



GA 23242 Kn

**Geschäftsnummer K 20/23**

# Verkehrswertgutachten

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Ausfertigung 6/6

## Bewertungsobjekt:

- Familienwohnhaus mit Doppelgarage

*Anschrift:*

*Feilitzschpark 3*

*87645 Schwangau*



Wertermittlungstichtag, **06. Oktober 2023**

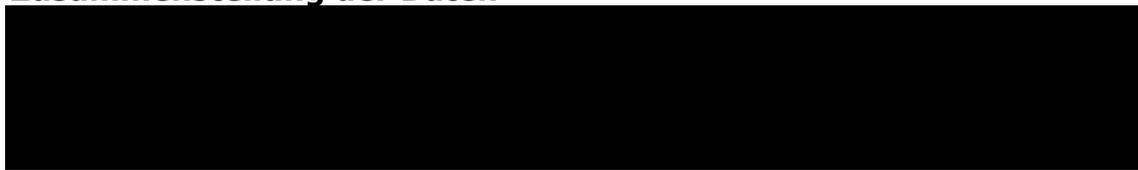
Dieses Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt

Fünf Ausfertigungen für den Auftraggeber

Eine Ausfertigung für den Sachverständigen

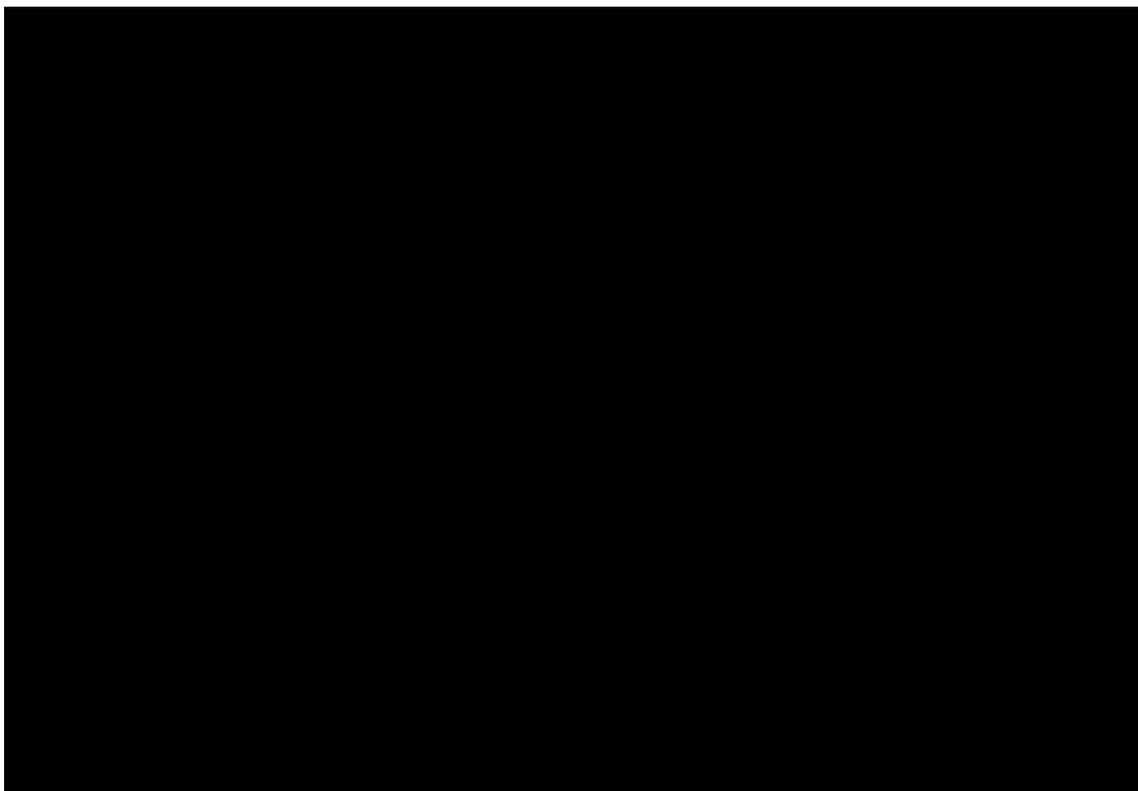
Es besteht aus 61 Seiten inkl. 5 Anlagen

## Zusammenstellung der Daten



**Feilitzschpark 3,  
87645 Schwangau**

<b>marktangepasster Sachwert</b>		<b>869.261,29 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		
• <b>Bauliche Maßnahme</b>		
<b>Werteinfluss, gesamt</b>		<b>9.000 €</b>
		<b>-9.000,00 €</b>
• <b>Lasten und Beschränkungen</b>		
<b>Werteinfluss Lasten und Beschränkungen, gesamt</b>		<b>500 €</b>
		<b>-500,00 €</b>
<b><i>Einzelausweisung</i></b>		
<b>Verkehrswert belastet</b>		<b>859.761,29 €</b>
<b>Rd.</b>		<b>860.000,00 €</b>
<b>Verkehrswert unbelastet</b>		<b>860.261,29 €</b>
<b>Rd.</b>		<b>860.000 EUR</b>
<b>Zubehör</b>		<b>7.000 €</b>



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Angaben.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Wertrelevante Merkmale .....</b>	<b>8</b>
2.1 Lage- und Standortdaten .....	8
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit .....	9
2.2.1 Grundstücksbeschreibung .....	9
2.2.2 Erschließungszustand.....	10
2.2.3 Baugrund, Altlasten, Immissionen .....	10
2.3 Lagebeurteilung .....	11
2.3.1 Würdigung der Makrolage .....	11
2.3.2 Würdigung der Mikrolage .....	11
2.4 Rechtliche Gegebenheiten .....	12
2.4.1 Entwicklungsstufe; Planungsrechtliche Situation .....	12
2.4.2 Öffentlich-/Privatrechtliche Situation.....	13
2.4.3 Ertragsverhältnisse.....	14
<b>3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>15</b>
3.1 Wohnen - Feilitzschpark 3, 87645 Schwangau .....	15
3.1.1 Hauptgebäude Wohnen.....	15
3.1.2 Nebengebäude Doppelgarage .....	17
3.1.3 Brandschutz / Kaminkehrer .....	17
3.1.4 Energetische Eigenschaften .....	17
3.1.5 Baulicher Zustand.....	18
3.1.6 Außenanlagen .....	18
█	█
█	█
█	█
█	█
█	█
█	█
█	█
<b>4. Wertermittlung.....</b>	<b>23</b>
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
4.1.1 Verfahrenswahl; Feilitzschpark 3, 87645 Schwangau.....	23
█	█
4.2 Verkehrswertermittlung – Feilitzschpark 3, 87645 Schwangau .....	24
4.2.1 Bodenwertermittlung .....	24
4.2.2 Sachwertverfahren.....	25
4.2.3 Daten zur Sachwertermittlung.....	25
4.2.4 Sachwertberechnung .....	27
4.2.5 Marktanpassung.....	28
4.2.6 Ertragswertverfahren.....	29
4.2.7 Ertragswertberechnung .....	29
4.2.8 Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	30



## 1. Allgemeine Angaben

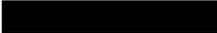
**Auftraggeber:** Amtsgericht Kaufbeuren  
Ganghoferstraße 9-11  
**87600 Kaufbeuren**  
-Zwangsvollstreckung-

**Auftragsinhalt:** Verkehrs-/ Marktwertermittlung im Sinne des §194 BauGB

**Bewertungsobjekt:** *Familienwohnhaus mit  
Doppelgarage*

**Anschrift:** Feilitzschpark 3  
87645 Schwangau

**Ortsbesichtigung:** *06. Oktober 2023, 10:00 Uhr*

**Anwesend waren:**   
Herr Knauer (Gutachter)

**Wertermittlungstichtag:** 06. Oktober 2023  
Recherche - abgeschlossen am 30. Oktober 2023

**Qualitätsstichtag:** Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.

**Grundbuchangaben** (in verkürzter Form)

**Amtsgericht:** Kaufbeuren  
**Grundbuch von:** Schwangau  
**Band:** 92  
**Blatt:** 3174

**Bestandsverzeichnis:** lfd. Nr. 2  
**Flurstück Nr.:** 1851/16  
**Größe:** 838 m<sup>2</sup>

**Gemarkung:** Schwangau  
**Wirtschaftsart:** Horn, Feilitzschpark 3, Gebäude- und Freifläche

**Erste Abteilung:** Lfd. Nr. 2a und 2cl, cII, cIII  
Eigentümer: Ohne Angabe

**Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen**

Lfd. Nr. 1 der Eintragung Eigentumsvormerkung, bedingt, für die Gemeinde Schwangau ...; gem. Bewilligung vom 06.03.1991 ...

Lfd. Nr. 4 und 5 der Eintragung Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; eingetragen am 12.06. und 12.07.2023

**Dritte Abteilung:** Keine Angaben

### **Dokumente und Informationen die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen**

- Auskünfte und Informationen der am Ortstermin teilnehmenden Personen
- Auszug aus der Flurkarte 1:1.000; Stand: 25.09.2023
- Bodenrichtwerte vom zuständigen Gutachterausschuss
- Bauakten, Pläne, Urkunden
- Recherchen aus dem Internet; Geoport
- Eigene Bildaufnahmen

### **Wesentliche rechtliche Grundlagen**

- Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021
- Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise – ImmoWertA
- Baugesetzbuch – BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Wohnungseigentumsgesetz - WEG

### **Fachliteratur**

- Gerardy/Möckel/Troff „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Ergänzungslieferungen, aktualisiert
- Kröll/Hausmann „Rechte u. Belastungen in der Grundstücksbewertung“, 5. Auflage 2006, Luchterhand Verlag
- Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar u. Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- u. Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV“, 8. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag
- GuG-Archiv 1990 – aktuell

### **Voraussetzungen der Wertermittlung – Vorbemerkungen**

Das vorliegende Wertgutachten wurde unparteiisch und weisungsfrei erstellt. Auskünfte der Behörden, am Ortstermin teilnehmenden Personen sowie der bloßen Augenscheinnahe beim Ortstermin. Eine erneute Berechnung (Aufmaß vor Ort) der Flächen war nicht Bestandteil. Vollständigkeit und Richtigkeit bezüglich der Auskünfte wurden unterstellt. Die zur Verfügung gestellten Unterlagen und dgl. wurden stichprobenartig auf Plausibilität geprüft.

## 2. Wertrelevante Merkmale

### 2.1 Lage- und Standortdaten

<b>Großräumige Lage:</b>	Bundesland:	Bayern
	Regierungsbezirk:	Schwaben
	Kreis:	Ostallgäu
	Ort:	Schwangau
	Einwohner:	ca. 3.500 Einwohner

Der Ort Schwangau liegt am südöstlichen Rand des Landkreises Ostallgäu, im Alpenvorland.

Prädikat: Heilklimatischer Luftkurort.

Schwangau bietet durch seine Lage am Forggensee und im Alpenvorland eine sehr gute Ausgangsbasis für eine Vielzahl an touristischen und sportlichen Attraktionen. Einzigartig sind die Königsschlösser.

#### Infrastruktur, öffentliche Einrichtungen:

- Siedlungsstruktur ... Ländlicher Raum
- Mittelständische Betriebe/Gewerbe sind ortsansässig (Schreinerei, Elektro, Autowerkstatt, Friseur, etc.)
- Kindergarten, Volksschule sind am Ort, weiterführende Schulen in Füssen
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind am Ort; weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in den umliegenden Städten/Gemeinden
- Ärzte
- Banken sind im Ort, teilweise mit Warenlager
- Sport- und Freizeiteinrichtungen

#### Innerörtliche Lage/nähere Umgebung:

##### ➤ **Feilitzschpark 3 87645 Schwangau**

- Ortsteil Horn, unmittelbar an der B17 östlich
- Umliegende Bebauung ... Wohnbebauung, Hotel- und Gaststättenbetriebe sowie gewerbliche Betriebe
- Offene Bauweise

**Verkehrsanbindung**

<b>Bahnlinie:</b>	Keine Anbindung <i>Nächstgelegener Bahnhof:</i> Füssen
<b>Öffentliche Verkehrsmittel:</b>	Bushaltestelle ... fußläufig in ca. 5 - 10 min erreichbar
<b>Bundesstraßen:</b>	Bundesstraße B 17, Richtung Füssen/Landsberg
<b>Autobahnanbindung:</b>	Zur Autobahn A7 über die B 17 in Richtung Füssen

**Überörtliche Anbindungen:**

	<b>Entfernungen</b>
Füssen	ca. 5 km
Garmisch	ca. 60 km
Augsburg	ca. 110 km
München	ca. 115 km
Reutte (Tirol)	ca. 20 km

Die Entfernungsangaben beziehen sich auf eine mögliche Wegstrecke und sind nur als Anhaltspunkte zu sehen.

**2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit****2.2.1 Grundstücksbeschreibung**➤ Feilitzschpark 3, 87645 Schwangau

<b>Größe</b> (Flst. Nr. 1851/16):	838 m <sup>2</sup>
<b>Gestalt und Form:</b>	Nahezu rechteckig Ausrichtung nach Südosten Durchschnittliche Breite: ca. 27 m (Straßenfront) Durchschnittliche Tiefe: ca. 31 m
<b>Topographie:</b>	Eben
<b>Grenzverhältnisse:</b>	Es wird davon ausgegangen, dass die Abstände der Gebäude zu den Straßen und Nachbargrundstücken bauaufsichtlich und/oder bauleitplanerisch genehmigt wurden.

## 2.2.2 Erschließungszustand

### ➤ Feilitzschpark 3, 87645 Schwangau

<b>Straßenart:</b>	Erschließungsstraße
<b>Straßenausbau:</b>	Asphaltiert
<b>Parkmöglichkeiten:</b>	Eingeschränkt entlang der Erschließungsstraßen
<b>Anschlüsse, Versorgungsleitungen, Abwasserbeseitigung:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Elektrischer Strom</li><li>○ Telefon; fernmelde- und informationstechnische Anlagen</li><li>○ TV-Anschluss</li><li>○ Wasser aus öffentlicher Versorgung</li><li>○ Kanalanschluss</li></ul>

## 2.2.3 Baugrund, Altlasten, Immissionen

### ➤ Feilitzschpark 3, 87645 Schwangau

<b>Baugrund, Grundwasser:</b>	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; ohne Grundwassereinflüsse
<b>Altlasten:</b>	Ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse werden unterstellt Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde nicht untersucht.
<b>Immissionen:</b>	Während der Besichtigung: Starker Verkehrslärm Immissionen sind störende Einwirkungen auf das Grundstück (z.B. Lärm, Erschütterungen, Abgasen, Staub, Gerüche). Immissionen können ständig auftreten aber auch in unregelmäßigen Zeitabständen.

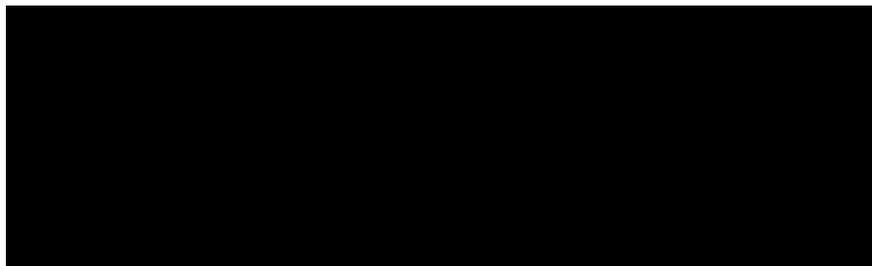
**Immissionen:** Während der Besichtigung: Verkehrslärm, Parken, Einkaufen, Autowaschanlage, Tanken  
 Immissionen sind störende Einwirkungen auf das Grundstück (z.B. Lärm, Erschütterungen, Abgasen, Staub, Gerüche).  
 Immissionen können ständig auftreten aber auch in unregelmäßigen Zeitabständen.

