

**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	K 2/24
Auftraggeber	Amtsgericht Kempten Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren Residenzplatz 4 - 6 87435 Kempten
Objekt	Reihenendhaus und Garage Otto-Hahn-Str. 23b 88131 Lindau
Wertermittlungsstichtag	10.09.2025
Ausfertigungsdatum	10.09.2025



**Verkehrswert**

**770.000 €**



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

Wolfurtstr. 10  
87784 Westerheim

Tel: 08336/7902  
Fax: 08336/9967

# Inhalt

1	Kurzbeschreibung.....	4
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Auftraggeber .....	5
2.2	Auftrag .....	5
2.3	Verwendungszweck der Wertermittlung .....	5
2.4	Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen .....	5
2.5	Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur .....	5
2.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen.....	5
2.7	Ortsbesichtigung.....	6
2.8	Nutzung und Zubehör .....	6
3	Rechtliche Gegebenheiten.....	7
3.1	Grundbuchdaten .....	7
3.2	Mietverträge.....	8
3.3	Baurecht .....	9
3.4	Denkmalschutz .....	9
3.5	Kfz-Stellplatzpflicht.....	9
3.6	Abgabenrechtliche Situation.....	9
4	Lagebeschreibung .....	10
4.1	Ortsangaben .....	10
4.2	Wohn- und Geschäftslage.....	10
4.3	Verkehrslage.....	10
4.4	Grundstückslage .....	10
4.5	Bebauung der Umgebung .....	10
5	Grundstücksbeschreibung .....	11
5.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge .....	11
5.2	Beschaffenheit .....	11
5.3	Erschließung.....	11
5.4	Entwicklungszustand .....	11
5.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß) .....	11
5.6	Immissionen.....	11
5.7	Grenzverhältnisse .....	11
5.8	Außenanlagen .....	11
5.9	Altlasten .....	12
6	Gebäudebeschreibung .....	13
6.1	Allgemeines .....	13
6.2	Reihenendhaus.....	13
6.3	Garage.....	16
7	Allgemeine Beurteilung/Marktlage .....	17
8	Wertermittlung .....	18

8.1	Wertermittlungsverfahren.....	18
8.2	Bodenwert.....	19
8.3	Sachwert.....	20
8.4	Ertragswert .....	26
8.5	Wertminderung durch Belastungen Grundbuch Abt. II Nr. 2 und 3.....	29
8.5.1	Wertminderung durch Leitungsrecht Abt. II Nr. 2.....	29
8.5.2	Wertminderung durch Bebauungsbeschränkung Abt. II Nr. 3.....	29
8.6	Verkehrswert.....	30
9	Flächenberechnungen.....	31
9.1	Grundflächen .....	31
9.2	Bruttogrundflächen.....	31
9.3	Wohnflächen.....	32
9.4	Nutzflächen.....	33
10	Anlagen .....	34
10.1	Übersichtslageplan .....	34
10.2	Stadtplan.....	35
10.3	Lageplan.....	36
10.4	Pläne .....	38
10.5	Fotos.....	43

# 1 Kurzbeschreibung

Ort/Lage:	Otto-Hahn-Str. 23b, 88131 Lindau
Grundstück:	FINr. 300 Gemarkung Reutin, Grundstücksgröße 575 m <sup>2</sup>
Bebauung:	Reihenendhaus und Garage, Baujahr 1978 Reihenhaus bestehend aus Keller-, Erd-, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss
Raumaufteilung	Kellergeschoss mit Flur, Waschkeller, Vorratskeller, WC, 2 einfach ausgebauten Kellerräumen, Erdgeschoss mit Windfang, WC, Diele, Küche, Wohn-/Esszimmer, überdeckter Terrasse, Obergeschoss mit Flur, Bad, Dusche/WC, 2 Kinderzimmern, Elternschlafzimmer, Loggia, Dachgeschoss mit Flur, Bad, 2 Zimmern und Wintergarten Wohnfläche 159 m <sup>2</sup> Nutzfläche Keller 56 m <sup>2</sup>
Ausführung:	Massivbau
Ausstattung:	durchschnittlich, erdgasbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung und Solarunterstützung, Heizanlagentechnik aus 2008
Wärmeschutz:	einfach, baujahrestypisch
Garage:	Pkw-Einzelgarage in Massivbauweise mit Satteldach, Nutzfläche 15 m <sup>2</sup>
Zustand:	Teilmodernisierung im Jahr 2008 (Fenster EG, OG, Ausstattung Bad OG und Dusche/WC OG), normaler Instandhaltungszustand im EG und OG, Instandhaltungs- und Modernisierungstau im DG
Zubehör:	Einbauküche nicht werthaltig
Nutzung:	Objekt wird eigengenutzt und ist nicht vermietet.

**Verkehrswert**

**770.000 €**



## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Auftraggeber

Amtsgericht Kempten  
Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren  
Residenzplatz 4 - 6  
87435 Kempten

### 2.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem Reihenendhaus und einer Garage bebaute Grundstück FINr. 300 in der Gemarkung Reutin, Otto-Hahn-Str. 23b, 88131 Lindau

Wertermittlungstichtag	10.09.2025	(= Tag der Gutachteraussfertigung)
Qualitätstichtag	10.09.2025	

### 2.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

### 2.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Kempten vom 29.08.2024  
Grundbuchauszug Blatt 3200, Abdruck vom 05.08.2024  
Lageplan M 1 : 1000  
Luftbildkarte  
Baupläne M 1 : 100, Tektur vom Febr. 1978  
Flächennutzungsplan Stadt Lindau  
Bebauungsplan Nr. 55 "Westliches Wannental" der Stadt Lindau  
Auskunft Stadtverwaltung Lindau zum örtlichen Bau- und Planungsrecht  
Auskunft Stadtverwaltung Lindau zur abgabenrechtlichen Situation  
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Lindau, Stand 01.01.2024  
Auskünfte und Informationen der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen und sonstige fernmündliche Auskünfte

### 2.5 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  
Kröll-Hausmann-Rolf, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage

### 2.6 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.

## **2.7 Ortsbesichtigung**

Freitag, 04. Juli 2025

Teilnehmer: Antragsteller  
Antragsgegnerin  
Georg Stiegeler, Sachverständiger

## **2.8 Nutzung und Zubehör**

Das Objekt wird von der Antragsgegnerin eigengenutzt.

Werthaltiges Zubehör habe ich bei der Besichtigung nicht vorgefunden. Die ca. 45 Jahre alte Einbauküche ist wertlos.

