

## 1. Ausfertigung

# Gutachten

über ein Wohn- und Betriebsgebäude sowie  
einer bebauten Fläche

**Gebäude- und Freifläche zu insgesamt  
1.911 m<sup>2</sup> und  
344 m<sup>2</sup>**  
**Goldstrasse 13**  
und

**Nähe Goldstrasse**  
**87600 Kaufbeuren-Neugablonz**

zum Stichtag 23. November 2022  
(Besichtigungstag)  
**Band 371 Blatt 11786**  
**Flur Nr. 1712/6 und Flur Nr. 1712/5**

Aktenzeichen: 2022/0271



Dieses Gutachten umfasst 18 Seiten, 28 Anlagen und 14 Fotos. Es wurde in 10 Ausfertigungen erstellt. 8 Ausfertigungen für das Gericht, 1 Ausfertigung als PDF-Datei, 1 Ausfertigung verbleibt bei der Sachverständigen.

**Gliederung / Inhaltsverzeichnis:**

Deckblatt	Seite
Gliederung, Abkürzungserklärung, Literaturverzeichnis	Seite
1.00 Allgemeines (Auftrag und allgemeine Angaben)	Seite 3 + 4
2.00 Grundbuchdaten und Grundlagen	Seite 5
3.00 Makrolage	Seite 6
4.00 Mikrolage	Seite 7
5.00 Grundstücksbeschreibung	Seite 8 + 9
Grundsätzliches zur Wertermittlung	Seite 10
6.00 Bodenwert	Seite 11 + 12
7.00 Liquidationswert	Seite 13, 14, 15, 16
8.00 Zusammenfassung und Begründung	Seite 17 + 18
9.00 Wert des Wirtschaftsgutes	Seite 18
28 Anlagen und Fotos	

**Abkürzungserklärungen**

GoK	Geländeoberkante
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WertV	Wertermittlungsverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
DG	Dachgeschoß
EG	Erdgeschoß
OG	Obergeschoß
KG	Kellergeschoß

Neben den auf Seite 3 erwähnten Unterlagen, den Textverweisen im Gutachten und den Feststellungen an den Örtlichkeiten, stützt sich das Gutachten auf folgende Texte:

1. ImmoWertV 2021
2. WertR-Wertermittlungsrichtlinien 91/96, Auflage 1997
3. BauGB-Baugesetzbuch
4. BayBO-Bayerische Bauordnung
5. Rössler/Langner/Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. Auflage 1990
6. Dr. Ing. Theo Gerardy/Rainer Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung, 2. Auflage 1991 mit Ergänzungen des Loseblattwerkes
7. M. Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage 1996
8. Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage 1994 und 4. Auflage 2002
9. M. Vogels, Verrentung von Kaufpreisen, Kapitalisierung von Renten, 2. Auflage 1992
10. Ross/Brachmann/Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 27. Auflage 1993
11. Skripten und Abhandlungen von Dozenten der WAK Kiel 1995
12. GuG-Grundstücksmarkt und Grundstückswert
13. Sachverständigendienst des VDM Hamburg
14. Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage 1996
15. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. - 8. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflagen 2002/2008/2017
16. Sprengnetter, Handbücher zur Ermittlung von Grundstückswerten, Loseblattwerk mit Ergänzungslieferungen, Stand 04/2022
17. Regionalbericht des IVD Institut, Stand Herbst 2022
18. Petersen, Verkehrswertermittlung von Immobilien, Ausgabe 2004
19. Zimmermann/Heller, Der Verkehrswert von Grundstücken, 2. Auflage
20. Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz, 17. Auflage

## **1.00 Allgemeines**

Am 24. Oktober 2022 wurde die Verfasserin vom Amtsgericht Kaufbeuren beauftragt, den Verkehrswert über die mit einem Wohn- und Betriebsgebäude bebauten Grundstücke, Goldstrasse 13 und Nähe Goldstrasse in 87600 Kaufbeuren-Neugablonz, festzustellen.

## **1.01 Auftraggeber**

Amtsgericht Kaufbeuren

Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen  
Ganghoferstr. 9 und 11  
87600 Kaufbeuren

## **1.02 Zweck der Wertermittlung**

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins

## **1.03 Stichtag der Wertermittlung**

23. November 2022 (Besichtigungstermin)

## **1.04 Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 23. November 2022 um 11:00 Uhr Anwesend:

Herr

die Sachverständige

**1.05 Fotos** vom 23. November 2022, durch die Sachverständige angefertigt.

## **1.06 vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen**

Grundbuchauszug vom 19.10.2022, bestehend aus 17 Seiten, Anlagen 18 - 28

## **1.07 von der Sachverständigen beschaffte Unterlagen**

Auszug aus der Umgebungskarte im Maßstab 1:75.000, Anlage 1

Auszug aus dem Ortsplan, ohne Maßstabsangabe, Anlage 2 Auszug

Lageplan im Maßstab 1:1000, Anlage 3

Bodenrichtwertekarte und Bodenrichtwert, Anlagen 4 + 5

Stadt Kaufbeuren – Registratur: Baupläne in Kopie etc.,

-Ansichtszeichnung der Ostseite aus dem Jahr 1956, Aufstockung, Anlage 6,

-Grundrisszeichnung Erdgeschoß aus dem Jahr 1956, Anlage 8,

-Grundrisszeichnung - erdgeschossiger Zubau des Innenhofes 1970, Anlagen 9 + 10

-Erweiterung der Galvanisation- und Neutralisation aus dem Jahr 1993 mit Ansichts- und Grundrisszeichnungen vom Erd- und Kellergeschoß, Anlagen 11 - 17

Stadt Kaufbeuren – Bauverwaltung, Anordnung zur Entledigung von Chemikalien aus dem Jahr 2013,

## **1.08 von der Sachverständigen eingeholte Auskünfte**

Stadt Kaufbeuren am 01.12.2022, Umweltamt, Herr Schmal wegen des Verdachts auf Bodenverunreinigungen.

Boris-Bayern und GeoPortal Bayern Informationen über den Bebauungsplan sowie Bodenrichtwert, Anlage 4 + 5

## **1.09 Berechnungsgrundlagen**

Für die Verkehrswertermittlung standen Auszüge aus den Bauplänen zur Verfügung, die auf Maßgenauigkeit und Übereinstimmung mit der Örtlichkeit nicht geprüft wurden.

#### **1.10 beschreibende Anlagen**

Die Angaben zur Lage, Umgebung, Erschließung, Verkehrsanbindung, Grundstücksbeschreibung sowie Baubeschreibung dienen nur der allgemeinen Darstellung. Ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht nicht.

