

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
des Reihennittelhauses
Proschwitzer Str. 5b in 87600 Kaufbeuren-Neugablonz
sowie der PKW-Reihengarage
Bei der Proschwitzer Str. in 87600 Kaufbeuren-Neugablonz

Dieses Gutachten umfasst 63 Seiten inklusive Deckblatt.

Aktenzeichen des Gerichts K 15/23
Auftraggeber Amtsgericht Kaufbeuren – Abt. für
Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen
Gutachten-Nr. 23-000064G



Verkehrswert (Reihenhaus) 300.000 €
Verkehrswert (Garage) 21.000 €
Freie Schätzung Zubehör 3.000 €
Wertermittlungstichtag 29.08.2023
Qualitätstichtag 29.08.2023
Objektbesichtigung 29.08.2023
Auftragserteilung 20.07.2023
Erstellt am 12.10.2023
Sachverständige Marlies Pöll-Denzl
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich
bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken



Digitalversion mit qualifizierter elektronischer Signatur

Inhaltsverzeichnis

1	Übersichtsblatt	3
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Wertdefinitionen	4
2.2	Konkretisierung des Bewertungsauftrags	4
2.3	Rechtliche Grundlagen	5
2.4	Verwendete Literatur	5
2.5	Vorliegende Unterlagen	5
2.6	Ladung, Objektbesichtigung	6
2.7	Urheberrecht	7
2.8	Abgrenzung des Auftrages	7
3	Grundbuch	8
3.1	Deckblatt	8
3.2	Bestandsverzeichnis	8
3.3	Abteilung I (Eigentumsverhältnisse)	8
3.4	Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	9
3.5	Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden)	9
3.6	Identifizierung Bewertungsobjekt	9
3.7	Sonstige Wertbeeinflussungen	9
4	Beschreibung und Beurteilung	10
4.1	Immobilienmarkt	10
4.2	Makrolage	10
4.3	Mikrolage	12
4.4	Grundstück	12
4.5	Gebäude	14
4.6	Baubeschreibung	17
5	Zusammenfassende Beurteilung	20
6	Verkehrswert	21
6.1	Verfahrenswahl	21
6.2	Bodenwert	22
6.3	Sachwert	25
6.4	Ableitung Verkehrswert	34
7	Plausibilisierung	34
7.1	Auskunft aus der Kaufpreissammlung (bebaut)	34
7.2	Vergleichswert Garagen	35
8	Positive und negative Objekteigenschaften	35
9	Ergebnis	36
10	Anlagen	37

1 Übersichtsblatt

Aktenzeichen des Gerichts	K 15/23
Objekt-Nr.	23-000064G
Objektart 1	Reihenmittelhaus
Objektadresse	Proschwitzer Str. 5 b in 87600 Kaufbeuren
Objektart 2	PKW-Reihengarage (Einzelgarage)
Objektadresse	Bei der Proschwitzer Str. in 87600 Kaufbeuren
Flurstücke	1786/21, Gemarkung Kaufbeuren, (Reihenhaus) 1786/55, Gemarkung Kaufbeuren, (Garage)
Grundstücksgröße	159 m ² (Reihenhausgrundstück) 30 m ² (Garagengrundstück)
Baujahr (Wohnhaus u. Garage)	Um 1972
Brutto-Grundfläche Wohnhaus	rd. 248 m ²
Brutto-Grundfläche Garage	rd. 17 m ²
Wohnfläche	rd. 91 m ²
Wertermittlungsstichtag	29.08.2023
Qualitätsstichtag	29.08.2023
Ortstermin	29.08.2023
Zustand	Instandhaltungsstau sowie Baumängel und Bauschäden vorhanden
Verkehrswert (Reihenhaus)	300.000 €
Verkehrswert (Garage)	21.000 €
freie Schätzung Zubehör (gesamt)	3.000 €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Wertedefinitionen

2.1.1 Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB wie folgt definiert:

„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.“

2.2 Konkretisierung des Bewertungsauftrags

2.2.1 Auftraggeber und Auftragserteilung

Auftraggeber	Amtsgericht Kaufbeuren – Abt. für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen
Adresse des Auftraggebers	Ganghoferstr. 9 und 11 in 87600 Kaufbeuren
Auftragserteilung	Beweisbeschluss vom 20.07.2023

2.2.2 Anlass der Wertermittlung

Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

2.2.3 Beweisbeschluss

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts zu schätzen.

2.2.4 Parteien und Prozessbevollmächtigte

Aufgrund Anonymisierung des Gutachtens erfolgt keine Angabe.

2.2.5 Wertermittlungsobjekt

Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) sind:

- Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
- grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

Im vorliegenden Fall ist das mit einem Reihenmittelhaus bebaute Grundstück, Flurstück 1786/21 der Gemarkung Kaufbeuren, Proschwitzer Straße 5 b in 87600 Kaufbeuren sowie das mit einer PKW-Einzelgarage (Reihengarage) bebaute Grundstück Flurstück 1786/55 der Gemarkung Kaufbeuren, Nähe Proschwitzer Straße in 87600 Kaufbeuren, Gegenstand der Bewertung.

Es wird im Folgenden als „Bewertungsobjekt“ bzw. als „Bewertungsgrundstück“ bezeichnet.

2.2.6 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Im vorliegenden Fall ist dies der 29.08.2023.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, es liegen besondere Umstände vor, die eine Abweichung begründen.

Der Qualitätsstichtag ist der 29.08.2023.

2.3 Rechtliche Grundlagen

weitergehender anerkannter Methoden ermittelt. Eventuelle künftige Entwicklungen wurden berücksichtigt, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Maßgebliche, wichtige Gesetze, Verordnungen und Richtlinien:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- DIN 277 Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken
- DIN 276 Kosten im Hochbau

Falls keine andere Angabe gemacht wurde, gilt jeweils die gültige bzw. für die Wertermittlung relevante Fassung der Veröffentlichung.

Dieses Gutachten ist nicht im Sinne geschlechtergerechter Sprache verfasst. Bei den Formulierungen wird die Gleichstellung der Geschlechter vorausgesetzt.

Bei Kilometerangaben handelt es sich um Fahrtstrecken, außer es wurde etwas anderes angegeben.

Die Berechnungen wurden maschinell erstellt. Rundungsdifferenzen können vorhanden sein.

2.4 Verwendete Literatur

- Kleiber, Wolfgang, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, aktuelle Digitalversion
- Kleiber, Wolfgang, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage, Köln (2022)
- Petersen, Hauke; Schnoor, Jürgen; Seitz, Wolfgang; Vogel, Roland, Verkehrswertermittlung von Immobilien, 3. Auflage, München (2018)
- Kleiber, Wolfgang, Tillmann, Hans-Georg, Seitz, Wolfgang, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Köln 2017

2.5 Vorliegende Unterlagen

Der Sachverständigen wurden vom Auftraggeber folgende Unterlagen überlassen:

- Beweisbeschluss vom 20.07.2023

Von der Sachverständigen wurden folgende Unterlagen angefordert:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Flurstücksnachweis vom 01.08.2023
- Grundbuchauszug, Abdruck vom 07.08.2023
- Baupläne für den Neubau von Reihenhäusern (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) vom 01.12.1969
- Baugenehmigung vom 12.01.1971
- Bauvollendungsanzeige vom 12.01.1971
- Auskunft zum Bodenrichtwert (Stand 31.12.2020 und 01.01.2022)
- Auskunft der Stadt Kaufbeuren zum Baurecht und zur Erschließung vom 11.08.2023
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 10.10.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 07.09.2023
- Denkmalschutzabfrage (BayernAtlas) vom 22.09.2023
- Hochwasserrisikoabfrage (BayernAtlas) vom 22.09.2023
- Naturschutzabfrage (BayernAtlas) vom 22.09.2023
- diverses Kartenmaterial (Luftbild, Regionalkarte, Stadtplan)

Das Gutachten ist unter der Annahme erstellt, dass alle mir überlassenen Unterlagen sowie die mir gegenüber gemachten mündlichen Angaben richtig, vollständig und aktuell sind. Augenscheinliche Abweichungen konnten nicht festgestellt werden. Die Angaben erscheinen plausibel.

Die Recherchen wurden am 27.09.2023 abgeschlossen.

2.6 Ladung, Objektbesichtigung

Die Parteien wurden ordnungsgemäß zum Ortstermin am 29.08.2023 geladen.

Der Ortstermin fand am 29.08.2023 (von 11:00 Uhr bis 12:00 Uhr) statt.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung waren:

- xxx¹ (Antragsteller)
- xxx (Antragsgegner)
- Frau Marlies Pöll-Denzl (ö.b.v. Sachverständige)

Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Wohnhauses und der Garage ermöglicht. Das Bewertungsobjekt war am Ortstermin möbliert. Bauteile waren teilweise bedeckt. Aussagen zu diesen Bereichen waren nur eingeschränkt möglich.

¹ Daten anonymisiert.

Das Ergebnis der Ortsbesichtigung wurde für die Arbeitsakte protokolliert und durch digitale Fotoaufnahmen dokumentiert.

2.7 Urheberrecht

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt.

Der Verfasserin des Gutachtens behält an den von ihr erbrachten Leistungen das Urheberrecht, soweit sie urheberrechtsfähig sind. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrages gefertigte Wertgutachten inklusive aller sonstigen Anlagen nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Dazu zählt auch die Veröffentlichung im Zwangsversteigerungsportal.

Für jede anderweitige Verwendung bedarf es der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners. Eine weitere Veröffentlichung, ganz oder teilweise, auch im Internet, ist nicht gestattet. Ein Haftungsanspruch gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Die in diesem Gutachten abgedruckten Karten und Luftbilder sind ebenfalls urheberrechtlich geschützt. Es handelt sich dabei um lizenzierte Daten, die vom Verfasser bei den jeweiligen Lieferanten (entgeltlich) erworben wurden. Soweit die Informationen im Internet abgerufen wurden, bestehen Nutzungseinschränkungen. Die selbst angefertigten Fotos unterliegen ebenfalls dem Urheberrecht. Gegebenenfalls sind Persönlichkeitsrechte Dritter zu beachten. Die Empfänger dieses Gutachtens sind auf bestehende Urheberrechte und Publikationsverbote hinzuweisen, sofern keine andere Angabe gemacht wurde.

Eine Weitergabe oder Nutzung der Karten, Luftbilder und Fotos außerhalb des Verwendungszwecks des Gutachtens ist ausdrücklich nicht gestattet, auch nicht durch Dritte bei Weitergabe des Gutachtens.

2.8 Abgrenzung des Auftrages

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder eventuell im Boden vorhandener Altlasten, Kontaminationen oder Sprengstoffe. Es fanden weder Untersuchungen zur Standsicherheit, zu Schall- und Wärmeschutzeigenschaften, bauphysikalischen Sachverhalten noch zur Dampf- und Winddichtigkeit statt. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt.

Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. Demzufolge kann das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind, nicht ausgeschlossen werden. In diesem Wertgutachten eventuell enthaltene Aussagen sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten. Für das Vorhandensein von verdeckten bzw. verschwiegenen Baumängeln wird keine Haftung übernommen.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt. Aussagen zum Gebäudezustand sowie zu eventuellen Mängeln oder Schäden waren nur soweit möglich, wie sie durch Augenschein erkennbar waren und zerstörungsfrei begutachtet werden konnten. Vorliegende Baumängel- und Bauschäden wurden nur pauschal berücksichtigt. Etwaige Mängel wurden der Sachverständigen nicht mitgeteilt.

Alle Hinweise zu Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde,

ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt. Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (wie Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz etc.) eingehalten worden sind.

Soweit nicht anders dargestellt, wird davon ausgegangen, dass die Baulichkeiten eine baurechtliche Genehmigung aufweisen und nach allgemein geltenden Grundsätzen, Baunormen, bauordnungsrechtlichen Vorschriften und sonstigen rechtlichen Vorgaben errichtet wurden.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist der Unterzeichnerin nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass aus diesem Gutachten kein Baurecht verbindlich abgeleitet werden kann. Eine Klärung kann nur durch Bauvoranfrage oder Bauantrag an die zuständige Behörde erfolgen.

3 Grundbuch

Es wird angenommen, dass das Grundbuch den Stand zum Bewertungsstichtag widerspiegelt. Anderweitige Angaben lagen nicht vor. Das Grundbuch enthält folgende, wesentliche Vereinbarungen.

3.1 Deckblatt

Amtsgericht Kaufbeuren, Grundbuch von Kaufbeuren, Band 241, Blatt 7351, Ausdruck vom 07.08.2023.

3.2 Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis werden das Grundstück und die mit dem Grundstück verbundenen Rechte definiert.

Es liegen keine Eintragungen von Herrschvermerken vor.

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	gelöscht		
2	1786/55	Kaufbeuren-Neugablonz, Bei der Proschwitzer Straße, Garage, Hofraum	30 m ²
3	1786/21	Kaufbeuren-Neugablonz, Proschwitzer Str. 5b, Wohnhaus, Hofraum, Garten	159 m ²

3.3 Abteilung I (Eigentumsverhältnisse)

Herr xxx² und Frau xxx in Erbengemeinschaft.

² Daten anonymisiert.

3.4 Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs vorhanden.

Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Eintragung
1	2,3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Kaufbeuren, AZ; K15/2023) eingetragen am 05.06.2023.

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird in der Regel bei Erteilung des Zuschlags gelöscht.

3.5 Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden)

Eintragungen in Abt. III des Grundbuches werden bei der Bewertung üblicherweise nicht berücksichtigt. Nach vorherrschender Auffassung sollen Finanzierungskosten die Höhe des Marktwerts (Verkehrswerts) nicht beeinflussen.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

3.6 Identifizierung Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt konnte anhand des Grundbuchs und der Flurkarte eindeutig identifiziert werden.

