

4. Ausfertigung **Gutachten**

über den Verkehrswert eines
mit einer

**Doppelhaushälfte
bebauten Grundstücks zu 343 m²
Friedrichswalder Straße 9
in
87600 Kaufbeuren-Neugablonz**

Zum Stichtag 14. August 2025
(Besichtigungstag)

**Band 399 Blatt 12756
Flur Nr. 1715/29**

**Aktenzeichen Amtsgericht: K16/25
Aktenzeichen: 2025/0289**



Dieses Gutachten umfasst 24 Seiten, 23 Anlagen und 16 Fotos. Es wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt.
2 schriftliche Ausfertigungen für das Gericht, 1 Ausfertigung als PDF-Datei – signiert und ungeschwärzt,
1 Ausfertigung geschwärzt und unsigniert, eine Ausfertigung verbleibt bei der Sachverständigen.

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, Energiestatus	Seite 12 - 15
8.00 Wohn- und Nutzflächen, Brutto Grundflächen	Seite 15 + 16
9.00 Sachwert der baulichen Anlagen	Seite 16 - 19
10.00 Ertragswert der baulichen Anlagen	Seite 20 + 21
11.00 Preisvergleich	Seite 22
12.00 Zusammenfassung und Begründung	Seite 23
13.00 Verkehrswert	Seite 24
23 Anlagen	
16 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 2023
2. WertR-Wertermittlungsrichtlinien Auflage 2023
3. BauGB-Baugesetzbuch
4. BayBO-Bayerische Bauordnung
5. Rössler/Langner/Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. Auflage 1990
7. M. Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage 1996
8. Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage 1994 und 4. Auflage 2002
9. M. Vogels, Verrentung von Kaufpreisen, Kapitalisierung von Renten, 2. Auflage 1992
10. Ross/Brachmann/Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 27. Auflage 1993
11. Skripten und Abhandlungen von Dozenten der WAK Kiel 1995
12. GuG-Grundstücksmarkt und Grundstückswert
13. Der Immobilienbewerter, Reguvis Fachverlag
14. Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage 1996
15. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. - 10. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflagen 2002/2008/2017/2023
16. Sprengnetter, Handbücher zur Ermittlung von Grundstückswerten, Loseblattwerk mit Ergänzungslieferungen, Stand 02/2025
17. Regionalbericht des IVD Institut, Stand Herbst 2024
18. Petersen, Verkehrswertermittlung von Immobilien, Ausgabe 2004
19. Zimmermann/Heller, Der Verkehrswert von Grundstücken, 2. Auflage
20. Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz, 17. Auflage

1.00 Allgemeines

Am 27. Mai 2025 wurde die Verfasserin durch Beschluss vom Amtsgericht Kaufbeuren beauftragt, über das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück Friedrichswalder-Straße 9 in 87600 Kaufbeuren- Neugablonz ein Verkehrswertgutachten zu erstellen. Der Gutachterauftrag ging bei der Sachverständigen am 30. Mai 2025 ein.

1.01 Auftraggeber

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

1.02 Zweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

1.03 Stichtag der Wertermittlung

14. August 2025 (Ortsbesichtigung)

1.04 Ortsbesichtigung

erfolgte am 14. August 2025 um 10,00 Uhr.

Anwesend:

Die Sachverständige

1.05 Fotos

vom 14. August 2025, von der Sachverständigen gefertigt

1.06 vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen

Grundbuchauszug Band 399, Blatt 12756 vom 16.05.2025 bestehend aus 9 Seiten,
Anlagen 17-23 im Auszug

1.07 vom Antragsgegner zur Verfügung gestellte Unterlagen

keine

1.08 von der Antragsstellerin zur Verfügung gestellte Unterlagen

Am 07. und 08. August 2025 erhielt die Sachverständige von der Antragsstellerin per E-Mail nachstehende Unterlagen:

Expose der VR-Bank, ohne Datumangabe mit folgendem Inhalt:

Datenblatt – Eckdaten und Ausstattungsbeschreibung

Objektbeschreibung

Fotos

Grundrisspläne: EG., OG., DG.- und KG., Anlagen 7-10

Wohnflächenberechnung vom Erd-, Ober- und Dachgeschoß, A

Schnittzeichnung im Maßstab 1:100, Anlage 11

Lageplan im Maßstab 1:1000, Anlage 4

Energieausweis vom 23.03.2023, Anlage 12-16

1.09 von der Sachverständigen beschaffte Unterlagen

- Auszug aus der Bayernkarte, Anlage 1
- Auszug aus der Heimatkarte, Anlage 2
- Auszug aus dem Stadtplan, Anlage 3
- Bodenrichtwertauskunft vom 12.09.2025, Anlagen 5+6

1.10 von der Sachverständigen eingeholte Auskünfte

Bebauungsplanauskunft über die Homepage der Stadt Kaufbeuren

1.11 Berechnungsgrundlagen

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

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 von der Sachverständigen mit Schreiben vom 26. Juni 2025 zum Besichtigungstermin am 10. Juli 2025 um 10 Uhr eingeladen.

