

**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 23/23
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobilien Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Doppelhaushälfte und Garage Kemptener Straße 12a 87733 Markt Rettenbach
Wertermittlungstichtag	22.01.2024
Ausfertigungsdatum	28.02.2024



Verkehrswert

137.000 €



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.....	4
1.7	Ortsbesichtigung	5
1.8	Nutzung und Zubehör	5
1.9	Kaminkehrer	5
2	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
2.1	Grundbuchdaten	6
2.2	Mietverträge.....	7
2.3	Baurecht	7
2.4	Denkmalschutz	7
2.5	Kfz-Stellplatzpflicht.....	7
2.6	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 auf FINr. 55/7	11
6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	12
7	Wertermittlung	13

7.1	Wertermittlungsverfahren.....	13
7.2	Bodenwert.....	14
7.3	Sachwert.....	15
7.4	Ertragswert	21
7.5	Verkehrswert.....	24
8	Flächenberechnungen	25
8.1	Grundflächen	25
8.2	Bruttogrundflächen.....	26
8.3	Wohnflächen.....	27
8.4	Nutzflächen.....	27
9	Anlagen	28
9.1	Übersichtslageplan	28
9.2	Stadtplan.....	29
9.3	Lageplan.....	30
9.4	Pläne	31
9.5	Fotos.....	35

Hinweis:

Das Gutachten enthält keine Fotos vom Innenbereich, da der Antragsgegner eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht hat.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Memmingen
Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobilien
Buxacher Str. 6
87700 Memmingen

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für

- das mit einem Wohnhaus (Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück FINr. 55/6 in der Gemarkung Markt Rettenbach, Kemptener Straße 12a, 87733 Markt Rettenbach
- das mit einer Garage bebaute Grundstück FINr. 55/7 in der Gemarkung Markt Rettenbach, Bei der Kemptener Straße, 87733 Markt Rettenbach

Wertermittlungsstichtag	22.01.2024	(= Tag der Besichtigung)
Qualitätsstichtag	22.01.2024	

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 28.07.2023
Grundbuchauszug Blatt 1010, Ausdruck vom 24.07.2023
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte
Baupläne M 1 : 100 (aus 1987)
Verkehrswertgutachten des Unterzeichners vom 16.07.2020
Auskunft Gemeindeverwaltung Markt Rettenbach zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft Gemeindeverwaltung Markt Rettenbach 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
Ralf Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage

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

Dienstag, 12. Dezember 2023

Teilnehmer: Georg Stiegeler, Sachverständiger

Montag, 22. Januar 2024

Teilnehmer: ...

Georg Stiegeler, Sachverständiger

Der Antragsgegner hat am 12.12.2023 dem Sachverständigen den Zutritt ins Gebäude nicht gestattet, am 22. Januar 2024 hat der Antragsgegner nicht geöffnet. Der Zutritt ins Gebäude wurde somit nicht ermöglicht. Es konnte daher nur eine Besichtigung von außen durchgeführt werden.

1.8 Nutzung und Zubehör

Das Objekt wird vom Antragsgegner bewohnt. Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

Werthaltiges Zubehör i.S. des § 97 BGB ist nicht vorhanden.

1.9 Kaminkehrer

Für das Objekt ist folgender Kaminkehrer zuständig:

...

2 Rechtliche Gegebenheiten

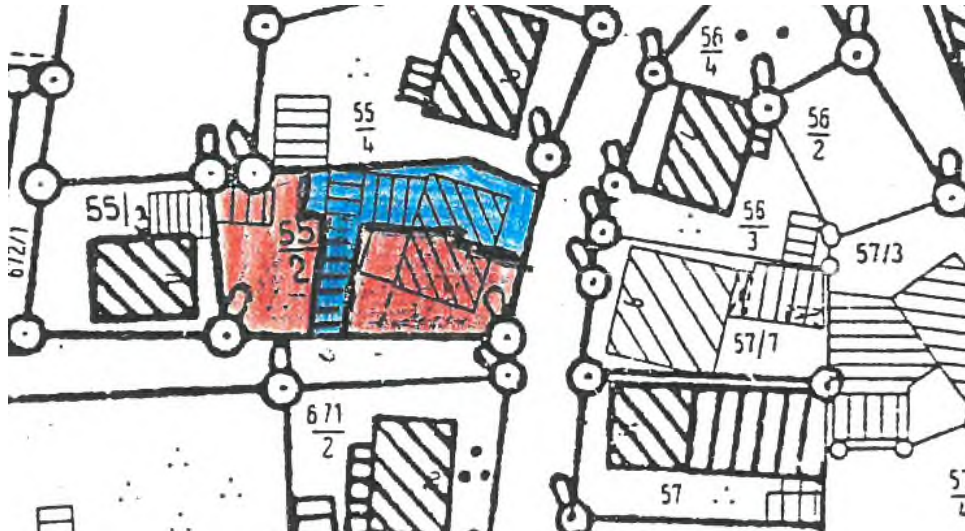
2.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Markt Rettenbach		
Blatt	1010		
Gemarkung	Markt Rettenbach		
Bestandsverzeichnis Nr. 1	FINr. 55/6, Kemptener Straße 12 a, Wohnhaus, Garten, Größe 156 m ²		
Bestandsverzeichnis Nr. 2	FINr. 55/7, Bei der Kemptener Straße, Hofraum, Größe 128 m ²		
Erste Abteilung Eigentümer	...		
Zweite Abteilung	Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
	1	2	3
	1	2	Grunddienstbarkeit (Abstandsflächenrecht, Bauverbot) für JEWELIGEN EIGENTÜMER des Flst. 55/3; gemäß Bewilligung vom 21.03.1978; Gleichrang mit II/2; eingetragen am 17.04.1978; hierher übertragen am 05.01.1989. (746) <i>Kloos</i> Kloos
	2	2	(32 32) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abstandsflächenrecht, Bauverbot) für Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 21.03.1978; Gleichrang mit II/1; eingetragen am 17.04.1978; hierher übertragen am 05.01.1989. (745) <i>Kloos</i> Kloos
	3	1	Grunddienstbarkeit (Kellerbenützungsrecht) für JEWELIGEN EIGENTÜMER des Flst. 55/2; gemäß Bewilligung vom 27.04.1988 - URNr. 793, 29.06.1988 - URNr. 1164 und 19.12.1988 - URNr. 2100; Rang vor III/1 und 2; eingetragen am 05.01.1989. (746) <i>Kloos</i> Kloos
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragungen		

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu Abt. II Nr. 1 und Nr. 2 Grunddienstbarkeit für Eigentümer FINr. 55/3 und beschränkt persönliche Dienstbarkeit für den Freistaat Bayern:
Auf dem Grundstück FINr. 55/7 wurde an der nordwestlichen Grundstücksecke die Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO auf eine Fläche von 3 m x 5,50 m übernommen. Die Abstandsflächen darf laut Bewilligung vom 21.03.1978 nicht überbaut werden.
Die übernommene Abstandsfläche wurde um 1988 durch eine Garage überbaut. Gemäß Art. 6 (7) Bayerische Bauordnung dürfen Garagen mit einer Gesamtlänge von bis zu 9 m in den Abstandsfläche sowie ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden. Die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks FINr. 55/3 wird daher durch die Abstandsflächenübernahme nicht eingeschränkt. Die Grunddienstbarkeit Abt. II Nr. 1 und die beschränkt persönliche Dienstbarkeit Abt. II Nr. 2 hat somit keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks FINr. 55/7. Die Wertminderung durch die Belastungen Abt. II Nr. 1 und 2 beträgt jeweils 0,- €.
- zu Abt. II Nr. 3 Grunddienstbarkeit – Kellerbenützungsrecht für Eigentümer FINr. 55/2
Laut Bewilligung vom 27.04.1988 Urkunde Nr. 0793/88 ist der jeweilige Eigentümer des Grundstücks FINr. 55/2 berechtigt, den Keller der auf dem Grundstück FINr. 55/6 liegt und der nur von dem Grundstück FINr. 55/2 aus zugänglich ist, alleine und ausschließlich zu nutzen. Der Unterhalt und die Instandsetzung des Kellerraums ist Sache des jeweiligen Eigentümers des herrschenden Grundstücks.
Der betreffende Kellerraum ragt auf eine Fläche von ca. 2,5 m² auf das Grundstück FINr. 55/6. Die Nutzbarkeit des Grundstücks FINr. 55/6 wird durch das Kellermitbenützungsrecht nur unwesentlich eingeschränkt. Am Grundstücksmarkt werden bei vergleichbaren Belastungen keine Wertabschläge vorgenommen. Die Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit Abt. II Nr. 3 beträgt 0,- €.
- zu Abt. III Grundschulden:
Belastungen aus Grundschulden bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