3.7 Sonstige Wertbeeinflussungen

3.7.1 Baulasten

Im Bundesland Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Entsprechende Eintragungen befinden sich innerhalb des Grundbuchs.

3.7.2 Miet- und Pachtverträge

Laut Angabe der Eigentümer am Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt bis zum Ableben des Erblassers von diesem bewohnt. Angaben zu Miet- und Pachtverträgen lagen nicht vor.

3.7.3 Öffentliche Förderung

Es ergaben sich keine Hinweise auf eine öffentliche Förderung des Objektes. Es wird daher unterstellt, dass die gesetzlichen Vorgaben des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) nicht zum Tragen kommen.

3.7.4 Denkmalschutz

Laut Online-Abfrage im Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 22.09.2023 liegen keine Eintragungen bezüglich einer Denkmaleigenschaft (Baudenkmal, Ensemble, Bodendenkmal, landschaftsprägendes Denkmal) am Bewertungsobjekt vor.

3.7.5 Hochwasser

Laut Online-Abfrage im Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 22.09.2023 liegt das Bewertungsobjekt weder im Bereich eines festgesetzten noch eines vorläufigen Überschwemmungsgebiets. Zudem liegt kein Eintrag als Hochwassergefahrenfläche vor.

3.7.8 Naturschutz

Laut Online-Abfrage im Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 22.09.2023 liegt das Bewertungsobjekt weder innerhalb eines Naturschutzgebietes noch innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets. Zudem ist keine Eintragung als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet vorhanden.

3.7.7 Bergbau

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass sich das Objekt innerhalb eines Bergbaugebietes befindet. Es wird davon ausgegangen, dass kein Risiko vorhanden ist.

3.7.6 Weitere Rechte und Belastungen außerhalb des Grundbuchs

Es sind keine weiteren Rechte, Lasten oder Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Abstandsflächenübernahmen, altrechtliche Dienstbarkeiten sowie sonstige Rechte nicht vorhanden sind. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

4 Beschreibung und Beurteilung

4.1 Immobilienmarkt

Die kreisfreie Stadt Kaufbeuren ist das wirtschaftliche Zentrum des Ostallgäus und gehört zur Metropolregion München. Die Metropolregion München gehört zu den erfolgreichsten und zukunftssträchtesten Regionen bundesweit. Zudem ist München der drittgrößte Beschäftigungsstandort in Deutschland. Dies wirkt sich auch auf die in der Metropolregion gelegenen Landkreise und Städte aus (Zuzug).

Charakteristisch für Kaufbeuren ist ein hoher Anteil an mittleren und einfachen Wohnlagen mit Geschosswohnungsbau aus der Nachkriegszeit. Dies ist insbesondere im Stadtteil Neugablonz wahrnehmbar, der von Geschosswohnungsbau geprägt ist.

Das ansteigende Zinsniveau (Bauzinsen) hat die Nachfrage bei einem steigenden Angebot ausgebremst, was sich dämpfend auf das Preisniveau auswirkt. Die Vermarktungszeiten haben sich im Allgemeinen verlängert. Hinzu kommen steigende Energiekosten und Planungsunsicherheiten durch das Gebäudeenergiegesetz, welche insbesondere bei schlecht gedämmten Bestandsgebäuden zu einem rückläufigen Preisniveau beigetragen haben. Energetisch gut aufgestellte Immobilien zeigen sich wertstabiler.

4.2 Makrolage

4.2.1 Statistische Basisdaten³

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Schwaben
Kreisfreie Stadt:	Kaufbeuren
Stadtgliederung:	9 Ortsteile

³ Quelle: Wikipedia (Abruf vom 22.09.2023)

Fläche:	40,02 km ²
Einwohner:	45.792 (Stand 31.12.2022)
Bevölkerungsdichte:	1.144 Einwohner je km ²

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Neugablonz.

4.2.2 Geographische Lage und Entfernungen

Kaufbeuren ist eine kreisfreie Stadt am nordöstlichen Rand des bayerischen Allgäus. Die Stadt liegt an der Wertach. Sie ist zudem Verwaltungssitz der Planungsregion Allgäu. Sie wird vollständig vom Landkreis Ostallgäu umgeben. Die Stadt wird auch als „Tor zum Allgäu“ bezeichnet. Es handelt sich um ein Oberzentrum.

Nach Kempten sind es ca. 38 km, nach Memmingen ca. 50 km und nach München ca. 91 km.

4.2.3 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Kaufbeuren ist vom Mittelstand geprägt. Es gibt verschiedene Gewerbegebiete im Stadtgebiet.

In Kaufbeuren liegt der ehemalige Fliegerhorst Kaufbeuren. Das Gelände sollte ursprünglich aufgelöst und einer zivilen Nutzung zugeführt werden. Im August 2019 gab das Bundesministerium der Verteidigung bekannt, dass die Liegenschaft im Rahmen der Trendwende Personal und Material nicht aufgegeben wird. Die Bundeswehr zählt nach wie vor zu den größeren Arbeitgebern in Kaufbeuren.

Laut Zukunftsatlas der Prognos AG (Stand 2022) wird die Stadt Kaufbeuren im bundesdeutschen Vergleich als Region mit sehr hoher Dynamik eingestuft (Einstufungsmöglichkeiten: Höchste, sehr hohe, hohe, mittlere, geringe, sehr geringe Dynamik). Im Städteranking sank Kaufbeuren von Rang 82 (Stand 2019) auf Rang 144 (Stand 2022).

Die Arbeitslosenquote betrug in Kaufbeuren zum Stand Juli 2023 rund 3,7 %. Im Vergleich dazu liegt die Arbeitslosenquote in Bayern zeitgleich bei rund 3,3 % und in Deutschland bei rund 5,7 %. Die Beschäftigungslage in der Stadt Kaufbeuren ist durchschnittlich.

4.2.4 Infrastruktur, Freizeit, Betreuung, Bildung

Vor Ort sind alle gängigen infrastrukturellen Einrichtungen einer Stadt vorhanden. Zudem ist ein umfangreiches Angebot an Schulen und Kindertageseinrichtungen vorhanden.

Es gibt verschiedene städtische Freizeiteinrichtungen (Hallenbad, Freibad, Sportplätze etc.) und Veranstaltungsräume (Stadttheater, Stadtsaal, Gablonzer Haus).

4.2.5 Verkehrsanbindung

Kaufbeuren ist an zwei Bundesstraßen angeschlossen: Die B 12 führt mit direktem Anschluss an Kaufbeuren vorbei und die B 16 verläuft direkt durch Kaufbeuren. Kaufbeuren hat keinen eigenen Autobahnanschluss. Die nächstliegende Autobahn A 96 befindet sich bei Buchloe und liegt etwa 20 km nördlich von Kaufbeuren. Die Anbindung erfolgt über die B 12.

Kaufbeuren verfügt über einen Bahnhof der Allgäubahn, die zwischen München und Lindau verkehrt. Im Fernverkehr der Deutschen Bahn halten Intercity-Züge in Kaufbeuren. Im Bereich öffentlicher Verkehr ist Kaufbeuren an das regionale Busverkehrsnetz der Verkehrsgesellschaft Kirchweihthal GmbH angeschlossen. Zudem gibt es einen Stadtbus.

Die Anbindung kann insgesamt als durchschnittlich bezeichnet werden.

4.2.6 Demographie

Laut dem Internetportal www.wegweiser-kommune.de der Bertelsmann Stiftung (Abruf vom 22.09.2023) wird Kaufbeuren dem Demographietyp Nr. 6 „Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen“ (Stand 2018) zugeordnet.

4.2.7 Einkommen und Kaufkraft

Der landkreisweite Kaufkraftindex wird für die Stadt Kaufbeuren mit 99,7 (Deutschland = 100) für das Jahr 2022 angegeben. Im Vergleich dazu betrug der Kaufkraftindex im Landkreis Ostallgäu zeitgleich bei 101,6 und im Nachbarlandkreis Landsberg am Lech bei 114,1.

Insgesamt ist die Kaufkraft in der Stadt Kaufbeuren als unterdurchschnittlich einzustufen.

4.2.8 Zusammenfassung

Die Makrolage ist durchschnittlich (Einstufungsmöglichkeiten einfach – durchschnittlich – gut – sehr gut).

4.3 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im südlichen Teil von Kaufbeuren-Neugablonz innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets. Es handelt sich um eine Ortslage.

Das direkte wohnliche Umfeld ist von Reihenhausbauung geprägt. Die Nachbarhäuser weisen aufgrund des zurückliegenden Baujahres unterschiedliche Modernisierungs- und Individualisierungsgrade auf. Im erweiterten Umfeld sind auch Mehrfamilienhäuser vorhanden. Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb einer Reihe mit insgesamt acht Reihenhäusern. Der Garagenhof grenzt im Süden an die Reihenhäuser an.

Das Bewertungsobjekt liegt zwischen der Proschwitzer Straße und dem Egerlandring und wird durch einen Wohnweg (Zone-30) erschlossen. Einkaufsmöglichkeiten (V-Markt, Bäcker) sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Die Bushaltestelle „Neugablonz, Radlerstraße“ liegt an der Proschwitzer Straße und ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

Wohngebiete im Westen von Neugablonz werden verkehrstechnisch durch die Proschwitzer Straße erschlossen. Am Ortstermin konnte eine gute Straßenfrequentierung mit entsprechenden Immissionen im Außenbereich wahrgenommen werden. Die Proschwitzer Straße ist ortsüblich ausgebaut und verfügt über einen Gehweg sowie über Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum.

Der Anschluss an die B12 ist in rund 1,2 km Entfernung zu erreichen.

Es handelt sich um eine durchschnittliche Mikrolage.

4.4 Grundstück

4.4.1 Größe, Zuschnitt, Topografie

Die Größe des zu bewertenden Grundstücks Flurstück 1786/21 der Gemarkung Kaufbeuren (Reihengrundstück) beträgt laut Grundbuch 159 m². Dies deckt sich auch mit der Angabe auf dem Flurstücksnachweis.

Das Bewertungsgrundstück Flurstück 1786/21 weist einen langgezogenen, handtuchartigen Zuschnitt auf. Die Grundstücksgrenzen verlaufen überwiegend gerade. Es handelt sich um ein Reihengrundstück, das im Bereich der Bebauung weitgehend eben ist.

Die Anbindungslänge des Bewertungsgrundstücks Flurstück 1786/21 im Bereich des Wohnweges beträgt rund 6 m. Das Grundstück ist aufgrund seines Zuschnitts und seiner Topografie für die bauliche Nutzung geeignet.

Die Größe des zu bewertenden Grundstücks Flurstück 1786/55 der Gemarkung Kaufbeuren (Garagengrundstück) beträgt laut Grundbuch 30 m² und umfasst die Garage und einen kleinen Vorplatz.

Die Grundstücksgrößen decken sich auch mit der Angabe auf dem jeweiligen Flurstücksnachweis. Die Grundstückszuschnitte sind dem Lageplan in den Anlagen zu entnehmen.

4.4.2 Erschließung

Das Grundstück Flurstück 1786/21 ist voll erschlossen. Es ist an die öffentliche Wasserversorgung und an den Kanal angeschlossen. Zudem sind Anschlüsse für Strom und Telekommunikation vorhanden.

Das Bewertungsobjekt wird über die Flurnummer 1786/24, Gemarkung Kaufbeuren, verkehrstechnisch erschlossen. Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Kaufbeuren vom 11.08.2023 ist das o.g. Flurstück als Ortsstraße Nr. 509 „Proschwitzer Straße, 2. Wohnweg zum Egerlandring“ gewidmet.

Ferner wurde uns von Seiten der Stadt Kaufbeuren am 11.08.2023 schriftlich mitgeteilt, dass nach derzeitiger Sach- und Rechtslage sämtliche Straßenerschließungsbeiträge, Entwässerungsbeiträge sowie Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungsanlage nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten sind. Zudem wurde mitgeteilt, dass die Kanäle im Gebiet Proschwitzer Straße zuletzt im Jahr 2014 untersucht wurden. Größere Schäden konnten damals nicht festgestellt werden. Die nächste Untersuchung steht im Jahr 2024 an.

Es wird innerhalb der weiteren Bewertung von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

4.4.3 Orientierung

Das Bewertungsgrundstück Flurstück 1786/21 der Gemarkung Kaufbeuren ist mit einem Reihenmittelhaus bebaut. Das Wohnhaus ist im östlichen Grundstücksbereich angesiedelt. Der Garten zeigt nach Westen. Der Hauseingang liegt im Osten.

Das Bewertungsgrundstück Flurstück 1786/55 der Gemarkung Kaufbeuren ist mit einer PKW-Einzelgarage bebaut. Die Garage ist im westlichen Grundstücksbereich angesiedelt. Die Zufahrt zur Garage erfolgt von Osten.

4.4.4 Baurechtliche Situation, Entwicklungszustand

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Kaufbeuren liegen sowohl das zu bewertende Reihenhausgrundstück als auch das mit der Garage bebaute Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Das Bewertungsgrundstück ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Das Baurecht richtet sich nach § 34 BauGB.

Im Flächennutzungsplan ist das Bewertungsobjekt als Wohnbaufläche gekennzeichnet.

Es handelt sich um baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021.

4.4.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es liegt am Objekt kein Bebauungsplan vor (siehe Kapitel 4.4.4).

Das Flurstück 1786/21 der Gemarkung Kaufbeuren ist mit einem Reihenmittelhaus bebaut.

Das Wohnhaus weist zwei Vollgeschosse auf (Erdgeschoss, Obergeschoss). Das Dachgeschoss wird baurechtlich nicht als Vollgeschoss eingeschätzt, da weniger als zwei Drittel der Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m aufweisen.

Die Geschossfläche ist nach § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Das Flurstück 1786/55 der Gemarkung Kaufbeuren ist mit einer PKW-Reihengarage (Einzelgarage) bebaut.

