

Verkehrswertgutachten gemäß § 194 BauGB

Erstellt zu Auftragsreferenz K 18/24

Garage

**Gablonzer Ring 44
87600 Kaufbeuren**



Verkehrswert:

11.000 €

elftausend Euro

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:

13.09.2024

Objektbesichtigung:

13.09.2024

Gutachtenzweck:

Zwangsversteigerungsverfahren

Auftraggeber:

Amtsgericht Kaufbeuren
PF 1142, 87571 Kaufbeuren

Hinweis zur Ausfertigung:

Gutachten Nr. 258402 vom 26.11.2024
Textteil mit 38, Anlagen mit 15 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. 258402 vom 26.11.2024 –

1.1. Objektart

Garage

Garage Nr.04

1.2. Grundstück

Grundbuch: Kaufbeuren, Blatt 28585

Grundstücksgröße: 5,2 m² (Gesamtgröße: 2.602 m²)

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

1.3. Bauliche Anlagen

Anzahl Gebäude: 1

Anzahl Einheiten: k. A.

Anzahl PKW-Stellplätze: 1 Garagenstellplatz

Flächenangabe: -

Wohn- /Nutzfläche: -

Energieverbrauch: k. A.

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: 11.000 €

1.5. Kennzahlen

Rohertrag / Jahr: 600 €

Bewirtschaftungskosten / Jahr: 162 €

Reinertrag / Jahr: 438 €

Liegenschaftszinssatz: 0,47 %

	Vorläufig, vor boG*	Endergebnis
Ertragswert (vorrangiges Verfahren):	11.238 €	11.238 €
Rohertrag, Faktor:	18,7	18,7
Reinertrag, Faktor:	25,7	25,7
Ertragswert d. baul. Anlagen:	12.383 €	88,0%
Bodenwert:	1.664 €	12,0%

	Vorläufig, vor boG*	Endergebnis
Sachwert (unterstützendes Verfahren):	11.927 €	9.118 €
Vergleichswert (unterstützendes Verfahren):	13.866 €	11.057 €

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 38 Seiten | Anlagen mit 15 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.	Sachwertverfahren	26
10.1.	Sachwertverfahren – Grundsätze	26
10.2.	Einwertung Gebäude	27
10.3.	Sachwertverfahren – Berechnung	30
11.	Ertragswertverfahren	31
11.1.	Ertragswertverfahren – Grundsätze	31
11.2.	Jahresreinertrag	32
11.3.	Ertragswertverfahren – Berechnung	33
12.	Vergleichswertverfahren	35
12.1.	Vergleichswertverfahren – Grundsätze	35
12.2.	Vergleichswertverfahren – Berechnung	36
13.	Schlusserklärung	37

Abschnitt III – Anlagen

A1	Objektbilder	39
A2	Grundriss	41

A3	Grundbuch Garage	42
A4	Unterlagensatz	43
A5	Brutto-Grundfläche	44
A6	Zeitwert Tiefgaragen	45
A7	Liegenschaftszinssatz	46
A8	Bewirtschaftungskosten	47
A9	Umweltrisiko – Kartendarstellung	48
A10	Rechtsgrundlagen	49
A11	Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung	51
A12	Glossarium	52
A13	Haftungsausschluss	53

2. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

2.1. Bewertungsauftrag

Bewertet wird ein Garage (Garage Nr.04) in Kaufbeuren. Der Wertermittlungsstichtag (WEST) ist der 13.09.2024 – der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

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 Amtsgericht Kaufbeuren.

2.3. Objektbesichtigung

Eine fachgerechte, dem Auftrag gemäße Ortsbesichtigung der zu bewerteten Immobilie wurde durch den Auftragnehmer am 13.09.2024 durchgeführt. Bei der Besichtigung waren anwesend:

Paul Pletsch, Auftragnehmer / Sachverständiger

Das Objekt konnte nicht von Innen besichtigt werden.

