

**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 7/23
Auftraggeber	Amtsgericht Kaufbeuren Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungs- sachen Ganghoferstr. 9 u. 11 87600 Kaufbeuren
Objekt	Sondereigentumseinheit (Wohnung) Nr. 1 Reichenbergstr. 3 87672 Roßhaupten
Wertermittlungsstichtag	12.05.2023
Ausfertigungsdatum	09.08.2023, geä. 20.11.2023



Verkehrswert

440.000 €



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

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

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

Inhalt

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Auftrag	4
1.3	Verwendungszweck der Wertermittlung	4
1.4	Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen	4
1.5	Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur.....	4
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.7	Ortsbesichtigung	5
1.8	Nutzung und Zubehör.....	5
1.9	Kaminkehrer.....	5
1.10	Hausverwaltung	5
2	Rechtliche Gegebenheiten	6
2.1	Grundbuchdaten	6
2.2	Mietverträge	7
2.3	Baurecht.....	7
2.4	Denkmalschutz.....	8
2.5	Kfz-Stellplatzpflicht.....	8
2.6	Abgabenrechtliche Situation.....	8
3	Lagebeschreibung.....	9
3.1	Ortsangaben	9
3.2	Wohn- und Geschäftslage.....	9
3.3	Verkehrslage.....	9
3.4	Grundstückslage	9
3.5	Bebauung der Umgebung	9
4	Grundstücksbeschreibung.....	10
4.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge	10
4.2	Beschaffenheit	10
4.3	Erschließung	10
4.4	Entwicklungszustand.....	10
4.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß).....	10
4.6	Immissionen	10
4.7	Grenzverhältnisse	10
4.8	Außenanlagen.....	10
4.9	Altlasten	10
5	Gebäudebeschreibung	11
5.1	Allgemeines	11
5.2	Gemeinschaftseigentum.....	12
5.3	Sondereigentumseinheit Nr .1 (Wohnung).....	13
6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	14

7	Wertermittlung.....	15
7.1	Wertermittlungsverfahren	15
7.2	Bodenwertanteil	16
7.3	Ertragswert.....	17
7.4	Verkehrswert.....	21
8	Flächenberechnungen.....	22
8.1	Wohnflächen	22
8.2	Nutzflächen	22
9	Anlagen.....	23
9.1	Übersichtslageplan.....	23
9.2	Ortsplan	24
9.3	Lageplan	25
9.4	Pläne.....	26
9.5	Fotos.....	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Kaufbeuren
Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen
Ganghoferstr. 9 u. 11
87600 Kaufbeuren

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für den 141/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 79 in der Gemarkung Roßhaupten, Reichenbergstraße 3, 87672 Roßhaupten verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen und Nebenräumen, die im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sind

Wertermittlungsstichtag	12.05.2023	(= Tag der Besichtigung)
Qualitätsstichtag	12.05.2023	

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Wegen Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Kaufbeuren vom 27.03.2023
Grundbuchauszug Blatt 1524, Ausdruck vom 27.03.2023
Urkunde Nr. 2619/1995 vom 24.10.1995 (Bestellung Dienstbarkeit)
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte
Teilungserklärung vom 08.05.1996, Änderung vom 08.07.1997 und 03.04.2007
Aufteilungspläne
Baugenehmigungsbescheid vom 18.09.2014 und genehmigte Baupläne zur Nutzungsänderung der Gewerbefläche im Erdgeschoss zu einer Wohnung (Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Roßhaupten)
Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Roßhaupten zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Roßhaupten zur abgabenrechtlichen Situation
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Ostallgäu, Stand 01.01.2022
Grundstücksmarktbericht 2021 Gutachterausschuss Landkreis Ostallgäu
Auskunft aus Kaufpreissammlung Gutachterausschuss Landkreis Ostallgäu
Protokoll Eigentümersammlung vom 20.06.2022
Wirtschaftsplan 2022 Sondereigentumseinheit Nr. 1 der Hausverwaltung
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

Freitag, 12. Mai 2023

Teilnehmer:



Georg Stiegeler, Sachverständiger

Der Antragsgegner war bei der Besichtigung nicht anwesend. Die Sondereigentumseinheit Nr. 1 konnte daher von innen nicht besichtigt werden.

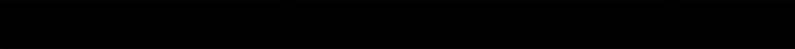
1.8 Nutzung und Zubehör

Die Sondereigentumseinheit Nr. 1 wird vom Antragsgegner bewohnt. Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

Bei der Bewertung wird unterstellt, dass werthaltiges Zubehör i.S. des § 97 BGB innerhalb der Sondereigentumseinheit Nr. 1 nicht vorhanden ist.

1.9 Kaminkehrer

Für das Objekt ist folgender Kaminkehrer zuständig:



1.10 Hausverwaltung

Die Hausverwaltung erfolgt durch:



Das monatliche Hausgeld für die Sondereigentumseinheit Nr. 1 beträgt laut Wirtschaftsplan 2022 monatlich 290 €. Hierin sind die umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von rd. 172 €, die Verwaltervergütung in Höhe von 35,70 € und die Instandhaltungsrücklagen in Höhe von rd. 12 € enthalten. Die Instandhaltungsrücklage der Wohnanlage hat laut telefonischer Auskunft der Hausverwaltung zum 31.12.2022 gesamt 23.592,45 € und anteilig 3.326,45 € für die Sondereigentumseinheit Nr. 1 betragen.