4.4.1 Nutzung

Das Bewertungsobjekt war am Ortstermin noch teilweise möbliert. Mit der Räumung wurde begonnen. Laut Angabe am Ortstermin ist das Wohnhaus jedoch seit etwa November 2020 nicht mehr bewohnt.

4.4.2 Satzungen

Von der Stadt Kaufbeuren haben wir am 11.08.2023 schriftlich die Auskunft bekommen, dass keine Satzungen im betreffenden Planungsbereich vorliegen.

Zudem wurde nicht mitgeteilt, dass das zu bewertende Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches einer Sanierungssatzung liegt. Es wurde ferner nicht mitgeteilt, dass das Bewertungsgrundstück im Bereich eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches liegt.

4.4.3 Grund- und Bodenbeschaffenheit

Die Prüfung der Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Tragfähigkeit etc.) sind nicht Teil der Verkehrswertermittlung im Sinne dieses Gutachtens. Untersuchungen dieser Art werden von Spezialisten durchgeführt. Konkrete Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrunds sowie den Grundwasserstand werden daher nicht getroffen. Es wird davon ausgegangen, dass sich aus der Beschaffenheit des Untergrunds und den Grundwasserverhältnissen keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen ergeben. Ein Bodengutachten lag zur Bewertung nicht vor.

4.4.4 Altlasten, Kontaminierungen

Eine Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehört nicht zum Gutachtauftrag und wurde nicht weiter geprüft. Im Rahmen der Erstattung dieses Gutachtens wurden lediglich die vorgelegten Unterlagen gesichtet und am Ortstermin auf Auffälligkeiten geachtet.

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Kaufbeuren vom 07.09.2023 bestehen für die Flurstücke 1786/21 und 1786/55 der Gemarkung Kaufbeuren keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

Im Rahmen des Gutachtens wird von Altlastenfreiheit ausgegangen.

4.5 Gebäude

Die Gebäudebeschreibung (siehe Kapitel 4.5) und die Baubeschreibung (siehe Kapitel 4.6) vermitteln einen Gesamteindruck und können nicht als vollständig und abschließend betrachtet werden. Sie stützen sich im Wesentlichen auf die Aktenlage und auf die Erkenntnisse am Ortstermin.

4.5.1 Art

Das Grundstück Flurstück 1786/21 der Gemarkung Kaufbeuren ist mit einem Reihenmittelhaus bebaut. Das Grundstück Flurstück 1786/55 der Gemarkung Kaufbeuren ist mit einer PKW-Einzelgarage bebaut.

4.5.2 Baujahr

Laut Angabe am Ortstermin wurde das Wohnhaus im Jahr 1972 (im Sinne der Fertigstellung) errichtet.

Der Bewertung wurde von der Stadt Kaufbeuren eine Bauvollendungsanzeige für das Reihenhaus vorgelegt, welche mit dem 30.12.1971 datiert war. Die Vollendung der Reihengarage wurde mit dem 01.04.1972 datiert.

Es wurde daher das Jahr 1972 als Baujahr für das Wohnhaus und die Garage für die weitere Bewertung zugrunde gelegt.

Das Baujahr erscheint in Abgleich mit dem Baustil, der Bausubstanz und den vorliegenden Bauunterlagen plausibel.

4.5.3 Wohnflächen – Nutzflächen

Für die Ermittlung von Wohnflächen von nicht preisgebundenem Wohnraum liegt keine bindende Verordnung vor. Die Wohnflächenverordnung ist lediglich bei der Ermittlung von Wohnflächen nach dem Wohnraumförderungsgesetz zwingend anzuwenden.

Der Bewertung lag eine Wohnflächenberechnung des Bauunternehmens vom 01.12.1969 vor, welche eine Gesamtwohnfläche von 90,60 m² ausweist. Als Berechnungsbasis wurde die DIN 283/277 angegeben.

Es wird angemerkt, dass am Ortstermin ein Teilausbau des Dachgeschosses festgestellt werden konnte. In oben angegebener Wohnflächenberechnung sind keine Wohnflächen aus dem Dachgeschoss zur Anrechnung gebracht worden.

Die Wohnflächen wurden mit den Brutto-Grundflächen (siehe Kapitel 4.5.4) ins Verhältnis gesetzt und erscheinen stimmig.

Es sind weitere Nutzflächen im Keller, in der Garage und im Dachgeschoss vorhanden.

4.5.4 Brutto-Grundflächen

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie wurde anhand der Grundrisse überschlägig ermittelt. Die Angaben wurden auf volle Quadratmeter gerundet.

Die Grundfläche wurde zudem anhand des BayernAtlas abgegriffen und erscheint mit den Angaben auf den Grundrissen stimmig.

Geschoss Wohnhaus	Brutto-Grundfläche (gerundet)
Untergeschoss	62 m ²
Erdgeschoss	62 m ²
Obergeschoss	62 m ²
Dachgeschoss	62 m ²
Gesamt	248 m ²

Geschoss Garage	Brutto-Grundfläche (gerundet)
Erdgeschoss	17 m ²
Gesamt	17 m ²

4.5.5 Energetische Eigenschaften

Zur Erstattung dieses Gutachtens wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Nach den Erkenntnissen am Ortstermin kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass das Bewertungsobjekt aufgrund des Baujahres, der Bauweise und des Zustandes über einen unterdurchschnittlichen energetischen Zustand verfügt. Bei dieser Beurteilung handelt es sich um eine Grobschätzung der Sachverständigen. Für eine konkrete Einschätzung ist ein Energieausweis einzuholen.

4.5.6 Barrierefreiheit

Barrierefrei sind im Sinne des § 4 Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) bauliche Anlagen, die für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.

Der Zugang zum Hauseingang erfolgt über zwei Stufen. Zudem sind die Geschosse laut Planunterlagen nur über das Treppenhaus erreichbar. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Barrierefreiheit, wie oben definiert, konnte nicht festgestellt werden.

4.5.7 Zustand

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem teilrenovierten Zustand. Es liegt erheblicher Instandhaltungstau vor. Zudem sind Baumängel/Bauschäden feststellbar. Es wird auf Kapitel 4.5.9 verwiesen.

4.5.8 Modernisierungen

Es konnten am Ortstermin folgende Modernisierungen am Wohnhaus festgestellt werden:

- Gas-Zentralheizung (Erdgas) im Jahr 1990 erneuert
- Gaszähler und Stromzähler erneuert
- Fenster und Türen ausgetauscht (Einbau von Kunststofffenstern mit 2facher Isolierverglasung)
- Belag auf Terrasse erneuert

- Dachdeckung und Dachrinnen erneuert

Zudem konnte am Ortstermin festgestellt werden, dass an der Garage das Tor und die Dachrinne erneuert wurden.

Ein Teil der Modernisierungsmaßnahmen kann bereits wieder als veraltet eingestuft werden.

4.5.9 Baumängel – Bauschäden

Unter Baumängeln werden Fehler des Bauwerkes verstanden, die bei der Bauausführung entstanden sind. Sie erweisen sich meist als nachhaltig und sind teilweise irreparabel. Dazu gehören beispielsweise die fehlende oder unzureichende Dämmung gegen Feuchtigkeit, Kälte, Wärme, Geräusche, Verwendung ungeeigneter Baustoffe sowie Fundamentierungs- und Bewehrungsfehler.

Unter Bauschäden versteht man solche Schäden, die durch gewaltsame äußere Einwirkung oder durch Vernachlässigung der Instandhaltung (z.B. unterlassene oder unzureichende Reparaturen) entstanden sind. Sie können auch infolge von Baumängel (Mangelfolgeschäden) entstehen.

Wertminderungen aufgrund von Baumängeln oder Bauschäden müssen bei der Bewertung entsprechend gesondert berücksichtigt werden.

Folgende Baumängel bzw. Bauschäden konnten festgestellt werden. Es wird auch auf die Fotodokumentation in den Anlagen verwiesen.

- Im Bereich des Dachgeschosses längerer und tiefergehender Riss, weitere Risse im Haus vorhanden, u.a. längerer unregelmäßiger Riss am Balkonboden
- Türen und Zargen mit Kratzern, Abnutzungerscheinungen
- Treppenbelag mit Sprüngen
- Bodenbeläge mit deutlichen Abnutzungsspuren, Verschleiß
- Wandbeläge mit Beschädigungen, vergilbt
- Sockelleisten beschädigt
- Gurte der Jalousien ausgefranst

Die Erfassung des Werteinflusses der Baumängel und Bauschäden erfolgt in Kapitel 6.3.15.

Aufgrund der Rissbildung wird unterstellt, dass die Standsicherheit und Statik des Gebäudes nicht beeinträchtigt ist. Es wird darauf hingewiesen, dass das tatsächliche Ausmaß der Beschädigung nur von einem Bauschadensachverständigen abschließend geklärt werden kann. Sollte dieser zu einem anderen Ergebnis gelangen, ist diese Bewertung ggf. zu korrigieren.

Ein Verdacht auf Hausschwamm konnte durch rein äußeren Augenschein (d.h. Feststellung eines deutlichen Fruchtkörpers mit Oberflächenmycel) nicht festgestellt werden. Untersuchungen dazu wurden nicht durchgeführt. Es wird auf Kapitel 2.8 und 2.6 verwiesen.

4.6 Baubeschreibung

Beschrieben werden in den folgenden Kapiteln die dominierenden Bereiche der konstruktiven Merkmale, der Aufteilung des Gebäudes, des technischen Ausbaus und der Ausstattungsmerkmale, soweit bekannt.

4.6.1 Wohnhaus

4.6.1.1 Aufteilung

Untergeschoss	Treppenhaus Flur Keller Heizungskeller Vorratsraum Waschküche mit Kellerausgang
Erdgeschoss	Treppenhaus Windfang WC Diele Küche Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
Obergeschoss	Treppenhaus Diele Badezimmer Tochter Schlafzimmer Eltern mit Zugang zum Balkon Sohn
Dachgeschoss	Zimmer ausgebaut Abstellraum

Für den Ausbau des Dachgeschosses lagen keine Planunterlagen und auch keine Baugenehmigung vor.

4.6.1.2 Konstruktion

Das zu bewertende Reihenhaus wurde in Massivbauweise errichtet. Das Wohnhaus ist voll unterkellert und verfügt des Weiteren über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss. Das Dachgeschoss hat keinen Kniestock.

Das Satteldach besteht aus einer Pfetten-Sparren-Konstruktion. Fußpfetten und Abseiten sind vorhanden. Das Tragwerk des Daches besteht aus Holz, die Deckung aus Dachpfannen. Die Entwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre. Schneefänge sind auf dem Dach angebracht.

Der Keller und die Geschossdecken sind betoniert. Laut vorgelegter Baubeschreibung bestehen die Außenwände aus Hochlochziegeln (30 cm). Die Außenwände sind verputzt und gestrichen. Ein Wärme-Dämm-Verbundsystem konnte an den Außenwänden nicht festgestellt werden. Laut Baubeschreibung bestehen die Haustrennwände aus Kalksandstein und die Innenwände aus Ziegelmauerwerk.

Die Raumhöhe im Keller wurde exemplarisch aufgemessen und beträgt rund 2,00 m.

Aus heutiger Sicht vermittelt die Baukonstruktion einen einfachen bis durchschnittlichen Eindruck.

4.6.1.3 Technischer Ausbau

Heizung	Gaszentralheizung (Erdgas) mit Pufferspeicher aus dem Jahr 1990
Heizkörper	Flachheizkörper, Radiatoren; mit und ohne Thermostate, Heizkörper teilweise in Fensternischen
Warmwasseraufbereitung	Über Zentralheizung
Kamin	einzügig
Lüftung	über Fenster
Elektroinstallation	In den oberirdischen Geschossen Leitungen unter Putz, durchschnittliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Sicherungskasten erneuert, Schutzschalter vorhanden; im Keller und im Dachgeschoss auch Leitungen über Putz
Sanitär	<u>Keller:</u> Einfache Dusche mit Brausegarnitur und Zweigriffarmatur, Ausgussbecken mit Zweigriffarmatur, Waschmaschinenanschluss, <u>Erdgeschoss:</u> Stand-WC mit Druckspülung über Putz, halbhohe quadratische blaugüne Fliesen im Stil der 1960er bis 1970er Jahre, Mosaik-Bodenfliesen, Waschbecken mit Kaltwasseranschluss <u>Obergeschoss:</u> Badezimmer mit Badewanne und Brausegarnitur, Waschbecken mit Hebelmischbatterie und Stand-WC mit Spülkasten über Putz, raumhohe quadratische grüne Fliesen im Stil der 1960er bis 1970er Jahre, Mosaik-Bodenfliesen

4.6.1.4 Ausstattung

Hauseingang	Haustüre aus Holz mit Lichtausschnitt
Innentüren	Holzzargen mit weißer Lackierung und Türblättern aus braunem Furnierholz, im Keller auch Metalltüren mit Metallzargen
Bodenbeläge	Fliesen, Teppichboden, PVC
Wandbekleidung	Überwiegend Tapeten, verputzt und gestrichen, Holzpaneele
Deckenbekleidung	Verputzt und/oder gestrichen, Holzpaneele
Fenster	Kunststofffenster mit zweifacher Isolierverglasung und manuellen Jalousien, Dachflächenfenster aus Kunststoff, verglaste Eisenfenster im Keller aus der Bauzeit
Treppe	Kellertreppe aus Beton mit Natursteinbelag und Kunststoffhandlauf; Treppe ins Obergeschoss aus Beton mit Natursteinbelag und Metallgeländer mit

	Kunststoffhandlauf, Holztreppe mit Holzgeländer ins Dachgeschoss, Kelleraußentreppe mit neuerem Fliesenbelag
Terrasse und Zuwegungen	Terrasse mit neuerem Fliesenbelag, Zuwegung zum Haus belegt mit Betonsteinen aus der Bauzeit
Balkon	Betonplatte mit Beschichtung, Geländer
Sonstiges	Einbauküche (überaltert), Gartenhaus, zwei Markisen, Mülltonnenbox

Die Einbauküche, das Gartenhaus, die Mülltonnenbox und die zwei Markisen sind keine wesentlichen Bestandteile eines Gebäudes im Sinne des §§ 94, 95 BGB. Sie bleiben daher unberücksichtigt. Zudem sind die Einbauküche und die Mülltonnenbox der Bauzeit zuzuordnen und damit überaltert.

