



Klaus A. Braun

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB für das mit einem
Doppelhaus**

bebaute Grundstück

Zum Tal 3 und 3a | 87600 Kaufbeuren - Oberbeuren

Gemarkung Oberbeuren | Flurstück 250/5

Amtsgericht Kaufbeuren | K 28/25



Wertermittlungstichtag | 20.11.2025

Verkehrswert (Marktwert) 1.350.000 €

zzgl. Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs – Einbauküche/Möbel 24.900 €

zzgl. Zeitwert der vermeintlichen Betriebsausstattung – PV-Anlage 10.200 €

**Gutachten Nr. 25-044-984
Gutachten vom 02.03.2026**

Braun Immobilienbewertung
Stefanstal 15 | 87600 Kaufbeuren-Kleinkemnat

Tel. 08341 / 96 06 202
Fax 08341 / 99 55 09

Braun Immobilienbewertung
Beckerstraße 7 | 85049 Ingolstadt

Tel. 0841 / 96 78 444
Fax 0841 / 96 78 445

www.Braun-Immobilienbewertung.de
mail@Braun-Immobilienbewertung.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Grundbuchangaben	8
1.2	Vorbemerkungen	9
1.3	Grundlagen	10
1.4	Literaturverzeichnis	11
2	Grundstücksbeschreibung	12
2.1	Makrolage	12
2.2	Mikrolage	13
2.3	Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit	14
2.4	Bodenbeschaffenheit	14
2.5	Nutzung / Grundriss / Wohn- u. Nutzungsflächen	15
2.6	Wohnflächenenermittlung	15
2.6.1	DHH Ost – Zum Tal 3 / Haus 3	15
2.6.2	DHH West – Zum Tal 3a / Haus 3a	18
3	Rechtliche Gegebenheiten	21
3.1	Entwicklungszustand	21
3.2	Planerische Ausweisung / Bauleitplanung	21
3.3	Baugenehmigungen	22
3.4	Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	22
3.5	Abgeschlossenheitsbescheinigung	22
3.6	Denkmalschutz	22
3.7	Hochwasserlage	23
4	Baubeschreibung	24
4.1	Allgemein bautechnische Beschreibung Haus 3	24
4.1.1	Gebäudetechnische Ausstattung	26
4.1.2	Innenausstattung	27
4.1.3	Sonstige bauliche Anlagen	28
4.1.4	Vermeintliches Zubehör	29
4.1.5	Außenanlagen Haus 3	29
4.1.6	Energieausweis	29
4.2	Allgemein bautechnische Beschreibung Haus 3a	30
4.2.1	Gebäudetechnische Ausstattung	32
4.2.2	Innenausstattung	33
4.2.3	Allg. bautechnische Beschreibung Carport Haus 3a	35
4.2.4	Gebäudetechnische Ausstattung	36
4.2.5	Innenausstattung	36
4.2.6	Sonstige bauliche Anlagen	36
4.2.7	Vermeintliches Zubehör	37
4.2.8	Vermeintliche Betriebsausstattung	37
4.2.9	Außenanlagen Haus 3a	38
5	Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden	39
5.1	Haus 3	39
5.2	Haus 3a	39
6	Beurteilung	40
6.1	Grundrissgestaltung	40
6.1.1	Haus 3	40
6.1.2	Haus 3a	40
6.2	Besonnung/Belichtung	40
6.2.1	Haus 3	40
6.2.2	Haus 3a	40
6.3	Bauzustand und Modernisierung	40
6.3.1	Haus 3	40
6.3.2	Haus 3a	40
6.4	Immissionsbelastung	41



6.5	Energetische Betrachtung	41
6.5.1	Haus 3	41
6.5.2	Haus 3a	41
6.6	Drittverwendung	41
6.6.1	Haus 3	41
6.6.2	Haus 3a	41
6.7	Allgemeine Wirtschaftsverhältnisse	41
6.8	Marktlage und Marktuntersuchungen	41
6.9	Marktgängigkeit	44
7	Gesamt- und Restnutzungsdauern	45
7.1	Gesamtnutzungsdauern (GND)	45
7.1.1	Haus 3 - GND	45
7.1.2	Haus 3a - GND	45
7.2	Restnutzungsdauern (RND)	45
7.2.1	Haus 3 - Modernisierung Wohnhaus / fiktive RND	45
7.3	Haus 3a - RND	46
8	Wertermittlung	47
8.1	Schema Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV	48
9	Bodenwert	49
9.1	Vorbemerkung	49
9.2	Fiktive Aufteilung von Flst. 250/5	49
9.3	Vergleichswertverfahren	50
9.4	Bodenrichtwert	50
9.5	Wertanteil Erschließung	50
9.6	Anpassung an konjunkturelle Weiterentwicklung	50
9.7	Weitere wertrelevante Abweichungen	51
9.7.1	Zum Tal 3	51
9.7.2	Zum Tal 3a	51
9.8	Anpassung Bodenrichtwert	52
9.8.1	Zum Tal 3	52
9.8.2	Zum Tal 3a	52
9.9	Bodenwert(e)	52
9.9.1	Zum Tal 3	52
9.9.2	Zum Tal 3a	52
9.9.3	Bodenwert Flst. 250/5 (nachrichtlich)	52
10	Vergleichswertverfahren	53
10.1	Vorbemerkungen	53
10.2	Vergleichswerte	53
10.3	Regressionsgleichung Gutachterausschuss Ostallgäu	53
10.3.1	Haus 3	53
10.3.2	Haus 3a	54
10.4	Anpassung allgemeine an Wertverhältnisse	54
10.5	Haus 3	54
10.6	Haus 3a	54
10.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	55
10.7.1	Haus 3 Instandhaltungsstau / Mängel / Schäden	55
10.7.2	Haus 3a Instandhaltungsstau / Mängel / Schäden	55
10.8	Rechte und Belastungen	56
10.9	Wertableitung Vergleichswert (Gebäudedefaktor)	57
10.9.1	Haus 3	57
10.9.2	Haus 3a	57
11	Ertragswertverfahren	59
11.1	Vorbemerkungen	59
11.2	Allgemeines Ertragswertverfahren	59



11.3	Rohertrag	60
11.4	Mietsituation Wertermittlungstichtag	60
11.5	Mietspiegel und Marktberichte Wohnflächen	60
11.6	Marktüblicher Mietansatz – Jahresrohertrag (JRoE)	61
11.6.1	Haus 3	61
11.6.2	Haus 3a	61
11.7	Bewirtschaftungskosten	62
11.8	Betriebskosten	62
11.9	Verwaltungskosten	62
11.9.1	Haus 3	62
11.9.2	Haus 3a	62
11.10	Instandhaltungskosten	62
11.10.1	Haus 3	63
11.10.2	Haus 3a	63
11.11	Mietausfallwagnis	63
11.11.1	Haus 3	63
11.11.2	Haus 3a	63
11.12	Liegenschaftszinssätze (LZS)	64
11.12.1	Haus 3	64
11.12.2	Haus 3a	64
11.13	Anpassung allgemeine an Wertverhältnisse	65
11.14	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	65
11.15	Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden	65
11.15.1	Haus 3 Instandhaltungsstau / Mängel / Schäden	65
11.15.2	Haus 3a Instandhaltungsstau / Mängel / Schäden	65
11.16	Rechte und Belastungen	65
11.17	Werableitung Ertragswert	66
11.17.1	Haus 3	66
11.17.2	Haus 3a	67
12	Sachwertverfahren	68
12.3.1	Haus 3	69
12.3.2	Haus 3a	69
12.4.1	Haus 3	70
12.4.2	Haus 3a	71
12.5.1	Zum Tal 3	73
12.5.2	Zum Tal 3a	73
12.6	Anpassung allgemeine an Wertverhältnisse	74
12.7.1	Haus 3 Instandhaltungsstau / Mängel / Schäden	74
12.7.2	Haus 3a Instandhaltungsstau / Mängel / Schäden	74
12.9.1	Haus 3	75
12.9.2	Haus 3a	76
13	Gesamtbetrachtung Flst. 250/5 / Zusammenfassung	77
13.1	Vorbemerkung	77
13.2	Ableitung Marktanpassung auf gesamtes Flst. 250/5	78
13.3	Gegenüberstellung der Verfahrensergebnisse	79
14	Fazit	80
14.1	Verkehrswert (Marktwert)	81
14.2	Positives und Chancen vs. Negatives und Gefahren	81
14.3	Haus 3	81
14.4	Haus 3a	81
15	Vermeintliches Zubehör	82
15.1.1	Haus im Tal 3	82
15.1.2	Haus im Tal 3a	82
15.1.3	Zusammenfassung Zeitwert Zubehör	84



16 Vermeintliche Betriebseinrichtung

85

17 Versicherung und Urheberrecht

88

Von diesem Gutachten wurden zwei Ausfertigungen erstellt.
Das Gutachten umfasst 88 Seiten und 11 Anlagen mit 16 Seiten.

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht Kaufbeuren, Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen, gemäß Beschluss vom 16.09.2025 und Auftragschreiben AG Kaufbeuren K 28/25 vom 23.09.2025.

Auftragsumfang

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB für folgende Liegenschaft in 87600 Kaufbeuren:

Grundstück (Anschrift)	Gemarkung	Flst.
Zum Tal 3 und 3a	Oberbeuren	250/5

Definition Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 BauGB:

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

Verwendungszweck

Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag
(zugleich Qualitätsstichtag)

20.11.2025

Tag der Ortsbesichtigung

20.11.2025

Gemarkung

Oberbeuren

Flurstück und Beschrieb

Flst. Nr. 250/5 Zum Tal 3 und 3a, Gebäude- und Freifläche

Grundstücksgröße

1.083 m²

Kurzbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück liegt in Oberbeuren, einem im Südwesten gelegenen Ortsteil der kreisfreien Stadt Kaufbeuren.

Rechtlich gesehen ist es mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Real handelt es sich um die zwei Doppelhaushälften „Zum Tal 3“ und „Zum Tal 3a“, die aber nicht real geteilt sind.

Doppelhaushälfte „Zum Tal 3“

Bei der Doppelhaushälfte „Zum Tal 3“ handelt es sich ursprünglich um den Wohnhausbereich eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens. Das Haus wurde ca. 1929 erstellt und ca. im Jahr 2018 komplett renoviert und modernisiert. Das in Massivbauweise erstellte Gebäude ist teilweise unterkellert und beherbergt ansonsten ein Erd-, ein Ober- und ein ausgebauten Dachgeschoss. Abgesehen von feuchten Kellerwänden befindet sich das Haus in einem insgesamt guten baulichen Zustand. Der energetische Standard ist insgesamt etwas veraltet.

Doppelhaushälfte „Zum Tal 3a“

Die deutlich größere Doppelhaushälfte „Zum Tal 3a“ wurde anstelle des ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteils im Jahr 2019 komplett neu errichtet. Das in Holzbauweise erstellte Gebäude ist nicht unterkellert und beherbergt ansonsten ein Erd-, ein Ober- und ein ausgebauten Dachgeschoss. Der bauliche Zustand ist insgesamt sehr gut, weist aber noch Mängel und ausstehende Restarbeiten auf. Der energetische Standard ist sehr aktuell.

Nutzung / Mieter

Die Gebäude waren zum Wertermittlungsstichtag wie folgt genutzt:

Doppelhaushälfte	Im Tal 3	eigengenutzt
Doppelhaushälfte	Im Tal 3a	eigengenutzt

Wohn- und Nutzungsflächen
Wohnhaus und Anbau

Doppelhaushälfte „Zum Tal 3“

Geschoss	WF	NUF
WH - Zum Tal 3 - Erdgeschoss (EG)	47,86 m ²	m ²
WH - Zum Tal 3 - Obergeschoss (OG)	43,26 m ²	m ²
WH - Zum Tal 3 - Dachgeschoss (DG)	37,16 m ²	m ²
WH - Zum Tal 3 - Kellergeschoss (KG)	m ²	12,54 m ²
Summe anrechenbare Flächen	128,28 m ²	12,54 m ²

Summe Wohnfläche	rd. 128 m²
Summe Nutzungsfläche	rd. 13 m²

Doppelhaushälfte „Zum Tal 3a“

Geschoss	WF	NUF
WH - Zum Tal 3a - Erdgeschoss (EG)	94,08 m ²	10,51 m ²
WH - Zum Tal 3a - Obergeschoss (OG)	87,24 m ²	m ²
WH - Zum Tal 3a - Dachgeschoss (DG)	75,24 m ²	m ²
Summe anrechenbare Flächen	256,56 m ²	10,51 m ²

Summe Wohnfläche	rd. 257 m²
Summe Nutzungsfläche	rd. 11 m²

Der Carport beherbergt Platz für 2 Pkw.

Vermeintliches Zubehör

Vermeintliches wertrelevantes Zubehör ist vorhanden:

Doppelhaushälfte „Zum Tal 3“

1. Einbauküche EG, Küche

Doppelhaushälfte „Zum Tal 3a“

1. Einbauküche	EG, Küche
2. Einbauschränk	EG, Garderobe

Vermeintliche Betriebsausstattung

Als vermeintliche Betriebsausstattung ist vorhanden:

1. Photovoltaikanlage auf dem Dach von Haus 3 und 3a

1.1 Grundbuchangaben

Amtsgericht

Kaufbeuren

Grundbuch von

Oberbeuren

Blattstelle

3553

Flurstück / Kurzbeschreibung / Fläche

lfd. Nr. 1-2) gelöscht

lfd. Nr. 3) Flurstück 250/5
Oberbeuren,
Zum Tal 3, 3a, Gebäude- und Freifläche 1.083 m²

Lasten Abteilung II

lfd. Nr. 1) gelöscht

lfd. Nr. 2) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Kaufbeuren, Ganghoferstr. 9-11, 87600 Kaufbeuren, AZ: K 28/25); eingetragen am 18.07.2025

Lasten Abteilung III

Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Verkehrswertermittlung irrelevant.

Grundbuchauszug vom

21.07.2025, geändert am 18.07.2025

1.2 Vorbemerkungen

Dieses Gutachten basiert auf den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der aktuellen Fassung.

Anlässlich des Ortstermins **war die Besichtigung der Innenräume der beiden Haushälften weitgehend möglich. Die Besichtigung fand in möbliertem Zustand statt; einige Bereiche waren dadurch nur eingeschränkt zugänglich und einsehbar. Der Darstellung der Innenräume von Haus „Zum Tal 3a“ wurde widersprochen.**

Die folgende Wertermittlung basiert auf den in den tatsächlich besichtigten Bereichen gemachten Feststellungen sowie der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation. Für die Bewertung wurden die in diesem Gutachten aufgeführten Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt. Die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Kopien sowie der gegebenen Auskünfte wird vorausgesetzt.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und Einrichtungen der Kommunalverwaltung wurden schriftliche und mündliche Auskünfte eingeholt. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können gemäß der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Bei der Verwendung derartiger Äußerungen oder Auskünfte kann der Sachverständige und Unterzeichnende des Gutachtens keine Gewähr für die Richtigkeit übernehmen.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen bestehender Anlagen oder Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder auf Annahmen beruhen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Untersuchungen des Baugrunds, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile und Eigenschaften von Grund und Boden vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich der Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern und Bewohnern) gefährden.

Dem Gutachten liegen, wenn nicht gesondert erwähnt, keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zugrunde.

Wenn keine anderslautenden Unterlagen/Informationen vorliegen sollten, wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren und dergleichen, die möglicherweise Wert beeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Zur Erschließungsbeitragssituation wird gesondert Stellung genommen.

Angaben über die Marktbedingungen einschließlich der wirtschaftlichen, stadtplanerischen und stadtpolitischen Einflüsse sowie andere Marktdaten stammen aus Quellen von Stadtbehörden sowie privaten und öffentlichen Institutionen und aus der einschlägigen Literatur. Es wird von der Verlässlichkeit dieser Angaben ausgegangen, für ihre Richtigkeit kann aber keine Haftung übernommen werden.



Zur Ermittlung von Mietflächen, Bauzahlen und Ähnlichem mehr wurden die Planungsunterlagen zum Bauantrag mit Flächenangaben zugrunde gelegt. Eine Gewähr diesbezüglich wird ausgeschlossen.

Eventuell bestehende Mietverträge wurden nicht hinsichtlich ihrer rechtlichen Wirksamkeit hin überprüft. Eine Gewähr diesbezüglich wird ausgeschlossen.

Der hier ausgewiesene Verkehrswert nach ImmoWertV berücksichtigt keine mögliche Umsatzsteuer bei gewerblicher Nutzung.

1.3 Grundlagen

Zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Beschluss/Auftragsschreiben AG Kaufbeuren, Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen, AZ: K 28/25 vom 16.09.2025/23.09.2025
- Grundbuchauszug vom 21.07.2025

Sonstige Unterlagen und Informationen

- Auskünfte der Kommunalverwaltung vom 07.10.2025
- Altlastenankunft Umweltamt vom 02.10.2025
- Amtlicher Lageplan vom 28.09.2025
- Luftbild vom 28.09.2025
- Auskünfte des Gutachterausschuss vom 10.02.2026
- Bauakteinsicht am 20.11.2025
 - Bauantragspläne Haus 3 und 3a
 - Wohnflächenberechnung und Baubeschreibung Haus 3a
- Auskünfte zur Ortsbesichtigung am 20.11.2025

Ende der Recherchen am 10.02.2026



1.4 Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage von 2020 und 10. Auflage von 2023.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, Beck-Texte

Mit den weiteren Inhalten:

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

Baunutzungsverordnung – BauNVO

ImmoWertV (2021) 13. Auflage, Kleiber

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010,

Herausgegeben als Anhang der Sachwertrichtlinie (SW-RL)

vom 05.09.2012, BAnz AT 18.10.2012 B1

Die obige Listung stellt nur einen Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur dar. Auf eine umfangreichere Auflistung wurde verzichtet.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Makrolage

Kaufbeuren liegt im Südosten des bayerischen Regierungsbezirks Schwaben und ist als kreisfreie Stadt komplett vom Landkreis Ostallgäu umgeben, für den die Stadt auch den wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt darstellt.

Auf einem Stadtgebiet von 40,02 km² Größe, leben rd. 48.151 Einwohner (Stand 31.03.2025), was einer Bevölkerungsdichte von 1.203 Einwohnern pro km² gleichkommt. Es gibt insgesamt sechs Stadt- bzw. Ortsteile, nämlich Kaufbeuren (Altstadt), Neugablonz im Nordosten, Hirschzell im Südosten, Kemnat im Westen, Oberbeuren im Südwesten und Kaufbeuren-Nord.

Kaufbeuren bietet Unternehmen gute Voraussetzungen und ein Umfeld, in dem sich Mitarbeiter wohlfühlen können. Eine intakte Umwelt, reizvolle Umgebung sowie ein spannungsfreies Sozialgefüge stellen gewichtige Standortfaktoren dar. Kaufbeuren verfügt über ein reichhaltiges und abwechslungsreiches Kulturangebot.

Die bekannte Gablonzer Industrie aus dem Sudetenland hat sich nach dem Krieg im Kaufbeurer Ortsteil Neugablonz niedergelassen und in damals kurzer Zeit ihren Ruf als führende Glas-, Metall- und Schmuckwarenindustrie neu begründet. Im Lauf der Jahre bildeten die mittelständischen Unternehmen in Neugablonz ein großes Potenzial an technisch und handwerklich hoch qualifizierten Mitarbeitern heran. Die Industrieansiedlungen in Kaufbeuren sind daher vor allem in den Bereichen der Oberflächentechnik, Mikroelektronik und Maschinenbau tätig (z. B. STW GmbH).

Ein weiterer Baustein für die zukünftige Entwicklung Kaufbeurens wurde zuvor mit der Ansiedlung des Entwicklungszentrums für Mikrotechnik im INNOVA Allgäu Hightech-Park gelegt. Ein Meilenstein ist der Ausbau dieser Einrichtung zu einem von bundesweit sechs Applikationszentren für Mikrosystemtechnik. Eine Berufsschule mit Schwerpunkt Wirtschaft und Technik und das GTB Kaufbeuren (gewerblich-technisches Bildungszentrum unter Trägerschaft der IHK) sorgen für die benötigte Facharbeiterschaft.

Einige statistische Informationen über Kaufbeuren

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (01/2025) 19.600

- davon in der Land- und Forstwirtschaft	0,1 %
- davon im produzierenden Gewerbe	26,3 %
- davon in Handel/Verkehr/Gastgewerbe	18,3 %
- davon im Dienstleistungsbereich	55,3 %

Arbeitslosenquote (09/2025) 4,9 %

Einzelhandelszentralität (2025) 145 (Bundesdurchschnitt 100)

Kaufkraft (2025) 102 (Bundesdurchschnitt 100)

Einzugsgebiet (2025) 140.000 Personen

Die kommunalen Kosten bewegen sich mit 250 % für die Grundsteuer A, 15 % für die Grundsteuer B sowie mit 385 % als Gewerbesteuer unterhalb des Landesdurchschnitts.

2.2 Mikrolage

Lage örtlich

Das Bewertungsgrundstück liegt im südwestlichen Bereich von Kaufbeuren im Stadtteil Oberbeuren etwa 2,5 km von der Stadtmitte Kaufbeurens entfernt.

Wichtige benachbarte Gemeinden und Städte von Kaufbeuren sind im Norden Mindelheim und Bad Wörishofen, im Süden Marktoberdorf, im Westen Obergünzburg sowie im Osten Schongau/Peiting.

Verkehrslage

Kaufbeuren ist an zwei Bundesstraßen angeschlossen. Die B12 führt mit direktem Anschluss an Kaufbeuren vorbei und die B16 verläuft durch Kaufbeuren. Die nächstliegende Autobahn A96 ist ca. 15 km von Kaufbeuren entfernt; die Zuführung erfolgt über die teilweise vierspurig ausgebauten B12. Die A7 (Flensburg–Füssen) ist von Kaufbeuren aus in etwa 30 Autominuten erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel

Kaufbeuren verfügt über ein eigenes Stadtbusnetz. Die nächste Haltestelle „Oberbeuren“ befindet sich etwa 500 m entfernt an der Lindauer Straße.

Der Bahnhof Kaufbeuren befindet sich in rd. 4 km Entfernung. Im Fernverkehr der Deutschen Bahn AG halten dort täglich zwei InterCity-Züge. Der Arriva-Länderbahn-Express mit den Endhaltepunkten München und Oberstdorf verkehrt im Stundentakt.

Der internationale Flughafen München, mit einer Entfernung von rund 100 km, wird in ca. 1 ½ h Fahrzeit über B12, A96, A99 und A92 erreicht. Der Allgäu Airport in Memmingen ist in rund 40 Minuten Fahrzeit über die B16 und A96 zu erreichen.

Erreichbarkeit der Einrichtungen für den täglichen Bedarf

Ladenlokale für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Apotheken sind in Kaufbeuren in großer Zahl vorhanden.

Der nächste Supermarkt befindet sich rd. 600 m entfernt in der Lindauer Straße. Auch im Ortskern von Oberbeuren gibt es einige Einkaufsmöglichkeiten und ansonsten im weiteren Stadtgebiet.

Kindergärten und Schulen

Der nächstgelegene Kindergarten befindet sich in Oberbeuren rd. 600 m entfernt vom Bewertungsgrundstück.

Die Grundschule Kaufbeuren-Oberbeuren befindet sich direkt gegenüber des Bewertungsgrundstücks. Weiterführende Schultypen liegen verteilt im Stadtgebiet.

Umwelteinflüsse

Das Bewertungsgrundstück liegt in einer insgesamt ruhigen Wohnlage in Oberbeuren. Immissionseinwirkungen ergeben sich durch den Betrieb der benachbarten Volksschule Kaufbeuren-Oberbeuren.

Wohnlage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Oberbeuren und damit in einem der beliebtesten Wohnlagen in der Stadt. Die nähere Umgebung ist geprägt von dem südlich gelegenen Nachbargrundstück der Volksschule Kaufbeuren-Oberbeuren und der nordwestlich gelegenen Sportanlage.

2.3 Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit

Ansonsten besteht die umliegende Bebauung aus individuellen Wohnhäusern und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise mit bis zu zwei Vollgeschossen. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und sonstigen Lageeigenschaften ist nach Einschätzung eine **durchschnittliche bis gute Wohnlage** gegeben.

Das Flurstück 250/5 ist ein Eckgrundstück und hat einen trapezartigen Zuschnitt.



Auszug aus dem Lageplan mit Kennzeichnung von Flst. 250/5

Die Straßenfrontlänge zur Straße im Süden beträgt knapp 40 m und die Grundstücksgrenze im Norden weist eine Länge von insgesamt rd. 55 m auf. Die Grundstückstiefe beträgt ca. 23 m und die Straßenfrontlänge im Südosten rd. 27 m. Die Grundstückstopographie ist eben ausgebildet.

