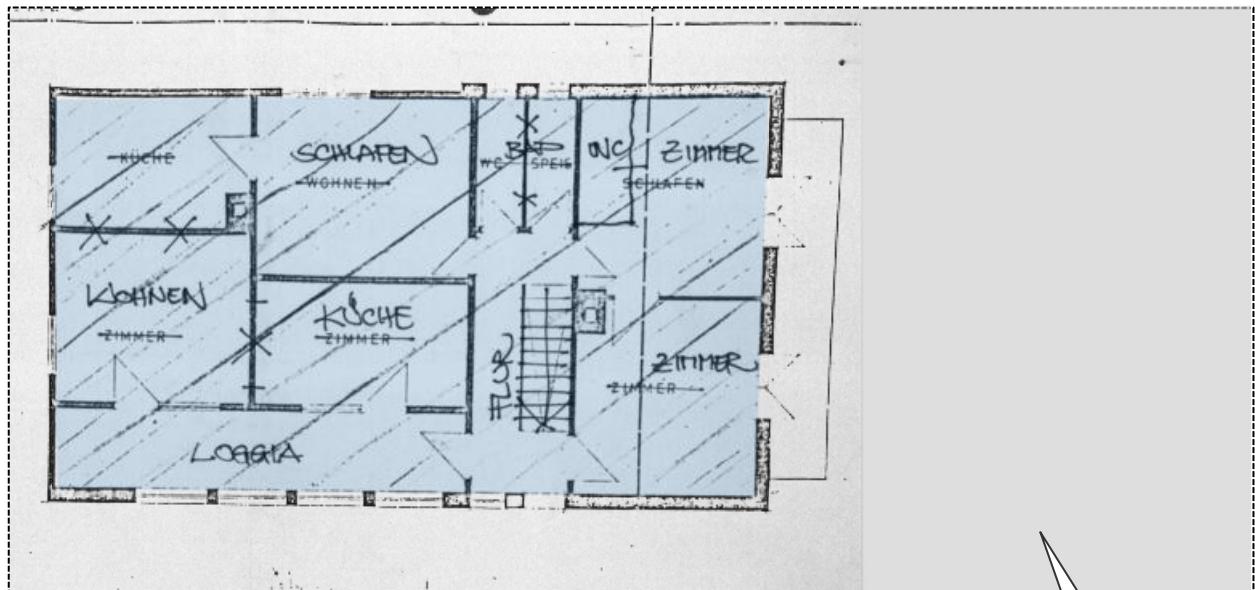
Grundriss Kellergeschoß¹



Grundriss Erdgeschoß

¹ Im KG sind die beiden, den Nutzungseinheiten zugeordneten Kellerräume (westlich und östlich) nicht miteinander verbunden.

Grundriss Obergeschoss



Umgebungsbebauung am Jugetweg



Zufahrt und Zugang auf das Bewertungsgrundstück



Wohnhaus auf dem Bewertungsgrundstück



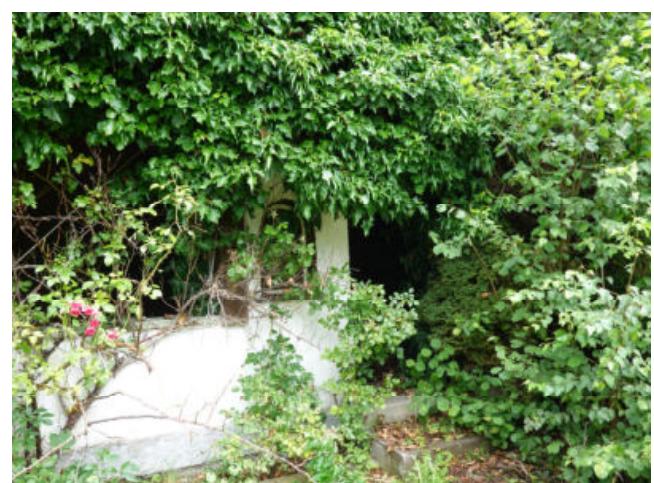
Östlicher Überbau auf Flurstück 90/9



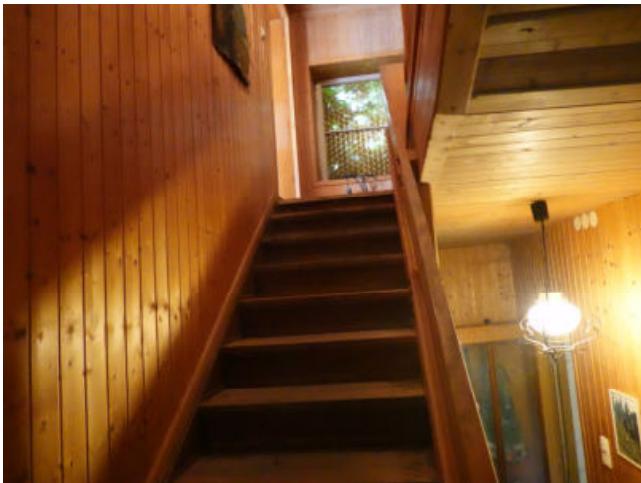
Westfassade des Bewertungsobjekts



Südlicher „Haupteingang“



Treppenlauf ins OG im Hauptgebäude



„Erhaltenszustand“ im EG des Hauptgebäudes



Bauschäden im Bad im EG



Dachterrasse des Anbaus (Überbau)



Beispiel Ausstattungsstandard im OG



Blick in den Dachspitz



Abgang in die Teilunterkellerung des Hauptgebäudes



Östliche Terrasse des Anbaus (Überbau)



Beispiel Zustand des östlichen Anbaus



Beispiel Zustand des östlichen Anbaus



Abgang ins KG des östlichen Anbaus



Heizungsraum im KG des östlichen Anbaus