- *Geh- und Fahrrecht lastend an FINr. 55/2 für Eigentümer FINr. 55/6:*
Laut Bewilligung vom 27.04.1988 Urkunde Nr. 0793/88 besteht für den jeweiligen Eigentümer von FINr. 55/6 ein Geh- und Fahrrecht über die Wegefläche auf dem Grundstück FINr. 55/2, um auf das Grundstück FINr. 55/7 zu gelangen. Der Unterhalt dieser Hoffläche obliegt dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks und des dienenden Grundstücks je zur Hälfte. Der Ausübungsbereich des Geh- und Fahrrechts ist in nachfolgendem Lageplan aus der Bewilligungsurkunde Nr. 0793/88 blau schraffiert dargestellt. Der Zugang zum Hauseingang des Wohnhauses auf FINr. 55/6 ist durch dieses Geh- und Fahrrecht ebenfalls gesichert. Lageplan aus Bewilligungsurkunde Nr. 0793/88:



2.2 Mietverträge

Es besteht kein Mietverhältnis.

2.3 Baurecht

Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Markt Rettenbach sind die Grundstücke als Mischgebiet eingetragen. Es besteht kein Bebauungsplan. Es handelt sich somit um Grundstücke, deren 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.

2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

2.5 Kfz-Stellplatzpflicht

Auf dem Grundstück befindet sich ein Garagenstellplatz. Die für die vorhandene und genehmigte Nutzung des Objektes erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen (Bestandsschutz).

2.6 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Marktgemeindeverwaltung Markt Rettenbach sind keine Erschließungsbeiträge nach BauGB zu leisten. Kanalherstellungsbeiträge und Wasserherstellungsbeiträge nach KAG stehen ebenfalls nicht mehr offen.

Die Grundstücke können somit abgabenrechtlich als voll erschlossen eingestuft werden.

3 Lagebeschreibung

3.1 Ortsangaben

Marktgemeinde Markt Rettenbach im Landkreis Unterallgäu, ca. 4.000 Einwohner. Im Ort befinden sich Kindergarten, Grund- und Mittelschule, eine Allgemeinarztpraxis und Anlagen zur Deckung des täglichen Bedarfs.

3.2 Wohn- und Geschäftslage

Mittlere Wohnlage, keine Geschäftslage

3.3 Verkehrslage

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz, Autobahnanschluss A 96 befindet sich in 12 km Entfernung, mäßige Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr

3.4 Grundstückslage

Im südlichen Bereich von Markt Rettenbach, in ca. 150 m Entfernung zum Ortszentrum

3.5 Bebauung der Umgebung

Allseits Wohnbebauung

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

	FINr. 55/6	FINr. 55/7
Zuschnitt	nahezu rechteckig, nach Osten spitz verlaufend	nahezu rechteckig
Grundstücksbreite	ca. 6 m bis 11 m	ca. 7 m bis 10 m
Grundstückstiefe	ca. 16 m	ca. 15 m
Straßenfrontlänge	6 m und 16 m	ca. 8 m

4.2 Beschaffenheit

Nahezu ebenes Gelände, Baugrund mit normaler Beschaffenheit, Grundwasserstand vermutlich unterhalb der Kellergründungssohle

4.3 Erschließung

Zufahrt über asphaltierte Straße im Süden (Mühlacker),
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. 0,3 (Grundflächenzahl)
GFZ rd. 0,7 (Geschossflächenzahl)

4.6 Immissionen

Es bestehen Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr von der Kemptener Straße.

4.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

4.8 Außenanlagen

FINr. 55/6:

Weg entlang Gebäudewestseite aus Waschbetonplatten,
Terrasse im Süden aus Porphybruchsteinbelag (ca. 18 m²),
sonst Gartenfläche im Süden und Osten aus Rasen mit einzelnen Sträuchern und 1 Laubbaum,
Einfriedung der Gartenfläche aus Zaunsockel als Porphyrstmauer mit Porphyrabdeckplatten
und Holzlattenzaun 60 cm hoch
Die Grünflächen sind ungepflegt und wildwachsend, der Holzlattenzaun ist teilweise morsch und
erneuerungsbedürftig.

FINr. 55/7:

Garagenzufahrt ist gekiest, sonst Grünfläche aus Rasen/Wiese.

Die gekieste Garagenzufahrt ist mit Gras und Unkraut bewachsen, die Grünflächen sind wild-
wachsend.

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 Gutachterstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw.
durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung haben sich keine Verdachtsmomente für Altlasten
ergeben. Zum Wertermittlungstichtag wird aufgrund der vorliegenden Informationen und
Erkenntnisse ein altlastenunbedenklicher Grundstückszustand unterstellt.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück FINr. 55/6 befindet sich eine Doppelhaushälfte bestehend aus einer Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. In den einzelnen Geschossen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Kellergeschoss	1 Kellerraum mit Kellertreppe
Erdgeschoss	Flur/Treppenraum, Bad/WC, Wohnküche und Wohnzimmer
Obergeschoss	Flur, WC, Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Loggia
Dachgeschoss	nicht ausgebauter Dachboden

Auf dem Grundstück FINr. 55/7 befindet sich eine Pkw-Einzelgarage (Betonfertiggarage).

Die Doppelhaushälfte wurde um 1900 erbaut und 1988 nach Westen erweitert und umgebaut. Die Fertiggarage wurde um 1988 errichtet.

Die Gebäude konnten nur von außen besichtigt werden. Die Gebäude wurden jedoch durch den Sachverständigen im Rahmen einer privaten Gutachtenbeauftragung am 07.07.2020 besichtigt. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung beruht auf den Erkenntnissen der Außenbesichtigung und der im Jahr 2020 erfolgten Innenbesichtigung. Die Gebäudebeschreibung bezieht sich zudem auf dominierende Ausführungen und Ausstattungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

5.2 Doppelhaushälfte

Rohbau:	
Geschosse	Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Vollziegel beim Altbau, Beton beim Anbau
Kelleraußenwände	Beton
Außenwände	Vollziegelmauerwerk beim Altbau, Hochlochziegel beim Anbau
Innenwände	Mauerwerk, Trennwand zwischen Flur und Kinderzimmer OG aus Ständerwerk mit Gipskartonbekleidung
Decken	Holzbalkendecken im Altbau, Stahlbetondecken über KG, EG und OG Anbau
Treppen	Betontreppe mit Kunststeinbelag
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Dachziegel, Dachfläche verschalt
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech mit Anstrich beim Altbau, Kupferblech beim Anbau
Ausbau:	
Fenster	Stahlgitterfenster mit Isolierglas im Kellerraum, Holzfenstertüre mit Isolierglas Loggia OG, sonst Kunststofffenster mit Isolierglas
Rollladen/Läden	Kunststoffvorbaurolläden
Türen/Tore	Holzeingangstüre mit Isolierglas
Innentüren	Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit furnierter Oberfläche
Bodenbeläge	Betonrohboden im Keller und im Dachgeschoss Anbau, Fliesen im Flur EG, im Bad, in der Küche und im WC, PVC-Fliesen auf Spanplatten im Flur OG, PVC-Belag im Elternschlafzimmer auf Spanplatte, Teppich im Wohnzimmer und im Kinderzimmer,