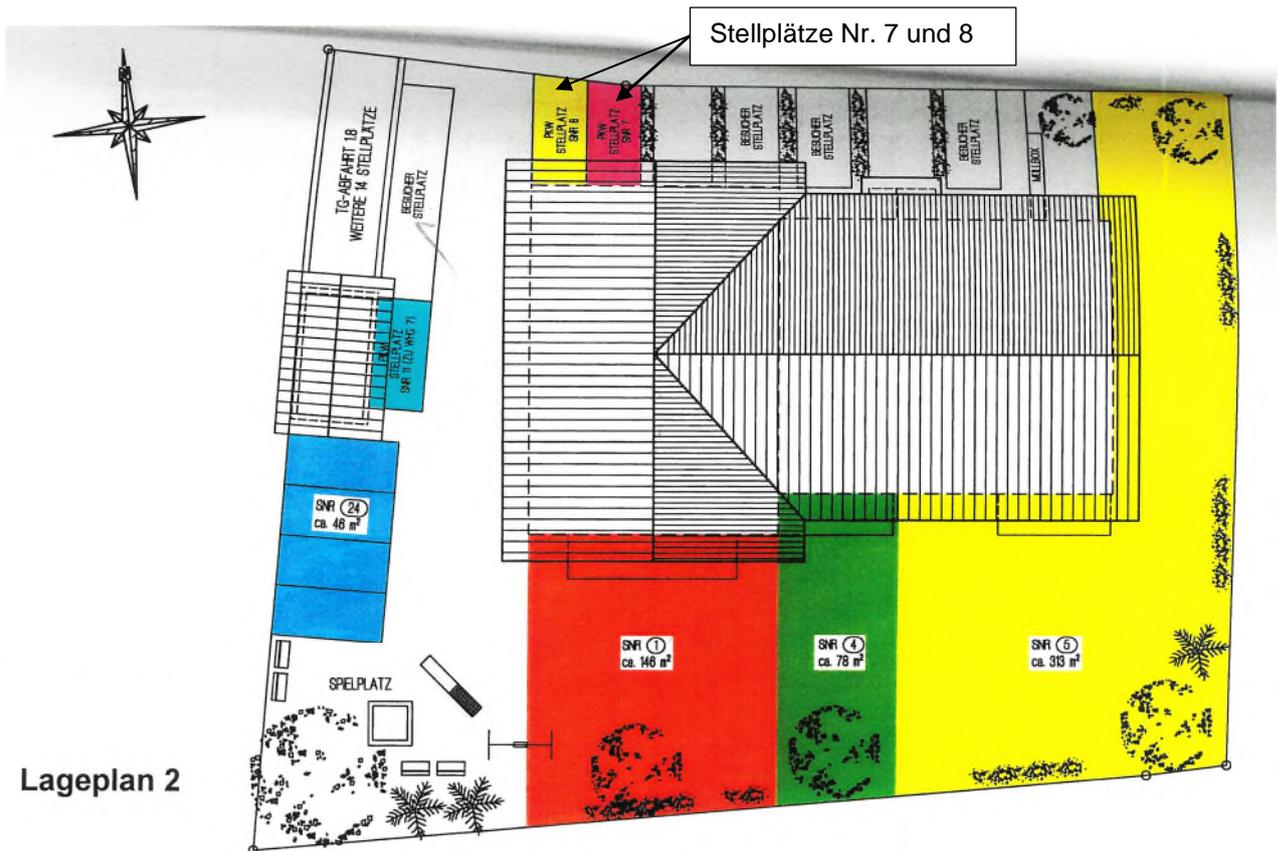
2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Roßhaupten
Blatt	1524
Gemarkung	Roßhaupten
Bestandsverzeichnis	<p>141/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 79, Reichenberstr. 3, Bauplatz, Größe 1.442 m² verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen und Nebenräumen, die im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sind.</p> <p>Gebrauchsregelungen gemäß § 15 WEG sind getroffen. Gemäß Bewilligung vom 08.05.1996 eingetragen am 17.07.1996.</p> <p>Sondernutzungsrechte (SNR 1, 7, 8 und 24) geändert: Gemäß Bewilligung vom 08.07.1997, eingetragen am 11.07.1997.</p> <p>Die Teilungserklärung ist geändert:</p> <ul style="list-style-type: none">a) der Gegenstand des Sondereigentums der Einheit Nr. 2 ist geändert;b) Sondernutzungsrecht an Gartenfläche ist übertragen;c) Sondernutzungsrecht an Stellplätzen SNR 9 und SNR 10 ist aufgehoben; <p>mit der hier vorgetragenen Einheit ist nun verbunden das Sondernutzungsrecht an einer weiteren Gartenfläche; gemäß Bewilligung vom 03.04.2007</p>
Erste Abteilung Eigentümer	
Zweite Abteilung Nr. 3	Immissionsduldungsverpflichtung für die Gemeinde Roßhaupten; gemäß Bewilligung vom 24.10.1995
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragungen

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu Bestandsverzeichnis – Gemeinschaftseigentum:
Gemäß Pkt. 7 der Teilungserklärung vom 08.05.1996 dürfen nur die Sondereigentümer der Wohnungseigentumseinheiten Nr. 4 bis 9 die gemeinschaftlichen Einrichtungen wie den Fahrrad-, Kinderwagen-, bzw. Schlittenabstellraum, den Wasch- und Trockenraum und die Kellerflure etc. benutzen.
Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 1 ist somit von der Nutzung dieser Räumlichkeiten ausgeschlossen.
- zu Bestandsverzeichnis - Sondernutzungsrechte:
Entsprechend 4. Änderung der Teilungserklärung vom 03.04.2007 wurden der Sondereigentumseinheit Nr. 1 die oberirdischen Stellplätze Nr. 7 und 8 und die Gartenfläche südlich der Sondereigentumseinheit Nr. 1 zur Sondernutzung zugeordnet. Die Gartenfläche ist in nachfolgendem Lageplan rot gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von ca. 146 m².
Östlich der Tiefgaragenabfahrt befinden sich 2 gemeinschaftliche Pkw-Stellplätze (Besucherstellplätze).
Die 3 nördlich des Wohnhauses ausgewiesenen Besucherstellplätze sind nur den Eigentümern der Wohnungen Nr. 4 bis 9 zur Sondernutzung zugeordnet.
Die Verkehrsfläche westlich des Wohnhauses und die Grünfläche im Südwesten des Grundstücks (Spielplatz) werden gemeinschaftlich genutzt.



ÜBERSICHTSPLAN SONDERNUTZUNGSRECHTE

- zu Abt. II Nr. 3 Immissionsduldungsverpflichtung für die Gemeinde Roßhaupten:
Die Eintragung beinhaltet gemäß Bewilligung vom 24.10.1995 die Verpflichtung, die von den im Baugebiet vorhandenen Gewerbebetrieben und landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Immissionen wie Geräusche, Gerüche usw., wie sie im Rahmen einer normalen zeitgemäßen gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung anfallen, zu dulden, auch wenn diese über das nach § 906 BGB zu rechtfertigende Maß hinausgehen.
Mittel- bis langfristig sind für das Versteigerungsobjekt keine über das in einem Dorfgebiet über das übliche Maß hinausgehende Immissionen von Gewerbebetrieben und landwirtschaftlichen Betrieben zu erwarten. Am Grundstücksmarkt sind bei Grundstücksverkäufen in vergleichbaren Lagen keine Wertminderungen wegen einer Immissionsduldungsverpflichtung feststellbar. Die Wertminderung durch die Immissionsduldungsverpflichtung wird daher im vorliegenden Fall mit 0 € angesetzt.
- zu Abt. III Grundschulden:
Belastungen aus Grundschulden bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheinträge nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.2 Mietverträge

Die zu bewertende Sondereigentumseinheit Nr. 1 wird vom Antragsgegner bewohnt. Es besteht kein Mietverhältnis.

2.3 Baurecht

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes E 1 der Gemeinde Roßhaupten für das Gebiet „Reichenbergstraße“. Der Bebauungsplan enthält für das Grundstück folgende Festsetzungen:

MD	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
II	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
5	Anzahl der max. zulässigen Wohnheiten
0,3	Grundflächenzahl höchstzulässig

Die Nutzungsänderung der Sondereigentumseinheit Nr. 1 von der ehemaligen Gewerbefläche (Drogeriemarkt) zu einer Wohnung wurde mit Bescheid des Landratsamts Ostallgäu vom 18.09.2014 baurechtlich genehmigt.

