

**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 16/24
Auftraggeber	Amtsgericht Kaufbeuren Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen Ganghoferstr. 9 u. 11 87600 Kaufbeuren
Objekt	Bauernhaus Haslachstraße 5 87616 Marktoberdorf-Ronried
Wertermittlungsstichtag	14.11.2024
Ausfertigungsdatum	20.12.2024



---

**Verkehrswert**

**427.000 €**



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

Wolfurtstr. 10  
87784 Westerheim

Tel: 08336/7902  
Fax: 08336/9967

# Inhalt

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

7.1	Wertermittlungsverfahren.....	14
7.2	Bodenwert.....	15
7.3	Sachwert.....	16
7.4	Ertragswert .....	24
7.5	Verkehrswert.....	27
8	Flächenberechnungen .....	28
8.1	Grundflächen .....	28
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.....	40

# 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 Bauernhaus bebaute Grundstück FINr. 1268 in der Gemarkung Leuterschach, Ronried, Haslachstraße 5, 87616 Marktoberdorf

Wertermittlungstichtag	14.11.2024	(= Tag der Besichtigung)
Qualitätstichtag	14.11.2024	

## 1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

## 1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Kaufbeuren vom 20.09.2024  
Grundbuchauszug Blatt 756, Ausdruck vom 16.08.2024  
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte  
Baupläne M 1 : 100 (aus 1951, 1952 und 1963 (Quelle: Staatsarchiv Augsburg)  
Auskunft Stadtverwaltung Marktüberdorf zum örtlichen Bau- und Planungsrecht  
Auskunft Stadtverwaltung Marktoberdorf 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, 14. November 2024

Teilnehmer:



Georg Stiegeler, Sachverständiger

### **1.8 Nutzung und Zubehör**

Das Objekt ist vermietet. Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

Werthaltiges Zubehör i.S. des § 97 BGB ist nicht vorhanden. Die Einbauküche im Erdgeschoss befindet sich im Mietereigentum. Die Küchenzeile im Dachgeschoss ist nicht werthaltig.

### **1.9 Kaminkehrer**

Für das Objekt ist folgender Kaminkehrer zuständig:



## 2 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Leuterschach
Blatt	756
Gemarkung	Leuterschach
Bestandsverzeichnis Nr. 15	FINr. 1268, Ronried, Haslachstraße 5, Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude, Hofraum, Größe 296 m <sup>2</sup> 1/1 Gemeinderecht
Erste Abteilung Eigentümer	[REDACTED]
Zweite Abteilung Nr. 5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kaufbeuren, Ganghoferstr. 9-11, 87600 Kaufbeuren, AZ: K 16/24)
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragungen

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu Bestandsverzeichnis – Gemeinderecht  
Ein Gemeinderecht stellt die Berechtigung auf den Mitgenuss eines Gemeindeguts dar. Im vorliegenden Fall bezieht sich das Gemeinderecht auf die gemeindeeigenen Waldflächen im Ortsteil Ronried. Die Waldflächen werden von der Rechtlergemeinschaft Ronried bewirtschaftet. Nach telefonischer Auskunft des Vorsitzenden der Rechtlergemeinschaft wird aus der Bewirtschaftung der gemeindeeigenen Waldflächen kein Gewinn erzielt und es erfolgen keine Auszahlungen an die Mitglieder der Rechtlergemeinschaft. Das Gemeinderecht stellt somit keinen wirtschaftlichen Vorteil für den Grundstückseigentümer dar und bleibt daher bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.
- zu Abt. III Grundschulden  
Belastungen aus Grundschulden bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

### 2.2 Mietverträge

Das Objekt ist seit 01.01.2006 vermietet an [REDACTED]. Es besteht ein unbefristeter Mietvertrag. Die Warmmiete (ohne Heizung und ohne Strom) beträgt derzeit 912 €/Monat.

### 2.3 Baurecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf ist das Grundstück als Dorfgebiet ausgewiesen. Es besteht kein Bebauungsplan. Es handelt sich somit um ein Grundstück, dessen Bebaubarkeit nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen ist. Gemäß § 34 Baugesetzbuch ist in einem solchen Fall eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

### 2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

### 2.5 Kfz-Stellplatzpflicht

Auf dem Grundstück können im Bereich der Hoffläche 2 oberirdische Stellplätze nachgewiesen werden. Die für die vorhandene und genehmigte Nutzung des Objektes erforderlichen Stellplätze gelten als nachgewiesen.

### 2.6 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Marktoberdorf 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**

Kreisstadt Marktoberdorf im Landkreis Ostallgäu, ca. 18.800 Einwohner, ländlich geprägter Stadtteil Ronried mit ca. 300 Einwohnern ca. 4 km südwestlich von Marktoberdorf.

Im Ortsteil Ronried befinden sich keine Infrastruktureinrichtungen. Ein Kindergarten und ein Dorfladen befinden sich im 0,5 km entfernten Ortsteil Leuterschach.

Schulen und Anlagen zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs befinden sich im Hauptort Marktoberdorf.

#### **3.2 Wohn- und Geschäftslage**

Mittlere, ländliche Wohnlage, keine Geschäftslage

#### **3.3 Verkehrslage**

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz, mäßige Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr, Bushaltestelle in Ronried, Bahnhof Leuterschach befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung

#### **3.4 Grundstückslage**

Im östlichen Bereich von Ronried im Dorfgebiet

#### **3.5 Bebauung der Umgebung**

Allseits stillegelegte landwirtschaftliche Hofstellen

## 4 Grundstücksbeschreibung

### 4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	nahezu rechteckig
Grundstücksbreite	ca. 17 m bis 21 m
Grundstückstiefe	ca. 16 m
Straßenfrontlänge	ca. 21 m

### 4.2 Beschaffenheit

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

### 4.3 Erschließung

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

### 4.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

### 4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Gemischte Bebauung (Wohntrakt und Stall-/Scheunentrakt)

GRZ rd.	0,6	(Grundflächenzahl)
GFZ rd.	1,5	(Geschossflächenzahl)

### 4.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt.

### 4.7 Grenzverhältnisse

Grenzbebauung entlang Südwest-, Nordwest und Nordostgrenze,  
Überbau (ca. 15 m<sup>2</sup>) durch Güllegrube und Überdachung auf das Nachbargrundstück FINr. 1265

### 4.8 Außenanlagen

Hofeinfahrt entlang Südostgrenze gekiest mit Grasbewuchs im Randbereich,  
Hauszugang mit Betonplattenbelag 1,40 m breit,  
Hoffläche vor Hauseingang und Tenne aus Betonplatte (ca 30 m<sup>2</sup>),  
Gemüsegarten südlich der Hoffläche mit Stampfbetonsockel und Holzlattenzaun  
Die Außenanlagen befinden sich in einem normalen Pflege- und Unterhaltungszustand.

### 4.9 Altlasten

Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtererstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung haben sich keine Verdachtsmomente für Altlasten ergeben. Zum Wertermittlungsstichtag wird aufgrund der vorliegenden Informationen und Erkenntnisse ein altlastenunbedenklicher Grundstückszustand unterstellt.

## 5 Gebäudebeschreibung

### 5.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück befindet sich ein Bauernhaus bestehend aus dem Wohntrakt und dem ehemaligen Stall-/Scheunentrakt.

Der Wohntrakt besteht aus einer Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. In den einzelnen Geschossen des Wohntrakts befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Kellergeschoss	Flur, Heizungs-/Öllageraum, 2 Kellerräume
Erdgeschoss	Flur, WC, Wohnküche, Wohnzimmer
Obergeschoss	Flur, Bad, 2 Schlafzimmer
Dachgeschoss	Vorraum, Wohn-/Schlafzimmer, Ankleide, Dusche/WC, Abstellraum

Der ehemalige Stall-/Scheunentrakt besteht aus der Tenne mit Lagerraum, einer Hobbywerkstatt im ehemaligen Kuhstall und einem Abstellraum im Erdgeschoss sowie dem ehemaligen Heulageraum im Ober-/Dachgeschoss

Das Bauernhaus ist ca. 150 Jahre alt.

