



VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Chartered Surveyor MRICS

D-86899 Landsberg am Lech
Tel. +49-(0)8191-9216-13
e-mail

Ignaz-Kögler-Straße 2
Fax +49-(0)8191-9216-14
wg.zieger@t-online.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gericht	Amtsgericht Kaufbeuren
Geschäfts-Nr.	K 22/22
Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsobjekt

Adresse: 87679 Westendorf, Westendorfer Str. 11
mit einem umgebauten, ehemaligen landwirtschaftlichen
Anwesen bebautes Grundstück, Gemarkung Dösing, Flurstück 142, 142/1, 142/2, 142/3 und 142/4

Wertermittlungs- Qualitätsstichtag	14.11.2022
---	------------

Gutachtennr. 161122	Ausfertigungsdatum 03.12.2022
---------------------	-------------------------------



INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	Seite 3
2.	BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	Seite 5
2.1	Lagemerkmale	Seite 5
2.2	Grundstück	Seite 6
2.3	Bebauung	Seite 7
2.4	Sonstige rechtliche Belange	Seite 9
2.5	Flächengrundlagen	Seite 10
2.6	Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage	Seite 11
3.	BEWERTUNG	Seite 12
3.1	Verfahrenswahl	Seite 12
3.2	Sachwertverfahren	Seite 14
3.2.1	Allgemeine Vorgehensweise bei diesem Verfahren	Seite 14
3.2.2	Ermittlung des Bodenwerts	Seite 15
3.2.3	Der Sachwert	Seite 16
3.2.4	Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen	Seite 17
3.3	Plausibilitätsprüfung über das Ertragswertverfahren	Seite 19
4.	ERGEBNIS	Seite 22

ANLAGEN Übersichts- und Baupläne | Flächen- und Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 34 Seiten, davon 11 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber	Amtsgericht Kaufbeuren (Abt. für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen), Ganghoferstr. 9 - 11, 87600 Kaufbeuren	
Gerichtsaktenzeichen	K 22/22 (Beschluss 26.07.2022)	
Wertermittlungsobjekt	Adresse	87679 Westendorf, Westendorfer Str. 11
	Nutzung	umgebautes, ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen
	Grundbuch	Amtsgericht Kaufbeuren Grundbuch von Döisingen Blatt 995 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 6: Flurstück 142, 142/1, 142/2, 142/3 und 142/4
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kapitel 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens	
Ortsbesichtigung	14.11.2022 durch den Verfasser des Gutachtens, zusammen mit Verfahrensbeteiligten	
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag¹	14.11.2022	
Unterlagen vom Auftraggeber	Beschluss des Amtsgerichts Grundbuchauszug vom 15.06.2022	
Sonstige Recherchen durch den Verfasser des Gutachtens	Verwaltungsgemeinschaft Westendorf Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Ostallgäu Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktobendorf Einschlägige Immobilien- und Wirtschaftsdienste Eigene örtliche Aufzeichnungen	
Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur (jeweils aktueller Stand)	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BaunVO) Wertermittlungsliteratur (vgl. Angaben und Fußnoten im Gutachten)	

¹ Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV.

Besondere Hinweise

Das Bewertungsobjekt wird hinsichtlich Lage, rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenschaften und sonstiger Beschaffenheit nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der erforderlichen Daten und eine Wertermittlung i.S. einer sachgerechten Schätzung notwendig ist.

Funktionsprüfungen der Haustechnik und Ausstattung, Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, auf versteckte Mängel sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden bei der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt, Hohlräume und verdeckte Bauteile nicht gesichtet. Es wird diesbezüglich ein Zustand unterstellt, der dem sonstigen, in Augenschein genommenen Allgemeinzustand der baulichen Anlagen entspricht.

Instandhaltungsstau und sonstige Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren und die Wertigkeit des Objekts wesentlich beeinflussen, wobei es sich im Gutachten um keine abschließende Auflistung und um kein Bauschadensgutachten handelt. Ein weiterer Detaillierungsgrad kann nur über die Einschaltung eines Sonderfachmanns seitens des Gerichts erreicht werden.

Weiterhin wurden keine bautechnischen Untersuchungen z.B. hinsichtlich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz durchgeführt. Genehmigungsrechtlich wird, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und deren Nutzung unterstellt.

Die grundrissliche Konzeption und die Flächen wurden den zur Verfügung stehenden Planunterlagen i.V. mit dem üblicherweise sehr maßgenauen Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk und Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung entnommen und auf Plausibilität geprüft. Ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Abweichungen zu den tatsächlichen Maßen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Für eine Wertermittlung i.S. einer sachgerechten Schätzung stellen die so ermittelten Flächen i.d.R. eine ausreichende Basis dar. Sollte eine höhere Genauigkeit gefordert werden, müsste ein Aufmaß von einem Sonderfachmann erstellt werden.

Mögliches Zubehör/Bewegliche Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, werden, soweit vorhanden, gesondert erfasst und sind im Verkehrswert nicht enthalten.

2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS

2.1 Lagemerkmale

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in der landesplanerisch als Kleinzentrum (in Verbindung mit Germaringen) geführten Gemeinde Westendorf (mit den Gemeindeteilen Dösingen, Hart, Westendorf) im östlichen, ländlich geprägten Umlandbereich des Oberzentrums Kaufbeuren (ca. 11 km) und im nördlichen Bereich des Landkreises Ostallgäu (Regierungsbezirk Schwaben). Die Einwohnerzahl kann mit ca. 1.850 mit stagnierender Tendenz und die mittlere Höhenlage mit ca. 688 m ü.NN angegeben werden. Die Gemeinde liegt an der Staatsstraße 2055 (Fuchstal-Kaufbeuren) und der Kreisstraße OAL 6 (Kaltental-Germaringen). Zur Auffahrt auf die B 12 (Buchloe-Kempton) sind es ca. 5 km und die nächste Auffahrt auf die A 96 (München-Lindau) ist ca. 16 km entfernt. Eine Bahnanbindung besteht in Kaufbeuren. Die Kreisstadt Marktoberdorf ist in ca. 25 km zu erreichen. Der Landkreis Ostallgäu wird nach dem prognos-Zukunftsatlas als Region mit leichten Zukunftschancen geführt.

Mikrolage

Nordöstliche Ortsrandlage im ca. 1,5 km südlich des Hauptorts Westendorf gelegenen Ortsteil Dösingen, direkt an der nicht unerheblich immissionsbelasteten Kreisstraße OAL 16.

Umgebung

Mischgebietsartige Umgebungsbebauung in der Art von Ein- und Zweifamilienhäusern, durchmischt mit kleineren Gewerbebetrieben und landwirtschaftlichen und ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesen, sehr unterschiedlichen Alters und errichtet in offener, durchschnittlich eineinhalbgeschossiger Bauweise.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

Eine Grundschule liegt im Hauptort Westendorf. Vorschulische Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs werden aber insbesondere im Ortsteil Dösingen und Germaringen (ca. 2 km) vorgehalten. Weiterführende Schulen, Geschäfte des periodischen Bedarfs und übergeordnete Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen werden im Oberzentrum Kaufbeuren angeboten. Dagegen liegt der freie Naturraum nahezu „vor der Haustür“.

2.2 Grundstück

GrundstücksgroÙe Flurstück 142: 1.037 m² | Flurstück 142/1: 6 m² | Flurstück 142/2: 14 m²
| Flurstück 142/3: 9 m² | Flurstück 142/4: 0 m² | Zusammen: 1.066 m²

Alle Flurstücke zusammen werden im Weiteren zunächst als „Grundstück“ bezeichnet und als wirtschaftliche Einheit bewertet.

Topographie | Gestalt

Das Grundstück fällt von Südosten nach Nordwesten nahezu eine Geschosshöhe ab und besitzt einen dreiecksähnlichen Zuschnitt.

Bodenbeschaffenheit

Diese wurde nicht durch besondere Untersuchungen geprüft. Da bei der Ortsbesichtigung bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung keine außergewöhnlichen Zustandsmerkmale des Grund und Bodens und keine Verdachtsmomente zu Altlasten angetroffen wurden und auch nicht im Altlastenkataster des Landkreises vermerkt ist, werden der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Hochwassergefahren sind nicht bekannt¹.