AUSSENBESICHTIGUNG

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
- Altlastenaukunft
- Baulastenauskunft
- Energieausweis
- Teilungserklärung
- Wirtschaftsplan
- Protokolle der Eigentümerversammlung

2.5. Nutzung des Bewertungsobjekts

unklar/keine Unterlagen vorliegend

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 keine Attribute, die eine nennenswerte Erhöhung des Verkehrswerts rechtfertigen würden.

2.8. Negative, wertmindernde Aspekte des Objekts

Das Wertermittlungsobjekt konnte nur von Außen besichtigt werden. Daher lässt sich keine abschließende Aussage hierzu treffen. Auf Basis der Unterlagen und der Erkenntnisse vor Ort, stehen in den nächsten Jahren Instandhaltungen an.

2.9. Notwendige Marktanpassung (gemäß § 7 ImmoWertV)

Es besteht ein Anpassungsbedarf an die allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV. Die Höhe der marktgerechten Anpassung beträgt - 2.809 € und entspricht einem Abschlag in Höhe von - 20 %, basierend auf dem vorläufigen Verfahrenswert von 14.047 aus dem Ertragswertverfahren.

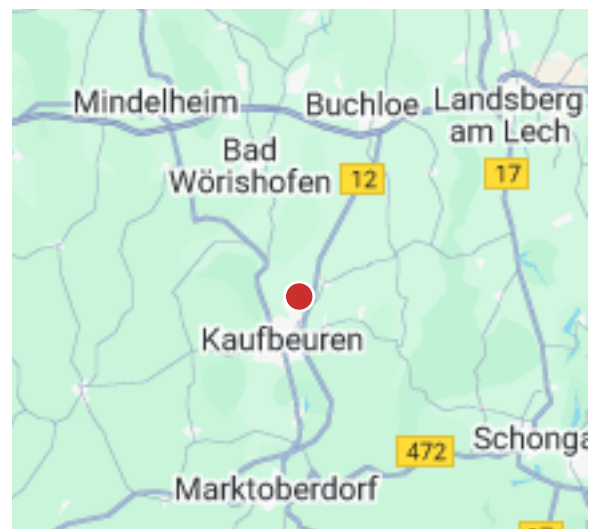
2.10. Begründung zur Marktanpassung

Die Marktanpassung erfolgt aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung.

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 Bahnhaltdepunkte 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 computergestützten 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 26.11.2024 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 () verwendet.

4. Grundbuchstand

- Tabellarische Zusammenfassung –
- Grundbuch des Amtsgerichts von Kaufbeuren –

4.1. Grundbuch von Kaufbeuren, Blatt 28585 zum Stand 05.08.2024

Lfd.	Gemarkung	Flurstück	Größe (m²) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m²)
1	Kaufbeuren	1737/18	2.602 Gebäude – und Freifläche	2/1000	5,2
Grundstücksfläche:					5,2

Ergänzungen zum Bestandsverzeichnis

verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr.Ga04 (Blatt 28585)

Abteilung I

Anonymisiert

Abteilung II

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kaufbeuren, ganhoferstr. 9-11, 87600 Kaufbeur, 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 Garage 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 Wertermittlungsstichtag 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.

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 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
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. Garage

Garage:	Nicht feststellbar
---------	--------------------

7.20. Außenanlagen

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

8. Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl

- Gemäß § 6 ImmoWertV –
 - Schema zu den normierten Verfahren siehe Anlage A11 –
-

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 sowie das Sachwertverfahren 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 Vergleichswertverfahren 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:	5,2 m²
Angepasster Bodenrichtwert / m ² zum 01.01.2024:	320 €
Bodenwert des Grundstückes:	1.664 €

Hinweis zur Berechnung

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.

10.1. Sachwertverfahren – Grundsätze

– Gemäß Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 39 ImmoWertV –

10.1.1. Anwendung und Grundsätze

Es wird zuerst der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann auch mittels pauschaler Zeitwerte erfasst werden.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor). Die anschließende Berücksichtigung von besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen führen zum Sachwert.