Am 30. Juni 2025 teilte die Rechtsanwaltskanzlei [REDACTED] per E-Mail mit, dass seine Mandantin den ganzen Monat Juli nicht anwesend ist und um Terminverlegung im August gebeten wird.

Am 01. Juli 2025 wurde den Parteien der neue Besichtigungstermin am 08. August 2025 um 10 Uhr schriftlich mitgeteilt.

Ebenfalls am 01. Juli 2025 wurde das Gericht über die Verlegung des Ortstermins informiert und gleichzeitig um Fristverlängerung zur Abgabe des Gutachtens bis zum 20. September 2025 gebeten.

Mit Schreiben vom Amtsgericht Kaufbeuren mit Datum vom 03. Juli 2025 wurde die Fristverlängerung gewährt.

Am 10. Juli 2025 erhielt die Sachverständige vom Antragsgegner per E-Mail die Mitteilung, dass der vorgeschlagene Termin am 08. August nicht wahrgenommen werden kann.

Am 02. August 2025 hat die Sachverständige den Parteien den neuen Besichtigungstermin am 14. August 2025 um 10 Uhr mitgeteilt.

Am 07. August hat die Antragstellerin der Sachverständigen telefonisch mitgeteilt, dass sie am Besichtigungstermin nicht teilnehmen wird.

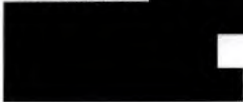
1.14 Urheberrecht

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

Ob Altlasten vorhanden sind wurde nicht geprüft und ist bei der Bewertung außer Acht gelassen worden.

2.00 Grundbuchdaten und Grundlagen

2.01	Flurstück Nr.	1715/29 Wohnhaus, Hofraum, Garten zu 343 m ² Friedrichswalder Str. 9 Kaufbeuren
	Gemarkung	
2.02	Grundbuch	Amtsgericht Kaufbeuren von Kaufbeuren Band 399 Blatt 12756 Anlagen 17-23 im Auszug
2.03	Grundstücksgröße	Flr.Nr. 1715/29 343 m ²
2.04	Objektart	Doppelhaushälfte, voll unterkellert
2.05	Belastungen im Baulastenverzeichnis	keine
2.06	Einheitswert (Finanzamt)	nicht bekannt
2.07	Wohngebäude- versicherung	Versicherungskammer Bayern Bayerische Versicherungskammer Landesbrand-Kundenservice GmbH Josef-Landes-Str. 1 87600 Kaufbeuren Anlage
2.08	Grundbuch Zweite Abteilung Lasten und Be- schränkungen	keine Eintragung
2.09	Bauauflagen, bau- behördliche Be- schränkungen oder Beanstandungen	nicht bekannt
2.10	Kaminkehrer	
2.11	Energieausweis	vom 23.03.2023 Aussteller:  

3.00 Makrolage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Kaufbeuren – Stadtteil Neugablonz, einer kreisfreien Stadt im Ostallgäu.

Kaufbeuren hat eine Gesamteinwohnerzahl von ca. 45.000 Einwohnern, liegt im Ostallgäu und gehört zum Regierungsbezirk Augsburg-Schwaben.

Die Anbindung an die Bundesstraßen B12 und B16 ist gut. Die B12 führt nach Buchloe und von dort auf die A 96 Richtung München bzw. Lindau. Die B16 verläuft Richtung Mindelheim und Günzburg bzw. Richtung Marktoberdorf - Füssen.

Im Nord/Osten liegt Augsburg mit ca. 300.000 Einwohnern.

Im Osten der Landkreis Weilheim-Schongau mit 34 Gemeindeteilen ca. 137.000 Einwohnern,

Im Westen liegt Memmingen mit ca. 45.000 Einwohner und

im Süden befindet sich Füssen mit ca. 15.800 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. 60 km in westlicher Richtung und nach Füssen sind es ca. 60 km in südlicher Richtung.

Verkehr/Straße:

Von der B 17 (Beginn Füssen) Richtung Augsburg - München - Abfahrt Schongau auf die 472 über Marktoberdorf auf die B12 Richtung Augsburg-München, Ausfahrt Kaufbeuren Kreisverkehr Ausfahrt Neugablonz.

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

Von Richtung Memmingen auf die A 7 Richtung Kempten, Ausfahrt Kempten auf die B12 Richtung Augsburg - München - Ausfahrt Kaufbeuren, Kreisverkehr- Ausfahrt Neugablonz oder

A96/E 54 - Richtung Buchloe - Ausfahrt Bad-Wörishofen über Bad-Wörishofen - Schlingen - Pforzen nach Neugablonz.

Von Füssen über die Kreisstraße 16 Roßhaupten - Lengenwang - Stötten - Marktoberdorf auf die B12 Richtung Augsburg - München - Ausfahrt Kaufbeuren, Kreisverkehr- Ausfahrt Neugablonz.