Erschließung

Das Grundstück wird nördlich und westlich über die öffentlich-rechtlich als Ortsstraße gewidmete, asphaltierte und ortsüblich ausgebaute Schmiedgasse erschlossen. Darüber hinaus liegt das Grundstück mit seiner südöstlichen Grundstücksgrenze auch noch an der Westendorfer Straße (Kreisstraße OAL 16) an. Parkraum im öffentlichen Raum ist ausreichend vorhanden. Weiterhin ist das Grundstück mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) an das öffentliche Netz angeschlossen. Ausstehende oder angekündigte Erschließungsbeiträge sind nicht bekannt. Es wird deshalb der erschließungsbeitragsfreie Zustand auf Basis der heutigen Bebauung zugrunde gelegt.

Bauplanungsrecht und Entwicklungsstufe

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines verbindlichen Bauleitplans. Im Flächennutzungsplan ist es als Mischgebiet dargestellt. Da es aber dem „Zusammenhang bebauter Ortsteile“ zugeordnet werden kann, richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Innenbereich). Auch aufgrund der gesicherten Erschließung kann das Grundstück nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land eingestuft werden.

¹ Vgl. Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete des Bayerischen Landesamts für Umwelt

2.3 Bebauung

- Nutzung** Das Grundstück ist bebaut mit einem im Wesentlichen nicht unterkellerten (nur ein einziger Kellerraum) Wohntrakt mit Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und ausgebautem Dachspitz i. V. mit einem zweigeschossigen Wirtschaftstrakt und einem Carport.
- Baujahr | Modernisierungen** Ursprüngliches Baujahr des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens vermutlich Anfang des 20. Jhds; geringfügige Umbauten und Erweiterungen in ca. 1948, 1956 und 1964. Weitere, allerdings durchgreifende Umbauten und Modernisierungen wurden etwa in den Jahren 2008 bis 2016 durchgeführt.
- Äußere Erscheinung** Bauzeittypischer, satteldachgedeckter Baukörper, der sich hinsichtlich Höhenentwicklung, Fassadengestaltung und Materialwahl unauffällig in die prägende Umgebung einfügt.
- Konzeptionelle Merkmale** Das **Wohnhaus** wird nordostseitig erschlossen über einen Windfang, von dem ein Büroraum (mit zwei WCs, jeweils mit Waschbecken und Toilette), der auch zusätzlich von außen separat begehbar ist, und der Wohnbereich mit Flur, Bad (Waschbecken, Wanne, Toilette), Koch-/Essbereich (mit Speis) in offener Verbindung zum Wohnraum abgehen. Eine, in den lang gezogenen Flur integrierte, einläufige Treppe erschließt das OG mit Flur, drei Kinderzimmern, Elternschlafzimmer (mit Treppe zur Galerie im Dachspitz), Abseite und Bad (nicht ausgebaut). Über den Kinderzimmern liegt im Dachspitz noch ein weiterer Aufenthaltsraum. Die Raumhöhen sind mit 2,25 m bis 2,35 m relativ niedrig, wobei die Räume im OG seitlich bereits z.T. über Dachschrägen begrenzt werden. Die Aufenthaltsräume orientieren sich nach Osten oder Süden und werden über übliche Fensteröffnungen, im OG und Dachspitz z.T. auch über liegende Dachflächenfenster und Dachgauben ausreichend belichtet. Dem Wohnraum ist südseitig noch eine überdachte Terrasse vorgelagert. Ein Energieausweis konnte nicht zur Verfügung gestellt werden. Nach Augenschein entspricht das Objekt nur noch eingeschränkt heutigen Standards. Bauliche Maßnahmen hinsichtlich Barrierefreiheit konnten nicht festgestellt werden. Im **Wirtschaftstrakt** ist im EG der nordseitig erschlossene Pferdestall (6 Boxen) mit Werkstatt und darüber liegend die ehemalige Tenne, befahrbar südwestseitig über eine Hocheinfahrt (mit darunter liegendem Lagerraum), untergebracht.

Wesentliche Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale des Wohntrakts¹

Massivbauweise | Außenwände Mauerwerk | Fassade verputzt | Holzdachstuhl; Zwischensparrendämmung; Tondachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre in Titanzink; raumseitig holzverschalt oder glatt beplankt | Überwiegend Kunststofffenster, isolierverglast | Außentür als teilverglastes Kunststoffrahmenelement | Innenwände in Massivbauweise, i.d.R. verputzt, z.T. auch holzverschalt | Innentüren i.d.R. als Vollholzrahmentüren, gestrichen | Massivdecke über KG; ansonsten Holzbalkendecken, unterseitig auf Rohrmattengeflecht verputzt oder mit abgehängten Decken (mit Einbauleuchten) versehen | Holzwangentreppen | Ziegelpflaster im KG; im EG überwiegend Fliesen, z.T. auch Vinylplattenbelag; im OG i.d.R. Holzdielen- und Korkplattenbelag | In den Sanitärräumen Böden und überwiegend auch Wände gefliest; wandhängende Toiletten mit Unterputzspülkästen; mittlerer Ausstattungsstandard der Sanitärobjekte und -armaturen | Warmluftheizung, gespeist über zwei kachelofenartige Feststofföfen im EG; Brauchwasseraufbereitung über Elektrodurchlauferhitzer | Übliche Elektroausstattung | Besondere Bauteile: Vordach (Holzkonstruktion) über Haupteingang und Außeneingang zum Büro; Terrassenüberdachung (ebenfalls reine Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung)

Wesentliche Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale des Wirtschaftstrakts

Im EG überwiegend Massivbauweise, darüber Holzständerbauweise | Fassade im EG verputzt, ansonsten holzverschalt | Holzdachstuhl; Unterdeckung als Holzverschalung; Tondachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre in Titanzink | Überwiegend Holzbalkendecken | Einfache Holzfenster im Stallbereich | Holzschiebetor im EG; zweiflügeliges Holzdrehtor im OG | Betonboden im EG; Holzdielenbelag im OG | Stromanschluss

Außenanlagen

3 weitere Außenstellplätze neben dem Carport (mit Rasengittersteinen belegt) | 1 Außenstellplatz westseitig vor dem Wirtschaftstrakt (mit Betonsteinpflaster befestigt) | Einfriedung zur Kreisstraße hin mit einem Holzlattenzaun | Rampenartige Zufahrt zur Tenne | Terrasse mit Holzdielenbelag | Ansonsten nicht befestigte Flächen gärtnerisch angelegt mit Rasenflächen, vereinzelt Baumbestand und z.T. heckenartiger Bepflanzung

¹ Es werden hier nur die wesentlichen, wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben in Anlehnung an die in der Anl. 4 ImmoWertV beschriebenen Ausstattungsstufen, um daraus eine sachgerechte Wertableitung durchführen zu können.

Carport	Platz für 2 Stellplätze Stahlbetonstützen mit darauf liegender Pultdachkonstruktionen in Holzbauweise (Tondachziegeldeckung) Befestigung mit Rasengittersteinen
Erhaltungszustand	Das Objekt präsentiert sich überwiegend in einem baualtersadäquaten Erhaltungszustand mit üblichen Gebrauchs- und Abnutzungserscheinungen, der bei der Bewertung bereits über die Alterswertminderung berücksichtigt wird. Darüber hinaus wurden, abgesehen von Feuchteerscheinungen im KG und der Speis noch geringfügiger, indisponibler Reparaturstau und z.T. noch fertigzustellende Bauleistungen (z.B. Bad im OG, Treppengeländer) festgestellt, deren Wertminderung aufgrund des geringen Anteils im Verhältnis zum Gesamtwert des Objekts pauschaliert nach Erfahrungswerten in die Bewertung eingestellt wird (vgl. S. 18). Dabei wird darauf aufmerksam gemacht, dass es sich hierbei nicht um Kosten, sondern um die Wertminderung, die der Markt diesen Zustandsmerkmalen beimisst, handelt.

2.4 Sonstige rechtliche Belange

Grundbuch	Im Bestandsverzeichnis sind keine Herrschvermerke eingetragen. In der Abt. II sind nur Insolvenz- und Zwangsversteigerungsvermerke eingetragen, wobei Eintragungen in dieser Abteilung bei Verkehrswertgutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren nicht berücksichtigt werden. Und eventuelle Eintragungen in der Abt. III (z.B. Hypotheken, Grundschulden) bleiben bei einer Verkehrswertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt.
------------------	---

Vermietung/Verpachtung Angabegemäß keine miet- oder pachtvertraglichen Bindungen.

Sonstige Rechte oder Belastungen

Hinsichtlich der Umbaumaßnahmen im Wohntrakt westlich des Flures und des Ausbaus eines Aufenthaltsraums im Dachspitz konnten keine Baugenehmigungen eruiert werden. Der Ausbau scheint aber in großen Teilen genehmigungsfähig. Dieses Zustandsmerkmal wird bei der Bewertung in der Art eines „Risikoabschlags“ berücksichtigt (vgl. S. 18).