Der Wert der beiden Markisen wird frei und grob überschlägig auf rund 1.000 € geschätzt. Der Wert des Gartenhauses wird frei und grob überschlägig auf rund 2.000 € geschätzt.

Am Ortstermin konnte ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss festgestellt werden. Planunterlagen oder eine Baugenehmigung lagen dazu nicht vor. Auf Rückfrage konnte von den Parteien am Ortstermin keine Aussage zum Zeitpunkt der Ausbaumaßnahme getroffen werden.

4.6.1.5 Außenanlagen

Einfriedungen	Das Reihenhaushausgrundstück ist im westlichen Bereich komplett eingefriedet. Der Vorgarten zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist offengehalten.
Befestigungen	Weg zum Hauseingang befestigt
Grünbereiche	Der Garten ist angelegt und besteht aus Rasenflächen und Sträuchern

4.6.2 Garage

Es ist eine PKW-Reiheneinzelgarage vorhanden. Es handelt sich um eine Fertiggarage mit Flachdach, die um 1972 errichtet wurde. Die Garage verfügt über ein erneuertes Schwingtor aus Kunststoff. Strom oder Wasser sind in der Garage nicht vorhanden. Die Regenrinne an der Garage wurde erneuert.

Die Zufahrt zur Garage erfolgt von Osten. Die Zufahrt ist asphaltiert. Vor der Garage besteht ein Vorplatz auf dem eigenen Grund.

5 Zusammenfassende Beurteilung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein in die Jahre gekommenes Reihenmittelhaus samt PKW-Reihengarage in durchschnittlicher Lage von Kaufbeuren. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Zudem gibt es eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nachbarschaft. Durch die geringe Qualität der Grün- und Freiflächen, der Verdichtung sowie der Konzentration auf Wohnen wirkt das Quartier monoton.

Der Stadtteil Kaufbeuren-Neugablonz ist von Geschosswohnungsbau geprägt und galt lange als sozialer Brennpunkt. Im direkten Umfeld des Bewertungsobjektes ist Reihenhausbau mit

kleinen Gärten vorherrschend, was sich im Vergleich zum erweiterten Umfeld mit vielen Wohnanlagen positiv darstellt. Dennoch ist das bauliche Umfeld im Bereich des Bewertungsobjekts trotz der uniformen Reihenhausbauung inhomogen. Dies ist auf den unterschiedlichen Modernisierungs- und Individualisierungsgrad der einzelnen Häuser zurückzuführen und beeinträchtigt das Gesamterscheinungsbild. Zudem wurden die Vorgärten in der Nachbarschaft weitgehend versiegelt, was die Aufenthaltsraumqualität im Bereich des Wohnweges reduziert hat.

Das Baujahr wurde mit dem Jahr 1972 angegeben. Es liegt ein teilmodernisierter Zustand vor. Einzelne Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Erneuerung der Gas-Zentralheizung um 1990) sind bereits wieder veraltet.

Das mit dem Reihnhaus bebaute, real geteilte Grundstück weist mit rund 159 m² Grundfläche für die Objektart eine gängige Grundstücksgröße auf. Zudem liegt eine für ein Reihnhaus typische Raumaufteilung vor. Das zu bewertende Reihnhaus ist mit rund 91 m² Wohnfläche aus heutiger Sicht eher klein. Mit einer Hausbreite von nur 6 m ist die Grundrissgestaltung beschränkt. Ein Kinderzimmer und das Badezimmer im Obergeschoss weisen nur eine Breite von 2,49 m auf. Zudem ist eine reine Ost-West-Ausrichtung der Wohnräume vorhanden. Die Belichtung im Haus ist durchschnittlich. Das Dachgeschoss wurde teilweise ausgebaut. Für diese Maßnahme lagen keine Planunterlagen und auch keine Baugenehmigung vor. Die Legalität der Maßnahme wird unterstellt.

Der Garten ist nach Westen ausgerichtet. Zudem ist in ein eigener PKW-Stellplatz in einer Reihengarage vorhanden.

Es ist deutlicher Instandhaltungsstau vorhanden. Zudem sind Baumängel und Bauschäden feststellbar. Die energetischen Eigenschaften werden als unterdurchschnittlich eingeschätzt.

Bei Bestandsgebäuden mit Revitalisierungsbedarf im energetischen Bereich ist zum Bewertungsstichtag mit einer gewissen Kaufzurückhaltung zu rechnen. Dies ist auf steigende Energiekosten sowie Unsicherheiten im Bereich der praktischen Umsetzung des Gebäudeenergiegesetzes zurückzuführen.

Aufgrund der Objekteigenschaften hat das Bewertungsobjekt eine durchschnittliche Marktgängigkeit.

6 Verkehrswert

6.1 Verfahrenswahl

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschreibt für die Ermittlung von Verkehrswerten drei normierte Wertermittlungsverfahren. Dort finden sich das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) sowie das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).

Der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV 2021) ist zu beachten. Bei Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Hierzu ist die Modellbeschreibung heranzuziehen. Der Grundsatz der Modellkonformität ist zu priorisieren. Liegen für den maßgeblichen Stichtag nur Daten vor, die nicht nach der ImmoWertV 2021 ermittelt worden sind, so ist der Bewertung dasselbe Modell zugrunde zu legen, nach dem die Daten abgeleitet worden sind. In diesem Fall kann von der ImmoWertV 2021 abgewichen werden.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich ein Reihenmittelhaus mit Reihengarage. Solche Objekte werden in der Regel unter Eigennutzungsgesichtspunkten nachgefragt. Der Substanzwert steht im Vordergrund. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt daher aus dem Sachwert. Zur Plausibilitätskontrolle wurden weitere Veröffentlichungen herangezogen.

6.2 Bodenwert

Der Bodenwert ist nach Maßgabe der §§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Dabei soll der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt werden (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen (§ 25 ImmoWertV 2021).

Auf schriftliche Anfrage lieferte der Gutachterausschuss im Bereich der kreisfreien Stadt Kaufbeuren in Bezug auf die abgefragten Kriterien keine Kauffälle für unbebaute Grundstücke.

Die ImmoWertV sieht in § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021 vor, dass neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden kann.

Es wird auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen, die schriftlich abgefragt wurden. Diese wurden durch vergleichbare Verkaufsfälle vom zuständigen Gutachterausschuss (GAA) ermittelt. Weitere Auswertungen werden zur Plausibilisierung herangezogen.

6.2.1 Bodenrichtwert

Im Bereich des Bewertungsobjekts wurde von Seiten des Gutachterausschusses im Bereich der kreisfreien Stadt Kaufbeuren ein Bodenrichtwert in Höhe von 360 €/m² Grundstücksfläche zum Stichtag 01.01.2022 ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte sind aus der Kaufpreissammlung abgeleitete Durchschnittswerte in Euro pro m² Grundstücksfläche, die sich auf unbebaute, baureife Grundstücke beziehen.

Es werden folgende Rahmenparameter zum Richtwertgrundstück angegeben:

- Nummer der Bodenrichtwert-Zone: 2302;
- Entwicklungszustand: baureifes Land;
- Art der baulichen Nutzung: Wohnbauflächen;
- Maß der baulichen Nutzung: keine Angabe;
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: erschließungs- und kostenerstattungsfrei.

6.2.2 Wertentwicklung

Die Wertentwicklung zwischen dem Bodenrichtwert (Stand 01.01.2022) und dem Bewertungsstichtag (29.08.2023) wird geschätzt. Die Wertentwicklung zwischen den Stichtagen 31.12.2020 und 01.01.2022 hat in der betreffenden Bodenrichtwertzone rund 6 % betragen. Die Wertentwicklung im Zeitablauf wird auf rund 5 % geschätzt. Der Korrekturfaktor beträgt 1,05.

6.2.3 Lage

In der Bodenrichtwertzone befinden sich überwiegend durchschnittliche Lagen. Das Bewertungsobjekt weist ebenfalls überwiegend durchschnittliche Lageparameter auf. Es wurde keine Anpassung vorgenommen.

6.2.4 Besonnung

Der Garten ist überwiegend nach Westen ausgerichtet, was als neutral gewertet werden kann. Dies gilt auch für die Ost-West-Ausrichtung des Wohnhauses. Es wurde keine Anpassung vorgenommen.

6.2.5 Grundstücksgröße

Von Seiten des Gutachterausschusses wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zur Grundstücksgröße gemacht. Zudem werden keine entsprechenden Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Grundstücksgröße angegeben.

Das Bewertungsgrundstück Flurstück 1786/21 (Reihenhausgrundstück) weist innerhalb der Bodenrichtwertzone eine etwas geringere Grundstücksgröße auf als die Mehrzahl der übrigen Reihenhausgrundstücke. Kleinere Grundstücke werden tendenziell zu höheren Preisen verkauft. Der Zuschlag wird daher auf 5 % geschätzt. Dies deckt sich auch mit der Fachliteratur⁴.

6.2.6 Ausnutzung

Von Seiten des Gutachterausschusses wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zur Ausnutzung gemacht. Zudem werden keine entsprechenden Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Ausnutzung angegeben.

Die Bewertungsgrundstücke Flurstück 1786/21 (Reihenhausgrundstück) und Flurstück 1786/55 (Garagengrundstück) der Gemarkungen Kaufbeuren weisen innerhalb der Bodenrichtwertzone eine für die Objektart übliche Grundstücksausnutzung auf. Es wurde keine Wertkorrektur vorgenommen.

6.2.1 Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück weist für die Objektart einen gängigen, zweckmäßigen Zuschnitt auf. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

6.2.2 Topografie

Es liegen übliche topografische Verhältnisse vor. Es erfolgt keine weitere Wertkorrektur.

6.2.3 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (Reihenhausgrundstück)

Bodenrichtwert Stand 01.01.2022 (baureifes Land)	360 €/m ²
Korrekturfaktor Wertentwicklung im Zeitablauf	1,05
Korrekturfaktor Lage	1,00
Korrekturfaktor Besonnung	1,00
Korrekturfaktor Grundstücksgröße	1,05
Korrekturfaktor Ausnutzung	1,00
Korrekturfaktor Zuschnitt	1,00

⁴ Tillmann / Kleiber / Seitz – Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, Köln 2. Auflage 2017, Seite 109

Korrekturfaktor Topografie	1,00
----------------------------	------

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	397 €/m ²
---	----------------------

6.2.4 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (Garagengrundstück)

Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, auf denen die baulichen Anlagen erheblich von der maßgeblichen bzw. lagetypischen Nutzung abweichen, bestimmt sich der zur Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts anzusetzende Bodenwert nach der auf dem Grundstück tatsächlich ausgeübten Nutzung (= nutzungsabhängiger Bodenwert, § 40 ImmoWertV 2021).

Der Bodenrichtwert ist für Wohnbauflächen angegeben. Das zu bewertende Flurstück 1786/55 der Gemarkung Kaufbeuren ist mit einer Reihengarage bebaut. Die tatsächliche Nutzung (PKW-Stellplatz) weist eine geringere Wertigkeit auf als die lagetypische Nutzung (Wohnen). Unter Berücksichtigung der städtischen Lage schätzt die Sachverständige den Korrekturfaktor für die tatsächliche Nutzung auf rund 0,75. Dies deckt sich auch mit der Fachliteratur⁵, welche bei Baulandteilflächen eine Preisspanne von 30 % bis 90 % (im Durchschnitt 60 %) vom maßgeblichen Bodenrichtwert für Garagen- und Stellplatzflächen angibt.

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (siehe Kapitel 6.2.3)	397 €/m ²
Korrekturfaktor Garagengrundstück	0,75
Bodenwert (Garagengrundstück)	298 €/m²

6.2.5 Ableitung Bodenwert

Der Bodenwert für wird daher wie folgt ermittelt:

Fläche laut Grundbuch (Reihenhausgrundstück)	159 m ²
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	397 €/m ²
Bodenwert (Reihenhausgrundstück)	63.123 €

Der Bodenwert des Reihenhausgrundstücks beträgt gerundet 63.000 €.

Fläche laut Grundbuch (Garagengrundstück)	30 m ²
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	298 €/m ²
Bodenwert (Garagengrundstück)	8.940 €

Der Bodenwert des Garagengrundstücks beträgt gerundet 8.900 €.

⁵ Kleiber Digital, Kapitel 6.4.6.7 (Stand Februar 2023)

6.3 Sachwert

6.3.1 Beschreibung des Verfahrens

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 geregelt. Es basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung bautechnischer Merkmale.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage im Sinne des § 36 ImmoWertV 2021, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV 2021 und dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert.

Der Herstellungswert der baulichen Anlage basiert auf dem Ansatz von durchschnittlichen Normalherstellungskosten (NHK), welcher die zum Stichtag am Objekt vorgefundene Bauausführung und die Ausstattungsstandards berücksichtigt. Es handelt sich hierbei um modellhafte Kosten, die sich bei baulichen Anlagen bei Errichtung eines vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Als Ansatz für die Herstellungskosten werden die vom Bundesministerium für Justiz im Bundesanzeiger veröffentlichten Kostenkennwerte (Normalherstellungskosten) herangezogen. Die in der Bekanntmachung vom 18.10.2012 veröffentlichten NHK 2010 stellen den derzeit aktuellen Stand an Kostenkennwerten dar. Die NHK 2010 beziehen sich auf einen Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste, werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle Baupreisindex des statistischen Bundesamtes heranzuziehen.

