

PETER ROSSBACH

Dipl.-Kfm. (Univ.)
Immobilienökonom (ebs)
Chartered Surveyor (MRICS)
Von der IHK für München und
Oberbayern öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken
Immobiliengutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke

CLEMENS GEHRI

Dipl.-Kfm. (Univ.)
Immobilienökonom (ebs)
Chartered Surveyor (FRICS)
Von der IHK Schwaben öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken
Partnerschaftsgesellschaft
Registergericht München
PR 2211
Sitz der Gesellschaft: München

GUTACHTEN

über den Verkehrswert

des mit einem Betriebsgebäude

mit Trafostation und Garagen

bebauten Anwesens

Goldstraße 16, 18

87600 Kaufbeuren

(Flurstück 1725/21, Gemarkung Kaufbeuren)

zum Wertermittlungstichtag

13.01.2025

Kaufbeuren, den 18.02.2025



Regenleitenstraße 17
87600 Kaufbeuren
Tel.: 08341 / 99 57 169
Fax: 08341 / 99 56 451
kaufbeuren@rossbach-gehri.de

www.rossbach-gehri.de

Inhaltsverzeichnis:

1	Auftrag	6
2	Grundlagen des Auftrages	7
2.1	Konkretisierung des Bewertungsobjektes	7
2.2	Der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB	7
2.3	Stichtage	8
2.4	Berücksichtigung von Rechten und Belastungen	9
2.5	Gesetze, Verordnungen und Richtlinien	9
2.6	Umsatzsteuer	10
2.7	Annahmen	10
2.8	Zustand des Grund und Bodens	10
2.8.1	Zustand der baulichen Anlagen	10
2.8.2	Kubatur- und Flächenangaben bei Gebäuden	11
2.8.3	Hinweis zu Baumängeln und Bauschäden	11
3	Allgemeine Angaben	12
3.1	Lage des Objektes	12
3.2	Grundbuch	12
3.2.1	Bestandsverzeichnis	12
3.2.2	Abteilung I	12
3.2.3	Abteilung II	12
3.2.4	Abteilung III	13
3.3	Berücksichtigung von Rechten und Belastungen	13
3.4	Nutzungs- und Vermietungssituation	13
4	Beschreibung des Grundstücks	14
4.1	Lage und Umgebung	14
4.1.1	Makrolage	14
4.1.2	Stadtprofil	16
4.1.3	Innerörtliche Lage	17
4.2	Grundstücksbeschreibung	20
4.2.1	Zuschnitt, Fläche und Umgebung	20

4.2.2	Rechtliche Gegebenheiten	21
4.2.3	Baugrundverhältnisse	23
5	Bauliche Anlagen	24
5.1	Betriebsgebäude	24
5.1.1	Art und Baujahr	24
5.1.2	Nutzung und Flächenaufteilung	24
5.1.3	Rohbau und Fassade	25
5.1.4	Ausbau	25
5.2	Trafostation.....	26
5.3	Garagengebäude	27
5.4	Bauliche Außenanlagen / Ver- und Entsorgungsanlagen	27
5.5	Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung	28
6	Immobilienmarkt	30
6.1	Vergleichskauffälle.....	30
6.1.1	Lage im Gebiet der Stadt Kaufbeuren.....	30
6.1.2	Lage im Bereich der benachbarten Stadt Marktoberdorf	31
6.2	Marktdaten der IMV GmbH	31
6.2.1	Mietangebote Wohnen.....	31
6.2.2	Kaufangebote	32
6.3	On-Geo-Daten.....	32
6.3.1	Auswertungszeitraum und Recherchebereich.....	32
6.3.2	Mietangebote Wohnen.....	32
6.3.3	Kaufangebote Eigentumswohnungen	34
6.4	Vermarktbarkeit	35
7	Bewertung	37
7.1	Auswahl der Wertermittlungsverfahren.....	37
7.2	Bodenwertermittlung auf Basis des Vergleichswertverfahrens	40
7.2.1	Verfahrensablauf im Vergleichswertverfahren	40
7.2.2	Darstellung der Vergleichsdaten.....	41
7.2.3	Vorläufiger Bodenwert	42
7.2.4	Ableitung des Vergleichswertes aus dem Bodenwert	44
7.2.5	Vergleichswert (§24 ImmowertV)	46

7.3	Plausibilisierung im Residualwertverfahren	47
7.3.1	Bewertungssystematik des Residualwertverfahrens	47
7.3.2	Erläuterung der einzelnen Bewertungsansätze	47
8	Verkehrswert	54
9	Schlusswort.....	55

Abbildungen

Abbildung 1: Übersicht Lage des Objektes	14
Abbildung 2: Überregionale Lage, MairDuMont	15
Abbildung 3: Örtliche Lage	16
Abbildung 4: Ortsplan	17
Abbildung 5: Katasterkarte Gebäude mit Umgriff	20
Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan	21
Abbildung 7: Gesamtüberblick Ablaufschemata Wertermittlungsverfahren	37
Abbildung 8: Ablaufschema Vergleichswertverfahren	40
Abbildung 9: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024	42

Anlagen

- Anlage 1: Bilddokumentation
- Anlage 2: Grundrisse, Schnitte
- Anlage 3: Massenberechnung
- Anlage 4: Nutzflächen
- Anlage 5: IMV Mietangebote
- Anlage 6: IMV Kaufangebote

Auftrag

Mit Beschluss vom 14.11.2024 (K 24/22) hat das Amtsgericht Kaufbeuren, Vollstreckungsgericht, die Verkehrswertermittlung des mit einem Betriebsgebäude mit Trafostation und Garagen bebauten Anwesens Goldstraße 16, 18, Flurstück 1725/21, Gemarkung Kaufbeuren, in 87600 Kaufbeuren, in Auftrag gegeben.

Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag 13.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt.

Der Zweck des Gutachtens besteht in der Bestimmung einer Grundlage für die Wertfestsetzung gem. §§ 74a und 85a ZVG. Nach § 74a Abs. 5 Satz 3 ZVG entfaltet das Gutachten keine Schutzwirkung zugunsten des Bieters, Zweck des Gutachtens ist daher nicht die Bestimmung der Höhe der Gebote von eventuellen Ersteigern.

Für die Bearbeitung des Auftrages wurden die nachfolgend dargestellten Unterlagen und Informationen verwendet:

- durch den Auftraggeber bzw. dessen Vertreter zur Verfügung gestellte Unterlagen:
 - Auszug aus dem Grundbuch von Kaufbeuren, Blatt 27338, gefertigt am 19.11.2024, 9 Seiten
- beschaffte Unterlagen und Recherchen:
 - Bauamt der kreisfreien Stadt Kaufbeuren (Bauplanungsrecht samt Information zur rechtskräftigen Genehmigung eines Umbaus in eine Wohnanlage, beitragsrechtlichen Zustand, Auskunft aus dem Altlastenkataster)
 - Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Kaufbeuren (Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte)
 - Gutachterausschuss des Landkreises Ostallgäu (Auskunft aus der Kaufpreissammlung)
 - Tekturplan mit Grundriss Erdgeschoss und Obergeschoss Betriebsgebäude sowie Erdgeschoss Trafostation, M 1:100; Massenberechnung; Stand: 02.11.1971 (Bauamt der kreisfreien Stadt Kaufbeuren)
 - Tekturplan Fertiggaragen mit Grundriss EG sowie Schnitt und Ansichten, M 1:100; Stand: 23.10.1973 (Bauamt der kreisfreien Stadt Kaufbeuren)
 - Allgemeine Markt- und Datenrecherche (Geoport Informationssystem, IMV GmbH etc.)
- Ortsbesichtigung:
 - durchgeführt am 13.01.2025:
durch Herrn Clemens Gehri, ö.b.u.v. Sachverständiger

2 Grundlagen des Auftrages

2.1 Konkretisierung des Bewertungsobjektes

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem Betriebsgebäude mit Trafostation sowie Garagen bebaute Anwesen

Goldstraße 16, 18

(Flurstück 1725/21, Gemarkung Kaufbeuren)

87600 Kaufbeuren

mitsamt der gemäß § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

Zubehör und Inventar im Sinne der § 97 f BGB ist nachfolgend nicht erfasst.

Hinweis:

Im Rahmen des Ortstermins wurde eine **Besichtigung der Innenräume nicht ermöglicht**. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die nachfolgende Wertermittlung für nicht besichtigte Bereiche auf die **Annahme eines nach äußerem Anschein allgemein ersichtlichen Standards** stützt. Möglicherweise wertbeeinflussende Besonderheiten nicht besichtigter Gebäudebereiche können daher nicht oder ggf. ausschließlich gemäß Angaben berücksichtigt werden. Auf mögliche Wertänderungen infolge tatsächlich abweichender Merkmale wird ausdrücklich hingewiesen.

2.2 Der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB

„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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Auch dürfen Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die durch eine dem Käufer bekannte wirtschaftliche Notsituation des Verkäufers resultieren, nicht berücksichtigt werden.

Des Weiteren wird unterstellt, dass der Kaufpreis nicht durch besondere Beziehungen, die zwischen Verkäufer und Käufer bestehen können, beeinflusst wird. Derartige Beziehungen können aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Käufer und Verkäufer bestehen.

Insgesamt ist somit der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB ein Marktwert und materiell identisch mit diesem im europäischen Bilanzrecht gebrauchten Begriff (vgl. so schon Kleiber / Simon, Marktwertermittlung WertR 02, 6. Auflage 2004, aktuell auch in Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, Rn 197 ff, Seite 383 ff zu Teil III § 194 BauGB). Der gemeine Wert nach § 9 Bewertungsgesetz entspricht auch dem Verkehrswert nach § 194 BauGB (RB 177 ErbStR 2019 vom 16.12.2019).

2.3

Stichtage

Der **Wertermittlungsstichtag** (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Trotz der Bezugnahme des Verkehrswerts auf einen konkreten Zeitpunkt, handelt es sich um einen „Zukunftserfolgswert“ (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, W. Kleiber, 9. Auflage 2020, Rn 44 ff, S. 344 ff. zu Teil III § 194 BauGB; Rn 4 ff, S. 564 ff. zu Teil IV § 2 ImmoWertV und Rn 32 ff, S. 1860 zu Teil IV § 17).

Der **Qualitätsstichtag** (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV) „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.“

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach seinen Grundstücksmerkmalen, d.h. nach der „Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Wertermittlungsobjekts“. Hierzu zählen allgemein z.B. Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV), Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV), (Nutzungs-) Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV), abgabenrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV), Ertragsverhältnisse (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV), Lagemerkmale (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV) oder Bodenbeschaffenheit (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV). Darüber hinaus sind auch besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 5 ImmoWertV), wie etwa besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und -schäden sowie wertbeeinflussende Rechte und Belastungen.

Diesem Gutachten liegt der **Stichtag (Wert- und Qualitätsstichtag) 13.01.2025** zugrunde. Die Ortsbesichtigung des zu bewertenden Anwesens erfolgte am 13.01.2025.

Die Besichtigung beschränkte sich auf die äußere Inaugenscheinnahme. Eine Besichtigung der Innenräume fand nicht statt (vgl. hierzu 2.1).

Die nachfolgende Beschreibung und die anschließende Bewertung beruhen daher auf dem zum Ortstermin vorgefundenen und **dem nach äußeren Anschein allgemein ersichtlichen Zustand**.

2.4 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Rechte und Belastungen des Grundeigentums entstehen aus zahlreichen, zum Teil sehr unterschiedlichen Gründen. Es ist dabei im Wesentlichen zwischen folgenden Arten zu unterscheiden:

- öffentlich-rechtlichen Beschränkungen (Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht etc.);
- privatrechtlichen Beschränkungen, die im Wesentlichen aus den Rechten und Beschränkungen des Nachbarrechts bestehen;
- beschränkt dinglichen Rechten (Nutzungsrechte, Sicherungs- und Verwertungsrechte, Erwerbsrechte etc.);
- grundstücksgleichen Rechten (Erbbaurecht, Bergrecht etc.);

Nicht alle diese Rechte und Belastungen dürften in einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB berücksichtigt werden. In § 46 Abs. 2 ImmoWertV werden zwar einige für eine Verkehrswertbeeinflussung in Frage kommenden Rechte und Belastungen aufgeführt, es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in der Fachliteratur die Meinungen über die in einer Verkehrswertbestimmung zu berücksichtigenden Rechte und Belastungen weit auseinandergehen (vgl. z.B. Wolfgang Kleiber, a.a.O., 9. Auflage, Rn 100 ff., Seite 808 ff zu Teil IV § 6 ImmoWertV2010).

Im Rahmen dieses Gutachtens werden die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen Pfandrechte (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden), die in der Fachliteratur und der Rechtsprechung übereinstimmend als persönliche Verhältnisse im Sinne des § 194 BauGB aufgefasst werden, bei der Verkehrswertbestimmung nicht berücksichtigt.

2.5 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Folgende Gesetze, Verordnungen und Richtlinien werden in diesem Gutachten zitiert (jeweils letzter Änderungsstand vor dem Wertermittlungsstichtag):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- II. Berechnungsverordnung (II. BV) / Betriebskostenverordnung (BetrKVO)
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlO)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)

2.6 Umsatzsteuer

Im Verkehrswert sind evtl. umsatzsteuerliche Gegebenheiten nicht berücksichtigt. Sofern aufgrund einer evtl. Umsatzsteueroption bei einem Objektverkauf ggf. eine anteilige Umsatzsteuer auf den vereinbarten Kaufpreis zu berücksichtigen ist, müsste dies aus steuerrechtlicher Sicht mit einem Steuerberater geklärt werden.

2.7 Annahmen

2.8 Zustand des Grund und Bodens

Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind.

Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

2.8.1 Zustand der baulichen Anlagen

Auch bei vorhandenen baulichen Anlagen können nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind.

Bezugnehmend auf diese Gegebenheiten wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- Die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- Es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) statt.
- Die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht.
- Haustechnische oder sonstige Anlagen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft.
- Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
- Es wurde kein Energieausweis vorgelegt und es ist nicht bekannt, inwieweit ein solcher für die zu bewertende Immobilie vorhanden ist. Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück verkauft werden, hat der Verkäufer oder der Immobilienmakler

dem potenziellen Käufer gemäß § 80 Abs. 4 GEG (Gebäudeenergiegesetz) einen Energieausweis vorzulegen und nach Abschluss des Kaufvertrages dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie hiervon zu übergeben. Die Regelungen sind nach § 80 Abs. 5 GEG auch anzuwenden auf den Vermieter, Verpächter, Leasinggeber und Immobilienmakler bei der Vermietung, der Verpachtung oder dem Leasing eines Gebäudes. Ausgenommen sind lediglich unter Denkmalschutz stehende und kleine Gebäude (§ 79 Abs. 4 GEG).

Es wird im nachfolgenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

2.8.2 Kubatur- und Flächenangaben bei Gebäuden

Alle in diesem Gutachten gemachten Angaben zu Wohn- bzw. Nutzflächen sowie zur Kubatur beruhen auf den in Abschnitt 1 dargestellten Unterlagen.

Nachfolgende Flächenangaben dienen daher nur der Wertermittlung im Rahmen dieses Gutachtens und sind nicht für Mietpreisfestsetzungen oder ähnliches vorgesehen.

Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass die verwendeten Maße mit den tatsächlichen Maßen übereinstimmen, bzw. auftretende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

2.8.3 Hinweis zu Baumängeln und Bauschäden

Im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens sind keine detaillierten Untersuchungen zu Art, Umfang, Ursache und Kosten der dauerhaften Beseitigung von Mängeln und Schäden möglich. Hierzu wären ggf. separate Fachgutachten einzuholen, die zu Wertveränderungen führen können. Für die Wertermittlung wird, entsprechend dem Verhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, davon ausgegangen, dass die Standfestigkeit nicht eingeschränkt und eine bautypentsprechende Nutzung, ggf. unter den getroffenen Annahmen, möglich ist. Sonstige Baumängel / Bauschäden werden ggf. lediglich in Höhe der marktüblichen Abschläge und Ansätze berücksichtigt.

Die ggf. gewählte Wertminderung beruht auf durchschnittlichen Erfahrungswerten der einschlägigen Fachliteratur, die weder der einfachen noch der stark gehobenen Kategorie entstammen. Sie wird ggf. als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt. Kleinere Mängel und Schäden sind ggf. im Ansatz der Herstellungskosten und der Alterswertminderung mit enthalten.

3 Allgemeine Angaben

3.1 Lage des Objektes

- Bundesland: Bayern
- Regierungsbezirk: Schwaben
- Stadt: kreisfreie Stadt Kaufbeuren

3.2 Grundbuch

- Grundbuchamt: Amtsgericht Kempten (Allgäu)
- Grundbuch von: Kaufbeuren
- Gemarkung: Kaufbeuren
- Blatt: 27338

3.2.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1:

- Flurstück: 1725/21
- Wirtschaftsart / Lage: Kfb.-Neugablonz, Goldstraße 16, 18, Gebäude- und Freifläche
- Größe: 1.826 m²

3.2.2 Abteilung I

- Eigentümer: lfd. Nr. 1:
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

3.2.3 Abteilung II

- Lfd. Nr. 1 zu BVNr. 1:
Versorgungskabelleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 865/6; gemäß Bewilligung vom 13.12.1971; eingetragen am 02.02.1973 und hierher übertagen am 06.03.2014.
- Lfd. Nrn. 3 und 3 zu BVNr. 1:
gelöscht
- Lfd. Nr. 4 zu BVNr. 1:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kaufbeuren, - Vollstreckungsgericht – Az: K 24/22); eingetragen am 15.12.2022

3.2.4 Abteilung III

Bei der Wertermittlung werden eingetragene Grundschulden und Hypotheken nicht berücksichtigt, da diese Pfandrechte nicht den Verkehrswert, sondern allenfalls den Kaufpreis des Anwesens beeinflussen (siehe Abschnitt 2.4). Es wird dabei davon ausgegangen, dass durch eine eventuell mögliche oder zwingende Übernahme einem potenziellen Käufer keine Zinsvorteile oder Zinsnachteile entstehen.

3.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Versorgungskabelleitungsrecht (Abt. II lfd. Nr. 1:

Die Bewilligungsurkunde vom 13.12.1971 lag nicht vor. Jedoch sind Bestand und Nutzung durch das eingetragene Recht augenscheinlich nicht beeinträchtigt. Auch im Hinblick auf eine mögliche Überplanung und Neubebauung wird davon ausgegangen, dass auf entsprechende Leitungsführungen ohne nennenswerte Beeinträchtigung möglicher Bebauungskonzepte Rücksicht genommen werden kann, bzw. diese wertneutral angepasst werden können. Ein **wertrelevanter Einfluss** ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

Weitere Rechte und Lasten sind nicht bekannt.