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 ca. 45 Zugverbindungen und ca. 13 Direktverbindungen.

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

Neugablonz wird von Omnibussen angefahren.

Öffentliche Verkehrsmittel:

In Kaufbeuren ist für den regionalen Verkehr das Busunternehmen "Kirchweihthal" zuständig. Busverbindungen bestehen regelmäßig in alle Richtungen, im näheren Umkreis.

4.00 Mikrolage

Kaufbeuren hat eine Gesamtbevölkerung von ca. 45.000 Einwohnern, davon entfallen auf den Stadtteil Neugablonz ca. 14.000 Einwohner. Neugablonz wurde in der Vergangenheit vor allem durch die Gablonzer Modeschmuckherstellung sowie Glassteineverarbeitung berühmt. Es gibt keine Großindustriean siedlung, überwiegend hat Neugablonz kleine und mittelständische Unternehmen.

Die Modeschmuckindustrie ist stark rückläufig, eine Schule für Modeschmuckherstellung ist vorhanden.

Kaufbeuren ist ein Wirtschaftsraum, der über keine große Kaufkraft verfügt und stellt somit einen weniger günstigen Standort für Immobilien dar.

Die zu bewertende Doppelhaushälfte befindet sich am äußersten nordwestlichen Ortsrand von Neugablonz.

Das Zentrum bildet der Neue Markt, der westliche Teil des Gablonzer-Rings, der südliche Teil der Gewerbestraße sowie der östliche Bereich der Hüttenstraße, dies ist fußläufig gut zu erreichen. Im Zentrum befinden sich Geschäfte aller Art, Ärzte, Banken etc..

Der Anschluss an das Personennahverkehrsnetz besteht über Buslinien mit Haltestellen im Umkreis von ca. 300 m. Die Verbindungen nach Kaufbeuren sind mehrmals täglich und als gut einzustufen.

Die Anbindung an die Bundesstraßen wie B16 und B12 ist gut.

Fahrradwege sind ausreichend vorhanden.

Die Stadtverwaltung ist in Kaufbeuren, eine Außenstelle befindet sich in Neugablonz, die jeden Werktag von 8 Uhr bis 12 Uhr geöffnet hat.

Das Grundstück des Bewertungsobjekts grenzt im Süden an das angebaute Doppelhaus, im Norden an ein kleines Mehrfamilienhaus und an ein im Bau befindliches Einfamilienhaus an. Im Osten an die Friedrichswalder-Straße und im Westen an ein mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück.

Der nähere Umkreis wird durch überwiegende Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäusern geprägt.

Der Zutritt bzw. die Zufahrt erfolgt von Osten, direkt auf das Grundstück.

Im mittelbaren Umkreis des Bewertungsobjektes besteht die Bebauung in überwiegend offener Bauweise, im Süden auch in geschlossener Bauweise.

Bei der Friedrichswalder-Straße handelt es sich um eine voll ausgebaute Straße mit beidseitigem Gehweg und Laternenbeleuchtung. Parkmöglichkeiten sind entlang des Gehweges bzw. auf dem Grundstück selbst.

Das Objekt wird von Kaufbeuren kommend über die Sudetenstraße, Gewerbestraße vorbei an der Gustav-Leutelt sowie dem Sportplatz, in Höhe des ehemaligen Lidl-Gebäude links in die Josefthaler-Straße, die 3. Straße links angefahren.

Versorgungsanschlüsse:

Drehstrom, Wasser, Telefon, Kabel- und Kanalanschluss

Anlage 2: Auszug der Heimatkarte

Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan

5.00 Grundstücksbeschreibung

5.01 Umgebung und Grundstücksbebauung

Innerhalb von Kaufbeuren befindet sich die zu bewertende Doppelhaushälfte, in einem überwiegend mit Einfamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Mehrfamilienwohnhäusern bebauten Bereich. In mittelbarer Nähe befindet sich die das Freibad Neugablonz, die Schulen, der Kindergarten sowie Sportanlagen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Banken sind am Neuen Markt.

Auf dem insgesamt 343 m² großen Grundstück, Flur Nr. 1715/29 wurde im Jahr 1966 die Doppel-Haushälfte durch die Fa. Stumpe errichtet.

Das Gebäude bzw. der Baukörper wurde mit Giebelrichtung Nord/Süd ausgerichtet und im östlichen Grundstücksteil platziert.

Anlage 4, Lageplan im Maßstab 1:1.000

5.02 Erschließung

Bei der Friedrichswalder Straße handelt es sich um eine voll ausgebaute Straße mit Teerdecke, Randbegrenzung, beidseitigem Gehweg, und Laternenbeleuchtung. Parkmöglichkeiten bieten sich am Fahrbahnrand und auf dem Grundstück selbst.

Der Hauseingang sowie die Zufahrt auf das Grundstück befinden sie auf der Ostseite. Der Zugang und die Zufahrt sind mit Knochensteinen ausgelegt. Im Vorgarten ist ein Blumenbeet mit einer dominanten Thuja bepflanzt.

