

Verkehrswertgutachten über ein 2-Familienhaus mit gewerblichen Räumen im Erdgeschoß, teilausgebautem Dachgeschoß, voll unterkellert, Kellergarage, Neugablonzer-Straße 39 in 87600 Kaufbeuren

4. Ausfertigung als PDF

AKTUALISIERUNG des VORGUTACHTEN Az: 35/19

über den Verkehrswert eines

2-Familienhaus mit gewerblichen Räumen

im Erd- 1. Ober- und 2. Obergeschoß, teilausgebautem Dachgeschoß, voll unterkellert, Kellergarage und einer **Gesamtgrundstücksfläche von 187 m²**

Flur Nr. 879/52 Neugablonzer-Straße 39, 87600 Kaufbeuren
und

Flur Nr. 879/91 Anteil einer Wegfläche
Bei der Neugablonzer-Straße mit einer
Grundstücksfläche von 26 m²

Band 452 Blatt 14626
Aktenzeichen Amtsgericht: K 32/23
Aktenzeichen: 2024/0283



Dieses Gutachten umfasst 34 Seiten, 27 Anlagen und 12 Fotos. Es wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt. 3 Ausfertigungen für das Gericht, eine Ausfertigung verbleibt bei der Sachverständigen.

Gliederung / Inhaltsverzeichnis:

Deckblatt	Seite	1
Gliederung, Abkürzungserklärung, Literaturverzeichnis	Seite	2
1.00 Allgemeines (Auftrag und allgemeine Angaben)	Seite	3 + 4
2.00 Grundbuchdaten und Grundlagen	Seite	5
3.00 Makrolage	Seite	6
4.00 Mikrolage	Seite	7
5.00 Grundstücksbeschreibung	Seite	8
Grundsätzliches zur Verkehrswertermittlung	Seite	9
6.00 Bodenwert	Seite	10 + 11
7.00 Gebäudebeschreibung	Seite	12 – 16
8.00 Wohn- und Nutzflächen, Brutto Grundflächen	Seite	17 + 18
9.00 Sachwert der baulichen Anlagen	Seite	19 - 24
10.00 Ertragswert der baulichen Anlagen	Seite	25 - 28
11.00 Vergleich Bodenrichtwerte	Seite	29
12.00 merkantile Wertminderung, 12a Wasserschaden	Seite	29 - 32
13.00 Zusammenfassung und Begründung	Seite	33 + 34
14.00 Verkehrswert	Seite	34
29 Anlagen		

Abkürzungserklärungen

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

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

1. ImmoWertV 2020
2. WertR-Wertermittlungsrichtlinien 91/96, Auflage 1997
3. BauGB-Baugesetzbuch
4. BayBO-Bayerische Bauordnung
5. Rössler/Langner/Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. Auflage 1990
6. Dr. Ing. Theo Gerardy/Rainer Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung, 2. Auflage 1991 mit Ergänzungen des Loseblattwerkes
7. M. Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage 1996
8. Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage 1994 und 4. Auflage 2002
9. M. Vogels, Verrantung von Kaufpreisen, Kapitalisierung von Renten, 2. Auflage 1992
10. Ross/Brachmann/Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 27. Auflage 1993
11. Skripten und Abhandlungen von Dozenten der WAK Kiel 1995
12. GuG-Grundstücksmarkt und Grundstückswert
13. Sachverständigendienst des RDM Hamburg
14. Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage 1996
15. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. - 10. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflagen 2002/2008/2017/2023
16. Sprengnetter, Handbücher zur Ermittlung von Grundstückswerten, Loseblattwerk mit Ergänzungslieferungen, Stand 02/2024
17. Regionalbericht des IVD Institut, Stand Frühjahr 2024
18. Petersen, Verkehrswertermittlung von Immobilien, Ausgabe 2004
19. Zimmermann/Heller, Der Verkehrswert von Grundstücken, 2. Auflage
20. Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz, 17. Auflage

1.00 Allgemeines

Am 29. Juli 2024 wurde die Verfasserin vom Amtsgericht Kaufbeuren durch Beschluss vom 29. Juli 2024 beauftragt auf der Grundlage des Gutachtens aus dem Jahr 2021, Aktenzeichen des Amtsgericht K 35/19 bzw. Aktenzeichen der Sachverständigen 2021 0260 dieses zu aktualisieren.

Aufgrund der von der Schuldnerin vorgetragenen Mängel (Leichengeruch) ist eine Aktualisierung notwendig.

Es handelt sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit Kellergarage sowie einem Wegeanteil von 26 m² für die Grundstücke Flur Nr. 879/52 und 879/91, Neugablonzer-Straße 39 und bei der Neugablonzer-Straße in Kaufbeuren.

Der Gutachtenauftrag ging bei der Sachverständigen am 01. August 2024 ein.

1.01 Auftraggeber

Amtsgericht Kaufbeuren

Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen

Ganghoferstraße 9 und 11

87600 Kaufbeuren

1.02 Zweck der Wertermittlung

Aktualisierung des Gutachtens aus dem Jahr 2021 zwecks Leichengeruch.

1.03 Stichtag der Wertermittlung

21. Oktober 2024 (Besichtigungstag)

1.04 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung war für den 21. Oktober 2024 um 10:30 terminiert. Der Gläubiger hat die Teilnahme per E-Mail abgesagt.

Die Schuldnerin ist nicht erschienen mit der Mitteilung, dass sie keine Einladung erhalten hat.

Anwesend: Die Sachverständige

1.05 Fotos

vom 10. März und 24. März 2021, durch die Sachverständige angefertigt

1.06 vom Amtsgericht Kaufbeuren zur Verfügung gestellte Unterlagen

Grundbuchauszug, Band 452 Blatt 14626 vom 29.07.2014, bestehend aus insg. 13 Seiten, Anlagen 19-27

1.07 vom Gläubiger bzw. dessen Prozessbevollmächtigte zur Verfügung gestellte Unterlagen: keine

1.08 von der Schuldnerin im Jahr 2021 zur Verfügung gestellte Unterlagen

Auskunft und Adresse des Kaminkehrers

Überlassung des Mietvertrages für die Kellerräume

Versicherungsschein

1.09 von der Sachverständigen im Jahr 2021 beschaffte Unterlagen

Grundriss- und Ansichtspläne, Wohn- und Nutzflächenberechnung aus 1960, Anlagen Grundriss- und Ansichtspläne, gewerblicher Anbau, Erweiterung des Kellers aus 1970, Anlagen 6 - 18

Auszug aus der Bayernkarte im Maßstab 1:300.000, Anlage 1

Auszug aus der Heimatkarte im Maßstab 1:75.000, Anlage 2

Auszug Lageplan über Bayern Atlas, Anlage 3

Verkehrswertgutachten über ein 2-Familienhaus mit gewerblichen Räumen im Erdgeschoß, teilausgebautem Dachgeschoß, voll unterkellert, Kellergarage, Neugablonzer-Straße 39 in 87600 Kaufbeuren

1.10 von der Sachverständigen aktuell eingeholte Auskünfte

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

1.11 Berechnungsgrundlagen

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

1.12 beschreibende Anlagen

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

1.13 Bemerkungen

Die beteiligten Parteien wurden mit Schreiben vom 30.09.2024 zum Besichtigungstermin am 21. Oktober 2024 um 10:30 Uhr informiert bzw. eingeladen.

Am 08.10.2024 erhielt die Sachverständige vom Gläubiger per E-Mail die Mitteilung, dass diese nicht am Besichtigungstermin teilnehmen werden.

Aus Kostengründen wurden die dem Vorgutachten beigefügten Anlagen nicht nochmal dieser Aktualisierung beigefügt.

Die meisten Textteile wurden ebenfalls aus Kostengründen in diese Aktualisierung übernommen.

1.14 Urheberrecht

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

1.15 Hinweis

Das Altlastenproblem wurde nicht geprüft und ist bei der Bewertung außer Acht gelassen worden.

Verkehrswertgutachten über ein 2-Familienhaus mit gewerblichen Räumen im Erdgeschoß, teilausgebautem Dachgeschoß, voll unterkellert, Kellergarage, Neugablonzer-Straße 39 in 87600 Kaufbeuren

2.00 Grundbuchdaten und Grundlagen, Stand 2024

2.01	Flurstück Nr.	879/52 Wohn- und Geschäftshaus mit Garage, Hofraum und Garten, Neugablonzer-Straße 39 zu 187 m ² 879/91 Bei der Neugablonzer- Straße, Weg zu 26 m ²
2.02	Gemarkung Grundbuch von Amtsgericht	Kaufbeuren Kaufbeuren Band 452 Blatt 14626, Anlagen 19 – 27 Kaufbeuren
2.03	Grundstücksgrößen	Flur Nr. 879/52 insgesamt 187 m ² Flur Nr. 879/91 insgesamt 26 m ²
2.04	Objektart	Wohn- und Geschäftshaus mit Kellergarage, teilausgebautem Dachgeschoß, voll unterkellert.
2.05	Belastungen im Baulastenverzeichnis	keine
2.06	Einheitswert (Finanzamt) zum	nicht bekannt
2.07	Brandversicherung	Die Versicherungssumme ist mit 63.000 Mark (1913) angegeben.
2.08	Versicherungsgesellschaft	ERGO Versicherung AG [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
2.09	Kaminkehrer	[REDACTED] [REDACTED]
2.10	Mieter/Pächter	lt. Auskunft im Jahr 2021 sind im Kellergeschoß zur Lagerung von Gegenständen vermietet an: [REDACTED] [REDACTED]
2.11	Mieteinnahmen	150,00 €/mtl.
2.12	Grundbuch, Zweite Abteilung: Lfd. Nr. 4 der betroffenen Grundstückflächen im Bestandsverzeichnis 1,2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kaufbeuren – Az: K 32/23); eingetragen am 28.12.2023	Lasten und Beschränkungen
2.13	energetische Beurteilung	Ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des EnEV liegt nicht vor.

Verkehrswertgutachten über ein 2-Familienhaus mit gewerblichen Räumen im Erdgeschoß, teilausgebautem Dachgeschoß, voll unterkellert, Kellergarage, Neugablonzer-Straße 39 in 87600 Kaufbeuren

3.00 Makrolage:

Das zu bewertende Wohn- und Geschäftshaus mit Kellergarage befindet sich in der Stadt Kaufbeuren, in der sogenannten „Wertachschleife“.

Kaufbeuren ist nach Kempten die viertgrößte Stadt in Regierungsbezirk Bayerisch-Schwaben.

Insgesamt verfügt Kaufbeuren über ca. 45.000 Einwohner und gehört zum Regierungsbezirk Augsburg-Schwaben.

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

Im Osten der Landkreis Weilheim-Schongau mit ca. 139.500 Einwohnern,

Im Westen ist Memmingen mit ca. 48.000 Einwohnern und im Süden befindet sich Füssen mit ca. 14.000 Einwohnern.

Nach Augsburg sind es ca. 70 km in nördlicher Richtung, nach Schongau sind es ca. 30 km in östlicher Richtung, nach Memmingen sind es ca. 50 km in westlicher Richtung und nach Füssen sind es ca. 50 km in südlicher Richtung.

Verkehr/Straße:

Von der B17 (Beginn Füssen) Richtung Augsburg - München - Abfahrt Schongau auf die 472 über Marktoberdorf auf die B12 Richtung Augsburg-München, Ausfahrt Kaufbeuren.

Von Richtung Augsburg über die B17 Richtung Landsberg, Ausfahrt Buchloe über die B12 – Ausfahrt Kaufbeuren.

Von Richtung Memmingen auf die A96 Richtung München, Ausfahrt Bad-Wörishofen über Bad-Wörishofen - Schlingen - Pforzen nach Kaufbeuren.

Von Füssen über die Kreisstraße 16 Roßhaupten - Lengenwang - Sötten - Marktoberdorf auf die B12 Richtung Augsburg - München - Ausfahrt Kaufbeuren.