2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

2.5 Kfz-Stellplatzpflicht

Der zu bewertenden Sondereigentumseinheit Nr. 1 sind die oberirdischen Pkw-Stellplätze Nr. 7 und 8 zur Sondernutzung zugewiesen. Die für die Sondereigentumseinheit Nr. 1 baurechtlich erforderlichen Stellplätze sind somit nachgewiesen.

2.6 Abgabenrechtliche Situation

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

3 Lagebeschreibung

3.1 Ortsangaben

Gemeinde Roßhaupten am Forgensee im Landkreis Ostallgäu, ca. 2.250 Einwohner, Sitz der Verwaltungsgemeinschaft, Erholungsort, in Roßhaupten befinden sich ein Kindergarten, eine Kinderkrippe, Grund- und Mittelschule, Anlagen zur Deckung des täglichen Bedarfs, ein Kurpark mit Spielgolfanlage und ein Dorfmuseum

3.2 Wohn- und Geschäftslage

Mittlere, ländliche Wohnlage im Dorfgebiet, keine übergeordnete Geschäftslage

3.3 Verkehrslage

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz und an öffentlichen Personennahverkehr, nächste Autobahnauffahrt A7 in ca. 15 km Entfernung

3.4 Grundstückslage

Im nördlichen Zentrumsbereich von Roßhaupten

3.5 Bebauung der Umgebung

Im Süden landwirtschaftliche Hofstelle, im Westen Wohnbebauung, im Norden ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Krankengymnastikpraxis, im Osten und Südosten Wohnbebauung

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	nahezu rechteckig
Grundstücksbreite	ca. 43 m
Grundstückstiefe	ca. 33 m
Straßenfrontlänge	ca. 43 m

4.2 Beschaffenheit

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

4.3 Erschließung

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

4.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Wohnbebauung

GRZ rd.	0,3	(Grundflächenzahl)
GFZ rd.	0,7	(Geschossflächenzahl)

4.6 Immissionen

Es bestehen zeitweise Lärm- und Geruchsmissionen durch den Betrieb der landwirtschaftlichen Hofstelle auf dem südlichen Nachbargrundstück.

4.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

4.8 Außenanlagen

Hauszugänge und gemeinschaftliche Hoffläche westlich des Wohnhauses mit Betonsteinpflaster, Stellplätze Nr. 7 und 8 und Besucherstellplätze mit Rasenfugenpflaster, Kiesfilterstreifen um Gebäude, 2 Betonfertigteilmülltonnenboxen, gemeinschaftliche Grünfläche im Südwesten aus Rasen mit einzelnen Sträuchern und einer Holzschaukel, Einfriedung aus Maschendrahtzaun 1 m hoch und zur nördlichen Hoffläche mit Holzlattenzaun

Gartensondernutzungsfläche Sondereigentumseinheit Nr. 1:

Weg entlang Wohnhaus mit Betonsteinpflaster, sonst Grünfläche aus Rasen mit einzelnen Sträuchern sowie einem Blumenpflanzbeet, Gartengewächshaus Abm. ca. 5 x 3 m aus Alurahmenkonstruktion mit Kunststoffstegplatten, Einfriedung der Sondernutzungsfläche mit Maschendrahtzaun 1 m hoch

Die Außenanlagen befinden sich in einem normalen Pflege- und Unterhaltungszustand.

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 Gutachtererstattung 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.

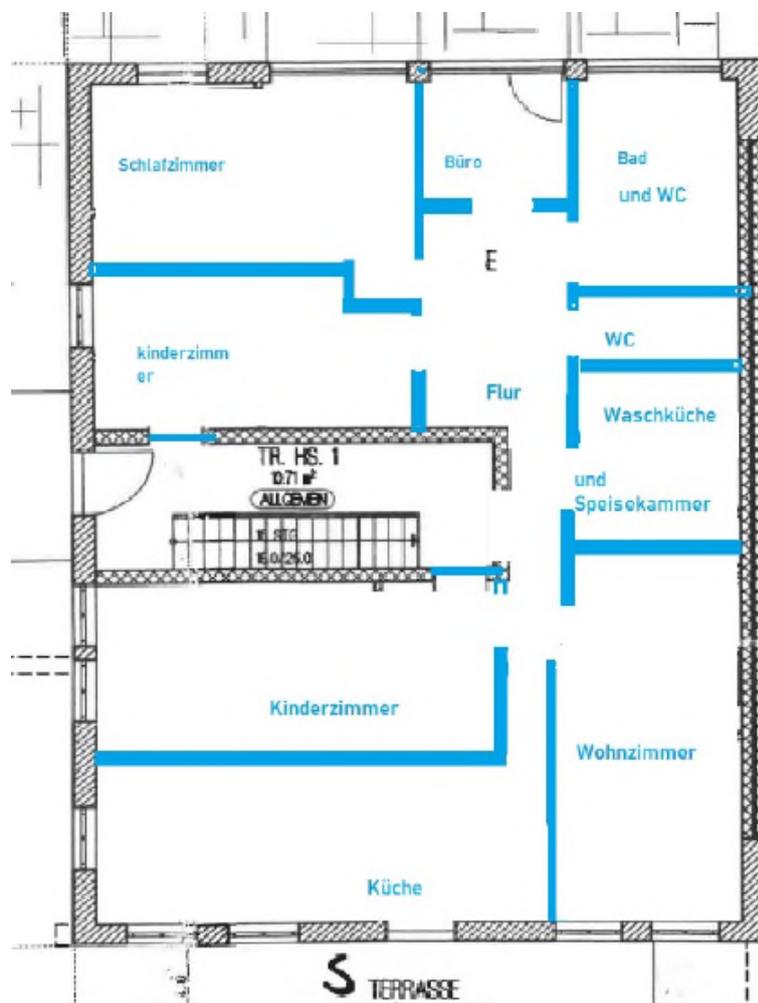
5 Gebäudebeschreibung

5.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück befinden sich eine Wohnanlage mit 9 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 14 Stellplätzen.

Das Wohnhaus besteht aus Keller-, Erd-, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Die zu bewertende Sondereigentumseinheit Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss und besteht aus einer abgeschlossenen Wohnung mit Flur, Wohnküche, Wohnzimmer, Waschküche, WC, Bad, Büro, 3 Schlafzimmern und teilüberdeckter Südterrasse. Die Wohnung wird dreiseitig von Süden, Westen und Norden belichtet. Die Wohnfläche beträgt ca. 140 m². Der Wohnung ist der Kellerraum Nr. 1 mit einer Nutzfläche von ca. 25 m² zugeordnet.

Die innere Raumaufteilung der Sondereigentumswohnung Nr. 1 weicht sowohl vom Aufteilungsplan als auch von den genehmigten Bauplänen zur Umnutzung des ehemaligen Drogeriemarkts zu einer Wohnung ab. Die tatsächliche Raumaufteilung ist in nachfolgender, nicht maßstabsgetreuer Grundrisssskizze der Antragstellerin dargestellt:



Die Wohnanlage wurde um 1996 erbaut. Die Sondereigentumseinheit Nr. 1 wurde ursprünglich als Drogeriemarkt genutzt. Im Jahr 2014 erfolgte der Umbau und die Umnutzung zu einer Wohnung.