	Holzbretterboden im Dachgeschoss Altbau
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Kellerwände unverputzt und ungestrichen, Fliesenschild im Bad 1,70 m hoch, im WC 1,40 m hoch, Fliesenschild in der Küche, sonst Putz und Anstrich oder Tapeten
Deckenbekleidungen	Kellerdecke unverputzt und ungestrichen, Gipskarton und Anstrich im Altbau EG und OG, Putz und Anstrich im Anbau EG und OG
Dachschrägen	unbekleidet und nicht wärmegeklämmt
Besondere Bauteile	Loggia mit Fliesenbelag und Stahl-/Holzgeländer
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Badewanne, Waschbecken, wandhängendes WC und Waschmaschinenanschluss im Bad EG, wandhängendes WC und Handwaschbecken mit Kaltwasser im WC OG, Spülenanschluss in der Küche, Warmwasserbereitung im EG über Elektrodurchlauferhitzer
Heizung	Elektroheizkörper im Bad EG, Elektrofröstwächter im WC OG, sonst Einzelöfenheizung (1 Ofen in der Küche)
Elektro	einfache bis durchschnittliche Ausstattung

Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	Wertminderung
- Fliesenboden im Flur EG ist großflächig hohl und teilweise abgeplatzt	500 €
- Schimmel an der Außenwanddecke im Bad am Deckenanschluss	300 €
- Handwaschbecken im WC OG ist nicht angeschlossen	300 €
- Versottung am Kamin unterhalb der Dachdurchführung auf 2 m Höhe	800 €
- Abplatzungen am Oberputz an der Westfassade auf eine Fläche von 2 m², Risse im Außenputz Westfassade im OG und am Giebel DG	5.000 €
- Betonabplatzungen an den Stirnseiten der Eingangsüberdachung umlaufend	900 €
- untere Stufe des Eingangspodests hat sich um 5 cm abgesenkt	800 €
- Risse im Außenputz auf Westseite von den Fensterstürzen EG bis zu den Fenstern im OG und von den Fensterstürzen im DG nach oben verlaufend	2.500 €
- Putzabplatzung an der Ecklisenen Südost im Deckenbereich EG	500 €
Wertminderung Wohnhaus	11.600 €

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Im Innenbereich der Doppelhaushälfte wurde bei der Besichtigung am 07.07.2020 ein allgemeiner Instandhaltungs- und Pflegestau vorgefunden. Dieser Zustand wird auch zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2024 unterstellt. Die Teppich- und PVC-Bodenbeläge, die Innenwand- und Deckenanstriche und die Tapezierungen sind abgewohnt. Die Rahmen der Kunststoffenster sind innenseitig vergilbt. Das Bad, die Innentüren, Fenster, Schalter- und Steckdosenabdeckungen weisen Verschmutzungen auf.

Die Fassadenanstriche, der Vordachanstrich auf der Westseite und der Anstrich an der Eingangstüre sind abgewittert und erneuerungsbedürftig.

5.3 Garage auf FlNr. 55/7

Betonfertiggarage mit Flachdach, Betonboden mit geglätteter Oberfläche, Wände und Decke innen mit Farbbeschichtung, Wände außen mit Putzbeschichtung, Stahlrahmenkipptor mit Holzbekleidung, einfache Elektroinstallation, Flachdach mit Kiesschüttung
Östlich der Garage befindet sich ein baufälliger Brennholzlagerschuppen.

Die Fassadenanstriche sind abgewittert. Die Garagentorschiene ist korrodiert. Die Betonattika weist entlang der Nord- und Ostseite Abplatzungen an der Oberseite auf. Das Flachdach ist mit Gras und Unkraut bewachsen.

6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in mittlerer Wohnlage im südlichen Bereich von Markt Rettenbach. Die Qualität der Wohnlage wird durch die Verkehrslärmimmissionen von der Kemptener Straße gemindert.

Die Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 55/6 verfügt über eine einfache Raumaufteilung und eine einfache bis durchschnittliche Ausstattung. Insbesondere fehlt eine zentrale Heizungsanlage. Das Dachgeschoss ist ausbaufähig. Es besteht ein allgemeiner Instandhaltungs- und Pflegestau im Innenbereich und ein Instandhaltungsstau an den Fassaden.

Die Garage auf dem Grundstück FINr. 55/7 entspricht ihrem Nutzungszweck zur Unterstellung von einem Pkw.

Baulicher Wärmeschutz:

Ein Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung liegt nicht vor. Der bauliche Wärmeschutz der Doppelhaushälfte ist als einfach einzustufen und entspricht nicht heutigen Anforderungen. Schwachstellen bestehen im Bereich der Kellerdecke bzw. des Erdgeschossfußbodens im Altbau, der Außenwände beim Altbau, der Fenster und der Decke über dem Obergeschoss. Am Treppenaufgang ins Dachgeschoss fehlt ein Abschluss.

Baulicher Schallschutz:

Der bauliche Schallschutz der Wohnhaustrennwand zur Doppelhaushälfte Kemptener Str. 12 ist als einfach und unzureichend einzustufen.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Das Wohngebäude ist ca. 120 Jahre alt und wurde 1988 umgebaut, grundlegend modernisiert und erweitert. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der im Jahr 1988 erfolgten baulichen Maßnahmen und des vorgefundenen Zustands fiktiv auf 30 Jahre geschätzt, wobei eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahre unterstellt wird.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters auf 4 Jahre geschätzt, wobei eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren unterstellt wird.

Wirtschaftliche Einheit:

Die Grundstücke FINr. 55/6 und 55/7 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Diese wirtschaftliche Einheit wird bei der Wertermittlung unterstellt.

Bei einer getrennten Versteigerung/Veräußerung ist der Zugang zum Grundstück FINr. 55/6 über das Grundstück FINr. 55/2 nicht mehr dinglich gesichert. In diesem Fall wäre ein Hauszugang auf dem Grundstück FINr. 55/6 durch Abbau des Gartenzaunes mit Zaunsockel zu schaffen.

Marktlage:

Die Nachfrage nach energetisch nicht modernisierten Wohngebäuden in ländlich geprägten Gemeinden im Landkreis Unterallgäu ist seit dem Frühjahr 2022 rückläufig. Die Veräußerbarkeit 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 der Grundstücke wird entsprechend §§ 24 und 26 ImmoWertV 2021 im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Die zu bewertende Grundstücke sind mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage 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.

Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2022 wird für Markt Rettenbach wie folgt ausgewiesen:

- Nutzungsart WA Wohnbau 160 €/m² einschließlich Erschließungskosten
- Nutzungsart MI Mischgebiet 145 €/m² einschließlich Erschließungskosten

Aufgrund der Eigenart der näheren Umgebung und der Lage an der Kemptener Straße wird für die Bodenwertermittlung der Bodenwert der Nutzungsart MI mit 145 €/m² zugrunde gelegt.

Aufgrund der seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2022 bis zum Stichtag eingetretenen Bodenpreisssteigerungen erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um + 3%.

Die Grundstücke sind klein geschnitten und weisen mit der vorhandenen Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 0,7 eine überdurchschnittlich hohe bauliche Ausnutzung auf. Der Bodenrichtwert bedarf daher einer Anpassung um + 10 %.

Die Grundstücke sind abgabenrechtlich voll erschlossen. Eine Anpassung wegen abweichendem Erschließungszustand ist daher nicht erforderlich.

