

Verkehrswertgutachten gemäß § 194 BauGB

Erstellt zu Auftragsreferenz K 18/24

3-Zimmer-Wohnung

**Gablonzer Ring 44
87600 Kaufbeuren**



Verkehrswert:

167.000 €

ehundertsiebenundsechzigtausend Euro

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:

13.09.2024

Objektbesichtigung:

13.09.2024

Gutachtenzweck:

Zwangsversteigerungsverfahren

Auftraggeber:

Amtsgericht Kaufbeuren
PF 1142, 87571 Kaufbeuren

Hinweis zur Ausfertigung:

Gutachten Nr. 259092 vom 03.12.2024
Textteil mit 37, Anlagen mit 27 Seiten
Ausfertigung Nr. 1 von 1

Erstellt durch:

Paul Pletsch
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Marktwertermittlung von Standardimmobilien - Wohnen
(Eiposcert)



expecta GmbH

www.expecta.de / post@expecta.de / +49 89 47078880
Schumannstr. 2, 81679 München

Handelsregister-Nr.: HRB 284450

Geschäftsführer:

M. Helmreich, P. Pletsch

USt-ID.: DE361378399 / St-Nr.: 143/135/62612

1. Ergebnisübersicht

– Verkehrswertgutachten Nr. 259092 vom 03.12.2024 –

1.1. Objektart

3-Zimmer-Wohnung

Wohnung Nr.10 mit Keller Nr.10

1.2. Grundstück

Grundbuch:

Kaufbeuren, Blatt 28555

Grundstücksgröße:

75,1 m² (Gesamtgröße: 2.602 m²)

Lagebewertung:

Region: A+ | Adresse: D (einfache Lage)

1.3. Bauliche Anlagen

Anzahl Gebäude:

1

Anzahl Einheiten:

1 Wohneinheit

Anzahl PKW-Stellplätze:

■

Flächenangabe:

80,1 m² Wfl. und 7,5 m² Nfl. (87,6 m² W-/Nfl.)

Wohn- /Nutzfläche:

87,6 m²

Energieverbrauch:

Effizienzklasse D ($\approx 129,4 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$) – Erdgas)

Baujahr:

1974 (fiktiv 1975, nach Modernisierung)

Nutzungsdauer:

80 Jahre (GND), 31 Jahre (RND)

Ausstattungsstandard:

Stufe 3 gemäß ImmoWertV

1.4. Ergebnis

Wertm.- / Qualitätsstichtag:

13.09.2024

Verkehrswert:

167.000 €

Verkehrswert / m²:

2.085 €/m² Wfl., 1.906 €/m² Wohn-/Nfl.

1.5. Kennzahlen

Rohrertrag / Jahr:

8.304 €

Bewirtschaftungskosten / Jahr:

1.772 €

Reinertrag / Jahr:

6.532 €

Liegenschaftszinssatz:

0,47 %

	Vorläufig, vor boG*	Endergebnis
Ertragswert (vorrangiges Verfahren):	167.042 €	167.042 €
Rohertrag, Faktor:	20,1	20,1
Reinertrag, Faktor:	25,6	25,6
Ertragswert d. baul. Anlagen:	184.771 €	88,0%
Bodenwert:	24.032 €	12,0%

	Vorläufig, vor boG*	Endergebnis
Vergleichswert (unterstützendes Verfahren):	215.258 €	173.497 €

Zusammenfassung der Wertermittlung

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.

* boG steht für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Hier werden am Ende der Bewertungsverfahren Zu- und Abschläge verrechnet.

Inhaltsübersicht

– Textteil mit 37 Seiten | Anlagen mit 27 Seiten –

Ergebnisübersicht

1	Ergebnisübersicht – Tabellarische Darstellung	2
2.	Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung	6

Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale

3.	Lage	8
3.1.	Kartendarstellung – GoogleMaps	8
3.2.	Lageplan – Flurkarte	9
3.3.	Lagebeschreibung	10
3.4.	Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)	11
4.	Grundbuchstand	15
5.	Rechtliche Gegebenheiten	16
6.	Grundstück	18
7.	Bauliche Anlagen	19

Abschnitt II – Wertermittlung

8.	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	23
9.	Bodenwertermittlung	24
9.1.	Bodenwertermittlung – Grundsätze	24
9.2.	Bodenwertermittlung – Berechnung	25
10.	Ertragswertverfahren	26
10.1.	Ertragswertverfahren – Grundsätze	26
10.2.	Einwertung Gebäude	27
10.3.	Ermittlung der Marktmiete	29
10.4.	Jahresreinertrag	30
10.5.	Ertragswertverfahren – Berechnung	31
11.	Vergleichswertverfahren	33
11.1.	Vergleichswertverfahren – Grundsätze	33
11.2.	Vergleichswertverfahren – Berechnung	34
12.	Schlusserklärung	36

Abschnitt III – Anlagen

A1	Objektbilder	38
A2	Grundriss	40
A3	Grundbuch Wohnung	41
A4	Energieausweis	43

A5	Unterlagensatz	44
A6	Wohn- /Nutzfläche	45
A7	Vergleichspreise – Umfeldbeobachtung Mietangebote	46
A8	Vergleichspreise – Umfeldbeobachtung Kaufobjekte	47
A9	Vergleichspreise – Umfeldbeobachtung Kaufangebote (Online)	49
A10	Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte	50
A11	Liegenschaftszinssatz	57
A12	Bewirtschaftungskosten	58
A13	Umweltrisiko – Kartendarstellung	59
A14	Rechtsgrundlagen	60
A15	Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung	62
A16	Glossarium	63
A17	Haftungsausschluss	64

2. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

2.1. Bewertungsauftrag

Bewertet wird eine 3-Zimmer-Wohnung (Wohnung Nr.10 mit Keller Nr.10) in Kaufbeuren. Der Wertermittlungstichtag (WEST) ist der 13.09.2024 – der Qualitätstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag.

Alle in diesem Gutachten aufgeführten wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts beziehen sich auf diesen Stichtag. Die wertrelevanten Merkmale werden in Abschnitt 1 des Gutachtens beschrieben. Die Wertermittlung erfolgt in Abschnitt 2.

2.2. Zweck der Bewertung

Auftragsgemäß wird diese Arbeit für den Zweck Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Auftraggeber ist das Amtsgericht Kaufbeuren.

2.3. Objektbesichtigung

Eine fachgerechte, dem Auftrag gemäße Ortsbesichtigung der zu bewertenden Immobilie konnte durch den Auftragnehmer am 13.09.2024 nicht durchgeführt werden. Bei der Besichtigung waren anwesend:

Paul Pletsch, Auftragnehmer / Sachverständiger

Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Ein entsprechender Abschlag wird in den Bewertungsverfahren vorgenommen.

2.4. Dokumente und Informationen zur Wertermittlung

Für die Bewertung wurden, neben der obligatorischen Prüfung der allgemeinen und lagespezifischen Rechtsgrundlagen, folgende objektspezifische Unterlagen berücksichtigt:

- Grundbuchauszug
- Gebäudepläne
- Altlasten Auskunft
- Baulastenauskunft
- Energieausweis
- Teilungserklärung
- Wirtschaftsplan
- Protokolle der Eigentümerversammlung

2.5. Nutzung des Bewertungsobjekts

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung konnte nicht eindeutig festgestellt werden, ob die Immobilie vermietet ist. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wurde daher sachverständig festgelegt, eventuelle bestehende Mietverträge nicht zu berücksichtigen.

2.6. Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Das Jahr der Bezugsfertigkeit ist mit 1974 angegeben.

2.7. Positive, den Wert erhöhende Aspekte des Objekts

Das Wertermittlungsobjekt verfügt über ein Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. STP 4 was sich werterhöhend auswirkt.

2.8. Negative, wertmindernde Aspekte des Objekts

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung und der vorgefunden Situation vor Ort (Alle Fenster geschlossen/Rolladen defekt und heruntergelassen Rückseite) muss ein Risikoabschlag von 20 % vorgenommen werden.

2.9. Wichtiger Hinweis - Urheberschutz

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz des Verfassers. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Zweck bestimmt. Für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung darf das Gutachten ohne Zustimmung der Verfasser nicht verwendet werden. Eine Drittverwendung, auch in Auszügen, ist mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

2.10. Vorbehalt

Bei Gutachten, die im Auftrag des Gerichts für Zwangsversteigerungen erstellt werden, wird der Verkehrswert immer im miet- und lastenfreien Zustand ermittelt und ggf. der Wert etwaiger Belastungen in Abt. II zusätzlich zur Information des Gerichts festgestellt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert des Grundeigentums beeinflussen könnten.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft; für die Richtigkeit der Unterlagen und der erhaltenen Auskünfte wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt auch für die eingeholten Pläne als Grundlage zur Überprüfung der Wohnflächenberechnung. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.

3.1. Lage – Kartendarstellung

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Gablonzer Ring 44, 87600 Kaufbeuren



3.2. Lageplan – Flurkarte

– Die nachfolgende Darstellung ist nicht maßstabsgerecht –



3.3. Lagebeschreibung

– Beschreibung der Makro- und Mikrolage –

3.3.1. Fakten zur Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bundesland Bayern, in der Stadt Kaufbeuren (Kreisfreie Stadt Kaufbeuren). Die Straße des Objekts liegt im Ortsteil Neugablonz. Die Fläche von Kaufbeuren beträgt 40 km², mit zum 31.12.2021 insgesamt 45.118 gemeldeten Einwohnern. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 1.128 pro km². Die Fläche gilt damit als sehr dicht besiedelt.

3.3.2. Makrolage

Kaufbeuren ist eine kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Schwaben, Bayern, und befindet sich im Allgäu. Mit rund 45.000 Einwohnern stellt sie ein zentrales Versorgungs- und Wirtschaftszentrum für das umliegende, mittelständisch geprägte und touristisch orientierte Umland dar. Kaufbeuren liegt zusammen mit dem benachbarten Landkreis Ostallgäu innerhalb der europäischen Metropolregion München. Dies betont die gute geographische Lage der Stadt, die etwa 90 Kilometer südwestlich von München und 70 Kilometer nordöstlich des Bodensees liegt.

