



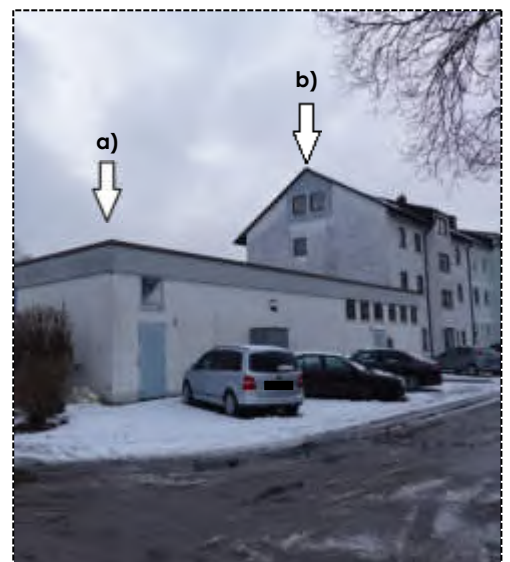
Chartered Surveyor MRICS

86899 Landsberg am Lech
Tel. 08191-9216-13
e-mail

Ignaz-Kögler-Straße 2
Fax 08191-9216-14
wg.zieger@t-online.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gericht	Amtsgericht Kaufbeuren
Geschäfts-Nr.	K 13/25
Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsobjekt	
Adresse:	87600 Kaufbeuren, Görlicher Str. 1 und 3
a) mit einem leerstehenden Gewerbeobjekt bebautes Flurstück 1563/99, Gemarkung Kaufbeuren	
b) mit einem leerstehenden Wohn-/Geschäftshaus bebautes Flurstück 1563/1, Gemarkung Kaufbeuren	
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag	26.01.2026
Verkehrswert	1.250.000 €
Gutachtennr. 270126	Ausfertigungsdatum: 15.02.2026



INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	Seite 3
2.	BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	Seite 6
2.1	Lagemerkmale	Seite 6
2.2	Grundstück (Flurstücke)	Seite 7
2.3	Bebauung Bebauungspotenzial	Seite 8
2.3.1	Auf Flurstück 1563/99 (Wertermittlungsobjekt a)	Seite 8
2.3.2	Auf Flurstück 1563/1 (Wertermittlungsobjekt b)	Seite 9
2.4	Sonstige rechtliche Belange	Seite 12
2.5	Flächengrundlagen	Seite 13
2.6	Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage	Seite 14
3.	BEWERTUNG	Seite 15
3.1	Einführende Erläuterungen und Verfahrenswahl	Seite 15
3.2	Wertermittlungsobjekt a (Flurstück 1563/99)	Seite 17
3.2.1	Bodenwertermittlung	Seite 17
3.2.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 18
3.3	Wertermittlungsobjekt b (Flurstück 1563/1)	Seite 19
3.3.1	Bodenwertermittlung	Seite 20
3.3.2	Ertragswertverfahren	Seite 21
3.3.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 23
4.	ERGEBNIS	Seite 25

ANLAGEN

Übersichts- und Baupläne | Flächen- und Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 37 Seiten, davon 11 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber	Amtsgericht Kaufbeuren (Abt. für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen), Ganghoferstr. 9 u. 11, 87600 Kaufbeuren		
Gerichtsaktenzeichen	K 13/25 (Beschluss vom 27.10.2025)		
Wertermittlungsobjekte	Adresse	87600 Kaufbeuren, Görlitzer Str. 1 und 3	
	Grundbuch	Amtsgericht Kaufbeuren Grundbuch von Kaufbeuren Blatt 13303 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3	
		a) Flurstück 1563/99	
		b) Flurstück 1563/1	
	Nutzung	a) Mit einem leer stehenden Gewerbeobjekt bebautes Grundstück b) Mit einem leer stehenden Wohn-/Geschäftshaus bebautes Grundstück	
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens		
Ortsbesichtigung ¹	26.01.2026 durch den Verfasser des Gutachtens zusammen mit Verfahrensbeteiligten		
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag ²	26.01.2026		
Unterlagen vom Auftraggeber	Beschluss des Amtsgerichts Grundbuchauszug vom 23.04.2025		
Sonstige Recherchen durch den Verfasser des Gutachtens	Stadt Kaufbeuren (Baugenehmigungsunterlagen, Bauplanungsrecht, Erschließung, Altlastenabfrage) Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Kaufbeuren (wertrelevante Daten) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktoberdorf (amtlicher Lageplan) Einschlägige Immobiliendienste Eigene örtliche Aufzeichnungen		

¹ Das Objekt a konnte aufgrund eingeschränkter Lichtverhältnisse im Inneren nur stichprobenartig besichtigt werden.

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.

Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur (jeweils aktueller Stand)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) | Baugesetzbuch (BauGB) | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | Wertermittlungsliteratur (vgl. Angaben und Fußnoten im Gutachten)

Von Verfahrensbeteiligten übergebene Unterlagen

Objekt auf Flurstück 1563/99: Bauantrags- und -genehmigungsunterlagen aus 2014 nebst Verlängerungen | Abbruchkostenangebot aus 2019

Objekt auf Flurstück 1563/1: Nutzungsänderungsplanungen aus 2013 einschl. Genehmigung nebst Verlängerungen, Abgeschlossenheitsbescheinigung und Baubeginnsanzeige

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 möblierten Zustand (Göritzer Str. 1) erkennbar waren und die Wertigkeit des Objekts wesentlich beeinflussen. Im Gutachten handelt es sich also um keine abschließende Auflistung und kein Bauschadensgutachten. Ein weiterer Detaillierungsgrad kann nur über die Einschaltung eines Bauschadensgutachters seitens des Gerichts erreicht werden.

Darüber hinaus 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 deren Nutzung unterstellt.

Die grundrissliche Konzeption, die Flächen und Kubaturen wurden den amtlicherseits zur Verfügung stehenden und von den Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellten Planunterlagen i. V. mit dem üblicherweise sehr maßgenauen Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster und Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung entnommen und auf Plausibilität geprüft. Ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Abweichungen zu den tatsächlichen Maßen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Sollte eine höhere Genauigkeit gefordert werden, müsste durch einen externen Fachmann ein Aufmaß erstellt werden.

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug entnommen und wird als korrekt unterstellt.

Der Wert beweglicher Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, wird, soweit vorhanden, frei geschätzt und ist im Verkehrswert nicht enthalten.

2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS

2.1 Lagemerkmale

Makrolage

Die Bewertungsobjekte liegen in der Stadt Kaufbeuren (ca. 46.000 Einwohner mit leicht steigender Tendenz), einer kreisfreien, landesplanerisch als Oberzentrum mit allen hierzu notwendigen Verwaltungs-, medizinischen, kulturellen und Bildungseinrichtungen (auch Hochschuleinrichtungen) geführten Stadt im südlichen Bereich des Regierungsbezirks Schwaben und am nordöstlichen Rand des bayerischen Allgäus. Die Stadt liegt im Schnittpunkt der Bundesstraßen 12 (Buchloe-Kempten) und 16 (Mindelheim-Kaufbeuren), die gleichzeitig als Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung fungieren.

Darüber hinaus besitzt Kaufbeuren einen Bahnhof an der Fernverkehrsstrecke Buchloe-Biessenhofen-Kempten), der wochentags mindestens stündlich bedient wird. Der Sitz der Regierung von Schwaben in Augsburg ist ca. 65 km, die Landeshauptstadt München ca. 90 km und der nächste Flughafen in Memmingen ca. 50 km entfernt. Nach dem prognos-Zukunftsatlas liegt Kaufbeuren in einer Region, die mit leichten Zukunftschancen geführt wird.

Mikrolage

Integrierte, überwiegend ruhige Wohnlage im östlichen Stadtgebiet.

Umgebung

Wohngebietsartige Bebauung in der Art von Geschosswohnungsbau älteren Baujahrs, in geschlossener, durchschnittlich dreieinhalbgeschossiger Bauweise durchmischt mit in Zeilenbauweise errichteten Reihenhausanlagen. Entlang der weiter nördlich vorbeilaufenden Neugablonzer Straße befinden sich bereits zum Teil kleinere gewerbliche Betriebe.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

Eine Bushaltestelle und auch der „Tänzelfestplatz“ liegen in noch üblicher, fußläufiger Entfernung. Vorschulische und schulische Einrichtungen (einschließlich Gymnasium), Geschäfte des täglichen und periodischen Bedarfs, übergeordnete Dienstleistungsbetriebe, Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen und auch die historische Altstadt von Kaufbeuren liegen zum Teil bereits deutlich weiter entfernt, sind aber auch in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Aufgrund der Nähe zur Neugablonzer Straße liegt das Grundstück günstig zum Anschluss an die überörtliche Verbindungsstraße der B 12.