Abgabefreier Bodenrichtwert 145 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2022	22.01.2024	1,03	149 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	149 €/m ²
GFZ	k.A.	0,7	1,10	164 €/m ²
Fläche (m ²)	700	284	1,00	164 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	164 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	1,00	164 €/m ²
Angepasster abgabefreier relativer Bodenwert				164 €/m ²

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
55/6	156 m ²	x	164 €/m ²	25.584 €
+ 55/7	128 m ²	x	164 €/m ²	20.992 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
= Bodenwert				46.576 €
gerundet				47.000 €

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 Wertermittlungsobjektes 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, Reihenhäuser²

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
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 Reihenhäuser	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				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
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 Reihenhäuser	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				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
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 Reihenhäuser	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				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
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 Reihenhäuser	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 Doppelhaushälften folgende Wertung im Sinne der Normalherstellungskosten 2010:

Altbau:

Gebäudetyp 2.32 Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Anbau:

Gebäudetyp 2.12 Keller-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Die Kostenkennwerte der einzelnen Gebäudetypen werden entsprechend dem unterkellerten Anteil (rd. 69 % der Grundfläche Typ 2.32 und 31 % Typ 2.12) interpoliert.

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		0,6	0,4		
Dach			1		
Fenster und Außentüren			1		
Innenwände und -türen		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen			1		
Fußböden		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen			1		
Heizung	1				
Sonstige technische Ausstattung		1			
Kostenkennwert für Gebäudeart:	565 EUR/m ²	628 EUR/m ²	725 EUR/m ²	872 EUR/m ²	1095 EUR/m ²

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert		Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	153,36	EUR/m ²	0,55
Dach	15%	108,75	EUR/m ²	0,45
Fenster und Außentüren	11%	79,75	EUR/m ²	0,33
Innenwände und -türen	11%	74,42	EUR/m ²	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	79,75	EUR/m ²	0,33
Fußböden	5%	33,83	EUR/m ²	0,13
Sanitäreinrichtungen	9%	65,25	EUR/m ²	0,27
Heizung	9%	50,85	EUR/m ²	0,09
Sonstige technische Ausstattung	6%	37,68	EUR/m ²	0,12
Ergebnisse (gewogene Summen)	100%	683,63	EUR/m ²	2,54

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

14. Garagen		Standardstufe		
		3	4	5
14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	€/m ² -BGF	245	485	780
14.2 Hochgaragen	€/m ² -BGF	480	655	780
14.3 Tiefgaragen	€/m ² -BGF	560	715	850
14.4 Nutzfahrzeuggaragen	€/m ² -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:	Fertigaragen
	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 als Betonfertiggarage die Standardstufe 3 zu. Der Kostenkennwert von 285 €/m² wird demnach für angemessen erachtet.

Korrekturen und Anpassungen:

Die Sachwertrichtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Die Gebäudeart (Doppelhaushälfte) 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

November 2023 = 170

Normalherstellungskosten je m² - Bruttogrundfläche:

Kostenkennwert		Korrektur				Korrigierter Kostenkennwert	
		Gebäudeart	Sonstige	Baupreisentwicklung	Regional Faktor		
Wohnhaus	684 €/m ²	1	1,00	1,7	1,0	1162	€/m ² -BGF
Garage	285 €/m ²	1	1,00	1,7	1,0	485	€/m ² -BGF

Unter besonderen Bauteilen werden erfasst:

Eingangstreppe	1.200 €
Eingangsüberdachung	600 €
Besondere Bauteile Wohnhaus	1.800 €

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.

Das Wohngebäude ist ca. 120 Jahre alt und wurde 1988 umgebaut, grundlegend modernisiert und erweitert. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der im Jahr 1988 erfolgten baulichen Maßnahmen und des vorgefundenen Zustands fiktiv auf 30 Jahre geschätzt, wobei eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahre unterstellt wird.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters auf 4 Jahre geschätzt, wobei eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren unterstellt wird.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Es sind folgende bauliche Außenanlagen sowie sonstige Anlagen vorhanden:

- Befestigung Wege und Terrasse
- Einfriedungen
- Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Sachwertermittlung wird von Erfahrungswerten ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen aufgrund des ungepflegten Zustands mit rd. 2 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

Sachwertermittlung:

Sachwertermittlung		DHH	
Normalherstellungskosten je m² BGF		1162 €/m²	
x Bruttogrundfläche BGF		200 m²	
= Herstellungskosten			232.400 €
+ Besondere Bauteile			1.800 €
+ Besondere Einbauten			- €
= Normalherstellungskosten	(=Neuwert)		234.200 €
- Wertminderung wegen Alters			
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Restnutzungsdauer	30 Jahre		
Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear	-62,5%	-
= Altersgeminderte Herstellungskosten	DHH		87.825 €

Sachwertermittlung		Garage	
	Normalherstellungskosten je m ² BGF	485 €/m ²	
x	Bruttogrundfläche BGF	18 m ²	
=	Herstellungskosten		8.730 €
+	Besondere Bauteile		- €
+	Besondere Einbauten		- €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)	8.730 €
-	Wertminderung wegen Alters		
	Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre	
	Restnutzungsdauer	4 Jahre	
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear -90,0%	-
			7.857 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage	873 €

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 eine Anpassungsfunktion ermittelt. Diese kann im vorliegenden Fall jedoch keine Anwendung finden, da der vorläufige Sachwert außerhalb der Spanne für die typischen Werte liegt. Zudem sind die Kaufpreise für vergleichbare Objekte seit dem Frühjahr 2022 rückläufig und liegen unter dem Preisniveau von 2021.

Durch Auswertung von zeitnahen Kaufpreisen habe ich bei dem vorhandenen Bodenpreisniveau um 150 €/m² bis 200 €/m² für vergleichbare Objekte mit einem vorläufigen Sachwert um 150.000 € Sachwertfaktoren in einer Spanne von 1,25 bis 1,35 festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Sachwertfaktor unter Berücksichtigung der Verkehrslärmimmissionen von der Kemptener Straße im unteren Bereich der Spanne mit 1,25 angesetzt.

Zusammenstellung		Sachwert	
	Altersgeminderte Herstellungskosten	DHH	87.825 €
+	Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage	873 €
=	Summe		88.698 €
+	Außenanlagen	2,0%	1.774 €
+	Bodenwert		47.000 €
=	Vorläufiger Sachwert		137.472 €
x	Sachwertfaktor	1,25	
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert		171.840 €

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
- des Instandhaltungs- und Pflegestaus im Innenbereich des Wohnhauses in Höhe von 150 €/m²-Wohnfläche
- des Instandhaltungsstaus an den Fassaden beim Wohnhaus und der Garage in Höhe von 10.000 €

Besondere objektspezifische Marktanpassung § 8 Abs. 3 ImmoWertV	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	171.840 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	- 11.600 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungs- und Pflegestau im Innenbereich 85 m ² x 150 €/m ² -Wohnfläche	- 12.750 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau an Fassaden	- 10.000 €
= Verkehrswert	137.490 €
gerundet	137.000 €

Der Verkehrswert gliedert sich wie folgt auf:

Verkehrswert FINr. 55/6:

Altersgeminderte Herstellungskosten Doppelhaushälfte	87.825 €
+ Außenanlagen 2 %	1.757 €
+ Bodenwert FINr. 55/6	25.584 €
= Vorläufiger Sachwert FINr. 55/6	115.166 €
x Sachwertfaktor 1,25	
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	143.957 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	- 11.600 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungs- und Pflegestau im Innenbereich 85 m ² x 150 €/m ² -Wohnfläche	- 12.750 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau an Fassaden	- 8.500 €
= Verkehrswert FINr. 55/6	111.107 €
gerundet	111.000 €

Verkehrswert FINr. 55/7:

Altersgeminderte Herstellungskosten Garage	873 €
+ Außenanlagen 2 %	17 €
+ Bodenwert FINr. 55/7	20.992 €
= Vorläufiger Sachwert FINr. 55/7	21.882 €
x Sachwertfaktor 1,25	
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	27.353 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau an Fassaden	- 1.500 €
= Verkehrswert FINr. 55/7	25.853 €
gerundet	26.000 €

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.