Das Grundstück ist zur Straße und zum Nachbarn hin mit einem Metallzaun und schwenkbarem Einfahrtstor eingefriedet.

Versorgungsanschlüsse:

Drehstrom, Wasser, Telefon, Kanalanschluss, Kabelanschluss.

5.03 Grundstücksform, Hausgrundstück, Flur Nr. 1715/29

Süd-Seite	ca. 39,00 m,	West-Seite	ca. 9,00 m
-----------	--------------	------------	------------

Nord-Seite	ca. 40,00 m,	Ost-Seite	ca. 7,50 m
------------	--------------	-----------	------------

Schnitt: fast rechteckig

Der Baukörper selbst beansprucht ca. 14 % der Grundstücksfläche

Anlage 4

5.04 Außenanlagen

Das Grundstück ist zur Friedrichswalder Straße im Osten mit einem Metallzaun, Gartentüre und Schwenktor aus Metall eingefriedet. Entlang der Nordseite ist zum Besichtigungszeitpunkt keine Einfriedung vorhanden, da Baumaßnahmen mit einem aufgestellten Kran auf dem Nachbargrundstück stattfinden.

Zum südlichen und westlichen Nachbarn wird das Grundstück mit einer lebenden Hecke bzw. Büschen und Sträuchern begrenzt.

An der Westseite befindet sich ein Gartenhaus welches zum Abstellen von Gegenständen dient und keinen besonderen Wert darstellt.

Die Grünfläche besteht aus Rasenfläche mit einzelnen Sträuchern und Bäumen sowie einer Teppichstange.

5.05 ungenehmigte Bauteile

soweit ersichtlich, keine

5.06 Altlasten

Ob sich Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten ergeben, ist nicht Gegenstand dieser Wertfeststellung.

Es wurden keine besonderen Untersuchungen vorgenommen.

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 (WertV §7). In diesem Fall wird der Wert des Bodens mit Hilfe von Bodenrichtwerten (mittelbarer Preisvergleich, WertV §7 Abs. 2.2) ermittelt.

Das Vergleichswertverfahren kann dann den anderen Verfahren überlegen sein, wenn eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte vorliegt und Verkäufe zeitnah dem Wertermittlungsstichtag 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 Doppelhaushälfte wird das Sachwertverfahren und Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen, da sich die Kaufpreisbildung bei dieser Art von Objekten an der Eigennutzung orientiert.

Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Auch die von zahlreichen Institutionen (z.B. von Gutachterausschüssen) veröffentlichten Vergleichswerte sind bezüglich ihrer wertbestimmenden Eigenschaften in der Regel nicht differenziert genug. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert mit der Berechnung des Ertragswertes gestützt.

6.00 Bodenwert

Da Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl nicht 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 die Bodenrichtwertliste der Stadt Kaufbeuren mit Stand 01.01.2024 herangezogen.

Landkreis Ostallgäu

Gemeinde/Stadt: Kaufbeuren

Richtwertzone 2101

W = Wohnbauflächen/baureifes Land

baureifes Land, Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsfrei,

6.02 Richtwert unbebaute Grundstücke zum 01.01.2024

W = Wohnbauflächen

Richtwert inklusive Erschließungskosten = **320,00 €/m²**

(Angaben aus der Bodenrichtwertliste – Stadt Kaufbeuren, Stand 01.01.2024)

Anlagen 5+6

6.03 Grundstücksgröße

lt. Angaben aus dem Grundbuchauszug

Flur Nr. 1715/29

343 m²

baureifes Land =

343 m²

6.04 Bodenwert, unbereinigt, inklusive Erschließungskosten

Richtwert = W = **Wohnbauflächen** = 320,00 €/m²

Grundstücksgröße insg. = 343 m² x 320,00 € =

Bodenwert Flur Nr. 1715/29 109.760,00 €

6.05 Außenanlagen

Das Grundstück weist keine besondere Gestaltung oder Anpflanzung auf, die Außenanlagen werden pauschal mit 5 % des Bodenrichtwerts angesetzt.

Bodenwert = 109.760,00 € x 5 % = Herstellungswert = 5.488,00 €

6.06 Bodenwert, Flur Nr. 1715/29 insgesamt = 115.248,00 €

6.07 sonstige Zu- und Abschläge

Die Richtwerte des Gutachterausschusses beziehen sich auf durchschnittliche Werte des Gebietes Nr. 2101 Kaufbeuren - Neugablonz. Das Gebiet umfasst den Bereich von Josefthaler-Str. im Norden über die Wiesenstraße im Westen bis zur Bürgerstraße im Süden und Dr. Muschak-Straße, Labauerstraße im Osten.

Die Grundstücksqualität ist durch die unterschiedliche Bebauung mit teilweise Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, nicht einheitlich.