3.4 Nutzungs- und Vermietungssituation

Zum Zeitpunkt der Besichtigung war eine für die vorliegende Betriebsgebäudeart typische Nutzung nicht erkennbar. Dem äußeren Anschein nach steht das Betriebsgebäude seit längerer Zeit im Wesentlichen leer. Lediglich im Bereich des Untergeschosses des Betriebsgebäudes war durch äußere Inaugenscheinnahme eine - zumindest temporäre - Nutzung als Kleinwerkstatt für Fahrzeuge bzw. Geräte oder vergleichbare Nutzung erkennbar. Ein zusätzlicher, nachträglich geschaffener Wanddurchbruch mit Sektionaltor im hofseitigen Bereich des Untergeschosses sowie eine provisorische Geländeabtragung gewährleiten hier eine direkte Zufahrtmöglichkeit. Nähere Informationen zur Nutzung (Mietvertrag, Mieter etc.) liegen nicht vor.

In Bezug auf die Garagen war eine faktische Nutzung zum Wertermittlungsstichtag nicht erkennbar.

Nach Auskunft durch die Stadt Kaufbeuren gehörte das Betriebsgebäude ehemals der Firma XXXXXXXXXXXXXXXX und wurde für den Werkzeugbau und die Verwaltung genutzt. Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine verfüllte Grundwassermessstelle (Schluckbrunnen). Der prüfpflichtige Heizöltank mit einem Fassungsvermögen von rund 42 m³ im Kellergeschoss des Gebäudes ist gem. Angabe seit längerer Zeit nicht mehr geprüft worden. Möglicherweise befindet sich noch Heizöl darin. Der Tank hat eine Innenhülle und befindet sich zudem in einem Auffangraum. Aus diesem Grund ist nicht von einer Gefährdung durch Austritt von Heizöl auszugehen.

4

Beschreibung des Grundstücks

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Abschnitt „Beschreibung“ dargestellten Sachverhalte keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, sondern die wesentlichen wertbeeinflussenden Kriterien der zu bewertenden Immobilie darstellen.

4.1

Lage und Umgebung

4.1.1

Makrolage

Die kreisfreie Stadt Kaufbeuren liegt zentral im umgebenden Landkreis Ostallgäu, ist verwaltungsrechtlich jedoch eine kreisfreie Stadt. Kaufbeuren zählt insgesamt rund 48.000 Einwohner. Als drittgrößte kreisfreie Stadt des Regierungsbezirkes erfüllt sie auch für den umgebenden Landkreis zentralörtliche Funktionen und stellt ein wichtiges Handels- und Wirtschaftszentrum dar.



Abbildung 1: Übersicht Lage des Objektes

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Insbesondere durch die landschaftlich reizvolle Lage hat sich die Region zu einem der bevorzugten Tourismusgebiete des süddeutschen Raumes entwickelt, wobei innerhalb

des die kreisfreie Stadt Kaufbeuren umgebenden Landkreises Ostallgäu die Tourismusschwerpunkte vor allem in den südlichen Landkreisteilen zu finden sind.

Wirtschaftlich wurde die Region früher stark durch die traditionell vorherrschende Landwirtschaft bestimmt, die allerdings in zunehmenden Maß an Bedeutung verliert. Dennoch ist der Anteil der Erwerbstätigen im Bereich der Land- und Forstwirtschaft im Vergleich zum Bundesdurchschnitt immer noch recht hoch. Immer mehr in den Vordergrund tritt jedoch der tertiäre Sektor, insbesondere der Fremdenverkehr gewinnt dabei zunehmend an Bedeutung. Weitere Schwerpunkte stellen daneben das verarbeitende Gewerbe sowie das Baugewerbe dar, wobei vorwiegend mittelständische Betriebe anzutreffen sind. Die Arbeitslosenquote lag in den vergangenen Jahren unterhalb des bayernweiten Durchschnittes.

Die Straßenverkehrsanbindung der Region ist durchschnittlich bis gut, überregionale Anbindungen bestehen über die Bundesautobahnen A 7 (Füssen - Ulm) sowie A 96 (München - Memmingen – Lindau). Eine weitere bedeutende Verkehrsader stellt, neben weiteren Bundes- und Staatsstraßen, vor allem die Bundesstraße 12 dar, die ebenfalls in weiten Bereichen kreuzungsfrei ausgebaut ist.

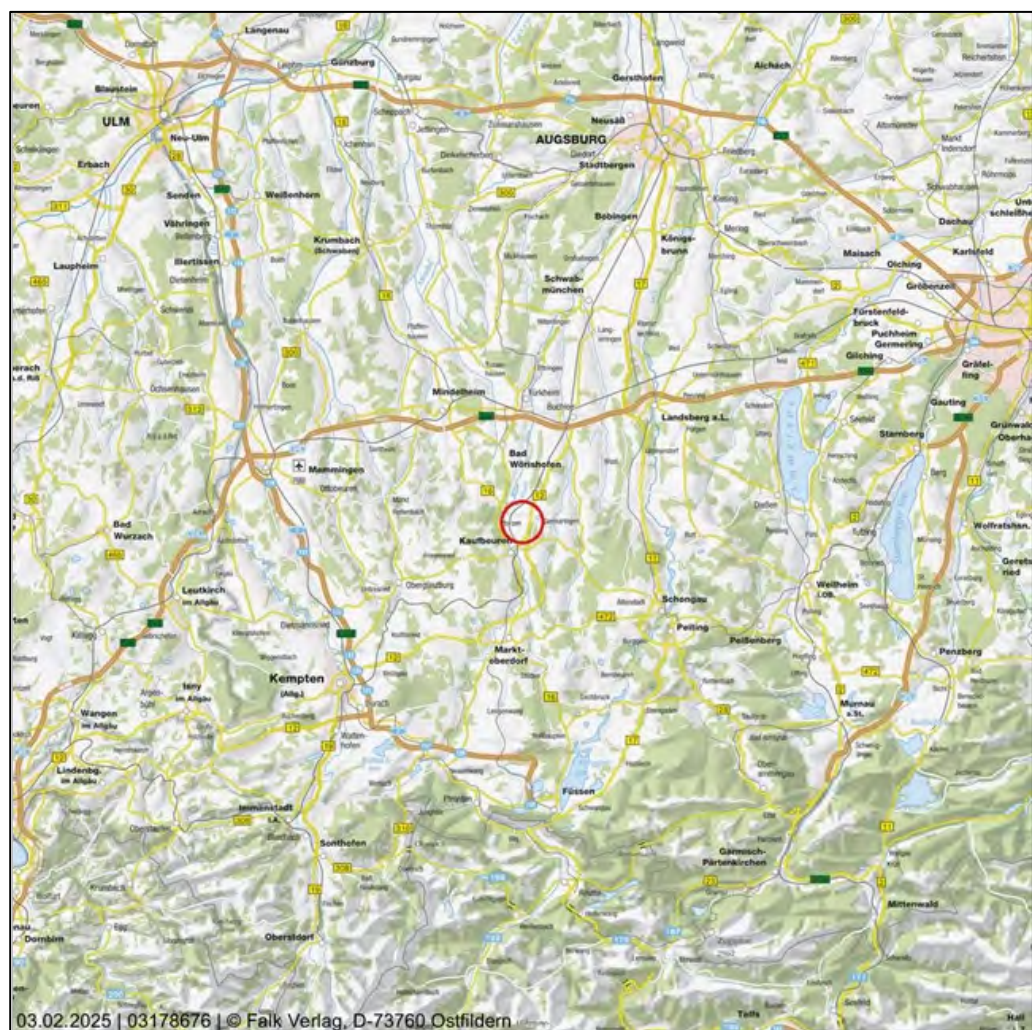


Abbildung 2: Überregionale Lage, MairDuMont

Quelle: Übersichtskarte 1:800.000, MairDumont, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2025

Die Region ist in erster Linie eine Wirtschaftsregion mit einer entwicklungsstarken, spezialisierten und ausgewogenen Branchenstruktur aus Industrie, Handwerk und Tourismus.

Besondere Schwerpunkte liegen in den Bereichen Automobilindustrie, Maschinenbau, Mechatronik, Elektrotechnik und Elektronik, Ernährung, Holz- und Forstwirtschaft und Umwelttechnologie.

Der umgebende Landkreis Ostallgäu ist Teil der Tourismusregion Allgäu. Es konnten im Jahr 2023 rd. 3,77 Millionen Übernachtungen mit Gästen aus aller Welt, sowie rd. 1,14 Millionen Gästeankünfte verzeichnet werden (zum Vergleich 2019: 3,64 Millionen Übernachtungen und 1,25 Millionen Gästeankünfte).

4.1.2

Stadtprofil

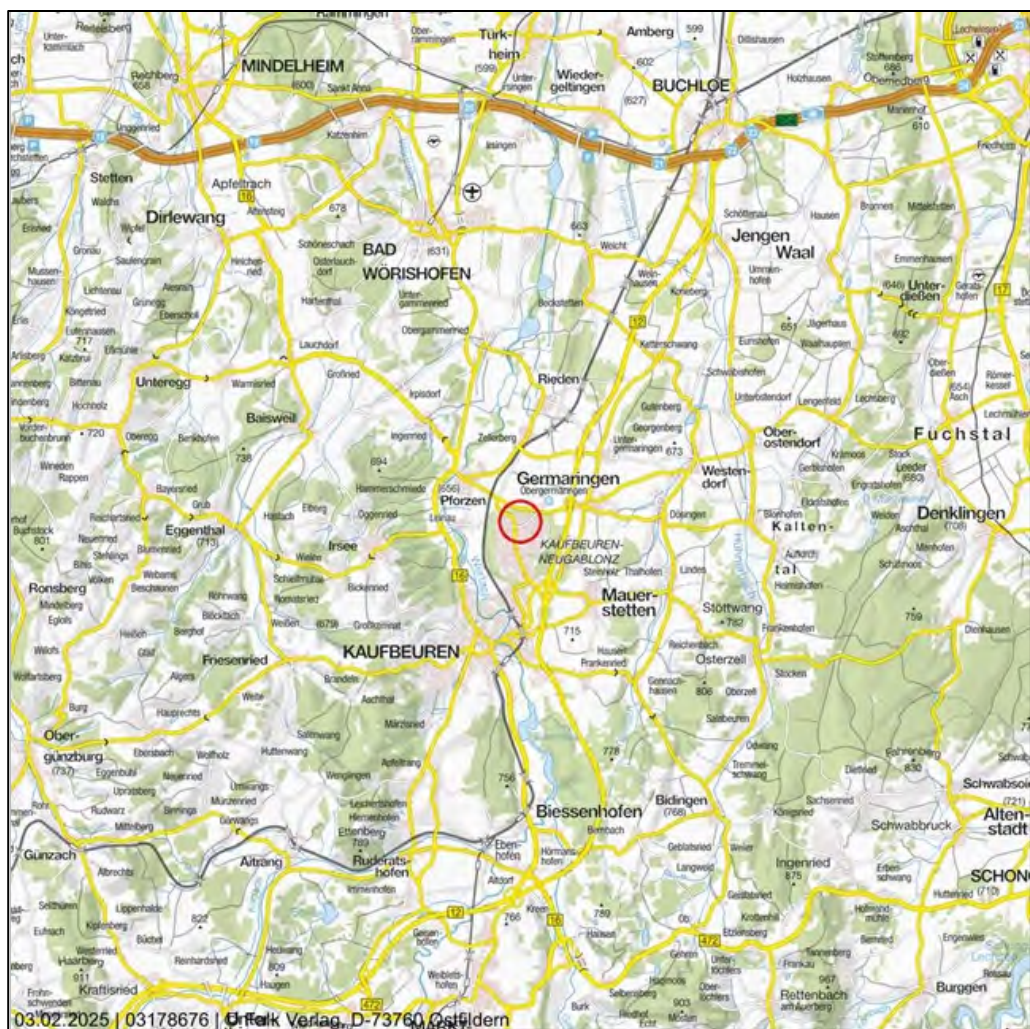


Abbildung 3: Örtliche Lage

Quelle: Übersichtskarte 1:200.000, MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

- kreisfreie Stadt Kaufbeuren
 - Fläche: rd. 40 km²
 - Einwohnerzahl: rd. 48.038 (Stand 31.12.2023)

- Bevölkerungsentwicklung:	leicht ansteigend (2022 – 2035 + 3,9 %)												
- Arbeitslosenquote:	3,9 % (2023)												
- Kaufkraft:	27.833 € pro Kopf (2024)												
- Kaufkraftindex:	99,6 (2024)												
- Beschäftigung:	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 19.665 (2023)												
- Wirtschaftsstruktur:	<table> <tr> <td>primärer Sektor</td><td>0,1 %</td></tr> <tr> <td>produzierendes Gewerbe</td><td>24,3 %</td></tr> <tr> <td>Dienstleistungen</td><td>18,7 %</td></tr> <tr> <td>Wissenschaftl. Dienstl.</td><td>14,9 %</td></tr> <tr> <td>Öff. Sektor/Gesundheit/Soz.</td><td>38,1 %</td></tr> <tr> <td>Sonstige</td><td>2,7 %</td></tr> </table>	primärer Sektor	0,1 %	produzierendes Gewerbe	24,3 %	Dienstleistungen	18,7 %	Wissenschaftl. Dienstl.	14,9 %	Öff. Sektor/Gesundheit/Soz.	38,1 %	Sonstige	2,7 %
primärer Sektor	0,1 %												
produzierendes Gewerbe	24,3 %												
Dienstleistungen	18,7 %												
Wissenschaftl. Dienstl.	14,9 %												
Öff. Sektor/Gesundheit/Soz.	38,1 %												
Sonstige	2,7 %												

4.1.3

Innerörtliche Lage



Abbildung 4: Ortsplan

Quelle: Stadtplan 1 : 20.000, MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

- Ortslage:
 - Das Bewertungsobjekt befindet sich in dezentraler Lage im nördlichen Randbereich des Stadtteils Neugablonz der kreisfreien Stadt Kaufbeuren, Luftlinie rd. 240 m östlich der nördlichen Einfallstraße „Gewerbestraße“, die weiter südlich in die Hauptschließungsstraße „Sudetenstraße“ übergeht.
 - Neugablonz entstand in den Nachkriegsjahren durch die Ansiedlung heimatvertriebener Sudetendeutscher, die eine vielfältige Glas-, Metall- und Schmuckwarenindustrie in diesem Stadtteil entstehen ließen. Zumeist dominierten hier kleinbetriebliche, eng verflochtene Wirtschaftsstrukturen.
 - Bis heute ist Neugablonz ein Standort der Modeschmuckproduktion. Jedoch hat sich die wirtschaftliche Situation verändert, insbesondere infolge asiatischer Konkurrenzangebote. Dennoch existieren weiterhin diverse Betriebe der Gablonzer Industrie, die Modeschmuck sowie Schmuckkomponenten entwerfen und herstellen. Zudem hat sich ein Teil der Unternehmen mit der Herstellung von Präzisionsteilen und Baugruppen vor allem für die Auto-, Elektronik- und Sanitärindustrie zusätzliche Geschäftsfelder erschlossen.
 - Neugablonz selbst weist überwiegend den typischen Baustil der frühen 50er Jahre auf, vorwiegend sind Mehrfamilienhäuser sowie kleinere Siedlungshäuser vorhanden.
 - Das Stadtteilzentrum mit verschiedenen Einkaufs- und Gastronomieangeboten sowie kulturellen Einrichtungen (u.a. Isergebirgs-Museum, Gablonzer Haus) befindet sich Luftlinie rund 450 m entfernt in südlicher Richtung.
 - Das Stadtzentrum Kaufbeurens mit historischem Stadtkern, erweiterten Einkaufs- und Gastronomieangeboten sowie kulturellen Einrichtungen liegt südwestlich Luftlinie rund 4,3 km entfernt.
 - Der Bahnhof befindet sich südlich rund 4,7 km entfernt südöstlich des Stadtzentrums Kaufbeurens und ist in rd. 11 PKW-Minuten erreichbar.
- Umfeld und Infrastruktur:
 - Das direkte Umfeld ist geprägt durch einzelne, teils leerstehende ehemalige Gewerbenutzungen sowie Wohnbebauung unterschiedlicher Errichtungsjahre, überwiegend in Form von älteren Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern wie auch Reihenhäusern.
 - Die Bauweise ist offen.
 - Westlich Luftlinie rund 830 m entfernt befindet sich das Freibad „Erlebnisbad Neugablonz“, rund 100 m nördlich ist ein bewaldeter Bereich mit Naherholungsqualität erreichbar.
 - Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Grundbedarf sind in fußläufiger Entfernung vorhanden. Der nächste Supermarkt befindet fußläufig rd. 650 m entfernt und ist in rd. 9 Gehminuten erreichbar.
 - Auch hinsichtlich gastronomischer Einrichtungen ist ein umfangreiches Angebot im Stadtteil Neugablonz vorhanden und teils in fußläufiger Entfernung erreichbar.

- Eine Grund- und Mittelschule befindet sich westlich in fußläufiger Entfernung und ist in rund 7 Gehminuten erreichbar.
- Weiterführende Schulen, wie Realschulen, Mittelschulen, Gymnasien, Fach- und Berufsoberschule werden in Kaufbeuren vorgehalten.
- Kindertagesstätten sind fußläufig erreichbar.
- Ebenso sind Arztpraxen und Apotheken innerhalb fußläufiger Entfernung vorhanden.
- Verkehrsanbindung:
 - Individualverkehr:
 - über innerörtliche Erschließungsstraßen und die „Gablونzer Straße“ nordöstlich in rund 2 km zur Bundesstraße B 12 (Buchloe – Kempten) bzw. nordwestlich in rund 3 km zur Bundesstraße B 16 (Bad Wörishofen – Füssen). Über die Bundesstraße B 12 nördlich in rd. 16 km zum nächsten Anschluss an die Autobahn A 96 (München – Lindau) bzw. südwestlich in rd. 40 km zum nächsten Anschluss an die Autobahn A 7 (Füssen – Ulm). Die Entfernung zu den nächsten Wirtschaftsstandorten beträgt nach Kempten rd. 42 km, nach Memmingen rd. 52 km, nach Augsburg rd. 65 km und nach München rd. 90 km.
 - ÖPNV: Die nächste Bushaltestelle („Glasstraße“) befindet sich rd. 350 m bzw. rd. 6 Gehminuten entfernt und wird von den Stadtbuslinien 11 und 13 angefahren. Die Fahrzeit zum Bahnhof Kaufbeuren beträgt rd. 26 Minuten.
 - Bahn: Bahnhof Kaufbeuren befindet sich rd. 5 km entfernt bzw. ist in rd. 11 PKW-Minuten erreichbar.
- Immissionsbelastungen:
 - Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.
- Lagequalität:
 - Wohnzwecke: für den Stadtteil Neugablونz insgesamt mittlere Lagewertigkeit. Vorteile resultieren aus dem fußläufig erreichbaren Infrastrukturangebot und vorhandenen Naherholungsmöglichkeiten. Leicht nachteilige Einflüsse ergeben sich aus der teils noch bestehenden gewerblichen Prägung im Umfeld.
 - Gewerbliche Nutzungen: einfache bis mittlere Lagewertigkeit. Für mögliche Büronutzung kaum repräsentative Lagemerkmale, für sonstige mögliche gewerbliche Nutzung nur mit Einschränkung geeignet infolge möglicher Nutzungskonflikte mit Wohnnutzung im Umfeld des Bewertungsobjektes.

