



VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Chartered Surveyor MRICS

D-86899 Landsberg am Lech
Tel. +49-(0)8191-9216-13
e-mail

Ignaz-Kögler-Straße 2
Fax +49-(0)8191-9216-14
wg.zieger@t-online.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

| | |
|--|----------------------------------|
| Gericht | Amtsgericht Kempten |
| Geschäfts-Nr. | K 33/23 |
| Verfahren | Zwangsversteigerungsverfahren |
| Wertermittlungsobjekt | |
| Adresse: | 87509 Immenstadt, Am Riedtobel 3 |
| Mit einer Doppelhaushälfte bebautes Grundstück, Flurstück 52/44, Gemarkung Stein i. Allgäu | |
| Wertermittlungs- Qualitätsstichtag | 30.04.2024 |
| Verkehrswert | 765.000 € |
| Gutachtennr. 090424 | Ausfertigungsdatum 12.05.2024 |



INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-------|--|----------|
| 1. | VORBEMERKUNGEN | Seite 3 |
| 2. | BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS | Seite 5 |
| 2.1 | Lagemerkmale | Seite 5 |
| 2.2 | Grundstück | Seite 6 |
| 2.3 | Bebauung | Seite 7 |
| 2.4 | Sonstige rechtliche Belange | Seite 9 |
| 2.5 | Flächengrundlagen | Seite 10 |
| 2.6 | Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage | Seite 11 |
| 3. | BEWERTUNG | Seite 12 |
| 3.1 | Verfahrenswahl | Seite 12 |
| 3.2 | Sachwertverfahren | Seite 14 |
| 3.2.1 | Allgemeine Vorgehensweise bei diesem Verfahren | Seite 14 |
| 3.2.2 | Ermittlung des Bodenwerts | Seite 15 |
| 3.2.3 | Der Sachwert | Seite 16 |
| 3.2.4 | Weitere Erläuterungen und Begründungen zu den Einzelansätzen | Seite 16 |
| 3.3 | Ertragswertverfahren | Seite 19 |
| 4. | ERGEBNIS | Seite 22 |

ANLAGEN Übersichts- und Baupläne | Flächen- und Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 32 Seiten, davon 9 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

| | |
|---|--|
| Auftraggeber | Amtsgericht Kempten (Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren), Residenzplatz 4 - 6, 87435 Kempten |
| Gerichtsaktenzeichen | K 33/23 (Beschluss vom 13.02.2024) |
| Wertermittlungsobjekt | Adresse 87509 Immenstadt, Am Riedtobel 3 Nutzung Doppelhaushälfte Grundbuch Amtsgericht Kempten Grundbuch von Stein Blatt 1183 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 5: Flurstück 52/44 |
| Zweck der Wertermittlung | Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteige- rungsverfahrens |
| Ortsbesichtigung | 09.04.2024 und 30.04.2024 durch den Verfasser des Gutachtens, wo- bei das Objekt nur von außen eingesehen werden konnte; insbeson- dere eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. |
| Wertermittlungs- Qualitätsstichtag¹ | 30.04.2024 |
| Unterlagen vom Auftraggeber | Beschluss des Amtsgerichts Grundbuchauszug vom 19.09.2023 |
| Sonstige Recherchen durch den Verfasser des Gutachtens | Stadt Immenstadt i. Allgäu (Bauplanungsrecht, Baugenehmigungsun- terlagen, Erschließung) Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Oberallgäu (immobilienspezifische Daten) Landratsamt Oberallgäu (Altlastenanfrage) Amt für Digitalisie- rung, Breitband und Vermessung, Immenstadt i. Allgäu (Liegen- schaftskataster und Lagepläne) Einschlägige Immobiliendienste Eigene örtliche Aufzeichnungen |
| Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur (jeweils aktueller Stand) | Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Bauges- etzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Wertermitt- lungsliteratur (vgl. Angaben und Fußnoten im Gutachten) |

¹ Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV.

Besondere Hinweise

Das Bewertungsobjekt wird hinsichtlich Lage, rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenschaften und sonstiger Beschaffenheit nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der erforderlichen Daten und eine Wertermittlung i.S. einer sachgerechten Schätzung notwendig und insbesondere aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung möglich ist. Die Bewertung erfolgt deshalb im Wesentlichen auf Basis amtlich generierbarer Unterlagen, Erfahrungssätzen, des äußeren Eindrucks und Rückschlüssen aus der Ortsbesichtigung. Weitergehende Angaben von Verfahrensbeteiligten lagen nicht vor. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass Prüfungen der Funktion und Vollständigkeit der Haustechnik und Ausstattung, Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, auf versteckte Mängel sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien bei der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt, Hohlräume und verdeckte Bauteile nicht gesichtet wurden. Es wird diesbezüglich ein Zustand unterstellt, der dem sonstigen, in Augenschein genommenen Allgemeinzustand der baulichen Anlagen entspricht. Instandhaltungstau und sonstige Bauschäden konnten natürlich auch nur soweit aufgenommen werden, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich vom öffentlichen Raum aus erkennbar waren und die Wertigkeit des Objekts wesentlich beeinflussen, wobei es sich im Gutachten um keine abschließende Auflistung und um kein Bauschadensgutachten handelt. Ein weiterer Detaillierungsgrad kann nur über die Einschaltung eines Sonderfachmanns seitens des Gerichts erreicht werden. Weiterhin wurden keine bautechnischen Untersuchungen z.B. hinsichtlich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz durchgeführt. Genehmigungsrechtlich wird, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und deren Nutzung unterstellt. Die grundrissliche Konzeption und die Flächen wurden den amtlicherseits generierbaren Planunterlagen i.V. mit dem üblicherweise sehr maßgenauen Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk entnommen und auf Plausibilität geprüft. Ein Aufmaß wurde natürlich nicht erstellt. Abweichungen zu den tatsächlichen Maßen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Sollte eine höhere Genauigkeit gefordert werden, müsste ein Aufmaß von einem externen Fachmann erstellt werden. Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug entnommen und wird als korrekt unterstellt. Der Wert beweglicher Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, wird, soweit vorhanden, gesondert erfasst und frei geschätzt und ist im Verkehrswert nicht enthalten.

2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS

2.1 Lagemerkmale

Makrolage

Das Grundstück liegt in Immenstadt, einer im südlichen Bereich des Landkreises Oberallgäu (Regierungsbezirk Schwaben) landschaftlich attraktiv am Rande der Allgäuer Alpen gelegenen, landesplanerisch als Mittelzentrum geführten Stadt (mit 7 Gemarkungen und 39 Gemeindeteilen). Die Einwohnerzahl kann mit ca. 14.300 (mit leicht steigender Tendenz) und die mittlere Höhenlage mit 729 m ü.NN angegeben werden. Weiterhin liegt die Stadt verkehrsgünstig im Schnittpunkt der B 308 (Bad Hindelang-Immenstadt-Lindau), der B 19 (Kempten-Oberstdorf) und der Staatsstraße 2006. Zur nächsten Auffahrt auf die A 7 (Ulm-Füssen) sind es ca. 20 km. Immenstadt besitzt einen Knotenbahnhof der Fernverkehrsstrecke Kempten-Oberstdorf und Kempten-Lindau. Der Airport Allgäu Memmingen liegt ca. 65 km, das Oberzentrum Kempten ca. 20 km und die Kreisstadt Sonthofen ca. 10 km entfernt. Nach dem aktuellen prognos-Zukunftsatlas befindet sich die Stadt in einer Region mit ausgeglichenen Zukunftschancen.

Mikrolage

Integrierte Ortslage im ca. 2 km nördlich des Stadtzentrums gelegenen, z.T. noch dörflich geprägten Ortsteil Stein i. Allgäu mit guter Anbindung an die B 19.

Umgebung

Individueller Wohnungsbau in der Art von Einfamilien- und Doppelhäusern, durchmischt mit kleinen Mehrfamilienhäusern, sehr unterschiedlichen Baujahrs, und errichtet in offener, durchschnittlich zweigeschossiger Bauweise.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

In Stein werden außer vorschulischen und schulischen Einrichtungen der Grundversorgung und einer großen Hotelanlage, die sich in kurzer, fußläufiger Entfernung zum Bewertungsgrundstück befinden, keine weiteren, wesentlichen infrastrukturellen Einrichtungen angeboten. Aufgrund der geringen Entfernung zur Innenstadt von Immenstadt sind aber Geschäfte des täglichen und periodischen Bedarfs und Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Eine Bushaltestelle liegt ca. 100 m entfernt. Die wesentlichen Verwaltungseinrichtungen werden in der Kreisstadt Sonthofen angeboten, ebenfalls in ca. 10 Fahrminuten erreichbar.

2.2 Grundstück

| | |
|------------------------------|--|
| GrundstücksgroÙe | 376 m ² . |
| Gestalt Topographie | Es handelt sich um ein rechteckähnliches Grundstück, das von Nordwesten nach Südosten nahezu zwei Geschosse abfällt. |
| Bodenbeschaffenheit | Diese wurde nicht durch besondere Untersuchungen geprüft. Da bei der Ortsbesichtigung bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung keine außergewöhnlichen Zustandsmerkmale des Grund und Bodens und keine Verdachtsmomente zu Altlasten angetroffen wurden und das Grundstück auch nicht im Altlastenkataster des Landkreises vermerkt ist, werden der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Hochwassergefahren, Georisiken und Bodendenkmäler sind nicht bekannt ¹ . |
| Erschließung | Diese erfolgt nordwestlich über die öffentlich-rechtlich als Ortsstraße gewidmete, als Tempo-30-Zone verkehrsberuhigte, asphaltierte und ansonsten ortsüblich ausgebaute Verkehrsfläche „Am Riedtobel“. Es handelt sich um eine Sackstraße. Parken im öffentlichen Raum ist nicht möglich, da die Straße maximal eine Breite von ca. 5 m besitzt. Weiterhin ist das Grundstück mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom) an das öffentliche Netz angeschlossen. Erdgas liegt in der Straße. Lt. Angabe der Stadt Immenstadt kann die Straße als erstmalig hergestellt und abgerechnet eingestuft werden. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind nicht bekannt. Insofern wird der Bewertung der erschließungsbeitragsfreie Zustand zugrunde gelegt. |

Bauplanungsrecht und Entwicklungsstufe

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan ist es als W (Wohnbaufläche) dargestellt. Da es aber dem Zusammenhang bebauter Ortsteile zugeordnet werden kann, richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Innenbereich). Danach sind Bauvorhaben zulässig, so sie sich, vereinfacht ausgedrückt, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Aufgrund der Lage im Innenbereich und einer gesicherten Erschließung handelt es sich nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV um baureifes Land.

¹ Vgl. Internetplattform BayernAtlasPlus.

2.3 Bebauung¹

| | |
|--------------------------------|---|
| Nutzung | Das Grundstück ist mit der nordöstlichen Hälfte eines Doppelhauses bebaut, das sich als Gebäude mit Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG) und ausgebautem Dachgeschoss (DG) darstellt, wobei das UG aufgrund der Hangsituation und auch das DG aufgrund eines südostseitig angesetzten, großflächigen Zwerchgiebels nahezu als übliche Vollgeschosse wirken. Eine Garage existiert nicht. |
| Baujahr | Ca. 2018. |
| Äußere Erscheinung | Insbesondere von Südosten aus gesehen überaus großer, satteldachgedeckter Baukörper, der sich mit seiner Fassadengestaltung und Materialwahl deutlich von der prägenden Umgebung abhebt. |
| Konzeptionelle Merkmale | Die Doppelhaushälfte wird nordwestseitig nicht vordachgeschützt begangen und führt im EG in einen Treppenvorraum, von dem aus eine 3-Zi.-Whg. mit Flur, Abstellraum, Ankleide, Bad (Doppelwaschbecken, Toilette, Wanne, Dusche), WC (Waschbecken, Toilette) und einem südostseitig vollständig überdeckten Balkon abgehen. Der Hauptraum stellt sich als kombinierter Wohn-, Ess- und Kochraum dar. Eine interne Treppe führt ins UG, in dem ein großzügiger Büroraum mit südost- und nordostseitig vorgelagerter Terrasse, ein Bad (Doppelwaschbecken, Dusche, Toilette), ein Abstellraum und der Technikraum untergebracht sind. Vom Eingangsbereich im EG führt eine Treppe ins DG, in dem sich eine großzügige 2-Zi.-Whg. mit Flur, Bad (Doppelwaschbecken, Dusche, Wanne, Toilette), Abstellraum, WC (Toilette, Waschbecken) und ein ebenfalls südostseitig vorgelagerter Balkon befinden. Auch hier stellt sich der Wohnraum als kombinierter Wohn-, Ess- und Kochraum dar. Die Bäder im EG und DG sind innenliegend und werden mechanisch entlüftet. Die Aufenthaltsräume orientieren sich überwiegend nach Nordosten und Südosten und werden über große, z.T. bis zum Boden gehende Fenster gut belichtet. Außen liegender Sonnenschutz (gleichzeitig Verdunkelungsmöglichkeit) wird über Rollläden angeboten. Die Raumhöhen können im UG mit ca. 2,40 m und im EG mit ca. 2,50 m angegeben werden. Das DG wird lt. Plan mit einem offenen Dachraum und einem hohen Kniestock ca. 1,75 m begrenzt ² . |

¹ Die Beschreibung stützt sich auf die Plangrundlagen, den äußeren Eindruck und ansonsten auf Vermutungen.

² Es könnte im Dachspitz auch eine Galerie eingebaut sein, da an der Nordostfassade im obersten Bereich ein Fenster vorhanden ist.

Ein Energieausweis konnte nicht beigebracht werden. Nach Augenschein entspricht das Objekt den Standards der Bauzeit. Bauliche Maßnahmen hinsichtlich Barrierefreiheit konnten nicht festgestellt werden.

| | |
|-------------------------------|--|
| Bautechnische Merkmale | Massivbauweise Außenwände Mauerwerk; im KG erdberührt Stahlbeton Fassade gedämmt, verputzt; im UG z.T. mit Natursteinplatten verkleidet Holzdachstuhl; Dachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre in Stahlblech, verzinkt Holz-Alu-Fenster, 3-fach-verglast Außentür als teilverglastes Leichtmetallelement Innenwände in Massivbauweise, verputzt Holzwerkstofftüren, furniert Massivdecken, unterseitig i.d.R. verputzt Massivtreppen, gefliest Fußbodenoberbeläge als Fliesen, Holzfertigparkett In den Sanitärräume Böden und Wände (nur in den Spritzbereichen) gefliest; wandhängende Toiletten mit Unterputzspülkästen; gehobener Ausstattungsstandard der Sanitäröbjekte/-armaturen Warmwasserzentralheizung und zentrale Brauchwasseraufbereitung (Primärenergie: Wärmepumpe oder Erdgas); Fußbodenheizung Bauzeittypische Elektroausstattung Kontrollierte Wohnraumlüftung |
| Besondere Bauteile | Balkon über UG und EG (Stahlbetonplatte, gefliest, Ganzglasbrüstung) |
| Außenanlagen | Nordwestseitiger Vorplatz ganzflächig mit Plattenbelag befestigt (lt. Baugenehmigung Platz für 4 Stellplätze, wobei 2 Stellplätze hintereinander angeordnet sind) 2 Wallboxladevorrichtungen Gelände an der nordostseitigen Grundstücksgrenze und nordwestseitig hin zum Vorplatz mit hohen Stützwänden gehalten (Drahtgabione) An der südostseitigen Grundstücksgrenze ebenfalls eine hohe Geländestützmauer (betoniert) Swimmingpool (abdeckbar) im südostseitigen Außenbereich auf der Ebene des UGs; sonstige Terrassenflächen mit großflächigem Plattenbelag befestigt Keine Grünanteile |
| Erhaltungszustand | Aufgrund des geringen Alters wird unterstellt, dass keine Bauschäden oder Reparaturstau vorhanden sind. Der Bereich des Swimmingpools scheint noch nicht vollständig fertig gestellt zu sein. |

2.4 Sonstige rechtliche Belange

Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Keine Eintragung von Herrschvermerken.

Abt. II

Hier sind ein Verbot der Errichtung einer Gastwirtschaft oder eines Fremdenbeherbergungsbetriebs und des Ausschanks von Getränken jeder Art und ein Schmutzwasserkanalrecht zugunsten jeweils eines anderen Grundstückes und der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Diese Belastungen bleiben aber bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt und werden hier nur rein nachrichtlich wiedergegeben.

Abt. III

Mögliche Eintragungen in dieser Abteilung bleiben bei einer Verkehrswertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt.

Mietverträge

Keine bekannt; es wird ein unvermieteter Zustand unterstellt.

Sonstige Rechte oder Belastungen

Keine bekannt.

2.5 Flächengrundlagen¹

Die für die Wertermittlung wesentlichen grundstücks- und gebäude-relevanten Flächen können wie folgt zusammengestellt werden:

| | | | |
|------------|--------------------------------|---------------------------------------|------------------------|
| Grundstück | Flurstück 52/44 | | 376 m ² |
| | realisierte, wertrelev ante GF | | rd. 185 m ² |
| | realisierte WGFZ | $185 \text{ m}^2 : 376 \text{ m}^2 =$ | rd. 0,50 |
| Gebäude | Wohnhaus | BGF | rd. 320 m ² |
| | | WF | rd. 240 m ² |
| | | Verhältnis WF zu BGF | 75% |

¹ Die Abkürzungen können wie folgt definiert werden (vgl. auch Flächenzusammenstellungen in den Anlagen):

- GF Geschossfläche, vgl. § 20 BauNVO: „Die GF ist nach den Ausmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.“.
- GFZ Geschossflächenzahl, vgl. § 20 BauNVO: „Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.“.
- WGFZ Wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ). In der Wertermittlung werden aber i.d.R. auch anteilig Flächen in anderen Geschossen als reinen Vollgeschossen, also abweichend von den Vorschriften in der BauNVO, hinzuge-rechnet, so sie sich zu Verkaufs- oder Aufenthaltszwecken eignen, in Dachgeschossen auch, wenn diese noch nicht ausgebaut, aber ausbaufähig sind.
- BGF Bruttogrundfläche, vgl. DIN 277: Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Berechnung sind die äußeren Maße der Bauteile, z.B. Putz anzusetzen. In der Wertermittlung inkludiert die BGF die Grundflächen des Bereichs a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen). Der Bereich c (nicht überdeckt) wird gegebenenfalls als „sonstige Bauteile“ angesetzt.
- NRF Nettoraumfläche, vgl. DIN 277: Die NRF ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen be-findlichen Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die NRF gliedert sich in Nutzungsfläche (NUF), Technikfläche (TF) und Verkehrsfläche (VF). Für die Ermittlung der NRF sind die lichten Maße der Räume anzusetzen.
- WF Wohnfläche: Für die Ermittlung der Wohnfläche gibt es keine bindende Vorschrift. Früher wurden oftmals die Regelungen der DIN 283 Entwurf herangezogen; später die Wohnflächenberechnung nach der II. Berechnungs-verordnung, heute i.d.R. die Wohnflächenverordnung, die allerdings nur im öffentlich geförderten Wohnungsbau zwingend anzuwenden ist. Unter dem Begriff „Wohnfläche“ werden hier im Gutachten jedoch Flächen verstan-den, die marktüblich zum Wohnen genutzt werden. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es hier durchaus Differenzen geben mag zu Räumen, die die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume und damit an Wohnräume nicht erfüllen.
- KGF Konstruktionsfläche, vgl. DIN 277: Die KGF ist Teil der BGF. Sie beinhaltet alle Grundflächen der aufgehenden Baukonstruktionen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, z.B. von Wänden, Stützen und Pfeilern. Dabei sind die Fertigmaße der Bauteile einschließlich Putz oder Bekleidung anzusetzen.

2.6 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

- Makrolage**
- Verkehrstechnisch (Individualverkehr und Bahn) günstig und landschaftlich attraktiv am Rande der Allgäuer Alpen gelegene und landesplanerisch als Mittelzentrum mit einem umfangreichen Angebot an infrastrukturellen Einrichtungen geführte Stadt im südlichen Bereich des Landkreises Oberallgäu (Regierungsbezirk Schwaben)
- Mikrolage**
- Lage im ca. 2 km nördlich des eigentlichen Stadtbereichs gelegenen, z.T. noch dörflich geprägten Ortsteil Stein i. Allgäu
 - Überwiegend individueller Wohnungsbau; Grundschule, Kindertagesstätte, Hotel und eine Bushaltestelle in kurzer, fußläufiger Entfernung
 - Schmale Erschließungsstraße (als Sackstraße)
 - Gute Wohnlagenqualität
- Grundstück**
- Mit 376 m² übliche Größe für eine Doppelhaushälfte
 - Stark hängig, aber weite Aussicht nach Südosten
 - Bauplanungsrecht richtet sich nach § 34 BauGB (Innenbereich)
- Gebäude**
- Doppelhaushälfte, ohne Garage
 - Baujahr ca. 2018
 - Geschossigkeit: UG, EG, ausgebautes DG
 - Massivbauweise
 - Sehr individuelle äußere Erscheinung und grundrissliche Konzeption
 - Orientierung insbesondere nach Nordosten und Südosten
 - Zu gehoben tendierender Ausstattungsstandard
 - 2 getrennte Nutzungseinheiten
 - Gesamt: ca. 240 m² WF und NUF
 - Guter Erhaltungszustand; Außenanlagen noch nicht ganz fertig gestellt
 - Der Bauzeit entsprechender energetischer Standard
 - Barrierefreiheit nicht gegeben
 - Hochwertige Außenanlagen, keine Grünanteile
 - Nicht vermietet
- Marktlage**
- Wirtschaftliche Lage: noch nahezu Vollbeschäftigung, aber beginnende Rezession; ab 2022 Anstieg der Inflationsrate, der Baukosten und des Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt, was sich aktuell wieder beruhigt hat, und schärfere energiepolitische Vorgaben (GEG)
 - Verhaltene Nachfrage nach Wohnimmobilien mit gesunkenen, aktuell aber wieder stagnierenden Preisen und steigendem Mietniveau
 - Zusammenfassende Marktfähigkeit: gut

3. BEWERTUNG

3.1 Verfahrenswahl

Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)

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

Wertermittlungsverfahren

Vereinfacht ausgedrückt soll bestimmt werden, was ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer für das entsprechende Objekt zum Zeitpunkt der Bewertung durchschnittlich, d.h. am wahrscheinlichsten zu zahlen bereit wäre.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Kaufinteressenten in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die aus ungewöhnlichen Verkaufssachverhalten (z.B. Notverkauf, besondere Beziehungen zwischen Verkäufer und Käufer resultierend aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen heraus) oder persönlichen Verhältnissen (z.B. Liebhaberobjekt) entstehen, dürfen bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Die ImmoWertV nennt drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes: das **Vergleichswertverfahren** (falls eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen von Objekten, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sind, vorhanden ist), das **Ertragswertverfahren** (hier stehen wirtschaftliche und Renditegesichtspunkte i.S. der Vermietung im Vordergrund) und das **Sachwertverfahren** (hier sind Substanz-, Ersatzbeschaffungs- und individuelle Nutzungsaspekte dominierend). Der Verkehrswert lässt sich dabei nicht exakt errechnen, sondern nur in Anlehnung an das Ergebnis des einen oder/und anderen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermitteln.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts

- unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten (vorherrschende Kaufpreisbildungsmechanismen)
- und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Entsprechend den vorangegangenen Erläuterungen muss das Vergleichswertverfahren ausgeschlossen werden (mit Ausnahme der Bodenwertermittlung), da keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Objekte zur Verfügung steht.

Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur¹ lehnt sich die Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks bei folgenden Objekttypen an (Ertragswertverfahren):

- Mietwohnhäuser
- gewerblich-industriell genutzte Grundstücke
- gemischt genutzte Grundstücke
- öffentlich genutzte Grundstücke
- Sonderimmobilien (z.B. Dienstleistung- und Freizeitimmobilien)

Die Preisbemessung lehnt sich nach „verkörperten Herstellungskosten“ insbesondere bei folgenden Objekttypen an (Sachwertverfahren):

- Ein- und Zweifamilienhäuser

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Wohnhaus in der Art einer Doppelhaushälfte handelt, dieses der zuletzt genannten Gruppe zuzuordnen ist und beim **Sachwertverfahren** auch die erforderlichen Daten am ehesten zur Verfügung stehen, wird dieses Verfahren der Bewertung zugrunde gelegt. Zu Plausibilitätszwecken wird dann aber auch noch der **Ertragswert** ermittelt.

¹ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 10. Aufl., 2022, S. 914

3.2 Sachwertverfahren

3.2.1 Allgemeine Vorgehensweise bei diesem Verfahren

Nach § 35 - 39 der ImmoWertV werden zunächst die durchschnittlichen Herstellungskosten als Multiplikation modellhafter Kostenkennwerte (NHK = Normalherstellungskosten nach Anl. 4 ImmoWertV) mit einer Flächen- oder Raumbezugseinheit (i.d.R. nach DIN 277 die BGF a und b) ermittelt. Die NHK werden auf Basis des Bautyps, der Bauweise und des Ausstattungsstandards (Standardstufe) angesetzt und beziehen sich auf das Jahr 2010. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der hierfür aktuelle Preisindex für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamts zu verwenden. Da es sich um bundesdurchschnittliche Kennwerte handelt, sind diese noch mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren. Man erhält den modelltheoretischen Herstellungswert, in dem auch die Mehrwertsteuer und die Baunebenkosten (z.B. Kosten für Planung) enthalten sind.

Da jedes Gebäude nur eine begrenzte Lebensdauer hat, ist weiterhin der Alterswertminderungsfaktor als Verhältnis der Restnutzungsdauer (i.d.R. übliche, wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter des Gebäudes) zur Gesamtnutzungsdauer zu bestimmen. Es ergibt sich der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen.

Weiterhin ist noch der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (z.B. Befestigungen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Balkone, Dachgauben) gesondert und i.d.R. nach Erfahrungswerten zu ermitteln, soweit diese wertbeeinflussend sind und über das übliche Maß hinausgehen.

Der Summenwert des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts wird als vorläufiger Sachwert bezeichnet und muss nun an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels sogenannter Sachwertfaktoren oder, so diese nicht vorhanden sind, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge angepasst werden. Es ergibt sich der vorläufige, marktangepasste Sachwert.

Abschließend sind dann noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, zu berücksichtigen (z.B. wirtschaftliche Überalterung, grundstücksbezogene Belastungen).

3.2.2 Ermittlung des Bodenwerts

Der Ausgangswert

Der Bodenwert wird i.d.R. auf Basis des Bodenrichtwerts ermittelt, so das Grundstück in einer Richtwertzone liegt. Bodenrichtwerte, also durchschnittliche Lagewerte unbebauter Grundstücke, werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Zuge der Auswertung der Kaufpreissammlungen in regelmäßigen Abständen publiziert. Die Richtwerte sind aber noch an die besonderen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks und an geänderte Wertverhältnisse anzupassen. Der Richtwert für die Zone, in der das Bewertungsobjekt liegt, wurde seitens des örtlichen Gutachterausschusses für den Stichtag 01.01.2022 für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland mit 380 €/m² bei einer WGFZ von 0,6 und einer Grundstücksgröße von 1100 m² festgestellt.

Bodenwertermittlung

Zunächst ist anzumerken, dass sich das Bodenwertniveau unbebauter Grundstücke nach einem weiteren Anstieg bis etwa Mitte 2022 und einem Rückgang in 2023 wieder stabilisiert hat. Exakte Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses liegen noch nicht vor. Es wird keine weitere Anpassung hinsichtlich möglicher Änderungen der Wertverhältnisse vorgenommen. Darüber hinaus entspricht die realisierte WGFZ nahezu der, den Richtwert definierenden WGFZ, so dass diesbezüglich ebenfalls keine Anpassung durchgeführt werden muss. Allerdings ist das Grundstück wesentlich kleiner als das Richtwertgrundstück, wobei kleinere Grundstücke i.d.R. mit höheren Preisen gehandelt werden als größerer Grundstücke. Umrechnungskoeffizienten seitens des örtlichen Gutachterausschusses existieren nicht. Schließlich handelt es sich aber um eine nahezu unverbaute Aussichtslage nach Südosten (für alle 3 Geschosse). Bezüglich der Grundstücksgröße und der Lagequalität (beides als sonstige, qualitative Unterschiede bezeichnet) muss deshalb ein deutlicher Zuschlag in die Bewertung eingestellt werden.

Der Bodenwert ermittelt sich dann zusammenfassend wie folgt:

| | | | |
|-----------------------------------|-----|---|----------------------|
| Ausgangswert | | 380 €/m ² | |
| Änderung der Wertverhältnisse | 0% | 0 €/m ² | 380 €/m ² |
| sonstige qualitative Unterschiede | 30% | | 114 €/m ² |
| | | objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert | 494 €/m ² |
| | | Grundstücksfläche | 376 m ² |
| Bodenwert | | 376 m ² x 494 €/m ² = | 185.744 € |

3.2.3 Der Sachwert

Analog der beschriebenen, allgemeinen Vorgehensweise kann der Sachwert hier wie folgt ermittelt werden:

| Nutzung | Bau- typ | Stand- ard- stufe | modellhafter Kosten- kennwert NHK 2010 | Kor- rek- turen | Baupreisindex I/2024 (2010 = 100) 181,4 | Regio- nal- faktor | BGF | modell- hafter Herstel- lungswert | |
|---|-------------|-------------------------|---|-----------------------|--|--------------------------|-----------------------------------|--|------------------|
| Wohnhaus | 2.31 | 3 / 4 | 975 €/m ² | x 1,05 | x 1,814 | x 1,00 | x 320 m ² | = 594.266 € | |
| Gesamtnutzungsdauer | | | 80 J. | | | | | | |
| Restnutzungsdauer | | | 74 J. | | | | | | |
| ergibt fiktives Alter | | | 6 J. | | | | | | |
| Alterswertminderungsfaktor | | | | | | 74 J. zu 80 J. | | 0,93 | |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | | | | | | | 594.266 € x 0,93 | = 552.667 € | |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen | | | | | | | 15% von 552.667 € | = 82.900 € | |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen | | | | | | | | 635.567 € | |
| zzgl. Bodenwert | | | | | | | (= 23% des vorläufigen Sachwerts) | | 185.744 € |
| vorläufiger Sachwert | | | | | | | | 821.311 € | |
| objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung) | | | | | | | 5% von 821.311 € = | | 41.066 € |
| vorläufiger, marktangepasster Sachwert | | | | | | | | 862.377 € | |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | | | | | | -2,5% von 635.567 € = | | -15.889 € |
| Sachwert | | | | | | | | 846.488 € | |

3.2.4 Weitere Erläuterungen und Begründungen zu den Einzelansätzen

Kostenkennwert

Dieser bestimmt sich nach den in der Anl. 4 ImmoWertV aufgeführten Bautypen und Standardstufen. Hinsichtlich des Standards werden 5 Stufen beschrieben.

Das Wohnhaus kann hierbei zwischen der Standardstufe 3 (mittel) und der Stufe 4 (gehoben) eingeordnet werden (vgl. auch Beschreibung der „bautechnischen Merkmale“ im Kap. 2.3 des Gutachtens). Als Bautyp wird der Typ 2.31 (Doppelhaushälfte, zwei Wohngeschosse, ausgebautes Dachgeschoss) herangezogen. Es wird ein Ausgangswert für diesen Baustrakt von rd. 975 €/m² BGF geschätzt¹.

Weitere Korrekturen

Da die Doppelhaushälfte ähnlich eines Zweifamilienhauses konzipiert ist, ist in Anlehnung an Anl. 4 ImmoWertV ein Zuschlag von 5 % in Ansatz zu bringen.

Baupreisindex

Es wird der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex (umgerechnet auf 2010 = 100), der zum Wertermittlungstichtag bekannt ist, für den Bautyp „Wohngebäude“ herangezogen.

Regionalfaktor

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat diesbezüglich noch keine Regionalfaktoren abgeleitet. Dieses Kriterium bleibt deshalb zunächst unberücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer | Restnutzungsdauer

In der Anl. 1 ImmoWertV wird für Wohnhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Bezogen auf das Alter des Gebäudes zum Wertermittlungstichtag und auf Basis der Erkenntnisse der Ortsbesichtigung kann hier eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 74 Jahren zugrunde gelegt werden.

Alterswertminderung

Vgl. Erläuterungen zu Kap. 3.2.1 des Gutachtens.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert dieser Anlagen (vgl. Baubeschreibung) wird aufgrund des geringen Anteils im Verhältnis zum Hauptgebäude pauschaliert nach Erfahrungssätzen in die Bewertung eingestellt. Aufgrund des deutlich überdurchschnittlichen Umfangs wird hier ein Ansatz von rd. 15 % des Zeitwerts des Hauptgebäudes geschätzt.

Marktanpassung

Der bis hierher ermittelte modelltheoretische Rechenwert des vorläufigen Sachwerts muss nun an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt angepasst werden.

¹ Auf einen Einzelnachweis wird verzichtet, da die Beschreibung der Zustandsmerkmale in der Anl. 4 der ImmoWertV einen nicht unerheblichen Interpretationsspielraum eröffnet. Der Kostenkennwert wird deshalb „in Anlehnung“ an die Anl. 4 der ImmoWertV geschätzt.

Allerdings erarbeitet der örtliche Gutachterausschuss hierzu keine Sachwertfaktoren. Die Marktanpassung muss deshalb geschätzt werden.

Aufgrund des im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheren Baukostenniveaus im Landkreis Oberallgäu müsste hier ein deutlicher Zuschlag in Ansatz gebracht werden. Allerdings dämpft der gegenüber 2022 allgemein festzustellende Preisrückgang (insbesondere aufgrund der auf S. 11 angeführten Umstände) die Nachfrage. Da sich das Preisniveau aktuell allerdings wieder stabilisiert hat, wird ein geringfügiger Marktanpassungszuschlag in die Bewertung eingestellt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind noch die noch nicht fertig gestellten Bauleistungen (insbesondere im Außenbereich) mit einem geringfügigen Abschlag, bezogen auf den Zeitwert der baulichen Anlagen, zu berücksichtigen.

3.3 Ertragswertverfahren

Allgemeine Darstellung der Vorgehensweise

Nach § 27 - 34 ImmoWertV wird zunächst von jährlichen, marktüblichen Erträgen (i.d.R. Mieterträge als Nettokaltmieten) ausgegangen (Jahresrohertrag) und von diesen die regelmäßig entstehenden Bewirtschaftungskosten, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind, also beim Eigentümer verbleiben (Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, gegebenenfalls Betriebskosten), subtrahiert (Jahresreinertrag).

Vom Jahresreinertrag, der sich als Ertrag aus dem Gesamtobjekt, d.h. dem Grund und Boden und den baulichen Anlagen, zusammensetzt, wird dann beim allgemeinen Ertragswertverfahren der jährliche Verzinsungsbetrag des Bodens abgezogen. Denn dieser stellt im Gegensatz zu den baulichen Anlagen ein „ewiges Gut“ dar. Als Zinssatz wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz herangezogen.

Der jährliche Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird nun auf die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer ebenfalls mittels des vorgenannten Liegenschaftszinssatzes (Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente) kapitalisiert. Der Liegenschaftszinssatz stellt den Zinssatz dar, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dieser wird gewöhnlich aus tatsächlich getätigten Immobilientransaktionen abgeleitet. In diesem Zinssatz wird u.a. die erwartete Entwicklung von Mieten, Bewirtschaftungskosten, Wertänderung, Inflation, steuerlichen Rahmenbedingungen und Finanzierungskosten abgebildet. Der Zinssatz spiegelt also die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider, so dass bei diesem Verfahren i.d.R. keine weitere Marktanpassung durchgeführt werden muss.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert setzt sich zusammen als Summe des Bodenwerts als „ewiges Gut“ und des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen als „zeitlich begrenztes Gut“.

Abschließend müssen noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, berücksichtigt werden (z.B. Instandhaltungstau, wesentliche Unterschiede zwischen der vertraglichen und der Marktmiete, Leerstandszeiten und -kosten).

Der Ertragswert

Analog der beschriebenen, allgemeinen Vorgehensweise kann der Ertragswert hier wie folgt ermittelt werden:

| | | |
|---|--|------------------|
| Wohnhaus | 240 m ² WF x 10,00 €/m ² x 12 Mon. = | 28.800 € |
| | Jahresrohertrag | 28.800 € |
| Mietausfallwagnis | 2% v on 28.800 € = | 576 € |
| Verwaltung | 350 €/Nutzungseinheit x 2 NE = | 700 € |
| Instandhaltung | 13,00 €/m ² WF/NUF x 240 m ² = | 3.120 € |
| Bewirtschaftungskosten gesamt | (entspricht rd. 15% v om Jahresrohertrag) | -4.396 € |
| | Jahresreinertrag | 24.404 € |
| objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz | 2,50% | |
| jährliche Bodenwertv erzinsung | Bodenwert 185.744 € x 0,0250 = | -4.644 € |
| | Jahresreinertrag der baulichen Anlagen | 19.760 € |
| geschätzte Restnutzungsdauer | 74 J. | |
| Kapitalisierungsfaktor bei 2,50% und Restnutzungsdauer v on 74 J. : | 33,57 | |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen | 19.760 € x 33,57 = | 663.357 € |
| zuzüglich Bodenwert | | 185.744 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert | | 849.101 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | v gl. Sachwertv erfahren | -15.889 € |
| Ertragswert | | 833.212 € |

Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen**Marktübliche Miete**

Für Immenstadt kann nach einschlägigen Datenbanken¹ eine Spanne von rd. 9,25 bis 12,75 €/m² WF angegeben werden, wobei der Schwerpunkt im unteren Bereich der Spanne liegt. Aufgrund des zwar zu gehoben tendierenden Ausstattungsstandards, aber auch aufgrund der sehr individuellen grundrisslichen Konzeption und des Fehlens des Angebots von Garagenstellplätzen wird hier ein Ansatz in diesem unteren Bereich als marktgerecht erachtet.

¹ Vgl. Qualifizierter Mietspiegel 2024 für Immenstadt: nach Anpassungen 9,25 €/m² WF Internetplattform wie „immobilienscout24“ 1/2024: 9,36 €/m² WF bis 12,75 €/m² WF (Schwerpunkt 9,69 €/m² WF)

Bewirtschaftungskosten

Diese lehnen sich an die in der Anl. 3 ImmoWertV angegebenen Kennwerte an und können mit rd. 15 % vom Jahresrohertrag als durchschnittlich eingestuft werden.

Restnutzungsdauer

Vgl. Sachwertermittlung.

Liegenschaftszinssatz

Dieser stellt beim Ertragswertverfahren die Anpassung an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt dar. Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt jedoch keine Liegenschaftszinssätze. Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur¹ kann hier eine, allerdings sehr weite Spanne für Zweifamilienhäuser von 1,5 bis 4,5 % aufgezeigt werden. Da es sich allerdings um eine bundesweit durchschnittliche Spanne handelt und das Risiko eines Wohnimmobilieninvestments im südbayerischen Raum seit jeher geringer ist, aber aufgrund des ansteigenden Mietniveaus und der gesunkenen Preise auch die Renditen steigen, wird hier ein Ansatz im unteren Mittelfeld der angegebenen Spanne als marktgerecht erachtet².

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Sachwertermittlung.

¹ Vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 10. Auflage, 2022, S. 1674 (2,0 bis 3,0 %) und Empfehlungen des Immobilienverbands Deutschland IVD Bundesverband 2024 (1,5 bis 4,5 %).

² In diesem Zusammenhang wird weiterhin darauf aufmerksam gemacht, dass der Ansatz der Marktmiete mit dem Ansatz des Liegenschaftszinssatzes korreliert. Je höher der Ansatz der Marktmiete gewählt wird, desto höher muss auch der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes gewählt werden und umgekehrt.

4. ERGEBNIS

Ableitung des Verkehrswerts

Allgemein kann festgestellt werden, dass das Vergleichswertverfahren den Wert von Immobilien und die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegelt. Es gibt allerdings keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen bebauter Grundstücke, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar wären. Das Vergleichswertverfahren musste deshalb, mit Ausnahme der Bodenwertermittlung, ausscheiden. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden aber Einfamilienhäuser, auch in der Form von Doppelhäusern, i.d.R. nach „Substanzwert-“, also Sachwertgesichtspunkten, und dem Aspekt der Eigennutzung gehandelt. Der Erwerb solcher Objekte zur reinen Renditeerzielung spielt nur eine untergeordnete Rolle.

Da auch

- die zur Ableitung des Verkehrswerts notwendigen Daten beim hier herangezogenen Sachwertverfahren in ausreichendem Maße zur Verfügung standen, weiterhin über die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und auch sonstige Besonderheiten berücksichtigt wurden,
- und auch der zusätzlich ermittelte Ertragswert zwar vom Sachwert nach unten abweicht, dies aber in einem für Objekte des individuellen Wohnungsbaus maßvollen und nicht unüblichen Maße und dieser dadurch gestützt wird,

kann der Verkehrswert direkt aus dem Ergebnis des vorangegangenen Sachwertverfahrens ohne weitere Anpassungen übernommen werden.

Bezugsgrößen zum Verkehrswert

| | |
|---|------------------------|
| Sachwert, v or objektspezifischer Besonderheiten | 862.377 € |
| Bodenwert | 185.744 € |
| entspricht | 22% |
| Ertragswert, v or objektspezifischer Besonderheiten | 849.101 € |
| Abweichung Ertragswert v om Sachwert | -2% |
| relativer Wert WF, v or objektspezifischer Besonderheiten | 3.593 €/m ² |
| objektspezifische Besonderheiten | -15.889 € |
| Verkehrswert | 850.000 € |

Der Verkehrswert

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser dieses Gutachtens bekannten tatsächlichen, rechtlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen wird für das auf S. 3 beschriebene Objekt zum angegebenen Wertermittlungsstichtag folgender Verkehrswert, aber ohne Berücksichtigung von Eintragungen in der Abt. II des Grundbuchs, geschätzt:

850.000 €

Aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung, wird noch ein Risikoabschlag in Höhe von rd. 85.000 € in Abzug gebracht. Daraus ergibt sich ein Verkehrswert in Höhe von

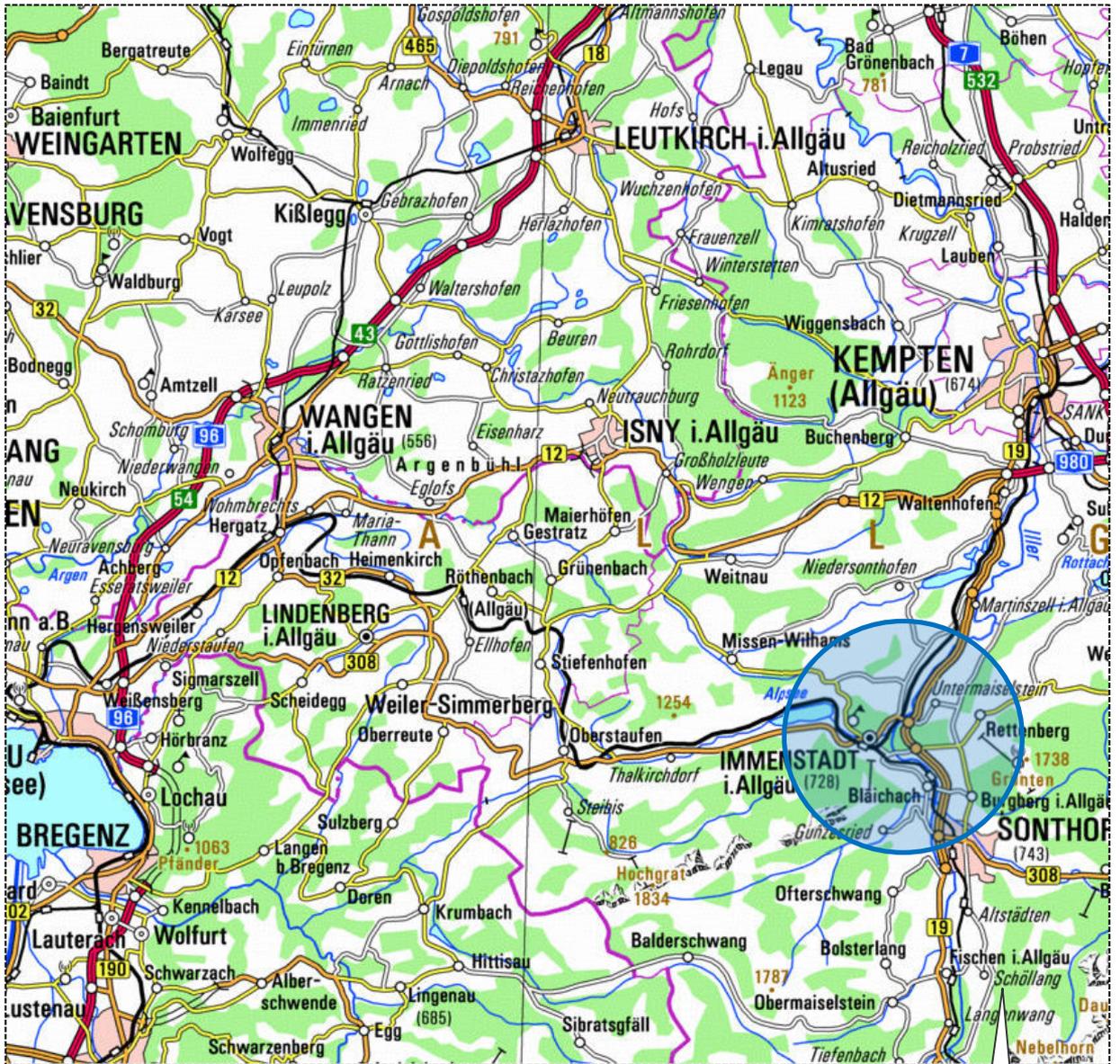
Landsberg, 12.05.2024¹

765.000 €

(siebenhundertfünfundsechzigtausend Euro)

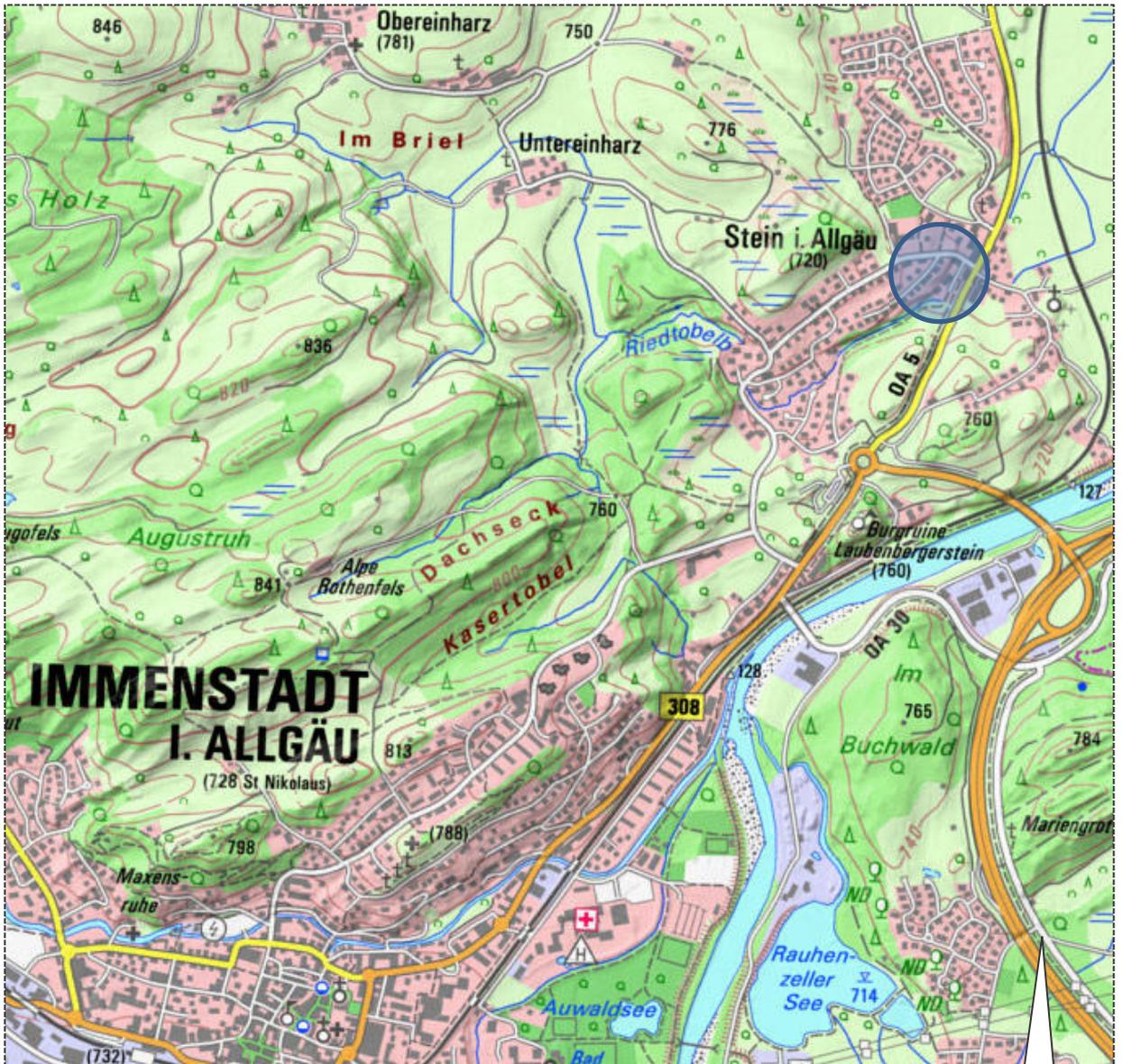
¹ Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist urheberrechtlich geschützt (§2 UrhG); nutzen Dritte (der Auftraggeber zum angegebenen Zweck ausgenommen) das Gutachten, auch in digitaler Form, ohne Erlaubnis des Verfassers, werden Verwertungsrechte, insbesondere das Vervielfältigungsrecht (§ 16 UrhG) und das Recht der öffentlichen Zugänglichmachung (§ 19a UrhG) des Verfassers verletzt.

Überregionaler Übersichtsplan¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Lokaler Übersichtsplan¹



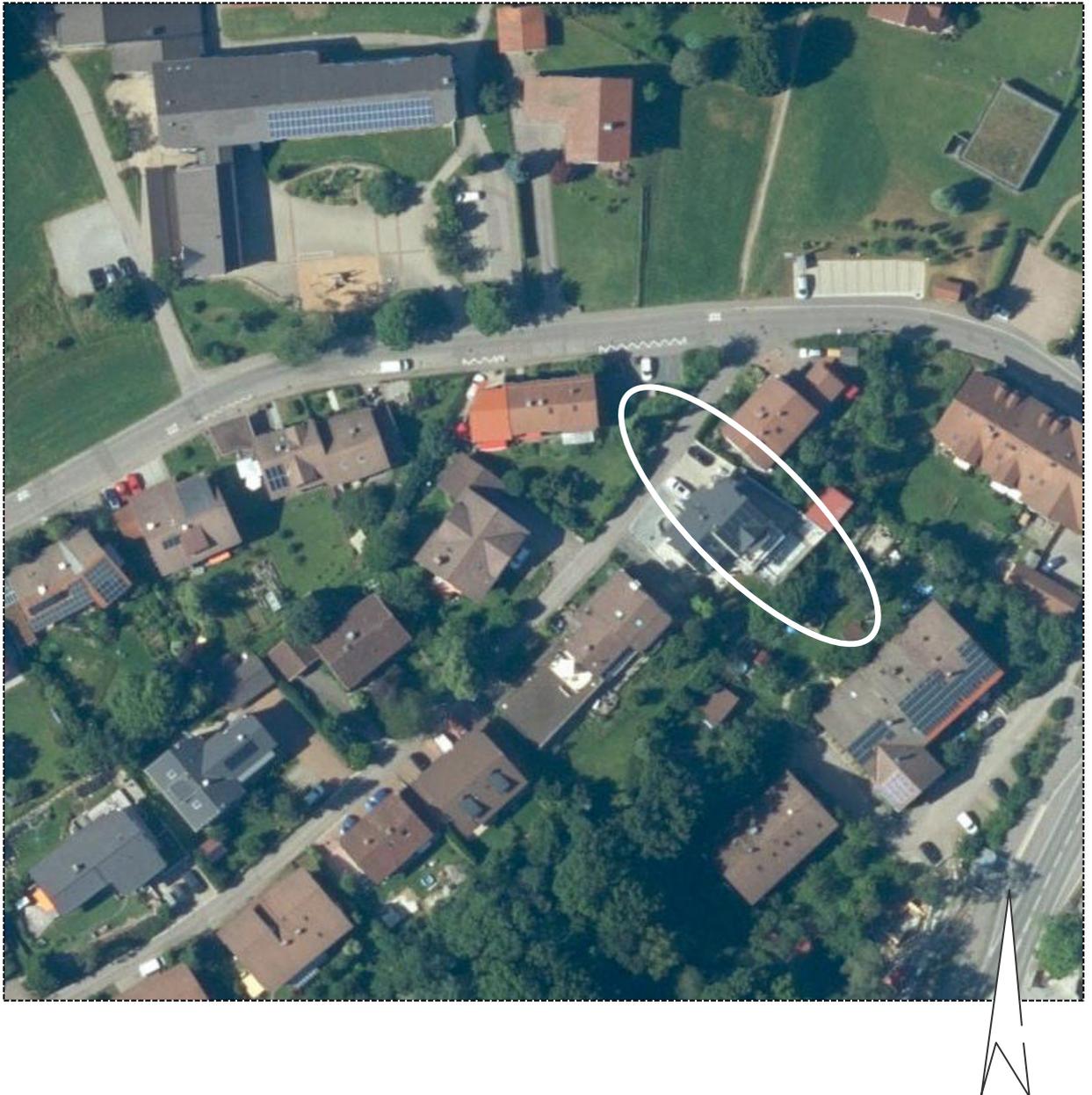
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Darstellung des zu bewertenden Grundstücks¹



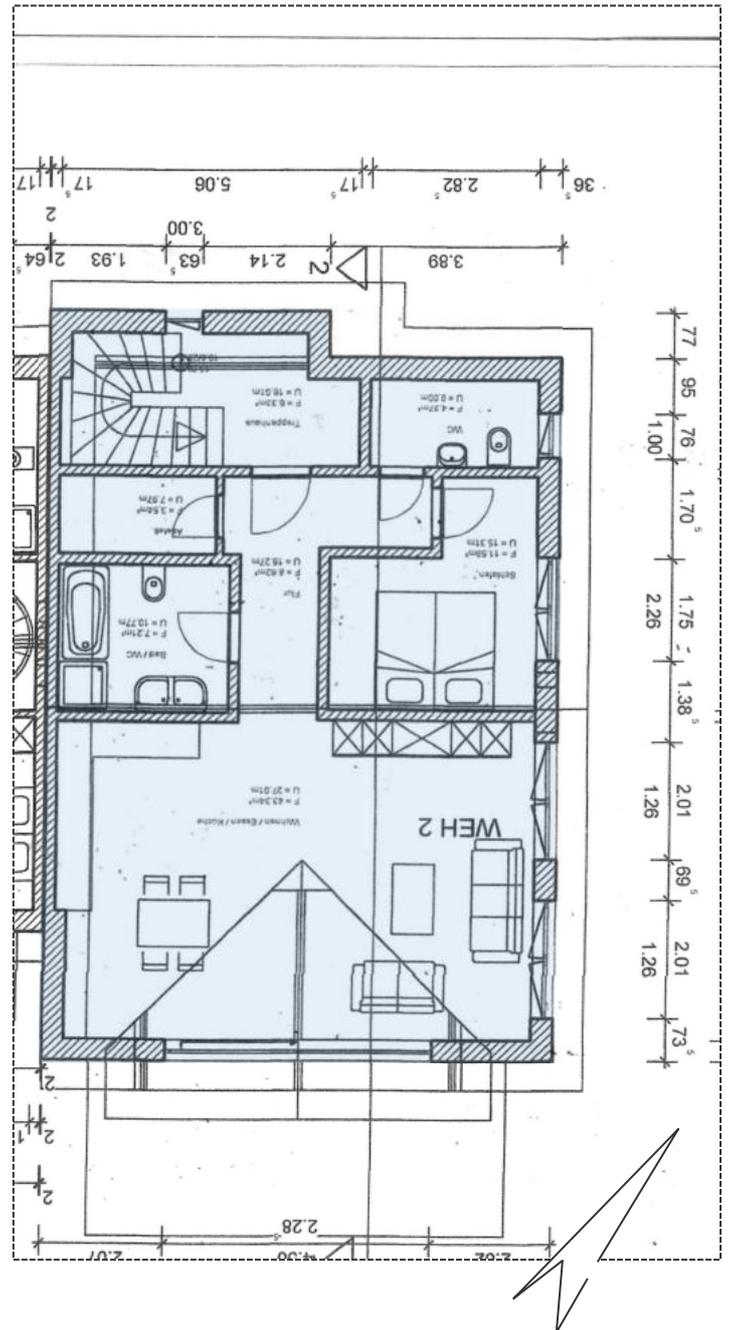
¹ Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbildausschnitt¹



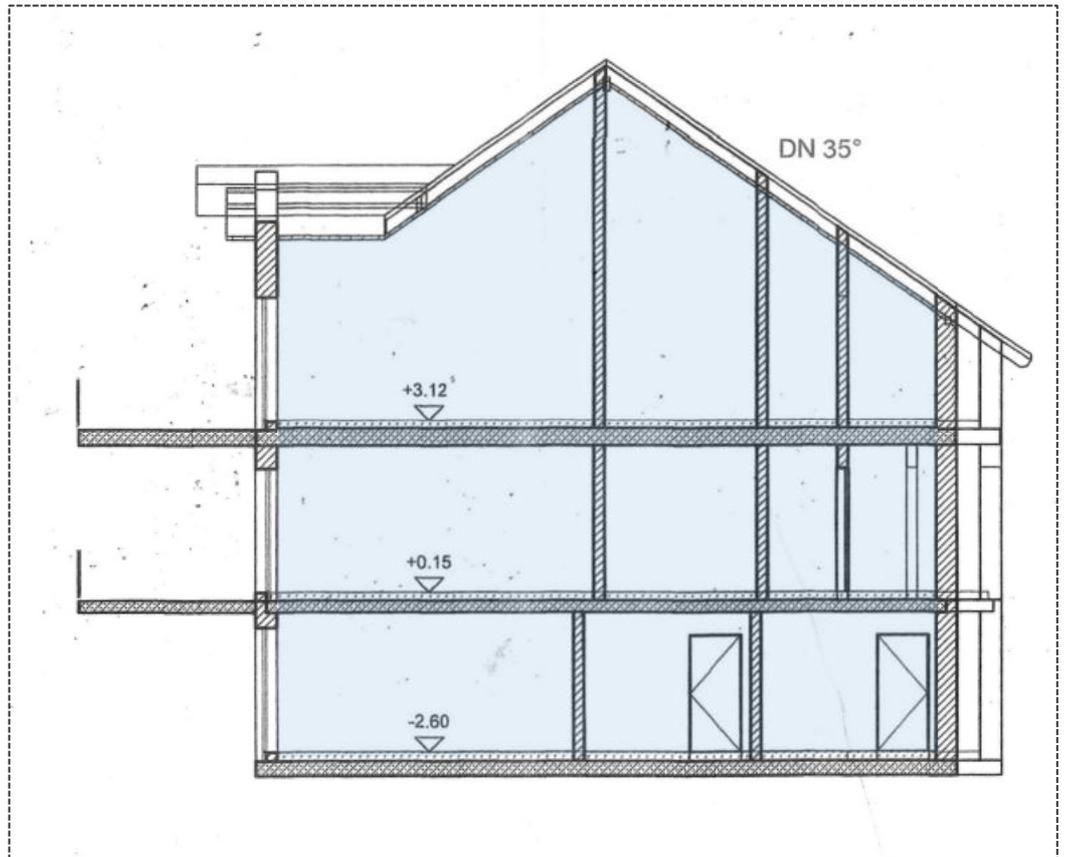
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Grundriss Dachgeschoss¹



¹ Die nicht genordeten Grundrisspläne sind um 180° gedreht, um eine Kompatibilität mit dem genordeten Lageplan zu erreichen.

Schnitt



Flächenzusammenstellungen¹

Zusammenstellung von BGF und wertrelevanter Geschossfläche

| Bauteil | Geschoss | Länge ca. | Breite ca. | BGF lt. Plan | Anteil wertrelev. | |
|----------|----------|--------------|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | | | geschätzt | GF |
| Wohnhaus | UG | 12,00 m | 8,60 m | 103,20 m ² | 0% | 0,00 m ² |
| | | 0,77 m | 4,71 m | 3,63 m ² | 0% | 0,00 m ² |
| | EG | 12,00 m | 8,60 m | 103,20 m ² | 100% | 103,20 m ² |
| | | 0,77 m | 4,71 m | 3,63 m ² | 100% | 3,63 m ² |
| | DG | 12,00 m | 8,60 m | 103,20 m ² | 75% | 77,40 m ² |
| | | 0,77 m | 4,71 m | 3,63 m ² | 75% | 2,72 m ² |
| Summe | | | | 320,49 m ² | 186,95 m ² | |
| gerundet | | | | 320 m ² | 185 m ² | |

Zusammenstellung der Wohnfläche

| Geschoss | Nutzung | Fläche lt. Plan | NRF (Faktor 0,97) | WF | Plausibilitätsprüfung der NRF im EG | | | |
|----------|------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| | | | | | NRF | BGF | KGF | KGF/BGF |
| UG | Abstellraum | 6,66 m ² | 6,46 m ² | 6,46 m ² | | | | |
| | Bad | 9,18 m ² | 8,90 m ² | 8,90 m ² | | | | |
| | Büro | 54,48 m ² | 52,85 m ² | 52,85 m ² | | | | 68,21 m ² |
| | Terrasse (25 % unter Balkon) | 5,25 m ² | 5,09 m ² | 5,09 m ² | | | | |
| | Technik | 9,75 m ² | 9,46 m ² | | | | | |
| EG | Treppenhaus | 2,74 m ² | 2,66 m ² | | 2,66 m ² | | | |
| | Flur | 9,05 m ² | 8,78 m ² | 8,78 m ² | 8,78 m ² | | | |
| | Abstellraum | 3,54 m ² | 3,43 m ² | 3,43 m ² | 3,43 m ² | | | |
| | WC | 5,57 m ² | 5,40 m ² | 5,40 m ² | 5,40 m ² | | | |
| | Gast | 11,79 m ² | 11,44 m ² | 11,44 m ² | 11,44 m ² | | | |
| | Bad/WC | 8,22 m ² | 7,97 m ² | 7,97 m ² | 7,97 m ² | | | |
| | Ankleide | 6,13 m ² | 5,95 m ² | 5,95 m ² | 5,95 m ² | | | |
| | Schlafen | 11,33 m ² | 10,99 m ² | 10,99 m ² | 10,99 m ² | | | |
| | Wohnen/Essen/Küche | 25,62 m ² | 24,85 m ² | 24,85 m ² | 24,85 m ² | | | 78,81 m ² |
| | Balkon (25 %) | 5,25 m ² | 5,09 m ² | 5,09 m ² | | | | |
| DG | Treppenlauf | 4,75 m ² | 4,61 m ² | | 4,61 m ² | | | |
| | Treppenhaus | 6,33 m ² | 6,14 m ² | | | | | |
| | Abstellraum | 3,54 m ² | 3,43 m ² | 3,43 m ² | | | | |
| | WC | 4,37 m ² | 4,24 m ² | 4,24 m ² | | | | |
| | Flur | 8,62 m ² | 8,36 m ² | 8,36 m ² | | | | |
| | Schlafen | 11,59 m ² | 11,24 m ² | 11,24 m ² | | | | |
| | Bad/WC | 7,21 m ² | 6,99 m ² | 6,99 m ² | | | | |
| | Wohnen/Essen/Küche | 43,34 m ² | 42,04 m ² | 42,04 m ² | | | | 76,30 m ² |
| | Balkon (25 %) | 5,25 m ² | 5,09 m ² | 5,09 m ² | | | | |
| | Summe | | | | 238,59 m ² | | | |
| gerundet | | | | 240 m ² | 86,08 m ² | 106,83 m ² | 20,75 m ² | 19,4% |

¹ Vgl. hierzu auch die Erläuterungen zu den Vorbemerkungen (Kap. 1. dieses Gutachtens) und zu den Flächengrundlagen (Kap. 2.5 dieses Gutachtens).

Das Bewertungsobjekt im städtebaulichen Umfeld



Blick von Nordwesten auf das Bewertungsobjekt



Nordostfassade



Blick nach Südosten



Blick von Nordosten auf das Bewertungsobjekt



Blick von Südosten auf das Bewertungsobjekt

