

**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 13/24
Auftraggeber	Amtsgericht Kaufbeuren Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen Ganghoferstr. 9 u. 11 87600 Kaufbeuren
Objekt	Einfamilienhaus und Garage An der Säge 15 87666 Pforzen
Wertermittlungstichtag	21.11.2024
Ausfertigungsdatum	13.01.2025



Verkehrswert

585.000 €



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

Inhalt

1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Auftrag	4
1.3	Verwendungszweck der Wertermittlung	4
1.4	Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen	4
1.5	Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur	4
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	4
1.7	Ortsbesichtigung	5
1.8	Nutzung und Zubehör	5
2	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
2.1	Grundbuchdaten	6
2.2	Mietverträge	6
2.3	Baurecht	6
2.4	Denkmalschutz	6
2.5	Kfz-Stellplatzpflicht.....	7
2.6	Abgabenrechtliche Situation.....	7
3	Lagebeschreibung	8
3.1	Ortsangaben	8
3.2	Wohn- und Geschäftslage.....	8
3.3	Verkehrslage.....	8
3.4	Grundstückslage	8
3.5	Bebauung der Umgebung	8
4	Grundstücksbeschreibung	9
4.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge	9
4.2	Beschaffenheit	9
4.3	Erschließung	9
4.4	Entwicklungszustand	9
4.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß)	9
4.6	Immissionen.....	9
4.7	Grenzverhältnisse	9
4.8	Außenanlagen	9
4.9	Altlasten	9
4.10	Hochwasser	10
5	Gebäudebeschreibung	11
5.1	Allgemeines	13
5.2	Wohnhaus.....	11
5.3	Garage.....	13
6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	15
7	Wertermittlung	16

7.1	Wertermittlungsverfahren.....	16
7.2	Bodenwert.....	17
7.3	Sachwert.....	18
7.4	Ertragswert	24
7.5	Verkehrswert.....	28
8	Flächenberechnungen	29
8.1	Grundflächen	29
8.2	Bruttogrundflächen.....	29
8.3	Wohnflächen.....	30
8.4	Nutzflächen.....	31
9	Anlagen	32
9.1	Übersichtslageplan	32
9.2	Ortsplan	33
9.3	Lageplan.....	34
9.4	Pläne	35
9.5	Fotos.....	39

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 das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück FINr. 42/2 in der Gemarkung Pforzen, An der Säge 15, 87666 Pforzen

Wertermittlungsstichtag	21.11.2024	(= Tag der Besichtigung)
Qualitätsstichtag	21.11.2024	

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Kaufbeuren vom 11.10.2024
Grundbuchauszug Blatt 1627, Ausdruck vom 02.09.2024
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte
Baupläne M 1 : 100
Grundbuchauszug Bl. 4195, Ausdruck vom 25.08.2017
Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Pforzen zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Pforzen zur abgabenrechtlichen Situation
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Ostallgäu, Stand 01.01.2024
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

Donnerstag, 21. November 2024

Teilnehmer:

Georg Stiegeler, Sachverständiger

1.8 Nutzung und Zubehör

Das Objekt wird eigengenutzt.

Es ist folgender Gewerbebetrieb vorhanden:

An Zubehör i.S. des § 97 BGB sind die Einbauküche und eine Trockensauna im Keller vorhanden. Die Ermittlung des Zeitwerts des Zubehörs erfolgt unter Pkt. 7.5.

1.9 Kaminkehrer

Für das Objekt ist folgender Kaminkehrer zuständig:

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Pforzen
Blatt	42/2
Gemarkung	Pforzen
Bestandsverzeichnis	FINr. 42/2, An der Säge 15, Gebäude- und Freifläche, Größe 847 m ²
Erste Abteilung Eigentümer	
Zweite Abteilung	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kaufbeuren, AZ: K 13/24).
Dritte Abteilung:	Grundschild und Zwangssicherungshypotheken

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten – zu Abt. III Grundschild und Hypotheken:
Belastungen aus Grundschilden und Hypotheken bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.2 Mietverträge

Es besteht kein Mietverhältnis.

2.3 Baurecht

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet „Ehemaliges Sägewerksgelände an der Mühlstr.“ der Gemeinde Pforzen. Der Bebauungsplan weist für das Grundstück folgende Festsetzungen auf:

MI Mischgebiet

ID 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss nur als Dachgeschoss ausgebildet werden darf

0,15 Grundflächenzahl höchstzulässig

0,3 Geschossflächenzahl höchstzulässig

E nur Einzelhäuser zulässig

o offene Bauweise

Baugrenzenfestsetzung laut Planzeichnung:



2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

2.5 Kfz-Stellplatzpflicht

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

2.6 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Pforzen 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 Pforzen im Landkreis Ostallgäu, ca. 2.500 Einwohner. In Pforzen befinden sich ein Kindergarten, die Grundschule, eine Hausarztpraxis und Anlagen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Weiterführende Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im ca. 5 km entfernten Kaufbeuren und im ca. 2,5 km entfernten Neugablonz.

3.2 Wohn- und Geschäftslage

Mittlere Wohnlage, keine Geschäftslage

3.3 Verkehrslage

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz, mäßige Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr (Buslinie nach Kaufbeuren und Buchloe)

3.4 Grundstückslage

Am nordwestlichen Ortsrand von Pforzen, Entfernung zum Ortszentrum ca. 400 m

3.5 Bebauung der Umgebung

Einfamilienhäuser im Südwesten, im Nordosten und im Osten, ehemalige Mühle mit Wasserkraftwerk im Südosten, Damm und Flußlauf der Wertach im Nordwesten

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	nahezu rechteckig
Grundstücksbreite	ca. 26 m
Grundstückstiefe	ca. 32 m
Straßenfrontlänge	ca. 26 m

4.2 Beschaffenheit

Nahezu ebenes Gelände, Baugrund mit normaler Beschaffenheit, höchster Grundwasserstand vermutlich ca. 20 cm über Kellerfußboden

4.3 Erschließung

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

4.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Wohnbebauung

GRZ rd.	0,1	(Grundflächenzahl)
GFZ rd.	0,3	(Geschossflächenzahl)

4.6 Immissionen

Es bestehen Lärmimmissionen durch das ca. 40 m östlich gelegene Wasserkraftwerk.