2.2 Grundstück (Flurstücke)

Größe	Flurstück 1563/99: 605 m ² Flurstück 1563/1: 372 m ² .
Gestalt Topographie	Rechtecksähnlicher Zuschnitt und überwiegend ebenes Gelände, südwestseitig jedoch leicht zur Königsberger Straße abfallend.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit 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 auch im Altlastenkataster der Stadt keine Eintragungen enthalten sind, werden bei der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt.
Hochwassergefahren	Keine bekannt ¹ .
Erschließung	Diese erfolgt bei beiden Flurstücken überwiegend nordostseitig über die öffentlich-rechtlich als Ortsstraße gewidmete, relativ schmale, asphaltierte und ansonsten ortsüblich ausgebaute Görlitzer Straße, wobei beide Grundstücke auch südwestseitig an der Königsberger Straße anliegen. Das Flurstück 1563/99 liegt auch noch südostseitig an der Stettiner Straße an und bildet damit ein Eckgrundstück. Da die aufstehenden Objekte schon lange leer stehen, wurde insbesondere das Gebäude auf Flurstück 1563/1 angabegemäß von der üblichen Medienversorgung getrennt.

Bauplanungsrecht und Entwicklungsstufe

Beide Flurstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (Innenbereich). Danach sind Bauvorhaben zulässig, so sie sich, vereinfacht ausgedrückt, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Aufgrund der gesicherten Erschließung und Lage im Innenbereich können beide Flurstücke nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land eingestuft werden.

¹ Vgl. Internetplattform „BayernAtlasPlus“ mit dem Layer des Bayerischen Landesamts für Umwelt.

2.3 Bebauung | Bebauungspotenzial

2.3.1 Auf Flurstück 1563/99 (Wertermittlungsobjekt a)

Nutzung	Das Flurstück ist bebaut mit einem voll unterkellerten, mit einem darüber liegenden Erdgeschoss bebauten, ursprünglich als kleiner Lebensmittelsupermarkt konzipierten Gebäude, dessen Nutzung vor rd. 15 Jahren aufgegeben wurde (zuletzt als Videoverleih genutzt).
Baujahr	Ca. 1968.
Äußere Erscheinungsform	Es handelt sich um einen großvolumigen, flachdachgedeckten Baukörper, der sich bereits von außen in einem deutlich eingeschränkten Erhaltungszustand präsentiert.
Konzeptionelle Merkmale	Das Gebäude wird an der südwestseitigen Grundstücksecke begangen und führt sofort in den hallenartigen Hauptraum. In der nordöstlichen Gebäudeecke besteht ein weiterer Zugang (Anlieferung), der auch zu den Sozialräumen, WCs und zum Abgang ins KG führt. Im KG werden ein überaus großer Lagerraum und etliche, kleinere Nebenräume angeboten. Die Belichtung im EG erfolgt insbesondere über oben liegende Lichtbänder. Im KG gibt es nur Lichtschächte. Die Raumhöhen können im KG mit ca. 2,50 m und im EG bis Unterkante Stahlbetonbinder mit ca. 3,00 m angegeben werden. Das EG ist stützenfrei.
Baukonstruktive Merkmale	Stahlbetonskelettbauweise Außenwände im KG Stahlbeton, im EG vermutlich Gasbetonplatten Fassade verputzt Flachdach vermutlich ebenfalls Gasbetonelemente, oberseitig abgedichtet, bekies Überwiegend Leichtmetallfenster Wandhängende Gliederheizkörper Wärmeerzeuger: Primärenergie Öl; Öltank entleert, gereinigt und stillgelegt WCs gefliest, Standtoiletten mit Druckspülern
Erhaltungszustand	Das Objekt stellt sich bereits von außen in einem deutlich eingeschränkten Erhaltungszustand dar mit z. T. kaputten Glasscheiben, Betonabplatzungen an der Attika, Schmutzfahnen an der Fassade und im Inneren mit einem völlig abgewirtschafteten Büro-/Sozialtrakt. Weitergehende Merkmale konnten aufgrund des Umstands, dass das EG noch vollkommen mit Videoregalen übersät war und im KG kein Licht vorhanden war, nicht festgestellt werden.

Außenanlagen

Etliche Außenstellplätze, befestigt mit Betonverbundsteinpflaster, nordostseitig, an der Görlitzer Straße, und südostseitig an der Stettiner Straße | Eingangsstufenanlage (Natursteinbelag) an der südwestlichen Gebäudeecke | Ansonsten Rasenflächen mit vereinzeltem Strauchbestand

Bebauungspotenzial

Die ehemalige Nutzung des Objekts ist zum einen insbesondere auf seiner Größe und der Lage heute kaum mehr wirtschaftlich zu führen und zum anderen stellt sich die bauliche Anlage in einem bautechnisch abgewirtschafteten Zustand dar. Schließlich gibt es aber auch eine Baugenehmigung aus 2014, die bis 2030 verlängert worden ist, für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses, etwa im gleichen Gebäudeprofil wie das nordwestlich angrenzende Wohn-/Geschäftshaus (Görlitzer Str. 3) und direkt grenztänbig an die Giebelseite dieses Nachbargebäudes angrenzend. Es handelt sich um ein voll unterkellertes Mehrfamilienhaus mit Aufzug vom KG bis ins DG, das nordostseitig von der Görlitzer Straße aus begangen wird und als Zweispänner mit insgesamt 8 Wohnungen, jeweils mit Terrasse oder Balkon versehen (mit Ausnahme einer Wohnung im DG), organisiert ist. Die 8 Stellplätze werden insbesondere nordostseitig als Außenstellplätze nachgewiesen. Die wertrelevanten Daten sind in Kap. 2.5 des Gutachtens wiedergegeben.

D. h., auf dem Grundstück besteht ein verhältnismäßig hohes Baurecht, wobei die Nutzung „Wohnen“ durchaus einer nicht unerheblichen Nachfrage unterliegt.

Zusammenfassend bedeutet dies, dass hier bei der Bewertung von einem Liquidationsobjekt ausgegangen wird.

2.3.2 Auf Flurstück 1563/1 (Wertermittlungsobjekt b)

Nutzung

Dieses Grundstück ist mit einem voll unterkellerten ehemaligen Wohn-/Geschäftshaus mit drei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss bebaut, das seinerzeit im EG eine Apotheke und im 1. und 2. OG eine Arztpraxis bzw. ein Büro beherbergte, wobei im DG drei Kleinstwohnungen eingebaut waren. Das Gebäude steht ebenfalls seit etwa 12 Jahren leer.

Baujahr	Ca. 1982. Vor etwa 12 Jahren wurde es bereits, allerdings nur geringfügig und im Rohzustand belassen, umgebaut.
Äußere Erscheinungsform	Es handelt sich um einen einfachen, baujahrstypischen, satteldachgedeckten Baukörper, der sich unauffällig in die prägende Umgebung einfügt, bei dem aber auch bereits von außen ein deutlich eingeschränkter Erhaltungszustand festzustellen ist.
Konzeptionelle Merkmale	Das Gebäude wird etwa mittig nordostseitig begangen und führt in ein Treppenhaus, das im 1. und 2. OG jeweils eine Nutzungseinheit und im DG drei Kleinstwohnungen erschließt. Die ehemalige Apotheke im EG kann nur von außen begangen werden; eine Erschließung über das beschriebene Treppenhaus besteht nicht. Im KG befinden sich die, den Nutzungseinheiten zugeordneten Abstellräume, wobei die Nutzungseinheit im EG einen separaten Kellerabgang und Kellerbereich besitzt. Die Nutzungseinheiten im 1. und 2. OG sind überaus großflächig (belegen sozusagen das gesamte Geschoss), besitzen Bad und WC und jeweils zwei nach Südwesten orientierte Loggien. Die heutige Nutzung im DG besitzt insbesondere aufgrund der Stellplatzproblematik keine Baugenehmigung. Die Belichtung im DG erfolgt heute überwiegend über liegende Dachflächenfenster.
Baukonstruktive Merkmale	Massivbauweise Außenwände im KG Stahlbeton, ansonsten Mauerwerk Fassade verputzt, mit einer dünnen, darunterliegenden Wärmedämmschicht Holzdachstuhl; Zwischensparrendämmung; Dachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre in Kupfer In den oberen Geschossen Holzfenster, isolierverglast, Rollläden; im EG Kunststoff- und Leichtmetallfenster Innenwände in Massivbauweise, verputzt; im EG z. T. Gipskartonwände (Rohzustand) Massivtreppe, Natursteinbelag Böden z. T. Rohestrich; ansonsten PVC-Belag, Fliesen, Holzdielenfertignarkett Holzwerkstoffinnentüren, furniert, Stahlzargen WCs z. T. gefliest; Standtoiletten mit Aufputzspülkästen Gliederheizkörper Wärmeerzeuger, abgeklemmt (nicht mehr aktiv) Gasanschluss Bauzeitadäquate Elektroverteilung Loggien (Betonplatte, gefliest, Holzlatenbrüstung) Kellerabstellräume als Holzlatenverschlüsse
Erhaltungszustand	Das Objekt stellt sich ebenfalls bereits von außen in einem deutlich eingeschränkten Erhaltungszustand dar mit deutlich angewitterten Fenstern und Balkonbrüstungen, Schmutzfahnen an der Fassade, Fliesenabplatzungen mit Unkrautansatz auf den Balkonen.