#### **1.11 Bemerkungen**

keine

#### **1.12 Urheberrecht**

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Alle dadurch begründeten Rechte bleiben vorbehalten. Eine Reproduktion in irgendeiner Form (z.B. Fotokopien) darf nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin vorgenommen werden und ist zusätzlich zu honorieren. Der/Die Auftraggeber darf das Gutachten nur zu dem angegebenen Zweck verwenden, nicht kürzen und ohne Genehmigung nicht an Dritte, auch nicht auszugsweise, weiterleiten.

#### **1.13 Feststellungen/Hinweis**

- a) Lt. Auskunft der Stadt Kaufbeuren, Umweltamt Herr Schmal, liegt kein Verdacht auf Bodenverunreinigungen vor.
- b) Allerdings besteht für das Gebäude eine hochgradige Gefährdung durch den einstigen Galvanikbetrieb, hierzu müsste ein Gesamtschadstoffgutachten eingeholt werden.

## 2.00 Grundbuchdaten und Grundlagen

<b>2.01 Flurstück Nr.</b>	<b>1712/6</b> Wohn- und Betriebsgebäude, Werkstätte, Hofraum zu insg. 1.911 m <sup>2</sup>
<b>Gemarkung</b>	<b>1712/5</b> Gebäude- und Freifläche zu 344 m <sup>2</sup> Kaufbeuren-Neugablonz
<b>2.02 Grundbuch von Amtsgericht</b>	Kaufbeuren Band 371 Blatt 11786, Anlagen 18 - 28 Kaufbeuren
<b>2.03 Grundstücksgrößen</b>	Flur Nr. 1712/5 insgesamt 1.911 m <sup>2</sup> Flur Nr. 1712/6 insgesamt 344 m <sup>2</sup>
<b>2.04 Objektart</b>	Wohn- und Betriebsgebäude, mehrgeschossig teilweise unterkellert
<b>2.05 Belastungen im</b>	keine <b>Baulastenverzeichnis</b>
<b>2.06 ökologische Altlasten:</b>	siehe Punkt 2.12
<b>2.07 Brandversicherung</b>	nicht mitgeteilt
<b>2.08 Versicherungsgesellschaft</b>	nicht mitgeteilt
<b>2.09 Kaminkehrer</b>	Herr
<b>2.10 Mieter/Pächter</b>	keine
<b>2.11 Mieteinnahmen</b>	keine
<b>2.12 ökologische Altlasten</b>	
a)	Lt. Auskunft der Stadt Kaufbeuren, Umweltamt Herr Schmal, liegt kein Verdacht auf Bodenverunreinigungen vor.
b)	Allerdings besteht für das Gebäude eine hochgradige Gefährdung durch den einstigen Galvanikbetrieb, hierzu müsste ein Gesamtschadstoffgutachten eingeholt werden.
<b>2.13 Grundbuch, Zweite Abteilung:</b>	<b>Lasten und Beschränkungen</b>
<b>Ifd- Nr. 4</b> der betroffenen Grundstücke 4	
<b>Geh- und Fahrtrecht</b> , auflösend bedingt, für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flr.Nr. 1712/7 in Band 553 Blatt 18146; gemäß Bewilligung vom 31.07.1989, eingetragen am 15.09.1989.	
<b>Ifd. Nr. 6</b> der betroffenen Grundstücke 4	
<b>Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für</b>	, Sitz: Kaufbeuren-Neugablonz; gemäß Bewilligung vom 11.12.2003 URNr. 2124/2003, Notarin Lang, Kaufbeuren; Gleichrang mit Abt. II/7; eingetragen am 16.01.2004
<b>Ifd.Nr. 7</b> der betroffenen Grundstücksfläche 4	
<b>Auflassungsvormerkung</b> für	, Sitz: Kaufbeuren- Neugablonz; gemäß Bewilligung vom 11.12.2003 URNr. 2124/2003 Notarin Lang, Kaufbeuren, Gleichrang mit Abt. II/6; eingetragen am 1.01.2004
<b>2.14 energetische Beurteilung</b>	
	Ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des EnEV liegt nicht vor, es handelt sich um ein Liquidationsobjekt, insofern ist dies nicht notwendig.

### **3.00 Makrolage:**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Kaufbeuren – Stadtteil Neugablonz, einer kreisfreien Stadt im Ostallgäu.

Kaufbeuren hat eine Gesamteinwohnerzahl von ca. 45.000 Einwohnern, liegt im Ostallgäu und gehört zum Regierungsbezirk Augsburg-Schwaben.

Die Anbindung an die Bundesstraßen B12 und B16 ist gut. Die B12 führt nach Buchloe und von dort auf die A 96 Richtung München bzw. Lindau. Die B16 verläuft Richtung Mindelheim und Günzburg bzw. Richtung Marktoberdorf - Füssen.

Im Nord/Osten liegt Augsburg mit ca. 300.000 Einwohnern.

Im Osten der Landkreis Weilheim-Schongau mit 34 Gemeindeteilen ca. 137.000 Einwohnern,

Im Westen liegt Memmingen mit ca. 45.000 Einwohner und im Süden befindet sich Füssen mit ca. 15.800 Einwohnern.

Nach Augsburg sind es ca. 70 km in nördlicher Richtung, nach Schongau sind es ca. 30 km in östlicher Richtung, nach Memmingen sind es ca. 60 km in westlicher Richtung und nach Füssen sind es ca. 60 km in südlicher Richtung.

### **Verkehr/Straße:**

Von der B 17 (Beginn Füssen) Richtung Augsburg - München - Abfahrt Schongau auf die 472 über Marktoberdorf auf die B12 Richtung Augsburg-München, Ausfahrt Kaufbeuren Kreisverkehr Ausfahrt Neugablonz.

Von Richtung Augsburg über die B17 Richtung Landsberg, Ausfahrt Buchloe über die B12 - Ausfahrt Kaufbeuren, Kreisverkehr- Ausfahrt Neugablonz.

Von Richtung Memmingen auf die A 7 Richtung Kempten, Ausfahrt Kempten auf die B12 Richtung Augsburg - München - Ausfahrt Kaufbeuren, Kreisverkehr- Ausfahrt Neugablonz oder

E 54 - Richtung Buchloe - Ausfahrt Bad-Wörishofen über Bad-Wörishofen - Schlingen - Pforzen nach Neugablonz.

Von Füssen über die Kreisstraße 16 Roßhaupten - Lengenwang - Stötten - Marktoberdorf auf die B12 Richtung Augsburg - München - Ausfahrt Kaufbeuren, Kreisverkehr- Ausfahrt Neugablonz.