Das Allgäuer Voralpenland, in dem Kaufbeuren liegt, bietet sowohl touristische als auch infrastrukturelle Vorteile. Die Region ist bekannt für ihre Attraktivität bei Naturliebhabern und für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wintersport. Die Nähe zu den Alpen und zu Sehenswürdigkeiten wie Schloss Neuschwanstein zieht jährlich zahlreiche Touristen an. Kaufbeuren ist direkt an die Bundesstraßen B12 und B16 angeschlossen, die wichtigen Verbindungen zu den Autobahnen A7 und A96 darstellen. Der vierspurige Ausbau der B12 im Rahmen des Bundesverkehrswegeplans wird die Verbindung zwischen der A96, Kaufbeuren und der A7 weiter verbessern. Der internationale Flughafen München ist etwa 110 Kilometer entfernt und in rund einer Stunde erreichbar, während der Allgäu Airport in Memmingen eine Fahrzeit von etwa 40 Minuten erfordert. Die Stadt bietet halbstündliche Bahnverbindungen nach Augsburg und München, mit einer Fahrzeit von 46 bis 60 Minuten. Bis 2022 wurden zudem zwei neue Bahnhaltunkte in den Stadtteilen Haken und Neugablonz eingerichtet. Insgesamt verfügt Kaufbeuren über eine gute Infrastruktur, die eine effiziente Anbindung an Straßen-, Luft- und Schienenverkehr gewährleistet und sowohl regionale als auch überregionale Ziele gut erreichbar macht.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Stadt Kaufbeuren durch ihre zentrale Lage zwischen dem wirtschaftlich starken Großraum München und dem Bodenseeraum bedeutende Standortvorteile bietet. Die Stadt zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung, eine solide wirtschaftliche Basis und eine hohe Lebensqualität aus, unterstützt durch ihre naturnahe Lage und ein umfassendes kulturelles Angebot. Diese Merkmale haben zur Verleihung des Bayerischen Qualitätspreises an Kaufbeuren geführt, einer Auszeichnung, die vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie sowie vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren vergeben wird.

3.4. Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)

– Bewertung der Makro- und Mikrolage –

3.4.1. Einsatz von Smart-Data-Bewertung (Lageanalyse)

Die 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin bietet ein Smart-Data-System zur immobilienökonomischen Bewertung der Lage des Grundstücks. Das System basiert auf einer Datenbank mit über 350 verschiedenen Parametern, darunter sozioökonomische Angaben, Wirtschaftsdaten und gebäudespezifische Informationen.

Das Bundesgebiet ist in ein einzigartiges System aus 2,3 Millionen Kacheln unterteilt. In Gemeinden ab 20.000 Einwohnern umfassen die Kacheln ein Gebiet von 200 mal 200 Metern, in ländlichen Regionen 1.000 mal 1.000 Meter. Mit Hilfe von räumlich-ökonomischen Modellen und Machine-Learning-Prozessen werden aus den Daten neue, aufbereitete Informationen generiert. Diese Informationen können zur Erstellung von Lageanalysen und -bewertungen für Standorte mit schlechter Datenverfügbarkeit verwendet werden.

3.4.2. Datenbasis der Smart-Data-Bewertung

Die 21st Real Estate GmbH verarbeitet mehr als 2.000 standortbezogene Lageparameter und mehr als 60 Millionen Immobilienangebote. Die Daten werden täglich aktualisiert und in einem computer-gestützten Bewertungsmodell verknüpft. Daraus ergibt sich eine präzise Standortbewertung.

3.4.3. Vorteil der Smart-Data-Bewertung

Eine Standortanalyse wird üblicherweise anhand von absoluten Zahlen erstellt, und Leser müssen diese Zahlen selbst in einen Gesamtkontext setzen und interpretieren. Durch den Einsatz von Smart-Data wird auf die Ausweisung von einzelnen Kennwerten verzichtet. Vielmehr werden über einen modernen Einsatz von künstlicher Intelligenz mehrere hundert Kennziffern gruppiert und diese im Anschluss gewichtet. Dadurch lässt sich eine hohe Datenmenge in einen sinnvollen Gesamtkontext setzen – und die Attraktivität einer Lage kann anhand eines Scoring-Systems präzise bewertet werden.

3.4.4. Grenzen der Smart-Data-Bewertung

Eine rein datenbasierte Bewertung berücksichtigt keine subjektiven Kriterien. Zwar fließen Faktoren wie zum Beispiel Status bzw. Repräsentation vor allem in die Bewertung einer Wohnlage durchaus ein. Das computergestützte Modell hat jedoch seine Grenzen bei der Bewertung von weichen Faktoren innerhalb einer Mikrolage. Dieses Gutachten berücksichtigt die technischen Grenzen des computergestützten Modells. Zusätzlich wird der Standort sachverständig geprüft, und Berechnungen, die von der Lage beeinflusst sind, werden entsprechend angepasst.

3.4.5. Einfluss der Lagebewertung in die Wertermittlung

Die Lagebewertung ist ein wichtiger Faktor bei jeder Immobilienbewertung. Im weiteren Sinn sind zum Beispiel die Höhe von Bodenrichtwerten oder Regionalfaktoren von der Lage mitbestimmt. Die Höhe der nachhaltig erzielbaren Marktmiete und die nach der ImmoWertV vorgesehenen Marktanpassungsfaktoren werden direkt von der Lage beeinflusst und werden sachverständig erarbeitet und objektspezifisch angepasst.

3.4.6. Verwendetes Bewertungsprofil: Wohnen

Bewertet wurde der Objektstandort mit dem von der Datenexpertin 21st Real Estate vordefinierten Bewertungsprofil Wohnen, welches für das Objekt gut geeignet ist. Dies bedeutet, dass die verwendeten Standortfaktoren in Abhängigkeit zur Nutzungsart herangezogen, gewichtet und ausgewertet wurden.

3.4.7. Makrolage – Ergebnis der Bewertung

Bei der Durchführung der Bewertung der Makrolage über das beschriebene Lagescoring erzielte der Makrostandort – also die übergeordnete Lage im Vergleich zu Deutschland – einen Vergleichswert (ein Rating) von 91 von 100 möglichen Punkten. Dieses Rating führt zu einer Einstufung des Makrostandortes in eine A+ -Lage (Rating möglich A++ bis E). Dies bedeutet, dass unter der Betrachtung des Lageprofils Wohnen bundesweit insgesamt 9 % der Regionen ein besseres Makrorating aufweisen.

3.4.8. Mikrolage – Ergebnis der Bewertung

Bei der Durchführung der Bewertung der Mikrolage erzielte der Standort im Vergleich zu allen anderen Standorten innerhalb der Makrolage ein Rating von 57 von 100 möglichen Punkten. Dieses Rating führt innerhalb der Makrolage zu einer Einstufung der Mikrolage in eine D-Lage (Rating möglich A++ bis E). Dies bedeutet, dass 43 % der Mikrolagen der Region ein besseres Rating aufweisen.

Makro nach "Scores" (Attraktivität der Stadt bzw. der Region im Bundesvergleich)

Rating nach A-B-C-D-E:	A+
Scorewert der Region gegenüber dem Bundesvergleich:	91

Score-Einzelwerte und deren Einfluss auf das Lageprofil "Wohnen":

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Region zu allen Regionen im Bund?

Anbindung:	62	19%
Arbeitsmarkt:	66	7%
Bildung:	56	15%
Demographie:	35	19%
Immobilienmarkt:	66	12%
Immobilienmarktindizes:	43	1%
Infrastruktur:	70	1%
Kriminalität:	37	4%
Kultur und Freizeit:	74	1%
Medizinische Versorgung:	64	7%
Nahversorgung:	57	5%
Wirtschaft:	67	10%

Lesart der Score-Einzelwerte am Beispiel "Anbindung":

Bitte beachten Sie, dass der Gesamtscore im Kontext zu allen anderen Regionen in Deutschland steht. Er entspricht nicht den gemittelten Score-Einzelwerten. Diese stehen jeder für sich im relativen Bezug zu allen Werten in Deutschland. Es ist wie folgt zu interpretieren: 38% aller Gemeinden werden höher – und 61% werden in diesem Einzel-Score niedriger eingestuft. Zu einem hier dargestellten Einzel-Score können verschiedene Detailwerte beitragen, die für diesen Bereich relevant sind. In diese Datenanalyse fließen in der Regel mehrere hundert Einzelbetrachtungen ein. Die einzelnen Scores werden unterschiedlich stark gewichtet. Partner für die Bereitstellung der Smart-Data-Analyse ist die 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin.

Mikro (Attraktivität im Vergleich zu anderen Lagen innerhalb der Stadt bzw. der Region)

Rating nach A-B-C-D-E: **D**

Scorewert der Adresse gegenüber der Region: **57**

Score-Einzelwerte und deren Einfluss auf das Lageprofil "Wohnen":

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Lage zu allen Lagen der Region?

Anbindung:	26	25%
Bildung:	67	14%
Infrastruktur:	79	17%
Kombinierte Scores:	50	37%
Kultur und Freizeit:	77	2%
Nahversorgung:	77	5%

Hinweis zu dieser Seite

Bitte beachten Sie, dass der Gesamtscore im Kontext zu allen anderen Lagen in der Region steht. Er entspricht nicht den gemittelten Score-Einzelwerten. Diese stehen jeder für sich im relativen Bezug zu allen Werten in der Region.

Bei der Datenanbieterin 21st Real Estate GmbH wurden am 28.10.2024 per Datenschnittstelle 109 relevante Standortmerkmale abgerufen. Davon entfallen auf die Mikrolage 12 abgerufene Werte (Scores). Diese sind – nach Nutzung des Objekts – spezifisch ausgewählt und nach Ihrer Art gewichtet. Oben ausgewiesene Scores sind teilweise zur einfachen Veranschaulichung gebündelt dargestellt. Für die Bewertung wurde ein für die Objektkategorie passendes Scoring-Profil (21st: Wohnen) verwendet.

4. Grundbuchstand

- Tabellarische Zusammenfassung –
- Grundbuch des Amtsgerichts von Kaufbeuren –

4.1. Grundbuch von Kaufbeuren, Blatt 28555 zum Stand 05.08.2024

Lfd.	Gemarkung	Flurstück	Größe (m²) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m²)
1	Kaufbeuren	1737/18	2.602 Gebäude – und Freifläche	28,88/1000	75,1
Grundstücksfläche:					75,1

Ergänzungen zum Bestandsverzeichnis

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr.10 und K10
lauf Aufteilungsplan (Blatt 28555)

Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. STP 4 der hier vorgetragenen Einheit
zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 27.06.2018 URNr. 1598/S/2018 Notar Dr. Florian SatzI,
München; eingetragen am 24.07.2018.