4.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

4.8 Außenanlagen

Garagenhof, Weg entlang Gebäudeost- und -südseite sowie Gartenwege im Westen mit Betonsteinpflaster,

Terrasse im Süden mit Betonplattenbelag (ca. 20 m²),

Lichtgraben vor Fenster Hobbykeller mit Betonböschungsteinen und Findlingen abgebösch,

Gartenteich im westlichen Gartenbereich mit Folie und Einfassung aus Wackensteinen,

sonst Grünfläche aus Rasen, entlang Ost- und Südgrenze Pflanzstreifen mit verschiedenen Sträuchern und Bäumen, entlang Westgrenze verschiedene Sträucher und Maschendrahtzaun,

entlang Nordgrenze tlw. Thujahecke,

Einfriedung entlang Ostgrenze aus einfachem Holzlattenzaun,

Gartenhaus im westlichen Gartenbereich Abm. 2,9 x 2,3 m mit überdecktem Vorplatz 1,4 m,

Wände aus 30 mm dicken Holzdielen, Satteldach mit Eindeckung aus Bitumenschindeln, Anbau

Geräteschuppen Abm. 2 x 1,5 m

Das Betonsteinpflaster im Bereich des Garagenhofs weist leichte Setzungen im Bereich der Fahrspuren auf. Die Ortgangbretter am südlichen Ortgang des Gartenhauses und die Traufdielen im Bereich des überdeckten Vorplatzes des Gartenhauses sind morsch. Ansonsten befinden sich die Außenanlagen 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.

4.10 Hochwasser

Das Grundstück befindet sich nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Wertach. Das Baugebiet wird durch einen Damm vor Hochwasser geschützt. Aufgrund der Nähe zur Wertach ist bei Hochwasser der Wertach jedoch mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Wohnhaus

Rohbau:	
Geschosse	Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise	Keller in Massivbauweise, Erd- und Dachgeschoss in Holzfertigbauweise, Hersteller Iller-Haus GmbH
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	Betonsteinmauerwerk oder Beton
Außenwände	Holzständerwerk mit Mineralwolledämmung und beidseitiger Bekleidung
Innenwände	Mauerwerk im Keller, Holzständerwerk im EG und DG
Decken	Stahlbetondecke über KG, Holzbalkendecke über EG und in den Kinderzimmern DG
Treppen	Betontreppe KG-EG mit Fliesenbelag und Holzgeländer, Holztreppe EG-DG, Stellstufen verputzt, Holzhandlauf
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Betondachsteine, Unterspannbahn aus Gitterfolie
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech mit Anstrich
Ausbau:	
Fenster	1 Holzfenster mit Isolierglas und 1 Stahlgitterfenster mit Einfachglas im Hobbykeller, sonst Kunststofffenster mit Isolierglas im Keller, Holzfenster mit 2-fach-Isolierglas (aus 1993) im EG und DG, Holzdachfenster mit Isolierglas im Studio und in den Kinderzimmern DG, Kunststoffdachfenster mit Isolierglas in Dusche/WC DG
Rollladen/Läden	Kunststoffrollläden im EG und DG, Dachfenster mit innenliegenden Verdunkelungsrollos
Türen/Tore	Holzeingangstüre mit 2-fach-Isolierglas
Innentüren	Stahlblechtüren im Heizungsraum, Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit furnierter Oberfläche im Keller, Holzumfassungszargen und Holztürblätter im EG mit lackierter Oberfläche im EG, Ganzglasschiebetüre in der Küche, Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit CPL-Beschichtung im DG
Bodenbeläge	Glattstrich mit öldichtem Anstrich im Öllageraum KG, sonst Fliesen im KG, Fliesen im WC EG, im Bad EG und in Dusche/WC DG, Solnhofener Natursteinbelag im Treppenhaus EG, in der Diele EG, im Wohn-/Esszimmer EG und in der Küche EG, Holzdielenboden im Schlafzimmer EG, im Studio DG und in den Kinderzimmern DG
Fassade	Putz und Anstrich im EG, Nut- und Federholzbekleidung im DG
Wandbekleidungen	Kelleraußenwände mit innenseitiger Dämmung, Putz und Anstrich, sonst Putz und Anstrich im Keller, Fliesen im WC, im Bad EG und in Dusche/WC DG raumhoch, sonst Gipskarton oder Gipsfaserplatten mit Anstrich
Deckenbekleidungen	EPS-Hohlkammerplatten (Styropor) an Kellerdecke 15 cm, Gipskarton und Raufasertapete und Anstrich im EG mit Holzzierbalken in der Diele und im Wohn-/Esszimmer,

	Gipskarton und Anstrich in den Kinderzimmern
Dachschrägen	Nut- und Federholzbekleidung im Studio, sonst Gipskarton und Anstrich
Besondere Bauteile	Eingangstreppe und -podest mit Natursteinbelag, Eingangsüberdachung aus Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Betondachsteinen, überdeckte Terrasse in Holzkonstruktion, Wände tlw, mit Kunststofffenster mit Isolierglas, Pultdach mit Brettschichtholz- sparren und Einfachverglasung, Boden mit Betonplattenbelag, Balkon Südseite mit Lärchenholzdielen und Holzgeländer
Besondere Einbauten	holzbefuerter Kaminofen im Wohn-/Esszimmer mit 3-Seiten- Glas, Fronten verputzt, Ablage mit Solnhofener Naturstein- platten, holzbefuerter Einzelofen in Studio DG, textile Ausfallarmmarkise mit Kurbelantrieb im Bereich Terrasse
Zubehör	Einbauküche bestehend aus Unterschränken L-förmig, 2 Hochschränken, 1 Oberschrank, Korpus kunststoffbeschichtet, Fronten Massivholz, Natursteinarbeitsplatte, Einbauspüle, Spülmaschine, Elektroherd, Cerankochfeld, Ablufthaube, Kühl- /Gefrierschrank, Alter 22 Jahre Trockensauna Fabr. Klafs in Holzbauweise mit Ganzglastüre und Elektroofen, Alter ca. 6 Jahre
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Ausgussbecken und Waschmaschinenanschluss im Wasch- keller, wandhängendes WC und Handwaschbecken im WC EG, Eckbadewanne und Waschtisch mit Porzellansäule im Bad EG, geflieste Dusche mit Kopfbrause und Glasduschwand, wandhängendes WC und Waschbecken in Dusche/WC, Wasserenthärtungsanlage Fabr. Aqmos,
Heizung	ölbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Heizkessel Fabrikat Elco, Baujahr 2008, Zweischichten- Warmwasserspeicher 750 l, Baujahr 2008, Heizungsunterstützung durch Vakuum-Solarkollektoren (80 Stück), Heizkörper im Hobbykeller und in allen Wohnräumen im EG und DG, Kunststoffbatterieöllagertanks mit 4.500 l Fassungsvermögen
Elektro	durchschnittliche Ausstattung
Sonstiges	Pumpschacht im Waschkeller mit 3 Tauchpumpen zum Abpumpen von Grundwasser bei steigendem Grundwasser- stand

Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	Wertminderung
- Verfärbungen, Ausblühungen und Putzabplatzungen an Außen- und Innen- wänden im Waschkeller, Hobbykeller und im Vorraum bis 50 cm Höhe, an der Nordwand im Hobbykeller Oberputzabplatzungen raumhoch	30.000 €
- Undichtigkeiten an Wanddurchführung der Solarleitungen an der Südwand im Heizungsraum	400 €
- Verfärbungen am Stock- und Flügelrahmen der Dachfenster in den Kinder- zimmern	3.000 €
Wertminderung Wohnhaus	33.400 €

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.