### 3 Rechtliche Gegebenheiten

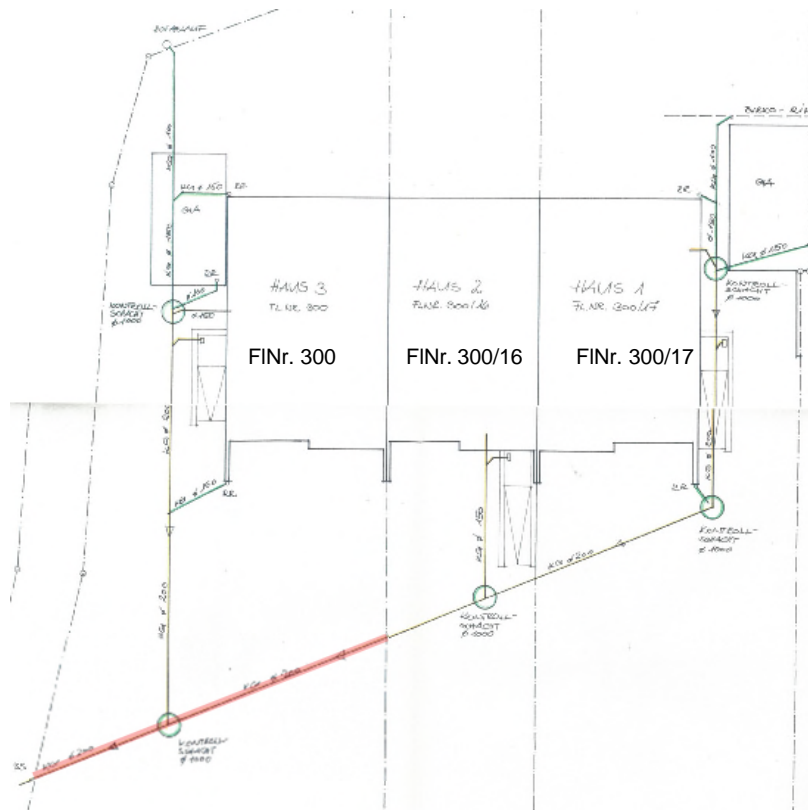
#### 3.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Reutin														
Blatt	3200														
Gemarkung	Reutin														
Bestandsverzeichnis	FINr. 300, Otto-Hahn-Str. 23b, Gebäude- und Freifläche, Wohnhaus, 575 m <sup>2</sup>														
Erste Abteilung Eigentümer	keine Angabe														
Zweite Abteilung	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Lfd.Nr. der Eintragungen</th> <th>Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis</th> <th>Lastr. und Beschränkungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>2, 3</td> <td>Regen-, Oberflächen- und Schmutzwasserableitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks a) Bl. 3201 BVNr. 1 (Flst. 300/16), b) Bl. 3202 BVNr. 2 (Flst. 300/17), c) Bl. 3201 BVNr. 3 (Flst. 300/18), a), b) und c) im Gleichrang unter sich. Gem. Bewilligung vom 23. März 1981 eingetragen am 22. April 1981.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>3</td> <td>Bebauungsbeschränkung für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 297 (Bd. 64 Bl. 2511 BVNr. 22; gemäß Bewilligung vom 28.07.1997 - URNr. 1961/97 Not. Lindau (B); eingetragen am 18.11.1997.</td> </tr> </tbody> </table>	Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lastr. und Beschränkungen	1	2	3	2	2, 3	Regen-, Oberflächen- und Schmutzwasserableitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks a) Bl. 3201 BVNr. 1 (Flst. 300/16), b) Bl. 3202 BVNr. 2 (Flst. 300/17), c) Bl. 3201 BVNr. 3 (Flst. 300/18), a), b) und c) im Gleichrang unter sich. Gem. Bewilligung vom 23. März 1981 eingetragen am 22. April 1981.	3	3	Bebauungsbeschränkung für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 297 (Bd. 64 Bl. 2511 BVNr. 22; gemäß Bewilligung vom 28.07.1997 - URNr. 1961/97 Not. Lindau (B); eingetragen am 18.11.1997.		
Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lastr. und Beschränkungen													
1	2	3													
2	2, 3	Regen-, Oberflächen- und Schmutzwasserableitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks a) Bl. 3201 BVNr. 1 (Flst. 300/16), b) Bl. 3202 BVNr. 2 (Flst. 300/17), c) Bl. 3201 BVNr. 3 (Flst. 300/18), a), b) und c) im Gleichrang unter sich. Gem. Bewilligung vom 23. März 1981 eingetragen am 22. April 1981.													
3	3	Bebauungsbeschränkung für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 297 (Bd. 64 Bl. 2511 BVNr. 22; gemäß Bewilligung vom 28.07.1997 - URNr. 1961/97 Not. Lindau (B); eingetragen am 18.11.1997.													
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragung														

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu Abt. II Nr. 2 Wasserableitungsrecht:

Gemäß Bewilligung vom 23.03.1981 hat der Eigentümer des Grundstücks FINr. 300 den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke FINr. 300/16, 300/17 und 300/18 das unentgeltliche, ungehinderte und immerwährende Recht eingeräumt, Regen-, Oberflächen- und Schmutzwasser durch den Kanal in den öffentlichen Abwasserkanal abzuleiten, wobei Kosten für erforderliche Schadensbehebungen der Verursacher zu bezahlen hat. Der Leitungsverlauf der Abwasserleitung auf dem Grundstücks FINr. 300 ist in nachfolgendem Plan aus der Urkunde rot dargestellt:



Die betreffende Abwasserleitung verläuft im südlichen Grundstücksbereich auf eine Länge von ca. 16,5 m auf dem Grundstück FINr. 300. Dabei wird die Abwasserleitung auf eine Länge von 6,5 m und der Kontrollschacht auch von dem dienenden Grundstück zur Ableitung der Abwässer mitgenutzt.

Die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks FINr. 300 wird durch das Abwasserleitungsrecht nicht eingeschränkt, da die betreffende Leitung im südlichen Bereich des Grundstücks verläuft, der aufgrund der Baugrenzenfestsetzung im Bebauungsplan ohnehin nicht bebaut werden darf. Ansonsten wird die Nutzbarkeit des Grundstücks FINr. 300 durch das Abwasserleitungsrecht nur geringfügig eingeschränkt. Die Berechnung der Wertminderung durch das Abwasserleitungsrecht erfolgt unter Pkt. 8.5.1 im Gutachten.

- zu Abt. II Nr. 3 Bauungsbeschränkung für jeweiligen Eigentümer FINr. 297:  
Die Grundstücke FINr. 297 und 300 haben eine gemeinsame Grenze. Gemäß Bewilligung vom 28.07.1997 ist der jeweilige Eigentümer von FINr. 300 verpflichtet eine Fläche in der Breite der gemeinsamen Grenze und in einer Tiefe von 1,50 m nicht zu bebauen und demnach vom Eigentümer von FINr. 297 anlässlich einer künftigen Bebauung dieses Grundstücks dessen gesetzlich einzuhaltende Abstandfläche teilweise, höchstens jedoch in der Tiefe von 1,50 m auf sein Grundstück zu übernehmen. Diese Abstandfläche ist auf die für das Grundstück FINr. 300 aufgrund der Bayer. Bauordnung vorgeschriebene Abstandfläche nicht anzurechnen. Die übernommene Abstandfläche ist in nachfolgendem Lageplan aus der Bewilligungsurkunde gelb eingezeichnet:



Die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks FINr. 300 wird durch die übernommene Abstandfläche und die Bauungsbeschränkung nicht eingeschränkt, zumal die von der Abstandflächenübernahme betroffene Fläche aufgrund der Baugrenzenfestsetzung im Bebauungsplan ohnehin nicht bebaut werden darf. Zudem ist eine Bebauung des südlichen Grundstücks FINr. 297 auch nicht absehbar, da dieses Grundstück im Flächennutzungsplan der Stadt Lindau als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist. Am Grundstücksmarkt werden bei vergleichbaren Belastungen keine Abzüge bei der Wertfestsetzung vorgenommen. Die Wertminderung durch die Belastung Abt. II Nr. 3 wird daher mit 0,- € angesetzt.

- zu Abt. III Grundschuld:  
Belastungen aus Grundschulden bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheinträge nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

### 3.2 Mietverträge

Es besteht kein Mietverhältnis.