2.4 Bodenbeschaffenheit

2.4.1 Baugrund

Hinsichtlich der Qualität des Baugrunds ist nichts bekannt, da keine Bodenuntersuchungen durchgeführt wurden. Aufgrund der Tatsache, dass bei Inaugenscheinnahme keine außergewöhnlichen Setzrisse an den baulichen Anlagen festgestellt wurden, welche auf den Baugrund zurückzuführen wären, können normale Gründungsverhältnisse unterstellt werden.

Für das Bewertungsgrundstück wird ungeprüft ein **tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit** unterstellt.

2.4.2 Altlasten / Bodenverunreinigungen

Aus der bekannten vergangenen und ausgeübten Nutzung lassen sich keine Bodenverunreinigungen folgern. Gemäß Auskunft des Umweltamts liegt für das Flurstück Nr. 250/5, der Gemarkung Oberbeuren, keine Eintragung im Altlastenkataster vor.

Für die Wertermittlung wird im Weiteren ungeprüft **ein altlastenfreier Zustand unterstellt**.

2.5 Nutzung / Grundriss / Wohn- u. Nutzungsflächen

Das Flst. 250/5 ist ein Eckgrundstück und aus südlicher sowie aus süd-östlicher Richtung von der Straße „Zum Tal“ aus erschlossen. Die Grundstücksbebauung besteht im Wesentlichen aus zwei Doppelhaushälften:

1) „Zum Tal 3“ östliche Doppelhaushälfte ca. 336 m²

2) „Zum Tal 3a“ westliche Doppelhaushälfte ca. 747 m²

Flurstück 250/5 1.083 m²



Luftbild von Flst. 250/5 mit Kennzeichnung der beiden Doppelhaushälften „Zum Tal 3“ (blau) und „Zum Tal 3a“ (rot).

2.6 Wohnflächenermittlung

Die Wohnflächen wurden, soweit bei den einzelnen Flächenermittlungen nicht anderweitig beschrieben, anhand der zur Verfügung gestellten Wohnflächenermittlung und der Planzeichnungen zum Bauantrag ermittelt.

Die Wohnflächenermittlung basiert auf der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Da die Flächen- und Maßangaben in Plänen auf Rohbaumaßen basieren, wird, soweit nicht anderweitig angegeben, für Putz- und Wandverkleidungsflächen ein Flächenabzug von -3 % vorgenommen.

Flächenbereiche im Dachgeschoss mit lichten Raumhöhen zwischen 1 m und 2 m werden zu 1/2 ihrer Grundfläche als Wohnfläche gewertet und Flächenbereiche mit weniger als 1 m lichter Raumhöhe werden überhaupt nicht als Wohnflächen gewertet (gem. WoFIV). Terrassen- und Balkonflächen werden vor Ort gemessen, aus den Plänen entnommen oder geschätzt und analog zum Standardansatz der WoFIV zu 1/4 als Wohnfläche gewertet, maximal aber bis zu 1/2.

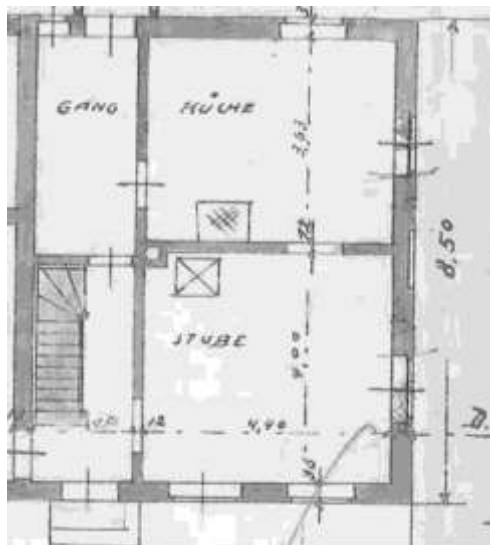
2.6.1 DHH Ost – Zum Tal 3 / Haus 3

Außenmaße ca. 7,00 m x 8,50 m (lt. Plan)

Geschosse Kellerraum (Teilunterkellerung)
Erdgeschoss
Obergeschoss
Dachgeschoss

Erdgeschoss

▲ Norden



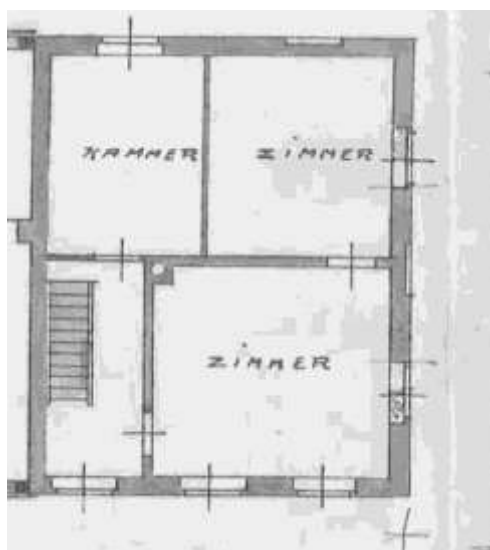
Doppelhaushälfte Ost „Zum Tal 3“ – Grundriss EG

Wohnfläche EG

Nr.	Raumbezeichnung	Ansatz	WF	NUF
1	Gang	1,85*5,3-1*2,8	7,01 m ²	
2	Bad	1,85*2,36	4,37 m ²	
3	Küche	4,4*3,63	15,97 m ²	
4	Stube	4,4*4-0,4*0,4	17,44 m ²	
Flächensummen I			44,79 m ²	
abzgl. Putz/Verkleidungsflächen -3 %			-1,34 m ²	
Flächensummen II			43,45 m ²	
Terrasse (zu 1/4)		1/4*(4,2*3+4,2*1,2)	4,41 m ²	
Flächensummen III			47,86 m ²	
Anrechenbare Flächen			rd. 48 m²	

Obergeschoss

▲ Norden



Doppelhaushälfte Ost „Zum Tal 3“ – Grundriss OG

Wohnfläche OG

Nr.	Raumbezeichnung	Ansatz	WF	NUF
1	Flur	1,85*4,42-1*2,8	5,38 m ²	
2	Zimmer Südost	4,4*4-0,4*0,4	17,44 m ²	
3	Zimmer Nordost	3,25*3,63	11,80 m ²	
4	Bad	2,75*3,63	9,98 m ²	
Flächensummen I			44,60 m ²	
abzgl. Putz/Verkleidungsflächen -3 %			-1,34 m ²	
Flächensummen II			43,26 m ²	
Anrechenbare Flächen		rd.	43 m²	

Dachgeschoss

Für das nachträglich ausgebaute Dachgeschoss gibt es keinen Grundrissplan. Das Dachgeschoss besteht aus nur einem ausgebauten Studio.

Die Flächen wurden vor Ort gemessen und zusammen mit den Plandarstellungen wurde überschlägig die Wohnfläche ermittelt.

Wohnfläche DG

Nr.	Raumbezeichnung	Ansatz	WF	NUF
1	Studio	8,07*6,53-(2*0,3*6,53)- (2*1/2*1,35*6,53)-(1*2,8)	37,16 m ²	
Anrechenbare Flächen		rd.	37 m²	

Kellergeschoss

Das Gebäude ist teilunterkellert mit einem Kellerraum.

Nr.	Raumbezeichnung	Ansatz	WF	NUF
1	Kellerraum	3,87*2,16+1,78*3,92- 1*2,8		12,54 m ²
Anrechenbare Flächen		rd.	0 m²	13 m²

Zusammenfassung Wohn- und Nutzungsflächen

Geschoss	WF	NUF
WH - Zum Tal 3 - Erdgeschoss (EG)	47,86 m ²	m ²
WH - Zum Tal 3 - Obergeschoss (OG)	43,26 m ²	m ²
WH - Zum Tal 3 - Dachgeschoss (DG)	37,16 m ²	m ²
WH - Zum Tal 3 - Kellergeschoss (KG)	m ²	12,54 m ²
Summe anrechenbare Flächen	128,28 m ²	12,54 m ²
Summe Wohnfläche	rd. 128 m²	
Summe Nutzungsfläche		rd. 13 m²

Außenanlagen

Die Freiflächen gliedern sich wie folgt:

- Nord Grünstreifen
- Ost Vorgarten / Parkplatzfläche
- Süd Gartenfläche / Terrasse / Hauszugang
- West Haus 3a

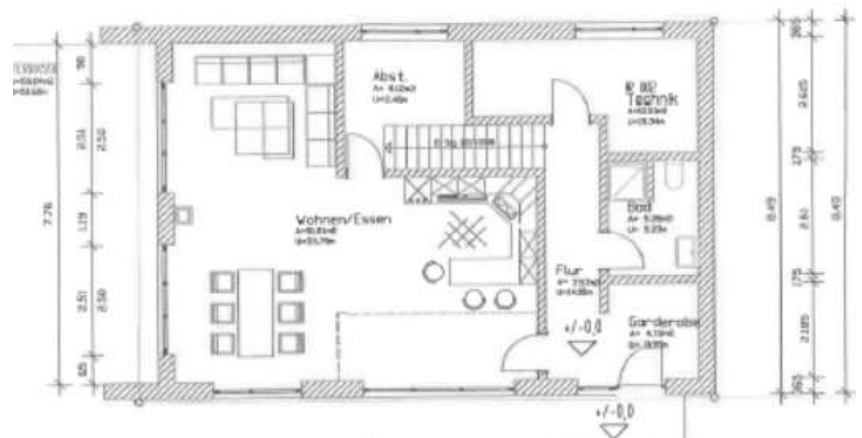
2.6.2 DHH West – Zum Tal 3a / Haus 3a

Außenmaße ca. 13,99 m x 8,49 m (lt. Plan)
 Geschosse Erdgeschoss
 Obergeschoss
 Dachgeschoss

Die Flächenangaben der Innenräume wurden aus den Flächenermittlungen des Bauträgers aus dem Bauantrag übernommen.

Erdgeschoss (EG)

▲ Norden

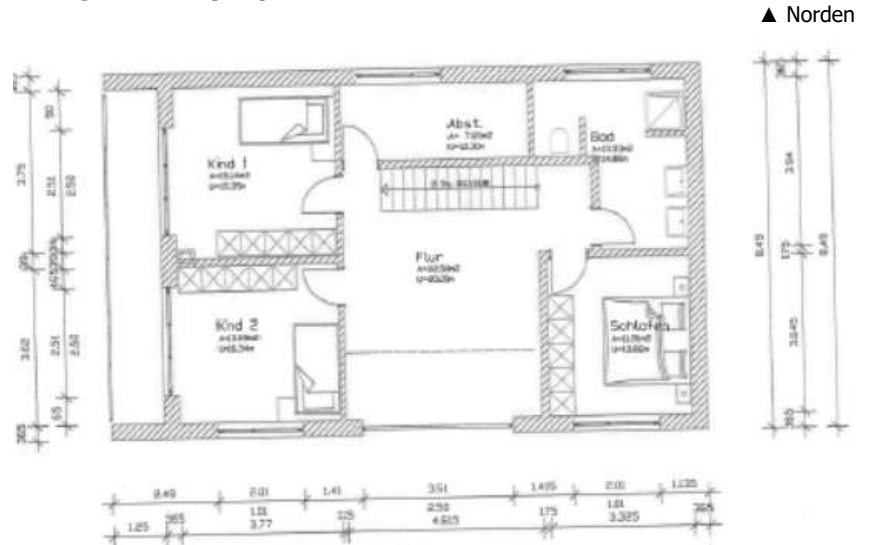


Doppelhaushälfte Zum Tal 3a – Grundriss EG

Wohnfläche EG

Nr.	Raumbezeichnung	Ansatz	WF	NUF
1	Garderobe	Flächenermittlung Bauantrag	4,72 m²	
2	Flur	Bauantragsplan	7,57 m²	
3	Bad	Bauantragsplan	5,25 m²	
4	Wohnen/Essen	Bauantragsplan	51,61 m²	
5	Abstellraum	Bauantragsplan	8,12 m²	
6	Technikraum	Bauantragsplan		10,51 m²
Summe			77,27 m²	10,51 m²
Terrasse (zu 1/4)			16,81 m²	0,00 m²
Summe II			94,08 m²	10,51 m²
Anrechenbare Flächen		rd.	94 m²	11 m²

Obergeschoss (OG)

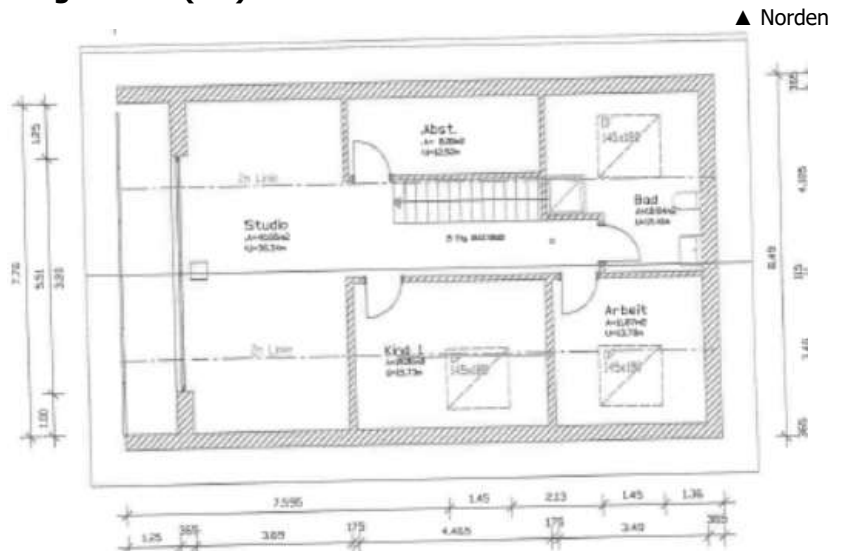


Doppelhaushälfte Zum Tal 3a – Grundriss OG

Wohnfläche OG

Nr.	Raumbezeichnung	Ansatz	WF	NUF
1	Flur	Bauantragsplan	22,50 m²	
2	Kind 1	Bauantragsplan	15,14 m²	
3	Kind 2	Bauantragsplan	13,69 m²	
4	Abstellraum	Bauantragsplan	7,65 m²	
5	Bad	Bauantragsplan	13,93 m²	
6	Schlafen	Bauantragsplan	11,91 m²	
Summe			84,82 m²	
Balkon (zu 1/4)			2,42 m²	
Summe II			87,24 m²	
Anrechenbare Flächen			rd.	87 m²

Dachgeschoss (DG)



Doppelhaushälfte Zum Tal 3a – Grundriss DG

Anmerkung | Die Raumaufteilung weicht im Detail etwas von der Darstellung ab (Studio und Flur sind durch eine Wand getrennt)

Wohnfläche DG

Nr.	Raumbezeichnung	Ansatz	WF	NUF
1	Studio (Flur/Zimmer)	40,95-(1/2*2*3,69*2)	40,95 m ²	
2	Kind 1	15,21-(1/2*4,465*2)	10,75 m ²	
3	Abstellraum	1/2*8	4,00 m ²	
4	Bad	12,94-(1/2*3,582*2)	9,36 m ²	
5	Arbeit	11,87-(1/2*3,49*2)	8,38 m ²	
Summe			73,44 m ²	
Balkon (zu 1/4)			1,80 m ²	
Summe II			75,24 m ²	
Anrechenbare Flächen		rd.	75 m²	

Zusammenfassung Wohn- und Nutzungsflächen Wohnhaus

Geschoss	WF	NUF
WH - Zum Tal 3a - Erdgeschoss (EG)	94,08 m ²	10,51 m ²
WH - Zum Tal 3a - Obergeschoss (OG)	87,24 m ²	m ²
WH - Zum Tal 3a - Dachgeschoss (DG)	75,24 m ²	m ²
Summe anrechenbare Flächen	256,56 m ²	10,51 m ²
Summe Wohnfläche	rd. 257 m²	
Summe Nutzungsfläche		rd. 11 m²

Carport mit Lagerschuppen

Standort	Grundstück Südostecke
Außenmaße	ca. 6,00 m x 8,00 m (lt. Plan)
Geschosse	Erdgeschoss

Außenanlagen

Die Freiflächen gliedern sich wie folgt:

- Nord	Grünstreifen
- West	Privatgartenfläche / Terrasse
- Süd	Garten- u. Vorgartenfläche / Terrasse / Hauszugang
- Ost	Haus 3

3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Entwicklungszustand

Das Flurstück 250/5 der Gemarkung Oberbeuren ist ein voll erschlossenes, bebautes Grundstück. Es handelt sich um „**Baureifes Land**“ gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

3.2 Planerische Ausweisung / Bauleitplanung

Das Bewertungsgrundstück liegt laut Auskunft der Kommunalverwaltung im Geltungsbereich eines nach § 34 BauGB gültigen Ortsinnenbereichs.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung von Flst. 250/5 (rot)

Zulässige Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist das Bewertungsgrundstück aus Teil eines Dorfgebiets (MD) aus:

"§ 5 BauNVO: (1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. (2) Zulässig sind 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, 3. sonstige Wohngebäude, 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 6. sonstige Gewerbebetriebe, 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 8. Gartenbaubetriebe, 9. Tankstellen. (3) Ausnahmsweise können Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden."

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 34 BauGB sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn sich diese nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

3.3 Baugenehmigungen

Es wurde Einsicht in die Bauakte der Stadt vorgenommen. Darin wurden folgende Baugenehmigungen vorgefunden:

Zum Tal 3

1) „Erbauung eines Wohnhauses“ mit ortspolizeilicher Bestätigung vom 02.02.1929

2) „Verlängerung des Anwesens“ Planzeichnungen von 1936

Zum Tal 3a

1) „Neubau eines Einfamilienhauses“ mit Baugenehmigung Stadt Kaufbeuren Nr. 20180203/0007 vom 29.05.2018 und Mitteilung der Nutzungsaufnahme vom 01.11.2019

Soweit erkennbar, weisen die baulichen Anlagen keine genehmigungspflichtigen Abweichungen gegenüber den Plandarstellungen und den Vorgaben des Bebauungsplans auf. Deshalb und aufgrund des Alters der baulichen Anlagen kann von einem **bauaufsichtlich genehmigten Zustand** ausgegangen werden.

3.4 Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt aus südöstlicher Richtung von der Straße „Zum Tal“.

Straßenoberflächen	Asphaltbelag
Gehweg	-
Leitungen in der Straße	Strom, Wasserver- u. -entsorgung

Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind sämtliche Erstherstellungsbeiträge gemäß BauGB abgegolten. Der Wertermittlung wird unterstellt ein

erschließungsbeitragsfreier Zustand (ebf).

3.5 Abgeschlossenheitsbescheinigung

Für das Flst. 250/5 der Gemarkung Oberbeuren wurde keine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt. Das Grundstück besteht aus einer Einheit.

Gemäß telefonischer Auskunft des Bauordnungsamts gibt es keine Satzung zur Regelung von Mindestgrößen von Doppelhaushälften-Grundstücken¹. Eine Realteilung des Grundstücks wäre somit aus dieser Sicht möglich.

3.6 Denkmalschutz

Die Eintragung in die Denkmalschutzliste stellt eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums dar. Diese Beschränkung zählt zu den faktischen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten, die den Verkehrswert beeinflussen können. Besonders wird der Wert durch ein Instandsetzungs- und Instandhaltungsgebot sowie ein Abbruchverbot wesentlich beeinflusst.

Der Denkmalschutz kann sich insbesondere auf den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen auswirken. Es besteht **kein Denkmalschutz**².

¹ telefonische Auskunft Bauordnungsamt/Bauplanungsamt Kaufbeuren vom 06.02.2026

² <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas>



3.7 Hochwasserlage

Gemäß dem Umweltatlas³ „Naturgefahren“ befindet sich das Bewertungsgrundstück außerhalb von Hochwassergefahrenflächen.

Demnach liegt **keine Hochwasserlage** vor.

³ <https://www.umweltatlas.bayern.de>

4 Baubeschreibung

4.1 Allgemein bautechnische Beschreibung Haus 3

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baubeschreibung nicht jedes Detail erfasst. Es werden hier nur die wesentlichen wertrelevanten Zustandsmerkmale aufgenommen, wie sie für die Bewertung für erforderlich sind.



Ansicht aus Richtung Südosten

Art des Gebäudes

Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus)

Geschosse

Kellerraum	(KG)	lichte Raumh. ca. 2,37 m (lt. Plan)
Erdgeschoss	(EG)	lichte Raumh. ca. 2,29 m (gemessen)
Obergeschoss	(OG)	lichte Raumh. ca. 2,31 m (gemessen)
Dachgeschoss	(DG)	lichte Raumh. UK First ca. 3,44 m (gemessen)

Brutto-Grundfläche (BGF)

Berechnung nach DIN 277/2005. Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes.

Die Berechnung erfolgt überschlägig nach den äußeren Maßen eines Bauwerkes unter Abzug nicht nutzbarer Dachflächen und konstruktiv bedingter Hohlräume.

Die BGF wurde anhand der zur Verfügung gestellten Planunterlagen ermittelt. Im Bereich der Teilunterkellerung wurden Rückschlüsse aus den Innenmaßen unter Addierung der angenommenen Mauerwanddicken zum Ansatz gebracht.