Schiene:

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

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

Insgesamt gibt es 45 Zugverbindungen und ca. 13 Direktverbindungen.

Es ist kein ICE-Anschluss vorhanden, Interregio-Anschluss besteht.

Öffentliche Verkehrsmittel:

In Kaufbeuren ist für den regionalen Verkehr das Busunternehmen "Kirchweihtal" zuständig. Die Gemeinden ohne Bahnanschluss werden zum Teil von den Bahnbussen angefahren.

Anlage 1 - Kartenausschnitt, Maßstab 1:300.000;

Anlage 2 –Auszug aus der Heimatkarte, Maßstab 1:75.000

Verkehrswertgutachten über ein 2-Familienhaus mit gewerblichen Räumen im Erdgeschoß, teilausgebautem Dachgeschoß, voll unterkellert, Kellergarage, Neugablonzer-Straße 39 in 87600 Kaufbeuren

4.00 Mikrolage:

Kaufbeuren hat eine Gesamteinwohnerzahl von ca. 44.000 Einwohnern. Es gibt keine Großindustriensiedlung, überwiegend hat Kaufbeuren kleine und mittelständische Unternehmen. Kaufbeuren stellt insgesamt einen Wirtschaftsraum dar, der über eine weniger gute Kaufkraft verfügt und ist somit ein wenig günstiger Standort für Immobilien.

Das Zentrum von Kaufbeuren macht vor allen Dingen deren „Prachtstraße“ die Kaiser-Max-Straße sowie der Salzmarkt, die Schmiedgasse, der Alleeweg, die Ludwigstrasse, der Ringweg und die Straße „Am Breiten Bach“ aus.

Die Kaiser-Max-Straße ist verkehrsberuhigt, die Schmiedgasse, der Salzmarkt und der Obstmarkt ist Fußgängerzone.

Als 1 A-Lagen kann man die mittlere Kaiser-Max-Straße sowie die Schmiedgasse, den Salzmarkt und Obstmarkt bezeichnen. Die obere und untere Kaiser-Max-Straße sind gute 1 B-Lagen, ebenso die obere Schmiedgasse.

Im Zentrum befinden sich Geschäfte aller Art, Ärzte, Banken, Einzelhändler und Warenhäuser. Die Poststelle grenzt unmittelbar ans Zentrum an. Der Kindergarten sowie die Schulen befinden sich im Umkreis von ca. 3 bzw. 5 Gehminuten. Der Bahnhof ist vom Zentrum ca. 10 Gehminuten entfernt.

Freizeiteinrichtungen, wie Hallen- und Freibad, Fußball- und Tennisplätze sind innerhalb von 10 bis 15 Gehminuten bequem zu erreichen. Fahrradwege sind ausreichend vorhanden.

Die Stadtverwaltung befindet sich im Rathaus, das wiederum befindet sich am Ende der unteren Kaiser-Max-Straße.

Das Grundstück des zu bewertenden Wohn- und Geschäftshauses befindet sich in innenstadtnaher Lage in der sogenannten Wertachtschleife. In mittelbarer Nähe befinden sich Geschäfte aller Art wie z.B. ein Discounter, sonstige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, Grund- und Hauptschule, Gymnasium.

Die Verkehrswege-Verbindung ist ausgezeichnet.

Das Bewertungsgrundstück wird von der Stadtmitte „Spittelmühlkreuzung“ stadtauswärts Richtung Neugablonz über die Neugablonzer-Straße, in Höhe der Hauptschule, direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite, angefahren.

Parkmöglichkeiten bestehen entlang der Neugablonzer-Straße, auf dem Grundstück selbst besteht keine Parkmöglichkeit.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus und Kellergarage bebaut. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoß, Erdgeschoß (Ladengeschäft und ehemalige Druckerei), 1. und 2. Obergeschoß und teilausgebautem Dachgeschoß.

Die nähere Umgebung ist mit gleichartigen Mehrfamilienwohnhäusern und Wohn- und Geschäftshäuser bebaut. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich die Schulen.

Im weiteren Umkreis befinden sich sowohl Reihenhäuser als auch Wohnblöcke.

Das bauliche Maß ist offensichtlich voll ausgeschöpft, eine Erweiterung bzw. zusätzliche Bebauung ist nicht möglich.

Im Norden und Süden grenzt das Grundstück direkt an die Nachbargrundstücke an. Im Osten an die gut befahrene Neugablonzer-Straße und im Westen an den Fußweg der Peter-Schegg-Straße an.

Bei der Neugabloner-Straße handelt es sich um eine voll ausgebaute Straße mit Laternenbeleuchtung, beidseitigem Fuß- und Fahrradweg sowie Parkbuchten.

Die Nähe zur Stadtmitte, zu den Versorgungs- und Vergnügungseinrichtungen sowie zu den Verbindungsstrassen z.B. B12 (ca. 2 km) und B16 ist gut.

Anlage 3: Auszug aus dem BayernAtlas, M: 1:2.500

Anlage 4 + 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte der Stadt Kaufbeuren

Verkehrswertgutachten über ein 2-Familienhaus mit gewerblichen Räumen im Erdgeschoß, teilausgebautes Dachgeschoß, voll unterkellert, Kellergarage, Neugablonzer-Straße 39 in 87600 Kaufbeuren

5.00 Grundstücksbeschreibung

5.01 Umgebungs- und Grundstücksbebauung

Innerhalb von Kaufbeuren liegt das zu bewertende Grundstück im nordöstlichen, Innenstadt-nahen Ortsbereich, in der sogenannten Wertachschleife. Das insgesamt 187 m² große Hausgrundstück wurde ca. 1960 erstmals bebaut.

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus gleichartiger, gemischter Bebauung. Im nahen Umkreis sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker und Apotheke etc. sowie Schulen.

Das Grundstück selbst ist eben, die Zufahrt zur Kellergarage bzw. zu den Kellerräumen erfolgt von Norden, über den Fußweg mit der Flur Nr. 879/91 direkt auf das Grundstück. Der Baukörper wurde mit Giebelrichtung Nord-Süd ausgerichtet, bei der Bebauung handelt es sich um eine Grenzbebauung. Die Zufahrt zur Kellergarage erfolgt von Westen der Zugang zum Haus bzw. in das Ladengeschäft erfolgt von Neugablonzer-Straße im Osten. Anlage 3 im Vorgutachten, Lageplan im Maßstab 1:2.500

5.02 Erschließung

Bei der Neugablonzer-Straße handelt es sich um eine ca. 12 m breite, voll ausgebaute Straße mit Teerdecke, Randbegrenzung, Geh- und Fahrradweg, Laternenbeleuchtung sowie Parkbuchten.

Der Zugang zum Grundstück erfolgt unmittelbar von Osten bzw. von Westen.

Der Eingang zum Ladengeschäft als auch die Haustüre erfolgt über eine Stufe.

5.03 Grundstücksform, Gesamtgrundstück, Flur Nr. 879/52

Süd-Seite	ca. 22,00 m,	Nord-Seite	ca. 22,00 m
West-Seite	ca. 8,50 m,	Ost-Seite	ca. 8,50 m
Schnitt:	rechteckig		

Anlage 3

Grundstücksform, Gesamtgrundstück, Flur Nr. 879/91

Weg – entlang der Peter-Schegg-Straße

Von Nord nach Süd ca. 8,50 m x 3,05 m = 26 m²

5.04 Ver- und Entsorgung

Wasser-, Strom-, Telefon-, Kabel oder Sat-Anschluss, Kanalanschluss

5.05 Außenanlagen

Bis auf die geteerte Abfahrtsfläche zur Kellergarage sind keine Außenanlagen vorhanden.

Der Baukörper beansprucht ca. 99 % der Gesamtgrundstückfläche.

5.06 ungenehmigte Bauteile

Soweit ersichtlich keine

5.07 Grundstücksqualität, lt. Auskunft des Bauamt Kaufbeuren

Es besteht kein Bebauungsplan, im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Das Grundstück ist nach § 34 BauGB zu bewerten.

5.08 Altlasten

Ob sich Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten ergeben, ist nicht Gegenstand dieser Wertfeststellung.

Es wurden keine besonderen Untersuchungen vorgenommen.

Verkehrswertgutachten über ein 2-Familienhaus mit gewerblichen Räumen im Erdgeschoß, teilausgebautem Dachgeschoß, voll unterkellert, Kellergarage, Neugablonzer-Straße 39 in 87600 Kaufbeuren

Grundsätzliches zur Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB wie folgt definiert:

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren, unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen (WertV §7). In diesem Fall wird der Wert des Bodens mit Hilfe von Bodenrichtwerten (mittelbarer Preisvergleich, WertV §7 Abs. 2.2) ermittelt.

Das Vergleichswertverfahren kann dann den anderen Verfahren überlegen sein, wenn eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte vorliegt und Verkäufe zeitnah dem Wertermittlungstichtag angefallen sind.

Da diese Vorbedingungen bei Individualobjekten, wie im vorliegenden Fall, so gut wie nie bestehen, scheidet das Vergleichswertverfahren bei bebauten Grundstücken dieser Art aus.

Das Ertragswertverfahren ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung (durch Vermietung und Verpachtung) bestimmt sind (BGH vom 13.07.1970 VII ZR 189/68).

Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das eingebrachte Kapital erbringt. Nach der Rechtsprechung kann das Ertragswertverfahren u.a. bei Mietwohngrundstücken, Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und Garagengrundstücken als sachgerechte Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes angesehen werden.

Das Sachwertverfahren ist anzuwenden u.a. bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Zum Beispiel bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken ist einer nach den Herstellungskosten errechneter Sachwert ausschlaggebend. Deshalb sind solche Grundstücke im Sachwertverfahren zu bewerten (vgl. BGH vom 13.07.1970 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018).

Bei dem zu bewertenden Wohn- und Geschäftshaus mit Kellergarage wird das Ertragswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen, da sich die Kaufpreisbildung bei dieser Art von Objekten an Renditegesichtspunkten orientiert. Das Sachwertverfahren bildet ein stützendes Verfahren.

Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Auch die von zahlreichen Institutionen (z.B. von Gutachterausschüssen) veröffentlichten Vergleichswerte sind bezüglich ihrer wertbestimmenden Eigenschaften in der Regel nicht differenziert genug. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert vom Ertragswertverfahren abgeleitet.

Verkehrswertgutachten über ein 2-Familienhaus mit gewerblichen Räumen im Erdgeschoß, teilausgebautes Dachgeschoß, voll unterkellert, Kellergarage, Neugablonzer-Straße 39 in 87600 Kaufbeuren

6.00 Bodenwert

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

Richtwerte lt. Gutachterausschuss:

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf einen m² Grundstücksfläche bezogene Lagewerte.

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

6.01 Bodenrichtwertliste

Da keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke zur Verfügung steht, wird bei der Bestimmung des Bodenwertes die Bodenrichtwertliste der Stadt Kaufbeuren mit Stand 01.01.2024 herangezogen.

Landkreis Ostallgäu
 Gemeinde/Stadt: Kaufbeuren
 Richtwertzone 1601 „Bereich Wertachschleife“
 W = Wohnbauflächen/baureifes Land
 baureifes Land, Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsfrei,

6.02 Richtwert unbebaute Grundstücke zum 01.01.2024

W = Wohnbauflächen

Richtwert inklusive Erschließungskosten = 360,00 €/m²

(Angaben aus der Bodenrichtwertliste – Stadt Kaufbeuren, Stand 01.01.2024)

Anlage: 5

6.03 Grundstücksgröße

lt. Angaben aus dem Grundbuchauszug	Flur Nr. 879/52	187 m ²
baureifes Land =	187 m²	
Wegfläche	Flur Nr. 879/91	26 m ²

6.04 Bodenwert, unbereinigt, inklusive Erschließungskosten

Richtwert = W = Wohnbauflächen	=	360,00 €/m ²
Grundstücksgröße insg. = 187 m ² x 360,00 € =		67.320,00 €
Bodenwert Flur Nr. 879/52		67.320,00 €

Wegfläche Flur Nr. 879/91

Bei Wegflächen handelt es sich um Verkehrsflächen die dem öffentlichen Verkehr dienen. Die Sachverständige lehnt sich an die Auffassung, siehe Simon/Kleiber, 7. Auflage Rand Nr. 2190 an.

