

Wertgutachten über eine 2-Zimmer-Wohnung mit Kellerabteil und Dachbodenanteil,
Hohenstaufenstraße 48/50, 87600 Kaufbeuren

1. Ausfertigung

Gutachten über den Verkehrswert einer 3-Zimmer Eigentumswohnung, Kellerabteil und Dachbodenanteil

49,9422/1000stel Miteigentumsanteil an dem
Grundstück
Flur Nr. 1489/43 Hohenstaufenstraße 48/50 zu 2.464 m²
verbunden mit dem **Sondereigentum an**
der im Aufteilungsplan mit Nr. 21
bezeichneten Wohnung
in
87600 Kaufbeuren

zum Stichtag 20. Januar 2025
(Tag der Besichtigung)
Band 473 Blatt 15351
(Wohnungsgrundbuch)
Aktenzeichen: 2025/0285

Aktenzeichen des Amtsgerichts: K 14/24




**IMMOBILIEN
SACHVERSTÄNDIGE**
ULRIKE VLECKEN
DIPL.-IMMOBILIENWIRT (VWA)
TELEFON (0 83 41) 9 83 90 RINGWEG 9
TELEFAX (0 83 41) 9 83 91 87600 KAUFBEUREN
E-MAIL: Vlecken.Ulrike@t-online.de

Dieses Gutachten umfasst 23 Seiten, 27 Anlagen und 14 Fotos. Es wurde in 7-facher Ausfertigung erstellt. 4 schriftliche Ausfertigungen, 2 Ausfertigungen als PDF für die elektronische Akte und zur Internetveröffentlichung für das Gericht, 1 Ausfertigung

Wertgutachten über eine 2-Zimmer-Wohnung mit Kellerabteil und Dachbodenanteil,
Hohenstaufenstraße 48/50, 87600 Kaufbeuren

Gliederung / Inhaltsverzeichnis:

Deckblatt	Seite 1
Gliederung, Abkürzungserklärung, Literaturverzeichnis	Seite 2
1.00 Allgemeines (Auftrag und allgemeine Angaben)	Seite 3 + 4
2.00 Grundbuchdaten und Grundlagen	Seite 5
3.00 Makrolage	Seite 6
4.00 Mikrolage	Seite 7
5.00 Grundstücksbeschreibung	Seite 8
Grundsätzliches zur Verkehrswertermittlung	Seite 9
6.00 Bodenwert	Seite 10 + 11
7.00 Gebäudebeschreibung	Seite 12 – 15
8.00 Fertigstellungskosten	Seite 15
9.00 Flächenberechnung	Seite 16
10.00 Ertragswertberechnung	Seite 17 - 20
11.00 Preisvergleich	Seite 20 + 21
12.00 Zusammenfassung und Begründung	Seite 22 + 23
13.00 Verkehrswert	Seite 23

27 Anlagen und 14 Fotos

Abkürzungserklärungen

GoK	Geländeoberkante
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WertV	Wertermittlungsverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
DG	Dachgeschoß
EG	Erdgeschoß
OG	Obergeschoß
KG	Kellergeschoß

Neben den auf Seite 3 erwähnten Unterlagen, den Textverweisen im Gutachten und den Feststellungen an den Örtlichkeiten, stützt sich das Gutachten auf folgende Texte:

1. ImmoWertV 2021
2. WertR-Wertermittlungsrichtlinien
3. BauGB-Baugesetzbuch
4. BayBO-Bayerische Bauordnung
5. Rössler/Langner/Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. Auflage 1990
6. M. Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage 1996
7. Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage 1994 und 4. Auflage 2002
8. M. Vogels, Verrentung von Kaufpreisen, Kapitalisierung von Renten, 2. Auflage 1992
9. Ross/Brachmann/Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 27. Auflage 1993
10. Skripten und Abhandlungen von Dozenten der WAK Kiel 1995
11. GuG-Grundstücksmarkt und Grundstückswert
12. Sachverständigendienst des RDM Hamburg
13. Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage 1996
14. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. - 8. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflagen 2002/2008/2017 und 10. Auflage 2023
15. Sprengnetter, Handbücher zur Ermittlung von Grundstückswerten, Loseblattwerk mit Ergänzungslieferungen, Stand 01/2025

Wertgutachten über eine 2-Zimmer-Wohnung mit Kellerabteil und Dachbodenanteil,
Hohenstaufenstraße 48/50, 87600 Kaufbeuren

1.00 Allgemeines

Am 02. Dezember 2024 wurde die Verfasserin durch Beschluss vom Amtsgericht Kaufbeuren beauftragt, über einen Miteigentumsanteil von 49,9422/1000stel an Flur Nr. 1489/43 verbunden mit einem Sondereigentum an Wohnung Nr. 21, Hohenstaufenstraße 48/50 in 87600 Kaufbeuren ein Verkehrswertgutachten zu erstellen.

1.01 Auftraggeber

Amtsgericht Kaufbeuren
Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen
Ganghoferstraße 9 und 11
87600 Kaufbeuren

1.02 Zweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.03 Stichtag der Wertermittlung

20. Januar 2025 (Besichtigungstag)

1.04 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 20. Januar 2025 um 10:00

Anwesend:

Die Sachverständige

1.05 Fotos

vom 20. Januar 2025, von der Sachverständigen angefertigt

1.06 vom Amtsgericht Kaufbeuren zur Verfügung gestellte Unterlagen

Grundbuchauszug, Band 476 Blatt 15351 vom 08.07.2024, bestehend aus insg. 11 Seiten, Anlagen 23 - 27

1.07 von der Gläubigerin zur Verfügung gestellte Unterlagen

keine

1.08 von der Sachverständigen beschaffte Unterlagen

Armin Hezinger Hausverwaltung GmbH:

Auszug aus der Teilungserklärung, Energieausweis – Anlagen 16 - 20,
Grundriss Dachboden – Anlage 13, Lageplan, Wohnflächenberechnung – Anlage 15,
Hausgeld Jahresabrechnung 2013, Wirtschaftsplan 2024 – Anlagen 21 + 22,
Boris-Bayern: Bodenrichtwertauskunft, Anlagen 5 + 6,
Vermessungsamt Marktoberdorf: Lageplan im Maßstab 1:1000, Anlage 4

Stadt Kaufbeuren: Ansichtspläne Süd-, Nord-, West- und Ostseite – Anlagen 7 - 10,
Schnittzeichnung – Anlage 11,

Grundrisszeichnung Erd- und Keller- und Dachgeschoss, Anlagen 12 - 14

Auszug aus der Deutschlandkarte im Maßstab 1:300.000, Anlage 1

Auszug aus der Heimatkarte, Anlage 2

Auszug aus dem Stadtplan, Anlage 3

1.10 von der Sachverständigen eingeholte Auskünfte

Boris-Bayern und GeoPortal Bayern Informationen über den Bebauungsplan sowie
Bodenrichtwert, Anlagen 5 + 6

1.11 Berechnungsgrundlagen

Für die Verkehrswertermittlung standen Auszüge aus den Bauplänen zur Verfügung, die auf
Maßgenauigkeit und Übereinstimmung mit der Örtlichkeit nicht geprüft wurden

Wertgutachten über eine 2-Zimmer-Wohnung mit Kellerabteil und Dachbodenanteil,
Hohenstaufenstraße 48/50, 87600 Kaufbeuren

1.12 beschreibende Anlagen

Die Angaben zur Lage, Umgebung, Erschließung, Verkehrsanbindung, Grundstücksbeschreibung sowie Baubeschreibung dienen nur der allgemeinen Darstellung. Ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht nicht.