10.1.2. Normalherstellungskosten

Grundlage für die Herstellungskosten sind der Gebäudestandard, Kostenkennwerte und Normalherstellungskosten. Der Gebäudestandard ist ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der für Ein- und Zweifamilienhäuser in fünf Standardstufen unterteilt wird. In der Anlage 4 zur ImmoWertV werden die Merkmale der Standardstufen in einem umfangreichen Tabellenwerk näher beschrieben.

10.1.3. Alterswertminderungsfaktor

Mit zunehmendem Alter sinkt der Wert eines Gebäudes. Dies liegt zum einen daran, dass die Nutzung eines gebrauchten Gebäudes im Vergleich zu einem neuen Gebäude unwirtschaftlicher wird. Zum anderen entsprechen die verwendeten Bau- und Ausstattungsmaterialien eines gebrauchten Gebäudes oft nicht mehr den modernen Standards. Im Sachwertverfahren muss dieser Wertverlust durch den Alterswertminderungsfaktor berücksichtigt werden. Um diesen Faktor zu berechnen, müssen zunächst die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts ermittelt werden.

10.1.4. Marktanpassungsfaktor

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor). Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

10.2. Einwertung Gebäude

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

10.2.1. Ermittlung der Kostenkennwerte

Typ / Kategorie: 4.2 Mehrfamilienhäuser

Baujahr: 1974

Brutto-Grundfläche: k. A.

Standardstufen:	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	80	80	80
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	765	915	1.105 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	€
Außenwände:			100 %			23 %	176 €
Dächer:			100 %			15 %	115 €
Außentüren & Fenster:			100 %			11 %	84 €
Innenwände und -Türen:			100 %			11 %	84 €
Deckenkonstrukt. und Treppen:			100 %			11 %	84 €
Fußböden:			100 %			5 %	38 €
Sanitäreinrichtungen:			100 %			9 %	69 €
Heizung:			100 %			9 %	69 €
Sonstige technische Ausstattung:			100 %			6 %	46 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							765 €
Anpassungsfaktor Baupreisindex (siehe Hinweis):							1,820
Anpassungsfaktor, regional (siehe Hinweis):							1,073
Anpassungsfaktor gemäß ImmoWertV:							1,000
Anpassung wg. besonderer werthaltiger Bauteile:							1,000
Kostenkennwert nach Anpassungen:							1.494 €
Gesamtnutzungsdauer:							80 J
Standardstufe:						ImmoWertV – Stufe 3	

Hinweise zur Berechnung:

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2021, welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) laufend veröffentlicht wird. Dem unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 71,1 unterstellt (Normalherstellungskosten 2010). Der Index zum WEST liegt bei 129,4. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,82.

* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

Gemäß § 36 der ImmoWertV sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor zu multiplizieren. Als Quelle für den Regionalfaktor wurde im Bewertungsfall der für das Jahr des Wertermittlungstichtages gültige Faktor des BKI – Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH – angewandt.

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 Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden, Treppen):	2	0,0
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)

10.2.4. Wert der baulichen Anlagen

Bezeichnung	Fläche BGF	Kostenkw.	Herst.-Kosten
Baukörper 1	0,0	1.494 €	0 €
Herstellungskosten:			0 €
Abzgl. Alterswertminderung (? % bei = 1 - 31 J / 80 J):			- 0 €
Vorläufiger, alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			0 €

10.3. Sachwertverfahren – Berechnung

- Unterstützendes Verfahren –
- Gemäß § 35 bis § 39 ImmoWertV –

10.3.1.1. Wert der baulichen Anlagen

Gebäudebezeichnung	Herstellungskosten	Alterswertminderung	vorl. Geb.-Sachwert
Vorläufiger Gebäudesachwert:			0 €
Zeitwert besonderer Bauteile:			0 €
Zeitwert der Nebengeb./Garage:			10.263 €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			10.263 €

10.3.1.2. Wert der Außenanlagen

Zeitwert baulicher Außenanlagen:	0 €
Zeitwert sonstiger Außenanlagen:	0 €
Wert der Außenanlagen:	0 €

10.3.2. Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes der gesamten Immobilie