Im Inneren sind Umbaumaßnahmen im EG „stehen geblieben“ und zeigen sich im Wesentlichen als Rohbau. Die sonstigen Nutzungseinheiten in den oberen Geschossen zeigen überwiegend den Ausstattungsstandard der Bauzeit i. V. mit ebenfalls ansatzweise angefangenen Umbaumaßnahmen.

Außenanlagen

Auch hier ist der gesamte nordostseitige Vorplatz an der Görlitzer Straße mit Betonverbundsteinpflaster befestigt. Südwestseitig führt eine Treppenanlage und eine Rampe zum Haupteingang der seinerzeitigen Apotheke.

Bebauungspotenzial

Den bereits in geringem Maße in 2013 begonnenen Umnutzungsmaßnahmen bzw. einer umfassenden Revitalisierung des Gesamtobjekts liegt eine „Nutzungsänderungsgenehmigung mit Einbau von Schleppglauben“ mit Genehmigung aus 2013 (verlängert bis 2029) einschließlich Abgeschlossenheitsbescheinigung vor. Die Umnutzung sieht in jedem Geschoss eine Wohnung (also insgesamt 4 Wohnungen) und nordostseitig 5 Außenstellplätze vor. Die Wohnungen sind dadurch relativ groß (vgl. Flächenzusammenstellung in Kap. 2.5 des Gutachtens und den Anlagen). Die Möglichkeit in den oberen Geschossen jeweils 2 Wohnungen anzubieten (und dementsprechend umzuplanen) kann nicht ausgeschlossen werden, da notwendige Stellplätze auch über Zahlungsverpflichtungen von der Stadt abgelöst werden können. Dies ist aber eine „kann“-Bestimmung. Ein Anspruch darauf besteht nicht. Die geplante Wohnung im EG wird bei dieser Planung nur nordostseitig von außen separat vom Treppenhaus erschlossen. Südwestseitig kann eine Terrasse vorgelagert werden.

Zusammenfassend kann also festgestellt werden, dass das Gebäude im heutigen Zustand nicht nutzbar und damit auch nicht vermietbar ist. Da aber zumindest der Rohbau (und auch das Kellergeschoss) mit der vorhandenen, grundrisslichen Konzeption durchaus eine Grundlage für eine wirtschaftliche Weiternutzung i. V. mit den durchzuführenden Maßnahmen gemäß der Nutzungsänderungsgenehmigung bildet, wird Letztere der Bewertung zugrunde gelegt.

2.4 Sonstige rechtliche Belange

Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Keine Eintragung von Herrschvermerken.

Abt. II

Hier ist eine Rückauflassungsvormerkung, löschbar bei Todesnachweis für 2 Personen als Gesamtberechtigte eingetragen. Auf Nachfrage beim Sterberegister in Kaufbeuren sind die Berechtigten mittlerweile verstorben. Die Eintragung kann deshalb bei der weiteren Bewertung unberücksichtigt bleiben. Darüber hinaus ist auch der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Eintragungen in der Abt. II des Grundbuchs bleiben aber bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zunächst unberücksichtigt. Mögliche Wertminderungen werden vom Gericht beizeiten bekannt gegeben.

Abt. III

Evtl. Eintragungen in dieser Abteilung III (z.B. Hypotheken, Grundschulden) bleiben bei einer Verkehrswertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt.

Mietverträge

Keine.

Sonstige Rechte oder Belastungen

Die Neubaumaßnahme auf Flurstück 1563/99 und die Nutzungsänderungsgenehmigung auf Flurstück 1563/1 beruhen auf einem seinerzeit noch einheitlichen Gesamtgrundstück beider Flurstücke. Dabei wurde davon ausgegangen, dass die Fenster an der südostseitigen Giebelseite des Gebäudes auf Flurstück 1563/1 geschlossen werden. Denn ohne die Schließung dieser Fenster könnte ein annähernd profilgleicher, grenzständiger Neubau auf Flurstück 1563/99 nicht errichtet werden. Für das Gebäude auf Flurstück 1563/1 würde dadurch kein wesentlicher Nachteil entstehen, da die Wohnräume in diesem Baustrakt ausreichend nordost- und südwestseitig über das eigene Flurstück belichtet werden.

Da beide Flurstücke aber unter einer lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs vorgetragen sind, können diese, auch auf Nachfrage beim Gericht, nur als „Gesamtpaket“ versteigert werden. Wertermittlungsmethodisch werden die Werte der beiden Flurstücke aber zunächst separat ermittelt.

2.5 Flächengrundlagen¹

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

Grundstück	Flurstück 1563/99 (Wertermittlungsobjekt a)		605 m ²
	Bestandsgebäude	BGF	rd. 625 m ²
		BRI	rd. 1.012 m ³
	Neubauplanung	Grundfläche	rd. 205 m ²
		Geschossfläche	rd. 771 m ²
		BRI	rd. 3.212 m ³
		WF	rd. 636 m ²
Grundstück	Flurstück 1563/1 (Wertermittlungsobjekt b)		372 m ²
Gebäude	Bestand und Neubau	BGF	rd. 750 m ²
	Neubauplanung	WF	rd. 428 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 (WGFZ). 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, hinzuge-rechnet, 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 be-findlichen 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. Berechnungs-verordnung, heute i.d.R. die Wohnflächenverordnung, die allerdings nur im öffentlich geförderten Wohnungsbau zwingend anzuwenden ist. Bei der im Gutachten angegebenen WF handelt es sich daher nur um eine bewertungsmethodische und marktbezogene Bezugsgröße. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es hier durch-aus Differenzen geben mag zu Räumen, die die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume und damit an Wohnräume nicht erfüllen. Darüber hinaus werden hier ungeschützte und nicht überdeckte Ter-rassen bei der Wohnflächenzusammenstellung nicht berücksichtigt.
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: „Der BRI ist der Rauminhalt des Baukörpers, der nach unten von der Unterfläche der konstruktiven Bauwerkssohle und im Übrigen von den äußeren Begrenzungsflächen des Bauwerks umschlos-sen wird.“

2.6 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

Makrolage	- Kreisfreie, mittlerweile landesplanerisch als Oberzentrum mit dem Zusatz „Hochschulstadt“ geführte und dem Regierungsbezirk Schwaben zugeordnete Stadt Kaufbeuren in nördlicher Randlage zum bayerischen Allgäu („Tor ins Allgäu“) mit Lage im Schnittpunkt zweier Bundesstraßen und einem Bahnhof für Nah-/Fernverkehr
Mikrolage	- Ruhige, verkehrstechnisch und infrastrukturell durchschnittlich angebundene Wohnlage mit mittlerer Wohnlagenqualität (älterer Geschossbau, Reihenhäuser) im östlichen Stadtbereich
Grundstücke¹	a) Flurstück 1563/99 (Wertermittlungsobjekt a) Bezogen auf das Potenzial einer Mehrfamilienhausbebauung relativ kleines Grundstück mit 605 m² Nordwestseitig grenzständig bebaut Dreiseitig erschlossen Leicht nach Westen hängig Bauplanungsrechtliche Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB b) Flurstück 1563/1 (Wertermittlungsobjekt b) Mit 372 m² für ein mit einem ehemaligen Wohn-/Geschäftshaus bebauten Grundstück sehr klein Nordwestseitig und südostseitig grenzständig bebaut Zweiseitig erschlossen Leicht nach Westen hängig Bauplanungsrechtliche Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB
Gebäude	a) auf Flurstück 1563/99 (Wertermittlungsobjekt a) Relativ kleiner, ehemaliger Supermarkt KG, EG Baujahr ca. 1967 Seit ca. 12 Jahren leer stehend Deutlich eingeschränkter Erhaltungszustand Abbruchobjekt Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten und 8 Außenstellplätzen vorhanden b) auf Flurstück 1563/1 (Wertermittlungsobjekt b) Ehemaliges Wohn-/Geschäftshaus KG, EG, 1.OG, 2.OG, DG Baujahr ca. 1982 Seit ca. 12 Jahren leer stehend Deutlich eingeschränkter Erhaltungszustand Noch kein Abbruchobjekt „Nutzungsänderungsgenehmigung mit Schleppglauben“ für 4 Wohneinheiten und 5 Außenstellplätzen vorhanden
Marktsituation	- Wirtschaftliche Lage: Rezessionserscheinungen, immer noch leicht erhöhtes Niveau der Inflationsrate, der Baukosten und der Zinsen auf dem Kapitalmarkt; energetische Vorgaben deutlich verschärft (GEG) - Nahezu ausgeglichene, aber träge Marktsituation mit mittlerweile stabilisiertem Preis-, jedoch steigendem Mietniveau - Zusammenfassende Marktfähigkeit: eingeschränkt

¹ Allerdings im rechtlichen Sinne nicht als Grundstücke zu sehen.