Die Sachverständige übernimmt die angegebenen und errechneten Bodenwerte ohne Abschlag, da in dem genannten Gebiet überwiegend Wohnbebauung besteht.

zu Pkt. 6.08 sonstige Zu- und Abschläge

Die relative Nähe zum Ortskern, die gute Anbindung an die Verkehrsstraßen und an die Fahrradwege sowie die gute Infrastruktur (Lebensmittel, Ärzte, Banken und Schulen) sind ausschlaggebend für eine gute Nachfrage sowohl im Bereich der Vermietungen als auch bei Kaufobjekten.

Bei der Ermittlung des Bodenwertes steht unter anderem die tatsächliche und wirtschaftliche Nutzung im Vordergrund. Wie aus dem Lageplan, Anlage ersichtlich ist das Grundstück wirtschaftlich nicht voll ausgenutzt, Erweiterungsmöglichkeit bestehe, so auch auf dem Nachbargrundstück. Das Grundstück weist einen fast rechteckigen Zuschnitt auf, die Größe, die Belichtung und Besonnung ist gut, die Anfahrtsmöglichkeit ist einfach. Aus diesem Grund übernimmt die Sachverständige den angegebenen Bodenrichtwert für die Flur Nr. 1542/56

6.09 Bodenwert

Flur Nr. 1715/29 incl. Erschließungskostenbeitrag und Außenanlagen = 115.248,00 €

7.00 Gebäudebeschreibung

Vorbemerkung:

Die Gebäudebeschreibung stützt sich auf die der Sachverständigen von der Klägerin zur Verfügung gestellten Unterlagen (siehe Punkt 1.08), den Aussagen von [REDACTED] sowie auf die bei der Besichtigung festgestellten Örtlichkeiten.

7.01 Baujahr

Die Fertigstellung und Erstbezug erfolgte lt. Unterlagen ca. 1966/67.

7.02 Bauweise

Doppelhaushälfte:

Konstruktion: Massivbauweise, 2 ½ - geschossig mit Satteldach, voll unterkellert.

7.03 Wohnhaus:

Baukonstruktion und Baustoffe:

Das Gebäude wurde in Massivbauweise in Beton (Keller) bzw. Ziegelmauerwerk errichtet.

Keller-Außenwänden = lt. Plan 24 bzw. 30 cm, Trennwände 12 cm stark.

EG. Außenwände = lt. Plan 30 cm, Trennwand 12 cm stark,

OG. und DG. Außenwände = lt. Plan 24 und 30 cm, Trennwände 12 cm stark.

Die Geschoßdecken wurden als Stahlbetondecken ausgeführt.

Kellergeschoß:

Kellerboden in Ortbeton mit geglätteter Oberfläche.

Kelleraußenwände Ortbeton

Kellerzwischenwände: Ziegelmauerwerk.

Fertigteilkellerfenster mit Kippflügel aus Kunststoff in Kunststoffrahmen.

Erd- und Obergeschoße:

Außenwände als Ziegelmauerwerk entsprechend WSVO.

Haustrennwände als zweischalige Ziegelwände, je 12 cm.

Zwischenwände tragend und nichttragend vermutlich Hochlochziegelmauerwerk ca. 11,5, 12 und 24 cm.

Geschoßdecken: Stahlbetondecken.

Hauseingang: Beton-Eingangsstufe mit Fußabstreifer, Oberfläche verzinkt.

Balkonausführung in Stahlbeton als Kragplatte mit thermischer Trennung.

Versorgungs- und Entsorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen für Wasser und Energie sind im Bauwerk. Im Hausanschlussraum KG wurden die Messeinrichtungen für Gas, Wasser, Elektro, sowie die Übergabestelle für Telefon und Fernsehen installiert.

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser wurde in Hausgruppen zusammenfasst und Mit einem gemeinsamen Revisionsschacht in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Dachkonstruktion:

Der gesamte Holzdachstuhl ist in Nadelholz ausgeführt, innen verschalt, liegendes Dachfenster zum Aufstellen.

Dachaufbau:

-Pfettendachstuhl mit Dachschalung, Sichtschalung Nut + Feder,

Dacheindeckung:

Dachpfannen in rot, Schneefanggitter über Hauseingang

Spenglerarbeiten

Dachrinnen, Fallrohre, Kamineinfassung, Einlaufbleche und Wandanschlüsse aus Blech oder Alublech.

Fenster- und Fenstertüren, Türen

Hauseingangstüre einflügelig aus Metall mit Kunststoffbeschichtung, umlaufende Dichtungsprofile, Aluminiumanschlagschiene, teilweise verglast, Sicherheitsschloss. Fenster aus Kunststoff, einflügelig, verglast mit Zweischeiben-Isolierverglasung. Umlaufende Dichtungsprofile bei allen beweglichen Fensterteilen, Einhand Drehkippbeschlag. Griffe und Beschläge Alu eloxiert. Fenstersimse außen aus Aluminium.

An allen stehenden Fenstern und Fenstertüren sind Rolläden, außer WC im EG..