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:		10.263 €
Zeitwert der Anbauten und Außenanlagen:	86,0%	0 €
Bodenwert:	14,0%	1.664 €
Vorläufiger Sachwert – vor Sachwertfaktor:	100,0%	11.927 €
Sachwertfaktor (Anpassung an Marktgegebenheiten):		1,00
Vorläufiger Sachwert – nach Sachwertfaktor:		11.927 €
Abzug Außenbesichtigung:		-2.809 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:		9.118 €

10.3.3. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	9.118 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (keine Anpassung):	0 €
Sachwert der Immobilie zum Stichtag 13.09.2024:	9.118 €

Hinweise zur Ermittlung des Sachwerts

zu 10.3.1.1.: Tiefgarage, ca. 15 m² Fläche, Restnutzungsdauer, angepasst an Hauptgebäude, 30 Jahre, Zeitwert errechnet anhand der ImmoWertV inkl. Anpassungen: 10.263 € (Wert ist ohne Bodenwertanteil / detaillierte Berechnung siehe Anlage A6 Zeitwert Tiefgaragen)

11.1. Ertragswertverfahren – Grundsätze

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

11.1.1. 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.

11.1.2. 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.

11.1.3. 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.

11.2. Erträge

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

Einh.	Bemerkung	Nutz.	Status	Größe m ²	€ / m ²	Netto / M.
Garage		W	Marktmiete		1 Stk	50,00 €

11.2.1. Rohertrag

Rohertrag / Monat – Summe aus oben dargestellten Einzelmieten: 50,00 €
x 12 = Rohertrag / Jahr: 600,00 €

11.2.2. Bewirtschaftungskosten*

abzgl. Bewirtschaftungskosten / Monat: 13,50 €
Ermittelte Bewirtschaftungskosten / Jahr: 162,00 €

11.2.3. Jahresreinertrag (Nettoeinnahmen / Jahr) – gerundet

Rohertrag / Jahr: 600 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten / Jahr: -162 €
Jahresreinertrag: 438 €

Hinweis zu dieser Seite

Keine besonderen Hinweise.

* Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV. Siehe Anlage A8 Bewirtschaftungskosten

11.3. Allgemeines Ertragswertverfahren – Berechnung

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

11.3.1. Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

11.3.1.1. Erträge

Bezeichnung	Rohertrag	BewK	Reinertrag	Faktor*	kapit. Ertrag
3-Zimmer-Wohnung:	600 €	162 €	438 €	28,7847	12.608 €
Summe:	600 €	162 €	438 €		12.608 €

11.3.1.2. Bodenwertverzinsung

Bezeichnung	jährliche Verzinsung	Faktor*	kapital. Verzinsung
Hauptgrundstück:	-8 €	28,7847	-225 €
Summe:	-8 €	28,7847	-225 €

11.3.1.3. Ertragswert der baulichen Anlagen

Kapitalisierte Erträge:	12.608 €
Kapitalisierte Bodenwertverzinsung:	-225 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	12.383 €

11.3.2. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Ertragswert der baulichen Anlagen:	88,0%	12.383 €
Bodenwert des Grundstückes:	12,0%	1.664 €
Vorläufiger Ertragswert:	100,0%	14.047 €
Abzug Außenbesichtigung:		-2.809 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert:		11.238 €

11.3.3. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert:	11.238 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (keine Anpassung):	0 €
Ertragswert der Immobilie zum Stichtag 13.09.2024:	11.238 €

Hinweise zur Ermittlung des Ertragswerts

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

zu 11.3.2.: Barwertfaktor von 28,7847 – basierend auf einer Restnutzungsdauer von 31 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von ,47 % (siehe Anlage A7 Liegenschaftszinssatz).

zu 2: Abzug wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung von 20 %

12.1. Vergleichswertverfahren – Grundsätze

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

12.1.1. 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.

12.1.2. 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.