### **Schiene:**

Kaufbeuren verfügt über einen Bahnhof mit Anschluss zu allen größeren Bahnhöfen im mittelbaren Umkreis.

Nach München ist eine direkte Zugverbindung, ebenso nach Kempten und Lindau.

Insgesamt gibt es ca. 45 Zugverbindungen und ca. 13 Direktverbindungen.

Es ist kein ICE-Anschluss vorhanden, Interregio-Anschluss besteht. Neugablonz wird von Omnibussen angefahren.

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

In Kaufbeuren ist für den regionalen Verkehr das Busunternehmen "Kirchweihtal" zuständig. Busverbindungen bestehen regelmäßig in alle Richtungen, im näheren Umkreis.

Anlage 1 - Kartenteil, Maßstab 1:75.000

Anlage 2 - Kartenteil, ohne Maßstabsangabe

#### **4.00 Mikrolage**

Kaufbeuren hat ein Gesamteinwohnerzahl von ca. 45.000 Einwohnern, davon entfallen auf den Stadtteil Neugablonz ca. 14.000 Einwohner. Neugablonz wurde in der Vergangenheit vor allen Dingen durch die Gablonzer Modeschmuckherstellung sowie Glassteineverarbeitung berühmt. Es gibt keine Großindustrieansiedlung, überwiegend hat Neugablonz kleine und mittelständische Unternehmen.

Die Modeschmuckindustrie ist stark rückläufig, eine Schule für Modeschmuckherstellung ist vorhanden.

Kaufbeuren ist einen Wirtschaftsraum, der über keine große Kaufkraft verfügt und stellt somit ein weniger günstiger Standort für Immobilien dar.

Das zu bewertende Betriebsgebäude befindet sich im nördlichen Bereich von Neugablonz.

Das Zentrum ist nur wenige Gehminuten vom Bewertungsobjekt entfernt, im Zentrum befinden sich Geschäfte aller Art, Ärzte, Banken etc..

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im nördlichen Ortsbereich.

Die Anbindung an die Bundesstraßen wie B16 und B12 ist gut.

Fahrradwege sind ausreichend vorhanden.

Die Stadtverwaltung ist in Kaufbeuren, eine Außenstelle befindet sich in Neugablonz, die jeden Werktag von 8 Uhr bis 12 Uhr geöffnet hat.

Die Grundstücke des Bewertungsobjekts grenzen im Süden an ein Grundstück mit Einfamilienhausbebauung, im Norden ebenfalls ein Grundstück mit Einfamilienhausbebauung, im Westen an eine freie Fläche, eines ehemals als Tennisplatz genutztes Grundstück und im Osten an die Goldstrasse an.

Der nähere Umkreis wird durch überwiegend gemischt, gewerbliche aber auch Wohnbebauung geprägt, sie erfolgte in überwiegend 2- und 3-geschossiger Bauweise.

Der Zutritt erfolgt von der Goldstrasse im Osten, direkt auf das Grundstück. Der Haupteingang sowie die Zufahrten sind von der Goldstrasse.

Im mittelbaren Umkreis des Bewertungsobjektes ist die Bebauung überwiegend in offener Bauweise erfolgt.

Die Gebäudeteile beanspruchen ca. 57,5 % der Gesamtfläche.

Bei der Goldstrasse handelt es sich um eine voll ausgebaute Strasse mit beidseitigem Gehweg und Laternenbeleuchtung. Parkmöglichkeiten sind in der Goldstrasse entlang des Gehweges.

Das Objekt wird von der Sudetenstrasse Richtung Pforzen-Mindelheim über den Neuen Markt, Gewerbestrasse 1. Straße rechts Gürlerstrasse, die 2. Straße links, die Silberstraße überqueren bis fast zum Ende auf der linken Seite.

Alternativ von der Gewerbestraße in Richtung Ortsmitte, die 1. Straße links Lange Straße, die 2. Straße rechts Goldstrasse, zweites Gebäude rechts.

Versorgungsanschlüsse:

Drehstrom, Wasser, Telefon, Kabel- und Kanalanschluss

Anlage 2: Stadtplan, ohne Maßstabsangabe

## 5.00 Grundstücksbeschreibung

### 5.01 Umgebungs- und Grundstücksbebauung

Innerhalb von Neugablonz befinden sich die zu bewertenden Grundstücke im nördlichen Ortsrand.

#### Flur-Nr. 1712/6

Die Bebauung erfolgte lt. Bauanträgen ca. im Jahr 1952. Im Jahr 1953 wurde ein Stockwerksaufbau, eine Erweiterung sowie eine Galvanik eingebaut.

1954 wurde das Lagerhaus sowie die Garagen errichtet, 1955 erfolgte der An- und Aufbau des Betriebsgebäudes, 1974 wurde ein oberirdischer Heizöllagerbehälter aufgestellt, 1985 erfolgte die Erweiterung der Galvanik und des Neutralisationskellers und im Jahr 1990 wurde die Galvanik nochmals erweitert.

Die Umgebungsbebauung besteht größtenteils aus 2- und 3-geschoßigen Wohn- und Betriebsgebäuden.

Das Grundstück selbst ist eben, ohne Gefälle, der Zutritt erfolgt von Osten.

Die Baukörper wurden im Winkel mit Giebelrichtung Süd-Nord, der Anbau mit Giebelrichtung West-Ost ausgerichtet und beansprucht ca. 57,5 % der Gesamtgrundstücksfläche.

Anlage 3, Lageplan im Maßstab 1:1.000

### 5.02 Erschließung

Bei der Goldstraße handelt es sich, in Höhe des Bewertungsgrundstücks, um eine ca. 9 m breite, voll ausgebauten Straße mit Teerdecke, Randbegrenzung, beidseitigem Gehweg sowie Laternenbeleuchtung.

Der Zugang zum Grundstück erfolgt unmittelbar.

### 5.03 Grundstücksform, Gesamtgrundstück, Flur Nr. 1712/6

Süd-Seite ca. 27,00 m + 14,00 m West-Seite ca. 33,00 m + 3,00 m + 23,00 m  
Nord-Seite ca. 14,00 m + 10,00 m + 30,00 m Ost-Seite ca. 22,00 m + 35,00 m Schnitt:  
unregelmäßig, im Nord schmäler werdend.

Anlage 3

### 5.04 Ver- und Entsorgung

Wasser-, Strom-, Kabel- und Kanalanschluss

### 5.05 Außenanlagen

Der größte Teil der Grundstücksfläche ist geteert bzw. mit Pflastersteinen ausgelegt.

Das Grundstück ist entlang der Nord-, Süd-, Westseite mit einem Zaun eingefriedet.