1.13 Bemerkungen

Die beteiligten Parteien wurden am 08.01.2025 zum Besichtigungstermin am 17.01.2025 eingeladen. Am 10.01.2025 bat Herr Brandl von der Sparkasse Allgäu um Terminverlegung auf Montag den 20.01.2025, die Sachverständige stimmte zu. Die Schuldnerin hat nicht reagiert.

1.14 Urheberrecht

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Alle dadurch begründeten Rechte bleiben vorbehalten. Eine Reproduktion in irgendeiner Form (z.B. Fotokopien) darf nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin vorgenommen werden und ist zusätzlich zu honorieren. Der/Die Auftraggeber darf das Gutachten nur zu dem angegebenen Zweck verwenden, nicht kürzen und ohne Genehmigung nicht an Dritte, auch nicht auszugsweise, weiterleiten.

1.15 Hinweis

Das Altlastenproblem wurde nicht geprüft und ist bei der Bewertung außer Acht gelassen worden.

Wertgutachten über eine 2-Zimmer-Wohnung mit Kellerabteil und Dachbodenanteil,
Hohenstaufenstraße 48/50, 87600 Kaufbeuren

2.00 Grundbuchdaten und Grundlagen

2.01 Flurstück Nr.	1489/43 Hohenstaufenstraße 48/50, Wohnblock, Nebengebäude, Hofraum zu 2.464 m ² 49,9422/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Hohenstaufenstraße 48/50, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 21
Gemarkung	Kaufbeuren
2.02 Grundbuch von	Kaufbeuren Band 473 Blatt 15351, Anlagen 23 - 27
Amtsgericht	Kaufbeuren
2.03 Grundstücksgröße	Flur Nr. 1489/43 insgesamt 2.464 m ²
2.04 Objektart	3-Zimmer-Wohnung in Hochparterre-links Kellerabteil Dachboden
2.05 Belastungen im Baulastenverzeichnis	keine
2.06 Einheitswert (Finanzamt)	nicht bekannt
2.07 Hausverwaltung	
2.08 Versicherungsgesellschaft	nicht erfragt
2.09 Mieter	nicht vermietet
2.10 Mieteinnahmen	keine
2.11 Wohngeld	lt. Wirtschaftsplan 351,00 € mtl. Anlagen 21 + 22
2.12 Grundbuch, Zweite Abteilung:	Lasten und Beschränkungen Keine Eintragungen
2.13 energetische Beurteilung	Ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des EnEV liegt vor, Anlagen 16 - 20 Lt. Angabe ist das Gebäude in der Gruppe C eingeordnet

Wertgutachten über eine 2-Zimmer-Wohnung mit Kellerabteil und Dachbodenanteil,
Hohenstaufenstraße 48/50, 87600 Kaufbeuren

3.00 Makrolage:

Das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück befinden sich in Kaufbeuren - im Wohngebiet „Haken“. Kaufbeuren ist eine kreisfreie Stadt im Ostallgäu.

Kaufbeuren hat ca. 46.000 Einwohner und gehört zum Regierungsbezirk Augsburg-Schwaben.

Im Nord/Osten liegt Augsburg mit ca. 300.000 Einwohnern.
Im Osten der Landkreis Weilheim-Schongau mit ca. 139.500 Einwohnern,
Im Westen ist Memmingen mit ca. 48.000 Einwohnern und
im Süden befindet sich Füssen mit ca. 14.000 Einwohnern.

Nach Augsburg sind es ca. 70 km in nördlicher Richtung, nach Schongau sind es ca. 30 km in östlicher Richtung, nach Memmingen sind es ca. 50 km in westlicher Richtung und nach Füssen sind es ca. 50 km in südlicher Richtung.

Verkehr/Straße:

Von der B17 (Beginn Füssen) Richtung Augsburg - München - Abfahrt Schongau auf die 472 über Marktoberdorf auf die B12 Richtung Augsburg-München, Ausfahrt Kaufbeuren.

Von Richtung Augsburg über die B17 Richtung Landsberg, Ausfahrt Buchloe über die B12 Ausfahrt Kaufbeuren.

Von Richtung Memmingen auf die A96 Richtung München, Ausfahrt Bad-Wörishofen über Bad-Wörishofen - Schlingen - Pforzen nach Kaufbeuren.

Von Füssen über die Kreisstraße 16 Roßhaupten - Lengenwang - Sönnen - Marktoberdorf auf die B12 Richtung Augsburg - München - Ausfahrt Kaufbeuren.

Schiene:

Kaufbeuren verfügt über einen Bahnhof mit Anschluss zu allen größeren Bahnhöfen im mittelbaren Umkreis.

Nach München ist eine direkte Zugverbindung, ebenso nach Kempten und Lindau.

Insgesamt gibt es 45 Zugverbindungen und ca. 13 Direktverbindungen.

Es ist kein ICE-Anschluss vorhanden, Interregio-Anschluss besteht.

Straße:

Kaufbeuren liegt direkt an der B12 die Richtung Lindau und München führt.

Flugverbindungen:

Der Flugplatz Memmingen liegt im Einzugsbereich von Kaufbeuren, dieser wurde 2003 durch die Auflösung des Jagdbombergeschwaders zum Verkehrsflughafen umgenutzt.

Es werden sowohl Linien- als auch Charterflüge angeboten.

Öffentliche Verkehrsmittel:

In Kaufbeuren ist für den regionalen Verkehr das Busunternehmen "Kirchweihthal" zuständig. Die Gemeinden ohne Bahnanschluss werden zum Teil von den Bahnbussen angefahren.

Anlage 1 - Kartenausschnitt, Maßstab 1: 300.000

Anlage 2 - Kartenteil, Maßstab 1:50.000

Wertgutachten über eine 2-Zimmer-Wohnung mit Kellerabteil und Dachbodenanteil,
Hohenstaufenstraße 48/50, 87600 Kaufbeuren

4.00 Mikrolage:

Kaufbeuren hat eine Gesamteinwohnerzahl von ca. 46.000 Einwohnern und ist die drittgrößte kreisfreie Stadt des bayerischen Regierungsbezirkes Schwaben. Die ehemalige Reichsstadt ist auch heute noch geprägt durch ihr mittelalterliches Stadtbild, dies wird unter anderem geprägt vom Wahrzeichen der Stadt, dem Fünfkopfturm.

Es gibt keine Großindustriean siedlung, überwiegend hat Kaufbeuren kleine und mittelständische Unternehmen. Die Ansiedlung der Bundeswehr ist für Kaufbeuren ein wichtiger, zusätzlicher Wirtschaftsfaktor. Kaufbeuren stellt einen Wirtschaftsraum dar, der über eine weniger gute Kaufkraft verfügt und ist somit ein weniger günstiger Standort für Immobilien.

Das Zentrum von Kaufbeuren machen vor allen Dingen deren „Prachtstrasse“ die Kaiser-Max-Straße sowie der Salzmarkt, der Alleeweg, die Ludwigstrasse, der Ringweg und die Straße Am Breiten Bach aus.

Die Kaiser-Max-Straße ist verkehrsberuhigt, der Salzmarkt ist Fußgängerzone.

Als 1 A-Lagen kann man die mittlere Kaiser-Max-Straße sowie den Salzmarkt bezeichnen. Die obere und untere Kaiser-Max-Straße sind gute 1 B-Lagen, ebenso die Ludwigstrasse im Bereich der Passage.