2.5 Flächengrundlagen¹

Die für die Wertermittlung wesentlichen grundstücks- und gebäude-relevanten Flächen können wie folgt zusammengestellt werden:

Grundstück	Flurstück 142	1.037 m ²	
	Flurstück 142/1	6 m ²	
	Flurstück 142/2	14 m ²	
	Flurstück 142/3	9 m ²	
	Flurstück 142/4	0 m ²	1.066 m ²
		realisierte wertrelev ante Geschossfläche	
	realisierte WGFZ	710 m ² : 1.066 m ² =	rd. 0,65
Gebäude	Wohntrakt	BGF	rd. 390 m ²
		WF	rd. 240 m ²
	Wirtschaftstrakt	BGF	rd. 360 m ²
		NUF	rd. 270 m ²
	Außenstellplätze, einschließlich Carport		6

¹ Die Abkürzungen können wie folgt definiert werden (vgl. auch Flächenzusammenstellungen in den Anlagen):

- GF Geschossfläche, vgl. § 20 BauNVO: „Die GF ist nach den Ausmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.“.
- GFZ Geschossflächenzahl, vgl. § 20 BauNVO: „Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.“.
- WGFZ Wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ). In der Wertermittlung werden aber i.d.R. auch anteilig Flächen in anderen Geschossen als reinen Vollgeschossen, also abweichend von den Vorschriften in der BauNVO, hinzugerechnet, so sie sich zu Verkaufs- oder Aufenthaltszwecken eignen, in Dachgeschossen auch, wenn diese noch nicht ausgebaut, aber ausbaufähig sind.
- BGF Bruttogrundfläche, vgl. DIN 277: Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Berechnung sind die äußeren Maße der Bauteile, z.B. Putz anzusetzen. In der Wertermittlung inkludiert die BGF die Grundflächen des Bereichs a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen). Der Bereich c (nicht überdeckt) wird gegebenenfalls als „sonstige Bauteile“ angesetzt.
- NRF Nettoraumfläche, vgl. DIN 277: Die NRF ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die NRF gliedert sich in Nutzungsfläche (NUF), Technikfläche (TF) und Verkehrsfläche (VF). Für die Ermittlung der NRF sind die lichten Maße der Räume anzusetzen.
- WF Wohnfläche: Für die Ermittlung der Wohnfläche gibt es keine bindende Vorschrift. Früher wurden oftmals die Regelungen der DIN 283 Entwurf herangezogen; später die Wohnflächenberechnung nach der II. Berechnungsverordnung, heute i.d.R. die Wohnflächenverordnung, die allerdings nur im öffentlich geförderten Wohnungsbau zwingend anzuwenden ist. Unter dem Begriff „Wohnfläche“ werden hier im Gutachten jedoch Flächen verstanden, die marktüblich zum Wohnen genutzt werden. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es hier durchaus Differenzen geben mag zu Räumen, die die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume und damit an Wohnräume nicht erfüllen.
- NUF Nutzungsfläche, vgl. DIN 277: Die NUF ist derjenige Teil der NRF, der der Nutzung des Bauwerks aufgrund seiner Zweckbestimmung dient.
- KGF Konstruktionsfläche, vgl. DIN 277: Die KGF ist Teil der BGF. Sie beinhaltet alle Grundflächen der aufgehenden Baukonstruktionen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, z.B. von Wänden, Stützen und Pfeilern. Dabei sind die Fertigmaße der Bauteile einschließlich Putz oder Bekleidung anzusetzen.

2.6 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

- | | |
|-------------------|---|
| Makrolage | <ul style="list-style-type: none">- Kleine, landesplanerisch als Kleinzentrum zusammen mit Germaringen geführte und im ländlichen, östlichen Umlandbereich Kaufbeurens gelegene Gemeinde Westendorf (Landkreis Ostallgäu) |
| Mikrolage | <ul style="list-style-type: none">- Nördliche Ortsrandlage im ca. 1,5 km südlich des Hauptorts gelegenen Ortsteils Dösingen- Durchschnittliche infrastrukturelle und gute verkehrstechnische Anbindung; jedoch Immissionsbelastung seitens der Kreisstraße OAL 16- Mischgebietsartige Umgebungsbebauung- Höchstens durchschnittliche Wohnlagenqualität |
| Grundstück | <ul style="list-style-type: none">- Mit 1.066 m² relativ großes Grundstück- Günstige dreiseitige Erschließung- Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB; zulässiges Bauplanungsrecht mit der aufstehenden Bebauung nahezu ausgeschöpft |
| Gebäude | <ul style="list-style-type: none">- Umgebautes, ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen mit Wohntrakt und Wirtschaftstrakt- Im Wesentlichen nicht unterkellert, EG, OG und Wohntrakt mit ausgebautem Dachspitz- Baujahr unbekannt; durchgreifende Umbauten und Modernisierungen etwa zwischen 2008 und 2016- Unauffällige äußere Erscheinungsform- Wohntrakt: Massivbauweise Wirtschaftstrakt: Mischbauweise- Wohntrakt: rd. 240 m² WF Wirtschaftstrakt: rd. 270 m² NUF- Wohntrakt: eingeschränkt gängige grundrissliche Konzeption Wirtschaftstrakt: zwei gut nutzbare und anfahrbare Ebenen- Mittlerer Ausstattungsstandard, Tendenz zu einfach- Im Wesentlichen baualtersadäquater Erhaltungszustand; geringfügig Reparaturstau und Fertigstellungsleistungen- Energetisch kaum mehr heutigen Standards entsprechend- Außenanlagen gut; zusätzlich großflächiger Carport- Nicht vermietet |
| Marktlage | <ul style="list-style-type: none">- Wirtschaftliche Lage: beginnende Rezession, insbesondere wg. überaus hoher Inflationsrate, deutlich ansteigendem Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt und einer umfassenden Energiekrise- Trotzdem knappes Angebot an Wohnimmobilien, aber auch deutlich nachlassende Nachfrage- Zusammenfassende Marktfähigkeit: mittel |

3. BEWERTUNG

3.1 Verfahrenswahl

Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Wertermittlungsverfahren

Vereinfacht ausgedrückt soll bestimmt werden, was ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer für das entsprechende Objekt zum Zeitpunkt der Bewertung durchschnittlich, d.h. am wahrscheinlichsten zu zahlen bereit wäre.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Kaufinteressenten in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die aus ungewöhnlichen Verkaufssachverhalten (z.B. Notverkauf, besondere Beziehungen zwischen Verkäufer und Käufer resultierend aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen heraus) oder persönlichen Verhältnissen (z.B. Liebhaberobjekt) entstehen, dürfen bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Die ImmoWertV nennt drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes: das **Vergleichswertverfahren** (falls eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen von Objekten, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sind, vorhanden ist), das **Ertragswertverfahren** (hier stehen wirtschaftliche und Renditegesichtspunkte i.S. der Vermietung im Vordergrund) und das **Sachwertverfahren** (hier sind Substanz-, Ersatzbeschaffungs- und individuelle Nutzungsaspekte dominierend). Der Verkehrswert lässt sich dabei nicht exakt errechnen, sondern nur in Anlehnung an das Ergebnis des einen oder/und anderen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermitteln.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts

- unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten (vorherrschende Kaufpreisbildungsmechanismen)
- und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Entsprechend den vorangegangenen Erläuterungen muss das Vergleichswertverfahren ausgeschlossen werden (mit Ausnahme der Bodenwertermittlung), da keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Objekte zur Verfügung steht.

Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur¹ lehnt sich die Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks bei folgenden Objekttypen an (Ertragswertverfahren):

- Mietwohnhäuser
- gewerblich-industriell genutzte Grundstücke
- gemischt genutzte Grundstücke
- öffentlich genutzte Grundstücke
- Sonderimmobilien (z.B. Dienstleistung- und Freizeitimmobilien)

Die Preisbemessung lehnt sich nach „verkörperten Herstellungskosten“ insbesondere bei folgenden Objekttypen an (Sachwertverfahren):

- Ein- und Zweifamilienhäuser

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Wohnhaus in der Art eines Einfamilienhauses in Verbindung mit einem Nebengebäude handelt, dieses der zuletzt genannten Gruppe zuzuordnen ist und beim **Sachwertverfahren** auch die erforderlichen Daten am ehesten zur Verfügung stehen, wird dieses Verfahren der Bewertung zugrunde gelegt. Zu Plausibilitätszwecken wird dann aber auch noch der **Ertragswert** ermittelt.

