



GA 25274 Kn

**Geschäftsnummer K 32/24**

# **Gutachten**

über den Markt-/ Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Ausfertigung 1/4

## **Bewertungsobjekt:**

### **Wohngebäude**

*Mehrfamilienwohnhaus  
6 Wohneinheiten  
Integrierte Garage*



## **Anschrift:**

Bahnhofstraße 26  
**87637 Seeg**

# **Verkehrswert**

**Wertermittlungsstichtag, 09. Mai 2025**

**rd. 459.000 Euro**  
**In Worten: Vierhundertneunundfünfzigtausend Euro**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Wertrelevante Merkmale .....</b>	<b>6</b>
2.1 Lage- und Standortdaten .....	6
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit .....	7
2.2.1 Grundstücksbeschreibung .....	7
2.2.2 Erschließungszustand.....	7
2.2.3 Baugrund, Altlasten, Immissionen .....	7
2.3 Lagebeurteilung .....	8
2.3.1 Würdigung der Makrolage .....	10
2.3.2 Würdigung der Mikrolage .....	10
2.4 Rechtliche Gegebenheiten.....	11
2.4.1 Entwicklungsstufe; Planungsrechtliche Situation .....	11
2.4.2 Öffentlich-/Privatrechtliche Situation.....	11
2.4.3 Ertragsverhältnisse.....	11
2.5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	12
2.5.1 Haupt-/Wohngebäude .....	12
2.5.2 Bruttogrundflächen, Wohn-/Nutzflächen – Raumaufteilung .....	14
2.6 Außenanlagen .....	14
2.7 Gesamtbeurteilung des Gebäudes.....	14
2.7.1 Baulicher Zustand.....	14
<b>3. Wertermittlung.....</b>	<b>15</b>
3.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	15
3.2 Bodenwertermittlung .....	16
3.3 Ertragswertverfahren.....	17
3.3.1 Daten zur Ertragswertermittlung.....	17
3.3.2 Ertragswertberechnung .....	20
3.4 Sachwertverfahren.....	21
3.4.1 Daten zur Sachwertermittlung.....	21
3.4.2 Sachwertberechnung .....	23
3.4.3 Marktanpassung.....	24
3.5 Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	25
3.5.1 Baumängel, Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).....	25
3.5.2 Lasten und Beschränkungen .....	25
3.5.3 Zubehör .....	25
<b>4. Verkehrswert .....</b>	<b>26</b>
<b>Anlagen</b>	

## 1. Allgemeine Angaben

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

**Auftragsinhalt:** Verkehrs-/ Marktwertermittlung im Sinne des §194 BauGB  
Zum Zwecke einer Zwangsversteigerung

**Bewertungsobjekt:** Mehrfamilienhaus mit integrierter Garage

**Anschrift:** Bahnhofstraße 26, 87637 Seeg

**Ortsbesichtigung:** 09. Mai 2025, 14:00 Uhr  
[REDACTED]  
*Anmerkung: Die Ladungen zum Ortstermin wurden am 11.04.2024 versendet. Den Parteien wurde Gelegenheit gegeben, bei der Ortsbesichtigung teilzunehmen.*

**Wertermittlungsstichtag:** 09. Mai 2025  
Recherche - abgeschlossen am 12. Juni 2025

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

**Besonderheiten:** *Die Besichtigung des Wohngebäudes war nicht möglich.  
Erkenntnisse die im Rahmen einer Besichtigung von außen möglich waren, wurden berücksichtigt. Gutachtenerstellung nach Aktenlage!*

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes unter Berücksichtigung der Einschränkungen bekannt geworden sind.

***Es wird wegen der eingeschränkten Besichtigung am „vorläufigen Verkehrswert“ ein Abschlag wegen Unwägbarkeiten angebracht!***

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

- Auskünfte und Informationen ... Gemeinde Seeg
- Auszug aus der Flurkarte 1:1.000; Stand: 28.05.2025
- Bodenrichtwert vom zuständigen Gutachterausschuss
- Marktbericht 2023 (aktuell)
- Pläne
- Recherchen aus dem Internet; Geoport
- Eigene Bildaufnahmen

### **Wesentliche rechtliche Grundlagen**

- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV
- Baugesetzbuch – BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO

### **Fachliteratur**

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

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

Das vorliegende Wertgutachten wurde unparteiisch und weisungsfrei erstellt.

Feststellungen in diesem Gutachten erfolgten auf Grund genannter Unterlagen, erhaltener Auskünfte der Behörden und der bloßen Augenscheinnahme beim Ortstermin. Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemischen Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

### Grundbuchangaben

Nachfolgend werden die Grundbuchangaben in verkürzter Form wiedergegeben:

**Amtsgericht:** Kaufbeuren

**Grundbuch von:** Seeg

**Band:** -

**Blatt:** [REDACTED]

### Bestandsverzeichnis

**Flurstück Nr.:** 69/5

**Gemarkung:** Seeg

**Wirtschaftsart:** Gebäude und Freifläche, Bahnhofstraße 26

**Größe:** 974 m<sup>2</sup>

### Erste Abteilung

*Lfd. Nr. 1 der Eintragung*

**Eigentümer:** Keine Angaben

### Zweite Abteilung:

#### Lasten und Beschränkungen

*Lfd. Nr. 1 der Eintragung:* Kanalanschlussrecht mit Nebenrechten ...; eingetragen am 25.06.2013

*Lfd. Nr. 2 der Eintragung:* Zwangsversteigerung ist angeordnet ...; eingetragen am 23.01.2025

### Dritte Abteilung

Keine Angaben

## 2. Wertrelevante Merkmale

### 2.1 Lage- und Standortdaten

**Großräumige Lage:** Bundesland: Bayern  
 Regierungsbezirk: Schwaben  
 Kreis: Ostallgäu  
 Ort: Seeg; Einwohner gesamt ca. 3.000

allgemeine Klassifikation	- Dorfgebiet
Milieu	- Bürgerliche Mitte
Firmendominanz	- Tourismus, Gewerbe / Handel

**Innerörtliche Lage/  
nächere Umgebung:**

- Offene Bauweise
- Wohnbebauung, teilweise mit Ferienwohnungen
- Handel und Gewerbe

**Infrastruktur, öffentliche  
Einrichtungen:**

- Tourismus; Hotel- und Gaststättenbetriebe
- Mittelständische Betriebe/Gewerbe (Bäckerei, Baubetriebe, Holzhandel, Autowerkstatt, Friseur, Elektro, Metzgerei etc.)
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf
- Kindergarten, Kinderhort, Grundschule
- Ärzte
- Tierärzte
- Banken
- Sportheinrichtungen

#### Verkehrsanbindung

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

Straßennetz	Entfernung
Bundesstraße B16, Richtung Nesselwang	1,5 km
Autobahn A 7, Nord-Südachse Richtung Nesselwang	21 km

#### ÖPNV-Netz

Bus- und Straßenhaltestellen	fußläufig
------------------------------	-----------

#### Eisenbahnnetz

Zugbahnhof: Seeg; Regionalzug Richtung Pfronten und Kaufbeuren bzw. Augsburg / München	800 m
--	-------

#### Flughafen

Flughafen Memmingerberg	65 km
Internationaler Flughafen München „Franz Josef Strauß“	145 km

## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Grundstücksbeschreibung

<b>Größe:</b>	974 m <sup>2</sup>
<b>Gestalt und Form:</b>	Nahezu rechteckig mit abgehender Nordwest- und Nordostecke (siehe Kartenausschnitt)
	Durchschnittliche Breite: ca. 40 m (Straßenfront)
	Durchschnittliche Tiefe: ca. 24 m
	
<b>Topographie:</b>	Starkes Gefälle der „Bahnhofstraße“ und leichtes Gefälle des Grundstücks nach Osten.
<b>Grenzverhältnisse:</b>	Es wird davon ausgegangen, dass die Abstände der Gebäude zu den Straßen und Nachbargrundstücken bauaufsichtlich und/oder bauleitplanerisch genehmigt wurden.