BGF Wohnhaus – unterkellerten Bereich - NHK-Typ 2.11

Geschoss (Maße im Ansatz in m)

KG (Teilunterkellerung)		
4,5*4,7	ca.	21,15 m²
EG		
4,5*4,7	ca.	21,15 m²
OG		
4,5*4,7	ca.	21,15 m²
DG		
4,5*4,7	ca.	21,15 m²
Summe		84,60 m²

Brutto-Grundfläche (BGF) Zum Tal 3 unterkellert rd. 85 m²

BGF Wohnhaus – nicht unterkellert Bereich - NHK-Typ 2.31
Geschoss (Maße im Ansatz in m)

EG		
8,5*7-4,5*4,7	ca.	38,35 m²
OG		
8,5*7-4,5*4,7	ca.	38,35 m²
DG		
8,5*7-4,5*4,7	ca.	38,35 m²
Summe		115,05 m²

Brutto-Grundfläche (BGF) Zum Tal 3 rd. 115 m²

Baujahr (Einzug)	ca. 1929 (gemäß Bauakte und gem. Auskunft)			
Modernisierungen / Renovierungen	ca. 2018	Komplettrenovierung (gemäß Auskunft)		
Konstruktionsart	Massivbauweise			
Decken	Kellergeschoss (KG)	Massivdecke	gemäß Anschein	
	Erdgeschoss (EG)	Holzbalkendecke	gemäß Anschein	
	Obergeschoss (OG)	Holzbalkendecke	gemäß Anschein	
Fundamente	Streifen- und Einzelfundamenten (vermutlich)			
Kelleraußenwände	Massivwände (vermutlich Mauerwerk)			
Außenwände	Mauerwerkswände	(lt. Plan ca. 38 cm)		
Tragende Wände	Mauerwerkswände	(lt. Plan überwiegend 12 cm)		
Fassaden	Art der Ausführung	Mauerwerkslochfassaden		
	Oberflächen/Farbe	Verputz, weißer Anstrich, Sockel farblich im Grau abgesetzt		
Treppen	<u>Wohnhaus - Treppe KG-EG</u>			
	Art der Ausführung	Holzwangentreppe		
	Form	geradeläufig		
	Stufenbeläge	Holztrittstufen		
	Geländer	-		
	<u>Wohnhaus - Treppe EG-OG-DG</u>			
	Art der Ausführung	Holzwangentreppe (Wangen weiß gestrichen)		
	Form	geradeläufig		
	Stufenbeläge	Trittstufen	Holz	
		Setzstufen	Holz mit weißem Anstrich	
	Geländer	Holzstäbchengeländer mit Holzhandlauf		
Dach	Dachform	Satteldach, Dachneigung ca. 35° (lt. Plan)		
	Konstruktion	handwerklicher Holzdachstuhl		
	Dachhaut	Flachdachpfannen profiliert, grau		
	Dämmung	Zwischensparren- und Aufsparrendachdämmung (gemäß Auskunft)		
	Dachüberstand	Firstseigen	ca. 80 cm (geschätzt)	
		Traufseiten	ca. 80 cm (geschätzt)	
	Entwässerung	Fall- und Dachrinnen aus Blech		
	Dachflächenfenster	-		
	Kaminverkleidung	Blechverkleidung		

Fenster- und Fenstertüren	Art der Ausführung	Kunststoff-Alurahmenfenster (Auskunft)		
	Rahmen	raumseitig	weiß	
		außenseitig	weiß	
	Verglasung	Dreischeibenisolierverglasung		
	Sonnenschutz	-		
	Fensterbänke	raumseitig	überw. Holzfensterbänke	
		außen	Blech	
Eingangstür	Art der Ausführung	massive Holzrahmenfüllungstür mit Blockzarge		
	Oberflächen/Rahmen	Holz Natur / lackiert		
	Verglasungen	Türblatt mit Zweischeibenisolierverglasung		
	Beschläge	Drehbeschlag		
	Einbausituation	Südseite		
Innenwände	Art der Ausführung	Mauerwerkswände		
4.1.1 Gebäudetechnische Ausstattung				
Ausstattung Heizung / Warmwasser	Heizsystem	Gastherme Fabrikat Vaillant gem. Auskunft aus dem 2010er-Jahren		
	Energieträger	Gas		
	Brennstofflager	unterirdischer Gas-Erdtank im Garten		
	Installationen	KG	überwiegend nicht sichtbar ausgeführte Installation auf Putz, im Technikraum auf Putz	
		EG-DG	überwiegend nicht sichtbar ausgeführte Installation unter Putz bzw. in Vorwänden	
	Raumheizungen	KG	-	
		EG	Heizkörper	
		OG	Heizkörper	
		DG	Fußbodenheizung im Bad Heizkörper	
	Verbrauchserfassung	-		
	Standard durchschnittlich			
Sanitärinstallation und -ausstattung	Installationen	KG	überwiegend nicht sichtbar ausgeführte Installation auf Putz, im Technikraum auf Putz	
		EG-DG	überwiegend nicht sichtbar ausgeführte Installation unter Putz bzw. in Vorwänden	
	Ausstattung	Die Sanitärmöbel stammen gem. Auskunft von ca. 2018. Sie sind in hellen Farbtönen ausge- führt. Die Armaturen sind verchromt ausge- führt. Die Sanitärausstattung ist bei den Innen- räumen mit aufgeführt.		
	Verbrauchserfassung	1 Zähler		



Elektroinstallation und -ausstattung	Außen	Wasserauslass auf der Ostseite	
	Standard durchschnittlich		
	Installationen	KG	überwiegend nicht sichtbar ausgeführte Installation auf Putz, im Technikraum auf Putz
		EG-DG	überwiegend nicht sichtbar ausgeführte Installation unter Putz bzw. in Vorwänden
	Absicherungen	ausreichend viele Sicherungskreise mit Sicherungsautomaten vorhanden, FI-Schutzschalter ist vorhanden	
	Verbrauchserfassung	1 Zähler vorhanden	
	Steckdosen/Licht	Steckdosen und Lichtauslässe sind in durchschnittlicher Anzahl vorhanden.	
	Sonstiges	Wallbox für Elektro-Pkw vorhanden	
	Telefon/Internet	Anschluss vorhanden	
	Standard durchschnittlich		
Gebäudelüftung	Fensterlüftung		
Standard einfach bis durchschnittlich			
4.1.2 Innenausstattung			
Kellergeschoss (KG)			
Standard einfach			
<u>Keller</u>			
Boden	Estrich, teilweise mit Anstrich		
Wände	Verputz, Anstrich weiß		
Decken	Beton, Anstrich weiß		
Erdgeschoss			
Standard durchschnittlich			
<u>Gang</u>			
Boden	großformatige Bodenfliesen		
Wände	Verputz, Anstrich weiß		
Decke	Verputz, Anstrich weiß		
<u>WC</u>			
Boden	großformatige Bodenfliesen		
Wände	großformatige Wandfliesen halbhoch, oberhalb davon Verputz, Anstrich weiß		
Decken	Verputz, Anstrich weiß		
Sonstiges/Ausstattung	- Wandhänge-WC mit Unterputzspülkasten - Wandhängewaschbecken - Anschluss für Waschmaschine vorhanden		

<u>Küche</u>		
Boden	Parkettdielen	
Wände	Verputz, Anstrich weiß, spritzfester Anstrich bei Küchenzeile	
Decken	Verputz, Anstrich weiß	
Sonstiges	Wasser- und Stromanschlüsse für Küchenzeile vorhanden	
<u>Stube</u>		
Boden	Parkettdielen	
Wände	Verputz, Anstrich weiß	
Decke	Verputz, Anstrich weiß	
Obergeschoss	Standard durchschnittlich	
<u>Flur</u>		
Boden	Parkettholzdielen	
Wände	Verputz, Anstrich weiß	
Decke	Verputz, Anstrich weiß	
<u>Zimmer allgemein</u>		
Boden	Parkettholzdielen	
Wände	Verputz, Anstrich weiß	
Decken	Verputz, Anstrich weiß	
<u>Bad</u>		
Boden	großformatige Bodenfliesen	
Wände	großformatige Wandfliesen halbhoch, oberhalb davon Verputz, Anstrich weiß	
Decken	Verputz, Anstrich weiß	
Sonstiges/Ausstattung	- Wandhänge-WC mit Unterputzspülkasten - Wandhängewaschbecken - Badewanne	
Dachgeschoss	Standard durchschnittlich	
<u>Studio</u>		
Boden	Parkettholzdielen	
Wände	Verputz, Anstrich weiß / sichtbare Holztragstruktur Dachstuhl integriert	
Dachschrägen	Verputz, Anstrich weiß	
Innentüren	<u>Kellertüren KG</u>	keine
	<u>EG/OG/DG</u>	
	Art der Ausführung	Röhrenspanholztüren mit Umfassungszarge
	Oberflächen	weiße Kunststoffbeschichtung / Lackierung
	Standard einfach bis durchschnittlich	
4.1.3 Sonstige bauliche Anlagen	<u>1. Vordach Hauseingang</u>	
	Art der Ausführung	Vordach
	Konstruktion	Ganzglasdach mit Punkthaltern aus Metall mit Befestigung an Fassade
	Form/Größe	rechteckig, ca. 1,00 m x 0,75 m (geschätzt)

4.1.4 Vermeintliches Zubehör

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen.

Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden.

Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil (BGB § 93) einer Sache (Urteil BFH DB 71, 656) sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist (Urteil BGH NJW-RR 90).

Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

Es wurde **folgendes vermeintliches Zubehör vorgefunden:**

1. Einbauküche (EG, Küche)

Baujahr	ca. 2018 (gem. Auskunft)
Fronten	weiß lackiert oder foliert
Arbeitsplatte	Holz
Ausstattung	Herd, Backofen, Spülmaschine, Spülmaschine, Kühlschrank, Dunstabzug

4.1.5 Außenanlagen Haus 3

Die Freiflächen gliedern sich wie folgt:

- Nord	Grünstreifen
- Ost	Vorgarten / Parkplatzfläche
- Süd	Gartenfläche / Terrasse / Hauszugang
- West	Nachbarhaus Haus 3a

Zufahrt/Hoffläche	Osten	Pflastersteinbeläge
Terrassen Haus	Süden Westen	großformatige Plattenbeläge
Gartenflächen	Süden/Osten	überwiegend Rasenfläche mit vereinzelt Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen Strauchanpflanzungen
Randstreifen	Nord	Betonplatte/Kies
Einfriedungen		Streckmetallgitterzaun mit integriertem Gartentürchen

Standard | **einfach bis durchschnittlich**

4.1.6 Energieausweis

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Aufgrund der Bauausführung und der gebäudetechnischen Ausstattung ist nach Einschätzung gegeben ein

insgesamt etwas veralteter energetischer Standard.

4.2 Allgemein bautechnische Beschreibung Haus 3a



Ansicht aus Richtung Südosten

Art des Gebäudes

Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus)

Geschosse

Erdgeschoss (EG)
Obergeschoss (OG)
Dachgeschoss (DG)

Brutto-Grundfläche (BGF)

Berechnung nach DIN 277/2005. Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes.

Die Berechnung erfolgt überschlägig nach den äußeren Maßen eines Bauwerkes unter Abzug nicht nutzbarer Dachflächen und konstruktiv bedingter Hohlräume. Die BGF wurde anhand der zur Verfügung gestellten Planunterlagen ermittelt.

BGF Wohnhaus – nicht unterkellert - NHK-Typ 2.31

Geschoss (Maße im Ansatz in m)

EG		
13,99*8,49	ca.	118,78 m²
OG		
13,99*8,49	ca.	118,78 m²
DG		
13,99*8,49	ca.	118,78 m²
Summe		356,34 m²

Brutto-Grundfläche (BGF) Zum Tal 3a rd. 356 m²

Baujahr (Einzug)

ca. 2019 (gemäß Auskunft)

Modernisierungen / Renovierungen gemäß Auskunft

-

Konstruktionsart

Holzbauweise

Decken

Erdgeschoss (EG)	Holzbalkendecken	gemäß Anschein
Obergeschoss (OG)	Holzbalkendecken	gemäß Anschein

Fundamente

Streifen- und Einzelfundamenten (vermutlich)

Kelleraußenwände	-	
Außenwände	Holzrahmenbauweise (gem. Auskunft)	
Tragende Wände	Holzwände	
Fassaden	Art der Ausführung Oberflächen/Farbe	Lochfassaden Bretterschalung, naturbelassen
Treppen / Brüstungen	<u>EG-OG-DG</u> Art der Ausführung Form Stufenbeläge Geländer	eingestemmte Holztreppe geradeläufig Trittstufen Holz Setzstufen Holz Treppe EG-OG kein Geländer/Handlauf Treppe OG-DG kein Geländer Brüstung OG eingespanntes Glasgeländer teilweise keine Brüstung Brüstung DG eingespanntes Glasgeländer
Aufzug	-	
Dach	Dachform Konstruktion Dachhaut Dachüberstand Entwässerung Dachflächenfenster Kaminverkleidung	Satteldach, Dachneigung ca. 35° (lt. Plan) handwerklicher Holzdachstuhl Flachdachpfannen profiliert, grau Firstseigen ca. 80 cm (geschätzt) Traufseiten ca. 80 cm (geschätzt) Fall- und Dachrinnen aus Blech - Blechverkleidung
Fenster- und Fenstertüren	Art der Ausführung Rahmen Verglasung Sonnenschutz Fensterbänke	Kunststoff-/Alurahmenfenster (Fabr. Intern-orm) raumseitig weiß außenseitig grau Dreischeibenisolierverglasung Sonnenschutzlamellen mit elektromotorischem Antrieb raumseitig überw. Holzfensterbänke außen Blech
Eingangstür	Art der Ausführung Oberflächen/Rahmen Verglasung Seitenteil Beschlüge Einbausituation	massive Holz-Aluminiumtür mit Blockzarge mit fest verglastem Seitenteil raumseitig weiß außenseitig grau Dreischeibenisolierverglasung Drehbeschlag Südseite
Innenwände	Art der Ausführung	Holzwände

4.2.1 Gebäudetechnische Ausstattung

Ausstattung
Heizung / Warmwasser

Heizsystem	Wärmepumpe (Fabr. Terra, iPump A 3-11) von 2019 (Typenschild)
Energieträger	Luftwärme
Installationen	Technikraum überwiegend sichtbar ausgeführte Installation auf Putz Wohnräume nicht sichtbar ausgeführte Installation unter Putz bzw. in Vorwänden und im Fußbodenaufbau
Raumheizungen	KG Fußbodenheizung EG Fußbodenheizung DG Fußbodenheizung (elektr. Handtuchheizkörper in den Bädern)
Verbrauchserfassung	1 Zähler (Strom)
Standard gehoben	

Sanitärinstallation und -ausstattung

Installationen	Technikraum überwiegend sichtbar ausgeführte Installation auf Putz Wohnräume nicht sichtbar ausgeführte Installation unter Putz bzw. in Vorwänden und im Fußbodenaufbau
Ausstattung	Die Sanitärmöbel entsprechen gemäß Auskunft der Originalausstattung von ca. 2019. Sie sind in hellen Farbtönen ausgeführt. Die Armaturen sind verchromt ausgeführt. Die Sanitärausstattung ist bei den Innenräumen mit aufgeführt.
Verbrauchserfassung	1 Zähler
Sonstiges	Wäscheabwurfsschacht vorhanden
Außen	n. b.
Standard durchschnittlich bis gehoben	

Elektroinstallation und -ausstattung

Installationen	Technikraum überwiegend sichtbar ausgeführte Installation auf Putz und in Kabelkanälen
----------------	---



Wohnräume
nicht sichtbar ausgeführte Installation unter
Putz bzw. Wandverkleidungen

Absicherungen ausreichend viele Sicherungskreise mit Sicherungsautomaten vorhanden, FI-Schutzschalter ist vorhanden

Verbrauchserfassung 2 Zähler

Steckdosen/Licht Steckdosen und Lichtauslässe sind in durchschnittlicher Anzahl vorhanden.

Sonstiges teilweise Einbauleuchten im Deckenbereich

Telefon/Internet Anschluss vorhanden

Standard | **durchschnittlich bis gehoben**

Gebäudelüftung

Zentrale Lüftungsanlage mit Zu- und Abluftöffnungen verteilt im ganzen Wohnhaus. Alle Wohnräume sind gemäß Auskunft angeschlossen.

Standard | **gehoben**

4.2.2 Innenausstattung

Erdgeschoss

Standard | **gehoben**

Flur/Garderobe

Boden

Wände

Decke

Eichenparkettdielen

Verputz/Verspachtelung, Anstrich weiß

Verputz/Verspachtelung, Anstrich weiß

Gäste-WC

Boden

Wände

Decken

Sonstiges

großformatige Bodenfliesen

großformatige Wandfliesen halbhoch, oberhalb davon Verputz, Anstrich weiß

Verputz, Anstrich weiß

Wandhänge-WC mit Unterputzspülkasten, Urinal mit Unterputzspülkasten, Waschtisch

Wohnen/Essen

Boden

Wände

Decken

Sonstiges

Eichenparkettdielen

Verputz/Verspachtelung, Anstrich weiß

Verputz/Verspachtelung, Anstrich weiß

Wasser- und Stromanschlüsse für Küchenzeile vorhanden

Abstellraum

Boden

Wände

Decke

großformatige Bodenfliesen

Verputz/Verspachtelung, Anstrich weiß

Holzdecke

Technikraum

Boden

Wände

Decke

großformatige Bodenfliesen

Verputz/Verspachtelung, Anstrich weiß

Holzdecke

**Obergeschoss**Flur

Boden

Wände

Decke

Schlaf- und Individualräume

Boden

Wände

Decken

Bad

Boden

Wände

Decke

Sonstiges/Ausstattung

Loggia/Balkon

Boden

Geländer/Brüstung

DachgeschossFlur

Boden

Wände

Dachschrägen

Studio / Zimmer allgemein

Boden

Wände

Dachschrägen

Bad

Boden

Wände

Dachschrägen

Sonstiges/Ausstattung

Loggia/Balkon

Boden

Geländer/Brüstung

Innentüren

Standard | **gehoben**

Eichenparkettdielen

Verputz/Verspachtelung, Anstrich weiß

Verputz/Verspachtelung, Anstrich weiß

Eichenparkettdielen

Verputz/Verspachtelung, Anstrich weiß

Verputz/Verspachtelung, Anstrich weiß

großformatige Bodenfliesen

großformatige Wandfliesen halbhoch, oberhalb davon Verputz, Anstrich weiß

Verputz, Anstrich weiß

Wandhänge-WC mit Unterputzspülkasten, 2 x Waschtische, Badewanne

großformatige Bodenfliesen

Metallgeländer

Standard | **gehoben**

Eichenparkettdielen

Verputz/Verspachtelung, Anstrich weiß

Sichtholzdachstuhl mit Sichtholzschalung

Eichenparkettdielen

Verputz/Verspachtelung, Anstrich weiß

Sichtholzdachstuhl mit Sichtholzschalung

großformatige Bodenfliesen

großformatige Wandfliesen halbhoch, oberhalb davon Verputz, Anstrich weiß

Sichtholzdachstuhl mit Sichtholzschalung

Wandhänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch, abgemauerte, bodengleiche Dusche

großformatige Bodenfliesen

Metallgeländer

EG/OG/DG

Art der Ausführung

Oberflächen

Anmerkungen

Schreinertüren mit Umfassungszarge

weiße Lackierung

überwiegend Drehfügeltüren,
teilweise SchiebetürenStandard | **gehoben**

4.2.3 Allg. bautechnische Beschreibung Carport Haus 3a



Ansicht Carport aus südlicher Richtung von der Straße

Art des Gebäudes

Doppelcarport mit Lagerschuppen

Geschosse

Erdgeschoss (EG)

Brutto-Grundfläche (BGF)

Berechnung nach DIN 277/2005. Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes.

Die Berechnung erfolgt überschlägig nach den äußeren Maßen eines Bauwerkes unter Abzug nicht nutzbarer Dachflächen und konstruktiv bedingter Hohlräume.

Die BGF wurde anhand des Luftbilds des Vermessungsamts durch Maßentnahme ermittelt.

Geschoss (Maße im Ansatz in m)

EG (aus Luftbild entnommen)

8*6 ca. 48,00 m²

Brutto-Grundfläche (BGF) Carport/Schuppen rd. 48 m²

Baujahr gemäß Auskunft

ca. 2019

Modernisierungen / Renovierungen gemäß Auskunft

keine

Konstruktionsart

Holzständerbauweise

Fundamente

Streifenfundamente (vermutlich)

Fassaden

Art der Ausführung
Oberflächen/Farbe

Lochfassaden
Holzschindeln naturbelassen

Dach

Dachform
Konstruktion
Dachhaut
Dachüberstand
Entwässerung

flach geneigtes Pultdach
handwerklicher Holzdachstuhl
Blechdach
ca. 20/40 cm
Fall- und Dachrinnen aus Blech



Toranlage	-	
Innenwände	Holzwände	
4.2.4 Gebäudetechnische Ausstattung	-	
Ausstattung Heizung / Warmwasser	-	
Sanitärinstallation und -ausstattung	-	
Elektroinstallation und -ausstattung	Installationen	überwiegend sichtbar ausgeführte Installation auf Putz und in Kabelkanälen
	Steckdosen/Licht	Steckdosen und Lichtauslässe sind vorhanden.
	Sonstiges	2 x Wallboxen für Elektro-Pkw vorhanden
	Standard durchschnittlich	
4.2.5 Innenausstattung		
Carport	Standard einfach	
Boden	Pflastersteinbelag	
Wände	Holzwände mit Grobspanplatten	
Decke	Untersicht Dach mit Dachschalung	
4.2.6 Sonstige bauliche Anlagen	<u>1. Vordach Hauseingang</u>	
	Art der Ausführung	Vordach
	Konstruktion	Ganzglasdach mit Punkthaltern aus Metall mit Befestigung an Fassade
	Form/Größe	rechteckig, ca. 2,20 m x 0,75 m (geschätzt)

4.2.7 Vermeintliches Zubehör

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen.

Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden.

Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil (BGB § 93) einer Sache (Urteil BFH DB 71, 656) sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist (Urteil BGH NJW-RR 90). Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

Es wurde **folgendes vermeintliches Zubehör vorgefunden:**

1. Einbauküche (EG, Küche)

Baujahr	ca. 2019 (gem. Auskunft)
Fronten	Kunststoff in Steinoptik (gem. Auskunft)
Arbeitsplatte	Feinsteinzeug (gem. Auskunft)
Ausstattung	Cerankochfeld, Ofen, Spüle, Induktionsherd, Backofen, Spülmaschine, Spülmaschine

2. Garderobe (EG, Eingangsbereich)

Baujahr	ca. 2019 (gem. Auskunft)
Konstruktion	Einbauschränk/Garderobe mit Sitznische
Fronten	Schränke Holz, weiß lackiert
	Sitznische Eiche Natur
Form/Größe	L-förmig, ca. 3,50 m x 2,05 m (geschätzt/Plan)

Zur Bewertung des vermeintlichen Zubehörs siehe Ziffer 15.

4.2.8 Vermeintliche Betriebsausstattung

Vermögensgegenstände/Wirtschaftsgüter, die für die Produktionsausstattung erforderlich sind und nicht den technischen Anlagen und Maschinen zugeordnet werden können.

Es wurde **folgendes vermeintliche Betriebsausstattung vorgefunden:**

1. PV-Anlage auf dem Dach

Hinweis	Ein Einspeisevergütungsvertrag liegt nicht vor! Vertragspartner LEW
Nennleistung (Größe)	9,6 kWp (gem. Auskunft)
Baujahr	22.08.2019 (Inbetriebnahme gem. Auskunft)
Anzahl der Paneele	30 PV-Module (PV-Generatoren)
Verwendung	Stromeinspeisung und Entnahmen zum Eigenverbrauch (gem. Auskunft)
Einspeisevergütung	10,48 ct./kWh

Zur Bewertung der vermeintlichen Betriebsausstattung siehe Ziffer 16.

4.2.9 Außenanlagen Haus 3a

Die Freiflächen gliedern sich wie folgt:

- Nord Grünstreifen
- Ost Nachbarhaus Haus 3
- Süd Gartenfläche / Terrasse / Hauszugang
- West Privatgarten

Zugang Haus Süd Betonplatten in Kiesbett

Terrassen Haus Süden Westen großformatige Plattenbeläge

Gartenflächen Süden/Westen überwiegend Rasenfläche mit vereinzelt Anpflanzungen
entlang der Grundstücksgrenzen Strauchanpflanzungen

Randstreifen Nord Betonplatte/Kies

Einfriedungen Streckmetallgitterzaun mit integriertem Gartentürchen

Standard | **durchschnittlich**



5 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden

Es wird darauf hingewiesen, dass die folgenden Angaben **keinen Anspruch auf Vollständigkeit** haben.

Die Beurteilung der baulichen Anlagen erfolgt **ausschließlich auf äußerem Anschein** (Anscheinnahme) und **ohne die Vornahme von Bauteilöffnungen**.

5.1 Haus 3

Wohnhaus

Der bauliche Zustand ist in Relation zum Alter insgesamt gut. Etwa 2018 wurde eine umfangreiche Renovierung und Modernisierung des Gebäudes vorgenommen. Das Gebäude weist aber Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden auf.

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgender Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden mitgeteilt und/oder festgestellt:

Allgemein

- Kelleraußenwände und Boden mit Feuchtigkeitsschäden

Innen

- übliche Abnutzungserscheinungen

Außenanlagen

-

5.2 Haus 3a

Wohnhaus

Das Haus ist zum Wertermittlungsstichtag rd. 6 Jahre alt. Der bauliche Zustand ist insgesamt gut. Ansonsten weist das Gebäude alterstypische Alterungs- und Abnutzungserscheinungen auf. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgender Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden mitgeteilt und/oder festgestellt:

- kleinere Risse und Oberflächenschäden im Gebäudeinneren
- fehlendes Geländer/Brüstung beim Treppenlauf EG/OG
- fehlendes Geländer beim Treppenlauf OG/DG
- beschädigter Türstock Zimmer OG (mechanisch verformt)
- Wasserspuren im Rahmenbereich der Dachflächenfenster sichtbar
- Verglasung Dusche (Spritzschutz) im DG fehlt noch
- kein Sonnenschutz bei den Dachflächenfenstern vorhanden
- gemäß Auskunft teilweise Zugerscheinungen durch Lüftungsanlage

Carport mit Lagerschuppen

- Ostfassade noch nicht fertig gestellt

Außenanlagen

-

6 Beurteilung

6.1 Grundrissgestaltung

6.1.1 Haus 3

Die Grundrissgestaltung des Hauses entspricht insgesamt durchschnittlichen Wohnbedürfnissen und eignet sich für Familien üblicher Größe. Die Raumhöhen sind unterdurchschnittlich. Die Raumgrößen sind überwiegend durchschnittlich und die Raumzuschnitte mehrheitlich gut möblierbar, sodass eine gute Nutzbarkeit gewährleistet ist. Insbesondere der Wohn-/Essbereich im EG sowie das Studio im DG sind großzügig gehalten.

In Bezug auf die Größe des Wohnhauses ist nach Einschätzung eine qualitativ durchschnittliche Grundrisskonzeption gegeben.

6.1.2 Haus 3a

Die Grundrissgestaltung des Hauses entspricht insgesamt gehobenen Wohnbedürfnissen und eignet sich auch für größere Familien.

Die Raumgrößen sind überwiegend großzügig gehalten und die Raumzuschnitte mehrheitlich gut möblierbar, sodass eine gute Nutzbarkeit gewährleistet ist. Insbesondere der Wohn-/Essbereich im EG, die Galerie im OG mit Luftraum zum EG sowie die Galerie und das Studiozimmer im DG sind sehr großzügig gehalten und sorgen für eine überdurchschnittliche Wohnqualität. Außenbezüge (Terrassenflächen) sind vielfältig vorhanden.

In Bezug auf die Größe des Wohnhauses ist nach Einschätzung eine qualitativ überdurchschnittliche Grundrisskonzeption gegeben.

