



Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	K 19/23
Auftraggeber	Amtsgericht Kempten Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren Residenzplatz 4 - 6 87435 Kempten
Objekt	Dreifamilienhaus (Doppelhaushälfte) und Garage Burgangerweg 5 87534 Oberstaufen-Wiedemannsdorf
Wertermittlungstichtag	14.09.2023
Ausfertigungsdatum	11.10.2023



Verkehrswert

820.000 €



Inhalt

1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Auftraggeber	5
1.2	Auftrag	5
1.3	Verwendungszweck der Wertermittlung	5
1.4	Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen	5
1.5	Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur	5
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.7	Ortsbesichtigung	6
1.8	Nutzung und Zubehör	6
2	Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1	Grundbuchdaten	7
2.2	Mietverträge	10
2.3	Baurecht	10
2.4	Denkmalschutz	10
2.5	Kfz-Stellplatzpflicht	10
2.6	Abgabenrechtliche Situation	10
3	Lagebeschreibung	11
3.1	Ortsangaben	11
3.2	Wohn- und Geschäftslage	11
3.3	Verkehrslage	11
3.4	Grundstückslage	11
3.5	Bebauung der Umgebung	11
4	Grundstücksbeschreibung	12
4.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge	12
4.2	Beschaffenheit	12
4.3	Erschließung	12
4.4	Entwicklungszustand	12
4.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß)	12
4.6	Immissionen	12
4.7	Grenzverhältnisse	12
4.8	Außenanlagen	12
4.9	Altlasten	13
5	Gebäudebeschreibung	14
5.1	Allgemeines	14
5.2	Wohnhaus allgemein	14
5.3	Wohnung Erdgeschoss	15
5.4	Wohnung Obergeschoss	16
5.5	Wohnung Dachgeschoss	17
5.6	Garage	18

6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	19
7	Wertermittlung	20
7.1	Wertermittlungsverfahren	20
7.2	Bodenwert	21
7.3	Ertragswert	22
7.4	Sachwert	26
7.5	Verkehrswert	34
8	Flächenberechnungen	35
8.1	Grundflächen	35
8.2	Bruttogrundflächen	36
8.3	Wohnflächen	37
8.4	Nutzflächen	39
9	Anlagen	40
9.1	Übersichtslageplan	40
9.2	Ortsplan	41
9.3	Lageplan	42
9.4	Pläne	43
9.5	Fotos	49

1 Kurzbeschreibung

Ort/Lage:	Wiedemannsdorf, Burgangerweg 5, 87534 Oberstaufen
Grundstück:	FINr. 721/1 Gemarkung Thalkirchdorf, Größe 858 m ²
Bebauung:	Doppelhaushälfte mit 3 Wohnungen und Doppelgarage, Baujahr 1979 Wohnhaus bestehend aus Keller-, Erd- Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss
Raumaufteilung	Wohnung Erdgeschoss mit Diele, WC, Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Bad, Abstellraum und teilüberdeckter Terrasse, Wohnfläche 90 m ² , Wohnung Obergeschoss mit Diele, WC, Küche, Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Bad, Küche, Südbalkon und Westterrasse, Wohnfläche 106 m ² , Wohnung Dachgeschoss mit Diele, WC, Bad, Küche, Wohn-/Esszimmer, 2 Schlafzimmern, überdecktem Westbalkon, Wohnfläche 84 m ²
Ausstattung:	durchschnittlich, überwiegend aus Bauzeit 1979, Ausstattung Wohnung EG aus 2021, pelletbefeuerte Zentralheizung, Heizkessel Baujahr 2000, Solarunterstützung
Wärmeschutz:	einfach, Schwachstellen bestehen im Bereich der Kellerdecke, der Außenwände, der Fenster, der Dachschrägen und der Decke über dem Dachgeschoss
Zustand:	verschiedene Baumängel/Bauschäden vorhanden, Anstriche im Treppenhaus und Keller abgenutzt, Instandhaltungsstau am Fassadenanstrich, Dachziegel weisen Abplatzungen infolge Hagelschlag auf
Zubehör:	Einbauküche EG (aus 2021), Photovoltaikanlage 3,3 kWp, Alter 26 Jahre
Außenanlagen:	unfertiger und ungepflegter Zustand, Gartenhaus und wertlose Nebengebäude
Nutzung:	Wohnung EG wird eigengenutzt, Wohnung OG und DG sind vermietet
Sonstiges:	Berg- und Fernblick



Verkehrswert einschl. Zubehör

820.000 €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Auftraggeber

Amtsgericht Kempten
Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren
Residenzplatz 4 - 6
87435 Kempten

2.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem Dreifamilienhaus (Doppelhaushälfte), einer Garage und Nebengebäuden bebaute Grundstück FINr. 721/1 in der Gemarkung Thalkirchdorf, Wiedemannsdorf, Burgangerweg 5, 87534 Oberstaufen

Wertermittlungsstichtag	14.09.2023	(= Tag der Besichtigung)
Qualitätsstichtag	14.09.2023	

2.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

2.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Kempten vom 27.06.2023
Grundbuchauszug Bl. 1411, Abdruck vom 23.05.2023
Grundbuchauszug Bl. 1416, Ausdruck vom 18.09.2023
Urkunde Nr. C 1499/2018 vom 24.08.2018 (Dienstbarkeitsbestellungen)
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte
Baugenehmigungsbescheide Landratsamt Oberallgäu vom 22.01.1979 und 18.10.1990
Genehmigte Baupläne M 1 : 100
Auskunft Markt Oberstaufen zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft Markt Oberstaufen zur abgabenrechtlichen Situation
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Oberallgäu, Stand 01.01.2022
Einspeiseabrechnungen Photovoltaikanlage 2020 bis 2022, Weißachtal-Kraftwerke eG
Auskünfte und Informationen der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen und sonstige fernmündliche Auskünfte

2.5 Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021)
Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Wert R 06
Normalherstellungskosten NHK 2010 (BANz AT 18.10.2012 B1)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Literatur:
Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 6. Auflage 2010 bis 10. Auflage 2023
Praxis der Grundstückswertermittlung Gerady/Möckel/Troff/Bischoff, Grundwerk einschließlich Ergänzungen
Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Juni 2017 einschl. Ergänzungen
Rössler, Langner „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage 2004
Kleiber-Simon, Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien Wert R 02, 6. Auflage 2004
Ralf Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage

2.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und des Bodens erfolgten

ausschließlich auf der Grundlage der vorhandenen Unterlagen, der durchgeführten Erhebungen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Dem Gutachten liegen, wenn nicht gesondert erwähnt, keine Untersuchungen hinsichtlich Altlasten, schadstoffhaltigen Baumaterialien, Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zugrunde. Hierzu muss ggf. ein Schadensgutachter bzw. Fachsachverständiger hinzugezogen werden.

2.7 Ortsbesichtigung

Donnerstag, 14. September 2023

Teilnehmer: Schuldner und Mieter Wohnung OG
Georg Stiegeler, Sachverständiger

2.8 Nutzung und Zubehör

Die Wohnung im Erdgeschoss wird eigengenutzt, die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss sind vermietet.

An Zubehör i.S. des § 97 BGB ist die Kücheneinrichtung der Erdgeschosswohnung und die Photovoltaikanlage vorhanden. Die Berechnung des Zeitwerts des Zubehörs erfolgt unter Pkt. 8.5. Die Kücheneinrichtungen in der Ober- und Dachgeschosswohnung befinden sich im Mietereigentum.