Bei der Verkehrswertermittlung solcher Flächen ist der Kreis der potentiellen Käufer in aller Regel nur begrenzt, dies schließt allerdings einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht aus (vgl. RFH vom 18.09.1930 – III A 290/29 – RStBl. 1931, 585).

Die Fläche dient bereits dem öffentlichen Verkehr, steht aber im privaten Eigentum.

Das OLG Hamm hat den Wert mit 1/10 des Baulandpreises bemessen. Die Sachverständige schließt sich dieser Auffassung an.

Bodenrichtwert = 360,00 €/m² = 1/10 = 36,00 €/m² x 26 m² = 936,00 €

Verkehrswertgutachten über ein 2-Familienhaus mit gewerblichen Räumen im Erdgeschoß, teilausgebautem Dachgeschoß, voll unterkellert, Kellergarage, Neugablonzer-Straße 39 in 87600 Kaufbeuren

6.05 sonstige Zu- und Abschläge

Die Richtwerte des Gutachterausschuss beziehen sich auf durchschnittliche Werte des Gebietes „Bereich Wertachschleife“. Das Gebiet Nr. 1601 umfasst den westlichen Teil der Neugablonzer-Straße bis zur Ecke Wilhelmine-Mayer-Straße im Norden, die Peter-Schegg-Straße im westlichen Bereich, im Süden entlang der Espachstraße bis zum Mühlbach der nach Norden verläuft, im Nordwesten bis zur Papiermühle, im Norden entlang der Wertach bis zum Siebenkatzenweg und geht dann Richtung Süden entlang der Unteren Bleiche.

Lt. Auskunft des Stadtplanungsamtes Kaufbeuren, liegt das Bewertungsgrundstück in einem als Wohnbauflächen ausgewiesenen Bereich. Das Grundstück ist nach § 34 BauGB zu bewerten.

Die Umgebungsbebauung ist höchst unterschiedlich in Form von Wohn- und Geschäftshäusern entlang der Neugablonzer-Straße und Espachstraße sowie dem Gebiet der ehemaligen Weberei Momm, Wohnbebauung findet sich in der Unteren Bleiche, Am Bleichanger und in der Peter-Schegg-Straße.

Die relative Nähe zur Innenstadt, die gute Anbindung an die Verkehrsstraßen und an die Fahrradwege erhöhen einerseits die Nachfrage, andererseits ist das Verkehrsaufkommen in der Neugablonzer Straße mit ausschlaggebend für eine gedämpfte Nachfrage, sowohl im Bereich der Vermietungen als auch bei Kaufobjekten.

Bei der Ermittlung des Bodenwertes steht unter anderem die tatsächliche und wirtschaftliche Nutzung im Vordergrund. Wie aus dem Lageplan, Anlage 5 im Vorgutachten, ersichtlich ist das Grundstück wirtschaftlich voll ausgenutzt, Erweiterungsmöglichkeit bestehen nicht. Das Grundstück weist einen fast rechteckigen Zuschnitt auf, die Größe, die Belichtung und Besonnung ist gut, die Anfahrtsmöglichkeit ist einfach. Aus diesem Grund übernimmt die Sachverständige den angegebenen Bodenrichtwert für die Flur Nr. 879/52

6.06 Flur Nr. 879/52 Bodenwert, einschließlich Erschließungskosten, zum Bewertungsstichtag 67.320,00 €

6.07 Flur Nr. 879/91 Bodenwert – Weg, Verkehrsfläche einschließlich Erschließungskosten zum Bewertungsstichtag 936,00 €

7.00 Gebäudebeschreibung

Hinweis:

Die Gebäudebeschreibung stützt sich auf die ausgehändigten Unterlagen, Auskünften, sowie auf die bei der Besichtigung festgestellten Örtlichkeiten, augenscheinlich wurden keine baulichen Änderungen vorgenommen.

Des Weiteren wird die Sachverständige die Gebäudeteile dem Baujahr entsprechend typisieren. Die Sachverständige verfügt über entsprechende Fachliteratur, diese gliedert die Gebäude nach Altbauten (Baujahr bis einschließlich 1947) und Nachkriegsbauten (Baujahr ab 1948). Diese Tabellen berücksichtigen Bauart, Bauausführung und Ausstattungsgüte. (Quelle: Simon/Kleiber 7. Auflage, Seite 290 ff, Rz. 5.61 ff)

7.01 Baujahr lt. Angabe 1960

7.02 Bauweise

Konstruktion: Massivbauweise, 3 ½-geschossig mit Satteldach, bestehend aus Erd- und 1. und 2. Obergeschoß sowie teilausgebautem Dachgeschoß, voll unterkellert. An der Süd- und Nordseite mit den angebauten Wohn- und Geschäftshäusern verbunden.

7.03 Rohbau:

Fundament: vermutlich Stampfbeton, ca. zwischen 70 und 80 cm

Bodenplatte: vermutlich Beton, ca. 20 cm

Kelleraußenwände: vermutlich Stampfbeton, ca. 24 cm, Haustrennwände vermutlich Stampfbeton insgesamt ca. 42 cm (lt. Planunterlagen)

Kellerinnenwände: vermutlich Hochlochziegelmauerwerk zwischen 11,5 cm und 24 cm, Gebäudetrennwände ca. 1 x 24 cm und 1 x 20 cm

Außenwände: vermutlich Ziegelmauerwerk ca. zwischen 24 cm und 30 cm Gebäudetrennwände Ziegelmauerwerk ca. 24 cm.

Innenwände: EG: vermutlich Hochlochziegelmauerwerk zwischen 11,5 cm und 24 cm, ein mit Leichtbauwänden abgeteilter Büroraum.
 1. OG: vermutlich Hochlochziegelmauerwerk zwischen 11,5 cm und 24 cm
 2. OG: vermutlich Hochlochziegelmauerwerk zwischen 11,5 cm und 24 cm
 DG: vermutlich Leichtbauwände in Holzkonstruktion,
 KG: vermutlich Hochlochziegelmauerwerk zwischen 11,5 cm und 24 cm, Garagenwände mit Vollziegel und festschließender, feuersichere Türe.

Decken: Stahlbetonmassivdecken mit Baustahlgewebe über allen Geschoßen, ca. 18 cm

Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit 36° Dachneigung

Dachaufbau: Pfannen, Bitumenpappe, Luftlattung, Schalung, im teilausgebauten Bereich mit Styroporplatten zwischen den Sparren isoliert, liegende Dachfenster.

Dacheindeckung: Dachpfannen

- Spengler:** Regenrinnen und Regenfallrohre, Kamineinfassung, Wandanschlussbleche, Brustbleche, Übergangsbleche und Verblechung des Kaminkopfes aus verzinktem Eisenblech.
 Fensterbleche außen: Alublech
 Schneefanggitter über Ost- und Westseite.
- Treppen:** Zugang zur Haustüre bzw. Ladentüre, 1-stufiges Eingangspodest.
 Innentreppe: KG.-EG.: Betontreppe mit Marmorsteinzeug,
 EG.-1. OG.: Betontreppe mit Marmorsteinzeug,
 1. OG.- 2. OG.: Betontreppe mit Marmorsteinzeug,
 2 OG. – DG.: Betontreppe mit Marmorsteinzeug
 mit Handlauf aus Stahl und Kunststoffbezug
- 7.04 Ausbau Fenster und Fenstertüren:** lt. Auskunft ca. 20 Jahre alte Kunststoffenster in Kunststoffrahmen, isolierverglast, als Dreh- Kippflügel. Beschläge mit Drehfunktion zum Öffnen und Kippen.
 Alle stehenden Fenster mit Rolladen.
 Im DG.-Wohnräume liegende Dachfenster aus Holz.
 Fensterbänke innen - Marmor
 Fenster im KG teilweise Alurahmenfenster, Garagentor aus Metall.
- Türen:** Hauseingangs- und Ladentüre sowie Schaufenster in Alurahmen mit Glasfüllung, einfache Drückergarnituren, Sicherheitsschloss.
 Innentüren: glatte Sperrtüren als Holzrahmentüren mit furniertem Türblatt, teilweise mit Glasausschnitt, einfache Drückergarnituren mit Bartschloss.
 Einfache, glatte Sperrtüren im KG in Holzrahmen, Heizungsraum und zur Garage Stahltüren in Stahlrahmen.
- Heizung:** Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung der Marke Buderus 8,2 bis 27,8 kW, Warmwasserkessel mit 200 Liter, lt. Angabe Baujahr ca. 2010.
 Überwiegend Rippenheizkörper aus den 60er Jahren, einzelne Flachheizkörper in den Wohnräumen. Im gewerblichen Bereich Flachheizkörper und Rippenheizkörper.
- Sanitär:** Alle Leitungen im EG., 1. und 2. OG. sowie teilausgebautem DG unter Putz, im KG auf Putz verlegt.
 Abfluss-Gully im Keller
EG.: Ein Waschbecken in der Druckerei mit Kalt- und Warmwasseranschluss.
1. OG.: Bad/WC: - Einrichtungsgegenstände wie Waschbecken, Badewanne aus Edelstahl, Tiefspül-WC, Farbe beige, Kalt- und Warmwasseranschluss.
 Küche mit Warm- und Kaltwasseranschluss.
2. OG.: Bad/WC: Badewanne, Waschbecken, WC mit Druckspülung Warm- und Kaltwasseranschluss.
DG.: gemauerte Dusche mit Kunststofftüre, Waschbecken, Tiefspül-WC, Kalt- und Warmwasseranschluss
KG: Waschküche: Kaltwasseranschluss, Abflussgully, Entkalkungsanlage, sep. WC

- Elektro:** Baujahrgleiche Installation, überwiegend baujahrgleiche Schalter und Steckdosen, verschiedene Anzahl von Steckdosen und Lichtbrennstellen. Im Bad Holzpanellendecke mit indirekter Beleuchtung. Haustürklingel ohne Gegensprechanlage. Starkstrom-Anschluss in den gewerblichen Räumen
- Außenwände:** Kalkzementmörtelputz mit Dichtungsmittelzusatz, gestrichen oder gespritzt, Sockelbereich farbig abgesetzt. Teilweise Glasbausteine.
- Innenwände:** teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Tapeten und teilweise Raufasertapete - gestrichen.
1.OG.: Bad/WC: deckenhoch braun gefliest, Küche gelbes Fliesenschild im Arbeitsbereich, restliche Fläche tapeziert. Wohnzimmer und Flur mit Mustertapete tapeziert.
2. OG.: Elternschlafzimmer Raufaser-gestrichen, Schlafzimmer Raufaser-gestrichen, Flur Tapete, Bad/WC ca. 1,50 m hoch mit gelben Fliesen gefliest, restliche Fläche Tapete, Abstellraum mit Raufaser-gestrichen.
DG.: beide Zimmer mit Raufaser-gestrichen, Bad/Dusche mit rosa Fliesenbelag.
EG.: Laden und Werkstatt:
 Laden: Leichtbauwände-Raufaser-gestrichen, abgeteilter Büroraum mit Leichtbauwand und Doppelfenster, Raufaser-gestrichen, Druckerei: Massivwände-verputzt und gestrichen
 Treppenaus
- Fußböden:** **EG:** Eingangsbereich Laden und Nebenraum: PVC-Belag, Druckerei: Betonboden-versiegelt und Laminatboden
1. OG: Bad/WC gefliest, Küche Laminatparkett, Wohnzimmer Laminatparkett, Flur PVC-Belag
2. OG: Elternschlafzimmer Laminatparkett, Schlafzimmer PVC-Belag, Bad gefliest, Abstellraum PVC-Belag, Flur Laminat-Parkett
DG.: 2 Zimmer mit Laminatbelag, Bad Mosaikfliesenbelag, Dachboden-Holzdielen
KG: Betonboden bzw. Betonestrich
- Deckenuntersicht:** **Gewerbe und Laden:** überwiegend Betondecke – gestrichen, teils Raufaser – gestrichen, Treppenhaus verputzt und gestrichen.
1. OG.: teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Raufaser – gestrichen.
2. OG.: teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Raufaser – gestrichen
DG: ausgebauter Teil Raufaser – gestrichen, Dachboden verschalt und verputzt
KG.: Betondecke - gestrichen
- 7.05 Nutzungsart:** Wohn- und Gewerbe, überwiegend Wohnnutzung, das Objekt würde sich in den Obergeschoßen als Zweifamilienhaus mit 2 ausgebauten Zimmern im Dachgeschoß anbieten, voll unterkellert mit Kellergarage.

