

10.00 Ertragswertverfahren

§ 17 bis 20 ImmoWertV

10.01 Ermittlungsgrundlagen

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

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

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

10.02 Mietpreisbildung

Ein Mietpreisspiegel besteht nicht. Der IVD Preisspiegel Herbst 2024 – Wohnimmobilien - weist für Kaufbeuren folgende Beträge aus:

Doppelhaushälften – Bestand, ca. 125 m², guter Wohnwert incl. Garage für Kaufbeuren von 970 € - einfacher Wohnwert bis 1.070 € - mittlerer Wohnwert aus.

Erläuterung:

Der einfache Wohnwert liegt in einem Vorort. Mit dem Bus kann der Ortskern erreicht werden. Baujahr etwa 1960, einfache Ausstattung, normale Raumaufteilung.

Der mittlere Wohnwert liegt in einem reinen Wohngebiet. Die Ausstattung entspricht durchschnittlichen Anforderungen. Die Verkehrsanbindung (öffentliche Verkehrsanbindung) ist gut.

Wohnimmobilien:

Die in der Tageszeitung geschalteten Inserate von Vermietungen im Zeitraum des I. und II. Quartals 2025, lassen bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 120 m² den Mietzins zwischen 1100,00 € und 1350,00 € liegen, zu berücksichtigen ist, dass es sich um „Wunschpreise“ handelt.

Nach Rücksprache mit ortsansässigen Immobilienmaklern, Recherche im Internet und in der Tageszeitung veranschlagt die Sachverständige nachstehenden Mietpreisansatz.

Die Auskünfte von ortsansässigen Immobilienmaklern bilden die Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmieten. Die angebotenen Objekte verfügen meist über eine zeitgemäße, mittlere bis gute Ausstattung.

Für die derzeit nutzbare Wohn- und Nutzflächen von ca. 74,68 m², ohne die Berücksichtigung von Kellerräumen und Nebenflächen, der Grundrissebenen (1 Kinderzimmer, Bad im OG. ohne WC, keine Garage veranschlagt die Sachverständige eine **nachhaltig** erzielbare Miete von 800,00 €/mtl. Dieser Mietansatz entspricht einem mtl. Mietzins von 10,71 €/m²/ berücksichtigte Wohn- und Nutzfläche zuzüglich Nebenkosten, ohne Berücksichtigung der Nutzung des Gartens und der Freiflächen, sie sind üblicherweise im Mietpreis enthalten.

10.03 Monatsertrag

Doppelhaushälfte Flur Nr. 1715/29 = 800,00 €

10.04 Rohertrag = 12 Monate x 800,00 € = 9.600,00 €

abzüglich:

Instandhaltungskosten p.a. lt. statistischem Bundesamt =

13,80 €/m² jährlich, abzügl. 1,36 €/m²

wegen Übernahme von kleineren Instandhaltungen

durch den Mieter = 12,44 €/m² x 75 m² = - 933,00 €

Anteil Verwaltungskosten p.a. = - 351,00 €

Mietausfallwagnis p.a. geschätzt auf 3 % des Rohertrages = - 288,00 €

Betriebskosten entfallen, sie sind umlagefähig

Zwischensumme: - 1.572,00 €

Reinertrag = 8.028,00 €

Für Grundstücke ist ein besonderer Zinssatz maßgebend, der regelmäßig vom jeweiligen Zinssatz auf dem Kapitalmarkt abweicht. Ein Liegenschaftszins von 2,5 % wird angesetzt, die Doppelhaushälfte ist bei der als nachhaltig angesetzten Nettomiete, ohne hohes Risiko von Leerstand, gut zu vermieten.

Der Reinertrag ist um den Betrag zu mindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt.

10.05 Jahresreinertrag = 8.028,00 €

abzüglich Anteil des Verzinsungsbetrages des Bodenwertes =

Bodenwertanteil: 115.248,00 € x 2,5 % = - 2.881,20 €

10.06 Anteil des Gebäudes am Reinertrag = 5.146,80 €

Der Reinertrag ist in Abhängigkeit des Liegenschaftszins (§ 33) und einer Restnutzungsdauer von 31 Jahren mit einem Vervielfältiger (Barwertfaktor) von 21,4 zu multiplizieren.

10.07 Ertragswert Flur Nr. 1715/29 Doppelhaushälfte = 110.141,52 €

10.12 Ertragswert-Gebäude 110.141,52 €

+ Bodenwert = 115.248,00 €

225.389,52 € = gerundet 225.000,00 €

11.00 Preisvergleich

11.01 Bodenrichtwert

Um den Preisunterschied im Zeitraum von 2016 und 2024 des Bodenrichtwertes zu festzustellen, vergleicht die Sachverständige diese wie folgt:

Der Bodenrichtwert, für das gleiche Gebiet, betrug zum 01.01.2016	190,00 €/m²
Der Bodenrichtwert beträgt zum 01.01.2024	320,00 €/m²

Erschließungskosten- und beitragskostenfrei

Anlagen:

Wie ersichtlich, erfolgte im oben genannten Zeitrahmen (innerhalb 8 Jahren) eine

Preissteigerung des Bodenrichtwertes von ca. **68 %**, **pro Jahr um ca. 8,5 %**.

11.02 Makler- und Bauträgerangebote

Bei den Makler- und Bauträgerangeboten ist zu beachten, dass es sich um „Angebotspreise“ handelt, dennoch lässt sich für viele Objektarten zumindest eine Plausibilitätsprüfung des Ergebnisses vornehmen. Wenn man einen Abschlag von rd. 10 % vornimmt, liegt man wahrscheinlich, je nach Konjunkturlage und Anteil der Makler- und Bauträgerangebote, nicht zu weit neben der Sache. Präzision, soweit sie in der Grundstücksbewertung überhaupt möglich ist, kann man von den so gefundenen Ergebnissen nicht erwarten. Eine gute Orientierung an der aktuellen Marktlage geben sie allemal, sie sind Messlatte für die Marktkonformität des auf andere Art gefundenen Verkehrswertes.

Von Maklern, Bauträgern und Privat werden Bestands- als auch Neubau-Reihen- bzw. Doppelhäuser in den Preisspannen zwischen 275.000,00 € und 350.000,00 € angeboten.

Im Einzelnen:

Reihenmittelhaus, Neugablonz, 91 m² Wfl., 170 m² Grund, Bj. 1962, = Preis 275.000 €
4-Zimmer., Sanierung 2005

Doppelhaus, Kaufbeuren, 80 m² Wfl., 126 m² Grund, Bj. 1950, = Preis 350.000 €
Sanierung 2024 (3-fach Verglasung, EBK,
neue Sanitär, Wintergarten)

Reihenmittelhaus, Kaufbeuren, 96 m² Wfl., 143 m² Grund, Bj. 1966 = Preis 320.000 €
5 Zimmer, renovierungsbedürftig

Reihenmittelhaus, Neugablonz, 82 m² Wfl., 182 m² Grund, Bj. 1962 = Preis 295.000 €
renovierungsbedürftig

Die Preise pro m² Wohn- und Nutzfläche liegen zwischen 3022 €/m² und 4375 €/m².

12.00 Zusammenfassende Beurteilung und Begründung

Die zu bewertende Doppelhaushälfte befindet sich in der kreisfreien Stadt Kaufbeuren im Stadtteil Neugablonz im äußersten nordwestlichen Ortsbereich. Bei der Friedrichswalder-Straße handelt es sich um eine gute und beliebte Wohnlage, die sich durch die gute Anbindung an die Verkehrswege als auch die Nähe zum Ortszentrum auszeichnet.

Die Wohnlage ist als gut zu beurteilen.

Bei der Friedrichswalder Straße handelt es sich um eine voll ausgebaute Straße mit Randbegrenzung, beidseitigem Gehweg und Laternenbeleuchtung. Parkmöglichkeiten bieten sich am Straßenrand oder auf dem Grundstück selbst. Der Ortskern, der Kindergarten, die Schule und der Sportplatz sowie das öffentliche Schwimmbad sind in mittelbarer Nähe und auch gut zu Fuß zu erreichen. Das Verkehrsaufkommen besteht hauptsächlich aus Anlieger- und Zubringerverkehr.

Die Doppelhaushälfte wurde lt. den vorliegenden Unterlagen 1966 fertig gestellt und erstmals bezogen.

Die Gebäudeteile sind in einem, dem Baujahr entsprechenden Ausstattungs- und Unterhaltungszustand, Modernisierungen wurden nur im allernotwendigsten Umfang getätigt. Dies spiegelt sich vor allen Dingen in der Wahl der Bodenbeläge, der Badezimmer und WC-Ausstattung, der Wand und Deckenverkleidung. Die Fenster wurden im Jahr 2001/2002 durch Kunststoffenster ersetzt, die Gas-Zentralheizung, ohne Warmwasseraufbereitung, sowie die Flachheizkörper wurden eingebaut.

Das Dachgeschoß ist ausbaufähig, sodass eine Familie mit 2 Kinder Platz finden würde. Durchgreifende Modernisierungen fanden nicht statt.

Die Giebelrichtung verläuft von Süden nach Norden, die Besonnung- und Belichtung ist gut. Der Garten ist nach Westen ausgerichtet und besteht hauptsächlich aus Rasenfläche mit vereinzelt Büschen und Sträuchern, die teilweise auch wild eingeflogen sind.

Eine Garage ist nicht vorhanden.

Doppelhaushälften mit den vorgefundenen Merkmalen wie Lage, Ausstattungs- und Beschaffenheitsstruktur sowie Zustand werden am Grundstücksmarkt einige Interessenten finden, sodass die Vermarktungsdauer entsprechend kurz sein wird.

Kaufinteressenten werden die Vor- und Nachteile einer Gebrauchtimmoblie jeweils sehr genau abwägen. Dies geschieht über den Angebotspreis, die noch zu leistenden Investitionen, die öffentlichen Förderungsmöglichkeiten als auch über die Steuervorteile sowie die Wahl der Ausstattung und Lage.

Die Doppelhaushälfte steht in wenig Konkurrenz zu den derzeitigen Angeboten, die gute Nachfrage und die beliebte Lage innerhalb von Neugablonz lassen keinen Handlungsspielraum.

Wie aus der Sachwertberechnung ersichtlich, weist dieser für das Haus den Herstellungspreis auf, der jedoch das allgemeine Marktverhalten nicht widerspiegelt. Der Sachwert zeigt den Substanzwert, nicht den Verkehrswert.

Der errechnete Sachwert bildet den Ausgangswert bei der Verkehrswertermittlung.

Der Sachwert der Doppelhaushälfte wurde mit

gerundet **217.000,00 €**, errechnet

Die Sachverständige hält aus oben genannten Gründen, den Angeboten im Internet und den Printmedien sowie dem IVD Preisspiegel und den eigenen Auswertungen zufolge, einen Zuschlag zum errechneten Sachwert von 15 % = 32.550,00 € für gerechtfertigt.

Somit ergibt sich ein Wert von 249.550,00 € = gerundet 250.000,00 €.

Der Verkehrswert entspricht einem Preis pro m²Wfl./Nfl. von ca. 3.333,33 € bzw. incl. Nutzfläche Keller von 2.192,98, bezogen auf die Grundstücksfläche der Flur Nr. 1715/29 von 343 m² 728,86 €/m².

Verkehrswertgutachten über eine Doppelhaushälfte, Friedrichswalder-Straße 9 in
in 87600 Kaufbeuren-Neugablonz

13.00 Verkehrswert

Der Verkehrswert

**Flur Nr. 1715/29
Doppelhaushälfte
Friedrichswalder Str. 9 in
87600 Kaufbeuren-Neugablonz**

zum Stichtag 14. August 2025

gerundet **250.000,00 €**
-In Worten: Zweihundertfünfzigtausend Euro-

Kaufbeuren, 20. September 2025

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