### 3.3 Baurecht

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 5 „Westliches Wannental“, 7. Änderung. Der Bebauungsplan weist für das Grundstück folgende Festzungen auf:

- WA2 Allgemeines Wohngebiet
  - II 2 Vollgeschosse höchstzulässig
  - 0,4 Grundflächenzahl höchstzulässig
  - 0,7 Geschossflächenzahl höchstzulässig
- Baugrenzenfestsetzung laut Planzeichnung:



Die Stadt Lindau hat für den Bebauungsplan Nr. 55 die 7. Änderung „Ferienwohnungen“ (WA2) als Satzung gemäß § 10 BauGB erlassen. Für die Genehmigung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen (§ 22 BauGB) gilt danach folgendes:

Für die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung besteht eine Genehmigungspflicht bei der Baugenehmigungsbehörde der Stadt Lindau, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind. Der Nachweis der Belegung der Wohnung ist über mindestens ein Jahr zu führen und vorzulegen. Gemäß § 245c (2) Satz 2 BauGB gilt diese Regelung nicht, wenn die Nutzung der Nebenwohnung vor dem 13. Mai 2017 aufgenommen worden ist. Die Nutzungsaufnahme ist in diesem Fall der Baugenehmigungsbehörde nachzuweisen.

### 3.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

### 3.5 Kfz-Stellplatzpflicht

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

### 3.6 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Lindau 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.

## **4 Lagebeschreibung**

### **4.1 Ortsangaben**

Stadt Lindau am Bodensee, im Dreiländereck Deutschland-Österreich-Schweiz gelegen, Mittelzentrum, ca. 26.000 Einwohner, Fremdenverkehrsort, Stadtteil Reutin im östlichen Bereich von Lindau, in Lindau sind Kindergärten, alle Schulen und Anlagen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorhanden, im Ortsteil Reutin gibt es 3 Kindergärten/Kitas, eine Grundschule und Anlagen zur Deckung des täglichen Bedarfs.

### **4.2 Wohn- und Geschäftslage**

Gute Wohnlage, keine Geschäftslage

### **4.3 Verkehrslage**

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz und an öffentlichen Personennahverkehr, Autobahnanschluss A 96 befindet sich in 2,5 km Entfernung, der Bahnhof Reutin in 2 km Entfernung, nächste Haltestelle Stadtbuslinie in 350 m Entfernung

### **4.4 Grundstückslage**

Im nordwestlichen Bereich von Lindau im Stadtteil Reutin, Entfernung zur Insel Lindau ca. 2,2 km (Luftlinie)

### **4.5 Bebauung der Umgebung**

Wohnbebauung aus Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhaus, im Süden und Westen unbebaute Grundstücke (Apfelplantage), öffentlicher Fuß-/Radweg entlang Westgrenze

## 5 Grundstücksbeschreibung

### 5.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	L-förmig
Grundstücksbreite	ca. 10 bis 22 m
Grundstückstiefe	ca. 44 m
Straßenfrontlänge	ca. 11 m

### 5.2 Beschaffenheit

Gelände fällt von Norden nach Süden um ca. 1,5 m, Baugrund mit normaler Beschaffenheit, Grundwasserstand unterhalb der Kellergründungssohle

### 5.3 Erschließung

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

### 5.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

### 5.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Wohnbebauung

GRZ rd.	0,2	(Grundflächenzahl)
GFZ rd.	0,4	(Geschossflächenzahl)

### 5.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt.

### 5.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

### 5.8 Außenanlagen

Hoffläche nördlich des Reihenendhauses und nördlich der Garage mit Betonsteinpflaster, Terrasse südlich Wohnhaus 2,5 m breit mit Waschbetonplatten, Freisitz im südlichen Gartenbereich Abm. ca. 4 x 3 m mit Naturbruchsteinbelag und dreiseitig Trockenmauer aus Natursteinquadern bis zu 60 cm hoch, Geräteschuppen im südlichen Gartenbereich Abm. ca. 3,5 x 2 m auf Betonbodenplatte, Wände aus Holzriegelwerk mit äußerer Nut- und Federholzbekleidung, Pult- und Satteldach mit Eindeckung aus beschiefelter Schweißbahn, Betonmülltonnenbox mit Stahlblechtüren westlich der Garage, Holzschutzelement westlich der Garage, sonst Grünflächen aus Rasen/Wiese mit verschiedenen Stauden und Sträuchern, entlang Westgrenze Holzlattenzaun 70 cm hoch und Baum- und Sträucherreihe, entlang Südgrenze Maschendrahtzaun, westlich Garage Weg aus Waschbetonplatten und verschiedene Sträucher  
Das Betonsteinpflaster nördlich des Wohnhauses ist ca. 20 Jahre alt und befindet sich in einem normalen Instandhaltungszustand. Die Waschbetonplattenbeläge stammen aus der Bauzeit um 1978 und weisen teilweise Setzungen auf und sind teilweise mit Moos bewachsen. Die Grünflächen sind ungepflegt. Die Rasenfläche ist verunkrautet, Stauden, Sträucher und Bäume sind wildwachsend und bedürfen eines Rückschnitts. Der Holzlattenzaun entlang der Westgrenze und der Maschendrahtzaun entlang der Südgrenze sind baufällig und erneuerungsbedürftig. Das Holzschutzelement an der Nordwestecke der Garage ist morsch.

## **5.9 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 ebenfalls keine Verdachtsmomente für Altlasten ergeben. Zum Wertermittlungstichtag wird aufgrund der vorliegenden Informationen und Erkenntnisse ein altlastenunbedenklicher Grundstückszustand unterstellt.

## 6 Gebäudebeschreibung

### 6.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück befinden sich ein Reihenendhaus und eine Pkw-Einzelgarage. Das Reihenhaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. In den einzelnen Geschossen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Kellergeschoss	Flur, Waschkeller, Heizungsraum, Vorratskeller, WC, 2 einfach ausgebaute Kellerräume
Erdgeschoss	Windfang, WC, Diele, Küche, Wohn-/Esszimmer, überdeckte Terrasse
Obergeschoss	Flur, Bad, Dusche/WC, 2 Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Loggia
Dachgeschoss	Flur, Bad, 2 Zimmer, Abseiten, Wintergarten
Dachspitz	nicht zugänglicher Dachraum

Das Garagengebäude besteht aus einer Pkw-Einzelgarage und einem nicht ausgebauten Dachboden.

Das Reihenhaus und die Garage wurden um 1977/1978 erbaut.

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

### 6.2 Reihenendhaus

<b>Rohbau:</b>	
Geschosse	Keller-, Erd-, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	Beton
Außenwände	Mauerwerk 30 cm
Innenwände	Mauerwerk, im südlichen Kellerbereich und Drempeleiwände im DG aus Ständerwerk
Decken	Stahlbetondecken über KG, EG und OG, Holzbalkendecke über DG
Treppen	Betontreppe KG-EG-OG-DG mit Fliesenbelag, Holzgeländer und Holzhandlauf
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Dachziegel
Rinnen/Fallrohre	Zinklech mit Anstrich
<b>Ausbau:</b>	
Fenster	Kunststoffkipfenster mit Einfachglas in den 2 südlichen Kellerräumen, sonst Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierglas im KG, EG und OG (aus 2008), Holzfenster mit 2-fach-Isolierglas im Zimmer West DG, Holzdachfenster mit 2-fach-Isolierglas im Zimmer Südost DG und im Bad DG
Rollladen/Läden	Kunststoffrolläden
Türen/Tore	Alueingangstüre mit 2-fach-Isolierglas (aus 1977), Holzkelleraußentüre
Innentüren	Holzstockrahmen oder Stahlwinkelzargen und furnierte Holztürblätter im Keller, sonst Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit furnierter Oberfläche,