## 2.3 Lagebeurteilung

### 2.3.1 Würdigung der Makrolage

➤ Feilitzschpark 3, 87645 Schwangau (Wohnen)

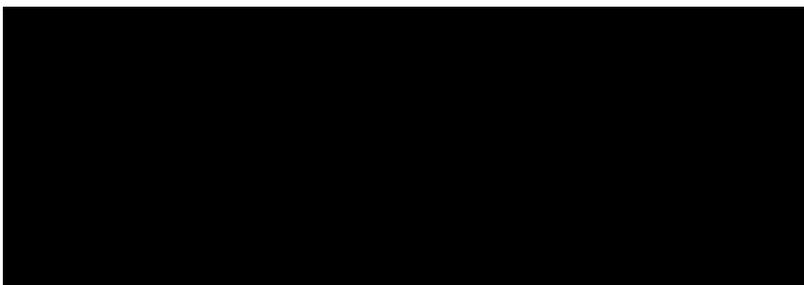
Großraumlage	Gut
Infrastruktur	Gut
Verkehrsanbindung	Befriedigend
<b>Makrolage gesamt</b>	<b><u>Gut/Befriedigend</u></b>



### 2.3.2 Würdigung der Mikrolage

➤ Feilitzschpark 3, 87645 Schwangau (Wohnen)

Lage innerhalb des Ortes	Befriedigend
Qualität der Wohnlage	Befriedigend
Eindruck der Umgebungsbebauung	Gepflegt
Verkehrsaufkommen	Hoch
Immissionen	Verkehr
<b>Mikrolage gesamt</b>	<b>Befriedigend</b>



## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.4.1 Entwicklungsstufe; Planungsrechtliche Situation

#### ➤ Feilitzschpark 3, 87645 Schwangau

Entwicklungszustand des Grundstücks Baureifes Land (vgl. § 5, Abs. 4 ImmoWertV)

#### Baurecht

Bezeichnung:	Horn - Feilitzschpark
Nr. (Gemeinde):	H 1
Art:	Qualifizierter BPlan
Gemeinde:	Schwangau
Datum des Inkrafttretens:	19.05.1988
Status:	Rechtskraft
Satzung	<a href="#">schwangau/schwangau_h1_0_satzung.pdf</a>

Bezeichnung:	Horn - Feilitzschpark, 1. Änderung
Nr. (Gemeinde):	H 1.1
Art:	Qualifizierter BPlan
Gemeinde:	Schwangau
Datum des Inkrafttretens:	09.01.1990
Status:	Rechtskraft
Plan	<a href="#">schwangau/schwangau_h1_1_plan.pdf</a>
Legende	<a href="#">schwangau/schwangau_h1_1_legende.pdf</a>
Satzung	<a href="#">schwangau/schwangau_h1_1_satzung.pdf</a>



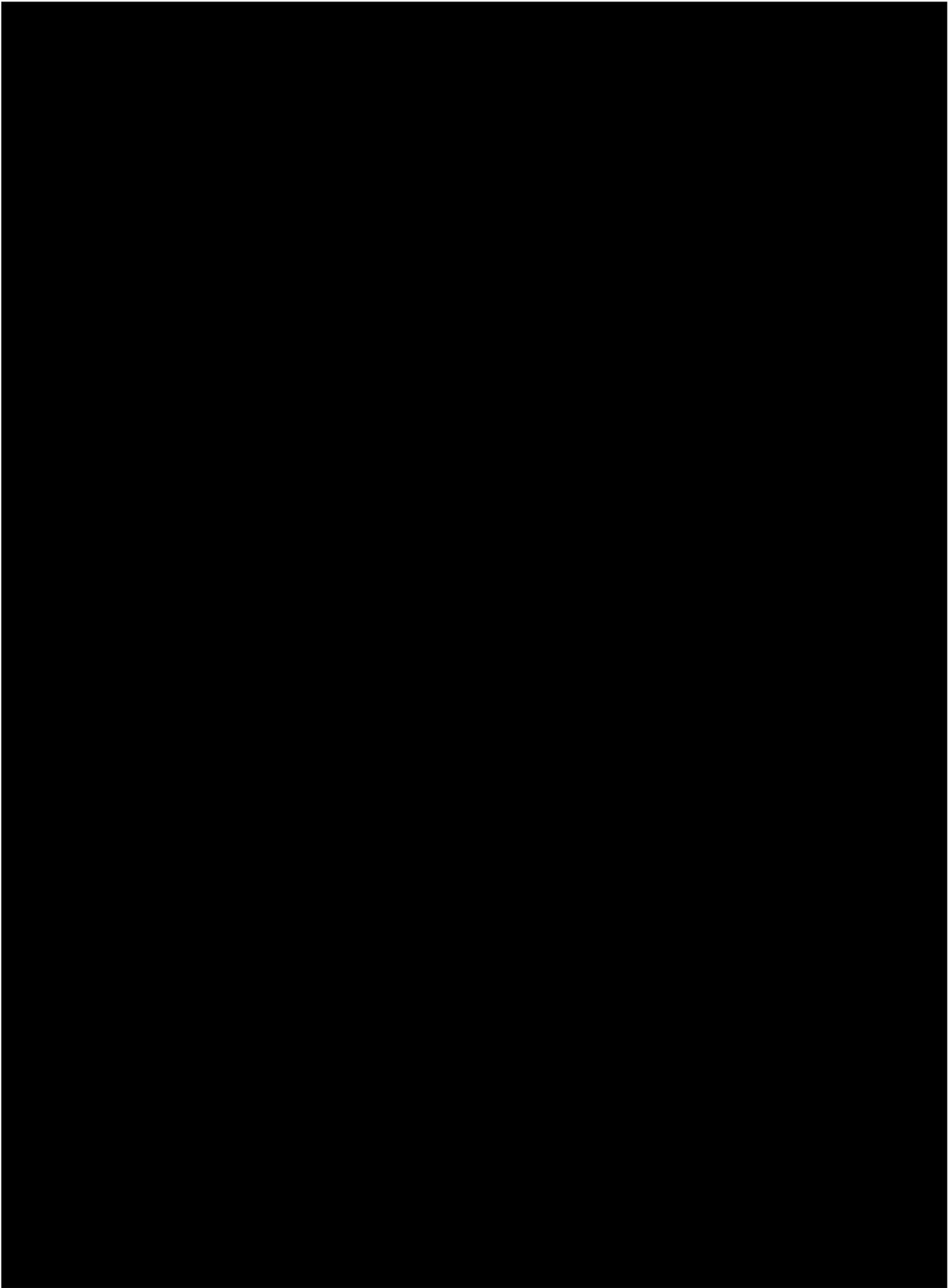
Übersicht Bebauungsausschnitt; Bayern Atlas



Flurkartenausschnitt

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bezeichnet die Nutzung des betreffenden Gebietes (wie z.B. Wohn-, Misch-, Gewerbe- oder Industriegebiet). Das Maß der baulichen Nutzung legt die Bebauungsdichte fest. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der ggf. verbindlichen Bauleitplanung wurden geprüft.



➤ **Feilitzschpark 3, 87645 Schwangau**

**Abgabenrechtliche Situation**

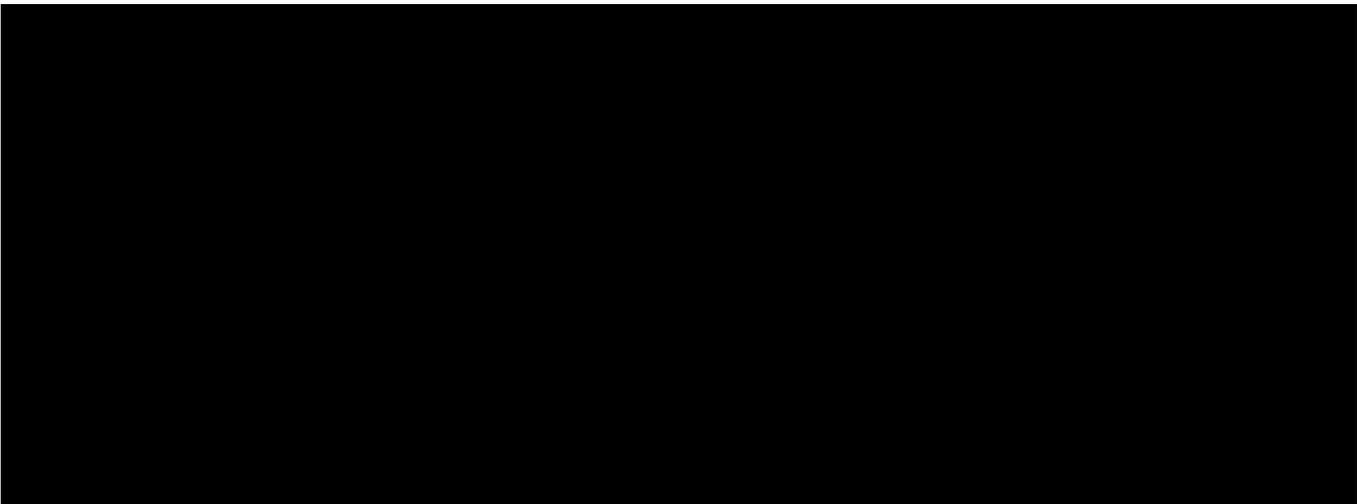
Gebühren bezüglich Erschließung nach Baugesetzbuch und Kommunalem Abgabegesetz sind, soweit sie von der Stadt eingefordert und erhoben wurden, beglichen.

Diese Angaben beziehen sich auf die vorhandene Bebauung.

**Sonstige abgabenrechtliche Situation**

Es wird vorausgesetzt, dass keine öffentlich-rechtlichen Beiträge und nicht steuerliche Abgaben mehr zu entrichten waren.

*Nachforschungen wurden nicht durchgeführt.*



**2.4.3 Ertragsverhältnisse**

**Miet-/ Pachtverträge:**

**Feilitzschpark 3, 87645 Schwangau ...      NICHT VERMIETET**



### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlage für die Gebäude- und Außenanlagenbeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und die zur Verfügung gestellten Unterlagen. Die aufgeführte Baubeschreibung stellt im Wesentlichen eine Zustands- und Ausstattungsbeschreibung des Bewertungsobjektes dar. Ein Recht auf eine vollständige Beschreibung des Wertermittlungsobjekts kann nicht erhoben werden. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Einrichtungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Baumängel und -schäden wurden ggf. aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Denn vorhandene Abdeckungen von Wänden-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt und versteckte Baumängel/Bauschäden, z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß gesundheitschädigende Baumaterialien, Asbestbestandteile in Baustoffen u.ä. gegebenenfalls nicht vollständig erfasst.

#### 3.1 Wohnen - Feilitzschpark 3, 87645 Schwangau

##### 3.1.1 Hauptgebäude Wohnen

<b><u>Gebäudeart</u></b>	<b>Gebäudetyp:</b> Einfamilienwohnhaus
	<b>Geschosse:</b> Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
	<b>Dachgeschoss:</b> Nicht ausgebaut
<b><u>Baujahr</u></b>	<b>1996</b> (Bezug)
<b>Außenansicht:</b>	Verputzt und gestrichen
<b>Hauseingang:</b>	Hauseingangstüre in Massivholz mit seitlicher Isolierverglasung; Sprech- und Schließmechanismus
<b>Nebeneingänge:</b>	Nordwestseite (Rückgebäude)

<b><u>Größe</u></b>	<b>Bruttogrundfläche<sup>1</sup>:</b> 484 m <sup>2</sup>
	<b>BGF/WF</b> 2,7
	<b>Wohnfläche:</b> 177 m <sup>2</sup> zzgl. Terrasse und Balkons

##### **Raumaufteilung**

<b>Erdgeschoss (EG):</b>	Wohnen mit Essen, Kochküche, Speis, Windfang, Flur, Gäste- WC, Hauswirtschaft
<b>Obergeschoss (OG):</b>	4 Zimmer, Ankleideraum, 2 Badezimmer, Flur
<b>Dachgeschoss (DG):</b>	Nicht ausgebaut
<b>Kellergeschoss (KG):</b>	Aufenthaltsraum, Flur, Lagerräume, Technik / Heizung

<sup>1</sup> Die Bruttogrundfläche, BGF (DIN 277/2005) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird.

### **Ausführung**

<b>Konstruktionsart:</b>	Massivbauweise; Holz - Pfettendachstuhl
<b>Fundamente:</b>	Streifenfundamente und Betonbodenplatte
<b>Keller:</b>	Betonmassivwände
<b>Außenwände:</b>	Ziegelstein Massivbauweise
<b>Innenwände:</b>	Ziegelstein Massivbauweise
<b>Geschossdecken:</b>	Stahlbetondecken
<b>Treppen:</b>	Wohnbereich ... Holztreppe mit Geländer Treppenhaus ... Stahlbetontreppen mit Naturstein, Geländer und Handlauf
<b>Dach:</b>	<i>Dachform:</i> Satteldach <i>Dacheindeckung:</i> Dachziegel auf Lattung; Zwischensparren- dämmung (Jahr 2020 – energetische Instandhaltungsmaßnahme); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupferblech

### **Wesentliche Ausstattungsmerkmale**

<b>Fenster:</b>	Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung; teilweise Panoramafenster und Fensterläden <i>Fenstersims:</i> Naturstein <i>Fensterbänke:</i> Aluminium eloxierte Fensterbänke KG ... Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung
<b>Wohnraumtüren:</b>	Holztüren Landhausstil, teilweise mit Glaseinsatz und Schiebetürelemente Terrassen: Schiebetürelemente mit Isolierverglasung
<b>Bodenbeläge:</b>	EG ... Wohnen: Parkett, Fliesen OG ... Wohnen: Parkett, Teppich, im Nassbereich mit Fliesen Treppe in Holz
<b>Innenwandbekleidung:</b>	Verputzt und gestrichen; Wandfliesen im Badezimmer und Gäste- WC; Höhe ca. 1,6 m, Dusche bis zur Decke
<b>Deckenbekleidung:</b>	Tapeziert und gestrichen; teilweise mit Holzprofilbretter und integrierte Lichtstrahler UG ... Rohdecken gestrichen; im Wohnbereich wie oben

### **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

<b>Wasserinstallationen:</b>	Öffentliche Wasserversorgung; Warmwasser über Zentralheizung
<b>Abwasser:</b>	Öffentlicher Kanalanschluss; Trennsystem
<b>Elektroinstallation:</b>	Stromzähler mit Sicherungen; Elektro-Leitungen sind unter Putz; mehrere Anschlüsse/Steckdosen in den Zimmern; Satelliten
<b>Heizung:</b>	Ölzentralheizung, Bj: 1996; Kellertank ca. 4.900 L
<b>Lüftung:</b>	Herkömmliche Fensterlüftung



### 3.1.5 Baulicher Zustand

Das Wohngebäude hat ein gepflegtes Erscheinungsbild. Anhand der gegebenen Ausstattungsmerkmale und dem energetischen Zustand, ist für das gesamte Gebäude die Standardstufe 3,2 (nach NHK 2010).

#### ➤ Mängel/Schäden

Außen

- -

Innen

- OG, mittleres Zimmer: Fenster auf Funktion überprüfen
- Setzungs-/Spannungsrisse sichtbar (Treppenhaus, Obergeschoss, Kelleraußenwand Westseite)
- Sprech-/Schließenanlage ist defekt

#### ➤ Würdigung des Gebäudes

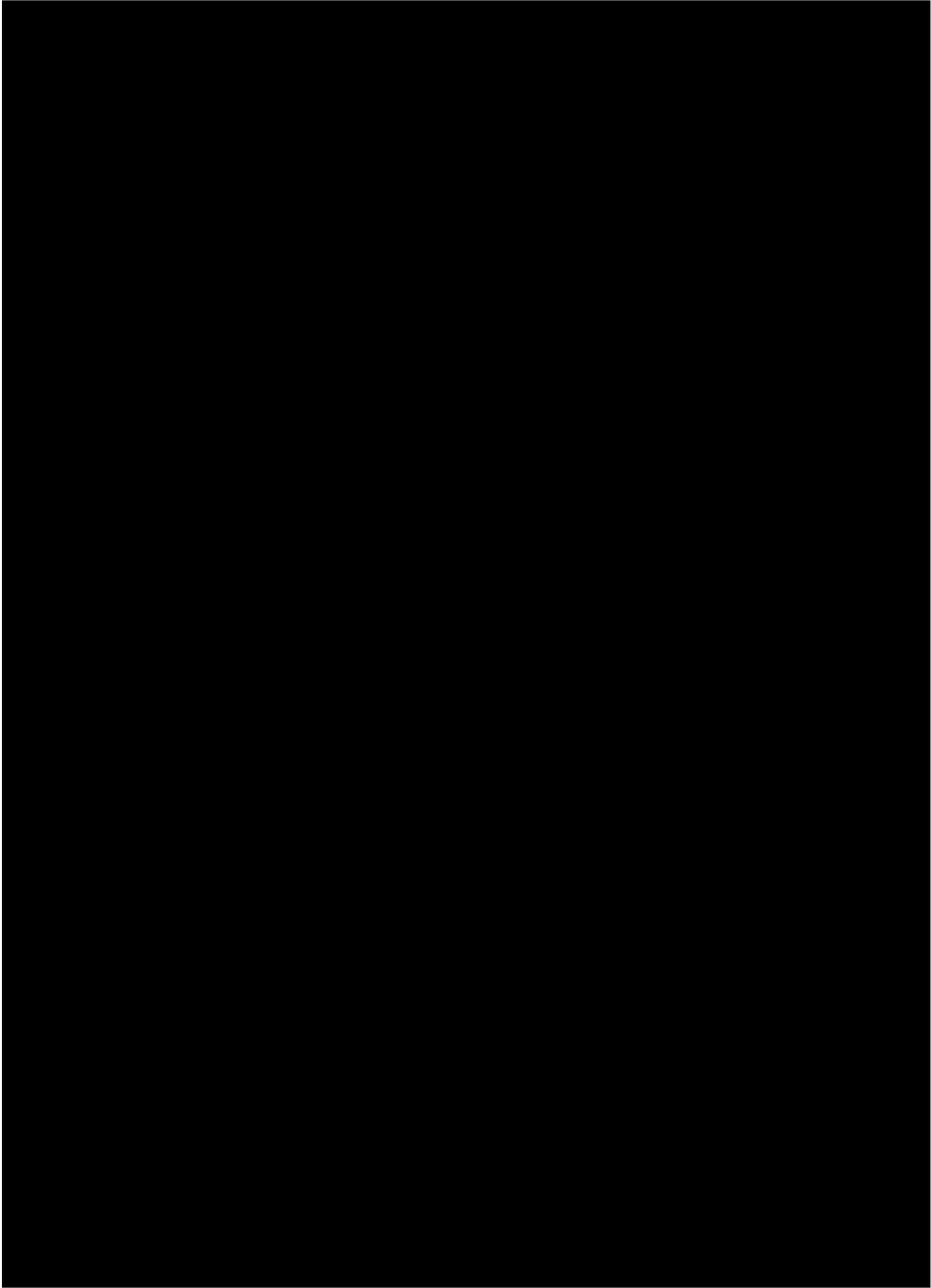
Grundrissgestaltung	Individuell
Ausstattungsstandard gemäß NHK	Gut
Belichtungssituation	Normal
Belüftungssituation	Normal
Eindruck des Gebäudeäußeren	Gepflegt
Eindruck der Innenräume	Gepflegt
Instandhaltungszustand	Gut
Nutzwert	Gut
Drittverwendungsfähigkeit	Als Familienwohnhaus gegeben
<b>Gesamteindruck</b>	<b>Gut</b>