Flächenübersicht:

Nutzfläche Keller	41 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Stall-/Scheunentrakt EG	90 m <sup>2</sup>

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

### 5.2 Wohntrakt

<b>Rohbau:</b>	
Geschosse	Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	Mauerwerk oder Stampfbeton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk im KG, EG und OG, Ständerwerk im Bad OG und im DG
Decken	Stahlbetondecke über Keller, sonst Holzbalkendecken
Treppen	Betontreppe KG-EG, Stufen mit Glattstrich, Betontreppe EG-OG mit Fliesenbelag und Stahlgeländer, Holztreppe OG-DG mit Holzgeländer, Stufen mit Laminatbelag
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Dachziegel, Dachfläche verschalt
Rinnen/Fallrohre	Kupferblech
<b>Ausbau:</b>	
Fenster	Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierglas, Kunststoffdachfenster mit Isolierglas in Dusche/WC DG, Holzdachfenster mit Isolierglas im Wohn-/Schlafzimmer DG
Rollladen/Läden	Kunststoffvorbaurolläden
Türen/Tore	Kunststoffeingangstüre mit Isolierglas
Innentüren	Stahlblechtüre im Heizungskeller,

	Holzumfassungszargen und Holztürblätter im EG, OG und DG, Oberfläche mit CPL-Beschichtung
Bodenbeläge	Glattstrich im Keller, Fliesen im Flur EG, im WC EG, im Bad OG und in Dusche/WC DG, PVC-Belag in der Wohnküche, sonst Laminatbelag
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Fliesen im WC EG, im Bad OG und in Dusche/WC DG raumhoch, Fliesenschild in der Küche, sonst Putz oder Gipskarton und Anstrich
Deckenbekleidungen	Gipskarton und Anstrich oder Raufasertapete
Dachschrägen	Gipskarton und Anstrich
Besondere Bauteile	nicht vorhanden
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Zubehör	Einbauküchenzeile im Wohn-/Schlafzimmer DG bestehend aus Unterschränken 2,90 lfm und 2 Oberschränken, Korpus, Fronten- und Arbeitsplatte kunststoffbeschichtet, Einbauspüle, Kühlschrank, Elektroherd und Cerankochfeld, Alter ca. 7 Jahre
<b>Installationen</b>	
Sanitäre Einrichtungen	wandhängendes WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss im WC EG, Badewanne, Duschwanne mit Plexiglasduschwand, wandhängendes WC und Waschbecken im Bad OG; Duschwanne, wandhängendes WC und Waschbecken in Dusche/WC DG, Spülenanschluss in der Küche EG und im Wohn-/Schlafzimmer DG
Heizung	ölbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Heizkessel Vitola 100, Baujahr 2004, doppelwandige Stahlblechöltanks mit 4.000 l Fassungsvermögen, Heizkörper in allen Wohnräumen im EG, OG und DG
Elektro	durchschnittliche Ausstattung

Baumängel/Bauschäden Wohntrakt	Wertminderung
- Verfärbungen an der Kelleraußenwand Ostseite im Kellerflur am Deckenanschluss	1.000 €
- sternförmige Risse im Estrich im Heizungs-/Öllageraum	500 €
<b>Wertminderung Wohntrakt</b>	<b>1.500 €</b>

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

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Um 1963 wurden die Treppen erneuert und die Betondecke über dem Kellergeschoss eingebaut. Um 2005 wurde der Wohntrakt umgebaut und grundlegend modernisiert. Dabei wurden folgende Arbeiten durchgeführt:

- Erneuerung Estrich im Keller
- Erneuerung Innenwandputz bzw. Innenwandbekleidungen einschl. Anstrichen
- Erneuerung Fenster und Eingangstüre
- Erneuerung Innentüren
- Erneuerung Bodenbeläge

- Erneuerung Fliesenbelag Treppe EG-OG
- Erneuerung Deckenbekleidungen
- Erneuerung Bad- und WC-Ausstattungen einschließlich Fliesen
- Einbau Zentralheizungsanlage
- Erneuerung Kamin (Einbau Isolierschornstein)
- Ausbau des Dachgeschosses
- Erneuerung Dacheindeckung, Wärmedämmung der Dachschrägen
- Erneuerung Fassadenanstriche

Der Wohntrakt befindet sich in einem normalen Instandhaltungszustand.

### 5.3 Stall-/Scheunentrakt

<b>Rohbau:</b>	
Geschosse	Erdgeschoss, Ober-/Dachgeschoss
Bauweise	Kuhstall in Massivbauweise, sonst Holzbau
Fundamente	Vollziegel oder Beton
Außenwände	Mauerwerk im Bereich Kuhstall EG, sonst Holzriegelwerk
Innenwände	Mauerwerk im Bereich Kuhstall
Decke	Stahlbetondecke über Kuhstall, Holzbalkendecke über Tenne- und Lagerraum
Treppen	nicht vorhanden, nur Leiteraufstieg ins Obergeschoss
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Dachziegel, Dachfläche verschalt
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech und Kupferblech
<b>Ausbau:</b>	
Fenster	Glasbausteine und 1 Kunststofffenster mit Isolierglas im ehemaligen Kuhstall
Türen/Tore	2-flg. Holztür mit Isolierglas in der Tenne, 2-flg. Holztür im Abstellraum, 2-tlg. Holztür im ehemaligen Kuhstall, Holztür in Einbringöffnung Obergeschoss
Innentüren	Kunststofftür zwischen Tenne und ehemaligen Kuhstall
Bodenbeläge	Betonboden mit Glattstrich in der Tenne, im Lagerraum und im Abstellraum, Holzdielenboden auf Holzlager und Betonboden im ehemaligen Kuhstall, Betondecke mit gescheibter Oberfläche über Kuhstall, sonst Holzbretter- oder Spanplattenboden im Dachgeschoss
Fassade	Putz und Anstrich im Bereich Kuhstall, sonst Holzdeckelschalung
Wandbekleidungen	Putz und Anstrich im Kuhstall und im Abstellraum, sonst Wände unbedeckt
Deckenbekleidungen	Putz und Anstrich im Kuhstall, sonst Decken unbedeckt
Dachschrägen	unbedeckt und nicht wärmedämmend
Besondere Bauteile	ca. 3 m ausragendes Vordach auf Südseite, Überdachung auf ehemaliger Güllegrube, Abm. 5,8 x 2,5 m in Holzkonstruktion mit Pultdach mit Eindeckung aus Well-ondulineplatten, nördlich an Stall-/Scheunentrakt angebaut
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
<b>Installationen:</b>	
Sanitäre Einrichtungen	nicht vorhanden
Heizung	nicht vorhanden
Elektro	einfache Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Um 2005 wurden folgende Instandhaltungsarbeiten durchgeführt:

- Erneuerung Tennentor
- Erneuerung Dacheindeckung, Einbau Dachverschalung
- Erneuerung Holzaußenwandbekleidungen
- Erneuerung Fassadenanstrich

Die Wände im ehemaligen Kuhstall weisen im unteren Bereich Verfärbungen infolge Wandfeuchte auf. Ansonsten wurden bei der Besichtigung keine Baumängel/Bauschäden festgestellt.

Der ehemalige Stall-/Scheunentrakt befindet sich in einem normalen Instandhaltungszustand mit baualtersgemäßen Abnutzungserscheinungen.

## 6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich im Dorfgebiet des stark ländlich geprägten Stadtteils Ronried.

Das Grundstück ist klein geschnitten. Es besteht eine dreiseitige Grenzbebauung.

Der Wohntrakt verfügt über eine einfache, jedoch nicht unzweckmäßige Raumaufteilung mit ausreichender Belichtung und eine durchschnittliche, ca. 19 Jahre alte Gebäudeausstattung. Die Raumhöhen im Erd- und Obergeschoss betragen nur 1,98 bis 2,11 m.