Zum Gemeinschaftseigentum gehören die 2 Treppenhäuser, die Kellerflure, 2 Hausanschlusskeller, der Öllagerraum, der Heizungskeller, ein Wasch-/Trockenraum im Keller, die Schleuse zur Tiefgarage, die Verkehrsfläche in der Tiefgarage und ein Fahrradkeller, der von der Tiefgarage aus zugänglich ist. Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 1 ist von der Nutzung des Wäschetrockenraums und des Fahrradkellers ausgeschlossen.

Die Sondereigentumseinheit Nr. 1 und Teile des Gemeinschaftseigentums konnten nicht besichtigt werden. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung erfolgt daher auf der Grundlage der Aufteilungspläne, der genehmigten Baupläne zur Umnutzung der Sondereigentumseinheit Nr. 1, der Angaben der Antragstellerin und sachverständiger Einschätzung. Es können daher Abweichungen zum tatsächlichen Bestand vorliegen.

5.2 Gemeinschaftseigentum

Rohbau:	
Geschosse	Keller-, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	Beton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Beton oder Mauerwerk
Decken	Stahlbeton
Treppen	Betontreppen mit Natursteinbelag und geschmiedetem Stahlgeländer
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Betondachsteine
Rinnen/Fallrohre	Kupferblech
Ausbau:	
Fenster	Stahlgitterfenster mit Einfachglas im Keller, sonst Holzfenster mit Isolierglas
Türen/Tore	Holzeingangstüre mit Isolierglas
Innentüren	Stahlumfassungszargen und kunststoffbeschichtete Holztürlätter in den Kellerabteilen, sonst Stahlblechtüren im Keller, Wohnungseingangstüren aus Stahlumfassungszargen und furnierten Holztürlättern
Bodenbeläge	Juramarmor im Treppenhaus EG, OG und DG, Fliesen im Treppenhaus KG, in den Kellerfluren und in der Waschküche, sonst Glattstrich im Keller
Fassade	tlw. Holzdeckelschalung mit Anstrich, sonst Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Betonwände im Keller unverputzt mit Anstrich, sonst Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Betondecke im Keller unverputzt mit Anstrich, sonst Putz und Anstrich
Dachschrägen	Gipskarton und Anstrich
Besondere Bauteile	Eingangstreppen mit Fliesenbelag und Eingangsüberdachungen in Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Betondachsteinen, Außenkamin auf Südseite aus Edelstahl mit farbbeschichteter Blechummantelung
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Ausgussbecken und Waschmaschinenanschluss in der Waschküche
Heizung	ölbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Heizanlagentechnik aus 1996
Elektro	durchschnittliche Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Fliesenbeläge an den Eingangspodesten weisen Beschädigungen auf. Diese sollen laut Protokoll der Eigentümerversammlung vom 20.06.2022 demnächst beseitigt werden. Die Kosten sollen hierzu aus den Rücklagen entnommen werden.

Ansonsten befindet sich das Gemeinschaftseigentum in einem normalen Instandhaltungszustand. Die Heizanlagentechnik ist 27 Jahre alt und mittelfristig erneuerungsbedürftig

5.3 Sondereigentumseinheit Nr .1 (Wohnung)

Ausbau:	
Fenster	Stahlgitterfenster mit Einfachglas im Kellerraum Nr. 1, Holzfenster mit Isolierglas in der Wohnung
Rollladen/Läden	Kunststoffrollläden, auf der Nordseite Kunststoffvorbaurollläden, im Bad mit Elektroantrieb
Innentüren	Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit kunststoffbeschichteter Oberfläche
Bodenbeläge	Naturstein im Bad, sonst Fliesenbelag
Trennwände	nichttragende Trennwände aus Metallständerwerk
Wandbekleidungen	Metallständerwände mit Gipskarton und Anstrich, sonst Putz und Anstrich, im Bad und WC tlw. Fliesen
Deckenbekleidungen	abgehängte Gipskartondecke im Wohnzimmer und in der Wohnküche, sonst Putz und Anstrich
Besondere Bauteile	überdeckte Terrasse mit Betonplattenbelag, Überdachung in Holzkonstruktion (zugleich Balkon der darüberliegenden Wohnung)
Besondere Einbauten	pelletbefeuertes Kaminofen in der Wohnküche mit Wassertasche für Heizungsunterstützung der Fußbodenheizung
Zubehör	Einbauküche, nach Angabe der Antragstellerin im Jahr 2014 gebraucht eingebaut
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	wandhängendes WC und Handwaschbecken im WC, Badewanne, Duschwanne, wandhängendes WC und Waschtisch im Bad, Spülenanschluss in der Küche
Heizung	Fußbodenheizung in allen Räumen (Ausführung in Trockenbau, auf vorhandenem Estrich und Fliesenbelag des ehemaligen Drogeriemarkts verlegt), im Bad zusätzlich elektrische Fußbodenheizung
Elektro	durchschnittliche Ausstattung, Deckeneinbauleuchten in der Wohnküche und im Wohnzimmer
Lüftung	mechanische Entlüftung im Bad und WC
Sonstiges	zentrale Staubsaugeranlage

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Der Einbau der Wohnung in den ehemaligen Drogeriemarkt erfolgte im Jahr 2014. Die Wohnungsausstattung ist somit 9 Jahre alt. Es wird ein normaler Instandhaltungszustand innerhalb der Sondereigentumseinheit Nr. 1 unterstellt.

Zudem wird unterstellt, dass die im Jahr 2014 gebraucht eingebaute Einbauküche nicht werthaltig ist.

6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in mittlerer Wohnlage im Dorf-/Mischgebiet von Roßhaupten.

Die zu bewertende Sondereigentumseinheit Nr. 1 wurde 2014 zu einer Wohnung umgebaut und verfügt vermutlich über eine durchschnittliche, zeitgemäße Ausstattung und eine einfache Raumaufteilung mit ausreichender Belichtung. Das Bad und das Elternschlafzimmer werden jedoch nur von Norden über die ehemaligen Ladenschaufenster belichtet und über die Kippflügel nur unzureichend belüftet.

Baulicher Wärmeschutz:

Es liegt ein Energieausweis vom 11.07.2018 gem. den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung vor, welcher auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs aus den Jahren 2015 bis 2017 erstellt wurde. Der Endenergieverbrauch des Gebäudes wird mit 61 kWh/(m²*a) ausgewiesen. Der bauliche Wärmeschutz des Mehrfamilienhauses ist trotz des relativ günstigen Endenergieverbrauchskennwerts nur als durchschnittlich und baujahrestypisch einzustufen. Die Heizanlagentechnik ist überaltert.

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.

Am Gemeinschaftseigentum wurden bisher keine grundlegenden Modernisierungs- oder Instandhaltungsarbeiten durchgeführt, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken. Der Einbau der Wohnung in die ehemals als Drogeriemarkt genutzte Sondereigentumseinheit Nr. 1 führt ebenfalls nicht zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Objektes. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird daher unter Berücksichtigung des Gebäudealters der Wohnanlage von 37 Jahren auf 53 Jahre geschätzt, wobei eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt wird.