### 2.2.2 Erschließungszustand

<b>Straßenart:</b>	Gemeinde Erschließungsstraße
<b>Straßenausbau:</b>	Asphaltiert; Fußweg auf gegenüber liegenden Straßenseite
<b>Parkmöglichkeiten:</b>	Auf dem Grundstück, vor dem Wohngebäude
<b>Anschlüsse, Versorgungsleitungen, Abwasser-be-seitung:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Elektrischer Strom</li> <li>○ Fernmelde- und informationstechnische Anlagen</li> <li>○ Wasser aus öffentlicher Versorgung</li> <li>○ Kanalanschluss</li> </ul>

### 2.2.3 Baugrund, Altlasten, Immissionen

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

## 2.3 Lagebeurteilung

Das Grundstück liegt zentral im Ort, fußläufig zum Bahnhof.

Kulturelle Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten, Geschäfte für den täglichen und langfristigen Bedarf sind gegeben.

### Lage- und Standortdaten

Makromarkt Mikromarkt

#### BONITÄT

Risiko für Zahlungsausfälle (Bezug: BRD = 100)	56	66
--	----	----

#### PRIVATE KAUFKRAFT

Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	101	101
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	78	78
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	26.598	26.598

#### EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT

Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	98	98
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	19	19
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	6.503	6.503

#### KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZELHANDEL

Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100)	51	51
---	----	----

#### EINZELHANDELSZENTRALITÄT

Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	61	61
---	----	----

#### EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ

Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	9	9
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	3.292	3.292
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100)	59	59

#### Soziodemografie und -ökonomie Makromarkt

2024

#### STRUKTUR ERWERBSTÄTIGKEIT

	Anzahl	%
<b>Erwerbstätige insgesamt</b>	1.636	100
Selbstständige und Familienangehörige (Zum Vgl. BRD = 11,5%)	131	8,03
Arbeitnehmer (Zum Vgl. BRD = 88,5%)	1.505	91,97

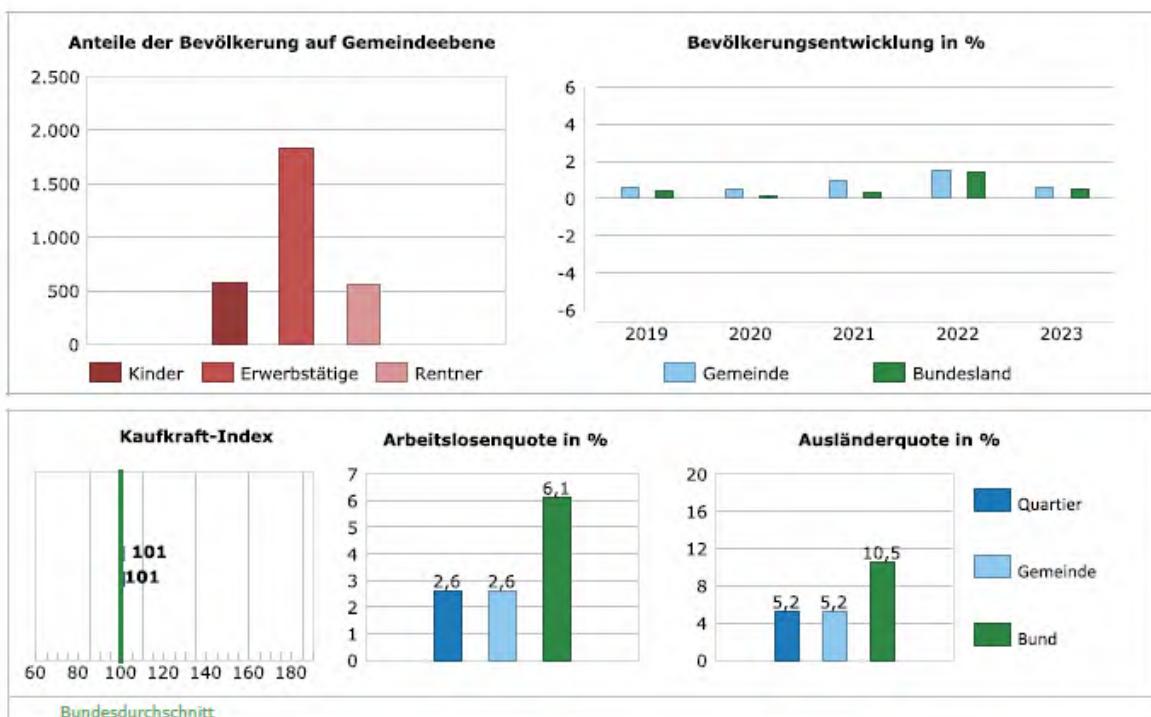
Quelle: ongeo

**GEBIETSUORDNUNG**

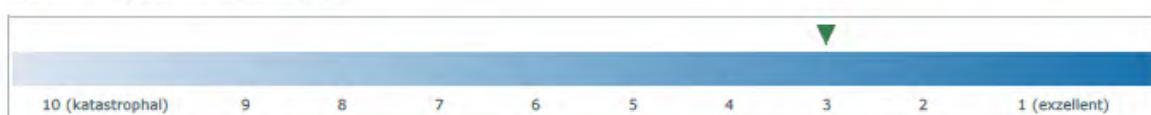
Bundesland	Bayern
Kreis	Ostallgäu
Gemeindetyp	Ländliche Räume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	München (89,2 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Füssen, St (8,3 km)

**BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE**

Einwohner (Gemeinde)	2.963	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	26.598
Haushalte (Gemeinde)	1.161	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	26.598

**MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADESSSE – 3 – (GUT)**

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

**BONITÄT**

Risiko für Zahlungsausfälle (Bezug: BRD = 100)	102	108
--	-----	-----

**PRIVATE KAUFKRAFT**

Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	100	106
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	384	23
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	24.769	26.196

**EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT**

Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	104	108
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	105	6
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	6.810	7.045

**KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZELHANDEL**

Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100)	101	130
---	-----	-----

**EINZELHANDELSZENTRALITÄT**

Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	127	164
---	-----	-----

**EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ**

Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	106	8
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	6.862	9.175
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100)	132	177

**2.3.1 Würdigung der Makrolage**

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

**2.3.2 Würdigung der Mikrolage**

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

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.4.1 Entwicklungsstufe; Planungsrechtliche Situation

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens wurde nicht geprüft.

**Entwicklungszustand des Grundstücks** Baureifes Land (vgl. § 3, Abs. 4 ImmoWertV)

#### Baurecht

Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB – Bebauung innerhalb geschlossener Ortschaften.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bezeichnet die Nutzung des betreffenden gebietes (wie z.B. Wohn-, Misch-, Gewerbe- oder Industriegebiet). Das Maß der baulichen Nutzung legt die Bebauungsdichte fest. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

**Bauordnungsrecht** Das Bauordnungsrecht bildet die Grundlage erlassener Vorschriften und bestimmt den sachlichen Anwendungsbereich bezüglich baulicher Anlagen.

Legalität wird vorausgesetzt – Bestandsschutz.