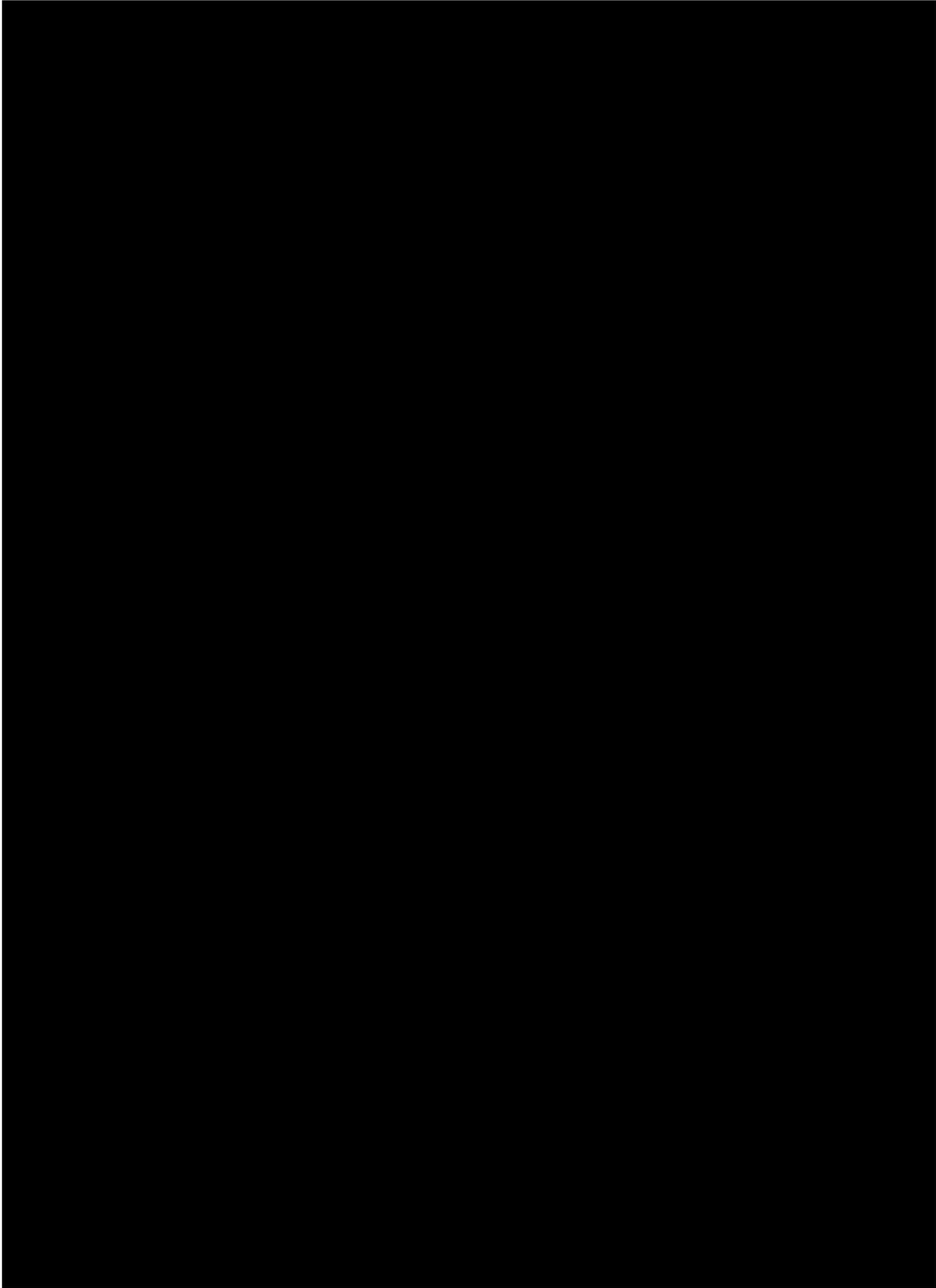
### 3.1.6 Außenanlagen

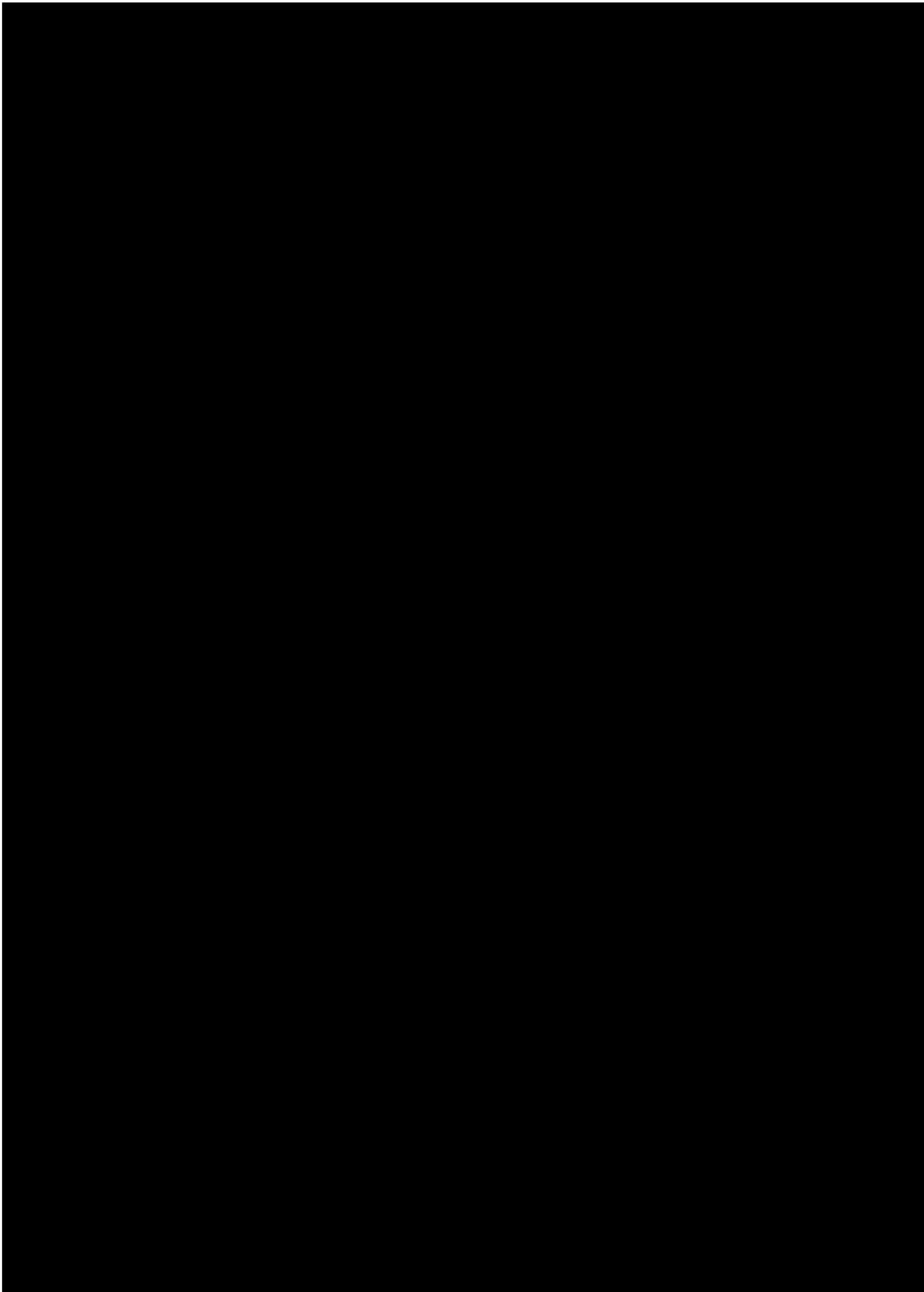
Zu den baulichen Außenanlagen zählen außerhalb der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze befindliche, mit dem Grundstück fest verbundene Anlagen.

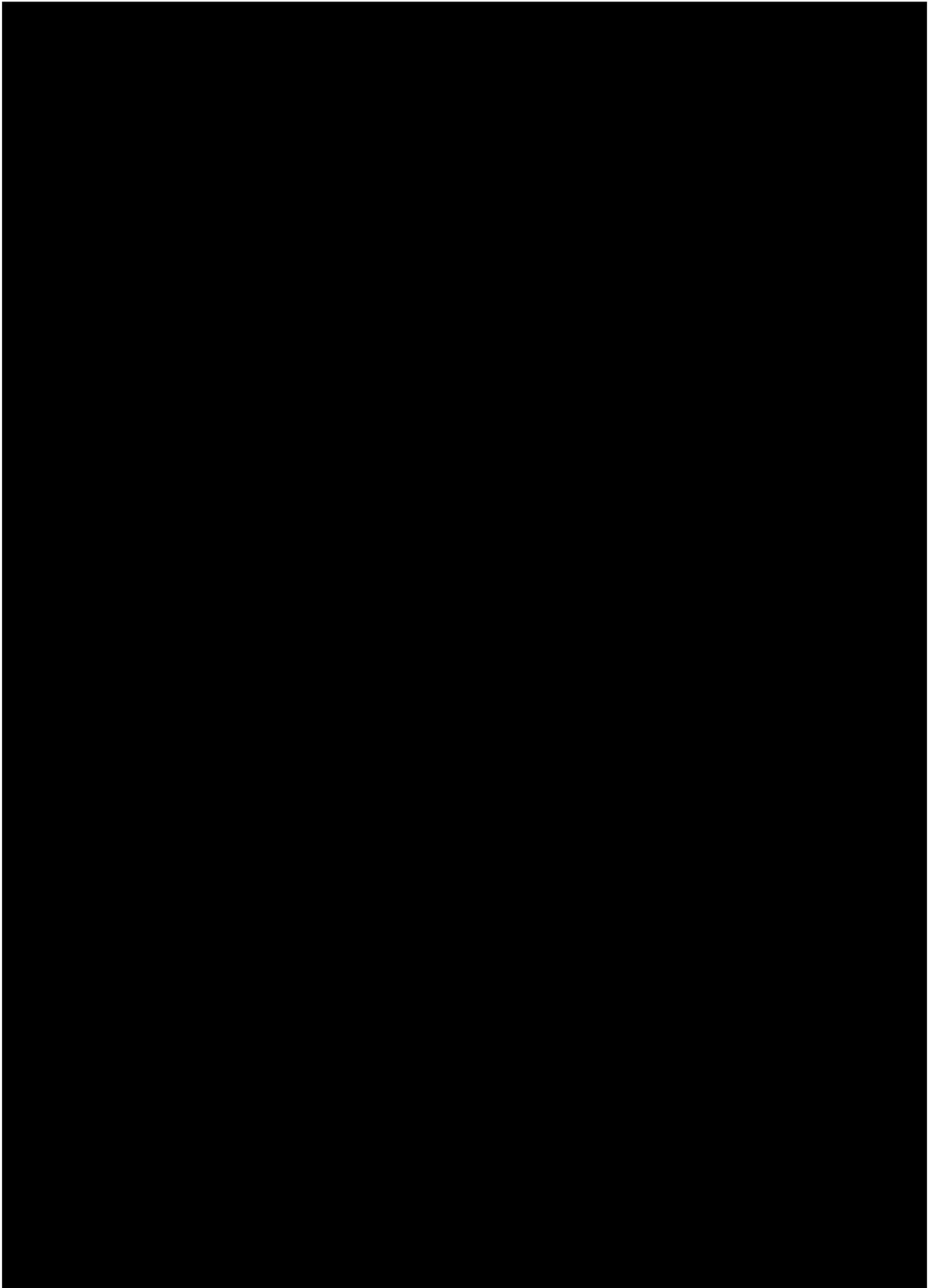
#### **Außenanlagen:**

- Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen inkl. Hausanschluss
- Zuwegung und Hofraum gepflastert
- Gestalterischer Garten; Bepflanzung (Hecke, Blumen und Sträucher, Teich)









## 4. Wertermittlung

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Gem. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

#### Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorliegen. Das Vergleichswertverfahren führt unter Berücksichtigung gegebener Vergleichsfaktoren zum Verkehrswert.

#### Ertragswertverfahren

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen. Hierbei liegt die Überlegung zugrunde, dass der Wert von Mietobjekten in einem bestimmten Verhältnis zum erzielbaren Reinertrag steht. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

#### Sachwertverfahren

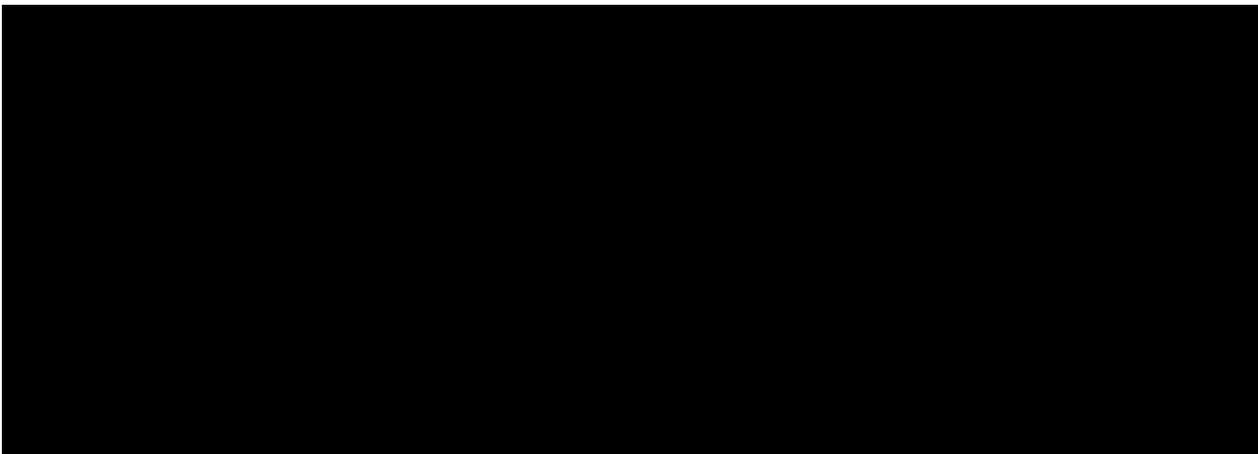
Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Dabei wird der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

#### 4.1.1 Verfahrenswahl; Feilitzschpark 3, 87645 Schwangau

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls ist der Verkehrswert mit dem Sachwertverfahren zu ermitteln.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Bewertungsfall möglich, denn die wertbestimmenden Eigenschaften können aus den vorliegenden Unterlagen, recherchierten Plänen und Schriftstücken für die Berechnung herangezogen werden.

Die Ertragswertberechnung wird durchgeführt, die zur Kontrolle und Plausibilität dient.



## 4.2 Verkehrswertermittlung – Feilitzschpark 3, 87645 Schwangau

### 4.2.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertrag der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für die wesentlich gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte als Grundlage der Wertermittlung sind anerkannt<sup>2</sup>. Der zuständige Gutachterausschuss hat einen hier anzuwendenden Bodenrichtwert folgendermaßen definiert:

<b>Bodenrichtwert</b>	Stand vom 01.01.2022
<b>Nutzung/Bebauung</b>	Mischgebiet
<b>Erschließung</b>	Beitrags- und abgabefrei
<b>Form</b>	regelmäßig
<b>Lage</b>	BRW-Zone 169400
<b>WGFZ</b>	
<b>Richtwert</b>	<b>380,- €/m<sup>2</sup></b>



Quelle: Bodenrichtwertkarte; Gutachterausschuss Ostallgäu

<b>Bodenrichtwert</b> <i>erschließungs- und beitragsfrei</i>	=	<b>380</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	
<b>I. zeitliche Anpassung</b>		1,08		E01
<b>Flurstück 1851/16</b>				
<b>II. Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
Lage:	x	0,80		E02
Zuschnitt/Topografie	x	1,00		
(W)GFZ	x	1,00		
Größe/Nutzung	x	1,00		
<b>Relativer Bodenwert</b> <i>erschließungs- und beitragsfrei</i>	=	328,32	<b>€/m<sup>2</sup></b>	
	rd.	<b>328</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	
Fläche <i>Wohnen</i>	x	838	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>Bodenwert</b>	=	<b>275.132,16</b>	<b>€</b>	
	rd.	<b>275.000</b>	<b>EUR</b>	

### Bemerkungen

E01: Konjunkturelle Entwicklung (Quelle: Datensammlung, Fachliteratur)

E02: Lagebedingt (starkes Verkehrsaufkommen mit Ampelschaltung – B 17 unmittelbar) - jahresbedingt erhebliche Einschränkung (Quelle: Datensammlung, Fachliteratur)

<sup>2</sup> Vgl. Kleiber - Simon - Weyers, "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", 8. Auflage 2017

#### 4.2.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der Herstellungskosten (Kostenkennwerte) unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale wie Gebäudetypen, Gebäudestandardstufen, Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), Außenanlagen oder sonstige Anlagen, objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel, -schäden) abzuleiten. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Objektspezifische Grundstücksmerkmale werden bei der Ableitung des Sachwertfaktors nicht berücksichtigt. Gleichwohl müssen diese nach der Marktanpassung berücksichtigt werden.