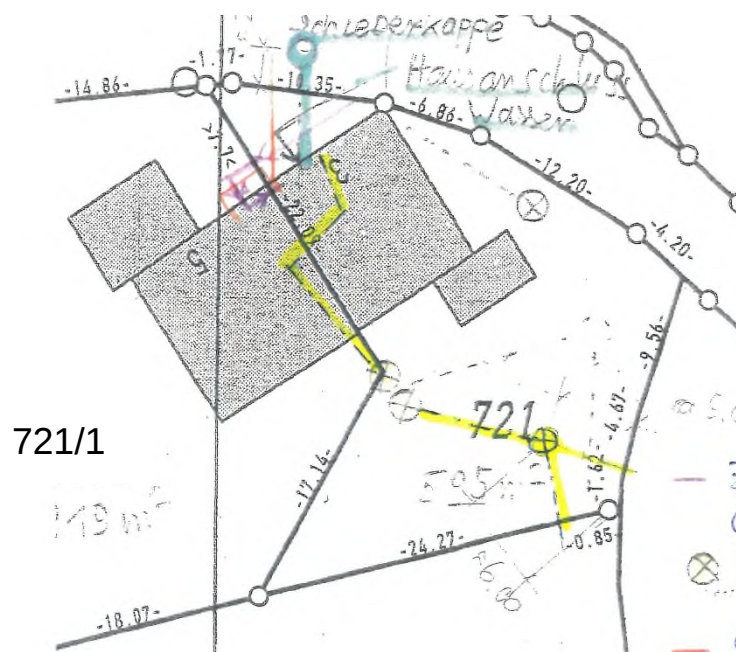
3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Thalkirchdorf
Blatt	1411
Gemarkung	Thalkirchdorf
Bestandsverzeichnis Nr. 6	FINr. 721/1, Wiedemannsdorf, Burgangerweg 5, Gebäude- und Freifläche, Größe 858 m ²
Erste Abteilung Eigentümer	keine Angaben
Zweite Abteilung Nr. 3	Grunddienstbarkeit (Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 721; gem. Bewilligung vom 24.08.2018
Zweite Abteilung Nr. 4	Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 721; gem. Bewilligung vom 24.08.2018
Zweite Abteilung Nr. 5	Reallast (Heizwärme- und Warmwasserlieferungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von FINr. 721; Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 4, 6, 7; gem. Bewilligung vom 24.08.2018
Zweite Abteilung Nr. 6	Grunddienstbarkeit (Gehrecht (zum Treppenzugang)) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 721; gem. Bewilligung vom 24.08.2018
Zweite Abteilung Nr. 7	Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 721/2; gem. Bewilligung vom 24.08.2018

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu Abt II Nr. 3 Grunddienstbarkeit - Entsorgungsleitungsrecht:
Mit Bewilligung vom 24.08.2018 haben sich die Eigentümer der Grundstücke FINr. 721 und 721/1 für sich und für ihre Rechtsnachfolger gegenseitig dem jeweiligen Eigentümer des anderen Grundstücks folgendes dauerndes und unentgeltliches Recht eingeräumt:
Der jeweilige Berechtigte kann die in das jeweils belastete Grundstück eingelegten Entsorgungsleitungen dort belassen, hierzu zum Zwecke der Wartung und Reparatur der Leitung das jeweilige Grundstück betreten und aufgraben bzw. durch Beauftragte betreten und aufgraben lassen. Hierbei ist jeweils der vorher bestehende Zustand auf Kosten des jeweils Berechtigten unverzüglich wiederherzustellen. Die Leitungen sind verlegt in dem Bereich, der in dem der Urkunde beigelegten Lageplan 1 gelb gekennzeichnet ist:



Wegen der Unterhaltungspflicht und Kostentragung gilt folgendes:

Jeder angeschlossene Eigentümer unterhält die Leitung ab der gemeinsamen Anschlussstelle für den ausschließlich sein Haus entsorgenden Strang allein. Ab einschließlich der gemeinsamen Anschlussstelle unterhalten die angeschlossenen Eigentümer die Anlage zu gleichen Teilen.

Vor- und Nachteile des gegenseitig wirkenden Entsorgungsleitungsrechts heben sich auf. Dem Eigentümer des Grundstücks FINr. 721/1 entstehen keine wirtschaftlichen Nachteile durch das Entsorgungsleitungsrecht. Die Wertminderung durch das Entsorgungsleitungsrecht beträgt daher 0 €.

- zu Abt. II Nr. 4 Gehrecht und Abt. Nr. 5 Reallast (Heizwärme- und Warmwasserlieferungsrecht): In dem Anwesen auf dem dienenden Grundstück FINr. 721/2 befindet sich im Kellergeschoss eine Pellet-Heizungsanlage, die die Anwesen auf dem dienenden Grundstück und auf dem berechtigten Grundstück FINr. 721 mit Warmwasser zum Erhitzen der Zentralheizkörper und mit warmem Brauchwasser versorgt.

Um die gemeinsame Versorgung der Grundstücke FINr. 721 und 721/1 diesbezüglich zu gewähren wurden folgende Rechte am Grundstück FINr. 721/1 bestellt:

- a) Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks FINr. 721 erhält ein unentgeltliches und dauerndes Gehrecht um auf dem kürzesten Weg vom berechtigten Grundstück zum Heizungsraum im Kellergeschoss und zurück gelangen zu können.
- b) Die genannte Heizanlage, welche im Kellergeschoss des Grundstücks FINr. 721/1 untergebracht ist, dient zur Versorgung der Grundstücke FINr. 721 und 721/1 mit Heizwärme und komplettem Brauchwasser. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks FINr. 721/1 ist verpflichtet, dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 721 zur Versorgung des auf dem Grundstück FINr. 721 befindlichen Gebäudes Heizwärme und Warmwasser aus seiner Heizungsanlage ständig in erforderlichem Umfang zu liefern. Die Heizungsanlage ist so zu betreiben, dass die im nationalen Anhang zur DIN EN 12831 (Bbl. 1) für Wohn- und Nebenräume genannten Raumtemperaturen bei der jeweils herrschenden Außentemperatur erreicht werden. Das Gebrauchswasser ist mit einer Entnahmetemperatur von 50° C an den jeweiligen Anschlüssen zu liefern. Während der Nachtzeiten (23.00 Uhr bis 6.00 Uhr) kann die Temperatur angemessen abgesenkt werden. Der Eigentümer des Grundstücks FINr. 721/1 ist von der Verpflichtung zur Wärmelieferung und/oder Warmwasserversorgung befreit, soweit und solange er durch höhere Gewalt oder sonstige, von ihm nicht zu vertretende Umstände an der Lieferung gehindert ist. Störungen der Heizanlage hat er unverzüglich zu beheben. Zu diesem Zweck darf er nach vorheriger Benachrichtigung des Eigentümers des belieferten Grundstücks die Leistungen unterbrechen.

Die Verpflichtung zur Lieferung von Heizwärme und Warmwasser steht unter der Bedingung, dass der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks dem Eigentümer des belasteten Grundstücks die gemäß den nachfolgenden Regelungen zu ermittelnden und aufzuteilenden Kosten erstattet. Die Kosten werden nach den Bestimmungen der §§ 7 und 8 der Heizkostenverordnung oder einer an ihre Stelle tretenden Regelung ermittelt. Die Heizkosten verteilen sich zu 50 v.H. der gesamten Kosten nach den Quadratmetern der beheizbaren Wohn- und Nutzflächen und zu 50 v.H. nach dem erfassten Wärmeverbrauch. Die Kosten der Warmwasserversorgung werden zu 50 % nach den Quadratmetern der Wohn- und Nutzfläche und zu 50 % nach dem erfassten Verbrauch abgerechnet.

Auf die jeweils zum 31. Dezember eines Jahres abzurechnenden Kosten sind monatliche Abschlagszahlungen zu leisten, deren Höhe vom Eigentümer des belasteten Grundstücks nach billigem Ermessen festgelegt werden. Die Abschlagszahlungen sind kostenfrei im Voraus jeweils bis zum 3. eines jeden Monats an den Eigentümer des belasteten Grundstücks zu entrichten. Ein sich aus der Jahresabrechnung ergebender Saldo ist binnen vier Wochen nach Zugang der Abrechnung auszugleichen.

Bei einer erforderlichen Neuanschaffung einer Heizung hat der Eigentümer des Grundstücks FINr. 721 40 % der anfallenden Kosten, der Eigentümer des Grundstücks FINr. 721/1 60 % der Kosten zu tragen. Sollten die Eigentümer der Grundstücke FINr. 721 und 721/1 keine Einigung über die neu anzuschaffende Heizanlage herbeiführen können, obliegt dem Eigentümer des dienenden Grundstücks das Bestimmungsrecht.

