



Chartered Surveyor MRICS

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

Ignaz-Kögler-Straße 2
Fax +49-(0)8191-9216-14

e-mail

walter.zieger@immob-wert.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN hier: Aktualisierung

Gericht	Amtsgericht Kempten
Geschäfts-Nr.	K 23/22
Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsobjekt

Adresse: 87463 Dietmannsried, Haldenwanger Str. 21

mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden bebautes Grundstück, Gemarkung Überbach, Flst. 590/5

Wertermittlungs- Qualitätsstichtag	25.04.2023
---	------------

Verkehrswert	125.000 €
---------------------	-----------

Gutachtennr. 250423	Ausfertigungsdatum: 06.05.2023
---------------------	--------------------------------



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	Vergleichswertverfahren.....	Seite 14
4.	ERGEBNIS	Seite 15

ANLAGEN

Übersichts- und Baupläne | Flächen- und Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 25 Seiten, davon 10 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber	Amtsgericht Kempten (Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren), Residenzplatz 4 - 6, 87435 Kempten
Gerichtsaktenzeichen	K 23/22 (Beschluss vom 22.08.2022 und Ergänzungsschreiben vom 30.03.2023)
Wertermittlungsobjekt	Nutzung Einfamilienhaus mit Nebengebäuden Adresse 87463 Dietmannsried, Haldenwanger Str. 21 Grundbuch Amtsgericht Kempten Grundbuch von Überbach Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2: Flurstück 590/5
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kapitel 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteige- rungsverfahrens Hier: vollständige Aktualisierung des Altgutachtens mit Gutachten Nr. 041122 (Ausfertigungsdatum: 21.11.2022)
Ortsbesichtigung	04.11.2022 (zu diesem Zeitpunkt konnte das Objekt nur von außen be- sichtigt werden); neue Ortsbesichtigung am 25.04.2023 (zu diesem Zeitpunkt konnte auch im Wesentlichen ¹ eine Innenbesichtigung durchgeführt werden)
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag²	25.04.2023
Weitere Unterlagen vom Auftraggeber	Beschluss des Amtsgerichts; Grundbuchauszug vom 18.07.2022
Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur (jeweils aktueller Stand)	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Bauges- etzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Wertermitt- lungsliteratur (vgl. Fußnoten im Gutachten)
Sonstige Recherchen	Marktgemeinde Dietmannsried Gutachterausschuss für Grund- stückswerte im Bereich des Landkreises Oberallgäu Amtsgericht Kempten Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Im- menstadt Verfahrensbeteiligte Einschlägige Immobiliendienste Eigene örtliche Aufzeichnungen

¹ Das Schlafzimmer im EG konnte allerdings nicht besichtigt werden.

² 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.

Prüfungen der Funktion und Vollständigkeit 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.

Instandhaltungstau und sonstige Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und im möblierten Zustand 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 amtlicherseits 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. Sollte eine höhere Genauigkeit gefordert werden, müsste ein Aufmaß von einem Sonderfachmann erstellt werden.

Die Grundstücksfläche wurde dem zitierten Grundbuchauszug entnommen und wird als korrekt unterstellt.

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 Grundstück liegt in der landesplanerisch als Kleinzentrum geführten und im nördlichen Umlandbereich von Kempten im Landkreis Oberallgäu (Regierungsbezirk Schwaben) insbesondere hinsichtlich des Individualverkehrs günstig mit eigenem Zubringer an der Autobahn A 7 (Ulm-Füssen) gelegenen Marktgemeinde Dietmannsried (mit 66 Gemeindeteilen und 5 Gemarkungen). Die Einwohnerzahl kann mit ca. 8.400 (mit leicht steigender Tendenz) und die mittlere Höhenlage mit 682 m ü.NN angegeben werden. Darüber hinaus besitzt Dietmannsried einen Bahnhof an der Nahverkehrsstrecke Kempten-Memmingen, der wochentags mindestens stündlich bedient wird. Das Oberzentrum Kempten liegt ca. 10 km, Memmingen ca. 25 km und der Airport Allgäu Memmingen ca. 30 km entfernt. Nach dem aktuellen prognos-Zukunftsatlas befindet sich die Gemeinde in einer Region mit leichten, Kempten jedoch mit sehr hohen Zukunftschancen.