#### 4.2.3 Daten zur Sachwertermittlung

Kostenkennwerte (NHK 2010); siehe Anlage 4 (zu § 12 (5) Satz 3 ImmoWertV):

Gebäudeart:	Wohnen
Nutzungsgruppe:	Freistehende Einfamilienhäuser Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Gebäudestandardkennzahl:	3,2

**Kostenkennwert:** **793, - €/m<sup>2</sup>**

Einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%

Gebäudeart:	Garage
Nutzungsgruppe:	Einzel-/Mehrfachgaragen Massivbauweise
Gebäudestandardkennzahl:	-

**Kostenkennwert:** **480, - €/m<sup>2</sup>**

Einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 12%

#### Korrektur Baupreisentwicklung:

Die ermittelten Kostenkennwerte (Normalherstellungskosten) beziehen sich auf das Jahr 2010. Baupreisentwicklung zum Wertermittlungsstichtag:

Preisindex Wohnen	2010 =	100,0
(Quelle: „Statistischen Bundesamtes“)	III. Quartal 2023 =	178,4

#### Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

**Gesamtnutzungsdauer (GND)**

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen entsprechend ihrer Zweckbestimmung nach wirtschaftlich vernünftigen Gesichtspunkten nutzbar sind.

Festlegung der Gesamtnutzungsdauer (Quelle: Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV, Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer):

Wohnen ...	80 Jahre	
Garagen ...	60 Jahre	
	<b>Wohnen</b>	<b>Garage</b>
GND (Jahre)	80	60
RND (Jahre)	53	33
Alterwertminderung	34%	45%
Alterwertminderungsfaktor	0,66	0,55

**Besondere Bauteile**

Der Wert dieser Gebäudeteile ist zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch (Zeit-) Wertzuschläge zu berücksichtigen. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten.

<b>Besondere Bauteile (Wohnen)</b>	<b>Zeitwert</b>
Dachaufbau Quergiebel	6.000 €
3 Balkons in Beton gefliest, Holzgeländer	9.000 €
Treppenhaus - Zugang OG, DG	10.000 €
	<b>25.000 €</b>
<b>Besondere Bauteile (Garage)</b>	<b>Zeitwert</b>
Hängenboden	1.200 €
Ladestation E-Auto	1.800 €
	<b>3.000 €</b>

**Besondere (Betriebs-)Einrichtungen, sonstige bauliche Anlagen**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Vorhandene werterhöhende besondere Einrichtungen oder sonstige bauliche Anlagen sind zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

<b>Besondere Einrichtungen (Wohnen)</b>	<b>Zeitwert</b>
Kachelofen, vom Flur beheizbar	7.000 €
KG ... Aufenthaltsraum (warm)	2.000 €
	<b>9.000 €</b>

<b>Sonstige bauliche Anlagen (Wohnen)</b>	Zeitwert
2 Stellplätze entlang der B17	7.000 €
Schuppen	1.000 €
	<b>8.000 €</b>

### Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der Zeitwert der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen (Ver- und Entsorgungsleitungen, Bodenbefestigungen, Einfriedung, Gartenanlagen usw.) kann nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt werden.

Bei vorliegender Bewertung wird von Erfahrungssätzen<sup>3</sup> ausgegangen. Es handelt sich insgesamt um aufwändige gestalterische Anlagen. Bei der Ermittlung des Sachwertes werden die Außenanlagen mit rd. 5 Prozent des mangelfreien Gebäudesachwertes berücksichtigt.

### Objektspezifische Merkmale (§ 39 ImmoWertV)

Im Anschluss an die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind Abweichungen zu würdigen.

#### 4.2.4 Sachwertberechnung

	Hauptgebäude	Nebengebäude
<b>NHK 2010</b>	<b>793,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>480,00 €/m<sup>2</sup></b>
x <i>Baupreientwicklung</i>	1,78400	1,78400
= <b>Kostenkennwert</b> (einschließlich Baunebenkosten)	<b>1.414,71 €/m<sup>2</sup></b>	<b>856,32 €/m<sup>2</sup></b>
x Bruttogrundfläche	484 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>
= <b>Herstellungskosten der baulichen Anlagen</b>	<b>684.720,61 €</b>	<b>50.522,88 €</b>
<i>rd.</i>	<b>684.721 €</b>	<b>50.523 €</b>
x <b>Alterswertminderungsfaktor</b>	0,66	0,55
= <b>HK zeitl. angepasst</b>	<b>453.627,40 €</b>	<b>27.787,58 €</b>
<b>besondere Bauteile (Zeitwert)</b>	28.000,00 €	€
<b>besondere Einrichtung (Zeitwert)</b>	9.000,00 €	€
<b>sonst. Baul. Anlagen (Zeitwert)</b>	8.000,00 €	€
<b>Außenanlagen</b> 5%	26.320,75 €	€
<b>altersbed. HK gesamt</b>	<b>552.735,74 €</b>	
<b>Bodenwert</b>	275.132,16 €	
<b>Grundstückssachwert</b>	<b>827.867,90 €</b>	

<sup>3</sup> Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar u. Handbuch zur Ermittlung v. Marktwerten ... unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Auflage 2017

#### 4.2.5 Marktanpassung

Nach § 14 Abs. 2 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Sachwert des Grundstücks unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt bzw. des Marktverhaltens zu bemessen.

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Sachwert auf der Grundlage marktüblicher Kosten einer entsprechenden neu errichteten baulichen Anlage ermittelt. Marktübliche Herstellungskosten können jedoch nicht mit dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis gleichgesetzt werden. Es bedarf einer Anpassung des Sachwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert muss aber immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

##### Vorliegende Marktanpassung

Zur Marktanpassung sollen die Sachwertfaktoren vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt werden, wobei tatsächlich angefallene Kaufpreise von Grundstücken mit dem vom Gutachterausschuss für diese Objekte ermittelten Sachwerte ins Verhältnis gesetzt werden. Kann der Gutachterausschuss seiner Verpflichtung nicht nachkommen, so sind unter anderem Sachwertfaktoren benachbarter Gutachterausschüsse heranzuziehen oder einschlägige Fachliteratur und soweit vorhanden, ausgewertetes Datenmaterial.

Der Gutachterausschuss Ostallgäu hat einen Grundstücksmarktbericht 2019 veröffentlicht. Die über Jahre geführte Kaufpreissammlung beinhaltet wertrelevante Daten und bildet die Grundlage des Marktberichts. Der Gutachterausschuss Ostallgäu hat den Immobilienmarktbericht 2019 jedoch nicht fortgeschrieben.

Die Marktlage im Immobiliensektor zeigt, dass für neuwertige Wohngebäude weiterhin stabile Preise vorherrschen jedoch aufgrund der Unsicherheiten im Energiebereich und der finanziellen Entwicklungen eine gewisse Zurückhaltung (Finanzierung von Seiten der Banken) vorliegen. Unter Anwendung von Datenmaterial (Plausibilisierung durch Ertragswertberechnung etc.) und Fachliteratur<sup>4</sup> und weiterhin in Bezug auf den Grundstücksmarktbericht wird der Sachwertfaktor mit 1,05 festgelegt.

<b>Grundstückssachwert</b>	<b>827.867,90 €</b>
Marktanpassung	1,05
<b>marktangepasster SW</b>	<b>869.261,29 €</b>

<sup>4</sup> Gerardy/Möckel/Troff, Kleiber; Datensammlung; Marktbericht 2019 GA-Ostallgäu

#### 4.2.6 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17-20 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert des bebauten Grundstückes wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt.

Dem Ertragswertverfahren liegt der Gedanke zugrunde, dass der kapitalisierte Reinertrag (laufende Miet-/Pachterträge bzw. fiktiv zu erzielenden Mieten werden in einen einmaligen Barwertbetrag umgerechnet) aus dem Grundstück für den Wert des Renditeobjekts maßgebend ist. In einem speziellen Berechnungsverfahren (eine auf Immobilienbewertung abgestimmte betriebswirtschaftliche Investitionsrechnung) wird der Ertragswert aus nachhaltig erzielbaren Mieten, Pachten bzw. Erträgen, erforderlichen Bewirtschaftungskosten, dem Bodenwert und unter Berücksichtigung eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Da es sich beim gegenständlichen Anwesen um ein klassisches Sachwertobjekt handelt, wird in diesem Gutachten nur auf den Boden- und Gebäudesachwert im Rahmen des Sachwertverfahrens näher eingegangen.

Eine eingehende Darstellung der Ertragswertberechnung wird für nicht erforderlich erachtet (dient unterstützend und als ergänzender Kontrollwert); die Berechnung des Ertragswerts wird deshalb nachfolgend unkommentiert wiedergegeben. Eingangsgrößen werden zunächst quantifiziert und anschließend die Ertragswertberechnung durchgeführt.

Rohertrag: Wohnen inkl. Garagen, Stellplätze, Garten: 1.850 EUR/monatlich Kaltmiete

Bewirtschaftungskosten (BWK): 16 Prozent

Liegenschaftszinssatz: 1,30 %

Restnutzungsdauer: 53 Jahre (Unter Berücksichtigung der RND -Wohnen)

Bodenwert: siehe Bodenwertermittlung

#### 4.2.7 Ertragswertberechnung

Der Ertragswert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährl. Nettokaltmieten)		22.190,40 €
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)	-	3.550,46 €
<b>16,0%</b> (der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)		
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	18.639,94 €
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>	-	3.576,72 €
<b>1,30%</b> von <b>275.132,16 €</b> (rentierlicher BW-anteil)		
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	15.063,22 €
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 ImmoWertV)	x	38,1298
bei <b>p= 1,30%</b> Liegenschaftszinssatz		
und <b>n= 53</b> Jahren Restnutzungsdauer		
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	574.358,06 €
<b>Bodenwert</b>		275.132,16 €
sonst. bauliche Anlagen		
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	849.490,22 €

#### 4.2.8 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ist in § 8 Immo WertV geregelt. Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören zum Beispiel eine wirtschaftliche Überalterung (ggf. Abbruch/Entsorgung), ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel/Bauschäden oder Restfertigstellungsmaßnahmen, von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie Lasten und Beschränkungen.

##### 4.2.8.1 Baumängel, Bauschäden

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

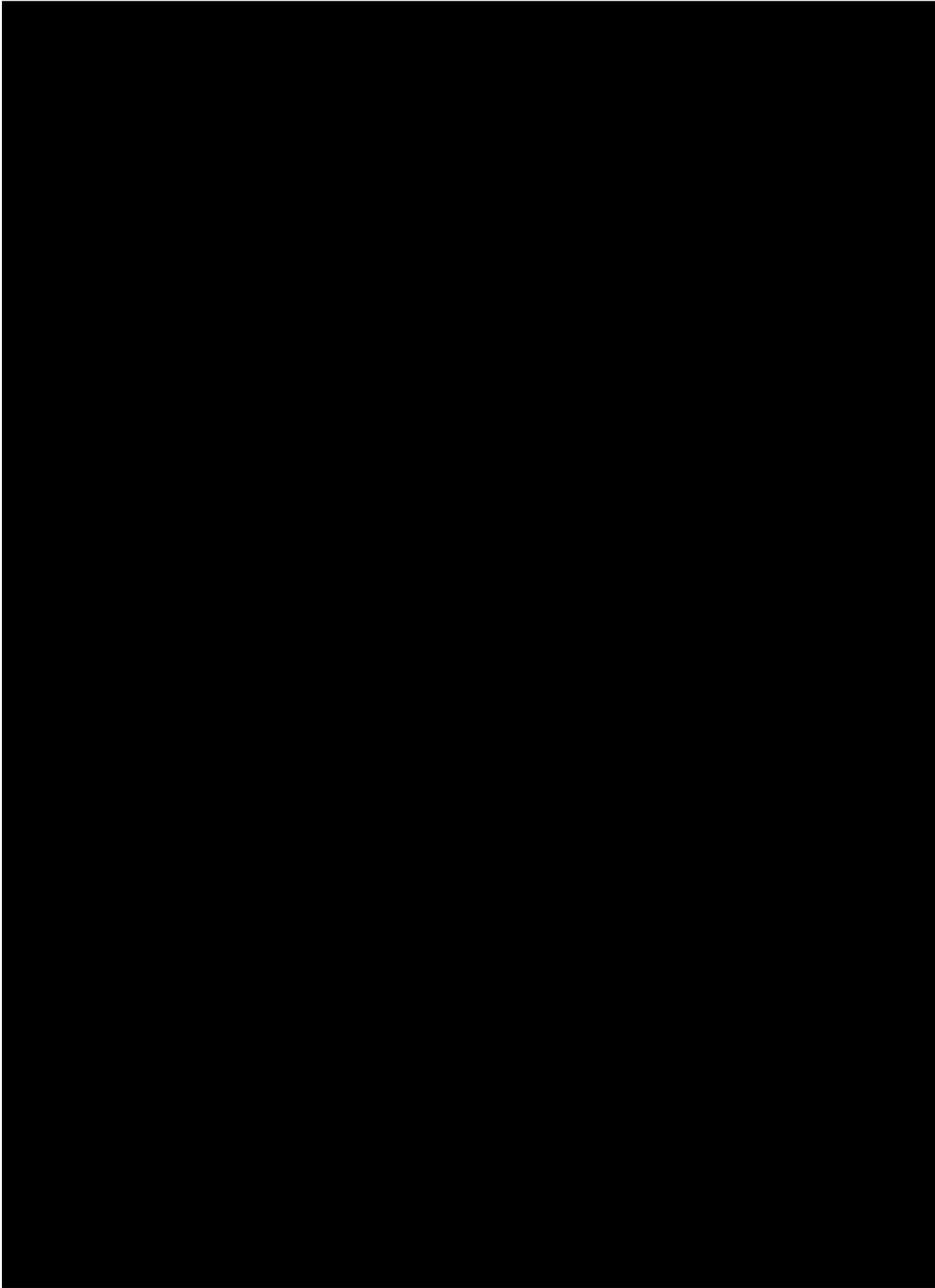
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung und darauf basierenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

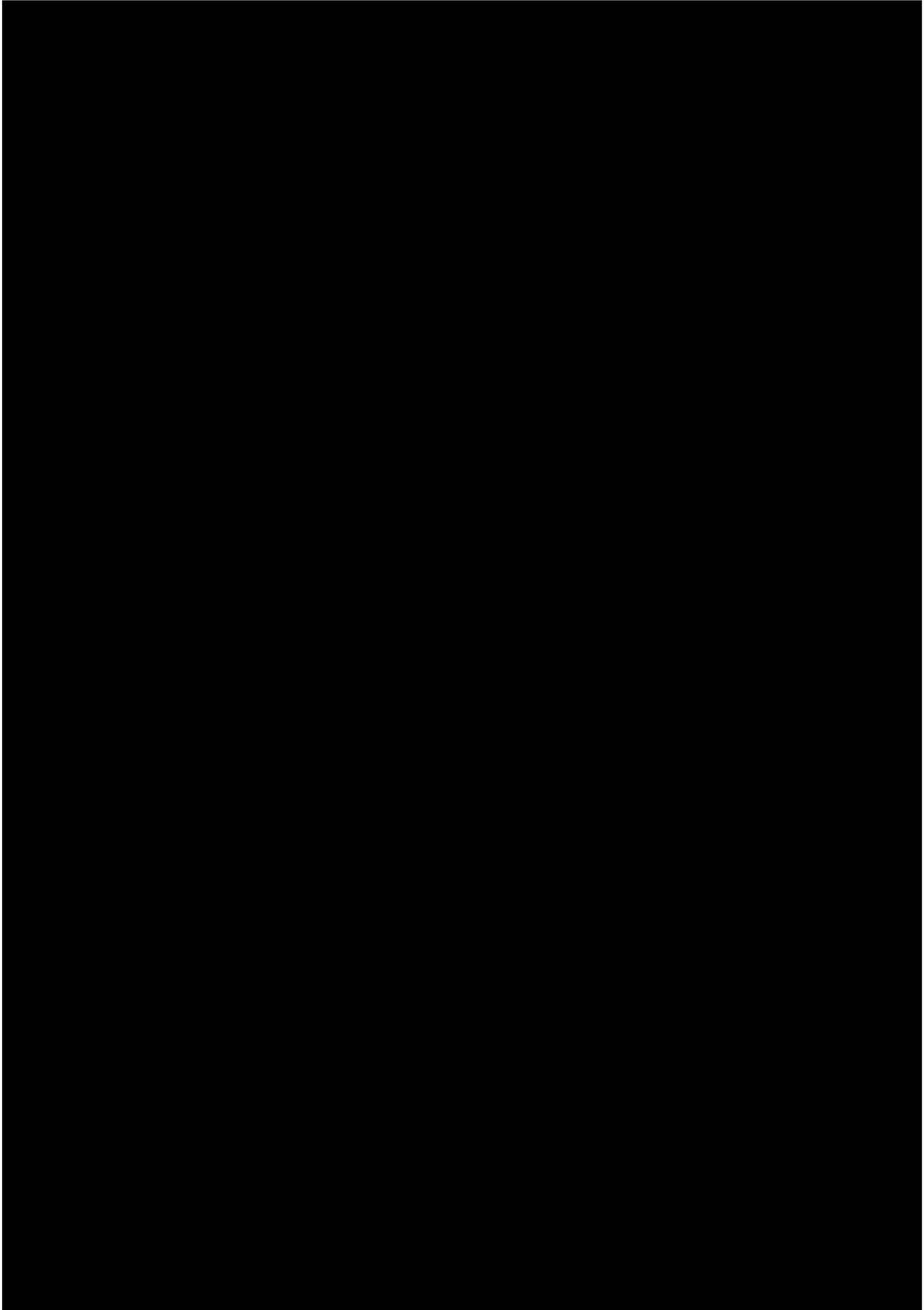
In der Wertermittlungsliteratur gibt es teilweise differierende Ansichten, ob Beseitigungskosten überhaupt, nur teilweise oder gar nicht anzusetzen sind, da diese tlw. hinsichtlich ihrer Ausführung grundsätzlich disponibel, tlw. nicht zwingend erforderlich sind und tlw. auch steuerlich geltend gemacht werden können.

