



Klaus A. Braun

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB

Arrondierungsfläche

An der Gutbrodstraße | 87634 Obergünzburg

Amtsgericht Kaufbeuren | K 33/22



Wertermittlungstichtag | 13.05.2022

Verkehrswert (Marktwert) | 12.000 €

Gutachten Nr. 23-016-822

Gutachten vom 06.05.2023

Braun Immobilienbewertung
Stefanstal 15 | 87600 Kaufbeuren-Kleinkemnat

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

Braun Immobilienbewertung
Beckerstraße 7 | 85049 Ingolstadt

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Grundbuchangaben	5
1.2	Vorbemerkungen	6
1.3	Grundlagen	7
1.4	Literaturverzeichnis	7
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Makrolage	8
2.1.1	Mikrolage	9
2.2	Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit	10
3	Rechtliche Gegebenheiten	11
3.1	Entwicklungszustand	11
3.2	Planerische Ausweisung / Bauleitplanung	11
3.3	Baugenehmigungen	11
3.4	Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	12
3.5	Unterhalt der Uferbefestigung der östlichen Güz	12
3.6	Abgeschlossenheitsbescheinigung	12
3.7	Denkmalschutz	12
3.8	Hochwasserlage	12
4	Baubeschreibung	13
4.1	Allgemein bautechnische Beschreibung	13
4.2	Innenausstattung	14
4.3	Sonstige bauliche Anlagen	14
4.4	Vermeintliches Zubehör	14
4.5	Außenanlagen	14
4.6	Energieausweis	14
5	Beurteilung	15
5.1	Grundstückszuschnitt	15
5.2	Besonnung/Belichtung	15
5.3	Immissionsbelastung	15
5.4	Allgemeine Wirtschaftsverhältnisse	15
5.5	Marktlage	15
5.6	Marktgängigkeit	15
6	Wertermittlung	16
6.1	Schema Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV	17
7	Bodenwert	18
7.1	Vorbemerkung	18
7.2	Vergleichswertverfahren	18
7.3	Wertrelevante Abweichungen	18
7.4	Ableitung Vergleichswert – 1. Durchgang	19
7.5	Ableitung Vergleichswert – 2. Durchgang	20
7.6	Bodenrichtwert	20
7.6.1	Wertanteil Erschließung	21
7.6.2	Wertrelevante Abweichungen	21
7.6.3	Anpassung Bodenrichtwert	21
7.7	Gewählter Bodenwertansatz	21
7.8	Anpassung Arrondierung	22
7.9	Anpassung Bodenwertansatz Arrondierung	22
7.10	Bodenwert Flst. 1737/4	22
8	Vergleichswertverfahren	23
8.1	Vorbemerkungen	23
9	Ertragswertverfahren	24
9.1	Vorbemerkungen	24

10 Sachwertverfahren	25
10.2 Zeitwert der Fertiggarage	25
10.3 Sachwert	25
11 Zusammenfassung	26
11.1 Verkehrswert (Marktwert)	27
11.2 Positives und Chancen vs. Negatives und Gefahren	27
12 Versicherung und Urheberrecht	28

Von diesem Gutachten wurden vier Ausfertigungen erstellt.
Das Gutachten umfasst 28 Seiten und 5 Anlagen mit 5 Seiten.

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht Kaufbeuren, Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen, gemäß Beschluss und Auftragschreiben AG Kaufbeuren K 33/22 vom 06.03.2023/08.03.2023.

Anmerkung | Die Beauftragung steht im Zusammenhang mit dem Verfahren AG Kaufbeuren K 8/21 (2) vom 08.03.2022. Im Rahmen der Ortsbesichtigung zu diesem Verfahren wurde mit den beteiligten anwesenden Parteien vereinbart, dass das Flurstück 1737/4 der Gemarkung Obergünzburg im Vorgriff ebenfalls mit besichtigt werden soll.

Dadurch erklärt sich, dass der Tag der Besichtigung und der Wertermittlungstichtag zeitlich vor dem Tag der Beauftragung durch das AG Kaufbeuren liegen.

Auftragsumfang

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB für das

Grundstück	Gemarkung	Flst.
An der Gutbrodstraße	Obergünzburg	1737/4

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

Verwendungszweck

Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag
(zugleich Qualitätsstichtag)

13.05.2022

Tag der Ortsbesichtigung

13.05.2022

Gemarkung

Obergünzburg

Flurstück und Beschrieb

Flst. Nr. 1737/4 An der Gutbrodstraße, Garage, Hofraum, Garten

Grundstücksgröße

73 m²

Nutzung / Mieter

Das Bewertungsgrundstück ist zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt.

Kurzbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück liegt im Süden von Obergünzburg, in einer Marktgemeinde im Städtedreieck Kaufbeuren-Kempton-Memmingen.

Es handelt sich um eine nicht selbständig bebaubare Fläche, die sich den angrenzenden Grundstücken zur Arrondierung anbietet.

Vermeintliches Zubehör

Vermeintliches wertrelevantes Zubehör wurde **nicht vorgefunden**.

1.1 Grundbuchangaben

Amtsgericht

Kaufbeuren

Grundbuch von

Obergünzburg

Blattstelle

2653

Flurstück / Kurzbeschreibung / Fläche

Lfd. Nr. 1-3) gelöscht

lfd. Nr. 4) Flst. 1737/4, An der Gutbrodstraße,
Garage, Hofraum, Garten 73 m²

lfd. Nr. 5) gelöscht

Lfd. Nr. 6-7) nicht Gegenstand der Wertermittlung

Lasten Abteilung II

lfd. Nr. 1) Forderung auf Bezahlung von monatlich einhundert Deutsche Mark oder wahlweise Lieferung von monatlich zwei fünfunddreißig Hundertstel Doppelzentner Weizen für ...; löschar mit Todesnachweis, eingetragen im Range nach Abt. III/1; gemäß Bewilligung vom 14.02.1963 und 16.05.1963 am 27.09.1963; umgeschrieben am 26.11.1986.

Anmerkung | Gemäß Auskunft der Antragstellerin ist die berechnigte natürliche Person zum Wertermittlungsstichtag bereits verstorben. Das Recht könnte damit gelöscht werden und es ergibt sich daraus **kein relevanter Werteeinfluss**.

lfd. Nr. 2-3) gelöscht

lfd. Nr. 4) nicht Gegenstand der Wertermittlung

lfd. Nr. 5) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Kaufbeuren, AZ: K 33/22); eingetragen am 20.10.2022.

Lasten Abteilung III

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

Grundbuchauszug vom

20.10.2022

1.2 Vorbemerkungen

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

Anlässlich des Ortstermins **war eine Besichtigung des Grundstücks möglich.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Grundlagen

Zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Beschluss/Auftragsschreiben AG Kaufbeuren K 33/22 vom 06.03.2023.
- Grundbuchauszug vom 20.10.2022

Vom Sachverständigen besorgte Unterlagen und Informationen

- Auskünfte der Kommunalverwaltung vom 14.04.2022, 09.06.2022, 13.06.2022, 21.09.2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 24.03.2022
- Altlastenauskunft Umweltamt vom 25.03.2022
- Amtlicher Lageplan Vermessungsamt Marktoberdorf vom 24.03.2022
- Auskünfte des Gutachterausschusses vom 17.06.2022
- Auskünfte zur Ortsbesichtigung am 13.05.2022

Ende der Recherchen am 20.10.2022.

1.4 Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

Kleiber

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

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, Beck-Texte

Mit den weiteren Inhalten:

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV
BauNutzungsverordnung – BauNVO

ImmoWertV (2021) 13. Auflage, Kleiber

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010,
Herausgegeben als Anhang der Sachwertrichtlinie (SW-RL)
vom 05.09.2012, BAnz AT 18.10.2012 B1

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

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Makrolage

Obergünzburg liegt Landkreis Ostallgäu und damit im Südosten des Regierungsbezirks Schwaben. Nachbarkreise sind im Norden der Landkreis Unterallgäu und der Landkreis Augsburg, im Osten die Landkreise Landsberg am Lech, Weilheim-Schongau und Garmisch-Partenkirchen, im Süden das österreichische Bundesland Tirol und im Westen der Landkreis Oberallgäu. Die kreisfreie Stadt Kaufbeuren ist allseitig vom Landkreis Ostallgäu umgeben.

Auf einer Landkreisfläche von 1.395 km² leben über 143.000 Einwohner (Dez. 2021), was eine Bevölkerungsdichte von 101 Einwohnern pro km² bedeutet. Im Landkreis gibt es insgesamt drei Städte (Marktobersdorf, Buchloe und Füssen), sieben Märkte, 26 Gemeinden und 10 Verwaltungsgemeinschaften.

Das Gebiet des Landkreises Ostallgäu umfasst im Süden die Alpen sowie dessen Vorland. Im Norden schließt sich die schwäbisch-bayerische Hochebene an. Das Voralpengebiet besitzt mehrere Seen, wovon der Forggensee, ein vom Lech durchflossener Stausee, der größte ist. Der Lech durchfließt das südöstliche Kreisgebiet. Im Westen durchzieht die Wertach, ein linker Nebenfluss des Lechs, den Landkreis Ostallgäu von Süden nach Norden.

Wichtige Straßenverbindungen stellen die Autobahnen A96 und A7, sowie die Bundesstraßen B12, B16, B17, B309, B310 und B472 dar. International agierende Speditionen und ein gutes Schienennetz mit relativ kurzen Taktzeiten in die Ballungsräume München und Augsburg sorgen für schnelle Beförderungen für Menschen und Waren. Die Flughäfen München, Stuttgart und Augsburg liegen jedoch etwas weiter entfernt.

Der Wirtschaftsstandort Ostallgäu wird heute durch eine spezialisierte und ausgewogene Branchenstruktur geprägt. Das verarbeitende Gewerbe, ein breites Spektrum an Dienstleistungen, Handwerk, Landwirtschaft und Tourismus bilden dabei das Fundament. Besondere Schwerpunkte liegen in den Bereichen Automobilindustrie, Elektrotechnik und Elektronik, Ernährung, Holz- und Forstwirtschaft, Maschinenbau, Mechatronik und Umwelttechnologie. Die Arbeitslosenquote im Landkreis liegt seit Jahren unterhalb des Landesdurchschnitts.

Die 2020 im Landkreisgebiet insgesamt 50.131 sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer lassen sich diesen Branchen zum Jahr 2020 wie folgt zuordnen¹:

Produzierendes Gewerbe	49,0 %
Handel und Verkehr	22,2 %
Dienstleistungen (öffentlich und privat)	27,8 %
Land- und Forstwirtschaft	1,0 %

Kaufkraftkennziffer² 101,6 (Ø Deutschland 100, Stand 2021)

Die Marktgemeinde Obergünzburg liegt im Westen des Landkreisgebiets Ostallgäu und hat ca. 6.414 Einwohner (Stand 12/2021), die auf einer Gemeindefläche von 46,69 km² leben. Die Lage mittig zwischen Kempten und Kaufbeuren macht Obergünzburg zu einem attraktiven Wohnort.

¹ Statistik Kommunal – Landkreis Ostallgäu 31.01.2022

² MB-Research, Kaufkraft 2022 in Deutschland

2.1.1 Mikrolage

Lage örtlich

Das Bewertungsobjekt liegt im Süden von Obergünzburg rund 500 m von der Ortsmitte entfernt.

Benachbarte Städte und Gemeinden von Obergünzburg sind im Osten Kaufbeuren (ca. 18 km) und Marktoberdorf (ca. 22 km), im Süden Kempten (ca. 18 km), im Westen Dietmannsried (ca. 13 km) und im Norden Memmingen (ca. 25 km).

Verkehrslage

Obergünzburg liegt rd. 10 km entfernt von der Anschlussstelle „Dietmannsried“ zur Autobahn A7 (Memmingen-Kempten). Weitere Fernverkehrsverbindungen sind durch die südlich von Obergünzburg verlaufende B12 gegeben.

Öffentliche Verkehrsmittel

Obergünzburg ist eingebunden in die Busliniennetze der „Regio Bus Bayern“ und der „Regionalbus Augsburg GmbH“. Die nächste Haltestelle liegt im Bereich des Marktplatzes, rd. 400 m entfernt.

Der nächste Anschluss an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG ergibt sich über den Bahnhof „Günzach“, rd. 3 km entfernt. Der nächstgelegene Bahnhof liegt in Kempten, jedoch ohne ICE-Anschluss.

Der internationale Flughafen München liegt rd. 140 km entfernt, der internationale Flughafen Stuttgart rd. 170 km. Der Flughafen Memmingen mit eingeschränkter Fluglinienanbindung liegt rd. 21 km entfernt.

Erreichbarkeit der Einrichtungen für den täglichen Bedarf

Ladenlokale für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Apotheken sind in Obergünzburg insbesondere in der Marktmittte vorhanden. Der nächste Supermarkt befindet sich in nur rd. 200 m Entfernung. Das nächstgelegene Einkaufszentrum liegt rd. 13 km entfernt in Kempten.

Kindergärten und Schulen

Der nächstgelegenen Kindergärten befindet sich im „Klosterweg“, rd. 200 m entfernt. Die Grund- und Mittelschule Obergünzburg sowie die Realschule Obergünzburg liegen rd. 1 km entfernt am „Nikolausberg“. Weiterführende Schulen gibt es vor allem in Kaufbeuren, Kempten und Marktoberdorf.

Umwelteinflüsse

Das Bewertungsobjekt befindet sich nahe einer der Hauptein- und -ausfallstraßen im Süden von Obergünzburg. Es liegen etwas überdurchschnittliche Immissionsbelastungen vor. Das Gebäude auf dem Nachbargrundstück Flst. 94 mildert die Einwirkungen etwas ab.

Wohnlage

Das Bewertungsgrundstück liegt im Süden von Obergünzburg. Die umgebende Bebauung weist überwiegend ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhausgrundstücke in offener Bauweise auf. Verschiedene Wohnlagenkarten³ weisen der Objektlage eine gute Wohnlage zu.

Insbesondere unter Berücksichtigung der gegebenen Umwelteinflüsse wird der Wertermittlung nach Abwägung eine **gute Wohnlage** zugrunde gelegt.

³ z. B. www.Wohnlagenkarte.de

2.2 Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit

Das Flurstück 1737/4 hat einen lang gestreckten, trapezartigen Zuschnitt.



Auszug aus dem Lageplan mit Kennzeichnung von Flst. 1737/4

Die Straßenfrontlänge zur „Gutbrodstraße“ im Westen beträgt ca. 3,50 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 21 m. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze folgt die Grundstücksgrenze dem Verlauf der unmittelbar angrenzenden „Östlichen Günz“.

Die Grundstückstopographie ist eben ausgebildet.

2.1 Bodenbeschaffenheit

2.1.1 Baugrund

Hinsichtlich der Qualität des Baugrundes ist nichts bekannt, da keine Bodenuntersuchungen durchgeführt wurden.

Aufgrund der Tatsache, dass bei Inaugenscheinnahme keine außergewöhnlichen Setzrisse an den baulichen Anlagen festgestellt wurden, welche auf den Baugrund zurückzuführen wären, können normale Gründungsverhältnisse unterstellt werden.

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

2.1.2 Altlasten / Bodenverunreinigungen

Aus der bekannten vergangenen und ausgeübten Nutzung lassen sich keine Bodenverunreinigungen folgern. Gemäß Anfrage beim Umweltamt liegt für das Flurstück Nr. 1737/4 der Gemarkung Obergünzburg keine Eintragung im Altlastenkataster vor.

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

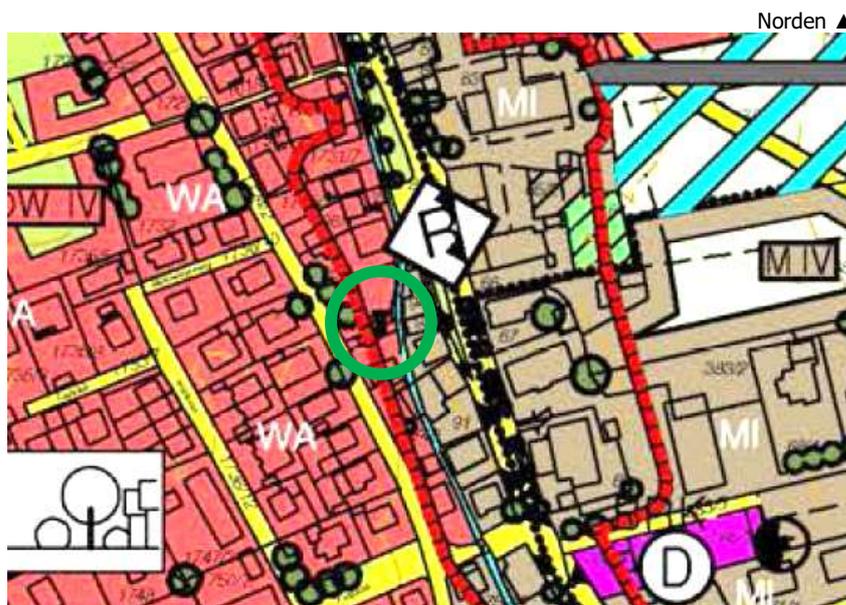
3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Entwicklungszustand

Das Flurstück 1737/4 der Gemarkung Obergünzburg ist ein voll erschlossenes Grundstück. Es handelt sich um **Baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV**.

3.2 Planerische Ausweisung / Bauleitplanung

Das Bewertungsgrundstück liegt laut Auskunft der Kommunalverwaltung im Einflussbereich eines nach **§ 34 BauGB gültigen Innenbereichs**.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Flst. 1737/4 (grün)

Zulässige Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet, in dem sich die Gutbrodstraße befindet, ist im Flächennutzungsplan als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** dargestellt.

"§ 4 BauNVO: Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbau, 5. Tankstellen."

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeit neuer Bauvorhaben richtet sich nach den Eigenarten der näheren baulichen Umgebung.

3.3 Baugenehmigungen

Von der Kommunalverwaltung wurden keine Bescheide zu Baugenehmigungen übermittelt.

3.4 Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt aus westlicher Richtung von der „Gutbrodstraße“.

Straßenoberflächen	Asphaltbelag
Gehweg Ostseite (ca. 60 cm)	Pflastersteinbelag mit Bordstein
Grundstreifen Westseite	Rasen und Baumanpflanzungen
Leitungen in der Straße (gem. Auskunft)	Strom
	Wasserver- und Wasserentsorgung
	Gas

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

erschließungsbeitragsfreier Zustand (ebf).

3.5 Unterhalt der Uferbefestigung der östlichen Günst

Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind die Anlieger für die Pflege und den Unterhalt der Uferböschung verantwortlich.

Die Herstellung der Uferbefestigung obliegt gemäß Auskunft der Kommune.

3.6 Abgeschlossenheitsbescheinigung

Für das Flst. 1737/4 der Gemarkung Kaufbeuren wurde keine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt. Das Grundstück besteht aus einer Einheit.

3.7 Denkmalschutz

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

Der Denkmalschutz kann sich insbesondere auf den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen auswirken. Es besteht **kein Denkmalschutz**⁴.

3.8 Hochwasserlage

Gemäß dem Umweltatlas⁵ „Naturgefahren“ befindet sich das Bewertungsgrundstück außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Demnach liegt keine Hochwasserlage vor. Auch das Wasserwirtschaftsamt Kempfen hat auf Anfrage bestätigt, dass **keine Hochwasserlage** besteht.

⁴ <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas>

⁵ <https://www.umweltatlas.bayern.de>

4 Baubeschreibung

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

4.1 Allgemein bautechnische Beschreibung



Ansicht Fertiggarage

Art des Gebäudes

Garage

Größe

Länge ca. 5,60 m
Breite ca. 2,80 m
Höhe ca. 2,20 m

Geschosse

Erdgeschoss (EG)

Baujahr gemäß Auskunft

unbekannt

Modernisierungen

keine

Konstruktionsart

Fertigbauweise

Fundamente

Streifen- und ggfs. Einzelfundamente aus Beton (lt. Plan)

Außenwände

Art der Ausführung geschlossene Fassade
Oberflächen/Farben Betonoberfläche mit weißem Anstrich

Dach

Art der Ausführung Flachdach
Konstruktion Fertigteil-Beton
Dachhaut n. b. (vermutlich Dachpappe)

Toranlage

Art der Ausführung manuelle Schwingtoranlage aus Metall
Oberflächen Rahmen Metall mit heller Lackierung
Einbausituation Ostseite mit Schwelle zum Garagenhof

Ausstattung
Heizung / Warmwasser

Das Gebäude ist nicht beheizt.

Sanitärinstallation und -ausstattung

Das Gebäude hat keine Sanitärausstattung.

Elektroinstallation und -ausstattung

Das Gebäude hat keinen Stromanschluss.

4.2 Innenausstattung

Boden
Wände
Decken

Betonboden
Betonoberfläche
Betonoberfläche

Standard | **einfach**

4.3 Sonstige bauliche Anlagen

Wertrelevante sonstige bauliche Anlagen sind **nicht vorhanden**.

4.4 Vermeintliches Zubehör

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

Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden. Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil (BGB § 93) einer Sache (Urteil BFH DB 71, 656) sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist (Urteil BGH NJW-RR 90). Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

Wertrelevantes vermeintliches Zubehör ist **nicht vorhanden**.

4.5 Außenanlagen

Die Freiflächen sind wie folgt ausgestaltet:

- Einfriedungen West	keine
- Grundstücksfläche	Wiesen/Rasen mit diversen Büschen und einigen Laubbäumen

Standard | **einfach**

4.6 Energieausweis

Die Garage ist **unbeheizt**.

5 Beurteilung

5.1 Grundstückszuschnitt

Der Grundstückszuschnitt und die Größe verhindern eine eigenständige bauliche Nutzung. Lediglich untergeordnete Bebauungen sind möglich, wie mit dem Bestand (Garagengebäude).

Das Grundstück stellt aber eine sinnvolle Arrondierung für benachbarte Grundstücke dar.

5.2 Besonnung/Belichtung

Die Belichtung des Grundstücks ist weitgehend ungehindert möglich.

5.3 Immissionsbelastung

Insgesamt liegen durchschnittliche Immissionsbelastungen in Form von Durchgangsverkehr der Straße „Oberer Markt“ vor. Die teilweise zwischenliegende Bebauung schirmt die Immissionen etwas ab. Die Gutbrodstraße selbst ist eine ruhige Straße.

5.4 Allgemeine Wirtschaftsverhältnisse

Allgemeine Wirtschaftslage

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

Verhältnisse am Kapitalmarkt

Seit der Finanzkrise 2008/2009 hat sich der Kapitalmarkt erholt. Aufgrund der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank ergibt sich ein günstiges Zinsniveau. Zum Wertermittlungstichtag liegen die Bauzinsen mit zehnjähriger Zinsbindung bei rund 2 % bei allerdings dynamisch ansteigender Tendenz.

Wirtschaftliche und demographische Entwicklung

Obergünzburg weist in den letzten Jahren eine moderat wachsende demographische Entwicklung auf. Die Marktgemeinde wird unter „Wegweiser-kommune“ als Typ 4 (stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen) eingestuft⁶.

5.5 Marktlage

Der Immobilienmarkt Obergünzburg wird durch individuelle Wohnhausgrundstücke dominiert. Die allgemeine Lage am regionalen Immobilienmarkt weist in den letzten Jahren kontinuierlich steigende Kaufpreise auf.

Gutachterausschuss

Die Preisentwicklung für individuelle Wohnhausgrundstücke im Landkreis Ostallgäu weist für die letzten Jahre eine kontinuierliche Preissteigerung auf. Obergünzburg weist im Landkreisvergleich relativ wenige Kauffälle für Wohnbauflächen auf.

5.6 Marktgängigkeit

Der vorrangige Interessentenkreis wird sich nach Einschätzung vorrangig aus den Eigentümern der Nachbargrundstücke rekrutieren (Arrondierung). Zum Wertermittlungstichtag ist nach Einschätzung mit einer **mäßigen bis durchschnittlichen Marktgängigkeit** und damit verbunden mit einem durchschnittlich langen Vermarktungszeitraum zu rechnen.

⁶ <http://www.wegweiser-kommune.de>

6 Wertermittlung

1. Bodenwert

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

Die ImmoWertV beschreibt grundsätzlich drei Wertermittlungsverfahren:

2. Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

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

3. Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

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

4. Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

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

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

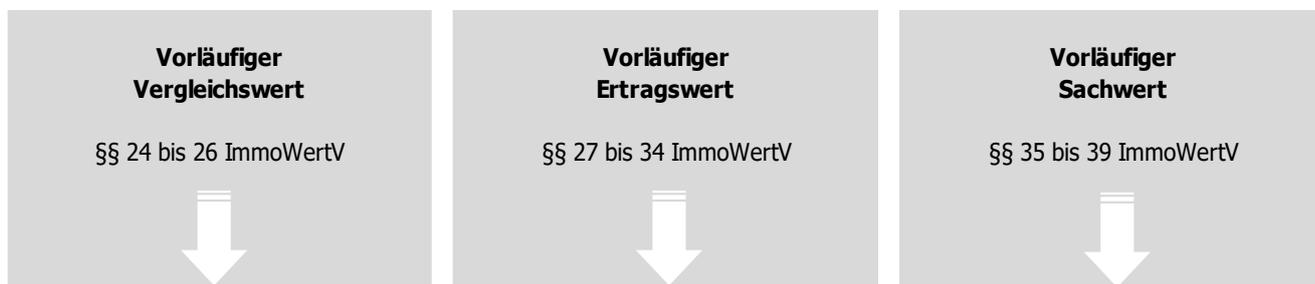
5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

6.1 Schema Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV



Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf den Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

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



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

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

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



bei Anwendung mehrerer Wertermittlungsverfahren

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



7 Bodenwert

7.1 Vorbemerkung

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

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

7.2 Vergleichswertverfahren

Der Gutachterausschuss konnte auf Anfrage **acht Vergleichspreise aus den letzten zwei Jahren** zur Verfügung stellen. Die Vergleichswerte werden aus datenschutzgründen anonymisiert wiedergegeben:

Nr.	Gem.	Größe	Kaufpreis	Zeitpunkt
Bew.- Grundst.	Obergünzburg Flst. 1737/4	73 m ²		Mai 22
1	Obergünzburg	768 m ²	120 €/m ²	Jul 20
2	Obergünzburg	523 m ²	208 €/m ²	Dez 20
3	Obergünzburg	543 m ²	208 €/m ²	Dez 20
4	Obergünzburg	531 m ²	220 €/m ²	Nov 20
5	Obergünzburg	532 m ²	220 €/m ²	Nov 20
6	Obergünzburg	518 m ²	208 €/m ²	Jan 21
7	Obergünzburg	499 m ²	208 €/m ²	Feb 21
8	Obergünzburg	461 m ²	208 €/m ²	Mrz 21

7.3 Wertrelevante Abweichungen

Zeitliche Entwicklung

Mit Ausnahme von Vergleichswert 1 weisen die übrigen Vergleichswerte im Zeitverlauf kaum Schwankungen auf. Es erfolgt

keine Bodenwertanpassung.

Lage

Das Flurstück 1737/4 weist im Vergleich zu den Vergleichsgrundstücken Nr. 2 bis 8 eine fast gleichwertige Lageeigenschaft auf.

Die Vergleichsgrundstücke liegen jedoch in ruhigen Neubaugebieten (anderes, hochwertigeres Bodenrichtwertgebiet), teilweise auch am Ortsrand. Im Gegensatz unterliegt das Bewertungsgrundstück leichten Lärmimmissionen. Es wurden folgende Lagen berücksichtigt:

Lage

- g gleiche Lage
- b bessere Lage
- db deutlich bessere Lage

Auf Basis der Wertunterschiede in den Bodenrichtwertzonen werden folgende Anpassungen vorgenommen:

Bew.- Grundst.	Obergünzburg Flst. 1737/4	73 m ²				
1	Obergünzburg	768 m ²	b	Ortsrandlage	1,00	
2	Obergünzburg	523 m ²	db	Neubaugebiet	0,95	
3	Obergünzburg	543 m ²	db	Neubaugebiet	0,95	
4	Obergünzburg	531 m ²	db	Neubaugebiet	0,95	
5	Obergünzburg	532 m ²	db	Neubaugebiet	0,95	
6	Obergünzburg	518 m ²	db	Neubaugebiet	0,95	
7	Obergünzburg	499 m ²	db	Neubaugebiet	0,95	
8	Obergünzburg	461 m ²	db	Neubaugebiet	0,95	

7.4 Ableitung Vergleichswert – 1. Durchgang

Nr.	Gem.	Größe	Kaufpreis	Zeitpunkt	Lage	Begründung	Lage-abweichender faktor	angepasster Vergleichswert
Bew.- Grundst.	Obergünzburg Flst. 1737/4	73 m ²		Mai 22				
1	Obergünzburg	768 m ²	120 €/m ²	Jul 20	b	Ortsrandlage	1,00	120 €/m ²
2	Obergünzburg	523 m ²	208 €/m ²	Dez 20	db	Neubaugebiet	0,95	198 €/m ²
3	Obergünzburg	543 m ²	208 €/m ²	Dez 20	db	Neubaugebiet	0,95	198 €/m ²
4	Obergünzburg	531 m ²	220 €/m ²	Nov 20	db	Neubaugebiet	0,95	209 €/m ²
5	Obergünzburg	532 m ²	220 €/m ²	Nov 20	db	Neubaugebiet	0,95	209 €/m ²
6	Obergünzburg	518 m ²	208 €/m ²	Jan 21	db	Neubaugebiet	0,95	198 €/m ²
7	Obergünzburg	499 m ²	208 €/m ²	Feb 21	db	Neubaugebiet	0,95	198 €/m ²
8	Obergünzburg	461 m ²	208 €/m ²	Mrz 21	db	Neubaugebiet	0,95	198 €/m ²
Mittelwert		547 m ²	200 €/m ²					191 €/m ²
Median		532 m ²	214 €/m ²					198 €/m ²
Standardabweichung			29 €/m ² (Sigma)					
Variationskoeffizient			15,24%					
<u>Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel)</u>					<u>Lage</u>			
Unterer Grenzwert			133 €/m ²		g	gleiche Lage		
Oberer Grenzwert			249 €/m ²		b	bessere Lage		
					db	deutlich bessere Lage		

Der Vergleichswert 1 (120 €/m²) liegt unterhalb des unteren Grenzwerts von 133 €/m² und wird aussortiert. Es erfolgt ein 2. Durchgang.

7.5 Ableitung Vergleichswert – 2. Durchgang

Nr.	Gem.	Größe	Kaufpreis	Zeitpunkt	Lage	Begründung	Lage-abweichender faktor	angepasster Vergleichswert
Bew.- Grundst.	Obergünzburg Flst. 1737/4	73 m ²		Mai 22				
1	Obergünzburg	768 m ²	Aussortiert					
2	Obergünzburg	523 m ²	208 €/m ²	Dez 20	db	Neubaugebiet	0,95	198 €/m ²
3	Obergünzburg	543 m ²	208 €/m ²	Dez 20	db	Neubaugebiet	0,95	198 €/m ²
4	Obergünzburg	531 m ²	220 €/m ²	Nov 20	db	Neubaugebiet	0,95	209 €/m ²
5	Obergünzburg	532 m ²	220 €/m ²	Nov 20	db	Neubaugebiet	0,95	209 €/m ²
6	Obergünzburg	518 m ²	208 €/m ²	Jan 21	db	Neubaugebiet	0,95	198 €/m ²
7	Obergünzburg	499 m ²	208 €/m ²	Feb 21	db	Neubaugebiet	0,95	198 €/m ²
8	Obergünzburg	461 m ²	208 €/m ²	Mrz 21	db	Neubaugebiet	0,95	198 €/m ²
Mittelwert		547 m ²	211 €/m ²					201 €/m ²
Median		532 m ²	220 €/m ²					198 €/m ²
Standardabweichung			5 €/m ² (Sigma)					
Variationskoeffizient			2,49%					
<u>Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel)</u>					<u>Lage</u>			
Unterer Grenzwert			191 €/m ²			g	gleiche Lage	
Oberer Grenzwert			211 €/m ²			b	bessere Lage	
						db	deutlich bessere Lage	

7.6 Bodenrichtwert

Vergleichswert (Mittelwert) 201 €/m²

Neben dem Vergleichswertverfahren kann der Bodenwert auch, wie bereits unter Ziffer 7.1 beschrieben, durch Bodenrichtwerte ermittelt werden. Der Gutachterausschuss hat für den Stichtag 01.01.2022 Bodenrichtwerte verabschiedet, welche für den Wertermittlungsstichtag relevant sind.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Lagekennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

7.6.1 Wertanteil Erschließung

Das Bewertungsobjekt liegt in der Bodenrichtwertzone 154100. Der Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreie (ebf) gemischt genutzte Grundstücke beträgt pauschal zum 01.01.2022:

150 €/m².

Direkt angrenzend an das Bewertungsgrundstück befindet sich die Bodenrichtwertzone 154103. Der Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreie (ebf) Wohnbaugrundstücke beträgt pauschal zum 01.01.2022:

200 €/m².

7.6.2 Wertrelevante Abweichungen

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

Zeitliche Entwicklung

Der Bodenrichtwert gilt für den 01.01.2022 und ist damit zum Wertermittlungsstichtag gerade einmal wenige Monate alt und noch sehr aktuell. Eine gesicherte Entwicklung seit Feststellung des Bodenrichtwerts ist nach so kurzer Zeit nicht zweifelsfrei möglich. Es erfolgt

keine Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung.

Lage

Das Flurstück 1737/4 weist im Vergleich zum durchschnittlichen Grundstück des Bodenrichtwertgebiets in der Gesamtbetrachtung eine etwas bessere Lagequalität auf. Die deutet auch die direkte Nachbarschaftslage zu der westlich angrenzenden Bodenrichtwertzone an. Im Vergleich zum Bodenrichtwert erfolgt daher nach Abwägung

eine Lageanpassung von 25 %.

7.6.3 Anpassung Bodenrichtwert

Bodenrichtwert zum 01.01.2022	=	150,00 €/m ²
Anpassung Bodenwertentwicklung	0,00%	= 0,00 €/m ²
Zwischenwert		150,00 €/m ²
Werteinfluss Lage	25,00%	= 37,50 €/m ²
Zwischenwert II		187,50 €/m ²

Angepasster Bodenrichtwert rd. 188 €/m²

7.7 Gewählter Bodenwertansatz

Der die den Vergleichswerten und dem Bodenrichtwert abgeleitete Bodenwertansätze weichen nur geringfügig voneinander ab:

Bodenwert auf Basis des Vergleichswerts	201 €/m ²
Bodenwert auf Basis des Bodenrichtwerts	188 €/m ²

Der Bodenrichtwert ist zum Wertermittlungsstichtag erst wenige Monate alt und wurde in Abwägung auch unter Einbeziehung benachbarter Bodenrichtwertzonen abgeleitet. Mehrheitlich stammen die Vergleichswerte auch aus benachbarten BRW-Zonen. Aus diesem Grund wird der Bodenwertansatz auf Basis des Bodenrichtwerts zum Ansatz gebracht.

7.8 Anpassung Arrondierung

Anpassung für Arrondierung

Laut Angaben der Fachliteratur⁷ werden für Arrondierungsflächen, die die Bebaubarkeit des übernehmenden Flurstücks erweitern, Preise gezahlt, die sich durchschnittlich in einer Größenordnung von 85 % (Spanne 55 bis 115 % bzw. 75 % bis 125 %) des Bodenrichtwerts bewegen, abhängig davon, wie gewichtig der Erwerb für den Eigentümer des benachbarten Grundstücks ist.

Im vorliegenden Bewertungsfall kommen vor allem drei Flurstücke zur Arrondierung bzw. zur Erweiterung der Nutzbarkeit in Frage:

1. Flst. 1737 (nördlich)
Das Flst. ist relativ groß. Die Arrondierung mit dem Bewertungsgrundstück führt nach Einschätzung zu einer leichten bis signifikanten Verbesserung Nutzbarkeit, je nach geplanter Grundstücksbebauung
2. Flst. 1737/3 (südlich)
Das Flst. ist ausreichend groß. Die Arrondierung mit dem Bewertungsgrundstück führt aber zu einer durchaus signifikanten Verbesserung der Nutzbarkeit.
3. Flst. 93 (westlich)
Das Flurstück liegt zwar auf der anderen, östlichen Bachseite und stellt damit kein klassisches Grundstück zur Arrondierung dar. Über eine Stegverbindung wäre eine Anbindung möglich und eine signifikante Erweiterung der Nutzbarkeit gegeben, da das Flst. 93 keinen Platz für eine eigene Garage hat.

Eine genaue Berechnung oder Ermittlung des Wertansatzes ist nicht möglich. Nach Abwägung erfolgt ein

Wertansatz von 85 % (-15 %) des angepassten Bodenrichtwerts.

7.9 Anpassung Bodenwertansatz Arrondierung

Lageangepasster Bodenrichtwert		188,00 €/m ²
Werteinfluss Arrondierung	-15,00%	-28,20 €/m ²
angepasster Bodenwert		= 159,80 €/m ²

Angepasster Bodenrichtwert rd. 160 €/m²

7.10 Bodenwert Flst. 1737/4

Flst. Nr. 1737/4	73 m ²	x	160 €/m ²	=	11.680 €
Bodenwert			rd.		11.700 €

⁷ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, Seite 1519 ff.

8 Vergleichswertverfahren

8.1 Vorbemerkungen

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

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

Das Vergleichswertverfahren wurde bereits im Rahmen der Bodenwertermittlung zur Anwendung gebracht. Das Grundstück ist ansonsten unbebaut und das **Vergleichswertverfahren kommt nicht zur Anwendung.**

9 Ertragswertverfahren

9.1 Vorbemerkungen

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV geregelt.

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

Mögliche Mieterträge aus der vorhandenen Garage stehen in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zum Bodenwert. Das **Ertragswertverfahren kommt nicht zur Anwendung.**

10 Sachwertverfahren

10.1 Vorbemerkung

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

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

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

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

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

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

10.2 Zeitwert der Fertiggarage

Die Garage ist nach äußerem Anschein am Ende ihrer Nutzungsdauer angelangt, weshalb auf eine umfangreiche Sachwertermittlung verzichtet wird.

Bezüglich des Zeitwerts der Fertiggarage wurden Recherchen bei Onlinebörsen vorgenommen (z. B. ebay-kleinanzeigen.de). Die Fertiggaragen wurden praktisch durchwegs zur Selbstabholung angeboten. Dementsprechend niedrig waren die Angebotspreise.

Für die Fertiggarage wurde ermittelt ein

Zeitwert in Höhe von pauschal rd. 150 €.

10.3 Sachwert

Bodenwert				11.700 €
Zeitwert Fertiggarage	pauschal	=		150 €
Summe		=		11.850 €
Sachwert				rd. 12.000 €

11 Zusammenfassung

Für die zu begutachtenden Objekte ist gemäß bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

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

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

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

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt ist **ausschlaggebend der Bodenwert**, da es unbebaut ist.

11.1 Verkehrswert (Marktwert)

Für das Bewertungsgrundstück

- bestehend aus dem Flst. 1737/4 der Gemarkung Obergünzburg, An der Gutbrodstraße in 87634 Obergünzburg
- eingetragen im Grundbuch von Obergünzburg, Blattstelle 2653 unter der lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses,

wird der **Verkehrswert (Marktwert)** zum Wertermittlungsstichtag in Anlehnung an den Sachwert (Bodenwert zzgl. pauschalem Zeitwert der Fertiggarage) festgestellt mit

12.000 €

(in Worten | zwölftausend Euro).

11.2 Positives und Chancen vs. Negatives und Gefahren

Positive Gesichtspunkte und Chancen	Negative Gesichtspunkte und Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Arrondierungsgrundstück gut für Nachbargrundstücke geeignet - Bachlauf fast direkt am Grundstück angrenzend 	<ul style="list-style-type: none"> - leicht überdurchschnittliche Immissionsbelastungen durch Straßenverkehr

12 Versicherung und Urheberrecht

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

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

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

Kaufbeuren, 06.05.2023

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

Inhaltsverzeichnis Anlagen

1	Fotodokumentation	1
2	Auszug aus der Regionalkarte	2
3	Auszug aus der Umgebungskarte	3
4	Auszug aus der Ortskarte	4
5	Auszug aus dem Katasterkartenwerk	5

Westansicht des Bewertungsgrundstücks mit einer Fertiggarage

Der hier angebaute provisorische Carport befindet sich überwiegend auf dem nördlichen Nachbargrundstück Flst. 1737 und wurde nicht als Bestandteil des Bewertungsgrundstücks gewertet.



Südansicht der Fertiggarage

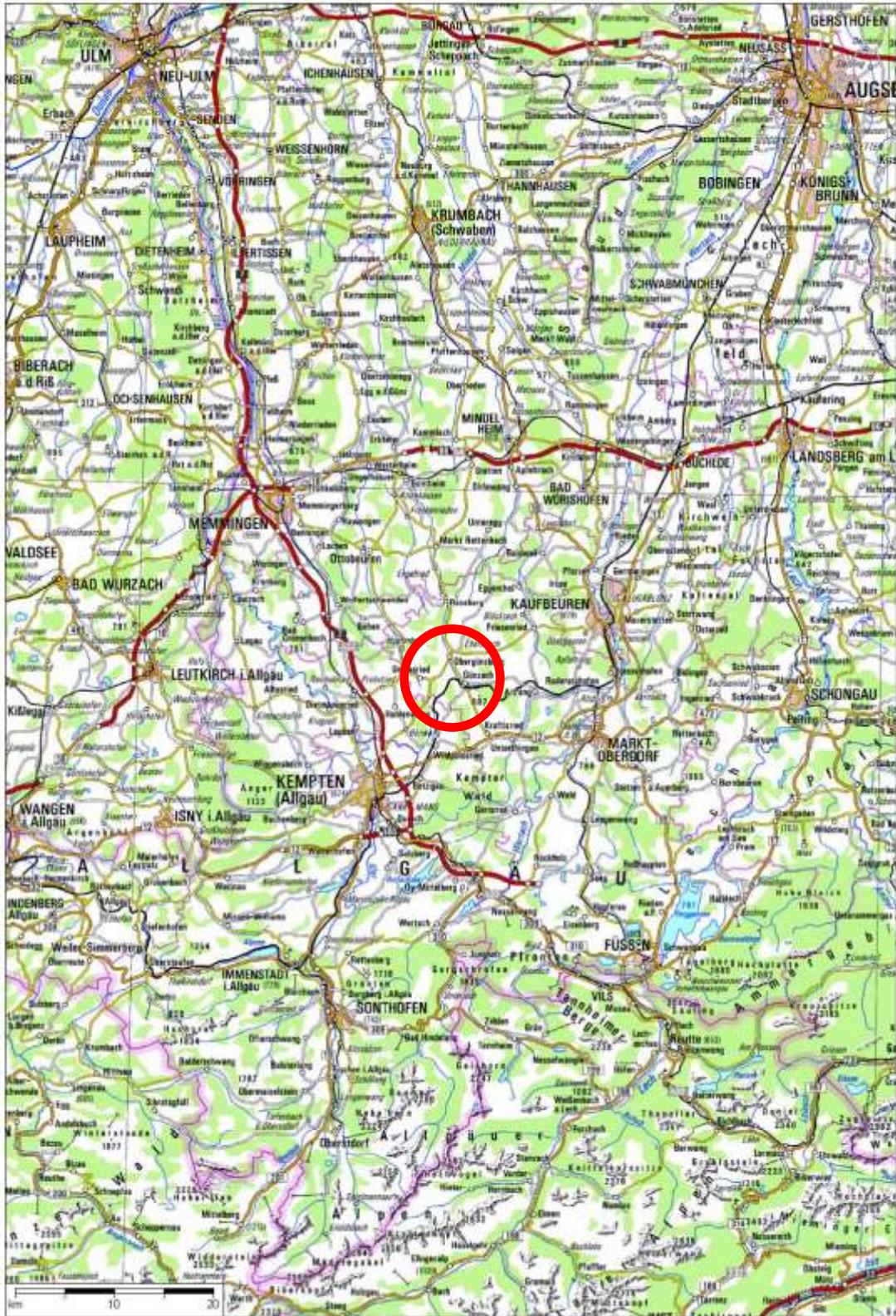


Innenraum der Garage



1 Fotodokumentation

Norden ▲



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2007
Seite 1 von 1

2 Auszug aus der Regionalkarte

Norden ▲



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2007
Seite 1 von 1

3 Auszug aus der Umgebungskarte

Norden ▲



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern; Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2007
Seite 1 von 1

4 Auszug aus der Ortskarte

Norden ▲



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Marktoberdorf
Kurfürstenstraße 19
87616 Marktoberdorf

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

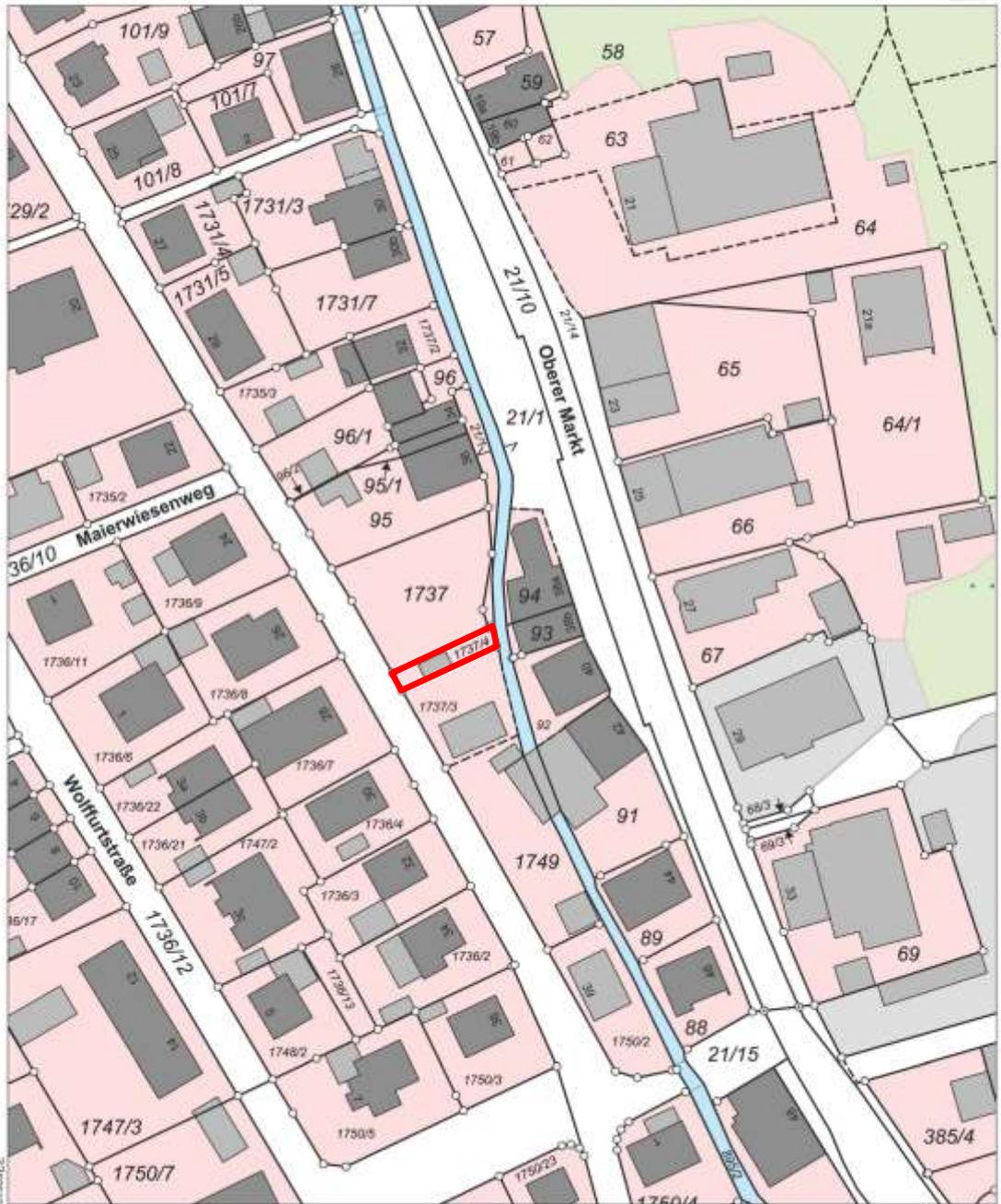
Erstellt am 24.03.2022

Flurstück: 94

Gemarkung: Obergünzburg

Obergünzburg

Landkreis: Ostallgäu
Bezirk: Schwaben



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

5 Auszug aus dem Katasterkartenwerk