Mikrolage

Ruhige, südliche Ortsrandlage im ca. 2 km östlich des Hauptorts gelegenen Ortsteil Überbach.

Umgebung

Individueller Wohnungsbau in der Art von Ein- und Zweifamilienhäusern, überwiegend älteren Baujahrs, und errichtet in durchschnittlich ein- und zweigeschossiger, offener Bauweise, umgeben von großen, eingewachsenen Gärten. Nördlich und südöstlich schließen großflächige, landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

In Überbach werden nahezu keine infrastrukturellen Einrichtungen vorgehalten. Vorschulische und schulische Einrichtungen der Grundversorgung und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich aber im ca. 2 km entfernten Hauptort, westlich der Autobahn. Es bestehen aber Busverbindungen. Weiterführende Schulen, Geschäfte des periodischen Bedarfs und übergeordnete Dienstleistungs-, Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen werden insbesondere im nahen Kempten angeboten. Dagegen liegt der freie Naturraum nahezu direkt „vor der Haustür“.

2.2 Grundstück

Grundstücksgröße 535 m².

Topographie | Gestalt | Aussicht

Das Grundstück steigt von Süden, von der Erschließungsstraße, steil, nahezu 2 Geschosshöhen, nach Norden auf ein Plateau an, auf dem das Wohnhaus steht, und besitzt einen rautenähnlichen Zuschnitt. Nach Süden besteht eine unverbaute Aussicht.

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 im Altlastenkataster des Landkreises keine Eintragungen enthalten sind, werden der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Hochwassergefahren sind nicht bekannt¹.

Erschließung

Diese erfolgt südlich über die öffentlich-rechtlich als Ortsstraße gewidmete, als Tempo-30-Zone verkehrsberuhigte, asphaltierte und ansonsten ortsüblich ausgebaute Haldenwanger Straße. 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 im Geltungsbereich einer rechtskräftigen Satzung über die Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, so dass sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB (Innenbereich) regelt. Im Flächennutzungsplan ist es als MD (Dorfgebiet) dargestellt. Aufgrund der gesicherten Erschließung handelt es sich nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV um baureifes Land. Da es auch ein relativ kleines Grundstück ist, kann davon ausgegangen werden, dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit der Bestandsbebauung ausgeschöpft ist.

¹ Vgl. Internetportal: BayernAtlasPlus. Direkt südlich unterhalb des Grundstücks beginnt eine Hochwassergefahrenfläche HQ 100. Das Grundstück selbst liegt aber nicht innerhalb dieses Bereichs.

2.3 Bebauung

Nutzung	Das Grundstück ist bebaut mit einem unterkellerten Einfamilienhaus mit Erdgeschoss (EG), Dachgeschoss (DG) und darüber liegendem Dachspitz (keine Stehhöhe, nur über eine Leiter erreichbar). Nördlich ist noch ein erdgeschossiger Schopf angesetzt und in der nordwestlichen Grundstücksecke steht ein garagenartiges Nebengebäude . Das Wohnhaus wird erreicht vom Straßenniveau über eine aufsteigende Zuwegung, die vor dem Haupteingang in eine Betonstufenanlage mündet. Südlich ist noch eine Holzlege vorgelagert. Ansonsten ist das Grundstück übersät mit Holzstapeln, Abfallholz und Unrat.
Baujahr	Das ursprüngliche Baujahr konnte nicht mehr eruiert werden. Das DG wurde nach einem Brand in ca. 1986 angabegemäß kernsaniert. Die Sanierungsleistung ist aber heute als solche nicht mehr feststellbar.
Äußere Erscheinung	Bauzeittypischer, satteldachgedeckter Baukörper, der sich hinsichtlich Höhenentwicklung, Fassadengestaltung und Materialwahl unauffällig in die prägende Umgebung einfügt, bei dem aber bereits von außen deutlicher Instandhaltungstau auffällt.
Konzeptionelle Merkmale	Das Wohnhaus wird westseitig nicht vordachgeschützt begangen und führt in einen Flur, in den die Treppenanlage integriert ist und von dem ein innenliegendes Bad, eine Küche und zwei Aufenthaltsräume, wobei einer „gefangen“ ist, erschlossen werden. Im DG befinden sich eine Diele, ein Bad, eine Küche mit offenem Übergang zu einem Wohn-/Essbereich, 3 weitere Zimmer und ein südseitig vorgelagerter Balkon. Im KG werden 4 Lagerräume (auch z.T. „gefangen“), wobei ein Raum als Heizungsraum fungiert, angeboten. Mit einer Abtrennung des Treppenraums könnte das Objekt auch als Zweifamilienhaus genutzt werden. Die Raumhöhen betragen im EG ca. 2,45 m, im DG ca. 2,60 m (seitliche Kniestockhöhe ca. 1,50 m) und im KG jedoch nur ca. 1,85 m. Die Aufenthaltsräume orientieren sich im EG überwiegend nach Osten, Süden und Westen und im DG nach Süden und Norden und werden über übliche Lochfassadenöffnungen ausreichend belichtet. Außenliegender Sonnenschutz (z.B. Rollläden, Klappläden) wird nicht angeboten. Ein Energieausweis konnte ebenfalls nicht zur Verfügung gestellt werden. Nach Augenschein entspricht das Objekt in keinsten Weise mehr heutigen energetischen Standards. Bauliche Maßnahmen zur Barrierefreiheit existieren nicht.