¹ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 9. Auflage, 2020, S. 969

3.2 Sachwertverfahren

3.2.1 Allgemeine Vorgehensweise bei diesem Verfahren

Nach § 35 - 39 der ImmoWertV werden zunächst die durchschnittlichen Herstellungskosten als Multiplikation modellhafter Kostenkennwerte (NHK = Normalherstellungskosten nach Anl. 4 ImmoWertV) mit einer Flächen- oder Raumbezugseinheit (i.d.R. nach DIN 277 die BGF a und b) ermittelt. Die NHK werden auf Basis des Bautyps, der Bauweise und des Ausstattungsstandards (Standardstufe) angesetzt und beziehen sich auf das Jahr 2010. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der hierfür aktuelle Preisindex für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamts zu verwenden. Da es sich um bundesdurchschnittliche Kennwerte handelt, sind diese noch mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren. Man erhält den modelltheoretischen Herstellungswert, in dem auch die Mehrwertsteuer und die Baunebenkosten (z.B. Kosten für Planung) enthalten sind.

Da jedes Gebäude nur eine begrenzte Lebensdauer hat, ist weiterhin der Alterswertminderungsfaktor als Verhältnis der Restnutzungsdauer (i.d.R. übliche, wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter des Gebäudes) zur Gesamtnutzungsdauer zu bestimmen. Es ergibt sich der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen.

Weiterhin ist noch der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (z.B. Befestigungen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Balkone, Dachgauben) gesondert und i.d.R. nach Erfahrungswerten zu ermitteln, soweit diese wertbeeinflussend sind und über das übliche Maß hinausgehen.

Der Summenwert des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts wird als vorläufiger Sachwert bezeichnet und muss nun an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels sogenannter Sachwertfaktoren oder, so diese nicht vorhanden sind, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge angepasst werden. Es ergibt sich der vorläufige, marktangepasste Sachwert.

Abschließend sind dann noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, zu berücksichtigen (z.B. wirtschaftliche Überalterung, grundstücksbezogene Belastungen).

3.2.2 Ermittlung des Bodenwerts

Der Ausgangswert

Der Bodenwert wird i.d.R. auf Basis des Bodenrichtwerts ermittelt, so das Grundstück in einer Richtwertzone liegt. Bodenrichtwerte, also durchschnittliche Lagewerte unbebauter Grundstücke, werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Zuge der Auswertung der Kaufpreissammlungen in regelmäßigen Abständen publiziert. Die Richtwerte sind aber noch an die besonderen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks und an geänderte Wertverhältnisse anzupassen. Der Richtwert für die Zone, in der das Bewertungsobjekt liegt, wurde seitens des örtlichen Gutachterausschusses für den Stichtag 01.01.2022 für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland mit 130 €/m² ohne Angabe einer WGFZ festgestellt.

Bodenwertermittlung

Zunächst ist anzumerken, dass sich das Bodenwertniveau seit dem Zeitpunkt der Festsetzung des Richtwerts bis zum Wertermittlungstichtag weiter erhöht hat; allerdings nicht mehr in der exorbitanten Höhe wie in den letzten Jahren. Exakte Auswertungen seitens des örtlichen Gutachterausschusses liegen noch nicht vor. Es wird ein Zuschlag von rd. 7,5 % geschätzt¹. Weiterhin sind wesentliche Wertunterschiede bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung bei Grundstücken im ländlichen Raum kaum zu beobachten (deswegen ist der Richtwert auch nicht mit einer WGFZ definiert). Die realisierte WGFZ ist aber auch für den ländlichen Raum überaus hoch, so dass es marktgerecht erscheint, hier einen Zuschlag von rd. 10 % in Ansatz zu bringen. Schließlich ist zwar auch die immissionsreiche Lage an der Kreisstraße und am Ortsrand wertmindernd zu beurteilen. Andererseits ist das Grundstück aber auch günstig dreiseitig erschlossen, was den eben genannten Nachteil wieder aufhebt.

Zusammenfassend ermittelt sich der Bodenwert dann wie folgt:

Ausgangswert		130 €/m ²	
Änderung der Wertverhältnisse	7,5%	10 €/m ²	140 €/m ²
Maß der baulichen Nutzung	10%		14 €/m ²
qualitative Unterschiede	0%		0 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			154 €/m ²
Grundstücksgröße		1.066 m ²	
Bodenwert		1.066 m ² x 154 €/m ² =	164.164 €

¹ Die Schätzung kann nur in etwa 2,5%-Schritten erfolgen (also 2,5 %, 5 %, 7,5 % usw.).

3.2.3 Der Sachwert

Analog der beschriebenen, allgemeinen Vorgehensweise kann der Sachwert hier wie folgt ermittelt werden:

Nutzung	Bau- typ	Stand- ard- stufe	modellhafter Kosten- kennwert NHK 2010	Kor- rek- turen	Baupreisindex III/2022 (2010 = 100) 167,8	Regio- nal- faktor	BGF	modell- hafter Herstel- lungswert
Wohnhaus	1.31	3 (2)	890 €/m ²	x 1,025	x 1,678	x 1,00	390 m ²	= 596.995 €
Wirtschaftstrakt	16	3	350 €/m ²	x 1,00	x 1,678	x 1,00	360 m ²	= 211.428 €
Gesamtnutzungsdauer			80 J.					
Restnutzungsdauer			30 J.					
ergibt fiktiv es Alter			50 J.					
Alterswertminderungsfaktor						30 J. zu 80 J.	0,38	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen						808.423 €	x 0,38	= 307.201 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen						7,5% v on	307.201 €	= 23.040 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen								330.241 €
zzgl. Bodenwert						(= 33% des vorläufigen Sachwerts)		164.164 €
vorläufiger Sachwert								494.405 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Markt Anpassung)						10% v on	494.405 €	= 49.441 €
vorläufiger, marktangepasster Sachwert								543.846 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale						543.846 €	x 7,5%	= -40.788 €
Sachwert								503.058 €

3.2.4 Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen

Kostenkennwert

Dieser bestimmt sich nach den in der Anl. 4 ImmoWertV aufgeführten Bautypen und Standardstufen. Hinsichtlich des Standards werden 5 Stufen beschrieben.

Das Wohnhaus kann hierbei im Wesentlichen der Standardstufe 3 (mittel) mit Tendenz zur Stufe 2 (einfach) zugeordnet werden (vgl. auch Beschreibung der „wesentlichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale“ im Kapitel 2.3 des Gutachtens). Als Bautyp muss der Typ 1.31 (Einfamilienhaus, nicht unterkellert, EG, OG, ausgebautes DG) herangezogen werden. Es wird ein Ausgangswert für diesen Baustrakt von rd. 890 €/m² BGF geschätzt¹. Und für den Wirtschaftsstrakt kann schließlich der Bautyp 16 (Lagergebäude) mit der Standardstufe 3 mit rd. 350 €/m² BGF in Ansatz gebracht werden.

Weitere Korrekturen

Aufgrund der teilweisen Unterkellerung und des Zustands dieser Raumeinheit müsste ein Abschlag berücksichtigt werden, da das KG Teil des BGF-Ansatzes ist. Andererseits müssen aber auch die besonderen Bauteile und der überdurchschnittliche Anteil an Sanitärflächen werterhöhend berücksichtigt werden. Zusammenfassend wird deshalb ein Korrekturzuschlag von rd. 2,5 % in die Bewertung eingestellt.

Baupreisindex

Hier wird der für den Wertermittlungstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (umgerechnet auf 2010 = 100) für den Bautyp „Wohngebäude“ zugrunde gelegt.

Regionalfaktor

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat diesbezüglich noch keine Regionalfaktoren abgeleitet. Dieses Kriterium bleibt deshalb zunächst unberücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer | Restnutzungsdauer

Die übliche, wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer beträgt nach Anl. 1 ImmoWertV beim Wohnhaus 80 Jahre und beim Wirtschaftsstrakt 40 Jahre. Aufgrund des sehr weit zurückliegenden Baujahrs, aber unter Berücksichtigung der insbesondere in den 2000er Jahren durchgeführten Umbauten und Modernisierungen (und in Anlehnung an das in Anl. 2 ImmoWertV dargestellte Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen) und des Gesamteindrucks bei der Ortsbesichtigung wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Mittel für beide Bauteile von rd. 30 Jahren geschätzt.

Alterswertminderung

Vgl. Erläuterungen zu Kap. 3.2.1 des Gutachtens.