Im Zentrum befinden sich Geschäfte aller Art, Ärzte, Banken, Einzelhändler und Warenhäuser. Der Kindergarten sowie die Schulen befinden sich im Umkreis von ca. 15 bzw. 20 Gehminuten. Der Bahnhof ist vom Zentrum ca. 10 Gehminuten entfernt.

Freizeiteinrichtungen, wie Hallen- und Freibad, Fußball- und Tennisplätze sind innerhalb von 15 bis 25 Gehminuten bequem zu erreichen.

Fahrradwege sind ausreichend vorhanden.

Die Stadtverwaltung ist im Rathaus, welches sich am Ende der unteren Kaiser-Max-Straße befindet.

Das mit einem Mehrfamilienhaus mit zwei Eingängen bebaute Grundstück befindet sich im Stadtteil „Haken“, im nördlichen Bereich der Stadt.

Der Haken hat sich als beliebte Wohngegend durchgesetzt, dort findet man Kindergarten, Grund- und Hauptschule, Realschule, Turnhalle, Kirche, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Banken. Am Ende des Hakens, im Norden, hat die Stadt ein Gewerbegebiet ausgewiesen, dort sind zur Zeit überwiegend Autohäuser angesiedelt.

Die Verkehrsweegeanbindung ist ausgezeichnet.

Das Grundstück wird von der Stadtmitte „Spittelmühlkreuzung“ stadtauswärts Richtung Neugablonz, über die Neugablonzerstrasse, kurz nach dem Tänzelfestplatz (links) links in die Buronstrasse, erste links in die König Rudolf Strasse, 4. bzw. 5. Strasse rechts Hohenstaufenstraße, erreicht.

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 2 Eingängen und Reihengaragen bebaut. Das Wohngebäude besteht aus Kellergeschoß, Hochparterre, 3 Obergeschoßen und nicht ausgebautem Dachgeschoß.

Die zur Flur Nr. 1489/43 gehörenden Reihengaragen sind an der Nordostseite errichtet.

Die nähere Umgebung ist überwiegend mit Mehrfamilienhäusern oder Reihenhäuser bebaut.

Im Norden ist die Grund- und Hauptschule sowie die Realschule und die katholische Kirche St. Peter und Paul mit Pfarrhaus.

Im Süden und Norden grenzt das Grundstück an ein jeweils gleichartig bebautes Grundstück an. Im Osten an die Hohenstaufenstraße und Westen an eine mit Reihenhäusern und einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstücksfläche an.

Der Zugang erfolgt von Norden zu den Hauseingängen.

Bei der Hohenstaufenstraße handelt es sich um einen Rundweg der die Welfenstraße als auch die Heinrichstraße umschließt, es ist eine voll ausgebaut Straße mit Teerdecke, einseitigem Gehweg und einseitigen Parkmöglichkeiten sowie Laternenbeleuchtung.

In Höhe des Bewertungsobjektes weist die Straße eine Breite von ca. 8 m auf.

Parkmöglichkeiten bieten sich auf dem Grundstück selbst oder direkt in der Hohenstaufenstraße.

Der Haken ist eine beliebte Wohngegend, die Nähe zur Stadtmitte und zu den Versorgungs- und Vergnügungseinrichtungen sowie zu den Verbindungsstrassen z.B. B 16 ist ausgezeichnet.

Anlage 2: Auszug Heimatkarte, Maßstab 1:50.000

Anlage 3: Auszug Stadtplan

Wertgutachten über eine 2-Zimmer-Wohnung mit Kellerabteil und Dachbodenanteil,
Hohenstaufenstraße 48/50, 87600 Kaufbeuren

5.00 Grundstücksbeschreibung

5.01 Umgebungs- und Grundstücksbebauung

Das Wohngebiet „Haken“ liegt im nördlichen Stadtbereich von Kaufbeuren. Das Grundstück selbst befindet sich innerhalb des Stadtteil Haken im südlichen Bereich, in der sogenannten Wertachschleife.

Die Umgebungsbebauung besteht sowohl aus Reihenhausbauweise als auch Mehrfamilienhäuser in Form von Wohnblöcken.

Die Umgebungsbebauung erfolgte überwiegend in geschlossener Bauweise.

Auf dem insg. 2.464 m² großen Grundstück wurde im Jahr 1965 die Wohnanlage mit insg.

24 Wohneinheiten in 2 Hauseingängen, je Eingang 12 Wohnungen, errichtet.

Das Verkehrsaufkommen besteht hauptsächlich aus Anliegerverkehr.

Die zentralen, gemeinschaftlichen und nachbargemeinschaftlichen Einrichtungen sind in kurzen Wegen erreichbar.

Das Grundstück selbst wird von der Ostseite betreten bzw. befahren. Der Baukörper des Mehrfamilienhauses wurde im nördlichen Grundstücksbereich platziert, die Giebelrichtung verläuft von West nach Ost.

Die Reihengaragen sind entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze errichtet.

Anlage 4

5.02 Bodenbeschaffenheit

Hinsichtlich der Beschaffenheit und des Zustands des Grunds und Bodens können im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Da hier bei der Ortsbesichtigung keine außergewöhnlichen Zustandsmerkmale und Verdachtsmomente zu Altlasten angetroffen wurden, werden von der Sachverständigen bei der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

5.03 Erschließung- und beitragsrechtliche Situation

Bei der Hohenstaufenstraße handelt es sich, im Bereich des Bewertungsgrundstücks, um eine ca. 8 m breite, ausgebaute Straße mit Teerdecke, Parkmöglichkeiten am Straßenrand, Randbegrenzung, einseitigem Gehweg sowie Laternenbeleuchtung. Der Zugang zum Grundstück erfolgt unmittelbar.

Das Grundstück liegt mit einer Straßenfrontanbindung von ca. 43 m an der Hohenstaufenstraße an. Augenscheinlich sind mittelfristig keine Straßenausbaubeiträge nach der Ausbaubeitragsordnung zu erwarten.

5.04 Grundstücksform, Gesamtgrundstück, Flur Nr. 1489/43

Südseite	ca. 54,00 m,	Ostseite	ca. 43,00 m
----------	--------------	----------	-------------

Nordseite	ca. 54,00 m,	Westseite	ca. 43,00 m
-----------	--------------	-----------	-------------

Schnitt: unregelmäßig mit verschobener Ostseite, Einschnitt in den nordöstlichen Grundstücksbereich für die Garagen.

Die Baukörper beanspruchen ca. 22 % der Grundstücksfläche

Anlage 4

5.05 Ver- und Entsorgung

Wasser-, Strom-, Telefon- und Internet, Kabel- und Kanalanschluss

5.06 Außenanlagen

Das Grundstück weist nur entlang der Südseite eine Grünfläche, die überwiegend aus Rasenfläche mit einzelnen Büschen und Bäumen besteht. Eine kleine Grünfläche an der Ostseite, welche mit einer Hecke umrandet ist. Die Nordseite ist eine reine Teerfläche die als Zufahrt zu den bestehenden Parkflächen als auch zu den Hauseingängen dient.

Eine besondere Anpflanzung besteht nicht.

5.07 ungenehmigte Bauteile

soweit ersichtlich, keine

5.08 Grundstücksqualität, lt. Flächennutzungsplan

Es besteht kein Bebauungsplan, im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Grundstück ist nach § 34 BauGB zu bewerten.