Hausverwaltung:

Die Wohnanlage wird ordentlich verwaltet. Die Höhe des monatlichen Hausgelds liegt mit 290 € (entspricht 2,07 €/m²-Wohnfläche) unter dem durchschnittlichen Wert von vergleichbaren Wohnungen. Ursache hierfür sind die in dem Hausgeld noch nicht eingepreisten Preissteigerungen vom Heizöl. Zudem werden mit rd. 1 €/m²-Wohnfläche/Jahr nur unterdurchschnittliche Instandhaltungsrücklagen gebildet.

Baugenehmigung:

Die Wohnanlage ist baurechtlich genehmigt. Die Umnutzung der Sondereigentumseinheit Nr. 1 von der ehemaligen Gewerbefläche (Drogeriemarkt) zu einer Wohnung wurde mit Bescheid des Landratsamts Ostallgäu vom 18.09.2014 baurechtlich genehmigt.

Die Nutzungsänderung der ehemaligen gewerblichen Einheit Nr. 1 zu einer Wohnung wurde in der Teilungserklärung allerdings bisher nicht vollzogen.

Hausschwamm:

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde bei der Besichtigung nicht festgestellt.

Marktlage:

Die Nachfrage nach Bestandswohnungen ist seit dem 4.Quartal 2022 rückläufig. Ursache hierfür sind die gestiegenen Finanzierungszinsen und die geplanten Änderungen beim Gebäudeenergiegesetz. Die Kaufpreise von Wohnungen sind stagnierend und bei Wohnanlagen mit überalterten Heizungsanlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, fallend.

Die Verkäuflichkeit der Sondereigentumseinheit Nr. 1 ist bei entsprechender Preisgestaltung als mittel einzustufen.

7 Wertermittlung

7.1 Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt in Anlehnung an die „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 – ImmoWertV 2021)“.

Nach § 6.1 sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

In den in § 6.1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

Begründung der Verfahrenswahl:

Der Bodenwert des Grundstücks wird entsprechend §§ 24 und 26 ImmoWertV 2021 im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Bei der zu bewertenden Sondereigentumseinheit Nr. 1 handelt es sich um ein Renditeobjekt, das üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt wird. Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens.

Für eine Ableitung des Verkehrswerts im Vergleichswertverfahren stehen nicht ausreichend zeitnahe Verkaufspreise von vergleichbaren Wohnungen zur Verfügung.

Die Sondereigentumseinheit Nr. 1 und Teile des Gemeinschaftseigentums konnten nicht besichtigt werden. Die nachfolgende Wertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage der Aufteilungspläne, der genehmigten Baupläne zur Umnutzung der Sondereigentumseinheit Nr. 1, der Angaben der Antragstellerin und sachverständiger Einschätzung. Es können daher Abweichungen zum tatsächlichen Bestand vorliegen.

7.2 Bodenwertanteil

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

Das Grundstück FINr. 79 befindet sich im Richtwertgebiet Nr. 166100 – Roßhaupten-Mitte der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises Ostallgäu. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2022 wird für baureife Flächen in diesem Richtwertgebiet mit 175 €/m² ausgewiesen.

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

Das Grundstück verfügt über eine für das Richtwertgebiet durchschnittliche Größe und eine durchschnittliche bauliche Ausnutzung. Der Bodenrichtwert bedarf daher keiner Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße bzw. abweichender baulicher Ausnutzung.

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

Abgabefreier Bodenrichtwert 175 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2022	12.05.2023	1,05	184 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	184 €/m ²
GFZ	k.A.	0,7	1,00	184 €/m ²
Fläche (m ²)	k.A.	1442	1,00	184 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	184 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	MD	MD	1,00	184 €/m ²
Angepasster abgabefreier relativer Bodenwert				184 €/m ²

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
79	1442 m ²	x	184 €/m ²	265.328 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
= Bodenwert gerundet				265.328 € 265.000 €
davon Bodenwertanteil Sondereigentumseinheit Nr. 1 141/1000 Miteigentumsanteil				37.365 €

7.3 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 Bestandswohnungen werden in Roßhaupten und in vergleichbaren Gemeinden im Landkreis Ostallgäu derzeit je nach Größe, Alter und Ausstattung Mieten in einer Spanne von 8,50 bis 11,50 €/m² erzielt. Für die zu bewertende Wohnung Nr. 1 wird unter Berücksichtigung der Größe mit einer Wohnfläche von 140 m², der einfachen Raumaufteilung, der durchschnittlichen Ausstattung und der Lage im Dorfgebiet mit zeitweisen Lärm- und Geruchsmissionen eine Miete im unteren Bereich der genannten Spanne in Höhe von 9,25 €/m²-Wohnfläche als marktüblich angesehen. In dem Mietansatz ist ein oberirdischer Pkw-Stellplatz enthalten.

Der 2. oberirdische Pkw-Stellplatz wird durch einen gesonderten Zuschlag bei der Ertragswertermittlung erfasst.

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 bei den Verwaltungskosten die tatsächlichen Kosten und ansonsten die Modellansätze für Bewirtschaftungskosten entsprechend Anlage 3 ImmoWertV 2021 (Preisbasis 2023) zugrunde gelegt.

Die Verwaltungskosten betragen für die Sondereigentumseinheit Nr. 1 derzeit 428 €/Jahr.

Die Instandhaltungskosten werden mit 13,30 €/Jahr je m²-Wohnfläche 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 Bodenwertanteil 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).

Im Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses des Landkreises Ostallgau werden für Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von 55 m² bis 88 m² Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von -0,4 bis 2,6 %, Mittelwert 1,2 % angegeben. In der Fachliteratur werden Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in einer Spanne von 1,0 bis 3,0 % angegeben.

Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufspreisen von Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche > 125 m² wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne 1,25 bis 1,75 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung

- der Marktlage mit rückläufiger Nachfrage
- der Unsicherheiten hinsichtlich der Ausstattung und des Zustands der Wohnung
- der zeitweisen Lärm- und Geruchsmissionen durch die landwirtschaftliche Hofstelle auf dem südlichen Nachbargrundstück

der Liegenschaftszinssatz über der genannten Spanne mit 2,00 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

Marküblich erzielbare Netto-Kaltmiete Sondereigentumseinheit Nr. 1	140 m ²	9,25 €	1.295 €
= Monatlicher Ertrag:			1.295 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate		15.540 €
- Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten		428 €	
Instandhaltungskosten	140 m ² 13,30 €/m ²	1.862 €	
Mietausfallwagnis	2%	311 €	
- Bewirtschaftungskosten gesamt	17%	2.601 €	- 2.601 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:			12.939 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):	2,00%		
- Bodenwertverzinsung	2,00% aus	37.365 €	- 747 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage			12.192 €
Restnutzungsdauer (RND):	53 Jahre		
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	32,50		
= Ertragswert der baulichen Anlage	12.192 €	32,50	396.176 €
+ Bodenwertanteil SE-Einheit Nr. 1			37.365 €
= Vorläufiger Ertragswert			433.541 €

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 Zuschlag für den 2. oberirdischen Pkw-Stellplatz in Höhe von 6.000 €.