Bautechnische Merkmale¹ Überwiegend Massivbauweise | Außenwände im KG betoniert, im EG Mauerwerk, im DG Holzkonstruktion | Fassade im EG verputzt, im DG Holzverschalt | Holzdachstuhl; gedämmt; Dachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre in Kupfer | Holzfenster, isolierverglast | Außentür als teilverglastes Kunststoffrahmenelement | Innenwände im EG überwiegend in Massivbauweise, verputzt; im DG Ständerwände, gipskartonbeplankt | Holzwerkstoffinnentüren, furniert | Massivdecke über KG, Holzbalkendecke über EG | Holzwangentreppen, einfachster Bauart | Fußböden im EG überwiegend Laminat; ansonsten keine oder nicht mehr gebrauchsfähige Bodenbeläge | Boden und Wände im Bad im EG gefliest; wandhängende Toilette mit Unterputzspülkasten; Waschbecken; Dusche; mechanische Entlüftung; mittlerer Ausstattungsstandard der Sanitäröbekte/-armaturen; Bad im DG nicht mehr nutzbar (vgl. Fotos) | Warmwasserzentralheizung und zentrale Brauchwasseraufbereitung (Primärenergie²: Holz; Holzvergaser ca. 25 Jahre alt); wandhängende Konvektoren | Elektroverteilung z.T. Aufputz | Südseitiger Balkon in reiner Holzbauweise

Schopf Massivbauweise | Verputzt | Pultdachgedeckt | Lagernutzung

Nebengebäude Reine Holzbauweise | Flachdachgedeckt | Stromanschluss | Nutzung als Hobbyschreinerwerkstatt | Nordseitig Sektionaltor | Auf dem Dach aufgesetzte Solarthermieanlage

Erhaltungszustand Das Objekt präsentiert sich in einem deutlich eingeschränkten Erhaltungszustand. Beispielhaft seien folgende Zustandsmerkmale angeführt: marode Gelände- und Eingangsstufenanlage (fehlendes Geländer); außenliegende Holzbauteile z.T. deutlich angewittert; Balkon nicht mehr betretbar; Moosbefall auf dem Dach des Schopfs; Glaschäden an der Eingangstür; Sockelputzabplatzungen; letzte Putzlage an der Nordfassade fehlt; angefaulte Dachflächenfenster; kein Fußbodenaufbau im KG (Lehmboden mit darüberliegend gebrochenem Estrich) und im Flur im EG; Regenwassereintritte im KG; vorschriftswidrige Treppenanlage ins KG; Risse im Kaminanschlussmauerwerk (wg. fehlendem Kaminfundament); Badeinbau im EG zum Flur hin im Rohbauzustand; „angeschmorter“ Elektrokasten; das gesamte DG zeigt sich heute in einem für Aufenthaltszwecke nicht mehr nutzbaren Zustand (auch Heizungs-/Wasserversorgung gekappt).

¹ Es werden hier nur die wesentlichen, wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben in Anlehnung an die in der Anl. 4 ImmoWertV beschriebenen Ausstattungsstufen.

