

[REDACTED]

Auftragnehmer:
Dipl.-Ing. Weilguni
Bauschaden- und Immobilienbewertung
Bahnhofstraße 15
87616 Marktoberdorf
Telefon: 0171-7481873

Gutachten Nr. 206-1-23

Erstellungsdatum: 17.08.2023

Kurzgutachten - Verkehrswertermittlung (gemäß § 194 BauGB)

zum Zweck der Vermögensübersicht über das Grundstück mit einem
Einfamilienhaus und einer Garage, Märzstraße 9, 87616 Marktoberdorf



Der Wert des Grundstückes wurde zum Wertermittlungsstichtag (=Qualitätsstichtag) 07.08.2023 ermittelt mit:

696.000 € (in Worten: Sechshundertsechsundneunzigtausend Euro)

Nummer der Ausfertigung 1 von 2

Diese Wertermittlung besteht aus insgesamt 28 Seiten, hierin sind 4 Seiten Anlagen. Es wurden 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Sachverständigen.

Abkürzungen

AGVGA	AG der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BWK	Bewirtschaftungskosten
bzgl.	bezüglich
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GND	Gesamtnutzungsdauer
i. d. R.	in der Regel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
k. A.	keine Angabe
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LWG	Landeswassergesetz
max.	maximal
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
tlw.	teilweise
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungsstichtag
Wfl.	Wohnfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

1	Inhaltsverzeichnis	
2	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
3	Vorbemerkungen und allgemeine Angaben	5
4	Allgemeine Angaben	6
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
4.2	Auftraggeberin und Eigentümerin	6
4.3	Orstermin	6
4.4	Objektbezogene Unterlagen und Informationen	6
5	Grund- und Bodenbeschreibung	7
5.1	Lage	7
5.2	Gestalt und Form des Bewertungsgrundstücks	9
5.3	Erschließung, Baugrund	9
5.4	Privatrechtliche Situation	9
5.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
5.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation	10
6	Beschreibung des Gebäudes und Außenanlagen	10
6.1	Gebäudebeschreibung – Einfamilienhaus	10
7	Gebäude- und Marktbeurteilung	11
8	Ermittlung des Verkehrswertes	12
8.1	Grundstücksdaten	12
8.2	Verfahrenswahl mit Begründung gem. § 6 ImmoWertV	12
8.3	Sachwertermittlung gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV	14
8.4	Bodenwertermittlung	15
9	Sachwertermittlung zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2023	18
9.1	Plausibilitätsprüfung mit dem Vergleichswertverfahren gem. Grundstücksmarktbericht 2021	22
9.2	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	22
9.3	Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2023	22
10	Schlusserkärung des Sachverständigen	23
11	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	24
12	Anlagen	25
12.1	Fotos – Mängel	25
12.2	Lageplan	26
12.3	Berechnung der Bruttogrundfläche	27
12.4	Wohnflächenzusammenstellung	27
12.5	Modell zum Sachwertverfahren – Landkreis Ostallgäu 2021	28

2 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objektart:	Einfamilienhaus mit Garage	
Objektadresse:	Märzstraße 9, 87616 Marktoberdorf	
Grundbuchbezeichnung:	Nicht bekannt	
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Marktoberdorf	Flurstück: nicht bekannt
Wertermittlungsstichtag:	07.08.2023	
Qualitätsstichtag	07.08.2023	

Ortsbesichtigung	07.08.2023
------------------	------------

Grundstückgröße	780 m ²
Bodenrichtwert (Erschließungsbeitragsfrei (ebf))	390 €/m ²
Bodenwert	304.200 €
Wohnfläche	225 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)	596,82 m ²
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer (angepasst)	20 Jahre
Kaltmiete Wohnung	Eigennutzung
Besondere objektspezifische Gebäudemerkmale	--
Sachwertfaktor	1,44

Ergebnis der Sachwertberechnung (inkl. Bodenwert) (rd.):	696.000 €
--	-----------

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag (rd.):	696.000 €
---	-----------

3 Vorbemerkungen und allgemeine Angaben

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie Grund und Boden erfolgten ausschließlich nach den vonseiten der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Daten und Unterlagen und den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung. Für das Gutachten wurden keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch die Aufgabenstellung und die Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur die Auftraggeberin und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen. Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 und den Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) vom 01. März 2006 erstellt. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV). Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 14 ImmoWertV). Bei Anwendung dieses Verfahrens können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bei der vorliegenden Berechnung handelt es sich um eine Verkehrswertermittlung des o. g. Gebäudes in Kurzform. Es werden dabei in knapper Form nur die wesentlichsten wertbestimmenden Faktoren dargestellt und erläutert. Der Unterzeichner haftet nur für Schäden, soweit diese von ihm vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht wurden.

4 Allgemeine Angaben

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges Einfamilienhaus und einer Garage. Das Gebäude ist unterkellert. Das Dachgeschoss hat einen Kniestock und ist mit einem Raum ausgebaut. Der gewogene Ausstattungsstandard des Gebäudes von 2,2 ist als einfach anzusehen. Nach Angaben der Auftraggeberin und wurden das Gebäude nebst Garage 1956 gebaut. Energetisch entspricht das Gebäude nicht er aktuellen EnEV bzw. GEG.