### 2.4.2 Öffentlich-/Privatrechtliche Situation

#### **Im Grundbuch gesicherte Lasten und Beschränkungen**

##### *Zweite Abteilung:*

Lfd. Nr. 1 der Eintragung: *Kanalanschlußrecht ... (siehe objektspezifische Grundstücksmerkmale)*

Lfd. Nr. 2 der Eintragung: *Zwangsvorsteigerung ist angeordnet ...*

#### **Abgabenrechtliche Situation**

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

Diese Angaben beziehen sich auf die vorhandene Bebauung.

#### **Sonstige abgabenrechtliche Situation**

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

*Nachforschungen wurden nicht durchgeführt.*

### 2.4.3 Ertragsverhältnisse

**Miet-/ Pachtverträge:** Keine Angaben

**Mieten:** Keine Angaben

## **2.5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

Grundlage für die Gebäude- und Außenanlagenbeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und die zur Verfügung gestellten Unterlagen. Die aufgeführte Baubeschreibung stellt im Wesentlichen eine Zustands- und Ausstattungsbeschreibung des Bewertungsobjektes dar. Ein Recht auf eine vollständige Beschreibung des Wertermittlungsobjekts kann nicht erhoben werden. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Einrichtungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Baumängel und -schäden wurden ggf. nicht aufgenommen (Besichtigung nur von Außen).

## 2.5.1 Haupt-/Wohngebäude

## Gebäudeart      Gebäudetyp: Wohngebäude

**Geschosse:** Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß, Dachgeschoß

**Kellergeschoß:** Teilunterkellert (Annahme; Hanglage)

## Dachgeschoss: Ausgebaut

Baujahr Keine Angabe

### **Umbaumaßnahmen, Keine Angaben**

## **Modernisierungen, Instandhaltungen:**

**Erweiterungsmöglichkeiten:** Keine Angaben

**Außenansicht** Verputzt und gestrichen;  
Fassadenmalerei hervorzuheben

<b>Dach</b>	<i>Dachform:</i>	Satteldach
	<i>Dachkonstruktion:</i>	Holzdachstuhl
	<i>Dacheindeckung:</i>	Dachziegel

<u>Gebäudekonzeption</u>	
Zuwegung:	Über öffentliche Straße
Eingänge:	Wohnen ... 2-mal
Vertikale Erschließung:	Treppenhaus / -aufgang

**Besondere Bauteile** Keine Angaben  
**Besondere Einrichtungen** Keine Angaben  
**Sonstige bauliche Anlagen** Keine Angaben

**Ausführung** Keine Angaben  
**Konstruktionsart:** -  
**Fundamente:** -  
  
**Keller:** -  
**Außenwände:** -  
**Innenwände:** -  
**Eingangsbereich:** -  
**Geschossdecken:** -  
**Treppen:** -

**Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

**Wasserinstallationen:** Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz  
**Abwasser:** Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz  
**Elektroinstallation:** -  
**Heizung:** -  
**Lüftung:** -

**Wesentliche Ausstattungsmerkmale** Keine Angaben  
**Bodenbeläge:** -  
**Innenwandbekleidung:** -  
**Deckenbekleidung:** -  
**Fenster:** -  
**Türen:** -  
**Sanitäre Installation:** -  
**Wärme:** -

## 2.5.2 Bruttogrundflächen, Wohn-/Nutzflächen – Raumaufteilung

Erneute Berechnungen (Aufmaß vor Ort) der (Bruttogrund-/Wohn-/Nutz-) Flächen war nicht möglich und nicht beauftragt. Die Flächen wurden aus den vorhandenen Grundrissplänen und den zur Verfügung gestellten Schriftstücken entnommen.

### Bruttogrundfläche, BGF (DIN 277/2005) (Berechnungen, siehe Anlage 3)

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

<b>Wohnen ...</b>	<b>BGF</b>	<b>ca.</b>	<b>621 m<sup>2</sup></b>
<b>Garage ...</b>	<b>BGF</b>	<b>ca.</b>	<b>25 m<sup>2</sup></b>
<b>Schuppen ...</b>	<b>BGF</b>	<b>ca.</b>	<b>24 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohn-/Nutzflächen</b> (Berechnungen, siehe Anlage 3)			
	<b>WF/NF</b>	<b>ca.</b>	<b>327 m<sup>2</sup></b>
	zzgl. Balkons und Terrassen		

Raumaufteilung (Pläne nicht vollständig, siehe Anlage 4)

## 2.6 Außenanlagen

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

### Außenanlagen:

- Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen inkl. Hausanschluss
- Einfache Gartengestaltung, Bäume und Sträucher; alte Linde steht an der Grenze zur „Bahnhofstraße“

*Weitere Recherchen wurden nicht durchgeführt!*

## 2.7 Gesamtbeurteilung des Gebäudes

### 2.7.1 Baulicher Zustand

- ✓ Das Wohngebäude hat ein hervorgehobenes Erscheinungsbild – „Fassadenbilder“
- ✓ Innenbereich: Keine Angaben; Es wird ein fiktiv einfacher/mittlerer Ausstattungsstandard (= Standardstufe 2,5 nach NHK 2010) angehalten
- ✓ Energieausweis: Keine Angaben
- ✓ Brandversicherung: Keine Angaben
- ✓ Kaminkehrer: Keine Angaben
- ✓ Anmerkung zum Baumbestand ... Die Gemeinde Seeg hat keine „Baumschutzverordnung“ – weitere Vorgehensweise hier: Baum fällen, wäre ggf. nur in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde - Landratsamt Ostallgäu möglich (Empfehlung).

## 3. Wertermittlung

### 3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

#### Vergleichswertverfahren

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

#### Ertragswertverfahren

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

#### Sachwertverfahren

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

#### Vorgehensweise

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der vorherrschenden Nutzbarkeit vorrangig mit dem Ertragswertverfahren zu ermitteln. Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird unterstützend und auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz herangezogen. Infolge der angewandten Wertermittlungsmethodik wird eine getrennte Betrachtung von Boden und Gebäude vorgenommen. Daher ist für die Ermittlung des Ertragswertes und des Sachwertes auch die Ermittlung des (anteiligen) Bodenwertes erforderlich.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird wegen unterschiedlicher Beschaffenheit von ähnlichen Objekten nicht angewandt. Geeignete Vergleichspreise sind nicht vorhanden.

### 3.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertrag der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für die wesentlich gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte als Grundlage der Wertermittlung sind anerkannt<sup>1</sup>. Der zuständige Gutachterausschuss hat einen hier anzuwendenden Bodenrichtwert folgendermaßen definiert:

<b>Bodenrichtwert</b>	Stand vom 01.01.2024
<b>Nutzung/Bebauung</b>	W
<b>Erschließung</b>	Beitrags- und abgabefrei
<b>Form</b>	regelmäßig
<b>Lage</b>	BRW-Zone 170100
<b>WGFZ</b>	
<b>Richtwert</b>	<b>365,- €/m<sup>2</sup></b>



Quelle: Bodenrichtwertkarte; Gutachterausschuss Ostallgäu

<b>Bodenrichtwert erschließungs- und beitragsfrei</b>	=	<b>365</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	
<b>I. zeitliche Anpassung</b>		<b>1,04</b>		<b>E01</b>
<b>II. Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
Lage:	x	1,00		
Zuschnitt/Topografie	x	1,00		
(W)GFZ	x	1,00		
Größe/Nutzung	x	1,00		
<b>Relativer Bodenwert erschließungs- und beitragsfrei</b>	=	<b>379,60</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	
rd.		<b>380</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	x	974 m <sup>2</sup>		
<b>Bodenwert</b>	=	<b>369.730,40</b>	<b>€</b>	
	rd.	<b>370.000</b>	<b>EUR</b>	

**E01:** Konjunkturelle Entwicklung der Baulandpreise im „destatis“ (Bundesamt für Statistik nur bis 2023 aufgeführt; in Anlehnung an den VPI (Verbraucherpreisindex) wird die allgemeine Preisentwicklung aufgegriffen und nach sachverständigen Erkenntnissen mit 4 Prozent bestimmt.