3. BEWERTUNG

3.1 Einführende Erläuterungen und 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 des einen 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.

Entsprechend den vorangegangenen Erläuterungen wird für das **Wertermittlungsobjekt a** (Flurstück 1563/99) das **Vergleichswertverfahren** herangezogen, da es sich um ein Abbruchobjekt und dann um ein unbebautes Grundstück handelt. Unbebaute Grundstücke werden i. d. R. nach Vergleichsgesichtspunkten gehandelt.

Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur¹ lehnt sich die Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks bei folgenden Objekttypen an (Ertragswertverfahren):

- Mietwohnhäuser
- gewerblich-industriell genutzte Grundstücke
- gemischt genutzte Grundstücke
- öffentlich genutzte Grundstücke
- Sonderimmobilien (z.B. Dienstleistung- und Freizeitimmobilien)

Die Preisbemessung lehnt sich nach „verkörpertem Herstellungskosten“ insbesondere bei folgenden Objekttypen an (Sachwertverfahren):

- Ein- und Zweifamilienhäuser

Das Wertermittlungsobjekt b (Flurstück 1563/1) kann der zuerst genannten Gruppe zugeordnet werden, denn Mehrfamilienhäuser werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Rendite- bzw. Ertragsgesichtspunkten gehandelt. Es wird deshalb das **Ertragswertverfahren** zugrunde gelegt. Der Bodenwertanteil kann aber wieder nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Allerdings ist das Objekt im heutigen Zustand nicht ertragsfähig. Es wird deshalb bei der Bewertung zunächst vom fiktiv umgebauten und fertig gestellten Objekt ausgegangen. In einem zweiten Schritt werden dann die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier die Wertminderung hinsichtlich des Revitalisierungsaufwands, subtrahiert.

¹ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 10. Auflage, 2022, S. 914

3.2 Wertermittlungsobjekt a (Flurstück 1563/99)

3.2.1 Bodenwertermittlung

Der Ausgangswert

Der Bodenwert wird auf Basis des direkten Vergleichswertverfahrens oder indirekten Vergleichswertverfahrens ermittelt. Auf Nachfrage beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte konnten allerdings keine aktuellen Kaufpreise hinreichend vergleichbarer, unbebauter Grundstücke benannt werden. Sofern das Grundstück in einer Bodenrichtwertzone liegt, wird der Bodenwert i. d. R. auf Basis des Bodenrichtwerts ermittelt. 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. Das Bewertungsobjekt liegt in einer Richtwertzone, deren Richtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland zum 01.01.2024 mit 330 €/m² ohne Angabe einer WGFZ festgestellt wurde.

Weitere Erläuterungen und Begründungen zu den Anpassungen

Zunächst ist anzumerken, dass nach derzeitigem Erkenntnisstand und aufgrund des relativ trägen Marktgeschehens wesentliche Änderungen der Wertverhältnisse seit dem Zeitpunkt der Festsetzung des Richtwerts bis zum Wertermittlungstichtag auch auf Nachfrage beim örtlichen Gutachterausschuss nicht zu beobachten sind. Auf eine diesbezügliche Anpassung wird deshalb verzichtet.

Weiterhin besitzt das Flurstück aber auf Basis der Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses ein sehr hohes Maß der zulässigen baulichen Nutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl rd. 1,25), die im Vergleich zur durchschnittlichen Bebauung in der Richtwertzone als überdurchschnittlich hoch eingestuft werden muss. Da der Richtwert nicht mit einer WGFZ definiert wird, kann die Anpassung nur geschätzt werden und zwar mit einem Zuschlag¹ von rd. 10 %.

Schließlich muss die Lage nahe der Neugablonzer Straße (Busanbindung) und der Möglichkeit einer Ost-West-Orientierung der zukünftigen Wohnungen ebenfalls werterhöhend, hier jedoch nur noch mit einem geringeren Zuschlag von rd. 5 % berücksichtigt werden.

¹ Die Schätzung kann nur in 2,5 %-Schritten angegeben werden (also 2,5 %, 5 %, 7,5 %, usw.).

Der vorläufige Bodenwert (im fiktiv unbebauten Zustand) kann nun zusammenfassend wie folgt ermittelt werden:

	Ausgangswert	330 €/m ²	
Änderung der Wertverhältnisse	0%	0 €/m ²	330 €/m ²
Maß der baulichen Nutzung	10%		33 €/m ²
qualitative Unterschiede	5%		17 €/m ²
	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		380 €/m ²
	Grundstücksfläche	605 m ²	
vorläufiger Bodenwert	605 m ² x 380 €/m ² =		229.900 €

3.2.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier muss nun insbesondere der Abbruchaufwand der aufstehenden baulichen Anlagen wertmindernd berücksichtigt werden. Da hier eine exakte Materialanalyse (insbesondere eventuell gesundheits-schädliche Baumaterialien) vorliegen müsste, die nur von einem Sonderfachmann erstellt werden kann, kann hier nur ein Ansatz auf Basis von Erfahrungswerten in Höhe von rd. 30 €/m³ in die Bewertung eingestellt werden.

Der Bodenwert ermittelt sich nun zusammenfassend einschließlich Berücksichtigung der besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale wie folgt:

vorläufiger Bodenwert	605 m ² x 380 €/m ² =	229.900 €
Wertminderung Freimachung	2.180 m ³ x 30 €/m ³ =	-65.400 €
Bodenwert		164.500 €

3.3 Wertermittlungsobjekt b (Flurstück 1563/1)

Wie in Kap. 3.1 beschrieben wird für dieses Objekt das Ertragswertverfahren herangezogen. Die allgemeine Vorgehensweise kann wie folgt beschrieben werden:

Nach § 27 - 34 ImmoWertV wird zunächst von jährlichen, marktüblichen Erträgen (i.d.R. Mieterträge als Nettokaltmieten) ausgegangen (Jahresrohertrag) und von diesen die regelmäßig entstehenden Bewirtschaftungskosten, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind, also beim Eigentümer verbleiben (Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, gegebenenfalls Betriebskosten), subtrahiert (Jahresreinertrag).

Vom Jahresreinertrag, der sich als Ertrag aus dem Gesamtobjekt, d.h. dem Grund und Boden und den baulichen Anlagen, zusammensetzt, wird dann beim allgemeinen Ertragswertverfahren der jährliche Verzinsungsbetrag des Bodens abgezogen. Denn dieser stellt im Gegensatz zu den Gebäuden ein „ewiges Gut“ dar. Als Zinssatz wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz herangezogen.

Der jährliche Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird nun auf die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer ebenfalls mittels des vorgenannten Liegenschaftszinssatzes (Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente) kapitalisiert. Der Liegenschaftszinssatz stellt den Zinssatz dar, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dieser wird gewöhnlich aus tatsächlich getätigten Immobilientransaktionen abgeleitet. In diesem Zinssatz wird u.a. die erwartete Entwicklung von Mieten, Bewirtschaftungskosten, Wertänderung, Inflation, steuerlichen Rahmenbedingungen und Finanzierungskosten abgebildet. Der Zinssatz spiegelt also die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider, so dass bei diesem Verfahren i.d.R. keine weitere Marktanpassung durchgeführt werden muss.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert setzt sich zusammen als Summe des Bodenwerts als „ewiges Gut“ und des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen als „zeitlich begrenztes Gut“.

Abschließend müssen noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, berücksichtigt werden (z.B. Instandhaltungstau, wesentliche Unterschiede zwischen der vertraglichen und der Marktmiete, Leerstandszeiten und -kosten).

3.3.1 Bodenwertermittlung

Der Ausgangswert

Hier kann wieder zunächst der in Kap. 3.2.1 angegebene Ausgangswert in Höhe von 330 €/m² zugrunde gelegt werden.