6.2 Besonnung/Belichtung

6.2.1 Haus 3

Die Besonnung und Belichtung der Räume im Haus sind insgesamt durchschnittlich. Die innenliegenden Flurzonen sind bauartbedingt teilweise eher dunkel. Die Sanitärräume sind durchwegs natürlich belichtet und belüftet.

6.2.2 Haus 3a

Die Besonnung und Belichtung der Räume im Haus sind insgesamt sehr gut. Die Sanitärräume sind durchwegs natürlich belichtet und belüftet. Die Ausrichtung der Wohnräume ist grundsätzlich vorteilhaft.

6.3 Bauzustand und Modernisierung

6.3.1 Haus 3

Die Gebäude und baulichen Anlagen weisen etwas Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden auf, siehe Ziffer 5. Insbesondere der feuchte Keller wird an dieser Stelle nochmals erwähnt.

6.3.2 Haus 3a

Die Gebäude und baulichen Anlagen weisen geringen Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden auf, siehe Ziffer 5. Teilweise stehen Restarbeiten noch aus.

6.4 Immissionsbelastung

Die umgebende Bebauung besteht überwiegend aus individuellen Wohnhausgrundstücken aber auch aus der Volksschule Kaufbeuren-Oberbeuren und der dazugehörigen nordwestlich gelegenen Sportanlage.

Es ergeben sich dadurch zeitweise überdurchschnittliche Immissionsbelastungen, welche wertbeeinflussend sind.

6.5 Energetische Betrachtung

Energieausweise liegen nicht vor.

6.5.1 Haus 3

Aufgrund der angetroffenen Bauausführung und der technischen Gebäudeausstattung ist von einem insgesamt etwas veralteten energetisch zeitgemäßen Standard auszugehen.

6.5.2 Haus 3a

Aufgrund der angetroffenen Bauausführung und der technischen Gebäudeausstattung (Wärmepumpe/Zentrale Lüftungsanlage) ist von einem insgesamt energetisch zeitgemäßen bzw. aktuellen Standard auszugehen.

6.6 Drittverwendung

6.6.1 Haus 3

Die Bebauung ist als Einfamilienhaus konzipiert und dafür auch prädestiniert. Eine nachhaltige Drittverwendung im Sinne einer Alternativnutzung zur Wohnnutzung wird nicht gesehen.

6.6.2 Haus 3a

Die Bebauung ist als Einfamilienhaus konzipiert und dafür auch prädestiniert. Eine nachhaltige Drittverwendung im Sinne einer Alternativnutzung zur Wohnnutzung wird nicht gesehen.

6.7 Allgemeine Wirtschaftsverhältnisse

Allgemeine Wirtschaftslage

Die allgemeine Wirtschaftslage präsentiert sich zum Wertermittlungstichtag mäßig bei weiterhin unsicheren Rahmenbedingungen und Ausblick. Die Arbeitslosenquote von Kaufbeuren ist mit die niedrigsten in Bayern.

Verhältnisse am Kapitalmarkt

Infolge der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank ergibt sich ein günstiges Zinsniveau. Zum Wertermittlungstichtag liegen die Bauzinsen mit zehnjähriger Zinsbindung bei rund 3,5 % bei gleichbleibender Tendenz.

Wirtschaftliche und demographische Entwicklung

Der Landkreis Ostallgäu weisen in den letzten Jahren eine insgesamt dynamisch positive demografische Entwicklung auf. Es wird in den nächsten Jahren mit einer weiterhin steigenden Einwohnerzahl gerechnet.

6.8 Marktlage und Marktuntersuchungen

Der Immobilienmarkt in Kaufbeuren wird durch individuelle Wohnhausgrundstücke dominiert. Bis etwa zum III. Quartal 2022 hat sich der Immobilienmarkt in Kaufbeuren immer weiter hin zu einem Verkäufermarkt entwickelt.

In den letzten zwei Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag hat sich die Marktlage jedoch insbesondere infolge der gestiegenen Bauzinsen sowie der Wirtschaftssituation und der Wohnungspolitik geändert und in der Folge sind seitdem sinkende Preise festzustellen. Die Preisentwicklung nimmt zum Wertermittlungsstichtag zeigt seit über einem Jahr eine Seitwärtsbewegung.

Marktdaten des Gutachterausschusses Kaufbeuren

Der Gutachterausschuss hat zum Wertermittlungsstichtag keine aktuellen Marktdaten veröffentlicht.

Gutachterausschuss Ostallgäu

Die Preisentwicklung für gebrauchte individuelle Wohnhausgrundstücke im Landkreis Ostallgäu weist bis 2024 steigende Kaufpreise auf:



Marktbericht Ostallgäu 2022/2024: Preisentwicklung im Landkreis (blau) für gebrauchte EFH/ZFH im Deutschlandvergleich (Marktbericht Seite 1141)

Die Auswertung zeigt, dass die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke seit etwa Ende 2022 sinken.

IVD-Preisspiegel

Der IVD-Preisspiegel weist für den Erhebungszeitraum Frühjahr 2023 / 2024 / 2025 folgende Werte für Doppelhaushälften (DHH mit 125 m²/140 m²) in Kaufbeuren zum Kauf im Bestand auf⁴:

DHH – Bestand

Wohnwert	Ø Kaufpreis 2023	Ø Kaufpreis 2024	Ø Kaufpreis 2025
einfach	328.000 €	312.000 €	310.000 €
mittel	378.000 €	348.000 €	340.000 €
gut	418.000 €	385.000 €	375.000 €

DHH - Neubau

Wohnwert	Ø Kaufpreis 2023	Ø Kaufpreis 2024	Ø Kaufpreis 2025
einfach	-	-	-
mittel	508.000 €	488.000 €	485.000 €
gut	558.000 €	535.000 €	543.000 €

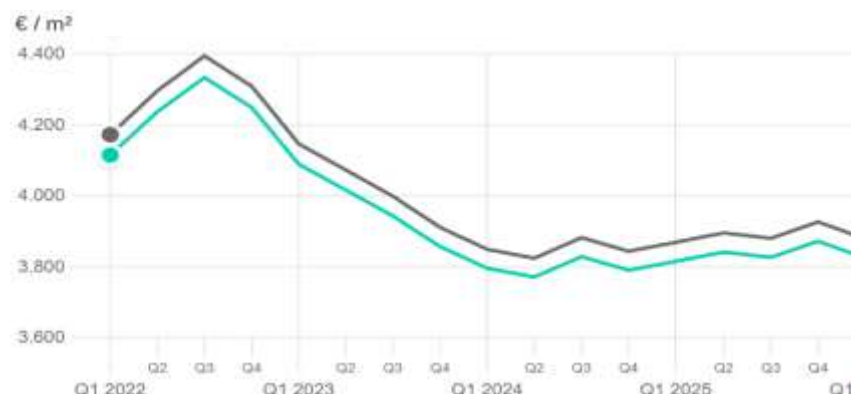
⁴ IVD Preisspiegel Wohnimmobilien Frühjahr 2023/2024/2025 Bayern, Seite 19/24/25

Internetportale

Verschiedene Internetportale haben die örtliche Preisentwicklung dokumentiert. Die Preisangaben beziehen sich auf Angebotspreise.

Immoscout24.de

Das Internetportal „immoscout24.de“ weist für Kaufbeuren zum Stand 4. Quartal 2025 folgende Durchschnittswerte (Angebotspreis) aus:



Entwicklung von Angebotspreisen seit 2022; Quelle: Immoscout24.de

Angebotspreise Zum Tal Ø 3.872 €/m² Wohnfläche
Angebotspreise Kaufbeuren allgemein Ø 3.926 €/m² Wohnfläche

Auch diese Auswertung zeigt, dass die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke seit etwa Ende 2022 sinken.

Immowelt.de

Das Internetportal „immowelt.de“ weist für Oberbeuren zum Stand 2023 (entnommen von Immobilienanzeigen) folgende Durchschnittswerte für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke aus:

Jahr	Preis pro m²	Veränderung zum Vorjahr
2025	3.836 €	+0,1 %
2024	3.838 €	+1,5 %
2023	3.781 €	-1,5 %
2022	3.840 €	+6,3 %
2021	4.097 €	+17,8 %
2020	3.476 €	+12,9 %
2019	3.079 €	+11,2 %
2018	2.789 €	+5,7 %
2017	2.621 €	=

Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Kaufbeuren, Quelle: Immowelt.de

Für die Adresslage Zum Tal wird ein Wertansatz von durchschnittlich 3.847 €/m² Wohnfläche angegeben.

Wohnungsboerse.de

Wohnungsboerse.de weist folgenden durchschnittlichen Wertansatz für individuelle Wohnhäuser in Kaufbeuren-Oberbeuren aus:

12/2025 4.263 €/m² Whfl.



6.9 **Marktgängigkeit**

Der vorrangige Interessentenkreis für das Bewertungsgrundstück als individuelles Wohnhausgrundstück wird sich nach Einschätzung voraussichtlich aus potentiellen Eigennutzern rekrutieren und ergänzend ggfs. aus Investoren, welche die Realteilung des Bewertungsgrundstücks anstreben würden.

Zum Wertermittlungstichtag ist nach Einschätzung mit einer insgesamt **durchschnittlichen Marktgängigkeit** und damit verbunden mit einem durchschnittlich langen Vermarktungszeitraum zu rechnen.

7 Gesamt- und Restnutzungsdauern

7.1 Gesamtnutzungsdauern (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr angerechnet und üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Anlage 1 ImmoWertV gibt für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung unabhängig vom Ausstattungsstandard eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vor. Der Gutachterausschuss hat diesbezüglich keine Empfehlungen veröffentlicht.

7.1.1 Haus 3 - GND

Für das Wohnhaus wird zum Ansatz gebracht eine

Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

7.1.2 Haus 3a - GND

Der Carport ist wirtschaftlich untergeordnet zu betrachten und steht aber trotzdem in einer Schicksalsgemeinschaft mit dem Wohnhaus. Aus diesem Grund wird für die Gesamtbebauung eine Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt.

Für das Wohnhaus und den Carport wird zum Ansatz gebracht eine

Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

7.2 Restnutzungsdauern (RND)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

7.2.1 Haus 3 - Modernisierung Wohnhaus / fiktive RND

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen können zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen. **Anlage 2** der Immobilienwertermittlungsverordnung beinhaltet ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

In den letzten Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag wurden keine signifikanten Modernisierungen vorgenommen. Seit Fertigstellung des Wohnhauses wurden bis zum Wertermittlungsstichtag keine signifikanten Modernisierungen vorgenommen.

Gemäß Auskunft wurde das Haus im Jahr 2018 umfangreich saniert.

Gemäß Anlage 2 zur ImmoWertV kann die Restnutzungsdauer durch Modernisierungen auf bis zu 70 % der Gesamtnutzungsdauer gestreckt werden.

Im vorliegenden Fall wird von einer Verlängerung der Restnutzungsdauer 60 % der Gesamtnutzungsdauer angenommen, weil die Sanierung insbesondere in Bezug auf die Wärmedämmung nicht durchgreifend erfolgt ist.

GND 80 Jahre x 60 % RND = 48 Jahre RND

Ausgehend vom Jahr 2018 ergibt sich somit

fiktives Baujahr (nach Sanierung) ca. 1986.

Wohnhaus inkl. Modernisierung

modifiziertes Baujahr nach Modern. (fiktiv) 1986

modifiziertes Gebäudealter nach Modern. (fiktiv) 39 Jahre

modifizierte Restnutzungsdauer 41 Jahre

modifizierte Alterswertminderung (linear) -49 %

7.3 Haus 3a - RND

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Wertermittlungsjahr 2025

Baujahr Wohnhaus 2019

Gebäudealter 6 Jahre

Restnutzungsdauer ohne Modernisierungen 74 Jahre

modifizierte Alterswertminderung (linear) -8 %

8 Wertermittlung

1. Bodenwert

Der Bodenwert wird im direkten oder indirekten Vergleichswertverfahren ermittelt (siehe Beschreibung unten).

Die ImmoWertV beschreibt grundsätzlich drei Wertermittlungsverfahren:

2. Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren wird meist zur Ermittlung des Bodenwerts angewendet. Aus bekannten, gehandelten Preisen von in Größe, Zuschnitt und Lage sowie Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung vergleichbarer Grundstücke, sind die Bodenwerte abzuleiten. Es eignet sich aber regelmäßig auch für Wohnungs- und Teileigentum.

3. Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Der Wert typischer Renditeobjekte dagegen, wie größere Mehrfamilienhäuser, Büro- und Geschäftshäuser sowie größere Gewerbe- und Industriebetriebe, ist aus dem Ertragswert abzuleiten. Der Gebäudeertragswert wird durch Kapitalisierung des Gebäudeanteils am Jahresreinertrag (nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten und Bodenzins) mit dem marktüblichen Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer ermittelt.

4. Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Für den Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern ist in der Regel der Sachwert maßgeblich, denn diese Objekte werden vorwiegend zur Eigennutzung gehandelt. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Anmerkung I Anzuwenden ist das, der Nutzung des zu bewertenden Grundstücks und Gebäudes, entsprechende marktübliche Verfahren. Bei Anwendung der Verfahren gilt gemäß § 10 ImmoWertV der Grundsatz der **Modellkonformität**. Dies bedeutet, dass in der Wertermittlung die gleichen Modellansätze zur Anwendung kommen wie bei den für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

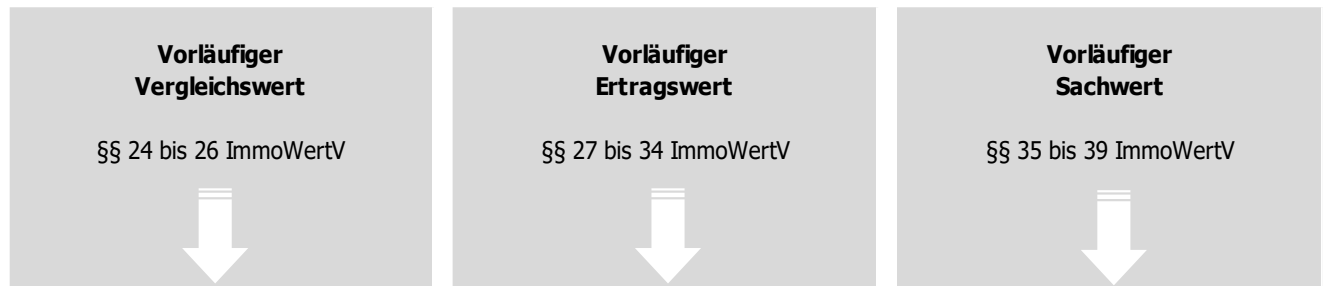
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind welche, die nach Art oder Umfang erheblich vom Grundstücksmarkt oder den Modellansätzen abweichen und Werteeinfluss ausüben. Gemäß § 8 ImmoWertV werden nicht abschließend genannt:

- besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Liquidationsobjekte, soweit die Freilegung sofort möglich ist (siehe auch § 8 Abs. 3 ImmoWertV)
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.



8.1 Schema Wertermittlung nach ImmoWertV



Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf den Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

soweit noch nicht berücksichtigt (z. B. mit dem Liegenschaftszinssatz / Sachwertfaktor gem. § 21 ImmoWertV)



Nachrangige Berücksichtigung objektspezifischer (Grundstücks-)merkmale (nicht abschließende Aufzählung)

- besondere Ertragsverhältnisse
- Instandhaltungssatz, Mängel und Schäden
- Liquidationsfälle, soweit die Freilegung sofort möglich ist (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)
- Bodenverunreinigungen / Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

soweit noch nicht berücksichtigt beim marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)



bei Anwendung mehrerer Wertermittlungsverfahren

Würdigung der Aussagekraft der einzelnen Verfahren und deren Ergebnisse (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)



9 Bodenwert

9.1 Vorbemerkung

Nach §§ 40 bis 45 der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Es wird dabei auf §§ 24 bis 26 ImmoWertV (Vergleichswertverfahren) verwiesen. Hierbei bietet sich neben dem unmittelbaren Preisvergleich durch bekannte Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken der mittelbare Preisvergleich durch geeignete Bodenrichtwerte an.

Gemäß § 25 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte zum Vergleich geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen und die Verkäufe in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag erfolgten.

9.2 Fiktive Aufteilung von Flst. 250/5

Für die Wertermittlung wird zunächst eine fiktive Aufteilung in die Umgriffsflächen der östlichen und westlichen Doppelhaushälften vorgenommen, da es sich im Grunde um zwei Doppelhaushälften-Grundstücke handelt, bei denen die Realteilung bis zum Wertermittlungsstichtag noch nicht vollzogen worden ist.

1) „Zum Tal 3“ östliche DHH-Hälfte (gemessen) ca. 336 m²

2) „Zum Tal 3a“ westliche Doppelhaushälfte ca. 747 m²

Flurstück 250/5 (Grundbuchauszug) 1.083 m²



Luftbild von Flst. 250/5 mit Kennzeichnung der beiden Doppelhaushälften „Zum Tal 3“ (blau) und „Zum Tal 3a“ (rot).

Die Bodenwerte der beiden Teilflächen werden separat bewertet.

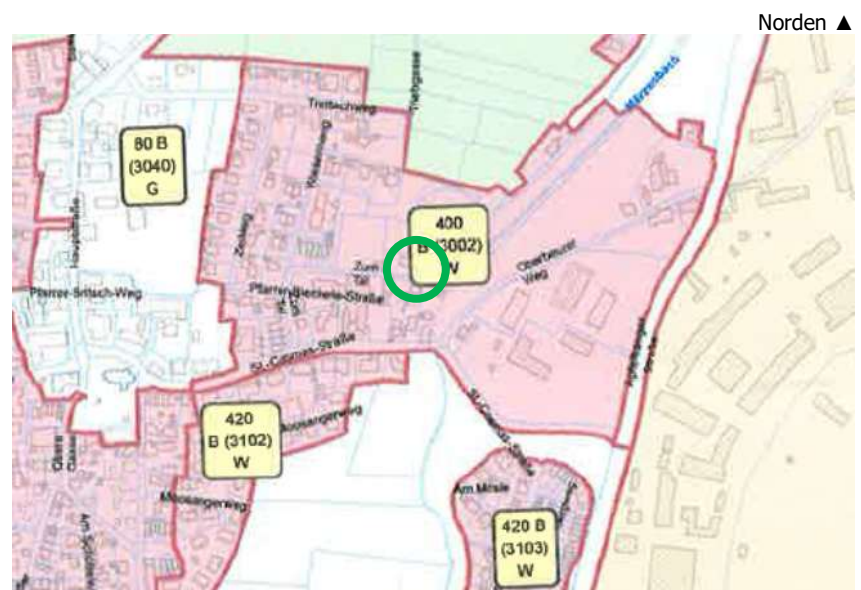
9.3 Vergleichswertverfahren

Der Gutachterausschuss konnte auf Anfrage **keine geeigneten Vergleichspreise aus den letzten zwei Jahren** vor dem Wertermittlungsstichtag zur Verfügung stellen.

Das direkte Vergleichswertverfahren kann daher nicht zur Anwendung gebracht werden.

9.4 Bodenrichtwert

Neben dem Vergleichswertverfahren kann der Bodenwert auch, wie bereits unter Ziffer 9.1 beschrieben, durch Bodenrichtwerte ermittelt werden. Der Gutachterausschuss hat für den Stichtag 01.01.2024 Bodenrichtwerte verabschiedet, welche für den Wertermittlungsstichtag relevant sind.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Lagekennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

Das Bewertungsobjekt liegt in der **Bodenrichtwertzone 3002**. Der Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreie (ebf) baureife Wohngrundstücke beträgt pauschal zum 01.01.2024:

400 €/m².

9.5 Wertanteil Erschließung

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert **beinhaltet bereits den Wertanteil für die Erschließung.**

9.6 Anpassung an konjunkturelle Weiterentwicklung

Der Bodenrichtwert gilt für den 01.01.2024 und ist zum Wertermittlungsstichtag über fast zwei Jahre alt.

Der Gutachterausschuss des die Stadt Kaufbeuren umgebenden Landkreises Ostallgäu verzeichnet zum Vergleich in der Zeit ggfs. einen leichten Rückgang der Bodenpreise, zumindest aber keine Steigerungen.

Unter Bezugnahme der Auskünfte erfolgt nach Abwägung eine

zeitliche Anpassung von ± 0 %.

9.7 Weitere wertrelevante Abweichungen

9.7.1 Zum Tal 3

Lage

Das Flurstück 250/5 weist im Vergleich zum durchschnittlichen Grundstück des Bodenrichtwertgebiets in der Gesamtbetrachtung teilweise abweichende Lageeigenschaften auf, da hier etwas überdurchschnittliche Immissionsbelastungen aus dem Schulbetrieb der benachbarten Volksschule und dem angrenzenden Sportplatz gegeben sind.

Dies wird am Grundstücksmarkt regelmäßig mit einem Wertabschlag quittiert. Eine exakte Ermittlungsmethode für den Werteinfluss von Immissionen gibt es nicht. Unter Berücksichtigung der gegebenen Immissionsbelastungen und der zugleich etwas abgewandte Ausrichtung der Teilfläche wird nach Abwägung zur Anwendung gebracht eine

Lageanpassung von -5 %.

Grundstückszuschnitt und Ausrichtung

Die Teilfläche „Zum Tal 3“ weist eine trapezartige, fast dreieckige Formgebung auf, womit im Vergleich zu einem regelmäßig geschnittenen Grundstück Einschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit einhergehen.

Unter Abwägung der mit dem Zuschnitt und der Ausrichtung einhergehenden erfolgt nach Abwägung eine

Anpassung für Zuschnitt und Ausrichtung von -10 %.

9.7.2 Zum Tal 3a

Lage

Das Flurstück 250/5 weist im Vergleich zum durchschnittlichen Grundstück des Bodenrichtwertgebiets in der Gesamtbetrachtung teilweise abweichende Lageeigenschaften auf, da hier etwas überdurchschnittliche Immissionsbelastungen aus dem Schulbetrieb der benachbarten Volksschule und dem angrenzenden Sportplatz gegeben sind. Die westliche Teilfläche „Zum Tal 3a“ ist direkt zur Schule und zum Sportplatz ausgerichtet und auch der Parkplatz grenzt unmittelbar an diese Teilfläche an.

Dies wird am Grundstücksmarkt regelmäßig mit einem Wertabschlag quittiert. Eine exakte Ermittlungsmethode für den Werteinfluss von Immissionen gibt es nicht. Unter Berücksichtigung der gegebenen Immissionsbelastungen wird nach Abwägung zur Anwendung gebracht eine

Lageanpassung von -10 %.

Grundstückszuschnitt und Ausrichtung

Die Teilfläche „Zum Tal 3a“ ist mit den Privatgartenflächen nach Süden zur Straße hin ausgerichtet und die Privatheit damit eingeschränkt und auch von dem nordwestlich etwas höher gelegenen angrenzenden Sportplatz ist eine gute Einsehbarkeit gegeben.

Unter Abwägung der mit dem Zuschnitt und der Ausrichtung einhergehenden erfolgt nach Abwägung eine

Anpassung für Zuschnitt und Ausrichtung von -5 %.

9.8 Anpassung Bodenrichtwert

9.8.1 Zum Tal 3

Bodenrichtwert zum 01.01.2024 = 400,00 €/m²

Anpassung Bodenwertentwicklung 0% = 0,00 €/m²

Zwischenwert 400,00 €/m²

Werteinfluss Lage -5% = -20,00 €/m²

Werteinfluss Zuschnitt und Ausrichtung -10% = -40,00 €/m²

Zwischenwert II 340,00 €/m²

Angepasster Bodenrichtwert rd. 340 €/m²

9.8.2 Zum Tal 3a

Bodenrichtwert zum 01.01.2024 = 400,00 €/m²

Anpassung Bodenwertentwicklung 0% = 0,00 €/m²

Zwischenwert 400,00 €/m²

Werteinfluss Lage -10% = -40,00 €/m²

Werteinfluss Zuschnitt und Ausrichtung -5% = -20,00 €/m²

Zwischenwert II 340,00 €/m²

Angepasster Bodenrichtwert rd. 340 €/m²

9.9 Bodenwert(e)

9.9.1 Zum Tal 3

Fläche Zum Tal 3 336 m² x 340 €/m² = 114.240 €

Bodenwert rd. 114.000 €

9.9.2 Zum Tal 3a

Fläche Zum Tal 3a 747 m² x 340 €/m² = 253.980 €

Bodenwert rd. 254.000 €

9.9.3 Bodenwert Flst. 250/5 (nachrichtlich)

Bodenwert Zum Tal 3 336 m² 114.000 €

Bodenwert Zum Tal 3a 747 m² 254.000 €

Bodenwert Flst. 250/5 1.083 m² 368.000 €

Bodenwert Flst. 250/5 rd. 368.000 €

10 Vergleichswertverfahren

10.1 Vorbemerkungen

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt und das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter, aber auch bebauter Grundstücke. Daneben ist die Anwendung des Vergleichswertverfahrens auch grundsätzlich auf die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke, und gerade auf Eigentumswohnungen, ausgelegt.