4.2 Auftraggeberin und Eigentümerin

Auftrag und Zweck der Verkehrswertermittlung

Durch Auftrag [REDACTED] vom 07.08.2023 hat der unterzeichnende Sachverständige den Wert (Marktwert) des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Märzstraße 9, 87616 Marktoberdorf ermittelt und die nachfolgende Wertermittlung erstellt. Als Wertermittlungsstichtag (West) (= Qualitätsstichtag) wurde der 07.08.2023 von der Auftraggeberin mit der Beauftragung festgesetzt.

Die Verkehrswertermittlung dient zum Zweck einer Bewertung der Vermögensübersicht. Insofern dient das Gutachten der Informationsbeschaffung hinsichtlich des Verkehrswertes des Grundstückes samt baulicher Anlagen. Die Wertermittlung dient ausschließlich diesem Zweck und darf keinesfalls für andere Zwecke genutzt werden.

4.3 Ortstermin

Datum und Uhrzeit der Ortsbesichtigung	07.08.2023	14:00 Uhr
Besichtigungsverhältnisse	Sehr gut	20 °C trocken
Anwesend zum Ortstermin	[REDACTED]	[REDACTED]
Günter Weilguni		Sachverständiger
Es konnten besichtigt werden	Gesamtes Gebäude von innen und außen sowie die Außenanlage	

4.4 Objektbezogene Unterlagen und Informationen

Die verwendeten Unterlagen befinden sich z. T. in der Hausakte des unterzeichnenden Sachverständigen. Literatur (siehe Literaturverzeichnis) und Rechtsgrundlagen sind ebenfalls im Sachverständigenbüro einsehbar.

Nr.	Verwendete Unterlagen	Quelle	Ablageort
1	Baupläne, Ansichten, Grundrisse	Auftraggeberin	Hausakte
2	Fotodokumentation vom Ortstermin am 07.08.2023	Sachverständiger	Hausakte
3	Lage des Objektes	http://www.openstreetmap.de/ ; Sachverständiger	Anlage

Nr.	Verwendete Informationen	Quelle	Ablageort
4	Informationen zu Marktoberdorf und Umgebung	www.marktoberdorf.de www.wikipedia.de	
5	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)	Bundesregierung	Im SV-Büro
6	Bodenrichtwertkarte (Auszug)	www.boris-bayern.de	Hausakte

Darüber hinaus sind die in den Abschnitten Rechtsgrundlagen und Literaturverzeichnis angeführten Literaturquellen und Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung zu beachten. Die Auftraggeberin hat mir Baupläne zur Verfügung gestellt, aus denen ich die Bruttogrundfläche ermittelt habe. Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung sind notwendige Unterlagen im Regelfall neu zu erstellen bzw. in aktualisierter Form neu zu beschaffen. Im vorliegenden Fall wurde jedoch auftragsgemäß auf die Neuerstellung bzw. Beschaffung aktueller Unterlagen verzichtet. Die Auftraggeberin hat dem unterzeichnenden Sachverständigen ausdrücklich versichert, dass die überlassenen Informationen zum Wertermittlungsstichtag Aktualität besäßen. Wesentliche augenscheinliche Änderungen haben sich bei der Überprüfung nicht ergeben.

5 Grund- und Bodenbeschreibung

5.1 Lage

Bundesland:	Bayern	Landkreis:	Ostallgäu
Ort:	Marktoberdorf	Einwohnerzahl:	ca. 18.300

Ortsbeschreibung

Erste Siedlungsspuren gingen auf die Kelten zurück, 15 v. Chr. folgten die Römer. Die Reste einer Villa Rustica, eines römischen Gutshofes, sind im eindrucksvoll gestalteten Römerbad in Kohlhunden zu bewundern. Im Zuge der großen Völkerwanderungen kamen die Alamannen und im 8. Jahrhundert folgten die Franken. Oberdorfs günstige Lage veranlasste die Franken hier einen Königshof zu erbauen. Zu dieser Zeit missionierte der Mönch Magnus das Allgäu und auch Oberdorf wurde christlich. 1299 übernahmen die Fürstbischöfe des Hochstiftes Augsburg dann die Herrschaft, die bis zur Säkularisation andauern sollte. Die Fürstbischöfe waren es auch, die als Residenz ein Schloss zu Oberdorf erbauten, das erstmals 1424 urkundlich erwähnt wird. 1453 verlieh Kaiser Friedrich III. Oberdorf das Marktrecht - ein wichtiger Impuls für die Entwicklung des Ortes.

1722 wurde das Schloss im damals aktuellen Barockstil erneuert und von den Fürstbischoßen als beliebtes Jagdschloss und Sommerresidenz genutzt. Baumeister war der gebürtige Oberdorfer Johann Georg Fischer. 1732 wurde mit dem Bau der prachtvollen Kirche St. Martin begonnen und 1774 ließ der letzte Fürstbischof zu Oberdorf, Kurfürst Clemens Wenzenslaus, die Lindenallee anlegen.

1803 ging dann das Hochstift Augsburg in das Kurfürstentum und spätere Königreich Bayern über. 1876 erfolgte der Anschluss an das Eisenbahnnetz, Handel und Industrie blühte auf. 1930 baut Fendt hier seine ersten Traktoren. Vor dem 2. Weltkrieg waren noch beschauliche 2.800 Einwohner registriert, durch den Zuzug von Heimatvertriebenen und Flüchtlingen stieg die Zahl an und schließlich wurde 1953 aus Markt Oberdorf die Stadt Marktoberdorf. 1967 wurde stolz der 10.000sten Einwohnerin gratuliert und durch die Gebietsreform von 1972 kamen die umliegenden Gemeinden Bertoldshofen, Geisenried, Leuterschach, Rieder, Sulzschneid und Thalhofen a. d. W. dazu.