Weitere Erläuterungen und Begründungen zu den Anpassungen

Die konjunkturelle Anpassung des Richtwerts an den Wertermittlungstichtag und auch der Lagezuschlag können wie in Kap. 3.2.1 ebenfalls übernommen werden. Das baulich zulässige und realisierte Maß der baulichen Nutzung liegt aber hier bereits bei einer WGFZ von rd. 1,50. D. h., der Zuschlag auf den Bodenrichtwert muss noch etwas höher ausfallen als beim Flurstück 1563/99 und wird mit rd. 15 % in Ansatz gebracht.

Weitere Unterschiede sind nicht zu berücksichtigen.

Der Bodenwert für dieses Flurstück ermittelt sich dann zusammenfassend wie folgt:

	Ausgangswert	330 €/m ²	
Änderung der Wertverhältnisse	0%	0 €/m ²	330 €/m ²
Maß der baulichen Nutzung	15%		50 €/m ²
Lage	5%		17 €/m ²
	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		397 €/m ²
	Grundstücksfläche	372 m ²	
Bodenwert Flurstück 1563/1	372 m ² x 397 €/m ² =		147.684 €

3.3.2 Ertragswertermittlung

Analog der beschriebenen, allgemeinen Vorgehensweise kann der vorläufige Ertragswert hier wie folgt ermittelt werden, wobei zunächst der fiktive Zustand nach Abschluss der Revitalisierungsmaßnahmen zugrunde gelegt wird:

Wohnhaus	428 m ² WF x 11,00 €/m ² x 12 Mon. =	56.496 €
	5 Stpl. x 30 €/Stpl. x 12 Mon. =	1.800 €
	Jahresrohertrag	58.296 €
Mietausfallwagnis	2% von 58.296 € =	1.166 €
Verwaltung	400 €/Wohneinheit x 4 WE =	1.600 €
Instandhaltung Wohnen	14,00 €/m ² x 428 m ² =	5.992 €
Instandhaltung Garage	50 €/Stpl. x 5 Stpl. =	250 €
Bewirtschaftungskosten gesamt	(entspricht rd. 15% vom Jahresrohertrag)	-9.008 €
	Jahresreinertrag	49.288 €
Liegenschaftszinssatz: 1,50%	Bodenwert: 147.684 €	
Bodenwertverzinsung	147.684 € x 0,0150 =	-2.215 €
	Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	47.073 €
Kapitalisierungsfaktor bei 1,50% und Restnutzungsdauer von 70 J. :	43,15	
Ertragswert der baulichen Anlagen	47.073 € x 43,15 =	2.031.189 €
zuzüglich Bodenwert		147.684 €
vorläufiger Ertragswert		2.178.873 €

Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen

Marktübliche Miete

Nach einschlägigen Datenbanken¹ kann hier für Wohnungen mit neubauähnlichem Charakter und mittlerem bis guten Wohnwert eine Spanne von monatlich nettokalt rd. 9 bis 14 €/m² WF, mit steigender Tendenz, angegeben werden. Es handelt sich bei allen Wohnungen im Bewertungsobjekt um relativ große Wohnungen, wobei größere Wohnungen i. d. R. mit geringeren Mieten vermietet werden als kleinere Wohnungen. Des Weiteren wird im Objekt kein Aufzug angeboten und es handelt sich in der Görlitzer Straße um eine nur mittlere Wohnlagenqualität.

¹ Vgl. Preisspiegel Bayern, Wohnimmobilien, Herbst 2025, Neubauwohnungen
mittlerer Wohnwert: 10,00 €/m² WF | guter Wohnwert: 10,90 €/m² WF

HypoVereinsbank, Wohnimmobilienmarkt Kaufbeuren, April 2024: Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m² WF: einfache bis gute Lage: 9,00 bis 12,00 €/m² WF mit steigender Tendenz

Internetplattform „immobilienscout24“: 10,05 bis 13,95 €/m² WF (I/2026), allerdings keine weiteren Differenzierungen

Allerdings kann auch die Ausstattung mit Freisitzen (Balkone, Terrassen) und der Umstand, dass es keine geschossweisen Nachbarn gibt, als Vorteil bezeichnet werden. Zusammenfassend wird ein Mietansatz im mittleren, unteren Bereich der angegebenen Spanne als marktgerecht erachtet. Zusätzlich können die Außenstellplätze auch noch vermietet werden.

Bewirtschaftungskosten

Dies lehnen sich hier an die in der Anl. 3 ImmoWertV angegebenen Kennwerte an.

Gesamtnutzungsdauer (GND) | Restnutzungsdauer (RND)

Die übliche GND beträgt nach Anl. 1 ImmoWertV rd. 80 Jahre. Auf Basis des Alters des Gebäudes ergäbe sich zum Wertermittlungstichtag eine rein rechnerische RND von rd. 36 Jahren. Aufgrund der hier zugrunde gelegten Revitalisierung des Objekts wird der Bewertung aber eine wirtschaftliche RND von rd. 70 Jahren zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz

Dieser stellt beim Ertragswertverfahren die Anpassung an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt dar. Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt jedoch keine Liegenschaftszinssätze. Insbesondere in Anlehnung an den Marktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Kempten kann hier ein Durchschnittswert für Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 7 Wohneinheiten von 1,4 % (Standardabweichung +/- 1,5) angegeben werden. Dieser bezieht sich aber insbesondere auf eine mittlere Restnutzungsdauer von 35 Jahren. Allerdings ist das Risikoprofil aufgrund der langen Restnutzungsdauer und der nur durchschnittlichen Lage nicht in Kempten, sondern in Kaufbeuren wiederum höher. Zusammenfassend wird hier nun ein Zinssatz von rd. 1,5 % als marktgerecht erachtet¹.

Plausibilisierung des vorläufigen Ertragswerts

Die entstandenen Wohnungen können sicherlich nach einer Aufteilung auch als Wohnungseigentum veräußert werden.

¹ In diesem Zusammenhang wird weiterhin darauf aufmerksam gemacht, dass der Ansatz der Marktmiete mit dem Ansatz des Liegenschaftszinssatzes korreliert. Je höher der Ansatz der Marktmiete gewählt wird, desto höher muss auch der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes gewählt werden und umgekehrt.

Nach einschlägigen Datenbanken¹ kann hier für Neubauwohnungen bzw. neuwertig sanierten Altbau eine Spanne von rd. 4.500 €/m² WF bis 5.300 €/m² WF angegeben werden. Auch auf Anforderung von Neubauvergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte konnten nachfolgende Objekte beispielhaft zur Verfügung gestellt werden:

lfd. Nr.	Zeitpunkt des Verkaufs	Verkaufspreise			Lage	Kaufpreis €/m ² WF	Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag, Lage und Größe	bereinigter Kaufpreis €/m ² WF
		Wohnfläche rd.	Wohn-einheiten	Baujahr				
1	9/2024	82 m ²	18	2024	besser	4.488	0%	4.488
2	10/2024	84 m ²	34	2026	besser	5.276	0%	5.276
2	4/2025	116 m ²	7	2026	deutlich besser	6.385	-7,5%	5.906
arithmetische Mittelwert								5.223

Da das Kaufpreisniveau seit Ende 2024 bis zum Wertermittlungsstichtag leicht gestiegen ist, größere Wohnungen i. d. R. mit etwas geringeren relativen Kaufpreisen gehandelt werden als kleinere Wohnungen und schließlich die Mikrolage der Vergleichsobjekte im Verhältnis zum Bewertungsobjekt besser bzw. deutlich besser sind, konnte ein bereinigter Durchschnittswert ermittelt werden, der nahe am oberen Rand der zuerst genannten Spanne liegt. Der hier ermittelte Wert für das Bewertungsobjekt in Höhe von 5.091 €/m² WF (vor Berücksichtigung objektspezifischer Besonderheiten) kommt dem Mittelwert der oben genannten Spanne sehr nahe und kann aufgrund des Umstands, dass es sich um keinen reinen Neubau handelt, als durchaus plausibel eingestuft werden.

3.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bezogen auf die vorgenannten, in die Ertragswertermittlung eingeflossenen Daten muss das Bewertungsobjekt zunächst einer deutlichen Revitalisierung unterzogen werden.

¹ Vgl. HypoVereinsbank, Wohnimmobilienmarkt Kaufbeuren, April 2024: Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m² WF: einfache bis gute Lage: 4.500 bis 5.000 €/m² WF und gute Lage 4.800 bis 5.300 €/m² WF mit sinkender Tendenz; allerdings hat sich das Kaufpreisniveau bis zum Wertermittlungsstichtag deutlich stabilisiert.