4.2

Grundstücksbeschreibung

4.2.1

Zuschnitt, Fläche und Umgebung



Abbildung 5: Katasterkarte Gebäude mit Umgriff

Quelle: Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: Februar 2025

- Flurstück 1725/21:
 - Fläche: 1.826 m² (lt. Grundbuch)
 - Zuschnitt: unregelmäßig,
Ausdehnung entlang der Goldstraße rd. 64 m
Grundstückstiefe (Ost-West) rd. 27 m bis
etwa 51 m
 - Bebauung: Betriebsgebäude, Nebengebäude
 - Oberfläche: ohne nennenswerte Höhenunterschiede
 - Erschließung: Straßenanbindung, Elektrizitätsversorgung,
öffentliche Wasserver- und Abwasserentsorgung

4.2.2 Rechtliche Gegebenheiten

4.2.2.1 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Gemäß Auskunft durch die kreisfreie Stadt Kaufbeuren vom 10.12.2024 ist für die bauplanungsrechtliche Einstufung des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag von folgenden Sachverhalten auszugehen:

- Flächennutzungsplan: gemischte Bauflächen
Hinweis: Der Flächennutzungsplan begründet kein Baurecht, sondern stellt nur eine vorbereitende Bauleitplanung dar!



Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

- Bebauungsplan: Für das Gebiet, in dem das gegenständliche Anwesen liegt, existiert kein Bebauungsplan.

Das gegenständliche Anwesen liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile im unbeplanten Innenbereich. Damit richtet sich die Bebaubarkeit grundsätzlich nach § 34 BauGB. Das zulässige Maß und die Art der Nutzung ergeben sich somit aus dem Bebauungszusammenhang der näheren Umgebung. Genauer Aufschluss über mögliche bauliche Veränderungen des Grundstücks kann nur im Rahmen einer förmlichen Bauvoranfrage (Vorbescheid nach Art. 71 BayBO) erlangt werden. Dies ist jedoch nicht Bestandteil eines Wertgutachtens.

- Denkmaleigenschaften: Denkmaleigenschaften liegen nicht vor.
Darüber hinaus befinden sich auch in der Umgebung keine Bau- oder Bodendenkmale, die mit einem wertrelevanten Einfluss auf das gegenständliche Grundstück verbunden wären.

- Baugenehmigung: Für das Bewertungsobjekt liegt eine rechtskräftige **Baugenehmigung** vom 14.05.2018 für den **Umbau in eine Wohnanlage mit 14 Wohneinheiten** vor. Das zugrundeliegende Maß der baulichen Nutzung ergibt sich demnach wie folgt:

$$GFZ = 640,79 \text{ m}^2 / 1.826,00 \text{ m}^2 = 0,35$$

$$GRZ = 1.578,37 \text{ m}^2 / 1.826 \text{ m}^2 = 0,86$$

$$BMZ = 8.509,08 \text{ m}^2 / 1.826,00 \text{ m}^2 = 4,66$$
Die Baugenehmigung hat nach Auskunft der Bauverwaltung der kreisfreien Stadt Kaufbeuren nach einer Baubeginnanzeige am 22.05.2024 zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2025 noch Bestand.

4.2.2.2 Bestimmung des Entwicklungszustandes

Für das gegenständliche Grundstück leitet sich der Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) aus folgenden Sachverhalten ab:

- Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches der kreisfreien Stadt Kaufbeuren im Stadtteil Neugablonz und ist nach Form und Größe für eine Bebauung geeignet.
- Das Grundstück hat Anschluss an eine öffentlich gewidmete Straße, so dass die verkehrliche Erschließung gesichert ist.
- Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanschlüsse entsprechen den ortsüblichen Erschließungsleistungen.
- Das Grundstück ist zulässigerweise bebaut.

In Anlehnung an die Definition des § 3 Abs. 4 ImmoWertV wird das gegenständliche Grundstück daher in den Entwicklungszustand „**Baureifes Land**“ eingestuft.

(§ 3 Abs. 4 ImmoWertV: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“)

4.2.2.3 Beitrags- und abgabenrechtlicher Erschließungszustand

Gemäß Auskunft durch die kreisfreie Stadt Kaufbeuren vom 10.02.2025 waren die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB zum hier maßgeblichen Wertermittlungsstichtag 13.01.2025 abgerechnet. Ebenso waren die Herstellungsbeiträge nach dem KAG für die gemeindliche Wasserversorgungsanlage sowie die Entwässerungsanlage abgerechnet.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Zuge einer Ergänzungs- oder Neubebauung weitere geschossflächenabhängige Abgaben, Beiträge und Gebühren erhoben werden.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass in Bezug auf die Geschossflächenmehrung gem. vorliegendem Bauantrag bei Realisierung des Vorhabens oder einer vergleichbar intensiven baulichen Nutzung ein Entwässerungs- und Wasserherstellungsbeitrag nachzuerheben wäre. Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage ergeben sich gem. vorliegendem Bauantrag dabei für das Bewertungsgrundstück ein Entwässerungsbeitrag in Höhe von rd. 2.200 € und ein Wasserherstellungsbeitrag in Höhe von rd. 1.000 €.

Da jedoch auch das im Zuge einer möglichen Neubebauung resultierende Bauvolumen gewissen Schwankungen unterliegt und aufgrund des als geringfügig und innerhalb der Rundungsgenauigkeit zu beurteilenden Umfangs wird nachfolgend auf eine gesonderte Berücksichtigung ggf. nachzuerhebender Beiträge verzichtet. Ein möglicher Werteinfluss wird ggf. durch die gewählten Ansätze implizit miterfasst.

Für diese Wertermittlung wird somit davon ausgegangen, dass Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind (erschließungsbeitragsfreies Grundstück).

4.2.3

Baugrundverhältnisse

- **Untergrundbeschaffenheit:**
Hinweise auf hohe Grundwasserstände oder mangelnde Tragfähigkeit des Untergrundes sind nicht gegeben
- Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.
- Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren visuell nicht erkennbar. Der Sachverständige geht daher von einer normalen Eignung als Baugrund aus.
- **Altlasten:**
Hinweise auf Altlasten liegen gem. Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 06.02.2025 nicht vor. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren visuell keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) erkennbar. Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann dennoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es wurden keine eigenen Untersuchungen durchgeführt, diese waren auch nicht beauftragt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine abschließende Beurteilung nur durch einen spezialisierten Fachgutachter erfolgen kann.
- **Hochwasser:**
Das Anwesen liegt gem. Umweltatlas nicht in einem Gebiet mit der Zuweisung einer Hochwasser- oder Überschwemmungsgefahr.

5

Bauliche Anlagen

Nachfolgende Aufstellung nur auszugsweise, es werden nur die wesentlichen wertbeeinflussenden Sachverhalte ohne Anspruch auf Vollständigkeit dargestellt.

Grundlage der Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie erteilte Auskünfte (vgl. hierzu auch Fotodokumentation).

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann aber nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, Hinweise während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.

5.1

Betriebsgebäude

5.1.1

Art und Baujahr

- Gebäudeart: Betriebsgebäude
- Baujahr: dem vorliegenden Tekturplan entsprechend um 1974 errichtet
- Höhenentwicklung: Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss in Teilbereichen Kellergeschoss
- Dach: Flachdach

5.1.2

Nutzung und Flächenaufteilung

- Baumassen:
 - überbaute Fläche: rd. 641 m² (vgl. Anlage 3)
 - BGF: rd. 2.013 m² (vgl. Anlage 3)
 - Kubatur: rd. 7.331 m³ (vgl. Anlage 3)
- Nutzfläche: rd. 1.681 m² (vgl. Anlage 4)
- Flächenaufteilung:
 - Erdgeschoss: lt. Plan 1 Betriebsraum, 5 Büroräume, 1 Wartenraum, 1 Aufenthaltsraum, Sanitärräume (m) mit Waschraum und Toilettenanlage, Sanitärräume (w) mit Waschraum und Toilettenanlage, Flur, Aufzug, Treppenhaus
Gesamtnutzfläche: rd. 567 m²
 - Obergeschoss: lt. Plan 2 wie EG
Gesamtnutzfläche: rd. 567 m²

- Untergeschoss: Grundriss lag nicht vor
gem. Nutzflächenberechnung 1 großes und 1
kleines Lager, Aufenthaltsraum, Sanitär-
räume (m) mit Waschraum und Toilettenan-
lage, Sanitäräume (w) mit Waschraum und
Toilettenanlage
(Informationen zu Verkehrsflächen, Aufzug
etc. lagen nicht vor)
Gesamtnutzfläche: rd. 548 m²
- Kellergeschoss: teilunterkellert
Informationen zur Raumaufteilung und Nut-
zung lagen nicht vor

5.1.3 Rohbau und Fassade

(nachfolgende Angaben gem. Baubeschreibung)

- Fundamente: Beton
- Umfassungen:
 - Kellerwände: Beton
 - Geschoßaußenwände: Gasbeton
- Innenwände:
 - Tragende Innenwände: Beton bzw. Ziegel
 - Nichttragende Innenwände: Gasbeton bzw. Leichtbauplatten
- Decken: Stahlbetondecken
- Fenster: Metallfenster
- Treppen: Stahlbeton
- Dach: Stahlbetondecke
Kiespressdach
- Fassade: Waschbeton
- besondere Bauteile: straßenseitig Laderampe
(ca. 8,00 m x 2,50 m)

5.1.4 Ausbau

(nachfolgende Angaben gem. Baubeschreibung)

- Heizung / Warmwasser: keine Angaben gem. Baubeschreibung
vermutlich Ölzentralheizung
- Elektroinstallationen: keine Angaben
vermutlich einfacher, überalterter Standard

- Türen/Tore:
 - Hauseingangstüre: Metallrahmentür mit Verglasung, oder vergleichbar
 - Tore: Rolltore (Erdgeschoss, Untergeschoss)
 - Innentüren: Sperrholz- und Metalltüren
- Sanitäre Installationen:
 - Ausstattung: keine Angaben
 - Standard: vermutlich einfacher, überalterter Standard
- Bodenbeläge: Industrieboden, PVC, Plattenbelag
- Wandbeläge: keine Angaben
vermutlich einfacher, überalterter Standard
- Deckenbeläge: keine Angaben

5.2

Trafostation

- Baujahr: dem vorliegenden Tekturplan entsprechend
vermutlich um 1974 errichtet
- Baumassen:
 - überbaute Fläche: rd. 60 m² (Anlage 3)
 - BGF: rd. 60 m² (Anlage 3)
 - Kubatur: rd. 197 m³ (Anlage 3)
- Bauweise: massiv
vermutlich Mauerwerk
teils Glasbausteine
- Höhenentwicklung: Erdgeschoss, nicht unterkellert
- Dach: Flachdach
- Boden: keine Angaben
- Wandbelag: keine Angaben
- Tore: einfache Metalltore, 2-flügelig
- Hauseingangstüren: einfache Metalltüren, 1-flügelig
- Fenster: keine
Glasbausteine zur Belichtung
- Heizung: keine Angaben
- Nutzung: im Detail nicht bekannt
- Nutzfläche: rd. 47 m² (Anlage 4)

5.3

Garagengebäude

- Baujahr: dem vorliegenden Tekturplan entsprechend vermutlich um 1974 errichtet
- Baumassen:

überbaute Fläche:	rd. 68 m ²
BGF:	rd. 68 m ²
Kubatur:	rd. 158 m ³
- Bauweise: Betonfertiggarage
- Höhenentwicklung: Erdgeschoss, nicht unterkellert
- Dach: Flachdach
- Boden: keine Angaben
- Wandbelag: keine Angaben
- Tore: einfache Metallkipptore
- Fenster: keine
- Heizung: keine Angaben
- Nutzung: 4 PKW-Stellplätze
- Nutzfläche: rd. 63 m² (Anlage 4)

5.4

Bauliche Außenanlagen / Ver- und Entsorgungsanlagen

- Einfriedung: teils Maschendrahtzaun oder vergleichbar
- Zufahrt/Zuwegung:

befestigt

betonierte Bereiche sowie Betonsteinpflaster

befestigte Bereiche weisen teils deutliche Schadstellen auf

im der Ostfassade vorgelagerten Bereich provisorische Geländeabgrabung zur Zuwegung des Untergeschosses (hier auch nachträglich bzw. improvisiert eingebrachte Maueröffnung mit Zugangstor)
- Grünflächen: ./.
- Ver- und Entsorgung: Gebäudeanschlüsse für Wasserversorgung und Kanalisation, Strom
- Zustand: umfassender Instandsetzungs- bzw. Pflegestau

5.5

Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung

- Konstruktion / Grundsubstanz: für Gebäudealter und -typ insgesamt einfachster und überalterter Standard
unter heutigen Gesichtspunkten dem äußeren Anschein nach mangelhafte Grundsubstanz
Instandhaltungs- und Modernisierungsanstau
- Gebäudetechnik: vermutlich einfachster, überalterter Standard
- Raumaufteilung: für ursprüngliche Nutzung zweckmäßig
unter heutigen Gesichtspunkten Anpassungsbedarf
- Ausstattung: dem Anschein nach insgesamt überaltert
- Belüftung und Belichtung: mittel
- Erhaltungszustand: Am Gebäudebestand wurden dem äußeren Anschein nach seit Jahrzehnten keine nennenswerten Modernisierungen vorgenommen.
Das Bewertungsobjekt ist in Bezug auf den gesamten Gebäudebestand mit einem deutlich überdurchschnittlichen und umfassenden Instandsetzungsrückstau behaftet.
Der Erhaltungszustand ist augenscheinlich als sehr schlecht zu beurteilen.
- Baumängel / Bauschäden: Über den umfassend erkennbaren deutlichen Verschleiß und Instandsetzungsbedarf waren u.a. folgende Schäden erkennbar:
schadhafte Fassade, teils korrodierte Stahlbewehrung sichtbar
teils Putzablösungen bzw. Rissbildung
Dämmstandard der Gebäudehülle entspricht augenscheinlich insgesamt aktuellen Standards nicht.
Aufgrund des Errichtungszeitraums besteht zudem der Verdacht auf Vorhandensein schadstoffbelasteter Baustoffe (eine Beprobung erfolgte nicht und war nicht Gegenstand der Beauftragung).
- Energetischer Zustand: im Detail nicht bekannt
augenscheinlich insgesamt nicht zeitgemäß

- Befund und Wertung:

Grundstück mit älterem Betriebsgebäude und Nebengebäuden in für den Stadtteil Neugablonz der kreisfreien Stadt Kaufbeuren insgesamt mittlerer Wohn- bzw. einfacher bis mittlerer Gewerbelage

insgesamt sehr schlechter Gebäudezustand, überdurchschnittlich hoher und umfassender Instandsetzungs- und Modernisierungsschub
Betriebsgebäude im gegebenen Zustand nicht nutzbar

Eine bauliche Kernsanierung mit konzeptionelle Ertüchtigung des Gebäudebestands erscheint aufgrund der schlechten Bausubstanz und im Hinblick auf die marktseitigen Nutzeranforderungen an Gewerbeflächen unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit nicht darstellbar.

6

Immobilienmarkt

6.1

Vergleichskauffälle

Durch den Unterzeichner wurden Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke sowie im Hinblick auf eine mögliche Nutzung zu Wohnzwecken Vergleichspreise für neue Eigentumswohnungen angefordert. Geeignete Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke konnten durch den zuständigen Gutachterausschuss nicht zur Verfügung gestellt werden. Vergleichspreise für neue Eigentumswohnungen ergaben sich wie nachfolgend dargestellt.

6.1.1

Lage im Gebiet der Stadt Kaufbeuren

Durch den zuständigen Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Kaufbeuren konnten auf Anfrage 4 Vergleichspreise für neue Eigentumswohnungen mit Lage im Stadtteil Neugablonz zur Verfügung gestellt werden. Die Daten stellen sich wie folgt dar:

Art	Datum	Wfl.	Geschoss	Zimmer	Kaufpreis	Kaufpreis je WF
1 ETW	Mai 24	92,70 m ²		3	365.120 €	3.939 €/m ²
2 ETW	Mai 24	86,08 m ²	1	3	345.000 €	4.008 €/m ²
3 ETW	Mai 24	90,80 m ²	1		355.000 €	3.910 €/m ²
4 ETW	Mai 24	60,54 m ²		2	225.000 €	3.717 €/m ²
Mittelwert					322.530 €	3.894 €/m²

Bei den übermittelten Kaufpreisen handelt es sich jeweils um Eigentumswohnungen in **noch nicht errichteten** Objekten. Hinsichtlich der relativen Kaufpreise ergibt sich zunächst in Bezug auf die Wohnfläche ein **Mittelwert von 3.894 €/m²** bei einer **Spanne von 3.717 €/m² bis 4.008 €/m²**.

Die vorliegenden Kaufpreise wurden durch den Gutachterausschuss jeweils um enthaltene Garagenstellplätze mit einem Ansatz in Höhe von 22.000 €/Garagenstellplatz bereinigt. Inklusive Berücksichtigung eines Garagenstellplatzes pro Wohnung bzw. Kauffall ergibt sich nach Anpassung somit folgendes Preisgefüge:

	Datum	Wfl.	Kaufpreis	Stellplatz	Kaufpreis inkl.GG	€/m ² bereinigt
1	Mai 24	92,70 m ²	365.120 €	1	387.120 €	4.176 €/m ²
2	Mai 24	86,08 m ²	345.000 €	1	367.000 €	4.263 €/m ²
3	Mai 24	90,80 m ²	355.000 €	1	377.000 €	4.152 €/m ²
4	Mai 24	60,54 m ²	225.000 €	1	247.000 €	4.080 €/m ²
Mittelwert					322.530 €	4.168 €/m²

Nach Anpassung ergibt sich in Bezug auf der relativen Kaufpreise je m² Wohnfläche ein **Mittelwert von 4.168 €/m²** bei einer **Spanne von 4.080 €/m² bis 4.263 €/m²**.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass eine erst deutlich nach dem Transaktionszeitpunkt gegebene Verfügbarkeit im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisbildung erfahrungsgemäß abschlägig berücksichtigt wird. Da jedoch keine Informationen zum konkreten Fertigstellungszeitpunkt vorliegen, ist ein möglicher Werteinfluss im vorliegenden Fall nicht ableitbar.