(Quelle: www.marktoberdorf.de)

Verkehrsanbindung / Entfernungen, Lage

- Regionalbus Augsburg GmbH
Nach Marktoberdorf Busverbindungen aus allen Richtungen.
- Deutsche Bahn AG
Bahnstrecke Kaufbeuren - Füssen (Bayerntakt).
- Bundesstraßen
Die B16 und B472 führen durch die Stadt, Anschluss an die B12 besteht über zwei Zubringerstraßen.
Über die Autobahn A7, B12 Anschlussstelle Kempten und die Autobahn A96, Anschlussstelle Buchloe, gelangen Sie von Westen und Norden nach Marktoberdorf.
- Fahrgast Offensive Ostallgäu FOO!

nächstgelegene Orte/ Städte

Kaufbeuren ca. 8 km, München ca. 105 km

Landeshauptstadt

München

Autobahnzufahrten

A 96 – Verbindung nach München befindet in ca. 36 km Entfernung.

Flughafen

Der Flughafen Franz-Josef-Strauß, München ist ca. 130 km entfernt.

5.2 Gestalt und Form des Bewertungsgrundstücks

Das Grundstück hat eine rechteckige Form, deren kurze Seiten an die Märzstraße grenzt. Die topografische Grundstückslage ist eben. Das Grundstück ist mit Holzlattenzaun und halbhohen Mauern eingefriedet.

5.3 Erschließung, Baugrund

Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

Schädliche Bodenveränderungen, wie z. B. Kontaminationen des Bodens wurden während des Ortstermins nicht untersucht. Das Grundstück befindet sich in einem Gemeinderandgebiet. Es wurden, auch auftragsgemäß keine Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen durchgeführt, weshalb in diesem Gutachten ungestörte, kontaminierungsfreie und normal tragfähige Baugrund- und Bodenverhältnisse unterstellt werden.

Immissionen

Wenn die Bewohner gezwungen sind, z. B. bei einem Wohngrundstück ihre Lebensgewohnheiten bezüglich der Nutzung des Grundstücks in einer Weise einzuschränken, die bei einer üblichen Benutzung des Grundstücks in seiner konkreten Beschaffenheit nicht mehr hingenommen würde, liegt bewertungstechnisch eine ungewöhnliche „erhebliche“ Beeinträchtigung vor. (Quelle: [1] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Wolfgang). Eine bodenwertmindernde Wirkung müsste in diesen Fällen berücksichtigt werden. Ob die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im vorliegenden Fall überschritten werden, wurde nicht geprüft und ist nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung. Ein gesondertes Lärmschutzbauauftrag ist nicht vor. Daher wird in diesem Gutachten von keinen negativen, also den Verkehrswert beeinflussenden, Immissionen ausgegangen.

Erschließungszustand

Das Wertermittlungsgrundstück ist über die Märzstraße verkehrstechnisch erschlossen. Das Wertermittlungsobjekt liegt auf dem Niveau der Erschließungsstraße. Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Wasser, Telefon angeschlossen.

5.4 Privatrechtliche Situation

Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Gemäß Auftraggeberin sind keine grundbuchlich gesicherten Belastungen eingetragen bzw. auch nicht vorbereitet oder gestellt.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III eingetragen sein könnten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Belastungen z. B. Wohnungs- oder Nießbrauchrecht, Altlasten sind nicht bekannt.

5.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Die öffentlich-rechtliche Situation wurde nicht geprüft und kein Bestandteil dieses Gutachtens. Es wird davon ausgegangen, dass keine Einschränkungen wie z. B. Baulisten oder Denkmalschutz vorhanden sind.



5.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um baureifes Land gemäß § 5, Abs. 4 ImmoWertV. Der abgabenrechtliche Zustand des Bewertungsgrundstücks ist „frei“ Ausstehende Beträge und/oder Abgaben für Erschließungseinrichtungen sind nach Auskunft der Auftraggeberin nicht vorhanden.

6 Beschreibung des Gebäudes und Außenanlagen

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie Auskünfte der Auftraggeberin.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde wie unter Pkt. 2 „Allgemeine Angaben“ nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird in der Wertermittlung unterstellt.

Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich so weit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d. h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieser Wertermittlung nur pauschal berücksichtigt worden.

Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden.

Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Fachgebiet vornehmen zu lassen.

6.1 Gebäudebeschreibung – Einfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht / Energetischer Zustand

Gebäudeart	Einfamilienhaus, unterkellert, EG, OG, DG mit einem Raum ausgebaut,
Gebäudetyp	Typ 1.11 gem. ImmowertV
Baujahr	1956

Energieeffizienz	Energieausweis liegt mir nicht vor
Außenansicht	Verputzte Fassade, gestrichen

Gebäudekonstruktion

Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Betondachsteine
Dachentwässerung	Außenliegend

Ausbau und Raumausstattung des Gebäudes

Fenster	Zweifachisolierverglasung
Außentüren	Eingangstür Holz
Innentüren	Leichte Türen mit Holzzargen
Bodenbeläge	Laminat, Fliesen, einfach, tlw. Holzböden

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Wasserleitungen isoliert
Abwasserinstallation	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetzforderungen
Strom	Stromanschlussleitung
Heizung	Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung
Lüftung	Keine besonderen Lüftungsanlagen