Dabei wird unterstellt, dass der überwiegende Bereich des Ausbaus und auch, allerdings geringe Teile des Rohbaus (z. B. eventuell Teile des Dachstuhls) erneuert werden müssten. Auf Basis aktueller Neubaukosten¹ wird hier ein Ansatz von rd. 2.500 €/m² BGF herangezogen werden (Gruppe 300+400+700 nach DIN 276). Das Verhältnis Rohbau zu Ausbau beträgt üblicherweise rd. 45 % zu 55 %. Der Rohbau findet hier im Wesentlichen eine Weiterverwendung, sodass ein Ansatz von rd. 55 % als Revitalisierungsaufwand zu berücksichtigen wäre. Allerdings sind auch Teile des heutigen Ausbaus zurückzubauen, wobei dagegen auch geringe Teile des Ausbaus weiterverwendet werden können. Schließlich können die herangezogenen Mieterträge aber erst nach Abschluss der Baumaßnahmen generiert werden (Mietausfall). Zusammenfassend wird hier deshalb eine Wertminderung von rd. 60 % des o. g. Ausgangskostenansatzes in die Bewertung eingestellt.

Der Ertragswert ermittelt sich nun zusammenfassend einschließlich Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie folgt:

v orläufiger Ertragswert	2.178.873 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
750 m² BGF x 2.500 €/m² BGF 0,60 =	-1.125.000 €
Ertragswert	1.053.873 €

¹ Vgl. BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern) 2025: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten und mittlerer Standard:

Durchschnittlich 1.835 €/m² BGF zuzüglich Regionalfaktor Kaufbeuren 1,11 zuzüglich rd. 24 % Baunebenkosten ergibt rd. 2.500 €/m² BGF

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. Es gibt aber keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen bebauter Grundstücke, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar wären. Das Vergleichswertverfahren musste deshalb, mit Ausnahme der Bodenwertermittlung, ausscheiden.

Da es sich beim Flurstück 1563/99 um ein deutlich höheres Baurecht, bezogen auf die Bestandsnutzung, handelt und sich das Bestandsgebäude in einem ganz erheblich eingeschränkten Erhaltungszustand darstellt, wurde es als Liquidationsobjekt eingestuft und bewertet als Bodenwert im fiktiv unbebauten Zustand abzüglich der Wertminderung der Freimachung.

Das ehemalige Wohn-/Geschäftshaus auf Flurstück 1563/1 mit Baujahr Anfang der 1980er Jahre steht zwar auch schon seit etwa 12 Jahren leer und stellt sich ebenfalls in einem Zustand mit deutlichem Revitalisierungsbedarf dar. Es handelt sich allerdings noch nicht um ein Abbruchobjekt. Es besteht durchaus die Möglichkeit eines Umbaus in 4, eventuell sogar 5 Wohnungen. Hier wurde deshalb das Ertragswertverfahren, also der Renditegesichtspunkt, herangezogen und die deutliche Wertminderung durch den Revitalisierungsaufwand subtrahiert. Der Wert im fiktiv revitalisierten Zustand konnte auch über durchschnittliche Verkaufspreise für neubauähnliches Wohnungseigentum plausibilisiert werden.

Die Summe der beiden modelltheoretisch ermittelten Einzelwerte der Wertermittlungsobjekte a und b entspricht hier aber noch nicht dem Verkehrswert. Denn es bestehen in einer Zusammenlegung beider Flurstücke und des Bestandsgebäudes auf Flurstück 1563/1 mit einem geplanten Gebäude auf Flurstück 1563/99 durchaus noch weitere Optimierungsmöglichkeiten (z. B. zusätzliche Tiefgarage und damit Erhöhung der Stellplatzangebots und der Zahl der Nutzungseinheiten; flexibles Verbinden der beiden Gebäude), was zusammenfassend mit einem Zuschlag von rd. 2,5 % in Ansatz gebracht wird.

Zusammenstellung der Ergebnisse

Bodenwert, fiktiv unbebaut	229.900 €
objektspezifische Besonderheiten	-65.400 €
	164.500 €
Teilwert Wertermittlungsobjekt a (Görliitzer Str. 1 / Flst. 1563/99)	rd. 165.000 €
<i>vorläufiger</i> marktangepasster Ertragswert	2.178.873 €
Bodenwert	147.684 €
entspricht	7%
relativer Wert WF, vor objektspezifischen Besonderheiten	5.091 €/m ²
objektspezifische Besonderheiten	-1.125.000 €
	1.053.873 €
Teilwert Wertermittlungsobjekt b (Görliitzer Str. 3 / Flst. 1563/1)	rd. 1.055.000 €
Summe der Teilwerte	1.218.373 €
zusätzliches Optimierungspotenzial	2,5% von 1.218.373 € = 30.459 €
	1.248.832 €
Verkehrswert Flurstück 1563/99 und 1563/1	rd. 1.250.000 €

Der Verkehrswert

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser dieses Gutachtens bekannten tatsächlichen, rechtlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen werden für die auf S. 3 beschriebenen Objekte zum angegebenen Wertermittlungsstichtag nachfolgende Verkehrswerte, aber ohne Berücksichtigung möglicher Belastungen in der Abt. II des Grundbuchs, geschätzt:

1.250.000 €

(einemillionzweihundertfünzigtausend Euro)

Landsberg, 15.02.2026¹

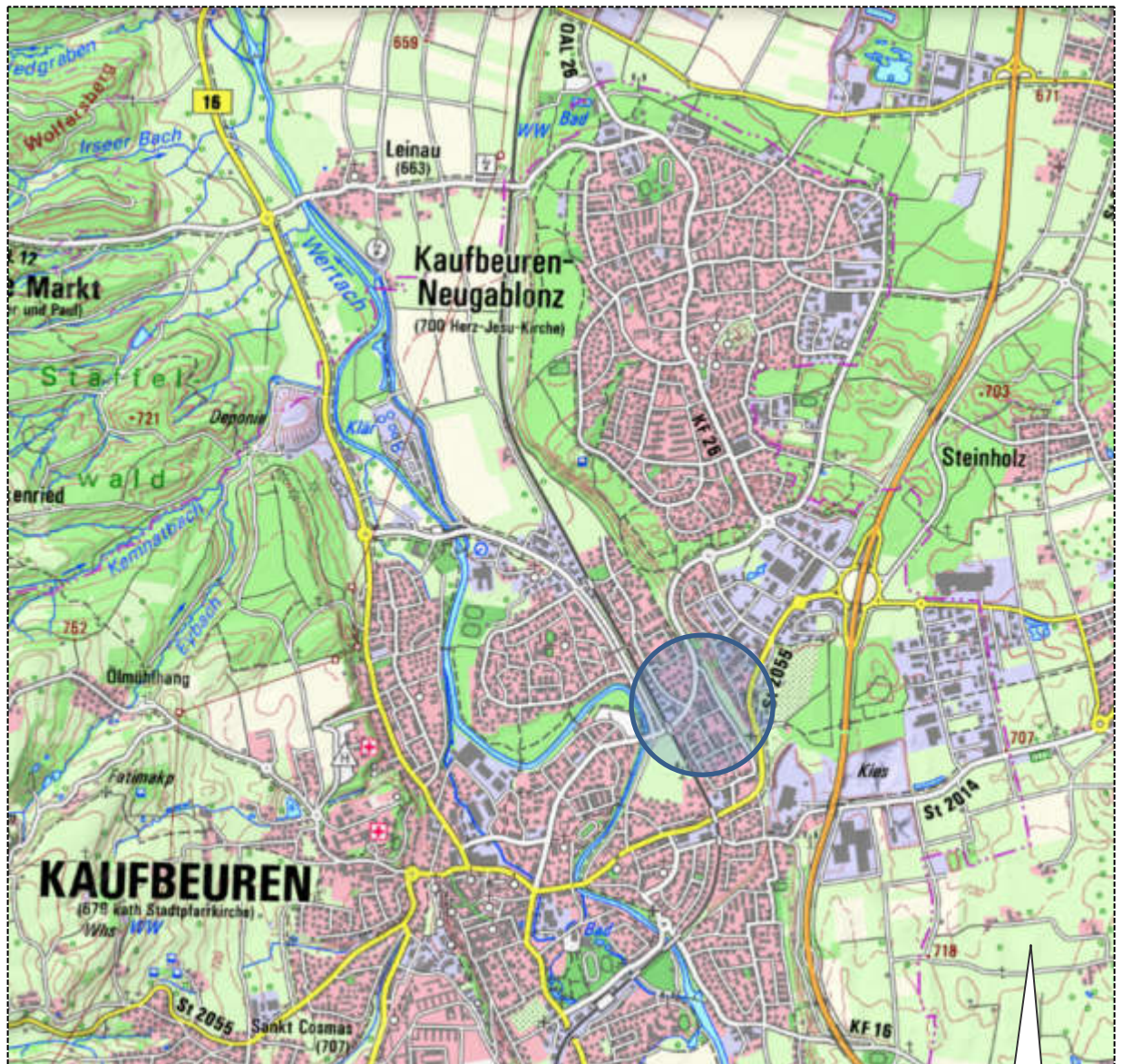
¹ Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist urheberrechtlich geschützt (§2 UrhG); nutzen Dritte (der Auftraggeber zum angegebenen Zweck ausgenommen) das Gutachten, auch in digitaler Form oder auszugsweise, 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 Liegenschaftskataster mit Darstellung des Bewertungsobjekts¹ (blau markiert)