7.06 Grundriss:

Das Erdgeschoß besteht aus Laden, kleines Büro zwischen Treppenhaus und Laden, Werkstatt – Druckerei, mit Leichtbauwänden eingebautem kleinen Büroraum und Anfahrts-Rampe.

Baujahrs- und Typ entsprechend, im **1. OG** wurde die Wand zwischen Wohn- und Schlafzimmer entfernt, somit verfügt das Geschoß über ein großes Wohnzimmer, Küche, Flur und Bad/WC.

Im **2. OG** befindet sich das Elternschlafzimmer, ein Zimmer, eine Abstellkammer, Flur und Bad/WC, **keine** Küche, Treppenhaus.

DG: 2 Schlafräume, Flur und Dusche/WC, Dachboden und Treppenhaus.

KG: WC, Waschküche, ehemaliger Heizungsraum, gemauerter Raum für Öltank, Kellerraum und übergroße Kellergarage.

Anlagen 9 – 14

7.07 Anzahl der Geschosse:

Erdgeschoß, zwei Obergeschoße, teilweise ausgebautes Dachgeschoß, Kellergeschoß mit Kellergarage, Anlage 15 + 16

7.08 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohn- und Geschäftsgebäude wurde lt. Unterlagen 1960/61 erbaut, der Anbau und die Erweiterung des Kellergeschoßes erfolgte lt. Unterlagen ca. 1970.

Der allgemeine Gesamteindruck der Gebäudeteile weist einen Instandhaltungsrückstand auf, Instandhaltungsmaßnahmen wurden nur im notwendigen Umfang ausgeführt, Modernisierungen fanden größtenteils nicht statt. Der Ausstattungsstandard entspricht weitgehend dem Errichtungsjahr und liegt weit unter dem heutigen Standard.

Anstrich und Putzausbesserungen an der kompletten Außenfassade sind notwendig.

Der Gesamteindruck ist für das Baujahr und die Nutzung als mittel/schlecht zu beurteilen.

Der Ausstattungsstandart resultiert überwiegend aus dem Jahr 1960, kleinere Modernisierungen erfolgten ca. in den 1980er Jahren, dies spiegelt sich vor allem in der Auswahl der Tapeten, Fliesen, Bodenbeläge, Sanitäreinrichtungen, Wand- und Deckenverkleidung. Die Kunststoffenster sind lt. Aussage ca. 23 Jahre alt, der teilweise Dachbodenausbau erfolgte ca. in den 1970er Jahren. Die Öl-Zentralheizung wurde lt. Aussage, ca. 2010 in eine Gas-ZH mit Warmwasseraufbereitung ausgetauscht. Eine Entkalkungsanlage ist vorhanden, allerdings zurzeit nicht in Gebrauch. Lt. Aussage steht noch eine Dichtigkeitsprüfung der Abwasserrohre aus. Der im Kellergeschoß verschweißte Öltank mit einem Fassungsvermögen von ca. 5000 Liter müsste noch ausgebaut und entsorgt werden.

Instandhaltungsrückstand besteht vor allen Dingen im Sanitärbereich im 2. OG. und DG. einschließlich Zu- und Ablaufrohre, Elektroinstallation müsste überprüft und ggf. erweitert werden, Fenster und Fenstertüren im Erdgeschoß (Straßenfront, Wand- und Deckenverkleidung, Bodenbeläge, teilweise Heizkörper.

In der ehemaligen Druckerei – Anbau ist ein Wasserschaden, siehe Vorgutachten, an der Decke und den Wänden, dieser Schaden wurde durch die Versicherung beglichen, hierbei wird grundsätzlich davon abgesehen eine Wertminderung zu berücksichtigen, da der Schaden durch die Versicherung ausgeglichen wurde.

In der Küche befinden sich Einrichtungsgegenstände wie Herd mit Cerankochfeld und Backofen, Abzugshaube und Spülbecken. Unter- und Oberschränken und Arbeitsplatte, ohne besonderen Wert.

7.09 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Die EnEV schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Im vorliegenden Fall ist lt. Aussage kein Energieausweis vorhanden. Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand, den Anforderungen der EnEV zumindest teilweise nicht gerecht werden.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten!

Es wurden im vorliegenden Fall lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheits-schädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

7.10 Garage

Kellergarage mit Metallkipptor.

7.11 Hinweis

Lt. Auskunft wurden im Kellergeschoß ein Raum zur Lagerung von Gegenständen vermietet, die mtl. Mieteinnahme beträgt, lt. vorliegendem Mietvertrag 150 €/mtl., der Mietvertrag wurde 2012 geschlossen.

Verkehrswertgutachten über ein 2-Familienhaus mit gewerblichen Räumen im Erdgeschoß, teilausgebautem Dachgeschoß, voll unterkellert, Kellergarage, Neugablonzer-Straße 39 in 87600 Kaufbeuren

8.00 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Hinweis: Der Sachverständigen liegen eine Wohn- und Nutzflächenberechnung aus dem Jahr 1960 vor, Anlagen 17 + 18. Die Angaben stimmen größtenteils mit den Örtlichkeiten überein, bis auf die im 1. und 2. OG. entfernte Wand zwischen Schlafzimmer und Wohnzimmer bzw. zwischen Schlafzimmer und Kinderzimmer. Der Keller wird anhand der vermassten Grundrisszeichnungen berechnet.

Der Anbau erfolgte ca. 1970, die Sachverständige berechnet die Flächen anhand der vermassten Grundrisszeichnungen.

Die Bruttogeschoßfläche wurde auf der Grundlage der Berechnungen des umbauten Raumes entnommen.

Eine Gewähr für die Richtigkeit wird von der Sachverständigen ausdrücklich nicht übernommen.

8.01 Wohn- und Geschäftshaus – Berechnung aus dem Jahr 1960 und 1970

Erdgeschoß – Gewerbe (1960):

Ladenfläche:	15,66 m ²
Büro:	4,93 m ²
Druckerei/Setzerei:	<u>36,85 m²</u>
Zwischensumme:	57,44 m ²
abzüglich 3 % Putz	- 1,72 m ²
Nutzfläche :	<u>55,72 m²</u>

Anbau Gewerbe (1970):

Druckerei:	92,03 m ²
Aufzug:	<u>1,52 m²</u>
Zwischensumme:	93,55 m ²
abzüglich 3 % Putz	- 2,81 m ²
Nutzfläche:	<u>90,74 m²</u>
Nutz- Gesamtfläche:	146,46 m²

1. Obergeschoß:

Wohnzimmer	19,09 m ²
Küche:	12,12 m ²
Schlafzimmer:	15,49 m ²
Abstellraum:	1,53 m ²
Bad/WC:	4,77 m ²
Flur:	<u>3,29 m²</u>
Zwischensumme:	56,29 m ²
abzüglich 3 % Putz	<u>1,69 m²</u>
Zwischensumme:	54,60 m ²
zzgl. Wand Wohnz/Schlafz. 11,5 cm x 4,90 m =	<u>0,56 m²</u>

Wohn- und Nutzfläche: 55,16 m²

Kellergeschoß (1960):

Keller 1: 3,02 m x 4,90 m	= 14,80 m ²
Keller 2: 1,51 m x 4,90 m	= 7,40 m ²
Garage: 2,76 m x 4,90 m	= 13,52 m ²
Flur:	= 3,26 m ²
Waschk: 2,51 m x 2,69 m	= 6,75 m ²
abzügl. Kamin 0,30 cm x 0,30 cm	= - 0,09 m ²
	<u>6,66 m²</u>

Heizung: 2,40 m x 2,69 m	= 6,46 m ²
zzgl. 1,12 m x 1,49 m	= 1,67 m ²
Flur:	3,26 m ²
WC: 2,37 m x 0,87 m	= 2,06 m ²
Zwischensumme:	<u>59,06 m²</u>

Kellergeschoß (1970):

Umkleide:	= 26,75 m ²
Lager:	= 12,09 m ²
Garage:	= 31,18 m ²
Flur:	= 5,87 m ²
Aufzug:	= <u>1,52 m²</u>
Zwischensumme:	= 77,41 m ²
abzüglich 3 % Putz	= <u>2,32 m²</u>
Zwischensumme:	= 75,09 m ²
abzügl. aus Altberechnung	
Garagenanteil:	= -13,52 m ²
Nutzfläche KG.	<u>120,63 m²</u>

2. Obergeschoß:

Schlafzimmer	11,69 m ²
Kinderzimmer:	11,74 m ²
Kinderzimmer	12,30 m ²
Küche:	12,12 m ²
Bad/WC:	4,77 m ²
Flur:	<u>3,29 m²</u>
Zwischensumme:	55,91 m ²
abzüglich 3 % Putz	<u>1,68 m²</u>
Zwischensumme:	54,23 m ²
zzgl. Wand Schlaf/Kind 11,5 cm x 4,90 m =	<u>0,56 m²</u>

Wohn- und Nutzfläche: 54,79 m²

Verkehrswertgutachten über ein 2-Familienhaus mit gewerblichen Räumen im Erdgeschoß, teilausgebautem Dachgeschoß, voll unterkellert, Kellergarage, Neugablonzer-Straße 39 in 87600 Kaufbeuren

Dachgeschoß:

Grundfläche aufgrund der Grundrisszeichnungen geschätzt:

Außenmaße: 8,00 m x 10,00 m = 80,00 m² Grundfläche, brutto

Innenmaße: 8,00 m – Außenmauern = 0,48 m = 7,52 m

10,00 m – Außenmauern = 0,60 m = 9,40 m

9,40 m x 7,52 m = 70,69 m² zu ½ = **35,34 m² davon ca. 20,00 m² ausgebaut.**

Terrasse über Erdgeschoß:

Hier übernimmt die Sachverständige die Berechnung für das Erdgeschoß aus dem Jahr 1970 mit der Bruttofläche von **93,55 m²**.

Verkehrsflächen – Treppenhaus:

lt. Grundrissplan ca. 2,37 m x 4,25 m = 10,07 m² x 4 = **40,29 m²**

8.02 Zusammenstellung der Flächen

-	Gewerbefläche:	Nutzfläche	146,46 m ²
-	1. OG. – Wohnung 1	Wohn- Nutzfläche	55,16 m ²
-	2. OG. – Wohnung 2	Wohn- Nutzfläche	54,79 m ²
-	DG. teilausgebaut	Wohn- Nutzfläche	20,00 m ² geschätzt
-	Kellerfläche:	Nutzfläche	120,63 m ²
-	Treppenhaus	Verkehrsfl.	40,29 m ²
-	Terrasse zu ½		<u>46,78 m²</u>
	Gesamtflächen		484,11 m²

8.03 Brutto Grundflächen (BGF) nach DIN 277 zur Verwendung der NHK 201.....

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts bzw. der Gebäudeflächen wurde aus den vorhandenen Unterlagen entnommen. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoWFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Erläuterung:

Die Brutto Grundfläche definiert sich als Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes, **ausgenommen**

- die Grundflächen von *nicht nutzbaren* Dachflächen und
- die Grundflächen von konstruktiv bedingten Hohlräumen, z.B. in belüfteten Dächern oder über abgehängten Decken.