Außenanlagen / Sonstige Anlagen

Hof / Einfahrt	Betonsteine
Einfriedungen	Holzlattenzaun, halbhöhe Mauer
Grünflächen	Rasen, Sträucher, Beete

Besondere Bauteile und Nebengebäude

Gebäudeart	Einfachgarage
Gebäudetyp	Typ 14.1 gem. ImmowertV
Baujahr	1956

Flächenangaben

Bruttogrundfläche	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) = 596,82 m ² (siehe Seite 30)
Wohnfläche	gemäß Grundrisspläne = 225 m ²

7 Gebäude- und Marktbeurteilung**Kleinräumige Lage, Umfeld und Infrastruktur**

Das Bewertungsobjekt liegt nördlich von der Stadtmitte in Marktoberdorf. Die Bebauung im näheren Umfeld besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie gewerblich genutzten Flächen. Öffentlicher Nahverkehr mit dem Bus oder Bahn (Bahnhof in Marktoberdorf)

Anbindung an den Fernverkehr, Straße, Bahn, Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgung, Kindergärten, Schulen

Die Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sind allesamt im Radius von ca. 1 km ausreichend vorhanden.

Die allgemeine innerörtliche Verkehrslage ist gut.

8 Ermittlung des Verkehrswertes

8.1 Grundstücksdaten

Einfamilienhaus und Garage, Märzstraße 9, 87616 Marktoberdorf

Grundstücksfläche 780 m²

8.2 Verfahrenswahl mit Begründung gem. § 6 ImmoWertV

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an.

Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignete (oder besser noch: die geeigneten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

A. Prüfung der Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z. B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des **Vergleichswertverfahrens** sind, dass

- eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte oder
- i.S.d. § 20 ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z. B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum) sowie
- Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag gegeben sind.

B. Prüfung der Anwendbarkeit des Sachwertverfahrens

Mit dem Sachwertverfahren werden bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft/errichtet) werden.

C. Prüfung der Anwendbarkeit des Ertragswertverfahrens

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnissstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertebildung und die Wertunterschiede bewirken.

Für das hier zu bewertende Grundstück trifft die Anwendbarkeit des Sachwertverfahrens zu, deshalb ist es als **Sachwertobjekt** anzusehen.

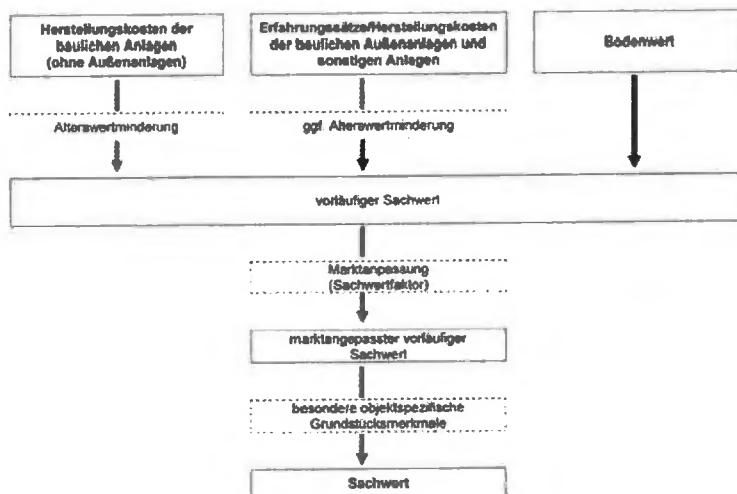
Im Folgenden wird das **Sachwertverfahren** als das vorrangig geeignete Verfahren zur Bestimmung des **Verkehrswertes** angesehen und der Verkehrswert aus dem Ergebnis dieses Verfahrens sowie zusätzlich unter Anpassung an die Marktlage abgeleitet.

8.3 Sachwertermittlung gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Ablaufschema



Erläuterung der verwendeten Begriffe und der Wertermittlungsansätze im Sachwertverfahren

8.4 Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** (§§ 24 und 26 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre). Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 14 Abs. 2 ImmoWertV), den örtlichen Verhältnissen.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen NHK 2010

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten – NHK) in Abhängigkeit der Standardstufe mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheit der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Die Herstellungskosten des Wohnhauses werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010). Dort werden für verschiedene Gebäudearten Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) zum Basisjahr 2010 inklusive Baunebenkosten angegeben. Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Basisjahr 2010 sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und –türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- sonstige technische Ausstattung

Die Feststellung des Standards erfolgt i. d. R. im Rahmen eines Ortstermins.

Mit den Herstellungskosten der baulichen Anlagen nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind i. d. R., sofern im Sachwertmodell nicht anders beschrieben, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (BNK), insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Baupreisindex gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag zum Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der letzte vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Bundesbaupreisindex zugrunde gelegt

Alterswertminderung gemäß § 38 ImmoWertV

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellkosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung AWM). Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters wird nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Die somit erforderliche lineare Alterswertminderung (AWM) wird in einem Prozentsatz der Herstellkosten der baulichen Anlagen ausgedrückt und auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) gemäß folgender Formel berechnet:

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$

Dabei wird die für die jeweilige Gebäudeart angesetzte Gesamtnutzungsdauer die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierung verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt. Gemäß den Angaben des Gutachterausschusses ist die Restnutzungsdauer die Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter. Durch Modernisierungsmaßnahmen ist eine Verlängerung der Restnutzungsdauer (modifizierte Restnutzungsdauer) nach ImmowertV 2021 zu ermitteln.