Den sichersten Anhalt für die Ermittlung des gemeinen Wertes bieten die für die Wohnung in letzter Zeit gezahlten Vergleichspreise. Es ist nicht nur das einfachste, sondern auch das zuverlässigste Verfahren, wenn genug Vergleichspreise vorliegen. Dabei werden vergleichbare Eigentumswohnungen im direkten Vergleich (gleiche Größe, Lage, Ausstattung, Beschaffenheit, usw.), wie auch im indirekten Vergleich (bei Abweichungen der o. g. Faktoren) herangezogen.

10.2 Vergleichswerte

Beim Gutachterausschuss wurden Vergleichswerte für bebaute Grundstücke aus der Zeit zwischen 2024 bis 2025 angefragt.

Der Gutachterausschuss konnte auf Anfrage aber **keine geeigneten Vergleichspreise** für bebaute Grundstücke zur Verfügung stellen.

10.3 Regressionsgleichung Gutachterausschuss Ostallgäu

Der Gutachterausschuss Kaufbeuren hat keinen Marktbericht und keine Gebäudefaktoren veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss des die Stadt Kaufbeuren umgebenden Landkreises Ostallgäu hat in seinem Marktbericht 2024 Gebäudefaktoren (Vergleichsfaktoren) in Bezug auf die Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke veröffentlicht⁵.

Aufgrund des teilweise ähnlichen Bodenwertniveaus und der ähnlichen regionalen Eigenheiten kann die Regressionsgleichung orientierend, jedoch mit eingeschränkter Aussagekraft, auch für Kaufbeuren zur Anwendung gebracht werden.

Der Gebäudefaktor (GF) wird mithilfe einer Regressionsgleichung ermittelt, welche bestimmte Gebäude-/Grundstücksmerkmalen beinhaltet:

Regressionsgleichung

$$\begin{aligned}
 \text{GF (€)} = & + 2320,31 \\
 & + 3,770 \times \text{Bodenrichtwert} \\
 & + 693,810 \quad \text{wenn EFH freistehend} \\
 & + 11,280 \times \text{Wohnfläche} \\
 & - 44,810 \quad \text{Restnutzungsdauer}
 \end{aligned}$$

10.3.1 Haus 3

Regressionsgleichung mit Objektdaten

Das Bewertungsgrundstück weist folgende Objektdaten auf:

Bodenrichtwert	400 €/m ²
Wohnfläche	128 m ²
Restnutzungsdauer	41 Jahre

⁵ Gutachterausschuss Ostallgäu, Grundstücksmarktbericht 2022-2024, Seite 78 ff.

10.3.2 Haus 3a

In der Regressionsgleichung angewandt ergibt sich folgender GF:

$$\begin{array}{rclcl} \text{GF (€)} & = & + & 2320,31 & \\ & & + & 3,770 & \times \quad 400 \text{ €/m}^2 \\ & & + & 44,810 & \times \quad 41 \text{ Jahre} \\ & & - & 11,280 & \times \quad 128 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\text{GF (€)} = 4.222 \text{ €/m}^2 \text{ Wf}$$

Regressionsgleichung mit Objektdaten

Das Bewertungsgrundstück weist folgende Objektdaten auf:

Bodenrichtwert	400 €/m ²
Wohnfläche	257 m ²
Restnutzungsdauer	74 Jahre

In der Regressionsgleichung angewandt ergibt sich folgender GF:

$$\begin{array}{rclcl} \text{GF (€)} & = & + & 2320,31 & \\ & & + & 3,770 & \times \quad 400 \text{ €/m}^2 \\ & & + & 44,810 & \times \quad 74 \text{ Jahre} \\ & & - & 11,280 & \times \quad 257 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\text{GF (€)} = 4.245 \text{ €/m}^2 \text{ Wf}$$

10.4 Anpassung allgemeine an Wertverhältnisse

Die Regressionsgleichung zur Ableitung der Gebädefaktoren des Gutachterausschusses bezieht sich auf Auswertungen von Kauffällen der Jahre 2023 und 2024.

Es ist daher eine (zusätzliche) Marktanpassung in Sinne von § 7 Abs. 2 vorzunehmen, da die insbesondere die Werte im Jahr 2023 noch höher waren als im Jahr 2025 (siehe hierzu auch Ziffer 6.8).

Einer der Haupttreiber für die seit etwa Anfang 2023 eintretenden Preisrückgänge für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke waren die beschlossenen Gesetzesänderungen beim Gebäudeenergiegesetz, welche Grundstücke mit älterer, energetisch nicht mehr aktuellen Wohnhäusern deutlich mehr betroffen haben als moderne und in energetischer Hinsicht aktuelle Gebäude.

Aus diesem Grund sind für die beiden Doppelhauhälften verschiedene Anpassungen vorzunehmen.

10.5 Haus 3

Die Grundstücksbebauung ist zum Wertermittlungsstichtag in energetischer Hinsicht nicht mehr aktuell; insbesondere die Heizungstechnik und die Dämmung der Außenwände ist nicht mehr aktuell und nach Abwägung wird zur Anwendung gebracht eine

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse von -20 % (Faktor 0,80).

10.6 Haus 3a

Die Grundstücksbebauung ist zum Wertermittlungsstichtag sowie hinsichtlich der Baukonstruktion, des Dämmstandards und der Gebäudetechnik auf einem sehr aktuellen Stand. Zugleich weist es deutlich überdurchschnittliche Wohnqualität auf.



10.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

10.7.1 Haus 3 Instandhaltungsstau / Mängel / Schäden

10.7.2 Haus 3a Instandhaltungsstau / Mängel / Schäden

Insofern haben sich für Objekte mit diesen Merkmalen seit Änderung des Gebäudeenergiegesetzes keine wesentlichen Änderungen ergeben und es erfolgt

keine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Wie bereits unter Ziffer 5 näher erläutert, weist das Bewertungsgrundstück etwas Instandhaltungsstau sowie Mängel und Schäden auf.

Bei der Berücksichtigung der Wertminderung durch Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden muss berücksichtigt werden, inwieweit Maßnahmen zur Behebung, insbesondere im Hinblick auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes, wirtschaftlich sinnvoll erscheinen.

Die Wertminderung des Instandhaltungsstaus entspricht in der Regel nicht den Kosten zur Behebung des Instandhaltungsstaus, diese sind zumeist höher.

Nicht disponible Maßnahmen zur Beseitigung von Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden haben eine höhere Wertminderung zur Folge als disponible Maßnahmen (z. B. Modernisierung der Innenausstattung im Haus).

Gemäß Empfehlungen der Fachliteratur werden die Kosten hierfür mit der gleichen Alterswertminderung belegt, wie die baulichen Anlagen.

Da die Maßnahmen in der älteren Bausubstanz des Bestands aufgehen und mit dieser eins werden, ergibt sich als Werteinfluss dieser Maßnahmen ein deutlich niedrigerer Wert. Die Kosten der Maßnahmen werden deshalb gemäß den Empfehlungen der Fachliteratur um die Alterswertminderung gekürzt.

Eine komplette Innenrenovierung für Wohnräume liegt erfahrungsgemäß zum Wertermittlungstichtag in einer regional gültigen Kostenspanne von 200 €/m² bis 400 €/m², je nach Ausstattung.

Vorrangig wertbeeinflussend ist bei dieser Doppelhaushälfte die Feuchtigkeit im Bereich der Kellerwände (und ggfs. im Bereich des Kellerbodens).

Unter Abwägung der festgestellten und mitgeteilten Punkte wird zur Anwendung gebracht ein

Werteinfluss in Höhe von -175 €/m² Wohnfläche.

Vorrangig wertbeeinflussend sind bei dieser Doppelhaushälfte die noch ausstehenden Restarbeiten und die kleineren Schäden im Bereich der Innenraumoberflächen.



10.8 Rechte und Belastungen

Unter Abwägung der festgestellten und mitgeteilten Punkte wird zur Anwendung gebracht ein

Werteinfluss in Höhe von -100 €/m² Wohnfläche.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren **bleiben Rechte und Belasten in Abt. II des Grundbuchs ohne Berücksichtigung.**

Sollten Eintragungen vorhanden sein, werden hierfür vom Amtsgericht Ersatzwerte festgelegt.



10.9 Wertableitung Vergleichswert (Gebäudedefaktor)

10.9.1 Haus 3

Vorläufiger Vergleichswert (Gebäudedefaktor)

Wohnfläche Wohnhaus	128 m ²	x	4.222 €/m ²	540.416 €
Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	-20 %		(Faktor 0,80)	-108.083 €
				432.333 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Werteinfluss Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden	128 m ²	x	-175 €/m ²	-22.400 €
Vergleichswert ohne Berücksichtigung von Rechten und Lasten				409.933 €

Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

Bleibt ohne Berücksichtigung				0 €
Vergleichswert unter Berücksichtigung von Rechten und Lasten				409.933 €
Rundungsbetrag	(0,02 %)			67 €

Vergleichswert (Gebäudedefaktor)			rd.	410.000 €
---	--	--	------------	------------------

10.9.2 Haus 3a

Vorläufiger Vergleichswert (Gebäudedefaktor)

Wohnfläche Wohnhaus	257 m ²	x	4.245 €/m ²	1.090.965 €
Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	0 %		(Faktor 1,00)	0 €
Sachwert der baulichen Anlagen - ohne sonst. baul. Anlagen und Außenanlagen				1.090.965 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Werteinfluss Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden	257 m ²	x	-100 €/m ²	-25.700 €
Vergleichswert ohne Berücksichtigung von Rechten und Lasten				1.065.265 €

Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

bleibt ohne Berücksichtigung				0 €
Vergleichswert unter Berücksichtigung von Rechten und Lasten				1.065.265 €
Rundungsbetrag	-(0,02 %)			-265 €

Vergleichswert (Gebäudedefaktor)			rd.	1.065.000 €
---	--	--	------------	--------------------

Anmerkung | Die Datengrundlage für den Gebäudedefaktor des Gutachterausschusses stammt gemäß Angaben aus der Zeit vom 2023 bis 2024 und bezieht sich auf den die Stadt Kaufbeuren umgebenden Landkreis Ostallgäu.



Deshalb ist die Aussagekraft des auf Basis von Gebädefaktoren basierenden Vergleichswerten nur eingeschränkt gegeben.

11 Ertragswertverfahren

11.1 Vorbemerkungen

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV geregelt. Beim Ertragswertverfahren wird gemäß ImmoWertV der Reinertrag (Rohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten) des Grundstückes über die restliche Nutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert und der abgezinste Bodenwert hinzugerechnet. Bei der Einschätzung dieser Erträge ist insbesondere auf die nachhaltige Erzielbarkeit abzustellen.

Es spielt bei der Wertermittlung dieses Grundstücks neben dem maßgeblichen Sachwertverfahren lediglich eine untergeordnete Rolle, siehe auch Vorbemerkungen Ziffer 12.1. Die Ermittlung des Ertragswertes kann hilfsweise und stützend für den Sachwert dienen.

11.2 Allgemeines Ertragswertverfahren

Für die Ermittlung des Ertragswertes sind der Bodenwert und der Gebäudeertragswert grundsätzlich getrennt zu berechnen, da das Grundstück auch nach Abbruch des Gebäudes weiter nutzbar ist. Die ImmoWertV gibt drei mögliche Varianten zur Ertragswertermittlung vor. Der „Regelfall“ wird durch das „Allgemeine Ertragswertverfahren“ abgebildet.

Gemäß § 28 ImmoWertV wird im allgemeinen Ertragswertverfahren der vorläufige Ertragswert ermittelt, durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen)

2. dem Bodenwert. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Die Kapitalisierung erfolgt mit Hilfe des Barwertfaktors gem. § 34 ImmoWertV in Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer.

11.3 Rohertrag

11.4 Mietsituation Wertermittlungsstichtag

11.5 Mietspiegel und Marktberichtete Wohnflächen

Gemäß Auskunft ist das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag **eigen-genutzt**.

Einen für Kaufbeuren gültigen **Mietspiegel gibt es nicht**. Auch gibt es keine durch die Kommunal- oder Kreisverwaltungen durchgeführten Veröffentlichungen.

IVD-Preisspiegel

Der IVD Preisspiegel weist jeweils zum Frühjahr 2023 / 2024 / 2025 folgende monatlichen Nettokaltmieten für Doppelhaushälften (DHH mit 125 m²/140 m²) in Kaufbeuren aus⁶:

DHH – Bestand

Wohnwert	Ø Kaufpreis 2023	Ø Kaufpreis 2024	Ø Kaufpreis 2025
einfach	930 €	930 €	940 €
mittel	1.050 €	1.070 €	1.070 €
gut	1.280 €	1.200 €	1.230 €

DHH - Neubau

Wohnwert	Ø Kaufpreis 2023	Ø Kaufpreis 2024	Ø Kaufpreis 2025
einfach	-	-	-
mittel	1.230 €	1.230 €	1.230 €
gut	1.340 €	1.340 €	1.340 €

Internetportale

In den einschlägigen Internetportalen sind für Oberbeuren Mietpreise auf **Grundlage von Mietanzeigen** veröffentlicht.

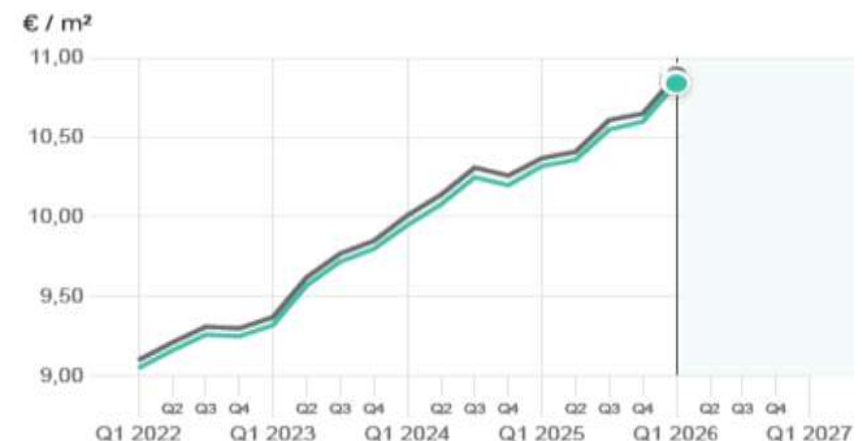
Wohnungsboerse.de zum Stand 2025

Durchschnittsmiete für Häuser mit 100 m² WF 13,21 €/m² p. M

Durchschnittsmiete für Häuser mit 150 m² WF 11,41 €/m² p. M

Immoscout24.de für das 4. Quartal 2025

Durchschnittsmiete Häuser 10,84 €/m² (Ø Kaufbeuren 10,89 €/m²)



⁶ IVD Preisspiegel Wohnimmobilien Frühjahr 2023/2024/2025 Bayern, Seite 51/61/62

11.6 Marktüblicher Mietansatz – Jahresrohertrag (JRoE)

11.6.1 Haus 3

Bei Ermittlung der marktüblichen Mietansätze wurde auf Erfahrungswerte der Sachverständigentätigkeit, auf Umfragen bei ortsansässigen Maklerunternehmen sowie auf Mietangebote in Zeitung und Internet zurückgegriffen. **Die angesetzten Mieten gelten für einen mangelfreien Objektzustand.**

Insbesondere unter Zugrundelegung

- Lage (gute Wohnlage)
- Größe (rd. 128 m² zzgl. Pkw-Stellplätze inkl. E-Ladesäule)
- Art (EFH mit)
- Ausstattung (durchschnittlich)
- Beschaffenheit (keine Barrierefreiheit, leicht gebracht)
- Energiestandard (nicht mehr ganz zeitgemäß)

wird ein marktüblicher Mietansatz gewählt in Höhe von monatlich

10,50 €/m² Wohnfläche p. M.

Zusammenfassung marktübliche Miete (Wohnhaus)

Nr.	Lage/Einheit	Nutzung	Fläche Wohnen	Mietansatz €/m ² mtl.	marktüblicher Ertrag mtl. €
1	DHH	Wohnen	128 m ²	10,00 €/m ²	1.280 €
Gesamtertrag (JRoE) p. a.					15.360 €

11.6.2 Haus 3a

Insbesondere unter Zugrundelegung

- Lage (gute Wohnlage)
- Größe (rd. 257 m²)
- Art (EFH mit Doppelcarport und Garten)
- Ausstattung (gehoben)
- Beschaffenheit (keine Barrierefreiheit kaum gebrauch)
- Energiestandard (zeitgemäß)

wird ein marktüblicher Mietansatz gewählt in Höhe von monatlich

11,50 €/m² Wohnfläche p. M.

Zusammenfassung marktübliche Miete (Wohnhaus und Carport)

Nr.	Lage/Einheit	Nutzung	Fläche Wohnen	Mietansatz €/m ² mtl.	marktüblicher Ertrag mtl. €
1	DHH	Wohnen	257 m ²	10,50 €/m ²	2.699 €
2	Carport	Parken		pauschal	80 €
Summe					2.779 €
Gesamtertrag (JRoE) p. a.					33.342 €

11.7 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§ 32, Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV).

11.8 Betriebskosten

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten gemäß den gesetzlichen Vorgaben durch die Vorauszahlungen der Mieter gedeckt sind oder ggfs. durch Nachzahlungen beglichen werden und komplett auf die Mieter umgelegt werden können.

11.9 Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit (§ 32, Abs. 2 ImmoWertV).

Wohnflächen bzw. Garagenstellplätze

Anlage 3 ImmoWertV nennt für das Bewertungsjahr folgende Ansätze:

je Wohnung bzw. je Wohngeb. bei EFH/ZFH	359 € p.a.
je Eigentumswohnung	429 € p.a.
je Garage oder ähnlichen Einstellplatz	47 € p.a.

11.9.1 Haus 3

In Anlehnung an die o.g. Richtlinie und Verordnung werden folgende Werte pauschal angesetzt:

359 € p.a. für das Wohnhaus

11.9.2 Haus 3a

In Anlehnung an die o.g. Richtlinie und Verordnung werden folgende Werte pauschal angesetzt:

359 € p.a. für das Wohnhaus inkl. Carport

Für den Carport werden keine separaten Verwaltungskosten zum Ansatz gebracht, da die Vermietung marktüblich gemeinschaftlich mit dem Wohnhaus erfolgt.

11.10 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten (§ 32, Abs. 3 ImmoWertV).

Wohnflächen

Anlage 3 der ImmoWertV empfiehlt zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtags einen pauschalen Ansatz von 14,00 €/m² p.a.

Garagen/Einstellplätze

Anlage 3 der ImmoWertV empfiehlt zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtags für Garagen- und Einstellplätze einen pauschalen Ansatz von 106 €/m² p.a.

11.10.1 Haus 3

Auf Grundlage des Ausstattungsstandards und der Bauausführung sowie der gemischten Nutzungen werden folgende Ansätze gewählt:

Wohnhaus **14,00 €/m² p.a.**

11.10.2 Haus 3a

Auf Grundlage des Ausstattungsstandards und der Bauausführung sowie der gemischten Nutzungen werden folgende Ansätze gewählt:

Wohnhaus **14,00 €/m² p.a.**
Carport **106 € p.a. pro Stellplatz**

11.11 Mietausfallwagnis

Gemäß § 32, Abs. 4 ImmoWertV umfasst das Mietausfallwagnis.

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie

3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Wohnflächen/Gewerblich genutzte Flächen

Gemäß Anlage 3 ImmoWertV können als Mietausfallwagnis angesetzt werden:

für wohngenutzte Objekte	2 % des Rohertrags
für gewerblich genutzte Objekte	4 % des Rohertrags

11.11.1 Haus 3

Es handelt sich um eine reine Wohnimmobilien. Es wird zum Ansatz gebracht ein Mietausfallwagnis von

2 % des Jahresrohertrags (JRoE).

11.11.2 Haus 3a

Es handelt sich um eine reine Wohnimmobilien. Es wird zum Ansatz gebracht ein Mietausfallwagnis von

2 % des Jahresrohertrags (JRoE).

11.12 Liegenschaftszinssätze (LZS)

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss Kaufbeuren hat keine Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ermittelt. Auch benachbarte Gutachterausschüsse haben für Doppelhäuser keine Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Literaturangaben

In der Literatur⁷ werden für Reihenhäuser und Doppelhaushälften Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,5 % bis 3,0 % empfohlen.

Dabei gilt, dass Objekte in Stadtlagen im Allgemeinen niedrigere Liegenschaftszinssätze aufweisen als Objekte in ländlichen Gegenden.

Der IVD⁸ empfiehlt für EFH/DHH/RH allgemein Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,0 % bis zu 4,0 %.

11.12.1 Haus 3

Insbesondere unter Würdigung der

- Lage des Bewertungsgrundstücks (mittel/gut)
- Art der Bebauung (DHH) (mittel)
- Lage am örtlichen Grundstücksmarkt (mäßig)
- Objektzustand und Ausstattung (mäßig/mittel)
- Nachhaltigkeit der angenommenen Mieten (durchschn./gut)
- der Restnutzungsdauer (mittel)
- Grundrisse und Ausstattung (mittel)

wird für das Bewertungsgrundstück nach Abwägung zur Anwendung gebracht ein

Liegenschaftszinssatz von 2,25 %.

11.12.2 Haus 3a

Insbesondere unter Würdigung der

- Lage des Bewertungsgrundstücks (mittel/gut)
- Art der Bebauung (DHH) (mittel)
- Lage am örtlichen Grundstücksmarkt (mäßig)
- Objektzustand und Ausstattung (gut)
- Nachhaltigkeit der angenommenen Mieten (durchschn./gut)
- der langen Restnutzungsdauer (mäßig)
- Grundrisse und Ausstattung (sehr gut)

wird für das Bewertungsgrundstück nach Abwägung zur Anwendung gebracht ein

Liegenschaftszinssatz von 2,25 %.

⁷ Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, Seite 1.820 ff.

⁸ "Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze" des "Fachreferats Sachverständige" im Immobilienverband Deutschland e. V. (IVD).



11.13 Anpassung allgemeine an Wertverhältnisse

Eine (zusätzliche) Marktanpassung in Sinne von § 7 Abs. 2 ist nicht mehr vorzunehmen, da die Eingangsdaten des Ertragswertverfahrens zum Wertermittlungsstichtag aktuell sind.

11.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

11.15 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden

11.15.1 Haus 3 Instandhaltungsstau / Mängel / Schäden

In Ziffer 10.7.1 wurde ermittelt ein Werteinfluss in Höhe von
Werteinfluss in Höhe von -175 €/m² Wohnfläche.

11.15.2 Haus 3a Instandhaltungsstau / Mängel / Schäden

In Ziffer 10.7.2 wurde ermittelt ein Werteinfluss in Höhe von
Werteinfluss in Höhe von -100 €/m² Wohnfläche.

11.16 Rechte und Belastungen

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren **bleiben Rechte und Belasten in Abt. II des Grundbuchs ohne Berücksichtigung.**

Sollten Eintragungen vorhanden sein, werden hierfür vom Amtsgericht Ersatzwerte festgelegt.