Ursache der Schäden an den Kellerwänden ist Feuchtigkeitseintritt in die Kellerräume bei steigendem Grundwasserstand. Im Waschkeller befindet sich zwar ein Pumpschacht mit 3 Tauchpumpen, die das Grundwasser in die Kanalleitung pumpen. Bei extrem hohem Grundwasserstand und bei Stromausfall kann dennoch Grundwasser in die Kellerräume gelangen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Grundwasser in den Gemeindekanal nicht genehmigt und nicht zulässig ist.

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Am Wohnhaus wurden seit 2002 folgende Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt:

- Fliesenboden im Hobbykeller um 2002
- Erneuerung Dachfenster im Studio um 2003
- Erneuerung Heizanlagentechnik (Heizkessel, Speicher) und Einbau Solarkollektoren um 2008
- Einbau Kaminofen Wohn-/Esszimmer
- Einbau Natursteinbodenbelag Treppenhaus, Diele, Wohn-/Esszimmer/Küche um 2008
- Einbau Glasschiebetüre Küche um 2008
- Erneuerung Innenanstriche im EG um 2008
- Erneuerung Innenfensterbänke (Naturstein) um 2008
- Errichtung überdeckte Terrasse um 2011
- Erneuerung Fassadenanstrich um 2017
- Einbau Fenster Terrassenüberdachung um 2017
- Erneuerung Ausstattung Dusche/WC DG einschl. Fliesen und Dachfenster um 2019
- Einbau Holzdielenboden im Schlafzimmer EG, im Studio DG und in den Kinderzimmern DG um 2019
- Erneuerung Innentüren und Innenanstriche im DG um 2019

Die Fensteranstriche auf der Gebäudesüdseite sind abgewittert. Ansonsten befindet sich das Wohnhaus im Innen- und Außenbereich in einem normalen Instandhaltungszustand.

Schadstoffhaltige Baumaterialien:

Es wird unterstellt, dass das Fertighaus ohne schadstoffbelastete Baumaterialien errichtet wurde. Die Verwendung von Schadstoffen wie Formaldehyd, Lindan oder PCP ist seit 1989 in Deutschland verboten.

5.2 Allgemeines

Auf dem Grundstück befinden sich ein Einfamilienhaus und eine Pkw-Einzelgarage.

Das Wohnhaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. In den einzelnen Geschossen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Kellergeschoss	Vorraum, Heizungs-/Öllagerkeller, Hobbykeller, Waschkeller
Erdgeschoss	Treppenhaus, Diele, Wohn-/Esszimmer mit Küche, WC, Bad, Elternschlafzimmer, überdeckte Terrasse
Dachgeschoss	Studio, Dusche/WC, 2 Kinderzimmer, Balkon

Das Garagengebäude ist nördlich an das Wohnhaus angebaut und besteht aus einer Pkw-Garage im Erdgeschoss und einem nicht ausgebauten Dachboden.

Das Wohnhaus und die Garage wurden um 1993 erbaut.

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

5.3 Garage

Rohbau:	
Geschosse	Erdgeschoss, nicht ausgebauter Dachboden
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	nicht vorhanden
Decke	Holzbalkendecke
Treppen	Holzeinschubtreppe
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Betondachsteine, Unterspannbahn aus Gitterfolie
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech mit Anstrich
Ausbau:	
Fenster	nicht vorhanden
Türen/Tore	Stahlrahmenkipptor mit Holzbekleidung und Elektroantrieb, Stahlrahmengartentüre mit Holzbekleidung
Innentüren	nicht vorhanden
Bodenbeläge	Fliesenboden in der Garage, Spanplattenboden im Dachboden
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Putz und Anstrich im EG, im Dachboden Wände unverputzt
Deckenbekleidungen	Gipskarton und Anstrich
Dachschrägen	unbekleidet
Besondere Bauteile	nicht vorhanden
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen:	
Sanitäre Einrichtungen	nicht vorhanden
Heizung	nicht vorhanden
Elektro	nicht vorhanden

Baumängel/Bauschäden Garage	Wertminderung
- Putzriss und Hohlstellen am Sockelputz des südlichen Garagentorpfilers	500 €
- Ausblühungen, Farbabplatzungen und Putzausbesserungen am Innenputz über den Sockelfliesen infolge Tausalzeinwirkung	2.000 €
Wertminderung Garage	2.500 €

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

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Der Fliesenboden wurden um 2002 eingebaut und ist von einfacher Ausführungsqualität. Ansonsten befindet sich die Garage in einem normalen Instandhaltungszustand.

6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in mittlerer Wohnlage am nordwestlichen Ortsrand von Pforzen. Es bestehen Lärmimmissionen durch den Betrieb eines Wasserkraftwerks in 40 m Entfernung.

Das Wohnhaus verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung und eine durchschnittliche, überwiegend zeitgemäße Ausstattung und ein normales äußeres Erscheinungsbild.

Baulicher Wärmeschutz:

Ein Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung bzw. Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor. Der bauliche Wärmeschutz des Fertighauses ist als einfach bis durchschnittlich und baujahrestypisch einzustufen. Schwachstellen bestehen im Bereich der Außenwände (insbesondere im Dachgeschoss, Wanddicke 19 cm), der Fenster, der Rollladenkästen und der Dachschrägen.

Regenerative Energien werden durch eine Solaranlage zur Heizungsunterstützung und für die Warmwasserbereitung verwendet. Die Kellerdecke ist wärmegeklämmt.

Die Garage entspricht ihrem Nutzungszweck zur Unterstellung eines Pkws.

Die Außenanlagen sind ansprechend gestaltet.

Marktlage:

In Pforzen besteht aufgrund der Nähe zu Kaufbeuren eine rege Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Zudem ist die Käufernachfrage nach Einfamilienhäusern im 4. Quartal 2024 aufgrund gesunkener Finanzierungszinsen gestiegen. Die Verkäuflichkeit des Objekts ist daher als gut 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.