Abteilung I

anonymisiert

Abteilung II

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kaufbeuren, Ganghoferstr. 9-11, 87600
Kaufbeuren AZ: K10/24) ; eingetragen am 01.08.2024 Hipp

Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, bleiben unberücksichtigt,
da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die
Kaufpreissumme auswirken können.

Allgemeine Hinweise

Es wird unterstellt, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist,
die den Wert des Grundeigentums beeinflussen können.

5. Rechtliche Gegebenheiten

– Privatrecht und öffentliches Recht –

5.1. Vermietungszustand

Auf Basis der Ortsbesichtigung und den vorliegenden Unterlagen wird für die Wertermittlung von einer mietfreien Wohnung ausgegangen.

5.2. Erschließungszustand / abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück ist über die Gablonzer Ring verkehrstechnisch erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag wird nicht mehr erhoben. Bei der Gablonzer Ring handelt es sich um eine endgültig hergestellte Hauptverkehrsstraße. Das Wertermittlungsobjekt und die Erschließungsstraße liegen annähernd niveaugleich. Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Wasser, Telefon und Kabelfernsehen angeschlossen. Zum Wertermittlungstichtag konnten keine weiteren öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben festgestellt werden, die noch zu entrichten wären. Daher wird davon ausgegangen, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

5.3. Baurechtliche Voraussetzungen

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb eines Bebauungsplans "Gablonzer Ring, Jeschkenweg, Gemarkungsgrenze und Wiesenstraße", Plan-Nr. 7.2.. Damit ist es nach den Grundsätzen des §30 BauGB bebaubar.

Die wesentlichen Grundlagen des gültigen Bebauungsplans sind:

Art und Nutzung:	Mischgebiet (MI)
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ):	1,0
Bauweise:	offen
Anzahl zulässiger Vollgeschosse:	4
sonstiges	Satteldach 30°

Das Grundstück ist bereits bebaut. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist mit der vorhandenen Bebauung ausgeschöpft.

5.4. Baugenehmigung

Aus den vorliegenden Unterlagen zur Bauakte geht hervor, dass eine Baugenehmigung für die vorhandene Bebauung vorliegt. Soweit aus den vorliegenden Plänen erkennbar ist, wurde das Gebäude entsprechend der genehmigten Pläne errichtet.

5.5. Denkmal- und/oder Ensembleschutz

Es besteht weder Denkmal- noch Ensembleschutz.

5.6. Abstandsflächen, Baulasten und Altlasten

Das Gebäude befindet sich im Geltungsbereich der städtischen Abstandsflächensatzung.

Von einer Kontaminierung des Grundstücks ist nicht auszugehen, da keine Verdachtsmomente vorliegen.

Ebenso liegt im Baulastenverzeichnis kein Eintrag vor.

5.7. Erhaltungssatzung

Das Grundstück liegt nicht im Gebiet einer Erhaltungssatzung.

5.8. Wohnungsbindung

Das Objekt unterliegt gemäß der vorgelegten Unterlagen nicht der Wohnungsbindung gemäß Wohnungsbindungsgesetz WoBindG.

6. Grundstück

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

6.1. Grundstücksform / Grundstücksabmessungen / Topographie

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten und hat eine leichte Hanglage. Das Grundstück ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt. Die gesamte Grundstücksgröße beträgt gemäß Grundbuch 2.602 m². Der Grundstücksanteil des Wertermittlungsobjekts ist 80,3 m² groß.

6.2. Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

Schädliche Bodenveränderungen waren beim Ortstermin nicht erkennbar. Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen und soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Gemäß dem Auftrag wurden weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen nicht durchgeführt.

6.3. Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine wertmindernden Immissionen festgestellt.

6.4. Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks

Das Bodenrichtwertgrundstück kann mit dem Objekt verglichen werden. Eine WGFZ Anpassung ist nicht erforderlich.

7. Bauliche Anlagen

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

7.1. Allgemeiner Hinweis zur Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie erteilte Auskünfte (vgl. hierzu auch Fotodokumentation in den Anlagen zu dieser Arbeit).

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Bedingungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurden nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden.

Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

7.2. Struktur und Nutzung des Gebäudes

Das Gebäude wurde zu Wohnzwecken errichtet. Es ist systematisiert erbaut und die Wohnungen sind Spiegelverkehrt angeordnet. Der Gebäudekomplex verfügt über 4 Eingänge, die die zentralen Treppenhäuser erschließen. Die Grundrisse sind als Zweispänner angelegt.

7.3. Vertikale Erschließung und Nutzung der Geschosse

Die vertikale Erschließung erfolgt jeweils über das zentrale Treppenhaus. Die Geschosse werden wohnwirtschaftlich genutzt.

7.4. Bauzustand und Beurteilung des Objektes

Es kann aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung keine Aussage hierzu getroffen werden. Von außen waren keine Bauschäden erkennbar.

7.5. Energetische Eigenschaften des Gebäudes

Untersuchungen bezüglich der Energieeffizienz des Gebäudes im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurden – soweit nicht erwähnt – nicht vorgenommen. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung jedoch vor. Der Energieverbrauch des Gebäudes liegt 129,4 kWh/(m²*a), was einer Energieeffizienzkategorie D entspricht (Energieträger: Erdgas). Dieser Verbrauch bzw. Bedarf ist baujahrestypisch für die Gebäudeklasse und deren Nutzungsart.

7.6. Alterswertminderung

Die Alterswertminderung beschreibt den Wertverlust einer Immobilie, der sich unvermeidbar mit zunehmendem Alter einstellt. Sie ist Folge des Verschleißes und der technischen Abnutzung der Bausubstanz sowie der allgemeinen Wertentwicklung von Immobilien im Laufe der Zeit. Die Alterswertminderung wird anhand der Restnutzungsdauer der Immobilie berechnet. Diese gibt an, wie viele Jahre die Immobilie voraussichtlich noch genutzt werden kann.

7.7. Abgrenzung von Alterswertminderung und Instandhaltungsstau

Alterswertminderung und Instandhaltungsstau sind zwei wichtige Faktoren, die bei der sachverständigen Bewertung von Immobilien den Wert mindern. Es ist jedoch wichtig, diese beiden Begriffe klar voneinander abzugrenzen, da sie unterschiedliche Auswirkungen auf die Bewertung haben. Die Alterswertminderung ist ein altersbedingter Wertverlust, der bei allen Immobilien eintritt. Der Instandhaltungsstau hingegen ist ein wertmindernder Faktor, der durch vernachlässigte Instandhaltung entsteht.

Bei der Immobilienbewertung müssen beide Faktoren berücksichtigt werden. Die Alterswertminderung wird anhand der Restnutzungsdauer berechnet, während die Wertminderung durch Instandhaltungsstau anhand der Kosten für die Beseitigung des Rückstaus berechnet wird.

7.8. Beurteilung des Instandhaltungszustands

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getroffen werden.

7.9. Beurteilung der Modernisierungsmaßnahmen

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getroffen werden.

7.10. Beurteilung der Grundrissqualität

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getroffen werden.

7.11. Beurteilung der Belichtungsverhältnisse

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getroffen werden.

7.12. möglicher Verdacht auf Hausschwamm

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getroffen werden.

7.13. Flächen und sonstige Kennzahlen

Die Berechnung der Flächen erfolgt auf Grund der vorliegenden Unterlagen. Die darin angegebenen Werte wurden vor Ort überschlägig geprüft, bzw. auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen überschlägig mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit ermittelt.

7.14. Bautechnische Beanstandungen

Bautechnische Beanstandungen konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden. Die Aufstellung der bautechnischen Beanstandungen erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, da das vorliegende Gutachten kein qualifiziertes Bauschadensgutachten ersetzen soll und kann.

7.15. Tabellarische Auflistung der Gebäudemerkmale

In den Anlagen zu dieser Arbeit ist eine Aufstellung der wesentlichen Merkmale des Gebäudes hinzugefügt.

7.16. Allgemein

Beschreibung der baulichen Anlagen des Wertermittlungsobjekts, gegliedert nach Gebäude, technischer Gebäudeausstattung, Innenausbau und nach besonderen Bauteilen.

7.17. Gebäude

Gebäudeart:	Mehrfamilienhäuser
Baujahr:	1974
Gesamtfläche:	Wohnfläche: $\approx 80,10 \text{ m}^2$ Nutzfläche: $\approx 7,50 \text{ m}^2$ Wohn-/Nutzfläche: $\approx 87,60 \text{ m}^2$
Geschosse:	Unter-, Erd-, vier Obergeschosse zzgl. Dachgeschoss
Gründung:	Bei Besichtigung nicht feststellbar
Geschossdecken:	Stahlbeton
Geschosshöhen:	Normale Deckenhöhe
Mauerwerk:	Massiv – Ziegel
Fassade:	Einfache Putzfassade
Fenster:	Nicht feststellbar
Verschattung:	Rolläden, einfache Ausführung
Dach:	Satteldach
Treppenhaus:	Nicht feststellbar

7.18. Technische Gebäudeausstattung

Wärmetechnik:	Nicht feststellbar
Raumluftechnik:	Nicht feststellbar
Elektrotechnik:	Nicht feststellbar
Aufzugstechnik:	Nicht feststellbar
Kommunikation:	Nicht feststellbar

7.19. Außenanlagen

Außenanlagen:	Teilweise ungepflegt
---------------	----------------------

8. Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl

- Gemäß § 6 ImmoWertV –
 - Schema zu den normierten Verfahren siehe Anlage A15 –
-

8.1. Grundsätze der Verfahrenswahl

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts 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. Eine Übersicht über die Bewertungsschemen ist dieser Arbeit mit angefügt.

8.2. Vergleichswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Vergleichswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 1, in den §§ 24 – 26 der ImmoWertV geregelt. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne ermittelt. In diesem Gutachten wird das Vergleichswertverfahren als unterstützendes Verfahren eingesetzt.

8.3. Ertragswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Ertragswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 2, in den §§ 27 – 34 der ImmoWertV geregelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. In diesem Gutachten wird das Ertragswertverfahren als vorrangiges Verfahren eingesetzt.

8.4. Sachwertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, in den §§ 35 – 39 der ImmoWertV geregelt. Mit dem Verfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern im Regelfall zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. In diesem Gutachten wird das Sachwertverfahren nicht durchgeführt.

8.5. Begründung der Verfahrenswahl

Das bewertete Objekt ist ein klassisches Renditeobjekt und demzufolge im Ertragswertverfahren zu bewerten. Unterstützend wird für den Zweck der Plausibilisierung das Vergleichswertverfahren herangezogen.