8.04 Bruttogrundflächen Wohn- und Geschäftshaus

Kellergeschoss: 8,00 m x 10,00 m + 8,00 m x 12,80 m = 182,40 m²

Erdgeschoss: 8,00 m x 10,00 m + 8,00 m x 12,80 m = 182,40 m²

1. Obergeschoss 8,00 m x 10,00 m = 80,00 m²

2. Obergeschoss 8,00 m x 10,00 m = 80,00 m²

Dachgeschoss: 8,00 m x 10,00 m = 80,00 m²

Bruttogrundflächen, insgesamt 604,80 m²

Sachwertverfahren

§§ 21 – 23 ImmoWertV

Ermittlungsgrundlagen

§ 21 ImmoWertV

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

(2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§23) zu ermitteln.

(3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.

9.00 Wert der baulichen Anlagen

9.01 Bemerkung

Der Wert der baulichen Anlagen ist der Herstellungswert der Gebäude und der besonderen Betriebseinrichtungen, der Wertminderung wegen Alters, wegen Baumängel- und Schäden und sonstiger wertbeeinflussender Umstände (aus den §§ 21 – 23 ImmoWertV). Es ist grundsätzlich nur der Sachwert der „nutzbaren“ Anlagen zu berücksichtigen.

Die Ursprungsbebauung ist lt. den vorliegenden Unterlagen mit 1960 beziffert, im Jahr 1970 wurde die ehemalige Druckerei mit Keller erweitert.

Die Sachverständige wird nach der in § 23 der ImmoWertV beschriebenen Vorbemerkung vorgehen. Ausgehend von dem Ersatzbeschaffungswert definierten und ermittelten Herstellungswert des Gebäudes – bezogen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag – muss zur Ermittlung des Gebäudewerts u.a. berücksichtigt werden, dass das Gebäude am Wertermittlungsstichtag – im Vergleich zum Neubau – regelmäßig eine gegenüber der üblichen Gesamtnutzungsdauer verminderte Restnutzungsdauer aufweist. Die deshalb anzubringende Wertminderung wird in § 23 ImmoWertV missverständlich als „Wertminderung wegen Alters“ bezeichnet. Tatsächlich aber kommt es auf das Alter der baulichen Anlage nicht an. Vielmehr bestimmt sich die anzubringende Wertminderung allein nach der Restnutzungsdauer im Vergleich zur üblichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.“

Zu berücksichtigen ist, dass sich die Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes nicht auf die tatsächliche Nutzbarkeit bezieht, sondern auf die wirtschaftliche Nutzbarkeit. Unter ihr wird der Zeitraum verstanden, in dem ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist.

Bei der Bestimmung der Wertminderung kann je nach Art und Nutzung der baulichen Anlagen, von einer gleichmäßigen oder von einer, mit zunehmendem Alter, sich verändernden Wertminderung ausgegangen werden.

Ist die bei ordnungsgemäßem Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, soll der Bestimmung der Wertminderung wegen Alters die geänderte Restnutzungsdauer und die für die baulichen Anlagen übliche Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt werden.

Bei der Alterswertminderung nach § 23 geht man von der üblichen Gesamtnutzungsdauer aus. Sie ist von Bauart, Bauweise und Nutzung abhängig. In ihr sind sowohl die technischen als auch die wirtschaftlichen Aspekte der Standdauer von Gebäuden berücksichtigt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer wird nach empirisch ermittelten Erfahrungssätzen bemessen. Danach erreichen Massivgebäude je nach Ausführung und Nutzung eine übliche Gesamtnutzungsdauer zwischen 60 bis 80 Jahren. Die Nutzungsdauer von leichteren Konstruktionen beträgt je nach Bauart und Nutzung 20 bis 60 Jahre.

Verkehrswertgutachten über ein 2-Familienhaus mit gewerblichen Räumen im Erdgeschoß, teilausgebautem Dachgeschoß, voll unterkellert, Kellergarage, Neugablonzer-Straße 39 in 87600 Kaufbeuren

9.02 Wert der baulichen Anlagen, Gebäudewert

§ 21 Abs. 2 ImmoWertV bestimmt, dass der Sachwert der baulichen Anlagen, insbesondere eines Gebäudes, ausgehend von Herstellungskosten nach § 22 ImmoWertV, unter Berücksichtigung der Alterswertminderung nach § 23 ImmoWertV, zu ermitteln ist.

Die sich nach Maßgabe des § 22 ImmoWertV bemessenden Herstellungskosten sind eine Ausgangsgröße, weil es sich dabei um die auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen gewöhnlichen Herstellungskosten handelt.

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche erfolgte auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen und den daraus entnommenen Massen und Berechnungen.

Bei dem Wohn- und Geschäftshaus wird zunächst das Jahr der Ursprungsbebauung als Baujahr zugrunde gelegt und der Anbau im Jahr 1970 durch Bildung eines fiktiven Baujahrs berücksichtigt, somit verschiebt sich die Restnutzungsdauer.

9.03 Baujahr

Das fiktive Baujahr wird nach folgender Verhältnisrechnung plausibel ermittelt: (§ 23 WertV-Kleiber, Simon, Weyers, 4. Auflage 2002)

Wohnhaus:

$$\frac{\text{Baujahr (alt)} \times \text{Wfl./Nutzfl. (alt)} + \text{Baujahr (neu)} \times \text{Wfl./Nutzfl. (neu)}}{\text{Wfl./Nutzfl. insgesamt}} =$$

Die Berechnungen der Ursprungsbebauung aus dem Jahr 1960 und die unter Punkt 8.01 aufgeführten Flächen werden zugrunde gelegt.

$$\frac{1960 \times 164,55 \text{ m}^2 + 1970 \times 165,83 \text{ m}^2}{330,38 \text{ m}^2} = \frac{322.518 + 326.685}{330,38} = \frac{649.203}{330,38} = 1965,02 = \mathbf{1965}$$

Das fiktive Baujahr beträgt 1965

9.04 Restnutzungsdauer

Unter der Berücksichtigung eines reparaturfreien Herstellungswertes wird bei dem Wohn- und Geschäftshaus von einer Restnutzungsdauer von 21 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen (Alter 59 Jahre).

Bemerkung:

Die Herstellungskosten sind auf der Grundlage der vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau veröffentlichten Normalherstellungskosten 2000 für gemischt genutzte Wohnhäuser, mit einem Anteil der Wohnnutzung $\geq 50\%$ festgestellt. NHK 2000 gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser Typ 4 KG., EG. + 2 Geschosse, Dachgeschoß, Mittelhaus.

9.05 Gewichtung der Anteile

Wie aus der Wohn- und Nutzflächenberechnung ersichtlich beträgt der prozentuale Anteil

- der gewerblichen Flächen ca. 36 % und
- der Anteil Wohnen ca. 64 %

GEMISCHT GENUTZTE WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER
 mit im Mittel $\frac{1}{3}$ Gewerbefläche und $\frac{2}{3}$ Wohnfläche

TYP 4

AUSSTATTUNGSSTANDARD			
Kostengruppe	einfach	mittel	gehoben
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Isolierverglasung	Aluminium, Rollläden, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung aufwendige Fensterkonstruktion
Dächer	Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung	Betondachpfannen, mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, Gasbetonfertigteile, Stegzementdielen, hoher Wärmedämmstandard
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit WC, separates Gäste-WC, Installation unter Putz	1 - 2 Bäder
Innenwand- bekleidung der Nassräume	Ölfarbanstrich	Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen raumhoch
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preiskl.) Nassräume: PVC	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preiskl.) Nassräume: Fliesen	großformatige Fliesen, Parkett, Betonwerkstein, aufwendige Verlegung Nassräume: beschichtete Sonderfliesen, großformatige Fliesen
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen	Kunststoff-/ Holztürblätter, Stahlzargen	beschichtete oder furnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluftkachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/Pumpenheizung mit Flachheizkörpern, Klima- oder Lüftungsanlage Warmwasserbereitung zentral
Elektroinstallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1 - 2 Steckdosen, Installation auf Putz	je Raum 1 Lichtauslass und 2 - 3 Steckdosen, Blitzschutz, Installation unter Putz	aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen, Solaranlage, informations-technische Anlagen

Baunebenkosten (entsprechend Kostengruppe 700 DIN 276)

14 %

Gesamtnutzungsdauer:

60 - 80 Jahre

Verkehrswertgutachten über ein 2-Familienhaus mit gewerblichen Räumen im Erdgeschoß, teilausgebautem Dachgeschoß, voll unterkellert, Kellergarage, Neugablonzer-Straße 39 in 87600 Kaufbeuren

Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser

Typ 4

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16 % Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

**NHK 2000
WERTR**

Typ 4 3- bis 4-geschossig, unterkellert, Dach geneigt oder Flachdach

Kosten der Brutto-Grundfläche in EUR/m ² , durchschnittliche Geschosshöhe 3,10 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	530 - 550	555 - 565	570 - 610	615 - 650	650 - 685	690 - 745	750
mittel	770 - 800	805 - 825	825 - 890	895 - 945	945 - 1000	1000 - 1085	1085
gehoben	-	-	-	1170 - 1235	1240 - 1305	1310 - 1420	1425

Bei den tabellierten Normalherstellungskosten handelt es sich um Bundesdurchschnittswerte. Die Normalherstellungskosten sind durch Faktoren an den örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.
NHK 2000 gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser, Satteldach, voll unterkellert, einfacher Ausstattungsstandart.

Mittelhaus

Faktor 0,98

Typ 4

Baujahr fiktiv 1965, einfacher Ausstattungsstandard
Der Ausstattungsstandard ist überwiegend einfach, die Heizungsanlage stellt einen Anteil von 7 % der durchschnittlichen NHK.
Die Spanne bei Ausstattungsstandard einfach, liegt zwischen 615 und 650 €/BGF

Die Angaben der NHK 2000 beziehen sich auf gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser (Grundwerte). Hinweis von Sprengnetter in den Arbeitsmaterialien Band II. 62. Ergänzung zu den in der WertR angegebenen Werten lautet wie folgt: Die WertR-NHK 2000 für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser sind nach Auffassung des WertermittlungsForum *wesentlich überhöht*. Aufgrund eigener Baupreisauswertungen und Vergleich mit den Angaben in anderen Baupreisstatistiken sollten die WertR-Werte für Gebäude mit gehobenem Standard um (mindestens) 20 %, die mit einfachem und mittlerem Ausstattungsstandart um (mindestens) 10 % reduziert werden.

Das zu bewertende Wohn- und Geschäftshaus wird in die Kategorie einfacher Ausstattungsstandard eingestuft, der Wert liegt nach Einschätzung der Sachverständigen bei 630 €/m²/BGF.

Dieser Wert wird um 10 % gekürzt = 63,00 € und ergibt einen zu veranschlagenden Wert von **567,00 €/m²/BGF**.