Fensterbänke innen mit Naturstein.

Wohnungssinnentüren: einfache Holzrahmentüren, teilweise verglast mit Bartschloss.

Außenputz

Außenputz mit mineralischem Grund- und Deckputz, Farbe weiß, an der Nordseite Eternitplatten vermutlich mit Asbest.

Innenwände

Teilweise tapeziert, teilweise mit Raufaser tapeziert – gestrichen, teilweise verputzt und gestrichen. In der Küche 1 Seite im Arbeitsbereich gefliest. Badezimmer ca. 1,60 m hoch hellgrün, 2 Wände ca. 1,80 hoch weiß gefliest. Gäste- WC: ca. 1,20 m hoch braun gefliest. In der Küche eine Wand halbhoch mit Holzverkleidung.

Keller: verputzt und teilweise gestrichen.

Treppen

Innentreppen: KG.- bis EG. Betontreppe, EG.- bis DG.- Holzwangentreppe mit Geländer und Handlauf aus Holz.

Anstriche

Decken EG bis DG teilweise mit Raufasertapete, teilweise verputzt und gestrichen.

Sanitärinstallation

Kaltwasseranschluss im Bad, WC und Keller. Warmwasser über Durchlauferhitzer in der Küche und im Badezimmer. Waschmaschinenanschluss und Abflussgully im KG.

Bei der Dusche im OG. handelt es sich um eine fertig montierte Duschkabine, die lediglich angeschlossen wurde. Im OG. befindet sich keine

Toilette.

Badezimmerausstattung im OG. Waschbecken und Dusche, WC im EG mit Waschbecken und Tiefspül-WC.

Bodenbeläge:

Erdgeschoß: Diele/Flur, Küche und WC mit weißem Fliesenbelag; Wohnzimmer Stichtparkett, Terrasse Fliesenbelag in rot mit weißer Einfassung.

Obergeschoß: Diele, Kinder- und Schlafzimmer Teppichboden, Bad mit Fliesenbelag in weiß und grün.

Dachgeschoß: Beton

Kellergeschoß: Beton bzw. Estrich

Heizungsanlage:

Gas-Zentralheizung, Bj. ca. 2000 mit einer Leistung von 8,5 bis 17,4 kW., Flachheizkörper. In der Küche zusätzlich ein Kaminanschluss für einen Holzofen.

Lt. Energieausweis vom 08.08.2020 liegt der Energiebedarf bei 377,77 kWh (m²a), die Energieeffizienzklasse ist mit „H“ angegeben.

Elektro:

Standardausstattung, Elektroinstallation in Leerrohren als Unterputzkonstruktion. Je Raum verschiedene Lichtbrennstellen und verschiedene Anzahl von Steckdosen.

Satelliten-Anschluss, Telefon- und Kabelanschluss

7.04 Nutzungsart Doppelhaushälfte, **nicht** ausgebautes Dachgeschoß, voll unterkellert

7.05 Grundriss EG: Diele/Flur, WC, Küche mit Durchreiche zum Essplatz im Wohn-
Zimmer, vom Wohnzimmer Ausgang zur Terrasse, Treppenhaus.
OG: Treppenhaus, Diele, Elternschlaf- und ein Kinderzimmer, Bad,
Balkon.
DG: nicht ausgebaut
KG: Treppenhaus, Flur, großer Kellerraum 1, Waschküche/Heizung

7.06 Anzahl der Geschoße: Erdgeschoß, Obergeschoß, nicht ausgebautes Dachgeschoß,
Kellergeschoß

7.07 Bau- und Unterhaltungszustand

Der allgemeine Gesamteindruck ist als mittel einzustufen, von Zeit zu Zeit wurden kleinere Verbesserungen durchgeführt, z.B. Einbau von Kunststoffenster und Heizungsanlage.

Das Wohnhaus entspricht nicht dem heutigen Zeitgeist, dies spiegelt sich in der Ausstattung wie Bad und WC, dem fehlenden WC im OG., der Auswahl der Fliesen- und Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidung sowie dem technischen und optischen Stand wieder.

Die Belichtung und Besonnung ist gut.

Instandhaltungsrückstand besteht bei der Innenausstattung und technischen Ausstattung, die Ausstattung entspricht größtenteils dem Errichtungsjahr.

Das Dach ist nicht isoliert.

Die Bausubstanz ist solide, Feuchtigkeit ist nicht erkennbar.

An der Nordseite der Außenwand sind Eternitplatten befestigt, die vermutlich Asbestbelastet sind. Die Wand war mit einem Wein bewachsen der mittlerweile nicht mehr lebt.

Im Vorgarten ist eine große Thuja die diesen komplett dominiert, das Gartengrundstück ist ziemlich eingewachsen.

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.

7.08 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt vor.