9.1. Bodenwertermittlung – Grundsätze

– Gemäß Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40 45 ImmoWertV –

9.1.1. Rechtsgrundlage

Im Sinne des § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 der ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

9.1.2. Bodenrichtwerte – Begriffsdefinition

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, Straßen oder Straßenabschnitte, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

9.1.3. Bodenrichtwerte – wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale sind zum Beispiel der Erschließungszustand, die spezielle Lage, die Art und das Maß der (möglichen) baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, der Grundstückszuschnitt, die Grundstücksausrichtung und ggf. auch vorliegende Immissionen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

9.1.4. Bodenrichtwerte – Berücksichtigung von speziellen Gegebenheiten

Spezielle Gegebenheiten eines Grundstückes werden vom Bodenrichtwert nicht erfasst; sie sind bei der Einzelwertermittlung zu berücksichtigen. Ebenso werden Vereinbarungen aus städtebaulichen Verträgen nicht erfasst, jedoch die bindenden Festsetzungen aus Bebauungsplänen. Spezielle Gegebenheiten sind zum Beispiel eine atypische Bebauung – im Vergleich zu einer typischen Neubebauung – oder die Nutzungsart, die Form, die Größe, die Bodenbeschaffenheit, ein abweichender Erschließungszustand, mögliche Immissionen oder werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen.

9.2. Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

9.2.1. Vergleich des Bodenrichtwert-Referenzgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

	Referenz GrStk	Bewert.GrStk
Bodenrichtwert k. A. vom:	01.01.2024	13.09.2024
Bodenrichtwert / m²:	320 €	
– keine Anpassungen –		
Bodenrichtwert / m² ohne Anpassungen:		320 €
Entwicklungsstufe:	Baureifes Land	Baureifes Land
Gemeinde:	Stadt Kaufbeuren	Stadt Kaufbeuren
Gemarkungsname:	k. A.	k. A.
Ortsteil:	k. A.	k. A.
Nutzungsart:	W (Wohngebiet)	Gemischte Baufläche (M)
Erschließungszustand:	beitragsfrei	beitragsfrei
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):		
Bodenrichtwert für Gartenland:		k. A.
Grundstücksgröße (m ²), herangezogen:		2.602 m ²
Grundstückstiefe (m, gemittelt):	0	k. A.
Grundstücksbreite (m, gemittelt):		k. A.
Bauweise:		offen
Anzahl der Geschosse:		4,0
Grundstücksform:		regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:		leichte Hanglage
Immissionen:		Keine

9.2.2. Bodenwert

Grundstücksfläche:	75,1 m²
Angepasster Bodenrichtwert / m ² zum 01.01.2024:	320 €
Bodenwert des Grundstückes:	24.032 €

Hinweis zur Berechnung

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.

10.1. Ertragswertverfahren – Grundsätze

– Gemäß Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 - 34 ImmoWertV –

10.1.1. Anwendung und Grundsätze

Im hier verwendeten, allgemeinen Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen) und 2. dem Bodenwert.

Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

10.1.2. Wertbeeinflussende Merkmale

Bei diesem Bewertungsverfahren bewirken vor allem die eingeführten Einflussgrößen die Wertbildung und die Wertunterschiede. Dies sind insbesondere ein markt- und objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz, die Höhe der nachhaltig erzielbaren Mieten, die Bewirtschaftungskosten, die Restnutzungsdauer aber auch Zustandsbesonderheiten.

10.1.3. Kapitalisierung von Erträgen

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Kapitalisierungsfaktor ist ein Vervielfältiger, mit dem der jährliche Reinertrag einer Immobilie multipliziert wird, um den sogenannten Gebäudeertragswert zu ermitteln. Zur Kapitalisierung werden zukünftig erwartete Erträge auf den Stichtag abgezinst.

Dabei wird ein Kapitalisierungsfaktor verwendet, der sich unter anderem aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz zusammensetzt. Es gilt der Grundsatz: je kürzer die Restnutzungsdauer, desto niedriger der Kapitalisierungsfaktor und umgekehrt. Je höher der Liegenschaftszinssatz, desto niedriger der Kapitalisierungsfaktor und umgekehrt.

10.2. Einwertung Gebäude

– Gemäß Anlage 4 ImmoWertV –

10.2.1. Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer

Typ / Kategorie: 4.3 Mehrfamilienhäuser

Baujahr: 1974

Brutto-Grundfläche: k. A.

Standardstufen:	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	80	80	80

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*
Außenwände:			100 %			23 %
Dächer:			100 %			15 %
Außentüren & Fenster:			100 %			11 %
Innenwände und -Türen:			100 %			11 %
Deckenkonstrukt. und Treppen:			100 %			11 %
Fußböden:			100 %			5 %
Sanitäreinrichtungen:			100 %			9 %
Heizung:			100 %			9 %
Sonstige technische Ausstattung:			100 %			6 %
Ermittelte Gesamtnutzungsdauer:						80 J
Ermittelte Standardstufe:						ImmoWertV – Stufe 3

Hinweise zur Berechnung:

Basierend auf dem oben dargestellten Modell der ImmoWertV werden für das Gebäude die Gesamtnutzungsdauer und die Standardstufe anhand der Gebäudemerkmale bestimmt.

10.2.2. Festlegung des Modernisierungsgrads

Maßnahme	Max.	Punkte
Dacherneuerung (inklusive Verbesserung der Wärmedämmung):	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	2,0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0,0
Modernisierung von Bädern:	2	0,0
Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Treppen):	2	0,0

* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils.

Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0,0
Modernisierungsgrad:		2,0

10.2.3. Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs

Wertermittlungstichtag:	13.09.2024
Baujahr der baulichen Anlagen:	1974
Baujahr, modifiziert:	1975
Gesamtnutzungsdauer:	80 J
Restnutzungsdauer, modifiziert:	31 J

Hinweise zur Modernisierung

zu 1.: Aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen wurde die Restnutzungsdauer verlängert. Der Umfang gilt als kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung. Für die Maßnahmen wurden 2 Punkte vergeben, welche gemäß der Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - 2021) in eine Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 31 Jahre, und in ein modifiziertes Baujahr von 1975 resultieren. Die Restnutzungsdauer entspricht dabei nicht dem Ergebnis aus Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter.

Erneuerung der Heizungsanlage 2023 (Auskunft gemäß WEG Protokoll)

10.3. Erträge – Ermittlung der marktüblichen Vergleichsmiete

– Anpassung der Vergleichsmieten an das Objekt –

10.3.1. Ermittlung des Durchschnitts aus den Vergleichsmieten (siehe Anlagen)

Machine Learning Preise 21st Real Estate:	9,43 €
Online Angebote, 21st Real Estate:	9,31 €
Immoscout 24 Mietangabe:	7,96 €
Durchschnitt aus den Ergebnissen der Vergleichsquellen:	8,90 €

10.3.2. Objektspezifische Anpassungen an die durchschnittliche Vergleichsmiete

Aufenthaltsqualität:	0,00 €
Ausstattungsqualität:	0,00 €
Objektgröße:	0,00 €
Energieklasse:	-0,50 €
Repräsentation:	-0,20 €
Lagequalität:	0,00 €
Marktmiete pro m², netto – Einschätzung:	8,20 €

Hinweis zu dieser Seite

Die Anpassung der Durchschnittsergebnisse aus den herangezogenen Vergleichsquellen basiert auf sachverständiger Einschätzung.

10.4. Erträge

- Reinertrag aus Rohertrag und Abzug der Bewirtschaftungskosten –
- Gemäß § 31 ImmoWertV –

Einh.	Bemerkung	Nutz.	Status	Größe m²	€ / m²	Netto / M.
	Wohnung	W	Marktmiete	80,1	8,20 €	656,82 €
	Parkplatz Nr. 4	W	Marktmiete		1 Stk	35,00 €

10.4.1. Rohertrag

Rohertrag / Monat – Summe aus oben dargestellten Einzelmieten: 692,00 €
x 12 = Rohertrag / Jahr: 8.304,00 €

10.4.2. Bewirtschaftungskosten*

abzgl. Bewirtschaftungskosten / Monat: 147,67 €
Ermittelte Bewirtschaftungskosten / Jahr: 1.772,00 €

10.4.3. Jahresreinertrag (Nettoeinnahmen / Jahr) – gerundet

Rohertrag / Jahr: 8.304 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten / Jahr: -1.772 €
Jahresreinertrag: 6.532 €

Hinweis zu dieser Seite

Das Sondernutzungsrecht am Parkplatz Nr.4 wird als mögliche Mieteinnahme im Rahmen einer Kapitalanlage als Erträge berücksichtigt

* Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV. Siehe Anlage A12 Bewirtschaftungskosten

10.5. Allgemeines Ertragswertverfahren – Berechnung

- Vorrangiges Verfahren –
- Gemäß § 27 bis § 34 ImmoWertV –

10.5.1. Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

10.5.1.1. Erträge

Bezeichnung	Rohertrag	BewK	Reinertrag	Faktor*	kapit. Ertrag
3-Zimmer-Wohnung:	8.304 €	1.772 €	6.532 €	28,7847	188.022 €
Summe:	8.304 €	1.772 €	6.532 €		188.022 €

10.5.1.2. Bodenwertverzinsung

Bezeichnung	jährliche Verzinsung	Faktor*	kapital. Verzinsung
Hauptgrundstück:	-113 €	28,7847	-3.251 €
Summe:	-113 €		-3.251 €

10.5.1.3. Ertragswert der baulichen Anlagen

Kapitalisierte Erträge:	188.022 €
Kapitalisierte Bodenwertverzinsung:	-3.251 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	184.771 €

10.5.2. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Ertragswert der baulichen Anlagen:	88,0%	184.771 €
Bodenwert des Grundstückes:	12,0%	24.032 €
Vorläufiger Ertragswert:	100,0%	208.803 €
Abzug Außenbesichtigung:		-41.761 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert:		167.042 €

10.5.3. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert:	167.042 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (keine Anpassung):	0 €
Ertragswert der Immobilie zum Stichtag 13.09.2024:	167.042 €

Hinweise zur Ermittlung des Ertragswerts

* Berechnung des Kapitalisierungsfaktors: $((0,0047 + 1) ^ 31 - 1) / ((0,0047 + 1) ^ 31 * ((0,0047 + 1) - 1)) = 28,7847$

zu 10.5.2.: Barwertfaktor von 28,7847 – basierend auf einer Restnutzungsdauer von 31 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von ,47 % (siehe Anlage A11 Liegenschaftszinssatz).

zu 2: Abzug wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung von 20 %

11.1. Vergleichswertverfahren – Grundsätze

– Gemäß Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 26 ImmoWertV –

11.1.1. Anwendung und Grundsätze

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen.

Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

11.1.2. Wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussenden Merkmale sind zum Beispiel, die spezielle Lage, die Aufenthalts- oder Ausstattungsqualität, die Einschätzung zur Energieeffizienz bzw. zum Modernisierungsrisiko und/oder die objektspezifische Marktgängigkeit der Immobilie.

11.2. Vergleichswertverfahren – Berechnung

- Unterstützendes Verfahren –
- Gemäß § 24 bis § 26 ImmoWertV –

11.2.1. Vergleichspreis(e) pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche

Umfeldbeob. (Online Angebote) 21st Real Estate:	2.569 €
Umfeldbeobachtung Kaufobjekte:	2.562 €
Vergleichspreis – Durchschnitt:	2.566 €

11.2.2. Objektspezifische Anpassung des Vergleichspreises

Vergleichswert – nach Anpassungen:	2.566 €
---	----------------

11.2.3. Auswertung der Einheit(en)

3-Zimmer-Wohnung:	80,10 m²	x	2.566 €	205.537 €
Sondernutzungsrecht Außenstellplatz Nr. 4:			Pauschalansatz	9.722 €
Vorläufiger Vergleichswert:				215.258 €
Abzug Außenbesichtigung:				-41.761 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:				173.497 €

11.2.4. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:	173.497 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (keine Anpassung):	0 €
Vergleichswert der Immobilie zum Stichtag 13.09.2024:	173.497 €

Hinweise zur Ermittlung des Vergleichswerts

Für das Vergleichswertverfahren werden Basiswerte herangezogen, und im Anschluss über Auf- oder Abschläge individuell an das Objekt angepasst.

zu 11.2.1.: Die Onlinenangebotspreise wurden sachverständig um 5 % korrigiert.

zu 11.2.2.: Das Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 04 wurde über die RND des Gebäudes mit einer Inflationsrate von 2 % abgezinst. Die Jährliche Mietsteigerung wurde mit den anstehend Instandhaltungskosten ausgeglichen. (Sachverständige Festlegung)

zu 3: Abzug wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung von 20 %

12. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

12.1. Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) ist der Preis, der für eine Immobilie unter normalen Marktbedingungen zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielt werden könnte. Er berücksichtigt alle relevanten Faktoren, wie die Lage, die Größe, den Zustand und die Ausstattung der Immobilie, aber auch die rechtlichen Gegebenheiten und die aktuelle Marktsituation.

12.2. Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren

Ertragswertverfahren:	167.042 €	(vorrangig angewandtes Verfahren)
Vergleichswertverfahren:	173.497 €	(unterstützend angewandtes Verfahren)

12.3. Aktuelle Marktsituation

Der aktuelle Immobilienmarkt ist nach wie vor stark angespannt, komplex und von vielen verschiedensten Faktoren beeinflusst. Die Inflation, steigende Baukosten und hohe Bauzinsen stellen Käufer vor Herausforderungen. Gleichzeitig steigen die Mieten in rasantem Tempo.

Die Prognose für die weitere Entwicklung des Marktes und ggf. auch neue politische Weichenstellungen ist aufgrund vieler Unsicherheiten ungewiss. Wegen dieser schwer absehbaren Marktentwicklungen kann sich das Ergebnis dieses Gutachtens kurzfristig als überholt darstellen.

12.4. Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungstichtag 13.09.2024

Beachten Sie, dass vorrangig durchgeführte Bewertungsverfahren priorisiert werden. Unterschiede zwischen den durchgeführten Verfahren gehen zugunsten der vorrangig durchgeführten Bewertung. Auf der Grundlage der wertrelevanten Merkmale und unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren wird der Verkehrswert nach §194 BauGB der bewerteten Immobilie wie folgt geschätzt:

167.000 €

einhundertsiebenundsechzigtausend Euro

München, den 03.12.2024

Paul Pletsch

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Marktwertermittlung von Standardimmobilien - Wohnen (Eiposcert)



A1 Objektbilder

– Außenaufnahmen –



Straßenansicht



Frontansicht (Wohnung rot gerahmt)

A1 Objektbilder

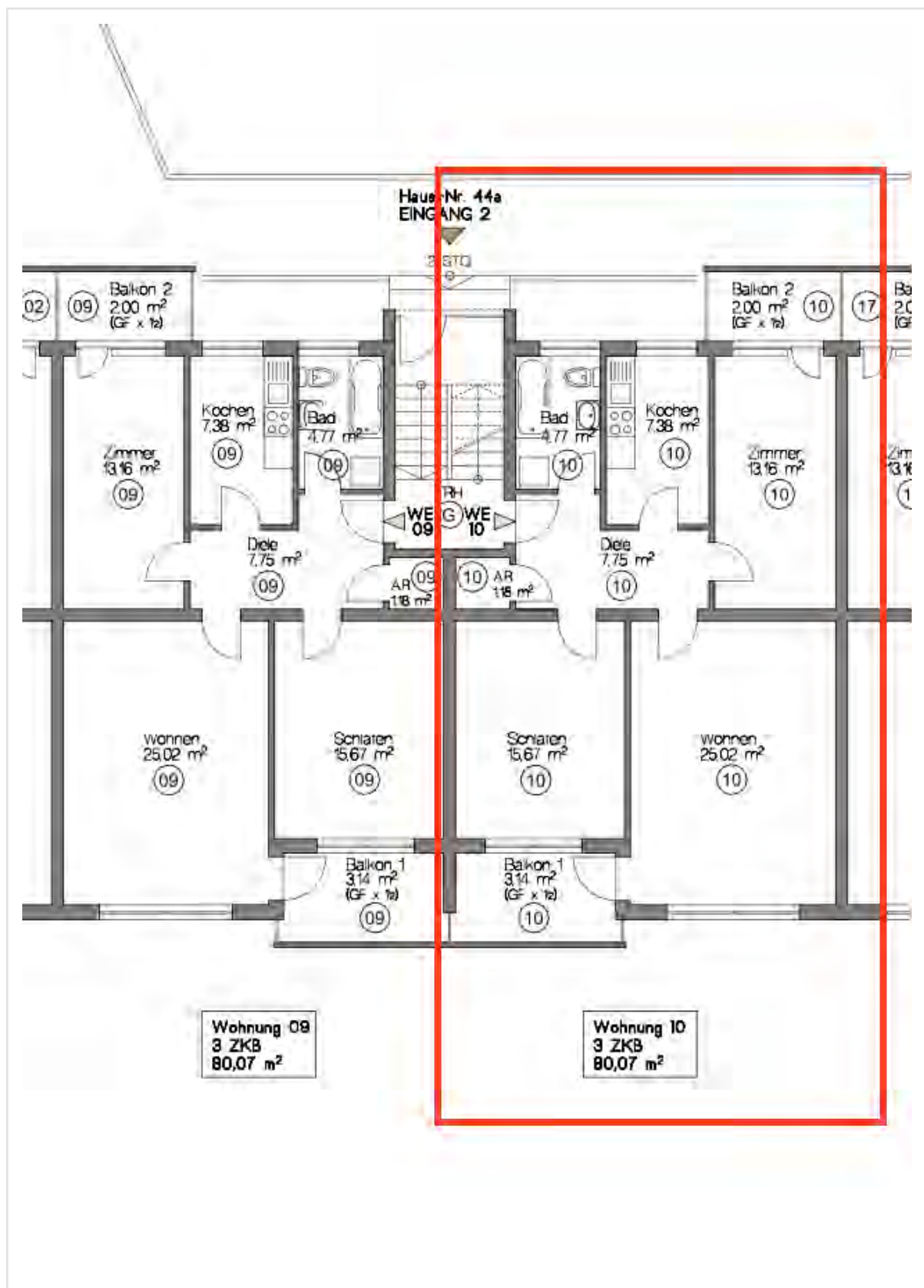
– Außenaufnahmen –



Balkon



Rückansicht



Bildschirmfoto 2024-10-29 um 11.48.57

Amtsgericht Grundbuch von		Kaufbeuren Kaufbeuren		Blatt	28555	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 1					
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige Lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			ha	a	m²			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage									
		a/b	c									
1	2	3						4				
1	-	28,88/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück										
		1737/18	Kfb.-Neugablonz, Gablonzer Ring 44, 44a, 44b, 44c, Gebäude- und Freifläche				26	02				
		verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 10 und K10 laut Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuch- blatt angelegt (Blatt 28546 bis Blatt 28599); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Aufschiebend bedingt durch die Zuweisung durch den Eigentümer sind Sondernutzungsrechte an den Gar- tenflächen Nrn. SNR 18, 25, 26 und den Pkw-Stell- plätzen Nrn. STP1 bis STP 5 begründet. wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 27.11.1973 URNr. 2774 R/1973 Notar Dr. Helmut Reiner, Kaufbeuren, sowie Änderungen der Teilungserklärung vom 07.06.2017 und 13.07.2017 URNrn. 1313 S, 1519 S/ 2017 Notar Dr. Manuel Straßer, Augsburg, Bezug genommen; in Blätter 8682 bis 8729 eingetragen am 11.02.1974 und hierher übertragen am 08.09.2017. Mayr										

Kaufbeuren Kaufbeuren 28555 · Geändert am 01.08.2024 · Abdruck vom 05.08.2024 · Seite 2 von 9 Seiten

A3 Grundbuch Wohnung

– Bestandsverzeichnis –

Amtsgericht Grundbuch von		Kaufbeuren Kaufbeuren		Blatt 28555		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen 1 R	
Bestand und Zuschreibungen				Abschreibungen					
Zur lfd. Nr. der Grundstücke				Zur lfd. Nr. der Grundstücke					
5		6		7		8			
1		Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. STP 4 der hier vorgetragenen Einheit zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 27.06.2018 URNr. 1598/S/2018 Notar Dr. Florian Satz, München; eingetragen am 24.07.2018. Breutel							
1		Die Teilungserklärung ist geändert: das Teileigentum an den Räumen Nr. 30, 32, 33, 34 und 35 (vorgetragen in den Blättern 28575, 28577, 28578, 28579 und 28580) wird in Wohnungseigentum umgewandelt; die Sondernutzungsrechte an den Kfz-Stellplätzen Stpl. 1 Neu bis Stpl. 5 Neu werden begründet und der Raumeinheit Nr. 35 (vorgetragen in Blatt 28580) zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 05.04.2019 URNr. 788 S/2019 Notar Dr. Manuel Straßer, Augsburg; eingetragen am 04.03.2020. Hesselbach							