Angaben über Mieterträge liegen nicht vor, da das Objekt eigengenutzt wird. Die 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.

Für Einfamilienhäuser werden in Markt Rettenbach derzeit je nach Größe, Alter und Ausstattung Mieten in einer Bandbreite von 8,00 bis 10,00 €/m² erzielt. Wohnhäuser mit Einzelofenheizung werden am Grundstücksmarkt nur äußerst selten angeboten. Für das zu bewertende Wohnhaus ist unter Berücksichtigung der einfachen Ausstattung mit Einzelofenheizung und des einfachen baulichen Wärmeschutzes eine Miete unterhalb der üblichen Spanne in Höhe von 6,25 €/m²-Wohnfläche marktüblich. Für die Garage ist eine Miete von 40 €/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 2024) zugrunde gelegt.

Die Verwaltungskosten werden dabei je Wohngebäude bei Ein-/Zweifamilienhäusern mit 345 €/Jahr und mit 44 €/Jahr je Garage angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 13,60 €/Jahr je m²-Wohnfläche und in Höhe von 102 €/Jahr je Garage 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 1,50 bis 2,50 % empfohlen. Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufspreisen von Einfamilienhäusern wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 0,75 bis 1,25 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz im mittleren Bereich der Spanne mit 1,0 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltniete				
Doppelhaushälfte	85 m ²	6,25 €		531 €
+ Garage	1 St.	40,00 €		40 €
= Monatlicher Ertrag:				571 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate			6.852 €
- Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten				
- Wohnhaus		345 €		
- Garage		44 €		
Instandhaltungskosten				
- Wohnhaus	85 m ²	13,60 €/m ²	1.156 €	
- Garage	1 St.	102,00 €/St.	102 €	
Mietausfallwagnis		2%	137 €	
- Bewirtschaftungskosten gesamt				1.784 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:				5.068 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):				
- Bodenwertverzinsung	1,00%	aus	47.000 €	470 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage				4.598 €
Restnutzungsdauer (RND):				
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	30 Jahre	25,81		
= Ertragswert der baulichen Anlage				118.663 €
+ Bodenwert des Grundstücks				47.000 €
= Vorläufiger Ertragswert				165.663 €

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
- des Instandhaltungs- und Pflegestaus im Innenbereich des Wohnhauses
- des Instandhaltungsstaus an den Fassaden beim Wohnhaus und der Garage in Höhe von 10.000 €

Vorläufiger Ertragswert	165.663 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	- 11.600 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungs- und Pflegestau im Innenbereich 85 m² x 150 €/m²-Wohnfläche	- 12.750 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau an Fassaden	- 10.000 €
= Ertragswert	131.313 €
gerundet	131.000 €

Fazit:

Der Ertragswert liegt nur geringfügig (- 4%) unter dem aus dem Sachwert abgeleiteten Verkehrswert und bestätigt somit den Verkehrswert.

7.5 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 FINr. 55/6	111.000 €
+	Verkehrswert FINr. 55/7	26.000 €
=	Verkehrswert gesamt	137.000 €

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 für

- das mit einem Wohnhaus (Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück FINr. 55/6 in der Gemarkung Markt Rettenbach, Kemptener Straße 12a, 87733 Markt Rettenbach
der Verkehrswert zu: **111.000 €**
- das mit einer Garage bebaute Grundstück FINr. 55/7 in der Gemarkung Markt Rettenbach, Bei der Kemptener Straße, 87733 Markt Rettenbach
der Verkehrswert zu: **26.000 €**

jeweils zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2024

und der Verkehrswert gesamt zu: 137.000 €

Die Grundstücke FINr. 55/6 und 55/7 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Diese wirtschaftliche Einheit wird bei der Wertermittlung unterstellt.

Die Wertminderung durch die Belastungen Grundbuch Abt. II Nr. 1, 2 und 3 beträgt jeweils 0,- €.

Westerheim, den 28.02.2024

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
Altbau	8,50	4,80	1,00	40,80 m ²
	2,30	1,30	1,00	2,99 m ²
Anbau	3,50	5,65	1,00	19,78 m ²
Wohnhaus				63,57 m ²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	5,36	3,44	1,00	18,44 m ²
Garage				18,44 m ²
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			64 m ²
Garage	gerundet			18 m ²
Grundfläche gesamt				82 m ²

$$\text{Grundflächenzahl} \quad 82,00 \text{ m}^2 / \quad 284 \text{ m}^2 = 0,3$$

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.

Doppelhaushälfte	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche	
Kellergeschoss	3,44	5,36	1,00	18,44	m²
Erdgeschoss	8,50	4,80	1,00	40,80	m²
	2,30	1,30	1,00	2,99	m²
	3,44	5,36	1,00	18,44	m²
	8,50	4,80	1,00	40,80	m²
Obergeschoss	2,30	1,30	1,00	2,99	m²
	3,44	3,96	1,00	13,62	m²
	8,50	4,80	1,00	40,80	m²
Dachgeschoss	2,30	1,30	1,00	2,99	m²
	3,44	5,36	1,00	18,44	m²
	Doppelhaushälfte			200,31	m²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche	
	5,36	3,44	1,00	18,44	m²
Garage				18,44	m²
Zusammenstellung					
Doppelhaushälfte	gerundet			200	m²
Garage	gerundet			18	m²
Bruttogrundfläche gesamt				218	m²

Geschossflächenzahl: 199,56 m² / 284 m² = 0,7

8.3 Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung WoFIV.
Die Raummaße habe ich aus den Plänen entnommen.

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss				
Flur/Treppenhaus	2,97	1,26	1,00	3,74 m²
Bad/WC	2,99	1,99	1,00	5,95 m²
Wohnküche	3,47	4,27	1,00	14,82 m²
	1,89	1,18	1,00	2,23 m²
	0,54	0,57	-1,00	-0,31 m²
Wohnzimmer	3,60	4,28	1,00	15,41 m²
Obergeschoss				
Flur West	3,00	1,34	1,00	4,02 m²
	1,00	0,60	-1,00	-0,60 m²
WC	1,82	1,00	1,00	1,82 m²
Flur Süd	1,02	1,16	1,00	1,18 m²
Loggia	3,00	1,80	0,50	2,70 m²
Flur Mitte	3,61	1,61	1,00	5,81 m²
	1,90	1,16	1,00	2,20 m²
	0,57	0,48	-1,00	-0,27 m²
Kinderzimmer Süd	3,61	2,68	1,00	9,67 m²
Eltern Ost	3,78	4,46	1,00	16,86 m²
Summe				85,24 m²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m²
Wohnhaus				85,24 m²
Zusammenstellung				
Wohnhaus		gerundet		85 m²
Wohnfläche gesamt				85 m²