In den NHK nicht erfasste besondere Nebengebäude, Bauteile/ Einrichtungen:

Gemäß dem Modell zur Berechnung der Sachwertfaktoren sind Bauteile (z. B. Balkone, Eingangsüberdachungen, Kellertreppen etc.) im üblichen Umfang im Sachwert enthalten.

In den NHK nicht erfasste besondere Nebengebäude, Bauteile/ Einrichtungen:

Gemäß dem Modell zur Berechnung der Sachwertfaktoren sind Bauteile (z. B. Balkone, Eingangsüberdachungen, Kellertreppen etc.) im üblichen Umfang im Sachwert enthalten.

Wertansatz für bauliche Außenanlagen

Gemäß Gutachterausschuss - Grundstücksmarktbericht des Landkreises Ostallgäu. Modell zur Berechnung von Sachwertfaktoren. Pauschal 5 % vom Sachwert.

Sachwertfaktor

Nach ImmoWertV sollen mittels Sachwertfaktoren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise bereits berücksichtigt worden sind. Sachwertfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet worden sind.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses

bestimmt und angesetzt.

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des endgültigen Sachwerts immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zu einem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert und lässt sich über sogenannte Sachwertfaktoren bestimmen.

Der Sachwertfaktor (SWF) wird wie folgt berechnet:

$$\begin{aligned} \text{Sachwertfaktor}_{\text{angepasst}} &= + 2,0347578 \\ &\quad - 0,0000014 \times \text{vorläufiger Sachwert} \\ &\quad + 0,0006358 \times \text{Bodenrichtwert} \end{aligned}$$

Der ermittelte SWF_{angepasst} ist im weiteren Schritt sachverständlich zu würdigen und ggf. zu korrigieren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Wertermittlungsverfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu berücksichtigen sind hier folgende Einflüsse: besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen und grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

9 Sachwertermittlung zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2023**Bodenwert ebf (erschließungs- und beitragsfrei)**

Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag	390 €/m ²
---	----------------------

Ermittlung des Bodenwerts

vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	390,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 390,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 780,00 m ²
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert	= 304.200 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert	+ 0,00 €
abgabenfreier Bodenwert	= 304.200 €

Herstellkosten der baulichen Anlagen**Wohnhaus**

Ausbaustandard – NHK Typ 2010 1.11 – Gewogener Gebäudestandard 2,2

NKH 2010 – 656,38 € /m² BGF (ohne Dachausbau)

Anpassung um 2 %, da ca. 15 % des Daches ausgebaut wurden.

NKH 2010 – 669,50 € /m² BGF (ein Raum ausgebaut)

Garage

Ausbaustandard – NHK Typ 2010 14.1 – Standard 3,0

NKH 2010 – 245,00 € /m² BGF

**Baujahr, Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND) im Jahr 2023**

Baujahr:	1956
Gesamtnutzungsdauer gem. Gutachterausschuss Landkreis Ostallgäu	= 80 Jahre
Gebäudealter im Jahr 2023 (2023– 1956)	= 63 Jahre
Restnutzungsdauer	= 17 Jahre

RND*: Es ist sachgerecht, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage zu schätzen. (Quelle: Kleiber, Wolfgang) Unter diesem Aspekt wurde von mir die Restnutzungsdauer von dem Gebäude auf 20 Jahre und der Garage auf 12 Jahre geschätzt.

Alterswertminderung

AWM Gebäude in % = (GND - RND) / GND * 100 = (80-20) / 80 * 100	= 75,0 %
AWM Garage in % = (GND - RND) / GND * 100 = (60-12) / 60 * 100	= 80,0 %

In den NHK nicht erfasste besondere Nebengebäude, Bauteile/ Einrichtungen

Keine bzw. Im Sachwert enthalten.

Baupreisindex gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV

Baupreisindex zum 28.7.2023, II Quartal 2023	= 177,8 %
⇒ Faktor 1,778	

Regionalfaktor	= 1,0
-----------------------	-------

Wertansatz für bauliche Außenanlagen

Da das Gebäude bereits längere Zeit nicht bewohnt ist, befinden sich die Außenanlagen nicht in einem guten bzw. normalen Zustand. Ich habe daher den Wert der Außenanlagen auf 3 % vom Sachwert angepasst.

Sachwertfaktor

Gemäß Gutachterausschuss (Grundstücksmarktbericht 2021) des Landkreises Ostallgäu
 Es ist zu berücksichtigen, dass die Berechnung des Sachwertfaktors nur angewendet werden kann, wenn das zu bewertende Objekt mit den Grenzen der Stichprobe hinreichend übereinstimmt. Als Rahmen können beispielsweise die Angaben der Zeile „Typische Werte (80% aller Werte) in der Stichprobenbeschreibung dienen.
 Der ermittelte SWF_{angepasst} ist bei einer wesentlichen Merkmalsabweichung ggf. sachverständlich anzupassen.