6.1.2 Lage im Bereich der benachbarten Stadt Marktoberdorf

Ergänzend wurden durch den Gutachterausschuss des Landkreises Ostallgäu auf Anfrage 8 Vergleichspreise für neue Eigentumswohnungen im Umfeld der benachbarten Stadt Marktoberdorf bzw. an stadtnahen Standorten mit in etwa vergleichbaren Lageeigenschaften zur Verfügung gestellt.

	Art	Datum	Wfl.	Geschoss	Zimmer	Kaufpreis	Kaufpreis je WF
1	ETW	Mrz 24	86,38 m ²	1. OG	3	451.900 €	5.232 €/m ²
2	ETW	Apr 24	107,19 m ²	2. OG	4	579.300 €	5.404 €/m ²
3	ETW	Sep 24	74,85 m ²	EG	3	426.900 €	5.703 €/m ²
4	ETW	Okt 24	83,60 m ²	1. OG	3	420.000 €	5.024 €/m ²
5	ETW	Sep 24	74,00 m ²	DG	2	378.900 €	5.120 €/m ²
6	ETW	Nov 24	82,60 m ²	OG	3	432.000 €	5.230 €/m ²
7	ETW	Dez 24	72,00 m ²	DG	3	375.200 €	5.211 €/m ²
8	ETW	Dez 24	71,00 m ²	DG	3	372.000 €	5.239 €/m ²
Mittelwert						429.525 €	5.270 €/m²

Sämtliche Kaufpreise beziehen sich auf Eigentumswohnungen in neu errichteten Mehrfamilienhäusern und verfügen über einen Tiefgaragen- bzw. Garagenstellplatz. Lediglich Kauffall 8 beinhaltet einen Carport-Stellplatz. Hinsichtlich der relativen Kaufpreise ergibt sich in Bezug auf die Wohnfläche ein **Mittelwert von 5.270 €/m²** bei einer **Spanne von 5.024 €/m² bis 5.703 €/m²**.

6.2 Marktdaten der IMV GmbH

Dem Unterzeichner stehen sämtliche Daten des gewerblichen Immobilienmarktdatenanbieters IMV (Immobilien-Marktdaten-Vertriebs GmbH), der umfassend im Internet und in Printmedien veröffentlichte Kauf- und Mietangebote auswertet, zur Verfügung.

Dabei wurden im gegenständlichen Fall insbesondere Mietangebote für das Segment Wohnungen in Neubauten sowie Kaufangebote für Eigentumswohnungen recherchiert.

6.2.1 Mietangebote Wohnen

Hinsichtlich der Mietangebote wurde nach folgenden Kriterien selektiert:

- Zeitraum ab 01.01.2024 bis einschließlich Wertermittlungstichtag
- Lage im Stadtgebiet Kaufbeuren
- Mietangebote für Wohnungen in Neubauobjekten bzw. ab Baujahr 2022

Bei Mehrfachnennungen einzelner Wohnungen wurde grundsätzlich nur das jeweils aktuelle Angebot berücksichtigt.

Auf Grundlage der genannten Kriterien lagen insgesamt 17 Angebotsmieten zur Auswertung vor. Aus diesen ergab sich ein **Durchschnittspreis von 12,81 €/m²** und ein **Median von 13,09 €/m²**, wobei sich die Angebote innerhalb einer **Spanne von 7,92 €/m² bis 15,20 €/m²** bewegten (vgl. Anl. 5).

6.2.2

Kaufangebote

Hinsichtlich der Kaufangebote wurde nach folgenden Kriterien selektiert:

- Zeitraum ab 01.01.2024 bis einschließlich Wertermittlungsstichtag
- Lage im Stadtgebiet Kaufbeuren
- Kaufangebote für Wohnungen in Neubauobjekten bzw. ab Baujahr 2022

Bei Mehrfachnennungen einzelner Wohnungen wurde grundsätzlich nur das jeweils aktuelle Angebot berücksichtigt.

In Bezug auf Angebote für Eigentumswohnungen in neu errichteten Objekten konnten für den Standort Kaufbeuren insgesamt 24 Angebote recherchiert werden.

Aus diesen ergab sich ein **durchschnittlicher Angebotspreis** von **5.154 €/m²** und ein **Median von 4.979 €/m²**, wobei sich die Angebote innerhalb einer **Spanne** von **4.224 €/m² bis 6.749 €/m²** bewegten (vgl. Anlage 6).

Beschränkt man die Auswertung auf die 2 Kauffälle mit Angabe zur Lage in Neugablonz ergibt sich aus 2 verbleibenden Angeboten ein Mittelwert von 4.296 €/m² bei einer Spanne von 4.224 €/m² bis 4.368 €/m².

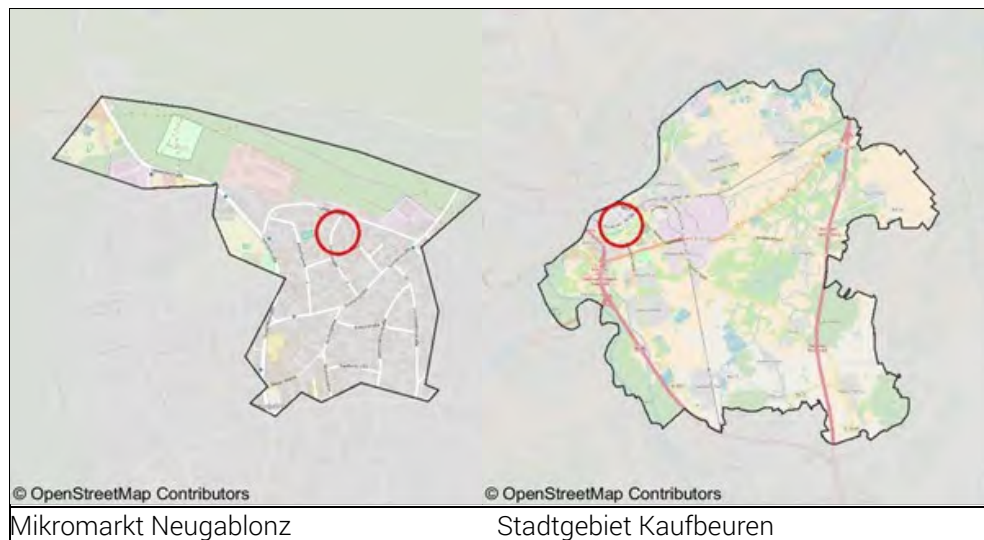
6.3

On-Geo-Daten

6.3.1

Auswertungszeitraum und Recherchebereich

Auswertungszeitraum: Oktober 2023 bis September 2024



6.3.2

Mietangebote Wohnen

Hinsichtlich der Mietangebote wird ausschließlich nach Größenklassen differenziert. Eine Unterscheidung nach Baujahr, Zustand oder sonstigen Merkmalen erfolgt durch den Informationsdienstleister nicht.

Im Bereich des Mikromarktes konnten in der Größenklasse >30 m² bis 60 m² 6 Angebote ermittelt werden. Aus diesen ergab sich ein **Angebotspreis von im Schnitt 12,69 €/m²**

bei einer Spanne von **11,03 €/m² bis 16,67 €/m²**. In der Größenklasse >60 m² bis 90 m² führten 5 Angebote zu einem **Durchschnittspreis von 10,46 €/m²** bei einer Spanne von **9,29 €/m² bis 11,30 €/m²**. Bei den Wohnungsangeboten der Größenklasse >90 m² bis 120 m² ergab sich aus 2 Angeboten ein **Durchschnittspreis von 8,99 €/m²** und eine Spanne von **7,50 €/m² bis 10,48 €/m²**.

Größe	Angebote		
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)
Wohnungen	14 (82,3%)	11,53 €	7,50 € - 16,67 €
<=30 m ²	1 (5,9%)	15,00 €	-
>30 - 60 m ²	6 (35,3%)	12,69 €	11,03 € - 16,67 €
>60 - 90 m ²	5 (29,4%)	10,46 €	9,29 € - 11,30 €
>90 - 120 m ²	2 (11,8%)	8,99 €	7,50 € - 10,48 €
>120 - 160 m ²	-	-	-
>160 m ²	-	-	-

Im Bereich des gesamten Stadtgebietes Kaufbeuren konnten in der Größenklasse >30 m² bis 60 m² 152 Angebote ermittelt werden. Aus diesen ergab sich ein **durchschnittlicher Angebotspreis 10,49 €/m²** bei einer Spanne von **7,43 €/m² bis 14,00 €/m²**. In der Größenklasse >60 m² bis 90 m² führten 175 Angebote zu einem **Durchschnittspreis von 10,79 €/m²** bei einer Spanne von **7,60 €/m² bis 19,25 €/m²**. Bei den Wohnungsangeboten der Größenklasse >90 m² bis 120 m² ergab sich aus 78 Angeboten ein **Durchschnittspreis von 10,57 €/m²** und eine Spanne von **8,39 €/m² bis 15,05 €/m²**.

Größe	Angebote		
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90%)
Wohnungen	429 (90,5%)	10,64 €	7,53 € - 15,05 €
<=30 m ²	8 (1,7%)	10,70 €	5,00 € - 15,18 €
>30 - 60 m ²	152 (32,1%)	10,49 €	7,43 € - 14,00 €
>60 - 90 m ²	175 (36,9%)	10,79 €	7,60 € - 19,25 €
>90 - 120 m ²	78 (16,5%)	10,57 €	8,39 € - 15,05 €
>120 - 160 m ²	14 (3%)	10,08 €	6,53 € - 22,75 €
>160 m ²	2 (0,4%)	15,12 €	9,56 € - 20,67 €

6.3.3

Kaufangebote Eigentumswohnungen

Hinsichtlich der Kaufangebote wird ausschließlich nach Größenklassen differenziert. Eine Unterscheidung nach Baujahr, Zustand oder sonstigen Merkmalen erfolgt durch den Informationsdienstleister nicht.

Im Bereich des Mikromarktes konnten in der Größenklasse >30 m² bis 60 m² 4 Angebote ermittelt werden. Aus diesen ergab sich ein durchschnittlicher Angebotspreis 3.886 €/m² bzw. 224.000 € bei einer Spanne von **3.317 €/m² bis 4.368 €/m² bzw. 199.000 € bis 249.000 €**. In der Größenklasse >60 m² bis 90 m² führten 3 Angebote zu einem Durchschnittspreis von 3.835 €/m² bzw. 310.667 € bei einer Spanne von **2.706 €/m² bis 4.576 €/m² bzw. 184.000 € bis 389.000 €**. Bei den Wohnungsangeboten der Größenklasse >90 m² bis 120 m² ergab sich aus 2 Angeboten ein Durchschnittspreis von 3.450 €/m² bzw. 324.000 € und eine Spanne von **2.515 €/m² bis 4.385 €/m² bzw. insgesamt von rund 249.000 € bis 399.000 €**.

Größe	Angebote		
	Anzahl Angebote	Angebotspreis je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)
Alle ETWs	9 (100%)	3.772 € 275.111 €	2.515 €-4.576 € 184.000 €-399.000 €
<=30 m ²	-	- -	- -
>30 - 60 m ²	4 (44,4%)	3.886 € 224.000 €	3.317 €-4.368 € 199.000 €-249.000 €
>60 - 90 m ²	3 (33,3%)	3.835 € 310.667 €	2.706 €-4.576 € 184.000 €-389.000 €
>90 - 120 m ²	2 (22,2%)	3.450 € 324.000 €	2.515 €-4.385 € 249.000 €-399.000 €
>120 - 160 m ²	-	- -	- -
>160 m ²	-	- -	- -

Im Bereich des gesamten Stadtgebietes Kaufbeuren lagen in der Größenklasse >30 m² bis 60 m² 71 Angebote vor. Aus diesen ergab sich ein durchschnittlicher Angebotspreis 3.372 €/m² bzw. 175.472 € bei einer Spanne von **2.485 €/m² bis 4.907 €/m² bzw. 115.000 € bis 263.383 €**. In der Größenklasse >60 m² bis 90 m² führten 135 Angebote zu einem Durchschnittspreis von 3.351 €/m² bzw. 253.569 € bei einer Spanne von **2.188 €/m² bis 5.560 €/m² bzw. 160.000 € bis 429.900 €**. Bei den Wohnungsangeboten der Größenklasse >90 m² bis 120 m² ergab sich aus 56 Angeboten ein Durchschnittspreis von 3.840 €/m² bzw. 393.077 € und eine Spanne von **2.123 €/m² bis 5.409 €/m² bzw. 265.000 € bis 659.900 €**.

Größe	Angebote		
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)
Alle ETWs	288 (100%)	3.433 € 275.534 €	2.238 €-5.560 € 132.000 €-560.900 €
<=30 m ²	4 (1,4%)	3.002 € 84.200 €	2.663 €-3.571 € 71.900 €-100.000 €
>30 - 60 m ²	71 (24,6%)	3.372 € 175.472 €	2.485 €-4.907 € 115.000 €-263.383 €
>60 - 90 m ²	135 (46,9%)	3.351 € 253.569 €	2.188 €-5.560 € 160.000 €-429.900 €
>90 - 120 m ²	56 (19,4%)	3.840 € 393.077 €	2.313 €-6.698 € 249.000 €-659.900 €
>120 - 160 m ²	17 (5,9%)	3.155 € 413.690 €	2.123 €-5.409 € 265.000 €-659.900 €
>160 m ²	5 (1,7%)	3.238 € 656.350 €	2.118 €-5.440 € 390.000 €-1.050.000 €

6.4 Vermarktbarkeit

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Anwesen, das mit einem älteren Betriebsgebäude, einer Trafostation und einer Reihenfertiggarage bebaut ist.

Das Betriebsgebäude verfügt über eine oberirdische Höhenentwicklung von Erd- und Obergeschoss mit Flachdach sowie ein Untergeschoss. In Teilbereichen ist ein weiteres Kellergeschoss vorhanden. In der jüngeren Vergangenheit wurden dem äußeren Anschein nach keine nennenswerten Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen vorgenommen bzw. waren im Zuge der Außenbesichtigung nicht erkennbar. Infolge des augenscheinlich feststellbaren sehr schlechten baulichen Zustands ist das Betriebsgebäude zum Wertermittlungsstichtag nicht sinnvoll nutzbar. Hinsichtlich der sonstigen Gebäude und Garagen ist anzumerken, dass auch diese insgesamt überaltert und mit überdurchschnittlichem Instandsetzungsbedarf behaftet sind.

Es ist festzustellen, dass die vorhandenen baulichen Anlagen keine angemessene Nutzung bzw. Verzinsung des (fiktiv unbebauten) Grund und Bodens mehr ermöglichen. Eine umfassende Kernsanierung des Gebäudebestands mit konzeptioneller Ertüchtigung ist aufgrund der Gebäudeeigenschaften und des hohen Umbaubedarfs nach sachverständiger Einschätzung aus Marktsicht unter rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht darstellbar. Zudem stellen die baulichen Anlagen in ihrer architektonischen Gestaltung sowie hinsichtlich ihrer Gebäudeausstattung und -konzeption wie auch der energetischen Eigenschaften keine lageadäquate Nutzung mehr dar. Hinzu kommt, dass in vergleichbaren Lagen des regionalen Marktes zunehmend unzeitgemäße Objekte bzw.

unwirtschaftliche Bebauungsformen durch zeitgemäße, intensivere Nutzungen ersetzt werden. Dies dürfte nach sachverständiger Einschätzung aus Käufersicht auch im vorliegenden Fall gegeben sein.

Insgesamt war die Marktlage bei vergleichbaren Grundstücken im Zeitraum der letzten Jahre vor dem hier maßgeblichen Wertermittlungsstichtag von einer guten Nachfrage geprägt. Jedoch war seit Mitte des Jahres 2022 aufgrund der Zinswende ein Nachlassen der Dynamik erkennbar, wobei hinsichtlich des Preisniveaus eine Seitwärtsbewegung teils nachgebende Preisentwicklungen zu beobachten waren. Im Hinblick auf die Vermarktungszeit war tendenziell eine Zunahme zu verzeichnen.

Unter Berücksichtigung des Entwicklungspotenzials des Grundstücks ist bei realistischer Preisgestaltung unter Würdigung der speziellen Objektgegebenheiten, wie etwa des Freilegungsaufwands, des Entwicklungspotenzials und möglicher Risiken, von einer insgesamt **üblichen Vermarktbarkeit** des Grundstücks auszugehen.

7

Bewertung

7.1

Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Laut ImmoWertV sind „...grundsätzlich ... zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen“. Die Auswahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss sich abhängig von der Art des Wertermittlungsobjekts an den bestehenden Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und den sonstigen Umständen des Einzelfalls orientieren, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten. Anstatt der normierten Wertermittlungsverfahren können auch andere Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen, sofern sie zu sachgerechten Ergebnissen führen. Die Anwendung eines nicht normierten Verfahrens stellt jedoch eine Ausnahme dar und ist deshalb besonders zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV regelmäßig die allgemeinen Wertverhältnisse vor den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen. Dabei gliedern sich die genannten Wertermittlungsverfahren nach § 6 Abs. 3 ImmoWertV in folgende Verfahrensschritte:

- Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
- Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
- Ermittlung des Verfahrenswerts

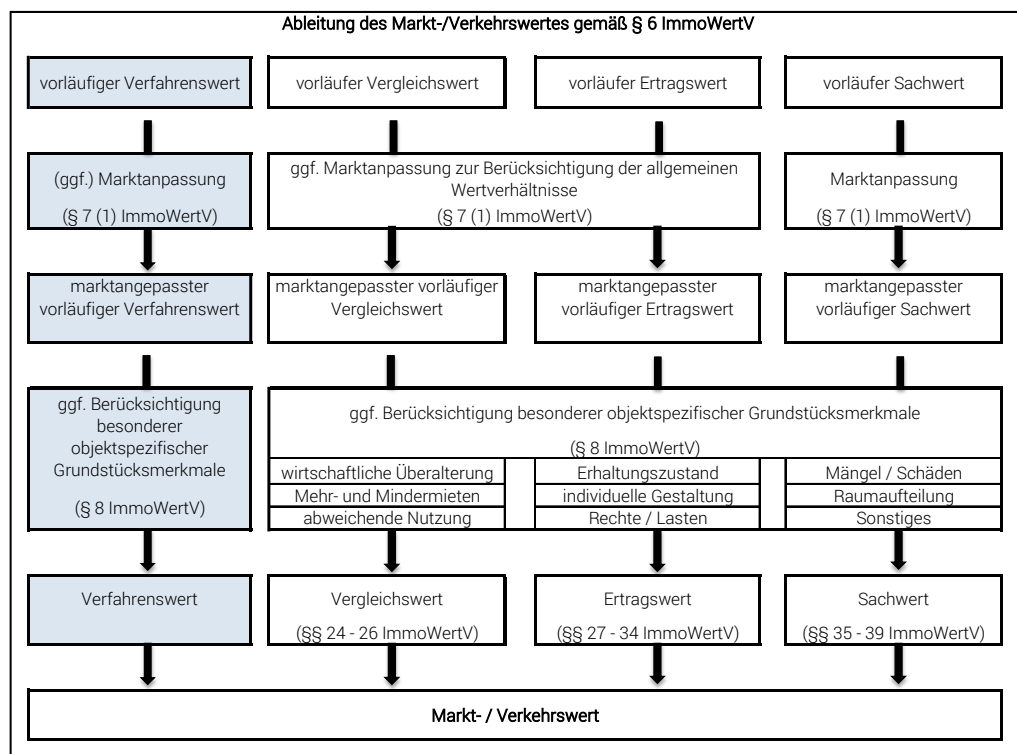


Abbildung 7: Gesamtüberblick Ablaufschemata Wertermittlungsverfahren

Quelle: ImmoWertA 6.(3).2.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) und

allgemeinen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV); bei der Ermittlung des Verfahrenswerts sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) zu beachten.