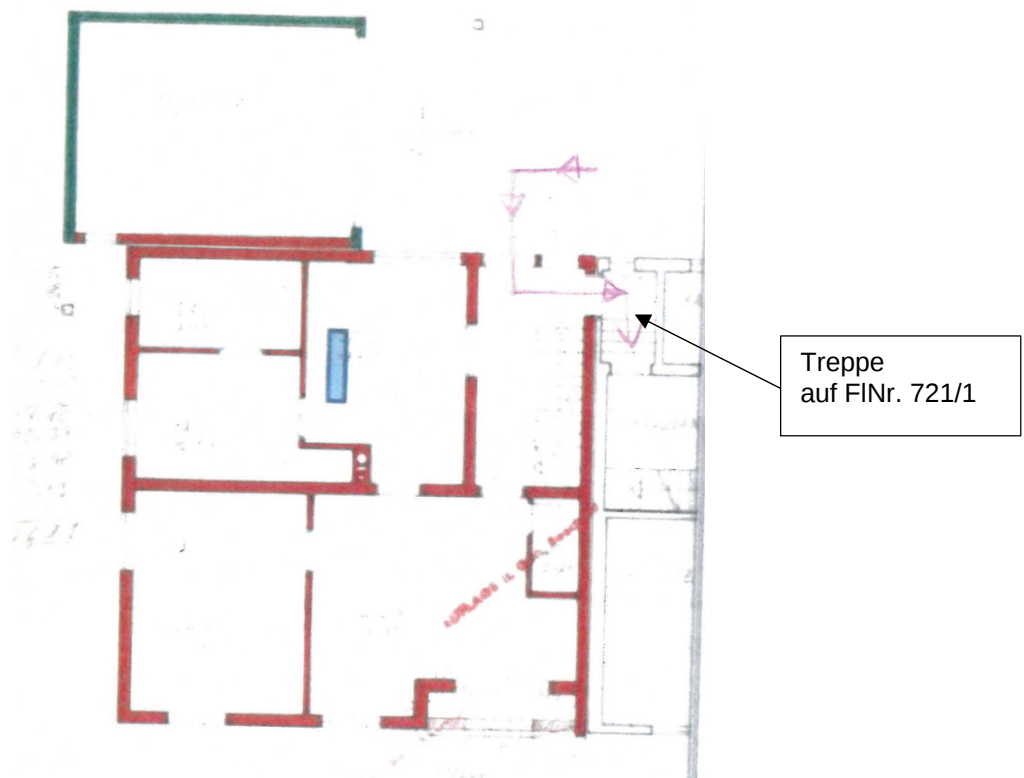
Mit den vorstehend vereinbarten Regelungen ist keine Heizabnahmeverpflichtung verbunden. Der Eigentümer des Grundstücks FINr. 721 ist auf jederzeitiges Verlangen befugt, sich einseitig aus den vorstehend vereinbarten Regelungen zu lösen, insbesondere dann, wenn bei einer Neuanschaffung keine Einigung zwischen den jeweiligen Eigentümern erzielt werden kann. Das Gehrecht und die Reallast haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstücks, zumal die anteiligen Kosten des Wärmeverbrauchs und die anteiligen Kosten einer Neuanschaffung vom jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks in ausreichender Form getragen werden. Am Grundstücksmarkt werden bei Mehrfamilienhäusern mit vergleichbaren Belastungen keine Abzüge bei der Verkehrswertbemessung vorgenommen, da kein wirtschaftlicher Nachteil entsteht. Die Wertminderung durch die Reallast Abt. II Nr. 5 beträgt 0 €.

- zu Abt. II Nr. 6 Grunddienstbarkeit (Gehrecht zum Treppenzugang):

Mit Bewilligung vom 24.08.2018 wurde dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 721 folgendes dauerndes und unentgeltliche Recht eingeräumt:

Der Berechtigte kann über das dienende Grundstück und durch den Eingangsbereich des Erdgeschosses gehen, um zum Zugang der Treppe zu den Obergeschossen des auf dem Grundstück FINr. 721 befindlichen Gebäudes zu gelangen. Dieses Gehrecht ist auszuüben in dem Bereich, der in den beigelegten Lageplänen 1 und 4 lila gekennzeichnet ist. Die Unterhaltung, Ausbesserung und Erneuerung des Zugangs sowie die Verkehrssicherungspflicht obliegt allein dem Eigentümer des dienenden Grundstücks, mit Ausnahme der Stromkosten. Diese werden mit den Stromkosten der Heizung nach den dort vereinbarten Regelungen abgerechnet. Die Nutzbarkeit des Grundstücks FINr. 721/1 wird durch das Gehrecht geringfügig eingeschränkt. Die Berechnung der Wertminderung erfolgt unter Pkt. 8.6.3.

Lageplan 4:



- zu Abt. II Nr. 7 Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für Eigentümer FINr. 721/2:

Mit Bewilligung vom 24.08.2018 wurde dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 721/2 folgendes dauerndes und unentgeltliche Recht eingeräumt:

Der Berechtigte kann in das belastete Grundstück eine Abwasserleitung einlegen und dort belassen, hierzu zum Zwecke der Wartung und Reparatur der Leitung das Grundstück betreten und aufgraben bzw. durch Beauftragte betreten oder aufgraben lassen. Hierbei ist jeweils der vorher bestehende Zustand auf Kosten des Berechtigten unverzüglich wiederherzustellen.

Jeder angeschlossene Eigentümer unterhält die Leitung ab der gemeinsamen Anschlussstelle für den ausschließlich sein Haus entsorgenden Strang allein. Ab einschließlich der gemeinsamen Anschlussstelle unterhalten die angeschlossenen Eigentümer die Anlage zu gleichen Teilen.

3.2 Mietverträge

3.3 Baurecht

3.4 Denkmalschutz

3.5 Kfz-Stellplatzpflicht

3.6 Abgabenrechtliche Situation



4 Lagebeschreibung

4.1 Ortsangaben

Markt Oberstaufen im Landkreis Oberallgäu, Schroth-Heilbad, ca. 7.900 Einwohner (Hauptwohnsitze), ländlich geprägter Ortsteil Wiedemannsdorf mit ca. 700 Einwohnern, ein Kindergarten befindet sich im benachbarten Ortsteil Thalkirchdorf, Grund- und Hauptschule sowie Anlagen zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich im Hauptort Oberstaufen, im Ortsteil Wiedemannsdorf sind keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden

4.2 Wohn- und Geschäftslage

Gute, ruhige Wohnlage mit Fern- und Bergblick, keine Geschäftslage

4.3 Verkehrslage

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz, nächster Autobahnanschluss befindet sich in ca. 25 km Entfernung, Buslinie Immenstadt – Oberstaufen, nächster Bahnhof in Oberstaufen

4.4 Grundstückslage

Im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Wiedemannsdorf, ca. 5 km östlich von Oberstaufen

4.5 Bebauung der Umgebung

Allseitig Wohnbebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern, im Südosten in 50 m Entfernung Schullandheim

5 Grundstücksbeschreibung

5.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt nahezu rechteckig, nach Süden spitz verlaufend
Grundstücksbreite ca. 18 bis 29 m
Grundstückstiefe ca. 35 m
Straßenfrontlänge ca. 22 m

5.2 Beschaffenheit

Hanggrundstück (Südhang), Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten um ca. 7 m, Baugrund mit normaler Beschaffenheit, Grundwasserstand unterhalb der Kellergründungssohle, Hangschichtenwasser möglich

5.3 Erschließung

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

Der Hauszugang und die Zufahrt zur Garage erfolgen über das östliche Nachbargrundstück FINr. 721. Der Zugang und die Zufahrt sind durch ein Geh- und Fahrrecht dinglich gesichert und im Grundbuch des dienenden Grundstücks Bl. 1416 Abt. II Nr. 3 eingetragen.

Die Hausanschlussleitungen für Wasser und Strom verlaufen über das östliche Nachbargrundstück FINr. 721. Der Verlauf der Wasser- und Stromleitung über das Grundstück FINr. 721 ist durch ein Wasserleitungsrecht (Grundbuch Bl. 1416 Abt. II Nr. 4) und durch ein Stromleitungsrecht (Grundbuch Bl. 1416 Abt. II Nr. 7) dinglich gesichert.

5.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

5.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Wohnbebauung

GRZ rd. 0,2 (Grundflächenzahl)
GFZ rd. 0,5 (Geschossflächenzahl)

5.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt.

5.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

5.8 Außenanlagen

Hauszugang, Garagenzufahrt und Terrasse westlich der Erdgeschosswohnung mit Betonsteinpflaster,
Grünfläche südlich Wohnhaus aus Rasen/Wiese, tlw. mit Einfriedung aus verzinktem Stahlgitterzaun (Hundezwinger), runder Freisitz an Südgrenze mit Magerbetonschicht und tlw. seitlichen Betonböschungssteinen,
westlich der Terrasse Böschung mit Naturbruchsteinen befestigt,
Rasen im südwestlichen Grundstücksbereich mit einer Regenwasserzisterne aus Betonringen, Wildwuchs entlang der Südgrenze,
im westlichen Grundstücksbereich Gelände uneben und mit Wildwuchs,
entlang der Nordgrenze gekieste Fläche, genutzt als Pkw-Stellplätze.
Die Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem ungepflegten und unfertigen Zustand.