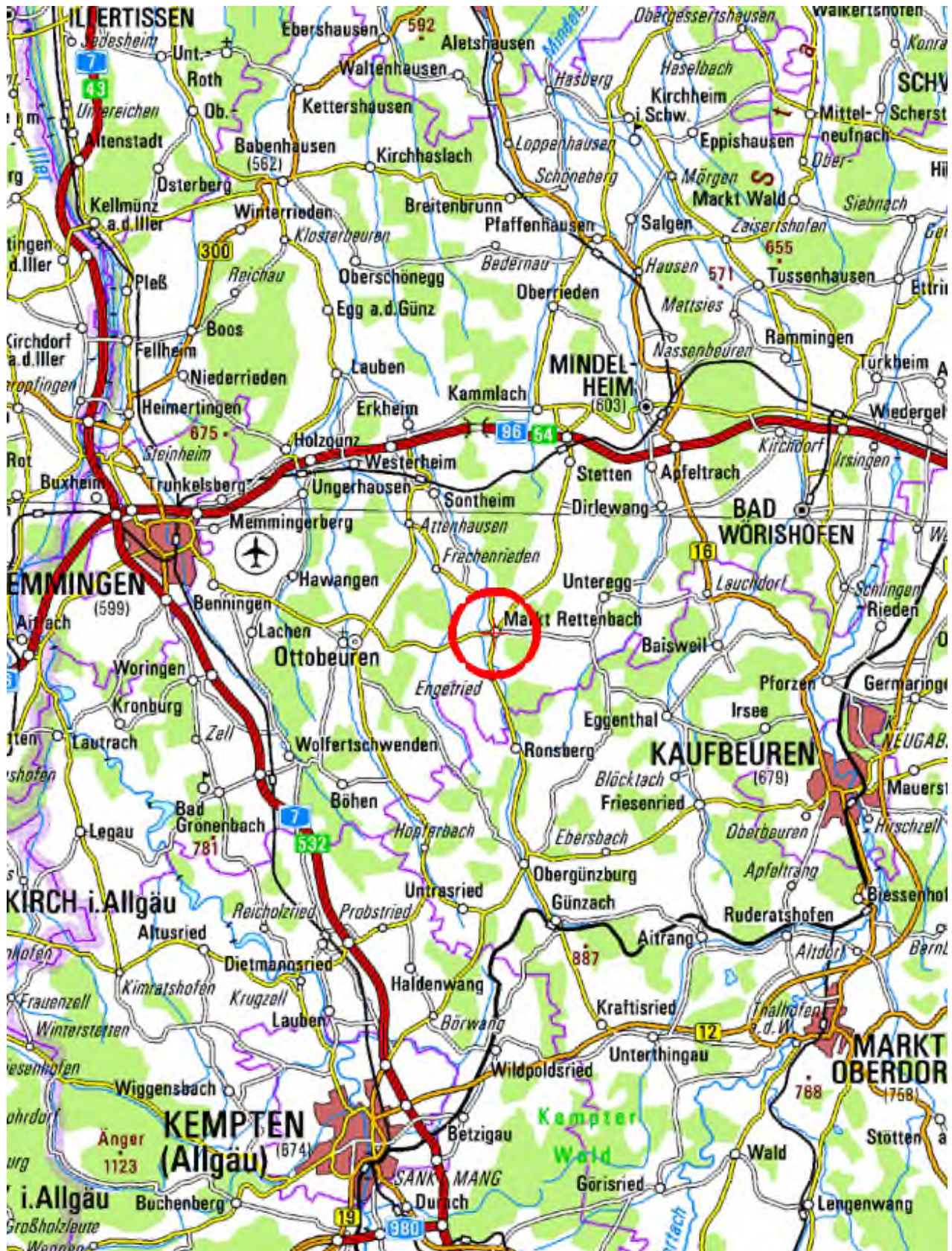
8.4 Nutzflächen

Die Berechnung der Nutzflächen erfolgt in Anlehnung an DIN 277/2005.
Die Raummaße habe ich aus den Plänen entnommen.

Keller Anbau	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	2,98	4,92	1,00	14,66 m²
	1,00	2,00	-1,00	-2,00 m²
Summe				12,66 m²
Abzug wegen Putz			-3%	-0,38 m²
Keller Anbau				12,28 m²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	5,24	3,32	1,00	17,40 m²
Summe				17,40 m²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m²
Garage				17,40 m²
Zusammenstellung				
Keller Anbau	gerundet			12 m²
Garage	gerundet			17 m²
Nutzfläche gesamt				29 m²