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist zu berücksichtigen, dass im Falle einer geeigneten Vergleichsgrundlage das Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26 ImmoWertV) zur Ableitung des Verkehrswertes am besten geeignet ist, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt auf den im Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen beruht.

Vor allem bei bebauten Grundstücken scheitert die Anwendung dieses Verfahrens allerdings in der Regel daran, dass keine hinreichend vergleichsgerechten Daten zu ermitteln sind, da aufgrund der individuellen Ausführungen und der unterschiedlichen Erhaltungszustände der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ein direkter Preisvergleich in der Regel nicht möglich ist.

Somit beschränkt sich die Auswahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens in den meisten Fällen auf das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).

Während Kaufinteressenten, die eine rentierliche Vermietbarkeit zum Ausgangspunkt ihrer Wertüberlegungen machen, sich nahezu ausschließlich am Ertragswert orientieren, steht bei Kaufinteressenten, die derartige Überlegungen nicht anstellen, der individuelle Nutzungswert im Vordergrund. Derartige Kaufinteressenten gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen zumeist von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären und bestimmen ausgehend von diesen Kosten unter zusätzlicher Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters ihren individuellen Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens nachvollziehbar darzustellen.

Entscheidend für die Auswahl des anzuwendenden Verfahrens ist, ob sich die Kaufpreisüberlegungen potenzieller Käufer auf eine rentierliche Vermietbarkeit der gegenständlichen Immobilie stützen oder nicht.

In Fällen, in denen es vorstellbar ist, dass potenzielle Kaufinteressenten Überlegungen hinsichtlich einer Ersatzbebauung anstellen, ist zudem die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens mit Ermittlung des Bodenwertes unter Berücksichtigung der Freilegungskosten (§§ 24 bis 26 ImmoWertV bzw. § 40 ImmoWertV in Verbindung mit § 8 Abs. 3 Nr. 3) zu prüfen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein mit einem älteren Betriebsgebäude sowie Nebengebäuden bebautes Grundstück. Aufgrund des schlechten Gebäudezustands und der nicht lagedäquaten Gebäude- und Nutzungsstruktur ist nach sachverständiger Einschätzung aus Käufersicht eine bauliche Ertüchtigung mit Umbau unter rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten kaum darstellbar (vgl. 5.5 und 6.4).

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass ein potenzieller Käufer die Freilegung und Neuentwicklung des Grundstücks in Betracht zieht. Grundstücke, die für eine vergleichbare Neuentwicklung geeignet sind, werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise von Bauträgern nachgefragt und in einem direkten Preisvergleich auf der Grundlage konkreter Vergleichskauffälle oder auf Basis von Bodenrichtwerten bewertet. Dabei orientiert sich die Kaufpreisfindung an Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke und den für den Abriss der baulichen Anlagen voraussichtlich anfallenden und wertmindernd zu berücksichtigenden Kosten.

Öffentlich-rechtliche Hindernisse, die eine sofortige Liquidierung der bestehenden Bebauung verhindern würden, bestehen nicht.

Insgesamt wird es daher für sachgerecht erachtet, den Verkehrswert für das gegenständliche Anwesen auf der Basis des **Vergleichswertverfahrens** einschließlich des **Verfahrens zur Bodenwertermittlung unter Berücksichtigung der Freilegungskosten (§§ 24 bis 26 ImmoWertV bzw. § 40 bis 45 ImmoWertV)** abzuleiten.

Im Hinblick darauf, dass von Projektentwicklern zur Ableitung von wirtschaftlich tragfähigen Kaufpreisen für das jeweilige Projektgrundstück überwiegend das **Residualwertverfahren** zur Anwendung kommt, wird unterstützend auch dieses Verfahren zur **Plausibilisierung** herangezogen.

7.2

Bodenwertermittlung auf Basis des Vergleichswertverfahrens

Es ist darauf hinzuweisen, dass der zu ermittelnde Bodenwert nach den Regelungen der ImmoWertV den Wert darstellt, der der zu bewertenden Fläche in einem unbebauten Zustand beizumessen wäre.

Beim gem. § 40 ImmoWertV vorrangig anzuwendenden Vergleichswertverfahren wird nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV der Wert durch den Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ermittelt.

7.2.1

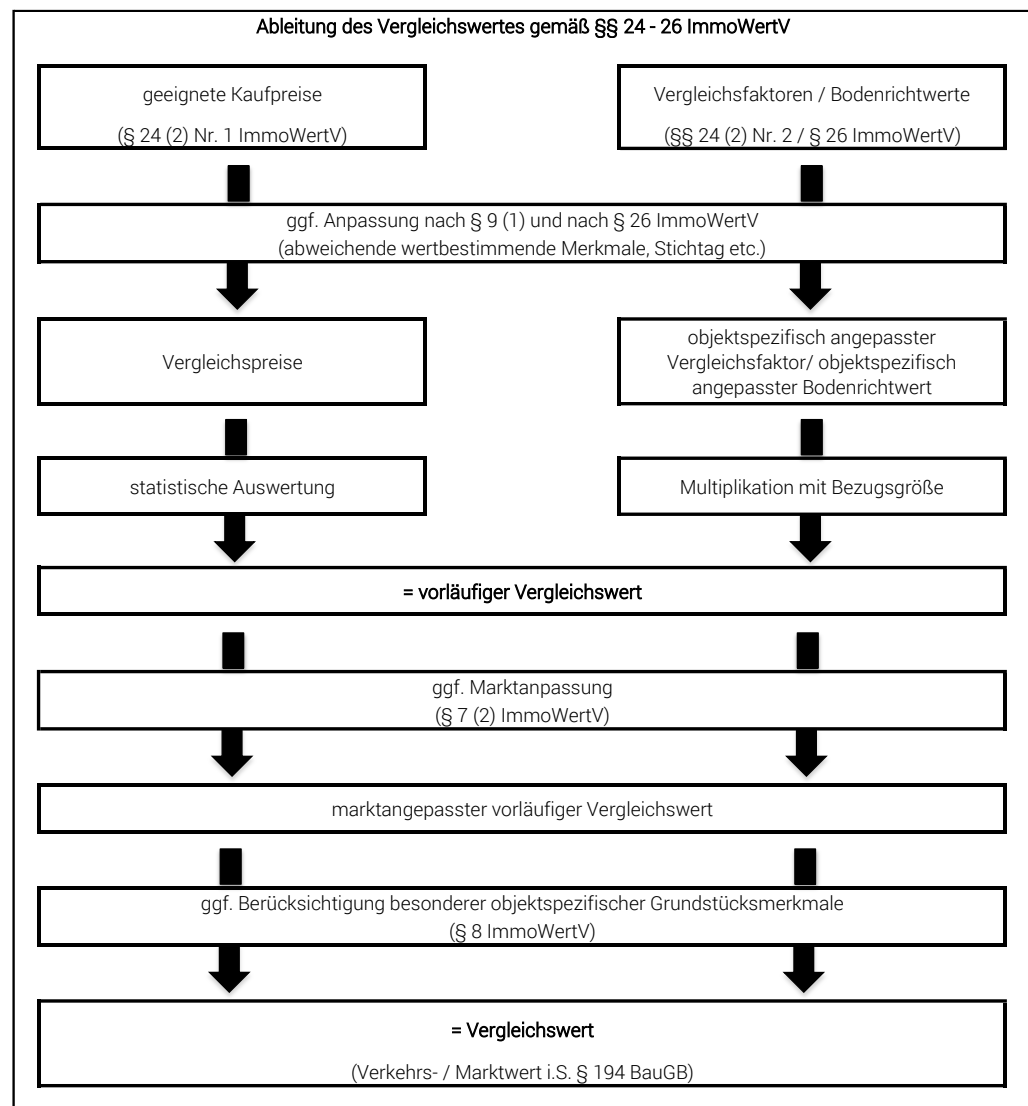
Verfahrensablauf im Vergleichswertverfahren

Abbildung 8: Ablaufschema Vergleichswertverfahren

Quelle: ImmoWertA 24.2

Diese Bewertungsmethodik legt zugrunde, dass die Wertigkeit des Grundstücks aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ableitbar ist. Hierfür sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück

hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV).

Sofern ein direkter Preisvergleich mit einer ausreichenden Zahl von Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke nicht oder nur bedingt möglich ist, kann ein nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert des örtlichen Gutachterausschusses (indirekter Preisvergleich) verwendet werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind darüber hinaus die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und abschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken, bei denen aus Sicht des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs alsbald mit einem Abriss der baulichen Anlagen zu rechnen ist, sind die Kosten zur Freilegung der nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren baulichen Anlagen (Liquidationsobjekte) im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu ermitteln und zu berücksichtigen (vgl. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV).

7.2.2 Darstellung der Vergleichsdaten

Den (in Bayern) bei den Landkreisen und kreisfreien Städten eingerichteten Gutachterausschüssen gehen sämtliche notariell beurkundeten Grundstückskaufverträge zur Auswertung zu. Aus den so gewonnenen Daten ermitteln die Gutachterausschüsse gemäß § 196 BauGB Bodenrichtwerte.

7.2.2.1 Direkte Vergleichskauffälle:

Durch den zuständigen Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Kaufbeuren konnten auf Anfrage keine geeigneten Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke zur Verfügung gestellt werden.

7.2.2.2

Bodenrichtwert (Indirekter Vergleichswert):

Der zuständige Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Kaufbeuren hat für unbebaute und erschließungsbeitragsfreie Bauflächen für das gegenständliche Gebiet folgende Bodenrichtwerte festgelegt:

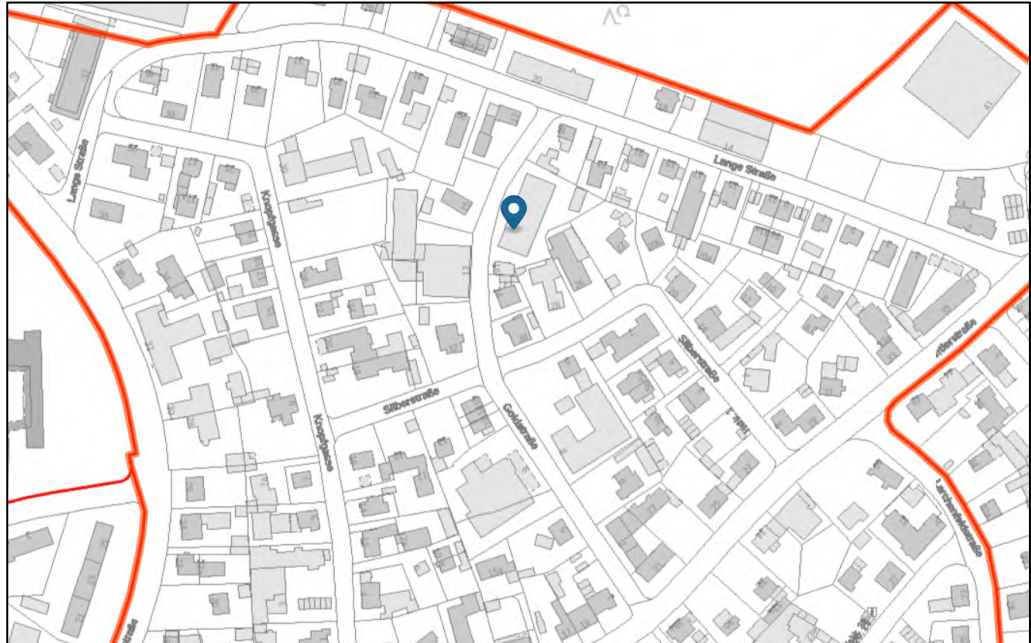


Abbildung 9: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024

- BRW 2102 zum 01.01.2024: **310 €/m²**
baureifes Land / W (Wohnbaufläche)
erschließungsbeitragsfrei (ebf)
- BRW 2140 zum 01.01.2024: **85 €/m²**
baureifes Land / G (Gewerbliche Baufläche)
erschließungsbeitragsfrei (ebf)

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf durchschnittliche Bauflächen inkl. Erschließungskosten des ausgewiesenen Richtwertgebietes, ansonsten wurden keine expliziten Annahmen zugrunde gelegt. Zonierungen in Bezug auf die Nutzungsart wurden nicht vorgenommen. Die Richtwerte sind daher als durchschnittliche Bodenwerte in Bezug auf das jeweilige Bodenrichtwertgebiet zu interpretieren.

7.2.3

Vorläufiger Bodenwert

Das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück ist als Mischgebiet zu charakterisieren. Einzelne teils auch leerstehende gewerbliche Nutzungen prägen dabei das ansonsten durch Wohnnutzung dominierte Gebiet. Unter Berücksichtigung der für die gegenständliche Lage maßgeblichen Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 wird es als sachgerecht erachtet, in Orientierung an der Nutzungsart Wohnen einen Ausgangswert in Höhe von **310 €/m²** anzusetzen. Der Bodenrichtwert 2140 bezieht sich auf einfacheres Gewerbe und ist daher für den vorliegenden Bewertungsfall als ungeeignet zu beurteilen.

Zur Ableitung des objektspezifisch angepassten Bodenwertes für die zu bewertende Fläche sind im örtlichen Grundstücksmarkt im Wesentlichen folgende wertbestimmende Merkmale zu beachten:

- Die **individuellen Lageeigenschaften** des zu bewertenden Grundstücks: Die Lage des gegenständlichen Grundstückes ist in Relation zum gesamten Richtwertgebiet als weitgehend durchschnittlich zu beurteilen. Jedoch ist hinsichtlich der Mikrolageeigenschaften zu beachten, dass sich die im Umfeld des Bewertungsobjektes teils vorhandene gewerbliche Prägung nachteilig auf die Lagewertigkeit für Wohnnutzungen auswirkt. Dieser Aspekt wird nach sachverständiger Beurteilung mit einem **Ab-schlag in Höhe von 5 %** angemessen berücksichtigt.
- Die **Größe** des gegenständlichen Anwesens: Die Größe des Grundstücks bzw. der zu entwickelnden Fläche bewegt sich innerhalb der für das Richtwertgebiet typischen Bandbreite. Eine **Anpassung in Bezug auf die Größe** ist somit **nicht erforderlich**.
- Das **Entwicklungspotenzial** des gegenständlichen Anwesens: Hinsichtlich einer möglichen Neubebauung des Grundstücks ist aufgrund der Marktgegebenheiten und Lageeigenschaften mit hoher Wahrscheinlichkeit von einer Entwicklung zu Wohnzecken auszugehen. Dabei ist im vorliegenden Fall aufgrund der Grundstücksgröße und der zum Wertermittlungsstichtag rechtskräftigen Baugenehmigung zum Umbau in eine Wohnanlage mit 12 Wohneinheiten von einer entsprechenden Aufwertung bzw. intensiveren Nutzung gegenüber der gebietstypischen Nutzung auszugehen. Das im vorliegenden Fall damit aus Marktsicht vorhandene Entwicklungspotenzial wird nach sachverständiger Einschätzung mit einem **Zuschlag in Höhe von 20 %** marktgerecht berücksichtigt.
- Der **Zuschnitt und die Topografie** des gegenständlichen Anwesens: Wertrelevante Besonderheiten liegen nicht vor. Eine **Anpassung** ist nach sachverständiger Einschätzung somit **nicht erforderlich**.
- Die **Entwicklung des Bodenpreisniveaus**: In den letzten Jahren war am Grundstücksmarkt eine gute Nachfrage nach attraktiven Bauflächen zu beobachten, teils verbunden mit erheblichen Preissteigerungen. Jedoch waren in der Region nach der Zinswende Mitte des Jahres 2022 infolge nachlassender Dynamik kaum noch signifikante Preissteigerungstendenzen für unbebaute Flächen zu beobachten. Im vorliegenden Fall ist nach sachverständiger Einschätzung eine zusätzliche **Anpassung** zur Erfassung einer Preisentwicklung für den Zeitraum zwischen der Festlegung der Bodenrichtwerte (01.01.2024) und dem Wertermittlungsstichtag (13.01.2025) **nicht erforderlich**.
- Die **Beitrags- und Abgabensituation** im Zusammenhang mit bestehenden Erschließungsleistungen: Der Bodenrichtwert geht von erschließungsbeitragsfreien Flächen aus, das Flurstück ist zum Stichtag als ortsüblich erschlossen zu werten. Ein **zusätzlicher Ansatz** ist daher **nicht erforderlich**.

Daraus ergibt sich somit folgender objektspezifisch angepasster Bodenwert:

angeglichener Ausgangswert			310 €/m ²
Anpassungen:			
Lage	-5,0%	-16 €/m ²	
Entwicklungspotenzial (MFH)	20,0%	62 €/m ²	
Summe der Anpassungen			46 €/m ²
angeglichener Ausgangswert			356 €/m ²
Bodenpreisniveau			
Entwicklung in %:	0,0%	0,00 €/m ²	356 €/m ²
Erschließungskosten	ebf		0 €/m ²
			356 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenwert			360 €/m²
Damit ergibt sich:			
objektspezifisch angepasster Bodenwert			360 €/m ²
x Grundstücksfläche	1.826 m ²		657.360 €
vorläufiger Bodenwert rund:			657.000 €

7.2.4 Ableitung des Vergleichswertes aus dem Bodenwert

7.2.4.1 Allgemeine Erläuterungen

Wie bereits in Abschnitt 7.2.1 erläutert, wurden bei der Ermittlung des (vorläufigen) Vergleichswertes bisher weder die allgemeine Lage auf dem Grundstücksmarkt in Form einer Marktanpassung gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV noch die „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV berücksichtigt.

7.2.4.2 Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Im Rahmen der durchgeführten Bodenwertableitung drücken sich die aktuellen Marktverhältnisse in den angesetzten Parametern in einer ausreichenden Genauigkeit aus, da diese unter Beachtung der zum Zeitpunkt der Verkehrswertermittlung herrschenden Verhältnisse festgelegt werden. Somit ist eine Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV) beim ermittelten Bodenwert nicht erforderlich.