Entlang der Südgrenze befinden sich ein Gartenhaus, ein Wasserbecken und eine Überdachung.

Gartenhaus:

Gartenhaus Abm. 4,00 x 3,30 m in Holzbauweise mit Betonbodenplatte, Wände aus Holzriegelwerk mit Holzdeckelschalung und innerer OSB-Plattenbekleidung, Satteldach mit Eindeckung aus Trapezblech, Holztüre und Holzfenster, Alter ca. 20 Jahre (Bild 49, Anlage 10.5)

Wasserbecken (Fischbecken) mit Überdachung:

Betonbecken Abm. 2,02 x 3,29 m, Beckenhöhe 1,20 m, Überdachung aus einfacher Holzkonstruktion mit Trapezblecheindeckung ohne Dachrinnen,

Wasserbecken ist nicht zweit-/drittverwendungsfähig und wertlos (Bild 50, Anlage 10.5).

Überdachung:

Überdachung an südwestlicher Grundstücksecke, Abm. 4,8 m x 3,9 m, Betonstreifenfundamente, Boden unbefestigt, Wände aus Holzriegelwerk ohne Bekleidung, Satteldach aus Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Trapezblech

Überdachung ist aus überwiegend gebrauchten Materialien hergestellt, unfertig und wertlos (Bild 51, Anlage 10.5).

5.9 Altlasten

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

6 Gebäudebeschreibung

6.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück FINr. 721 befinden sich eine Doppelhaushälfte mit 3 Wohnungen und eine Doppelgarage.

Die Doppelhaushälfte besteht aus Keller-, Erd- Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden. In den einzelnen Geschossen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Kellergeschoss	Treppenhaus, Heizungsraum, Boilerraum, Pelletlagerraum, Waschkeller, Kellerraum mit 2 Kellerabteilen
Erdgeschoss	Treppenhaus, abgeschlossene Wohnung bestehend aus Diele, WC, Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Bad, Abstellraum und teilüberdeckter Terrasse
Obergeschoss	Treppenhaus, abgeschlossene Wohnung bestehend aus Diele, WC, Küche, Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Bad, Kinderzimmer, teilüberdecktem Südbalkon und teilüberdeckter Westterrasse
Dachgeschoss	Treppenhaus, Abstellraum, abgeschlossene Wohnung bestehend aus Diele, WC, Bad, Küche, Wohn-/Esszimmer, 2 Schlafzimmern, überdecktem Westbalkon
Dachspitz	nicht ausgebauter Dachboden

Das Garagengebäude ist nördlich an das Wohnhaus angebaut und besteht aus einer Doppelgarage mit überdecktem Vorplatz im Erdgeschoss und einem Zimmer (= Kinderzimmer Wohnung OG) und einem nicht ausgebautem Dachboden im Dachgeschoss.

Das Wohnhaus und die Garage wurden um 1979 nach Abbruch des ehemaligen Stall- und Scheunentrakts neu erbaut, wobei das Wohnhaus an den Wohntrakt des ehemaligen Bauernhauses angebaut ist und daher die Eigenart einer Doppelhaushälfte hat.

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

6.2 Wohnhaus allgemein

Rohbau:	
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	Beton
Außenwände	Mauerwerk 30 cm
Innenwände	Mauerwerk, Holzriegelwerk im Bereich Kellerabteile Keller Südwest
Decken	Stahlbetondecken über KG, EG und OG, Holzbalkendecke über DG
Treppen	Betontreppen KG-EG-OG-DG mit Kunststeinbelag und Stahlgeländer, Holzeinschubtreppe in den Spitzboden
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Dachziegel
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech mit Anstrich
Ausbau:	
Fenster	Kunststoffkipfenster mit Einfachglas im Keller, sonst Holzfenster mit Isolierglas

Rollläden/Läden	siehe Beschreibung Wohnungen
Türen/Tore	Holzeingangstüre, Holzkelleraußentüre
Innentüren	Stahlblechtüren m Keller
Bodenbeläge	Fliesen im Keller, Kunststeinbelag im Treppenhaus EG-OG-DG
Fassade	Putz und Anstrich im EG, im OG West und im OG Nord, sonst Holzdeckelschalung mit Anstrich
Wandbekleidungen	Betonkelleraußenwände unverputzt und ungestrichen, Kellerinnenwände verputzt und großteils ungestrichen, sonst Putz und Anstrich, im Treppenhaus Reibputz mit Anstrich, Holzriegelwände in den Kellerabteilen mit Holzbretterverklei- dung, Giebelwände im Spitzboden unverputzt
Deckenbekleidungen	Kellerdecke unverputzt, Putz und Anstrich im Treppenhaus EG und OG, Nut- und Federholzbekleidung im Treppenhaus DG
Dachschrägen	Nut- und Federholzbekleidung im Treppenhaus DG
Besondere Bauteile	Kelleraußentreppe aus Beton
Besondere Einbauten	
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Bodenablauf, Ausgussbecken und Waschmaschinenan- schlüsse im Waschkeller
Heizung	Pelletbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung und Solarunterstützung und automatischer Pelletaustragung, Heizkessel Typ KWB USP 30, Nennwärmeleistung 30 kW, Bau- jahr 2000, Zweischichtenpufferspeicher mit 1.000 l Inhalt, Baujahr 2000, 6 Solarkollektoren auf südlicher Dachhälfte, Baujahr 1996, Steuerung Heizung und Solarkollektoren aus 2000, Pelletbehälter im ehemaligen Öllagerkeller mit Auskleidung aus Spanplatten, Fassungsvermögen 10 t, zusätzlich Scheitholzkessel Typ Stadler H 33, Baujahr 1980, Heizkörper im Waschkeller
Elektro	durchschnittliche Ausstattung aus Bauzeit

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Wandanstriche im Heizungsraum und im Treppenhaus sind abgenutzt. Die äußeren Fensteranstriche, die Anstriche an den Klappläden, an den Holzfassadenbekleidungen und am Balkongeländer auf der Südseite sind erneuerungsbedürftig. Die Dachziegel weisen Abplatzungen infolge Hagelschlag auf. Der Scheitholzkessel ist überaltert.

Ansonsten befindet sich die Doppelhaushälfte in einem normalen Instandhaltungszustand.

6.3 Wohnung Erdgeschoss

Fenster	Holzfenster mit 3-fach-Isolierverglasung im Kochbereich (aus 2007), Kunststoffterrassentüre mit 2-fach-Isolierglas im Bad (aus 2021), sonst Holzfenster mit Isolierglas aus Bauzeit
Rollläden/Läden	Holzklappläden am Schlafzimmerfenster
Innentüren	Wohnungseingangstüre aus Stahlumfassungszarge mit furniertem Holztürblatt, Stahlumfassungszarge ohne Türblatt zwischen Wohnzimmer und Diele, sonst Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit CPL- Beschichtung

Bodenbeläge	Fliesen im Bad, Holzdielen im Schlafzimmer, sonst Klebevinyl
Wandbekleidungen	Fliesen im Bereich Dusche im Bad raumhoch, an Nordwand 1,50 m hoch, Natursteinverblendung an Ostwand im Wohnzimmer und an der Nordwand im Bereich des Kamins sonst Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Putz und Anstrich
Besondere Bauteile	nicht vorhanden
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Zubehör	Einbauküche bestehend aus 4,7 lfm Unterschränken, 1 Hochschrank und einem Kochblock mit Gaskochfeld, Korpus, Fronten und Arbeitsplatten kunststoffbeschichtet, Einbauspüle, Spülmaschine und Elektroherd, Baujahr 2021
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	wandhängendes WC und Waschbecken im WC, geflieste Dusche mit Kopfbrause, wandhängendes WC und Waschbecken im Bad, Spülenanschluss in der Küche
Heizung	Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper im Bad, Heizkörper im Wohn-/Esszimmer, Heizkörperanschlüsse im Schlafzimmer und im Abstellraum
Elektro	durchschnittliche Ausstattung
Lüftung	mechanische Entlüftung im innenliegenden WC

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die ehemaligen Werkstatt- und Lagerräume im Erdgeschoss wurden 2021 zu einer Wohnung umgebaut. Die Wohnung befindet sich in folgenden Bereichen in einem unfertigen Zustand:

- Wandputz im Bereich der abgebrochenen Trennwand im Wohn-/Esszimmer ist an der Süd- und Nordwand unvollständig, ebenso Wandputz im Bereich der zugemauerten Türöffnung zum Treppenhaus unvollständig
- Türblatt zwischen Wohnzimmer und Diele fehlt
- Heizkörper im Schlafzimmer und im Abstellraum fehlen
- Wand- und Deckenanstrich im Abstellraum fehlt
- Anschlussleitung Kopfbrause fehlt, nur Provisorium vorhanden

Ansonsten befindet sich die Wohnung in einem normalen Instandhaltungszustand.