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

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

7.2 Bodenwert

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

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Bodenrichtwertzone Nr. 158100 der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Landkreises Ostallgäu. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureife Wohnbauflächen in diesem Richtwertgebiet mit 265 €/m² inkl. Erschließungskosten ausgewiesen.

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

Das zu bewertende Grundstück weist für eine für das Richtwertgebiet durchschnittliche Grundstücksgröße und mit der vorhandenen Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 0,3 eine durchschnittliche bauliche Ausnutzung auf. Der Bodenrichtwert bedarf daher keiner Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße und abweichender baulicher Ausnutzung. Der Bodenrichtwert bedarf daher keine Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße bzw. wegen abweichender baulicher Ausnutzung.

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

Abgabenfreier Bodenrichtwert 265 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2024	21.11.2024	1,03	273 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	273 €/m ²
GFZ	k.A.	0,3	1,00	273 €/m ²
Fläche (m ²)	k.A.	847	1,00	273 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	273 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	1,00	273 €/m ²
Angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert				273 €/m ²

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
42/2	847 m ²	x	273 €/m ²	231.231 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
= Bodenwert gerundet				231.231 € 231.000 €

7.3 Sachwert

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten:

Bei den Wertansätzen für die Ermittlung der Normalherstellungskosten werden keine Reproduktionskosten, sondern Kosten vergleichbarer Ersatzbauten zugrunde gelegt.

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) entsprechend Anlage 4 Nummer II ImmoWertV 2021 ermittelt.

Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung der Standardstufe. Die Zuordnung des Wertermittlungsobjektes zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Zuordnung einer Standardstufe erfolgt nach Anlage 4 Nummer III aufgrund seiner Standardmerkmale. Dabei sind zur Ermittlung eines zutreffenden Kostenkennwerts alle wertrelevanten Standardmerkmale des Wertermittlungsobjektes sachverständig einzustufen, auch wenn sie nicht in Nummer III beschrieben sind.

Die Normalherstellungskosten 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276, die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276), insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Darüber hinaus enthalten Sie weitere Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjektes sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Für Ein-/Zweifamilienhäuser werden dabei folgende Kostenkennwerte angegeben:

1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser²

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

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

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

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

² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %

³ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

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

Gebäudetyp 1.01, Keller-, Erdgeschoss, 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		0,5	0,5		
Innenwände und -türen			1		
Deckenkonstruktion und Treppen			1		
Fußböden				1	
Sanitäreinrichtungen			1		
Heizung			1		
Sonstige technische Ausstattung			1		
Kostenkennwert für Gebäudeart:	655 EUR/m ²	725 EUR/m ²	835 EUR/m ²	1005 EUR/m ²	1260 EUR/m ²

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	166,75 EUR/m ²	0,46
Dach	15%	108,75 EUR/m ²	0,30
Fenster und Außentüren	11%	85,80 EUR/m ²	0,28
Innenwände und -türen	11%	91,85 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	91,85 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5%	50,25 EUR/m ²	0,20
Sanitäreinrichtungen	9%	75,15 EUR/m ²	0,27
Heizung	9%	75,15 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6%	50,10 EUR/m ²	0,18
Ergebnisse (gewogene Summen)	100%	795,65 EUR/m ²	2,62

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

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

einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

Gebäudeart 14.1	12%
Gebäudeart 14.2-14.3	15%
Gebäudeart 14.4	13%

Hierin bedeuten die Standardstufen

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

Im vorliegenden Fall trifft aufgrund der Ausführung mit Satteldach die Standardstufe 4-5 zu. Der Kostenkennwert von 650 €/m² wird demnach für angemessen erachtet.

Korrekturen und Anpassungen:

Die Sachwertrichtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

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

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung:

Preisindex des Statistischen Bundesamts für Wohngebäude

2010 = 100,00

August 2024 = 183,9

Normalherstellungskosten je m² - Bruttogrundfläche:

Kostenkennwert		Korrektur				Korrigierter Kostenkennwert	
		Gebäudeart	Sonstige	Baupreisentwicklung	Regional Faktor		
Wohnhaus	796 €/m ²	1	1,00	1,839	1,0	1463	€/m ² -BGF
Garage	650 €/m ²	1	1,00	1,839	1,0	1195	€/m ² -BGF

Unter besonderen Bauteilen werden erfasst:

Eingangstreppe und Eingangsüberdachung	6.000 €
überdeckte Terrasse	12.000 €
Balkon	4.000 €
Besondere Bauteile Wohnhaus	22.000 €

entfällt	- €
Besondere Bauteile Garage	- €

Unter besonderen Einbauten werden erfasst:

Kaminofen Wohnen/Essen	8.000 €
holzbefuerter Einzelofen DG	1.000 €
textile Ausfallarmmarkise	1.500 €
Besondere Einbauten Wohnhaus	10.500 €

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 aufgrund der Holzfertigbauweise von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 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. 1993 errichtetes Gebäude. In der Vergangenheit wurden bereits Modernisierungen durchgeführt, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters von 31 Jahren, der im Jahr 2008 durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und des vorgefundenen Zustands auf 45 Jahre geschätzt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Es sind folgende bauliche Außenanlagen sowie sonstige Anlagen vorhanden:

- Befestigung Hofflächen, Wege und Terrassen
- Einfriedungen
- Gartenteich
- Gartenhaus
- Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Sachwertermittlung wird von Erfahrungswerten ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. 6 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

Sachwertermittlung:

Sachwertermittlung		Wohnhaus	
	Normalherstellungskosten je m ² BGF	1463 €/m ²	
x	Bruttogrundfläche BGF	289 m ²	
=	Herstellungskosten		422.807 €
+	Besondere Bauteile		22.000 €
+	Besondere Einbauten		10.500 €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)	455.307 €
-	Wertminderung wegen Alters		
	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
	Restnutzungsdauer	45 Jahre	
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear -35,7%	-
			162.610 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus	292.697 €

Sachwertermittlung		Garage	
	Normalherstellungskosten je m ² BGF	1195 €/m ²	
x	Bruttogrundfläche BGF	27 m ²	
=	Herstellungskosten		32.265 €
+	Besondere Bauteile		- €
+	Besondere Einbauten		- €
=	Normalherstellungskosten (=Neuwert)		32.265 €
-	Wertminderung wegen Alters		
	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
	Restnutzungsdauer	45 Jahre	
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear -35,7%	-
			11.523 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage	20.742 €

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 Ostallgäu werden im Grundstücksmarktbericht 2021 die Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser in einer Spanne von 1,13 bis 2,27, Mittelwert 1,66 angegeben. Zur Ermittlung des Sachwertfaktors wurde vom Gutachterausschuss folgende Anpassungsfunktion ermittelt:

Faktor			Objektwerte	
-0,0000014	x	vorläufiger Sachwert	563.245 €	-0,788543476
0,0006358	x	Bodenrichtwert	265 €/m ²	0,168487
2,0347578	+			2,0347578
Sachwertfaktor				1,414701324
gerundet				1,41

Die Anpassungsfunktion bezieht sich auf Kaufpreisauswertungen aus den Jahren 2020 und 2021 und bildet nicht die aktuellen Marktgegebenheiten ab. Die Kaufpreise von Einfamilienhäusern in ländlich geprägten Gemeinden sind seit 2022 aufgrund der gestiegenen Finanzierungszinsen rückläufig bis stagnierend.