Zur Anpassung der durchschnittlichen Normalherstellungskosten an die regionalen Verhältnisse werden Regionalfaktoren herangezogen, die vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss veröffentlicht werden.

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts sind die Herstellungskosten mit dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Der Alterswertminderungsfaktor wird gebildet aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Eine Berücksichtigung der Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfolgt mit Hilfe eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem Sachwertfaktor erhält man den marktangepassten vorläufigen Sachwert.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (z.B. Baumängel und Bauschäden).

6.3.2 Bewertungszustand

Das Objekt wird im Ist-Zustand bewertet.

6.3.3 Herstellungskosten

Die Herstellungskosten werden anhand der Normalherstellungskosten (NHK) modellhaft pro m² BGF ermittelt. Bei den Normalherstellungskosten handelt es sich um Neubaukosten. Es werden die aktuellen NHK 2010, wie in der Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 beschrieben, angesetzt. Die Kostenansätze werden mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes an die aktuellen Wertverhältnisse angepasst, sie enthalten die Mehrwertsteuer sowie die Baunebenkosten.

6.3.4 Modernisierungen

Laut Anlage 2 zur ImmoWertV 2021⁶ ergeben sich folgende Punkte für einzelne Modernisierungselemente.

Modernisierungselemente Wohnhaus	Max. Punkte	Vergebene Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Total	20	5

Es wurden kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung am Wohnhaus (fünf Modernisierungspunkte) und an der Garage (zwei Modernisierungspunkte) durchgeführt.

6.3.5 Gebäudeart

Laut Anlage 4 zur ImmoWertV wird eine Unterteilung nach Gebäudearten vorgenommen. Laut dieser ist das Wohnhaus einem Mischtyp der Gebäudeart 3.11 (Reihenmittelhäuser mit Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und voll ausgebautem Dachgeschoss) und Gebäudeart 3.12 (Reihenmittelhäuser mit Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss) zuzuordnen. Hierbei wurde in Anlehnung an den Ausbaugrad des Dachgeschosses die Gebäudeart 3.11 zu zwei Dritteln und die Gebäudeart 3.12 zu einem Drittel in Ansatz gebracht.

Die Garage ist der Gebäudeart 14.1 (Einzelgaragen) zuzuordnen.

6.3.6 Gebäudestandard

Der Gebäudestandard des Wohnhauses ist gemäß Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Er unterteilt sich in die Standardstufen 1 bis 5 (1=sehr einfach, 2=einfach, 3=mittel, 4= gehoben, 5 = stark gehoben). Durch Gewichtung der einzelnen Einstufungen ergibt sich der Gebäudestandard des Bewertungsobjekts.

6

Einstufungen gemäß Anlage 2 zur ImmoWertV 2021:		
nicht modernisiert		0 bis 1 Punkte
kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung		2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad		6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert		11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert		18 bis 20 Punkte

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		0,2	0,8			11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 3.11 / 3.12	552	614	704	849	1059	
Gebäudestandardkennzahl						2,2

Ausgehend von der obigen Einstufung ergibt sich anhand der Wägungsanteile folgende gewichtet Standardstufe für das Wohnhaus: 2,2 (einfacher Standard).

Fertiggaragen sind der Standardstufe 3 zuzuordnen.

6.3.7 Kostenkennwert

Der Kostenkennwert wurde unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Gebäudearten ermittelt (siehe Kapitel 6.3.5).

Der gewogene Kostenkennwert für das Wohnhaus ergibt sich unter Berücksichtigung des Ausstattungsstandard wie folgt:

Außenwände	1 x 23% x 552	127 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 614	92 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	0,2 x 11% x 614 + 0,8 x 11% x 704	75 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 614	67 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 704	77 €/m² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 614 + 0,5 x 5% x 704	33 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 704	63 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 614	55 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6% x 614 + 0,5 x 6% x 704	40 €/m² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		629 €/m² BGF

Somit ergibt sich ein gewichteter Kostenkennwert in Höhe von 629,00 €/m² BGF. Die Baunebenkosten in Höhe von 17 % sind in diesem Ansatz enthalten. Für den zu bewertenden Gebäudetyp sind in der NHK 2010 keine weiteren Korrekturfaktoren angegeben.

Für die Fertiggarage ergibt sich ein Kostenkennwert von 245,00 €/m² BGF. Die Baunebenkosten in Höhe von 12 % sind in diesem Ansatz enthalten.

6.3.8 Regionalfaktor

Vom örtlichen Gutachterausschuss werden keine Angaben zum Regionalfaktor gemacht. Der Regionalfaktor wird mit 1,0 zum Ansatz gebracht.

6.3.9 Baupreisindex

Der zum Wertermittlungsstichtag gültige Baupreisindex für Wohngebäude (Stand 2. Quartal 2023, veröffentlicht am 11.07.2023) beträgt 177,8 % (Basisjahr 2010 = 100). Der Korrekturfaktor beträgt 1,778.

6.3.10 Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen

Bezüglich der Beschreibung der baulichen Außenanlagen wird auf Kapitel 4.6.1.5 verwiesen. Weiterhin sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die baulichen Außenanlagen sollen nach § 37 ImmoWertV nach Erfahrungssätzen oder durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Es handelt sich um Erfahrungssätze, die sich als Prozentsatz an dem Grundstückssachwert zum Wertermittlungsstichtag orientieren.

Es sind einfache Anlagen vorhanden (Gehwege, Einfriedungen). Es wurde daher ein Ansatz in Höhe von 4 % für das Reihenhaus und von 3 % für die Garage vorgenommen.

6.3.11 Gesamtnutzungsdauer, Baulter, relatives Alter, Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen entsprechend ihrer Zweckbestimmung nach wirtschaftlich vernünftigen Gesichtspunkten nutzbar sind. Die Gesamtnutzungsdauer ist nicht von Anfang an exakt feststellbar. Sie wird üblicherweise aus Erfahrungswerten der Vergangenheit abgeleitet. Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 liefert hierzu Anhaltswerte.

Die Restnutzungsdauer (RND) wird aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter der baulichen Anlage berechnet. Modernisierungen können zur Erhöhung der Restnutzungsdauer, unterlassene Instandhaltung in der Regel zu kürzerer Restnutzungsdauer führen. Die berechnete Differenz ist zudem daraufhin zu prüfen, ob sie dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

6.3.11.1 Wohnhaus

Laut Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohnhaus und von 60 Jahren für die Garage zum Ansatz gebracht. Das Baulter beträgt 51 Jahre (2023-1972) für das Wohnhaus und die Garage.

Modernisierungen können zur Erhöhung der Restnutzungsdauer, unterlassene Instandhaltung in der Regel zu kürzerer Restnutzungsdauer führen. Anlage 2 zur ImmoWertV 2021 liefert ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Der Einzelfall ist sachverständig zu würdigen.

Anlage 2 zur ImmoWertV 2021 liefert einen Modellansatz zur Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen. Es wurden fünf Modernisierungspunkte ermittelt, was kleineren Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung entspricht.

Das relative Alter beträgt rund 64 % (= Alter / GND x 100 % = 51 Jahre / 80 Jahre). Laut Anlage 2 zur ImmoWertV 2021 liegt das relative Alter des Bewertungsobjekts damit über 35 % (siehe Tabelle 3 Anlage 2 zur ImmoWertV). Die Ermittlung der Restnutzungsdauer ergibt sich daher laut folgender Formel:

$$RND = a \times (\text{Alter}^2 / \text{GND}) - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} =$$

$$= 0,6725 \times (51^2 / 80) - 1,4578 \times 51 + 1,0850 \times 80 = 0,6725 \times 32,51 - 74,3478 + 86,80 =$$

$$= 21,86 - 74,35 + 86,80 = 34,30 \text{ Jahre}$$

Es wurde daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Wohnhaus von gerundet 34 Jahren in Ansatz gebracht.

6.3.11.2 Garage

Laut Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 wird eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren für die Garage zum Ansatz gebracht.

Das relative Alter beträgt rund 85 % (= Alter / GND x 100 % = 51 Jahre / 60 Jahre). Laut Anlage 2 zur ImmoWertV 2021 liegt das relative Alter des Bewertungsobjekts damit über 55 % (siehe Tabelle 3 Anlage 2 zur ImmoWertV). Die Ermittlung der Restnutzungsdauer ergibt sich daher laut folgender Formel:

$$\text{RND} = a \times (\text{Alter}^2/\text{GND}) - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} =$$

$$= 1,0767 \times (51^2/60) - 2,2757 \times 51 + 1,3878 \times 60 = 1,0767 \times 43,35 - 116,06 + 83,27 =$$

$$= 46,67 - 116,06 + 83,27 = 13,88 \text{ Jahre}$$

Es wurde daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer für die Garage von 14 Jahren in Ansatz gebracht.

6.3.12 Alterswertminderungsfaktor

Alterswertminderungsfaktor Wohnhaus= Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer = 34 Jahre / 80 Jahre = 0,4250.

Alterswertminderungsfaktor Garage= Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer = 14 Jahre / 60 Jahre = 0,2333.

6.3.13 Besondere Bauteile

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, sind in der Regel zusätzlich in Ansatz zu bringen. In der Praxis erfolgt dies durch die Ermittlung eines pauschalen Zeitwertes.

In der vorliegenden Bewertung werden folgende besondere Bauteile berücksichtigt.

Die Einstufung erfolgte nach den Erfahrungswerten der Sachverständigen und in Anlehnung an die Fachliteratur⁷. Es werden daher folgende Ansätze (Neuwert) vorgenommen:

Terrasse	3.000 €
Balkon	3.000 €
Vordach Hauseingang	1.000 €
Außentreppe	3.000 €
Gesamt	10.000 EUR

Unter Berücksichtigung des Alterswertminderungsfaktors erfolgt ein Ansatz für die Besonderen Bauteile in Höhe von rund 4.000 € (= 10.000 € x 0,425).

⁷ Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, Köln, 2. Auflage 2017, Seite 324 ff.

6.3.14 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entstanden ist. Aus diesem Grund muss bei der Sachwertermittlung zusätzlich die Marktsituation berücksichtigt werden, um zum Verkehrswert zu gelangen. Hierzu werden üblicherweise Sachwertfaktoren von den jeweiligen Gutachterausschüssen veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss im Bereich der kreisfreien Stadt Kaufbeuren veröffentlicht keinen Grundstücksmarktbericht und auch keine Sachwertfaktoren. Es wird daher hilfsweise auf weitere Quellen zurückgegriffen.

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Weilheim-Schongau hat der Sitzung vom 12.09.2023 landkreisweite Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser (Datengrundlage Jahr 2022) beschlossen. Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 200.000 € wird ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von rund 2,04 angegeben. Zudem wird bei einer Restnutzungsdauer von rund 35 Jahren wird der Sachwertfaktor mit rund 1,8 angegeben. Bei einer Grundstücksgröße von rund 150 m² wird ein Sachwertfaktor von rund 1,90 angegeben.

Der Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Ostallgäu veröffentlicht erst im Juli 2023 seinen Marktbericht 2021. Die Daten sind zum Veröffentlichungszeitpunkt bereits wieder veraltet.

Ähnlich stellt sich der Sachverhalt bei der Stadt Kempten dar. Der letzte veröffentlichte Grundstücksmarktbericht (2019) ist ebenfalls längst überholt.

Kaufbeuren ist nicht unmittelbar mit den oben genannten Auswertungen vergleichbar. Dennoch beziehen sich die o.g. Auswertungen auf einen Zeitraum, die bereits von einem ansteigenden Zinsniveau gekennzeichnet ist (siehe Abbildung Nr. 1)

Abbildung Nr. 1⁸:



Wie in Kapitel 4.1 beschrieben, hat sich die Entwicklung der Bauzinsen dämpfend auf die Preise des regionalen Immobilienmarktes ausgewirkt.

⁸ Datenquelle: <https://www.hypochart.de/zinsentwicklung/bauzinsen-entwicklung>, Abruf vom 20.06.2023

Der Sachwertfaktor wird daher in Anlehnung an die vorhandenen Auswertungen und unter Berücksichtigung des Bewertungsstichtages in einer Bandbreite von 1,7 bis 1,9 angesiedelt. Durch Benotung und Gewichtung wird der Sachwertfaktor konkretisiert:

Einflussgröße	Ausprägung			Gewicht	Wert
	0	1	2		
				[N]	[W]
Lage	einfach	mittel	gut	0,3	1
Angebotsituation	Angebotsüberhang	Ausgeglichen	Nachfrageüberhang	0,3	1
Restnutzungsdauer	< 30 Jahre	30 - 50 Jahre	> 50 Jahre	0,15	1
Instandhaltungszustand	eingeschränkt	normal	gut	0,15	0
Ausstattungsstandard	einfach	mittel	gehoben	0,1	0
Spanne Marktanpassung	MIN	MAX		Marktanpassung	
	1,7	1,9		1,78	

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor für das Reihenmittelhaus wird auf gerundet 1,80 geschätzt.

6.3.15 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss zugesteht. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht berücksichtigt wurden, sind sie im Sachwertverfahren durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung separat zu berücksichtigen. Man versteht darunter z.B. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel oder Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung, einen überdurchschnittlichen Erhaltungszustand, möglicherweise zu berücksichtigende Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogene Rechte oder Belastungen.

6.3.15.1 Besondere Bauteile

Es werden besondere Bauteile in Höhe von rund 4.000 € in Ansatz gebracht (siehe Kapitel 6.3.13).

6.3.15.2 Baumängel / Bauschäden

Wie in Kapitel 4.5.9 beschrieben liegen Baumängel/Bauschäden vor.