¹ Auf einen Einzelnachweis wird verzichtet, da die Beschreibung der Zustandsmerkmale in der Anl. 4 der ImmoWertV einen nicht unerheblichen Interpretationsspielraum eröffnet. Der Kostenkennwert wird deshalb „in Anlehnung“ an die Anl. 4 der Sachwertrichtlinie geschätzt.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert dieser Anlagen (vgl. Baubeschreibung) wird aufgrund des geringen Anteils im Verhältnis zum Hauptgebäude pauschaliert nach Erfahrungssätzen in die Bewertung eingestellt. Hierunter kann auch der Carport subsumiert werden.

Marktanpassung

Der bis hierher ermittelte modelltheoretische Rechenwert des vorläufigen Sachwerts muss nun an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt angepasst werden. Allerdings erarbeitet der örtliche Gutachterausschuss hierzu keine Sachwertfaktoren. Die Marktanpassung muss deshalb geschätzt werden. Aufgrund des im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheren Baukostenniveaus im südlichen Bayern und, trotz des deutlichen Anstiegs des Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt und der hohen Inflationsrate, aber des Fehlens alternativer, attraktiver Kapitalanlageprodukte, müsste hier ein deutlicher Zuschlag in Ansatz gebracht werden. Allerdings müssen auch die „weichen“ Faktoren berücksichtigt werden, nämlich die nur noch eingeschränkt gängige grundrissliche Konzeption in Verbindung mit einem Wirtschaftstrakt, was den Kreis der Marktteilnehmer wieder einengt.

Zusammenfassend kann aber davon ausgegangen werden, dass die oben genannten Vorteile gegenüber den Nachteilen überwiegen. Es wird ein Zuschlag von rd. 10 % als marktgerecht erachtet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Und schließlich ist noch der indisponible Reparaturstau (vgl. S. 9) in Verbindung mit restlichen Fertigstellungsleistungen (z.B. Bad im OG) und das, allerdings als gering eingestufte baurechtliche Risiko nicht genehmigter Nutzungen wertmindernd mit einem Abschlag von rd. 7,5 % berücksichtigt werden.

3.3 Plausibilitätsprüfung über das Ertragswertverfahren

Allgemeine Darstellung der Vorgehensweise

Nach § 27 - 34 ImmoWertV wird zunächst von jährlichen, marktüblichen Erträgen (i.d.R. Mieterträge als Nettokaltmieten) ausgegangen (Jahresrohertrag) und von diesen die regelmäßig entstehenden Bewirtschaftungskosten, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind, also beim Eigentümer verbleiben (Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, gegebenenfalls Betriebskosten), subtrahiert (Jahresreinertrag).

Vom Jahresreinertrag, der sich als Ertrag aus dem Gesamtobjekt, d.h. dem Grund und Boden und den baulichen Anlagen, zusammensetzt, wird dann beim allgemeinen Ertragswertverfahren der jährliche Verzinsungsbetrag des Bodens abgezogen. Denn dieser stellt im Gegensatz zu den baulichen Anlagen ein „ewiges Gut“ dar. Als Zinssatz wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz herangezogen.

Der jährliche Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird nun auf die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer ebenfalls mittels des vorgenannten Liegenschaftszinssatzes (Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente) kapitalisiert. Der Liegenschaftszinssatz stellt den Zinssatz dar, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dieser wird gewöhnlich aus tatsächlich getätigten Immobilientransaktionen abgeleitet. In diesem Zinssatz wird u.a. die erwartete Entwicklung von Mieten, Bewirtschaftungskosten, Wertänderung, Inflation, steuerlichen Rahmenbedingungen und Finanzierungskosten abgebildet. Der Zinssatz spiegelt also die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider, so dass bei diesem Verfahren i.d.R. keine weitere Marktanpassung durchgeführt werden muss.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert setzt sich zusammen als Summe des Bodenwerts als „ewiges Gut“ und des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen als „zeitlich begrenztes Gut“.

Abschließend müssen noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, berücksichtigt werden (z.B. Instandhaltungstau, wesentliche Unterschiede zwischen der vertraglichen und der Marktmiete, Leerstandszeiten und -kosten).

Der Ertragswert

Analog der beschriebenen, allgemeinen Vorgehensweise kann der Ertragswert hier wie folgt ermittelt werden:

Wohntrakt	240 m ² WF	x 7,00 €/m ²	x 12 Mon. =	20.160 €
Wirtschaftstrakt	270 m ² NUF	x 2,25 €/m ²	x 12 Mon. =	7.290 €
Jahresrohertrag				27.450 €
Mietausfallwagnis	3% von 27.450 € =			824 €
Verwaltung	325 €/Nutzungseinheit x 2 NE =			650 €
Instandhaltung	12,50 €/m ² WF x 240 m ² =			3.000 €
	4 €/m ² NUF x 270 m ² =			1.080 €
	75 €/Stpl. x 6 Stpl. =			450 €
Bewirtschaftungskosten gesamt	(entspricht rd. 22% vom Jahresrohertrag)			-6.004 €
Jahresreinertrag				21.446 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz		2,50%		
jährliche Bodenwertverzinsung	Bodenwert	164.164 €	x 0,0250 =	-4.104 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				17.342 €
geschätzte Restnutzungsdauer 30 J.				
Kapitalisierungsfaktor bei 2,50% und Restnutzungsdauer von 30 J. : 20,93				
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		17.342 € x 20,93 =		362.966 €
zuzüglich Bodenwert				164.164 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert				527.130 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		527.130 € x 7,5% =		-39.535 €
Ertragswert				487.595 €

Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen**Marktübliche Miete**

Für Westendorf gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel. Nach einschlägigen Datenbanken¹ kann eine, allerdings sehr weit gespannte Spanne von 7,50 €/m² bis 10 €/m² WF (monatlich nettokalt) aufgezeigt werden.

¹ Vgl. insbesondere Internetplattformen wie „immobilienscout24“, „immowelt“.

Da es sich beim Wohntrakt um eine überaus große Wohnfläche handelt, die relative Miete i.d.R. bei größer werdender Wohnfläche sinkt und auch die grundsätzliche Konzeption (einschl. des Bürobereichs) nur noch als eingeschränkt gängig eingestuft werden kann, wird hier ein Ansatz in die Bewertung eingestellt, der den unteren Rand der angegebenen Spanne bereits geringfügig unterschreitet. Die Außenstellplätze einschl. Carport können diesem Ansatz subsumiert werden. Darüber hinaus wäre aber auch der Wirtschaftstrakt, allerdings auf einem deutlich niedrigeren Niveau, vermietbar.

Bewirtschaftungskosten

Diese lehnen sich an die in der Anl. 3 ImmoWertV angegebenen Kennwerte an und können hier mit rd. 22 % vom Jahresrohertrag als durchschnittlich eingestuft werden.

Restnutzungsdauer

Vgl. Sachwertermittlung.

Liegenschaftszinssatz

Dieser stellt beim Ertragswertverfahren die Anpassung an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt dar. Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt jedoch keine Liegenschaftszinssätze. Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur¹ kann hier eine Spanne für Einfamilienhäuser von 1,0 bis 3,5 % und für Lagerflächen von 5,0 bis 8,0 % aufgezeigt werden. Da es sich allerdings um eine bundesweit durchschnittliche Spanne handelt, das Risiko einer Immobilieninvestition im südbayerischen Raum aber seit jeher deutlich geringer ist, der Liegenschaftszinssatz zwar auch dem Druck des mittlerweile steigenden Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt ausgesetzt ist, aber deutlich langsamer und träger auf Veränderungen als der Kapitalmarktzinssatz reagiert, der Markt nicht nur die Mietrendite, sondern auch die Wertänderungsrendite bei der Kaufpreisbildung in Betracht zieht und sich hier der Ertragsanteil des Wohntrakts deutlich höher als des Wirtschaftstrakts darstellt, kann ein Zinssatz im unteren Bereich der angegebenen Spannen herangezogen werden².

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Sachwertermittlung.

¹ Vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 9. Auflage, 2020, S. 1820 und Empfehlungen des Immobilienverbands Deutschland IVD Bundesverband 2022

² In diesem Zusammenhang wird weiterhin darauf aufmerksam gemacht, dass der Ansatz der Marktmiete mit dem Ansatz des Liegenschaftszinssatzes korreliert. Je höher der Ansatz der Marktmiete gewählt wird, desto höher muss auch der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes gewählt werden und umgekehrt.