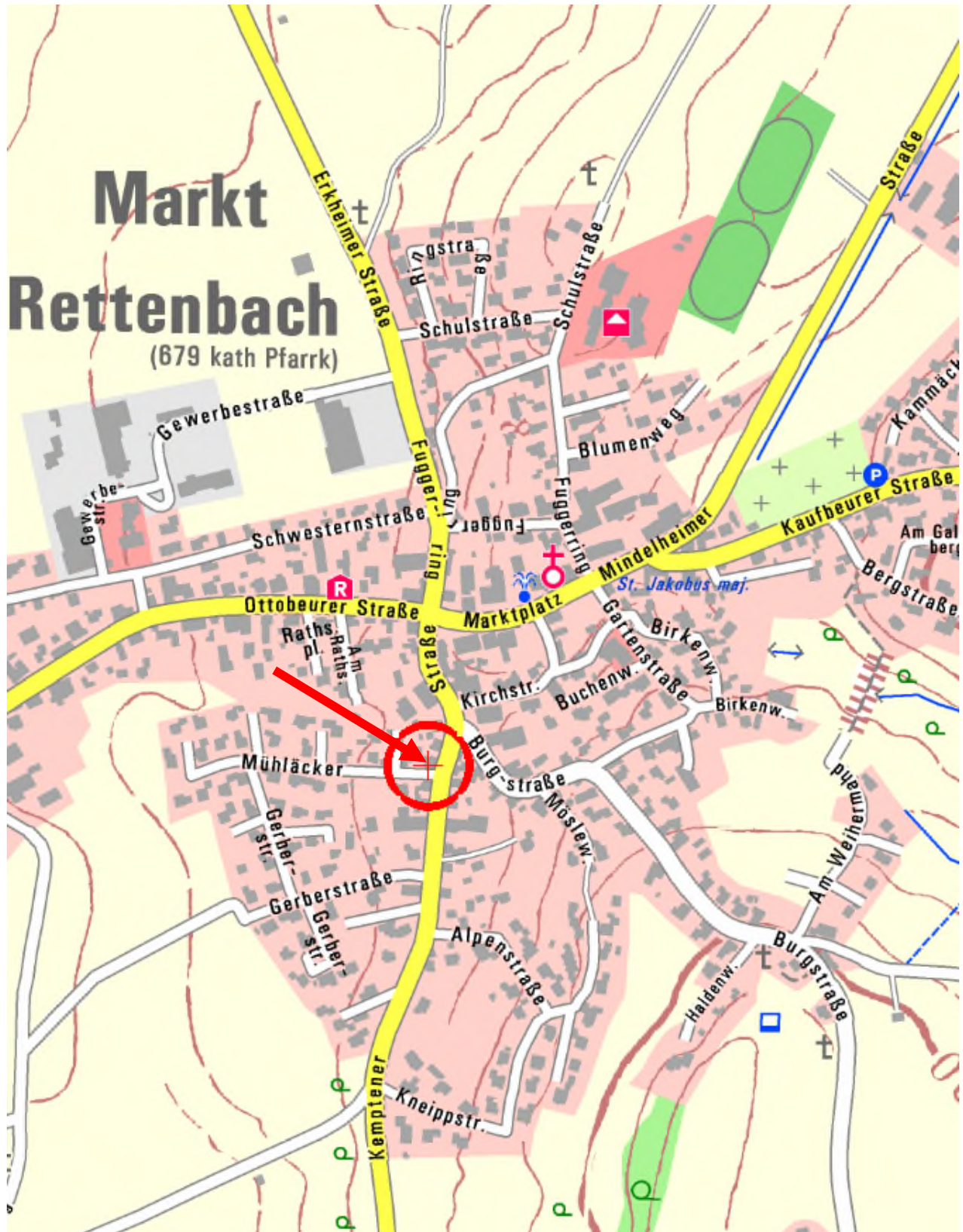
9 Anlagen

9.1 Übersichtslageplan



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

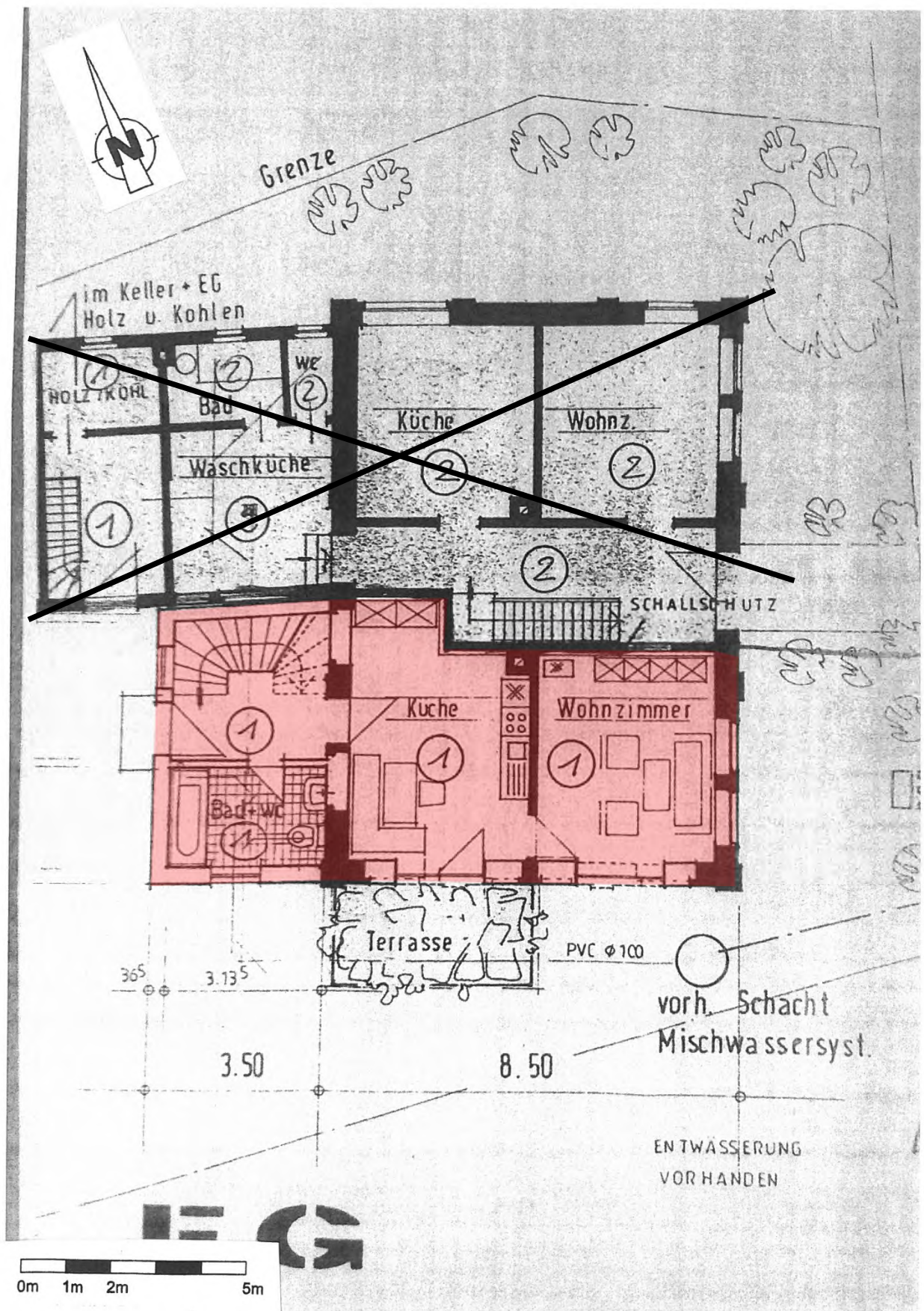
9.2 Stadtplan



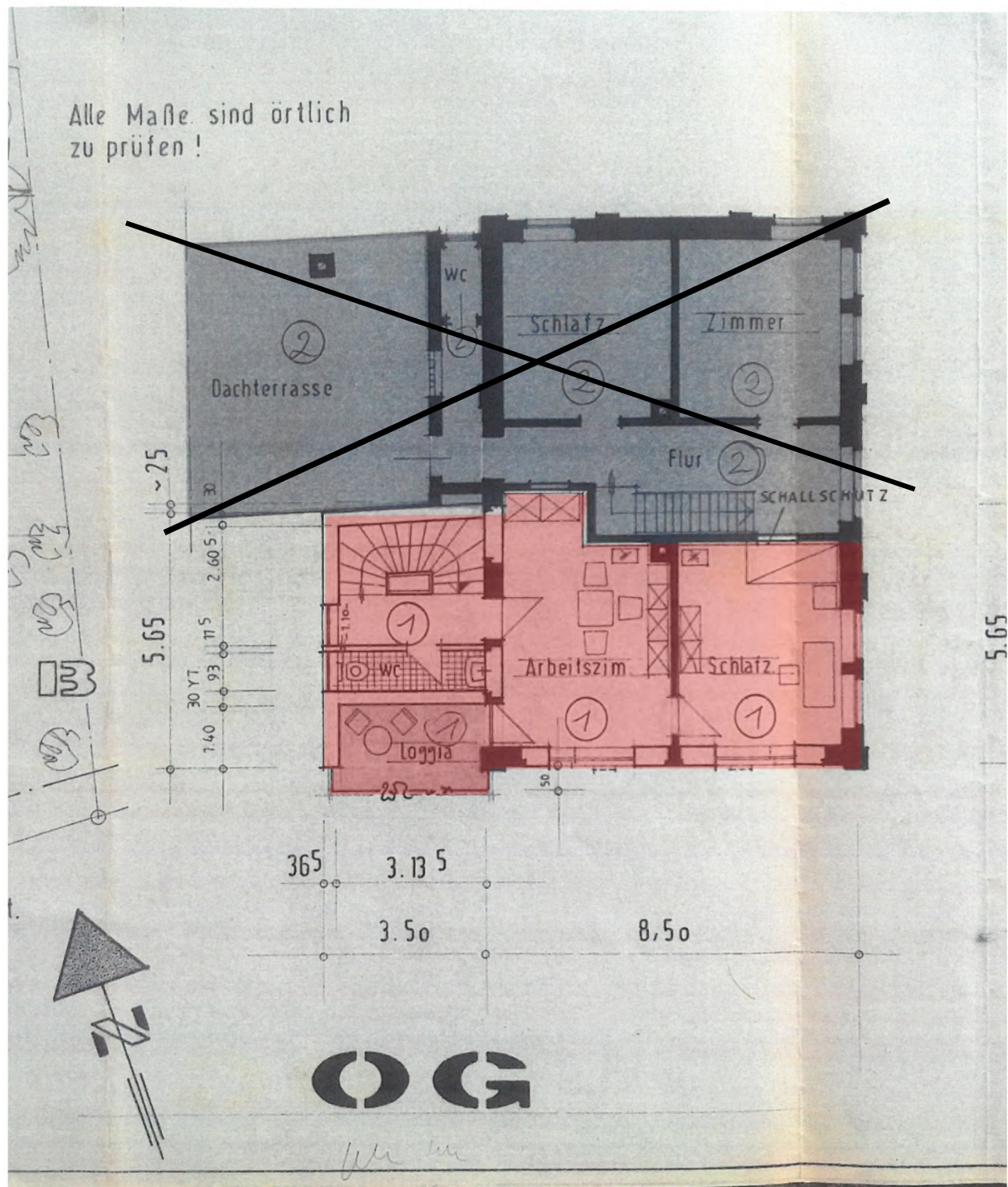
© Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07