¹ Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

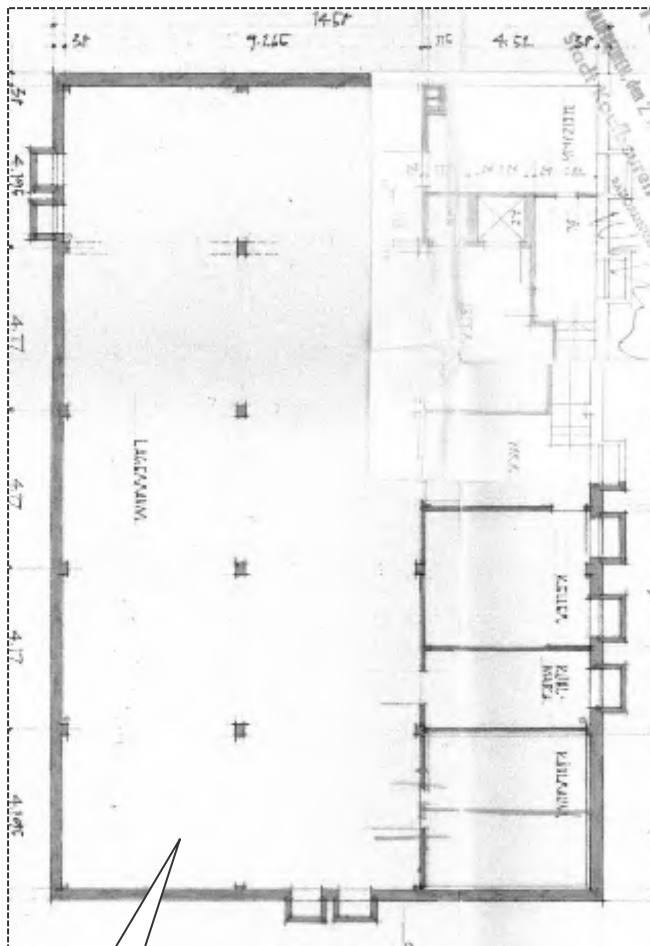
Luftbildausschnitt¹



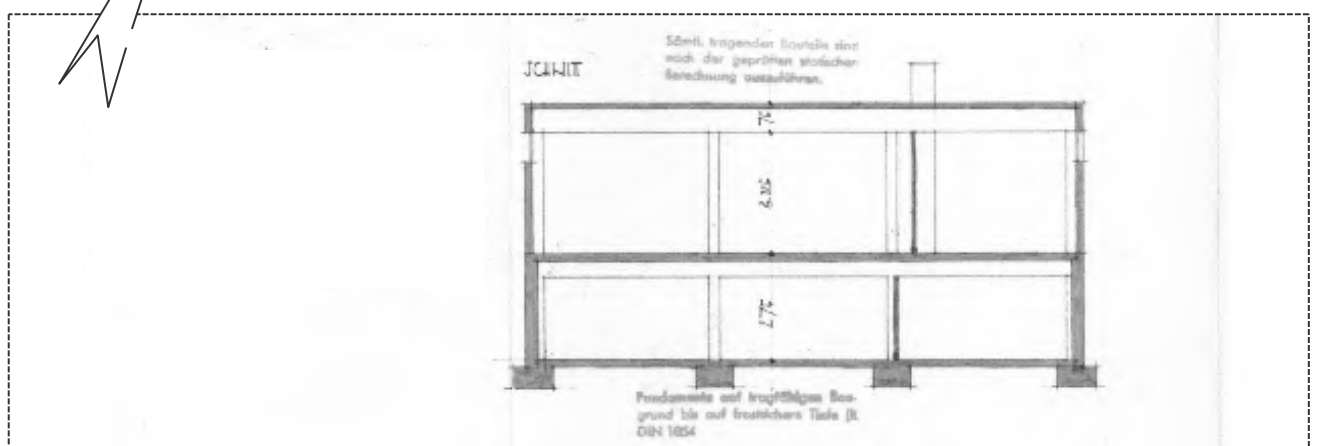
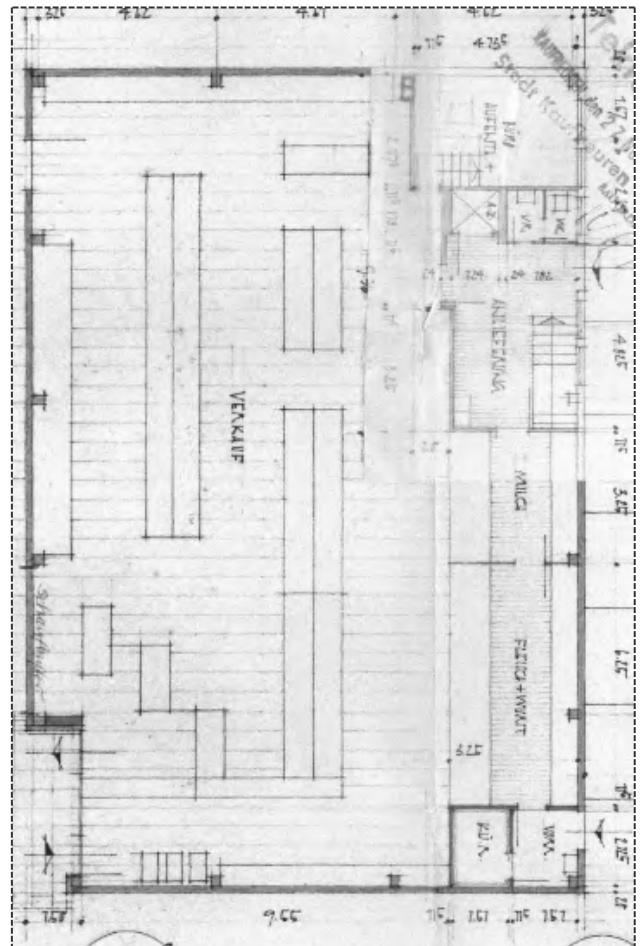
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Bestandsgebäude auf Görlicher Str. 1