12.2. Vergleichswertverfahren – Berechnung

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

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

GAA Unterallgäu 2021: Tiefgarage:	20.000 €
GAA Kempten 2022: Tiefgarage:	19.615 €
Vergleichspreis – Durchschnitt:	19.808 €

12.2.2. Objektspezifische Anpassung des Vergleichspreises

Abschlag da keine separate TG, :	-5.942 €	-30,0 %
Vergleichswert – nach Anpassungen:	13.866 €	

12.2.3. Auswertung der Einheit(en)

Garagenstellplatz gemäß GAA Berichte:	Pauschalansatz	13.866 €
Vorläufiger Vergleichswert:		13.866 €
Abzug Außenbesichtigung:		-2.809 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:		11.057 €

12.2.4. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:	11.057 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (keine Anpassung):	0 €
Vergleichswert der Immobilie zum Stichtag 13.09.2024:	11.057 €

Hinweise zur Ermittlung des Vergleichswerts

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

zu 2: Abzug wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung von 20 %

zu 12.2.3.: Vergleichspreise gemäß Immobilienmarktbericht LRA Unterallgäu 2021 und Immobilienmarktbericht Kempten 2022

13. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

13.1. 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.

13.2. Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren

Sachwertverfahren:	9.118 €	(unterstützend angewandtes Verfahren)
Ertragswertverfahren:	11.238 €	(vorrangig angewandtes Verfahren)
Vergleichswertverfahren:	11.057 €	(unterstützend angewandtes Verfahren)

13.3. 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.

13.4. Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 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:

11.000 €

elftausend Euro

München, den 26.11.2024

Paul Pletsch

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



A1 Objektbilder

– Außenaufnahmen –



Straßenansicht

A1 Objektbilder

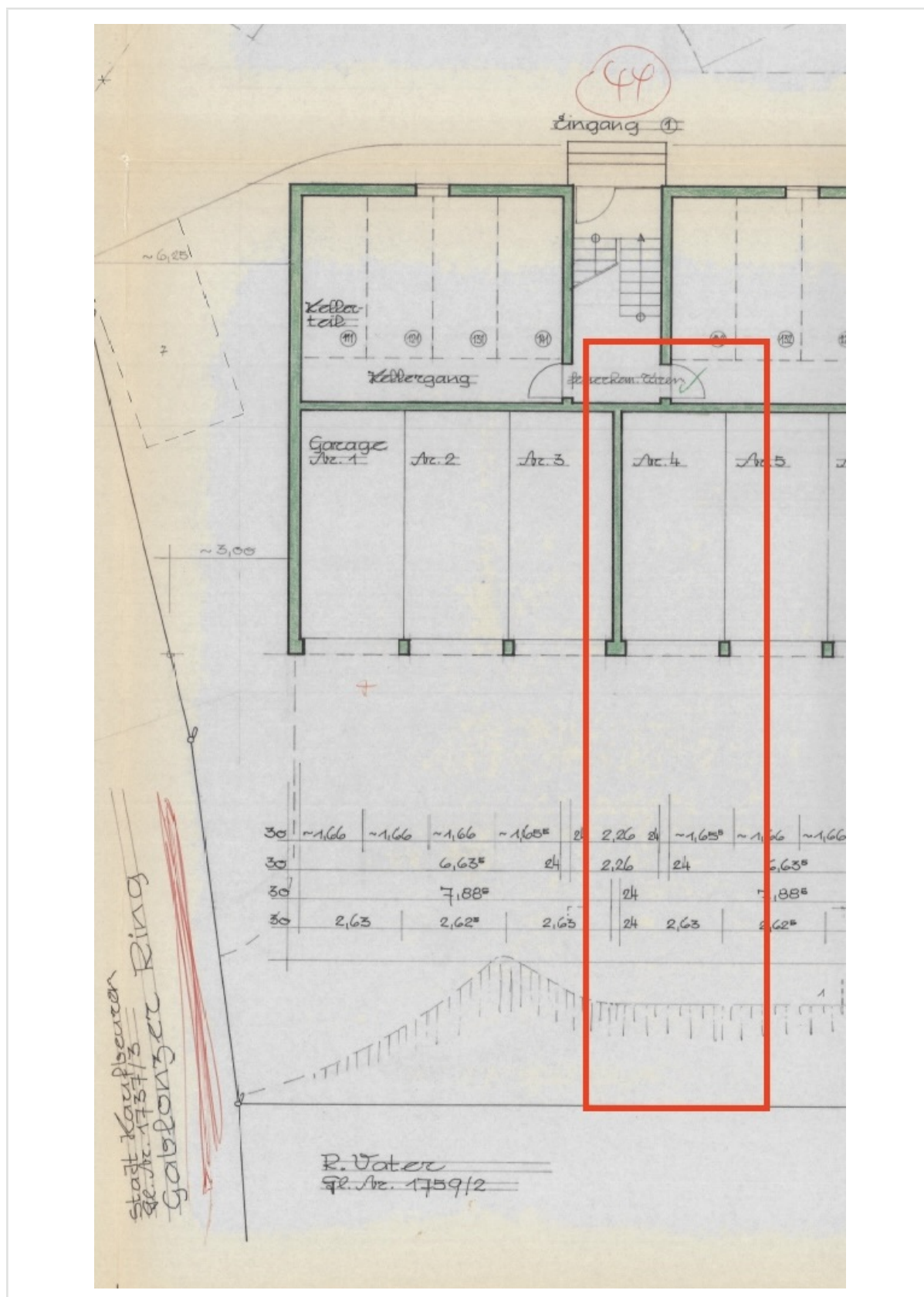
– Außenaufnahmen –



Garage Ga04

A2 Grundriss

– KGAuszug –



Planausschnitt KG Garage 4 -> heute Ga04

A3 Grundbuch Garage

– Bestandsverzeichnis –

Amtsgericht Grundbuch von		Kaufbeuren Kaufbeuren		Blatt	28585	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				
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²		
		a/b	c					
1	2	3			4			
1	-	2/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 1737/18 Kfb.-Neugablonz, Gablonzer Ring 44, 44a, 44b, 44c, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. Ga04 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 Bevilligungen 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			26	02		

Kaufbeuren Kaufbeuren 28585 · Geändert am 01.08.2024 · Abdruck vom 05.08.2024 · Seite 2 von 9 Seiten

A4 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 –

A5 Brutto-Grundfläche (BGF)

– Wichtige Größe zur Ermittlung der Herstellungskosten* –

A51. Berechnung der Brutto-Grundfläche (über alle Ebenen)

Ebene	Faktor	Länge (m) ×	Breite (m)	Fläche (m²)
Kellergeschoss, ca.:	1,00	5,6	2,6	14,7
Summe aller aufgeführten Flächen (Brutto-Grundfläche):				14,7

Hinweis zu dieser Seite

Die Bruttogrundfläche wird anhand der Außenmaße der Gebäudekörper – über alle Ebenen – ermittelt. Sachverständig, und auch modellkonform, bleiben dabei (mögliche) kleinere Vor- bzw. Rücksprünge oder unwesentliche Anbauteile unberücksichtigt.

* Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

A6 Zeitwert Tiefgaragen

– Anlage zur Sachwertermittlung –

Ermittlung des Zeitwerts des (Neben)gebäudes

Wertermittlungstichtag (WEST):	13.09.2024
Erstellungsjahr:	1974
Gesamtnutzungsdauer (nach ImmoWertV):	60
Restnutzungsdauer (RND – angeglichen an die RND des Hauptgebäudes):	30
Gebäudegröße, Länge x Breite, ca:	5,6m x 2,6m = 14,7m ²
Gebäudetyp, gemäß ImmoWertV:	Tiefgaragen
Einstufung nach Standardstufen 3-5:	Stufe 3 Stufe 4 Stufe 5 100 %
Kostenkennnnwert / m ² , vor Anpassungen (nach ImmoWertV):	715 €
x Baupreisindex:	1,820
x Regionalfaktor (wie Hauptgebäude):	1,073
Kostenkennnnwert / m ² , nach Anpassungen:	1.396 €
x Fläche:	14,7 m ²
Herstellungskosten:	20.526 €
abzgl. Alterswertminderung 30 / 60 Jahre	
Zeitwert:	10.263 €

Hinweis zu dieser Seite

Bei obiger Berechnung wurde unterstellt, dass die Restnutzungsdauer an die Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes angeglichen wurde. Dementsprechend wurde die Abschreibung dieser baulichen Anlage umgelegt, und der daraus verbleibende Zeitwert ermittelt.