4. ERGEBNIS

Ableitung des Verkehrswerts

Allgemein kann festgestellt werden, dass das Vergleichswertverfahren den Wert von Immobilien und die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegelt. Es gibt allerdings keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen bebauter Grundstücke, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar wären. Das Vergleichswertverfahren musste deshalb, mit Ausnahme der Bodenwertermittlung, ausscheiden. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden aber gemischt genutzte Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil (in der Art eines Einfamilienhauses) i.d.R. nach „Substanzwertaspekten“, also Sachwertgesichtspunkten, gehandelt. Der Erwerb solcher Objekte zur reinen Renditeerzielung spielt nur eine untergeordnete Rolle. Da auch die zur Ableitung des Verkehrswerts notwendigen Daten beim hier herangezogenen Sachwertverfahren in ausreichendem Maße zur Verfügung standen, weiterhin über die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und auch sonstige Besonderheiten berücksichtigt wurden und auch der zusätzlich ermittelte Ertragswert sehr nah am Sachwert liegt und dieser dadurch gestützt wird, kann der Verkehrswert direkt aus dem Ergebnis des vorangegangenen Sachwertverfahrens ohne weitere Anpassungen übernommen werden.

Bezugsgrößen zum Verkehrswert

Sachwert, v or objektspezifischer Besonderheiten			543.846 €
Bodenwertanteil			164.164 €
entspricht			30%
Ertragswert, v or objektspezifischer Besonderheiten			527.130 €
Abweichung Sachwert v om Ertragswert			-3%
relativer Wert WF			2.266 €/m ²
objektspezifische Besonderheiten			-40.788 €
Verkehrswert gesamt			rd. 505.000 €
hierv on Flurstück 142/1	6 m ² x 154 €/m ² =	924 €	rd. 1.000 €
hierv on Flurstück 142/2	14 m ² x 154 €/m ² =	2.156 €	rd. 2.000 €
hierv on Flurstück 142/3	9 m ² x 154 €/m ² =	1.386 €	rd. 1.000 €
hierv on Flurstück 142/4	0 m ² x 154 €/m ² =	0 €	rd. 0 €
hierv on Flurstück 142			rd. 501.000 €

Der Verkehrswert

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser dieses Gutachtens bekannten tatsächlichen, rechtlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen wird für das auf S. 3 beschriebene Objekt zum angegebenen Wertermittlungstichtag folgender Verkehrswert, aber ohne Berücksichtigung von Eintragungen in der Abt. II des Grundbuchs, geschätzt:

Flurstück 142, 142/1, 142/2, 142/3, 142/4 als wirtschaftliche Einheit:

505.000 €

hiervon Flurstück 142: 501.000 €

hiervon Flurstück 142/1: 1.000 €

hiervon Flurstück 142/2: 2.000 €

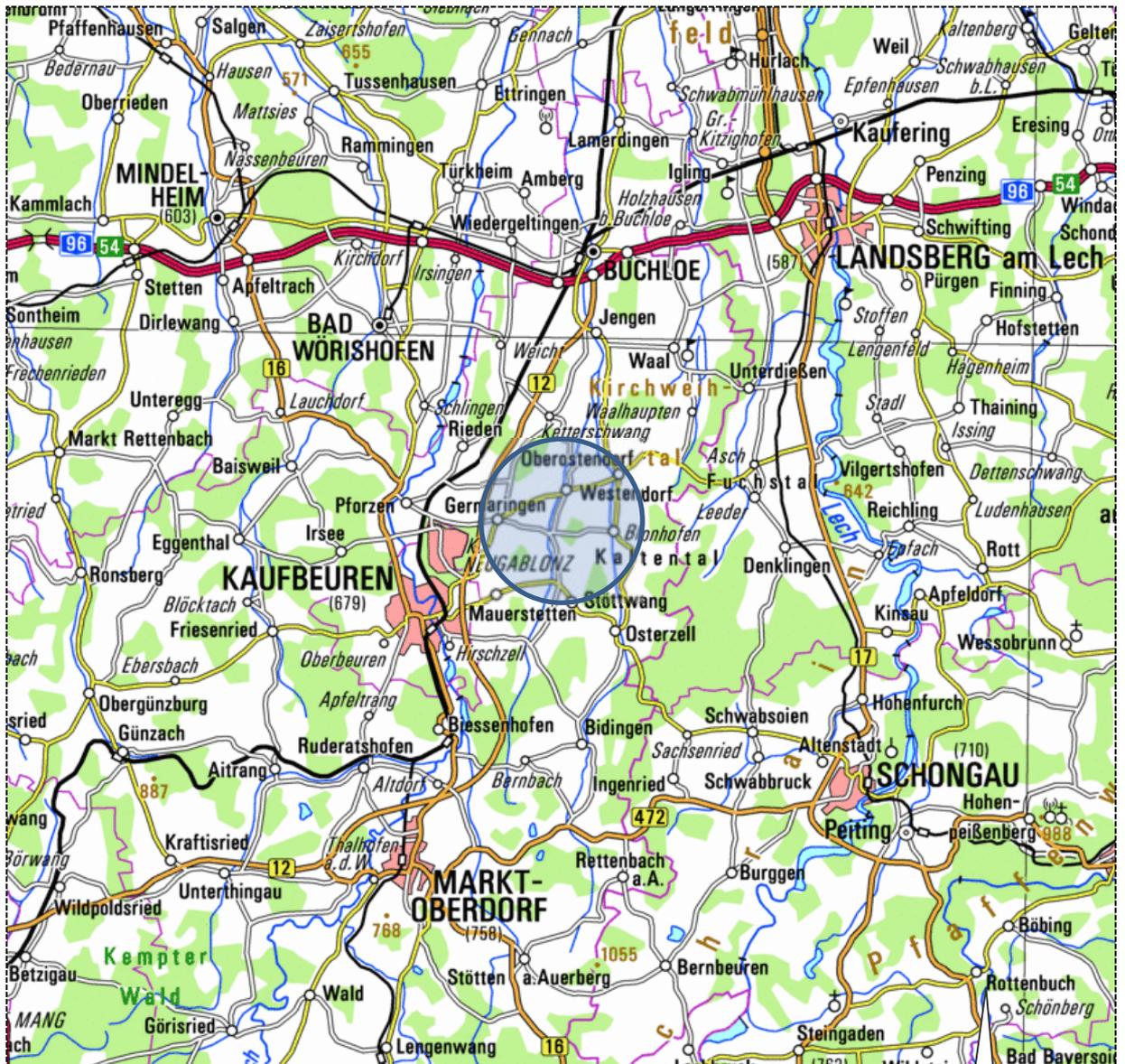
hiervon Flurstück 142/3: 1.000 €

hiervon Flurstück 142/4: 0 €

Landsberg, 03.12.2022¹

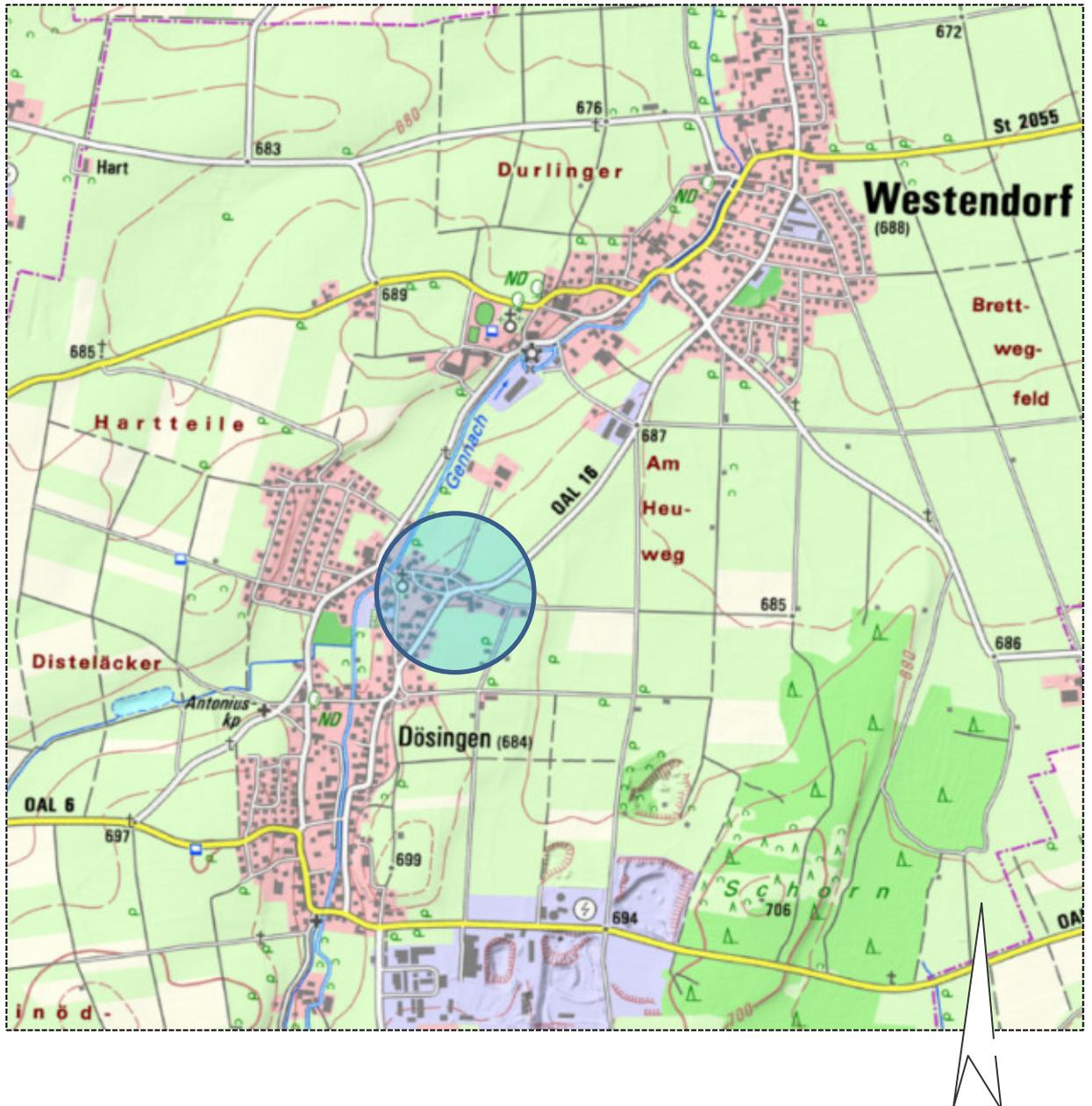
¹ Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist urheberrechtlich geschützt (§2 UrhG); nutzen Dritte (der Auftraggeber zum angegebenen Zweck ausgenommen) das Gutachten, auch in digitaler Form, ohne Erlaubnis des Verfassers, werden Verwertungsrechte, insbesondere das Vervielfältigungsrecht (§ 16 UrhG) und das Recht der öffentlichen Zugänglichmachung (§ 19a UrhG) des Verfassers verletzt.

Regionaler Übersichtsplan¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Lokaler Übersichtsplan¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des zu bewertenden Grundstücks¹



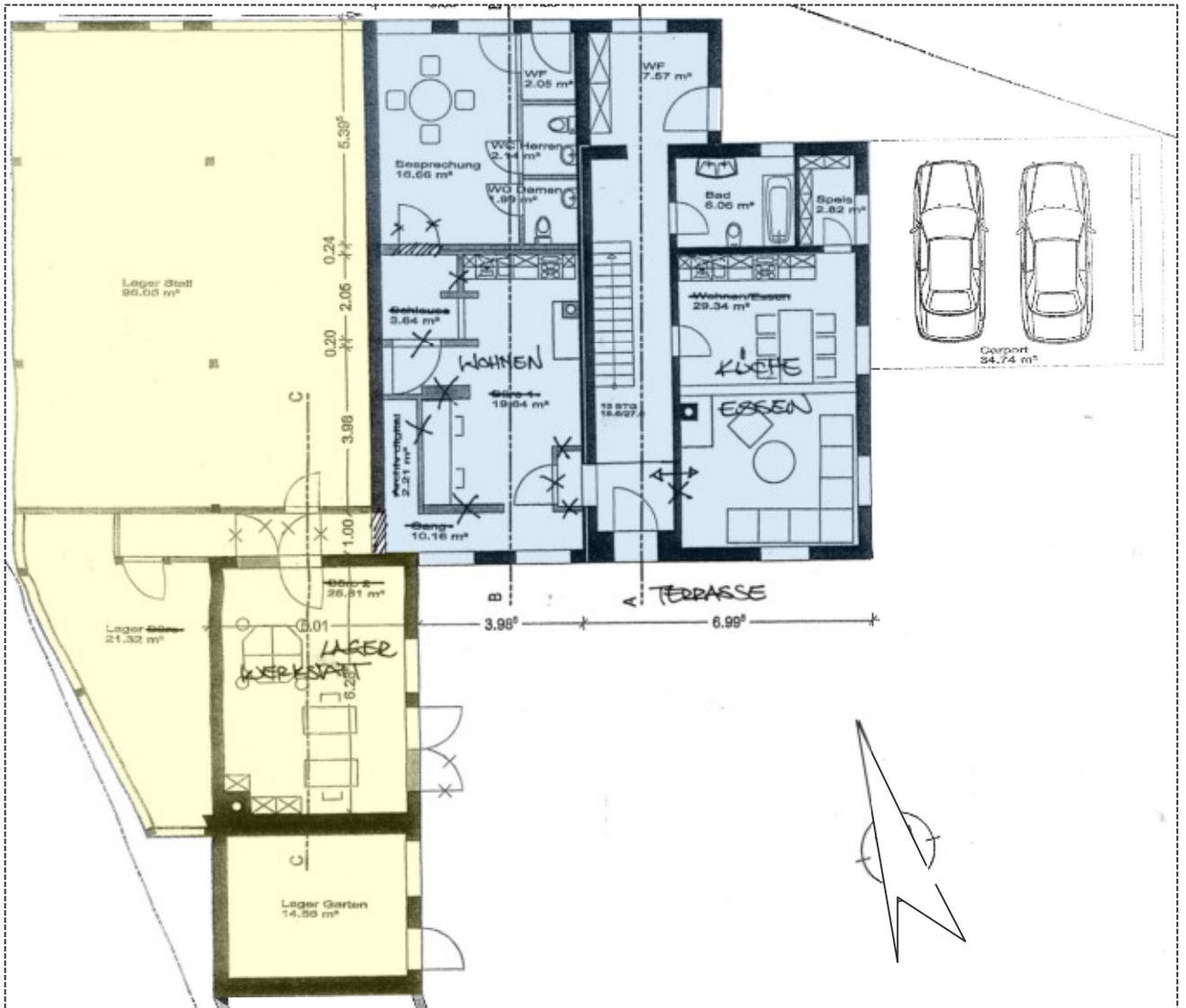
¹ Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbildausschnitt¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

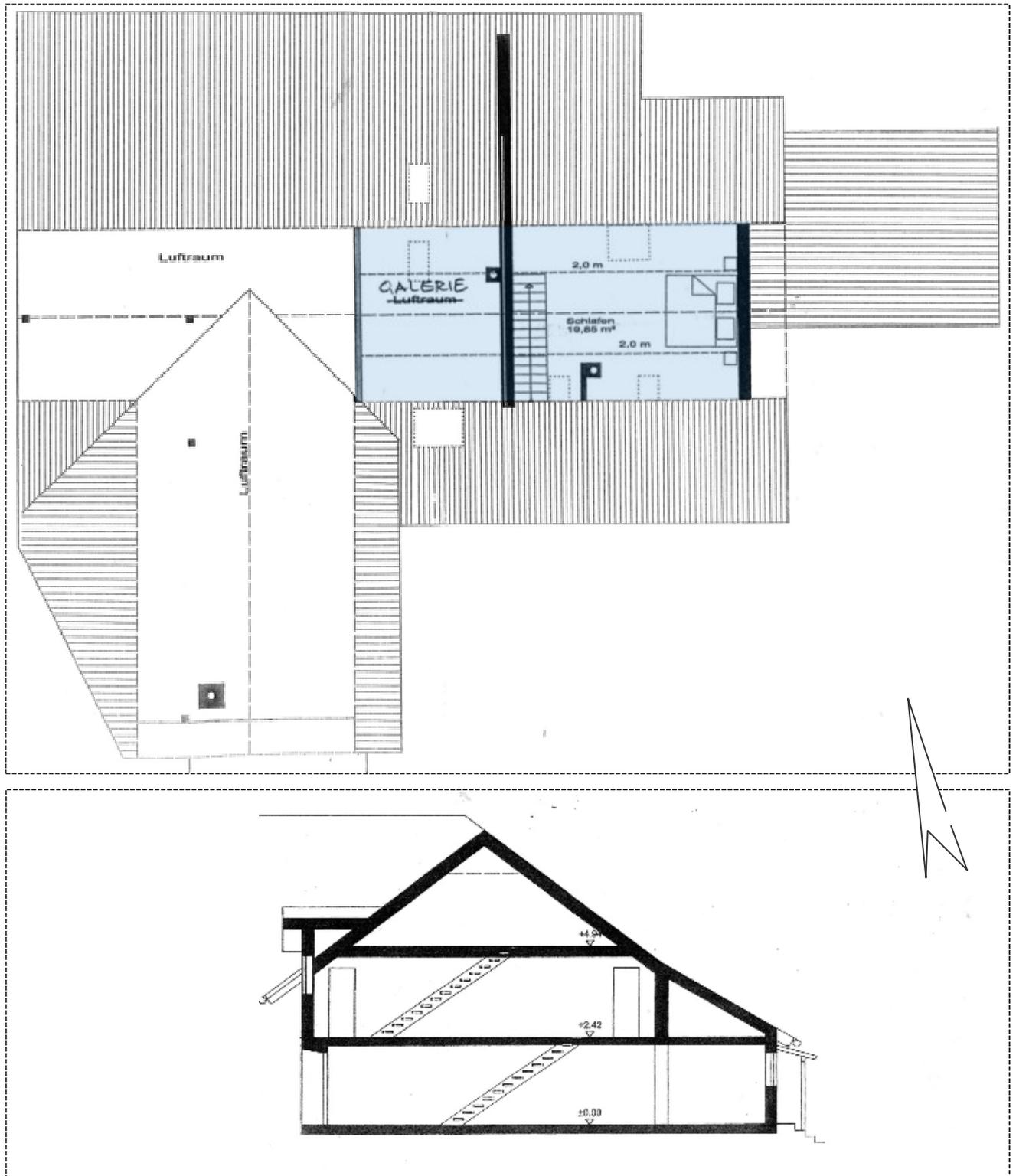
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Schnitt