	<b>Türelemente im EG mit Folienbeschichtung</b>
Bodenbeläge	Glattstrich mit Anstrich in den 2 südlichen Kellerräumen, Fliesen im Kellerflur, im WC KG, im Heizungsraum, im Waschkeller, im Windfang, in der Diele, im WC EG, in der Küche EG, im Flur OG, im Kinderzimmer Südost OG, im Bad OG, in der Dusche OG, im Flur DG und im Bad DG, Mosaikparkett im Wohn-/Esszimmer, Parkett im Kinderzimmer Nordwest und im Elternschlafzimmer, Teppich in den Zimmern im DG
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Fliesen im WC KG 1,20 m hoch, im WC EG, im Bad OG und im Bad DG raumhoch, Fliesenschilder im Waschkeller und in der Küche, Leichtbauwände in den südlichen Kellerräumen mit Nut- und Federholzbeleidung, sonst Putz und Anstrich oder Tapeten, im EG und OG überwiegend Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbekleidungen	Putz und Anstrich oder Raufasertapete mit Anstrich
Dachschrägen	Nut- und Federholzbeleidung
Besondere Bauteile	Betonkelleraußentreppe mit Fliesenbelag und Überdachung in Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung, Eingangsüberdachung aus auskragender Betonplatte und zusätzlich Alurohrrahmenkonstruktion mit Einfachverglasung, überdeckte Terrasse mit Waschbetonplattenbelag, Seitenwände und Pultdach aus Alurohrrahmenkonstruktion mit Einfachglas, nach Süden Ganzglasschiebetüren Loggia OG mit Fliesenboden, Brüstung aus Betonfertigteil und Holzfüllung, darüber Ganzglasschiebeelemente in Aluführungsschienen, Wintergarten im DG bestehend aus auskragender Deckenplatte mit Fliesenbelag, Brüstung aus Betonfertigteil und teilweise Verbretterung auf Stahlrohrrahmen, Alufensterelemente mit unteren Füllungen mit Tapete und oberer Einfachverglasung, Satteldach aus tragender Holzkonstruktion mit 5 Holzstützen, Fußpfette und Sparren, Dacheindeckung aus Einfachglas, Dachschrägen innenseitig mit Plissee
Besondere Einbauten	textile Ausfallarmmarkise Terrasse EG 3 m lang mit Elektroantrieb, textile Ausfallarmmarkise Balkon OG mit Kurbelantrieb (wertlos), Einbaukleiderschrank im Zimmer West DG an Nordwand aus Bauzeit (wertlos)
Zubehör	Einbauküche, überwiegend ca. 45 Jahre alt, bestehend aus Unterschränken, 2 Hochschränken, Oberschränken, Korpus und Arbeitsplatte kunststoffbeschichtet, Fronten aus Holz, Einbauspüle, Spülmaschine, Elektroherd, Cerankochfeld, Herdablufthaube, Kühl-/Gefrierschrank, Einbauküche altersbedingt wertlos
<b>Installationen</b>	
Sanitäre Einrichtungen	Bodenablauf, Duschwanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss im Waschkeller, Stand-WC und Handwaschbecken im WC KG, Badewanne, wandhängendes WC und 2 Waschbecken im Bad OG, Duschwanne mit Kopfbrause, Brauseschlauch und Glasduschwand, Stand-WC und Waschbecken in Dusche/WC OG,

	Badewanne, Stand-WC und Waschbecken im Bad DG, Spülenanschluss in der Küche
Heizung	erdgasbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung und Solarunterstützung, Brennwertheizgerät Fabrikat Wolf (aus 2008), Zweischichtenpufferspeicher 1.000 l, 6 Solarkollektoren, Heizkörper in den 2 südlichen Kellerräumen, Handtuchheizkörper im Bad und in der Dusche OG, sonst Heizkörper in allen Wohnräumen EG, OG und DG
Elektro	durchschnittliche Ausstattung aus Bauzeit
Lüftung	mechanische Entlüftung in Dusche/WC OG

Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	Wertminderung
- Kanalrückstausicherung an Entwässerung im WC KG und am Bodenablauf der Kelleraußentreppe fehlt	4.000 €
- leichte Verfärbungen an Außenwanddecke im Heizungsraum bis 1,50 m Höhe	400 €
- 1 Druckstelle im Parkett Wohnzimmer	300 €
- Beschädigungen an Türzarge im Bad OG im Schloßbereich, Zarge ist erneuerungsbedürftig	1.000 €
- Raufasertapete fehlt im Kinderzimmer Nordwest an der Wand zum Bad auf eine Fläche von 1,0 x 0,7 m, Ursache ist früherer Wasserschaden	200 €
- Rahmen und Leibungsverkleidungen der Dachfenster weisen Verfärbungen auf	4.000 €
- Thermostate an Heizkörpern im Keller und im Dachgeschoss fehlen	500 €
- waagrechter Riss im Außenputz auf der Nordseite im Bereich der Decke über EG auf eine Länge von 2 m	400 €
- 1 Loch im Außenputz auf Westseite im Bereich Heizkörperkonsole	200 €
<b>Wertminderung Wohnhaus</b>	<b>11.000 €</b>

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:

Um 2008 wurden folgende Modernisierungsarbeiten an dem Reihenhaus durchgeführt:

- Erneuerung Fenster im Erd- und Obergeschoss und teilweise im Kellergeschoss
- Erneuerung Heizzentrale mit Warmwasserspeicher und Einbau Solarkollektoren
- Erneuerung Heizkörper im EG und OG
- Erneuerung Ausstattung Bad OG und Dusche/WC OG einschl. Fliesen
- Einbau Bodenfliesen im Vorratskeller und im Kinderzimmer Südost OG
- Erneuerung Fliesen Treppe EG-OG und Treppe OG-DG
- Erneuerung Parkettversiegelung im Wohn-/Esszimmer
- Einbau Parkett im Kinderzimmer Nord und im Elternschlafzimmer
- Erneuerung Innenanstriche im EG und OG

Die Terrassenüberdachung und der Wintergarten im DG sind ca. 25 bis 30 Jahre alt. Ansonsten stammt die Gebäudeausstattung aus der Bauzeit um 1977/1978.

Die Wandanstriche und Tapezierungen im Kellergeschoss und im Dachgeschoss sowie die Teppichbodenbeläge im Dachgeschoss sind abgewohnt. Die Fassadenanstriche sind mittelfristig erneuerungsbedürftig. Ansonsten befindet sich das Reihenhaus in einem normalen Instandhaltungszustand.

Die Ausstattung der WCs im Kellergeschoss und im Erdgeschoss sowie die Badausstattung im Dachgeschoss stammen aus der Bauzeit und ist nicht mehr zeitgemäß.

### 6.3 Garage

<b>Rohbau:</b>	
Geschosse	Erdgeschoss, nicht ausgebauter Dachboden
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Außenwände	Mauerwerk, Giebel aus Holzriegelwerk
Innenwände	nicht vorhanden
Decke	Stahlbetondecke
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Dachziegel
Rinnen/Fallrohre	Kupferblech
<b>Ausbau:</b>	
Fenster	Stahlgitterfenster mit Einfachglas
Türen/Tore	Stahlrahmenkipptor mit Holzbekleidung und Elektroantrieb, Holzstockrahmentüre, Holzluke in den Dachboden
Innentüren	nicht vorhanden
Bodenbeläge	Glattstrich
Fassade	Putz und Anstrich, Giebel mit Nut- und Federholzbekleidung mit Anstrich
Wandbekleidungen	Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Betondecke unverputzt mit Anstrich
Dachschrägen	unbekleidet
Besondere Bauteile	nicht vorhanden
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
<b>Installationen:</b>	
Sanitäre Einrichtungen	nicht vorhanden
Heizung	nicht vorhanden
Elektro	einfache Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Garagentorscheine ist korrodiert. Die Fassadenanstriche sind mittelfristig erneuerungsbedürftig. Ansonsten befindet sich die Garage in einem normalen Instandhaltungszustand mit baualtersgemäßen Abnutzungserscheinungen.