Die Grundstücksgrenze zur Ostseite, entlang der Goldstraße, bildet das Hauptgebäude bzw. die Einfahrtstore.

An der Nordseite der Gebäudeteile ist ein Grünstreifen.

Eine erwähnenswerte Grundstücksgestaltung ist nicht vorhanden.

### 5.06 ungenehmigte Bauteile

Soweit ersichtlich keine

Flur-Nr. 1712/5

Das Grundstück selbst ist eben, ohne Gefälle, der Zutritt erfolgt von Osten, ausschließlich über die vorgelagerte Flur Nr. 1712/6

Der Baukörper wurde im nordöstlichen Grundstücksbereich platziert und ist direkt mit dem Gebäude der Flur Nr. 1712/6 verbunden.

Der Anbau wurde als Flachdach errichtet mit Ausrichtung Nord-Süd und beansprucht ca. 1/3 der Gesamtgrundstücksfläche. Anlage 3, Lageplan im Maßstab 1:1.000

### **5.07 Erschließung**

Die Zufahrt als auch die Erschließung erfolgt entlang der Südseite bzw. über die Flur Nr. 1712/6.

### **5.08 Grundstücksform, Gesamtgrundstück, Flur Nr. 1712/5**

Süd-Seite ca. 7,00 m West-Seite ca. 35,00 m

Nord-Seite ca. 14,00 m + 6,00 m Ost-Seite ca. 22,00 m +7,00 m

Schnitt: unregelmäßig, im Nord schmal.

Anlage 3

### **5.09 Außenanlagen**

Der größte Teil der Grundstücksfläche ist geteert, entlang der Nordseite, hinter dem Gebäudeteil, ist ein Grünstreifen.

Im Westen und Süden wird die Grundstücksfläche durch Zäune zu den Nachbarn abgegrenzt.

Eine erwähnenswerte Grundstücksgestaltung ist nicht vorhanden.

### **5.10 ungenehmigte Bauteile**

Soweit ersichtlich keine

### **5.11 Grundstücksqualität, lt. BauNVO**

Es besteht kein Bebauungsplan, im Flächennutzungsplan liegt das Grundstück einem als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich. Es ist als einfaches Sanierungsgebiet ausgewiesen. Das Grundstück ist nach § 34 BauGB zu bewerten. Die GFZ beträgt zwischen 0,6 und 0,8.

### **5.12 Altlasten**

Siehe Pkt. 2.12

**Grundsätzliches zur Wertermittlung von Immobilien ohne Nachfrage** Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB wie folgt definiert:

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

Die Definition des Verkehrswerts stellt auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr ab. Bei echten Verkehrswerten hat man es mit einem nachweisbar regen Grundstücksverkehr zu tun. Ein tatsächlicher oder zwei potentielle Käufer bilden also noch keinen gewöhnlichen Geschäftsverkehr ab.

Bei der Bewertung von Immobilien, für die es keine Nachfrage und damit keinen gewöhnlichen Geschäftsverkehr gibt, könnte man wie folgt vorgehen:

-marktorientiert und pragmatisch: Wir nehmen das, was der Markt hergibt,  
-formularjuristisch. Das Rechenverfahren ist nicht zu beanstanden, also stimmt das Ergebnis und damit gibt es einen Verkehrswert, d.h. der eigentliche Marktbegriff wird Verfahrensfragen untergeordnet.

Der Gesetzgeber spricht im Zusammenhang mit dem Verkehrswert nicht nur vom „Geschäftsverkehr“ sondern vom „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“. Der substantivierte Begriff „Gewohnheit“ wiederum wird als regelmäßiges, über einen bestimmten Zeitraum andauerndes Handeln verstanden.

Der „gewöhnliche Geschäftsverkehr“ kann damit als regelmäßiger, über einen bestimmten Zeitraum währenden Austausch einer Vielzahl von Grundstücken oder grundstücksgleicher Rechte beschrieben werden.

Grundstücke, bei denen die Vielzahl der Bewegung auf dem Grundstücksmarkt mangels Nachfrage nicht unterstellt werden kann, fallen demnach nicht unter die Verkehrswertdefinition und besitzen damit keinen Verkehrswert. Sie können jedoch einen **Wert als Wirtschaftsgut** besitzen.

Der Wert von Wirtschaftsgütern ist eindeutig durch deren Zukunft bestimmt, denn Werte ergeben sich aus den Preisen, die Preise aus dem Nutzen und der Nutzen aus der Zukunft. Erst wenn bei einer Immobilie ein künftiger Nutzen unterstellt werden kann, darf ein Wert-Begriff verwendet werden.

Bei Grundstücken, wie im vorliegenden Fall ist eine nachgeordnete Folgenutzung, nach Abriss der Bestandsbebauung möglich.

Durch Umnutzung kann die Marktgängigkeit und damit der gewöhnliche Geschäftsverkehr wieder hergestellt werden.

(Quelle: Der Immobilienbewerter 2/2017, Bernd Täffner)

Die zu bewertenden Grundstücke mit einer zu 90 % gewerblichen Bebauung, Erstbebauung lt. Bauantrag 1952 und folgende, ist derzeit ungenutzt und erwirtschaftet keinen Ertrag. Die Baulichkeiten sind ihrem Bestimmungszweck entsprechend, im bestehenden Zustand nicht, veräußerbar. Beim Wert des Wirtschaftsgutes wird von einer **Liquidationsbewertung** ausgegangen, da die Gebäude Teile in ihrem derzeitigen Zustand eine Belastung für das Grundstück darstellen.

Das übliche Marktverhalten wird zu einer Liquidationsbewertung tendieren. Bei einer Wertermittlung ist von einer optimalen, wirtschaftlichen Nutzung bzw. Verwertung des Grundstücks auszugehen.

## 6.00 Bodenwert

Da Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl nicht zur Verfügung stehen, wird bei der Bestimmung des Bodenwertes der Richtwert mit herangezogen.

### Richtwerte lt. Gutachterausschuss:

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf einen m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bezogene Lagewerte.

Sie sind für einzelne Gebiete, Straßen- oder Straßenabschnitte, bei denen annähernd gleiche Nutzungs- oder Wertverhältnisse vorliegen, unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung zu ermitteln und aus Kaufpreisen abzuleiten. Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstücks, wie Zuschnitt, Größe, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen, bewirken Abweichungen von den Bodenrichtwerten.

## 6.01 Bodenrichtwertliste

Da keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke zur Verfügung steht, wird bei der Bestimmung des Bodenwertes der Bodenrichtwert der Stadt Kaufbeuren mit Stand 01.01.2022 herangezogen.