**11.17 Wertableitung Ertragswert****11.17.1 Haus 3****Ertragsansätze****Jahresrohertrag (JRoE) rd. 15.360 €****Kostenansätze**

verbleibende Betriebskosten	keine			=	-
Verwaltungskosten	pauschal			=	359 €
Mietausfallwagnis	2,00 %	von	15.360 € (JRoE)	=	307 €
Instandhaltungskosten	128 m ²	x	14,00 €/m ²	=	1.792 €

Bewirtschaftungsk. insges. rd.	16,00 %	von	15.360 € (JRoE)		2.458 €
---------------------------------------	---------	-----	-----------------	--	----------------

Objektspezifische und wirtschaftliche Ansätze

Liegenschaftszinssatz (LGZ)	2,25 %
Restnutzungsdauer (RND)	41 Jahre

Barwertfaktor nach ImmoWertV	26,60
-------------------------------------	--------------

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag (JRoE)	15.360 €
abzgl. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	-2.458 €

Jahresreinertrag (JReE)	12.902 €
--------------------------------	-----------------

abzgl. Anteil Bodenwert am Reinertrag	-2,25 %	von	114.000 €	=	-2.565 €
Anteil des Gebäudes am Reinertrag					10.337 €
Gebäudeertragswert	10.337 €	x	26,60	=	274.964 €
<u>zuzüglich Bodenwert</u>					114.000 €
<u>vorläufiger Ertragswert</u>					388.964 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Instandhaltungsstau/Mängel/Schäden	128 m ²	x	-175,00 €/m ²	=	-22.400 €
<u>Ertragswert ohne Berücksichtigung von Rechten und Belastungen</u>					366.564 €

Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben hier ohne Berücksichtigung		0 €
<u>Ertragswert</u>		366.564 €
Rundungsbetrag	-(0,12 %)	436 €

Ertragswert	rd. 367.000 €
--------------------	----------------------

**11.17.2 Haus 3a****Ertragsansätze****Jahresrohertrag (JRoE) rd. 33.342 €****Kostenansätze**

verbleibende Betriebskosten	keine			-
Verwaltungskosten	pauschal		=	359 €
Mietausfallwagnis	2,00 %	von	33.342 € (JRoE)	= 667 €
Instandhaltungskosten Wohnhaus	257 m ²	x	14,00 €/m ²	= 3.598 €
Instandhaltungskosten Carport	2 Stpl.	x	106,00 €/Stpl.	= 212 €

Bewirtschaftungsk. insges. rd. 14,50 % von 33.342 € (JRoE) 4.836 €**Objektspezifische und wirtschaftliche Ansätze**

Liegenschaftszinssatz (LGZ)	2,25 %
Restnutzungsdauer (RND)	74 Jahre

Barwertfaktor nach ImmoWertV 35,88**Ertragswertberechnung**

Jahresrohertrag (JRoE)	33.342 €
abzgl. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	-4.836 €

Jahresreinertrag (JReE) 28.506 €

abzgl. Anteil Bodenwert am Reinertrag	-2,25 %	von	254.000 €	=	-5.715 €
Anteil des Gebäudes am Reinertrag					22.791 €
Gebäudeertragswert	22.791 €	x	35,88	=	817.741 €
zuzüglich Bodenwert					254.000 €
vorläufiger Ertragswert					1.071.741 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Instandhaltungsstau/Mängel/Schäden	257 m ²	x	-100,00 €/m ²	=	-25.700 €
Ertragswert ohne Berücksichtigung von Rechten und Belastungen					1.046.041 €

Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben hier ohne Berücksichtigung		0 €
Ertragswert		1.046.041 €
Rundungsbetrag	(0,00 %)	-41 €

Ertragswert rd. 1.046.000 €

12 Sachwertverfahren

12.1 Vorbemerkung

Das Bewertungsverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. dem Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren ist für die Wertermittlung dieses Grundstücks grundsätzlich gut geeignet, da Ein- und Zweifamilienhäuser in der Regel von den Eigentümern bewohnt werden.

12.2 Preisbasis Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Als Normalherstellungskosten werden die üblichen Herstellungskosten, die nach Erfahrungssätzen geschätzt werden, je Flächen- oder Raumeinheit bezeichnet.

Im Folgenden wird auf die **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)** Bezug genommen (Anlage 4 zur ImmoWertV). Wegen der Preisänderungen werden diese Herstellungskosten mit dem aktuellen Baukostenindex (Bundesindex) auf die Kosten am Bewertungsstichtag hochgerechnet.

12.3 Gebäudestandards

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen **Standardstufen** (3 bis 5). Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen.

Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung.



12.3.1 Haus 3

12.3.2 Haus 3a

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den sonstigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.

Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale zum Bezugsjahr der NHK 2010 einschließlich eines Anwendungsbeispiels für die Ermittlung der Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser.

Die Beschreibung ist beispielhaft und kann nicht alle in der Praxis vorkommenden Standardmerkmale beschreiben.

Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objektes, auch wenn sie nicht in der Tabelle beschrieben sind, sind sachverständig einzustufen. Für das Wohnhaus wurde nach sachverständiger Auswertung ermittelt eine gewichtete

Standardstufe von 3,0⁹

Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objektes, auch wenn sie nicht in der Tabelle beschrieben sind, sind sachverständig einzustufen. Für das Wohnhaus wurde nach sachverständiger Auswertung ermittelt eine gewichtete

Standardstufe von 3,6¹⁰

⁹ Standardstufe 1 = sehr einfacher, Standardstufe 5 = stark gehoben

¹⁰ Standardstufe 1 = sehr einfacher, Standardstufe 5 = stark gehoben

12.4 Ansätze Herstellungskosten

Die Ermittlung des Sachwerts erfolgt auf Grundlage der NHK 2010 (Anlage 4 zur ImmoWertV). Die Herstellungskosten der NHK 2010 basieren auf dem Kostenstand des Jahresdurchschnitts des Jahres 2010.

Zur **Umrechnung** der Baukosten aus dem Jahre 2010 (NHK 2010) auf das Bewertungsjahr wird gemäß den Veröffentlichungen des Deutschen Statistischen Bundesamts mithilfe des Baukostenindex eine Korrektur vorgenommen (Preisbasis ist das Jahr 2021 = 100,0):

Baukostenindex, 2010 Ø	70,8
Baukostenindex, III. Quartal 2025	134,3

12.4.1 Haus 3

Wohnhaus

Bei diesem Teilbereich des Hauses handelt es sich im bautechnischen Sinn der NHK 2010 um folgenden Gebäudetypen.

Typ 2.11 – Doppelhaushälfte - unterkellerter Bereich
(KG, EG, OG, ausgebautes DG mit Standardstufe 3,0)

Kostenkennwert 2.11 für Standardstufe 2	685 €/m² BGF
Kostenkennwert 2.11 für Standardstufe 3	785 €/m² BGF
Kostenkennwert 2.11 für Standardstufe 4	945 €/m² BGF

Die angegebenen Kostenkennwerte beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer sowie Baunebenkosten in Höhe von 17 %. Unter Berücksichtigung der Bauausführung und der Standardstufe sowie der Höhe des Drempels wurde nach Abwägung folgender Kostenkennwert ermittelt:

Kostenkennwert Typ 2.11- DHH 810 €/m² BGF

Typ 2.31 – Doppelhaushälfte – nicht unterkellerter Bereich
(EG, OG, ausgebautes DG mit Standardstufe 3,0)

Kostenkennwert 2.31 für Standardstufe 2	750 €/m² BGF
Kostenkennwert 2.31 für Standardstufe 3	865 €/m² BGF
Kostenkennwert 2.31 für Standardstufe 4	1.040 €/m² BGF

Die angegebenen Kostenkennwerte beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer sowie Baunebenkosten in Höhe von 17 %. Unter Berücksichtigung der Bauausführung und der Standardstufe sowie der Höhe des Drempels wurde nach Abwägung folgender Kostenkennwert ermittelt:

Kostenkennwert Typ 2.31- DHH 897 €/m² BGF

Sonstige bauliche Anlagen

Die sonstigen baulichen Anlagen sind in Ziffer 4.7 beschrieben. Der **Zeitwert** der Einzelkomponenten wird pauschal geschätzt:

<u>Bauliche Anlage</u>	<u>Zeitwert (geschätzt)</u>
1. Vordach Eingang	1.500 €

Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen 1.500 €.

12.4.2 Haus 3a

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind in Ziffer 4.1.5 näher beschrieben. Sie weisen einen einfachen bis durchschnittlichen Standard auf. In der Fachliteratur¹¹ werden für einfache bis durchschnittliche Außenanlagen pauschale Wertansätze in einer Spanne von 2 bis 6 % des Sachwerts der baulichen Anlagen empfohlen. Nach Abwägung werden zum Ansatz gebracht

4 % der baulichen Anlagen.

Wohnhaus

Bei diesem Teilbereich des Hauses handelt es sich im bautechnischen Sinn der NHK 2010 um folgenden Gebäudetypen.

Typ 2.31 – Doppelhaushälfte – nicht unterkellert
(EG, OG, ausgebautes DG mit Standardstufe 3,6)

Kostenkennwert 2.31 für Standardstufe 3	865 €/m ² BGF
Kostenkennwert 2.31 für Standardstufe 4	1.040 €/m ² BGF

Die angegebenen Kostenkennwerte beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer sowie Baunebenkosten in Höhe von 17 %. Unter Berücksichtigung der Bauausführung und der Standardstufe sowie der Höhe des DREMPELS wurde nach Abwägung folgender Kostenkennwert ermittelt:

Kostenkennwert Typ 2.31 - DHH 962 €/m² BGF

Carport

Die NHK 2010 beinhalten keine Kostenkennwerte für Carports, jedoch die NHK 2000.

Die NHK 2000 weisen einen Wert von 130 bis zu 155 €/m² BGF aus (zum Kostenstand Ø 2000); Baunebenkosten werden nicht angegeben. Hochindiziert auf das Jahr 2010 ergibt sich ein durchschnittlicher

Kostenkennwert Carport in Höhe von **165 €/m² BGF**

Sonstige bauliche Anlagen

Die sonstigen baulichen Anlagen sind in Ziffer 4.2.6 beschrieben. Der **Zeitwert** der Einzelkomponenten wird pauschal geschätzt:

<u>Bauliche Anlage</u>	<u>Zeitwert (geschätzt)</u>
1. Vordach Eingang	2.500 €

Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen 2.500 €.

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind in Ziffer 4.2.9 näher beschrieben. Sie weisen einen durchschnittlichen Standard auf.

¹¹ Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts, 2. Auflage, 2017, Seite 332

12.5 Marktanpassung / Sachwertfaktor (SWF)

In der Fachliteratur¹² werden für einfache bis durchschnittliche Außenanlagen pauschale Wertansätze in einer Spanne von 2 bis 6 % des Sachwerts der baulichen Anlagen empfohlen. Nach Abwägung werden zum Ansatz gebracht

4 % der baulichen Anlagen.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Bei Sachwertobjekten ermittelt sich der Wert aus dem Boden und den auf Grundlage der Normalherstellungskosten NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten des Gebäudes unter Berücksichtigung von Alterswertminderung. Der Gebäudeanteil des Sachwerts wird dabei auf Grundlage der *Herstellungskosten* ermittelt, die aber oft nicht dem *Wert* entsprechen, da die Marktteilnehmer in der Regel nicht bereit sind, den vollen Preis dieser Kosten zu zahlen oder aber auch bereit sind, mehr zu bezahlen.

Es ergeben sich Abhängigkeiten zwischen Sachwerten und den anzuwendenden Marktanpassungsfaktoren (= Sachwertfaktor), die regelmäßig allgemein Gültigkeit besitzen. Unter anderem ist der Bodenwertanteil eine entscheidende Eingangsgröße für den Sachwertfaktor. Weitere Abhängigkeiten können unter anderem die Kaufkraft in der Region, das Alter des Objekts sowie die Objektgröße und die Ausstattung in Kombination mit der Lage darstellen.

Sachwertfaktor (SWF) Gutachterausschuss Kaufbeuren

Der Gutachterausschuss Kaufbeuren hat keine Empfehlungen für Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Sachwertfaktor (SWF) gemäß Gutachterausschuss Ostallgäu

Der Gutachterausschuss des die Stadt Kaufbeuren umgebenden Landkreises Ostallgäu hat im aktuellen Marktbericht eine typische Spanne von Sachwertfaktoren für EFH/ZFH veröffentlicht¹³. Die Faktoren basieren auf Auswertungen von Kauffällen der Jahr 2022 bis 2024 mit folgenden Objekteigenschaften:

Tabelle 5-2: Kennzahlen zur Sachwertfaktor Stichprobe EFH/ZFH

	Sachwertfaktor [-]	Vorläufiger Sachwert [€]	Grundstückfläche [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]	Bereinigter Kaufpreis [€]	Bruttogrundfläche (BGF) [m²]	Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Standardstufe [-]	Baujahr [-]	Restnutzungsdauer [Jahre]
Median	1,33	362.638	587	233	500.000	328	135	3.678	2,40	1972	29
Mittelwert	1,38	408.084	663	301	535.770	347	152	3.655	2,55	1977	33
Typische Werte (80% aller Werte)	0,93 bis 1,81	205.602 bis 680.670	352 bis 1.125	114 bis 557	297.770 bis 850.550	214 bis 515	104 bis 240	1.977 bis 5.160	1,87 bis 3,66	1961 bis 1999	18 bis 56
± Standardabweichung (= 1-Sigma-Grenze)	±0,32	±188.096	±299	±180	±211.137	±113	±51	±1.210	±0,66	±15	±15
Minimum	0,71	122.205	263	80	150.000	140	75	685	1,20	1956	13
Maximum	2,23	972.905	1.477	839	1.204.660	728	318	6.267	4,00	2018	75

¹² Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts, 2. Auflage, 2017, Seite 332

¹³ Gutachterausschuss Ostallgäu, Grundstücksmarktbericht 2022/2024, Seite 72 ff.

Gemäß Angaben des Gutachterausschusses war eine Ableitung von Sachwertfaktoren nicht möglich, da keine verlässlichen, signifikante Einflüsse ableitbar sind. Im Marktbericht wurden folgende Kennzahlen abgebildet:

Tabelle 5-4: Kennzahlen für Sachwertfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäusern der Jahre 2022 bis 2024

Jahr	Anzahl	Median	Mittelwert	Standard-abweichung	Minimum	Maximum
2022	91	1,53	1,53	0,40	0,69	2,52
2023	49	1,33	1,37	0,32	0,71	2,00
2024	17	1,34	1,41	0,31	0,91	2,23

12.5.1 Zum Tal 3

Die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Zahlen unterscheiden nicht zwischen freistehenden Einfamilienhäusern (EFH) und Doppelhaushälften/Reihenhäusern (DHH/RH).

Aus der sachverständigen Tätigkeit und gemäß Untersuchungen anderer Gutachterausschüsse sowie gemäß Angaben der Fachliteratur ergeben sich diesbezüglich aber regelmäßig unterschiedliche Sachwertfaktoren.

Insbesondere unter Berücksichtigung

- der Besonderheiten des zu bewertenden Grundstücks
- der Gebäudeausstattung und dem Zustand
- der Konstruktionsart der baulichen Anlagen
- der Lage am örtlichen Immobilienmarkt
- des Gebäudetyps und der Gebäudeausstattung
- der Höhe des vorläufigen Sachwerts

wird nach Abwägung eine

Marktanpassung von +40 % (= Sachwertfaktor 1,40)

für realistisch angesehen.

12.5.2 Zum Tal 3a

Aus der sachverständigen Tätigkeit und gemäß Untersuchungen anderer Gutachterausschüsse sowie gemäß Angaben der Fachliteratur ergeben sich diesbezüglich aber regelmäßig unterschiedliche Sachwertfaktoren.

Insbesondere unter Berücksichtigung

- der Besonderheiten des zu bewertenden Grundstücks
- der Gebäudeausstattung und dem Zustand
- der Konstruktionsart der baulichen Anlagen
- der Lage am örtlichen Immobilienmarkt
- des Gebäudetyps und der überdurchschnittlichen Gebäudeausstattung
- der Höhe des vorläufigen Sachwerts

wird nach Abwägung eine

Marktanpassung von +20 % (= Sachwertfaktor 1,20)

für realistisch angesehen.



12.6 Anpassung allgemeine an Wertverhältnisse	Eine (zusätzliche) Marktanpassung in Sinne von § 7 Abs. 2 ist nicht mehr vorzunehmen, da diese bereits beim Ansatz des Sachwertfaktors angemessen berücksichtigt wurden.
12.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Es werden keine möglichen Entschädigungszahlungen oder Zuschüsse bei der Wertermittlung berücksichtigt.
12.7.1 Haus 3 Instandhaltungsstau / Mängel / Schäden	In Ziffer 10.5.1 wurde ermittelt ein Werteinfluss in Höhe von Werteinfluss in Höhe von -175 €/m² Wohnfläche.
12.7.2 Haus 3a Instandhaltungsstau / Mängel / Schäden	In Ziffer 10.5.2 wurde ermittelt ein Werteinfluss in Höhe von Werteinfluss in Höhe von -100 €/m² Wohnfläche.
12.8 Rechte und Lasten	Im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren bleiben Rechte und Belasten in Abt. II des Grundbuchs ohne Berücksichtigung. Sollten Eintragungen vorhanden sein, werden hierfür vom Amtsgericht Ersatzwerte festgelegt.

**12.9 Wertableitung Sachwert****12.9.1 Haus 3****Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag (Baukosten gem. NHK 2010)**

BGF Wohnhaus - NHK-Typ 2.11	85 m ²	x	810 €/m ²	68.862 €
BGF Wohnhaus - NHK-Typ 2.31	115 m ²	x	897 €/m ²	103.155 €
Normalherstellungskosten 2010				172.017 €
./ . Baukostenindex	2010		70,8	
x Baukostenindex	III. Quartal 2025		134,3	
entspricht Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag				326.298 €
abzgl. Alterswertminderung (linear)			-49 %	-159.886 €
Sachwert der baulichen Anlagen - ohne sonst. baul. Anlagen und Außenanlagen				166.412 €

Außenanlagen, sonstige bauliche Anlagen

zzgl. sonstige bauliche Anlagen				1.500 €
zzgl. Außenanlagen			5 %	8.321 €
Sachwert der baulichen Anlagen				176.233 €

Bodenwert

zzgl. Bodenwert				114.000 €
vorläufiger Sachwert				290.233 €

Sachwertfaktor	1,40	(40,00 %)		116.093 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert				406.326 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden	128 m ²	x	-175 €/m ²	-22.400 €
Sachwert ohne Berücksichtigung von Rechten und Lasten				383.926 €

Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

Kein Werteeinfluss gegeben				0 €
Sachwert unter Berücksichtigung von Rechten und Lasten				383.926 €
Rundungsbetrag	(0,03 %)			74 €
Sachwert			rd.	384.000 €

**12.9.2 Haus 3a****Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag** (Baukosten gem. NHK 2010)

BGF Wohnhaus	356 m ²	x	962 €/m ²	342.472 €
BGF Carport	48 m ²	x	165 €/m ²	7.920 €
Normalherstellungskosten 2010				350.392 €
./ . Baukostenindex	2010		70,8	
x Baukostenindex	III. Quartal 2025		134,3	
entspricht Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag				664.656 €
abzgl. Alterswertminderung (linear)			-8 %	-53.172 €
Sachwert der baulichen Anlagen - ohne sonst. baul. Anlagen und Außenanlagen				611.484 €

Außenanlagen, sonstige bauliche Anlagen

zzgl. sonstige bauliche Anlagen				2.500 €
zzgl. Außenanlagen			5 %	30.574 €
Sachwert der baulichen Anlagen				644.558 €

Bodenwert

zzgl. Bodenwert				254.000 €
vorläufiger Sachwert				898.558 €

Sachwertfaktor	1,20	(20,00 %)		179.712 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert				1.078.270 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Instandhaltungsstau, Mängel und Schäd	257 m ²	x	-100 €/m ²	-25.700 €
Sachwert ohne Berücksichtigung von Rechten und Lasten				1.052.570 €

Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

Kein Werteinfluss gegeben				0 €
Sachwert unter Berücksichtigung von Rechten und Lasten				1.052.570 €
Rundungsbetrag	(0,05 %)			430 €
Sachwert			rd.	1.053.000 €

13 Gesamtbetrachtung Flst. 250/5 / Zusammenfassung

13.1 Vorbemerkung

Die Doppelhaushälften „Zum Tal 3 und Zum Tal 3a“ stellen eine rechtliche Einheit dar und können im Bestand nicht separat veräußert werden.

Im Vergleich zu den Einzelwerten der Teilflächen „Zum Tal 3 und Zum Tal 3a“ ist somit im Hinblick auf das Gesamtgrundstück die Notwendigkeit zur Anwendung einer zusätzlichen Marktanpassung (Konglomeratsabschlag/Paketabschlag) zu prüfen.

Der Immobilienmarkt für „ganze“ Doppelhäuser ist ein anderer als der für einzelne Doppelhaushälften. Er ist naturgemäß kleiner.

Größere Immobilienbestände (Immobilienpakete) werden vielfach mit dem Ziel erworben, den Bestand innerhalb enger zeitlicher Grenzen einzeln weiter zu veräußern (z.B. zum Zwecke der Privatisierung eines kommunalen Wohnungsbestands).

Nicht zuletzt aus diesem Grund entspricht es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr, wenn bei der Veräußerung eines größeren Immobilienbestandes Preise vereinbart werden, die regelmäßig unter der Summe Einzelwerte liegen. Die Differenz wird in der Immobilienbranche auch als Konglomerationsabschlag (auch „Paketabschlag“) bezeichnet, der auch mit einem Mengenrabatt verglichen werden könnte. Solche Verhältnisse müssen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugerechnet werden. Der Konglomerationsabschlag (Paketabschlag) ist insbesondere abhängig von

- der Anzahl der Objekte und der (Mono-) Struktur des Pakets sowie dem darin enthaltenen Anteil minder- und höherwertiger Einzelobjekte
- den Vermarktungskosten, die vom Verkäufer auf den Käufer übergehen; dem Vermarktungsrisiko, das insbesondere von der Anzahl der Objekte, dem Gesamtvolumen, dem „Objektmix“ einschließlich des vom Käufer übernommenen Vermarktungsrisikos bei u.U. schwer und nichtverwertbaren Einzelliegenschaften;
- den Verwertungs- und Verwaltungskosten, insbesondere hinsichtlich Erschließungsbeiträgen, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Bauungs- und Personalkosten
- dem Marktsegment unter Berücksichtigung der Objektart und der vorhandenen Angebots- und Nachfragesituation.

In der Praxis haben sich bei der Veräußerung größerer Immobilienbestände¹⁴, wie sie insbesondere von der Treuhandliegenschaftsgesellschaft getätigt wurden, je nach Größenvolumen und Art des Objekts bzw. deren Verkehrsgängigkeit am Grundstücksmarkt Wertabschläge in einer Spannbreite von 20 % bis 35 % herausgebildet.

Sie sind nur bedingt auf die Veräußerung von diesem Grundstück zu übertragen, die größtmäßig in aller Regel kleiner ausfallen.

¹⁴ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage von 2023, Seite 947



13.2 Ableitung Marktanpassung auf gesamtes Flst. 250/5

Bei vorliegendem Bewertungsgrundstück werden vornehmlich Eigennutzer, aber auch Grundstücksinvestoren / Spekulanten oder Projektentwickler als potentielle Käufer in Frage kommen mit dem Ziel die Doppelhaushälften mit den jeweiligen Umgriffsflächen am besten real zu teilen und danach mit Gewinn weiter zu veräußern.

Diese Vorgehensweise ist seit längerem Bekannt aus dem Bereich des Geschosswohnungsbaus, bei denen die Grundstücke aufgeteilt und die Wohnungen einzeln verkauft werden („Aufteilergrundstücke“).

Für den Investor sind dabei insbesondere vor allem folgende Punkte für die eigene Kalkulation ausschlaggebend:

- abweichender, kleinerer Grundstücksmarkt im Vergleich zu Doppelhaushälften
- Grunderwerbsnebenkosten Gesamtgrundstück
- Notarkosten für Kauf Gesamtgrundstück
- Grundbuchkosten für Eigentumseintrag
- Vermessungskosten
- Notarkosten für Grundstücksteilung
- Grundbuchkosten (Anlegen neuer Grundbuchblätter)
- ggfs. Wagnis und Gewinn
- eventuellem Regel-/Kostenaufwand in Bezug auf technische Anlagen bei Realteilung des Grundstücks

Nach Abwägung wird in diesem Fall ein geringer Abschlag gewählt, weil sich der vornehmliche Interessentenkreis doch aus Privatinvestoren rekrutiert. Das Bewertungsgrundstück ist noch „klein“ genug für Privatinvestoren.

In Bezug auf das Gesamtgrundstück Flst. 250/5 wird nach Abwägung zum Ansatz gebracht eine zusätzliche

Marktanpassung von -7,5 % (Faktor 0,925).

13.3 Gegenüberstellung der Verfahrensergebnisse

Gegenüberstellung der Verfahrensergebnisse	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Zum Tal 3 - Teilfläche mit 336 m ²	410.000 €	367.000 €	384.000 €
Zum Tal 3a - Teilfläche mit 747 m ²	1.065.000 €	1.046.000 €	1.053.000 €
Zwischensumme	1.475.000 €	1.413.000 €	1.437.000 €
Marktanpassung (Gewinn/Kosten) -7,50 %	-110.625 €	-105.975 €	-107.775 €
marktangepasster Gesamtwert Flst. 21	1.382.375 €	1.325.025 €	1.347.225 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
keine weiteren Grundstücksmerkmale			
Gesamtwert ohne Berücksichtigung Rechte/Belastungen	1.382.375 €	1.325.025 €	1.347.225 €
Rechte und Belastungen Abt. II des Grundbuchs			
ohne Bewertung	-	-	-
Summe	1.382.375 €	1.325.025 €	1.347.225 €
Rundungsbetrag	-2.375 €	4.975 €	2.775 €
Verfahrensergebnisse in Summe	rd. 1.380.000 €	rd. 1.330.000 €	rd. 1.350.000 €

14 Fazit

Für die zu begutachtenden Objekte ist gemäß bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 1250/5 BauGB).

Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielenden Preises zu verstehen, sofern es sich überhaupt um eine verkehrsfähige Liegenschaft handelt. Dies trifft jedoch bei den vorliegenden Objekten zu.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Daher wurden örtliche Vergleichswerte, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten und Korrekturfaktoren herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird auch ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgeschrieben, was u. a. in amtlichen Hinweisen festgeschrieben wurde. Insofern ist der Ermessensspielraum geringer geworden.

Der Verkehrswert hat sich schließlich am Ergebnis des angewandten Verfahrens zu orientieren. Es ist also ein Verfahren für den besonderen Bewertungsfall begründet auszuwählen. Auch dies wurde zur Eingrenzung des Ermessensspielraums vorgenommen. Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist unter Berücksichtigung der örtlichen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten.

Sachwert (Ziffer 12)

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt ist **ausschlaggebend das Sachwertverfahren**, da Doppelhäuser in der Regel eigengenutzt und nicht vermietet werden. Renditegedanken stehen bei Transaktionen derartiger Objekte im Hintergrund. Auch unter der Handlungsoption zur Aufteilung des Grundstücks bleibt diese Sicht vorherrschend.

Ertragswert (Ziffer 11)

Das Ertragswertverfahren wurde nur informativ/stützend zum Sachwertverfahren zur Anwendung gebracht. Durch die in diesem Fall geringen Unterschied des Ertragswerts zum Sachwert wird das Ergebnis des Sachwerts verifiziert.

Vergleichswert auf Basis des Gebädefaktors (Ziffer 10)

Der auf Vergleichswert auf Grundlage des Gebädefaktors ist etwas veraltet und insgesamt pauschal gehalten. Er berücksichtigt auch nicht individuelle Objekteigenschaften. Die Aussagekraft des Vergleichswerts ist daher eingeschränkt. Allerdings weicht auch der Vergleichswert nur geringfügig ab.

14.1 Verkehrswert (Marktwert)

Für das Bewertungsgrundstück

- bestehend aus dem Flst. 250/5 der Gemarkung Oberbeuren,
 - Zum Tal 3 und 3a in 87600 Kaufbeuren
 - eingetragen im Grundbuch von Oberbeuren, Blattstelle 3553 unter der lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses,
- wird der **Verkehrswert (Marktwert)** zum Wertermittlungsstichtag in Anlehnung an den Sachwert festgestellt mit

1.350.000 €

(in Worten | eine Million dreihundertfünfzigtausend Euro).

14.2 Positives und Chancen vs. Negatives und Gefahren

14.3 Haus 3

Positive Gesichtspunkte	Negative Gesichtspunkte
- sehr guter baulicher Zustand	- Keller feucht
	- kein rechtlich eigenständiges Grundstück
	- keine Garage

14.4 Haus 3a

Positive Gesichtspunkte	Negative Gesichtspunkte
- fast neuwertiger baulicher Zustand	- kein Keller
- sehr guter energetischer Standard (Wärmepumpe und Dämmstandard) gegeben	- keine Barrierefreiheit gegeben
- hohe Wohnqualität	- kein rechtlich eigenständiges Grundstück
	- Restarbeiten ausstehend sowie Schäden bzw. Mängel vorhanden

15 Vermeintliches Zubehör

15.1.1 Haus im Tal 3

1. Einbauküche

Es ist eine Einbauküche vorhanden; Beschrieb siehe Ziffer 4.1.4.

Gemäß Fachliteratur^{15/16} werden Möblierungen eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 10 bis 25 Jahren zuerkannt. Es wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt.

Gemäß Auskunft liegen folgende Informationen vor:

Küche, Baujahr ca. 2005, Neupreis	ca. 7.000 € (geschätzt)
Alter zum WE-Stichtag	7 Jahre
Restnutzungsdauer	13 Jahre

Ableitung Zeitwert

Eine gängige Formel zur Berechnung des Zeitwerts ist:

Wertminderung im ersten Jahr	-24 %
Wertminderung in Folgejahren:	-4 % p.a.

Zeitwert = Wiederbeschaffungswert
abzgl. Wertminderung im ersten Jahr
abzgl. Wertminderung in Folgejahren

ca.-Neupreis gemäß Auskunft	7.000 €
abzgl. AW-Minderung 1. Jahr -24 %	-1.680 €
	5.320 €

abzgl. AW-Minderung Folgejahre

0 Jahre x -4 % p.a. von 5.320 €	-
vorläufiger Restwert	5.320 €

Zeitwert Einbauküche rd. 5.300 €

15.1.2 Haus im Tal 3a

1. Einbauküche

Es ist eine Einbauküche vorhanden; Beschrieb siehe Ziffer 4.2.6

Gemäß Fachliteratur^{17/18} werden Möblierungen eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 10 bis 25 Jahren zuerkannt. Es wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt. Gemäß Auskunft liegen folgende Informationen vor:

Küche, Baujahr ca. 2019, marktüblicher Neupreis	ca. 25.000 € (geschätzt)
Alter zum WE-Stichtag	6 Jahre
Restnutzungsdauer	14 Jahre

Ableitung Zeitwert

Eine gängige Formel zur Berechnung des Zeitwerts ist:

Wertminderung im ersten Jahr	-24 %
Wertminderung in Folgejahren:	-4 % p.a.

¹⁵ Ferdinand Dröge, Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Seite 670

¹⁶ Schwirley/Dickersbach, Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage, Seite 375

¹⁷ Ferdinand Dröge, Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Seite 670

¹⁸ Schwirley/Dickersbach, Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage, Seite 375

Zeitwert = Wiederbeschaffungswert
abzgl. Wertminderung im ersten Jahr
abzgl. Wertminderung in Folgejahren

ca.-Neupreis (geschätzt)	25.000 €
abzgl. AW-Minderung 1. Jahr -24 %	-6.000 €
	<u>19.000 €</u>

abzgl. AW-Minderung Folgejahre	
6 Jahre x -4 % p.a. von 19.000 €	-4.560 €
vorläufiger Restwert	<u>14.440 €</u>

Zeitwert Einbauküche rd. 14.400 €

2. Garderobe

Es ist eine Einbauküche vorhanden; Beschrieb siehe Ziffer 4.2.6

Gemäß Fachliteratur^{19/20} werden Möblierungen eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 10 bis 25 Jahren zuerkannt. Es wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt.

Gemäß Auskunft liegen folgende Informationen vor:

Garderobenschrank mit Sitznische, Baujahr ca. 2019,	
marktüblicher Neupreis	ca. 9.000 € (geschätzt)
Alter zum WE-Stichtag	6 Jahre
Restnutzungsdauer	14 Jahre

Ableitung Zeitwert

Eine gängige Formel zur Berechnung des Zeitwerts ist:

Wertminderung im ersten Jahr	-24 %
Wertminderung in Folgejahren:	-4 % p.a.

Zeitwert = Wiederbeschaffungswert
abzgl. Wertminderung im ersten Jahr
abzgl. Wertminderung in Folgejahren

ca.-Neupreis gemäß Auskunft	9.000 €
abzgl. AW-Minderung 1. Jahr -24 %	-2.160 €
	<u>6.840 €</u>

abzgl. AW-Minderung Folgejahre	
6 Jahre x -4 % p.a. von 6.840 €	-1.642 €
vorläufiger Restwert	<u>5.198 €</u>

Zeitwert Garderobenschrank rd. 5.200 €

¹⁹ Ferdinand Dröge, Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Seite 670

²⁰ Schwirley/Dickersbach, Die Bewertung von Wohnraummierten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage, Seite 375

15.1.3 Zusammenfassung Zeitwert Zubehör

<u>Zubehörgegenstand</u>	<u>Zeitwert (geschätzt)</u>
<u>Haus Zum Tal 3</u>	
1. Einbauküche	5.300 €
<u>Haus Zum Tal 3a</u>	
1. Einbauküche	14.400 €
2. Garderobenschrank	5.200 €
Summe	24.900 €

Summe Zeitwert vermeintliches Zubehör rd. 24.900 €

(in Worten | vierundzwanzigtausend neunhundert Euro)

16 Vermeintliche Betriebseinrichtung

16.1 PV-Anlage zur Eigenstromerzeugung

Die PV-Anlage ist eigentlich kein des Grundstücks, sondern stellt ein Betriebsvermögen dar.

Bezüglich der Anliegen liegen keine Unterlagen vor. Die Bewertung dieses Betriebsvermögens ist daher mit sehr hohen Unwägbarkeiten verbunden.

Es wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass der Sachverständige nicht für die Bewertung von Photovoltaikanlagen öffentlich bestellt und vereidigt ist. Eine technische Überprüfung und Beurteilung der Anlage ist nicht erfolgt.

Basis für die Bewertung der Anlage sind unter anderem Auskünfte der Antragstellerseite. Diese werden, soweit plausibel, übernommen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben wird ausgeschlossen.

Daten der PV-Anlage, soweit bekannt (gem. Angabe)

Nutzung Stromeinspeisung-Vertrag	gem. Auskunft dient die Anlage zur Strom-einspeisung und zur Eigenstromversorgung
Nennleistung P_{peak} Globalstrahlung in Kaufbeuren ²¹ G	9,6 kWp (Angabe) rd. 1.263 kWh/m ²
Baujahr PV-Anlage Neupreis der PV-Anlage (gem. Angaben)	22.08.2019 (Angabe) n. b.
Eigenversorgungsanteil (Angabe) Einspeisungsvergütung (Angabe)	ca. 1.150 € p.a. 58 % ca. 850 € p.a. 42%
Anzahl der PV-Module (gezählt vor Ort) Anlagenfläche (bei Modulgröße ca. 1,94 m ²)	30 Paneele rd. 58 m ²

Jahresleistung der PV-Anlage und Erträge

Die gebräuchlichste Methode zur Ermittlung der jährlichen Jahresleistung nutzt die Nennleistung (P_{peak}) in kWp und die spezifische Einstrahlung. Die Formel zur Ermittlung der Jahresleistung:

$$E_{\text{(Jahresleistung)}} = P_{peak} \times \frac{G}{G_{STC}} \times PR$$

E	Jahresleistung der Anlage in kWh
P_{peak}	Nennleistung
G	Globalstrahlung
G_{STC}	Standard-Globalstrahlung zur Normierung 1.000 W/m ²
PR	Systemwirkungsgrad (Durchschnittswert) = 0,9

$$E_{\text{(Jahresleistung)}} = 10 \text{ kWp} \times \frac{1.263 \text{ kWh/m}^2}{1.000 \text{ W/m}^2} \times 0,9 = 11.367 \text{ kWh}$$

²¹ <https://www.wieistmeinsolar.de/building?bounds=%5B%5B11.58629,48.56377%5D,%5B11.66588,48.63693%5D%5D>

Zum Vergleich Angaben über die tatsächliche Leistung der letzten drei Jahre vor dem Wertermittlungsstichtag:

Jahr	Einspeisung	Eigenverbrauch	Jahressummen
2022	8.342 kWh	3.810 kWh	12.152 kWh
2023	7.422 kWh	3.570 kWh	10.992 kWh
2024	6.952 kWh	3.660 kWh	10.612 kWh
Durchschnitt	7.572 kWh	3.680 kWh	11.252 kWh

Die Angaben sind plausibel und werden zum Ansatz gebracht.

Bewertungsansätze für die PV-Anlage	Ansatz
Neupreis Gesamtanlage zum Wertermittlungsstichtag gemäß Internetrecherche 14.000 € bis 23.000 € geschätzte Neuherstellungskosten	20.000 €

Stromtarife	Ansatz
Tarif VWEWClassicPlus21	brutto 37,69 ct./kWh
EEG Einspeisevergütung	Angabe 10,48 ct./kWh

Bewirtschaftungskosten ²²	Spanne	Ansatz
Wartungskosten bei Anlagen bis 20 kWp bei Anlagen über 20 kWp	psch. mind. 150 € p.a. 7 bis 15 €/kWp ab 10 €/kWp	200 p.a.

wenn Stromspeicher vorhanden Ansätze ca. 25 % höher

Instandhaltungskosten	1,00 - 1,50 % Anlagek.	1,50 %
Instandhaltungskosten inkl. Akku	2,75 - 5,00 % Anlagek. (gesamt 2,75 %)	1,25 %
Versicherung bei kleineren Anlagen	0,3 – 1,5 % Anlagek. 75 € bis 200 € p.a.	100 €
Zählermiete (Annahme) Reinigung	250 – 500 € p.a. 1,30 – 3,00 €/m²	300 € p. a. 1,50 €/m²
Restnutzungsdauer Kapitalisierungszinssatz	4 – 6 %	14 Jahre 4,5 %

²² Seminarskript Michael Viell „Bewertung von Immobilien mit einer PV-Anlage“, Seite 71 ff.
ergänzt durch Abfragung aktueller Werte mit Hilfe KI-Suche mit Gemini



16.1.1 Wertableitung Zeitwert PV-Anlage

Ertragswirtschaftliche Grundlagen

Anlagengröße Angaben / Ermittlung	Ø Solarertrag p.a.	EEG-Einspeisevergütung gem. Auskunft	EEG-Eigenversorgungs- Vergütung je kWh	Bezugskosten je kWh-Strom
9,6 kWp Flächengröße rd. 58 m ²	9.700 kWh Globalstrahlung 1.263 kWh/m ²	0,1048 €/kWh Jahresdurchschnitt	0,0000 €/kWh	0,3769 €/kWh VWEWClassicPlus21

Ertragsansätze

	Nutzung	Ø Solarertrag p.a.	EEG-Vergütung	
Einspeiseanteil	67%	7.572 kWh	0,1048 €/kWh	794 €
Ersparnis Strombezug	33%	3.680 kWh	0,3769 €/kWh =	1.387 €
		11.252 kWh	Jahresrohertrag (JRoE) rd.	2.181 €

Kostenansätze

Gesamtanlagenkosten	20.000 €	(geschätzt)		
Wartungskkosten	psch.	=		200 €
Instandhaltungskosten inkl. Wechselrichtertausch	1,50% von 20.000 € Gesamtanlagekosten	=		300 €
Instandhaltungskosten Stromspeicher	1,25% von 20.000 € Gesamtanlagekosten	=		250 €
Versicherungskosten	psch.	=		100 €
Zählermiete	psch.	=		250 €
Reinigungskosten	58 m ² x 1,50 €/m ²	=		87 €
Bewirtschaftungsk. insges. rd.	54,42% von 2.181 € (JRoE)			1.187 €

Objektspezifische und wirtschaftliche Ansätze

Kapitalisierungszinssatz	4,50 %
Restnutzungsdauer (RND)	14,00 Jahre
Barwertfaktor nach ImmoWertV	10,22

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag (JRoE) rd.		2.181 €
Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten		1.187 €
Jahresreinertrag (JReE)		994 €
Gebäudeertragswert	994 € x 10,22	= 10.159 €
Rundungsbetrag	(0,40 %)	41 €
Zeitwert der PV-Anlage		10.200 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden	keine	-
Ertragswert		10.200 €
Rundungsbetrag	(0,00 %)	0 €
Zeitwert der PV-Anlage		10.200 €

17 Versicherung und Urheberrecht

Der bearbeitende Sachverständige versichert, das Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Dieses Gutachten wurde ausschließlich für das Amtsgericht zu dem unter Ziffer 1 beschriebenen Verwendungszweck erstellt. Eine Verwendung des Gutachtens, insbesondere durch Dritte, bedarf der schriftlichen Zustimmung der unterzeichnenden Sachverständigen.

Weiter werden Dritte, die beabsichtigen, auf Grundlage dieses Gutachtens Vermögensentscheidungen zu tätigen, darauf aufmerksam gemacht, die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften des Grundstücks sowie dessen Beschaffenheit eigenständig zu überprüfen.

Kaufbeuren, 02.03.2026



Klaus A. Braun
Dipl.-Ing. (FH) Architekt,
ö.b.u.v. Sachverständiger



Inhaltsverzeichnis Anlagen

1	Fotodokumentation	1
2	Auszug aus der Regionalkarte	7
3	Auszug aus der Umgebungskarte	8
4	Auszug aus der Ortskarte	9
5	Auszug aus dem Katasterkartenwerk	10
6	Auszug aus dem Luftbild	11
7	Haus 3 - Grundriss Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss	12
8	Haus 3 - Grundriss Dachgeschoss (DG)	13
9	Haus 3a - Grundriss Erdgeschoss (EG)	14
10	Haus 3a - Grundriss Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss (DG)	15
11	Gebäudeschnitt	16

Ansicht des Bewertungsgrundstücks aus nordwestlicher Richtung vom angrenzenden Sportplatz aus gesehen.

Bei der Grundstücksbebauung handelt es sich um ein Doppelhaus.

Die östliche Hälfte „Zum Tal 3“ wurde ca. 2018 komplett modernisiert.

Die westliche Hälfte Zum Tal 3a“ wurde ca. 2019 neu errichtet.

„Zum Tal 3“

Das Haus wurde ursprünglich ca. 1929 als Wohnhaus eines landwirtschaftlichen Anwesens errichtet.

Das Haus wurde ca. 2018 komplett renoviert und modernisiert.

„Zum Tal 3“

Ansicht aus südöstlicher Richtung.

Das Haus ist teilweise unterkellert und beherbergt ansonsten einen Keller, einen Erd-, Ober- und ein ausgebautes Dachgeschoss.



1 Fotodokumentation

„Zum Tal 3a“

Die westliche Doppelhaushälfte wurde 2019 anstelle eines landwirtschaftlichen Zweckgebäudes neu gebaut.



„Zum Tal 3a“

Die westliche Doppelhaushälfte wurde 2019 anstelle eines landwirtschaftlichen Zweckgebäudes neu gebaut.

Das Gebäude ist nicht unterkellert und beherbergt ansonsten ein Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss.



„Zum Tal 3a“

Im südwestlichen Bereich des Grundstücks befindet sich ein Carport mit angebautem Lagerschuppen.



„Zum Tal 3“

EG, Flur



„Zum Tal 3“

EG, Stube



„Zum Tal 3“

EG, Küche



„Zum Tal 3“

EG, WC

EG, Gastherme



„Zum Tal 3“

OG, Flur

OG, Bad



„Zum Tal 3“

EG, Schlafzimmer



„Zum Tal 3“

OG, Sicherungskasten

OG, Treppe zum DG



„Zum Tal 3“

OG, Zimmer Südost



„Zum Tal 3“

DG, ausgebautes Studio



„Zum Tal 3“

KG



„Zum Tal 3“

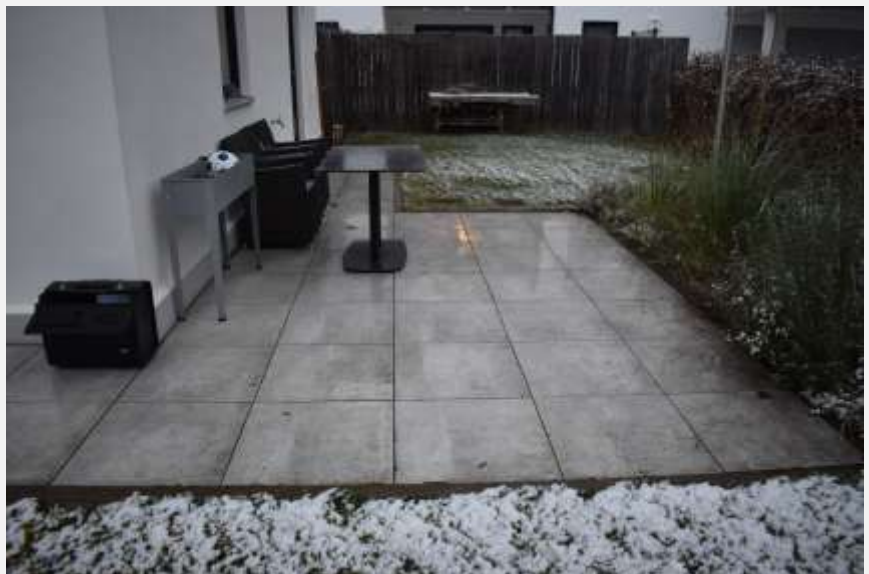
KG, Detail Wand mit
sichtbarer Mauerwerks-
durchfeuchtung