Vorläufiger Ertragswert	433.541 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
+ Pkw-Stellplatz	6.000 €
= Verkehrswert	439.541 €
gerundet	440.000 €
entspricht je m ² -Wohnfläche	3.143 €

Plausibilisierung des Verkehrswerts:

Zur Plausibilisierung des Verkehrswerts wird eine Wertermittlung auf der Grundlage der im Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses des Landkreises Ostallgäu veröffentlichten Anpassungsfunktion zur Ermittlung des Gebädefaktors für Eigentumswohnungen durchgeführt.:

Gebädefaktor angepasst:	Objektwerte		
835,23 +			835,23
2,907 x	Bodenrichtwert	175 €/m ²	509
33,53 x	Restnutzungsdauer	53 Jahre	1.777
			<hr/>
			3121

Aus dem Gebädefaktor ermittelt sich der Wert der Wohnung wie folgt:

Sondereigentumseinheit Nr. 1	140 m ²	3.121 €	436.946 €
+ Pkw-Stellplätze	2 St.	6.000 €	12.000 €
<hr/>			
= Vergleichswert			448.946 €

Der aus der Anpassungsfunktion des Gutachterausschusses ermittelte Wert liegt nur geringfügig (+ 1,8 %) über dem aus dem Ertragswert ermittelten Verkehrswert. Der Verkehrswert wird somit durch den aus dem Gebädefaktor des Gutachterausschusses des Landkreises Ostallgäu ermittelten Wert bestätigt.

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Ostallgäu sind keine zeitnahen Verkäufe von Eigentumswohnungen in Roßhaupten gelistet, da keine Verkäufe erfolgt sind. Ein direkter Preisvergleich ist daher nicht möglich.

7.4 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.

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.

Beim vorliegenden Objekt handelt es sich um ein Renditeobjekt. Derartige Objekte werden in der Regel ertragsorientiert genutzt und im Ertragswertverfahren bewertet. Der Verkehrswert wurde daher aus dem Ertragswert abgeleitet.

Unter Berücksichtigung aller von mir angeführten Beurteilungskriterien ergibt sich für das oben beschriebene Objekt:

141/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 79 in der Gemarkung Roßhaupten, Reichenbergstraße 3, 87672 Roßhaupten
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen und Nebenräumen, die im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sind

zum Wertermittlungsstichtag

12.05.2023

der Verkehrswert zu:

440.000 €

Die Wertminderung durch die Immissionsduldungsverpflichtung für die Gemeinde Roßhaupten Grundbuch Abt. II Nr. 3 beträgt 0 €.

Westerheim, den 09.08.2023, geä. 20.11.2023

Georg Stiegeler
Architekt Dipl. Ing. (FH)

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

8 Flächenberechnungen

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

8.1 Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung WoFIV. Die Raummaße wurden im vorliegenden Fall aus der Wohnflächenberechnung aus dem Bauantrag zur Umnutzung des ehemaligen Drogeriemarkts zu einer Wohnung entnommen.

Wohnung Nr. 1	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Flur	1,250	1,510	1,00	1,89 m ²
	2,865	1,885	1,00	5,40 m ²
	3,260	1,010	1,00	3,29 m ²
	1,500	1,260	1,00	1,89 m ²
Kochen	2,760	4,010	1,00	11,07 m ²
Essen	3,385	4,010	1,00	13,57 m ²
Wohnen	6,260	6,510	1,00	40,75 m ²
Speis	1,135	3,010	1,00	3,42 m ²
WC	2,010	1,260	1,00	2,53 m ²
Schlafen	3,510	6,135	1,00	21,53 m ²
Büro	4,135	2,135	1,00	8,83 m ²
Schlafen	3,135	3,010	1,00	9,44 m ²
	4,135	1,625	1,00	6,72 m ²
Bad	3,010	3,020	1,00	9,09 m ²
Terrasse überdeckt	0,160	3,680	0,50	0,29 m ²
	4,000	2,240	0,50	4,48 m ²
Summe				144,20 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-4,33 m ²
Wohnung Nr. 1				139,87 m ²
Zusammenstellung				
Wohnung Nr. 1		gerundet		140 m ²
Wohnfläche gesamt				140 m ²

Die tatsächliche Raumaufteilung weicht gegenüber der im Bauantrag vorgesehenen Raumaufteilung ab. Die Wohnfläche ändert sich dadurch nur unwesentlich und wird mit 140 m² angesetzt.