Das Satteldach auf der Garage wurde vor ca. 30 Jahren errichtet.

## 7 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in guter, ruhiger Wohnlage. Vom Balkon Obergeschoss besteht ein Fern- und Bergblick und vom Wintergarten im Dachgeschoss aus zum Bodensee.

Das Reihenhaus verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung und eine durchschnittliche, jedoch teilweise überalterte Ausstattung. Insbesondere sind die WC-Ausstattung im EG, die Badausstattung im DG und die Fenster im DG überaltert.

Die Ausstattung des Badezimmers und der Dusche/WC im Obergeschoss ist zeitgemäß.

**Baulicher Wärmeschutz:**

Ein Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung bzw. Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor. Der bauliche Wärmeschutz ist jedoch als einfach und das Reihenhaus als nicht energieeffizient einzustufen. Schwachstellen bestehen im Bereich der Kellerdecke, der Außenwände, der Rollladenkästen und der Dachschrägen.

Die Garage entspricht ihrem Nutzungszweck zur Unterstellung eines Pkws.

**Baugenehmigung und Abstandsflächenübernahme:**

Das Reihenendhaus und die Garagen sind baurechtlich genehmigt.

Auf dem Grundstück wurden Abstandsflächen, wie im Gutachten unter Pkt. 3.1 beschrieben, übernommen. Weitere Abstandsflächen in Form des Art. 6 Abs. 2 BayBO wurden nach Auskunft der Stadtverwaltung Lindau auf dem Grundstück nicht übernommen.

**Hausschwamm:**

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde bei der Besichtigung nicht festgestellt.

**Marktlage:**

In Lindau und im Stadtteil Reutin besteht eine überdurchschnittlich hohe Nachfrage nach Reihenhäusern. Das Objekt ist daher als gut marktgängig einzustufen.

## 8 Wertermittlung

### 8.1 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.

## 8.2 Bodenwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes werden die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Lindau herangezogen.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Richtwertgebiet Nr. 11600043-Wannental der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Landkreises Lindau. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureife Wohnbauflächen in diesem Richtwertgebiet mit 840 €/m<sup>2</sup> bei einer Geschossflächenzahl von 0,4 ausgewiesen.

Aufgrund der seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgten Bodenpreissteigerungen erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um + 3 %.

Das Grundstück weist mit der vorhandenen Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 eine für das Richtwertgebiet durchschnittliche bauliche Ausnutzung auf. Der Bodenrichtwert bedarf daher keiner Anpassung wegen abweichender baulicher Ausnutzung.

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

Abgabefreier Bodenrichtwert 840 €/m<sup>2</sup>

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2024	10.09.2025	1,03	865 €/m <sup>2</sup>
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	865 €/m <sup>2</sup>
GFZ	0,4	0,4	1,00	865 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	k.A.	575	1,00	865 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	865 €/m <sup>2</sup>
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	1,00	865 €/m <sup>2</sup>
Angepasster abgabefreier relativer Bodenwert				865 €/m <sup>2</sup>

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m <sup>2</sup> ]	x	Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]	
300	575 m <sup>2</sup>	x	865 €/m <sup>2</sup>	497.375 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
<b>= Bodenwert</b>				<b>497.375 €</b>
gerundet				<b>497.000 €</b>

### 8.3 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, Reihenhäuser<sup>2</sup>

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 <sup>3</sup>	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 <sup>3</sup>	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 <sup>3</sup>	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 <sup>3</sup>	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					

<sup>1</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %  
<sup>2</sup> Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Im vorliegenden Fall ergibt sich für Reihenhäuser folgende Wertung im Sinne der Normalherstellungskosten 2010:

Gebäudetyp 2.11, 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		1			
Dach		1			
Fenster und Außentüren			1		
Innenwände und -türen			1		
Deckenkonstruktion und Treppen			1		
Fußböden			1		
Sanitäreinrichtungen				1	
Heizung			1		
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5		
<b>Kostenkennwert für Gebäudeart:</b>	615 EUR/m <sup>2</sup>	685 EUR/m <sup>2</sup>	785 EUR/m <sup>2</sup>	945 EUR/m <sup>2</sup>	1180 EUR/m <sup>2</sup>

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	157,55 EUR/m <sup>2</sup>	0,46
Dach	15%	102,75 EUR/m <sup>2</sup>	0,30
Fenster und Außentüren	11%	86,35 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Innenwände und -türen	11%	86,35 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	86,35 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Fußböden	5%	39,25 EUR/m <sup>2</sup>	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	85,05 EUR/m <sup>2</sup>	0,36
Heizung	9%	70,65 EUR/m <sup>2</sup>	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6%	44,10 EUR/m <sup>2</sup>	0,15
<b>Ergebnisse (gewogene Summen)</b>	100%	758,40 EUR/m <sup>2</sup>	2,68

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

14. Garagen		Standardstufe		
		3	4	5
14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	€/m <sup>2</sup> -BGF	245	485	780
14.2 Hochgaragen	€/m <sup>2</sup> -BGF	480	655	780
14.3 Tiefgaragen	€/m <sup>2</sup> -BGF	560	715	850
14.4 Nutzfahrzeuggaragen	€/m <sup>2</sup> -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 mit Satteldach die Standardstufe 4-5 zu. Der Kostenkennwert von 620 €/m<sup>2</sup> wird demnach für angemessen erachtet.

### Korrekturen und Anpassungen:

Die Sachwertrichtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Der nicht ausgebaute Spitzboden bedarf keiner Korrektur, da er im Kostenkennwert bereits enthalten ist.
- 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

Mai 2025 = 188,6

Normalherstellungskosten je m<sup>2</sup> - Bruttogrundfläche:

Kostenkennwert	Korrektur				Korrigierter Kostenkennwert
	Gebäudeart	Sonstige	Baupreis- entwicklung	Regional Faktor	
Wohnhaus 758 €/m <sup>2</sup>	1	1,00	1,886	1,0	1430 €/m <sup>2</sup> -BGF
Garage 620 €/m <sup>2</sup>	1	1,00	1,886	1,0	1169 €/m <sup>2</sup> -BGF

Unter besonderen Bauteilen werden erfasst:

Kelleraußentreppe mit Überdachung	8.000 €
Eingangsüberdachung	3.000 €
überdeckte Terrasse	10.500 €
Loggia	8.000 €
Wintergarten DG	15.000 €
Besondere Bauteile Reihenhaus	44.500 €
entfällt	- €
Besondere Bauteile Garage	- €

Unter besonderen Einbauten werden erfasst:

Ausfallarmmarkise Terrasse EG	2.000 €
Besondere Einbauten Reihenhaus	2.000 €

### 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. 1978 errichtetes Reihenhaus. Bisher wurden keine grundlegenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die eine wesentliche Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird daher unter Berücksichtigung des Gebäudealters von 47 Jahren und der im Jahr 2008 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen auf rund 35 Jahre geschätzt.

**Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:**

Es sind folgende bauliche Außenanlagen sowie sonstige Anlagen vorhanden:

- Befestigung Hofflächen, Wege, Terrasse und Freisitz
- Einfriedungen
- Gerätehütte
- Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Sachwertermittlung wird von Erfahrungswerten ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen aufgrund des ungepflegten Zustands mit rd. 3 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

**Sachwertermittlung:**

Sachwertermittlung		Wohnhaus	
	Normalherstellungskosten je m <sup>2</sup> BGF	1430 €/m <sup>2</sup>	
x	Bruttogrundfläche BGF	312 m <sup>2</sup>	
=	Herstellungskosten		446.160 €
+	Besondere Bauteile		44.500 €
+	Besondere Einbauten		2.000 €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)	492.660 €
-	Wertminderung wegen Alters		
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
	Restnutzungsdauer	35 Jahre	
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear	-56,3%
			- 277.121 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus	215.539 €

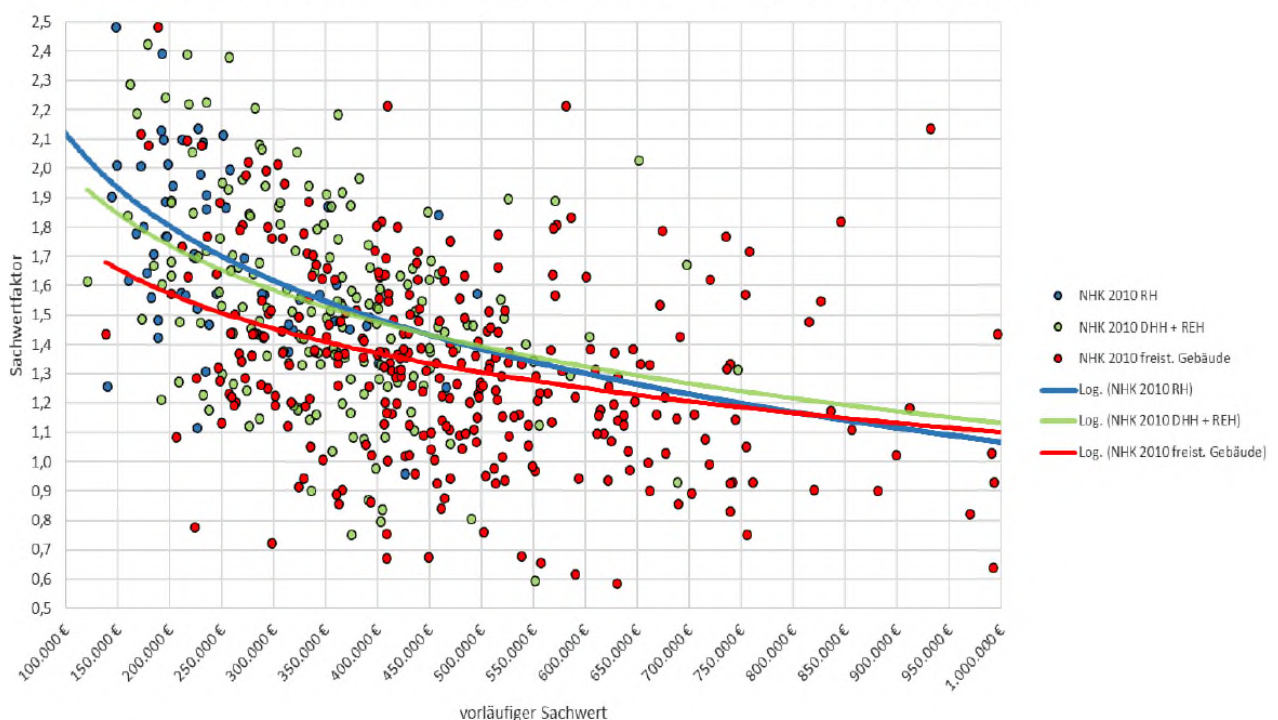
Sachwertermittlung		Garage	
	Normalherstellungskosten je m <sup>2</sup> BGF	1169 €/m <sup>2</sup>	
x	Bruttogrundfläche BGF	18 m <sup>2</sup>	
=	Herstellungskosten		21.042 €
+	Besondere Bauteile		- €
+	Besondere Einbauten		- €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)	21.042 €
-	Wertminderung wegen Alters		
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
	Restnutzungsdauer	35 Jahre	
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear	-56,3%
			- 11.836 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage	9.206 €

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 Lindau werden keine Sachwertfaktoren ermittelt. Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Östlicher Bodenseekreis werden im Grundstücksmarktbericht 2024 die Sachwertfaktoren verschiedener Hausarten wie folgt ermittelt:

Sachwertfaktoren NHK 2010 verschiedener Hausarten im Gesamtbereich zum Stichtag 01.01.2024



Bei einem vorläufigen Sachwert um 728.000 € ergibt sich für Reihenhäusern ein mittlerer Sachwertfaktor von ca. 1,2.

Durch büro eigene Auswertung von Kauf- und Angebotspreisen von energetisch nicht modernisierten Reihenhäusern wurden bei einem Bodenpreisniveau > 800 €/m<sup>2</sup> und einem vorläufigen Sachwert um 700.000 € bis 750.000 € Sachwertfaktoren in einer Spanne von 1,00 bis 1,20 festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Sachwertfaktor im mittleren Bereich dieser Spanne mit 1,10 angesetzt.

Zusammenstellung	Sachwert	
Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus	215.539 €
+ Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage	9.206 €
= Summe		224.745 €
+ Außenanlagen	3,0%	6.742 €
+ Bodenwert		497.000 €
= Vorläufiger Sachwert		728.487 €
x Sachwertfaktor	1,1	
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert		801.336 €

### 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 Reihenhauses laut Aufstellung unter Pkt. 6.2
- der schadhafte Torschiene bei der Garage in Höhe von 500 €
- der überalterten Ausstattung des Badezimmers im Dachgeschoss und des Instandhaltungszustand im Dachgeschoss in Höhe von 20.000 €

Besondere objektspezifische Marktanpassung § 8 Abs. 3 ImmoWertV		
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		801.336 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	-	11.000 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Garage	-	500 €
- Wertminderung wegen überalterter Ausstattung Bad DG und Instandhaltungszustand im Dachgeschoss	-	20.000 €
= <b>Verkehrswert</b>		769.836 €
gerundet		<b>770.000 €</b>

## 8.4 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](http://www.immobilienscout.de) und [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de)
- von Immobilienanzeigen in der regionalen Presse

ermittelt.

Für Reihenhäuser werden in Lindau derzeit je nach Lage, Größe, Alter und Ausstattung Mieten in einer Bandbreite von 11,00 bis 14,00 €/m<sup>2</sup> erzielt. Für das zu bewertende Reihenendhaus wird unter Berücksichtigung der Lage, des Gebäudealters von 47 Jahren, der Größe mit einer Wohnfläche von 159 m<sup>2</sup>, der durchschnittlichen Ausstattung und des einfachen baulichen Wärmeschutzes im unteren Bereich der Spanne in Höhe von 12,00 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche angesetzt. Für den Garagenstellplatz ist eine Miete von 60 €/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 2025) zugrunde gelegt.

Die Verwaltungskosten werden dabei je Wohngebäude bei Ein-/Zweifamilienhäusern mit 351 €/Jahr und mit 47 €/Jahr je Garage angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 14,10 €/Jahr je m<sup>2</sup>-Wohnfläche und in Höhe von 106 €/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 Lindau werden keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. In der Fachliteratur werden für Reihenhäuser Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,5 bis 2,5 % angegeben. Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufs- und Angebotspreisen von Reihenhäusern wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,5 bis 2,0 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz im mittleren Bereich der Spanne mit 1,75 % angesetzt.

#### Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltniete				
Reihenhaus	159 m <sup>2</sup>	12,00 €		1.908 €
+ Garage	1 St.	60,00 €		60 €
= Monatlicher Ertrag:				1.968 €
Rohertrag pro Jahr:		12 Monate		23.616 €
- Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten				
- Reihenhaus			351 €	
- Garage			47 €	
Instandhaltungskosten				
- Reihenhaus	159 m <sup>2</sup>	14,10 €/m <sup>2</sup>	2.242 €	
- Garage	1 St.	106,00 €/St.	106 €	
Mietausfallwagnis		2%	472 €	
- Bewirtschaftungskosten gesamt				3.218 € - 3.218 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:				20.398 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ): 1,75%				
- Bodenwertverzinsung	1,75%	aus	497.000 €	- 8.698 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage				11.700 €
Restnutzungsdauer (RND): 35 Jahre				
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021		26,01		
= Ertragswert der baulichen Anlage				11.700 € 26,01 304.292 €
+ Bodenwert des Grundstücks				497.000 €
= Vorläufiger Ertragswert				801.292 €

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 Reihenhaus Wohnhaus laut Aufstellung unter Pkt. 6.2
- der schadhafte Torschiene bei der Garage in Höhe von 500 €
- der überalterten Ausstattung des Badezimmers im Dachgeschoss und des Instandhaltungstaus im Dachgeschoss in Höhe von 20.000 €
- des Pflegestaus bei den Außenanlagen in Höhe von 10.000 €.

Vorläufiger Ertragswert	801.292 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	- 11.000 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Garage	- 500 €
- Wertminderung wegen überalterter Ausstattung Bad DG und Instandhaltungstau im Dachgeschoss	- 20.000 €
- Wertminderung wegen Pflegestau bei Außenanlagen (Grünflächen)	- 10.000 €
<b>= Ertragswert</b>	<b>759.792 €</b>
gerundet	<b>760.000 €</b>

Fazit:

Der Ertragswert liegt nur geringfügig unter dem aus dem Sachwert abgeleiteten Verkehrswert und bestätigt somit den Verkehrswert.

## 8.5 Wertminderung durch Belastungen Grundbuch Abt. II Nr. 2 und 3

### 8.5.1 Wertminderung durch Leitungsrecht Abt. II Nr. 2

Der Umfang des Regen-, Oberflächen- und Schmutzwasserableitungsrechts ist im Gutachten unter Pkt. 3.1 beschrieben.

Die betreffende Abwasserleitung verläuft im südlichen Grundstücksbereich auf eine Länge von ca. 16,5 m auf dem Grundstück FINr. 300. Dabei wird die Abwasserleitung auf eine Länge von 6,5 m und der Kontrollschacht auch von dem dienenden Grundstück zur Ableitung der Abwässer mitgenutzt.

Die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks FINr. 300 wird durch das Abwasserleitungsrecht nicht eingeschränkt, da die betreffende Leitung im südlichen Bereich des Grundstücks verläuft, der aufgrund der Baugrenzenfestsetzung im Bebauungsplan ohnehin nicht bebaut werden darf. Ansonsten wird die Nutzbarkeit des Grundstücks FINr. 300 durch das Abwasserleitungsrecht nur geringfügig eingeschränkt.

Betroffene Grundstücksfläche einschl. Schutzbereich:	16,5 m x 3 m = 49,50 m <sup>2</sup>
Grad der Beeinträchtigung durch das Recht:	gering
Wertminderung der betroffenen Fläche um:	15 % vom Bodenwert
Bodenwert je m <sup>2</sup> -Grundstücksfläche:	865 €/m <sup>2</sup>
<b>Wertminderung</b>	49,5 m <sup>2</sup> x 865 €/m <sup>2</sup> x 15 % = 6.422 €
aufgerundet	<b>7.000 €</b>

### 8.5.2 Wertminderung durch Bebauungsbeschränkung Abt. II Nr. 3

Der Umfang der Bebauungsbeschränkung ist im Gutachten unter Pkt. 3.1 beschrieben.

Die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks FINr. 300 wird durch die übernommene Abstandsfläche und die Bebauungsbeschränkung nicht eingeschränkt, zumal die von der Abstandsflächenübernahme betroffene Fläche aufgrund der Baugrenzenfestsetzung im Bebauungsplan ohnehin nicht bebaut werden darf. Am Grundstücksmarkt werden bei vergleichbaren Belastungen keine Abzüge bei der Wertfestsetzung vorgenommen. Die Wertminderung durch die Belastung Abt. II Nr. 3 wird daher mit 0,- € angesetzt.

## 8.6 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 unbelastet	770.000 €
- Wertminderung durch Grundbuch Abt. II Nr. 2 Leitungsrecht	- 7.000 €
- Wertminderung durch Grundbuch Abt. II Nr. 3 Bebauungsbeschränkung	- €
= Verkehrswert mit Grundbuch Abt. II Nr. 2 und 3 belastet	763.000 €

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 oben beschriebene Objekt:

Reihenendhaus und Garage  
Grundstück FINr. 300 Gemarkung Reutin  
Otto-Hahn-Str. 23b, 88131 Lindau

zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2025

**der Verkehrswert unbelastet zu: 770.000 €**

Die Wertminderung durch die Belastung Grundbuch Abt. II Nr. 2 beträgt 7.000 € und durch die Belastung Grundbuch Abt. II Nr. 3 0.- €

Westerheim, den 10.09.2025

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.

## 9 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.

### 9.1 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.

Reihenhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	6,99	12,37	1,00	86,47 m <sup>2</sup>
Reihenhaus				86,47 m <sup>2</sup>
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	5,61	3,24	1,00	18,18 m <sup>2</sup>
Garage				18,18 m <sup>2</sup>
Zusammenstellung				
Reihenhaus	gerundet			86 m <sup>2</sup>
Garage	gerundet			18 m <sup>2</sup>
Grundfläche gesamt				104 m <sup>2</sup>

$$\text{Grundflächenzahl} \quad 104,00 \text{ m}^2 / \quad 575 \text{ m}^2 = 0,2$$

### 9.2 Bruttogrundflächen

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

Reihenhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Kellergeschoss	6,99	10,62	1,00	74,23 m <sup>2</sup>
	3,19	0,30	1,00	0,96 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	6,99	10,62	1,00	74,23 m <sup>2</sup>
	3,19	0,30	1,00	0,96 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	6,99	10,68	1,00	74,65 m <sup>2</sup>
	3,19	0,30	1,00	0,96 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	6,99	12,37	1,00	86,47 m <sup>2</sup>
Reihenhaus				312,46 m <sup>2</sup>
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	5,61	3,24	1,00	18,18 m <sup>2</sup>
Garage				18,18 m <sup>2</sup>
Zusammenstellung				
Reihenhaus	gerundet			312 m <sup>2</sup>
Garage	gerundet			18 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche gesamt				330 m <sup>2</sup>

$$\text{Geschossflächenzahl:} \quad 255,77 \text{ m}^2 / \quad 575 \text{ m}^2 = 0,4$$