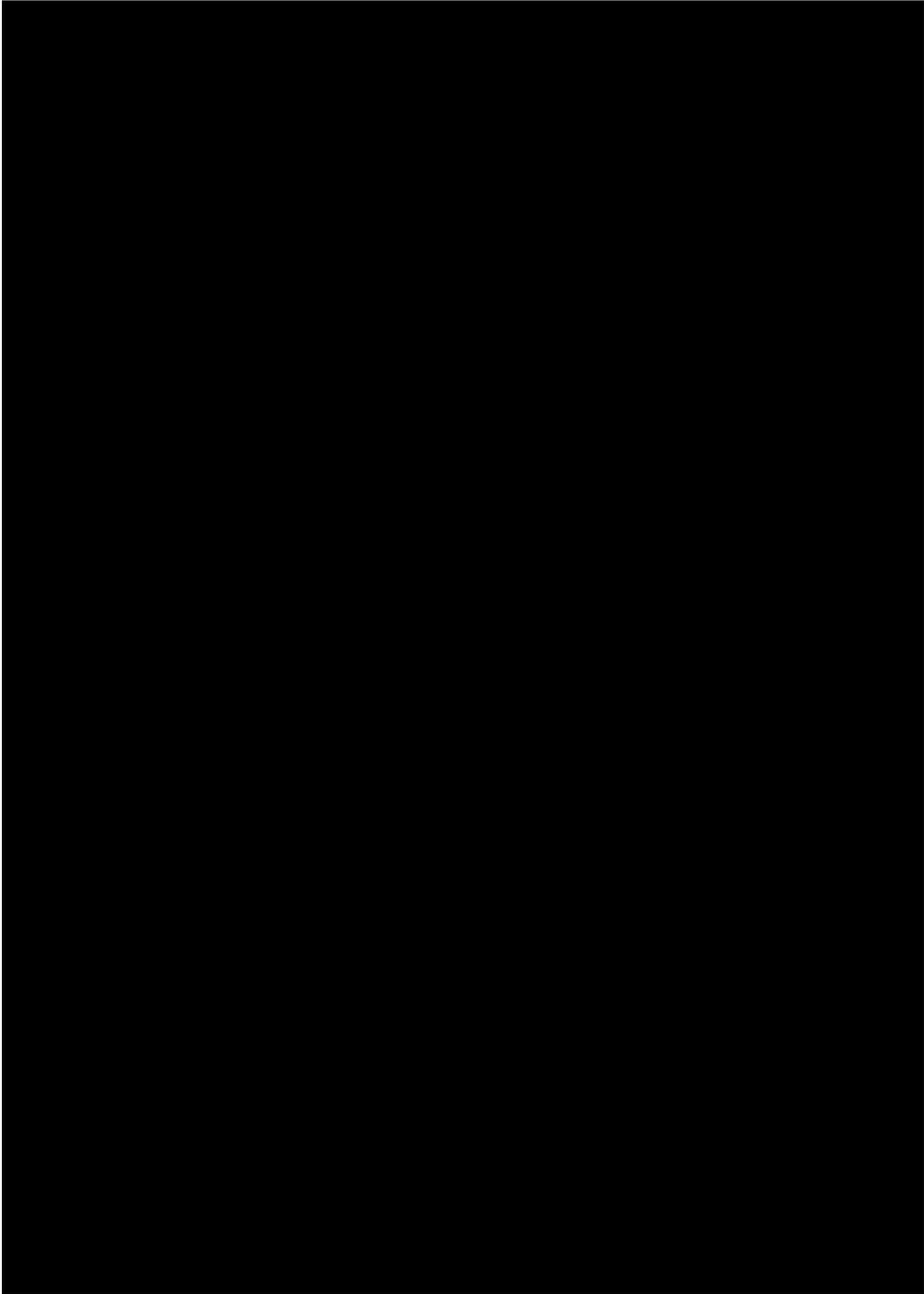
Im vorliegenden Fall erscheint es marktgerecht, die Risse im Mauerwerk, im Rahmen der Instandhaltung zu beheben und mit überschlägigen Schätzungen<sup>5</sup> zu berücksichtigen.

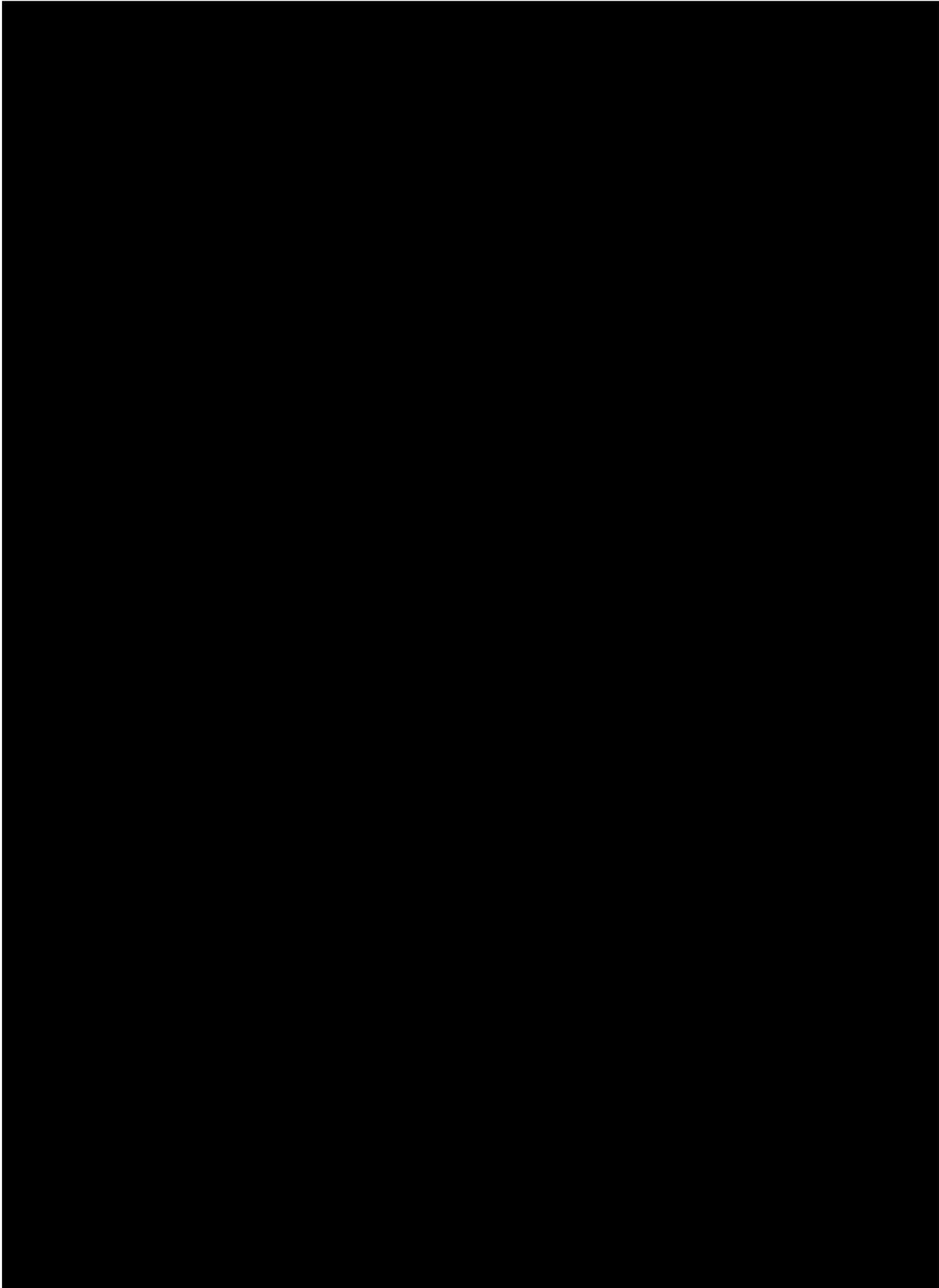
- Wertansatz gesamt ... 9.000 EUR

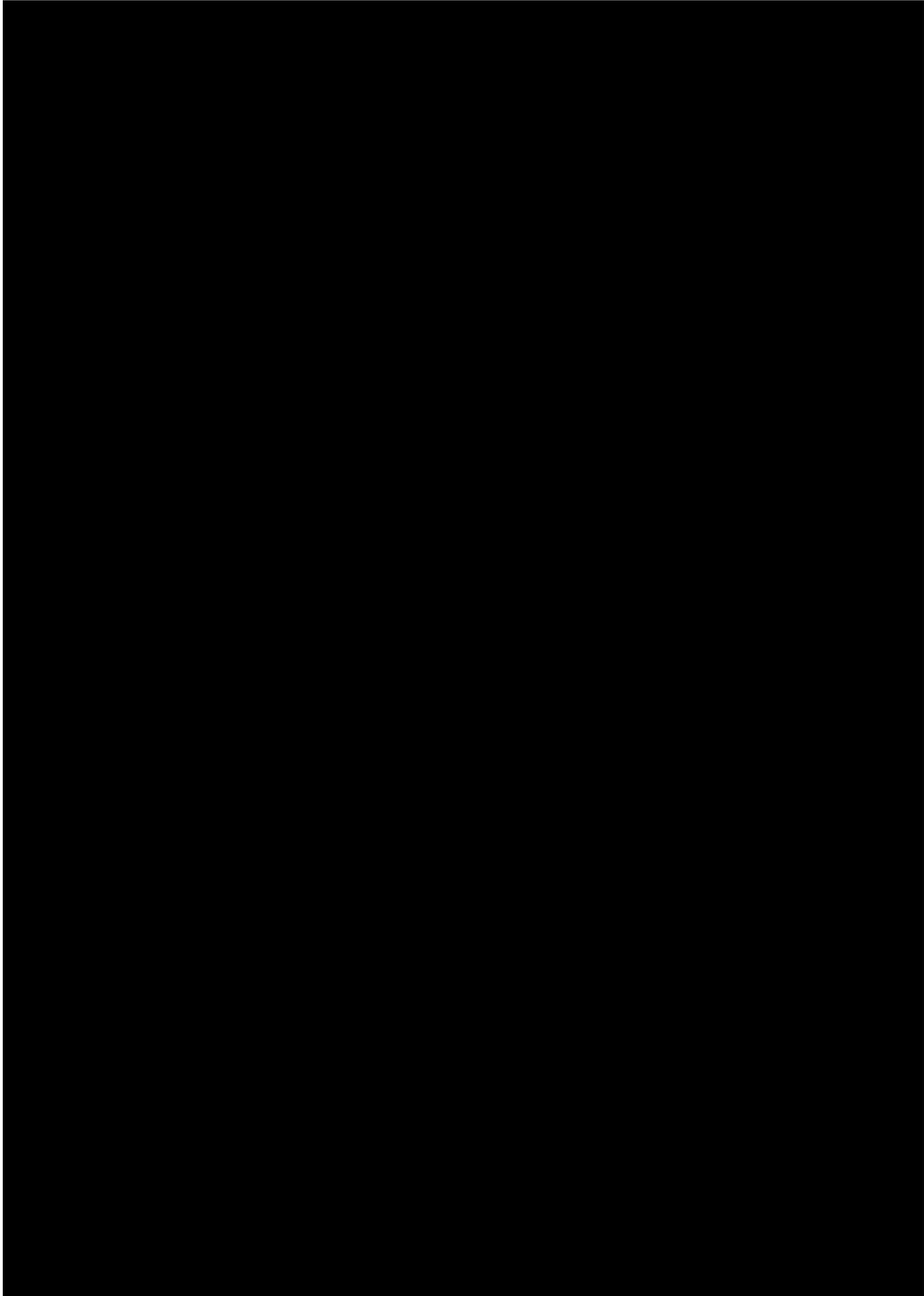
<sup>5</sup> Aufgeführter Wertansatz erfolgt grob überschlägig anhand von Erfahrungswerten und ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Eine gewisse Unschärfe im Ansatz der Kosten zwangsweise gegeben. Dies kann mit Einholen von Angeboten oder durch Ausschreibung der Leistungen konkretisiert werden. Dies ist jedoch nicht Bestandteil des Verkehrswertgutachtens.