7.2.4.3 Besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale umfassen sonstige, d.h. bisher noch nicht erfasste Sachverhalte, die den Verkehrswert beeinflussen können.

Zu diesen Sachverhalten gehören beispielhaft (und nicht abschließend) Abschläge für

- besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel oder Bauschäden
- bauliche Anlagen, die wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind
- Bodenverunreinigungen

- Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Lasten

Die resultierenden Einflüsse sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sind die mit dem **Abbruch der baulichen Anlagen verbundenen Kosten** zu berücksichtigen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr von dem ermittelten Bodenwert abgezogen werden, da erst nach Freilegung der (neu) bebaubaren Grundstücksfläche, die bei der Ermittlung des Bodenwertes unterstellte Ersatzbebauungsmöglichkeit realisierbar ist.

Gegebenenfalls wären zudem auch **bis zur Freilegung möglicherweise noch anfallende Erträge** wertmäßig zu erfassen. Jedoch sind dem Unterzeichner **keine ertragswirksamen Nutzungen des Grundstücks bekannt**, die in Ansatz zu bringen wären. Zu einer möglicherweise bestehenden Nutzung des Untergeschosses als Kleinwerkstatt oder sonstigen ertragswirksamen Nutzungen liegen keine Informationen vor. Es ist darauf hinzuweisen, dass bei möglichem Bestehen von Nutzungsverträgen Wertänderungen durch Erträge oder eine mögliche „Wartezeit“ bis Ende der Vertragslaufzeit resultieren können.

Freilegung bauliche Anlagen:

Die Abbruchkosten für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen berechnen sich nach dem zu beseitigenden Rauminhalt. Die Höhe der Kosten wird bei Gebäuden durch die Art der zu beseitigenden Baumaterialien, den Umfang der notwendigen Grabungsarbeiten und nicht zuletzt durch die Deponiegebühren und die Transportkosten bis zur nächsten Bauschuttdeponie wie auch eventuell zusätzlich erforderlichen Arbeiten (z.B. Vorbereiten des Arbeitsraumes, Abstützungsmaßnahmen oder auch Herstellen eines baulichen Abschlusses bei ggf. angrenzenden Gebäuden) beeinflusst.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass je nach Standortqualität und Nachfragesituation teilweise zu berücksichtigende Abbruchkosten sich nicht in voller Höhe auf den Wert niederschlagen.

Angebote für die Abbruchmaßnahmen liegen für das gegenständliche Bewertungsobjekt zum hier maßgeblichen Wertermittlungsstichtag 13.01.2025 nicht vor, so dass die Ermittlung der anfallenden Kosten mit gewissen Unwägbarkeiten behaftet ist. Für die Bestimmung der Freilegungskosten werden daher durchschnittliche Erfahrungssätze und ggf. Angebote für vergleichbare Objekttypen zugrunde gelegt, die im Rahmen einer Verkehrswertermittlung eine ausreichende Sicherheit liefern.

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten Einflussfaktoren und des zum Wertermittlungsstichtag gegebenen allgemeinen Preisgefüges wird es im vorliegenden Fall für sach- und marktgerecht erachtet, zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2025 in Abhängigkeit vom Gebäudetyp Abbruchkosten mit einem Ansatz in Höhe von 45 €/m³ (BRI) wertmäßig zu berücksichtigen. Zudem misst der gewöhnliche Geschäftsverkehr auch möglichen Risiken für Unvorhergesehenes (z.B. Verdacht auf schadstoffbelastetes

Baumaterial) einen gewissen Werteinfluss bei. Im vorliegenden Fall werden aus Marktsicht mögliche Risiken und Baunebenkosten nach sachverständiger Einschätzung mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von insgesamt 20 % marktgerecht berücksichtigt. Der gewählte Ansatz versteht sich inkl. Umsatzsteuer.

Für die baulichen Anlagen wurde anhand der vorliegenden Tekturpläne und korrespondierenden Massenberechnung eine Gesamtkubatur von rd. 7.700 m³ ermittelt (vgl. Anlage 3). Damit ergeben sich folgende Freilegungskosten:

BRI GESAMT, rd.	7.700 m³	
x Freilegungskosten (inkl. Umsatzsteuer)	45 €/m³	
Zwischensumme:		345.870 €
zzgl. Baunebenkosten und Risiken u.ä.m.	20%	69.174 €
		<u>415.044 €</u>
Freilegungskosten	rd.	<u>415.000 €</u>

7.2.5

Vergleichswert (§24 ImmowertV)

Die zuvor durchgeführten Wertableitungen führen zum hier maßgeblichen **Wertermittlungsstichtag 13.01.2025** zu folgendem Vergleichswert:

vorläufiger Bodenwert rund:		657.000 €
Marktanpassung		
Marktanpassungsfaktor	1,000	657.000 €
marktangepasster vorläufiger Bodenwert rund:		<u>657.000 €</u>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Freilegung		-415.000 €
		<u>242.000 €</u>
Vergleichswert (Bodenwert) rund:		<u>240.000 €</u>

7.3 Plausibilisierung im Residualwertverfahren

7.3.1 Bewertungssystematik des Residualwertverfahrens

Ausgangspunkt des Residualwertverfahrens ist der prognostizierte Kaufpreis des fiktiv fertig gestellten Bauprojektes, von dem alle Kosten in Abzug zu bringen sind, die für die Projektrealisierung voraussichtlich anfallen werden. Dazu gehören zunächst die Baukosten einschließlich Rückstellungen für Sonstiges und Unvorhergesehenes sowie die Finanzierungskosten, die der Projektant für die Liquiditätssicherstellung während der Bau- bzw. Entwicklungsphase aufwenden muss. Hinzu kommen Vertriebs- und Marketingkosten sowie der durch den jeweiligen Projektträger veranschlagte Unternehmergewinn.

Nach Abzug der gesamten vorgenannten Kosten verbleibt das sogenannte Residuum, das allerdings noch nicht dem wirtschaftlich tragfähigen Kaufpreis für das unbebaute Grundstück entspricht, den der jeweilige Projektträger für den Ankauf des Projektgrundstückes ausgeben kann. Dies begründet sich dadurch, dass auch der Kaufpreis für das Projektgrundstück, ebenso wie die Baukosten, bis zum vollständigen Verkauf des Bauprojektes zwischenfinanziert werden muss. Des Weiteren hat der Projektträger zusätzlich zum Kaufpreis auch Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten, eventuelle Maklerkosten) zu entrichten, die zusätzlich das zuvor ermittelte Residuum vermindern. Erst nach Abzug der Grundstücksfinanzierungskosten und der Erwerbsnebenkosten ergibt sich der vorläufige Residualwert bzw. der maximal tragfähige Kaufpreis für den Ankauf des Projektgrundstücks.

Entsprechend den allgemeinen Verfahrensgrundsätzen in §§ 6ff ImmoWertV sind ausgehend davon die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und gegebenenfalls besondere objektspezifische Merkmale, die in den bis dahin durchgeführten Verfahrensschritten noch nicht erfasst wurden und das Ergebnis der Wertermittlung beeinflussen, zu berücksichtigen.

7.3.2 Erläuterung der einzelnen Bewertungsansätze

7.3.2.1 Realisierbares Bauvolumen

Wie bereits erläutert, ist für das Grundstück aus Marktsicht von einer vollständigen Freilegung und Überplanung mit anschließender Neubebauung auszugehen.

Dabei wird in Orientierung an der rechtskräftigen Baugenehmigung zum Umbau in eine Wohnanlage aus Marktsicht auch für eine Neubebauung zunächst folgender realisierbarer Umfang zugrundegelegt:

Geschossfläche gem. Bauantrag:	1.578 m ²
Annahme Ausbaufaktor:	x 0,75
Wohnfläche gerundet	1.180 m²

Ausgehend von einem Ausbaufaktor, der üblicherweise zwischen 0,70 und 0,80 liegt, resultiert bei einem Bauvolumen von rd. 1.578 m² (BGF) und einem mittleren Ausbaufaktor von 0,75 eine Wohnfläche von insgesamt rd. 1.180 m².

Aus dieser prognostizierten realisierbaren Gesamtwohnfläche ergeben sich bei Annahme einer durchschnittlichen Wohnfläche von etwa 85 m² pro Wohnung kalkulatorisch insgesamt rund 14 Wohnungen in der Anlage.

Ausgehend von einem kalkulatorischen Stellplatzbedarf von etwa 1,5 Stellplätzen je Wohnung bzw. rd. 21 Tiefgaragen-Stellplätzen ergibt sich bei einem Stellplatzbedarf von etwa 30 m² folgende Bruttogrundfläche (BGF) für die Tiefgarage:

Nutzungsart	Stellplätze	m ² /STP	Faktor	BGF
Tiefgarage	21	30 m ² /STP	1,25	787,50 m ²
Gesamt BGF rd.				800 m²

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des Residualwertverfahrens auch geringfügige Abweichungen der Rechengrößen, insbesondere auch zum Ansatz des realisierbaren Bauvolumens, erheblichen Einfluss auf den Endwert haben können. Nachfolgende Berechnungen sind daher nicht als absolute Größen zu sehen, sondern spiegeln die Erwartungen und Überlegungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs wider.

7.3.2.2

Prognostizierter Verkaufspreis für das fiktiv fertig gestellte Bauvorhaben

Für die aus Käufersicht im vorliegenden Fall in Orientierung am genehmigten Bauvolumen als realisierbar zu beurteilende Neubebauung wird der marktgerechte Verkaufserlös erfahrungsgemäß im Rahmen einer Vergleichsbetrachtung auf Basis der realisierbaren Wohnfläche des Gesamtobjektes und des hierfür erzielbaren Marktpreises abgeleitet.

Der prognostizierte Markt- bzw. Verkaufspreis des fertiggestellten Objektes wird nachfolgend auf Basis der voraussichtlich erzielbaren marktüblichen Jahresnettomiete, die mit einem aus Markttransaktionen vergleichbarer Objekte abgeleiteten marktüblichen Rohertragsvervielfältiger multipliziert wird, geschätzt.

Der zuständige Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Kaufbeuren hat bisher keine marktüblichen Rohertragsfaktoren für vergleichbare Objekte abgeleitet. Das örtliche bzw. regionale Preisgefüge für neue Eigentumswohnungen (vgl. 6.1) zeigt jedoch bei durchschnittlichen Mietkonditionen eine Rohertragsfaktorspanne zwischen dem 24-fachen und 35-fachen des Jahresrohertrags.

Zur Ermittlung des prognostizierten Markt- bzw. Verkaufspreises des fertiggestellten Objektes wird ausgehend vom örtlichen Mietpreisgefüge zum Wertermittlungsstichtag (vgl. 6.2 und 6.3) für Wohnungen in Neubauten in mittlerer Wohnlage am Standort Neugablonz ein **durchschnittlicher Mietpreis von 13,00 €/m²** (zzgl. umlagefähiger Nebenkosten) sowie monatlich **80,00 €/Tiefgaragenstellplatz** als **marktüblich erachtet** und zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung einer marktüblichen Miete für Wohnraum in Höhe von 13 €/m² sowie 80,00 €/Tiefgaragenstellplatz wird in der gegenständlichen Lage für neue Eigentumswohnungen nach Abschluss der Baumaßnahme nach sachverständiger Einschätzung ein Ansatz des rd. **30,00-fachen des Jahresrohertrages** als marktgerecht erachtet.

Daraus ergibt sich ein erzielbarer Kaufpreis nach Fertigstellung in Höhe von:

Nutzungsart	Fläche		Miete		Summe
Wohnen	1.180 m ²	x	13,00 €/m ²	=	15.340 €
TG	21 St.	x	80,00 €/m ²	=	1.680 €
					17.020 €
Jahresrohertrag					204.240 €
Rohertragsfaktor		x	30,00	=	6.127.200 €
durchschnittlich erzielbarer Verkaufspreis rd.					6.100.000 €
entspricht je m ² Wohnfläche					5.169 €/m ²
entspricht je m ² Wohnfläche ohne Wertanteil TG					4.680 €/m ²

7.3.2.3 Freilegungskosten

Siehe Abschnitt 7.2.4.3

7.3.2.4 Ermittlung der Baukosten und Rückstellung für Sonstiges / Unvorhergesehenes

Diversen Fachveröffentlichungen ist zu entnehmen, dass Kostenmieten für Neubauten, die sich derzeit in Planung befinden, im Mittel mit etwa 18 €/m² angesetzt werden, was am Standort Kaufbeuren in der gegebenen Lage nach sachverständiger Einschätzung überwiegend als nicht durchsetzbar zu beurteilen ist.

Vor diesem Hintergrund entspricht es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr, dass ein potenzieller Investor oder Bauträger den geplanten **Gebäudestandard in Abhängigkeit vom marktüblich erzielbaren Mietpreinsniveau** wählt. Im vorliegenden Fall ist somit davon auszugehen, dass ein Investor den Planungen einen **einfacheren Standard** für die geplante Wohnnutzung zugrunde legen wird. Daraus ergeben sich in Orientierung an den veröffentlichten Kennwerten des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKI) für eine überschlägige Grobkostenschätzung die nachfolgend dargestellten Ansätze für die Kostengruppe 300 und 400.

Der Ausgangswert des BKI 2024 bezieht sich auf den Bundesdurchschnitt. Es ist daher eine Anpassung an das örtliche Baukostenniveau erforderlich. Hierzu werden die Veröffentlichungen des BKI für das Jahr 2024 herangezogen. Für die kreisfreie Stadt Kaufbeuren ergibt sich ein **Regionalfaktor** in Höhe von **1,073**.

Die Herstellungskosten des BKI 2024 beziehen sich auf die Preisverhältnisse des 1. Quartals 2024. Unter Berücksichtigung des Baupreisindex zum 4. Quartal 2024 wird die **konjunkturelle Preisentwicklung** mit einem Faktor von **1,016** kalkulatorisch bemessen.

Ausgangswerte für die geplante Wohnbebauung mit Tiefgarage:

BKI 2024; MFH 6 - 19 WE	Spanne	
KG 300 + 400	von - bis	
einfacher Standard	1.150 €/m ²	1.540 €/m ²
gewählter Ansatz	1.345 €/m²	
Anpassungen		
Regionalfaktor	1,073	98 €/m ²
Preisentwicklung	1,016	22 €/m ²
		1.465 €/m ²
		rund 1.470 €/m²
BKI 2024; Tiefgarage		
BKI KG 300 + 400		
Mittel gem. BKI	950€/m ²	
gewählter Ansatz	950 €/m²	
Anpassungen		
Regionalfaktor	1,073	69 €/m ²
Preisentwicklung	1,016	15 €/m ²
		1.034 €/m ²
		rund 1.030 €/m²

In den im herangezogenen Kostenkennwert enthaltenen Leistungsbereichen der Kostengruppen 300 und 400 sind nicht alle Maßnahmen eines Neubauvorhabens enthalten. Die zusätzlich anfallenden Kosten für die Außenanlagen, Baunebenkosten und Rückstellungen für Sonstiges / Unvorhergesehenes werden daher in Höhe ihres prozentualen Anteils an den Baukosten der Mehrfamilienhausbebauung abgeleitet.

Berücksichtigung der Außenanlagen

Die anfallenden Kosten für die Außenanlagen werden in Höhe ihres prozentualen Anteils an den Baukosten der geplanten Bebauung abgeleitet. In Orientierung an den Daten der BKI 2024 (mittlerer Spannenwert) ergibt sich für die vorliegende Objektart im Mittel ein Ansatz in Höhe von rd. **5,0 % der Baukosten** (Kostengruppe 300 und 400).

Berücksichtigung von Baunebenkosten

Zu den Baunebenkosten zählen die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen, die Kosten der Verwaltungsleistungen sowie Gebühren und Abgaben für behördliche Genehmigungen und Abnahmen.

Im gegenständlichen Fall wird in der Kalkulation für die Ermittlung der Baunebenkosten ein Ansatz von **21 % der zu erwartenden Baukosten** angesetzt.

Rückstellung für Sonstiges und Unvorhergesehenes

Im vorliegenden Fall können sich im Zuge der Neubebauung ggf. Nacherhebungen für geschossflächenabhängige Erschließungs- und Herstellungsbeiträge ergeben (vgl. 4.2.2.3).

Des Weiteren sind die aus Marktsicht getroffenen Annahmen mit entsprechenden Unsicherheiten verbunden, die ggf. zu tolerierenden Abweichungen bei der Kostenermittlung führen.

Es wird daher zusätzlich eine Position für Sonstiges und Unvorhergesehenes berücksichtigt. Aufgrund fehlender Marktveröffentlichungen wird im Rahmen einer freien sachverständigen Einschätzung ein Ansatz in Höhe von **rd. 4,0 % der zu erwartenden Baukosten** in Ansatz gebracht.

Zusammenstellung

Die Verwendung der zuvor dargestellten Parameter führt zusammengefasst zu folgenden Kosten:

Art	Lage	BGF	Baukosten je m ² BGF	Ges.-Kosten in €
Wohnen	EG OG	1.580 m ²	1.470 €	= 2.322.600 €
Tiefgarage	UG	790 m ²	1.030 €	= 813.700 €
			Summe	= 3.136.300 €
Außenanlagen in %:		5,0%		= 156.815 €
			Zwischensumme	= 3.293.115 €
Baunebenkosten in % der Zwischensumme		21%		= 691.554 €
Sonstiges + Unvorhergesehenes in % der Zwischensumme		4,0%		= 131.725 €
Grundstückskosten		psch.		= 0 €

Baukosten, Rückstellung Sonstiges / Unvorhergesehenes, rd. = 4.116.394 €

7.3.2.5 Ermittlung der Zwischenfinanzierungskosten

Auf der Grundlage des derzeitigen Zinsniveaus ist bei vergleichbaren Kreditvergaben (Bauträgerfinanzierungen) mit einem Zinsniveau zwischen etwa 4,0 % bis 4,5 % bzw. im Mittel 4,25 % zu rechnen. Auf Grund der Komplexität des Bauvorhabens erscheint es angemessen, insgesamt eine Bauzeit von 2,0 Jahren zu unterstellen. Unter Berücksichtigung der obigen Berechnungsmethodik für die Baukosten einschließlich der Rückstellungen für Sonstiges und Unvorhergesehenes ist bei Zahlung nach Baufortschritt finanzmathematisch auf einen Finanzierungszeitraum der hälftigen Bauzeit bei der Kostenermittlung abzustellen.

Für die Berechnung der Zwischenfinanzierungskosten für die Grundstücksbereitstellung wird dagegen die gesamte Entwicklungszeit zu Grunde gelegt, wofür erfahrungsgemäß inkl. Planung ein Zeitraum von im Mittel rd. 2,5 Jahren zu berücksichtigen ist.