<sup>1</sup> Vgl. Kleiber - Simon - Weyers, „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 8. Auflage 2017

### 3.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Wert des bebauten Grundstückes wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt.

Dem Ertragswertverfahren liegt der Gedanke zugrunde, dass der kapitalisierte Reinertrag (laufende Miet-/Pachterträge bzw. fiktiv zu erzielenden Mieten werden in einen einmaligen Barwertbetrag umgerechnet) aus dem Grundstück für den Wert des Renditeobjekts maßgebend ist.

In einem speziellen Berechnungsverfahren (eine auf Immobilienbewertung abgestimmte betriebswirtschaftliche Investitionsrechnung) wird der Ertragswert aus nachhaltig erzielbaren Mieten, Pachten bzw. Erträgen, erforderlichen Bewirtschaftungskosten, dem Bodenwert und eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Die Eingangsgrößen werden zunächst quantifiziert, anschließend wird die Ertragswertberechnung durchgeführt.

#### 3.3.1 Daten zur Ertragswertermittlung

##### Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

*Bezug: Mietspiegel „Seeg 2024“*

<b>Mietspiegel Seeg 2024</b>				
Nettokaltmiete (in Euro/m <sup>2</sup> , Mittelwert und 2/3-Spanne) im freifinanzierten Wohnungsbau				
<b>Baujahr</b>	<b>Größe</b>	<b>Bis 60 m<sup>2</sup></b>	<b>Über 60 bis 90 m<sup>2</sup></b>	<b>Über 90 m<sup>2</sup></b>
		<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<b>Bis 1977</b>	1	7,83 5,52 - 10,31	7,45 5,31 - 9,61	6,75 4,88 - 8,90

Festgelegt wird aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung: Mittelwert bei Größe A, denn die durchschnittlichen Größen der 6 Wohnungen ergeben bei angehaltener Nutz-/Wohnfläche eine Wohn-/Nutzfläche von ca. 55 m<sup>2</sup> WFl.

<b>Mieteinheiten</b>	Nutz-/ Wohnfläche	<b>nachhaltig erzielbare (Netto- Kalt-) Miete</b>			
		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	monatlich	jährlich
Wohnen gesamt	ca. 327	7,83		2.560,41	30.724,92
Garage			60,00		720,00
Schuppen			20,00		240,00
Rohertrag (pro Jahr aus Mietwert)				31.444,92	<b>rd. 31.400 €</b>

### **Bewirtschaftungskosten** (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten (BWK) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder Kostenübernahmen gedeckt sind.

#### **Hierzu gehören:**

**Verwaltungskosten ...** Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Kosten für Prüfungen des Jahresabschlusses oder der Geschäftsführung.

**Instandhaltungskosten ...** Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten.

**Mietausfallwagnis ...** Mietausfallwagnis umfasst das Risiko uneinbringlicher Zahlungsrückstände. Diese Gegebenheiten (Prozesslaufzeiten, Prozessrisiken) können nur schwer eingeschätzt werden. Üblicherweise wird dieses Wagnis mit 2-4 Prozent des Rohertrags berücksichtigt. Bezüglich der Nachfragesituation am Mietmarkt werden lediglich 2 Prozent angesetzt.

#### ➤ ***Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV***

BWK-Anteil	<u>Wohnnutzung</u>			Kostenanteil insgesamt [€]
	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> NF]		
Verwaltungskosten	4%	----		1.257,80 €
Instandhaltungskosten	14%	13,50 €/m <sup>2</sup>	327 m <sup>2</sup>	4.414,50 €
Schönheitsreparaturen	----	----		
Mietausfallwagnis	2%	----		628,90 €
Betriebskosten	----	----		
<b>Summe</b>	<b>20,0%</b>			<b>6.301,20 €</b>

### **Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist laut § 21 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften marktüblich verzinst wird.

Der Gutachterausschuss leitet keine Liegenschaftszinssätze ab und verweist in Folge auf entsprechender Fachliteratur. Der Gutachterausschuss Ostallgäu hat im Juli 2023 einen Grundstücksmarktbericht 2021 mit Berichtszeitraum 2020 und 2021 veröffentlicht.

Die über Jahre geführte Kaufpreissammlung beinhaltet wertrelevante Daten und bildet die Grundlage des Marktberichts. Bei vorliegender Wertermittlung sind die zum Wertermittlungsstichtag relevanten Daten jedoch aufgrund des oben genannten Berichtszeitraums nur eingeschränkt anzuwenden. In Folge wird nach allgemeinen Erfahrungswerten und einschlägiger Fachliteratur ein Zinsfuß in Höhe von ca. 2,5 % bis 5,5 % empfohlen. Ausgehend vom Mittelwert werden Zu- und/oder Abschläge gegenüber den Referenzparametern berücksichtigt<sup>2</sup>:

<sup>2</sup> Vgl. GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Werner Verlag

<b>Objekt-Gebäudeteil</b>	<b>Wohnen</b>
<i>Basiszinsfuß</i>	4,00%
wenig WE	-0,50%
geringe Restnutzungsdauer	0,25%
<u>geringes wirtschaftliches Risiko</u>	<u>-0,25%</u>
Modifizierter Zinsfuß	3,50%

### **Restnutzungsdauer (RND)**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (vgl. § 6 Abs. 6 ImmoWertV). Durch diese gesetzliche Definition wird klar gestellt, dass die für Marktwertermittlungen anzusetzende Restnutzungsdauer baulicher Anlagen nicht an ihrer „technischen Lebensdauer“ zu orientieren ist, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

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

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

GND Mehrfamilienhäuser ... 80 Jahre

Die Restnutzungsdauer wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Es erscheint jedoch sinnvoller, die Restnutzungsdauer für das zu bewertende Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der Restnutzungsdauer wird auch in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden. So schreibt zum Beispiel Weyers (Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung): „.... Sachgerechter ist es jedoch, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands zu schätzen“.

In Anbetracht des Gebäudezustands (Wohnen), wird davon ausgegangen, dass grundsätzlich ein Instandhaltungszyklus von 15 Jahren zu erreichen ist, damit die Erhaltung/Nutzung gesichert ist. Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheit, wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer darauf abgestellt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 15 Jahre abgestellt.

**Bodenwert:** siehe Bodenwertermittlung

### 3.3.2 Ertragswertberechnung

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren **Nettokalmtiete** durchgeführt.

<b>Rohertrag</b>	(Summe der marktüblich erzielbaren jährl. Nettokalmtieten)	<b>31.444,92 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	(nur Anteil des Vermieters)	- <b>6.301,20 €</b>
<b>20,0%</b> (der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokalmtiete)		
<b>jährlicher Reinertrag</b>		= <b>25.143,72 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>		- <b>12.940,56 €</b>
<b>3,50% von 369.730,40 €</b> (rentierlicher BW-anteil)		
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>		= <b>12.203,16 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 ImmoWertV)		x <b>11,5174</b>
bei <b>p= 3,50%</b> Liegenschaftszinssatz		
und <b>n= 15</b> Jahren Restnutzungsdauer		
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>		= <b>140.548,82 €</b>
<b>Bodenwert</b>		<b>369.730,40 €</b>
sonst. bauliche Anlagen		
<b>vorläufiger Ertragswert</b>		= <b>510.279,22 €</b>

### 3.4 Sachwertverfahren

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

#### 3.4.1 Daten zur Sachwertermittlung

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

Gebäudeart:	4.1 Mehrfamilienhäuser
Nutzungsgruppe:	Familienhäuser

Gebäudestandardkennzahl: 3,0 (fiktiv)

<b>Kostenkennwert:</b>	<b>825,- €/m<sup>2</sup></b>
Einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 19%	

#### Korrektur Baupreisentwicklung:

Die ermittelten Kostenkennwerte (Normalherstellungskosten) beziehen sich auf das Jahr 2010.