Flächenzusammenstellungen¹

Zusammenstellung von BGF und wertrelevanter Geschossfläche									
Bauteil	Geschoss	Länge	Breite	BGF	Anteil	wertrelev.			
				lt. Plan			geschätzt	GF	
Wohnhaus	KG	3,10 m	2,64 m	8,18 m ²	0%	0,00 m ²			
		3,45 m	2,64 m	9,11 m ²	0%	0,00 m ²			
	EG	11,90 m	13,20 m	157,08 m ²	100%	157,08 m ²			
		-3,47 m	3,00 m	-10,41 m ²	100%	-10,41 m ²			
	OG	10,90 m	13,20 m	143,88 m ²	100%	143,88 m ²			
		-3,47 m	3,00 m	-10,41 m ²	100%	-10,41 m ²			
DG	10,90 m	8,50 m	92,65 m ²	75%	69,49 m ²				
	Summe			390,08 m ²		349,63 m ²			
	gerundet			390 m ²		350 m ²			
Wirtschaftstrakt	EG	8,40 m	13,20 m	110,88 m ²	100%	110,88 m ²			
		6,40 m	8,20 m	52,48 m ²	100%	52,48 m ²			
		5,00 m	3,80 m	19,00 m ²	100%	19,00 m ²			
	OG	9,50 m	13,20 m	125,40 m ²	100%	125,40 m ²			
		6,40 m	8,20 m	52,48 m ²	100%	52,48 m ²			
	Summe			360,24 m ²		360,24 m ²			
gerundet			360 m ²		360 m ²				
Zusammenstellung der Wohnfläche im Wohntrakt						Plausibilitätsprüfung der NRF im EG			
Geschoss	Nutzung	Fläche	NRF	WF	NRF	BGF	KGF	KGF/BGF	
		lt. Plan	Faktor 1,00						
EG	Windfang	7,57 m ²	7,57 m ²	7,57 m ²	7,57 m ²				
	Treppenflur	12,96 m ²	12,96 m ²	12,96 m ²	12,96 m ²				
	Bad	6,06 m ²	6,06 m ²	6,06 m ²	6,06 m ²				
	Speis	2,82 m ²	2,82 m ²	2,82 m ²	2,82 m ²				
	Wohnen/Essen	29,34 m ²	29,34 m ²	29,34 m ²	29,34 m ²				
	Schleuse	3,64 m ²	3,64 m ²	3,64 m ²	3,64 m ²				
	Büro 1	19,64 m ²	19,64 m ²	19,64 m ²	19,64 m ²				
	Archiv	2,21 m ²	2,21 m ²	2,21 m ²	2,21 m ²				
	Gang	4,65 m ²	4,65 m ²	4,65 m ²	4,65 m ²				
	Besprechung	16,66 m ²	16,66 m ²	16,66 m ²	16,66 m ²				
	WC	1,99 m ²	1,99 m ²	1,99 m ²	1,99 m ²				
		2,14 m ²	2,14 m ²	2,14 m ²	2,14 m ²				
	Windfang	2,05 m ²	2,05 m ²	2,05 m ²	2,05 m ²				
	Treppenlauf	3,15 m ²	3,15 m ²	3,15 m ²	3,15 m ²				
	Terrasse (25 %)	7,00 m ²	7,00 m ²	7,00 m ²	7,00 m ²				
OG	Gang	13,59 m ²	13,59 m ²	13,59 m ²					
	Kind 1	11,76 m ²	11,76 m ²	11,76 m ²					
	Kind 2	14,92 m ²	14,92 m ²	14,92 m ²					
	Kind 3	11,75 m ²	11,75 m ²	11,75 m ²					
	Bad	9,92 m ²	9,92 m ²	9,92 m ²					
DG	Schlafen	28,32 m ²	28,32 m ²	28,32 m ²					
	Schlafen	19,85 m ²	19,85 m ²	19,85 m ²					
	Galerie	10,20 m ²	10,20 m ²	10,20 m ²					
				239,04 m ²					
gerundet			240 m ²	114,88 m ²	146,67 m ²	31,79 m ²	22%		
Zusammenstellung der Nutzfläche im Wirtschaftstrakt									
Geschoss	Nutzung	Fläche	NRF	NUF					
		lt. Plan	Faktor 1,00						
EG	Lager/Stall	96,05 m ²	96,05 m ²	96,05 m ²					
	Lager Büro	21,32 m ²	21,32 m ²	21,32 m ²					
	Büro 2	6,06 m ²	6,06 m ²	6,06 m ²					
	antelliger Gang	6,00 m ²	6,00 m ²	6,00 m ²					
	Gartengeräte: nicht v vermietbar								
OG	wie EG	129,43 m ²	129,43 m ²	129,43 m ²					
	zusätzlich Raumstreifen	13,20 m ²	13,20 m ²	13,20 m ²					
				272,06 m ²					
gerundet			270 m ²						

¹ Vgl. hierzu auch die Erläuterungen zu den Vorbemerkungen (Kapitel 1. dieses Gutachtens) und zu den Flächengrundlagen (Kapitel 2.5 dieses Gutachtens).

Das Bewertungsobjekt im städtebaulichen Umfeld



Nordfassade des Bewertungsobjekts



Westfassade des Wirtschaftstrakts



Südseitige Auffahrt zur ehemaligen Tenne



Südostseitigen Gartenbereich



Ostfassade des Wohntrakts



Beispiel Ausstattungsstandard im EG (Wände, Türen, Böden)



Ausstattungsstandard Bad im EG



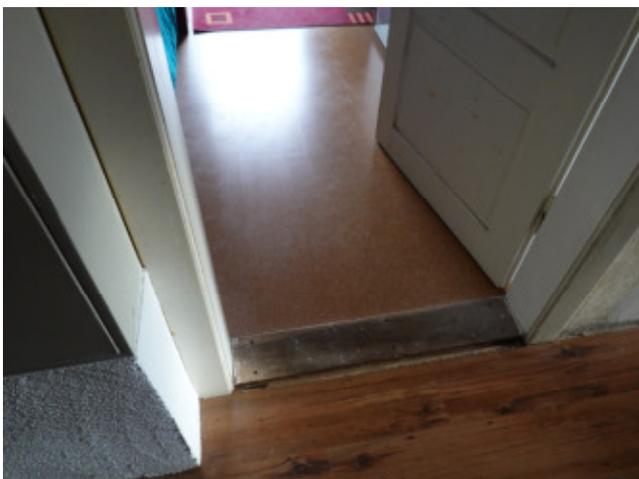
Feststoffofen im EG mit Warmluftöffnungen



Treppenaufgang ins OG



Beispiel Ausstattungsstandard im OG



Aufgang zur Galerie im Schlafzimmer



Treppenaufgang zum Dachspitz im Wohntrakt



Belichtung über Dachflächenfenster im Dachspitz



Blick in den ehemaligen Pferdestall



Blick in den ehemaligen Pferdestall



Blick in die ehemalige Tenne



Blick in die ehemalige Tenne