Grundsätzliches zur Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB wie folgt definiert:

-Der Verkehrswert 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre-

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren, unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. In diesem Fall wird der Wert des Bodens mit Hilfe von Bodenrichtwerten (mittelbarer Preisvergleich, ImmoWertV 2021§ 14) ermittelt.

Das Vergleichswertverfahren kann dann den anderen Verfahren überlegen sein, wenn eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte vorliegt und Verkäufe zeitnah dem Wertermittlungstichtag angefallen sind.

Das Ertragswertverfahren ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung (durch Vermietung und Verpachtung) bestimmt sind (BGH vom 13.07.1970 VII ZR 189/68).

Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das eingebrachte Kapital erbringt. Nach der Rechtsprechung kann das Ertragswertverfahren u.a. bei Mietwohngrundstücken, Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und Garagengrundstücken als sachgerechte Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes angesehen werden.

Das Sachwertverfahren ist anzuwenden u.a. bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Zum Beispiel bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken ist einer nach den Herstellungskosten errechneter Sachwert ausschlaggebend. Deshalb sind solche Grundstücke im Sachwertverfahren zu bewerten (vgl. BGH vom 13.07.1970 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018).

Bei der zu bewertenden 3-Zimmer Wohnung wird das Ertragswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen, da sich die Kaufpreisbildung an Renditekriterien orientiert.

Das Sachwertverfahren zeigt die Substanz eines Sondereigentums, es ist jedoch nicht möglich, diese von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen. Das Ertragswertverfahren bietet sich ausfolgendem Grund an: Die Wertigkeit des gesamten Wohn- oder Teileigentums, also des Sondereigentums mitsamt seinem untrennbar damit verbundenen Miteigentumsanteil, wird am besten durch die Miete oder Pacht zum Ausdruck gebracht. Da Eigentumswohnungen zum größten Teil als Anlageobjekte gehalten werden und somit auch vermietet sind, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen.

Wertgutachten über eine 2-Zimmer-Wohnung mit Kellerabteil und Dachbodenanteil,
Hohenstaufenstraße 48/50, 87600 Kaufbeuren

6.00 Bodenwert

Da Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke nicht in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen, wird bei der Bestimmung des Bodenwertes, der Richtwert mit herangezogen.

Richtwerte lt. Gutachterausschuss:

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf einen m² Grundstücksfläche bezogene Lagewerte.

Sie sind für einzelne Gebiete, Straßen- oder Straßenabschnitte, bei denen annähernd gleiche Nutzungs- oder Wertverhältnisse vorliegen, unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung zu ermitteln und aus Kaufpreisen abzuleiten. Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstücks, wie Zuschnitt, Größe, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen, bewirken Abweichungen von den Bodenrichtwerten.

6.01 Bodenrichtwertliste

Da keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke zur Verfügung steht, wird bei der Bestimmung des Bodenwertes der Bodenrichtwert der Stadt Marktoberdorf mit Stand 01.01.2024 herangezogen.

Die Sachverständige hat den aktuellen Bodenrichtwert beim Gutachterausschuss der Stadt Kaufbeuren abgefragt. Der aktuelle Bodenrichtwert für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, wird wie folgt benannt:

Landkreis	Ostallgäu
Gemeinde/Stadt:	Kaufbeuren
	W = Wohnbauflächen
Bodenrichtwertzone:	1001
baureifes Land, Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei	

6.02 Richtwert zum 01.01.2024

Wohnbauflächen (W)

Richtwert incl. Erschließungskosten = 390,00 €/m², Anlagen 5 + 6

6.03 Grundstücksgröße

lt. Angaben aus dem Grundbuchauszug	Flur Nr. 1489/43	2.464 m ²
Anlage 24		

6.04 Bodenwert, Gesamtgrundstück, unbereinigt

Richtwert = W =	390,00 €/m ²	
Grundstücksgröße – Flur Nr. 1489/43 = 2.464 m ² x 390,00 € =		960.960,00 €

6.05 sonstige Zu- und Abschläge

Die Richtwerte des Gutachterausschusses beziehen sich auf durchschnittliche Werte des genannten Gebiets in der Bodenrichtwertkarte. Der Geltungsbereich befindet sich im nördlichen Stadtgebiet „Haken“ und verläuft vom St.-Michaels Weg im Norden über die König-Rudolf-Straße und Mathildenstraße im Westen und teilweise im Süden und über die im Süden verlaufende König-Rudolf-Straße bis zur Buronstraße im Osten.

Die Bebauung im ausgewiesenen Bereich besteht überwiegend aus Wohnbauflächen in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern aber auch Hochhäusern und Wohnblocks.

Die relative Nähe zur Stadtmitte mit guten Fahrradwegen, zu den Bundesstraßen B12 und B16, die im Stadtgebiet vorhandenen Schulen- und Kindergärten sowie Sportstätten und Diskountern, Ärzte und Banken sind mit ausschlaggebend für eine gute Nachfrage, sowohl im Bereich der Vermietungen als auch bei den Kaufobjekten.

Bei der Ermittlung des Bodenwertes steht unter anderem die tatsächliche und wirtschaftliche Nutzung im Vordergrund.

Nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind „sonstige“ den Wert beeinflussende Umstände durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Wertgutachten über eine 2-Zimmer-Wohnung mit Kellerabteil und Dachbodenanteil,
Hohenstaufenstraße 48/50, 87600 Kaufbeuren

Zu Punkt 6.05 sonstige Zu- und Abschläge

Schließlich kann die Lage des Grundstücks sowie die wirtschaftliche Ausnutzung nicht besser oder schlechter als die Durchschnittslage eingestuft werden.
Die Bebauung im genannten Richtwertgebiet ist höchst unterschiedlich, sodass weitere Unterschiede zu den in den Richtwerten definierten Merkmalen nicht zu erkennen sind.

6.06 Bodenwert des Miteigentumsanteils

Flur Nr. 1489/43 Gebäude- und Freifläche zu 2.464 m²

Die Sachverständige übernimmt den angegebenen Bodenrichtwert von 390,00 €/m² =

Bodenwert- Gesamtgrundstück Flur Nr. 1489/43 = 960.960,00 €

Flur Nr. 1489/43 49,9422/1.000 Miteigentumsanteil an dem Gesamtgrundstück

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 21

2.464 m² : 1.000 x 49,9422 = 123,06 m² x 390,00 € = **47.993,40 €**

6.07 Bodenwert Miteigentumsanteil 47.993,40 €

Wertgutachten über eine 2-Zimmer-Wohnung mit Kellerabteil und Dachbodenanteil,
Hohenstaufenstraße 48/50, 87600 Kaufbeuren

7.00 Gebäudebeschreibung

Hinweis:

Die Gebäudebeschreibung stützt sich auf die von der Sachverständigen besorgten Unterlagen bei der Stadt Kaufbeuren sowie den von der Hausverwaltung Hezinger zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünften, sowie auf die bei der Besichtigung festgestellten Örtlichkeiten,

Augenscheinlich befindet sich die Wohnung im fortgeschrittenen Rohbauzustand.

Die Sachverständige die Gebäudeteile dem Baujahr entsprechend typisieren. Die Sachverständige verfügt über entsprechende Fachliteratur, diese gliedert die Gebäude nach Altbauten (Baujahr bis einschließlich 1947) und Nachkriegsbauten (Baujahr ab 1948). Diese Tabellen berücksichtigen Bauart, Bauausführung und Ausstattungsgüte.