Sachwertfaktor

2,0347578	x	Konstante	2,03
0,0006358	x	390 € Bodenrichtwert	0,25
-0,0000014	x	490.111 vorl. Sachwert	-0,69

Sachwertfaktor _{angepasst}	1,60
-------------------------------------	------

Der Bodenrichtwert von 390 €/m², die Bruttogrundfläche von 596 m² und die Wohnfläche von 225 m² liegen außerhalb der „typischen Werte“

Daher habe ich den Sachwertfaktor um 10 % reduziert und auf 1,44 angepasst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Mängel:	10.000 €
---------	----------

mehrere Feuchteschäden im Keller, Schäden am Dachüberstand, Risse an der Garage (siehe Bilder Seite 25)

**Sachwertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Anbau
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	597 m ²	31 m ²
Baupreisindex (BPI) 07.08.2023 (2010 = 100)	177,8	177,8
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	670,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungstichtag	1.191,26 €/m ² BGF	435,61 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	711.182 €	13.504 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	711.182 €	13.504 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre	12 Jahre
• prozentual	75 %	80 %
• Betrag	533.387 €	10.803 €
Zeitwert (inkl. BNK)	177.796 €	2.701 €
• Gebäude (bzw. Normgebäude)		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäu dewert (inkl. BNK)	177.796 €	2.701 €
Gebäudesachwerte insgesamt		180.497 €
Sachwert der Außenanlagen	+	5.414 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	185.911 €
Bodenwert (nicht selbstständig nutzbar) (vgl. Bodenwertermittlung)	+	304.200 €
vorläufiger Sachwert	=	490.111 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,44
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	705.760 €
Bodenwert (selbstständig nutzbar) (vgl. Bodenwertermittlung)	+	0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Leerstand)	-	10.000 €
(marktangepasster) Sachwert	=	695.760 €
	rd.	696.000 €

9.1 Plausibilitätsprüfung mit dem Vergleichswertverfahren gem. Grundstücksmarktbericht 2021

Gebäudefaktor		Anpassungs-koeffizient	2.361,99 €
Grundstücksfläche	780	x	1,15 900,12 €
Wohnfläche	225	x	-8,53 -1.918,80 €
Bodenrichtwert	390	x	3,53 1.375,53 €
Restnutzungsdauer	20	x	24,53 490,60 €
Gebäudefaktor angepasst			3.209,44 €
Wohnfläche	225	x	3.209,44 € 722.123 €
Mängel			722.123 €
			Gerundet 722.000 €

Die Differenz aus dem Vergleichswert der Gebäudefaktoren zur Sachwertberechnung beträgt ca. 1 %, stützt das Ergebnis aus der Sachwertberechnung.

9.2 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder Ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In Anbetracht des Zwecks des Gutachtens, der Nutzung des Objektes sowie des erteilten Auftrages und den Aussagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Landkreis Ostallgäu orientiere ich mich bei der Ermittlung des Verkehrswertes im Wesentlichen am Ergebnis der Sachwertberechnung.

9.3 Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2023

Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmärkt um Wertermittlungsstichtag, dem 07.08.2023 ermittelt mit rd.

696.000 € (in Worten: Sechshundertsechsundneunzigtausend Euro)

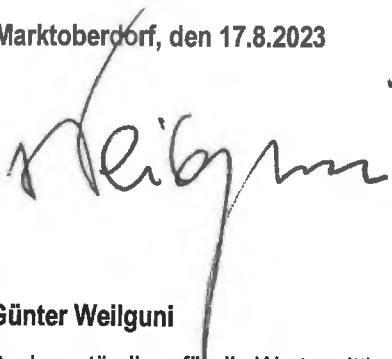
10 Schlusserklärung des Sachverständigen

Diese Wertermittlung ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieser Wertermittlung werden in seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre.

Der Sachverständige erklärt, dass er diese Wertermittlung in seiner Verantwortung frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass er diese Wertermittlung ohne die Mitwirkung Dritter erstellt hat. Der Verkehrswert einer Immobilie ist der objektiv ermittelte Wert eines Hauses gemäß der ImmoWertV 2021.

Er entspricht dem aktuellen Wert des Hauses und berücksichtigen Alter sowie die verarbeiteten Baumaterialien. Der Kaufpreis ist hingegen der Preis, den Käufer am freien Markt bereit sind zu zahlen. Dieser am freien Markt erhältliche Preis kann durchaus vom Verkehrswert abweichen.

Marktoberdorf, den 17.8.2023



Günter Weilguni

Sachverständiger für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

© Urheberschutz

Die vorliegende Wertermittlung und die darin enthaltenen Fotos sind urheberrechtlich geschützt. Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Eine Vervielfältigung oder anderweitige Verwendung durch Dritte sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Unterzeichners gestattet.

11 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414; Zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 11.6.2013 I 1548

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.1.1990 I 132; Zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013 I 1548

BayBO

Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 588) BayRS 2132-1-I

ImmoWertV

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
(Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021

WertR 2006

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 01. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006); Berichtigung vom 1. Juli 2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 5 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 2.1.2002 I 42, 2909; 2003, 738; Zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 5 G v. 1.10.2013 I 3719

EnEV

Energieeinsparverordnung

WoFlIV

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV

Betriebskostenverordnung

Literaturverzeichnis

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV und BauGB; 9. Auflage, Köln, 2020.
- [2] Kleiber, Wolfgang: ImmoWertV 2021, Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken
- [3] LSWB-Fachinformation „Problemfall Restnutzungsdauer“ 1/2018 Stephan Blum und Günter Leiß