6.4 Wohnung Obergeschoss

Fenster	Holzfenster mit 2-fach-Isolierverglasung, in der Küche und im Kinderzimmer aus 2007, sonst aus der Bauzeit
Rollladen/Läden	Holzklappläden
Innentüren	Holzumfassungszargen und Holzfüllungstürblätter
Bodenbeläge	Fliesen in der Diele, im Bad und im WC, Parkett im Wohn-/Esszimmer, Korkbelag im Kinderzimmer, sonst Klebevinyl
Wandbekleidungen	Fliesen im Bereich Dusche im Bad raumhoch, an Nordwand 1,50 m hoch, Fliesenschild in der Küche, Holztäfer im Essbereich im Wohn-/Esszimmer, Nut- und Federholzbekleidung an Ostwand im Schlafzimmer, sonst Putz und Anstrich, Raufasertapete und Anstrich oder Tapeten

Deckenbekleidungen	Nut- und Federholzbekleidung in der Diele, im WC, im Bad und in den Schlafzimmern, Holzkassettendecke im Wohn-/Esszimmer, sonst Raufasertapete mit Anstrich
Dachschrägen	Nut- und Federholzbekleidung im Kinderzimmer
Besondere Bauteile	Balkon Südseite in Holzkonstruktion mit Holzgeländer, Terrasse Nordwest aus verzinkter Stahlkonstruktion mit Holzdielenboden und Stahlgeländer sowie textilem Sonnensegel
Besondere Einbauten	holzbefuerter Küchenherd mit Backrohr in der Küche, holzbefuerter Kachelofen im Wohn-/Esszimmer
Zubehör	Holzeckbank mit Sitzpolsterung, Holztisch, 2 Holzstühle mit Sitzpolsterung, Ofenbank mit Polsterung, Holzunterschränke (Sideboards) mit Holzfüllungstüren im Wohn-/Esszimmer (aus 1979 bis 1989), Einbauschrankwand in Dachschräge im Kinderzimmer
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	wandhängendes WC und Handwaschbecken im WC, Badewanne, Duschwanne, wandhängendes WC und Waschbecken im Bad, Spülenanschluss in der Küche
Heizung	Heizkörper in allen Räumen (außer Diele)
Elektro	durchschnittlicher Ausstattung
Lüftung	mechanische Entlüftung im WC

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Fenster in der Küche und im Kinderzimmer wurden 2007 erneuert. Die Westterrasse wurde vermutlich ebenfalls um 2007 errichtet. Der Kachelofeneinsatz wurde um 2018 erneuert. Der Vinylboden in der Diele, in der Küche und im Schlafzimmer wurde vor 3 Jahren eingebaut. Ansonsten stammt die Wohnungsausstattung wie Bodenbeläge, Türen, Fenster, sanitäre Einrichtungen und die Haustechnik aus der Bauzeit 1979.

Die Heizkörper im WC und in der Küche wurden abgebaut. Der Holzdielenbelag auf der Nordwestterrasse ist tlw. morsch und erneuerungsbedürftig. Die Wandanstriche bzw. Tapezierungen sind altersbedingt abgewohnt. Ansonsten befindet sich die Wohnung in einem normalen Instandhaltungszustand.

Das Zubehör (Einbauten im Wohn-/Esszimmer) ist altersbedingt wertlos und bleibt daher bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

6.5 Wohnung Dachgeschoss

Fenster	Holzfenster mit 2-fach-Isolierverglasung, im Wohnzimmer aus 2003, im Schlafzimmer aus 1979, Holzdachfenster mit Isolierglas (aus ca. 2003) in der Küche, im Essbereich und im Kinderzimmer
Rollladen/Läden	Holzklappläden am Fenster Wohnzimmer und Schlafzimmer
Innentüren	Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit furnierter Oberfläche
Bodenbeläge	Holzdielen im Wohn-/Esszimmer, Korkbelag im Kinderzimmer sonst Klebevinyl
Wandbekleidungen	Fliesen im WC 1,30 m hoch, im Bad raumhoch sonst Putz oder Gipskarton mit Anstrich, Reibputz oder Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbekleidungen	Gipskarton mit Raufasertapete und Anstrich
Dachschrägen	Gipskarton mit Raufasertapete und Anstrich
Besondere Bauteile	Balkon aus Holzkonstruktion, Holzboden und Holzgeländer

Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Zubehör	nicht vorhanden, Kücheneinrichtung befindet sich im Mieter-eigentum
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	wandhängendes WC und Handwaschbecken im WC, Badewanne, Duschwanne mit Ganzglasduschtrennwand und Waschbecken im Bad, Spülenanschluss in der Küche
Heizung	Heizkörper in allen Räumen (außer in der Diele)
Elektro	durchschnittliche Ausstattung
Lüftung	mechanische Entlüftung im WC und im Bad

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Bodenbeläge, Wand- und Deckenanstriche und die Schalter-/Steckdosenabdeckungen wurden vor ca. 3 Jahren erneuert. Die Balkontüre und die Dachfenster sind ca. 20 Jahre alt. Ansonsten stammt die Wohnungsausstattung aus der Bauzeit 1979.

Die Wohnung befindet sich einem guten Instandhaltungszustand.

Der Balkon ist an Holzzangen aufgehängt. Im Bereich der Befestigungspunkte sind die Holzzangen morsch. Das Balkongeländer weist teilweise Pilzbefall auf. Der Balkon ist kurz- bis mittelfristig erneuerungsbedürftig.

6.6 Garage

Rohbau:	
Geschosse	Erdgeschoss, Dachgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Außenwände	Nord- und Westwand im EG aus Beton, sonst Mauerwerk
Innenwände	Holzriegelwand im DG
Decke	Holzbalkendecke
Dach	Pultdach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Dachziegel, Dachfläche verschalt
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech mit Anstrich
Ausbau:	
Fenster	Holzfenster mit Isolierglas
Türen/Tore	Holz-/Stahlrahmenkipptor mit Holzbekleidung
Innentüren	nicht vorhanden
Bodenbeläge	Bodenboden mit Glattstrich und Farbanstrich, Holzbretterboden im Dachboden
Fassade	Holzdeckelschalung oder Putz und Anstrich, Garage im EG nach Norden und Westen erdüberdeckt
Wandbekleidungen	Anstrich, Wände unverputzt
Deckenbekleidungen	Gipskarton in der Garage
Dachschrägen	unbekleidet
Besondere Bauteile	überdachter Vorplatz Garage mit Asphaltbelag
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen:	
Sanitäre Einrichtungen	nicht vorhanden
Heizung	nicht vorhanden
Elektro	einfache Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Dachziegel weisen Abplatzungen (vermutlich durch Hagelschlag) auf. Ansonsten befindet sich die Garage in einem normalen Instandhaltungszustand mit baualtersgemäßen Abnutzungserscheinungen.

7 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in guter, ruhiger Wohnlage mit Fern- und Bergblick.

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung und eine durchschnittliche, zeitgemäße Ausstattung. Nachteilig ist jedoch der Umstand, dass nur ein Schlafzimmer vorhanden ist.

Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung und eine durchschnittliche, überwiegend 44 Jahre alte Ausstattung. Die Badausstattung ist nicht mehr zeitgemäß. Die Einbauten im Wohn-/Esszimmer sind altersbedingt wertlos.

Die Dachgeschosswohnung verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung und eine durchschnittliche Ausstattung. Die Badausstattung ist gepflegt, aber nicht mehr zeitgemäß. Bad und WC sind innenliegend und fensterlos.