Durch büro eigene Auswertung von zeitnahen Kaufpreisen habe ich bei dem vorhandenen Bodenpreisniveau um 250 €/m² bis 300 €/m² für vergleichbare, nicht vermietete Objekte mit einem vorläufigen Sachwert um 550.000 € bis 600.000 € Sachwertfaktoren in einer Spanne von 1,10 bis 1,20 festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Sachwertfaktor aufgrund der Holzfertigbauweise und der bestehenden Lärmimmissionen durch das Wasserkraftwerk im unteren Bereich der Spanne mit 1,10 angesetzt.

Zusammenstellung		Sachwert	
	Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus	292.697 €
+	Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage	20.742 €
=	Summe		313.439 €
+	Außenanlagen	6,0%	18.806 €
+	Bodenwert		231.000 €
=	Vorläufiger Sachwert		563.245 €
x	Sachwertfaktor	1,1	
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert		619.570 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

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

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

Die besonderen objektspezifischen Merkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall erfolgt ein Abschlag wegen

- der bestehenden Baumängel/Bauschäden beim Wohnhaus laut Aufstellung unter Pkt. 5.2
- der bestehenden Baumängel/Bauschäden bei der Garage laut Aufstellung unter Pkt. 5.3.

Besondere objektspezifische Marktanpassung § 8 Abs. 3 ImmoWertV	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	619.570 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	- 33.400 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Garage	- 2.500 €
= Verkehrswert	583.670 €
gerundet	584.000 €

7.4 Ertragswert

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

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

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

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

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

Marktüblich erzielbarer Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Angaben über Mieterträge liegen nicht vor, da das Objekt eigengenutzt wird. Die erzielbare Nettokaltmiete wird daher durch Auswertung

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

ermittelt.

Für Einfamilienhäuser werden in Pforzen und in den umliegenden Gemeinden derzeit je nach Größe, Alter und Ausstattung Mieten in einer Bandbreite von 9,00 bis 11,50 €/m² erzielt. Für das zu bewertende Wohnhaus wird unter Berücksichtigung der Lage, der Größe, der durchschnittlichen Ausstattung und des einfachen baulichen Wärmeschutzes eine Miete im unteren Bereich der Bandbreite in Höhe von 10,00 €/m²-Wohnfläche angesetzt. Für den Garagenstellplatz ist eine Miete von 40 €/Monat marktüblich.

Bewirtschaftungskosten:

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

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

Bei der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten werden die Modellansätze für Bewirtschaftungskosten entsprechend Anlage 3 ImmoWertV 2021 (Preisbases 2024) zugrunde gelegt.

Die Verwaltungskosten werden dabei je Wohngebäude bei Ein-/Zweifamilienhäusern mit 351 €/Jahr und mit 46 € je Garage angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 13,80 €/Jahr je m²-Wohnfläche und in Höhe von 104 €/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 Ostallgäu werden keine Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser ermittelt. In der Fachliteratur werden für Einfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze in einer Bandbreite von 1,0 bis 2,0 % empfohlen. Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufspreisen von Einfamilienhäusern wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,25 bis 1,75 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz aufgrund der Holzfertigungsbauweise und der bestehenden Lärmimmissionen durch das Wasserkraftwerk im oberen Bereich der Spanne mit 1,75 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete				
Wohnhaus	155 m ²	10,00 €		1.550 €
+ Garage	1 St.	40,00 €		40 €
= Monatlicher Ertrag:				1.590 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate			19.080 €
- Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten				
- Wohnhaus		351 €		
- Garage		46 €		
Instandhaltungskosten				
- Wohnhaus	155 m ²	13,80 €/m ²	2.139 €	
- Garage	1 St.	104,00 €/St.	104 €	
Mietausfallwagnis	2%		382 €	
- Bewirtschaftungskosten gesamt	16%	3.022 €	-	3.022 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:				16.058 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):				
- Bodenwertverzinsung	1,75%	aus	231.000 €	- 4.043 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage				12.016 €
Restnutzungsdauer (RND):				
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	45 Jahre	30,97		
= Ertragswert der baulichen Anlage				12.016 € 30,97 372.088 €

+ Bodenwert des Grundstücks	231.000 €
= Vorläufiger Ertragswert	603.088 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

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

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

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

- der bestehenden Baumängel/Bauschäden beim Wohnhaus laut Aufstellung unter Pkt. 5.2
- der bestehenden Baumängel/Bauschäden bei der Garage laut Aufstellung unter Pkt. 5.3.

Vorläufiger Ertragswert	603.088 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	- 33.400 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Garage	- 2.500 €
= Ertragswert	567.188 €
gerundet	567.000 €

Fazit:

Der Ertragswert liegt nur geringfügig (-3%) unter dem aus dem Sachwert abgeleiteten Verkehrswert und bestätigt somit den Verkehrswert.

7.5 Zeitwert Zubehör

Einbauküche bestehend aus Unterschränken L-förmig, 2 Hochschränken, 1 Oberschrank, Korpus kunststoffbeschichtet, Fronten Massivholz, Natursteinarbeitsplatte, Einbauspüle, Spülmaschine, Elektroherd, Cerankochfeld, Ablufthaube, Kühl-/Gefrierschrank, Alter 22 Jahre
Die Einbauküche ist alterbedingt wertlos.

Trockensauna Fabr. Klafs in Holzbauweise mit Ganzglastüre und Elektroofen, Alter ca. 6 Jahre.
Der Zeitwert der Sauna wird auf 1.000 € geschätzt.

7.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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.