**Baulicher Wärmeschutz:**

Ein Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung bzw. Gebäudeenergiegesetz GEG liegt nicht vor. Der bauliche Wärmeschutz ist als durchschnittlich einzustufen. Schwachstellen bestehen im Bereich der Kellerdecke und der Außenwände.

Der ehemalige Stall-/Scheunentrakt eignet sich im Erdgeschoss als Lager- und Abstellfläche bzw. als Hobbywerkstatt. Der ehemalige Heulagerraum im Ober-/Dachgeschoss ist ohne Nutzungszweck. Ein Umbau des Stall-/Scheunentrakts zu Wohnraum ist aufgrund der Grenzbebauung und unzureichender Pkw-Stellplätze baurechtlich nicht genehmigungsfähig.

Eine Hobbytierhaltung ist aufgrund der geringen Grundstücksfläche und fehlender Grünflächen auf dem Grundstück nicht möglich.

Es besteht ein Überbau durch die Überdachung (ca. 15 m<sup>2</sup>) mit darunterliegender ehemaliger Güllegrube auf dem Nachbargrundstück FINr. 1265. Der Zugang bzw. die Zufahrt zur Überdachung ist nur über das Nachbargrundstück FINr. 1265 möglich und wird bisher nur geduldet. Es besteht keine dingliche Sicherung durch ein Geh- und Fahrrecht über das Grundstück FINr. 1265. Aufgrund der fehlenden dinglichen Sicherung ist die Nutzbarkeit des Überbaus nicht dauerhaft gewährleistet. Bei der Wertermittlung werden daher die Abbruchkosten der Überdachung samt darunterliegender Gülle wertmindernd in Ansatz gebracht.

Der an der Nordostecke des ehemaligen Stall-/Scheunentrakts gelegene Abstellraum ist bisher ebenfalls nur über das Nachbargrundstück FINr. 1265 zugänglich. Durch Umlegung der Türöffnung kann bei dem Abstellraum jedoch ein Zugang über das Bewertungsgrundstück hergestellt werden.

Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

**Marktlage:**

In den Stadtteilen und Stadtrandgemeinden von Marktoberdorf besteht eine rege Nachfrage nach Bauernhäusern. Der Käuferkreis ist in vorliegendem Fall zwar eingeschränkt, da keine Hobbytierhaltung auf dem Grundstück möglich ist. Die Verkäuflichkeit des Objektes ist bei entsprechender Preisgestaltung dennoch 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 Bauernhaus 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. 151420 der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Landkreises Ostallgäu. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureife Flächen der Nutzungsart M (Gemischte Baufläche) mit 135 €/m<sup>2</sup> 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 Grundstück ist sehr klein geschnitten und weist mit der vorhandenen Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 1,5 eine für das Richtwertgebiet überdurchschnittlich hohe bauliche Ausnutzung auf. Der Bodenrichtwert bedarf daher einer Anpassung um + 20 %.

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

Abgabefreier Bodenrichtwert 135 €/m<sup>2</sup>

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2024	14.11.2024	1,03	139 €/m <sup>2</sup>
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	139 €/m <sup>2</sup>
GFZ	k.A.	1,5	1,00	139 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	k.A.	296	1,20	167 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	167 €/m <sup>2</sup>
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	1,00	167 €/m <sup>2</sup>
Angepasster abgabefreier relativer Bodenwert				167 €/m <sup>2</sup>

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m <sup>2</sup> ]	x	Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]	
1268	296 m <sup>2</sup>	x	167 €/m <sup>2</sup>	49.432 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
= <b>Bodenwert</b> gerundet				49.432 € <b>49.000 €</b>

### 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, Reihenhäuser<sup>2</sup>

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

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

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder flach geneigtes Dach															
			1	2	3	4	5											
Standardstufe	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5								
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.21	780	875	1 095	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	670	745	850	1 020	1 275
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	665	735	840	1 015	1 265
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	610	680	785	945	1 180

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

<sup>2</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %  
<sup>3</sup> Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

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

Gebäudetyp 1.11 und 1.31, Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss. Die Kostenkennwerte der einzelnen Gebäudetypen werden entsprechend dem unterkellerten Anteil (rd. 85 % der Grundfläche) interpoliert.

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung des Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) entsprechend

Anlage 4 Pkt. III ImmoWertV 2021. Die Einordnung erfolgt auf der Grundlage von folgenden Bauteilen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und -türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Ausrüstung

Standardmerkmal Wohnhaus	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		0,5	0,5		
Dach			1		
Fenster und Außentüren			1		
Innenwände und -türen			1		
Deckenkonstruktion und Treppen			1		
Fußböden		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen				1	
Heizung			1		
Sonstige technische Ausstattung			1		
<b>Kostenkennwert für Gebäudeart:</b>	665 EUR/m <sup>2</sup>	736 EUR/m <sup>2</sup>	848 EUR/m <sup>2</sup>	1020 EUR/m <sup>2</sup>	1279 EUR/m <sup>2</sup>

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	182,16 EUR/m <sup>2</sup>	0,58
Dach	15%	127,20 EUR/m <sup>2</sup>	0,45
Fenster und Außentüren	11%	93,28 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Innenwände und -türen	11%	93,28 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	93,28 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Fußböden	5%	39,60 EUR/m <sup>2</sup>	0,13
Sanitäreinrichtungen	9%	91,80 EUR/m <sup>2</sup>	0,36
Heizung	9%	76,32 EUR/m <sup>2</sup>	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6%	50,88 EUR/m <sup>2</sup>	0,18
<b>Ergebnisse (gewogene Summen)</b>	100%	847,80 EUR/m <sup>2</sup>	2,95

Der Kostenkennwert für den Stall-/Scheuntrakt wird mit 450 €/m<sup>2</sup>-BGF angesetzt.

### Korrekturen und Anpassungen:

Die Sachwertrichtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Die Gebäudeart (Einfamilienhaus) bedarf keiner Kostenkorrektur.
- Es darf einer Kostenkorrektur wegen der geringen Raumhöhen, Faktor 0,97.
- 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 m<sup>2</sup> - Bruttogrundfläche:

Kostenkennwert	Korrektur				Korrigierter Kostenkennwert
	Gebäudeart	Sonstige	Baupreis- entwicklung	Regional Faktor	
Wohntrakt 848 €/m <sup>2</sup>	1	0,97	1,839	1,0	1512 €/m <sup>2</sup> -BGF
Stall/Sch. 450 €/m <sup>2</sup>	1	1,00	1,839	1,0	828 €/m <sup>2</sup> -BGF

Unter besonderen Bauteilen werden erfasst:

entfällt	- €
Besondere Bauteile	- €

Unter besonderen Einbauten werden erfasst:

entfällt	- €
Besondere Einbauten	- €

### **Alterswertminderung**

#### Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021:

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines gebrauchten Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren durch den Ansatz des Alterswertminderungsfaktors berücksichtigt werden.

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer, wobei eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde gelegt wird (lineare Abschreibung).

Zur Bemessung des Alterswertminderungsfaktors müssen zunächst die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ermittelt werden.

#### Gesamtnutzungsdauer § 4 Abs. 1 ImmoWertV 2021:

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Entsprechend § 12 (5) ImmoWertV 2021 sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen. Hierbei wird die Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern mit 80 Jahren angegeben. Dementsprechend wird im vorliegenden Fall von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

#### Restnutzungsdauer § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ca. 150 Jahre altes Gebäude. In der Vergangenheit wurden bereits Modernisierungen durchgeführt, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde somit zu einem verfälschten Ergebnis führen.

Daher erscheint es sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 enthält in Anlage 2 ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Dabei ist zunächst die Modernisierungspunktzahl zu ermitteln.

Die Modernisierungspunktzahl kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach Nummer 1 oder durch sachverständige Schätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 ermittelt werden.

**Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach ImmoWertV 2021 Anlage 2 Pkt. 1.1:**  
Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungspunkte vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbar Punkte zu vergeben. Punkte sind auch für unmittelbar nach dem Kauf erforderliche, d.h. für unterstellte [u] Modernisierungen zu vergeben. Für diese Maßnahmen werden bei der Wertermittlung (i.d.R. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) hinter den vorläufigen Verfahrenswerten) entsprechende Abzüge gemacht.

Modernisierungselemente	Punkte max.	Punkte tats.		Σ
		d	u	
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	0	3
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5	0	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Abwasser)	2	1,5	0	1,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	0	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	0	0
Modernisierung von Bädern	2	1,5	0	1,5
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	0	2
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	0	0
<b>Gesamtpunktzahl</b> (Modernisierungsgrad)	20	11,0	0	11

**Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach ImmoWertV 2021 Anlage 2 Pkt.**

**1.2:**

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Tabelle 1 aus ImmoWertV 2021 Anlage 2 Pkt. 1.2 – Ermittlung des Modernisierungsgrades

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die obenstehende Tabelle Anhaltspunkte:

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen wird entsprechend ImmoWertV 2021 Anlage 2 Pkt. II.2 ein theoretischer Modelansatz empfohlen. Das Model geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der Formel berechnet wird:

$$RND = a * \frac{Alter^2}{GND} - b * Alter + c * GND \quad (Gl. 1)$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar.

Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{Alter}{GND} * 100\% \quad (Gl. 2)$$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes oder wurden keine Modernisierungen vorgenommen, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$$RND = GND - Alter \quad (Gl. 3)$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,25	2,625	1,525	60%
1	1,25	2,625	1,525	60%
2	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3	0,9033	1,9263	1,2505	55%
4	0,73	1,577	1,1133	40%
5	0,6725	1,4578	1,085	35%
6	0,615	1,3385	1,0567	30%
7	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8	0,5	1,1	1	20%
9	0,466	1,027	0,9906	19%
10	0,432	0,954	0,9811	18%
<b>11</b>	<b>0,398</b>	<b>0,881</b>	<b>0,9717</b>	<b>17%</b>
12	0,364	0,808	0,9622	16%
13	0,33	0,735	0,9528	15%
14	0,304	0,676	0,9506	14%
15	0,278	0,617	0,9485	13%
16	0,252	0,558	0,9463	12%
17	0,226	0,499	0,9442	11%
18	0,2	0,44	0,942	10%
19	0,2	0,44	0,942	10%
20	0,2	0,44	0,942	10%

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohntrakts ermittelt sich unter Berücksichtigung der bisher durchgeführten Modernisierungen wie folgt:

Ermittlung der RND		
Modernisierungspunkte	11	
GND	80 Jahre	
Alter	80 Jahre (fiktiv)	Vergleich:
relatives Alter	100%	(≥17%)
Berechnungsvorschrift	RND berechnet sich gemäß Gl. 1	
<b>RND</b>	<b>39 Jahre</b>	

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Stall-/Scheunetrakts wird auf 15 Jahre geschätzt.

### Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Es sind folgende bauliche Außenanlagen sowie sonstige Anlagen vorhanden:

- Befestigung Hoffläche, Weg
- Einfriedung Gemüsegarten
- Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Sachwertermittlung wird von Erfahrungswerten ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. 4 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

### Sachwertermittlung:

Sachwertermittlung		Wohntrakt		
	Normalherstellungskosten je m <sup>2</sup> BGF	1512 €/m <sup>2</sup>		
x	Bruttogrundfläche BGF	263 m <sup>2</sup>		
=	Herstellungskosten			397.656 €
+	Besondere Bauteile			- €
+	Besondere Einbauten			- €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)		397.656 €
-	Wertminderung wegen Alters			
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
	Restnutzungsdauer	39 Jahre		
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear	-51,3%	- 203.799 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohntrakt		193.857 €

Sachwertermittlung		Stall/Sch.		
	Normalherstellungskosten je m <sup>2</sup> BGF	828 €/m <sup>2</sup>		
x	Bruttogrundfläche BGF	235 m <sup>2</sup>		
=	Herstellungskosten			194.580 €
+	Besondere Bauteile			- €
+	Besondere Einbauten			- €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)		194.580 €
-	Wertminderung wegen Alters			
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
	Restnutzungsdauer	15 Jahre		
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear	-81,3%	- 158.096 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Stall/Scheune		36.484 €

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	288.555 €	-0,403976496
0,0006358	x	Bodenrichtwert	135 €/m <sup>2</sup>	0,085833
2,0347578	+			2,0347578
Sachwertfaktor				1,716614304
<b>gerundet</b>				<b>1,72</b>

Die Anpassungsfunktion kann im vorliegenden Fall keine Anwendung finden, da verschiedene Merkmale des Bewertungsobjektes wie die Grundstücksfläche und das Baujahr von den „Typischen Werten“ wesentlich abweichen. Bei wesentlichen Merkmalabweichungen ist eine sachverständige Anpassung des Sachwertfaktors erforderlich. Zudem ist bei der Anpassung des Sachwertfaktors zu berücksichtigen, dass die Anpassungsfunktion auf der Grundlage von Kaufpreisen aus den Jahren 2020 und 2021 bei hoher Nachfrage nach Ein-/Zweifamilienhäusern abgeleitet wurde. Die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten ist im ländlichen Bereich aufgrund der seit 2022 gestiegenen Finanzierungszinsen jedoch rückläufig bis stagnierend.

Durch Auswertung von zeitnahen Kaufpreisen habe ich bei einem Bodenpreisniveau um 150 bis 200 €/m<sup>2</sup> für Bauernhäuser mit einem vorläufigen Sachwert um 250.000 € bis 300.000 € Sachwertfaktoren in einer Spanne von 1,50 bis 1,60 festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Sachwertfaktor aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der dreiseitigen Grenzbebauung im unteren Bereich der Spanne mit 1,50 angesetzt.

Zusammenstellung	Sachwert	
Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohntrakt	193.857 €
+ Altersgeminderte Herstellungskosten	Stall/Scheune	36.484 €
= Summe		230.341 €
+ Außenanlagen	4,0%	9.214 €
+ Bodenwert		49.000 €
= Vorläufiger Sachwert		288.555 €
x Sachwertfaktor	1,5	
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert		432.832 €

#### 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 Wohntrakt laut Aufstellung unter Pkt. 5.2
- des Überbaus auf das Nachbargrundstück FNr. 1265 und der Abbruchkosten für den Überbau (Überdachung und Güllegrube) in Höhe von 4.000 €.

<b>Besondere objektspezifische Marktanpassung § 8 Abs. 3 ImmoWertV</b>	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	432.832 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohntrakt	- 1.500 €
- Abbruchkosten Überdachung und Güllegrube (Überbau)	- 4.000 €
= <b>Verkehrswert</b>	427.332 €
gerundet	<b>427.000 €</b>

## 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. Die derzeitige Miete liegt unter der marktüblichen Miete. Der Ertragswertberechnung wird daher die marktüblich erzielbare Nettokaltmieten zugrunde gelegt.

Die erzielbare Nettokaltmiete wird daher durch Auswertung

- der büroeigenen Mietdatensammlung
- von Internetangeboten aus [www.immobilienscout.de](http://www.immobilienscout.de) und [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de)
- von Immobilienanzeigen in der regionalen Presse

ermittelt.

Für Einfamilienhäuser werden derzeit in den ländlich geprägten Stadtteilen und den Stadtrandgemeinden vom Marktoberdorf je nach Größe, Alter und Ausstattung Mieten in einer Spanne von 8,00 €/m<sup>2</sup> bis 11,00 €/m<sup>2</sup> erzielt. Für den zu bewertenden Wohntrakt wird unter Berücksichtigung der Lage im Dorfgebiet des stark ländlich geprägten Stadtteils Ronried, der Größe mit einer Wohnfläche von 129 m<sup>2</sup>, der durchschnittlichen Ausstattung und der geringen Raumhöhen eine Nettokaltmiete im unteren Bereich der genannten Spanne in Höhe von 9,25 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche als marktüblich angesehen. Die Kellerräume sind in dem Mietansatz bereits enthalten.