Der Zeitwert wird in der Gesamtberechnung der baulichen Anlagen berücksichtigt.

A7 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.

A8 Bewirtschaftungskosten

– Berechnung auf Basis der ImmoWertV (wohnwirtschaftliche Nutzung) –

1. Verwaltungskosten – jährlich

		€ / Einheit	
Wohneinheiten:	0 Stk	351,00 €	0,00 €
Garagen und Stellplätze:	1 Stk	46,00 €	46,00 €
Zwischensumme:			46,00 €

2. Instandhaltungskosten – jährlich

		€ / Einheit	
Fläche zu Wohnen, Büro, Praxen, Geschäfte:	0,0 m²	13,80 €	0,00 €
Garagen und Stellplätze, Stück:	1 Stk	104,00 €	104,00 €
Zwischensumme:			104,00 €

3. Mietausfallwagnis – jährlich

Rohertrag aus Vermietung und Verpachtung:	600,00 €
Mietausfallwagnis:	2,00 %
Zwischensumme:	12,00 €

4. Bewirtschaftungskosten, Summe – gerundet

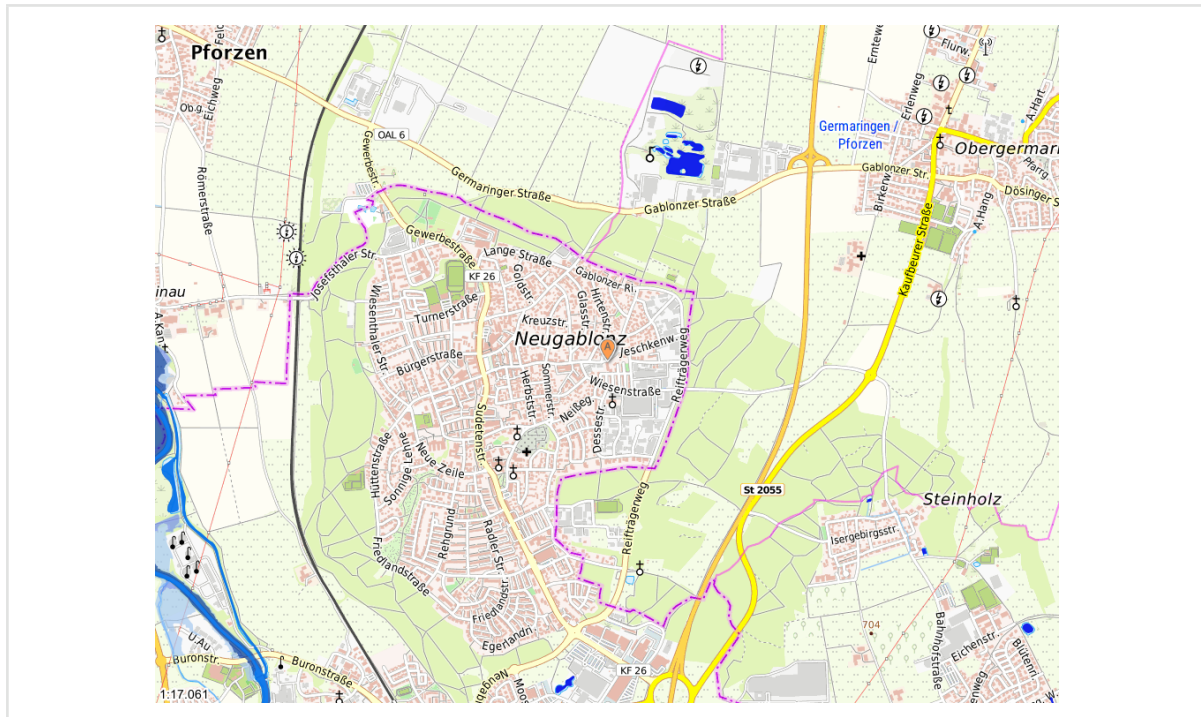
Verwaltungskosten:	46 €
Instandhaltungskosten:	104 €
Mietausfallwagnis:	12 €
Betriebskosten:	0 €
Summe, gesamt / Jahr:	162 €