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

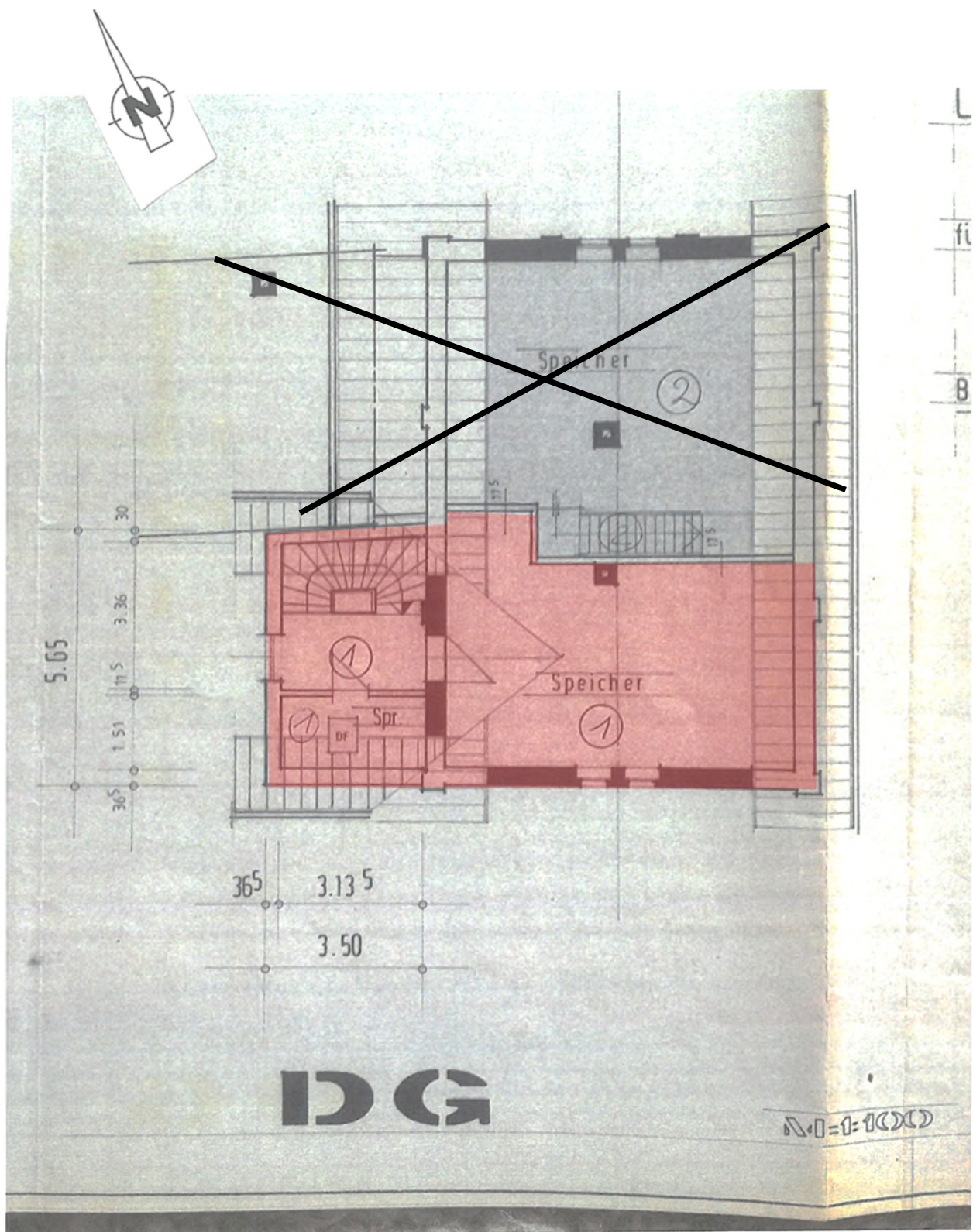
9.4 Pläne



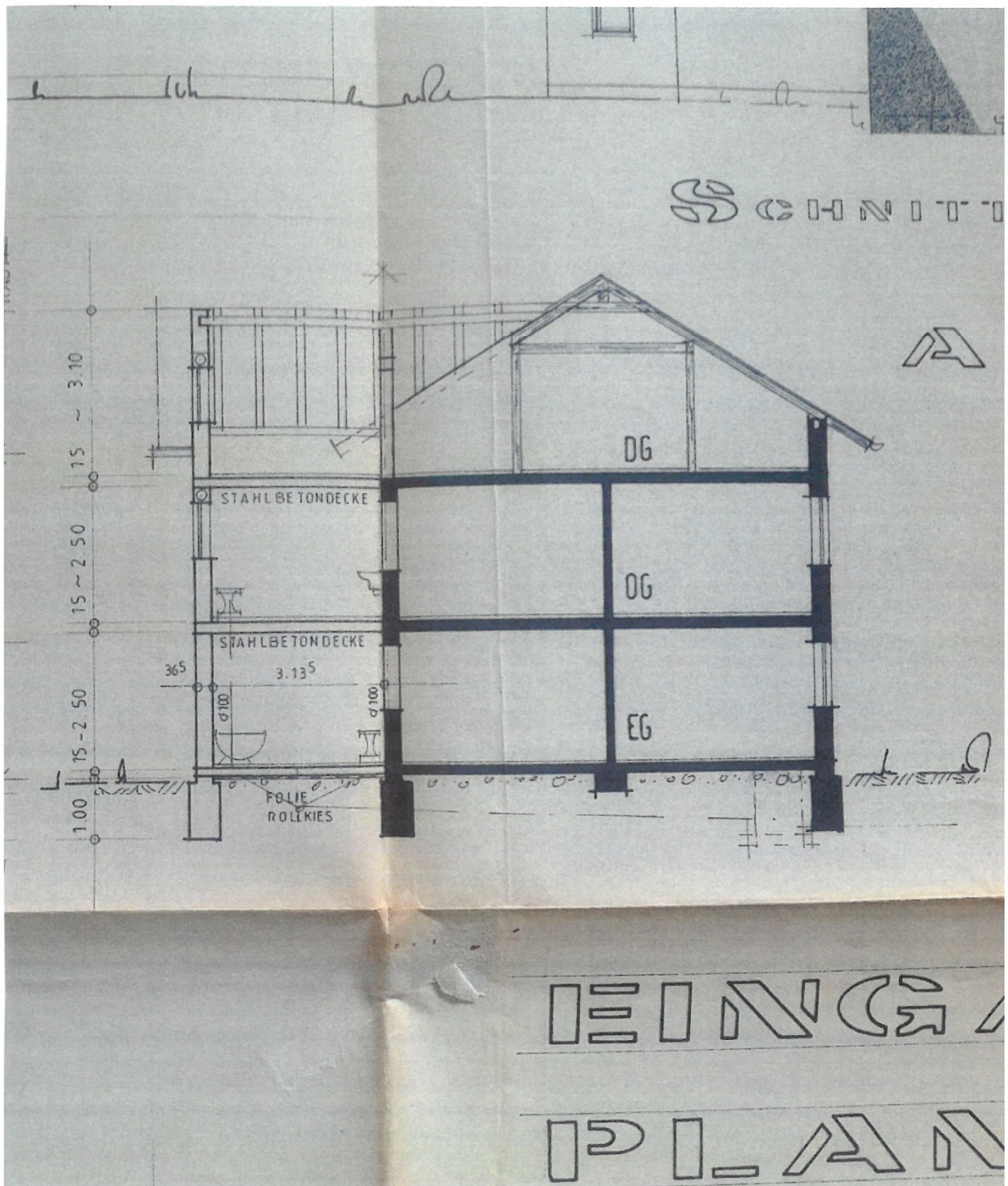
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



0m 1m 2m 5m

Schnitt

9.5 Fotos

Bild 1 – Doppelhaushälfte von Osten



Bild 2 – Doppelhaushälfte von Süden



Bild 3 – Doppelhaushälfte von Westen



Bild 4 – Blick auf Grundstück FINr. 55/7 von Süden nach Norden



Bild 5 – Garage von Süden und Osten



Bild 6 – Garage von Osten



Bild 7 – Garage von Norden