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 handelt es sich um ein Gebäude welches im Jahr 1966 fertig gestellt wurde, im Laufe der Jahre wurden keine wesentlichen Verbesserungen hinsichtlich Energieeffizienz vorgenommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand, den Anforderungen der EnEV zumindest teilweise nicht gerecht werden. Anlagen 12-16

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 Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheits-schädliche 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 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Hinweis:

Der Sachverständigen liegt keine Flächenberechnung vor.

Die Maße werden aus den von der VR-Bank berechneten Flächen und aus den Grundrissplänen der Fa. Stumpe aus dem Jahr 1959, die schlecht lesbar sind entnommen.

Die Sachverständige übernimmt die Angaben aus den Eintragungen auf den Grundrissplänen und den Angaben im Exposé.

Eine Gewähr für die Richtigkeit wird von der Sachverständigen ausdrücklich nicht übernommen.

Erdgeschoß:

Küche:	9,49 m ²	
WC:	1,89 m ²	
Wohnen/Essen:	17,55 m ²	
Flur/Diele:	6,10 m ²	
Terrasse ½	<u>2,38 m²</u> =	37,41 m ²

Obergeschoß:

Elternschlaf:	17,55 m ²	
Kind:	9,49 m ²	
Bad:	3,89 m ²	
Flur:	3,96 m ²	
Balkon ½	<u>2,38 m²</u> =	37,27 m ² = Wohnfläche: 74,68 m ²

Kellergeschoß:

Keller	17,55 m ²	
Waschen:	12,14 m ²	
Flur:	<u>9,49 m²</u> =	39,18 m ²

Wohn- und Nutzfläche, EG., OG. und KG. = 113,86 m²

8.01 Brutto Grundflächen (BGF) nach DIN 277 zur Verwendung der NHK 2010

Erläuterung:

Die Brutto Grundfläche definiert sich als Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes, **ausgenommen**
die Grundflächen von *nicht nutzbaren* Dachflächen und
die Grundflächen von konstruktiv bedingten Hohlräumen, z.B. in belüfteten Dächern oder über abgehängten Decken.

Wohnhaus:

Erdgeschoß:	5,18 m x 9,11 m =	47,19 m ²
Obergeschoß:	" " =	47,19 m ²
Dachgeschoß:	" " ½ =	23,60 m ²
Kellergeschoß:	" " =	47,19 m ²
Bruttogrundfläche Wohnhaus:		165,17 m²

Sachwertverfahren

§§ 35 – 39 ImmoWertV 2021

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

- (1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.
- (2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.
- (4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

9.00 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

9.01 Bemerkung

§ 36 (2) Die durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum oder sonstigen Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten) und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.
Es ist grundsätzlich nur der Sachwert der „nutzbaren“ Anlagen zu berücksichtigen.

Die Doppelhaushälfte wurde lt. den vorliegenden Unterlagen 1966 in Massivbauweise errichtet. Zu berücksichtigen ist, dass sich die Gesamtnutzungsdauer 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.

Zu Punkt 9.01 Bemerkung

§ 38 Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

§ 38 regelt die Alterswertminderung. Abweichend vom bisherigen § 23 Satz 2 ImmoWertV 2010 wird statt von einer gleichmäßigen Wertminderung entsprechend dem Sprachgebrauch der Praxis von einer linearen Alterswertminderung gesprochen. Die Alterswertminderung soll demnach stets linear zu ermitteln sein.

Ist die bei ordnungsgemäßigem Gebrauch, übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, soll der Bestimmung der Wertminderung wegen Alters die geänderte Restnutzungsdauer und die für die baulichen Anlagen übliche Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt werden.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer wird nach empirisch ermittelten Erfahrungssätzen bemessen. Danach erreichen Massivgebäude je nach Ausführung und Nutzung eine übliche Gesamtnutzungsdauer zwischen 80 und 100 Jahren. Die Nutzungsdauer von leichteren Konstruktionen beträgt je nach Bauart und Nutzung 50 bis 70 Jahre.

Die Sachverständige legt die Gesamtnutzungsdauer auf 90 Jahre fest, die Restnutzungsdauer beträgt somit 31 Jahre.

9.02 Wert der baulichen Anlagen, Gebäudewert

Die sich nach Maßgabe des § 36 ImmoWertV 2021 bemessenden Herstellungskosten sind eine Ausgangsgröße, weil es sich dabei um die auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen gewöhnlichen Herstellungskosten handelt.

Die Ursprungsbebauung der Doppelhaushälfte wurde mit 1966 benannt.

9.03 Herstellungskosten

Die Herstellungskosten sind auf der Grundlage der vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 für Reihenendhäuser bzw. Doppelhaushälften festgestellt.

NHK 2010 Doppel- und Reihenendhäuser Typ 2.12 KG.-, EG.-, Ober- und nicht
ausgebautes Dachgeschoss

Nachfolgend ein Auszug aus den so genannten **NHK 2010** (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser (gemäß Anlage 1 der Sachwert-Richtlinie). Die Umsatzsteuer und die Baunebenkosten sind in den NHK enthalten.