² Es gibt zwar noch einen Flüssiggastank; dieser wird aber hinsichtlich Primärenergie seit ca. 15 Jahren nicht mehr genutzt.

2.4 Sonstige rechtliche Belange

Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Keine Eintragung von Herrschvermerken.

Abt. II

Hier sind insbesondere eine Belastung jedes Anteils, zugunsten des jeweiligen Miteigentümers hinsichtlich des Ausschlusses der Aufhebung der Gemeinschaft und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB und der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen, wobei Eintragungen in dieser Abteilung bei Verkehrswertgutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren nicht berücksichtigt und hier nur rein nachrichtlich wiedergegeben werden.

Abt. III

Eventuelle Eintragungen in dieser Abteilung (z.B. Hypotheken, Grundschulden) bleiben bei einer Verkehrswertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt.

Vermietung

Angabegemäß nicht vermietet.

Sonstige Rechte oder Belastungen

Auf dem Grundstück werden keine PKW-Stellplätze (oder Garagenstellplätze) angeboten; insofern ist der Stellplatznachweis nicht erfüllt.

Und, um das Wohnhaus als Zweifamilienhaus nutzen zu können, müsste im EG eine Abtrennung zwischen Treppenhaus und Flur geschaffen werden.

Für das nordwestseitige Nebengebäude besteht keine Baugenehmigung (es ist noch nicht mal im Auszug aus dem Liegenschaftskataster dargestellt); es wird aber eine Genehmigungsfähigkeit unterstellt.

2.5 Flächengrundlagen¹

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

Grundstück	Flurstück 590/5		535 m ²
	realisierte wertrelevante Geschossfläche		rd. 185 m ²
	realisierte WGFZ	$185 \text{ m}^2 : 535 \text{ m}^2 =$	rd. 0,35
Gebäude	Wohnhaus	BGF	rd. 320 m ²
		WF EG	rd. 77 m ²
		WF DG	rd. 77 m ²
		WF gesamt	rd. 154 m ²
	Schopf	BGF	rd. 20 m ²
	Nebengebäude	BGF	rd. 30 m ²

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, hinzuge-rechnet, 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 Nettraumfläche, 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. Berechnungs-verordnung, heute i.d.R. die Wohnflächenverordnung, die allerdings nur im öffentlich geförderten Wohnungsbau zwingend anzuwenden ist. Bei der im Gutachten angegebenen WF handelt es sich daher nur um eine bewertungsmethodische und marktbezogene Bezugsgröße. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es hier durch-aus Differenzen geben mag zu Räumen, die die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume und damit an Wohnräume nicht erfüllen.
- 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**
- Kleine, landesplanerisch als Kleinzentrum geführte, aber verkehrstechnisch (Lage an der A 7 mit eigenem Autobahnanschluss und Bahnhof einer Nahverkehrsstrecke) gut angebundene Marktgemeinde Dietmannsried im nördlichen Umlandbereich des Oberzentrums Kempten (Landkreis Oberallgäu)
- Mikrolage**
- Ruhige, südseitige Ortsrandlage im ca. 2 km östlich des Hauptorts gelegenen Ortsteil Überbach
 - Deutlich eingeschränktes infrastrukturelles Angebot in Überbach
 - Gute Wohnlagenqualität, bezogen auf den Ortsteil
- Grundstück**
- Mit 535 m² relativ geringe Größe für ein Einfamilienhausgrundstück
 - Ungünstige südseitige Erschließung und deutlich topographisch erhöhte Lage (dabei aber weite, unverbaute Aussicht nach Süden)
 - Bauplanungsrecht: § 34 BauGB (Innenbereich)
- Gebäude**
- Einfamilienhaus, unterkellert, EG, DG (hinsichtlich einer Nutzung als Zweifamilienhaus wären bauliche Ergänzungen einschließlich der Erfüllung des Stellplatznachweises notwendig)
 - Überwiegend Massivbauweise; DG Holzständerkonstruktion
 - Unauffällige äußere Erscheinungsform
 - Ca. 154 m² WF (EG: ca. 77 m² WF; DG ca. 77 m² WF)
 - Deutlich fortgeschrittenes Alter; kaum mehr gängige grundrissliche Konzeption; einfacher Ausstattungsstandard; unterdurchschnittlicher energetischer Standard; ganz erheblich eingeschränkter Erhaltenszustand i.V. mit Bauschäden (mit Ausnahme einiger Räume im EG); sehr einfache Außenanlagen
 - Zusätzlich Schopf und Nebengebäude (keine Genehmigung)
 - Nicht vermietet
 - Zusammenfassende Beurteilung: den baulichen Anlagen kann nahezu kein positiver wirtschaftlicher Wert mehr beigemessen werden
- Marktlage**
- Wirtschaftliche Lage: weiterhin nahezu Vollbeschäftigung, aber überaus hohe Inflationsrate, Baukosten und Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt deutlich steigend und Unsicherheiten hinsichtlich der umwelt- und energiepolitischen Entwicklung
 - Beginnender Verkäufermarkt (Angebot höher als Nachfrage)
 - Zusammenfassende Marktfähigkeit: eingeschränkt (insbesondere wegen baulicher Zustandsmerkmale)