Baupreisentwicklung zum Wertermittlungsstichtag:

Preisindex Wohnen	2010 =	100,0
(Quelle: „Statistischen Bundesamtes“)	I. Quartal 2025 =	187,1

#### Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

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

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

### **Gesamtnutzungsdauer (GND)**

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

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

Wohnen ... 80 Jahre

	Wohnen
GND (Jahre)	80
RND (Jahre)	15
Alterwertminderung	81%
Alterwertminderungsfaktor	0,19

### **Besondere Bauteile**

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

<u>Besondere Bauteile</u>	Zeitwert
	- €

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

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

<u>Besondere Einrichtungen</u>	Zeitwert
	- €

<u>Sonstige bauliche Anlagen</u>	Zeitwert
Garage	15.000 €
Schuppen	2.000 €
	<b>17.000 €</b>

### Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Bei vorliegender Bewertung wird von Erfahrungssätzen<sup>3</sup> ausgegangen. Bei der Ermittlung des Sachwertes werden die Außenanlagen mit rd. 3 Prozent des mangelfreien Gebäudesachwertes berücksichtigt.

### Objektspezifische Merkmale (§ 39 ImmoWertV)

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

#### 3.4.2 Sachwertberechnung

<b>NHK 2010</b>	<b>825,00 €/m<sup>2</sup></b>
x Baupreisentwicklung	1,87100
= Kostenkennwert (einschließlich Baunebenkosten)	<b>1.543,58 €/m<sup>2</sup></b>
x Bruttogrundfläche	621 m <sup>2</sup>
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	958.560,08 €
rd.	<b>958.560 €</b>
x Alterswertminderungsfaktor	0,19
= HK zeitl. angepasst	<b>179.730,01 €</b>
besondere Bauteile (Zeitwert)	0,00 €
besondere Einrichtung (Zeitwert)	0,00 €
sonst. Baul. Anlagen (Zeitwert)	17.000,00 €
Außenanlagen	3% 5.901,90 €
<i>altersbed. HK gesamt</i>	<b>202.631,91 €</b>
<b>Bodenwert</b>	369.730,40 €
<b>Grundstückssachwert</b>	<b>572.362,31 €</b>

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

### 3.4.3 Marktanpassung

Nach § 14 Abs. 2 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Sachwert des Grundstücks unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt bzw. des Marktverhaltens zu bemessen. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Sachwert auf der Grundlage marktüblicher Kosten einer entsprechenden neu errichteten baulichen Anlage ermittelt. Marktübliche Herstellungskosten können jedoch nicht mit dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis gleichgesetzt werden. Es bedarf einer Anpassung des Sachwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert muss aber immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

#### Vorliegende Marktanpassung

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

Es gibt keinen aktuellen Marktbericht der die tatsächliche Marktsituation wieder spiegelt. Die allgemeine Marktlage im Immobiliensektor zeigt bei gleichbleibendem Umsatz eine Seitwertsbewegung mit leichter rückläufigen Tendenz. In Bezug auf den Grundstückssachwert und den Bodenwert wird unter Anwendung von Datenmaterial und Fachliteratur<sup>4</sup>, der Marktanpassungsfaktor mit 1,0 festgelegt. In Folge dient das Ergebnis der Sachwertberechnung als Nachweis der baulichen Substanz.

<b>Grundstückssachwert</b>	<b>572.362,31 €</b>
Marktanpassung	1,00
<b>marktangepasster SW</b>	<b>572.362,31 €</b>

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

### **3.5 Objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

#### **3.5.1 Baumängel, Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. In der Regel sind die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes (behebbare Schäden und Mängel) nur überschlägig schätzen, da

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

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

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

Im vorliegenden Fall werden die Schäden/Mängel ggf. den Bewirtschaftungskosten (hier: Instandhaltung) zugeordnet.

*Weitergehende Recherchen hierzu wurden nicht durchgeführt!*

#### **3.5.2 Lasten und Beschränkungen**

##### **Zweite Abteilung:      Lasten und Beschränkungen**

*Lfd. Nr. 1 der Eintragung:* Kanalanschlussrecht mit Nebenrechten für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 69/8 ...; eingetragen am 08.06.1993

Das herrschende Grundstück wird über die Erschließungsstraße „Im Ängerle“ erschlossen, wobei Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Bereich dieser Straße liegen.

**Ergebnis: Unabhängig von der Lage und dem Verlauf des Kanals, wird die Belastung als gering eingestuft und pauschal mit einem Betrag von 500 Euro angemessen berücksichtigt.**

#### **3.5.3 Zubehör**

*Keine Angaben*

## 4. Verkehrswert

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

... im Ertragswertverfahren wurde mit 510.279,22 € errechnet.

... im Sachwertverfahren wurde mit 572.362,31 € errechnet.

Der Verkehrswert wird wie bereits beschrieben, auf der Grundlage der Ertragswertermittlung abgeleitet.

Die Sachwertberechnung wird als Substanznachweis und zur Plausibilität ausgewiesen.

<b>Vorläufiger Verkehrswert</b>		<b>510.279,22 €</b>
<b>Abschlag wegen Unwägbarkeiten</b>	<b>-10%</b>	<b>- 51.027,92</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		
• <b>Bauliche Maßnahme</b>		
<b>Werteinfluss, gesamt</b>		<b>0,00 €</b>
• <b>Lasten und Beschränkungen</b>		
	Kanalhausanschlussrecht	500,00 €
<b>Werteinfluss Lasten und Beschränkungen, gesamt</b>		<b>500 €</b>
<b>Besonderer Verkehrswert</b>		<b>459.251,30 €</b>
	Rd.	<b>459.000,00 €</b>

Nach Abwägung der Ergebnisse und Berücksichtigung der objekt- und wertbestimmenden Merkmale, wird der **Verkehrswert** ermittelt mit