Auf Basis der zum Wertermittlungsstichtag als marktüblich erachteten Bau- und Freilegungskosten (Baukosten, Freilegungskosten) ergibt sich:

Baukosten gem. 7.3.2.4	4.116.394 €	
Abbruch	415.000 €	
	<u>4.531.394 €</u>	
hälftige Bauzeit	1,00 Jahre	
Zinssatz in %/Jahr:	4,25%	= 192.584 €

7.3.2.6 Ermittlung der Vertriebs- und Marketingkosten

Die voraussichtlich anfallenden Kosten, die für den Verkauf des fertiggestellten Objektes bzw. der fertiggestellten Wohnungen erwartet werden, berechnen sich üblicherweise ausgehend von dem prognostizierten Kaufpreis des fiktiv fertig gestellten Objektes. Im gegenständlichen Fall kann davon ausgegangen werden, dass ein vergleichbares Projekt auf üblichen Vertriebswegen vermarktet werden kann und es nicht notwendig sein wird, kostenintensive Vertriebsorganisationen einzuschalten oder außergewöhnliche Marketingveranstaltungen durchführen zu müssen.

Es wird daher für sachgerecht erachtet, die Kosten für Vertrieb und Marketing in Höhe von 3,0 % des prognostizierten Verkaufserlöses anzusetzen.

Verkaufserlöse			6.100.000 €
Marketing + Vertrieb	3%	=	183.000 €

7.3.2.7 Ermittlung des Unternehmergewinns

Der Unternehmergeinn wird üblicherweise ausgehend von den prognostizierten Verkaufserlösen in einem prozentualen Ansatz berücksichtigt. Erfahrungsgemäß liegt dieser üblicherweise zwischen 10 % und 20 %. Insbesondere auf Druck der Kreditinstitute wird hierbei in jüngerer Zeit teilweise ein deutlich gestiegener Ansatz gefordert, da bei einem größeren Unternehmergeinn das Kreditausfallrisiko des finanzierenden Bankinstituts abnimmt. Aufgrund von Erfahrungswerten der Unterzeichner wird in Anbetracht der Lagequalität des Objekts und der derzeitigen Nachfragesituation ein Unternehmergeinn inklusive Risiko von 15,0 % des prognostizierten Verkaufserlöses für erforderlich erachtet. Der vorstehende Ansatz orientiert sich aufgrund der restriktiven Kreditvergabe politik der Kreditinstitute nach der sogenannten Zinswende dabei eher am unteren Spannenbereich durchschnittlich zu kalkulierender Unternehmergeinne und umfasst gleichzeitig anteilig das Unternehmerrisiko.

Verkaufserlöse			6.100.000 €
Unternehmergeinn / Risiko	15%	=	915.000 €

7.3.2.8 Bau- und Entwicklungskosten

Auf Basis der oben ermittelten und als marktüblich erachteten Daten (Baukosten, Freilegungskosten) ergeben sich folgende Bau- und Entwicklungskosten:

Baukosten, Rückstellung Sonstiges / Unvorhergesehenes, rd.	4.116.394 €
Freilegung	415.000 €
Finanzierungskosten	192.584 €
Marketing + Vertrieb	183.000 €
Unternehmergeinn	915.000 €
	5.821.978 €
Summe Bau- und Entwicklungskosten, gerundet	5.820.000 €

7.3.2.9 Residuum 1

Auf Basis der oben ermittelten und als marktüblich erachteten Daten (Baukosten, Freilegungskosten) erhält man folgenden vorläufigen Residualwert:

Verkaufserlöse	6.100.000 €
Bau- und Entwicklungskosten	<u>-5.820.000 €</u>

Residualwert 1 **280.000 €**

7.3.2.10 Ermittlung des Grunderwerbsnebenkosten

Im gegenständlichen Fall ist davon auszugehen, dass bei Ankauf der gegenständlichen Fläche für Grunderwerbssteuer sowie Notar- und Gerichtsgebühren rd. 4,5 % des Grundstückskaufpreises als Grunderwerbsnebenkosten anfallen.

7.3.2.11 Ermittlung des Residualwertes

Auf der Grundlage der sachverständigenseits als marktgerecht erachteten Daten ergibt sich folgender Residualwert, der unter den dargestellten Annahmen dem tragfähigen Kaufpreis für das Projektgrundstück entspricht:

Residualwert 1		280.000 €
Entwicklungszeit in Jahren (ca.):	2,50 Jahre	
Zinssatz in %/Jahr:	4,25%	
Abzinsungsfaktor	0,9012	252.336 €
Grunderwerbsnebenkosten in %:	4,50%	-11.355 €
Sonstiges		<u>0 €</u>
		240.981 €

Residualwert **240.000 €**

Verkehrswert

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung unter Berücksichtigung der Freilegungskosten (§§ 24 bis 26 ImmoWertV bzw. § 40 bis 45 ImmoWertV) sowie im Residualwertverfahren für das zu bewertende Objekt zum Wertermittlungstichtag 13.01.2025 folgende Werte ermittelt:

- Vergleichswert (Bodenwert): 240.000 €
- Residualwert (tragfähiger Kaufpreis): 240.000 €

Weitere Gesichtspunkte, die in den bisherigen Wertableitungen nicht berücksichtigt waren, sind nicht bekannt. Es ist daher der Verkehrswert unter üblicher Rundung aus den ermittelten Rechenwerten abzuleiten.

Aufgrund der vorangegangenen Wertableitungen und unter ausdrücklichem Verweis auf Abschnitt 2 dieses Gutachtens wird der Verkehrswert des Anwesens

Goldstraße 16, 18

87600 Kaufbeuren

(Flurstück 1725/21, Gemarkung Kaufbeuren)

zum **Wertermittlungstichtag 13.01.2025** mit (gerundet)

240.000 €

(zweihundertvierzigtausend Euro)

bewertet.

Schlusswort

Der Unterzeichner ist durch die Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben als Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellt und vereidigt worden.

Das vorstehende Gutachten wurde durch ihn persönlich nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

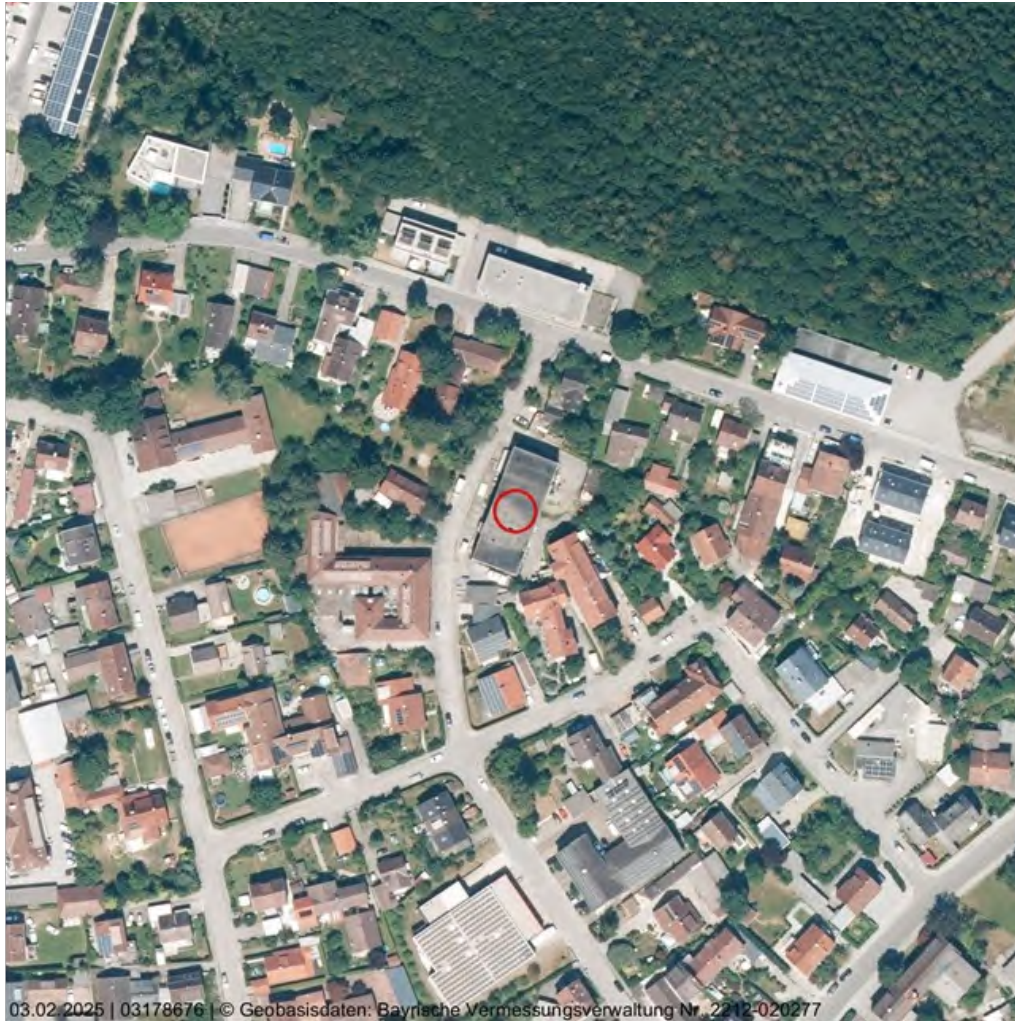
Es wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten Urheberschutz genießt, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Unterzeichner können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Kaufbeuren, den 18.02.2025

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Anlage 1/1: Bilddokumentation



Digitales Orthophoto (DOP) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung

Anlage 1/2: Bilddokumentation



Ansicht Betriebsgebäude mit Trafostation



Ansicht Betriebsgebäude



Ansicht Betriebsgebäude



Ansicht Betriebsgebäude



Zufahrt Untergeschoss, hofseitig



Ansicht Betriebsgebäude

Anlage 1/3: Bilddokumentation



Ansicht Betriebsgebäude



Fassadendetail Betriebsgebäude



Hauseingang Betriebsgebäude



Hauseingang Betriebsgebäude



Laderampe Betriebsgebäude



Laderampe Betriebsgebäude

Anlage 1/4: Bilddokumentation



Fassadendetail Betriebsgebäude



Ansicht Reihengarage

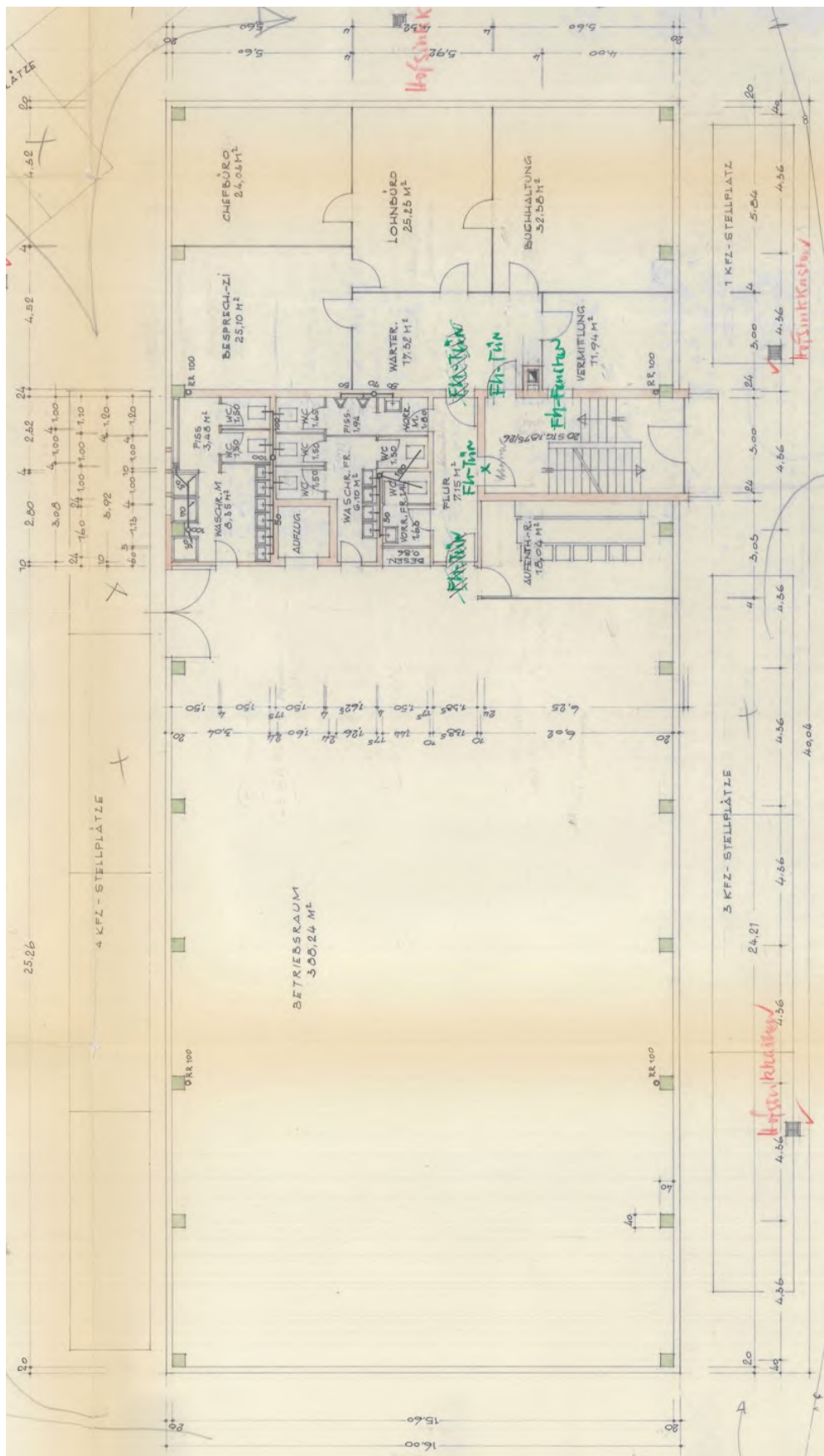


Ansicht Trafostation

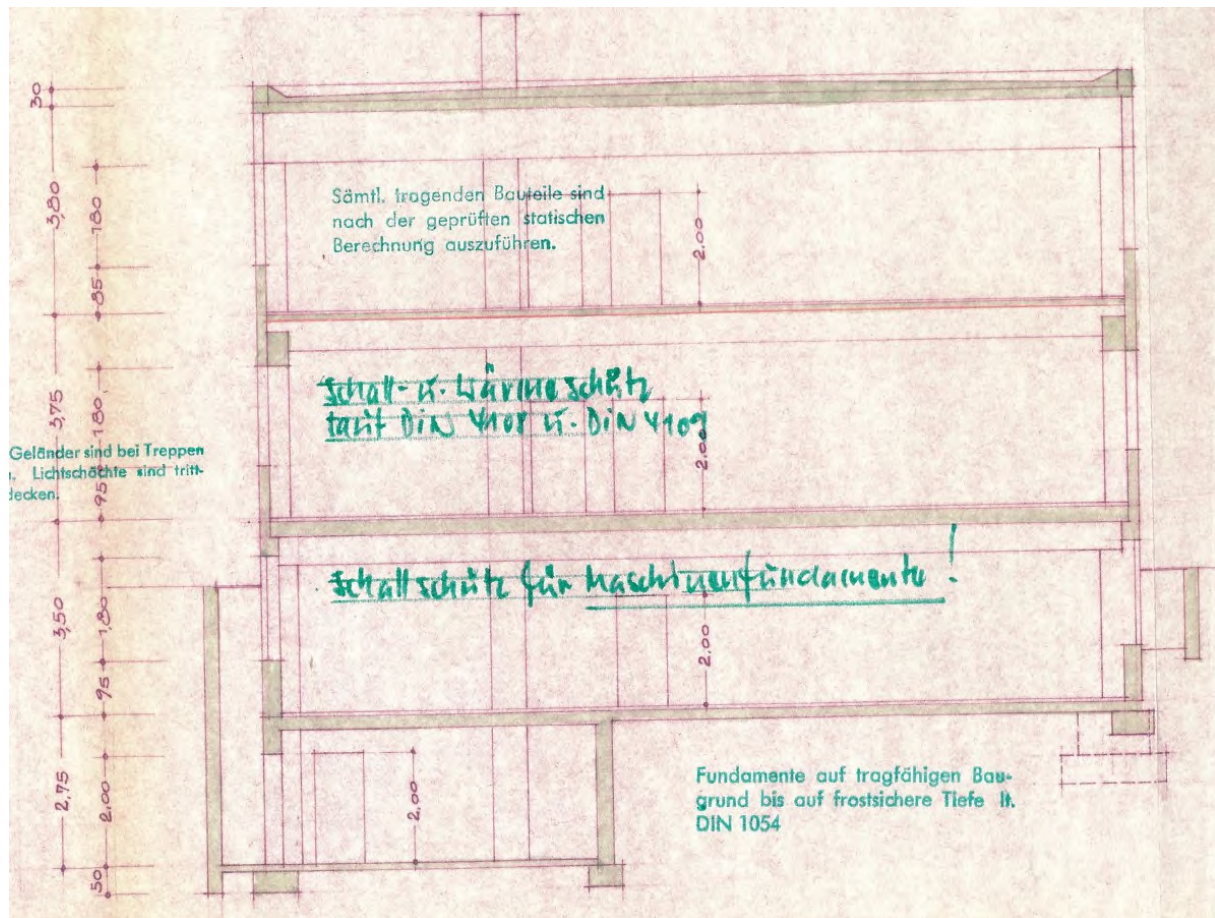


Ansicht Trafostation

Anlage 2/1: Betriebsgebäude Erd- und Obergeschoss



Anlage 2/2: Betriebsgebäude Schnitt



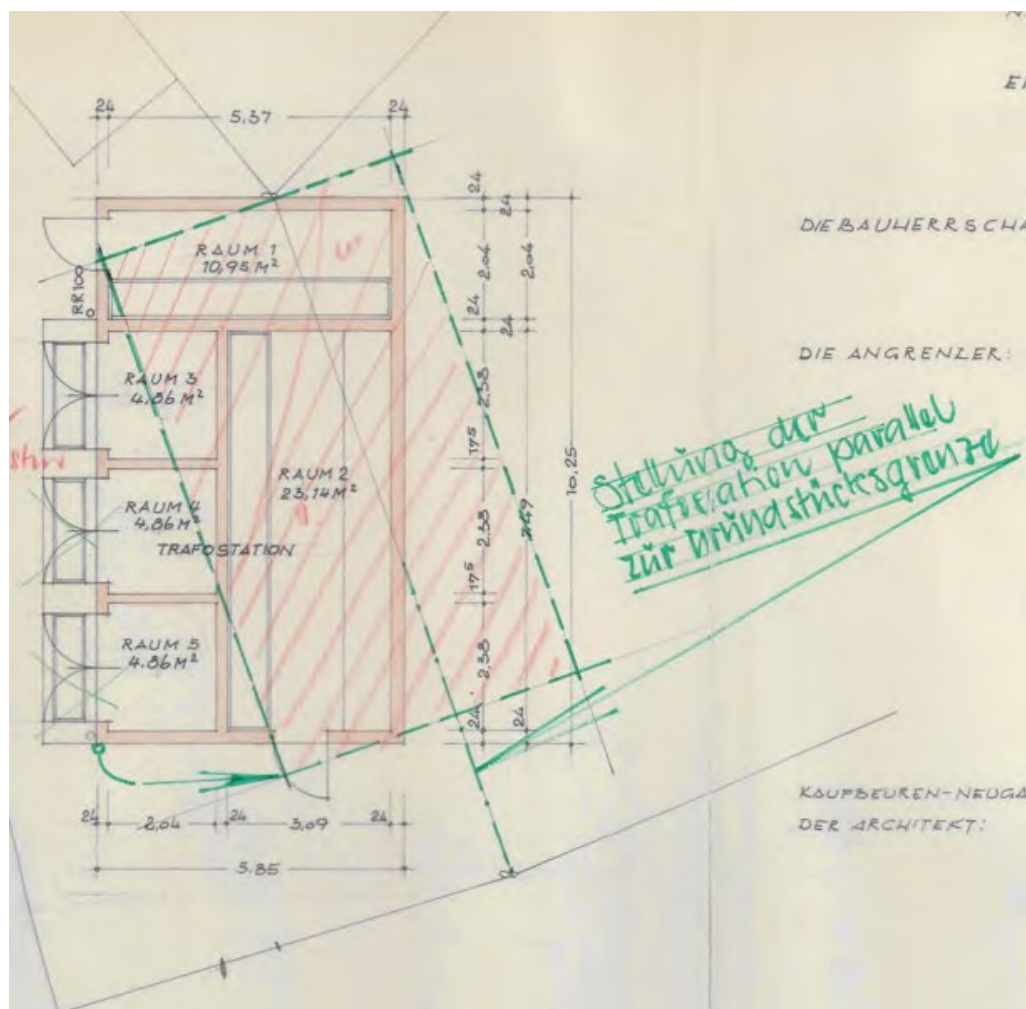
Hinweis:

Für das Untergeschoss und das Kellergeschoss lag jeweils kein Grundriss vor. Entsprechende Planunterlagen konnten durch die Registratur der Stadt Kaufbeuren nicht zur Verfügung gestellt werden.