(Quelle: Simon/Kleiber 7. Auflage, Seite 290 ff, Rz. 5.61 ff)

Auf dem Gesamtgrundstück wurde 1 Baukörper mit insgesamt 24 Wohneinheiten und 2 Eingängen errichtet. Das Gebäude besteht aus 4 Vollgeschossen, Kellergeschoß und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Die zu bewertenden Eigentumswohnungen Nr. 21 befindet sich in Haus Nr. 48 im Erdgeschoß bzw. Hochparterre - links.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum Nr. 21 und ein Dachbodenanteil Nr. 21.

7.01 Baujahr

Lt. Angaben aus den Bauunterlagen bzw. Teilungserklärung etc., resultiert die Ursprungsbebauung aus dem Jahr 1965.

7.01 Baujahr lt. Angabe 1965/66

7.02 Bauweise

Konstruktion: Massivbauweise, 4 ½-geschossig mit Satteldach und Kellergeschoß, bestehend aus Hochparterre, 3 Obergeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoß, voll unterkellert.

7.03 Rohbau:

Fundament: Stahlbeton nach Statik

Bodenplatte: Stahlbeton

Kelleraußenwände: vermutlich Beton

Kellerinnenwände: Tragende Wände vermutlich Beton, Trennwände aus Beton bzw. Hochlochziegel oder Kalksandstein.
Horizontale Feuchtigkeitssperre unter den Trennwänden

Außenwände: lt. Plan 30 cm stark Ziegelmauerwerk, horizontale Feuchtigkeitssperre gegen aufsteigende Kapillarfeuchtigkeit.

Innenwände: Hochlochziegelmauerwerk in verschiedenen Wandstärken z.B. 11,5 und 24 cm. Druckfestigkeit, je nach Beanspruchung.

Trennwände: vermutlich aus Ziegelmauerwerk bzw. Kalksandvollstein.

Decken: Stahlbetonmassivdecken mit Baustahlgewebe über allen Geschoßen, B15 cm

Dachkonstruktion: Satteldach als Pfettendachstuhl in Holzkonstruktion. Eindeckung mit

- Betondachpfannen auf Querlattung, Luftlattung, Dachschalung und Dachpappe.
- Spengler:** Regenrinnen und Regenfallrohre, Kamineinfassung, Wandanschlussbleche, Brustbleche, Übergangsbleche und Verblechung des Kaminkopfes aus Blech oder Kupferblech.
- Treppen:** Eingangspodest: 1 Vorlegestufe mit Fußabstreifer
Eingangsbereich aus Steinplatten.
Vom Keller bis zum Dachgeschoss Stahlbetonmassivtreppe mit Kunststeinbelag. Treppengeländer in Stahlkonstruktion.
- Haustechnik:**
- Öl-Zentralheizung:** Öl-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung, zentrale Steueranlage, Ausstattung mit Niedertemperatur-Heizkörper nach Wärmebedarfs-Berechnung, Thermostatventilen und dezentralen Messeinrichtungen.
- Wasserleitungen:** vermutlich aus verzinktem Gewinderohr.
- Abflussleitungen:** vermutlich aus PVC-, Guss- oder Geberitrohren
- 7.04 Ausbau**
- Fenster und Fenstertüren:** Kunststoffenster 2-fach verglast in Kunststoffrahmen, isolierverglast als Dreh- und Kippflügel. Beschläge mit Drehfunktion zum Öffnen und kippen.
Fensterbänke und Rolläden sind nicht an allen Fenstern eingebaut
- Türen:** Hauseingangstüre: Alurahmentüre mit Glasfüllung, eingebauter Klingel- und Briefkastenanlage, Drücker mit Sicherheitsschloss.
Wohnungszugangstüre: glatte Sperrtüren als Holzrahmentüren mit furniertem Türblatt, Türspion, einfache Drückergarnituren mit Sicherheitsschloss.
- Sanitär:** nur Rohre verlegt, Rohbauzustand
- Elektro:** je Raum sind verschiedene Steckdosen und Lichtbrennstellen vorgesehen. Neuer Durchlauferhitzer in der Küche montiert.
Klingelanlage zur Haustüre mit elektrischem Türöffner und Gegensprechanlage. Kellerabteil mit einer Steckdose und Deckenleuchte.
- Außenwände:** Mehrlagiger Kalkzementmörtelputz mit Dichtungsmittelzusatz, gestrichen oder gespritzt, letzte Lage farblich gemischt, Sockelbereich farbig abgesetzt.
Einfache, aufgesetzte Eingangsüberdachung
- Innenwände:** teilweise verputzt, teilweise neu gemauert, Rohbauzustand
Kellergeschoß verputzt und gestrichen, Kellerabgang verputzt und gestrichen.
- Fußböden:** Rohbauzustand, Bodenaufbau Trockenestrich.
- Deckenuntersicht:** Rohbauzustand

Wertgutachten über eine 2-Zimmer-Wohnung mit Kellerabteil und Dachbodenanteil,
Hohenstaufenstraße 48/50, 87600 Kaufbeuren

Kellerraum: Bodenbelag Zementverbundestrich, Trennwände Lattenverschläge, abgehängt mit Kartonagen.

Dachbodenanteil: mit Holzlatten abgetrennter Dachbodenanteil

7.05 Nutzungsart: 3-Zimmer Wohnung mit Kellerabteil und Dachbodenanteil

7.06 Grundriss:

Eingangsbereich: Flur, links Kinderzimmer, links Hauswirtschaftsraum (die Wand zwischen dem WC und dem Abstellraum wurde entfernt), gerade Schlafzimmer, Flur- rechts- rechts innenliegendes Bad mit WC, gegenüber Wohnzimmer, gerade Küche. Wohnzimmer mit Austritt zum Balkon. Die Aussicht vom Balkon ist direkt auf die Seitenwand der Garagen. Anlage: 12

7.07 Gemeinschaftsräume:

Abstellraum für Fahrräder, Trockenraum, Hausgang und Treppenhaus

7.08 Außenanlagen:

Der Zugang zu den Häusern ist geteert und dient auch als Zufahrt zu den PKW-Stellplätzen. Entlang der Ost- und teilweise Südseite des Gebäudes ist ein kleiner Grünstreifen mit kleinen Büschen, einen Baum und einer niederen Hecke angelegt. Die Südseite des Grundstücks besteht überwiegend aus Rasenfläche und kleinen Büschen sowie vereinzelt Bäumen.

7.09 Bau- und Unterhaltungszustand

Die Gebäudeteile wurden lt. den vorliegenden Unterlagen 1965/66 errichtet und bezogen, der allgemeine Gesamteindruck ist für das Baujahr und die Nutzung als mittel bis gut zu beurteilen. Der Ausstattungsstandart des Gemeinschaftseigentum ist mittel.

Instandhaltungsrückstand am Gemeinschaftseigentum besteht augenscheinlich nicht.

Die zu bewertenden **Wohnungen Nr. 21 ist im Rohbauzustand**, sie verfügen lediglich über Steigrohre für Wasser, Abwasser, Leerrohre mit Elektrokabel, Kunststoffenster mit Rolladen, im Wohnzimmer zweiflügelige Balkontüre. Das Mauerwerk im Badezimmer wurde offensichtlich freigelegt. Innentüren und Bodenbeläge sind nicht vorhanden.

Es wird unterstellt, dass verdeckte Mängel und Schäden nicht vorhanden sind.

Das Holzwerk und andere Teile der Konstruktion, die verdeckt, nicht freistehend oder bzw. nicht zugänglich sind, wurden nicht untersucht.