Übersicht Bewertungsergebnisse:

Verkehrswert	584.000 €
+ Zeitwert Zubehör (Sauna)	1.000 €
= Verkehrswert einschl. Zubehör	585.000 €

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

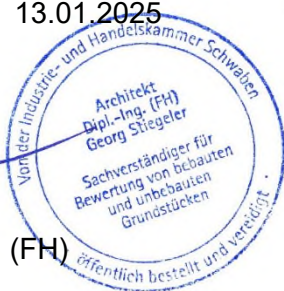
Einfamilienhaus und Garage
Grundstück FINr. 42/2 Gemarkung Pforzen
An der Säge 15, 87666 Pforzen

zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2024

der Verkehrswert einschl. Zubehör zu: 585.000 €

Westerheim, den 13.01.2025

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.

8 Flächenberechnungen

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

8.1 Grundflächen

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

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	10,50	9,10	1,00	95,55 m ²
	2,00	1,47	1,00	2,94 m ²
	0,85	1,47	0,50	0,62 m ²
	0,85	1,47	0,50	0,62 m ²
Wohnhaus				99,74 m ²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	5,99	4,49	1,00	26,90 m ²
Garage				26,90 m ²
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			100 m ²
Garage	gerundet			27 m ²
Grundfläche gesamt				127 m ²

$$\text{Grundflächenzahl} \quad 127,00 \text{ m}^2 / \quad 847 \text{ m}^2 = 0,1$$

8.2 Bruttogrundflächen

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

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Kellergeschoss	10,43	9,03	1,00	94,18 m ²
Erdgeschoss	10,50	9,10	1,00	95,55 m ²
	2,00	1,47	1,00	2,94 m ²
	0,85	1,47	0,50	0,62 m ²
	0,85	1,47	0,50	0,62 m ²
Dachgeschoss	10,50	9,10	1,00	95,55 m ²
Wohnhaus				289,47 m ²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	5,99	4,49	1,00	26,90 m ²
Garage				26,90 m ²
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			289 m ²
Garage	gerundet			27 m ²
Bruttogrundfläche gesamt				316 m ²

Geschossflächenzahl: 221,82 m² / 847 m² = 0,3

8.3 Wohnflächen

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

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss				
Treppenhaus	1,900	2,920	1,00	5,55 m ²
	0,500	1,100	-1,00	-0,55 m ²
Diele/Flur	4,200	1,350	1,00	5,67 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	6,035	4,000	1,00	24,14 m ²
	1,900	0,165	1,00	0,31 m ²
	3,970	4,600	1,00	18,26 m ²
	1,720	3,200	1,00	5,50 m ²
	1,300	0,700	-0,50	-0,46 m ²
	1,300	0,700	-0,50	-0,46 m ²
	0,460	0,710	-1,00	-0,33 m ²
Eltern	3,800	4,000	1,00	15,20 m ²
WC	1,500	1,350	1,00	2,03 m ²
Bad	2,635	2,920	1,00	7,69 m ²
Terrasse überdeckt	5,430	3,340	0,50	9,07 m ²
Dachgeschoss				
Studio	3,860	8,040	1,00	31,03 m ²
	1,000	2,660	-1,00	-2,66 m ²
	3,860	1,380	-0,50	-2,66 m ²
	2,860	1,380	-0,50	-1,97 m ²
	2,065	1,635	1,00	3,38 m ²
Dusche/WC	2,100	1,665	1,00	3,50 m ²
	0,730	1,000	1,00	0,73 m ²
	2,100	0,910	-0,50	-0,96 m ²
	0,730	0,245	-0,50	-0,09 m ²
Kind I	6,075	3,930	1,00	23,87 m ²
	6,075	1,380	-0,50	-4,19 m ²
Kind II	3,100	3,935	1,00	12,20 m ²
	3,100	1,380	-0,50	-2,14 m ²
	0,930	1,635	1,00	1,52 m ²
	0,460	0,760	-1,00	-0,35 m ²
Balkon	3,720	1,720	0,25	1,60 m ²
	0,850	1,470	0,25	0,31 m ²
Summe				154,76 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Wohnhaus				154,76 m ²
Zusammenstellung				
Wohnhaus		gerundet		155 m ²
Wohnfläche gesamt				155 m ²