**459.000 EUR**

in Worten: Vierhundertneunundfünfzigtausend Euro

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

Stötten, den 12.06.2025

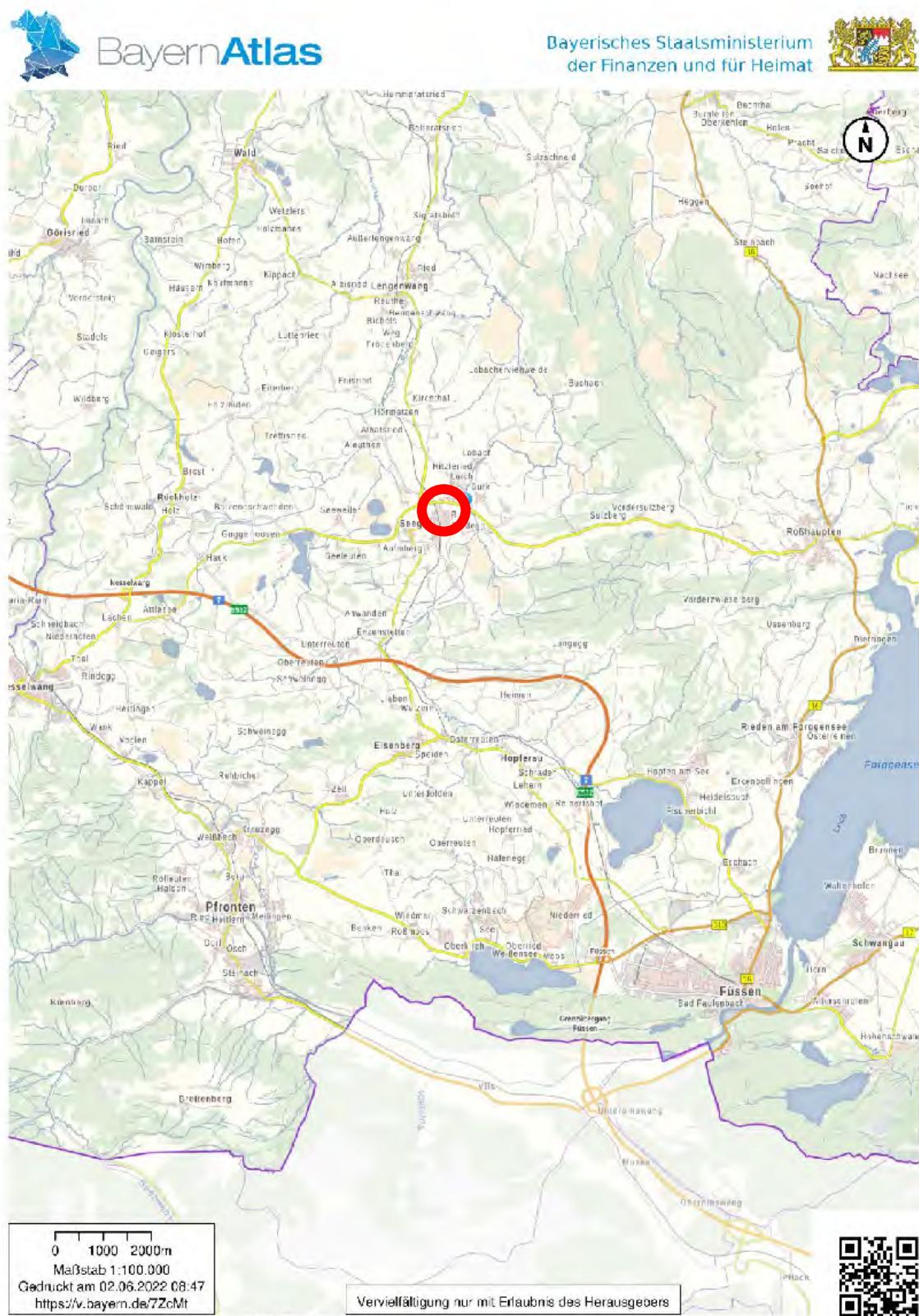


## Anlagen

- Anlage 1:** Übersichtskarte  
**Anlage 2:** Auszug aus der Katasterkarte mit Orthophoto im Maßstab 1:1.000 und 1:500; verkleinert  
**Anlage 3:** Berechnungen  
**Anlage 4:** Pläne  
**Anlage 5:** Bilder

## Übersichtskarte

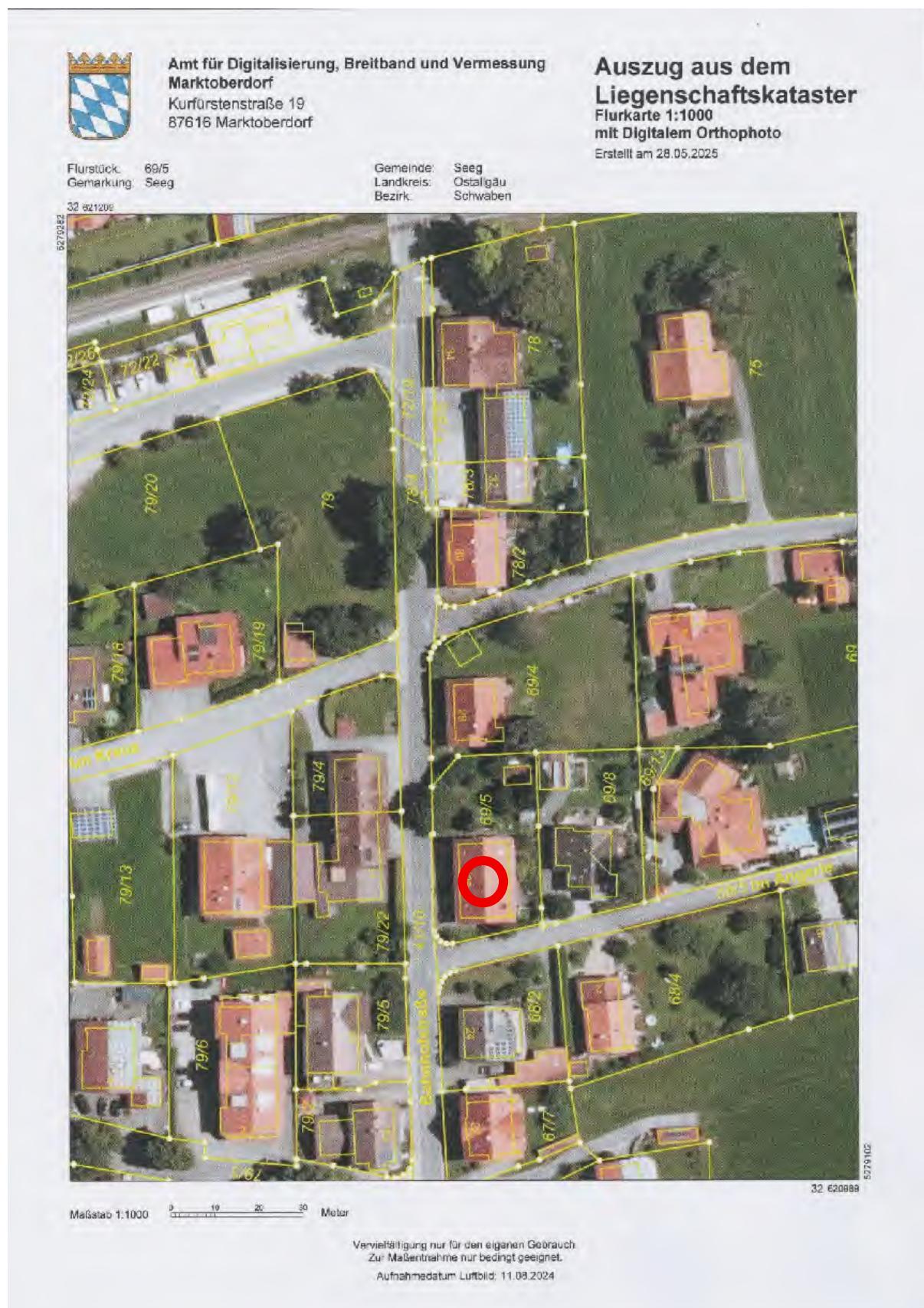
## Anlage 1



## Flurkarte mit Digitalem Orthophoto

verkleinert

## Anlage 2



## Flurkarte verkleinert

## Anlage 2



**Berechnungen****Anlage 3**

Grundlage der Flächenberechnung: Bauakten, Baupläne, Flurkartenausschnitt und Bayernatlas Rechenmodul

Maßgebliche Flächendefinition: DIN 277 (1997/2005), BauNVO

Hinweis zur Flächenberechnung: Die Kennzahlen GRZ, GFZ und ggf. BMZ können, sofern ermittelt, von den Definitionen im Sinne der BauNVO abweichen.  
GRZ ohne Berücksichtigung von Flächen der Außenanlagen.