Kaufbeuren Kaufbeuren 28555 · Geändert am 01.08.2024 · Abdruck vom 05.08.2024 · Seite 3 von 9 Seiten
Fortsetzung auf Einlegebogen

Kaufbeuren Kaufbeuren 28555 · Geändert am 01.08.2024 · Abdruck vom 05.08.2024 · Seite 3 von 9 Seiten
Fortsetzung auf Einlegebogen

A4 Energieausweis

– Verbrauchserfassung –

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

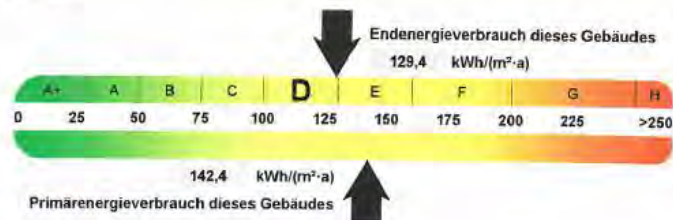
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

BY-2014-000255539

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

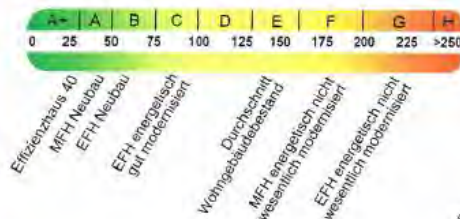
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

129,4 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.07.2010	30.06.2011	Erdgas E	1,10	344228	69930	274298	0,89
01.07.2011	30.06.2012	Erdgas E	1,10	333007	68681	264326	0,90
01.07.2012	30.06.2013	Erdgas E	1,10	367617	95280	272337	0,84
01.07.2010	30.06.2013	Leerstandszuschlag	1,10	182685	67186	115499	0,88

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{n0}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

A5 Unterlagensatz

– Herangezogene Unterlagen zum Objekt –

Folgende objektspezifische Unterlagen lagen zur Bewertung vor, bzw. wurden berücksichtigt:

- Grundbuchauszug
- Gebäudepläne / Grundriss(e)
- Altlastenankunft
- Baulastenankunft
- Energieausweis
- Teilungserklärung
- Wirtschaftsplan
- Protokolle der Eigentümerversammlung

Kurzhinweis zu dieser Seite:

– keine weiteren Hinweise –

A6 Wohn- /Nutzfläche

– Alle Angaben in m², gerundet auf zwei Kommastellen –

Bezeichnung	Fl. m²	Nutz. %	Fläche m²
Kellerraum	7,47	100,0%	7,47
Keller:			7,47
<u>Nutzfläche:</u>			<u>7,47</u>
Bad	4,77	100,0%	4,77
Kochen	7,38	100,0%	7,38
Diele	7,75	100,0%	7,75
Zimmer	13,16	100,0%	13,16
Wohnen	25,02	100,0%	25,02
Schlafen	15,67	100,0%	15,67
Abstellraum	1,18	100,0%	1,18
Balkon 1	6,28	50,0%	3,14
Balkon 2	4,00	50,0%	2,00
Erdgeschoss			80,07
<u>Wohnfläche:</u>			<u>80,07</u>
<u>Gesamtfläche:</u>			<u>87,54</u>

Hinweis zu dieser Flächenermittlung

Diese Aufstellung wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Materials (Planungsunterlagen) erstellt, ist aber ohne Gewähr. Grundlage der Berechnung ist nach Möglichkeit die Wohnflächenverordnung bzw. abweichend davon die DIN 277.

Bitte beachten Sie, dass im Zweifelsfall die Flächenangaben auf Auskunft des Auftraggebers oder auf vorliegenden Dokumenten (z. B. Teilungserklärung) basieren. Flächen wurden nicht grundsätzlich nachgemessen bzw. geprüft.

A7 Vergleichspreise – Umfeldbeobachtung Mietangebote

– Aus verschiedenen Onlineportalen, inklusive historischer Angebote –

Objekttyp	Angebot vom	Fläche (m²)	Kaltmiete	Miete / m²
2-Zi-Wohnung	30.09.2024	63 m²	620€	9,84 €
Baujahr 1973 Etage 5 Lage: 87600 Kaufbeuren, Blattneiweg				
2-Zi-Wohnung	30.09.2024	70 m²	680€	9,66 €
Baujahr 1992 Etage 2 Lage: 87600 Kaufbeuren, Sonnenstr.				
2-Zi-Wohnung	30.06.2024	70 m²	650€	9,29 €
Baujahr 1992 Etage 1 Lage: 87600 Kaufbeuren, Lerchenfeldstr.				
2-Zi-Wohnung	31.03.2024	70 m²	650€	9,23 €
Baujahr 1992 Etage 2 Lage: 87600 Kaufbeuren, Sonnenstr.				
2-Zi-Wohnung	31.12.2023	70 m²	630€	8,95 €
Baujahr 1992 Etage 2 Lage: 87600 Kaufbeuren, Sonnenstr.				
3-Zi-Wohnung	30.09.2024	76 m²	750€	9,93 €
Baujahr 1959 Etage 1 Lage: 87600 Kaufbeuren, Lerchenfeldstr.				
3-Zi-Wohnung	30.09.2024	83 m²	850€	10,24 €
Baujahr 1977 Etage 5 Lage: 87600 Kaufbeuren, Blattneiweg				
3-Zi-Wohnung	31.12.2023	83 m²	700€	8,47 €
Baujahr 1973 Etage 1 Lage: 87600 Kaufbeuren, Dessestr.				
4-Zi-Wohnung	31.12.2023	99 m²	900€	9,09 €
Baujahr 1977 Etage 4 Lage: 87600 Kaufbeuren, Blattneiweg				
3-Zi-Wohnung	30.09.2024	100 m²	750€	7,50 €
Baujahr 1956 Lage: 87600 Kaufbeuren, Gürtlerstr.				
5-Zi-Wohnung	30.09.2024	102 m²	920€	9,02 €
Baujahr 1955 Etage 1 Lage: 87600 Kaufbeuren, Hüttenstraße				
4-Zi-Wohnung	31.03.2024	105 m²	1.100€	10,48 €
Baujahr 1968 Lage: 87600 Kaufbeuren, Gürtlerstraße				
Miete / m² – Durchschnittswert:				9,31 €

Hinweis zu dieser Aufstellung

Abruf am 30.10.2024 per API-Datenschnittstelle an die Smart-Data-Datenbank von 21st Real Estate – mit mehr als 40 Millionen gespeicherten, täglich aus einer Vielzahl von Quellen gesammelten und aktualisierten Angeboten.

Ausgewertet wurden die letzten 10 Angebote vor dem Wertermittlungsstichtag. Die Suchparameter wurden an die Objektart, die Lage und an die Größe des Wertermittlungsobjekts angepasst wie folgt: ,75 km Radius, Angebote von 2023-Q4 bis 2024-Q4, Baujahr von 1954 bis 1994, Fläche 60 bis 110 m².

A8 Vergleichspreise – Umfeldbeobachtung Kaufobjekte

– Vergleich von alternativen Angeboten –

Objektyp	Fläche (m²)	Preis	€/ m²
Nr. 10343 Apartment	83 m²	258.000 €	3.107 €
Vergleichbarkeit:	Gut vergleichbare Merkmale		
Einschätzung:	Ähnlich wie Bewertungsobjekt		
Stichtag:	19.01.2024		
Baujahr:	1973		
Vermietungszustand:	Vermietet		
Sudentenstraße 60a,			
Nr. 10344 Apartment	81 m²	215.000 €	2.656 €
Vergleichbarkeit:	Weniger vergleichbare Merkmale		
Einschätzung:	Eher besser als Bewertungsobjekt		
Stichtag:	31.01.2024		
Baujahr:	1976		
Modernisierung:	Teilweise modernisiert		
Antoniwalder Weg 22			
Nr. 10345 Apartment	83 m²	264.000 €	3.188 €
Vergleichbarkeit:	Weniger vergleichbare Merkmale		
Einschätzung:	Eher besser als Bewertungsobjekt		
Stichtag:	19.02.2024		
Baujahr:	1977		
Modernisierung:	Teilweise modernisiert		
Antoniwalder Weg 20,22,24,26			
Nr. 10346 Zimmer-Wohnung	83 m²	217.000 €	2.620 €
Vergleichbarkeit:	Weniger vergleichbare Merkmale		
Einschätzung:	Eher schlechter als Bewertungsobjekt		
Stichtag:	15.03.2024		
Baujahr:	1977		
Dessestraße 50 (Hochhaus)			
Nr. 10347 Zimmer-Wohnung	83 m²	181.000 €	2.190 €
Vergleichbarkeit:	Weniger vergleichbare Merkmale		
Einschätzung:	Eher schlechter als Bewertungsobjekt		
Baujahr:	1977		
Vermietungszustand:	Vermietet		
Blattneiweg 16 (Hochhaus)			

Nr. 10348	Zimmer-Wohnung	83 m ²	158.000 €	1.908 €
------------------	----------------	-------------------	-----------	---------

Vergleichbarkeit:	Weniger vergleichbare Merkmale
Einschätzung:	Eher schlechter als Bewertungsobjekt
Stichtag:	28.06.2024
Baujahr:	1977
Vermietungszustand:	Vermietet

Dessestraße 50 (Hochhaus)

Nr. 10347	Zimmer-Wohnung	83 m ²	174.000 €	2.101 €
------------------	----------------	-------------------	-----------	---------

Vergleichbarkeit:	Weniger vergleichbare Merkmale
Einschätzung:	Eher schlechter als Bewertungsobjekt
Stichtag:	12.07.2024
Baujahr:	1977
Vermietungszustand:	Vermietet

Dessestraße 50 (Hochhaus)

Nr. 10349	Apartment	76 m ²	207.000 €	2.724 €
------------------	-----------	-------------------	-----------	---------

Vergleichbarkeit:	Sehr gut vergleichbare Merkmale
Einschätzung:	Ähnlich wie Bewertungsobjekt
Stichtag:	24.07.2024
Baujahr:	1974

Gablonzer Ring 44c (Gleiches Grundstück/Nachbarhaus)

Preis / m² – Durchschnittswert:	2.562 €
---	----------------

Hinweis zu dieser Aufstellung

Die Umfeldbeobachtung basiert auf der Auskunft aus der Kaufpreissammlung für Wohnungseigentum des GAA Ausschuss Kaufbeuren vom 30.09.2024.