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.

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 Objekten (Sachwertverfahren):

- Ein- und Zweifamilienhäuser

Aufgrund der Besonderheiten bei diesem Objekt ist zunächst anzumerken, dass dem zum Teil noch werthaltigen Rohbau- und Ausbauteil der baulichen Anlagen (Letzterer nur im EG) die Wertminderung des notwendigen Rückbaus, insbesondere im DG, und die Behebung der sonstigen, beschriebenen Bauschäden entgegengehalten werden muss. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich dabei die positiven und negativen Zustandsmerkmale nahezu gegenseitig aufheben, so dass sich die Wertigkeit des Grundstücks im Wesentlichen auf den Bodenwert reduziert. Eine weitere Berücksichtigung der baulichen Anlagen kann deshalb entfallen bzw. diese werden sozusagen als „wertneutral“ in die Bewertung eingestellt.

Da unbebaute Grundstücke (hier fiktiv unbebaut) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Vergleichsgesichtspunkten gehandelt werden, beim **Vergleichswertverfahren** auch die für die Wertermittlung erforderlichen Daten am ehesten zur Verfügung stehen und auch die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegelt wird, wird dieses Verfahren herangezogen.

¹ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 10. Auflage, 2022, S. 914

3.2 Vergleichswertverfahren

Der Ausgangswert zur Ermittlung des Bodenwerts

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 190 €/m² bei einer WGFZ von 0,3 und einer Grundstücksfläche von 800 m² festgestellt.

Bodenwertermittlung

Zunächst ist anzumerken, dass sich seit dem Zeitpunkt der Festsetzung des Richtwerts bis etwa Mitte des letzten Jahres das Bodenwertniveau weiter erhöht hat und seither annähernd stagniert. Exakte Auswertungen seitens der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses liegen noch nicht vor. Es wird ein Zuschlag von rd. 5 % geschätzt.

Weiterhin sind im ländlichen Raum wesentliche Unterschiede bei Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung und Größe nicht zu erkennen. Eine diesbezügliche Anpassung kann deshalb entfallen.

Schließlich wird das Grundstück zwar ungünstig von Süden erschlossen und liegt topographisch (nur über Treppenanlagen erreichbar) deutlich erhöht gegenüber der Erschließungsstraße, besitzt aber eine unverbaute Aussicht nach Süden. Es kann davon ausgegangen werden, dass hier der Vorteil gegenüber den Nachteilen deutlich überwiegt, so dass ein Lagezuschlag in Höhe von rd. 15 % angesetzt wird.

Der Bodenwert ermittelt sich zusammenfassend dann wie folgt:

Ausgangswert		190 €/m ²	
Änderung der Wertverhältnisse	5%	10 €/m ²	200 €/m ²
qualitative Unterschiede	15%		30 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			230 €/m ²
Grundstücksgröße		535 m ²	
		535 m ² x 230 €/m ² =	123.050 €
Bodenwert			rd. 125.000 €

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. Da aufgrund der beschriebenen Zustandsmerkmale der baulichen Anlagen (z.T. erheblich eingeschränkter Erhaltungszustand i.V. mit Bauschäden) eine weitere Berücksichtigung des Werts der baulichen Anlagen entfallen konnte (die baulichen Anlagen wurden sozusagen als „wertneutral“ in die Bewertung eingestellt), reduziert sich der Wert des bebauten Grundstücks im Wesentlichen auf den Bodenwert. Da unbebaute Grundstücke (hier fiktiv unbebaut) in der Regel nach Vergleichsgesichtspunkten gehandelt werden und hierfür die erforderlichen Daten am ehesten zur Verfügung stehen, kann das Ergebnis des vorangegangenen Vergleichswertverfahren ohne weitere Anpassungen als Verkehrswert übernommen werden.