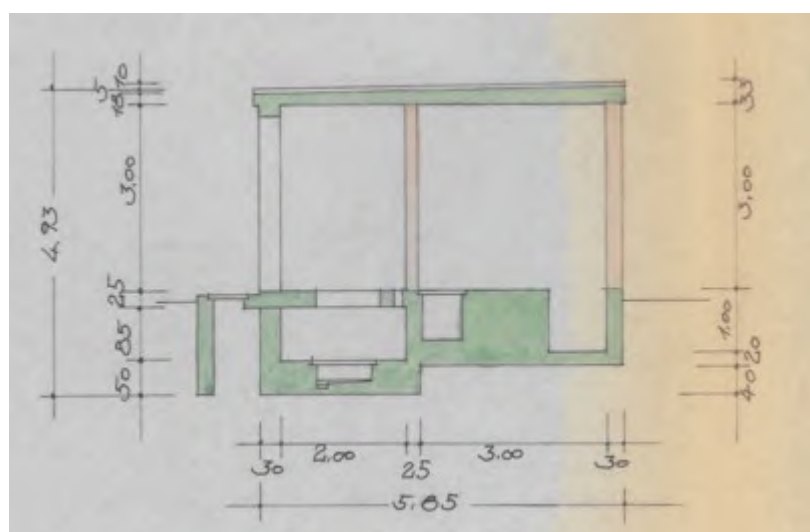
Eine Innenraumbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

Daher wird für die vorliegende Wertableitung auf die mit dem Tekturplan korrespondierende Massenberechnung abgestellt.

Anlage 2/3: Trafostation Grundriss und Schnitt

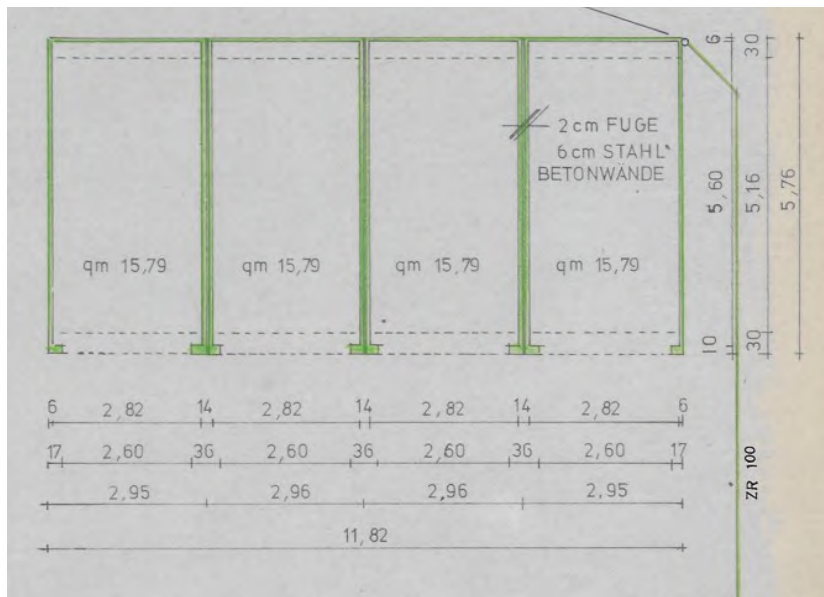


Grundriss Erdgeschoss

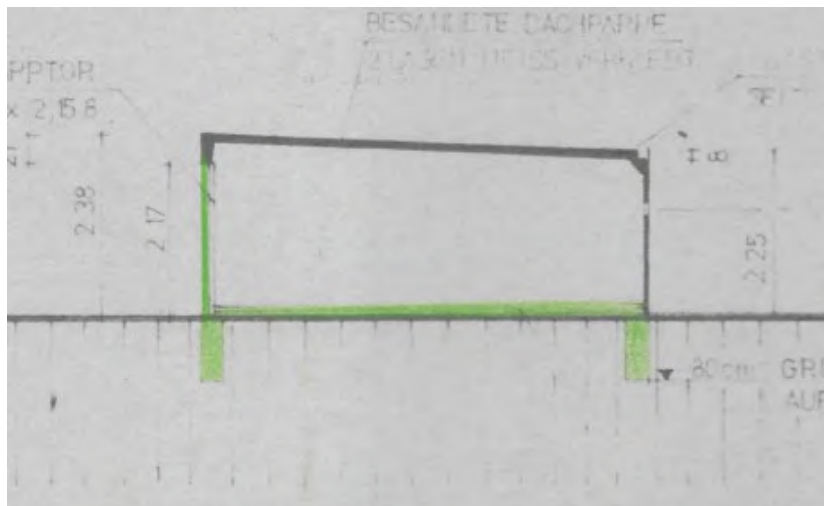


Schnitt

Anlage 2/4: Garagen Grundriss und Schnitt



Grundriss Erdgeschoss



Schnitt

Anlage 3: Massenberechnung

Gebäude				BGF
Betriebsgebäude	40,04 m	16,00 m	3,0	1.921,92 m²
	6,82 m	3,54 m	1,0	24,14 m²
	6,32 m	3,48 m	1,0	21,99 m²
	8,10 m	5,60 m	1,0	45,36 m²
				2.013,41 m²
			rd.	2.013,00 m²
Trafostation	10,25 m	5,85 m	1,0	59,96 m²
				59,96 m²
			rd.	60,00 m²
Garagen	11,82 m	5,76 m	1,0	68,08 m²
				68,08 m²
			rd.	68,00 m²

Gebäude				BRI
Betriebsgebäude	40,04 m	16,00 m	3,50 m	2.242,24 m ³
	40,04 m	16,00 m	3,75 m	2.402,40 m ³
	40,04 m	16,00 m	3,80 m	2.434,43 m ³
	6,82 m	3,54 m	2,75 m	66,39 m ³
	6,32 m	3,48 m	2,75 m	60,48 m ³
	8,10 m	5,60 m	2,75 m	124,74 m ³
	10,25 m	5,85 m	3,28 m	196,68 m ³
	11,82 m	5,76 m	2,32 m	157,95 m ³
				7.685,31 m ³
				GESAMT, rd. 7.700,00 m³

Hinweis:

Bruttogrundfläche und Bruttorauminhalt des Betriebsgebäudes, der Trafostation und der Garagen gemäß vorliegender Berechnung zum Tekturplan Betriebsgebäude mit Trafostation vom 02.11.1971 sowie Tekturplan Garagengebäude vom 23.10.1973

Anlage 4/1: Nutzflächen gem. Tekturplan

<u>NUTZFLÄCHEN</u>		
<u>Kellergeschoß</u>		
Großes Lager	$25,26 \times 9,38 + 24,11 \times 6,02 + 5,26 \times 2,925 - 0,10 \times 1,10 - 10 \times 0,40 \times 0,60 - 8 \times 0,40 \times 0,40 - 0,30 \times 0,40$	$= 393,56 \text{ m}^2$
Aufenthaltsraum	$3,92 \times 3,03 - 0,40 \times 0,60$	$= 11,64 \text{ m}^2$
Kleines Lager	$8,78 \times 15,40 - 2 \times 0,60 \times 0,40 - 3 \times 0,40 \times 0,40 - 0,30 \times 0,40 - 0,16 \times 0,40 - 0,25 \times 0,40 \times 2 - 0,78 \times 0,60$	$= 133,39 \text{ m}^2$
Waschr. M.	$2,90 \times 2,94 + 0,10 \times 1,00 - 0,40 \times 0,60$	$= 8,39 \text{ m}^2$
Piss.	$2,22 \times 1,45 - 0,10 \times 0,40$	$= 3,18 \text{ m}^2$
WC M.	$1,00 \times 1,45$	$= 1,45 \text{ m}^2$
WC M.	$1,00 \times 1,45$	$= 1,45 \text{ m}^2$
Waschr. Fr.	$5,16 \times 1,126 + 0,365 \times 3,18$	$= 6,97 \text{ m}^2$
WC Fr.	$1,00 \times 1,50$	$= 1,50 \text{ m}^2$
WC Fr.	$1,00 \times 1,50$	$= 1,50 \text{ m}^2$
WC Fr.	$1,00 \times 1,50$	$= 1,50 \text{ m}^2$
		$564,53 \text{ m}^2$
	- 3% f. Putz	$16,94 \text{ m}^2$
		$547,59 \text{ m}^2$
<u>Erdgeschoß</u>		
Betriebsraum	$25,26 \times 9,58 + 24,21 \times 6,12 - 12 \times 0,40 \times 0,40$	$= 388,24 \text{ m}^2$
Aufenthaltsraum	$3,03 \times 6,02 - 0,40 \times 0,40$	$= 18,08 \text{ m}^2$
Flur	$5,16 \times 1,385$	$= 7,15 \text{ m}^2$
Warterraum	$3,00 \times 5,92 - 0,78 \times 0,56$	$= 17,32 \text{ m}^2$
Vermittlung	$3,00 \times 4,00 - 0,40 \times 0,16$	$= 11,94 \text{ m}^2$
Buchhaltung	$5,84 \times 5,60 - 2 \times 0,40 \times 0,40$	$= 32,38 \text{ m}^2$
Lohnbüro	$5,84 \times 4,32$	$= 25,23 \text{ m}^2$
Besprechungszimmer	$4,52 \times 5,60 - 0,36 \times 0,40 - 0,16 \times 0,40$	$= 25,10 \text{ m}^2$
Chefbüro	$5,60 \times 4,32 - 0,40 \times 0,40$	$= 24,03 \text{ m}^2$
Vorr. M.	$1,50 \times 1,20$	$= 1,80 \text{ m}^2$
Piss.	$1,62 \times 1,20$	$= 1,94 \text{ m}^2$
WC M.	$1,50 \times 1,10$	$= 1,65 \text{ m}^2$
Vorr. Fr.	$1,44 \times 1,13$	$= 1,63 \text{ m}^2$
WC Fr.	$1,44 \times 1,00$	$= 1,44 \text{ m}^2$
Besenschrank	$1,44 \times 0,60$	$= 0,86 \text{ m}^2$
Waschr. Fr.	$3,92 \times 1,26 + 3,18 \times 0,365$	$= 6,10 \text{ m}^2$
WC Fr.	$1,00 \times 1,50$	$= 1,50 \text{ m}^2$
WC Fr.	$1,00 \times 1,50$	$= 1,50 \text{ m}^2$
WC Fr.	$1,00 \times 1,50$	$= 1,50 \text{ m}^2$
Waschr. M.	$2,80 \times 3,04 - 0,40 \times 0,40$	$= 8,35 \text{ m}^2$
Piss.	$2,32 \times 1,50$	$= 3,48 \text{ m}^2$
WC M.	$1,50 \times 1,00$	$= 1,50 \text{ m}^2$
WC M.	$1,50 \times 1,00$	$= 1,50 \text{ m}^2$
		$584,22 \text{ m}^2$
	- 3% f. Putz	$17,53 \text{ m}^2$
		$566,69 \text{ m}^2$

Kopie Nutzflächenberechnung zum Tekturplan vom 02.11.1971

Anlage 4/2: Nutzflächen gem. Tekturplan

<u>ZUSAMMENSTELLUNG DER BETRIEBSFLÄCHEN</u>		
Kellergeschoß	=	547,59 m ² ✓
Erdgeschoß	=	566,69 m ² ✓
Obergeschoß ist Erdgeschoß	=	566,69 m ² ✓
		<u>1680,97 m²</u> ✓

Kopie Nutzflächenberechnung zum Tekturplan vom 02.11.1971

<u>Nutzflächen Trafostation</u>			
Raum 1	5,37 x 2,04	=	10,95
Raum 2	3,09 x 7,49	=	23,14
Raum 3	2,04 x 2,38	=	4,86
Raum 4	2,04 x 2,38	=	4,86
Raum 5	2,04 x 2,38	=	<u>4,86</u>
			48,67 m ²
	- 3% f. Putz		<u>1,46</u>
			<u>47,21 m²</u>

Kopie Nutzflächenberechnung zum Tekturplan vom 02.11.1971

Nutzflächen Garagen:

Garagen	2,820 m	5,600 m	4,0	<u>63,17 m²</u>
				63,17 m ²
			Nutzfläche rd.	63,00 m²

Nutzflächenberechnung gem. Tekturplan vom 23.10.1973

Anlage 5: Mietangebote IMV

Datum	Zimmer	Wohnfläche	Baujahr	Zustand	Kaltmiete	€/m²
06.01.2025	2,5	55 m²	NB	Erstbezug	690 €	12,55 €/m²
16.09.2024	2	59 m²	2024	Neuwertig	710 €	12,03 €/m²
06.01.2025	2	62 m²	2023	Erstbezug	806 €	13,00 €/m²
15.07.2024	2	67 m²	2023	Neuwertig	900 €	13,43 €/m²
16.12.2024	2,5	73 m²	2024	Erstbezug	900 €	12,33 €/m²
08.01.2024	3	74 m²	NB		850 €	11,49 €/m²
11.11.2024	3	74 m²	2024	Neuwertig	970 €	13,11 €/m²
15.04.2024	3	75 m²	2024	Erstbezug (sanitert)	1.140 €	15,20 €/m²
07.10.2024	3	87 m²	2024		1.185 €	13,62 €/m²
31.12.2024	3	89 m²	NB		1.160 €	13,03 €/m²
28.10.2024	3	89 m²	2024	Neuwertig	1.165 €	13,09 €/m²
01.10.2024	3	90 m²	NB		1.180 €	13,11 €/m²
06.01.2025	3	91 m²	2024	Erstbezug	1.194 €	13,12 €/m²
22.11.2024	3	93 m²	2024	Erstbezug	1.260 €	13,55 €/m²
09.09.2024	3	103 m²	2022		1.450 €	14,08 €/m²
13.12.2024	3	120 m²	NB		950 €	7,92 €/m²
19.02.2024	3	128 m²	2023		1.670 €	13,05 €/m²
					Mittel-	
17					wert	12,81 €/m²
					Median	13,09 €/m²
					Min	7,92 €/m²
					Max	15,20 €/m²

Anlage 6: Kaufangebote IMV

Gesamtes Stadtgebiet Kaufbeuren:

Datum	Zimmer	Wohnfläche	Baujahr	Angebotspreis€/m²	€/m²
28.09.2024	4	122 m²	2024	560.900 €	4.598 €/m²
20.09.2024	4	105 m²	2024	484.400 €	4.613 €/m²
27.11.2024	4	102 m²	2024	507.500 €	4.975 €/m²
27.11.2024	4	101 m²	2024	498.000 €	4.931 €/m²
21.11.2024	4	101 m²	2024	499.500 €	4.946 €/m²
06.01.2025	3,5	93 m²	2024	595.400 €	6.402 €/m²
06.01.2025	2	87 m²	2024	433.400 €	4.982 €/m²
21.11.2024	3	85 m²	2024	449.000 €	5.282 €/m²
17.03.2024	3	85 m²	2024	359.000 €	4.224 €/m²
06.01.2025	3	84 m²	2024	467.000 €	5.560 €/m²
06.01.2025	3	83 m²	2024	399.000 €	4.807 €/m²
17.06.2024	3	83 m²	2024	439.900 €	5.300 €/m²
09.08.2024	3	82 m²	2024	373.900 €	4.560 €/m²
06.01.2025	3	82 m²	2024	397.500 €	4.848 €/m²
26.07.2024	3	82 m²	2024	439.900 €	5.365 €/m²
14.11.2024	2	71 m²	2024	349.000 €	4.915 €/m²
06.01.2025	2	69 m²	2024	465.700 €	6.749 €/m²
28.09.2024	2	64 m²	2024	297.400 €	4.647 €/m²
21.11.2024	2	62 m²	2024	327.500 €	5.282 €/m²
26.07.2024	2	62 m²	2024	349.900 €	5.644 €/m²
14.11.2024	2	61 m²	2024	329.000 €	5.393 €/m²
03.04.2024	2	57 m²	2024	249.000 €	4.368 €/m²
06.01.2025	2	55 m²	2025	321.750 €	5.850 €/m²
27.06.2024	1	39 m²	2024	212.639 €	5.452 €/m²
				Mittelwert	5.154 €/m²
24				Median	4.979 €/m²
				Min	4.224 €/m²
				Max	6.749 €/m²

davon Angebote mit Angabe des Standortes Neugablonz:

Datum	Zimmer	Wohnfläche	Baujahr	Angebotspreis€/m²	€/m²
17.03.2024	3	85 m²	2024	359.000 €	4.224 €/m²
03.04.2024	2	57 m²	2024	249.000 €	4.368 €/m²
				Mittelwert	4.296 €/m²