Die Sachverständige hat Zugriff auf die aktuelle Bodenrichtwertkarte vom Gutachterausschuss der Stadt Kaufbeuren. Der aktuelle Bodenrichtwert für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet wird wie folgt benannt:

Landkreis Ostallgäu  
Gemeinde/Stadt: Kaufbeuren  
Gebiet/Ortsteil Neugablitz  
Bodenrichtwertzone 2102 / 2140  
Entwicklungszustand **B** (baureifes Land)  
Art der Nutzung 2102 = **W** / 2140 = **G**  
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungs-  
beitragsfrei.  
Anlage 4 + 5

**6.02 Richtwert zum 01.01.2022 Richtwert = Bodenrichtwertzone 2102 = 310,00 €/m<sup>2</sup> / 2140 = 85,00 €/m<sup>2</sup>**

## 6.03 Grundstücksgröße

It. Angaben aus dem Grundbuchauszug Flur Nr. 1712/6 = 1.911 m<sup>2</sup>  
Flur Nr. 1712/5 = 344 m<sup>2</sup> **baureifes Land = 1.911 m<sup>2</sup> bzw. 344 m<sup>2</sup>**

## 6.04 Bodenwerte, unbereinigt

Richtwert = W = Flur Nr. 1712/6 = 1.911 m<sup>2</sup> x 310,00 € = **592.410,00 €**  
Richtwert = G = Flur Nr. 1712/5 = 344 m<sup>2</sup> x 85,00 € = **29.240,00 €**

## 6.05 sonstige Zu- und Abschläge

Die Richtwerte des Gutachterausschuss beziehen sich auf durchschnittliche Werte der Gemarkung Neugablitz (Richtwertzone 2102 + 2140). Diese Zonen umfassen den Nordnordöstlichen bis in den mittleren Ortsbereich von Neugablitz.

Die Bebauung im ausgewiesenen Bereich ist höchst unterschiedlich, sie besteht sowohl aus Wohnbebauung, gemischt genutzten Mehrfamilienhäuser sowie gewerblich genutzten Betriebsgebäuden oder Hallen.

Die zu bewertenden Grundstücksflächen liegen im nordöstlichen Ortbereich.

Die Anbindung zur Ortsmitte, zu den Nachbargemeinden als auch zu den Verkehrsstraßen wie B12 sind mit ausschlaggebend für eine mittlere Nachfrage, sowohl im Bereich der Vermietungen als auch bei Kaufobjekten. Bei der Ermittlung des Bodenwertes steht unter anderem die tatsächliche und wirtschaftliche Nutzung im Vordergrund. Für die Gebäudeteile besteht lt. vorliegenden Unterlagen der Stadt Kaufbeuren, eine hochgradige Gefährdung durch den einstigen Galvanikbetrieb, hierzu **müsste durch eine entsprechende Fachfirma oder einem spezialisierten Sachverständigen ein Gesamtschadstoffgutachten eingeholt werden.**

Nach fachgerechter Entsorgung und nach Abriss der Bestandsbebauung ist die Grundstücksfläche sicherlich sowohl zur Wohnbebauung, gemischt genutzter Bebauung als auch gewerblichen Nutzung geeignet.

Im Hinblick auf die abbruchreife Bebauung, wäre eine wirtschaftlich bessere Ausnutzung möglich und sinnvoll, sodass dieser Umstand berücksichtigt werden muss.

Im vorliegenden Fall ist die Bebauung in den angegebenen Zonen höchst unterschiedlich, sodass bei den Vergleichsgrundstücken bzw. bei den ausgewiesenen Bodenrichtwerten und die in den Richtwertkarten definierten Merkmalen keine Unterschiede zu erkennen sind.

**Die Flur Nr. 1712/6** wird nach Rücksprache mit der Stadt Kaufbeuren, nach Räumung der Grundstücksfläche, vielseitig und wirtschaftlich höherwertig bebaubar sein als am Stichtag der Bewertung. In Anbetracht der genannten Möglichkeiten übernimmt die Sachverständige den angegeben Bodenrichtwert in die Wertermittlung.

**6.06 vorläufiger, unbereinigter Bodenwert der Flur Nr. 1712/6 592.410,00 €**

#### **6.07 Flur Nr. 1712/5**

Wie aus dem Lageplan ersichtlich, ist die Grundstücksfläche ausschließlich über die vorgelagerte Flur Nr. 1712/6 zu erreichen.

Für eine eigenständige Nutzung müsste auf die Flur Nr. 1712/6 entlang der Südseite ein Geh- und Fahrtrecht eingetragen werden, welches zur Verringerung der Grundstücksgröße führen würde.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Situation, legt die Sachverständige den in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Wert von 85 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zugrunde.

Bei Annahme einer eigenständigen Grundstückfläche mit eingetragenem Geh- und Fahrtrecht zu Lasten der Flur Nr. 1712/6 und Spekulation der noch zu klärenden Bebaubarkeit, hält die Sachverständige einen Bodenwert von 200,00 €/m<sup>2</sup> für erzielbar. Da diese Annahme auf „Spekulation“ fußt, bleibt diese Annahme bei der Wertfindung unberücksichtigt, zumal der Bodenwert des „dienenden“ Grundstücks höher anzusetzen ist.

**6.08 vorläufiger, unbereinigter Bodenwert der Flur Nr. 1712/5 29.240,00 €**

## 7.00 Liquidationswertverfahren

### 7.01 Allgemeines § 8 (Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Das Liquidationswertverfahren wird in der ImmoWertV als ein Unterfall der Bodenwertermittlung in § 16 Abs. 3 ImmoWertV behandelt, ohne das die Vorschrift diesen Begriff benutzt.

Von einer Liquidation spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren hat, die (Rest-) Bausubstanz keine wirtschaftliche Verwendung finden kann und der Erhalt der baulichen Anlage auch sonst (z.B. als Denkmal) nicht sinnvoll ist.

Um das dadurch „belastete“ Grundstück wieder wirtschaftlich zu nutzen ist eine Freilegung erforderlich.