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 Wertermittlungsstichtag folgender Verkehrswert, aber ohne Berücksichtigung von Eintragungen in der Abt. II des Grundbuchs, geschätzt:

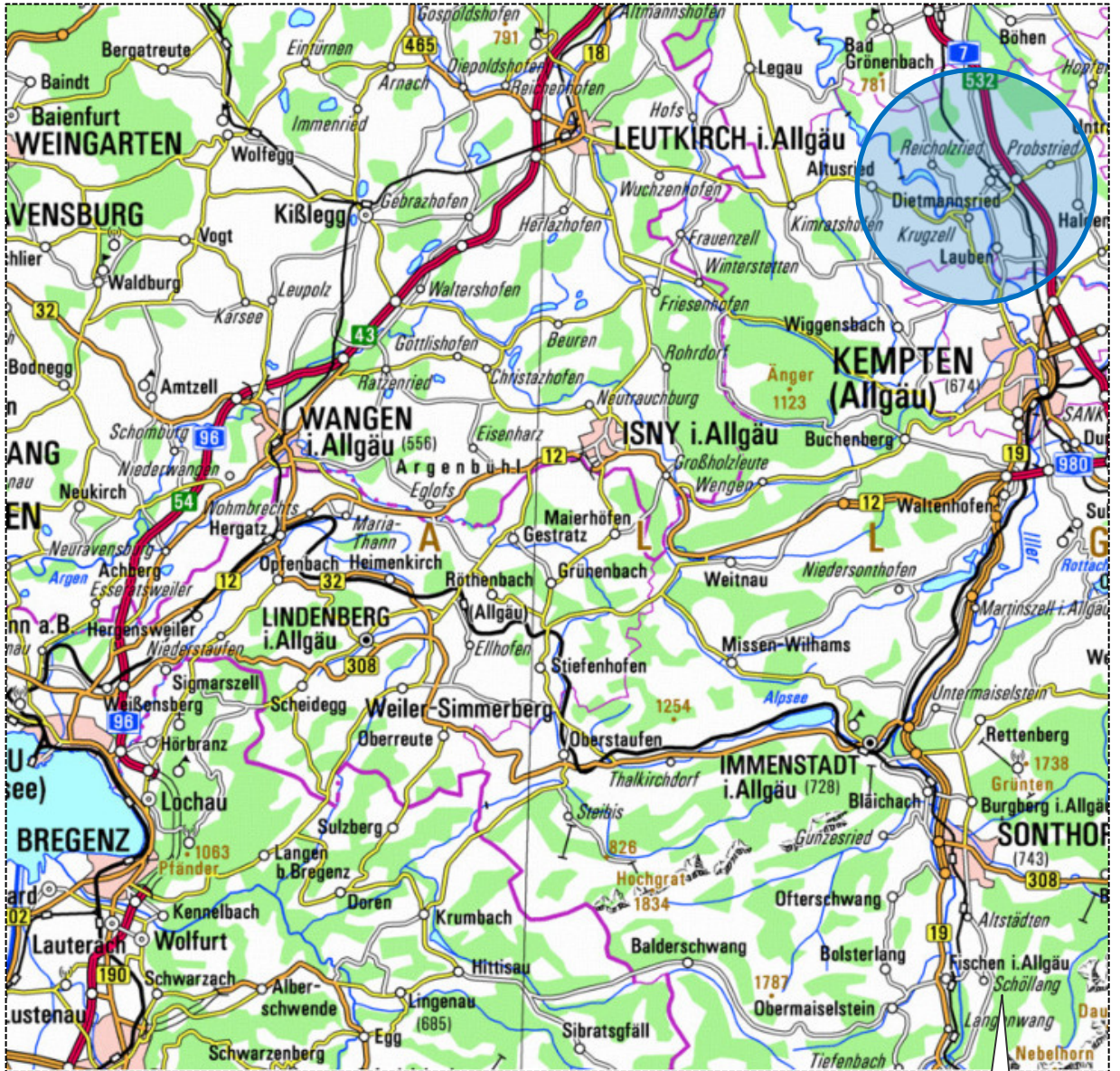
125.000 €

(einhundertfünfundzwanzigtausend Euro)