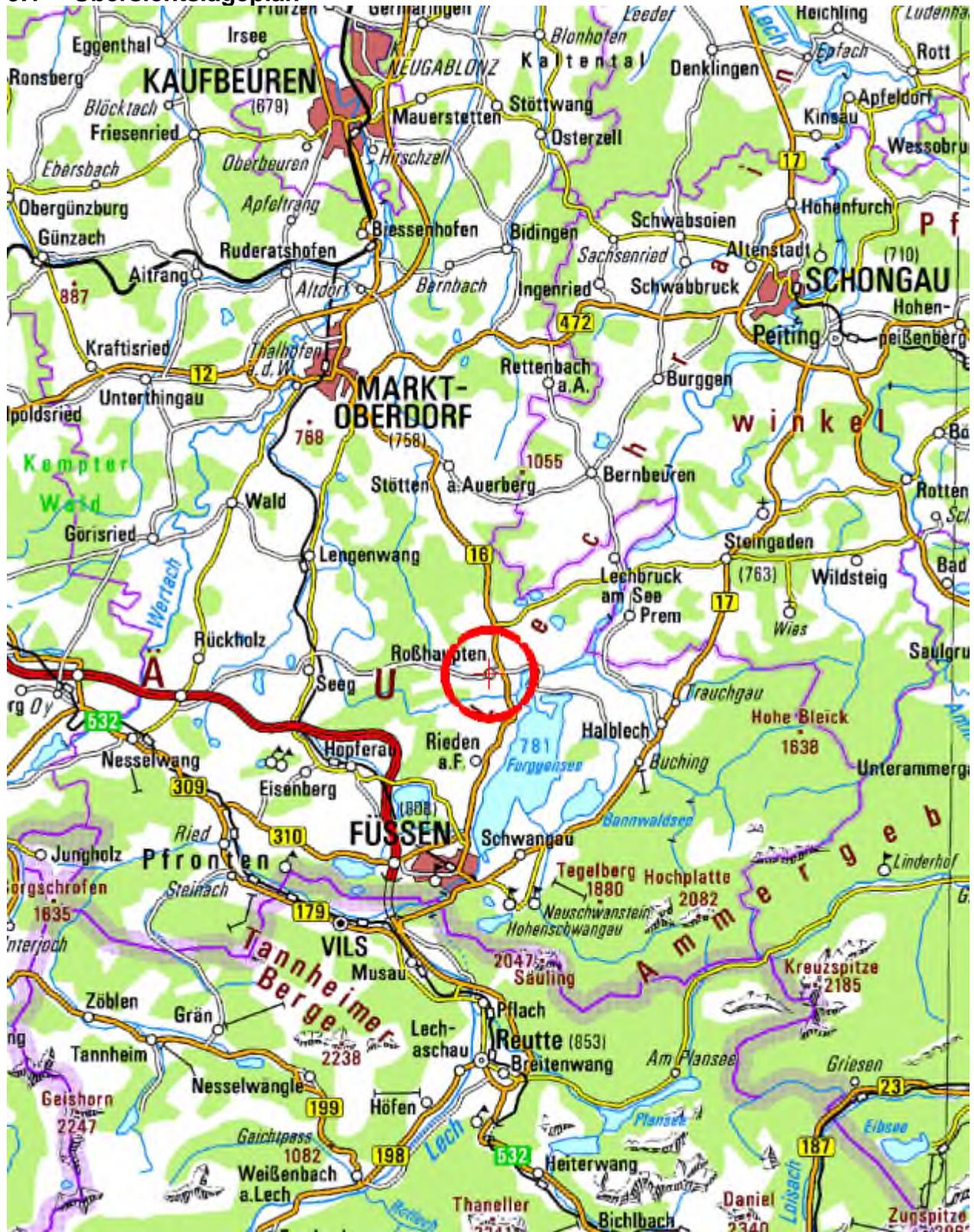
8.2 Nutzflächen

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

Keller Nr. 1	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	4,01	6,32	1,00	25,34 m ²
Summe				25,34 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-0,76 m ²
Keller Nr. 1				24,58 m ²
Zusammenstellung				
Keller Nr. 1		gerundet		25 m ²
Nutzfläche gesamt				25 m ²

9 Anlagen

9.1 Übersichtslageplan



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

9.3 Lageplan



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Marktoberdorf**
Kurfürstenstraße 19
87616 Marktoberdorf

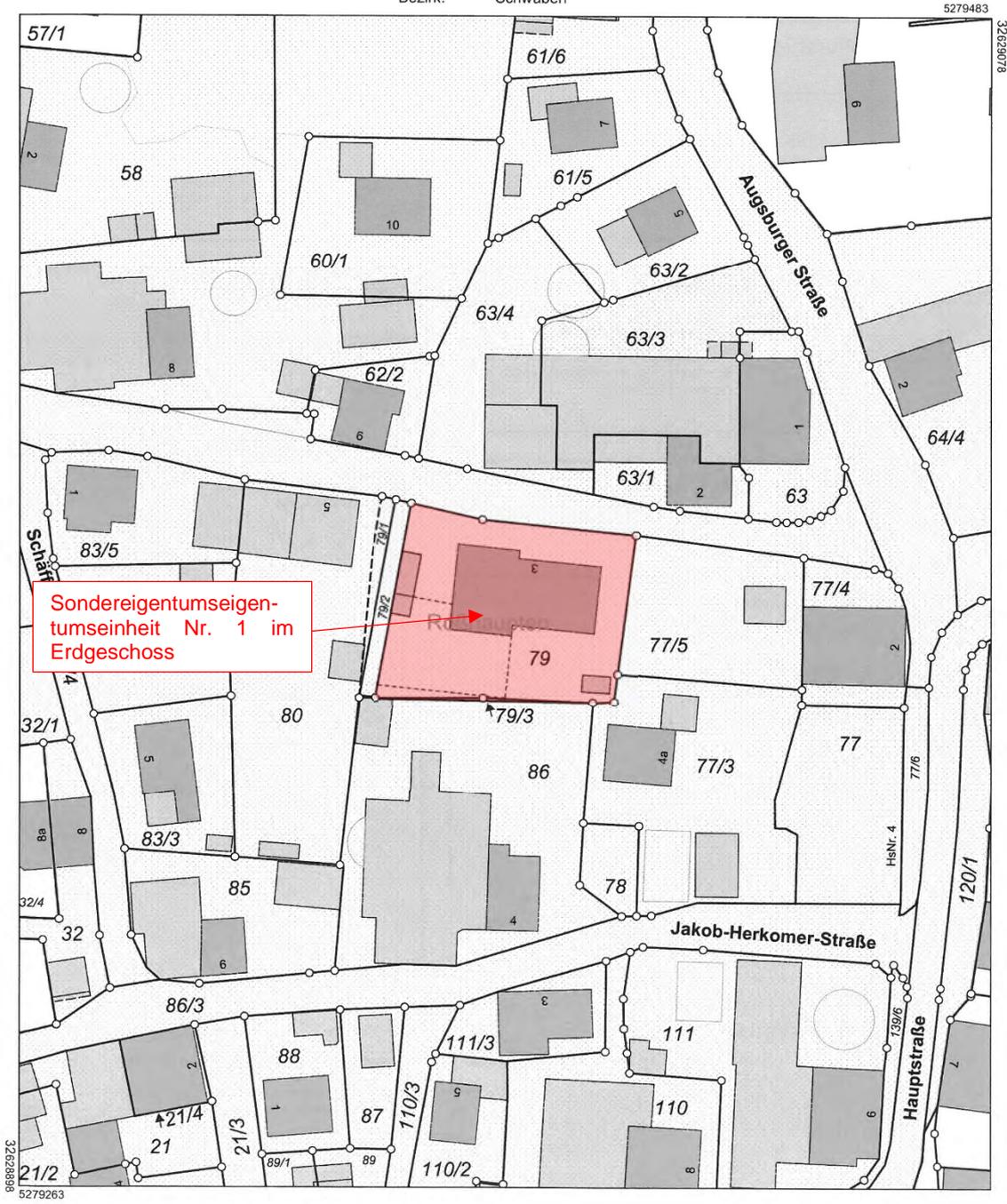
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 29.03.2023