Die Bausubstanz hat in diesem Fall keinen Wert mehr bzw. im Hinblick auf etwaige Verwertungserlöse allenfalls einen Restwert und stellt ansonsten eine „Belastung“ des Bodenwerts dar. Der Freilegung des Grundstücks muss deshalb im Rahmen der Bodenwertermittlung Rechnung getragen werden, wobei regelmäßig von Vergleichspreisen zwischen Bodenrichtwerten unbebauter Grundstücke ausgegangen wird. Der sich daraus ergebende Vergleichswert ist nach Maßgabe des § 16 ImmoWertV um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

### § 16 Abs. 3 ImmoWertV

Die Freilegung eines Grundstücks *kann* technisch und wirtschaftlich indiziert sein. Im konkreten Einzelfall ist eine alsbaldige Freilegung angezeigt. Da die bauliche Anlage keine oder geringe Restnutzungsdauer < 20 Jahre, (BJ. 1952 ff, Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre, Alter 70 Jahre), technisch nicht mehr nutzbar ist, kann auch keine wirtschaftliche Nutzung erwartet werden, insofern kann sich auch **kein** entsprechender Gebäudeertrags- oder Gebäudesachwert ergeben.

### 7.02 Freilegungskosten

Lt. § 16 werden die Freilegungskosten definiert als Kosten die zur Freimachung benötigt werden.

Hierzu gehören insbesondere die Kosten für Abriss nicht mehr benötigter oder nicht sanierungsfähiger Bauwerke, Fundamente und Nebeneinrichtungen (inkl. Entsorgung von Bauschutt, Einbringen und Planieren von neuem Erdreich), sowie die einhergehenden Nebenkosten wie Kosten der Genehmigungen, Umverlegung von Leitungen, Entleerung und Entgasung von Öltanks, Sperrmüllentsorgung, Kosten für Baustrom, Bauwasser und Bauleitung.

Da der Verdacht auf hochgradige Verseuchung der Bausubstanz besteht, ist es der Sachverständigen nicht möglich, eine Kostenschätzung abzugeben.

### 7.03 Verwertung von Baustoffen

Da viel Holzmaterial aus den Dachstühlen vorhanden ist, ist die Verwertbarkeit gegen zu rechnen.

Die Sachverständige **schätzt** das ca. 200ster verwertbares Holz aus dem Dachstuhl anfallen.

Rechnet man nach Bearbeitung mit einem **Nettoerlös** von ca. 75 €/ster so ergibt sich eine Summe von ca. 15.000 €.

**7.04 vorläufiger Bodenwert (Flur Nr. 1712/5 und 1712/6), ohne Berücksichtigung der Entsorgung von der noch in den Gebäudeteilen lagernden Gefahrenstoffen und Abbruch der bestehenden Bebauung.**

vorläufiger Bodenwert – Flur Nr. 1712/6, <b>siehe Punkt 6.06</b>	592.410,00 €
vorläufiger Bodenwert – Flur Nr. 1712/5, <b>siehe Punkt 6.08</b>	29.240,00 €
Verwertung von Baustoffen, geschätzt	+ <u>15.000,00 €</u>
	<b>636.650,00 €</b>

**7.05 Im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit – Flur Nr. 1712/6**

Im Grundbuch sind unter der laufenden Nummer **4** für die Grundstücksfläche ein **Geh- und Fahrtrecht**, auflösend bedingt, zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks 1712/7 eingetragen. Anlage 23

Was unter einer Grunddienstbarkeit zu verstehen ist, wird in § 1018 bis 1029 BGB erläutert. Demnach kann ein Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden:

- Dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf, wie z.B. das **Geh- und Fahrtrecht**, hierbei spricht man von einer Nutzungsdiensbarkeit.

Wird ein Rechtsgeschäft unter auflösender Bedingung vorgenommen, so endet mit dem Eintritt der Bedingung, die Wirkung des Rechtsgeschäftes, mit diesem Zeitpunkt tritt der frühere Rechtszustand ein.

Im vorliegenden Fall beschränkt sich dieses Recht auf die Freiflächen, allerdings gibt das Gesetz auch vor, dass die Benutzung des belasteten Grundstücks dem begünstigten Grundstück einem Vorteil bieten muss.

Wenn also ein Grundstück bereits im ausreichenden Maße an eine öffentliche Straße angeschlossen ist, so ist es in der Regel nicht möglich, darüber hinaus ein Wegerecht zu vereinbaren. Quelle: Kröll/Hausmann, Seite 179

Bei dem begünstigten Grundstück handelt es sich um die südlich angrenzende Grundstücksfläche. **Die Meinung der Sachverständigen gibt der vorherige Absatz wieder.**

Spekulativ, ausgehend davon, dass das Geh- und Fahrtrecht sich auf den südlichen Teil der Flur-Nr. 1712/6 beschränkt und bestehen bleibt, stuft die Sachverständige den Nachteil für das dienende Grundstück als vertretbaren Nachteil ein.

Die Einschränkung der evtl. baulichen Nutzungsmöglichkeit stellt einen mehr als geringfügig, aber noch vertretbaren Nachteil dar.

In Anlehnung an die in Kröll/Hausmann 3. Auflage, Seite 184 Vorschläge zur Berücksichtigung von Nachteilen durch Wegerechte, veranschlagt die Sachverständige einen Abschlag vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks mit 10% Grundstückswertes, auf eine Größe von 81 m<sup>2</sup> entlang der südlichen Grundstücksgrenze (ca. 4 m + 2 m = 6 m 6 m : 2 = 3 m x Länge 27 m = 81 m<sup>2</sup>)

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks (relativ)	310,00 €/m <sup>2</sup>
Gesamtgrundstücksgröße	1.911 m <sup>2</sup>
Bodenwert des unbelasteten Grundstücks =	592.400,00 €
wirtschaftlicher Nachteil 310,00 € - 10 % =	<b>279,00 €/m<sup>2</sup></b>
279,00 € x betroffener Grundstücksteil = 81 m <sup>2</sup> =	- 22.599,00 €

**7.06 Bodenwert der Flur Nr. 1712/6 zum Bewertungszeitpunkt **569.801,00 €****

<b>Bodenwert der Flur Nr. 1712/5 zum Bewertungszeitpunkt</b>	29.240,00 €
Verwertung von Baustoffen, geschätzt	<u>15.000,00 €</u>

**7.07 vorbehaltlich, bereinigter Bodenwert insgesamt **614.041,00 €****

## 7.08 Im Grundbuch eingetragenes Vorkaufsrecht

Im Grundbuch ist unter der laufenden Nummer **6 für die Flur Nr. 1712/6** ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für Kunststofftechnik Bernt GmbH, Sitz Kaufbeuren-Neugablonz gemäß Bewilligung vom 11.12.2003 eingetragen am 16.01.2004.  
Anlage 23

Wie aus dem Grundbucheintrag ersichtlich, haben die Parteien ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle bestellt. D.h. es erlischt in der Zwangsversteigerung nur, wenn es den schlechteren Rang als dasjenige Recht hat, aus dem der Gläubiger die Zwangsvollstreckung betreibt. Hat es den besseren Rang, so fällt es in das geringste Gebot (§44 ZVG) und bleibt bestehen.