Eine Gewähr für Schaden- und Mängelfreiheit wird deshalb nicht abgegeben.

7.10 Energiepass

Die EnEV schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Im vorliegenden Fall ist ein Energieausweis vorhanden, Anlagen 16 - 20

Wie ersichtlich ist das Gebäude in Gruppe C eingeordnet. Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen der EnEV zumindest teilweise nicht gerecht werden, siehe Erläuterungen im Energieausweis auf Seite 5.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten!

Es wurden im vorliegenden Fall lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

8.00 geschätzte Fertigstellungskosten

Folgende Arbeiten sind noch zu erbringen:

Die Sachverständige zieht die Kostentabellen von Sprengnetter 3.02.2/3.1.1 zur Ermittlung der Fertigstellungskosten heran:

→ Sanitäreinrichtungen einschl. Installation, WC, Waschbecken, Wanne – einfache Ausführung	geschätzt	4.400,00 €
→ Elektro: Steckdosen, Schalter etc.	geschätzt	800,00 €
→ Innenputz $25 \text{ €/m}^2 \times 100 \text{ m}^2 =$	geschätzt	2.500,00 €
→ Innentüren 6 Stück à 400,00 €	geschätzt	2.400,00 €
→ Fliesenarbeiten incl. Material und Fliesen $115 \text{ €/m}^2 \times 25 \text{ m}^2 =$	geschätzt	2.900,00 €
→ Malerarbeiten incl. Material $8 \text{ €/m}^2 \times 200 \text{ m}^2$	geschätzt	1.600,00 €
→ Bodenbeläge, PVC, Textil oder Laminat $40 \text{ €/m}^2 \times 71 \text{ m}^2$	geschätzt	2.840,00 €
→ Fensterbänke innen	geschätzt	250,00 €
Zwischensumme:		17.690,00 €

Die Preisangaben sind aus dem Jahr 2010, ohne Mwst.,. Indexiert man die Summe mit dem Baukostenfaktor 03/2024 von 184 (Quelle:

Bayerisches Landesamt) ergibt dies die Summe von	32.549,60 €
zuzüglich 19 % Mwst.	6.184,42 €
Zwischensumme	38.734,02 €
plus 10 % Sicherheitszuschlag	3.873,40 €
Gesamt:	42.607,43 €

Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nicht übernommen, die Kostenermittlung soll lediglich als Kalkulationsgrundlage dienen.

Wertgutachten über eine 2-Zimmer-Wohnung mit Kellerabteil und Dachbodenanteil,
Hohenstaufenstraße 48/50, 87600 Kaufbeuren

9.00 Flächenberechnung

Hinweis: Der Sachverständigen liegt die Wohn- und Nutzflächenberechnung der Fa. Becher und Gross mit Datum vom 26.02.1965 vor. Anlage 15

Die Sachverständige entnimmt die Maße aus dem vermassten Grundrissplan.

Die Wand zwischen WC und Abstellraum wurde entfernt, was sich jedoch auf die Wohn- und Nutzfläche nicht auswirkt.

Eine Gewähr für die Richtigkeit wird von der Sachverständigen ausdrücklich nicht übernommen. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht genommen.

9.01 Wohnung Nr. 21 – Erdgeschoss bzw. Hochparterre - links:

Flur:	10,38 m ²
Kind:	11,33 m ²
WC:	1,92 m ²
Abstellraum:	2,93 m ²
Schlafen:	15,79 m ²
Wohnen:	21,17 m ²
Balkon:	1,45 m ²
Küche:	8,19 m ²
Bad:	<u>3,17 m²</u>
Wohn- und Nutzfläche:	76,33 m²

Nutzfläche Keller

geschätzt auf ca. **9,21 m²**

Nutzfläche Dachboden

geschätzt auf ca. **12,27 m²**

10.00 Ertragswertverfahren

§ 27 bis 36 ImmoWertV 2021

10.01 Ermittlungsgrundlagen

- (1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.
- (2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwertes und des Reinertrages im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.
- (4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.
- (5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:
 1. das allgemeine Ertragswertverfahren
 2. das vereinfachte Ertragswertverfahren
 3. das periodische Ertragswertverfahren

Die Sachverständige wählt das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021.

§ 28 allgemeines Ertragswertverfahren:

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen) und
2. dem Bodenwert

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer.

Bei der Erzielung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren Reinertrag des Grundstückes auszugehen. Der Reinertrag ist der Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder von den üblichen abweichenden Entgelten erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung zu erzielenden Einnahmen zugrunde zu legen.

Wertgutachten über eine 2-Zimmer-Wohnung mit Kellerabteil und Dachbodenanteil,
Hohenstaufenstraße 48/50, 87600 Kaufbeuren

10.02 Mietpreisfindung

Mietpreisspiegel bestehen nicht, die in der Tageszeitung und im Internet geschalteten Inserate im Zeitraum 3. und 4. Quartal 2024 lassen den Mietzins für 3 - 4 Zimmer-Wohnungen bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 75 bis 90 m² zwischen 560,00 € und 1.100,00 € liegen. Wie ersichtlich ist die Spanne hoch. Zu beachten ist, dass es sich um Wunschpreise handelt.

Der Preisspiegel des IVD, Stand Herbst 2024, die Preisangaben aus dem Internet – auf entsprechenden Plattformen sowie in den Printmedien zeigen für Kaufbeuren nachstehende Preisangaben auf.

Kaufbeuren: Wohnungen zur Miete – Bestand:

einfacher Wohnwert: 7,10 €/m²

mittlerer Wohnwert: 7,70 €/m²

guter Wohnwert: 8,20 €/m²

Die Sachverständige lehnt sich bei der Preisfindung an die angegebenen Werte an.

In Anbetracht eines mittleren Ausstattungsstandards und unter der Voraussetzung der Bezugsfertigkeit bzw. Fertigstellung, veranschlagt die Sachverständige für die Wohnung nachstehenden Mietpreis:

Wohnung Nr. 21 im Erdgeschoss bzw. in Hochparterre links 7,80 €/m²

Nebenflächen wie Kellerräume sind üblicherweise im Mietpreis enthalten und erwirtschaften keinen Ertrag.

Mietobjekte mit der vorhandenen Ausstattung, nach Fertigstellung, und der guten Lage sind am Markt gesucht.

Das Stadtgebiet Haken ist eine beliebte Wohngegend, hier finden sich alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf verfügt. Supermarkt, Ärzte, Banken, Bäckerei, Schulen, Sportstätten und Kindergarten sind vorhanden und erfordern nicht unbedingt Mobilität.

Hinsichtlich der Bodenwertverzinsung geht die Sachverständige von einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren aus, es wird ein Zinssatz von 2,0 % veranschlagt, da ein geringes Risiko besteht. Auch wenn die Wohnung nach Fertigstellung eine durchgreifende Sanierung erfahren hat, so bildet das Sondereigentum eine untrennbare Einheit mit der Wohnanlage. Zu berücksichtigen ist, dass sich die Restnutzungsdauer eines Gebäudes nicht auf die tatsächliche Nutzbarkeit bezieht, sondern auf die wirtschaftliche Nutzbarkeit. Unter ihr wird der Zeitraum verstanden, in dem ein Gebäude, entsprechend seiner Zweckbestimmung, allgemein wirtschaftlich nutzbar ist.