Für die erdgeschossigen, unbeheizten Flächen im Erdgeschoss des ehemaligen Stall-/Scheunentrakts wird eine Kaltlagermiete in Höhe von 3,00 €/m<sup>2</sup>-Nutzfläche angesetzt. Die Flächen im Ober-/Dachgeschoss des Stall-/Scheunentrakts sind in dem Mietansatz für die erdgeschossigen Flächen bereits enthalten.

Bewirtschaftungskosten:

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

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

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

Die Verwaltungskosten werden dabei bei gemischter Nutzung in Höhe von 3 % des Jahresrohertrags angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 13,80 €/Jahr je m<sup>2</sup>-Wohnfläche und in Höhe von 4,14 €/Jahr je m<sup>2</sup> Nutzfläche für Lagerräume 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 und 4 % bei gemischter Nutzung. Da im vorliegenden Fall die Wohnnutzung überwiegt, wird das Mietausfallwagnis in Höhe von 3 % des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrags angesetzt.

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 für Einfamilienhäuser/Bauernhäuser keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. In der Fachliteratur werden für Einfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze in einer Bandbreite von 1,0 bis 2,0 % empfohlen. Durch büroeeigene Auswertung von zeitnahen Verkaufspreisen von Bauernhäusern (mit überwiegender Wohnnutzung) wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,0 bis 1,5 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der dreiseitigen Grenzbebauung im oberen Bereich der Spanne mit 1,5 % angesetzt.

**Restnutzungsdauer:**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird im Mittel mit 35 Jahren angesetzt.

## Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete			
Wohntrakt	129 m <sup>2</sup>	9,25 €	1.193 €
+ Stall/Scheune	90 m <sup>2</sup>	3,00 €	270 €
<hr/>			
= Monatlicher Ertrag:			1.463 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate		17.556 €
- Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten	3%	527 €	
Instandhaltungskosten			
- Wohnhaus	129 m <sup>2</sup>	13,80 €/m <sup>2</sup>	1.780 €
- Garage	90 m <sup>2</sup>	4,14 €/m <sup>2</sup>	373 €
Mietausfallwagnis	2%	351 €	
- Bewirtschaftungskosten gesamt	17%	3.031 €	- 3.031 €
<hr/>			
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:			14.525 €

Liegenschaftszinssatz (LSZ): 1,50%

- Bodenwertverzinsung	1,50%	aus	49.000 €	-	735 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage					13.790 €
Restnutzungsdauer (RND):	35	Jahre			
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	27,08				
= Ertragswert der baulichen Anlage	13.790 €		27,08		373.383 €
+ Bodenwert des Grundstücks					49.000 €
= Vorläufiger Ertragswert					422.383 €

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 Wohntrakt laut Aufstellung unter Pkt. 5.2
- des Überbaus auf das Nachbargrundstück FNr. 1265 und der Abbruchkosten für den Überbau (Überdachung und Güllegrube) in Höhe von 4.000 €.

Vorläufiger Ertragswert					422.383 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:					
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohntrakt				-	1.500 €
- Abbruchkosten Überdachung und Güllegrube (Überbau)				-	4.000 €
= <b>Ertragswert</b>					416.883 €
gerundet					<b>417.000 €</b>

Fazit:

Der Ertragswert liegt geringfügig (- 3,5 %) unter dem aus dem Sachwert abgeleiteten Verkehrswert und bestätigt somit den Verkehrswert.

## 7.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

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

Der Verkehrswert ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagekraft zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Sachwertverfahren angewandt. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Das Ergebnis des Sachwertverfahrens wurde mittels des Ertragswerts plausibilisiert.

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

Bauernhaus  
Grundstück FINr. 1268 Gemarkung Leuterschach  
Ronried, Haslachstraße 5, 87616 Marktoberdorf

zum Wertermittlungsstichtag

14.11.2024

**der Verkehrswert zu:**

**427.000 €**

Westerheim, den 20.12.2024

  
Georg Stiegeler  
Architekt Dipl. Ing. (FH)



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

## 8 Flächenberechnungen

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

### 8.1 Grundflächen

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

Wohntrakt	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	7,30	9,35	1,00	68,26 m <sup>2</sup>
Wohntrakt				68,26 m <sup>2</sup>
Stall-/Scheunentrakt	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	9,00	9,35	1,00	84,15 m <sup>2</sup>
	6,20	5,40	1,00	33,48 m <sup>2</sup>
Stall-/Scheunentrakt				117,63 m <sup>2</sup>
Zusammenstellung				
Wohntrakt	gerundet			68 m <sup>2</sup>
Stall-/Scheunentrakt	gerundet			118 m <sup>2</sup>
Grundfläche gesamt				186 m <sup>2</sup>

$$\text{Grundflächenzahl} \quad 186,00 \text{ m}^2 / \quad 296 \text{ m}^2 = 0,6$$

## 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	7,30	9,35	1,00	68,26 m <sup>2</sup>
	2,80	2,80	-1,00	-7,84 m <sup>2</sup>
	1,10	2,25	-1,00	-2,48 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	7,30	9,35	1,00	68,26 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	7,30	9,35	1,00	68,26 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	7,30	9,35	1,00	68,26 m <sup>2</sup>
<b>Wohnhaus</b>				<b>262,71 m<sup>2</sup></b>
Stall-/Scheunentrakt	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss	9,00	9,35	1,00	84,15 m <sup>2</sup>
	6,20	5,40	1,00	33,48 m <sup>2</sup>
Ober-/Dachgeschoss	9,00	9,35	1,00	84,15 m <sup>2</sup>
	6,20	5,40	1,00	33,48 m <sup>2</sup>
<b>Stall-/Scheunentrakt</b>				<b>235,26 m<sup>2</sup></b>
<b>Zusammenstellung</b>				
Wohnhaus	gerundet			263 m <sup>2</sup>
Stall-/Scheunentrakt	gerundet			235 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche gesamt</b>				<b>498 m<sup>2</sup></b>

Geschossflächenzahl:  $440,06 \text{ m}^2 / 296 \text{ m}^2 = 1,5$

### 8.3 Wohnflächen

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

Wohntrakt	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
<b>Erdgeschoss</b>				
Flur	1,81	6,41	1,00	11,60 m <sup>2</sup>
	0,98	3,03	-1,00	-2,97 m <sup>2</sup>
WC	1,64	1,96	1,00	3,21 m <sup>2</sup>
Wohnküche	4,46	3,98	1,00	17,75 m <sup>2</sup>
	0,86	0,40	-1,00	-0,34 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	4,39	4,48	1,00	19,67 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>				
Flur	1,87	6,47	1,00	12,10 m <sup>2</sup>
	0,98	2,89	-1,00	-2,83 m <sup>2</sup>
Bad	3,24	1,92	1,00	6,22 m <sup>2</sup>
Zimmer Südwest	2,97	4,00	1,00	11,88 m <sup>2</sup>
	1,57	1,72	1,00	2,70 m <sup>2</sup>
	0,86	0,40	-1,00	-0,34 m <sup>2</sup>
Zimmer Südost	4,36	4,35	1,00	18,97 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>				
Vorraum	1,88	1,27	1,00	2,39 m <sup>2</sup>
	0,85	1,48	1,00	1,26 m <sup>2</sup>
Wohnen/Schlafen/Kochen	0,17	1,73	1,00	0,29 m <sup>2</sup>
	4,40	2,31	1,00	10,16 m <sup>2</sup>
	0,73	0,58	-0,50	-0,21 m <sup>2</sup>
	3,58	0,71	1,00	2,54 m <sup>2</sup>
	4,30	2,84	1,00	12,21 m <sup>2</sup>
	4,30	1,73	-0,50	-3,72 m <sup>2</sup>
Ankleide	4,37	1,43	0,50	3,12 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	1,77	1,76	1,00	3,12 m <sup>2</sup>
	1,77	1,13	-0,50	-1,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum	0,82	0,30	1,00	0,25 m <sup>2</sup>
	0,82	1,49	0,50	0,61 m <sup>2</sup>
Summe				128,63 m <sup>2</sup>
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m <sup>2</sup>
Wohntrakt				128,63 m <sup>2</sup>
<b>Zusammenstellung</b>				
Wohntrakt			gerundet	129 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt				129 m <sup>2</sup>