In der Rechtsprechung und Literatur ist **strittig**, ob ein Vorkaufsrecht dieses Inhalts seiner Art nach ein solches für nur einen einzigen Verkaufsfall oder aber ein solches für mehrere Verkaufsfälle ist.

Der erkennende Senat des OLG Zweibrücken beschied, dass ein mit diesem Inhalt vereinbartes Vorkaufsrecht in der **Zwangsversteigerung nach § 471 BGB jedenfalls keinen Bestand hat**. Den der Zweck der Regelung des § 471 BGB ist insbesondere der Schutz der am Zwangsvollstreckungsverfahren Beteiligten, in erster Linie der staatliche Gläubigerschutz.

Der Gläubiger soll nicht auf den vom eintretenden Berechtigten zu zahlenden Erlös angewiesen sein.

Der Vorkaufberechtigte, der oft ein besonderes Interesse am Erwerb des Grundstücks hat, soll zudem nicht als möglicher Bieter in der Zwangsversteigerung ausfallen, um so die Interessenten der an der Zwangsversteigerung Beteiligten auf Erzielung eines möglichst hohen Versteigerungserlös zu wahren.

Im Zwangsversteigerungsverfahren liegt für den Berechtigten zugleich die Erwerbsmöglichkeit, die seinem durch das Vorkaufsrecht gesicherten Interessen entspricht. Hat der für einen das Vorkaufsrecht auslösenden Verkaufsfall berechtigte Vorkaufsberechtigte die Erwerbsmöglichkeit in der Zwangsversteigerung verstreichen lassen, gebührt den Interessenten der am Zwangsversteigerungsverfahren Beteiligten nach Ansicht des Senats der Vorzug, sodass das Vorkaufsrecht mit dem Zuschlag erlischt.

OLG Zweibrücken vom 16.03.2011, Az W 28/11

(Quelle: Immobilienpool.de Media / RVR Rechtsanwälte Stuttgart

Lt. Kleiber 8. Auflage Seite 3131, Rand-Nr. 513

Der Wert des Vorkaufsrechts kann durch einen vom Gericht im ordentlichen Prozessverfahren, festgesetzten Ersatzwert geschätzt werden und kann regelmäßig nur nach dem Vermögenszuwachs bemessen werden, der dem Berechtigten erwächst, wenn sich aus seiner Anwartschaft ein Vollrecht ergibt.

Zum Zeitpunkt der Zwangsversteigerung wird dieser wirtschaftliche Wert schwer feststellbar sein.

In Anbetracht der vorherigen Ausführungen zum Vorkaufsrecht, vertritt die Sachverständige die Meinung des Senats des OLG Zweibrücken.

Hinsichtlich des Ersatzwertes ist die Sachverständige ebenfalls der Meinung, dass dieser nur nach dem „Vermögenszuwachs“ bemessen werden kann.

Ob das Vorkaufsrecht in das geringste Gebot einfließt, kann die Sachverständige nicht beurteilen, es handelt sich um eine juristische Klärung.

Unter Berücksichtigung der Räumung und Entsorgung der bestehenden Bebauung sind die anfallenden Kosten in Abzug zu bringen, sodass ein Vermögenszuwachs nicht erwartet werden kann.

### **7.09 Im Grundbuch eingetragene Auflassungsvormerkung, Anlage 23**

Im Grundbuch ist unter der laufenden Nummer **7 für die Flur Nr. 1712/6** eine Auflassungsvormerkung für Kunststofftechnik Bernt GmbH, Sitz Kaufbeuren-Neugablonz gemäß Bewilligung vom 11.12.2003 eingetragen am 16.01.2004, eingetragen.

Auflassungsvormerkungen sind ein Sicherungsmittel eigener Art (keine Dienstbarkeit). Sie sichern den Anspruch auf Verschaffung eines Eigentums zugunsten desjenigen, der sich als Berechtigter aus einem Kaufvertrag oder einem anderen Rechtsgeschäft mit dem Eigentümer ergibt. Sie hindert den bisherigen, noch im Grundbuch vermerkten Eigentümer, weitere Verfügungen bzgl. des Grundstücks zu treffen, die den Anspruch des Erwerbers beeinträchtigen oder vereiteln können.

Hinsichtlich der Rahmenbedingungen einer einstweiligen Einstellung eines Zwangsversteigerungsverfahrens hat der Bundesgerichtshof mit nachstehendem Leitsatz entschieden:

„Die Voraussetzungen für eine Aufhebung oder einstweiligen Einstellung eines Zwangsversteigerungsverfahrens nach § 28 Abs. 1 S. 1 ZVG liegen nicht vor, wenn eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist, aber eine Umschreibung des Eigentums aufgrund eines vorgemerkteten Anspruchs nicht erfolgt ist. Die Auflassungsvormerkung als solche stellt kein der Zwangsversteigerung entgegenstehendes Recht im Sinne von § 28 Abs. 1 S. 1 ZVG dar“

(Quelle: BGH, Az: V ZB 124/13)

Eine Bewertung kann die Sachverständige nicht einordnen, dies müsste juristisch erfolgen, es wurde lediglich die verschiedenen Stellungnahmen zum Thema „Auflassungsvormerkung in der Zwangsversteigerung“ analysiert und zusammengetragen.

Ob das Vorkaufsrecht in das geringste Gebot einfließt, kann die Sachverständige nicht beurteilen, es handelt sich um eine juristische Klärung.

In der Fachliteratur ist die Berechnung eines Wertes, hinsichtlich Auflassungsvormerkung nicht beschrieben.

## 8.00 Zusammenfassende Beurteilung und Begründung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Neugablitz der kreisfreien Stadt Kaufbeuren mit insgesamt ca. 45.000 Einwohnern, auf den Stadtteil Neugablitz entfallen ca. 14.000 Einwohner, im Landkreis Ostallgäu.

Neugablitz wurde durch seine Modeschmuckherstellung sowie Glassteineverarbeitung- bzw. Veredelung berühmt.

Großindustrie ist in Kaufbeuren nicht angesiedelt, überwiegend sind kleine und mittelständische Firmen ansässig.

Kaufbeuren ist ein Wirtschaftsraum der über keine große Kaufkraft verfügt, stellt somit ein weniger günstiger Standort für Immobilien dar.

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich im Stadtteil Neugablitz und hier im nördlichen Bereich, sie sind verkehrsmäßig gut zu erreichen

Bei der Goldstraße handelt es sich um eine voll ausgebauten Straße mit Randbegrenzung und beidseitigem Gehweg. Parkmöglichkeiten bestehen am Straßenrand als auch auf dem Bewertungsgrundstück.