Der Werteeinfluss der Beeinträchtigungen wird grob überschlägig anhand von Schadenbeseitigungskosten geschätzt. Die Ausweisung des Werteeinflusses dient der Indikation. Tatsächliche Kosten können variieren. Ggf. sind Angebote von Fachfirmen einzuholen.

Maßnahme	Kostenschätzung
Risse schließen	2.000 € bis 4.000 €
Tapeten / Anstriche erneuern	5.000 € bis 10.000 €
Türen und Zargen, Anstriche erneuern	3.000 € bis 6.000 €
Heizung erneuern	20.000 € bis 30.000 €
Bodenbeläge erneuern	5.000 € bis 10.000 €
Summe	35.000 € bis 60.000 €

Der Werteeinfluss der Kosten ist abhängig von der Schadensart, der Lage des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und des Baujahres. Der Werteeinfluss wurde in fünf Kategorien (Stufe 0 bis 4) aufgeteilt. Der höchsten Kategorie wurde der stärkste Werteeinfluss zugeordnet:

Im vorliegenden Fall liegen größere Schäden vor (Kategorien: kleinere Schäden 5.000 € bis 10.000 €, mittlere Schäden 10.000 € bis 25.000 €, größere Schäden 25.000 € bis 70.000 €, sehr große Schäden 70.000 € bis 100.000 €). Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem städtischen Bereich. Es wurde um 1972 errichtet. Es handelt sich um ein freistehendes Einfamilienhaus.

Kategorie	Einfluss des Schadens auf den Verkehrswert		Prozentualer Wertansatz der Kosten
0	Kein Einfluss		0 %
1	Geringer Einfluss		25 %
2	Mittlerer Einfluss		50 %
3	Starker Einfluss		75 %
4	Sehr starker Einfluss		100 %

Schadensart	Lage	Baujahr	Gebäudeart
kleine Schäden	Ballungsgebiet	Neubau	EFH (Kat. 3)
mittlere Schäden	Randlage (Kat. 2)	1970er bis 1990er Jahre (Kat. 2)	MFH
große Schäden (Kat. 3)	ländliches Gebiet	Altbau	Gewerbe ETW

Es liegt demnach ein mittlerer bis starker Einfluss der genannten Schäden auf den Verkehrswert vor (Kategorie 2 bis 3). Es wurde daher ein prozentualer Wertanteil von rund 70 % der mittleren Kosten in Ansatz gebracht.

Es wurden für die Baumängel und Bauschäden rund 34.000 € (= 48.000 € x 70 %) als Wertnachteil in Ansatz gebracht.

6.3.16 Sachwertermittlung**6.3.16.1 Reihenmittelhaus**

Brutto-Grundfläche (BGF) des Wohnhauses		248 m²
Durchschnittlicher Kostenkennwert (RMH) nach NHK 2010 inkl. Baunebenkosten		629 €/m² BGF
Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag		
Regionalfaktor	1,000	
Faktor Baupreisindex Wertermittlungsstichtag	1,778	
Kostenkennwert (RMH) bezogen auf den Wertermittlungsstichtag		1.118 €
Gebäudeherstellungskosten		
BGF RMH x Kostenkennwert bezogen auf den Wertermittlungsstichtag		277.354 €
Alterswertminderungsfaktor RMH	0,4250	117.875 €
Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten		117.875 €
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen	4%	4.715 €
+ Sachwert der Sonstigen Anlagen		0 €
+ Bodenwert		63.123 €
vorläufiger Sachwert		185.713 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	80%	148.570 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		334.283 €
+/- Objektspezifischen Grundstücksmerkmale		
- Baumängel/Bauschäden		-34.000 €
+ Besondere Bauteile		4.000 €
Sachwert (ungerundet)		304.283 €
Sachwert (gerundet)		300.000 €

Der Sachwert (= Verfahrenswert) für das Reihenmittelhaus beträgt gerundet 300.000 €.

6.3.16.2 Garage

Brutto-Grundfläche (BGF) der Garage		17 m²
Durchschnittlicher Kostenkennwert (Garage) nach NHK 2010 inkl. Baunebenkosten		245 €/m² BGF
Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag		
Regionalfaktor	1,000	
Faktor Baupreisindex Wertermittlungsstichtag	1,778	
Kostenkennwert (Garage) bezogen auf den Wertermittlungsstichtag		712 €
Gebäudeherstellungskosten		
BGF Garage x Kostenkennwert bezogen auf den Wertermittlungsstichtag		12.112 €
Alterswertminderungsfaktor Garage	0,2333	2.826 €
Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten		2.826 €
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen	3%	85 €
+ Sachwert der Sonstigen Anlagen		0 €
+ Bodenwert		8.940 €
vorläufiger Sachwert		11.851 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	80%	9.481 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		21.331 €
+/- Objektspezifischen Grundstücksmerkmale		0 €
Sachwert (ungerundet)		21.331 €
Sachwert (gerundet)		21.000 €

6.4 Ableitung Verkehrswert

Der Verkehrswert für das zu bewertende Reihenmittelhaus wird aus dem Sachwert abgeleitet und beträgt gerundet 300.000 €.

Der Verkehrswert für die zu bewertende Garage wird aus dem Sachwert abgeleitet und beträgt gerundet 21.000 €.

7 Plausibilisierung

7.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung (bebaut)

Der Gutachterausschuss bei der kreisfreien Stadt Kaufbeuren lieferte am 10.10.2023 auf Anfrage sieben annähernd vergleichbare Kauffälle von Reihenhäusern in Kaufbeuren-Neugablonz, mit Baujahr 1960er bis 1970er Jahre. Es lagen zwei Kauffälle aus dem Jahr 2022 und fünf Kauffälle aus dem Jahr 2023 vor. Für den Vergleich wurden nur Kauffälle aus dem Jahr 2023 herangezogen, da diese eine bessere Aktualität aufgewiesen haben. Insgesamt konnte bei den Kauffällen aus dem Jahr 2023 eine rückläufige Tendenz bei den Kaufpreisen im Zeitablauf festgestellt werden. Zu Umbauten bzw. zu Sanierungen oder Modernisierungen konnte von Seiten des Gutachterausschusses keine Angabe gemacht werden.

Im Jahr 2023 lag eine Kaufpreisspanne von 285.000 € bis 443.000 € (im Mittel rund 347.000 €) vor.

Der in diesem Gutachten ausgewiesene marktangepasste vorläufige Sachwert für das Reihenhäuser beträgt rund 334.000 € und liegt damit nur rund 4 % unter dem Mittelwert der Vergleichspreise. Das Ergebnis wird gestützt.

7.2 Vergleichswert Garagen

Der Gutachterausschuss bei der kreisfreien Stadt Kaufbeuren veröffentlicht keinen Marktbericht und macht auch keine Wertangaben zu Garagen.

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Weilheim-Schongau macht in seinem Marktbericht 2022 landkreisweite Angaben für KFZ-Stellplätze bei Wohnungen. Als typische Werte (80 % aller Werte) wird für oberirdische Garagen eine Spanne von 7.500 € bis 24.250 € (Mittelwert 15.805 €, Median 15.900 €) angegeben.

Der in diesem Gutachten ermittelte Sachwert für die Garage beträgt rund 21.000 € und liegt innerhalb der oben genannten Spanne. Eine Ansiedlung am oberen Ende der Spanne erscheint aufgrund der städtischen Lage plausibel.

8 Positive und negative Objekteigenschaften

Positive Objekteigenschaften

- Verkehrsberuhigte Lage an einem Wohnweg
- Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bus) in unmittelbarer Nachbarschaft
- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
- Garage vorhanden
- Grundstück real geteilt

Negative Objekteigenschaften

- Stadtteil mit sozialen und städtebaulichen Herausforderungen
- Baukörper mit Revitalisierungsbedarf
- Durchgeführte Modernisierungen bereits wieder veraltet
- Baumängel / Bauschäden und Instandhaltungsstau vorliegend
- Straßenlärm im Außenbereich wahrnehmbar
- Geringe Grundstücksgröße
- energetische Eigenschaften nicht zeitgemäß
- kleine Räume vorhanden

9 Ergebnis

Unter Berücksichtigung der wertbildenden Faktoren wird dem mit einem Reihenmittelhaus bebauten Grundstück, Proschwitzer Straße 5b in 87600 Kaufbeuren-Neugablonz, Flurstück 1786/21 der Gemarkung Kaufbeuren, zum Wertermittlungsstichtag 29.08.2023 ein Verkehrswert von

300.000 €

(dreihunderttausend Euro)

beigemessen.

Ferner wird unter Berücksichtigung der wertbildenden Faktoren dem mit einer Reihengarage (Einzelgarage) bebauten Grundstück, bei der Proschwitzer Straße in 87600 Kaufbeuren-Neugablonz, Flurstück 1786/55 der Gemarkung Kaufbeuren, zum Wertermittlungsstichtag 29.08.2023 ein Verkehrswert von

21.000 €

(einundzwanzigtausend Euro)

beigemessen.

Der Wert der Markisen⁹ wird frei und grob überschlägig auf rund 1.000 € geschätzt.

Der Wert des Gartenhauses¹⁰ wird frei und grob überschlägig auf rund 2.000 € geschätzt.

Datum: 12.10.2023

Marlies Pöll-Denzl (ö.b.v. Sachverständige)

⁹ Nicht im Verkehrswert enthalten!

¹⁰ Nicht im Verkehrswert enthalten!

10 Anlagen

Anlage 1 Fotodokumentation

Anlage 2 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster

Anlage 3 Digitales Orthofoto

Anlage 4 Regionalkarte 1:20.000

Anlage 5 Übersichtskarte 1:200.000

Anlage 6 Übersichtskarte 1:800.000

Anlage 7 Grundrisse

Anlage 8 Ansichten und Querschnitte

Anlage 9 Abkürzungsverzeichnis

Die Anlagen 2 bis 8 sind nicht maßstabsgetreu.

Anlage 1: Fotodokumentation



Ansicht von Osten mit Vorgarten



Ansicht von Westen mit Garten



Zuwegung zum Hauseingang



Detailansicht Hauseingang mit Vordach



Kellerabgangstreppe



Gartentüre im Westen



Terrasse



Kellertüre



Innentüre Keller exemplarisch



Kellerfenster



Kellertreppe



Dusche Keller



Gasheizung



Kellerraum mit abgedämmten Leitungen



Gäste-WC Erdgeschoss



Waschbecken WC Erdgeschoss



Türzargen mit Kratzern



Innentüre exemplarisch



Wohnzimmer



Detailansicht Beschädigung Tapete
Wohnzimmer



Detailansicht defekter Gurt Jalousien



Flur Obergeschoss



Schlafzimmer Obergeschoss mit Zugang zum Balkon



Fenster mit Jalousien



Balkon Obergeschoss



Riss Bodenplatte Balkon



Detailansicht Teppichboden mit Aufwölbungen
Kinderzimmer Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss



Rissbildung Treppenhaus



Treppe ins Dachgeschoss



Rissbildung Dachgeschoss



Rissbildung Dachgeschoss



Dachflächenfenster exemplarisch



Dachdeckung



Leitungen über Putz Dachgeschoss



Abstellraum Dachgeschoss



Gartenhaus



Garage



Garage



Wohnweg Richtung Egerlandring



Wohnweg Richtung Proschwitzer Straße

Anlage 2: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster¹¹



Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

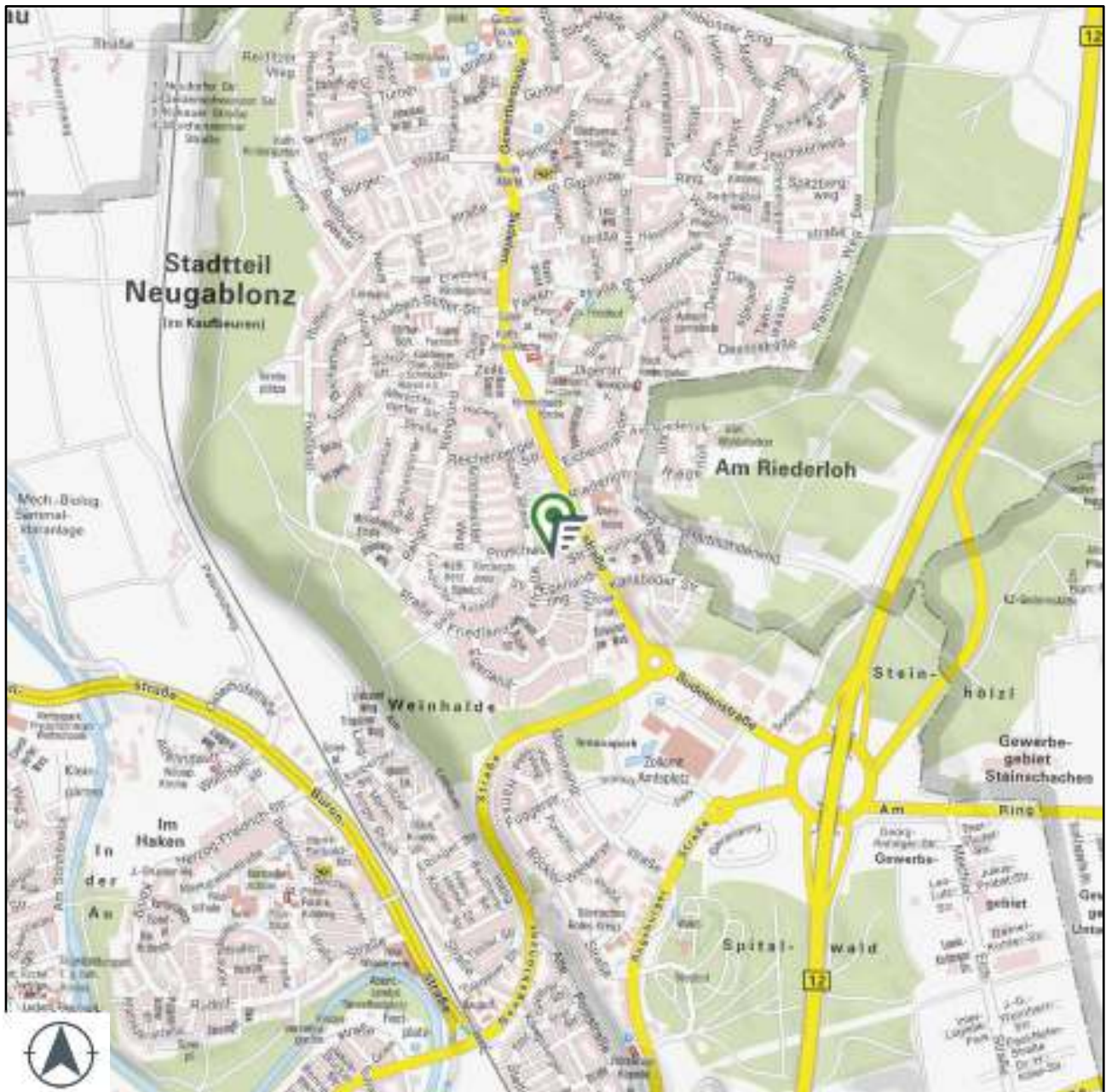
¹¹ Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Anlage 3: Digitales Orthofoto Bayern¹²