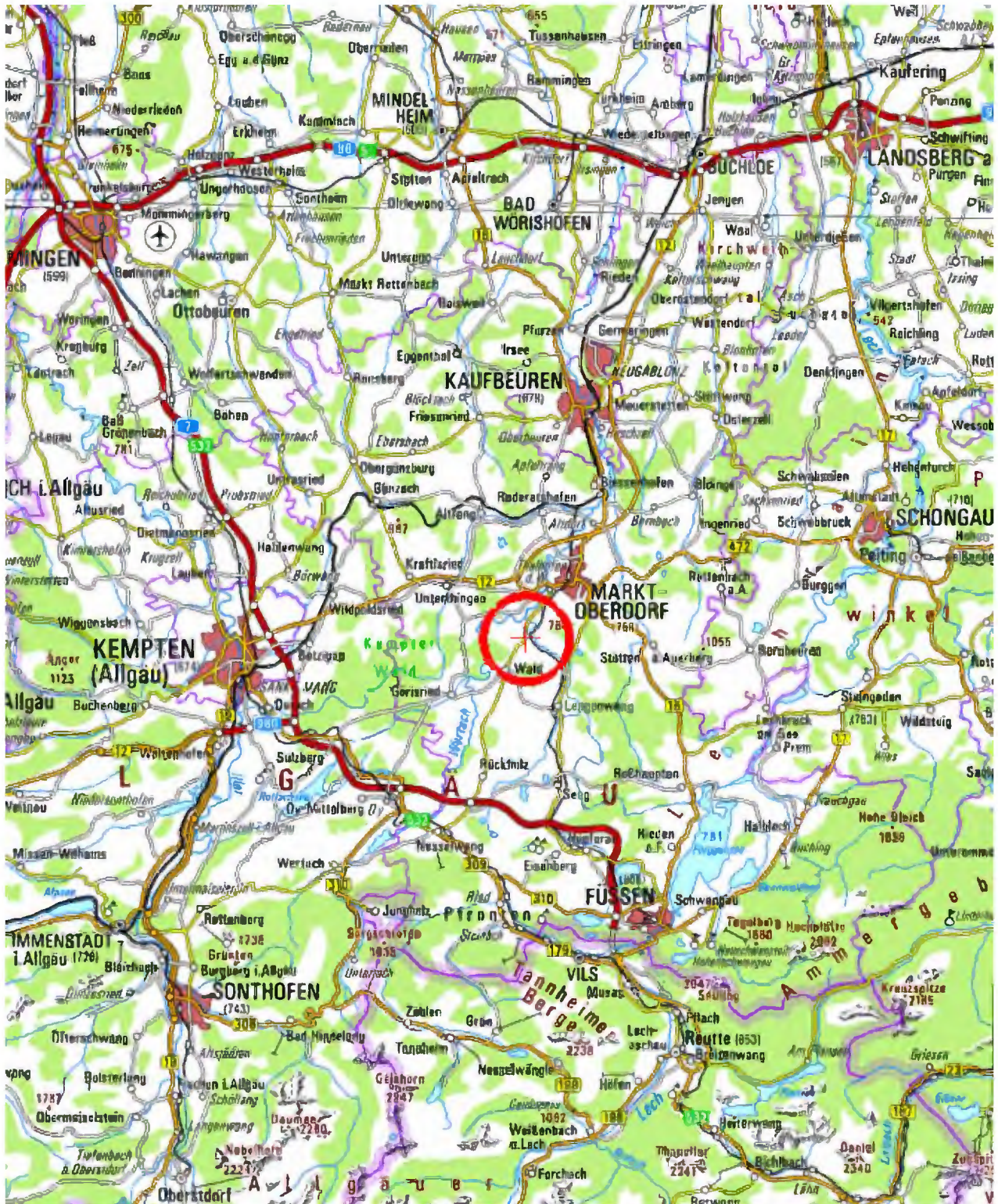
## 8.4 Nutzflächen

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
Flur	1,75	6,19	1,00	10,83 m <sup>2</sup>
	0,84	2,40	-1,00	-2,02 m <sup>2</sup>
Keller Ost	4,41	2,22	1,00	9,79 m <sup>2</sup>
Heizung/Öllager	4,41	2,11	1,00	9,31 m <sup>2</sup>
Keller Südwest	3,19	3,94	1,00	12,57 m <sup>2</sup>
	1,07	1,79	1,00	1,92 m <sup>2</sup>
Summe				42,40 m <sup>2</sup>
Abzug wegen Putz			-3%	-1,27 m <sup>2</sup>
Keller				41,12 m <sup>2</sup>
Stall-/Scheunentrakt EG	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Tenne	2,84	8,78	1,00	24,94 m <sup>2</sup>
Lagerraum	5,22	2,38	1,00	12,42 m <sup>2</sup>
Kuhstall ca.	7,50	5,50	1,00	41,25 m <sup>2</sup>
	2,02	3,13	1,00	6,32 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,68	1,97	1,00	5,28 m <sup>2</sup>
Summe				90,21 m <sup>2</sup>
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m <sup>2</sup>
Stall-/Scheunentrakt EG				90,21 m <sup>2</sup>
Zusammenstellung				
Keller	gerundet			41 m <sup>2</sup>
Stall-/Scheunentrakt EG	gerundet			90 m <sup>2</sup>
Nutzfläche gesamt				131 m <sup>2</sup>