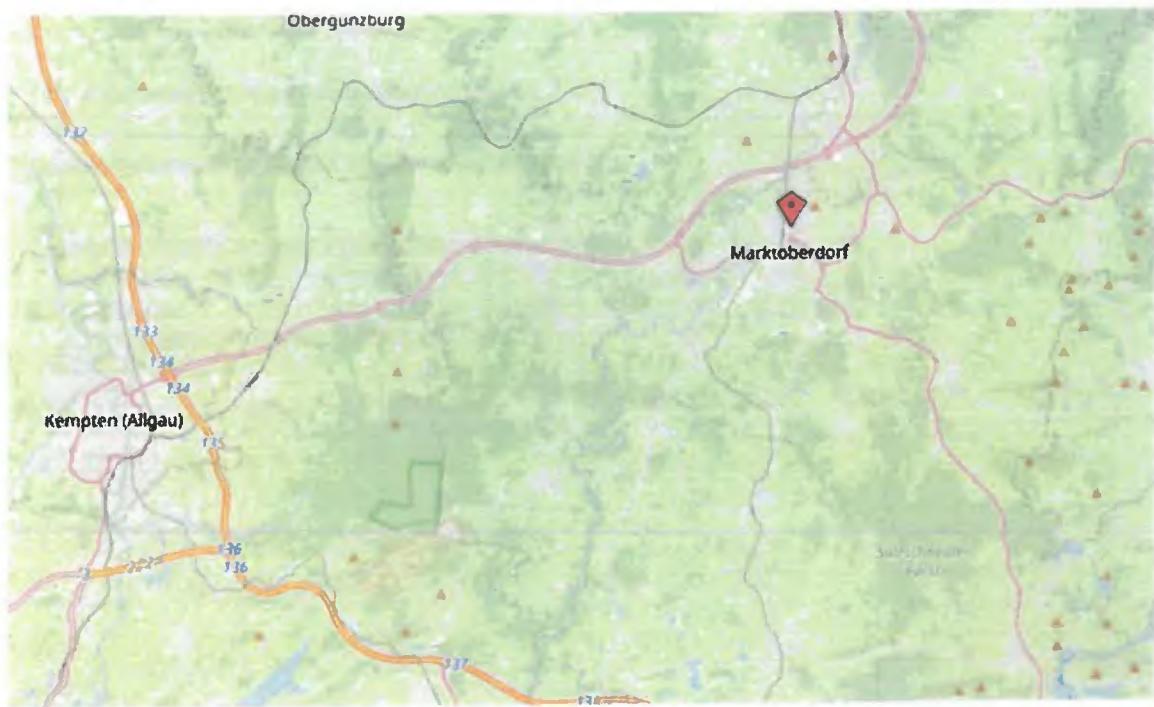
12 Anlagen

12.1 Fotos – Mängel

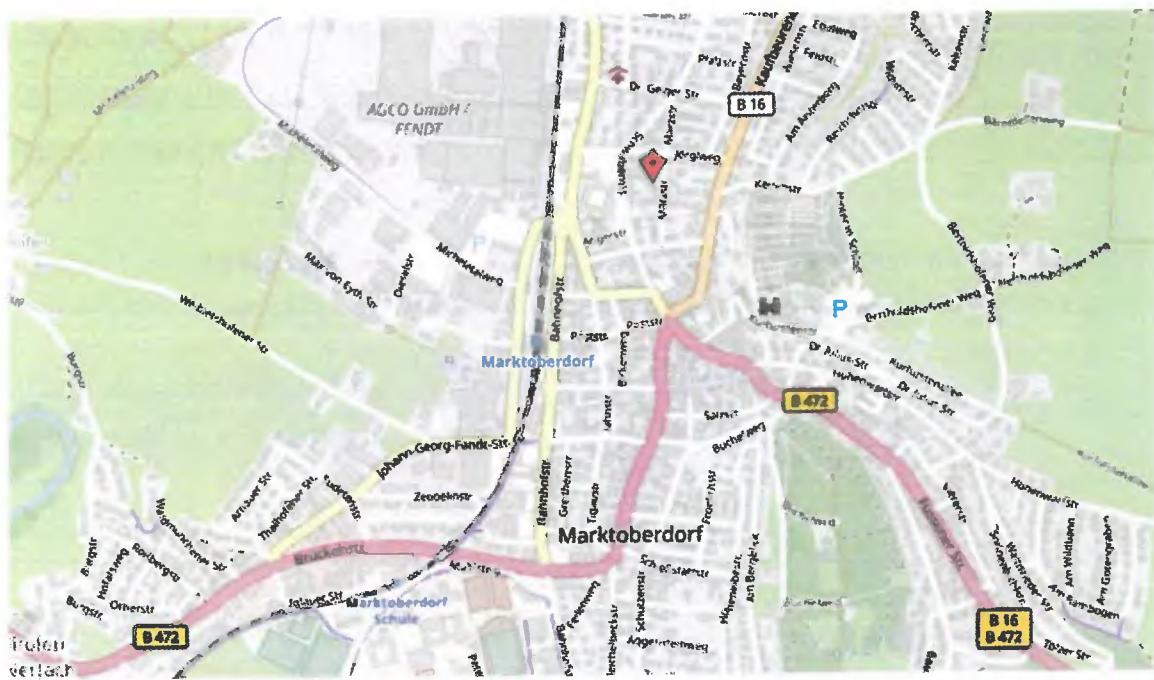


12.2 Lageplan

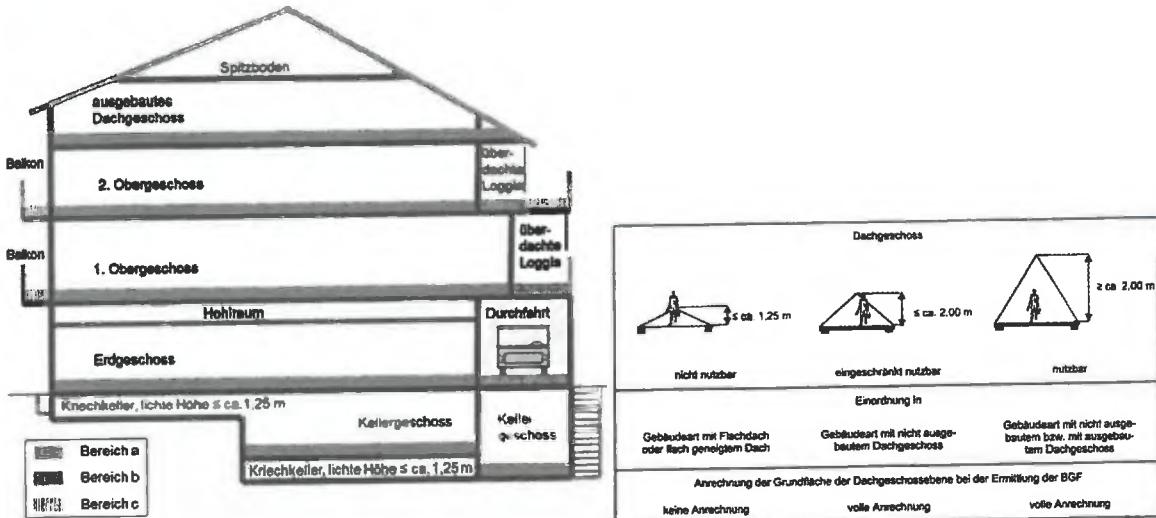
Lage des Grundstücks in der Region



Innerörtliche Lage des Grundstücks – Märzstraße 9



12.3 Berechnung der Bruttogrundfläche



Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) werden die Bereich a und b voll angerechnet.

Gebäude:

$$\text{Kellergeschoss: } 10,50 \text{ m} * 14,50 \text{ m} / . 1,35 \text{ m} * 9,02 \text{ m} = 140,07 \text{ m}^2$$

$$\text{Erdgeschoss: } 10,50 \text{ m} * 14,50 \text{ m} = 152,25 \text{ m}^2$$

$$\text{Obergeschoss: } 10,50 \text{ m} * 14,50 \text{ m} = 152,25 \text{ m}^2$$

$$\text{Dachgeschoss: } 10,50 \text{ m} * 14,50 \text{ m} = 152,25 \text{ m}^2$$

$$\text{Bruttogrundfläche (BGF) gesamt} = 596,82 \text{ m}^2$$

$$\text{Garage: } 4,41 \text{ m} * 6,82 \text{ m} = 30,08 \text{ m}^2$$

$$0,25 \text{ m} * 0,52 \text{ m} = 0,13 \text{ m}^2$$

$$/ . 1,30 \text{ m} * 1,08 \text{ m} = -1,40 \text{ m}^2$$

$$\text{Bruttogrundfläche (BGF) gesamt} = 30,61 \text{ m}^2$$

12.4 Wohnflächenzusammenstellung

Ermittelt aus der Grundrissplänen 225 m^2

12.5 Model zum Sachwertverfahren – Landkreis Ostallgäu 2021

Modell zur Berechnung der Sachwertfaktoren	
Rechtliche Grundlage	ImmoWertV (2021)
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4, II, ImmoWertV)
Gebäudestandard	entsprechend Standardmerkmalen und Standardstufen nach Anlage 4 ImmoWertV
Baunebenkosten	in den NHK enthalten
Regionalfaktoren	1.0 (§38 (3) ImmoWertV)
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (Anlage 4 ImmoWertV)