Flurstück: 79
Gemarkung: Roßhaupten

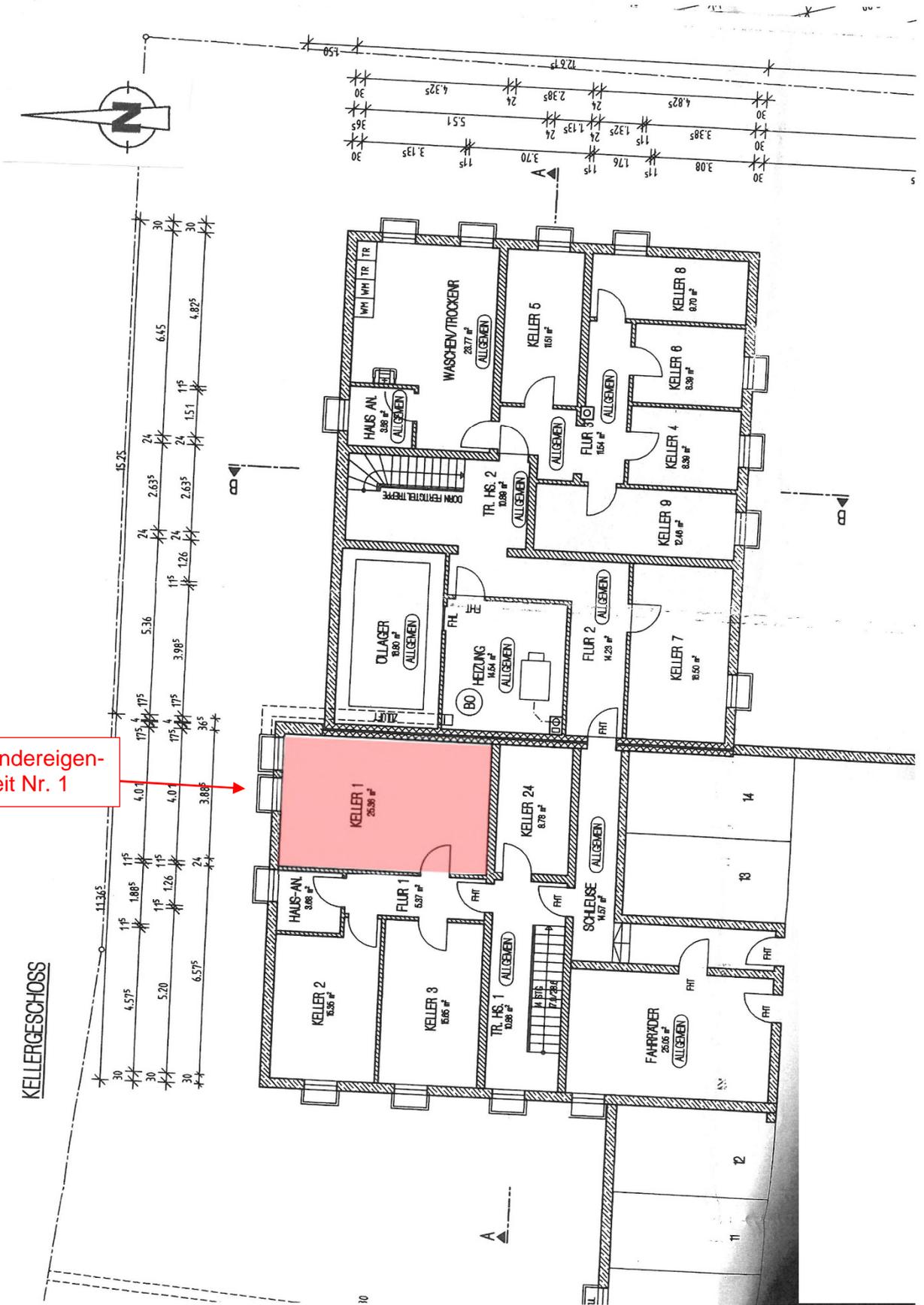
Gemeinde: Roßhaupten
Landkreis: Ostallgäu
Bezirk: Schwaben



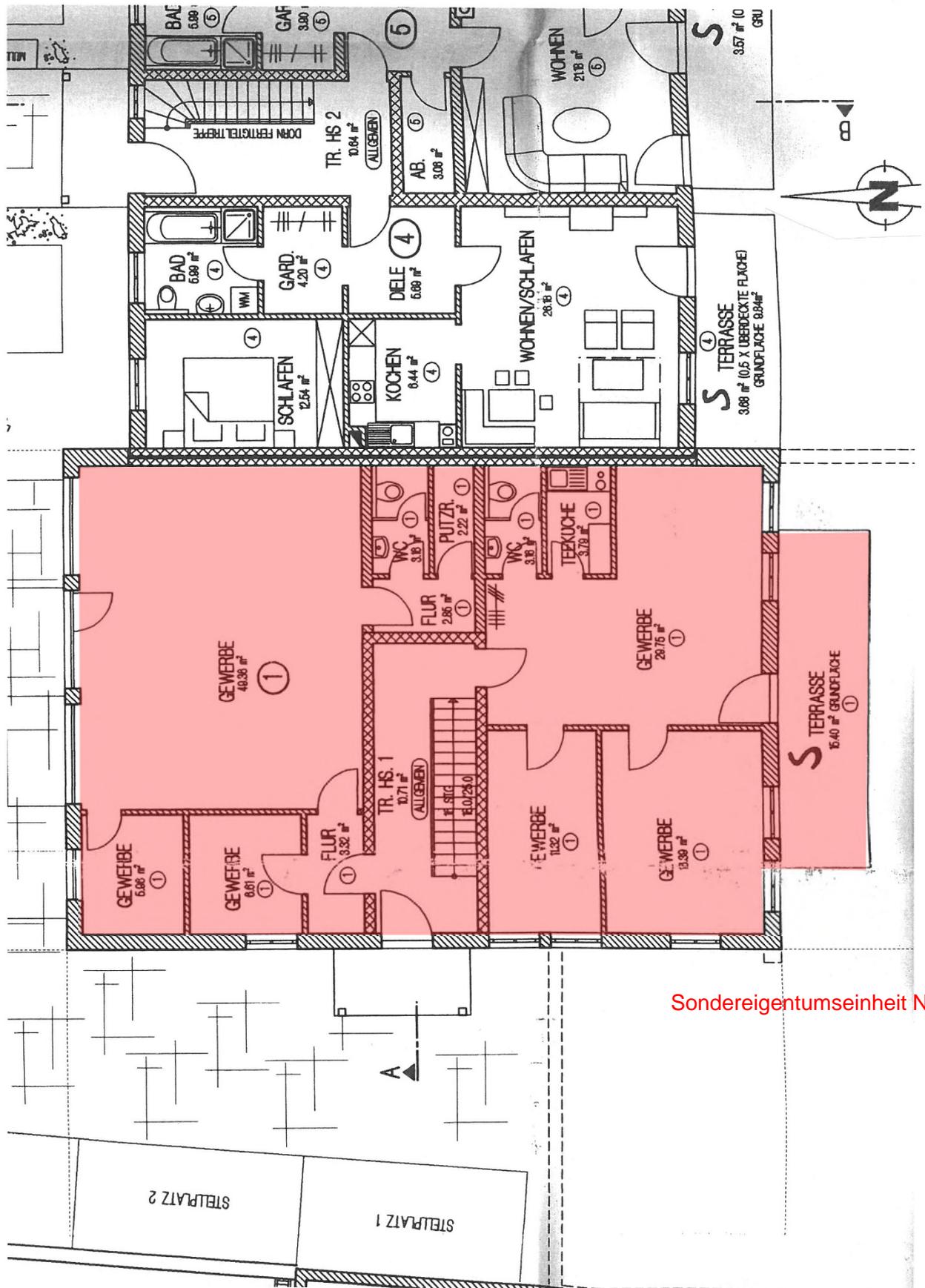
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

9.4 Pläne

Keller Sondereigentumseinheit Nr. 1



Aufteilungsplan – Grundriss Kellergeschoss



Sondereigentumseinheit Nr. 1

Aufteilungsplan – Grundriss Erdgeschoss

9.5 Fotos

Bild 1 – Wohnanlage von Norden



Pkw-Stellplatz Nr. 7 und 8

Bild 2 – Wohnanlage von Norden,
Blick auf Sondereigentumseinheit Nr. 1 im EG



Pkw-Stellplätze Nr. 7 und 8

Bild 3 – Norden und Westen