# 9 Anlagen

## 9.1 Übersichtslageplan



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

## 9.2 Ortsplan



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

### 9.3 Lageplan



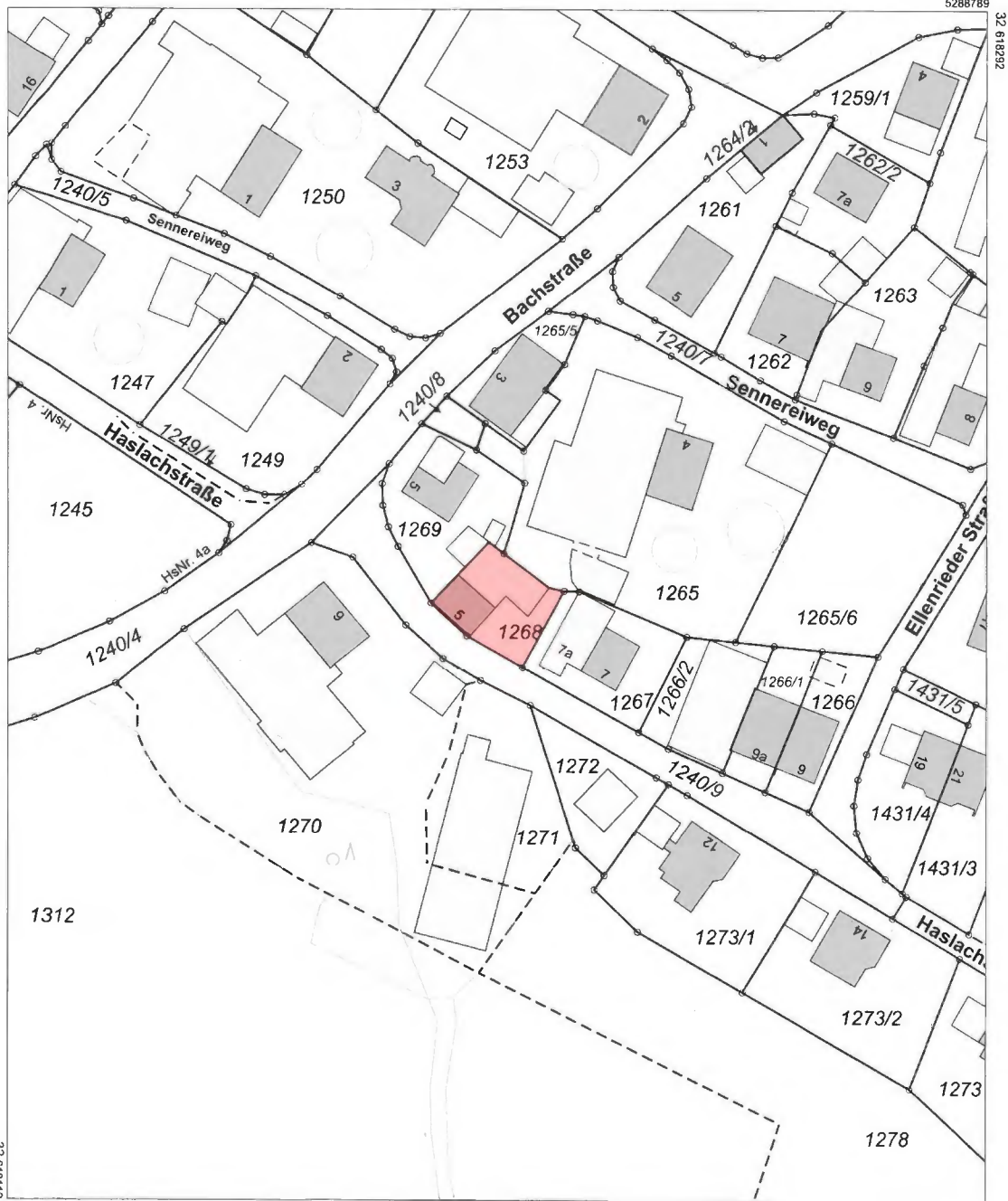
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**  
Marktoberdorf  
Kurfürstenstraße 19  
87616 Marktoberdorf

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

Erstellt am 14.11.2024

Flurstück: 1268  
Gemarkung: Leuterschach

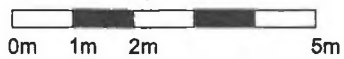
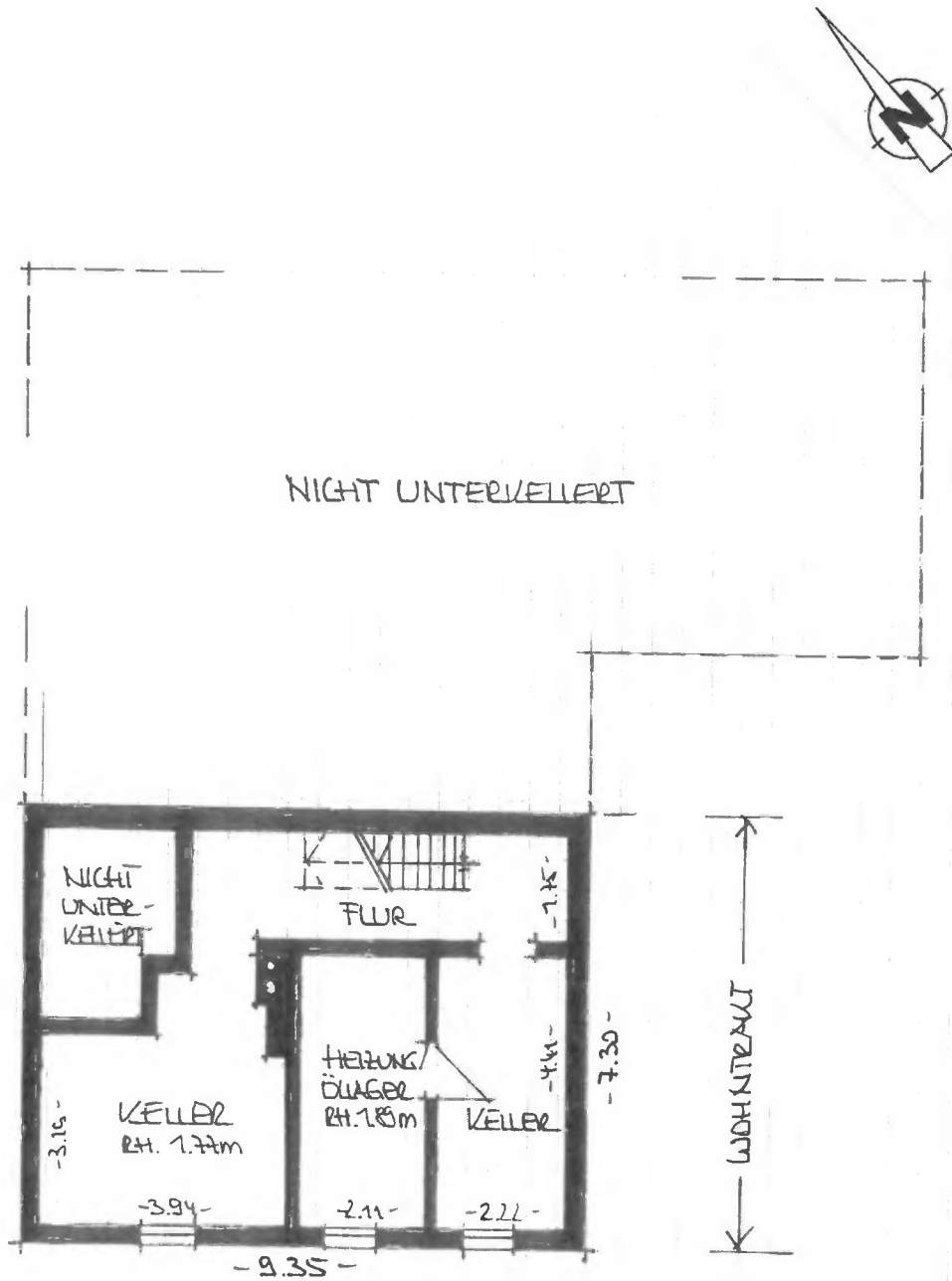
Gemeinde: Marktoberdorf  
Landkreis: Ostallgäu  
Bezirk: Schwaben