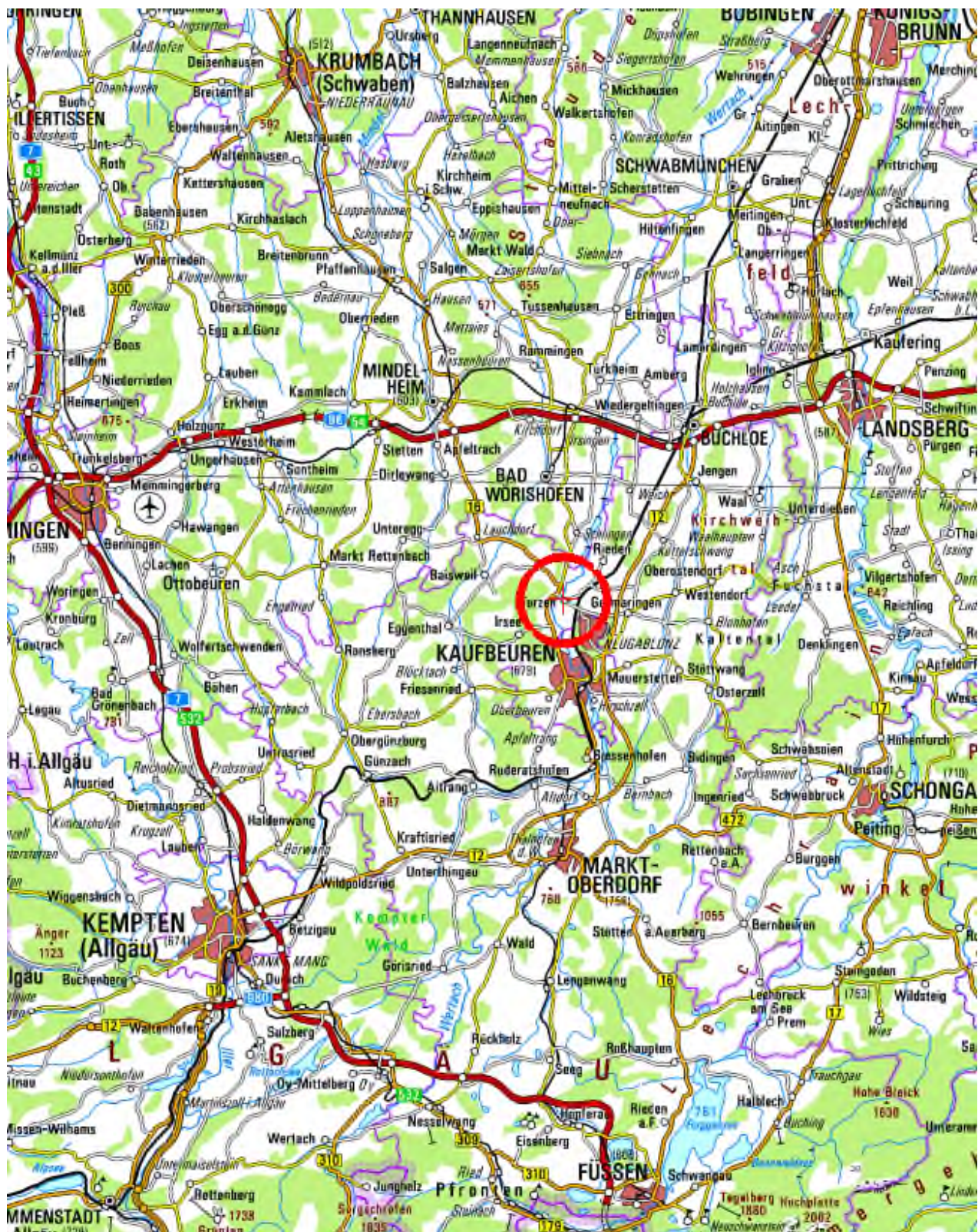
8.4 Nutzflächen

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
Vorraum	3,12	4,23	1,00	13,20 m ²
	1,00	2,00	-1,00	-2,00 m ²
Waschkeller	2,59	4,23	1,00	10,96 m ²
Hobbykeller	9,95	4,08	1,00	40,60 m ²
Heizung/Öllager	3,95	4,23	1,00	16,69 m ²
	0,46	0,76	-1,00	-0,35 m ²
Summe				79,09 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-2,37 m ²
Keller				76,71 m ²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	5,51	4,01	1,00	22,10 m ²
Summe				22,10 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Garage				22,10 m ²
Zusammenstellung				
Keller	gerundet			77 m ²
Garage	gerundet			22 m ²
Nutzfläche gesamt				99 m ²