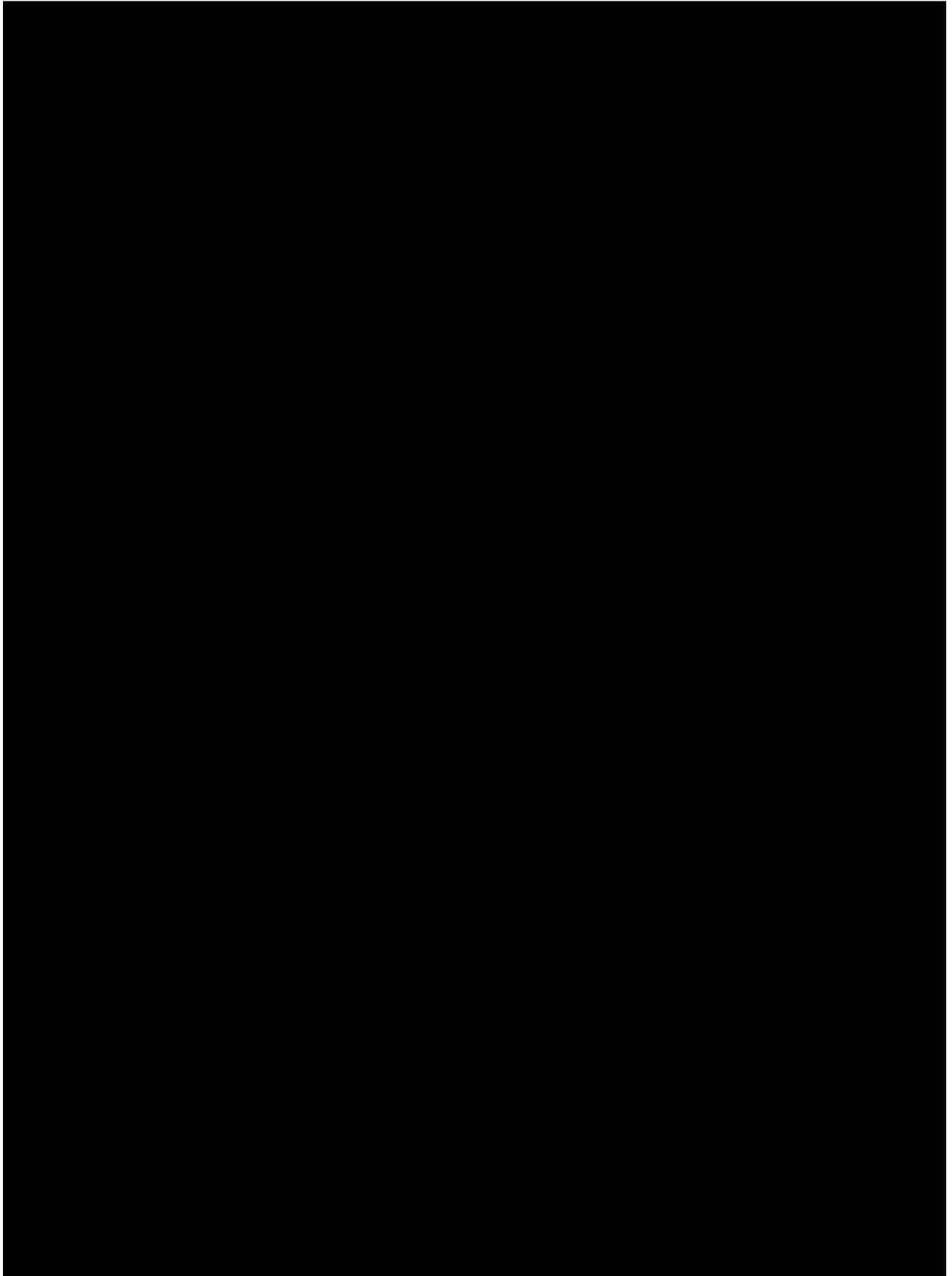


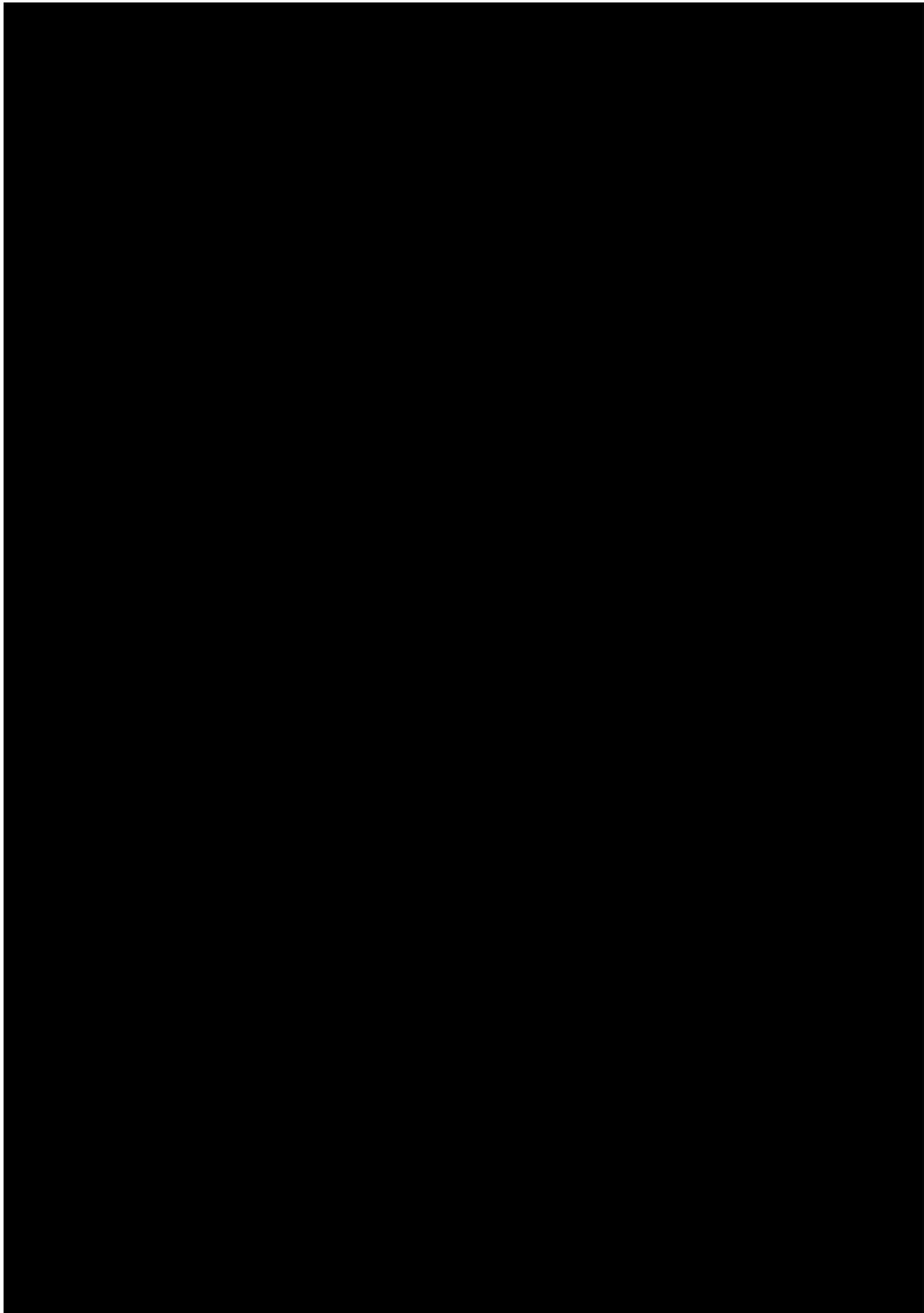


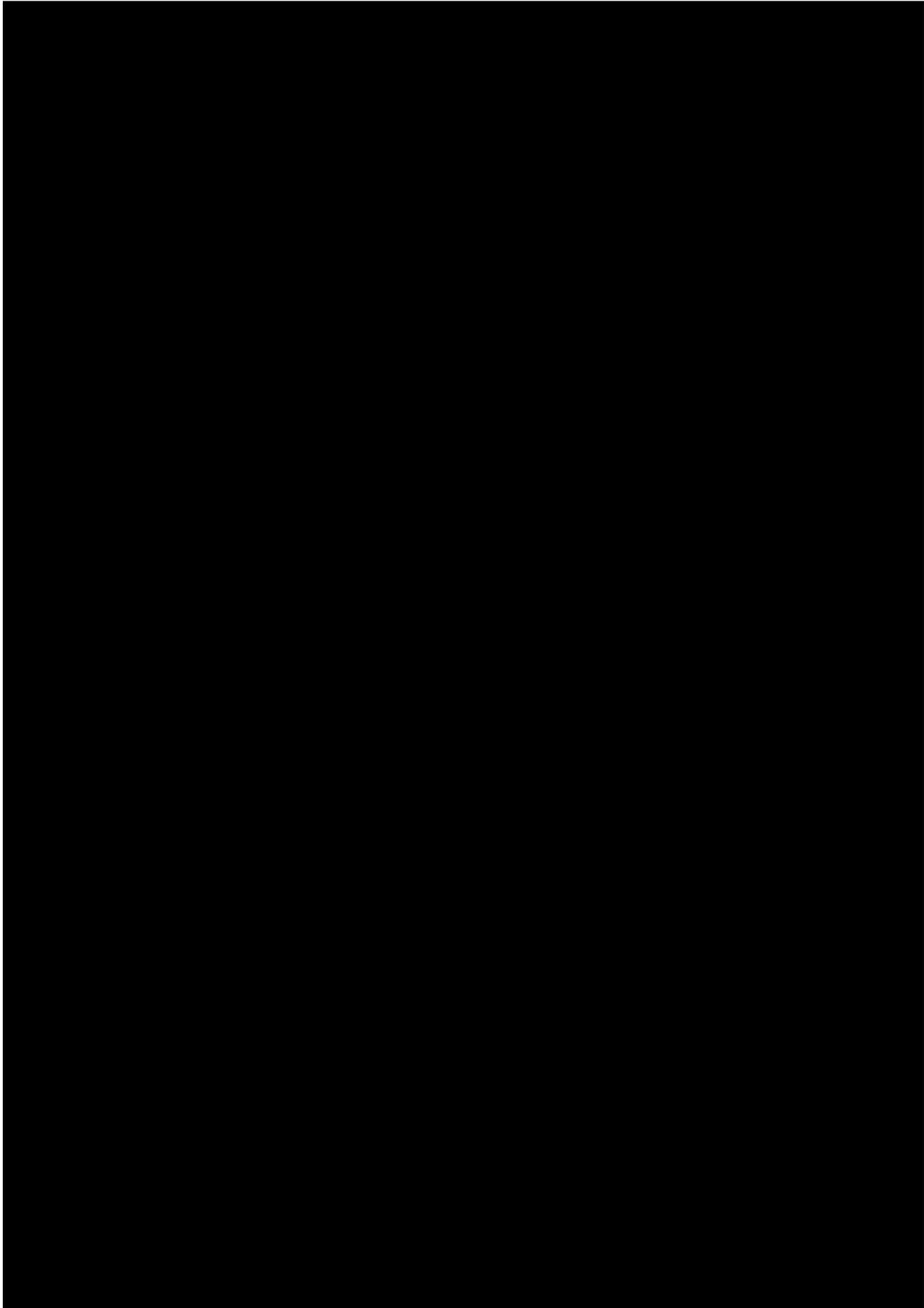


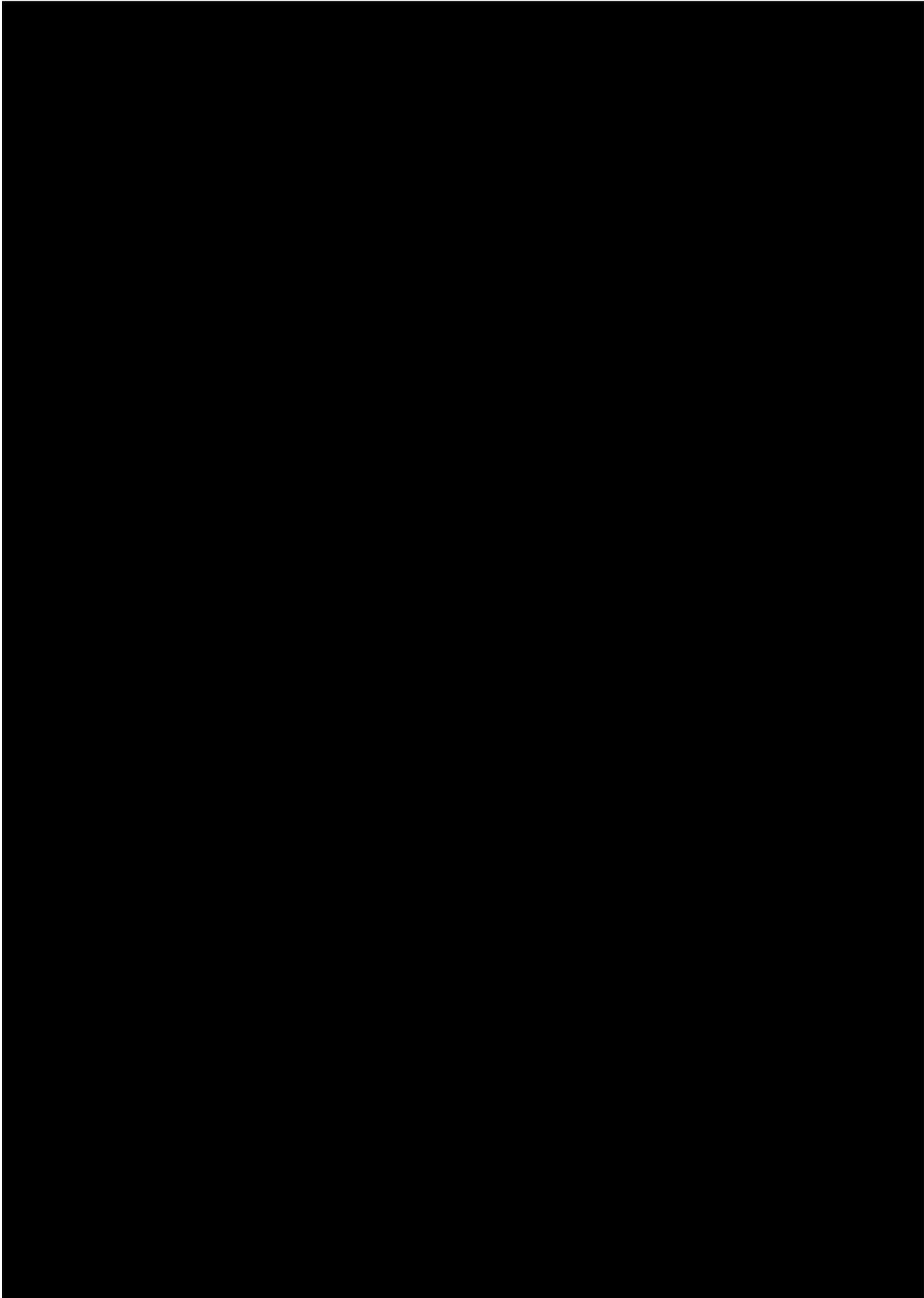


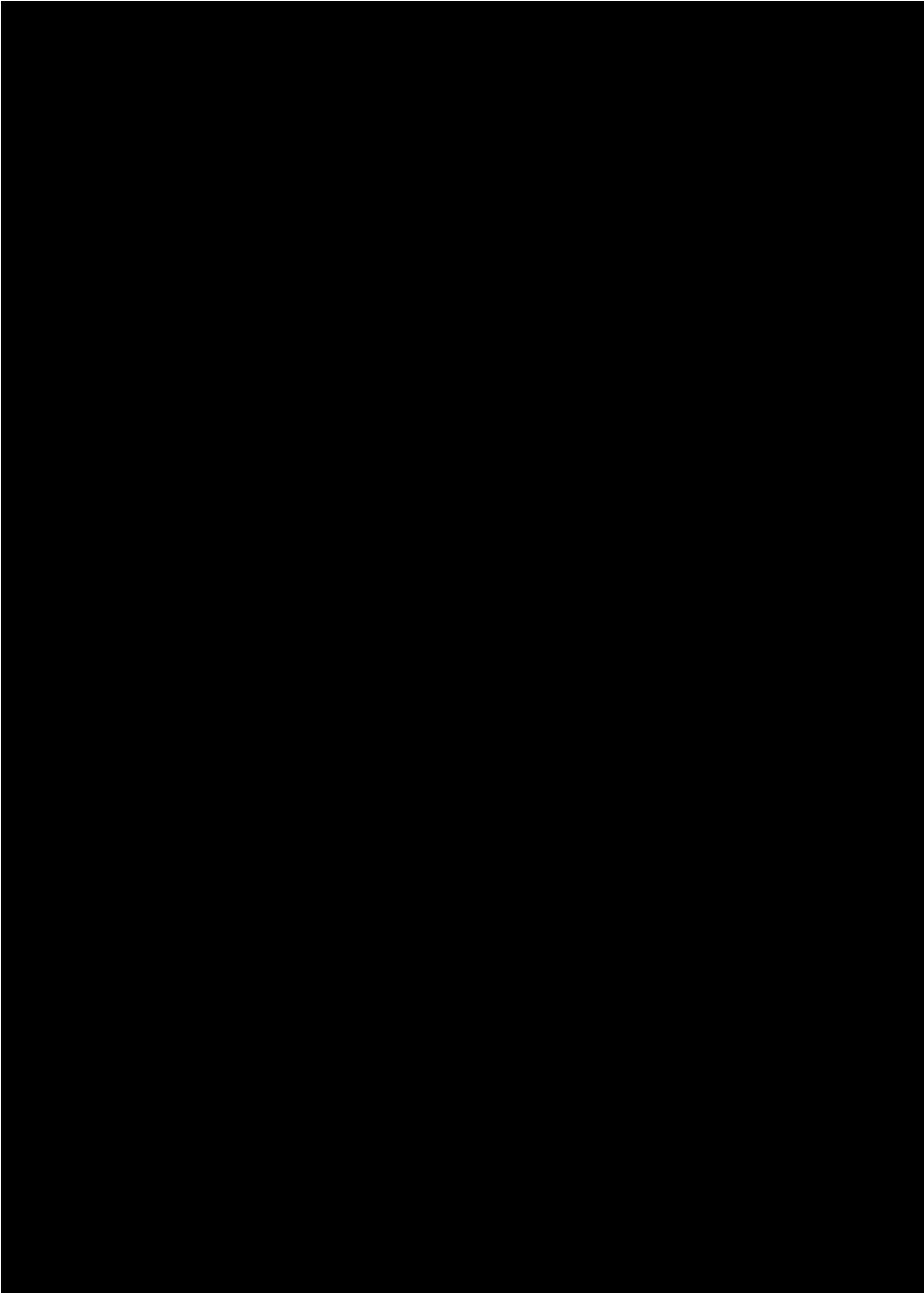












#### 4.4 Zubehör – besondere Betriebseinrichtung

Der Begriff des Zubehörs ist im § 97 BGB definiert.