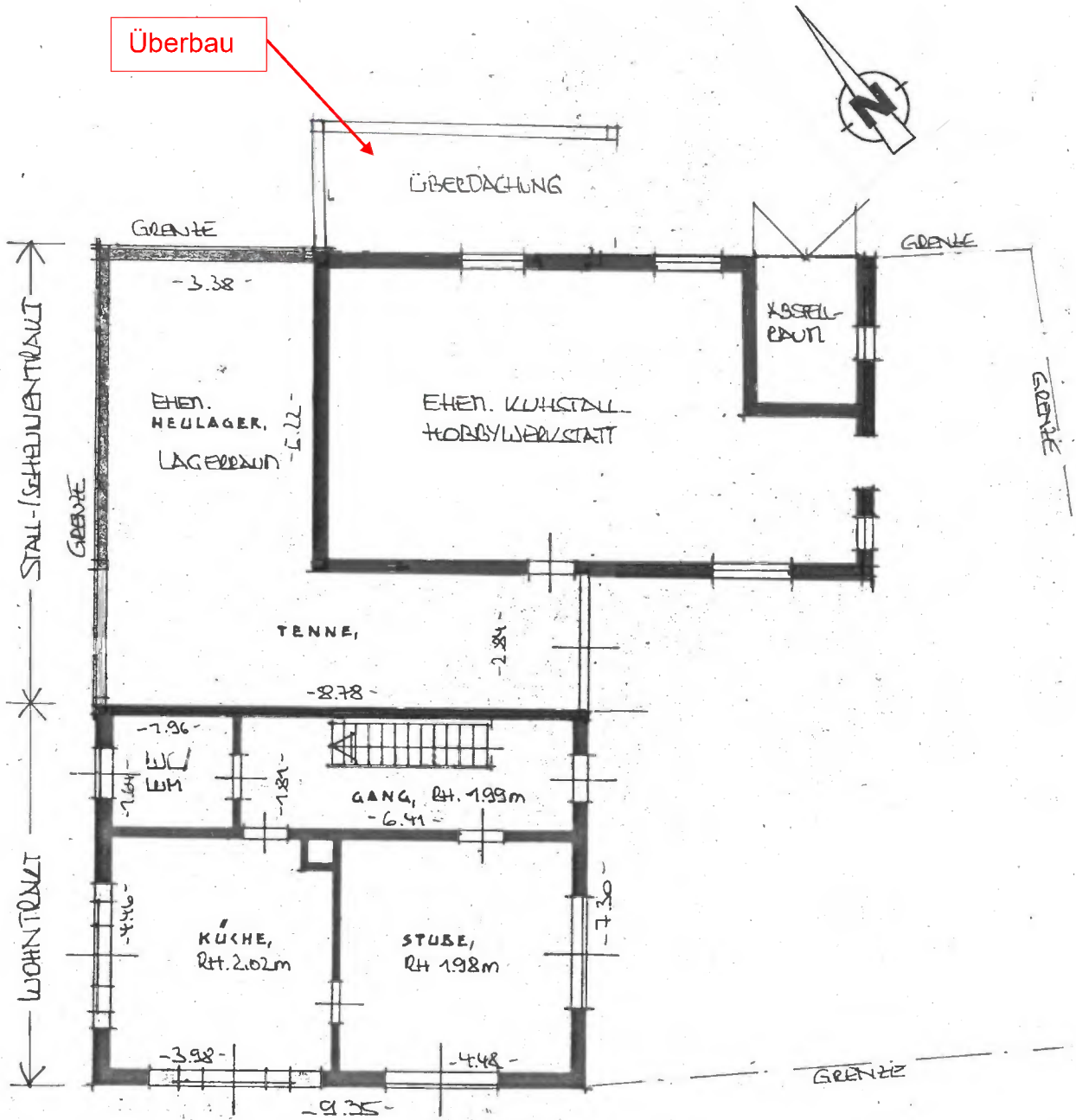
Maßstab 1:1000 Meter

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

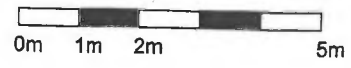
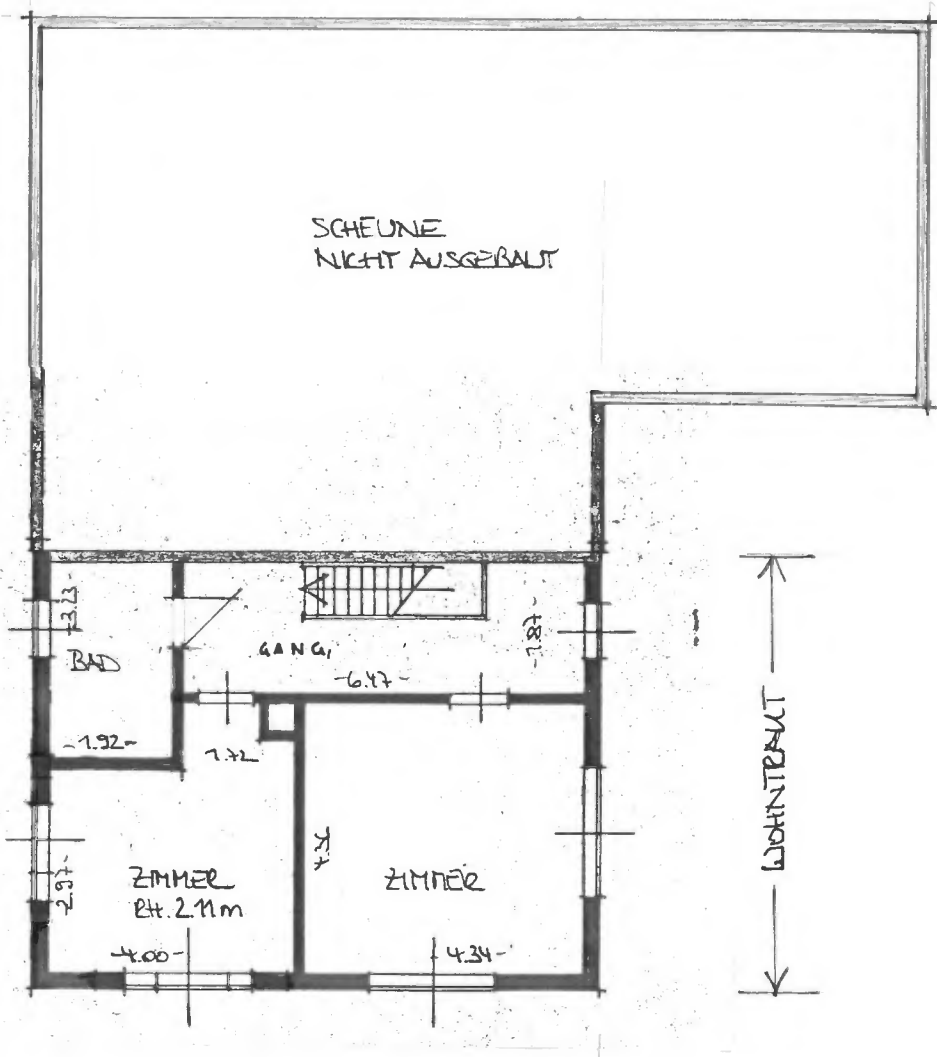
## 9.4 Pläne



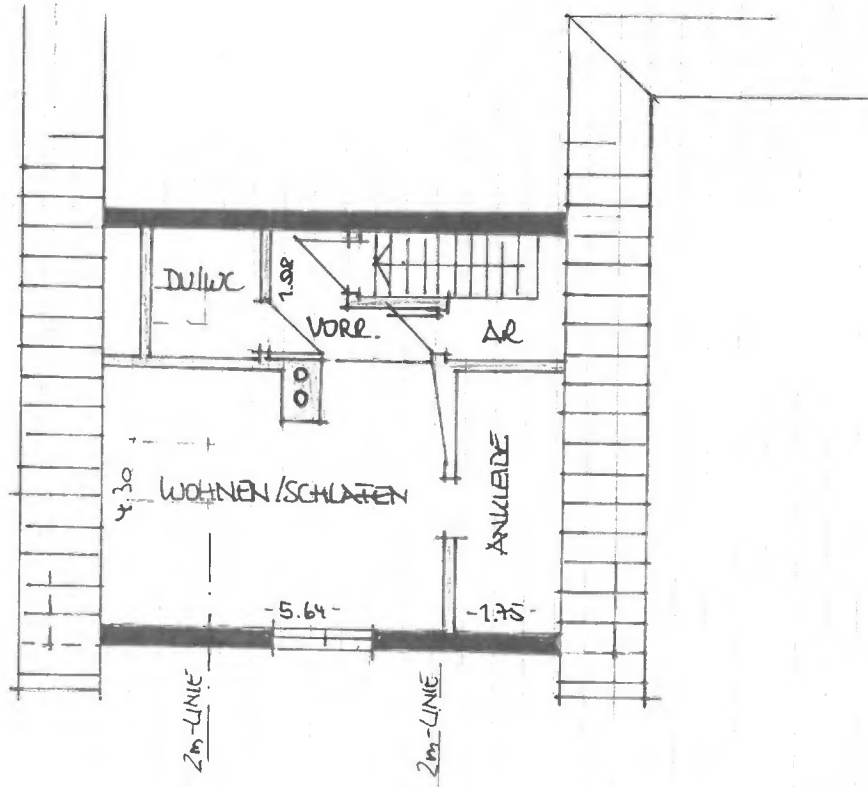
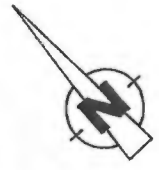
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



**Grundriss Dachgeschoss Wohntrakt**