Die Doppelgarage entspricht ihrem Nutzungszweck zur Unterstellung von 2 Pkws.

Die Außenanlagen befinden sich in einem unfertigen Zustand. Das Wasserbecken mit Überdachung und die Überdachung sind wertlos.

Baulicher Wärmeschutz:

Ein Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung liegt nicht vor. Der bauliche Wärmeschutz ist als einfach einzustufen und entspricht nicht heutigen Anforderungen. Schwachstellen bestehen im Bereich der Kellerdecke, der Außenwände, der Fenster, der Dachschrägen und der Decke über dem Dachgeschoss.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

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 Mehrfamilienhäusern mit 80 Jahren angegeben. Dementsprechend wird im vorliegenden Fall von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ca. 1979 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 44 Jahren, der bisher durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und des vorgefundenen Zustands auf 40 Jahre geschätzt.

Baugenehmigung und Abstandsflächenübernahme:

Das Wohnhaus und die Garage sind baurechtlich genehmigt. Gemäß Baugenehmigung vom 22.01.1979 wurde im Erdgeschoss ein Laden und Lagerräume genehmigt. Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss wurden im Jahr 2021 zu einer abgeschlossenen Wohnung umgebaut. Der Umbau und die Umnutzung zu einer Wohnung wurden bisher baurechtlich nicht genehmigt. Die Umnutzung zu Wohnraum ist jedoch genehmigungsfähig.

Abstandsflächen in Form des Art. 6 Abs. 2 BayBO wurden auf dem Grundstück nicht übernommen.

Hausschwamm:

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde bei der Besichtigung nicht festgestellt.

Marktlage:

Die Nachfrage nach energetisch nicht modernisierten Wohngebäuden ist seit der 2. Jahreshälfte 2022 infolge gestiegener Energiepreise und insbesondere stark gestiegener Finanzierungszinsen rückläufig.

Die Veräußerbarkeit des Dreifamilienhauses ist bei entsprechender Preisgestaltung jedoch gegeben.

8 Wertermittlung

8.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

Begründung der Verfahrenswahl:

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

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt, das üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt wird. Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens. Im vorliegenden Fall wird das allgemeine Ertragswertverfahren angewandt, wie es in der ImmoWertV normiert ist. Mit Hilfe des Sachwertverfahrens wird eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt

8.2 Bodenwert

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

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Bodenrichtwertzone Nr. 13200501 – Wiedemannsdorf nördlich der Bahn. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2022 wird vom Gutachterausschuss des Landkreises Oberallgäu für dieses Richtwertgebiet mit 235 €/m² beitragsfrei bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl von 0,5, einer Geschosszahl von 3 und einer Grundstücksgröße von 700 m² ausgewiesen.

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

Das Grundstück weist mit der vorhandenen Bebauung ein Geschossflächenzahl von 0,5 und eine 3-geschossige Bebauung auf. Der Bodenrichtwert bedarf daher keiner Anpassung wegen abweichender baulicher Ausnutzung. Die Grundstücksgröße liegt nur geringfügig über dem angegebenen Mittelwert. Eine Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße ist daher ebenfalls nicht angezeigt.

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

Abgabefreier Bodenrichtwert 235 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2022	14.09.2023	1,05	247 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	247 €/m ²
GFZ	0,5	0,5	1,00	247 €/m ²
Fläche (m ²)	ca. 700	858	1,00	247 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	247 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	1,00	247 €/m ²
Angepasster abgabefreier relativer Bodenwert				247 €/m ²

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
721/1	858 m ²	x	247 €/m ²	211.926 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
= Bodenwert gerundet				211.926 € 212.000 €

8.3 Ertragswert

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

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

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

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

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

Marktüblich erzielbarer Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

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

Die derzeit erzielten Mieten liegen mit 5,19 €/m²-Wohnfläche für die Obergeschosswohnung und 4,76 €/m²-Wohnfläche für die Dachgeschosswohnung wesentlich unter der marktüblich erzielbaren Miete. Der Ertragswertberechnung wird daher die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete zugrunde gelegt. Diese wird durch Auswertung

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

ermittelt.

Durch Auswertung von Mietangeboten (Internet und Print) aus dem Zeitraum von 01.01.2022 bis 30.09.2023 durch IMV-Online wurden in den Ortsteilen Wiedemannsdorf und Thalkirchdorf folgende Angebotsmieten für Bestandswohnungen festgestellt:

Wohnfläche 75 bis 125 m² Durchschnittsmiete 9,40 €/m² aus 7 Angeboten, Spanne 7,93 bis 10,78 €/m²-Wohnfläche.

Für die Erd- und Dachgeschosswohnungen wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der Wohnungsgröße und der durchschnittlichen Ausstattung eine Miete von 9,50 €/m²-Wohnfläche und für die Obergeschosswohnung unter Berücksichtigung der Größe mit 106 m²-Wohnfläche in Höhe von 9,25 €/m²-Wohnfläche als marktüblich erzielbar angesehen.

Je Garagenstellplatz ist eine Miete von 40 €/Monat marktüblich.

Die Kellerräume und die oberirdischen Pkw-Stellplätze sind in den Mietansätzen bei den Wohnungen berücksichtigt und bedürfen keines gesonderten Ansatzes.

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 2023) zugrunde gelegt.

Die Verwaltungskosten werden dabei je Wohnung mit 338 €/Jahr und mit 44 € je Garagenstellplatz angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 13,30 €/Jahr je m²-Wohnfläche und in Höhe von 100 €/Jahr je Garagenstellplatz 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 Oberallgäu werden keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. In der Fachliteratur werden für Dreifamilienhäuser Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,0 bis 3,5 % empfohlen. Durch Auswertung von Verkaufspreisen aus den Jahren 2021/2022 wurden durch den Unterzeichner für Dreifamilienhäusern Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 0,5 bis 1,5 % festgestellt. Unter Berücksichtigung der Marktlage mit rückläufiger Nachfrage und fallenden Kaufpreisen bei energetisch nicht modernisierten Wohngebäuden wird der Liegenschaftszinssatz mit 1,75 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete				
Wohnung EG	90 m²	9,50 €		855 €
+ Wohnung OG	106 m²	9,25 €		981 €
+ Wohnung DG	84 m²	9,50 €		798 €
+ Garagenstellplätze	2 St.	40,00 €		80 €
= Monatlicher Ertrag:				2.714 €
Rohertrag pro Jahr:		12 Monate		32.568 €
- Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten				
- Wohnungen	3 St.	338,00 €/St.	1.014 €	
- Garagenstellplätze	2 St.	44,00 €/St.	88 €	
Instandhaltungskosten				
- Wohnung EG	90 m²	13,30 €/m²	1.197 €	
- Wohnung OG	106 m²	13,30 €/m²	1.410 €	
- Wohnung DG	84 m²	13,30 €/m²	1.117 €	
- Garagenstellplätze	2 St.	100,00 €/St.	200 €	
Mietausfallwagnis		2%	651 €	
- Bewirtschaftungskosten gesamt				17% 5.677 € - 5.677 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:				26.891 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ): 1,75%				
- Bodenwertverzinsung	1,75%	aus	212.000 €	- 3.710 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage				23.181 €
Restnutzungsdauer (RND): 40 Jahre				
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021		28,59		
= Ertragswert der baulichen Anlage				23.181 € 28,59 662.833 €
+ Bodenwert des Grundstücks				212.000 €
= Vorläufiger Ertragswert				874.833 €

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

- des unfertigen Zustands der Erdgeschosswohnung in Höhe von 5000 €
- des schadhafte Terrassenbelags bei der Obergeschosswohnung in Höhe von 4.000 €
- des schadhafte Balkons der Dachgeschosswohnung in Höhe von 10.000 €
- des Instandhaltungstaus an den Fassaden- und Fensteranstrichen sowie der Dacheindeckung in Höhe von 25.000

- der unfertigen Außenanlagen in Höhe von 20.000

Vorläufiger Ertragswert	874.833 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen unfertigem Zustand Wohnung EG	- 5.000 €
- Wertminderung wegen schadhaftem Terrassenbelag Wohnung OG	- 4.000 €
- Wertminderung wegen schadhaftem Balkon DG	- 10.000 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau an Fassaden- und Fensteranstrichen sowie an der Dacheindeckung	- 25.000 €
- Wertminderung wegen unfertiger Außenanlagen	- 20.000 €
= Verkehrswert	810.833 €
gerundet	810.000 €