9 Anlagen

9.1 Übersichtslageplan



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

9.2 Ortsplan



Quelle: BayernAtlas plus

9.3 Lageplan



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

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 21.11.2024

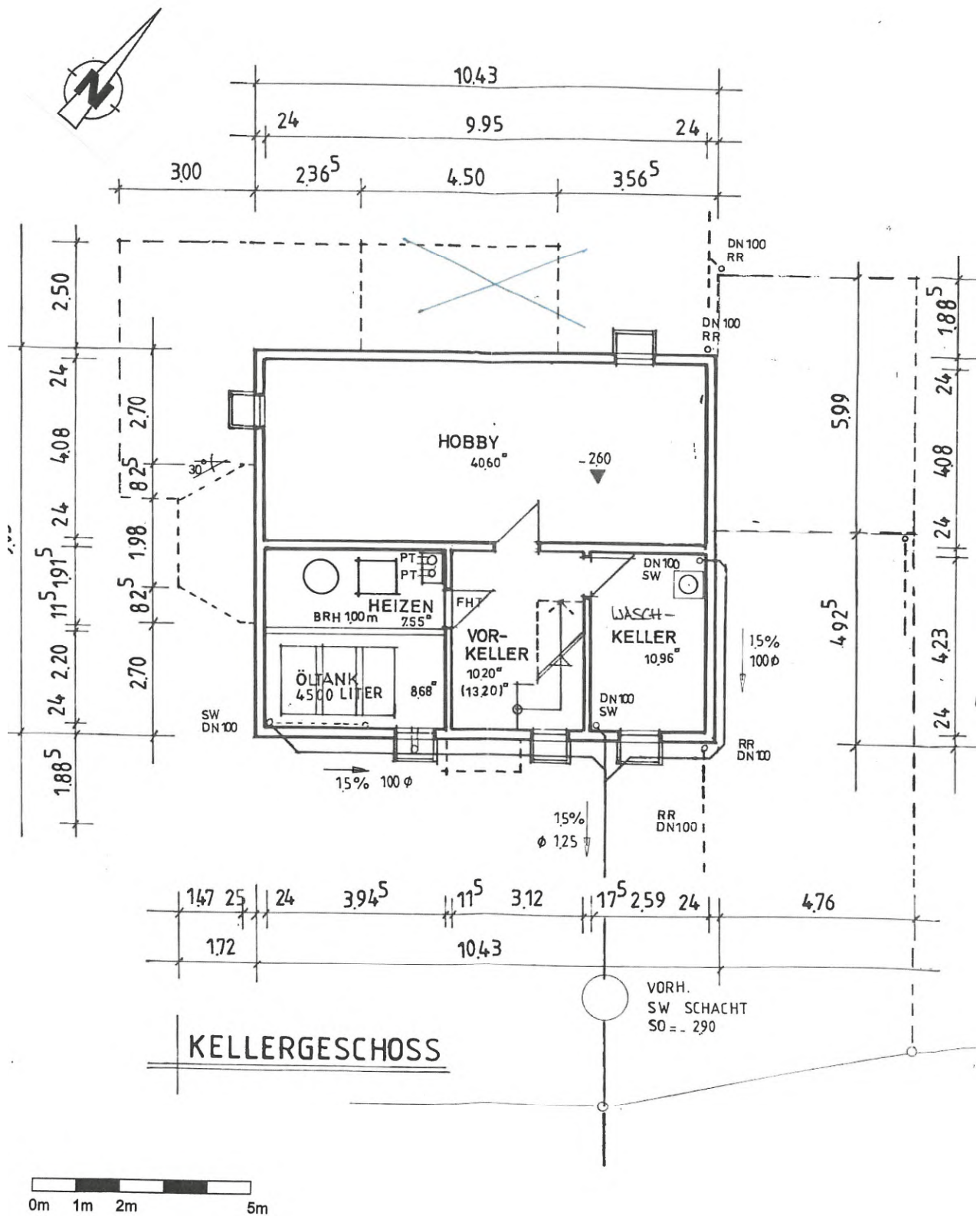
Flurstück: 42/2
Gemarkung: Pforzen

Gemeinde: Pforzen
Landkreis: Ostallgäu
Bezirk: Schwaben

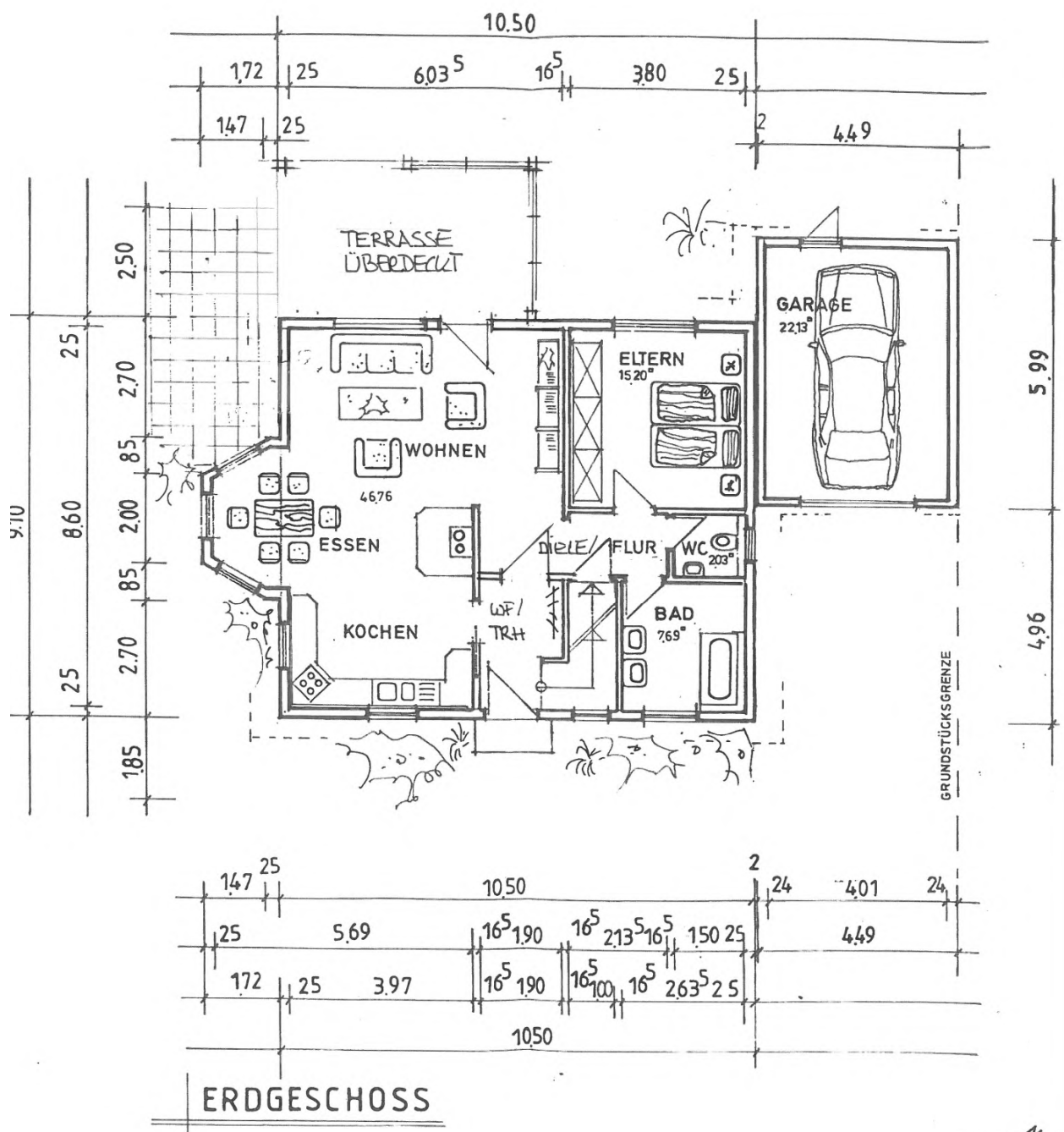


Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

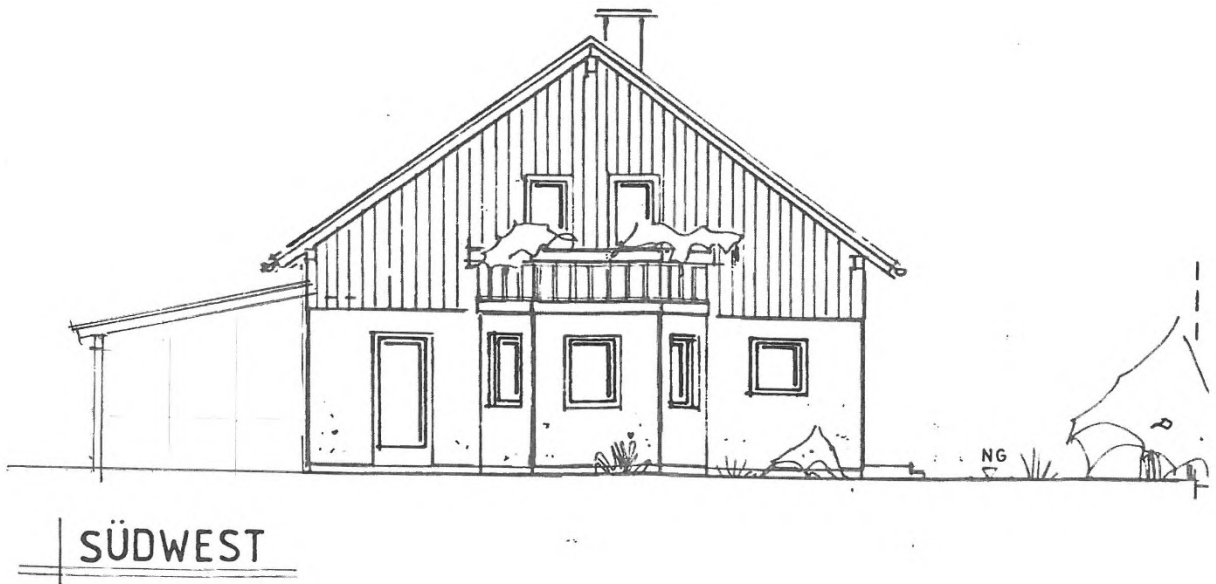
9.4 Pläne



Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Ansicht Südwest

9.5 Fotos

Bild 1 – Wohnhaus von Nordosten, Garage von Südosten



Bild 2 – Wohnhaus von Südosten



Bild 3 – Wohnhaus von Südwesten



Bild 4 – Wohnhaus von Nordwesten und Südwesten



Bild 5 – Garage und Wohnhaus von Nordwesten



Bild 6 – Vorraum Keller



Bild 7 – Waschkeller



Bild 8 – Waschkeller



Bild 9 – Blick in Pumpschacht im Waschkeller



Bild 10 – Hobbykeller