NHK 2000 gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser Typ 4

KG + EG und 2 Obergeschosse, teilweise ausgebautes Dachgeschoß, Mittelhaus

567,00 €/m² Brutto-Grundfläche x 1,07 (Korrekturfaktor für Länder) x 0,97 (Korrekturfaktoren für Ortsgrößen) x 0,98 (Korrekturfaktor für Mittelhaus) =
576,72 €/m² Brutto-Grundfläche

Verkehrswertgutachten über ein 2-Familienhaus mit gewerblichen Räumen im Erdgeschoß,
 teilausgebautes Dachgeschoß, voll unterkellert, Kellergarage, Neugablonzer-Straße 39
 in 87600 Kaufbeuren

9.05 Wohn- und Geschäftshaus

Brutto-Grundfläche = 605 m ² x 576,72 €/m ²	=	348.915,31 €
+ Baunebenkosten (Architekten- und Behörden- Leistungen etc.) 14 %	=	<u>48.848,14 €</u>
Herstellungswert		397.763,45 €
+ Außenanlagen, pauschal 3 %		<u>11.932,90 €</u>
Neubauwert		409.696,35 €
- Alterswertminderung linear 74 %	= -	<u>303.175,30 €</u>
(lt. Abschreibungsformel $W = \frac{Ga}{Gd} \times 100$) = $\frac{59}{80} \times 100 = 74$ %		

9.06 Gebäudezeitwert = 106.521,05 €

9.07 Herstellungswert zum Wertermittlungszeitpunkt

Preisindex für konventionell gefertigte Gebäude, Basisjahr 2000 = 100,0

Preisindex III. Quartal 2023 = 208,4

Preisindex I. Quartal 2024 = 210,9

(Quelle: Sprengnetter Marktdaten)

106.521,05 € x 210,9 : 100 = **224.652,90 €**

9.08 Marktanpassung und Sachwert

Marktanpassung

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

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zum vorläufigen Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Der zuständige Gutachterausschuss hat Sachwertfaktoren in seinem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Die Sachwertfaktoren gelten nur für **unvermietete** Objekte, die eine unmittelbare Eigennutzungsmöglichkeit bieten.

Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von ca. 224.652,90 € wird ein Umrechnungskoeffizient von 0,92 und einem Bodenwertniveau von ca. 350 €/m² wird ein Umrechnungskoeffizient von 1,06, für die Altersstufe ein Koeffizient von 1,03 angegeben.

- Das Gebäude beansprucht ca. 95 % des Gesamtgrundstücks
- Das gemischt genutzte Gebäude wird derzeit als Büro eigengenutzt, bzw. vom Miteigentümer bewohnt.
 durch kostengünstige Umbauarbeiten könnte die Etagen der Wohnbereiche wieder als 2 Wohneinheiten genutzt werden (Einbau der herausgenommenen Trennwände).
 Verbesserungen sollten unter Berücksichtigung von energetischen Maßnahmen erfolgen.

Aus diesen Gründen ist davon auszugehen, dass potenzielle Interessenten nicht bereit sind, den üblichen Preis zu zahlen. Der angegebene durchschnittliche Sachwertfaktor muss daher angepasst werden.

Die Sachverständige hält letztendlich einen Marktanpassungsfaktor von 0,92 für angemessen.

Verkehrswertgutachten über ein 2-Familienhaus mit gewerblichen Räumen im Erdgeschoß,
 teilausgebautem Dachgeschoß, voll unterkellert, Kellergarage, Neugablonzer-Straße 39
 in 87600 Kaufbeuren

Marktangepasster vorläufiger Sachwert Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

	Vorläufiger Sachwert	224.652,90 €
x	0,92 (vorläufiger Sachwert) x 1,03 (Altersstufe) x 1,06 (Bodenwert pro /m ²) =	
=	marktangepasster vorläufiger Sachwert	225.653,95 €
x	Risikoabschlag wegen durchzuführender Umbau- und Renovierungskosten sowie Verbesserung der energetischen Maßnahmen 0,92 =	
		207.601,63 €

**9.09 Herstellungswert Wohn- und Geschäftshaus
 zum Bewertungsstichtag** **207.601,63 €**

9.10 Ergebnis Sachwert

- Zeitwert Wohn- und Geschäftshaus 207.601,63 €
 - Bodenwert Flur-Nr. 879/52 67.320,00 €

9.11 Sachwert zum Bewertungsstichtag **274.921,63 €**

gerundet **275.000,00 €**

9.12 Bodenwert Flur Nr. 879/91

Verkehrsfläche = **936,00 €**

10.00 Ertragswertverfahren

§ 17 bis 20 ImmoWertV

10.01 Ermittlungsgrundlagen

- (1) Bei Anwendung des Ertragswertverfahren ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages nach §§ 17 bis 20 ImmoWertV zu ermitteln.
- (2) Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren nach § 16 Abs. 3 ImmoWertV zu ermitteln.
- (3) Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstücks.

Bei der Erzielung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren **Reinertrag** des Grundstückes auszugehen (§ 18 Abs. 1 ImmoWertV). Der Reinertrag ist der Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der **Rohertrag** umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder von den üblichen abweichenden Entgelten erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen (§18 Abs. 2 ImmoWertV).

10.02 Mietpreisbildung

Mietpreisspiegel bestehen nicht und echte Vergleichsmieten stehen nicht zur Verfügung. Der IVD Preisspiegel Frühjahr 2024 – Gewerbe- und Wohnimmobilien - weist für Kaufbeuren folgende Beträge aus:

Gewerbeimmobilien:

Ladenlokale 1b-Nebenkern kl. Läden bis ca. 60 m² 5,00 €/m²

Objekterläuterung: Ladenmieten

Bei der Beurteilung handelt es sich um Läden zu ebener Erde. Als Beurteilungskriterien wurden dazu beispielsweise die Passantenfrequenz, der Branchenbesatz und die Geschlossenheit der Schaufensterfront herangezogen.

Produktion:

Hierzu weist der Mietpreisspiegel keine Daten aus, die Sachverständige wird aufgrund von ähnlichen Objekten die Daten ableiten und als Berechnungsgrundlage heranziehen. Produktionsflächen sind Flächen die zur Herstellung von Waren und Gütern verwendet werden.

Wohnimmobilien:

Die in der Tageszeitung geschalteten Inserate von Vermietungen im Zeitraum des I. und II. Quartals 2023/2024, lassen bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 70 m² den Mietzins zwischen 7,00 € und 10,50 €/m² liegen, zu berücksichtigen ist, dass es sich um „Wunschpreise“ handelt.

Der IVD Preisspiegel Wohnimmobilien Frühjahr 2024 weist einen Mietpreis für Mietwohnungen – Baujahr ab 1950, ca. 70 m², einfacher Wohnwert in Kaufbeuren von 6,70 €/m², mittlerer Wohnwert von 7,50 €/m², guter Wohnwert von 7,90 €/m² und 8,30 €/m² bei sehr gutem Wohnwert aus.

Erläuterung: Einfacher Wohnwert – keine Ausstattung mit einem zentralen Heizungssystem, dem einfachen Wohnwert kommt eine unterschiedliche Gewichtung zu. In manchen Gegenden Bayerns ist dieser Wohnungstyp wegen der starken Modernisierungsaktivitäten in den letzten 10 Jahren kaum noch anzutreffen. Dennoch wird an diesem Wohnungstyp in den Berichten festgehalten, weil damit noch untere Preissegmente markiert werden.

Der **mittlere Wohnwert** ist gekennzeichnet durch eine „Normalausstattung“ (zentrale Heizanlage, neuzeitliche sanitäre Einrichtung). Die Wohnungen liegen in allgemeinen Wohngebieten mit gemischter Bevölkerungsstruktur.

Als **guter Wohnwert** gilt gehobener Durchschnitt, d.h. keine exklusiven Spitzenwohnungen. Allerdings liegen diese Wohnungen in einem reinen Wohngebiet mit ruhiger Wohnlage. Sie sind neuzeitlich ausgestattet und befinden sich in einem guten Zustand.

Der **sehr gute Wohnwert** wird durch ein hochwertiges Objekt mit erstklassiger Ausstattung in sehr guter Wohnlage definiert.

Die **Ladenfläche** muss nach ihrer Nutzung differenziert bewertet werden. Die Sachverständige wird die Flächen entsprechend ihrer Nutzung aufteilen, siehe Punkt 8.01 ff. In der Tageszeitung oder im Internet werden keine vergleichbaren Mietobjekte angeboten. Nach Rücksprache mit ortsansässigen Immobilienmaklern, Recherche im Internet und in der Tageszeitung veranschlagt die Sachverständige nachstehende Mietpreisansätze. Die Auskünfte von ortsansässigen Immobilienmaklern bilden die Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmieten, sowohl in der gewerblichen Vermietung als auch in der Wohnungsvermietung.

Entscheidend für die Mietpreisbildung ist unter anderem bei Ladenflächen die Lage. Der aktuelle Angebotspreis für Ladenflächen schwankt zwischen 4,50 €/m² und 10,00 €/m². Die Angebotspreise sind von der Größe der zu vermietenden Ladenflächen abhängig. Je größer die Fläche, desto günstiger der Preis pro m², mittelbare Abhängigkeit bildet auch die Schaufensterfront und Ladentiefe sowie die Ausstattung. Zu berücksichtigen ist, dass es sich um Angebotspreise handelt. Bei einem Abschlag von ca. 10 % dürfte man nicht zu weit von den tatsächlich erzielbaren Mietpreisen liegen. Einen Anhaltspunkt bieten die Angebotspreise allemal.

10.03 Bestimmung der Gewerberaummiete

Ausgehend von **nachhaltig** erzielbaren Mieteinnahmen

Die **Ladenfläche** weist einen einfachen Ausstattungsstandard auf. Die Lage ist als gute 1b-Nebenlage zu beurteilen.

EG: Ladenfläche, Größe ca. 16 m², veranschlagter Mietpreis, **Monat/m²** = **5,00 €**

EG: Büro, Größe ca. 4,93 m², veranschlagter Mietpreis, **Monat/m²** = **5,00 €**

EG: Druckerei: Größe ca. 146,50 m², veranschlagter **Mietpreis Monat/m²** = **6,00 €**

EG: Lagerflächen etc., Größe ca. 46 m², veranschlagter **Mietpreis Monat/m²** **3,50 €**

Verkehrswertgutachten über ein 2-Familienhaus mit gewerblichen Räumen im Erdgeschoß, teilausgebautem Dachgeschoß, voll unterkellert, Kellergarage, Neugablonzer-Straße 39 in 87600 Kaufbeuren

10.04 Berechnung der Gewerbevermietung

Erdgeschoß

Verkaufsfläche:	16,00 m ² x 5,00 € =	80,00 €	
Büro:	5,00 m ² x 5,00 € =	25,00 €	
Druckerei:	146,50 m ² x 6,00 € =	879,00 €	
Lager/Umkleide etc.:	46,00 m ² x 3,50 € =	<u>161,00 €</u>	
	mtl. Mieteinnahme	1.145,00 €	Gewerbe

10.05 Bestimmung der Wohnraummiete

Die Wohnungen weisen alle einen einfachen Ausstattungsstandart auf, siehe Ausführungen unter Punkt 7.08ff. Die Sachverständige bewertet jede Wohnung einzeln.

Bei der Wohnung im **1. OG.** geht die Sachverständige, unter den gegebenen Umständen wie kein Schlafzimmer, lediglich Wohnzimmer, Küche und Bad/WC sowie Flur von einer nachhaltig erzielbaren Mieteinnahme von **6,20 €/m²** - netto aus.

Bei der Wohnung im **2.OG.**, sind in etwa die gleichen Voraussetzungen wie bei der Wohnung im 1. OG., hier ist allerdings ein Schlafzimmer, ein Zimmer sowie ein Bad/WC und Flur, keine Küche, die Sachverständige veranschlagt eine nachhaltig erzielbare Mieteinnahme von **6,00 €/m²**.

Die Wohnung im 1.- und 2.OG. lassen sich nur als eine Einheit vermieten bzw. bewohnen.

Für die **Räume im DG.** wird ein Mietzins von **4,50 €/m²** veranschlagt, diese sind nur im Zusammenhang mit dem 1. oder 2. OG. zu vermieten

Für Teilflächen die zur jeweiligen Wohnung zugeordnet werden können, z.B. Kellerräume und Waschküche kann kein gesonderter Mietzins veranschlagt werden, sie sind üblicherweise im Mietpreis enthalten.