**Bruttogrundfläche**

a-Flächen: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

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

**Bahnhofstraße 26, 87637 Seeg**

Geschoss:	Maß I [m]	Maß II [m]	Faktor	Fläche	a-Flächen	b-Flächen	Bemerkungen
<b>KG:</b>	8,4	x	11,0	x	1,0 = 92,4 m <sup>2</sup>	92,4 m <sup>2</sup>	Annahme: 1/2 Geschossfläche EG nicht unterkellert; Grundlage ... Bauplan Juli 1965
<b>KG:</b>					<b>92,4 m<sup>2</sup></b>		
<b>EG:</b>	16,8	x	11,0	x	1,0 = 184,8 m <sup>2</sup>	184,8 m <sup>2</sup>	
	4,3	x	5,9	x	-1,0 = -25,4 m <sup>2</sup>	-25,4 m <sup>2</sup>	Garage
<b>EG:</b>					<b>159,4 m<sup>2</sup></b>		
<b>OG:</b>	16,8	x	11,0	x	1,0 = 184,8 m <sup>2</sup>	184,8 m <sup>2</sup>	
<b>OG:</b>					<b>184,8 m<sup>2</sup></b>		
<b>DG:</b>	16,8	x	11,0	x	1,0 = 184,8 m <sup>2</sup>	184,8 m <sup>2</sup>	
<b>DG:</b>					<b>184,8 m<sup>2</sup></b>		
<b>BGF</b>	Wohnen			<b>gesamt</b>	<b>rd.</b>	<b>621 m<sup>2</sup></b>	

Grundstücksfläche: **974 m<sup>2</sup>**

Grundflächenzahl: **0,19**  
Geschossflächenzahl: **0,35**

Merkmale zur Ableitung der Wohn-/Nutzfläche: Die Daten für die NHK 2010 wurden aus dem Datenmaterial des Forschungsberichts des BKI entnommen. Da keine Wohnflächenberechnungen verfügbar waren (Keine Besichtigung) wird für vorliegende Gebäudeart auf der Grundlage des Forschungsberichts mit den Merkmalen der durchgeführten Stichprobe der Faktor Bruttogrundfläche/Nutzfläche 1,9 übernommen.

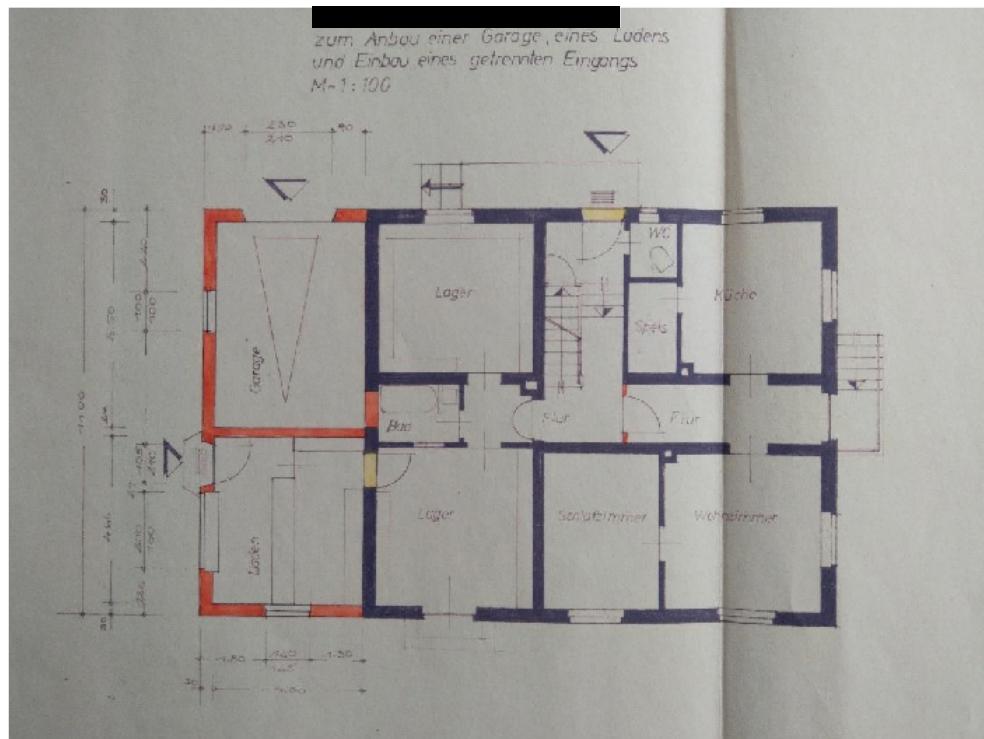
Nutz-/Wohnflächen	BGF	BGF/NF	Nutzfläche (Wohnen)
Wohnen	621,4 m <sup>2</sup>	1,9	327 m <sup>2</sup> ohne Balkon /Terrassen

**Nebengebäude**

Geschoss:	Maß I [m]	Maß II [m]	Faktor	Fläche	a-Flächen	b-Flächen	Bemerkungen
<b>EG:</b>	6,0	x	4,0	x	1,0 = 24,1 m <sup>2</sup>	24,1 m <sup>2</sup>	Schuppen
<b>EG:</b>					<b>24,1 m<sup>2</sup></b>		
<b>BGF</b>	Garage			<b>gesamt</b>	<b>rd.</b>	<b>24 m<sup>2</sup></b>	

**Baupläne**  
**Erdgeschoss**

**Anlage 4**

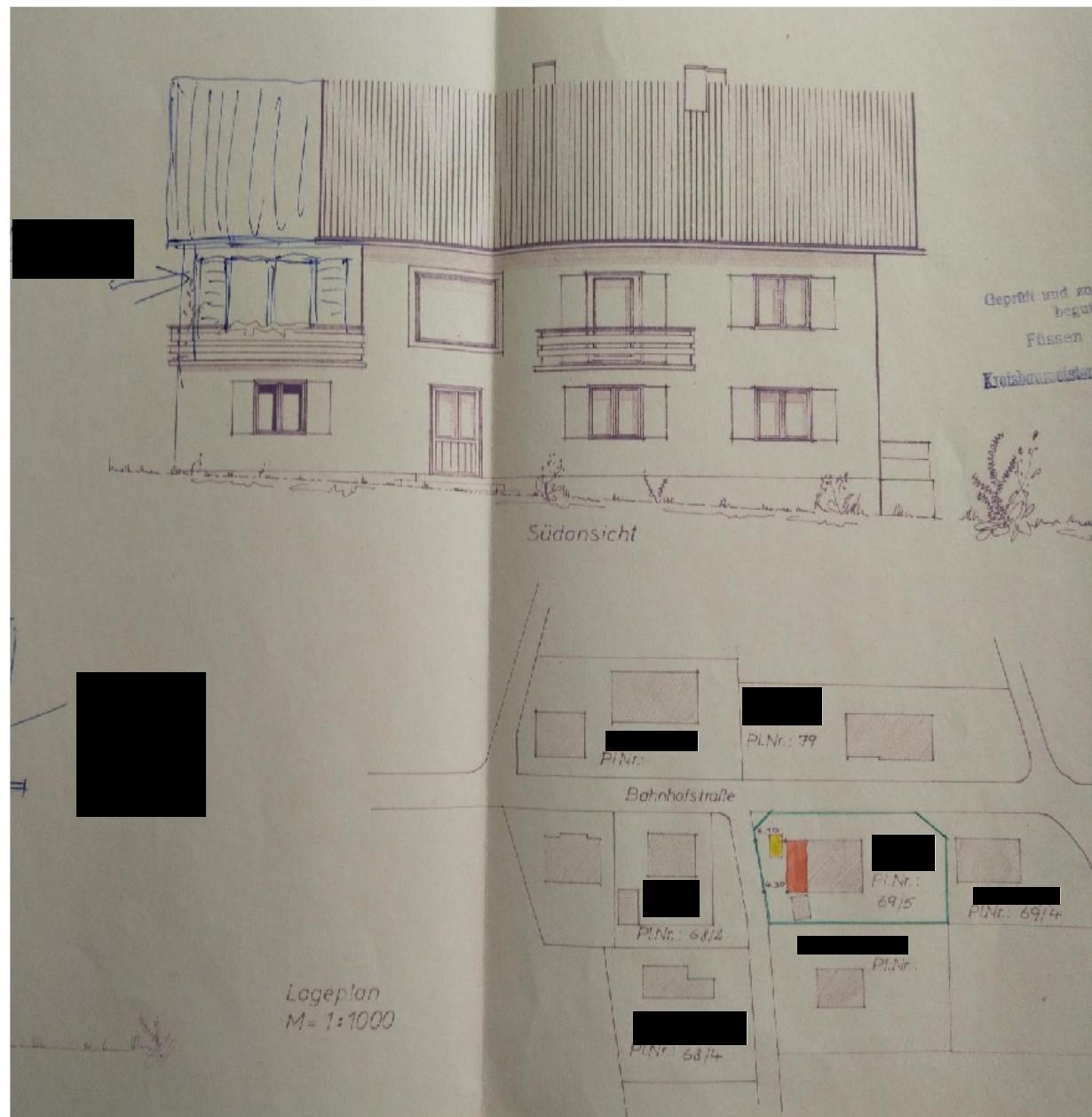


**Nordansicht**



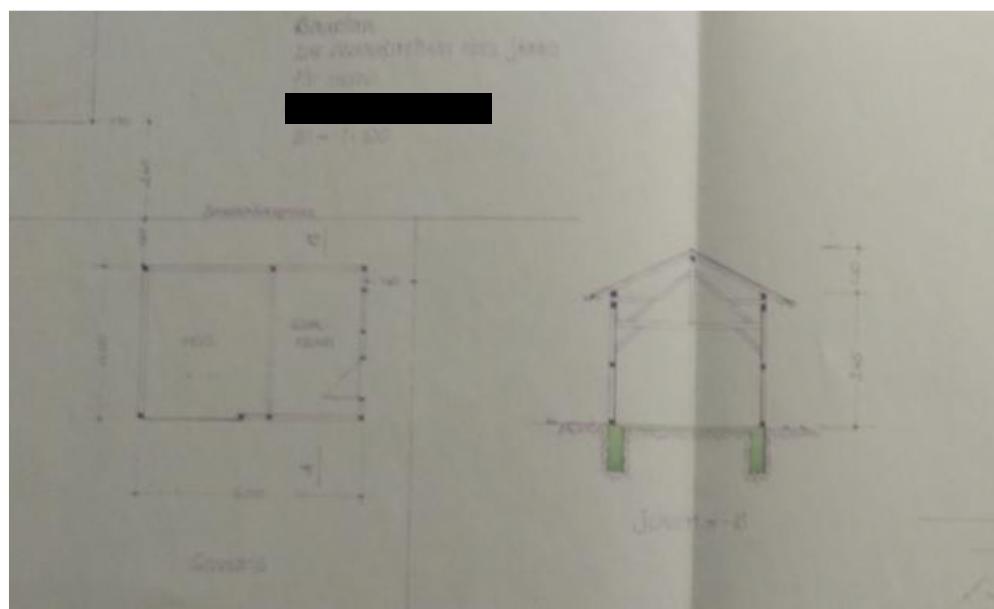
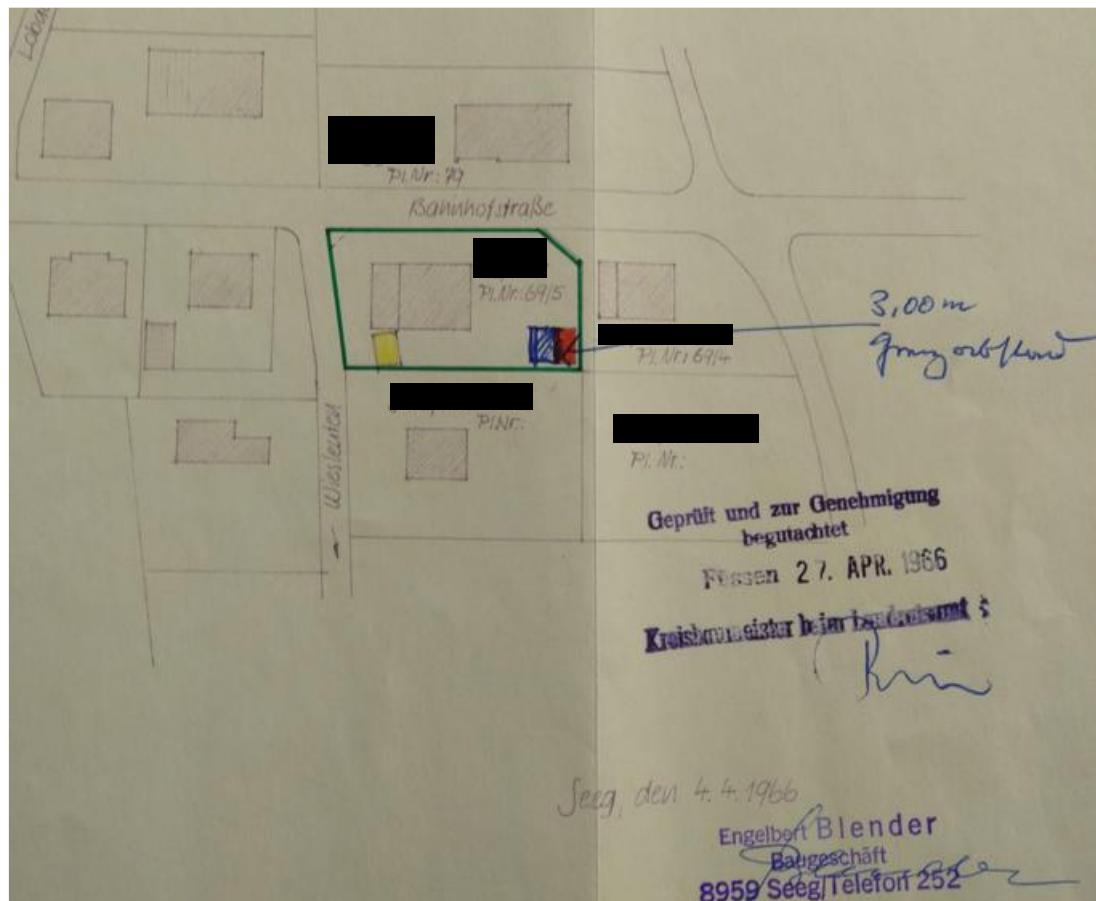
Baupläne  
Südansicht

Anlage 4



Baupläne  
Schuppen

Anlage 4



**Bilder**

Nordwestansicht



**Anlage 5**

Südwestansicht



Westansicht



Ostansicht



Eingang Nordseite



Zugang Ostseite Garten



**Bilder**

Zugang Keller Gartenseite



**Anlage 5**

Südostansicht Garten



Bahnhofstraße



Ostansicht