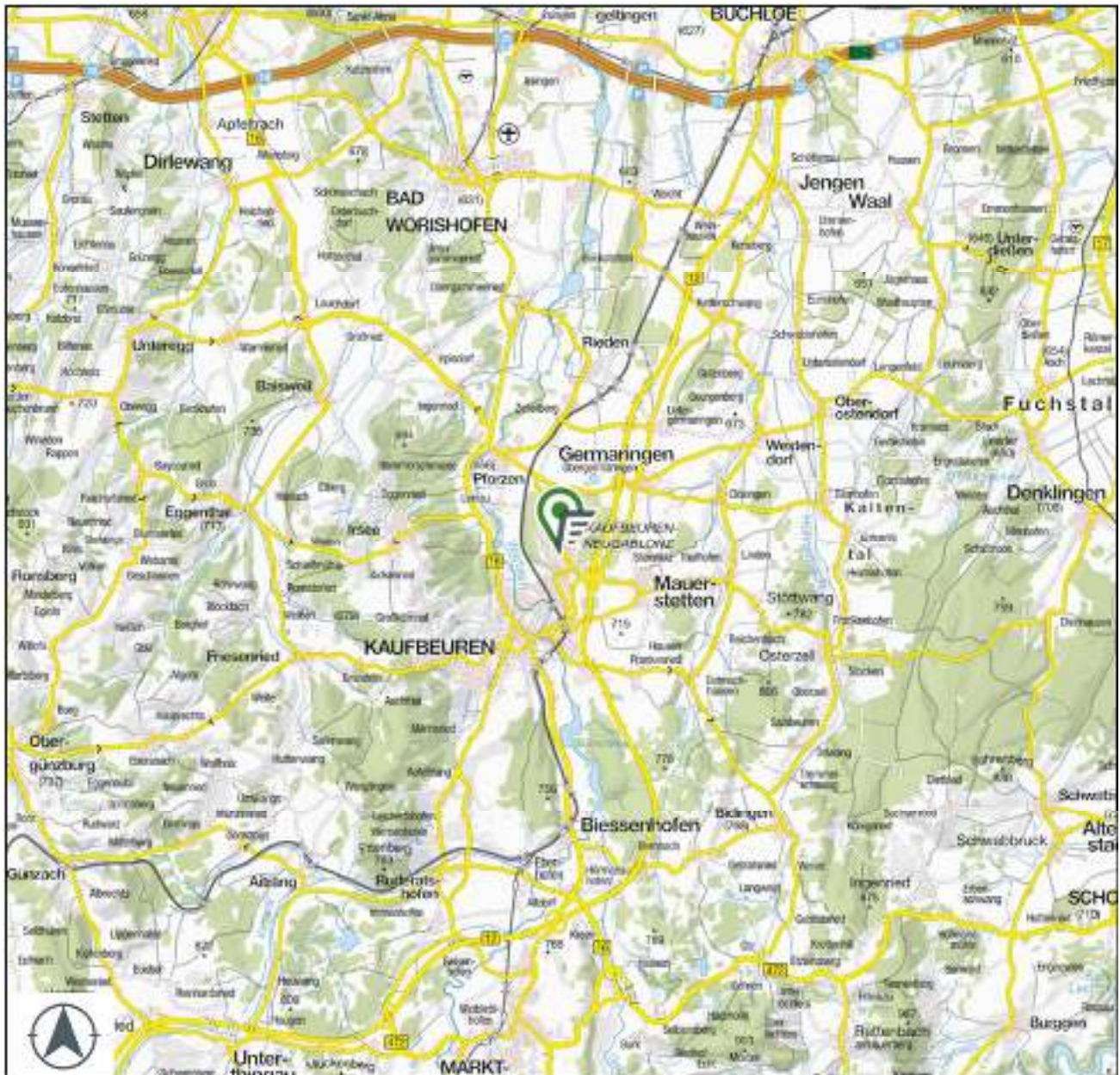
¹² Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Anlage 4: Regionalkarte 1:20.000¹³



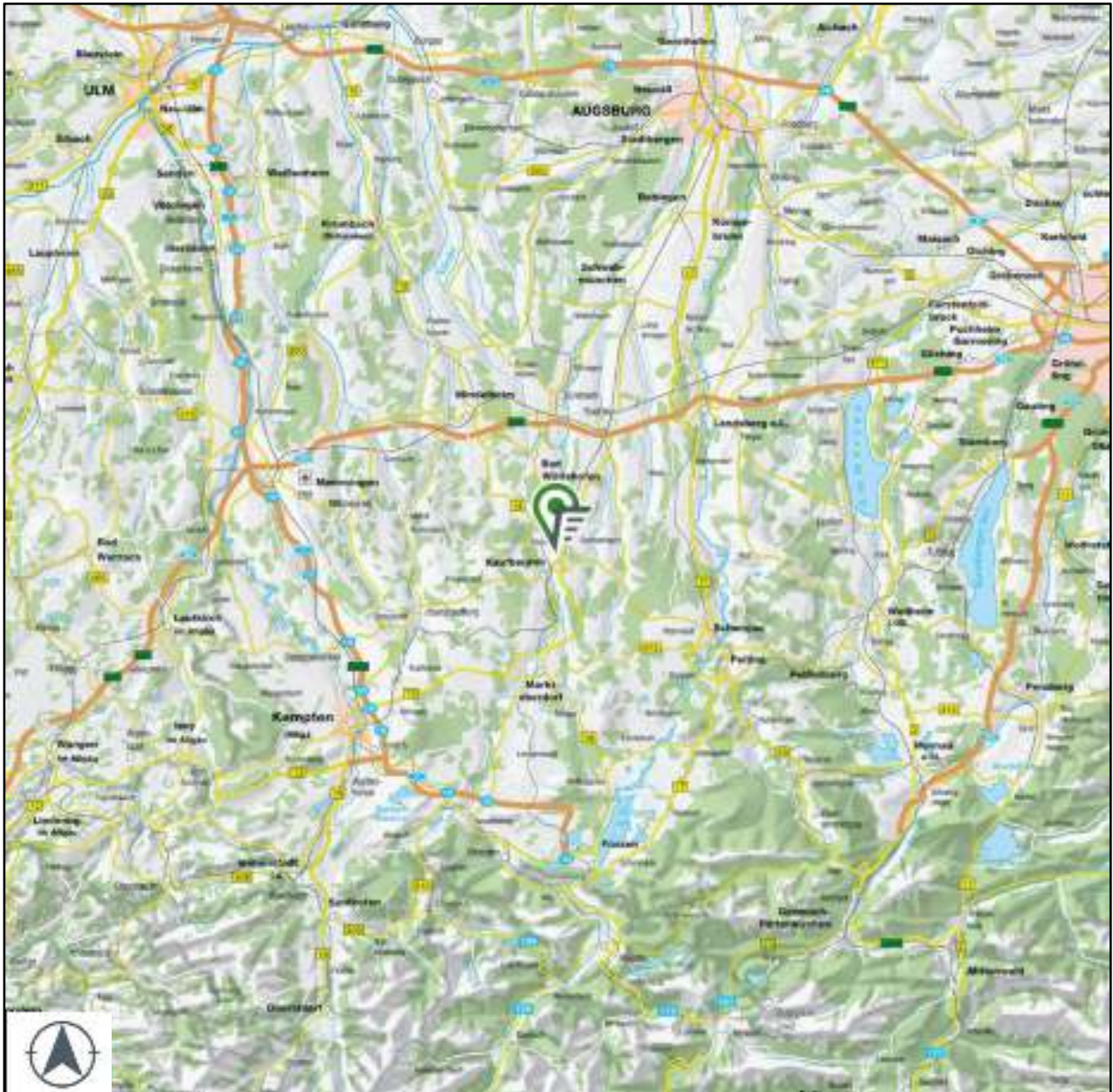
¹³ Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2023. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Anlage 5: Übersichtskarte 1:200.000¹⁴



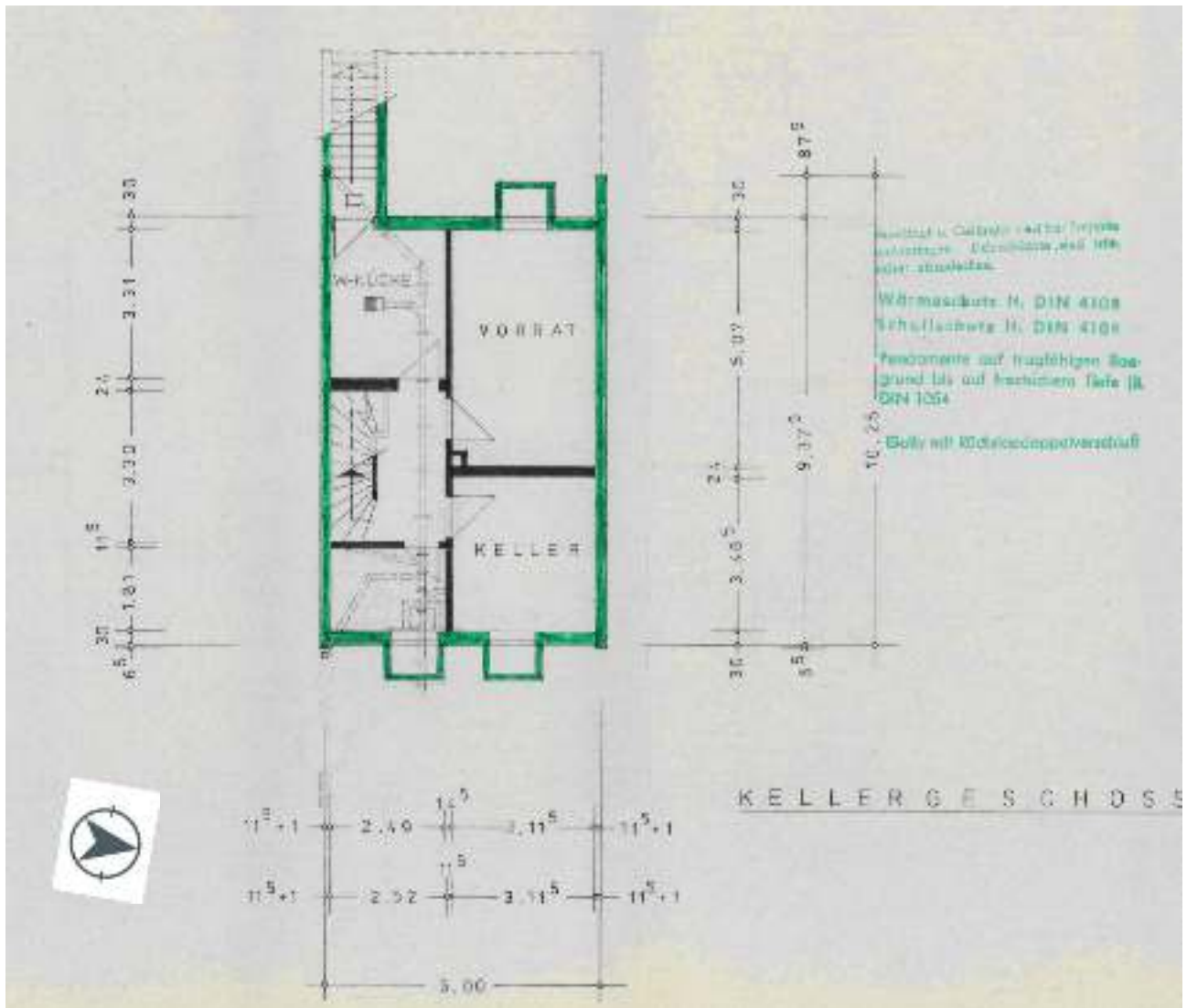
¹⁴ Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2023. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Anlage 6: Übersichtskarte 1:800.000¹⁵