Räume im DG.	20,00 m ² x 4,50 € =	90,00 €	
Wohnung 1.OG.	54,60 m ² x 6,20 € =	338,52 €	
Wohnung 2.OG.	54,23 m ² x 6,00 € =	<u>325,38 €</u>	
	mtl. Mieteinnahme	753,90 €	Wohnen

10.06 jährlicher Rohertrag =

Wohnen:	753,90 € x 12 Monate	=	9.046,80 €
Gewerbe:	1.145,00 € x 12 Monate	=	<u>13.740,00 €</u>
	Gesamtmieteinnahme, p.a. =		22.786,80 €

10.07 Bewirtschaftungskosten

Im Gegensatz zur Wohnraummiete können bei gewerblichen Vermietungen nicht nur die Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung umgelegt werden, sondern auch andere Bewirtschaftungskosten wie Instandhaltungs- und Verwaltungskosten. Es ist in der Mehrzahl der Fälle allerdings üblich, dass der Mieter nur die reinen Betriebskosten im Sinne der Wohnraummiete bezahlt. Bei dem Leerstandrisiko und der in Konkurrenz stehenden Flächen, die zurzeit in Kaufbeuren angeboten werden, hält die Sachverständige eine Umlegung der Bewirtschaftungskosten für nicht realisierbar.

Ausgehend, dass die Bewirtschaftungskosten vom Vermieter bezahlt werden, werden nachstehende Kostenpunkte, geschätzt auf:

-Instandhaltungskosten pro m², p.a.

Instandhaltungskosten p.a. lt. GuG aktuell Stand 01.01.2020			
Wohn- und Nutzflächen 14,92 €/m ² x ger. 130 m ²	=	-	1.939,60 €
gewerbliche Fläche, geschätzt auf 8,00 €/m ² x 146,50 m ²	=	-	1.172,00 €
sonstige Flächen wie Keller, Treppenhaus etc., geschätzt auf 6,00 €/m ² x 161 m ²	=	-	966,00 €
- Verwaltungskosten – geschätzt auf 280,00 €/jährlich	=	-	280,00 €
- Mietausfallwagnis (geschätzt auf 2 % des Rohertrages) =	=	-	<u>455,74 €</u>
Bewirtschaftungskosten		-	17.973,46 €

10.08 Reinertrag = 17.973,46 €

Für Grundstücke ist ein besonderer Zinssatz maßgebend, der regelmäßig vom jeweiligen Zinssatz auf dem Kapitalmarkt abweicht (Rössler/Langner/Kleiber/Simon Seite 191).

Bei den zu bewertenden Grundstücken wird ein Liegenschaftszins von 5 % angesetzt.

Der Reinertrag ist um den Betrag zu mindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der Verzinsung ist in der Regel der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszins zugrunde zu legen.

10.09 Verzinsungsbetrag, Bodenwert

Bodenwert = Flur Nr. 879,52 52.360,00 € x 4,5 % = Verzinsungsbetrag - 2.345,20 €

10.10 Anteil des Gebäudes am Reinertrag 15.617,26 €

Dieser Betrag ist unter Berücksichtigung einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einem Zinssatz von 4,5 % mit einem Vervielfältiger von 14.83 (§ 16 Abs. 3 WertV) zu multiplizieren.

10.11 Ertragswert Wohn- und Geschäftshaus zum Bewertungsstichtag 231.603,97 €

10.12 Kellergarage

Für die Kellergarage mit 2 Stellplätzen hintereinander, wird für die vordere Fläche ein nachhaltig erzielbarer Mietzins von 30,00 € und für den hinteren Stellplatz ein Mietzins von 35,00 €/mtl. veranschlagt.

10.13 Monatsertrag – Kellergarage

Doppelgarage (hintereinander) 65,00 €/mtl.

10.14 Rohertrag - Kellergaragen

65,00 € x 12 Monate = **780,00 €**

abzüglich Instandhaltung p.a. lt. GuG aktuell, - 176,46 €

Stand ab 01.01.2020 88,23 €/Garage = - 50,00 €

- Verwaltungskosten p.a. geschätzt auf = 15,60 €

- Mietausfallwagnis 2 % vom Rohertrag = **242,06 €**

Bewirtschaftungskosten

Reinertrag 537,94 €

Dieser Betrag ist unter Berücksichtigung einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einem Zinssatz von 4,5 % mit einem Vervielfältiger von 14.83 (§ 9 Abs. 3 WertV) zu multiplizieren.

10.15 Ertragswert – Garagen zum Bewertungsstichtag = 7.977,65 €

10.16 Ergebnis Ertragswert

- Wohn- und Geschäftshaus 231.603,97 €

- Kellergarage 7.977,65 €

- Bodenwert – Flur Nr. 879/52 67.320,00 €

10.17 Ertragswert zum Bewertungsstichtag 306.901,62 €

gerundet 307.000,00 €

10.18 Bodenwert Flur Nr. 879/91

Verkehrsfläche **936,00 €**

11.00 Bodenrichtwert

Um einen evtl. Preisunterschied im Zeitraum von 2021 und 2024 des Bodenrichtwertes zu festzustellen, vergleicht die Sachverständige diese wie folgt:

Der Bodenrichtwert, für das gleiche Gebiet, betrug zum **31.12.2018** **220,00 €/m²**

Der Bodenrichtwert beträgt zum **01.01.2024** **360,00 €/m²**
 Erschließungskosten- und beitragskostenfrei
 Anlage: 1 + 2

Wie ersichtlich, erfolgte im oben genannten Zeitrahmen eine **Preissteigerung** des Bodenrichtwertes von ca. 63,64 %.

12.00 merkantile Wertminderung (Leichengeruch)

Aufgabenstellung des Gericht's lt. Beschluss vom 29.07.2024:

Auf der Grundlage des Gutachtens vom 09.04.2024 wurde im Verfahren K 35/19 mit Beschluss vom 29.11.2021 der Verkehrswert der Flst.Nr. 879/52 auf 298.000 € und des Flst.Nr. 879/91 auf 728 € festgesetzt.

Aufgrund der von der Schuldnerin vorgetragene Mängel (Leichengeruch) ist nunmehr eine Aktualisierung des Gutachten aus dem Jahr 2021 erforderlich.

Vormerkung, Quelle: Frau Daniela Unglaube (www.ingenieurbuero-unglaube.de) im Auszug.

Die Sachverständigen werden bei der Bewertung dieser Themen allein gelassen.

Es sollen Minderwerte marktgerecht und nachvollziehbar ermittelt werden, haben aber keinerlei Marktdaten zur Verfügung. Ein ganz besonders umstrittenes Thema in diesem Zusammenhang ist die Ermittlung der merkantilen Wertminderung.

Definition merkantile Wertminderung:

Unter einer merkantilen Wertminderung ist dabei der Betrag zu verstehen, um den sich der Verkehrswert eines Grundstücks, das einen „Mangel“ aufwies, trotz vollständiger Beseitigung dieses Mangels in technisch einwandfreier Weise, in der allgemeinen verbliebenen Befürchtung mindert. Die merkantile Wertminderung wird auch als psychologischer Minderwert bezeichnet.

Um besser einschätzen zu können, wie der Markt auf spezielle Gegebenheiten reagiert, hat die Autorin eine Umfrage zum Thema „merkantile Wertminderung“ durchgeführt.

Ziel war es eine Einschätzung zu bekommen, wie die Marktteilnehmer insbesondere Kaufinteressenten auf nachstehendes Szenario reagieren:

- Verbrechen / Unglücke / Mysteriöses

Die Auswertung zu diesem Thema zeigt eine ganz deutliche Aufspaltung:

Die eine Gruppe der Teilnehmenden hat eine Abneigung gegen das Objekt und würde es auch nicht mit einer Minderung kaufen, die andere Gruppe würde das Objekt ohne Probleme kaufen.

Die Auswertung bezüglich der Todesfälle zeigt deutlich, dass die Mehrheit der Befragten kein Problem mit einem Objekt hat, in dem ein Mensch gestorben ist.

Ein Suizid oder Doppelsuizid beeinflusst die Marktteilnehmer schon mehr, aber auch hier würde die überwiegende Mehrheit der Befragten keinen Abschlag machen.

Bei einem mysteriösen Szenarium wie einem zufälligen Tod der Vorbesitzer oder ein Spuk im Haus, blieben die meisten unbeeindruckt.

Verkehrswertgutachten über ein 2-Familienhaus mit gewerblichen Räumen im Erdgeschoß, teilausgebautem Dachgeschoß, voll unterkellert, Kellergarage, Neugablonzer-Straße 39 in 87600 Kaufbeuren

zu Punkt 12.00 merkantile Wertminderung

(Quelle: Kleiber, 10. Auflage, Seite 1083ff)

Unter einem merkantilen Minderwert wird in der Rechtsprechung die Wertminderung einer Sache verstanden, die ihr im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aufgrund eines auftretenden, aber inzwischen in technisch einwandfreier Weise vollständig behobenen Mangels in der allgemein verbliebenen Befürchtung beigemessen wird.

Wie auf Seite 29 beschrieben handelt es sich nicht um einen Bauschaden oder Baumangel, sodass die Befürchtung eines Mangelfolgeschadens nicht gegeben ist.

Ein merkantiler Minderwert ist bei alledem nicht eigenständig handelbar, sein Verkehrswert ist mithin auch nicht eigenständig ermittelbar.

Die Schuldnerin hat der Sachverständigen mitgeteilt, dass das Objekt einer Ozonbehandlung erhalten hat, somit ist davon auszugehen, dass der Leichengeruch vollständig entfernt ist.

Aus diesem Grund ist eine merkantile Wertminderung nicht erkennbar.

Auslösender Moment und mithin auch Voraussetzung für das Vorliegen einer merkantilen Wertminderung sind:

-ein **erhebliches** (eine Bagatellgrenze überschreitendes) **risikobehaftetes und nachhängendes Schadenereignis**.

Der „Schaden“ (Leichengeruch) wurde lt. Aussage, zum Zeitpunkt der Aktualisierung des Gutachtens, durch eine Ozonbehandlung des Gebäudes behoben.

Verkehrswertgutachten über ein 2-Familienhaus mit gewerblichen Räumen im Erdgeschoß, teilausgebautem Dachgeschoß, voll unterkellert, Kellergarage, Neugablonzer-Straße 39 in 87600 Kaufbeuren

12.00a Einarbeitung in diese Aktualisierung, Wasserschaden

Mit Schreiben vom 27. Juli 2021 wurde die Sachverständige vom Amtsgericht gebeten den seinerzeit aufgetretenen Wasserschaden als wertmindernd zu berücksichtigen.

Vorbemerkung:

Lt. Fachliteratur, siehe 2. Auflage Praktische Immobilienbewertung von Jürgen- Wilhelm Streich, Seite 79 Baumängel/Bauschäden – Anm. 5 (Kopie bzw. Anlagen 1 und 2)

Da von Seiten des Gerichts der Wasserschaden durchaus wertmindernd zu berücksichtigen ist, berechnet die Sachverständige diesen nach den Vorgaben von Sprengnetter (Band II, Marktdata und Praxishilfen; 102. Ergänzung, Seite 3.02.2.3.1/9) Kostenstand 2010

Schadens- und Mängelerfassung aufgrund unterlassener Instandhaltung, Verschleiß und Überalterung

Erläuterung:

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, nachträglich äußere Einwirkungen, Verschleiß bzw. die Alterung von Baustoffen zurückzuführen.

Die diesbezüglichen Kosten werden auf der Grundlage der in der Fachliteratur abgegebenen Kostenspanne für Baujahre von 1960 bis 1969 geschätzt, die zur Beseitigung der behebbaren Schäden bzw. Mängel aufzuwenden sind.

Die Bewertungssachverständige kann die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines **normalen** Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfreie Untersuchungen vorgenommen werden dürfen
- sie grundsätzlich nicht die spezialisierte Fachfrau ist (Bauschadensachverständige)
- diese Analysen den Rahmen des „normalen“ Bewertungsumfangs wesentlich übersteigen würden.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandene Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden.