Landsberg am Lech, 06.05.2023¹

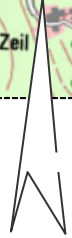
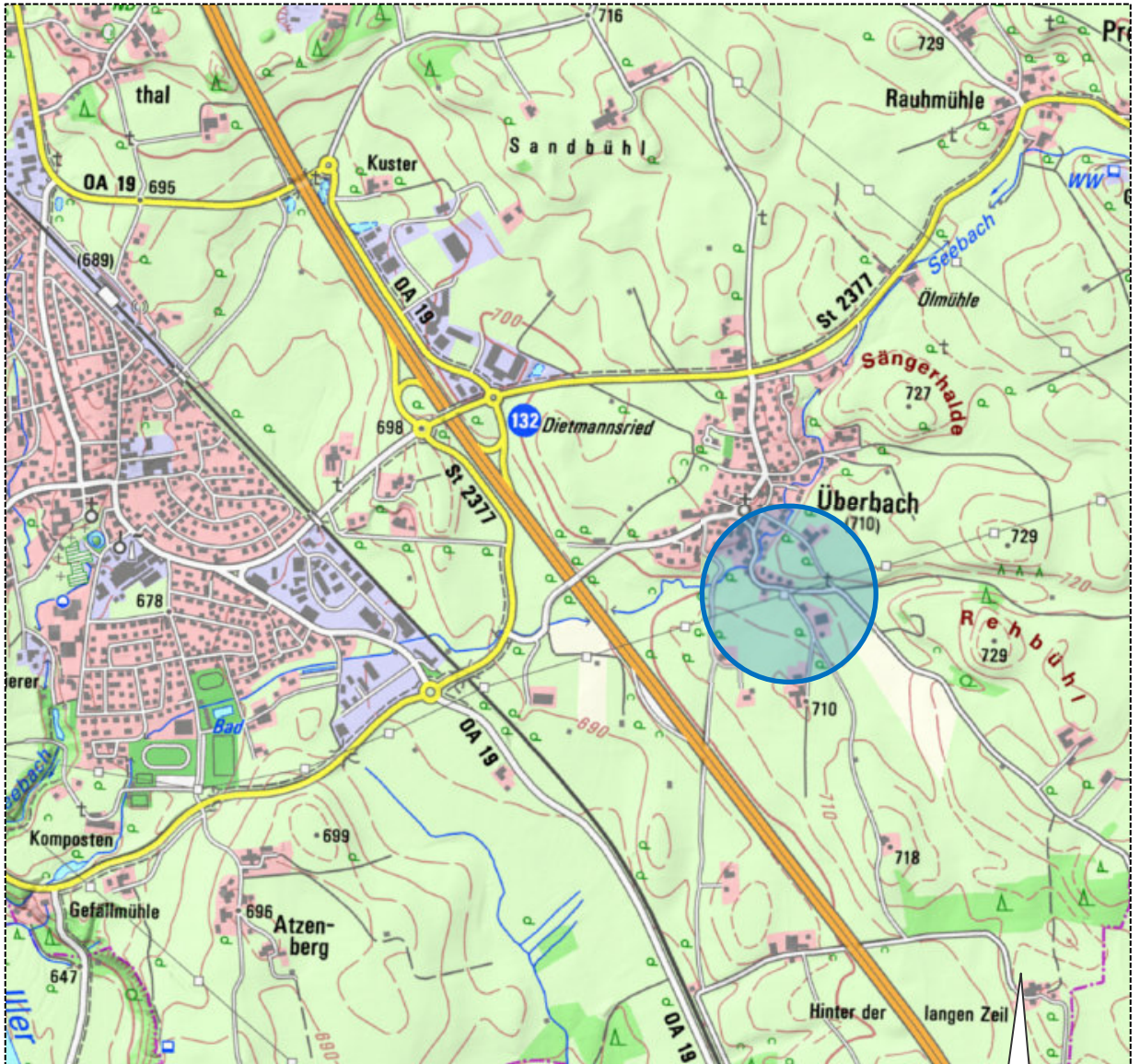
¹ Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist urheberrechtlich geschützt (§2 UrhG); nutzen Dritte (der Auftraggeber zum angegebenen Zweck ausgenommen) das Gutachten, 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.