Beupreisindex	Vierteljährlicher Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes. Verwendung des Wertes vom zurückliegenden Quartal. Beispiel: Kaufzeitpunkt Februar 2021 → Verwendung des Index von November 2020
Gesamtnutzungsdauer	entsprechend der Art der baulichen Anlage nach Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter. Bei gegebenenfalls durchgeführten Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer entsprechend Anlage 2 ImmoWertV angepasst.
Alterswertminderung	Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§38 ImmoWertV)
Wertansatz für bauliche Außenanlagen	pauschal 5% vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (§37 ImmoWertV)
Wertansatz für Nebengebäude	Garagen und Carports Berücksichtigung sofern Wert bekannt, sonst Berechnung nach §36 ImmoWertV oder Verwendung folgender Pauschalen (Median aus Kaufpreissammlung 2020-2021): <ul style="list-style-type: none">• Garage: 11.000 €• Carport: 5.000 €• Doppelgarage: 20.000 € Anderer Nebengebäude Berücksichtigung sofern Wert bekannt, sonst kein gesonderter Ansatz – typische Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
	Sonst kein gesonderter Ansatz – Bauteile (z.B. Balkone, Eingangsüberdachungen, Kellertreppen etc.) sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Seondere objektspezifische Grundstückselemente	entsprechende Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt (z.B. PV-Anlagen, Solaranlagen, mobile Gegenstände, Inventar etc.)
Bodenwert	Keine Anpassung gemäß WGFZ oder Grundstücksprüfung Zuletztender Bodenrichtwert zum Kaufzeitpunkt 01.01.2020 bis 31.12.2020 → Bodenrichtwert Stichtag 31.12.2018 01.01.2021 bis 31.12.2021 → Bodenrichtwert Stichtag 31.12.2020
Grundstücksfäche	separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (§41 ImmoWertV)
Stichtag	01.01.2021