Die oben gelisteten Einträge wurden aus dem Angebot vergleichbarer Objekte in der Nähe des Wertermittlungsobjektes gefiltert.

A9 Vergleichspreise – Umfeldbeobachtung Kaufangebote (Online)

– Vergleich von Onlineangeboten –

Objekttyp	Angebot vom	Fläche (m²)	KaufpreisPreis / m²
3-Zi-Wohnung	31.03.2024	70 m²	2.831 €
Baujahr 1993 Etage 2 Lage: 87600 Kaufbeuren, Gablonzer Ring			
3-Zi-Wohnung	30.09.2024	77 m²	3.000 €
Baujahr 1974 Etage 1 Lage: 87600 Kaufbeuren, Gablonzer Ring			
3-Zi-Wohnung	31.03.2024	82 m²	2.810 €
Baujahr 1973 Etage 5 Lage: 87600 Kaufbeuren, Dessestraße			
3-Zi-Wohnung	30.09.2024	83 m²	2.751 €
Baujahr 1973 Etage 6 Lage: 87600 Kaufbeuren, Dessestraße			
3-Zi-Wohnung	30.09.2024	83 m²	2.831 €
Baujahr 1973 Lage: 87600 Kaufbeuren, Dessestr.			
3-Zi-Wohnung	31.03.2024	83 m²	2.651 €
Baujahr 1973 Etage 4 Lage: 87600 Kaufbeuren, Dessestraße			
3-Zi-Wohnung	31.03.2024	83 m²	2.169 €
Baujahr 1973 Etage 8 Lage: 87600 Kaufbeuren, Dessestraße			
4-Zi-Wohnung	30.09.2024	99 m²	2.566 €
Baujahr 1973 Etage 4 Lage: 87600 Kaufbeuren, Dessestr.			
4-Zi-Wohnung	31.03.2024	99 m²	2.515 €
Baujahr 1994 Etage 2 Lage: 87600 Kaufbeuren, Lerchenfeldstr.			
4-Zi-Wohnung	31.03.2024	99 m²	2.919 €
Baujahr 1979 Etage 8 Lage: 87600 Kaufbeuren, Blattneiweg			
Kaufpreis / m² – Durchschnittswert:			2.704 €

Hinweis zu dieser Aufstellung

Abruf am 30.10.2024 per API-Datenschnittstelle an die Smart-Data-Datenbank von 21st Real Estate – mit mehr als 40 Millionen gespeicherten, täglich aus einer Vielzahl von Quellen gesammelten und aktualisierten Angeboten. Ausgewertet wurden die letzten 10 Angebote vor dem Wertermittlungsstichtag. Die Suchparameter wurden an die Objektart, die Lage und an die Größe des Wertermittlungsobjekts angepasst wie folgt: ,75 km Radius, Angebote von 2023-Q4 bis 2024-Q4, Baujahr von 1954 bis 1994, Fläche 60 bis 110 m².

A10 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 28.10.2024 10:25:27 –
– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

Makrolage – Einzelwerte des Profilabrufs		Score-Wert Gewichtung
		Absoluter Wert
Score-Kategorie: Anbindung		
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde.	94,0	1,000%
		4,000
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	42,0	1,000%
		195,000
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 90-minütigen Einzugsgebiets.	43,0	1,000%
		532,000
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	43,0	2,000%
		31,000
Die Anzahl der Bahnhöfe aller Kategorien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	26,0	0,700%
		12,000
Die Anzahl der Bahnhöfe aller Kategorien innerhalb der Gemeinde.	72,0	8,540%
		1,000
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 3 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	33,0	0,140%
		1,000
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 3 innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,350%
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 4 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	37,0	0,210%
		2,000
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 4 innerhalb der Gemeinde.	94,0	0,700%
		1,000
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 5 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	40,0	0,350%
		4,000
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 5 innerhalb der Gemeinde.	89,0	1,050%
		1,000
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 6 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	22,0	0,420%
		8,000
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 6 innerhalb der Gemeinde.	75,0	1,050%
		1,000
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 und 2 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	0,0	0,210%
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 und 2 innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,280%

Score-Kategorie: Arbeitsmarkt

Der gleitende Durchschnittswert der Arbeitslosenquoten der Gemeinde in den letzten 12 Monaten (Stand März 2023).	62,0	-2,800%
		0,040
Der gleitende Durchschnittswert der Arbeitslosenquoten der Gemeinde in den letzten 3 Monaten (Stand März 2023).	67,0	-1,400%
		0,044
Die Arbeitslosenquote der Gemeinde (Stand März 2023).	70,0	-2,800%
		0,045

Score-Kategorie: Bildung

Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	63,0	0,800%
		1.594,350
Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	27,0	1,200%
		1.122,136
Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	66,0	2,000%
		1.217,824
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	41,0	0,800%
		2.683,375
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	12,0	1,200%
		1.900,840
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	49,0	2,000%
		2.027,551
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	31,0	0,400%
		34,000
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	43,0	0,120%
		298,000
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde.	97,0	0,560%
		7,000
Die Anzahl der Grundschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	17,0	0,280%
		1,512
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	34,0	0,400%
		6,000
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	46,0	0,120%
		54,000
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde.	96,0	0,560%
		2,000
Die Anzahl der Gymnasien pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	24,0	0,240%
		0,267

Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte – fortfahrend

Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	47,0	0,400%
		20,000
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	57,0	0,120%
		155,000
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde.	98,0	0,560%
		5,000
Die Anzahl der Sekundarschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	53,0	0,240%
		0,889
Die Anzahl der Universitäten innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	36,0	0,750%
		2,000
Die Anzahl der Universitäten innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	23,0	0,090%
		15,000
Die Anzahl der Universitäten innerhalb der Gemeinde und ihres 90-minütigen Einzugsgebiets.	43,0	0,060%
		100,000
Die Anzahl der Universitäten innerhalb der Gemeinde.	98,0	2,100%
		2,000
Score-Kategorie: Demographie		
Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	80,0	1,750%
		0,028
Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	86,0	1,750%
		0,057
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	22,0	-0,400%
		44,104
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	33,0	-0,120%
		44,105
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde.	27,0	-3,480%
		44,400
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde	52,0	2,450%
		0,988
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	82,0	0,700%
		0,999
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets	95,0	0,350%
		1,012
Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde	47,0	-2,600%
		0,229

Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	28,0	-1,400%
		0,219
Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	20,0	-2,400%
		-0,007
Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	12,0	-1,600%
		-0,011
Score-Kategorie: Immobilienmarkt		
Das durchschnittliche Mietniveau für Wohnen innerhalb der Gemeinde.	85,0	2,400%
		10,854
Das durchschnittliche Preisniveau für Wohnen innerhalb der Gemeinde.	86,0	2,400%
		3.699,578
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnmietniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre.	44,0	0,900%
		0,110
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnmietniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre.	64,0	1,200%
		0,337
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnmietniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 8 Jahre.	87,0	0,900%
		0,606
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnpreisniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre.	11,0	0,900%
		-0,056
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnpreisniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre.	28,0	1,200%
		0,317
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnpreisniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 8 Jahre.	41,0	0,900%
		0,747
Score-Kategorie: Immobilienmarktindizes		
Die Leerstandsrate für Wohnen innerhalb des Landkreises.	43,0	-1,200%
		0,027
Score-Kategorie: Infrastruktur		
Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	40,0	0,505%
		42,000
Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde.	99,0	0,505%
		12,000
Score-Kategorie: Kriminalität		
Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten innerhalb der Gemeinde.	97,0	-0,800%
		1.887,000
Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	5,0	-0,800%
		332,047

Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	27,0	-2,400%
		406,804
Score-Kategorie: Kultur und Freizeit		
Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	48,0	0,505%
		93,000
Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde.	99,0	0,505%
		34,000
Score-Kategorie: Medizinische Versorgung		
Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	29,0	0,505%
		48,000
Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde.	97,0	0,505%
		14,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	31,0	1,574%
		5,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	47,0	1,103%
		43,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 90-minütigen Einzugsgebiets.	60,0	0,200%
		152,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde.	96,0	2,103%
		2,000
Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	34,0	0,505%
		10,000
Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde.	99,0	0,505%
		6,000
Score-Kategorie: Nahversorgung		
Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	36,0	0,505%
		165,000
Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde.	98,0	0,505%
		43,000
Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	38,0	0,505%
		193,000
Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde.	98,0	0,505%
		43,000
Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	34,0	0,505%
		719,000

Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte – fortfahrend

Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde.	98,0	0,505%
		215,000
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	0,0	0,354%
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	29,0	0,293%
		8,000
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,293%
Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	47,0	0,505%
		149,000
Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde.	99,0	0,505%
		48,000
Score-Kategorie: Wirtschaft		
Die jährliche Bruttowertschöpfung innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	52,0	1,250%
		9.180.027.196,348
Die jährliche Bruttowertschöpfung innerhalb der Gemeinde.	98,0	1,250%
		1.968.944.544,000
Die jährliche Bruttowertschöpfung pro Kopf innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	68,0	1,250%
		41.347,749
Die jährliche Bruttowertschöpfung pro Kopf innerhalb der Gemeinde.	86,0	1,250%
		42.997,566
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Haushalt innerhalb der Gemeinde.	23,0	1,167%
		48.635,996
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	72,0	1,167%
		26.785,795
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde.	54,0	1,167%
		25.657,255
Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	51,0	0,750%
		6.022.732.375,646
Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde.	98,0	0,750%
		1.190.137.453,490
Mikrolage – Einzelwerte des Profilabrufs		
	Score-Wert	Gewichtung Absoluter Wert
Score-Kategorie: Anbindung		
Der Zugang der Lage zu Bus- und Tram-Haltestellen sowie S+U und Regionalbahnhöfen relativ zur übergeordneten Makroregion.	26,0	25,000%
		25,885

Score-Kategorie: Bildung

Der Zugang der Lage zu Kindergärten relativ zur übergeordneten Makroregion.	84,0	7,000%
		84,171
Der Zugang der Lage zu Schulen (bzw. Grundschulen, Gymnasien, Haupt- und Realschulen) relativ zur übergeordneten Makroregion.	50,0	7,000%
		49,534