9.04 Reparaturfreier Herstellungswert

Unter der Berücksichtigung eines reparaturfreien Herstellungswertes wird bei der Doppelhaushälfte von einer Restnutzungsdauer von 31 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren ausgegangen.

Die Herstellungskosten sind auf der Grundlage der vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser festgestellt. Die Ausstattung beurteilt die Sachverständige als einfach.

	1.12	freistehende Einfamilienhäuser	570	635	730	880	1100
	2.12	Doppel- und Reihenendhäuser	535	595	685	825	1035
	3.12	Reihenmittelhäuser	505	560	640	775	965

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- . Außenwände
- . Dach
- . Fenster und Außentüren
- . Innenwände und –Türen
- . Deckenkonstruktion und Treppen
- . Fußböden
- . Sanitäreinrichtungen
- . Heizung
- . sonstige technische Ausstattung

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Sachwert-Richtlinie

	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		1,0			
Dach		1,0			
Fenster und Außentüren			1,0		
Innenwände und -türen		0,7	0,3		
Deckenkonstruktion und Treppen		0,3	0,7		
Fußböden		0,4	0,6		
Sanitäreinrichtungen		1,0			
Heizung		1,0			
Sonstige technische Ausstattung		1,0			
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	570 EUR/m²	635 EUR/m²	730 EUR/m²	880 EUR/m²	1.100 EUR/m²

Standardmerkmal	Wägungs-Anteil	Anteil am Kostenkennwert
Außenwände	23 %	146,05 EUR/m ²
Dach	15 %	95,25 EUR/m ²
Fenster und Außentüren	11 %	80,30 EUR/m ²
Innenwände und -türen	11 %	90,77 EUR/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	84,79 EUR/m ²
Fußböden	5 %	34,60 EUR/m ²
Sanitäreinrichtungen	9 %	57,15 EUR/m ²
Heizung	9 %	57,15 EUR/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6 %	38,10 EUR/m ²
Ergebnisse (gewogene Summen)	100 %	684,16 EUR/m²

9.05 Anpassung des Kostenkennwertes

Ermittelter Kostenkennwert 684,16 €/m² BGF.

Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 = 100 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2024 liegt.

Die Baupreisentwicklung der Kostenkennwerte von 2010 bis zum Wertermittlungstichtag sind lt. des Berichts des statistischen Bundesamts im Februar 2025 um 87,2 % gestiegen. Der Faktor lautet somit 187,2.

Kostenkennwert 684,16 € x 187,2 : 100 = **1.280,75 €/m² BGF**

9.06 Herstellungswert – Wohnhaus

Bruttogrundfläche, siehe Pkt. 8.01 165,17 m² x 1.280,75 € = 211.541,07 €

besondere Bauteile: keine

Neubauwert = 211.541,07 €

- Alterswertminderung 69 % = 145.963,34 €

(lineare Abschreibung)

Herstellungswert- Wohnhaus zum Bewertungsstichtag, = 65.577,73 €

vorläufiger, mangelfreier - Gebäudezeitwert

9.07 Marktanpassung und Sachwert

Vorläufiger Sachwert Der vorläufige Sachwert ergibt sich wie folgt:

Sachwert der baulichen Anlagen 65.577,73 €

+ Bodenwert 115.248,00 €

Vorläufiger Sachwert 180.825,73 €

Marktanpassung

Der vorläufige Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zum vorläufigen Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen.

Der zuständige Gutachterausschuss der Stadt Kaufbeuren hat keine Sachwertfaktoren in seinem Grundstücksmarktbereich veröffentlicht.

Aus diesem Grund greift die Sachverständige auf die vom Gutachterausschuss Ostallgäu veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren zurück.

Die Sachwertfaktoren gelten nur für unvermietete Objekte, die eine unmittelbare Eigennutzung bieten.

Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von ca. 180.825,73 € und einem durchschnittlichen Kaufpreis für Reiheneck bzw. Doppelhaushälften von ca. 290.000,00 € errechnet sich ein Faktor von 1,60.

- Das Gebäude beansprucht ca. 14 - 15 % des Gesamtgrundstücks, evtl. ist ein Anbau möglich, im Badezimmer im OG. sollte ein WC eingebaut werden.
- Hinsichtlich der energetischen Verbesserungen sollten die empfohlenen Maßnahmen, siehe Energieausweis, durchgeführt werden, Anlagen 12-16

Es ist davon auszugehen, dass potenzielle Interessenten bereit sind den üblichen Preis zu bezahlen.

Der angegebene durchschnittliche Sachwertfaktor muss daher angepasst werden. Die Sachverständige hält letztendlich einen Marktanpassungsfaktor von 1,2 für angemessen.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

Vorläufiger Sachwert (Doppelhaushälfte) 180.825,73 €

x 1,2 Sachwertfaktor

= marktangepasster vorläufiger Sachwert 216.990,88 €

9.11 Sachwert Doppelhaushälfte, gerundet 217.000,00 €
zum Bewertungsstichtag