Bei den vorgefundenen, behebbaren Mängeln und Schäden ist von unabweisbaren Schadensbeseitigungskosten auszugehen.

Die Beseitigung vorhandener Baumängel und Bauschäden steht oftmals nicht in der freien Entscheidung des Eigentümers. Wo die Beseitigung der Baumängel – oder Schäden für den Eigentümer oder einem Erwerber des Grundstücks unabweisbar ist, muss bei der Verkehrswertermittlung danach unterschieden werden, ob der Baumangel oder Bauschaden am Wertermittlungstichtag noch besteht oder bereits behoben worden ist; der Zeitpunkt ist von ausschlaggebender Bedeutung.

In dem zu bewertenden Fall müssen Baumängel- oder Schäden „auf der Grundlage“ der vollen Schadensbeseitigungskosten berücksichtigt werden, denn die Kosten müssen vom Eigentümer oder potenziellen Erwerber der Immobilie aufgebracht werden, auch wenn die erneuerten Bauteile in eine Schicksalsgemeinschaft mit der baulichen Anlage treten. Der Eigentümer muss aufgrund der Umstände und zur Vermeidung größerer Vermögenseinbußen dies hinnehmen, so dass eine Alterswertminderung so lange nicht an den Schadensbeseitigungskosten angebracht werden darf, wie der Baumangel- oder Schaden noch beseitigt werden muss.

Die diesbezüglichen Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Beseitigung der behebbaren Schäden bzw. Mängel aufzuwenden sind. Dabei kann diese Schätzung über Einzelpositionen (z.B. Einzelgewerke) oder durch pauschale Ansätze (z.B. zustandsstufenabhängige Flächenwerte) erfolgen. Die Kostenschätzung ist daraufhin zu prüfen, ob es den normalen Markteinschätzungen für die anzusetzende Wertminderung entspricht.

Verkehrswertgutachten über ein 2-Familienhaus mit gewerblichen Räumen im Erdgeschoß, teilausgebautes Dachgeschoß, voll unterkellert, Kellergarage, Neugablonzer-Straße 39 in 87600 Kaufbeuren

Bei nicht oder nicht mit vertretbarem Aufwand zu beseitigenden Mängeln oder Schäden ist die Höhe der Wertminderung danach zu schätzen, welche Wertminderung der allgemeine Grundstücksmarkt diesem beimisst.

Bewertung des Schadensgrades und Kosten der Behebung der Instandsetzung, Schäden und Mängel

Auf Einzelgewerke bezogene Kostentabellen

Modernisierungs- und Instandsetzungskosten nach Einzelgewerken
Preisstand 2010

Hinweis:

Die Baunebenkosten wie z.B. Planung, Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung sind mit 18 % eingerechnet.

Die Kosten für fertige Arbeiten, d.h. sie gelten inklusive der Kosten für anfallende Vorarbeiten (z.B. Abbruch, Abtransport, Entsorgung und Nebenarbeiten und Mwst.

(Quelle: Sprengnetter Band II, Seite 3.02.2/3.1/10)

Flachdachsanierung sanieren: Dachterrasse oder Balkon

- Dichtungsbahnen instand setzen
durch Abschieben von Blasen, Reinigen der Dachflächen und Trocknen
lose verlegte Kunststoffbahnen plus Trennschicht und Kies = m² 75 €

Bei einer Fläche von ca. 102,40 m² fallen Kosten in Höhe von 75 € x ger. 103 m² Dachfläche an. Somit ergibt sich eine Summe von 7.725,00 € incl. aller Nebenkosten und Mwst in Höhe von 19 %.

Innenanstrich der Wände und Decke wird pauschal mit 3.000 € berechnet.

Gesamtkosten der Reparatur- und Instandsetzungskosten 10.725,00 €

Index zum Wertermittlungsstichtag 10. März 2021 = 129,3 %

(Quelle: destatis.de)

Instandsetzungskosten lt. Tabellen und statistischem Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag = 10.725,00 € x Index 129,3 = 1.386.742,50 x 129,3/100 = **13.867,43 € = ger. 14.000,00 €**

Wie aus den als Anlagen 1 + 2 beigefügten Kopien ersichtlich, handelt es sich bei den Reparaturkosten um einen technischen Begriff, der Verkehrswert ist jedoch marktorientiert.

Angebote gleichartiger Immobilien am Immobilienmarkt sind rar, dementsprechend werden die Käufer, auch in Anbetracht des Alters des Gebäudes, den Reparaturstau weitgehend akzeptieren.

Die Sachverständige wertet die Auswirkung auf den Verkehrswert auf einen Betrag von

10.000 €

- in Worten: Zehntausend Euro-

Verkehrswertgutachten über ein 2-Familienhaus mit gewerblichen Räumen im Erdgeschoß, teilausgebautem Dachgeschoß, voll unterkellert, Kellergarage, Neugablonzer-Straße 39 in 87600 Kaufbeuren

13.00 Zusammenfassende Beurteilung und Begründung

Kaufbeuren verfügt über eine Einwohnerzahl von ca. 44.000 und ist die drittgrößte, kreisfreie Stadt in Schwaben. Zu Kaufbeuren gehören 9 amtlich benannte Ortsteile. Die Kernstadt verfügt über ca. 24.000 Einwohner, der Stadtteil Neugablonz über ca. 13.800, Oberbeuren über ca. 3.600, Hirschzell über ca. 2.100, Kleinkemnat mit Großkemnat und Ölmühlhang über ca. 400, Märzisried und Sankt Cosmas.

(Quelle: Wikipedia.de)

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

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

Das zu bewertende Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in innenstadtnaher Lage mit guter Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und Verkehrswerge. Das Grundstück ist verkehrsmäßig gut zu erreichen. Bei der Neugablonzer Straße handelt es sich um eine voll ausgebaute Straße mit Randbegrenzung und beidseitigem Rad- und Gehweg.

Parkmöglichkeiten bestehen am Straßenrand in eigens eingerichteten Parkbuchten.

Die Umgebungsbebauung besteht aus überwiegend gleichartiger Bebauung. In mittelbarer Umgebung befindet sich ein Discounter, Metzger, Bäcker als auch ein Hotel Garni aber auch Ärzte, Banken und Apotheke sowie kleine Einzelhandelsgeschäfte.

Das Gebiet in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen und nach § 34 BauGB zu bewerten, ein Bebauungsplan besteht nicht. Die Umgebungsbebauung wird durch gemischt genutzte Gebäude, aber auch Wohngebäude geprägt.

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

Auf dem insgesamt 187 m² großen Grundstück wurde im Jahr 1960 zunächst das Wohn- und Geschäftshaus errichtet, im Jahr 1970 wurde der Erweiterungsbau der Druckerei sowie des Kellergeschoßes vollzogen.

Der bauliche Unterhaltungszustand ist schlecht und entspricht weitgehendst dem Errichtungsjahr, Modernisierungen sind notwendig.

Das Haus bietet sich zur Eigennutzung mit der Möglichkeit der zusätzlichen Vermietung oder zur Nutzung von „Wohnen und Arbeiten“ an.

Wohn- Geschäftshäuser mit dem vorgefundenen Zustand, den Nutzungsmöglichkeiten und der vorgefundenen Lage, benötigen am Grundstücksmarkt, der zurzeit lt. Auskunft von Maklern als auch in der Fachpresse als günstig bezeichnet werden kann, keine allzu lange Vermarktungsdauer. Die Lage des Grundstücks ist im zentrumsnahen Bereich von Kaufbeuren, in sogenannter 1 b-Nebenlage.

Die Gebäudeteile könnten derzeit als Verkaufs-, Büro- oder kleine Produktionsfläche und als Wohnhaus mit einer Wohneinheit sowie teilausgebautem Dachgeschoß genutzt werden. Die zukünftige Nutzung der gewerblichen Räume kann durchaus vielseitig sein, wird sich jedoch auf den Bereich „Verkauf, Ausstellung, Produktion oder Büronutzung“ beschränken.

In Immobilienscout 24 wurden im Jahr 2021, in Kaufbeuren-Kernstadt zwei Wohn- und Geschäftshäuser inseriert, die mit dem bewertenden Wohn- und Geschäftshaus unter Vorbehalt vergleichbar sind. Die Häuser sind, lt. äußerer Optik, in einem besseren Zustand. Die Angebote befinden sich in der Neugablonzer-Straße und in der Ludwigstraße. Die Kaufpreisvorstellungen liegen je Objekt bei 550.000 € und 595.000 €. Die Grundstücksgröße des Hauses Neugablonzer Str. ist kleiner, die in der Ludwigstrasse etwas größer, die Wohn- und Nutzfläche liegt zwischen 124 und 337 m². Zu berücksichtigen ist, dass es sich um Wunschpreise handelt und die Objekte augenscheinlich in einem besseren Zustand sind.

Verkehrswertgutachten über ein 2-Familienhaus mit gewerblichen Räumen im Erdgeschoß, teilausgebautes Dachgeschoß, voll unterkellert, Kellergarage, Neugablonzer-Straße 39 in 87600 Kaufbeuren

Kaufinteressenten werden die Vor- und Nachteile einer Gebrauchtimmoblie jeweils sehr genau abwägen. Dies geschieht über die öffentlichen Förderungsmöglichkeiten als auch über die Steuervorteile sowie die Wahl der Ausstattung und Lage.

Bei der Ableitung des Verkehrswertes vom Sachwert oder Ertragswert ist grundsätzlich der Frage nachzugehen, was ein Käufer, ohne Berücksichtigung von persönlichen oder besonderen Verhältnissen für das zu bewertende Grundstück und die Gebäudeteile zu zahlen bereit wäre.

Bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem errechneten Ertragswert spielen unter anderem auch die Marktgängigkeit des Objektes und die allgemeine Marktlage eine Rolle.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus in der kreisfreien Stadt Kaufbeuren im Landkreis Ostallgäu

Flur Nr. 879/52

Der Sachwert wurde mit 275.000,00 € errechnet.
Der Ertragswert wurde mit 307.000,00 € berechnet.

Bei der Gebäudewertermittlung waren im Wesentlichen die Art der Bebauung, die Bauweise, die Ausstattung und der bauliche Zustand als auch die momentanen Nutzungsverhältnisse maßgebend.

Beim Ansatz des Bodenwertes waren maßgeblich die Lage, die Grundstücksgröße, der Zuschnitt, die bauliche Nutzung sowie die Nutzungsart zu beachten.

Die Sachverständige hält aufgrund der „interessenbedingten“ Nachfrage sowie des weit höheren Bodenrichtwertes im Vergleich zum Bodenrichtwert aus dem Jahr 2021 einen Zuschlag zum errechneten Ertragswert in Höhe von 13.000,00 € = ca. 4% für gerechtfertigt, somit ergibt sich ein Verkehrswert von 320.000,00 €.

Alle, zum Zeitpunkt der Wertermittlung wertrelevanten Eigenschaften wurden berücksichtigt. Einen nachhaltigen Minderwert aufgrund des Todesfalls ist nicht erkennbar.

Somit ergeben sich ein Preis pro m² anrechenbare Wohn- und Nutzfläche von 640.50 € bzw. 1.657,75 € pro m² Grundstück.

14.00 Verkehrswert

Der Verkehrswert des **Wohn- und Geschäftshaus
Neugablonzer-Straße 39
87600 Kaufbeuren
- Flur Nr. 897/52-**

beträgt per Stichtag 21. Oktober 2024

-gerundet: **-320.000,00 €- abzüglich**
- 10.000,00 € (Wasserschaden)
-310.000,00 €

-in Worten: Dreihundertzehntausend Euro-

Der Verkehrswert der **-Flur Nr. 879/91-
Weg – Bei der Neugablonzer-Straße
87600 Kaufbeuren
-936,00 €-**

-in Worten: Neunhundertsechsdreißig Euro-

Kaufbeuren, 24. Oktober 2024

Ulrike Vlecken, Dipl. Immobilienwirtin
Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden