Architekt Dipl. Ing. FH
Georg Stiegeler

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

Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	2 K 10/22
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Sondereigentumseinheit Nr. I und Nr. II Kirchdorfer Straße 23 87748 Fellheim
Wertermittlungsstichtag	14.06.2023
Ausfertigungsdatum	29.06.2023

Verkehrswert **433.000 €**

Architekt Dipl. Ing. (FH)
Georg Stiegeler
Email: georg.stiegeler@t-online.de
Internet: www.georgstiegeler.de

Wolfurtstr. 10
87784 Westerheim
Tel: 08336/7902
Fax: 08336/9967

Sommerweg 3
89233 Neu-Ulm
Tel: 0731/97718619
Fax: 0731/97718643

Inhalt

1 Allgemeine Angaben 4
1.1 Auftraggeber 4
1.2 Auftrag 4
1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung 4
1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen 4
1.5 Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur 4
1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen 5
1.7 Ortsbesichtigung 5
1.8 Nutzung und Zubehör 5
1.9 Kaminkehrer 5
2 Rechtliche Gegebenheiten 6
2.1 Grundbuchdaten Blatt 514, Sondereigentumseinheit Nr. I 6
2.2 Grundbuchdaten Blatt 515, Sondereigentumseinheit Nr. II 6
2.3 Mietverträge 7
2.4 Baurecht 7
2.5 Denkmalschutz 7
2.6 Kfz-Stellplatzpflicht 7
2.7 Abgabenrechtliche Situation 7
3 Lagebeschreibung 8
3.1 Ortsangaben 8
3.2 Wohn- und Geschäftslage 8
3.3 Verkehrslage 8
3.4 Grundstückslage 8
3.5 Bebauung der Umgebung 8
4 Grundstücksbeschreibung 9
4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge 9
4.2 Beschaffenheit 9
4.3 Erschließung 9
4.4 Entwicklungszustand 9
4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß) 9
4.6 Immissionen 9
4.7 Grenzverhältnisse 9
4.8 Außenanlagen 9
4.9 Altlasten 9
5 Gebäudebeschreibung 10
5.1 Allgemeines 10
5.2 Wohnhaus 10
5.3 Garage 14
6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage 15

7 Wertermittlung 16
7.1 Wertermittlungsverfahren 16
7.2 Bodenwert 17
7.3 Sachwert 18
7.4 Ertragswert 26
7.5 Verkehrswert 32
8 Flächenberechnungen 33
8.1 Grundflächen 33
8.2 Bruttogrundflächen 34
8.3 Wohnflächen 35
8.4 Nutzflächen 36
9 Anlagen 37
9.1 Übersichtslageplan 37
9.2 Stadtplan 38
9.3 Lageplan 39
9.4 Pläne 40
9.5 Fotos 48

Hinweis zu den Fotos:
Die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Mieter und die anwesende Antragstellerin haben Fotoaufnahmen vom Innenbereich nicht zugestimmt. Das Gutachten enthält daher keine Fotos vom Innenbereich.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Memmingen
Abteilung für Zwangsvollstreckung
Buxacher Str. 6
87700 Memmingen

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für den

- 50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FlNr. 603/29 in der Gemarkung Fellheim, FlNr. 603/29, Kirchdorfer Straße 23, 87748 Fellheim
  verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. I bezeichneten Räumen
- 50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FlNr. 603/29 in der Gemarkung Fellheim, FlNr. 603/29, Kirchdorfer Straße 23, 87748 Fellheim
  verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. II bezeichneten Räumen

Wertermittlungsstichtag	14.06.2023	(= Tag der Besichtigung)
Qualitätsstichtag	14.06.2023	

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 13.12.2022, Verfahren 2 K 10/22
Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 13.12.2022, Verfahren 2 K 11/22
Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 21.04.2023 über Verfahrenszusammenlegung
Grundbuchauszug Blatt 514, Ausdruck vom 12.07.2022
Grundbuchauszug Blatt 515, Ausdruck vom 13.07.2022
Teilungserklärung vom 19.12.1979 und Änderung vom 30.05.1985
Aufteilungspläne
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte
Baugenehmigungsbescheid vom 22.06.2016 und Baupläne zum Anbau Wohnhaus
Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Boos zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Boos zur abgabenrechtlichen Situation
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Unterallgäu, Stand 01.01.2022
Auskünfte und Informationen der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen und sonstige fernmündliche Auskünfte

1.5 Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021)
Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Wert R 06
Normalherstellungskosten NHK 2010 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Literatur:
Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 6. Auflage 2010 bis 10. Auflage 2023
Praxis der Grundstückswertermittlung Gerady/Möckel/Troff/Bischoff, Grundwerk einschließlich Ergänzungen
Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Juni 2017 einschl. Ergänzungen
Rössler, Langner „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage 2004
Kleiber-Simon, Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien Wert R 02, 6. Auflage 2004

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und des Bodens erfolgten ausschließlich auf der Grundlage der vorhandenen Unterlagen, der durchgeführten Erhebungen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Dem Gutachten liegen, wenn nicht gesondert erwähnt, keine Untersuchungen hinsichtlich Altlasten, schadstoffhaltigen Baumaterialien, Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zugrunde. Hierzu muss ggf. ein Schadensgutachter bzw. Fachsachverständiger hinzugezogen werden.

1.7 Ortsbesichtigung

Donnerstag, 26. Januar 2023
Teilnehmer: …
Georg Stiegeler, Sachverständiger
Mittwoch, 15. Februar 2023
Teilnehmer: …
Georg Stiegeler, Sachverständiger

An beiden Besichtigungsterminen wurde dem Sachverständigen der Zugang zum Objekt nicht gestattet. Es konnte daher nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden.

Mittwoch, 14. Juni 2023 (Innenbesichtigung)
Teilnehmer: …
…
…

1.8 Nutzung und Zubehör

Das Objekt wird von …
… bewohnt.
Werthaltiges Zubehör i.S. des § 97 BGB ist nicht vorhanden. Die Einbauküche im Erdgeschoss befindet sich laut Mietvertrag im Mietereigentum.

1.9 Kaminkehrer

Für das Objekt ist folgender Kaminkehrer zuständig:
…

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten Blatt 514, Sondereigentumseinheit Nr. I

Grundbuchbezirk	Fellheim
Blatt	514
Gemarkung	Fellheim
Bestandsverzeichnis	50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FlNr. 603/29 in der Gemarkung Fellheim, Kirchdorfer Straße 23, Wohnhaus, Hofraum, Garten, Größe 650 m² verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. I bezeichneten Räumen. Das Miteigentum ist durch Einräumen der zu dem anderen Miteigentumsanteil (eingetragen in 15/515) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Zur Veräußerung bedarf der Wohnungseigentümer der Zustimmung des jeweiligen anderen Wohnungseigentümers. Im Übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 19.12.1979 Bezug genommen. Der Inhalt der Teilungserklärung ist geändert; die Nutzung des Dachbodens für den jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. I wurde geregelt; gem. Bewilligung vom 30.05.1985
Erste Abteilung Eigentümer	… … …
Zweite Abteilung	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten - Sondernutzungsrechte:

- Terrasse Erdgeschoss
  Gemäß Teilungserklärung vom 19.12.1979 ist der Gebrauch der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Terrasse dahingehend geregelt, dass die Terrasse vor der Wohnung Nr. I ausschließlich von den jeweiligen Eigentümern der Wohnung Nr. I benutzt wird.
- Dachgeschoss
  Der zum Gebrauch gemeinschaftlichen Eigentums gehörende gesamte Dachboden ist dahingehend geregelt, dass dieser gesamte Dachboden ausschließlich vom jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. I benutzt wird.

2.2 Grundbuchdaten Blatt 515, Sondereigentumseinheit Nr. II

Grundbuchbezirk	Fellheim
Blatt	514
Gemarkung	Fellheim
Bestandsverzeichnis	50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FlNr. 603/29 in der Gemarkung Fellheim, Kirchdorfer Straße 23, Wohnhaus, Hofraum, Garten, Größe 650 m² verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. II bezeichneten Räumen. Das Miteigentum ist durch Einräumen der zu dem anderen Miteigentumsanteil (eingetragen in 15/514) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Zur Veräußerung bedarf der Wohnungseigentümer der Zustimmung des jeweiligen anderen Wohnungseigentümers.

	Im Übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 19.12.1979 Bezug genommen. Der Inhalt der Teilungserklärung ist geändert; die Nutzung des Dachbodens für den jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. I wurde geregelt; gem. Bewilligung vom 30.05.1985
Erste Abteilung Eigentümer	… … …
Zweite Abteilung	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten - Sondernutzungsrechte:

- Terrasse Erdgeschoss
  Gemäß Teilungserklärung vom 19.12.1979 ist der Gebrauch der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Terrasse dahingehend geregelt, dass die Terrasse vor der Wohnung Nr. I ausschließlich von den jeweiligen Eigentümern der Wohnung Nr. I benutzt wird.
- Dachgeschoss
  Der zum Gebrauch gemeinschaftlichen Eigentums gehörende gesamte Dachboden ist dahingehend geregelt, dass dieser gesamte Dachboden ausschließlich vom jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. I benutzt wird.

2.3 Mietverträge

Gemäß Mietvertrag vom 24.10.2017 sind die Wohnräume im EG und OG samt Garten vermietet an … . Das Mietverhältnis besteht seit dem 01.11.2017 und ist unbefristet. Die Nettokaltmiete beträgt … €/Monat.
Ansonsten besteht kein Mietverhältnis.

2.4 Baurecht

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Fellheim ist das Grundstück als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ausgewiesen. Es besteht kein Bebauungsplan. Es handelt sich somit um ein Grundstück, dessen Bebaubarkeit nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen ist. Gemäß § 34 Baugesetzbuch ist in einem solchen Fall eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

2.5 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

2.6 Kfz-Stellplatzpflicht

Auf dem Grundstück befinden sich ein Garagenstellplatz und 3 weitere Stellplätze im Hofbereich. Die für die vorhandene und genehmigte Nutzung des Objektes erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

2.7 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Boos sind keine Straßenerschließungsbeiträge nach BauGB zu leisten. Kanalanschluss- und Wasserherstellungsbeiträge nach KAG stehen ebenfalls nicht mehr offen. Das Grundstück ist daher nach derzeit geltender Sach- und Rechtslage abgabenrechtlich als voll erschlossen einzustufen.

3 Lagebeschreibung

3.1 Ortsangaben
Gemeinde Fellheim im Landkreis Unterallgäu, ca. 1.150 Einwohner. In Fellheim befinden sich ein Kindergarten und ein Dorfladen. Anlagen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Fellheim ansonsten nur begrenzt vorhanden. Grund- und Mittelschule befinden sich im 3,5 km entfernten Heimertingen und Einkaufsmöglichkeiten im ca. 1 km entfernten Kirchdorf.

3.2 Wohn- und Geschäftslage
Einfache bis mittlere, ländliche Wohnlage, keine Geschäftslage

3.3 Verkehrslage
Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz, Autobahnanschluss A 7 befindet sich in ca. 6,5 km Entfernung, mäßige Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr

3.4 Grundstückslage
Im westlichen Bereich von Fellheim in ca. 500 m Entfernung bis zum Ortzentrum

3.5 Bebauung der Umgebung
Im Westen Mehrfamilienhaus, sonst allseitig Ein-/Zweifamilienhäuser,
im Süden Ortsverbindungsstraße nach Kirchdorf,
im Westen in ca. 90 m Entfernung gewerblich genutzte Betriebsgebäude

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	nahezu rechteckig, schmal und tief geschnitten
Grundstücksbreite	ca. 19 m
Grundstückstiefe	ca. 35 m
Straßenfrontlänge	ca. 19 m

4.2 Beschaffenheit

Nahezu ebenes Gelände, Baugrund mit normaler Beschaffenheit,
Grundwasserstand bei der Besichtigung ca. 35 cm unter dem Kellerfußboden

4.3 Erschließung

Zufahrt über asphaltierte Straße,
Abwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation mit Klärwerk,
Wasser-, Strom- und Telefonanschluss vorhanden

4.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Wohnbebauung

GRZ rd.	0,2	(Grundflächenzahl)
GFZ rd.	0,5	(Geschossflächenzahl)

4.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt. Es bestehen jedoch zeitweise Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr von der Kirchdorfer Straße.

4.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

4.8 Außenanlagen

Hofeinfahrt, Hoffläche im Westen, Hoffläche nördlich Wohnhaus, Stellplatzfläche östlich Garage (ca. 48 m²) und Hoffläche südlich des Wohnhauses (ca. 30 m²) mit Betonsteinpflaster belegt,
entlang Straße Betonsockel 20 cm hoch und Zierkiesfläche 1,50 m breit mit Naturbruchsteinen,
Terrasse südlich Wohnhaus (ca. 30 m²) mit Betonsteinpflaster und Betonplatte und verputzte Sichtschutzmauer 1,50 m hoch,
östlich Wohnhaus Grünfläche mit Unebenheiten,
Gartenfläche im Norden und Osten aus Rasen,,
entlang Ostgrenze Liguster- und Thujahecke 2 m hoch
Die Pflasterungen wurden um 2018 hergestellt und befinden sich in einem guten Zustand. Auf der Sichtschutzmauer bei der Terrasse fehlt eine Abdeckung. Die Thujahecke entlang der Ostgrenze ist im südlichen Bereich teilweise abgestorben.

4.9 Altlasten

Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung haben sich keine Verdachtsmomente für Altlasten ergeben. Zum Wertermittlungsstichtag wird aufgrund der vorliegenden Informationen und Erkenntnisse ein altlastenunbedenklicher Grundstückszustand unterstellt.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück befinden sich ein Einfamilienhaus und eine Pkw-Einzelgarage.
Das Wohnhaus besteht aus Keller-, Erd-, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Im Süden befindet sich ein eingeschossiger Anbau mit Dachterrasse.
In den einzelnen Geschossen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Kellergeschoss	Treppenhaus, Flur, Heizungsraum, Öllagerraum, Waschkeller, 2 Kellerräume
Erdgeschoss	Treppenhaus, Flur, WC, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Abstellraum, geplantes Wohnzimmer im südlichen Anbau
Obergeschoss	Treppenhaus, Flur, Bad, 3 Schlafzimmer, Dachterrasse
Dachgeschoss	Treppenhaus, Flur, Dusche/WC, 2 Zimmer, Abstellraum, Drempelraum

Gemäß Teilungserklärung und Aufteilungsplänen ist die Aufteilung des Objektes wie folgt vorgesehen:

- Sondereigentumseinheit Nr. I:
  Kellerraum Nr. I, abgeschlossene Wohnung im EG bestehend aus Flur, Bad/WC, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmern
- Sondereigentumseinheit Nr. II
  Kellerraum Nr. II, abgeschlossen Wohnung im OG bestehend aus Flur, Bad/WC, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmern, Garage
- Gemeinschaftseigentum:
  Treppenhaus, Flur KG, Heizungsraum KG, Öllagerraum KG und Waschküche KG

Die Räumlichkeiten im Dachgeschoss sind der Sondernutzungseinheit Nr. I zur Nutzung zugeordnet.

Die Abgeschlossenheit der Wohnungen wurde abweichend vom Aufteilungsplan nicht hergestellt bzw. nachträglich wieder rückgängig gemacht. Die Wohnräume im EG und OG sind im derzeitigen Zustand nicht abgeschlossen. Die Türöffnungen zwischen dem Treppenhaus und den Fluren im EG und OG sind nicht mit einem geschlossenen Türelement ausgestattet. Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss verfügen über kein Bad und die Räumlichkeiten im Obergeschoss über keine Küche. Der südliche Anbau mit Dachterrasse wurde auf Gemeinschaftseigentum errichtet.
Das Garagengebäude ist laut Aufteilungsplan der Sondereigentumseinheit Nr. II zugeordnet.

Die tatsächliche Raumaufteilung ist in den Grundrissplänen Anlage 9.5 dargestellt.

Das Wohnhaus wurde um 1960 und die Garage um 1970 erbaut.

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung bezieht sich auf dominierende Ausführungen und Ausstattungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

5.2 Wohnhaus

Rohbau:	
Geschosse	Keller-, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss, Anbau Süd nur Erdgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	Beton oder Betonsteinmauerwerk
Außenwände	Mauerwerk 30 cm
Innenwände	Mauerwerk im KG, EG und OG, Ständerwerk im DG

Decken	Stahlbetondecken über KG, EG und OG, Holzbalkendecke über Anbau EG Süd
Treppen	Betontreppen KG-EG-OG-DG mit Fliesenbelag und Edelstahl-geländer mit Rundholzhandlauf
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion über Hauptgebäude, Flachdach über Anbau Süd EG
Dacheindeckung	Dachziegel über Hauptgebäude, Flachdachabdichtung über Anbau EG aus EPDM-Folie mit Gefälledämmung (30 mm bis 70 mm)
Rinnen/Fallrohre	Titanzinkblech
Ausbau:	
Fenster	Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierglas im Keller (aus 2018), Kunststofffenster mit 2-fach-Isolieglas im EG, OG und DG (aus 1994), Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierglas im Anbau EG (aus 2016), 3 Kunststoffdachfenster mit 2-fach-Isolierglas im DG (aus 1989)
Rollläden	Kunststoffrollläden an den Fenstern auf der Ost-, Süd und Westseite, Aufbaurollläden mit Kurbelantrieb an den südlichen zwei Dachfenstern
Türen/Tore	Holzeingangstüre mit Isolierglas (aus 2003), Kunststoffaußentüren im Anbau EG mit 2-fach-Isolierglas (aus 2016)
Innentüren	Stahlblechtüren im Heizungsraum und im Öllagerraum KG, sonst Türöffnungen im Keller ohne Türlemente, Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit furnierter Oberfläche im EG und OG (aus ca. 1994) Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit furnierter Oberfläche (Limba) im DG (aus ca. 1989), provisorisches Holztürblatt im Treppenhaus EG und OG ohne Zarge mit 5 cm hohem Schlitz am Boden und am Türsturz
Bodenbeläge	Glattstrich im Öllagerraum, Fliesen im Treppenhaus KG-DG, im Kellerflur, in den Kellerräumen, im Flur EG, Abstellraum EG, WC EG, in der Küche EG, im Bad OG und in der Dusche/WC DG, Parkett im Wohn- und Esszimmer EG, Laminat in den Fluren und Zimmern im EG und DG, Betonrohboden im Anbau EG und im Abstellraum DG
Fassade	Wärmedämmverbundsystem (ca. 6 cm) mit Putz und Anstrich an Westfassade sowie am Anbau, im Sockelbereich Perimeterdämmung (6 cm) mit Putz und Anstrich, sonst Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Putz und Anstrich im KG, Fliesen im WC EG, im Bad OG und in Dusche/WC DG raumhoch, Putz und Raufasertapete mit Anstrich im Schlafzimmer Südost OG, sonst Spachtel- oder Reibeputz mit Anstrich im EG und OG Gipskarton und Raufasertapete mit Anstrich im DG, Wände im Anbau EG unverputzt
Deckenbekleidungen	Paneelbekleidung im WC EG, Deckenspiegel in der Küche und im Bad aus Paneelen, abgehängte Gipskartonbekleidung mit Anstrich im Bad, sonst Putz und Anstrich

Dachschrägen	Nut- und Federholzbekleidung im Dachgeschoss, Dachschrägen im Abstellraum DG und im Drempelraum Süd unbekleidet, Zwischensparrendämmung aus ca. 100 mm alukaschierter Mineralwolle
Besondere Bauteile	Eingangstreppe mit Fliesenbelag, Eingangsüberdachung in Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung
Besondere Einbauten	holzbefeuerter Kachelofen im Esszimmer mit Glastüre
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Waschmaschinenanschluss im Waschkeller, wandhängendes WC, Pissoir und Handwaschbecken im WC EG, Badewanne, geflieste Dusche mit Bodenablauf, wandhängendes WC, Waschtisch mit Unterschrank, Seitenschrank und Spiegelschrank im Bad OG, Duschwanne mit Plexiglasduschwand, Stand-WC und Waschbecken in Dusche/WC DG, Spülenanschluss in der Küche EG, sanitäre Einrichtungsgegenstände in Standardausführung
Heizung	ölbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Heizkessel Viessman Vitola, Baujahr 1993, kellergeschweißter Stahlblechöltank mit 5.700 l Fassungsvermögen mit Innenhülle und Leckanzeigegerät, Heizkörper in allen Wohnräumen im EG, OG und DG, zusätzlich Fußbodenheizung im Bad OG
Elektro	vermutlich durchschnittliche Ausstattung

Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	Wertminderung
- Verfärbungen an den Kelleraußenwänden bis zu 60 cm Höhe und an den Innenwänden bis zu 30 cm Höhe, teilweise leichte Schimmelbildung über den Sockelleisten an den Außenwänden	12.000 €
- Abrisse im Fliesenboden in den Türleibungen der Kellerräume, durchgehender Riss in Fliesenboden im Waschkeller in Raummitte, großflächige Hohlstellen im Fliesenboden im Waschkeller und im Kellerflur	4.000 €
- Kellerfenster im Keller Südost ist nicht eingeputzt	200 €
- Wandputz an der Außenwand im Heizungsraum ist unvollständig	400 €
- Verfärbungen und Schimmelbildung an den Außenwandecken im Zimmer Nordost OG und Zimmer Südost OG	600 €
- Schimmelbildung im Bad OG an den Wandecken bis 20 cm Höhe, im Bereich der Glashalteleisten an den Fenstern, im Bereich des Deckenspiegels und tlw. im Bereich von Fliesenfugen an den Außenwänden	800 €
- Fliesenboden in Dusche/WC DG teilweise hohl, 7 Fliesen mit Rissen und tlw. lose Fugen	600 €
- Wasserleitung zum Spülkasten in Dusche/WC nur mit Schlauch ausgeführt und derzeit abgeklemmt	300 €
- Entwässerungsleitung von Dusche/WC im DG wird auf Putz an der Nordseite geführt, keine Frostschutzsicherung	1.500 €
- Bad OG und Dusche/WC DG sind ohne Entlüftung der Abflussleitungen über Dach ausgeführt	2.000 €
- Alukaschierung (Dampfsperre) der Wärmedämmung in den Dachschrägen im Abstellraum DG und im Drempelraum weisen zahlreiche Beschädigungen (Löcher) auf	300 €
- Riss und Abplatzung an einer Fliese auf Eingangstreppe	500 €
Wertminderung Wohnhaus	23.200 €

Ursache der Feuchtigkeitsschäden an den Kellerwänden ist eindringendes Wasser im Bereich der Bodenplatte bei steigendem Grundwasserstand. Bei der Besichtigung hat der Grundwasserstand ca. 35 cm unter dem Kellerfußboden gelegen. Nach Angabe der Mieter und der anwesenden Antragsgegnerin hat im Keller nach Starkregen und steigendem Grundwasserstand mehrfach Wasser bis zu einer Höhe von max. 10 cm gestanden. Der Kellerboden und die Kellerwände waren bei der Besichtigung trocken.

Die Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Mängel- bzw. Schadensbeseitigungskosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Baumängel/Bauschäden am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten wären höher zu veranschlagen.

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:
Am Wohnhaus wurden seit 1994 folgende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Dachgeschossausbau, Erneuerung Dacheindeckung, Dachrinnen und Fallrohre — um 1989
- Erneuerung Fenster EG, OG und DG — um 1994
- Einbau Öl-Heizkessel und Warmwasserspeicher — um 1994
- Umbau Erd- und Obergeschoss mit Erneuerung Bodenbeläge, Innentüren, Haustechnik, Bad- und WC-Ausstattungen und Malerarbeiten — um 1994
- Einbau Kachelofen — um 1994
- Entfernen Tapeten im EG und OG, Anbringen Spachtel-/Reibeputz, Teilerneuerung Elektroinstallation im EG und OG, Erneuerung Laminatbelag im OG — um 2015/2016
- Errichtung Anbau EG Süd — um 2016
- Erneuerung Innenwandputz und Anstrich im Treppenhaus KG, im Kellerflur, in den 2 Kellerräumen und im Waschkeller,
  Erneuerung Fenster in den Kellerräumen,
  Einbau Bodenfliesen im Keller,
  Teilerneuerung Elektroinstallation im Kellergeschoss — um 2017/2018
- Einbau Drainage entlang Kelleraußenwänden, Anbringen Außenabdichtung und Perimeterdämmung an Kelleraußenwänden — um 2017/2018

Die Bodenfliesen im Keller wurden in Eigenleistung eingebaut und weisen ein ungleiches Fugenbild und unsauber gearbeitete An- und Abschlüsse auf. Die Fliesenbeläge der Treppen sind ohne Trittkantenschutzleisten ausgeführt und weisen ein leicht ungleiches Fugenbild auf.
Die Wohnräume im Erd- und Obergeschoss befinden sich ansonsten in einem guten Instandhaltungszustand.
Der Laminatboden im Zimmer Südost DG ist abgewohnt. Ansonsten befinden sich die Räumlichkeiten im Dachgeschoss in einem normalen Instandhaltungszustand.

Der südliche Anbau befindet sich in einem unfertigen Zustand. Es fehlen der Wandputz, die Wärmedämmung der Decke, die Deckenbekleidung, der Estrich, der Bodenbelag und die haustechnischen Installationen. Zudem fehlen der Bodenbelag der Dachterrasse und die Abdeckbleche auf den gemauerten Brüstungen der Dachterrasse. Die Restbaukosten werden überschlägig wie folgt ermittelt:

Estrich/Bodenbelag	25	m²	x	145 €/m²	3.625 €
Wandputz/Anstrich	25	m²	x	42 €/m²	1.050 €
Wärmedämmung Decke, Deckenbekleidung	25	m²	x	115 €/m²	2.875 €
Installationen (Elektro, Heizung)					3.000 €
Bodenbelag Dachterrasse	25	m²	x	90 €/m²	2.250 €
Blechabdeckung Brüstung Dachterrasse	16	m	x	65 €/m²	1.040 €
Restbaukosten Anbau					13.840 €
gerundet					14.000 €

Die Westfassade des Wohnhauses weist Verfärbungen auf. Die Fassaden des Anbaus weisen Verfärbungen und Schlieren durch herunterlaufendes Wasser von den Brüstungen der Dachterrasse (wegen fehlender Abdeckbleche) auf. Ansonsten befinden sich die Fassaden des Wohnhauses und die Dacheindeckung in einem normalen Instandhaltungszustand.

Die ca. 30 Jahre alte ölbefeuerte Heizanlagentechnik ist überaltert und mittelfristig erneuerungsbedürftig.

5.3 Garage

Rohbau:	
Geschosse	Erdgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	nicht vorhanden
Dach	Pultdach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Trapezblech
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech
Ausbau:	
Fenster	Glasbausteine
Türen/Tore	Sektionaltor mit Elektroantrieb (aus 2001)
Innentüren	nicht vorhanden
Bodenbeläge	Glattstrich
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Putz und Anstrich
Dachschrägen	Gipskarton und Anstrich
Besondere Bauteile	kleiner, wertloser Schuppenanbau auf der Nordseite
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen:	
Sanitäre Einrichtungen	nicht vorhanden
Heizung	nicht vorhanden
Elektro	einfache Ausstattung

Baumängel/Bauschäden Garage	Wertminderung
- Abplatzungen am Estrich im südlichen Bereich der Garage	300 €
- Gipskartondachschrägenbekleidung ist auf eine Fläche von 60 x 60 cm und eine Fläche von 1,50 x 1,50 wellig infolge früherer Undichtigkeiten an der Dacheindeckung	500 €
- First- und Ortgangverblechungen fehlen	1.700 €
Wertminderung Garage	2.500 €

Die Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Mängel- bzw. Schadensbeseitigungskosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Baumängel/Bauschäden am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten wären höher zu veranschlagen.

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:
Das Garagentor und die Dacheindeckung wurden um 2001 erneuert. Die Innenanstriche sind abgenutzt. Ansonsten befindet sich die Garage in einem normalen Instandhaltungszustand.

6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in einer einfachen bis mittleren Wohnlage im westlichen Bereich von Fellheim.

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit zweckmäßiger Raumaufteilung und einer durchschnittlichen, überwiegend 29 Jahre alten Innenausstattung. Die Wohnräume werden ausreichend belichtet. Nur die Belichtung des Esszimmers ist durch den südlichen Anbau eingeschränkt. Die Belichtung des Esszimmers kann jedoch durch den Einbau eines Fensters auf der Westseite verbessert werden.
Die Raumhöhe im Keller beträgt 1,85 m bis 1,92 m.

Baulicher Wärmeschutz:
Ein Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung liegt nicht vor. Der bauliche Wärmeschutz des Wohnhauses ist als einfach bis durchschnittlich einzustufen. Schwachstellen bestehen im Bereich der Kellerdecke, der Außenwände Nord, Ost und Süd, der Fenster und der Rollladenkästen.
Die Heizanlagentechnik ist überaltert und unwirtschaftlich. Gemäß der von der Bundesregierung geplanten Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird die Pflicht zum Umstieg auf Heizungen mit 65 Prozent erneuerbarer Energie zum dem 1. Januar 2024 bei Einbau neuer Heizungen eingeführt. Es ist jedoch keine Austauschpflicht für bestehende Heizungen vorgesehen. Sie können weiter genutzt werden. Für bestehende Gebäude ist eine Umrüstung auf eine Biomasseheizung (wie z. B. Pellet) möglich. Der Fördersatz bei Austausch einer alten fossilen gegen eine klima-freundliche Heizung soll künftig mindestens 30 % der Kosten betragen.

Abweichende Raumaufteilung vom Aufteilungsplan:
Die tatsächliche Raumaufteilung ist abweichend von den Aufteilungsplänen ausgeführt. Es bestehen keine Abschlüsse zwischen dem Treppenhaus und den Fluren im Erd- und Obergeschoss. Die Sondereigentumseinheit Nr. I im Erdgeschoss ist ohne Badezimmer und ohne Schlafzimmer und die Sondereigentumseinheit Nr. II im Obergeschoss ohne Küche ausgeführt. Es ist nur ein gemeinsamer Stromzähler vorhanden. Zudem wurde nachträglich auf dem Gemeinschafts-eigentum ein Anbau südlich des Wohnhauses erstellt.
Die Sondereigentumseinheiten Nr. I und Nr. II bilden aus oben genannten Gründen eine wirtschaftliche Einheit. Diese wirtschaftliche Einheit wird bei der Wertermittlung unterstellt.

Garage:
Die Garage entspricht Ihrem Nutzungszweck zur Unterstellung eines Pkws.

Marktlage:
Die Nachfrage und die Kaufpreise für energetisch nicht modernisierte Wohnhäuser in ländlich geprägten Gemeinden im Landkreis Unterallgäu sind derzeit aufgrund gestiegener Finanzierungszinsen und der geplanten Änderungen beim Gebäudeenergiegesetz rückläufig. Die Verkäuflichkeit des Objektes ist bei entsprechender Preisgestaltung jedoch gegeben.

7 Wertermittlung

7.1 Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt in Anlehnung an die „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 – ImmoWertV 2021)“.
Nach § 6.1 sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.
In den in § 6.1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die in Absatz § 6.1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich grundsätzlich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Begründung der Verfahrenswahl:
Der Bodenwert des Grundstücks wird entsprechend §§ 24 und 26 ImmoWertV 2021 im Vergleichswertverfahren ermittelt.
Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren vorwiegend über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Auch die von zahlreichen Institutionen (z.B. Gutachterausschüsse) veröffentlichten Vergleichswerte bzw. Vergleichsfaktoren sind bezüglich ihrer wertbestimmenden Eigenschaften nicht differenziert genug. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert lediglich aus dem Sachwertverfahren abgeleitet. Mit Hilfe des Ertragswertverfahrens wird eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt.

7.2 Bodenwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes werden die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu herangezogen.
Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Richtwertgebiet Nr. 15 Fellheim-West MD der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu.
Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2022 wird für baureife Mischgebietsflächen in diesem Richtwertgebiet mit 140 €/m² einschließlich Erschließungskosten ausgewiesen.

Aufgrund der seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgten Bodenpreissteigerungen erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um + 5 %.

Das Grundstück weist mit der vorhandenen Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 eine für das Richtwertgebiet durchschnittliche bauliche Ausnutzung auf. Der Bodenrichtwert bedarf daher keiner Anpassung wegen unterschiedlicher baulicher Ausnutzung.

Das Grundstück ist abgabenrechtlich voll erschlossen. Eine Anpassung wegen abweichendem Erschließungszustand ist daher nicht erforderlich.

Die bestehenden Verkehrslärmimmissionen von der Kirchdorfer Straße sind beim Bodenrichtwert bereits berücksichtigt und bedürfen keines gesonderten Ansatzes bei der Wertermittlung.

Abgabenfreier Bodenrichtwert	140 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungs-grundstück	Anpassungs-faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	31.12.2020	14.06.2023	1,05	147 €/m²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	147 €/m²
GFZ	0,4	0,7	1,00	147 €/m²
Fläche (m²)		650	1,00	147 €/m²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	147 €/m²
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	1,00	147 €/m²
Angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert				147 €/m²

Bodenwertermittlung:

	Flurnummer	Fläche [m²]	x	Bodenwert [€/m²]	
	603/29	650 m²	x	147 €/m²	95.550 €
+/-	Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:				
	entfällt				- €
=	**Bodenwert**				95.550 €
	gerundet				**96.000 €**

7.3 Sachwert

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten:

Bei den Wertansätzen für die Ermittlung der Normalherstellungskosten werden keine Reproduktionskosten, sondern Kosten vergleichbarer Ersatzbauten zugrunde gelegt.
Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) entsprechend Anlage 4 Nummer II ImmoWertV 2021 ermittelt.
Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung der Standardstufe. Die Zuordnung des Wertermittlungsobjektes zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Zuordnung einer Standardstufe erfolgt nach Anlage 4 Nummer III aufgrund seiner Standardmerkmale. Dabei sind zur Ermittlung eines zutreffenden Kostenkennwerts alle wertrelevanten Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig einzustufen, auch wenn sie nicht in Nummer III beschrieben sind.
Die Normalherstellungskosten 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276, die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276), insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Darüber hinaus enthalten Sie weitere Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjektes sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.
Für Ein-/Zweifamilienhäuser werden dabei folgende Kostenkennwerte angegeben:

1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser[2]

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser[3]	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser[3]	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 130

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser[3]	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	865	965	1 105	1 335	1 670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1 035	1 250	1 560

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser[3]	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190	1.33	785	870	1 000	1 205	1 510
Doppel- und Reihenendhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120	2.33	735	820	940	1 135	1 415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050	3.33	690	765	880	1 060	1 325

[2] einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %
[3] Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Im vorliegenden Fall ergibt sich für freistehende Einfamilienhäuser folgende Wertung im Sinne der Normalherstellungskosten 2010:
Gebäudetyp 1.11, Keller-, Erd-, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss.

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung des Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) entsprechend Anlage 4 Pkt. III ImmoWertV 2021. Die Einordnung erfolgt auf der Grundlage von folgenden Bauteilen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und -türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Ausrüstung

Standardmerkmal Wohnhaus	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		0,3	0,7		
Dach			1		
Fenster und Außentüren			1		
Innenwände und -türen			1		
Deckenkonstruktion und Treppen			1		
Fußböden		0,4	0,4	0,2	
Sanitäreinrichtungen			1		
Heizung			1		
Sonstige technische Ausstattung			1		
Kostenkennwert für Gebäudeart:	655 EUR/m²	725 EUR/m²	835 EUR/m²	1005 EUR/m²	1260 EUR/m²

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert		Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	184,46	EUR/m²	0,62
Dach	15%	125,25	EUR/m²	0,45
Fenster und Außentüren	11%	91,85	EUR/m²	0,33
Innenwände und -türen	11%	91,85	EUR/m²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	91,85	EUR/m²	0,33
Fußböden	5%	41,25	EUR/m²	0,14
Sanitäreinrichtungen	9%	75,15	EUR/m²	0,27
Heizung	9%	75,15	EUR/m²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6%	50,10	EUR/m²	0,18
Ergebnisse (gewogene Summen)	100%	826,91	EUR/m²	2,92

Für das Garagengebäude ergibt sich folgende Einstufung entsprechend Gebäudetyp Nr. 12:

14.	Garagen		Standardstufe		
			3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	€/m²-BGF	245	485	780
14.2	Hochgaragen	€/m²-BGF	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	€/m²-BGF	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	€/m²-BGF	530	680	810

einschließlich Baunebenkosten in Höhe von
Gebäudeart 14.1 12%
Gebäudeart 14.2-14.3 15%
Gebäudeart 14.4 13%

Hierin bedeuten die Standardstufen
3: Fertiggaragen
4: Garagen in Massivbauweise
5: individuelle Garagen in Massivbauweise wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Im vorliegenden Fall trifft aufgrund der Ausführung in Massivbauweise die Standardstufe 4 zu. Der Kostenkennwert von 485 €/m² wird demnach für angemessen erachtet.

Korrekturen und Anpassungen:
Die Sachwertrichtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Die Gebäudeart (freistehendes Einfamilienhaus) bedarf keiner Kostenkorrektur.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen und eine Anpassung aufgrund der Baupreisentwicklung bis zum Stichtag erforderlich ist.
- Die durchschnittlichen Herstellungskosten sind durch einen vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Regionalfaktor an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Da vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss bisher keine Regionalfaktoren ermittelt werden, wird der Regionalfaktor mit 1,0 angesetzt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung:
Preisindex des Statistischen Bundesamts für Wohngebäude
2010 = 100,00
Februar 2023 = 176,4

Normalherstellungskosten je m² - Bruttogrundfläche:

Kostenkennwert			Korrektur				Korrigierter Kostenkennwert	
			Gebäudeart	Sonstige	Baupreis-entwicklung	Regional Faktor		
Wohnhaus	827	€/m²	1	1,00	1,764	1,0	1459	€/m²-BGF
Garage	485	€/m²	1	1,00	1,764	1,0	856	€/m²-BGF

Unter besonderen Bauteilen werden erfasst:	
Eingangstreppe	3.500 €
Eingangsüberdachung	4.000 €
Besondere Bauteile Wohnhaus	7.500 €
nicht vorhanden	- €
Besondere Bauteile Garage	- €
Unter besonderen Einbauten werden erfasst:	
Kachelofen	8.000 €
Besondere Einbauten Wohnhaus	8.000 €

Alterswertminderung
Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021:
Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines gebrauchten Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren durch den Ansatz des Alterswertminderungsfaktors berücksichtigt werden.
Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer, wobei eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde gelegt wird (lineare Abschreibung).
Zur Bemessung des Alterswertminderungsfaktors müssen zunächst die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ermittelt werden.

Gesamtnutzungsdauer § 4 Abs. 1 ImmoWertV 2021:
Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.
Entsprechend § 12 (5) ImmoWertV 2021 sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen. Hierbei wird die Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern mit 80 Jahren angegeben. Dementsprechend wird im vorliegenden Fall von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

Restnutzungsdauer § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021:
Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ca. 1960 errichtetes Gebäude. In der Vergangenheit wurden bereits Modernisierungen durchgeführt, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde somit zu einem verfälschten Ergebnis führen.
Daher erscheint es sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 enthält in Anlage 2 ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Dabei ist zunächst die Modernisierungspunktzahl zu ermitteln.
Die Modernisierungspunktzahl kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach Nummer 1 oder durch sachverständige Schätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 ermittelt werden.

Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach ImmoWertV 2021 Anlage 2 Pkt. I.1:
Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungspunkte vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.
Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbar Punkte zu vergeben. Punkte sind auch für unmittelbar nach dem Kauf erforderliche, d.h. für unterstellte [u] Modernisierungen zu vergeben. Für diese Maßnahmen werden bei der Wertermittlung (i.d.R. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) hinter den vorläufigen Verfahrenswerten) entsprechende Abzüge gemacht.

Modernisierungselemente	Punkte max.	Punkte tats.		
		d	u	Σ
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2	0	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1	0	1

Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Abwasser)	2	1	0	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0	0	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	1	0	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1	0	1
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	0	0
Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad)	20	7	0	7

Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach ImmoWertV 2021 Anlage 2 Pkt. 1.2:
Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl		
nicht modernisiert	0	bis	1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2	bis	5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6	bis	10 Punkte
überwiegend modernisiert	11	bis	17 Punkte
umfassend modernisiert	18	bis	20 Punkte

Tabelle 1 aus ImmoWertV 2021 Anlage 2 Pkt. 1.2 – Ermittlung des Modernisierungsgrades

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die obenstehende Tabelle Anhaltspunkte:

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen wird entsprechend ImmoWertV 2021 Anlage 2 Pkt. II.2 ein theoretischer Modelansatz empfohlen. Das Model geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der Formel berechnet wird:

$$RND = a * \frac{Alter^2}{GND} - b * Alter + c * GND \qquad \text{(Gl. 1)}$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar.
Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{Alter}{GND} * 100\% \qquad \text{(Gl. 2)}$$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes oder wurden keine Modernisierungen vorgenommen, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$$RND = GND - Alter \qquad \text{(Gl. 3)}$$

Modernisierungs-punkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,25	2,625	1,525	60%
1	1,25	2,625	1,525	60%
2	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3	0,9033	1,9263	1,2505	55%

4	0,73	1,577	1,1133	40%
5	0,6725	1,4578	1,085	35%
6	0,615	1,3385	1,0567	30%
7	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8	0,5	1,1	1	20%
9	0,466	1,027	0,9906	19%
10	0,432	0,954	0,9811	18%
11	0,398	0,881	0,9717	17%
12	0,364	0,808	0,9622	16%
13	0,33	0,735	0,9528	15%
14	0,304	0,676	0,9506	14%
15	0,278	0,617	0,9485	13%
16	0,252	0,558	0,9463	12%
17	0,226	0,499	0,9442	11%
18	0,2	0,44	0,942	10%
19	0,2	0,44	0,942	10%
20	0,2	0,44	0,942	10%

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermittelt sich unter Berücksichtigung der bisher durchgeführten Modernisierungen wie folgt:

Ermittlung der RND		
Modernisierungspunkte	7	
GND	80 Jahre	
Alter	63 Jahre	Vergleich:
relatives Alter	79%	(≥25%)
Berechnungsvorschrift	RND berechnet sich gemäß Gl. 1	
RND Wohnhaus	**33 Jahre**	

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage wird auf 27 Jahre geschätzt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:
Es sind folgende bauliche Außenanlagen sowie sonstige Anlagen vorhanden:

- Befestigung Hofflächen, Stellplätze und Terrasse
- Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Sachwertermittlung wird von Erfahrungswerten ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. 5 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

Sachwertermittlung:

	Sachwertermittlung	**Wohnhaus**					
	Normalherstellungskosten je m² BGF				1459	€/m²	
x	Bruttogrundfläche BGF				393	m²	
=	Herstellungskosten						573.387 €
+	Besondere Bauteile						7.500 €
+	Besondere Einbauten						8.000 €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)					588.887 €
-	Wertminderung wegen Alters						
	Gesamtnutzungsdauer		80	Jahre			
	Restnutzungsdauer		33	Jahre			
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021			Linear	-58,8%	-	345.971 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus					242.916 €

	Sachwertermittlung	Garage				
	Normalherstellungskosten je m² BGF			856	€/m²	
x	Bruttogrundfläche BGF			24	m²	
=	Herstellungskosten					20.544 €
+	Besondere Bauteile					- €
+	Besondere Einbauten					- €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)				20.544 €
-	Wertminderung wegen Alters					
	Gesamtnutzungsdauer	80	Jahre			
	Restnutzungsdauer	27	Jahre			
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021		Linear	-66,3%	-	13.610 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage				6.934 €

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund müssen bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert immer noch die allgemeinen Marktverhältnisse berücksichtigt werden, denn reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert.
Die Berücksichtigung der allgemeinen Marktverhältnisse erfolgt entsprechend § 7 ImmoWertV 2021 im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren (§ 35 Abs. 3 ImmoWertV 2021).
Vom Gutachterausschuss des Landkreises Unterallgäu werden im Grundstücksmarktbericht 2021 die Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser in einer Spanne von 1,08 bis 1,82, Mittelwert 1,46 angegeben. Zur Ermittlung des Sachwertfaktors wurde vom Gutachterausschuss folgende Anpassungsfunktion ermittelt:

Faktor			Objektwerte		
1,55512					1,55512
0,00148	x	Wohnfläche	204	m²	0,30192
0,00057	x	Bodenrichtwert	140	€/m²	0,0798
0,07226	x	Standardstufe	2,92		0,21107146
-0,0000019	x	Vorläufiger Sachwert	358.343	€	-0,68085075
Sachwertfaktor					1,46706071
gerundet					1,47

Die Anpassungsfunktion bezieht sich auf Kaufpreisauswertungen aus den Jahren 2020 und 2021 und entspricht nicht den aktuellen Marktverhältnissen.
Durch Auswertung von Kaufpreisen habe ich bei dem vorhandenen Bodenpreisniveau um 150 €/m² für vergleichbare, energetisch nicht modernisierte Objekte mit einem vorläufigen Sachwert um 350.000 € Sachwertfaktoren in einer Spanne von 1,35 bis 1,45 festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Sachwertfaktor im mittleren Bereich der Spanne mit 1,40 angesetzt.

	Zusammenstellung	Sachwert			
	Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus			242.916 €
+	Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage			6.934 €
=	Summe				249.850 €
+	Außenanlagen		5,0%		12.493 €
+	Bodenwert				96.000 €
=	Vorläufiger Sachwert				358.343 €
x	Sachwertfaktor		1,4		
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert				501.680 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:
Entsprechend § 8 (3) ImmoWertV 2021 sind besondere objektspezifische Merkmale wertbeeinflussende Merkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von den auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängel und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Merkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.
Im vorliegenden Fall erfolgt ein Abschlag wegen

- der bestehenden Baumängel/Bauschäden beim Wohnhaus laut Aufstellung unter Pkt. 5.2
- der bestehenden Baumängel/Bauschäden bei der Garage laut Aufstellung unter Pkt. 5.3
- des unfertigen Zustands des südlichen Anbaus in Höhe der geschätzten Restbaukosten von 14.000 € laut Aufstellung unter Pkt. 5.2
- der überalterten Heizanlagentechnik in Höhe von 25.000 €
- des Instandhaltungsstaus an den Fassadenanstrichen in Höhe von 4.000 €

	Besondere objektspezifische Marktanpassung § 8 Abs. 3 ImmoWertV	
	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	501.680 €
-	Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	- 23.200 €
-	Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Garage	- 2.500 €
-	Wertminderung wegen unfertigem Zustand südlicher Anbau	- 14.000 €
-	Wertminderung wegen überalterter Heizanlagentechnik	- 25.000 €
-	Wertminderung wegen Instandhaltungsstau an Fassadenanstrichen	- 4.000 €
=	**Verkehrswert**	432.980 €
	gerundet	**433.000 €**

7.4 Ertragswert

Zur Ermittlung des Ertragswerts entsprechend §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021 müssen folgende Eingangsgrößen ermittelt werden:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert (ohne Berücksichtigung von selbständig nutzbaren Teilflächen)
- Besondere objektspezifische Merkmale

Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens gemäß § 28 ImmoWertV 2021 stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

	Rohertrag
-	Bewirtschaftungskosten
=	Reinertrag
-	Bodenwertverzinsung
=	Gebäudereinertrag
x	Barwertfaktor
=	Ertragswert der baulichen Anlagen
+	Bodenwert
=	Vorläufiger Ertragswert
+/-	Besondere objektspezifische Merkmale
=	Ertragswert

Die Bodenwertverzinsung wird mittels des Liegenschaftszinssatzes und des Bodenwerts, der Barwertfaktor mittels der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Marktüblich erzielbarer Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021:
Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Der derzeit erzielte Mietertrag für die Räumlichkeiten im EG und OG liegt mit rd. 3,20 €/m²-Wohnfläche wesentlich unter der marktüblichen Miete. Die marküblich erzielbare Nettokaltmiete wird daher durch Auswertung

- der büroeigenen Mietdatensammlung
- von Internetangeboten aus www.immobilienscout.de und www.immowelt.de
- von Immobilienanzeigen in der regionalen Presse

ermittelt.
Durch Auswertung von Mietangeboten (Print und Online) wurden durch imv-online in Fellheim und in den umliegenden Gemeinden im Zeitraum von 01/2021 bis 05/2023 für Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von 150 bis 250 m², Nettokaltmieten in der Spanne von 5,75 bis 9,21 €/m²-Wohnfläche; Mittelwert 8,10 €/m² aus 14 Angeboten festgestellt.
Für das zu bewertende Wohnhaus wird unter Berücksichtigung der Größe mit einer Wohnfläche von 204 m² und der durchschnittlichen Ausstattung eine Miete im mittleren Bereich der genannten Spanne in Höhe von 8,00 €/m² angesetzt. Für den Garagenstellplatz ist eine Miete von 35 €/Monat marktüblich.

Bewirtschaftungskosten:
Entsprechend § 32 (1) ImmoWertV 2021 sind folgende Bewirtschaftungskosten berücksichtigungsfähig:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 S. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches

Bei der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten werden die Modellansätze für Bewirtschaftungskosten entsprechend Anlage 3 ImmoWertV 2021 (Preisbasis 2023) zugrunde gelegt.
Die Verwaltungskosten werden dabei bei Einfamilienhäusern mit 338 €/Jahr und mit 44 €/Jahr je Garage angegeben.
Die Instandhaltungskosten werden mit 13,30 €/Jahr je m²-Wohnfläche und in Höhe von 100 €/Jahr je Garagenstellplatz angegeben, wenn die Schönheitsreparaturen von dem Mieter getragen werden, wovon im vorliegenden Fall ausgegangen wird.
Das Mietausfallwagnis beträgt 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung.
Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten vollständig auf die Mieter umgelegt werden. Es erfolgt daher kein Ansatz für die Betriebskosten.

Bodenwertverzinsung:
Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind laut § 17 ImmoWertV selbständig nutzbare Teilflächen, die für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt werden und selbständig genutzt oder verwertet werden können, nicht zu berücksichtigen.
Im vorliegenden Fall sind keine selbständig nutzbaren Teilflächen vorhanden. Zur Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags wird der Bodenwert in voller Höhe zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz:
Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz § 33 ImmoWertV 2021).
Vom Gutachterausschuss des Landkreises Unterallgäu werden keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. In der Fachliteratur werden für Einfamilienhäuser in ländlichen Gemeinden Liegenschaftszinssätze in einer Bandbreite von 1,5 bis 2,5 % empfohlen. Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufspreisen von Einfamilienhäusern in ländlichen Gemeinden wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,25 bis 1,75 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz im mittleren Bereich der Spanne mit 1,5 % angesetzt.

Ertragswertermittlung:

	Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete							
	Wohnhaus Erdgeschoss			96	m²	8,00 €		768 €
+	Wohnhaus Obergeschoss			77	m²	8,00 €		616 €
+	Wohnhaus Dachgeschoss			31	m²	8,00 €		248 €
+	Garage			1	St.	35,00 €		35 €
=	Monatlicher Ertrag:							1.667 €
	Rohertrag pro Jahr:				12	Monate		20.004 €
-	Bewirtschaftungskosten:							
	Verwaltungskosten							
	- Wohnhaus					338 €		
	- Garage					44 €		
	Instandhaltungskosten							
	- Wohnhaus Erdgeschoss	96	m²	13,30	€/m²	1.277 €		
	- Wohnhaus Obergeschoss	77	m²	13,30	€/m²	1.024 €		
	- Wohnhaus Dachgeschoss	31	m²	13,30	€/m²	412 €		
	- Garage	1	St.	70,00	€/St.	70 €		
	Mietausfallwagnis				2%	400 €		
-	Bewirtschaftungskosten gesamt				18%	3.565 €	-	3.565 €
=	Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:							16.439 €
	Liegenschaftszinssatz (LSZ):			1,50%				
-	Bodenwertverzinsung			1,50%	aus	96.000 €	-	1.440 €
=	Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage							14.999 €
	Restnutzungsdauer (RND):			33	Jahre			
x	Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021			25,88				
=	Ertragswert der baulichen Anlage			14.999	€	25,88		388.151 €
+	Bodenwert des Grundstücks							96.000 €
=	Vorläufiger Ertragswert							484.151 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:
Entsprechend § 8 (3) ImmoWertV 2021 sind besondere objektspezifische Merkmale wertbeeinflussende Merkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von den auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängel und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Merkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.
Im vorliegenden Fall erfolgt ein Abschlag wegen

- der bestehenden Baumängel/Bauschäden beim Wohnhaus laut Aufstellung unter Pkt. 5.2
- der bestehenden Baumängel/Bauschäden bei der Garage laut Aufstellung unter Pkt. 5.3
- des unfertigen Zustands des südlichen Anbaus in Höhe der geschätzten Restbaukosten von 14.000 € laut Aufstellung unter Pkt. 5.2

- der überalterten Heizanlagentechnik in Höhe von 25.000 €
- des Instandhaltungsstaus an den Fassadenanstrichen in Höhe von 4.000 €

	Vorläufiger Ertragswert		484.151 €
+/-	Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
-	Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	-	23.200 €
-	Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Garage	-	2.500 €
-	Wertminderung wegen unfertigem Zustand südlicher Anbau	-	14.000 €
-	Wertminderung wegen überalterter Heizanlagentechnik	-	25.000 €
-	Wertminderung wegen Instandhaltungsstau an Fassadenanstrichen	-	4.000 €
=	**Ertragswert**		415.451 €
	gerundet		**415.000 €**

Fazit:
Der Ertragswert liegt nur geringfügig (-4 %) unter dem aus dem Sachwert abgeleiteten Verkehrswert. Der Verkehrswert wird somit durch den Ertragswert bestätig.

7.5 Aufteilung Verkehrswert nach Sondereigentumseinheiten

Der prozentuale Anteil der einzelnen Sondereigentumsanteil am Verkehrswert wird mittels des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Der fiktive Ertragswert der Sondereigentumseinheit Nr. I ermittelt sich wie folgt:

	Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete							
	Wohnhaus Erdgeschoss			96	m²	8,00 €		768 €
+	Wohnhaus Dachgeschoss			31	m²	8,00 €		248 €
=	Monatlicher Ertrag:							1.016 €
	Rohertrag pro Jahr:				12	Monate		12.192 €
-	Bewirtschaftungskosten:							
	Verwaltungskosten							
	- Wohnhaus anteilig					225 €		
	Instandhaltungskosten							
	- Wohnhaus Erdgeschoss	96	m²	13,30	€/m²	1.277 €		
	- Wohnhaus Dachgeschoss	31	m²	13,30	€/m²	412 €		
	Mietausfallwagnis				2%	244 €		
-	Bewirtschaftungskosten gesamt				18%	2.158 €	-	2.158 €
=	Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:							10.034 €
	Liegenschaftszinssatz (LSZ):			1,50%				
-	Bodenwertverzinsung			1,50%	aus	48.000 €	-	720 €
=	Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage							9.314 €
	Restnutzungsdauer (RND):			33	Jahre			
x	Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021			25,88				
=	Ertragswert der baulichen Anlage			9.314	€	25,88		241.038 €
+	Bodenwertanteil Sondereigentumseinheit Nr. I							48.000 €
=	Vorläufiger Ertragswert							289.038 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:
Die besonderen objektspezifischen Merkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.
Im vorliegenden Fall erfolgt ein Abschlag wegen

- der bestehenden Baumängel/Bauschäden beim Wohnhaus laut Aufstellung unter Pkt. 5.2 anteilig in Höhe von 50 %
- des unfertigen Zustands des südlichen Anbaus
- der überalterten Heizanlagentechnik anteilig in Höhe von 50 % aus 25.000 €
- des Instandhaltungsstaus an den Fassadenanstrichen anteilig in Höhe von 50 % 4.000 €

	Vorläufiger Ertragswert		289.038 €
+/-	Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
-	Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus - Anteil 50 %	-	11.600 €
-	Wertminderung wegen unfertigem Zustand südlicher Anbau	-	14.000 €
-	Wertminderung wegen überalterter Heizanlagentechnik - Anteil 50%	-	12.500 €
-	Wertminderung wegen Instandhaltungsstau an Fassadenanstrichen - Anteil 50 %	-	2.000 €
=	**Ertragswert Sondereigentumseinheit Nr. I**		248.938 €
	gerundet		**249.000 €**

Der Ertragswert der Sondereigentumseinheit Nr. II ermittelt sich daraus wie folgt:

	Ertragswert gesamt	415.000 €	entspricht	100%
-	Ertragswert Sondereigentumseinheit Nr. I	249.000 €	entspricht	60%
=	Ertragswert Sondereigentumseinheit Nr. II	166.000 €	entspricht	40%

Der fiktive Anteil der Sondereigentumseinheit Nr. I entspricht somit rd. 60 % am Verkehrswert und der Anteil der Sondereigentumseinheit Nr. II rd. 40 % am Verkehrswert.

Der Verkehrswert teilt sich somit fiktiv wie folgt auf:

Verkehrswert gesamt	100%	433.000 €
Verkehrswert Sondereigentumseinheit Nr. I	60%	260.000 €
Verkehrswert Sondereigentumseinheit Nr. II	40%	173.000 €

7.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:
Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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.

Übersicht Bewertungsergebnisse:

Verkehrswert gesamt	100%	433.000 €
Verkehrswert Sondereigentumseinheit Nr. I	60%	260.000 €
Verkehrswert Sondereigentumseinheit Nr. II	40%	173.000 €

Der Verkehrswert ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagekraft zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Sachwertverfahren angewandt. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Das Ergebnis des Sachwertverfahrens wurde mittels des Ertragswerts plausibilisiert.

Unter Berücksichtigung aller von mir angeführten Beurteilungskriterien ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2023 für den

- 50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FlNr. 603/29 in der Gemarkung Fellheim, FlNr. 603/29, Kirchdorfer Straße 23, 87748 Fellheim
  verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. I bezeichneten Räumen
  der Verkehrswert zu: 260.000 €
- 50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FlNr. 603/29 in der Gemarkung Fellheim, FlNr. 603/29, Kirchdorfer Straße 23, 87748 Fellheim
  verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. II bezeichneten Räumen
  der Verkehrswert zu: 173.000 €

und

der Verkehrswert gesamt zu: 433.000 €

Die Sondereigentumseinheiten Nr. I und Nr. II bilden eine nicht trennbare wirtschaftliche Einheit. Diese wirtschaftliche Einheit wurde bei der Verkehrswertermittlung unterstellt.

Westerheim, den 29.06.2023

Georg Stiegeler
Architekt Dipl. Ing. (FH)

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

8 Flächenberechnungen

Die Gebäudeabmessung bzw. Raummaße wurden, soweit nicht anders angegeben, aus den vorliegenden Plänen entnommen. Soweit keine Maßangaben in den Plänen vorhanden, wurden die Gebäudeabmessungen bzw. die Raummaße herausgemessen.

8.1 Grundflächen

Die Ermittlung der Grundfläche erfolgt in Anlehnung an die DIN 277/2005. Die Grundfläche errechnet sich aus der Fläche des Baugrundstücks, die von baulichen Anlagen überdeckt wird, also diejenige Fläche auf dem Grundstück, die durch die vertikale Grundrissprojektion aller Geschosse der oberirdischen baulichen Anlagen überdeckt wird.

Wohnhaus	*Länge (m)*	*Breite (m)*	*Faktor*	*Fläche*	
Hauptgebäude	10,50	8,65	1,00	90,83	m²
Anbau Süd	5,60	5,30	1,00	29,68	m²
Wohnhaus				120,51	m²

Garage	*Länge (m)*	*Breite (m)*	*Faktor*	*Fläche*	
	6,00	4,00	1,00	24,00	m²
Garage				24,00	m²

Zusammenstellung			
Wohnhaus	gerundet	121	m²
Garage	gerundet	24	m²
Grundfläche gesamt		145	m²

Grundflächenzahl	145,00	m²	/	650	m²	=	0,2

8.2 Bruttogrundflächen

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt in Anlehnung an DIN 277/2005. Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Fläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Wohnhaus	*Länge (m)*	*Breite (m)*	*Faktor*	*Fläche*	
Kellergeschoss	10,50	8,65	1,00	90,83	m²
Erdgeschoss	10,50	8,65	1,00	90,83	m²
	5,60	5,30	1,00	29,68	m²
Obergeschoss	10,50	8,65	1,00	90,83	m²
Dachgeschoss	10,50	8,65	1,00	90,83	m²
Wohnhaus				392,98	m²

Garage	*Länge (m)*	*Breite (m)*	*Faktor*	*Fläche*	
	6,00	4,00	1,00	24,00	m²
Garage				24,00	m²

Zusammenstellung			
Wohnhaus	gerundet	393	m²
Garage	gerundet	24	m²
Bruttogrundfläche gesamt		417	m²

Geschossflächenzahl:	326,18 m²	/	650 m²	=	0,5

8.3 Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung WoFlV.
Die Raummaße habe ich örtlich aufgenommen.

Wohnhaus Erdgeschoss	*Länge (m)*	*Breite (m)*	*Faktor*	*Fläche*	
Treppenhaus	1,25	2,56	1,00	3,20	m²
Flur	1,36	3,97	1,00	5,40	m²
	4,09	1,26	1,00	5,15	m²
	0,35	0,23	-1,00	-0,08	m²
Abstellraum	1,35	3,98	1,00	5,37	m²
WC	1,42	2,56	1,00	3,64	m²
Küche	2,76	3,96	1,00	10,93	m²
	0,36	0,21	-1,00	-0,08	m²
	0,74	0,29	1,00	0,21	m²
Essen	4,95	3,76	1,00	18,61	m²
Wohnen	4,75	3,77	1,00	17,91	m²
Wohnen Anbau Süd	5,01	5,07	1,00	25,40	m²
Summe				95,67	m²
Abzug wegen Putz			0%	0,00	m²
Wohnhaus Erdgeschoss				95,67	m²

Wohnhaus Obergeschoss	*Länge (m)*	*Breite (m)*	*Faktor*	*Fläche*	
Treppenhaus	1,21	2,56	1,00	3,10	m²
	0,22	0,49	1,00	0,11	m²
Flur	3,93	1,26	1,00	4,95	m²
Bad	4,01	2,52	1,00	10,11	m²
	2,72	1,41	1,00	3,84	m²
	0,35	0,52	-1,00	-0,18	m²
	0,13	0,35	-1,00	-0,05	m²
Schlafzimmer Südwest	4,96	3,77	1,00	18,70	m²
Schlafzimmer Südost	4,75	3,76	1,00	17,86	m²
Zimmer Nordost	2,87	3,98	1,00	11,42	m²
	0,36	0,22	-1,00	-0,08	m²
Dachterrasse	5,25	5,21	0,25	6,84	m²
Summe				76,61	m²
Abzug wegen Putz			0%	0,00	m²
Wohnhaus Obergeschoss				76,61	m²

Wohnhaus Dachgeschoss	*Länge (m)*	*Breite (m)*	*Faktor*	*Fläche*	
Treppenhaus	1,07	1,16	0,50	0,62	m²
Flur	4,40	1,02	1,00	4,49	m²
	4,40	0,14	-1,00	-0,62	m²
	1,63	1,01	0,50	0,82	m²
	0,45	0,54	-0,50	-0,12	m²
	1,36	1,36	1,00	1,85	m²
Dusche/WC	2,19	1,97	1,00	4,31	m²
	2,19	1,29	-0,50	-1,41	m²
Zimmer Südwest	4,45	2,98	1,00	13,26	m²
	2,38	0,15	1,00	0,36	m²
	0,52	0,42	-1,00	-0,22	m²
	4,45	1,66	-0,50	-3,69	m²
Zimmer Südost	3,84	2,99	1,00	11,48	m²
	3,84	1,77	-0,50	-3,40	m²

	2,90	1,03	1,00	2,99	m²
Summe				30,72	m²
Abzug wegen Putz			0%	0,00	m²
Wohnhaus Dachgeschoss				30,72	m²

Zusammenstellung			
Wohnhaus Erdgeschoss	gerundet	96	m²
Wohnhaus Obergeschoss	gerundet	77	m²
Wohnhaus Dachgeschoss	gerundet	31	m²
Wohnfläche gesamt		204	m²

8.4 Nutzflächen

Die Berechnung der Nutzflächen erfolgt in Anlehnung an DIN 277/2005.
Die Raummaße habe ich beim Keller des Wohnhauses aus den Plänen entnommen und bei der Garage örtlich aufgenommen.

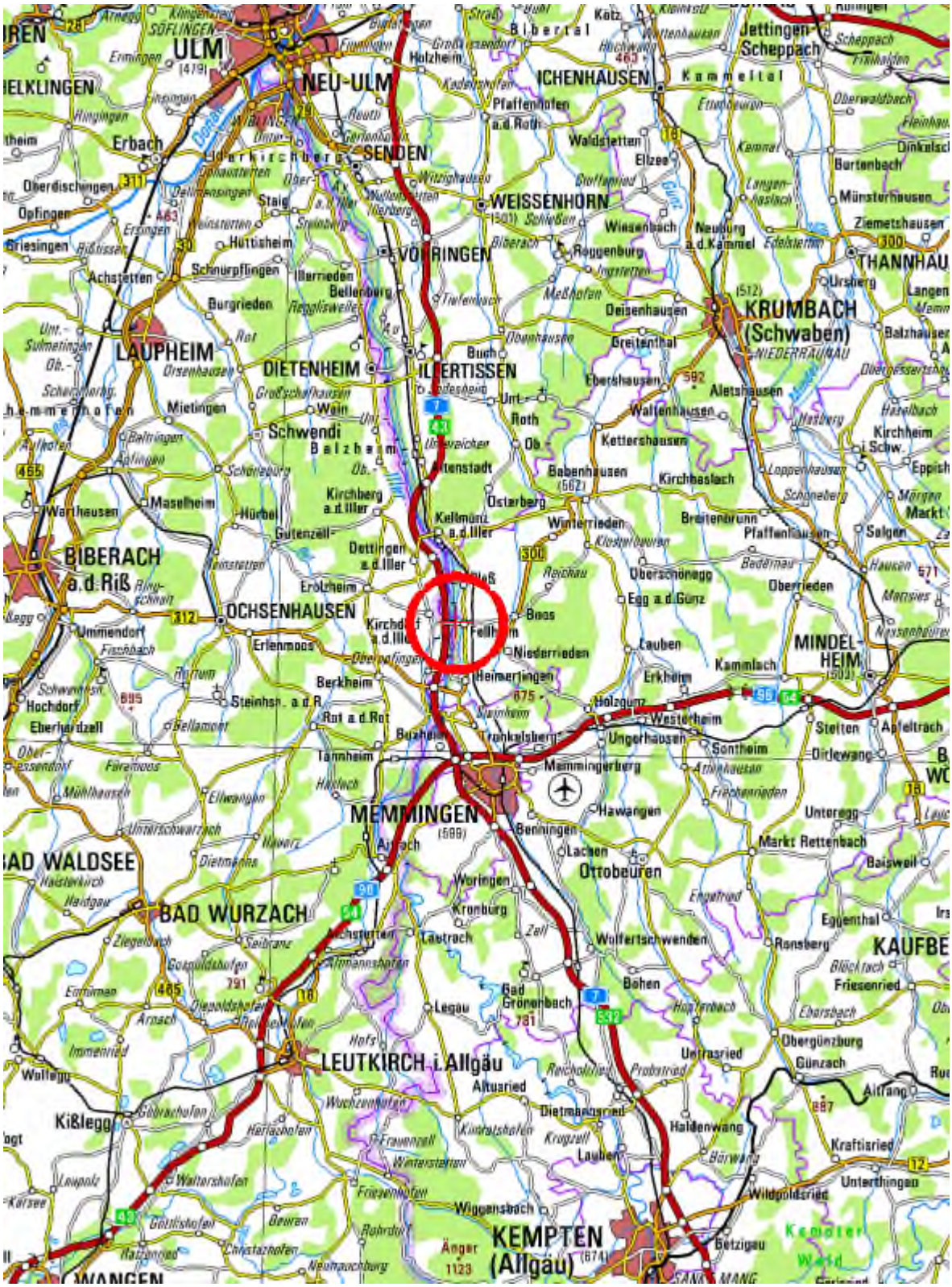
Keller	*Länge (m)*	*Breite (m)*	*Faktor*	*Fläche*	
Treppenhaus	1,25	2,54	1,00	3,18	m²
Flur	3,95	1,25	1,00	4,94	m²
Keller Nordost	2,71	3,95	1,00	10,70	m²
Keller Südost	4,74	3,75	1,00	17,78	m²
Waschkeller	4,95	3,75	1,00	18,56	m²
Öllagerraum	2,65	3,95	1,00	10,47	m²
Heizungsraum	1,50	2,54	1,00	3,81	m²
Summe				69,43	m²
Abzug wegen Putz			-3%	-2,08	m²
Keller				67,35	m²

Garage	*Länge (m)*	*Breite (m)*	*Faktor*	*Fläche*	
	3,51	5,50	1,00	19,31	m²
Summe				19,31	m²
Abzug wegen Putz			0%	0,00	m²
Garage				19,31	m²

Zusammenstellung			
Keller	gerundet	67	m²
Garage	gerundet	19	m²
Nutzfläche gesamt		86	m²

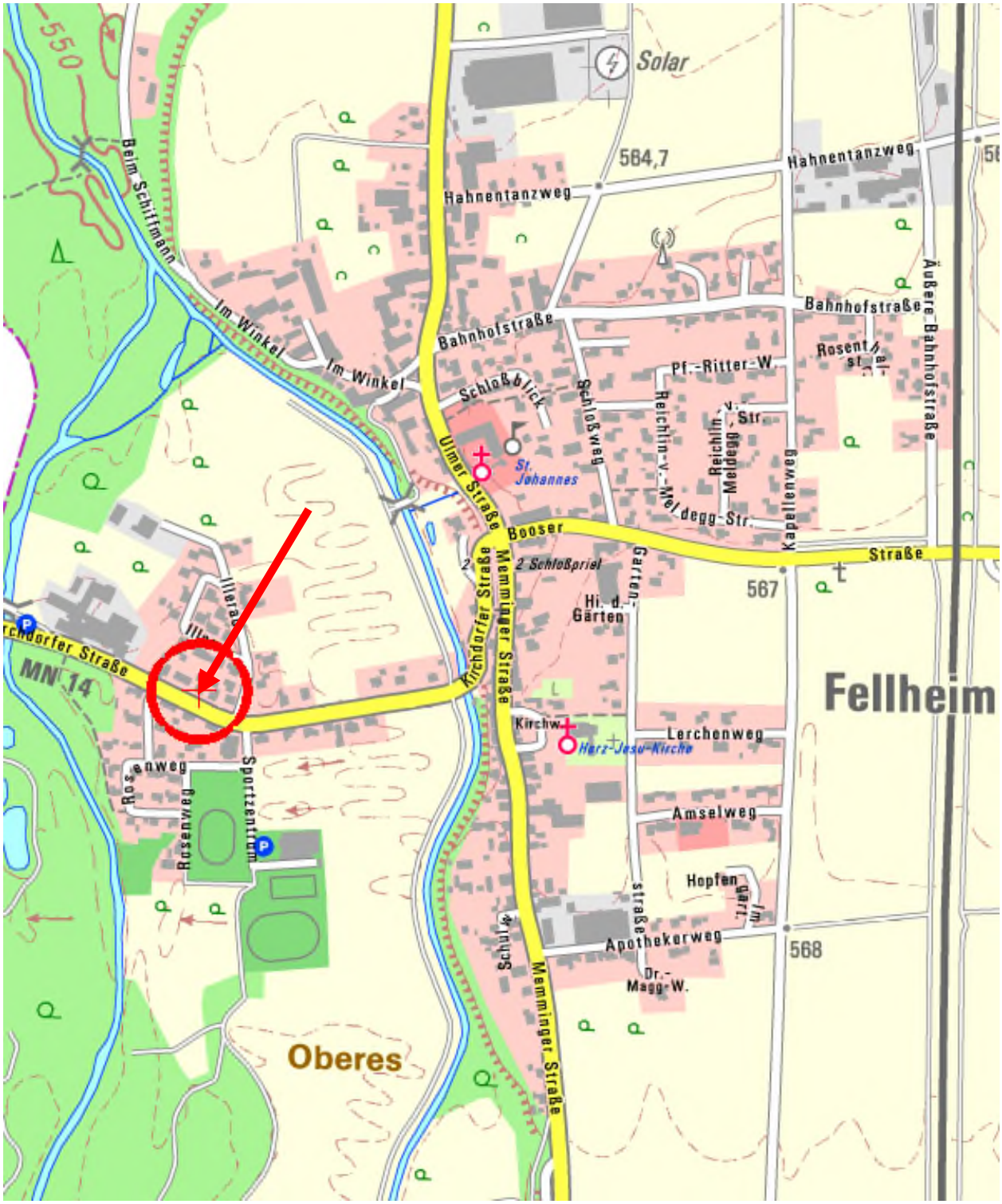
9 Anlagen

9.1 Übersichtslageplan



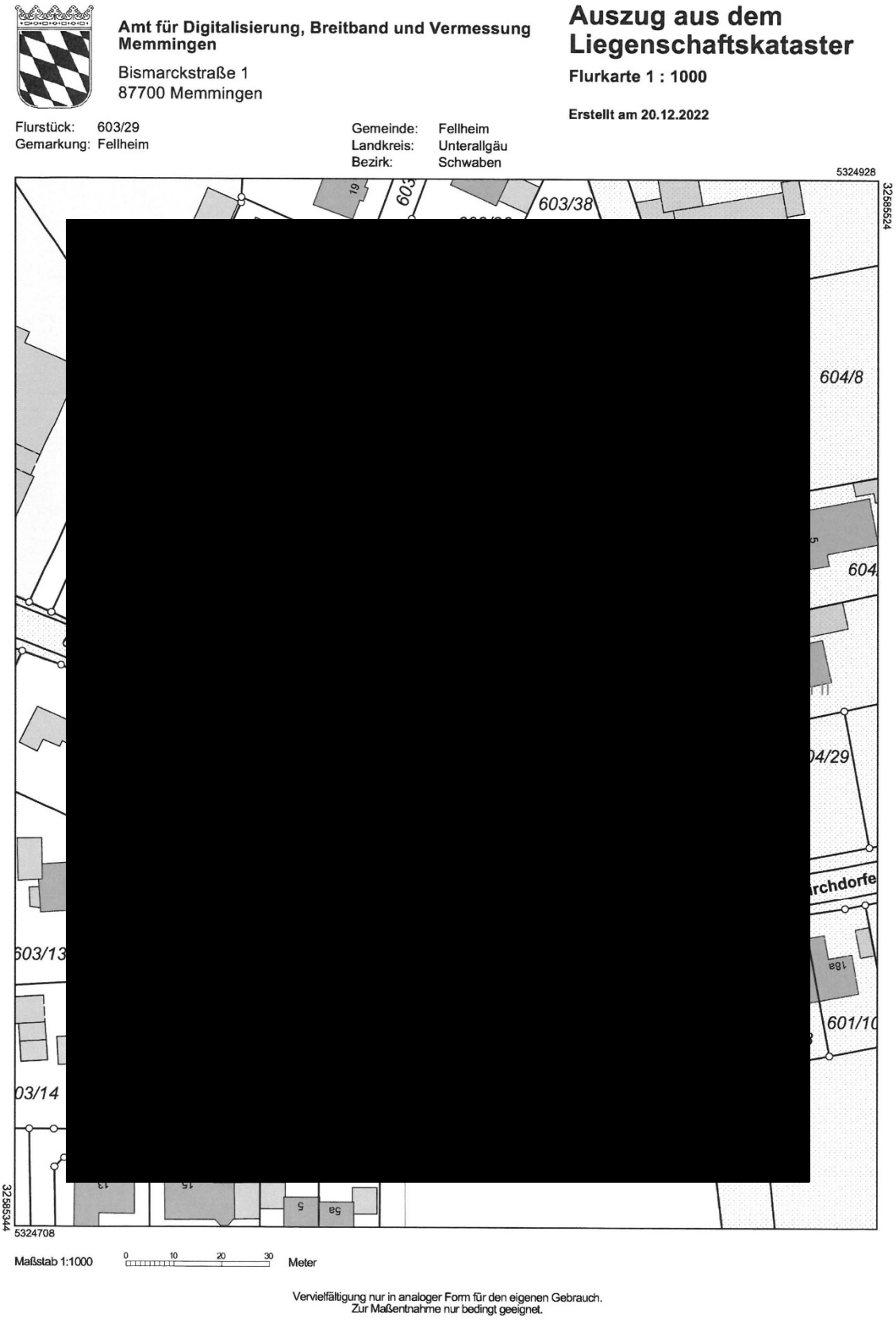
© Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07

9.2 Ortsplan

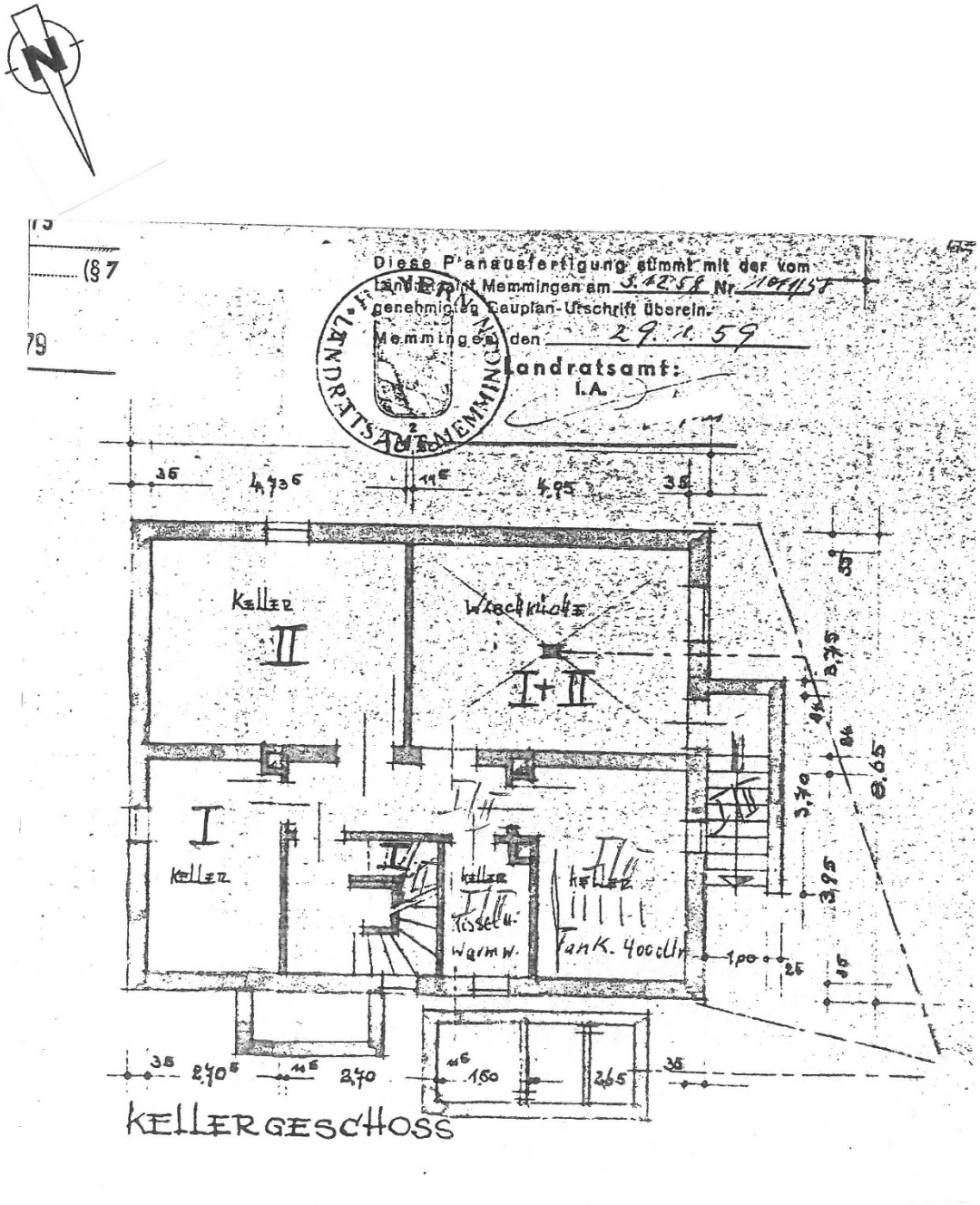


© Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07

9.3 Lageplan

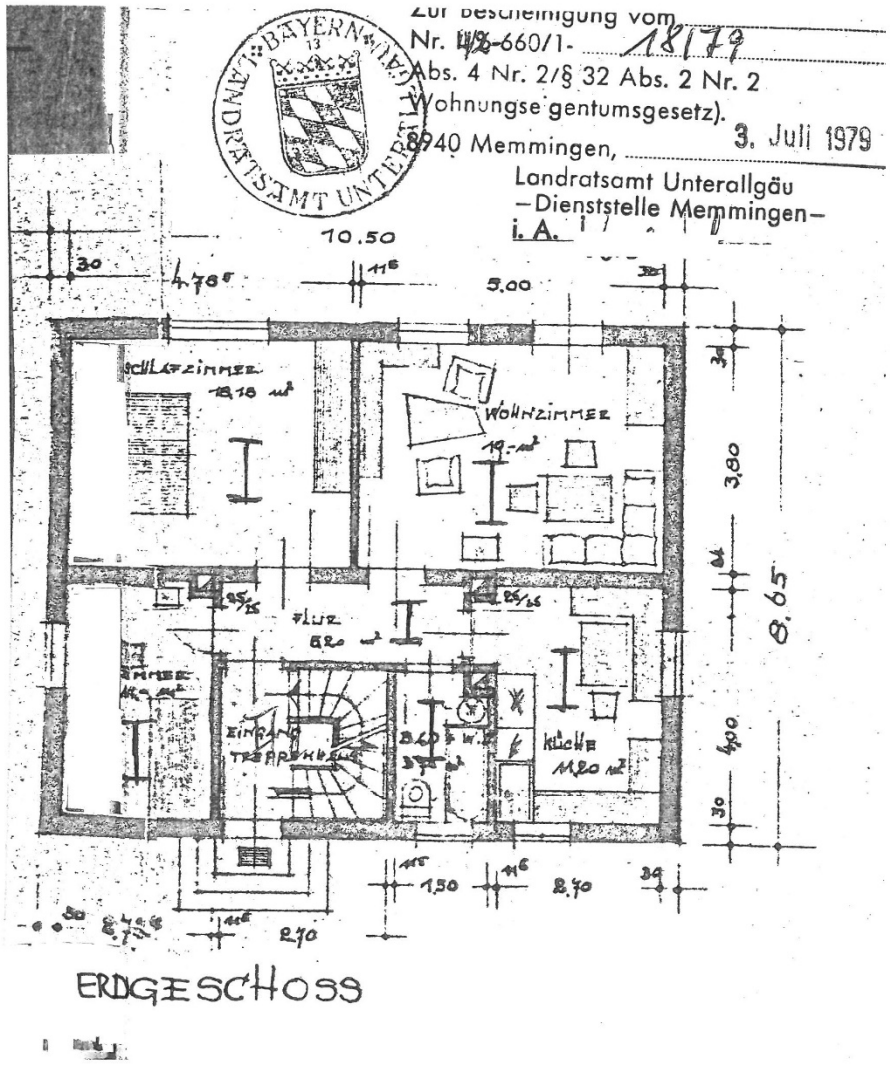

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen
Bismarckstraße 1
87700 Memmingen
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Flurkarte 1 : 1000
Erstellt am 20.12.2022
Flurstück: 603/29
Gemarkung: Fellheim
Gemeinde: Fellheim
Landkreis: Unterallgäu
Bezirk: Schwaben
5324928
32585524
603/38
604/8
604/29
603/13
603/14
601/10
5324708
32585344
Maßstab 1:1000
0 10 20 30
Meter
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

9.4 Aufteilungspläne



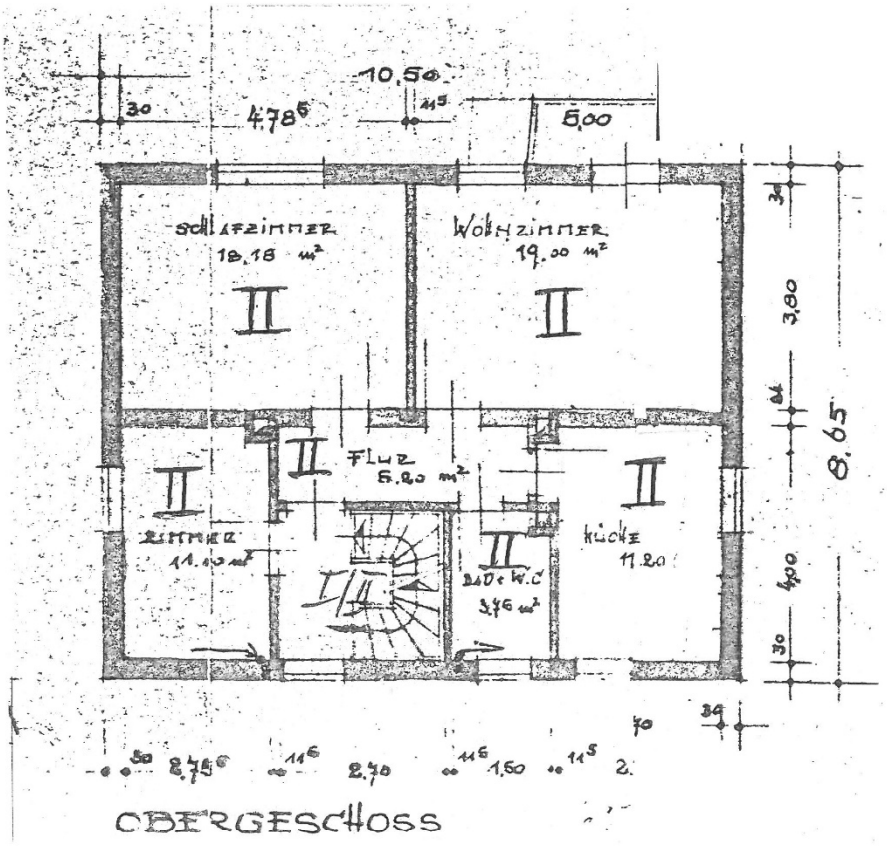
0m 1m 2m 5m

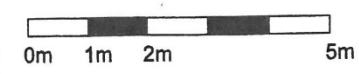
Aufteilungsplan - Grundriss Kellergeschoss



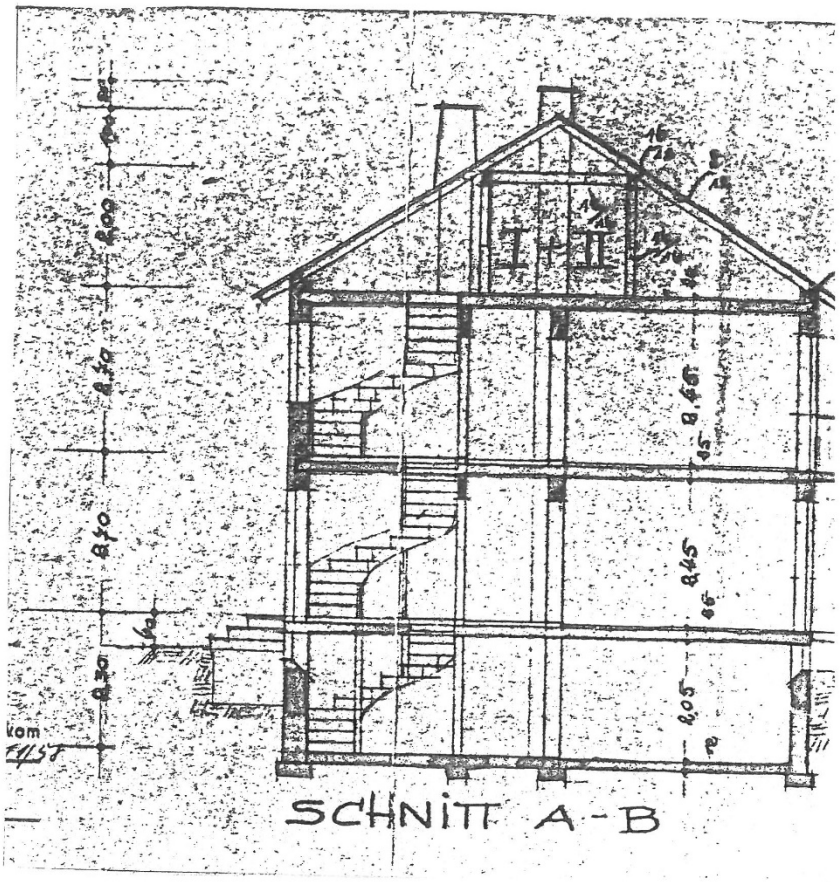
0m 1m 2m 5m

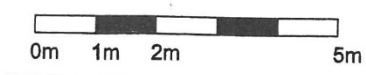
Aufteilungsplan - Grundriss Erdgeschoss



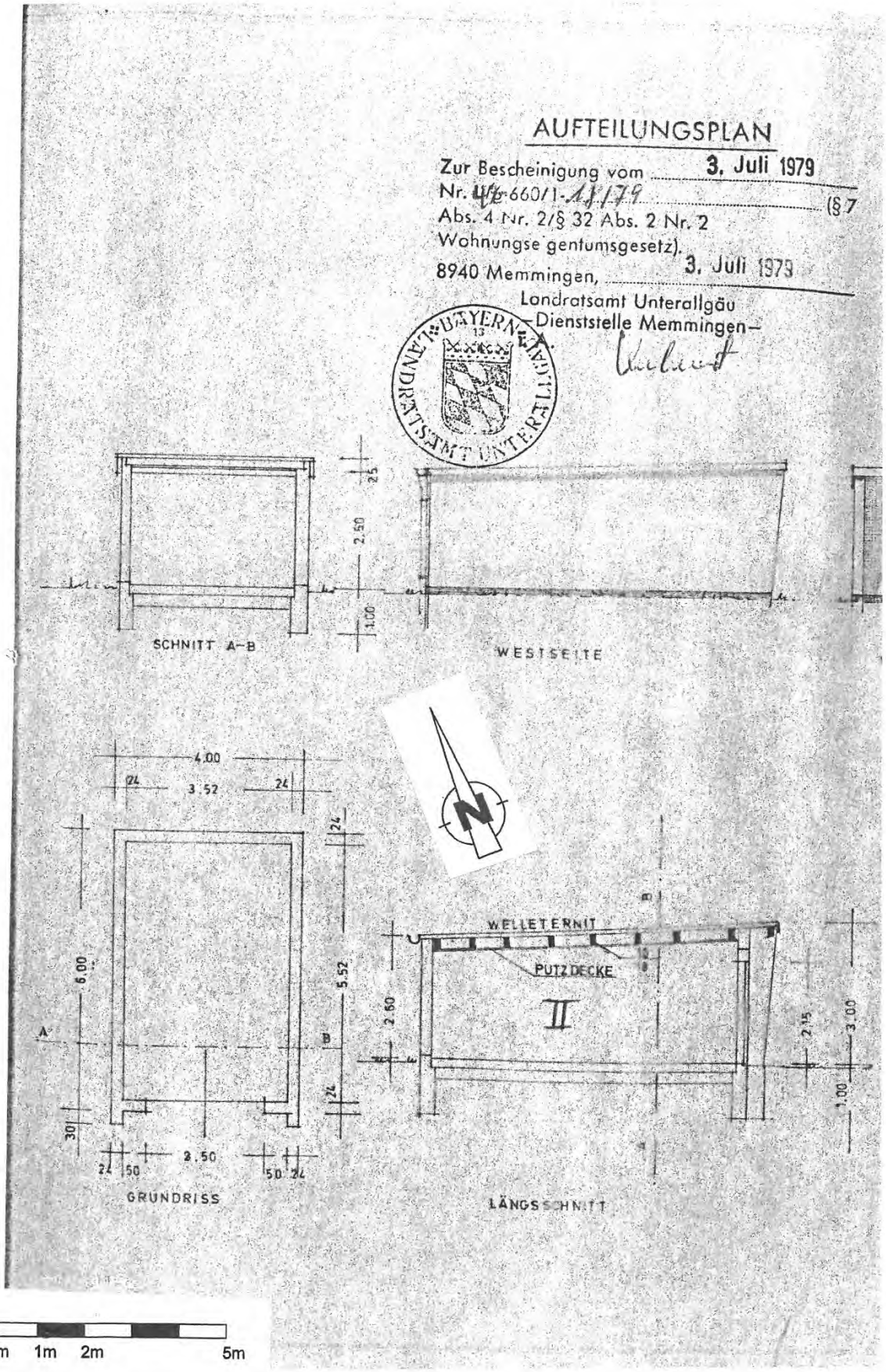


Aufteilungsplan - Grundriss Obergeschoss



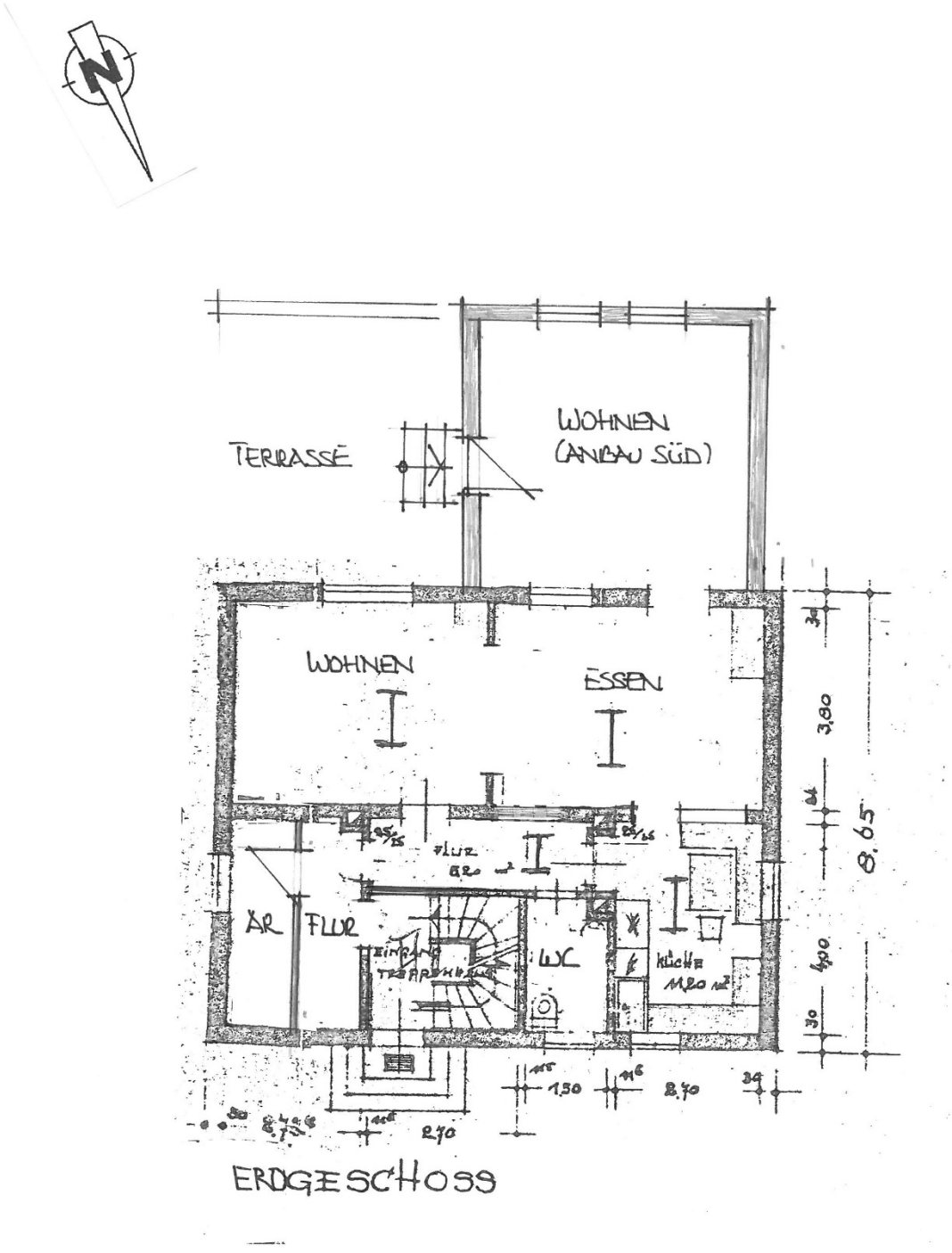


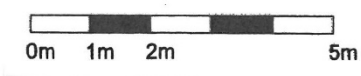
Aufteilungsplan – Schnitt Wohnhaus



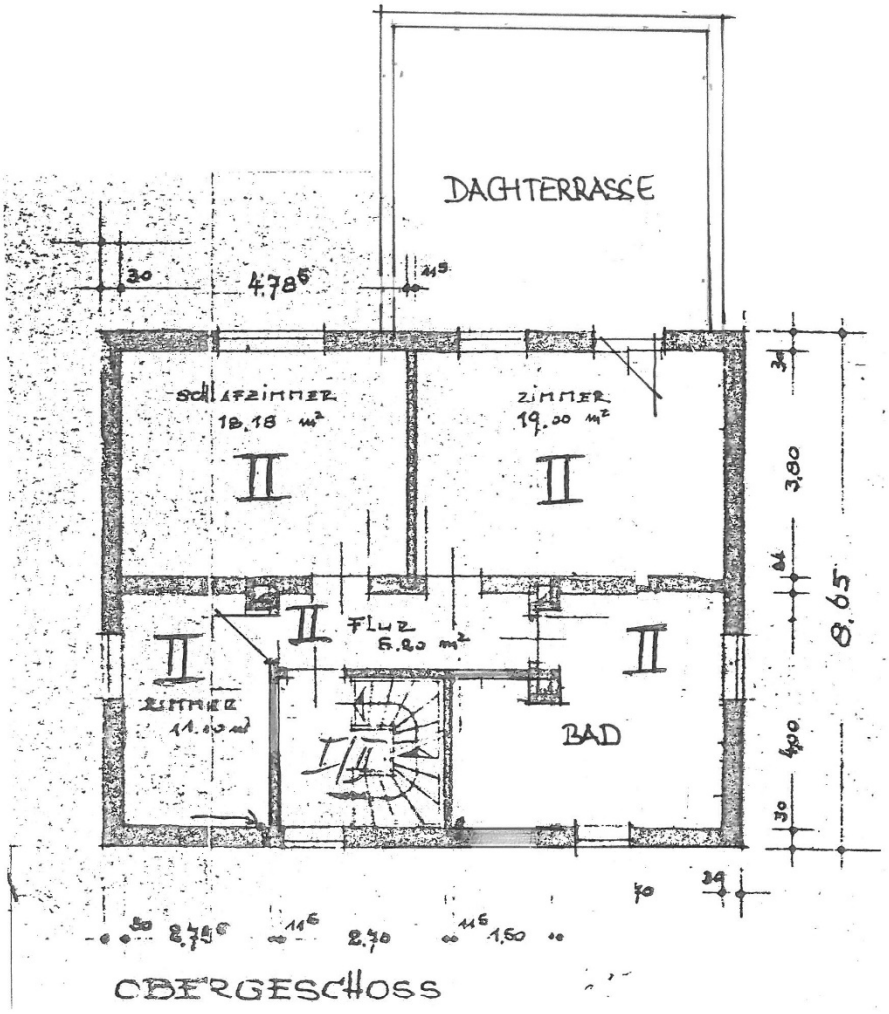
Aufteilungsplan – Grundriss und Schnitt Garage

9.5 Grundrisspläne mit tatsächlicher Raumaufteilung



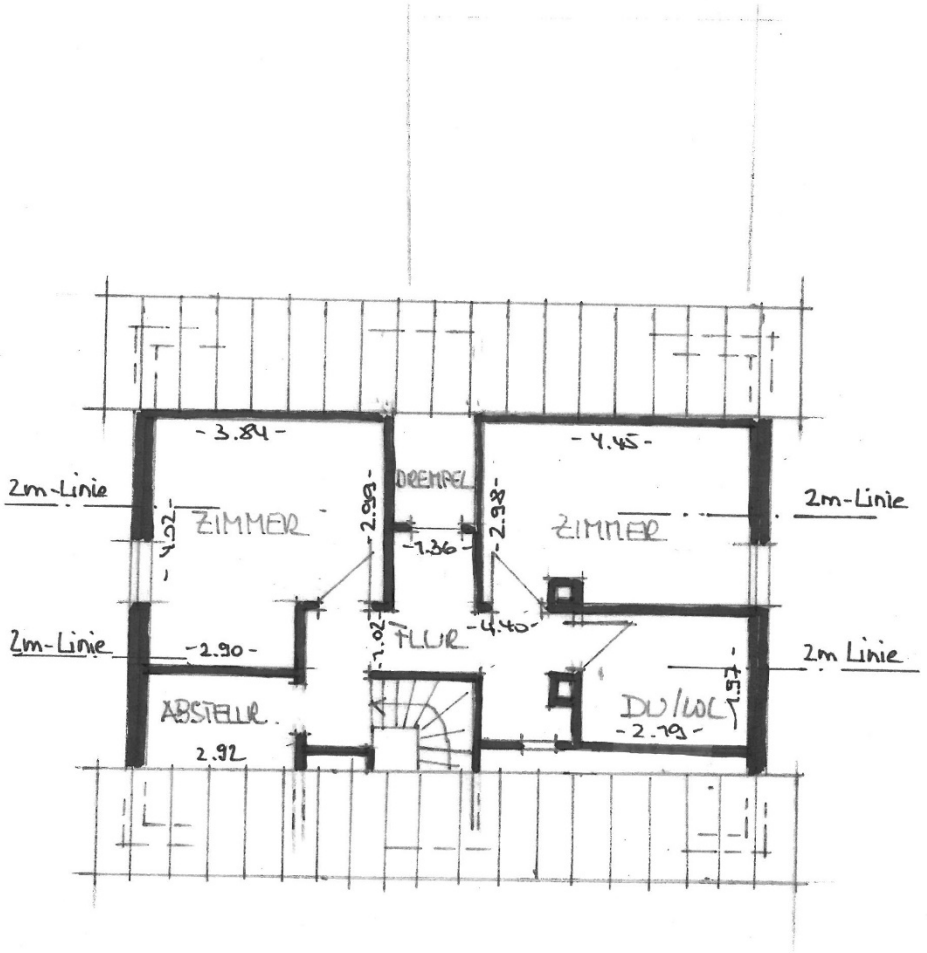


Grundriss Erdgeschoss



0m 1m 2m 5m

Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

9.6 Fotos

Bild 1 – Süden und Osten

Bild 2 – Süden

Bild 3 – Westen und Süden

Bild 4 – Westen

Bild 5 – Norden

Bild 6 – Blick auf Hauseingang

Bild 7 – Garage von Süden

Bild 8 – Garage von Süden und Osten

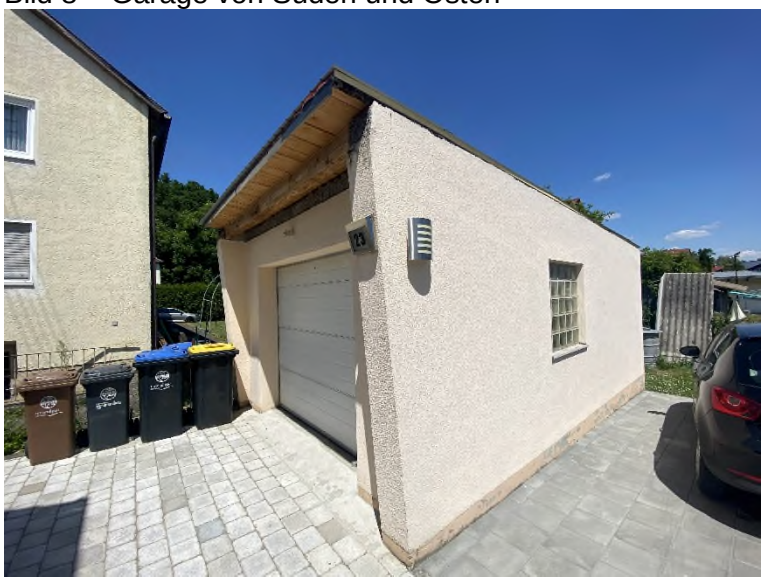


Bild 9 – Garage von Norden

Bild 10 – Blick in nordöstlichen Grundstücksbereich