Überregionaler 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

Luftbild¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Flächenzusammenstellungen¹

Zusammenstellung von BGF und wertrelevanter Geschossfläche							
Bauteil	Geschoss	Länge	Breite	Fläche lt. Plan	BGF	Anteil	wertrelev.
					zzgl. 1,5% Putz	geschätzt	GF
Wohnhaus	KG	11,00 m	9,50 m	104,50 m ²	106,07 m ²	0%	0,00 m ²
	EG	11,00 m	9,50 m	104,50 m ²	106,07 m ²	100%	104,50 m ²
	DG	11,00 m	9,50 m	104,50 m ²	106,07 m ²	75%	78,38 m ²
	Summe				318,21 m ²		182,88 m ²
	gerundet				320 m ²		185 m ²
Schopf	EG	3,75 m	5,50 m	20,63 m ²	20,94 m ²	0%	0,00 m ²
	gerundet				20 m ²		0 m ²
Nebengebäude	EG	5,00 m	6,00 m	30,00 m ²	30,45 m ²	0%	0,00 m ²
	gerundet				30 m ²		0 m ²

Zusammenstellung der Wohnfläche									
Geschoss	Nutzung	Fläche lt. Plan	NRF Faktor 0,97	WF	Plausibilitätsprüfung der NRF im EG				
					NRF	BGF	KGF	KGF/BGF	
EG	Küche	19,91 m ²	19,31 m ²	19,31 m ²	19,31 m ²				
	Kinderzimmer	19,31 m ²	18,73 m ²	18,73 m ²	18,73 m ²				
	Schlafzimmer	29,53 m ²	28,64 m ²	28,64 m ²	28,64 m ²				
	Flur/Bad	10,35 m ²	10,04 m ²	10,04 m ²	10,04 m ²				
	Treppenhaus und -lauf	10,35 m ²	10,04 m ²	10,04 m ²	10,04 m ²				
DG	Schlafzimmer	14,62 m ²	14,18 m ²	14,18 m ²					
	Wohnzimmer	15,93 m ²	15,45 m ²	15,45 m ²					
	Küche	7,33 m ²	7,11 m ²	7,11 m ²					
	Diele	8,76 m ²	8,50 m ²	8,50 m ²					
	Kind	7,78 m ²	7,55 m ²	7,55 m ²					
	Einliegerzimmer	16,87 m ²	16,36 m ²	16,36 m ²					
	Flur	2,53 m ²	2,45 m ²	2,45 m ²					
	Bad	3,74 m ²	3,63 m ²	3,63 m ²					
	Balkon (25 %)	1,80 m ²	1,75 m ²	1,75 m ²					
	gerundet			153,70 m ²	86,76 m ²	106,07 m ²	19,31 m ²	18%	

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



Stufenanlage zum bebauten Hochplateau



Südliche Giebelfassade



Westlicher Haupteingang



Nordseitige Holzverschalung



Blick von Norden auf das Bewertungsobjekt



Übergang Flur (Rohboden) ins Wohnzimmer und



Ausstattung Wohnzimmer (Böden, Wände, Türen)



Herabfallender Deckenputz im EG



Beispiel Elektroverteilung im EG



Deckenverkleidungen im Wohnzimmer



Bad im EG



Abgehende Außenverschalung im DG



Südseitiger Balkon mit Fehlstellen



Ausstattung im DG (mit Wasserschaden)



Erhaltungszustand im Bad im DG



Erhaltungszustand Bad im DG



Decke zum Dachspitz mit loser Dämmung



Beispiel eines Dachflächenfensters



Leiterartiger Treppenabgang ins KG



Offene Bewehrungsseisen in der Decke über KG



Wände und Decke im KG im Rohbauzustand



Dünne Estrichschicht auf Lehm Boden im KG



Blick in den Schopf