8.4 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 Mehrfamilienhäuser werden dabei folgende Kostenkennwerte angegeben:

4 Mehrfamilienhäuser⁴

		Standardstufe		
		3	4	5
4.1	Mehrfamilienhäuser ^{5, 6} mit bis zu 6 WE	825	985	1 190
4.2	Mehrfamilienhäuser ^{5, 6} mit 7 bis 20 WE	765	915	1 105
4.3	Mehrfamilienhäuser ^{5, 6} mit mehr als 20 WE	755	900	1 090

⁴ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 4.1 – 4.3 19 %

⁵ Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße

ca. 35 m ² WF/WE	= 1,10
ca. 50 m ² WF/WE	= 1,00
ca. 135 m ² WF/WE	= 0,85

⁶ Korrekturfaktoren für die Grundrissart

Einspänner	= 1,05
Zweispänner	= 1,00
Dreispänner	= 0,97
Vierspänner	= 0,95

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

Gebäudetyp 4.1 Mehrfamilienhaus bis zu 6 WE

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung des Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) entsprechend Anlage 4 Pkt. III ImmoWertV 2021. Die Einordnung erfolgt auf der Grundlage von folgenden Bauteilen:

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

Standardmerkmal Wohnhaus	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände			1		
Dach			1		
Fenster und Außentüren			1		
Innenwände und -türen			1		
Deckenkonstruktion und Treppen			1		
Fußböden			1		
Sanitäreinrichtungen			1		
Heizung			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung			1		
Kostenkennwert für Gebäudeart:			825	985	1190
	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert		Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	189,75	EUR/m ²	0,69
Dach	15%	123,75	EUR/m ²	0,45
Fenster und Außentüren	11%	90,75	EUR/m ²	0,33
Innenwände und -türen	11%	90,75	EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	90,75	EUR/m ²	0,33
Fußböden	5%	41,25	EUR/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	74,25	EUR/m ²	0,27
Heizung	9%	81,45	EUR/m ²	0,32
Sonstige technische Ausstattung	6%	49,50	EUR/m ²	0,18
Ergebnisse (gewogene Summen)	100%	832,20	EUR/m ²	3,05

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

14. Garagen		Standardstufe		
		3	4	5
14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	€/m ² -BGF	245	485	780
14.2 Hochgaragen	€/m ² -BGF	480	655	780
14.3 Tiefgaragen	€/m ² -BGF	560	715	850
14.4 Nutzfahrzeuggaragen	€/m ² -BGF	530	680	810

einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

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

Hierin bedeuten die Standardstufen

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

Im vorliegenden Fall trifft aufgrund der Ausführung in Massivbauweise mit Ziegeldach 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:

- Der nicht ausgebaute Spitzboden bedarf keiner Korrektur, da er im Kostenkennwert bereits enthalten ist.
- Die Grundrissart (Einspanner) bedarf einer Kostenkorrektur, Faktor 1,05.

- 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 2023 = 178,3

Normalherstellungskosten je m² - Bruttogrundfläche:

Kostenkennwert		Korrektur				Korrigierter Kostenkennwert	
		Gebäudeart	Sonstige	Baupreisentwicklung	Regional Faktor		
Wohnhaus	832 €/m ²	1	1,05	1,783	1,0	1558	€/m ² -BGF
Garage	650 €/m ²	1	1,00	1,783	1,0	1159	€/m ² -BGF

Unter besonderen Bauteilen werden erfasst:

Kelleraußentreppe 4.000 €

Balkon Süd Wohnung OG 5.000 €

Balkon West Wohnung DG 8.000 €

Besondere Bauteile Wohnhaus 17.000 €

überdeckter Vorplatz 6.000 €

Besondere Bauteile Garage 6.000 €

Unter besonderen Einbauten werden erfasst:

Küchenherd Wohnung DG 3.500 €

Kachelofen Wohnung DG 6.000 €

Besondere Einbauten Wohnhaus 9.500 €

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 Mehrfamilienhäusern 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. 1979 errichtetes Gebäude. In der Vergangenheit wurden bereits Modernisierungen durchgeführt, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der bisher durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und des vorgefundenen Zustands auf 40 Jahre geschätzt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Es sind folgende bauliche Außenanlagen sowie sonstige Anlagen vorhanden:

- Befestigung Hoffläche, Wege und Terrassen
- Gartenhaus
- Ver- und Entsorgungsleitungen

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

Sachwertermittlung:

Sachwertermittlung		Wohnhaus	
	Normalherstellungskosten je m² BGF	1558 €/m²	
x	Bruttogrundfläche BGF	488 m²	
=	Herstellungskosten		760.304 €
+	Besondere Bauteile		17.000 €
+	Besondere Einbauten		9.500 €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)	786.804 €
-	Wertminderung wegen Alters		
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
	Restnutzungsdauer	40 Jahre	
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear -50,0%	- 393.402 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus	393.402 €

Sachwertermittlung		Garage	
	Normalherstellungskosten je m ² BGF	1159 €/m ²	
x	Bruttogrundfläche BGF	77 m ²	
=	Herstellungskosten		89.243 €
+	Besondere Bauteile		6.000 €
+	Besondere Einbauten		- €
=	Normalherstellungskosten (=Neuwert)		95.243 €
-	Wertminderung wegen Alters		
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
	Restnutzungsdauer	40 Jahre	
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear -50,0%	-
			47.622 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage	47.621 €

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 Oberallgäu werden keine Sachwertfaktoren ermittelt. Durch büroeigene Auswertung von Kaufpreisen von Dreifamilienhäusern wurden bei einem Bodenpreisniveau von 200 € bis 250 €/m² und einem vorläufigen Sachwert um 650.000 € Sachwertfaktoren in einer Spanne von 1,30 bis 1,40 festgestellt. Unter Berücksichtigung der Marktlage mit rückläufiger Nachfrage und fallenden Kaufpreisen bei energetisch nicht modernisierten Wohngebäuden wird der Liegenschaftszinssatz im unteren Bereich der genannten Spanne mit 1,3 angesetzt.

Zusammenstellung		Sachwert	
	Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus	393.402 €
+	Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage	47.621 €
=	Summe		441.023 €
+	Außenanlagen	3,0%	13.231 €
+	Bodenwert		212.000 €
=	Vorläufiger Sachwert		666.254 €
x	Sachwertfaktor	1,3	
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert		866.130 €

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

- des unfertigen Zustands der Erdgeschosswohnung in Höhe von 5000 €
- des schadhafte Terrassenbelags bei der Obergeschosswohnung in Höhe von 4.000 €
- des schadhafte Balkons der Dachgeschosswohnung in Höhe von 10.000 €
- des Instandhaltungsstaus an den Fassaden- und Fensteranstrichen sowie der Dacheindeckung in Höhe von 25.000

Besondere objektspezifische Marktanpassung § 8 Abs. 3 ImmoWertV	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	866.130 €
- Wertminderung wegen unfertigem Zustand Wohnung EG	- 5.000 €
- Wertminderung wegen schadhaftem Terrassenbelag Wohnung OG	- 4.000 €
- Wertminderung wegen schadhaftem Balkon DG	- 10.000 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau an Fassaden- und Fensteranstrichen sowie an der Dacheindeckung	- 25.000 €
= Sachwert	822.130 €
gerundet	822.000 €

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

8.5 Zeitwert des Zubehörs

8.5.1 Zeitwert der Einbauküche Erdgeschosswohnung

Einbauküche bestehend aus 4,7 lfm Unterschränken, einem Hochschrank und einem Kochblock mit Gaskochfeld, Korpus, Fronten und Arbeitsplatten kunststoffbeschichtet, Einbauspüle, Spülmaschine und Elektroherd, Baujahr 2021

Alter Küche 2 Jahre, Anschaffungskosten ca. 12.000 €.

Der Zeitwert der Einbauküche wird auf Grundlage der geschätzten Herstellungskosten in Höhe von rd. 12.000 €, einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 12 Jahren, einem Alter von 2 Jahren und einer linearen Abschreibung wie folgt ermittelt: $12.000 \text{ €} / 12 \text{ Jahre} \times 10 \text{ Jahre} = \text{rd. } 10.000 \text{ €}$

Der Zeitwert der Einbauküche wird pauschal auf 10.000 € geschätzt.