Grundriss Kellergeschoss

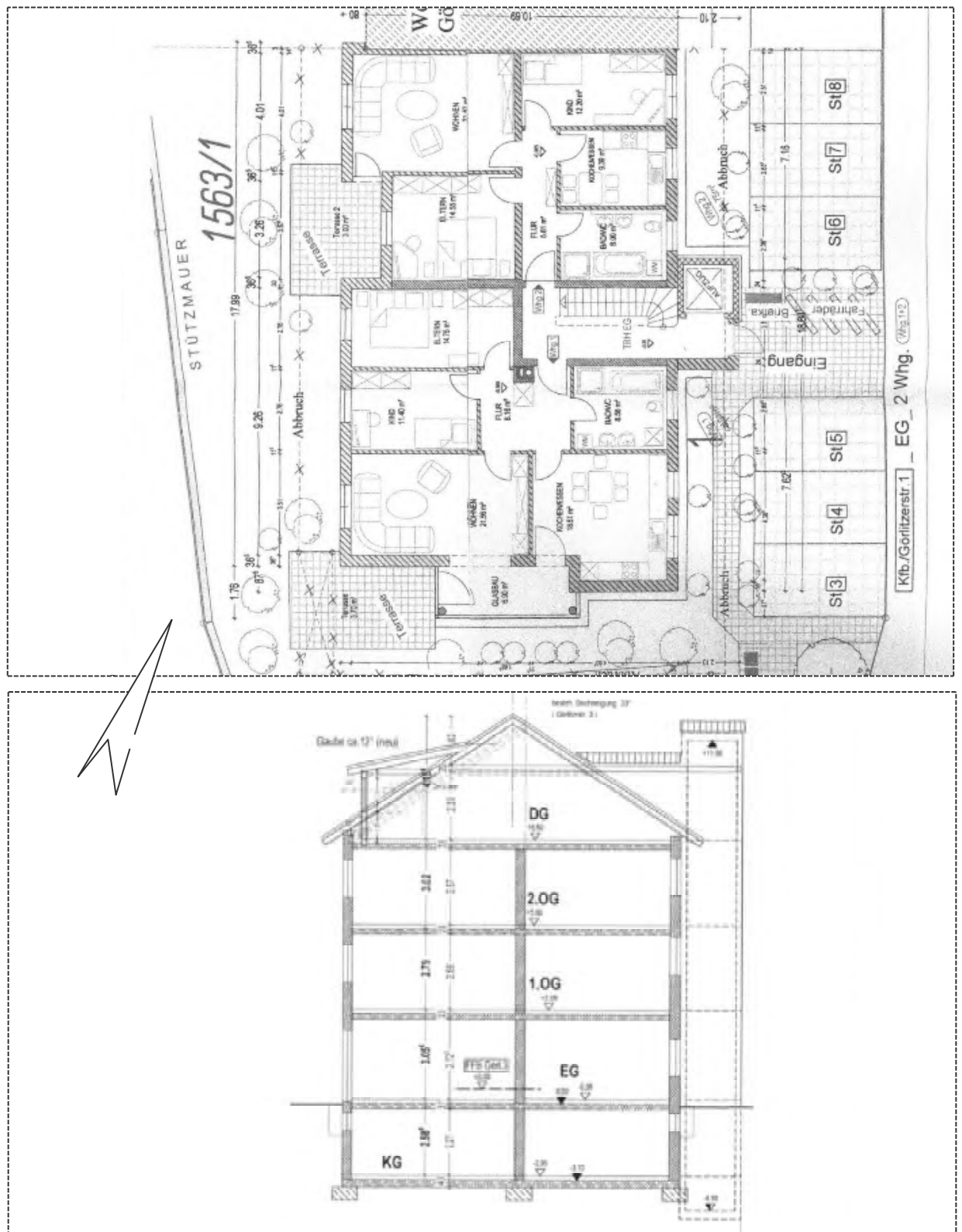


Grundriss Erdgeschoss



Schnitt

Neubauplanung auf Görlitzer Str. 1: Beispiel Grundriss Erdgeschoss¹

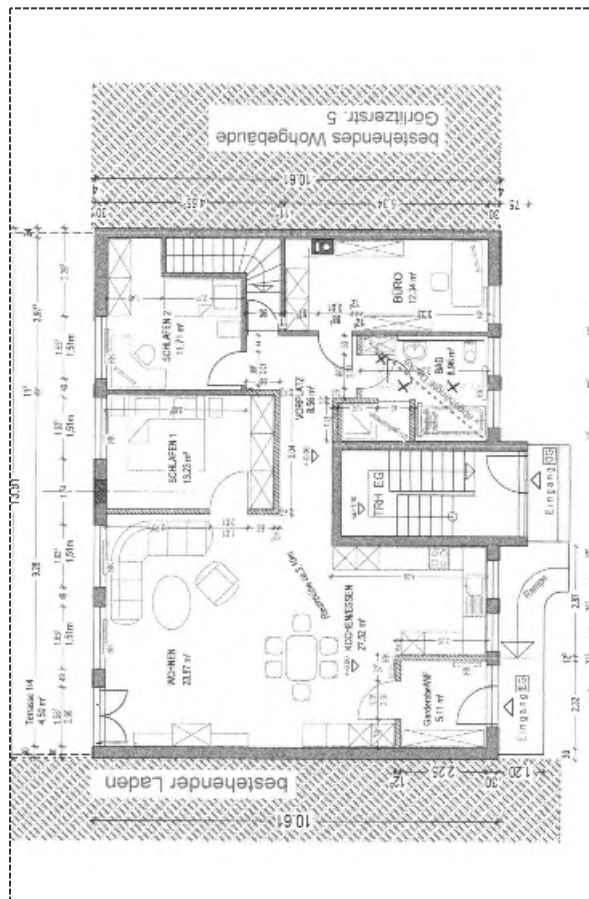


Neubauplanung auf Görlitzer Str. 1: Schnitt

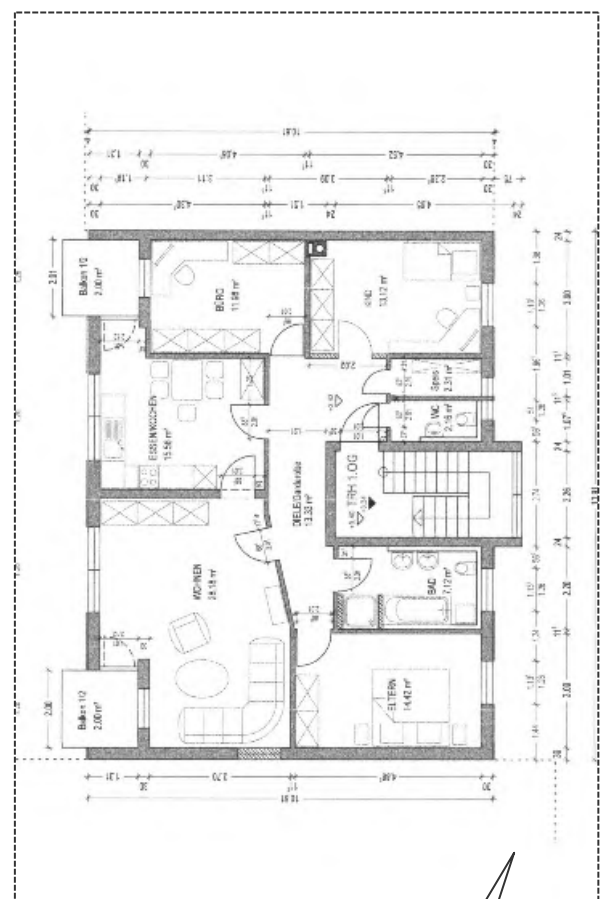
¹ Plangrundlagen von einer Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellt.

Nutzungsänderungsplanung¹ auf Görlitzer Str. 3

Beispiel Grundriss Erdgeschoss



Beispiel Grundriss 1. Obergeschoss



¹ Plangrundlagen von einer Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellt.

Zusammenstellung der Flächen¹

Kaufbeuren, Görlitzer Straße 1

Bauteil	Geschoss	Länge ca.	Breite ca.	BGF	Höhe ca.	BRI
Bestands- gebäude	KG	21,50 m	14,50 m	311,75 m ²	3,00 m	935,25m ³
	EG	21,50 m	14,50 m	311,75 m ²	4,00 m	1.247,00m ³
	Summe			623,50 m ²		2.182,25 m ³
	gerundet			625 m ²		2.180 m ³

Kaufbeuren, Görlitzer Straße 3

Bauteil	Geschoss	Länge ca.	Breite ca.	BGF
Bestands- gebäude	KG	13,93 m	10,62 m	147,94 m ²
		2,74 m	0,75 m	2,06 m ²
	EG	13,93 m	10,62 m	147,94 m ²
		2,74 m	0,75 m	2,06 m ²
	1. OG	13,93 m	10,62 m	147,94 m ²
		2,74 m	0,75 m	2,06 m ²
	2. OG	13,93 m	10,62 m	147,94 m ²
		2,74 m	0,75 m	2,06 m ²
	DG	13,93 m	10,62 m	147,94 m ²
	Summe			747,94 m ²
	gerundet			750 m ²

Geschoss	Nutzung	NGF	WF einzeln	WF gesamt	Plausibilitätsprüfung der NRF im 1. OG			
					NRF	BGF	KGf	KGf/BGF
	Treppenhaus	10,35 m ²			10,35 m ²			
EG	Whg. 1	115,79 m ²	115,79 m ²					
1. OG	Whg. 2	112,17 m ²	112,17 m ²		112,17 m ²			
2. OG	Whg. 3	112,17 m ²	112,17 m ²					
DG	Whg. 4	87,50 m ²	87,50 m ²	427,63 m ²				
	Summe			428 m ²	122,52 m ²	150,00 m ²	27,48 m ²	18%

¹ Vgl. hierzu auch die Erläuterungen zu den Vorbemerkungen (Kap. 1. dieses Gutachtens) und zu den Flächengrundlagen (Kap. 2.5 des Gutachtens).

Objekt Görlitzer Str. 1 (a) und 3 (b)



Blick in die Görlitzer Straße



Blick von Süden auf die beiden Gebäude



Blick von Westen auf die beiden Gebäude



Südwestfassade des Objekts Görlitzer Str. 3



Nordostfassade des Objekts Görlitzer Str. 3



Görlitzer Str. 3: Treppenaufgang Beispiel Zustand der Umbaumaßnahmen im EG



Wohnungseingangstürelemente



Beispiel Ausstattungsstandard der WCs



Zustand ehemalige Arztpraxis



Beispiel Zustand der Balkone



Görlitzer Str. 3: Beispiel baulicher Zustand im DG und in Bädern im DG



Eingangsbereich Objekt Görlitzer Str. 1



Beispiel Zustand der Fenster und Türen



Stahlbetonbinderkonstruktion im EG



Beispiel Zustand der Sanitäranlagen