10.03 nachhaltig erzielbarer mtl. Mietzins

Wohnung Nr. 21 = 7,80 € x 76,33 m² = 595,37 €/mtl., netto

10.04 Rohertrag, jährlich = 595,37 € x 12 = 7.144,49 €

Instandhaltungskosten p.a. lt. II. BV. Stand 2023 = 17,18 €/m²

abzüglich 1,57 €/m² wenn der Mieter kleinere Instandhaltungen

übernimmt = 15,61 €/m² Wfl. = - 1.191,51 €

Anteil Verwaltungskosten p.a., geschätzt = - 300,00 €

Mietausfallwagnis p.a. geschätzt auf 2 % des Rohertrages = - 142,89 €

Zwischensumme: - 1.634,40 €

Betriebskosten entfallen, sie sind umlagefähig

10.05 Reinertrag = **5.510,09 €**

Wertgutachten über eine 2-Zimmer-Wohnung mit Kellerabteil und Dachbodenanteil,
Hohenstaufenstraße 48/50, 87600 Kaufbeuren

Für Grundstücke ist ein besonderer Zinssatz maßgebend, der regelmäßig vom jeweiligen Zinssatz auf dem Kapitalmarkt abweicht (Rössler/Langner/Simon/Kleiber Seite 191). Bei der zu bewertenden 3-Zimmer Wohnung wird ein Liegenschaftszins von 2,0 % angesetzt.

Die Wohnung ist ohne hohes Risiko von Leerstand nachhaltig vermietbar.

Der Reinertrag ist um den Betrag zu mindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der Verzinsung ist in der Regel der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszins zugrunde zu legen.

10.05 Reinertrag	=	5.510,09 €
abzüglich Anteil des Verzinsungsbetrag des		
Bodenwertanteils = 2,0 %, Restnutzungsdauer 30 Jahre =		
aus 47.993,40 €	=	- 959,87 €
10.06 Anteil des Gebäudes am Reinertrag	=	4.550,22 €

Dieser Betrag ist unter Berücksichtigung einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren und einem Zinssatz von 2,0 % mit einem Vervielfältiger von 22,40 (§ 9 Abs. 3 WertV) zu multiplizieren.

10.07 Ertragswert Wohnung Nr. 21	=	101.924,93 €
---	---	---------------------

10.08 Ertragswert – Zusammenstellung

Pkt. 10.07 Wohnung Nr. 21	101.924,93 €
+ Bodenwertanteil	<u>47.993,40 €</u> = 149.918,33 €

10.09 Ertragswert, Wohnung Nr. 21 gerundet	150.000,00 €
zum Bewertungsstichtag	

10.10 Schadens- und Mängelerfassung aufgrund unterlassener Instandhaltung, Verschleiß und Überalterung bzw. fehlender Fertigstellung (Unterhaltungsbesonderheiten)

Erläuterung:

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, nachträglich äußere Einwirkungen, Verschleiß bzw. die Alterung von Baustoffen zurückzuführen, siehe Punkt 7.10..

Die diesbezüglichen Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Beseitigung der fehlenden Fertigstellung aufzuwenden sind.

Die Bewertungssachverständige kann die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines **normalen** Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfreie Untersuchungen vorgenommen werden dürfen
- diese Analysen den Rahmen des „normalen“ Bewertungsumfangs wesentlich übersteigen würden.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der fehlenden Fertigstellung auf den Verkehrswert, nur mit einem überschlägig gerechneten Betrag angesetzt und am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden.

Bei den vorgefundenen, behebbaren Unterhaltungsbesonderheiten, wie fehlende Fertigstellung ist von unabweisbaren Investitionskosten auszugehen.

Im vorliegenden Fall steht es nicht in der freien Entscheidung des Eigentümers bzw. Erwerbers, die Fertigstellung durchzuführen. Am Bewertungsstichtag besteht diese Unterhaltungsbesonderheit und muss beseitigt werden.

Wertgutachten über eine 2-Zimmer-Wohnung mit Kellerabteil und Dachbodenanteil,
Hohenstaufenstraße 48/50, 87600 Kaufbeuren

In dem zu bewertenden Fall müssen die Fertigstellungskosten „auf der Grundlage“ der unter Pkt. 8.00 vollen Kostenermittlungen berücksichtigt werden, denn diese müssen vom Eigentümer oder potenziellen Erwerber der Immobilie aufgebracht werden, auch wenn die erneuerten Bauteile in eine Schicksalsgemeinschaft mit der baulichen Anlage treten. Der Eigentümer muss aufgrund der Umstände und zur Vermeidung größerer Vermögenseinbußen dies hinnehmen, so dass eine Alterswertminderung so lange nicht an den Fertigstellungskosten angebracht werden darf, wie diese noch zu erbringen sind.

Die Kostenschätzung ist daraufhin zu prüfen, ob es den normalen Markteinschätzungen für die anzusetzenden Investitionskosten entspricht bzw. welcher Wert der allgemeine Grundstücksmarkt diesem beimisst.

10.11 Fertigstellungskosten

Wie unter Punkt 8.00 und folgende ermittelt, betragen die **Fertigstellungskosten** für die **Wohnung Nr. 21 ca. 42.600,00 €**

10.12 Ertragswert, Wohnung Nr. 21, ohne Berücksichtigung der Fertigstellungskosten, gerundet 150.000,00 €

10.13 Ergebnis

unbereinigter Ertragswert, siehe Punkt 10.08 =	149.918,33 €
abzüglich zu leistenden Fertigstellungskosten =	<u>42.607,43 €</u>
Ertragswert	107.310,90 €

10.14 Ertragswert Wohnung Nr. 21, gerundet 107.500,00 € einschl. Keller- und Dachbodenraum

11.00 Preisvergleich

11.01 Bodenrichtwert

Um den Preisunterschied im Zeitraum von 2017 bis 2024 des Bodenrichtwertes zu festzustellen, vergleicht die Sachverständige diese wie folgt:

Der Bodenrichtwert, für das gleiche Gebiet, betrug zum 01.01.2017	230,00 €/m²
Der Bodenrichtwert beträgt zum 01.01.2024	390,00 €/m²

Erschließungskosten- und beitragskostenfrei
Anlagen 5 + 6

Wie ersichtlich, erfolgte im oben genannten Zeitrahmen (innerhalb 7 Jahren) eine **Preissteigerung des Bodenrichtwertes um 69,57 %, pro Jahr um ca. 24,2 %**.

Wertgutachten über eine 2-Zimmer-Wohnung mit Kellerabteil und Dachbodenanteil,
Hohenstaufenstraße 48/50, 87600 Kaufbeuren

11.02 Preisspiegel IVD-Institut

Der Preisspiegel Bayern, Herbst 2024, Herausgeber IVD Institut – Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH, zeigt für Kaufbeuren, Eigentumswohnungen - Bestandsobjekte folgende Auswertung:

Erläuterung:

Eigentumswohnungen (Bestand):

Bei allen Preisangaben handelt es sich um Schwerpunktpreise, die sich auf detailliert beschriebene, standardisierte Objekttypen beziehen. Je nach Abweichung von diesen Standards, ist in der Praxis auch mit einer entsprechenden Schwankungsbreite der Preise zu rechnen.

Bei den zur Preiseinschätzung vorgesehenen Eigentumswohnungen handelt es sich weder um Ersterwerbsobjekte (vom Bauträger) noch um Sonstige, einem Baumodell (Bauherrengemeinschaft) zuzurechnende Wohnanlagen.

Eigentumswohnungen in Prestigewohngegenden und Terrassenwohnungen werden bei der Beurteilung nicht einbezogen. Bei allen Wohnungen ist davon auszugehen, dass es sich um Bestandsobjekte (2 ½ - 3 Zimmer, 80 m² Wohnfläche, ohne PKW-Stellplatz) handelt.