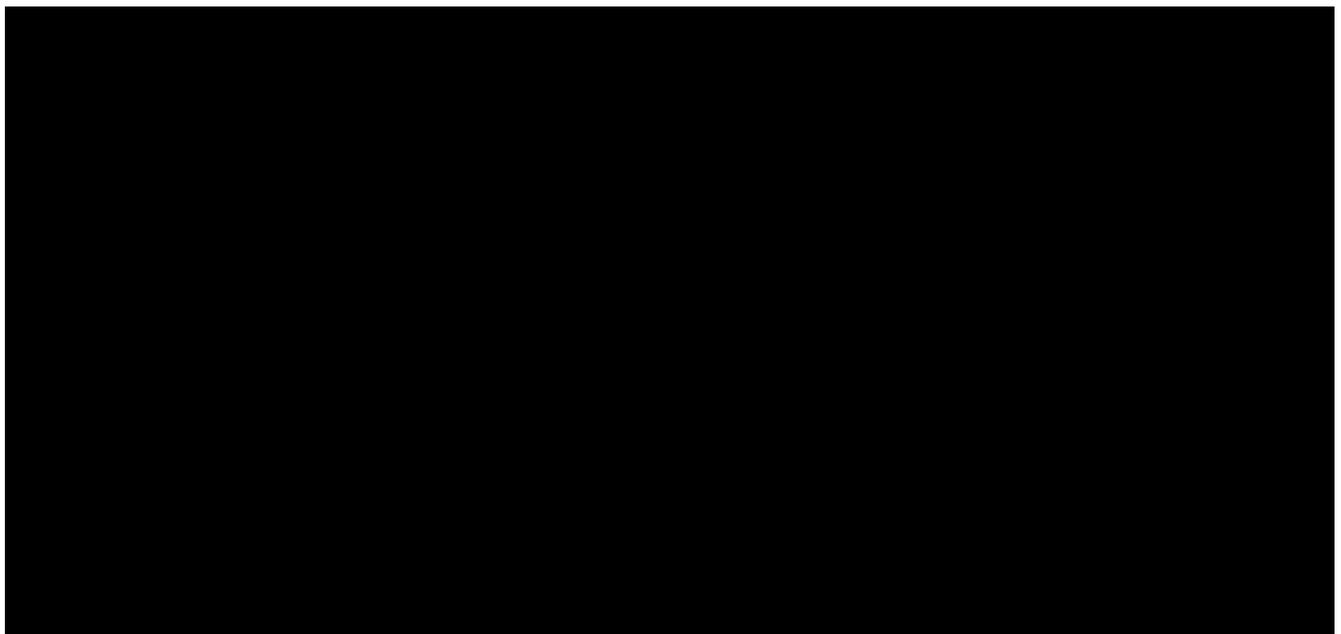
➤ **Feilitzschpark 3, 87645 Schwangau** (Wohnen)

Zubehör sind bewegliche Sachen, die ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen.

Gemäß Auftrag werden derartige Sachen nach sachverständigem Ermessen frei bewertet.

	<b>Zeitwert</b>
➤ Kücheneinrichtung mit Integriertem Thekentisch (Kühl-/Gefrierschrank, Elektroherd, Dunstabzug, Spülmaschine)	
Zubehör gesamt:	<b>7.000 EUR</b>

*Weitergehende Recherchen hierzu wurden nicht durchgeführt!*



## 5. Verkehrswert

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert wurde wie bereits beschrieben, auf der Grundlage der Sachwertermittlung abgeleitet. Die Ertragswertwertberechnung wurde zur Plausibilität durchgeführt.

### Feilitzschpark 3, 87645 Schwangau

<b>marktangepasster Sachwert</b>		<b>869.261,29 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		
• <b>Bauliche Maßnahme</b>		
<b>Werteinfluss, gesamt</b>		<b>9.000 €</b>
		<b>-9.000,00 €</b>
• <b>Lasten und Beschränkungen</b>		
<b>Werteinfluss Lasten und Beschränkungen, gesamt</b>		<b>500 €</b>
		<b>-500,00 €</b>
<b>Einzelausweisung</b>		
<b>Verkehrswert belastet</b>		<b>859.761,29 €</b>
<b>Rd.</b>		<b>860.000,00 €</b>

<b>Verkehrswert unbelastet</b>	<b>860.261,29 €</b>
<b>Rd.</b>	<b>860.000 EUR</b>

<b>Verkehrswert unbelastet gesamt</b>	<b>1.450.311,15 €</b>
<b>Rd.</b>	<b>1.450.000 EUR</b>

<b>Zubehör</b>	<b>7.000 €</b>
----------------	----------------

Das vorstehende Verkehrswertgutachten wurde parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis ausgearbeitet.

Stötten, den 02.11.2023



## Anlagen

- Anlage 1:** Übersichtskarte
- Anlage 2:** Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1:1.000; verkleinert
- Anlage 3:** Berechnungen
- Anlage 4:** Baupläne
- Anlage 5:** Bilder

Übersichtskarte

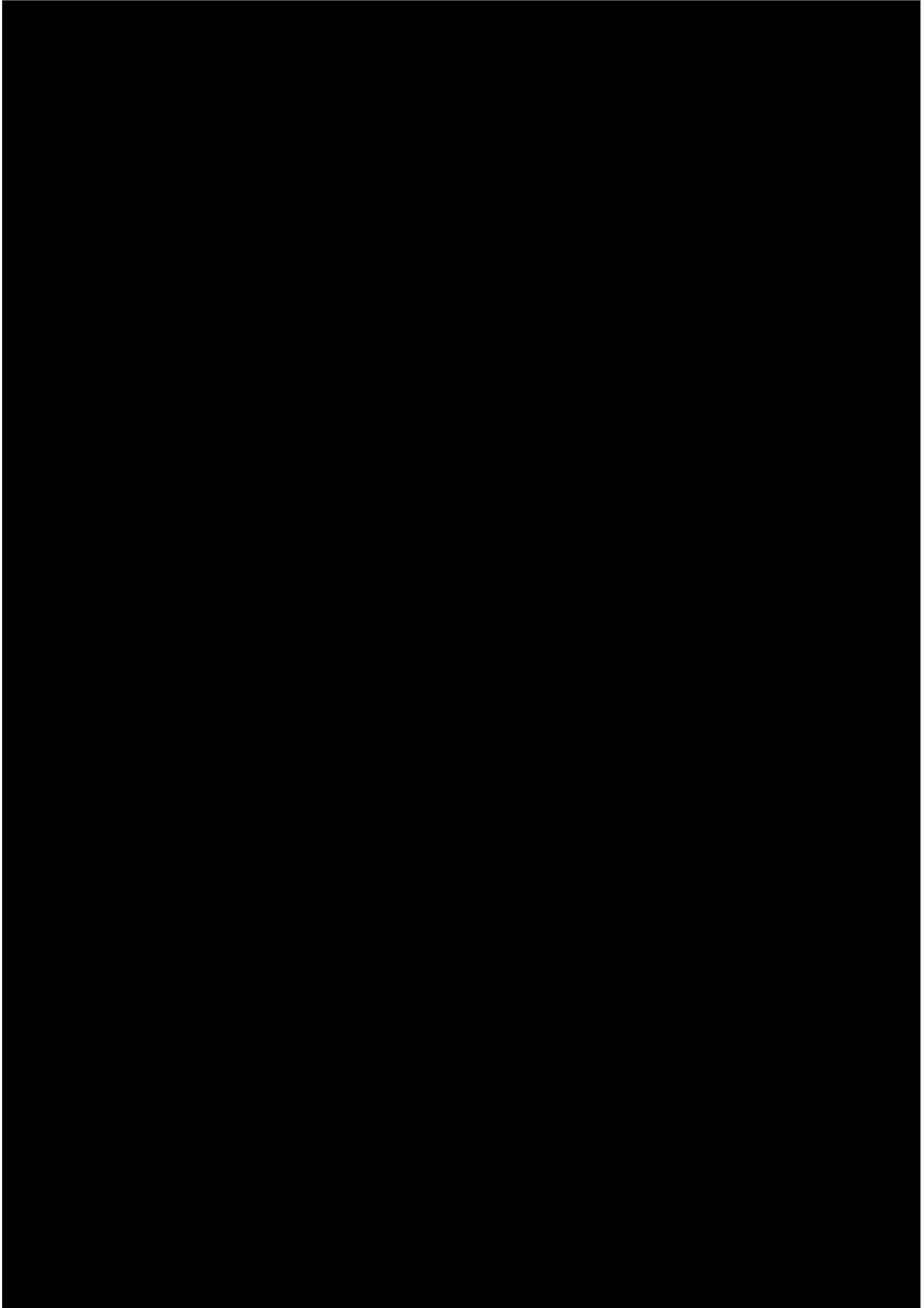
Anlage 1



Flurkarte verkleinert

Anlage 2





**Berechnungen****Anlage 3**➤ Feilitzschpark 3, 87645 Schwangau

Grundlage der Flächenberechnung: Bauakten, Baupläne, Flurkartenausschnitt und Bayernatlas Rechenmodul  
 Maßgebliche Flächendefinition: DIN 277 (1997/2005), BauNVO  
 Hinweis zur Flächenberechnung: Die Kennzahlen GRZ, GFZ und ggf. BMZ können, sofern ermittelt, von den Definitionen im Sinne der BauNVO abweichen.  
 GRZ ohne Berücksichtigung von Flächen der Außenanlagen.

**Bruttogrundfläche**

a-Flächen: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

b-Flächen: überdeckt jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

Hauptgebäude							
Geschoss:	Maß I [m]	Maß II [m]	Faktor	Fläche	a-Flächen	b-Flächen	Bemerkungen
KG:	12,2	x	10,5	x	1,0 =	128,4 m <sup>2</sup>	128,4 m <sup>2</sup>
	1,3	x	1,3	x	-1,0 =	-1,6 m <sup>2</sup>	-1,6 m <sup>2</sup>
	4,8	x	1,3	x	-1,0 =	-6,0 m <sup>2</sup>	-6,0 m <sup>2</sup>
<b>KG:</b>						<b>120,9 m<sup>2</sup></b>	
EG:	12,2	x	10,5	x	1,0 =	128,4 m <sup>2</sup>	128,4 m <sup>2</sup>
	1,3	x	1,3	x	-1,0 =	-1,6 m <sup>2</sup>	-1,6 m <sup>2</sup>
	4,8	x	1,3	x	-1,0 =	-6,0 m <sup>2</sup>	-6,0 m <sup>2</sup>
<b>EG:</b>						<b>120,9 m<sup>2</sup></b>	
OG:	12,2	x	10,5	x	1,0 =	128,4 m <sup>2</sup>	128,4 m <sup>2</sup>
	1,3	x	1,3	x	-1,0 =	-1,6 m <sup>2</sup>	-1,6 m <sup>2</sup>
	4,8	x	1,3	x	-1,0 =	-6,0 m <sup>2</sup>	-6,0 m <sup>2</sup>
<b>OG:</b>						<b>120,9 m<sup>2</sup></b>	
DG:	12,2	x	10,5	x	1,0 =	128,4 m <sup>2</sup>	128,4 m <sup>2</sup>
	1,3	x	1,3	x	-1,0 =	-1,6 m <sup>2</sup>	-1,6 m <sup>2</sup>
	4,8	x	1,3	x	-1,0 =	-6,0 m <sup>2</sup>	-6,0 m <sup>2</sup>
<b>DG:</b>						<b>120,9 m<sup>2</sup></b>	
<b>BGF</b>	Wohnen	<b>gesamt</b>		<b>rd.</b>	<b>484 m<sup>2</sup></b>		

Grundstücksfläche: Grundflächenzahl: Geschossflächenzahl: 

Nebengebäude							
Geschoss:	Maß I [m]	Maß II [m]	Faktor	Fläche	a-Flächen	b-Flächen	Bemerkungen
EG:	6,6	x	7,5	x	1,0 =	49,5 m <sup>2</sup>	49,5 m <sup>2</sup>
	1,2	x	7,5	x	1,0 =	9,0 m <sup>2</sup>	9,0 m <sup>2</sup>
<b>EG:</b>						<b>58,5 m<sup>2</sup></b>	Eingang
<b>BGF</b>	Garage	<b>gesamt</b>		<b>rd.</b>	<b>59 m<sup>2</sup></b>		

**Berechnungen****Anlage 3**

**Nutzung:** Wohnen  
**Bereich:** Erd- und Obergeschoss

Geschoss	Raum	Maß I [m]	Maß II [m]	Faktor	Fläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>EG</b>	<i>Wohnen mit Essen</i>				39,2	39 m <sup>2</sup>
	<i>Kochküche</i>				14,2	14 m <sup>2</sup>
	<i>Speis</i>				1,4	1 m <sup>2</sup>
	<i>Windfang</i>				3,1	3 m <sup>2</sup>
	<i>Diele/ Flur</i>				21,5	21 m <sup>2</sup>
	<i>Gäste WC</i>				2,7	3 m <sup>2</sup>
	<i>Hauswirtschaft</i>				9,6	10 m <sup>2</sup>
<b>OG</b>	<i>Zimmer 1</i>				14,4	14 m <sup>2</sup>
	<i>Zimmer 2</i>				15,5	15 m <sup>2</sup>
	<i>Zimmer 3</i>				17,3	17 m <sup>2</sup>
	<i>Bad 1</i>				6,9	7 m <sup>2</sup>
	<i>Bad 2</i>				8,4	8 m <sup>2</sup>
	<i>Ankleide</i>				6,8	7 m <sup>2</sup>
	<i>Büro</i>				8,4	8 m <sup>2</sup>
	<i>Flur</i>				7,8	8 m <sup>2</sup>
<i>3 Balkons ¼ ihrer Flächen</i>					pauschal	<b>5,0 m<sup>2</sup></b>
					<b>Wohnfläche rd.</b>	<b>182 m<sup>2</sup></b>