„Zum Tal 3“

Terrasse

**Der Darstellung von
Innenraumaufnahmen
der Doppelhaushälfte
„Zum Tal 3“ wurde
widersprochen.**





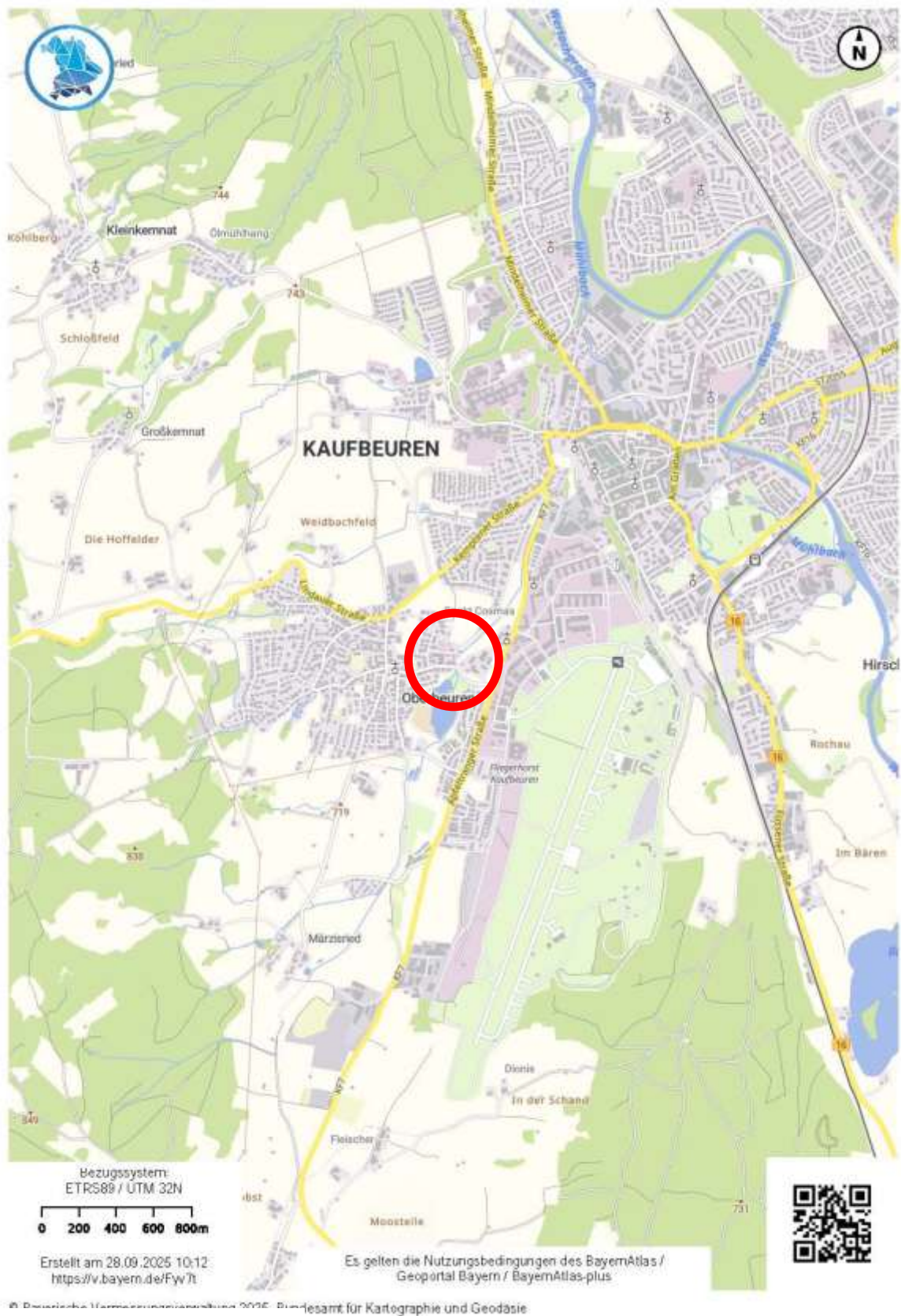
Norden ▲



2 Auszug aus der Regionalkarte

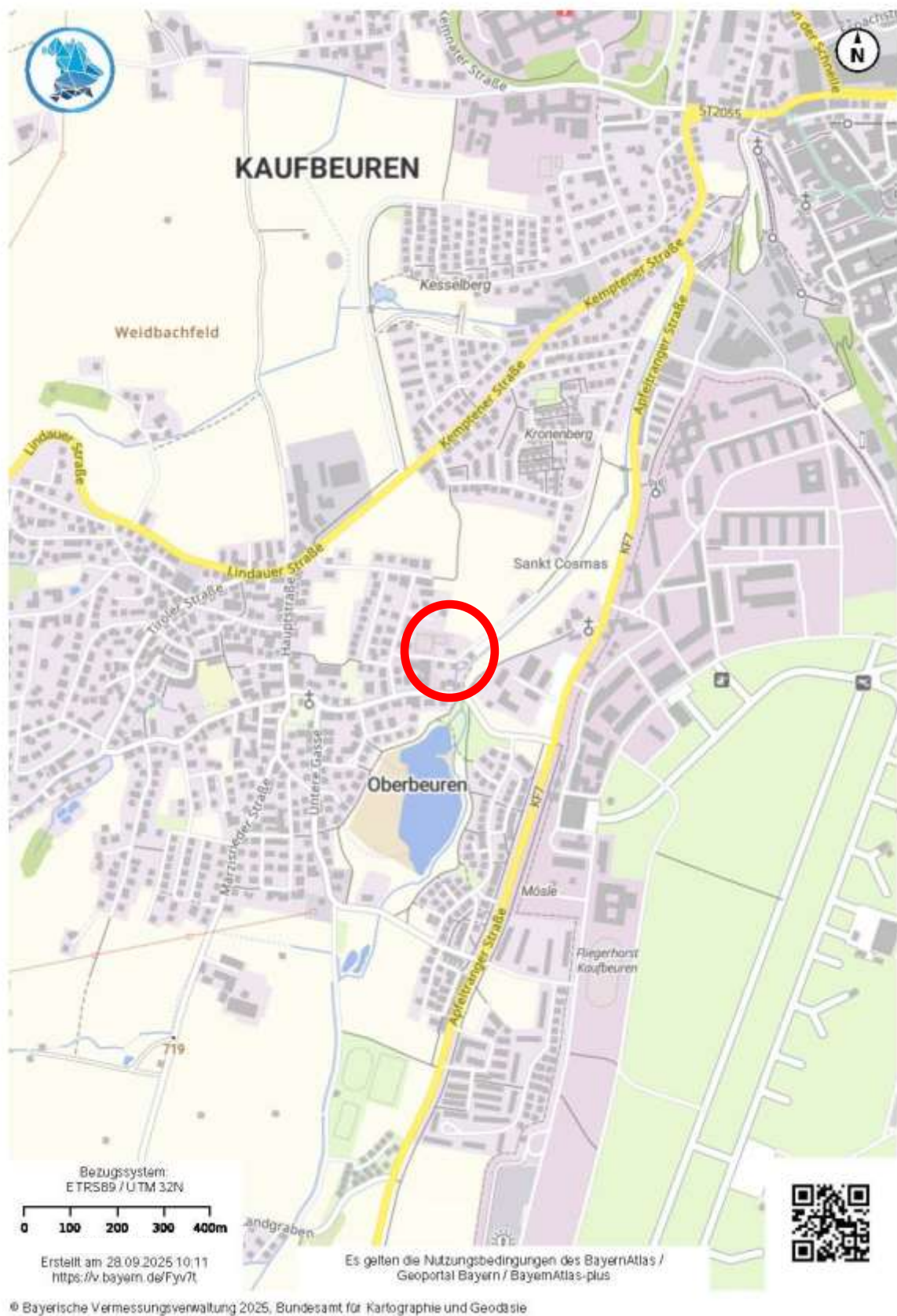


Norden ▲



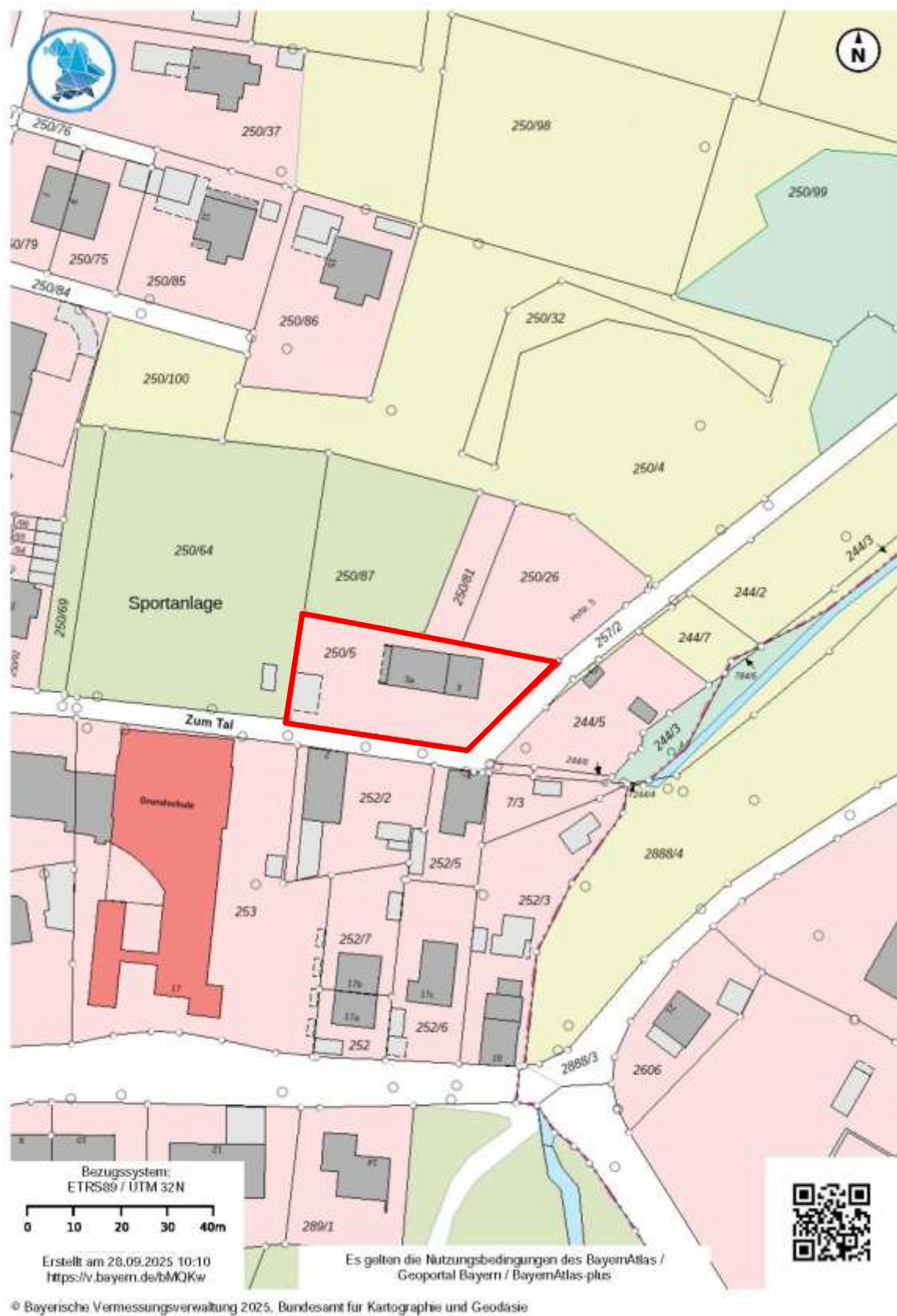
3 Auszug aus der Umgebungskarte

Norden ▲



4 Auszug aus der Ortskarte

Norden ▲

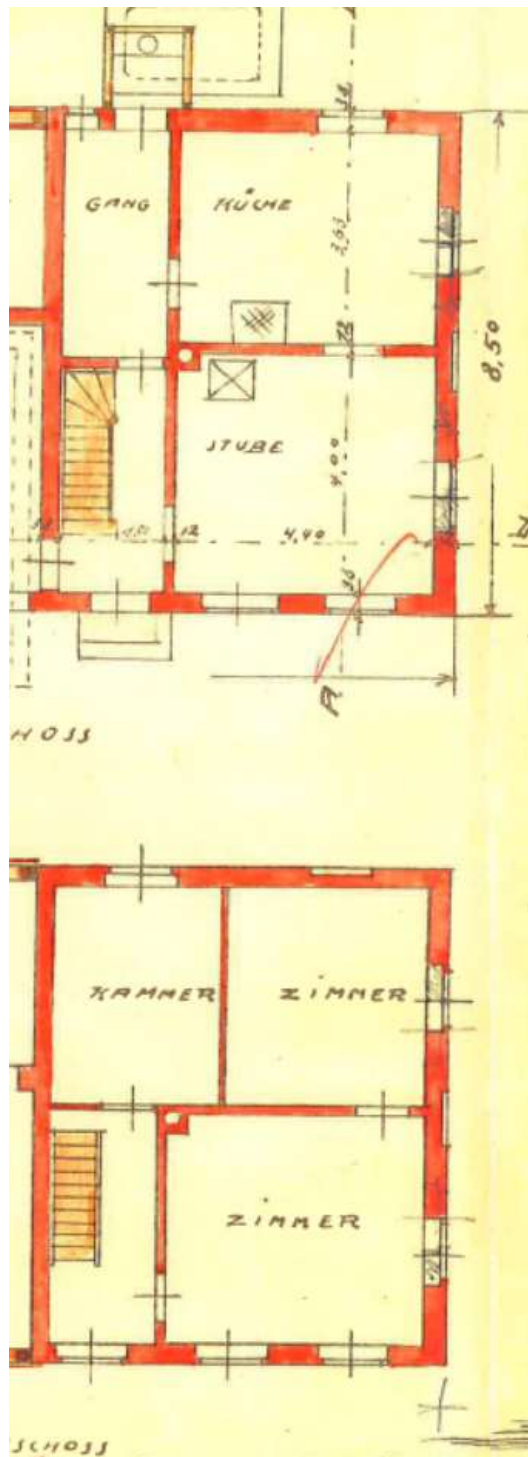


5 Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Norden ▲



6 Auszug aus dem Luftbild

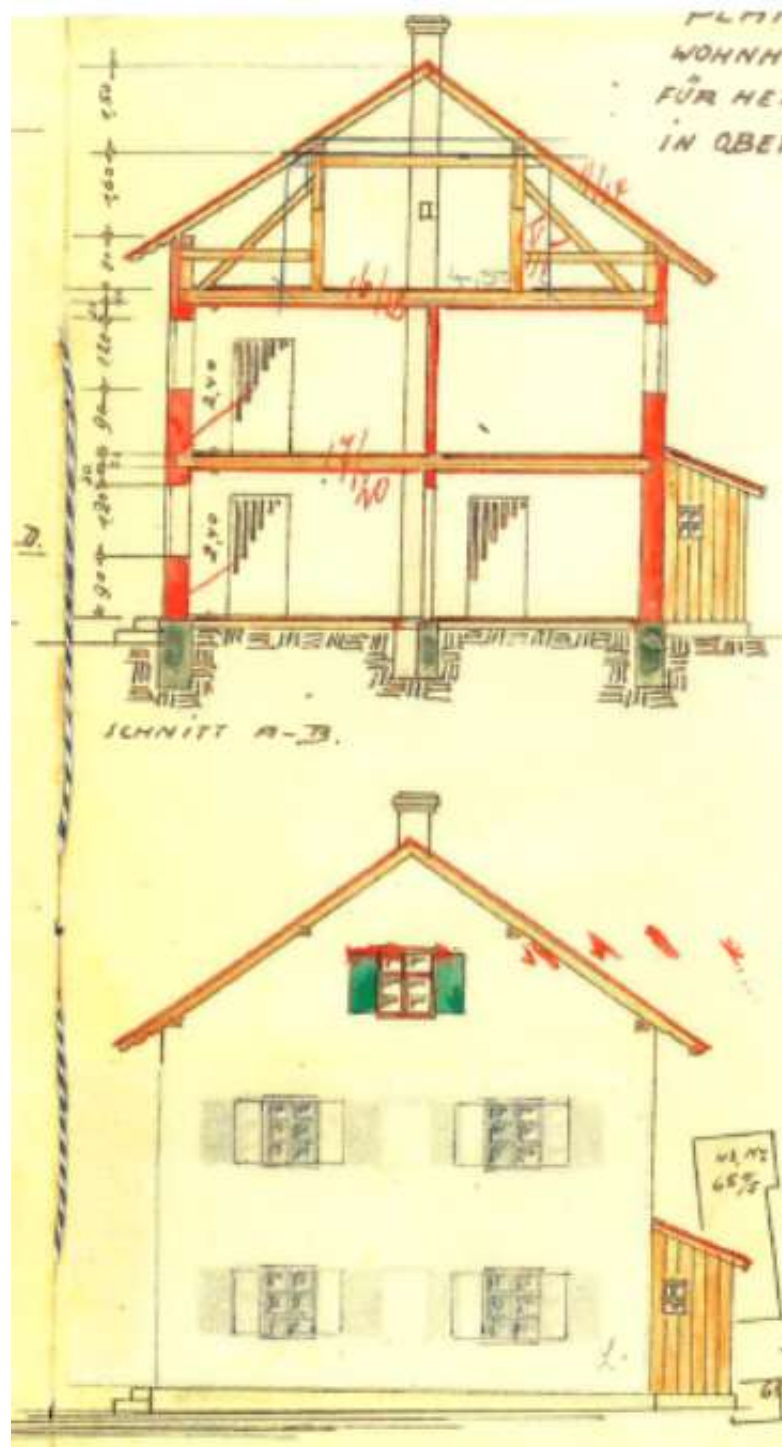
Norden ▲


Die Darstellung der Grundrisse weichen etwas von den örtlichen Gegebenheiten ab.

Im Erdgeschoss ist die Trennwand zwischen Stube und Küche entfernt worden und der nördliche Bereich des Gangs ist zum Großteil als WC ausgebaut.

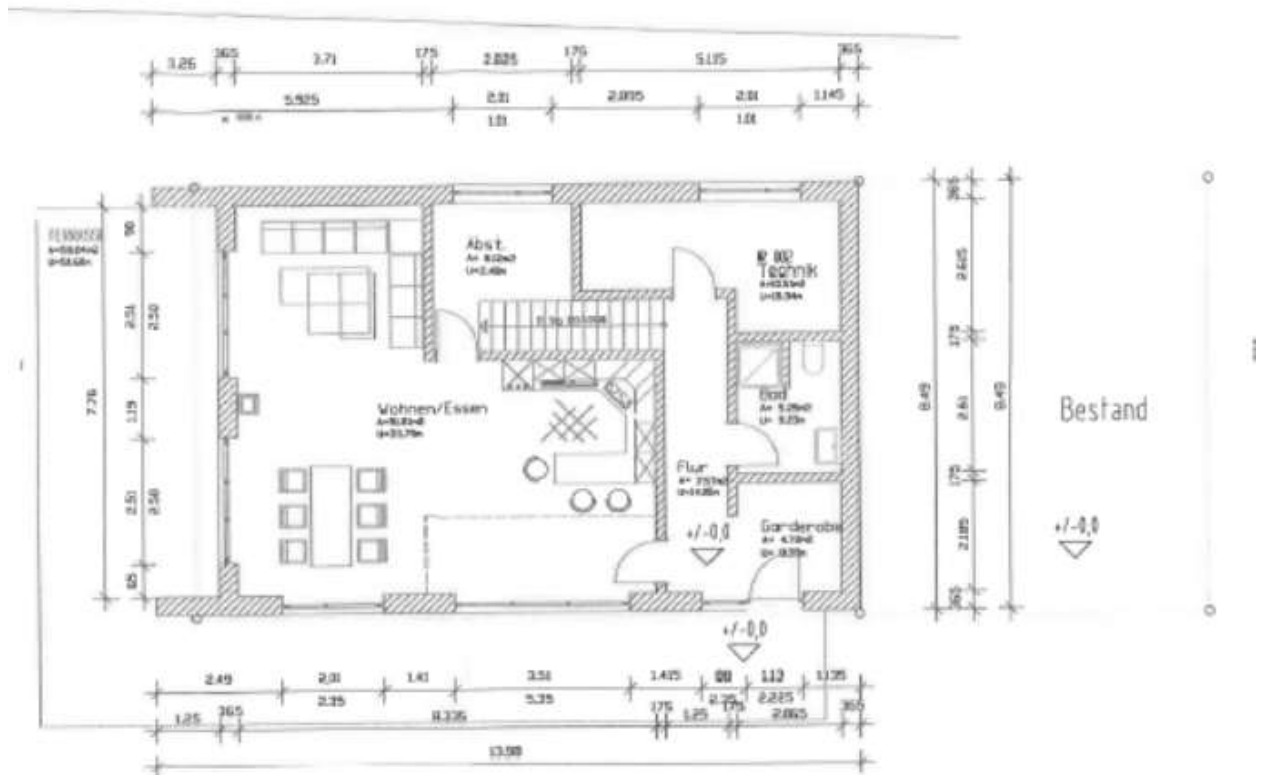
Im Obergeschoss ist im Bereich der Kammer ein Badezimmer eingebaut und die Erschließung des Zimmers im Bereich der Nordostecke erfolgt vom Flur aus.

7 Haus 3 - Grundriss Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss

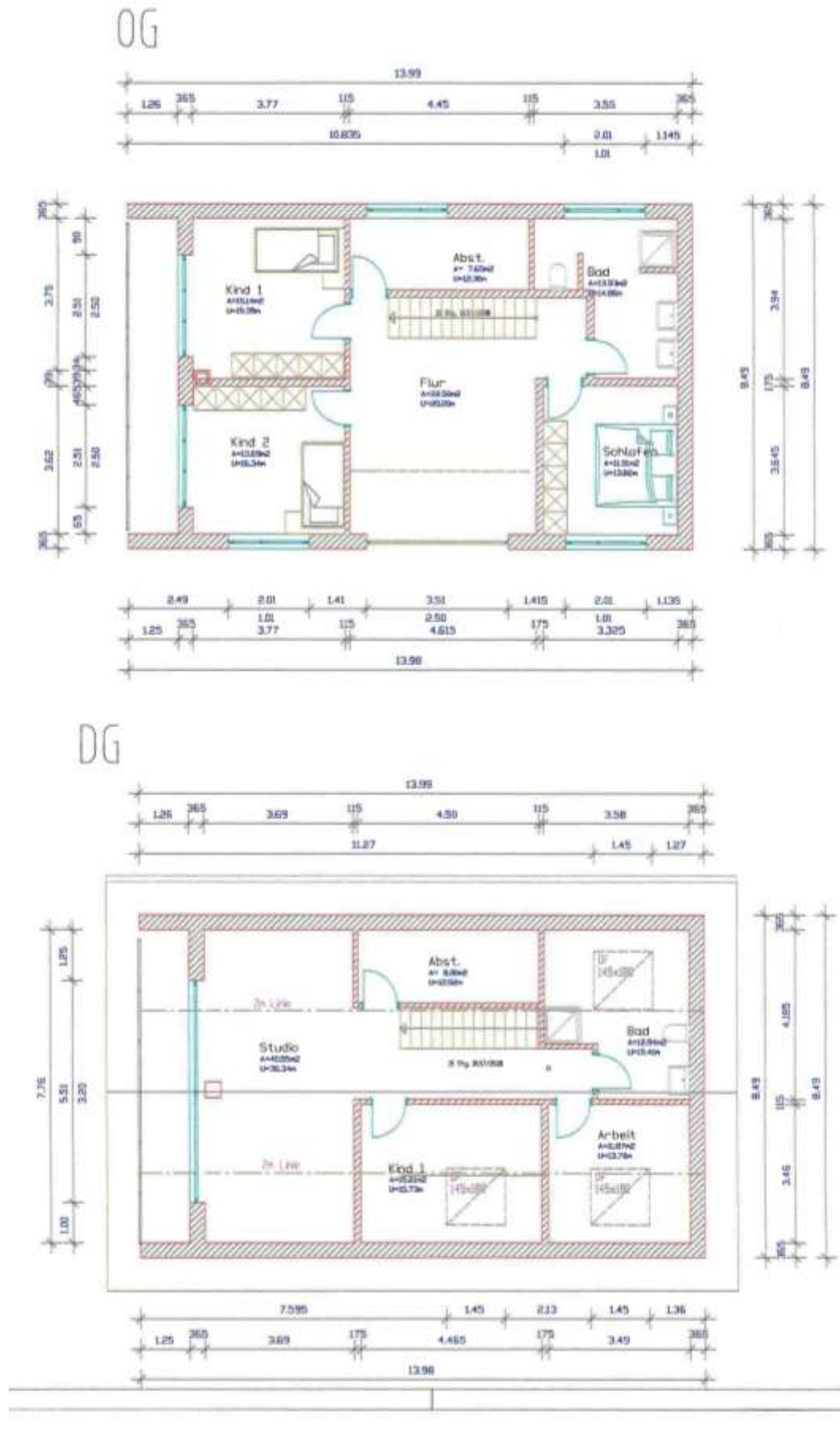


8 Haus 3 - Grundriss Dachgeschoss (DG)

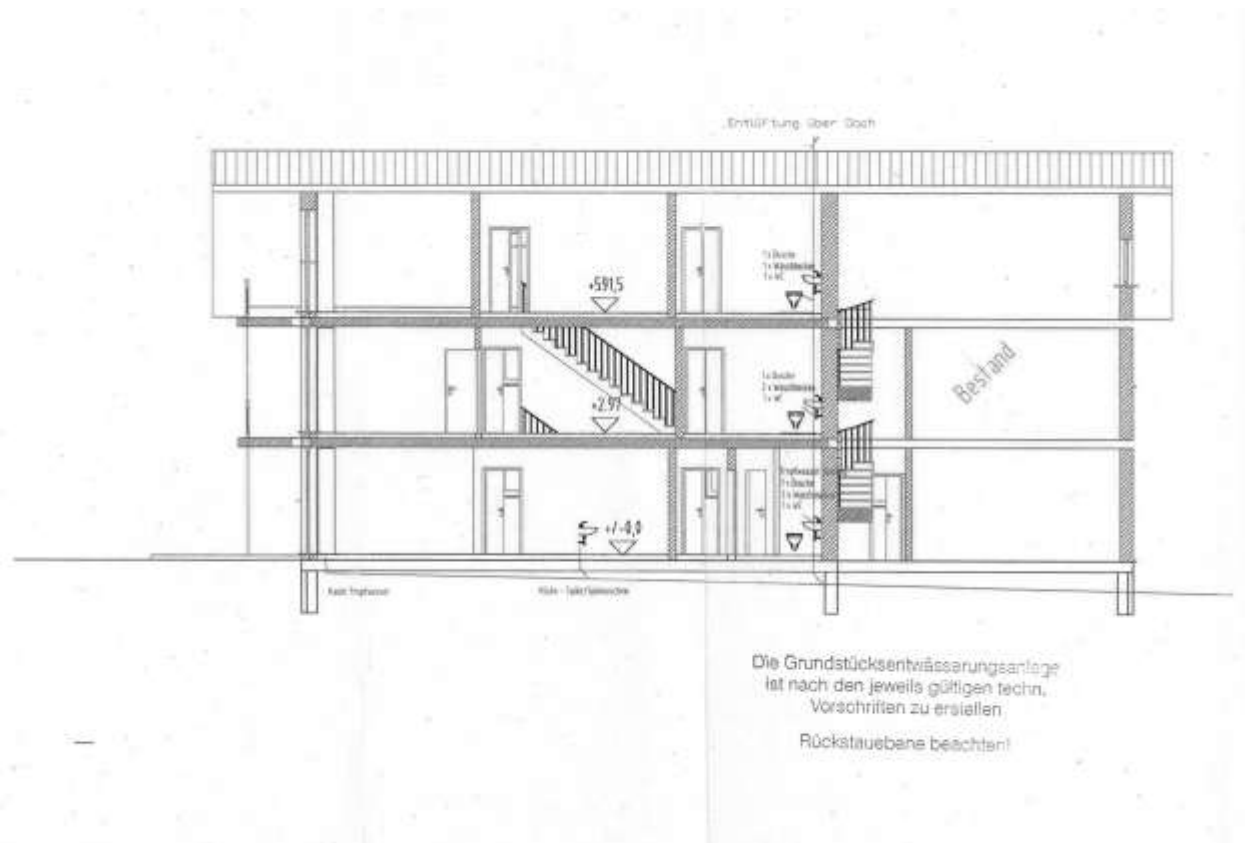
Norden ▲



9 Haus 3a - Grundriss Erdgeschoss (EG)



10 Haus 3a - Grundriss Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss (DG)



DHH-Hälfte Zum Tal 3a

| DHH-Hälfte Zum Tal 3

11 Gebäudeschnitt