Hinweis zu dieser Seite

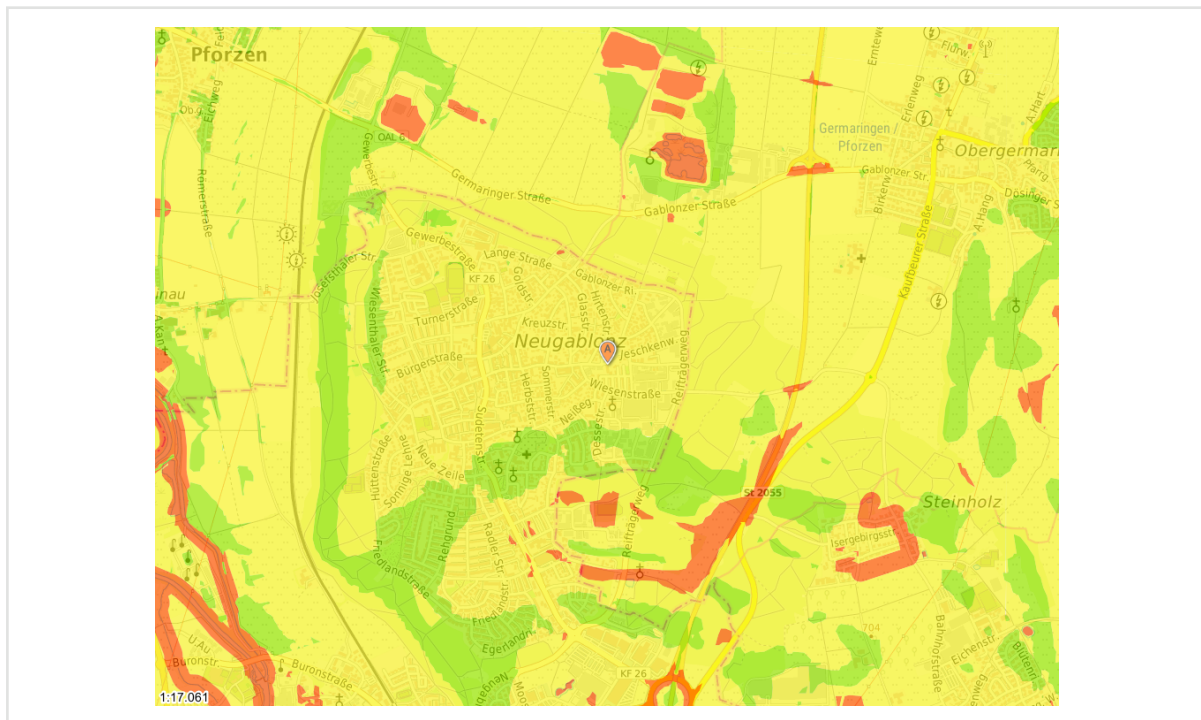
Basis zur Berechnung ist die ImmoWertV, Anlage 3 – Modellansätze für Bewirtschaftungskosten. Eine Anpassung erfolgt gemäß Ziff. III der Anlage, mit einem Faktor von 1,5279 – basierend auf einem Verbraucherpreisindex VPI von 77,1 in Okt. 2001 zu 117,8 in Okt. 2023 (jew. Basisjahr 2020). Bei einer rein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

A9 Umweltrisiko – Kartendarstellung

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



Hochwasser – Gefährdung: GK 1 (keine Gefährdung)



Starkregen – Gefährdung: SGK 2 (mittlere Gefährdung)

A10 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 (ErbbauRG)

(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 (WoFIV)

(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.

A10 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.

A11 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung

– Überblick zur besseren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens –

A111. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

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

A112. 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

A12 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

A13 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.