Mittlerer Wohnwert: z.B. Bad und WC, Zentralheizung, in gemischt – bekannter Wohnlage mit normaler, verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur.

Guter Wohnwert: z.B. modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, ggf. Fahrstuhl, gute Wohnlage.

Sehr guter Wohnwert: modernste überdurchschnittliche Ausstattung, erstklassige Wohnlage
Preisangaben in €/m²:

Kaufbeuren: einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert
2.250,00 €	2.450,00 €	2.650,00 €	2.850,00 €

11.03 Angebote aus den Printmedien und ImmobilienScout24

Aktuell werden nachstehende Eigentumswohnungen zum Verkauf angeboten:

3-Zimmer Wohnung, Herzog-Friedrich-Str., Kaufbeuren
85 m² Wohnfläche, Angebotspreis: 190.000,00 € : Wfl. 85 m² = **2.235,29 €/m²**

3,5-Zimmer Wohnung, Herzog-Friedrich Str., Kaufbeuren
83 m² Wohnfläche, Angebotspreis: 269.000,00 € incl. Stellplatz
269.000,00 € abzügl. Stellplatz-geschätzt auf 10.000,00 €
Kaufpreis: 259.000,00 € : Wfl. 83 m² = **3.120,48 €/m²**

3-Zimmer Wohnung, Benzenauerstr., Kaufbeuren
76 m² Wohnfläche, Angebotspreis: 219.000,00 € : 76 m² = **2.881,58 €/m²**

Bei den Kaufpreisvorstellungen belaufen sich die Preise pro m² Wohnfläche zwischen ca. 2.235,00 €/m² und 3.120,00 €/m²

12.00 Zusammenfassende Beurteilung und Begründung

Die zu bewertende 3-Zimmer Wohnung mit der Wohnung-Nr. 21 befindet sich in der kreisfreien Stadt Kaufbeuren und hier im nördlichen Stadtbereich im Stadtteil „Haken“. Der „Haken“ ist eine gute und beliebte Wohnlage, die sich durch die gute Anbindung an die Verkehrswege als auch die Nähe zum Stadtzentrum auszeichnet. Die Wohnlage ist als gut zu beurteilen.

Bei der Hohenstaufenstrasse handelt es sich um eine voll ausgebaute Straße mit Randbegrenzung und einseitigem Gehweg. Parkmöglichkeiten finden sich am Straßenrand oder auf dem Grundstück selbst. Durch den nahegelegenen Kindergarten, die Schule und Kirche bestimmt sich das Verkehrsaufkommen hauptsächlich aus Anlieger- und Zubringerverkehr.

Die Wohnanlage wurde lt. den vorliegenden Unterlagen 1965/66 errichtet bzw. fertiggestellt und erstmals bezogen.

Das Gemeinschaftseigentum ist augenscheinlich in einem guten und gepflegten Unterhaltungszustand. Das Haus verfügt über insg 24 Wohneinheiten mit 2 Eingängen, die Wohnung selbst befindet sich im Eingang Nr. 48 im Erdgeschoß bzw. in Hochparterre links. Zu Wohnung gehört ein abgeteiltes Kellerabteil sowie ein abgeteilter Dachbodenanteil. Der Grundriss ist funktional mit genügend Stellflächen, das Badezimmer ist innenliegend. Der Baukörper ist mit Giebelrichtung West-Ost ausgerichtet, die Besonnung- und Belichtung ist gut.

Wie unter Punkt 7.09 beschrieben befindet sich die Wohnung im fortgeschrittenen Rohbau-Zustand, Fertigstellungskosten sind in nicht unerheblichen Umfang noch zu erbringen.

Die Kosten für die Fertigstellung wurden bei der Berechnung des Ertragswertes berücksichtigt und sollen nur den finanziellen Aufwand bis zur Benutzungsmöglichkeit in durchschnittlicher Ausführung bzw. Ausstattung darstellen.

Im Stadtgebiet Haken ist die Bebauung höchst unterschiedlich, im näheren Umkreis besteht die Bebauung hauptsächlich aus Reihenhausbauung, in mittelbarer Nähe ist das Schul-Zentrum mit Kindergarten und Sportanlagen.

Kaufbeuren liegt an der B12 die zur A96 Richtung München bzw. Lindau führt, die B12 verläuft über Kempten nach Lindau.

Das Bewertungsgrundstück ist verkehrsmäßig gut zu erreichen, die Wege zu den verschiedenen Einrichtungen sind kurz.

Bei der Ableitung des Verkehrswertes vom Sach- oder Ertragswert ist grundsätzlich der Frage nachzugehen, was ein potentieller Käufer, **ohne Berücksichtigung von persönlichen oder besonderen Verhältnissen**, für die zu bewertende Wohnung zu zahlen bereit wäre.

Bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem errechneten Ertrags- und Vergleichswert spielen unter anderem die Marktgängigkeit des Objektes und die allgemeine Marktlage eine Rolle.

Wohnungen mit den vorgefundenen Merkmalen wie Bauweise, Zustand, Ausstattungs- und Beschaffenheitsstruktur sowie der Lage, werden am Grundstücksmarkt einige Interessenten finden, die sich allerdings mit dem Innenausbau auseinandersetzen müssen, somit schränkt sich der Personenkreis etwas ein.

Der Markt für Immobilien ist, wie allgemein bekannt, zum Bewertungszeitpunkt sehr gut, die Nachfrage übersteigt das Angebot.

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem sehr beliebten Ortsbereich von Kaufbeuren, dies zeigt sich auch im Preisvergleich des Bodenrichtwertes zwischen 2017 und 2024

Wertgutachten über eine 2-Zimmer-Wohnung mit Kellerabteil und Dachbodenanteil,
Hohenstaufenstraße 48/50, 87600 Kaufbeuren

Ein Kaufinteressent wird die Vor- und Nachteile bei einem Bestandsobjekt sehr genau abwägen, dies geschieht über die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten, die individuellen Förderungsmöglichkeiten als auch über die äußere Optik, Bausubstanz und Lage.

Der errechnete Ertragswert bildet den Ausgangswert bei der Verkehrswertermittlung, dieser wurde mit 107.500,00 € errechnet.

Aufgrund der Vergleichsdaten, der guten Lage und der zu erwartenden, guten Nachfrage, hält die Sachverständige einen Zuschlag zum errechneten Ertragswert in Höhe von 20 % aufgrund der genannten Kriterien, als auch der guten Vermarktungsaussichten für gerechtfertigt.

Somit ergibt sich ein Wert von $107.500,00 + 20 \% = 21.500,00 \text{ €} = 129.000,00 \text{ €} =$
gerundet 129.000,00 €

Dieser Wert entspricht einem Preis pro anrechenbare m²/Wfl./Nfl. von 1.690,69 €.

13.00 Verkehrswert

**3-Zimmer Wohnung in Hochparterre-links, Nr. 21
incl. Keller- und Dachbodenanteil
Hohenstaufenstraße 48
87600 Kaufbeuren**

zum Stichtag 20. Januar 2025

Verkehrswert – Wohnung Nr. 21 129.000,00 €

-in Worten: Einhundertneunundzwanzigtausend Euro-

Kaufbeuren, 14. Februar 2025

Ulrike Viecken

Sachverständige für die Bewertung von
Grundstücken und Gebäuden sowie
Mieten und Pachten