Score-Kategorie: Infrastruktur

Der Zugang der Lage zu Industrieflächen relativ zur übergeordneten Makroregion.	91,0	-10,000%
		91,434
Die durch Schienen-, Straßen- und Flugverkehr sowie Einrichtungen und Aktivitäten verursachte Lärmbelastung innerhalb der Lage relativ zur übergeordneten Makroregion.	63,0	-7,000%
		42,190

Score-Kategorie: Kombinierte Scores

Der Zugang der Lage zu Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken, relativ zur übergeordneten Makroregion.	86,0	15,000%
		85,847
Der Zugang der Lage zu Grün- und Wasserflächen relativ zur übergeordneten Makroregion.	5,0	7,000%
		5,028
Der Zugang der Lage zu medizinischen Einrichtungen wie Apotheken, Krankenhäuser und Sanitätshäuser, relativ zur übergeordneten Makroregion.	76,0	5,000%
		75,605
Die relative Position der Lage im Sozialgefüge der übergeordneten Makroregion gemessen anhand von Kaufkraft, Beschäftigung und dem Immobilienpreisniveau.	16,0	10,000%
		16,015

Score-Kategorie: Kultur und Freizeit

Der Zugang der Lage zu Spielplätzen relativ zur übergeordneten Makroregion.	77,0	2,000%
		76,536

Score-Kategorie: Nahversorgung

Der Zugang der Lage zu Bäckereien relativ zur übergeordneten Makroregion.	78,0	2,500%
		77,840
Der Zugang der Lage zu Supermärkten relativ zur übergeordneten Makroregion.	76,0	2,500%
		76,350

A11 Liegenschaftszinssatz

– Festlegung –

Allgemein

Gemäß der ImmoWertV – § 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens – wird der vorläufige Ertragswert unter anderem auf einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und (...) an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. (Quelle: ImmoWertV 2021 – Text zur besseren Lesbarkeit gekürzt)

1. Liegenschaftszins, vor Anpassungen

Liegenschaftszinssatz des Gutachterausschusses zum WEST: 0,40 %

2. Anpassungen anhand der Objektmerkmale über Näherungsschritte

Risikobewertung – Standort / Infrastruktur		
	Eher schlechtere Lage	0,02 %
Risikobewertung – Entwicklung Gesamtmarkt		
	Keine absehbare Veränderung	0,00 %
Risikobewertung – objektspez. Marktgängigkeit		
	Eindeutig negative Einschätzung	0,03 %
Bewertung – Restnutzungsdauer		
	30-50 J	0,00 %
Risikobewertung – Investitionen		
	Eher negative Einschätzung	0,01 %
Risikobewertung – Mietverträge		
	Eher negative Merkmale	0,01 %

3. Liegenschaftszinssatz, nach Anpassungen, festgelegt: 0,47 %

Kurzhinweis zu dieser Seite:

Quelle des gewählten Liegenschaftszinssatzes ist der Immobilienmarktbericht von 2022 des Gutachterausschusses Kempten. Der Lokale, sowie die angrenzenden Gutachterausschüsse können keine aktuelleren Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen zur Verfügung stellen.

Es erfolgt zudem eine sachverständige, objektspezifische Anpassung in Näherungsschritten.

A12 Bewirtschaftungskosten

– Berechnung auf Basis der ImmoWertV (wohnwirtschaftliche Nutzung) –

1. Verwaltungskosten – jährlich

		€ / Einheit	
Wohneinheiten:	1 Stk	351,00 €	351,00 €
Garagen und Stellplätze:	1 Stk	46,00 €	46,00 €
Zwischensumme:			397,00 €

2. Instandhaltungskosten – jährlich

		€ / Einheit	
Fläche zu Wohnen, Büro, Praxen, Geschäfte:	80,1 m²	13,80 €	1.105,38 €
Garagen und Stellplätze, Stück:	1 Stk	104,00 €	104,00 €
Zwischensumme:			1.209,00 €

3. Mietausfallwagnis – jährlich

Rohertrag aus Vermietung und Verpachtung:	8.304,00 €
Mietausfallwagnis:	2,00 %
Zwischensumme:	166,00 €

4. Bewirtschaftungskosten, Summe – gerundet

Verwaltungskosten:	397 €
Instandhaltungskosten:	1.209 €
Mietausfallwagnis:	166 €
Betriebskosten:	0 €
Summe, gesamt / Jahr:	1.772 €

Hinweis zu dieser Seite

Basis zur Berechnung ist die ImmoWertV, Anlage 3 – Modellansätze für Bewirtschaftungskosten. Eine Anpassung erfolgt gemäß Ziff. III der Anlage, mit einem Faktor von 1,5279 – basierend auf einem Verbraucherpreisindex VPI von 77,1 in Okt. 2001 zu 117,8 in Okt. 2023 (jew. Basisjahr 2020). Bei einer rein wohnwirtschaftlichen Nutzung wird – gemäß der ImmoWertV mit einem Mietausfallwagnis von 2 % kalkuliert.

A13 Umweltrisiko – Kartendarstellung

- Abgerufene Adresse: Gablonzer Ring 44, 87600 Kaufbeuren –
- Quelle: geoveris.de –



Hochwasser – Gefährdung: GK 1 (keine Gefährdung)



Starkregen – Gefährdung: SGK 2 (mittlere Gefährdung)

A14 Rechtsgrundlagen – tabellarische Darstellung

– Gesetze und weitere rechtliche Grundlagen zu diesem Gutachten –

Bayerische Bauordnung

(Bundesland: Bayern) – in der Fassung gültig vom 01.06.2021.

Gesetz über das Kreditwesen (KWG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1935.

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken (BelWertV)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.05.2006.

Pfandbriefgesetz (PfandBG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 19.07.2005.

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 24.08.1965.

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1900.

Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 15.01.1919.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.11.2020.

DIN 277

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.08.2021.

Wohnflächenverordnung (WoFlV)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2004.

Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 20.09.2023.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2022.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Baugesetzbuch (BauGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.11.2022.

A14 Rechtsgrundlagen – weitere Erläuterungen

– Umgang mit Informationen zur Beschaffenheit des Grundstücks –

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen sowie des Grund und Bodens basieren ausschließlich auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten und gemäß Auftrag beschafften Unterlagen. Zusätzlich fließen in das Gutachten die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung ein.

Für das vorliegende Gutachten wurde bei der Ortsbesichtigung auf Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bauteilöffnungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen verzichtet. Ebenfalls wurde keine Bodenuntersuchung vorgenommen.

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Maße wurden aus den seitens des Auftraggebers vorgelegten bzw. beschafften Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte keine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen und Auflagen.

Auf zerstörende Untersuchungen wurde ebenfalls verzichtet.

Alle Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Auftragnehmer (dem Sachverständigen) gegeben worden sind – sowie auf den vorgelegten Unterlagen. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde ebenfalls nicht geprüft, es sei denn, dies wäre im Verlauf dieser Arbeit anderweitig vermerkt. Es wird damit im Regelfall davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

A15 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung

– Überblick zur besseren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens –

A151. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

Sachwert- verfahren	Ertragswert- verfahren	Vergleichs- wertverfahren
nicht durchgeführt	vorrangiges Verfahren	unterstützendes Verfahren

A152. Die Bewertungsschemen zu den Verfahren (vereinfachte Darstellung)

Ermittlung Bodenwert	Ermittlung Bodenwert	Vergleich mit anderen Objekten
Ermittlung Wert bauliche Anlagen	Festlegung Liegenschaftszinssatz	Anpassung an individuelle Merkmale
Ermittlung wert- haltiger Bauteile	Ermittlung des Jahresreinertrags	Ermittlung vorläufiger Vergleichswert
=	-/-	
Vorläufiger Sachwert	Bodenwertverzinsung	
x	=	
Anpassung an Markt (Sachwertfaktor)	Ertragswert Bauliche Anlagen	
	+	
	Bodenwert	
Prüfung einer Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV		
=	=	=
Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert	Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert
+/-	+/-	+/-
Besondere, objekt- spezifische Merkmale	Besondere, objekt- spezifische Merkmale	Besondere, objekt- spezifische Merkmale
=	=	=
Sachwert	Ertragswert	Vergleichswert

A16 Glossarium

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

Abkürzung	Begriff
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukostenindex
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWF	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LSZ	Liegenschaftszinssatz
LWG	Landeswassergesetz
NFL	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Reinertrag
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
VG	Vollgeschoss
VPI	Verbraucherpreisindex
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungsstichtag
Wfl	Wohnfläche
WNfl	Wohn-/Nutzfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung

A17 Haftungsausschluss

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

Der Auftragnehmer (Sachverständige) haftet unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausschließlich für vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten.

Der Auftragnehmer haftet – gleich aus welchem Rechtsgrund – für einen Schaden, der auf einem mangelhaften Gutachten beruht, nur dann, wenn er oder ein von ihm eingesetzter Mitarbeiter diesen Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere auch für jene, die im Rahmen einer Nacherfüllung entstehen. Unberührt bleibt die Haftung des Auftragnehmers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und wegen der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Mitarbeiters beruhen.

Besteht ein Schadensersatzanspruch des Auftraggebers wegen schuldhafter Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch den Auftragnehmer, so ist dieser auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, sofern und soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Auftragnehmers vorliegen.

Die Haftung des Auftragnehmers für seine schriftlichen Ausarbeitungen gegenüber einem Dritten ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Auftraggebers ausgeschlossen, auch für den Fall einer Abtretung durch den Auftraggeber.

Informationen über mögliche besondere Risiken infolge Erdbeben-, Starkregen-, Hochwasser-, Bergschäden-, Waldbrand-, Blitzschlag- und Sturmrisiken u.a.m. liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Untersuchungen hinsichtlich der vorbezeichneten Risiken sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass vorbezeichnete Risiken nicht vorhanden sind.

Der Auftragnehmer haftet nicht für besondere Grundstücksgegebenheiten, Rechtsverhältnisse und dergleichen. Dies gilt insbesondere für mögliche schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen u.a.m., erschwerte Gründungsverhältnisse, ggf. den Wert ungünstig beeinflussende Grundwasserverhältnisse. Entsprechende Gegebenheiten werden nur dann als Wertminderung berücksichtigt, wenn sie vom Auftraggeber benannt wurden und für die Bewertung von relevantem Einfluss sind.

Die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und Informationen werden seitens des Auftragnehmers durch Zufallsstichprobe geprüft verwendet.