### 9.3 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
<b>Erdgeschoss</b>				
Windfang	2,260	2,075	1,00	4,69 m <sup>2</sup>
WC	1,110	2,075	1,00	2,30 m <sup>2</sup>
Diele	1,420	3,010	1,00	4,27 m <sup>2</sup>
	0,460	1,010	1,00	0,46 m <sup>2</sup>
Küche	3,010	2,700	1,00	8,13 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	3,575	2,690	1,00	9,62 m <sup>2</sup>
	6,575	4,450	1,00	29,26 m <sup>2</sup>
	2,885	0,375	1,00	1,08 m <sup>2</sup>
Terrasse überdeckt	3,390	2,760	0,50	4,68 m <sup>2</sup>
	3,190	2,385	0,50	3,80 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>				
Flur	1,420	3,010	1,00	4,27 m <sup>2</sup>
	0,460	1,010	1,00	0,46 m <sup>2</sup>
	1,200	1,620	1,00	1,94 m <sup>2</sup>
Bad	3,450	2,135	1,00	7,37 m <sup>2</sup>
Kind Nordwest	3,010	5,385	1,00	16,21 m <sup>2</sup>
	0,565	2,440	1,00	1,38 m <sup>2</sup>
Eltern	3,575	4,450	1,00	15,91 m <sup>2</sup>
Kind	2,885	3,125	1,00	9,02 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	1,605	1,545	1,00	2,48 m <sup>2</sup>
Loggia	3,390	1,625	0,50	2,75 m <sup>2</sup>
	3,190	1,250	0,50	1,99 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>				
Flur	1,330	0,980	1,00	1,30 m <sup>2</sup>
	1,330	0,095	-0,50	-0,06 m <sup>2</sup>
Bad	1,660	2,100	0,50	1,74 m <sup>2</sup>
Zimmer Süd	2,770	3,880	1,00	10,75 m <sup>2</sup>
	2,770	2,180	-0,50	-3,02 m <sup>2</sup>
Zimmer West	3,550	7,050	1,00	25,03 m <sup>2</sup>
	3,550	2,000	-0,50	-3,55 m <sup>2</sup>
	3,550	2,000	-0,50	-3,55 m <sup>2</sup>
	0,400	0,700	-0,50	-0,14 m <sup>2</sup>
Wintergarten	1,390	3,800	0,50	2,64 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>				<b>163,23 m<sup>2</sup></b>
Abzug wegen Putz	EG+OG	132,09 m <sup>2</sup>	-3%	-3,96 m <sup>2</sup>
<b>Wohnhaus</b>				<b>159,26 m<sup>2</sup></b>
<b>Zusammenstellung</b>				
Wohnhaus			gerundet	159 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>				<b>159 m<sup>2</sup></b>

## 9.4 Nutzflächen

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

Keller	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Flur	1,420	3,010	1,00	4,27 m <sup>2</sup>
	0,460	1,010	1,00	0,46 m <sup>2</sup>
Waschkeller	3,450	2,075	1,00	7,16 m <sup>2</sup>
Heizungsraum	3,010	2,700	1,00	8,13 m <sup>2</sup>
Vorräte	3,575	2,450	1,00	8,76 m <sup>2</sup>
Flur Süd	1,240	1,290	1,00	1,60 m <sup>2</sup>
WC	1,240	1,440	1,00	1,79 m <sup>2</sup>
Keller Südost	2,810	3,510	1,00	9,86 m <sup>2</sup>
Keller Südwest	3,620	4,430	1,00	16,04 m <sup>2</sup>
Summe				58,07 m <sup>2</sup>
Abzug wegen Putz			-3%	-1,74 m <sup>2</sup>
Keller				56,33 m <sup>2</sup>
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	5,26	2,89	1,00	15,20 m <sup>2</sup>
Summe				15,20 m <sup>2</sup>
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m <sup>2</sup>
Garage				15,20 m <sup>2</sup>
Zusammenstellung				
Keller	gerundet			56 m <sup>2</sup>
Garage	gerundet			15 m <sup>2</sup>
Nutzfläche gesamt				71 m <sup>2</sup>

## 10 Anlagen

### 10.1 Übersichtslageplan



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

## 10.2 Stadtplan



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

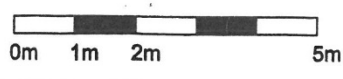
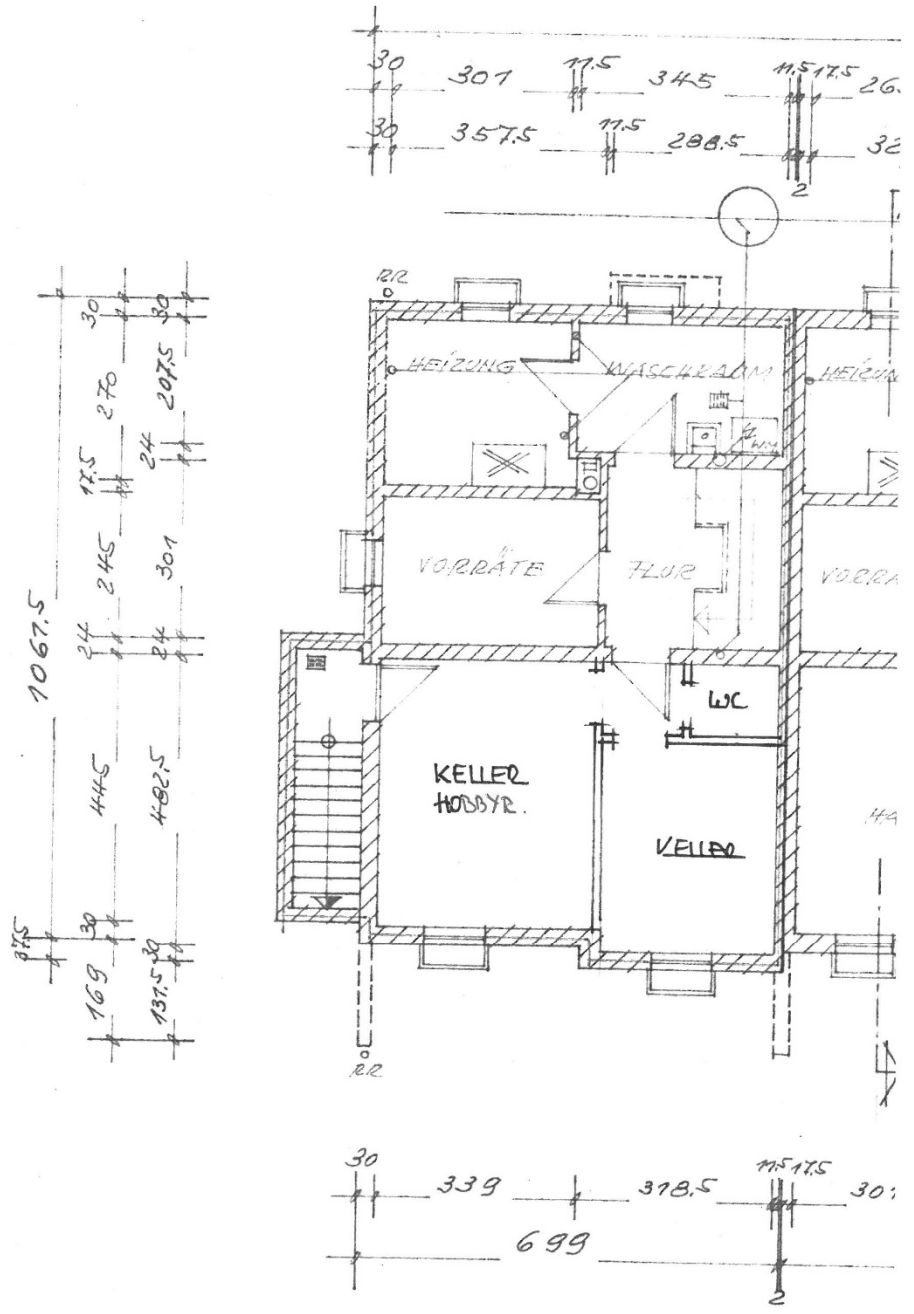


# 10.4 Luftbildkarte



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

# 10.5 Pläne



**Grundriss Kellergeschoss**