Die Umgebungsbebauung wird durch Wohngebäude aber auch gewerblich bebauten Flächen geprägt.

Die Anbindung an die Bundesstraßen B12 und B16 ist gut, sie führt über die Anschlussstellen Pforzen und Germaringen.

Auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 1712/6 wurde im Jahr 1952 der Neubau eines Betriebsgebäudes beantragt und in den darauffolgenden Jahren immer wieder Erweiterungs- bzw. Aufstockungen der bestehenden Gebäude oder Neubauten errichtet.

Die Gebäudeteile wurden größtenteils betrieblich, aber auch zu Wohnzwecken genutzt. Auf der Flur Nr. 1712/5 wurde im Jahr 1993 die Erweiterung der Galvanisierung in 2geschossiger Bauweise errichtet.

Der bauliche Unterhaltungszustand ist sehr schlecht, die Gebäudeteile wurden lt. den vorliegenden Unterlagen letztmals im Jahr 2010 genutzt.

Die Gebäudeteile sind, lt. Auskunft der Stadt – Umweltamt -, **vermutlich hochgradig belastet, hierzu hat der Eigentümer angegeben, dass er ein Kostenvoranschlag für die Beseitigung der Bausubstanz als auch der Chemikalien vor einigen Jahren beauftragt hat.** Dieser Kostenvoranschlag wurde der Sachverständigen nicht zur Einsicht vorgelegt und auch nicht ausgehändigt.

Wie aus den Schreiben der Stadt Kaufbeuren an den Eigentümer aus dem Jahr 2013 zu entnehmen, wurde die ordnungsgemäße Beseitigung der Chemikalien angeordnet.

Das Grundstück **Flur Nr. 1712/6** weist eine Größe von 1.911 m<sup>2</sup> auf, es ist eben und sicherlich vielseitig verwendbar. Das Grundstück ist zur Goldstraße hin fast rechteckig, der nordwestliche Bereich weist ebenfalls fast eine rechteckige Struktur auf.

Das Grundstück **Flur Nr. 1712/5** ist im südwestlichen Bereich an das Hauptgrundstück angeschlossen und hat nur über die Flur Nr. 1712/6 einen Zugang. Die zukünftige Bebauung ist hinsichtlich der Erschließung und Zufahrt unsicher.

Die Bausubstanz ist marode, Instandhaltungs- oder Erhaltungsmaßnahmen wurden in der Vergangenheit nicht durchgeführt, der Betrieb aufgegeben. Die Gebäudeteile entsprechen nicht mehr dem heutigen Zeitgeist an Betriebsgebäude.

Da eine Modernisierung, des nach heutigen Gesichtspunkten unwirtschaftlichen Gebäudes, mit zeitgemäßer Ausstattung, wären entsprechend hohe Investitionen erforderlich zumal eine nicht unerhebliche Belastung der Bausubstanz vermutet und der spezifischen Bauweise nicht möglich sein wird. Somit stellt die vorhandene Bausubstanz eine Belastung für das Grundstück dar. Bei der Ableitung des Wirtschaftsgutes von dem errechneten Bodenwert ist grundsätzlich der Frage nachzugehen, was ein Käufer, ohne Berücksichtigung von persönlichen oder besonderen Verhältnissen für die zu bewertende Grundstücksfläche zu zahlen bereit wäre. Bei der Ableitung des Wertes spielen auch die Marktgängigkeit und die allgemeine Marktlage eine Rolle. Für diese Art von Objekten gibt es keine Nachfrage, da das Grundstück zunächst freigelegt und die innere Erschließung auf der Flur Nr. 1712/5 geklärt werden muss.

Nach Abzug der Freilegungs- und Entsorgungskosten und Hinzurechnung der verwertbaren Bauteile vom errechneten Bodenwert sowie anfallende innere Erschließungskosten wird der in diesem Gutachten festgestellte Bodenwert, den Marktpreis zum Bewertungszeitpunkt erreichen.

Ausgehend, dass eine zukünftige höherwertige Bebauung möglich ist, kann man einen gewissen Spekulationsgrund unterstellen. Die Grundstücksflächen sind eben und bieten eine gute bebaubare Fläche mit einigen Möglichkeiten.

Die im Grundbuch in Abteilung II unter Ifd. Nr. 4, 6 und 7 eingetragenen Lasten und Beschränkungen wie Geh- und Fahrtrecht konnten berechnet werden.

Die Eintragungen hinsichtlich des Vorkaufsrechts für alle Fälle, als auch die Auflassungsvormerkung sind sachverständlich nicht zu ermitteln, da dies einer juristischen Klärung bedarf. Aus den vorgenannten Gründen, **unter Abzug** der Abbruch- und Entsorgungskosten welche von einem Spezialunternehmen bzw. spezialisierten Sachverständigen ermittelt werden müssen, hält die Sachverständige den errechneten Bodenwert der Flur Nr. 1712/6 von gerundet 569.800 € für gerechtfertigt, dies entspricht einem Preis pro m<sup>2</sup> von 298,17 €. Für die Flur Nr. 1712/5 wird ein Preis von 85,00 € pro m<sup>2</sup> angesetzt, siehe Begründung unter Pkt. 6.05ff.

## 09.00 Wert des Wirtschaftsgutes

### Bewertungsgrundstücke Flur Nr. 1712/6 Goldstraße 13 87600 Kaufbeuren

beträgt zum Stichtag 23. November 2022, gerundet

**569.800,00 Euro**

**zzgl. verwendbarer Baustoffe 15.000,00 Euro**

in Worten: Fünfhundertneunundsechzigtausend und Achthundert Euro-

### Bewertungsgrundstück Flur Nr. 1712/5

beträgt zum Stichtag 23. November 2022, gerundet

**29.240,00 Euro**

in Worten: Neunundzwanzigtausend und Zweihundertvierzig Euro-

Kaufbeuren, 14. Januar 2023

Ulrike Vlecken, Dipl. Immobilienwirtin

Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und  
Gebäuden sowie Mieten und Pachten



Goldstraße -> Richtung Norden



Goldstraße -> Richtung Süden



Gebäudeteilansicht -> Ostseite



Gebäudeteilansicht -> Nord-Ostseite



Grundstücks- und Gebäudeteilansicht -> Südseite – Zugang zu Flur Nr. 1712/5

Grundstücks- und Gebäudeteilansicht -> Südseite Flur Nr. 1712/5





Gebäude- und Grundstücksteilansicht -> Nord- bzw. Südseite des Hauptgebäudes und Anbau

Abgang zum Anbau auf Flur Nr. 1712/5