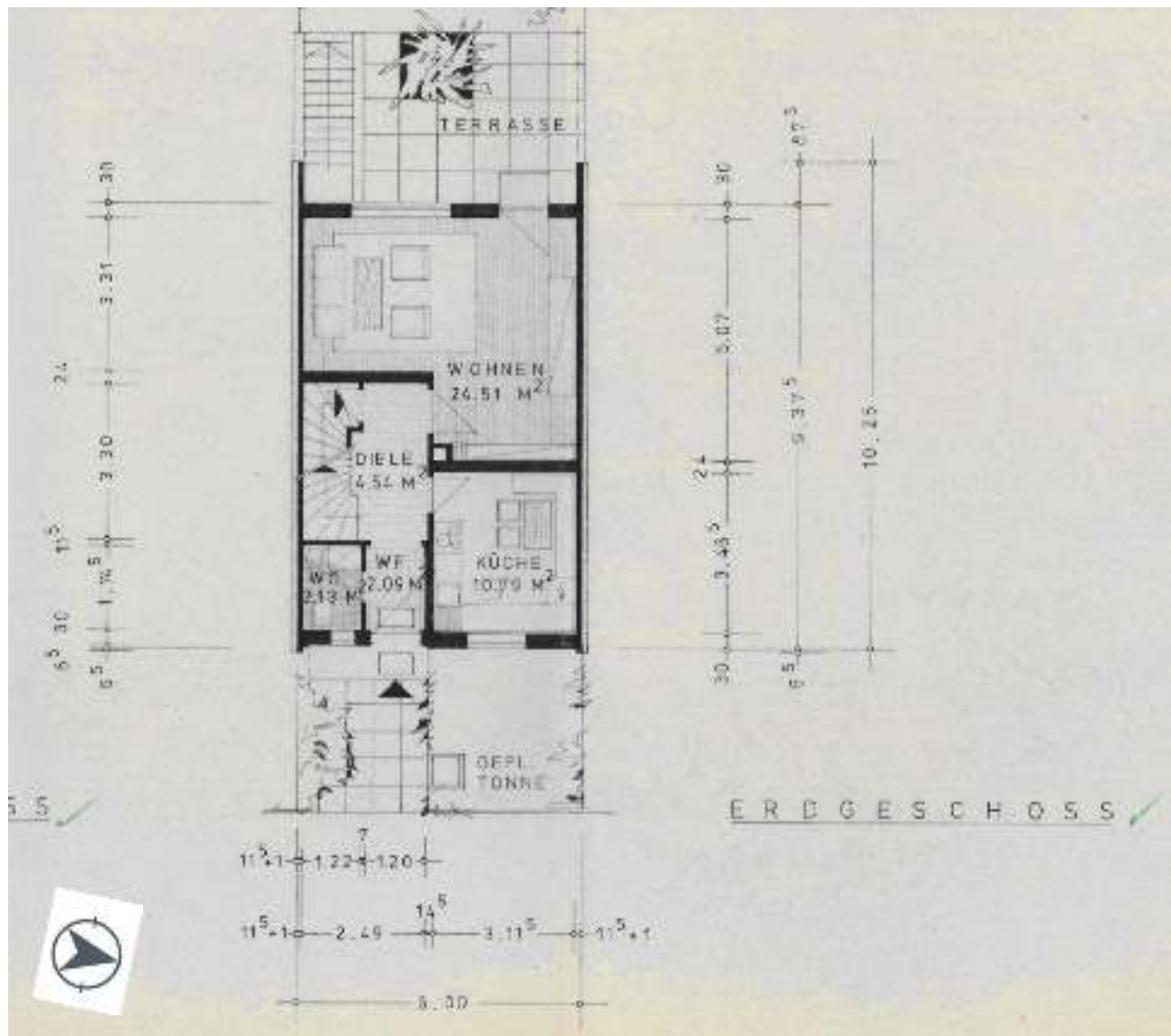
¹⁵ Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2023. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Anlage 7: Grundrisse¹⁶

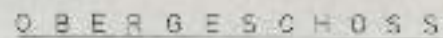


Grundriss Kellergeschoss Wohnhaus

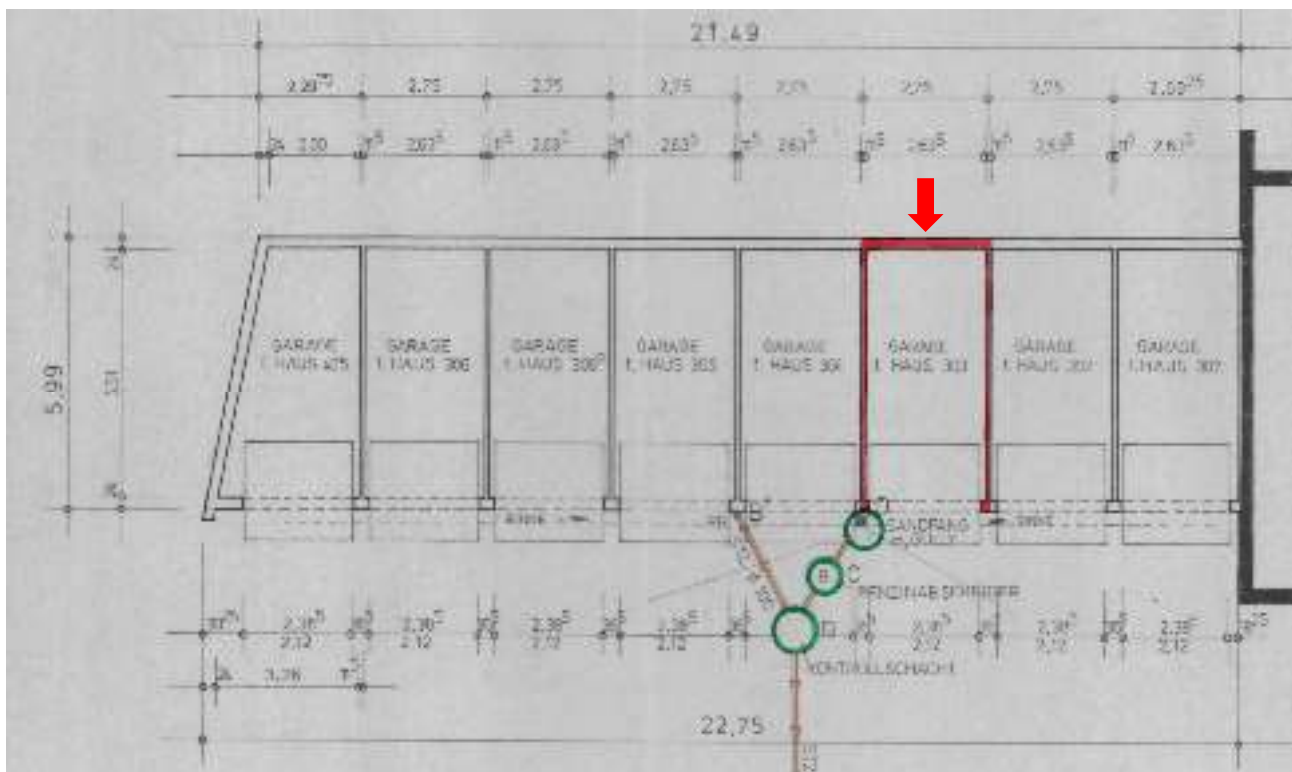
¹⁶ Datenquelle: Grundrisse vom 01.12.1969



Grundriss Erdgeschoss Wohnhaus

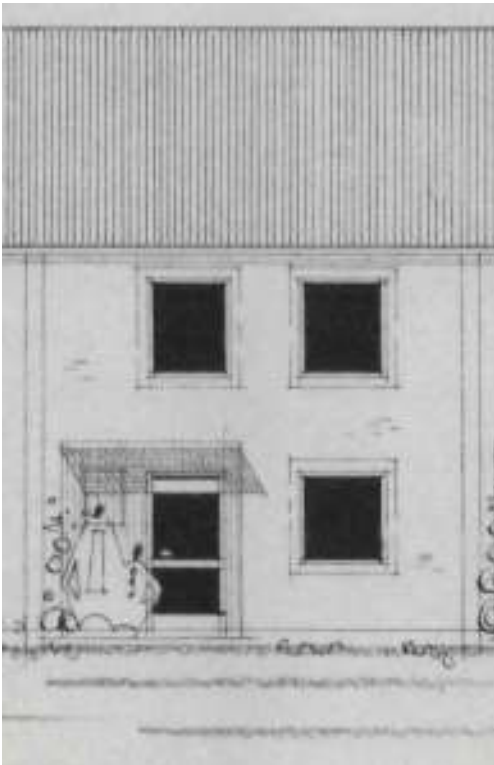


Vom Dachgeschoss ist kein Grundriss vorhanden.

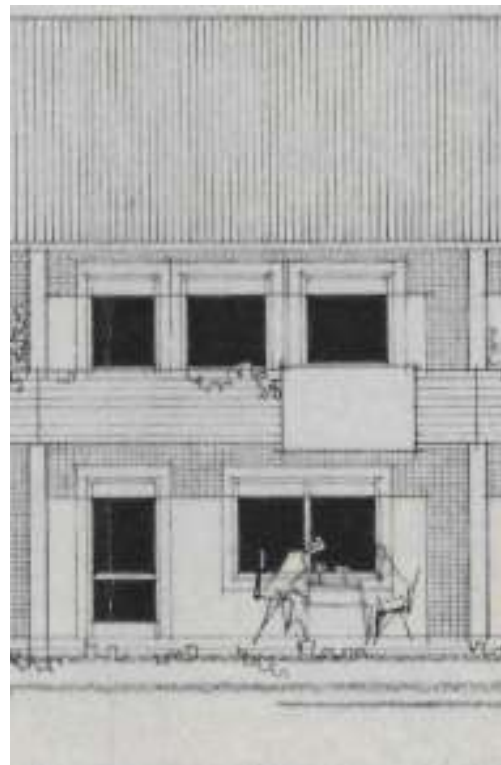


Grundriss Reihengarage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

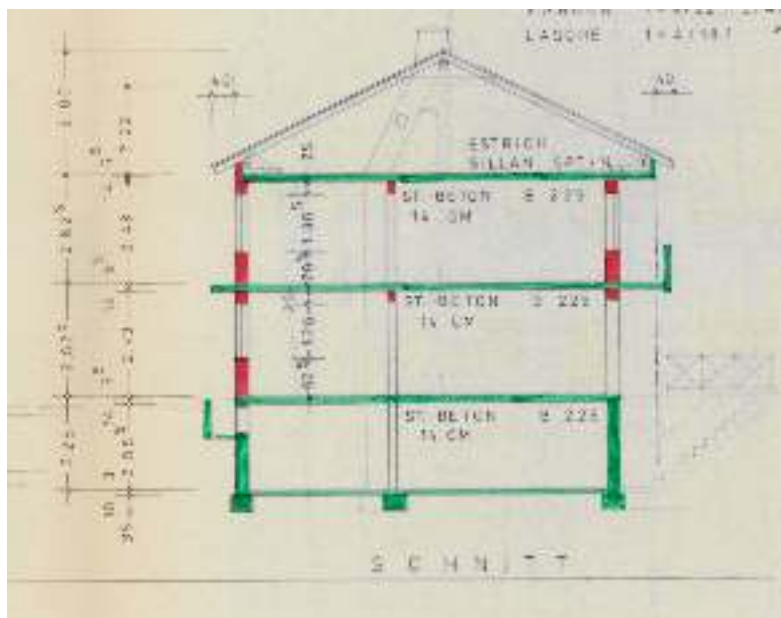
Anlage 9: Ansichten¹⁷ und Querschnitte



Ostansicht Wohnhaus (Eingangsansicht)

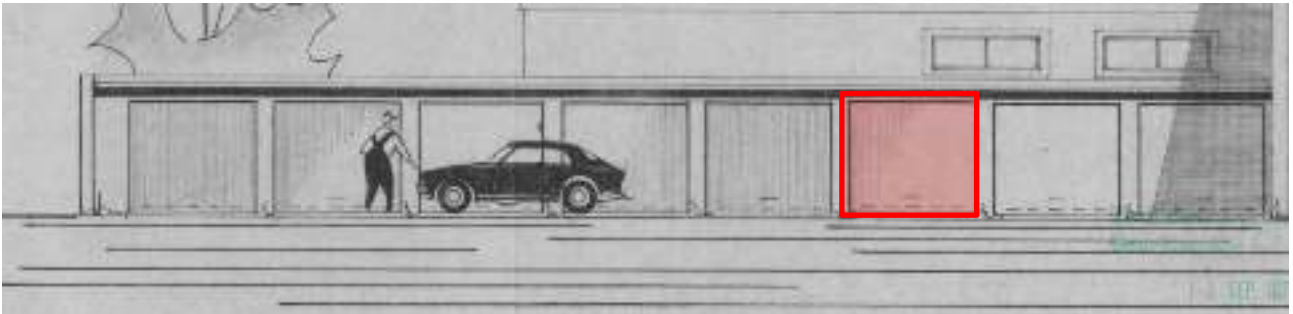


Westansicht Wohnhaus (Gartenansicht)



Schnitt Wohnhaus

¹⁷ Datenquelle: Grundrisse von 01.12.1969



Ansicht von Osten Reihengarage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts durch die Sachverständige

Anlage 10: Abkürzungsverzeichnis

Abt.	Abteilung
AG	Amtsgericht
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BRW	Bodenrichtwert
BWF.	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
DIN	Deutsche Industrienorm
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ETW	Eigentumswohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss
GB	Grundbuch
Geb.	Gebäude
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.D.	im Durchschnitt
i.d.F.	in der Fassung
IVD	Immobilienverband Deutschland
k.A.	keine Angabe
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoß
LBO	Landesbauordnung
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
LGIS	Geoinformationssystem der Landkreise
LSZ bzw. LZ	Liegenschaftszinssatz
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MHG	Miethöhengesetz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert
NBW	Neubauwert
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
o.g.	oben genannt
p.a.	pro Jahr
ReE	Jahresreinertrag
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SNR	Sondernutzungsrecht
TE	Teileigentum
VWT	Verkehrswert
WE	Wohneinheit
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WFL bzw. Wfl. bzw. WoFl.	Wohnfläche
WGF	Wertrelevante Geschossfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	Wohnflächenverordnung