**Berechnungen****Anlage 3**

Kostenkennwert; NHK 2010

Baujahr: 1996

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

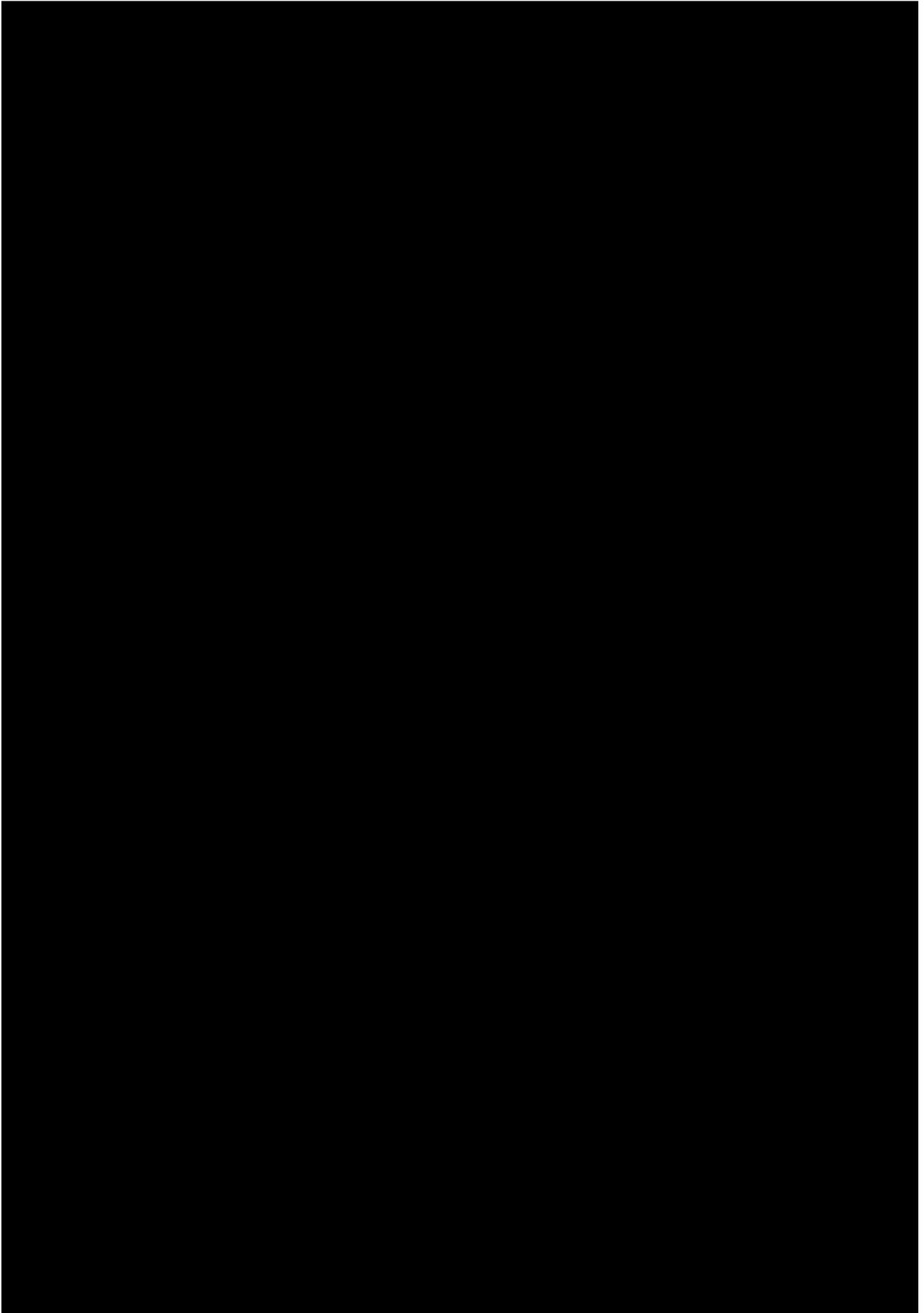
Restnutzungsdauer: 53 Jahre

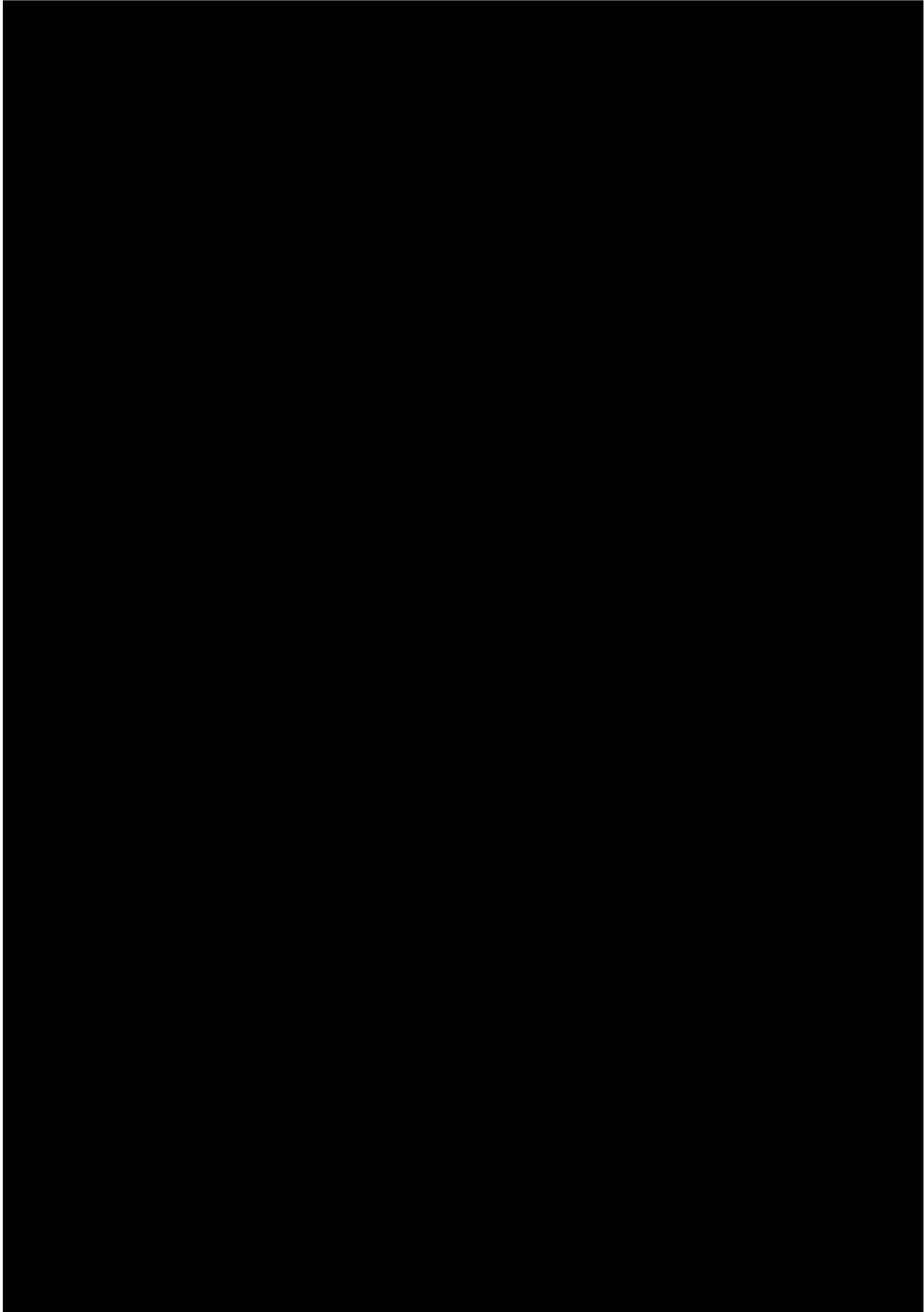
Lineare Alterswertminderung: 34 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1,0			23
Dächer			0,4	0,6		15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen			0,8	0,2		11
Deckenkonstruktion und Treppen			0,9	0,1		11
Fußböden			0,6	0,4		5
Sanitäreinrichtungen				1,0		9
Heizung		0,8	0,1	0,1		9
Sonstige technische Ausstattung			0,4	0,6		6
Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> für die Gebäudeart 1.12	570	635	730	880	1100	
Gebäudestandardkennzahl						3,2

Außenwände	1 x 23% x 730	168 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	0,4 x 15% x 730 + 0,6 x 15% x 880	123 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 730	80 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und Türen	0,8 x 11% x 730 + 0,2 x 11% x 880	84 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,9 x 11% x 730 + 0,1 x 11% x 880	82 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	0,6 x 5% x 730 + 0,4 x 5% x 880	40 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 880	79 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	0,8 x 9% x 635 + 0,1 x 9% x 730 + 0,1 x 9% x 880	60 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,4 x 6% x 730 + 0,6 x 6% x 880	49 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>Kostenkennwert (Zwischensumme)</b>	<b>765 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert für die Gebäudeart - Anlage 5, Sachwertmodell NRW -		
		<b>765 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Ziff. 1.3 - Berücksichtigung eines vorhandenen Drepfels	3,7 % von 765 €/m <sup>2</sup>	28 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>Kostenkennwert aufsummiert</b>	<b>793 €/m<sup>2</sup> BGF</b>



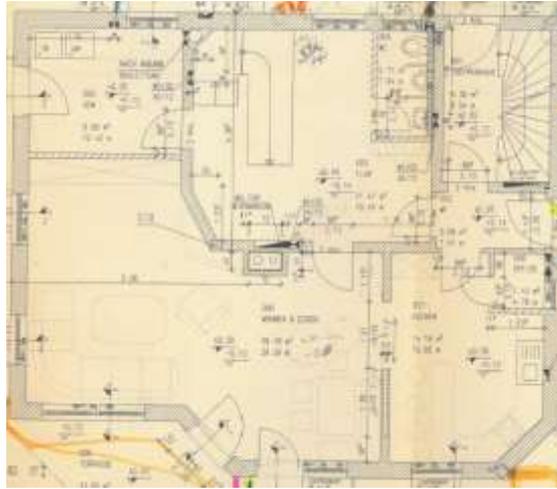


**Baupläne**

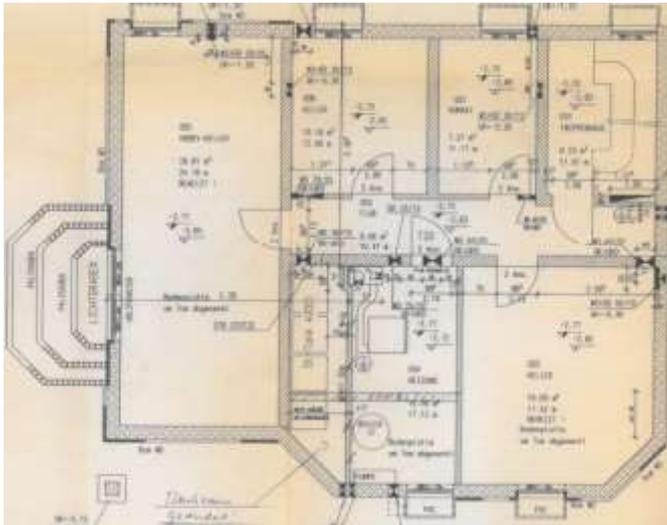
**Anlage 4**

➤ Feilitzschpark 3, 87645 Schwangau

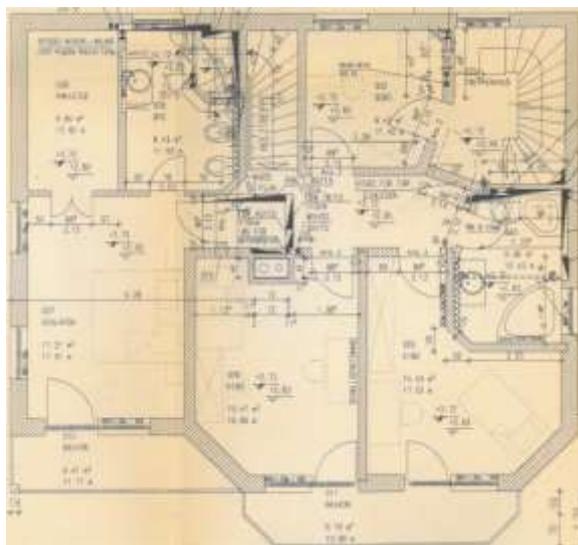
**Erdgeschoss**

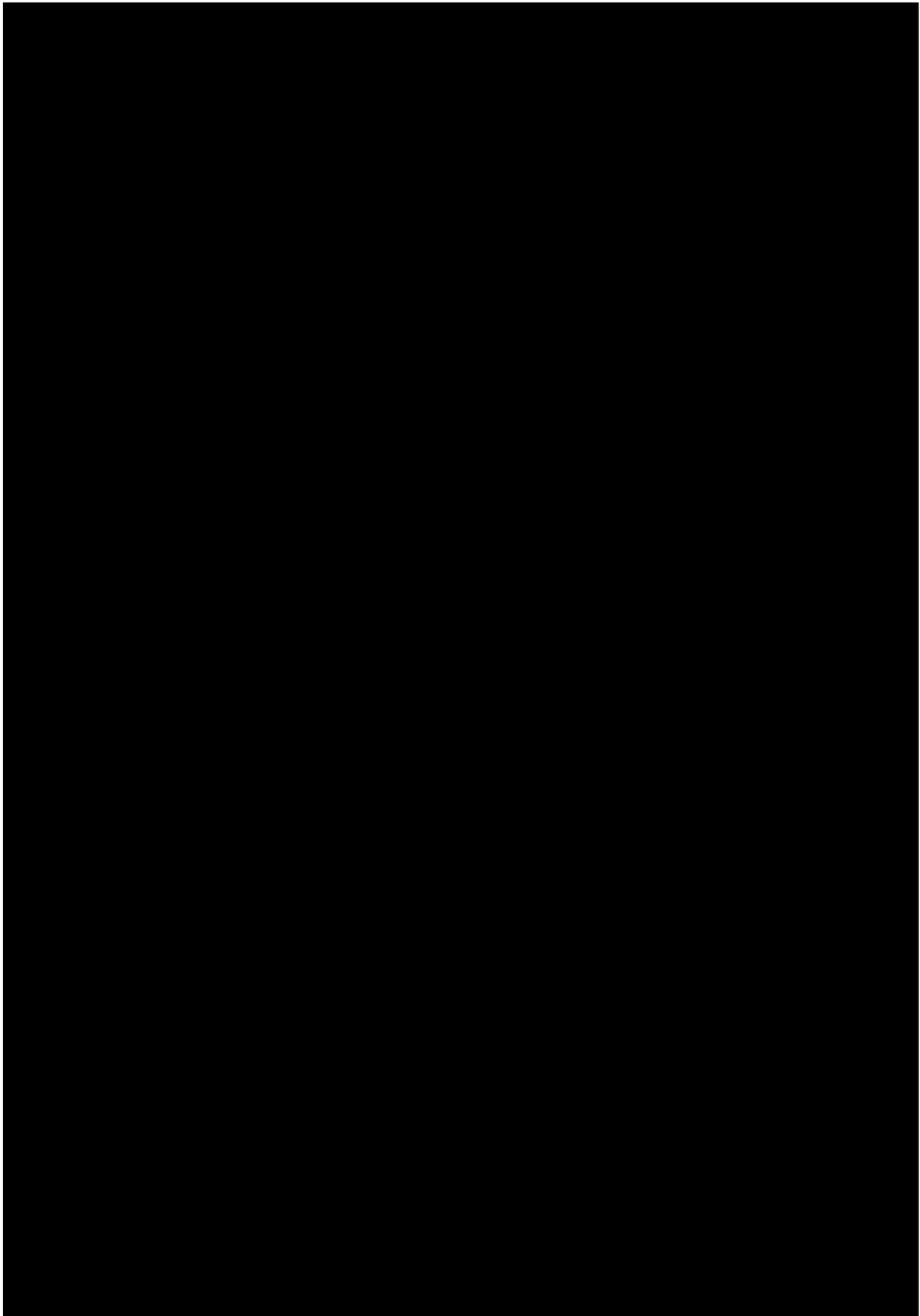


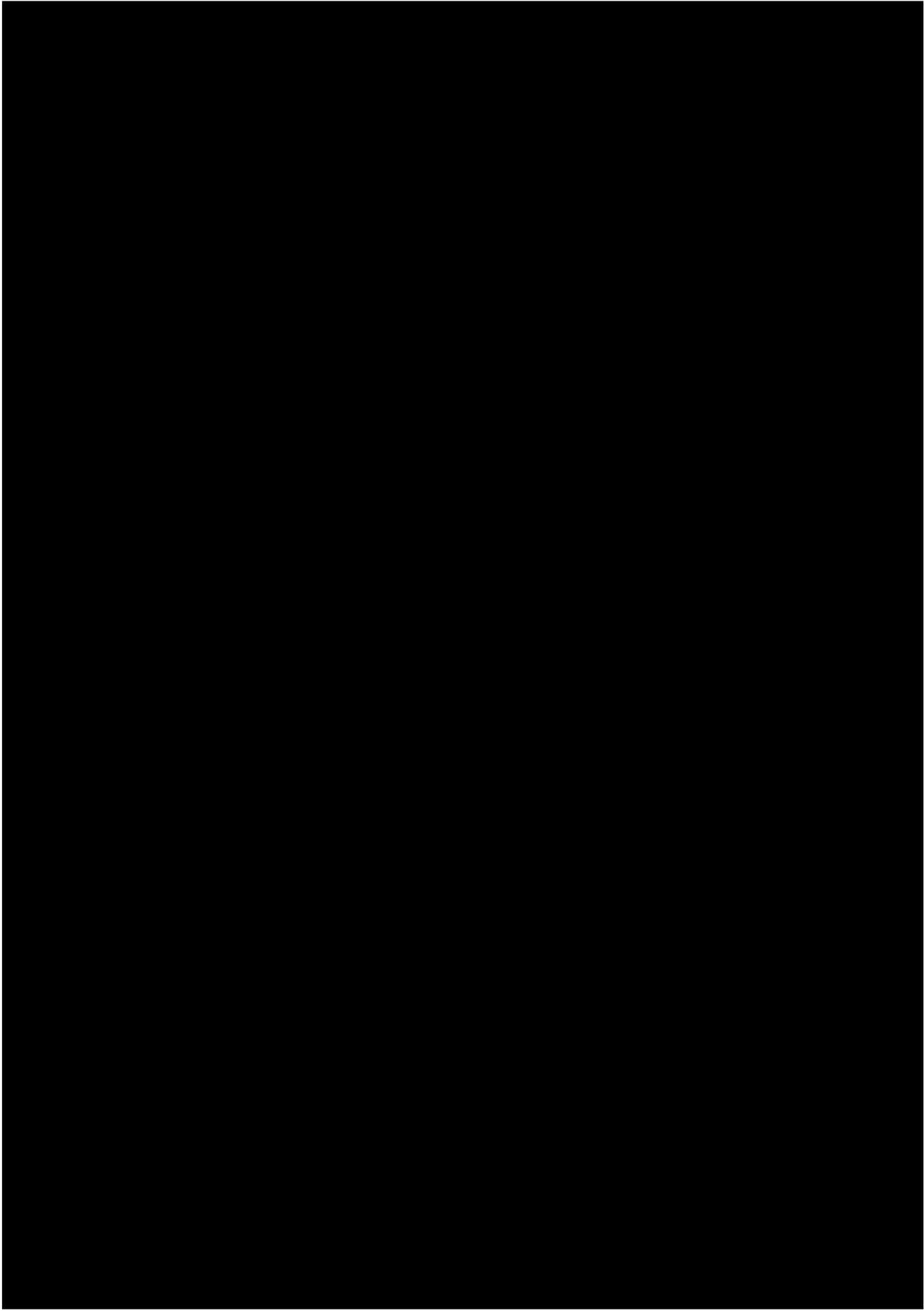
**Kellergeschoss**



**Obergeschoss**







**Bilder**

**Anlage 5**

➤ Feilitzschpark 3, 87645 Schwangau

Ostansicht



Südansicht



Westansicht



Nordwestansicht



Westseite; 2 Stellplätze



Ostseite, Garten



**Bilder**

**Anlage 5**

EG Flur, Eingang



EG Gäste WC



OG Flur



OG Badezimmer 1



OG Badezimmer 2



OG Badezimmer 2

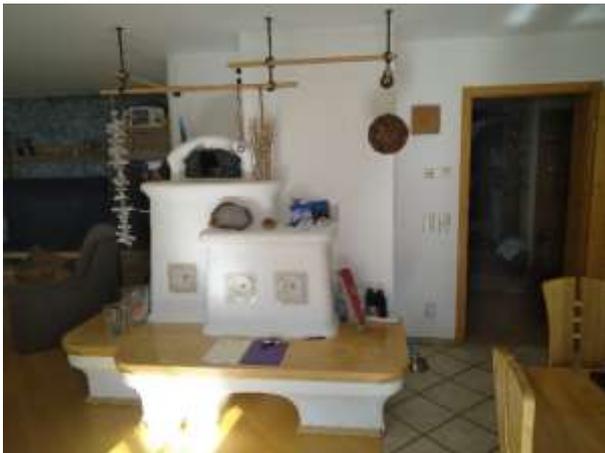


**Bilder**  
Küche

**Anlage 5**



**Wohnen**



**Treppenhaus**



**Dachboden, Rohbau**



**Bilder**

KG Elektro Sicherungskasten, Stromzähler



**Anlage 5**

KG Heizung ...



KG Flur



... mit Technik



Garage ...



... mit Zwischenboden