8.5.2 Zeitwert der Photovoltaikanlage

Photovoltaikanlage auf der Dachfläche des Wohnhauses mit Netzvolleinspeisung bestehend aus 30 monokristallinen Modulen, Unterkonstruktion aus Aluminium/V2A und Wechselrichtern

Installierte Leistung	3,300 kWp
EEG-Inbetriebnahmedatum	15.09.1997
Alter der Anlage	26 Jahre

Laut Abrechnungen der Weißachtalkraftwerke wurden in den letzten 3 Jahren folgende Mengen erzeugt und in das Stromnetz eingespeist:

2020	3.007 kWh
2021	2.673 kWh
2022	3.001 kWh

Die Photovoltaikanlage ist seit dem 01.01.2021 ausgefördert und bekommt seitdem den Marktwert pro eingespeiste Kilowattstunde vergütet.

Der § 23 b EEG 2023 wurde ab dem Kalenderjahr 2023 angepasst und festgelegt, dass die Förderung von ausgeförderten Anlagen ab dem Kalenderjahr 2023 auf höchstens 10 Ct/kWh begrenzt wird. Es gilt, dass sich die Höhe des Anspruchs auf die Einspeisevergütung aus dem tatsächlichen Jahresmittelwert des Spotmarktpreises (Börsenmarkt für Strom) abzüglich der Vermarktungspauschale für die ausgeförderten Anlagen ab dem Jahr 2023, maximal jedoch 10 Ct/kWh, errechnet.

Die bestehende Photovoltaikanlage kann bei einer künftigen Einspeisevergütung von maximal 10 Ct/kWh nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden, da die Bewirtschaftungskosten (Versicherung, Wartung, Reparatur) die zu erwartende Einspeisevergütung übersteigen. Die 26 Jahre alte Photovoltaikanlage ist daher wertlos. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die verbleibende Einspeisevergütung die Abbaukosten der Anlage kompensieren. Der Zeitwert der Photovoltaikanlage wird daher mit 0,- € angesetzt.

8.5.3 Zusammenstellung Zeitwert Zubehör:

Zeitwert Einbauküche Wohnung Erdgeschoss	10.000 €
+ Zeitwert Photovoltaikanlage	- €
= Zeitwert Zubehör	10.000 €

8.6 Wertminderung durch Belastungen Grundbuch Abt. II Nr. 3, 4, 5, 6, 7

8.6.1 Wertminderung durch Grundbuch Abt. II Nr. 3 Entsorgungsleitungsrecht

Vor- und Nachteile des gegenseitig wirkenden Entsorgungsleitungsrechts heben sich auf. Dem Eigentümer des Grundstücks FlNr. 721/1 entstehen keine wirtschaftlichen Nachteile durch das Entsorgungsleitungsrecht. Die Wertminderung durch das Entsorgungsleitungsrecht beträgt daher 0 €. Siehe Erläuterungen unter Pkt. 3.1.

8.6.2 Wertminderung durch Grundbuch Abt. II Nr. 4 Gehrecht und Abt. II Nr. 5 Reallast

Das Gehrecht und die Reallast haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstücks, zumal die anteiligen Kosten des Wärmeverbrauchs und die anteiligen Kosten bei einer Neuanschaffung der Heizungsanlage vom jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks in ausreichender Form getragen werden. Am Grundstücksmarkt werden bei Mehrfamilienhäusern mit vergleichbaren Belastungen keine Abzüge bei der Verkehrswertbemessung vorgenommen, da kein wirtschaftlicher Nachteil entsteht. Die Wertminderung durch das Gehrecht Abt. II Nr. 4 und die Reallast Abt. II Nr. 5 beträgt 0 €. Siehe Erläuterungen unter Pkt. 3.1.

8.6.3 Wertminderung durch Grundbuch Abt. II Nr. 6 Gehrecht zum Treppenzugang

Der Berechtigte kann über das dienende Grundstück und durch den Eingangsbereich des Erdgeschosses gehen, um zum Zugang der Treppe zu den Obergeschossen des auf dem Grundstück FlNr. 721 befindlichen Gebäudes zu gelangen.

Das Gehrecht wirkt sich wertmindernd aus, da die Unterhaltung, Ausbesserung und Erneuerung des Zugangs sowie die Verkehrssicherungspflicht allein dem Eigentümer des dienenden Grundstücks obliegt. Siehe Erläuterungen unter Pkt. 3.1.

Die anteiligen Kosten für die Unterhaltung des Zugangs und die Verkehrssicherungspflicht werden auf 20 €/Monat und 240 €/Jahr geschätzt.

Die Wertminderung durch das Gehrecht errechnet sich bei einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,75 % wie folgt:

Jährliche Kosten	240 €	
Barwertfaktor bei 40 Jahren und 1,75 %	28,59	
Wertminderung:	$240 \text{ €} \times 28,59 =$	6.862 €
Wertminderung durch Gehrecht Abt. II Nr. 6 aufgerundet		7.000 €

8.6.4 Wertminderung durch Grundbuch Abt. II Nr. 7 Abwasserleitungsrecht

Die Nutzbarkeit des dienenden Grundstücks FlNr. 721/1 wird durch das Abwasserleitungsrecht nur geringfügig eingeschränkt, da die Kanalleitung im Randbereich entlang der Südgrenze und der südöstlichen Grenze verläuft.

Vom Leitungsrecht betroffene Grundstücksfläche: $20 \text{ m} \times 3 \text{ m} = 60 \text{ m}^2$

Grad der Beeinträchtigung: geringfügig

Wertminderung der betroffenen Fläche um 25 %

Bodenwert je m^2 247 €

Wertminderung: $60 \text{ m}^2 \times 247 \text{ €} \times 25 \% =$ 3.705 €

Wertminderung aufgerundet 4.000 €

8.7 Zusammenstellung Wertminderung Grundbuch Abt. II Nr. 3, 4, 5, 6, 7

Wertminderung Grundbuch Abt. II Nr. 3 Entsorgungsleitungsrecht	0 €
Wertminderung Grundbuch Abt. II Nr. 4 Gehrecht	0 €
Wertminderung Grundbuch Abt. II Nr. 5 Reallast	0 €
Wertminderung Grundbuch Abt. II Nr. 6 Gehrecht zum Treppenzugang	7.000 €
Wertminderung Grundbuch Abt. II Nr. 7 Abwasserleitungsrecht	4.000 €

8.8 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

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

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

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

Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens wurde mittels des Sachwerts plausibilisiert.

Übersicht Bewertungsergebnisse:

Verkehrswert (ohne Zubehör)	810.000 €
+ Zeitwert Zubehör	10.000 €
= Verkehrswert einschl. Zubehör	820.000 €
- Wertminderung Grundbuch Abt. II Nr. 3 Entsorgungsleitungsrecht	- €
- Wertminderung Grundbuch Abt. II Nr. 4 Gehrecht	- €
- Wertminderung Grundbuch Abt. II Nr. 5 Reallast	- €
- Wertminderung Grundbuch Abt. II Nr. 6 Gehrecht zum Treppenzugang	- 7.000 €
- Wertminderung Grundbuch Abt. II Nr. 7 Abwasserleitungsrecht	- 4.000 €
= Verkehrswert mit Grundbuch Abt. II Nr. 3, 4, 5, 6 und 7 belastet	809.000 €

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

Dreifamilienhaus (Doppelhaushälfte), Doppelgarage und Nebengebäude
Grundstück FlNr. 721/1 in der Gemarkung Thalkirchdorf
Wiedemannsdorf, Burgangerweg 5, 87534 Oberstaufen

zum Wertermittlungsstichtag 14.09.2023

der Verkehrswert einschl. Zubehör zu: 820.000 €

Westerheim, den 11.10.2023

Georg Stiegeler
Architekt Dipl. Ing. (FH)

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

9.2 Bruttogrundflächen

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

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Kellergeschoss	11,01	11,30	1,00	124,41 m ²
	3,51	0,88	-1,00	-3,09 m ²
Erdgeschoss	11,01	11,30	1,00	124,41 m ²
	3,51	0,88	-1,00	-3,09 m ²
Obergeschoss	11,01	11,30	1,00	124,41 m ²
	3,51	0,88	-1,00	-3,09 m ²
Dachgeschoss	11,01	11,30	1,00	124,41 m ²
Wohnhaus				488,39 m ²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
EG	7,00	5,50	1,00	38,50 m ²
DG	7,00	5,50	1,00	38,50 m ²
Garage				77,00 m ²
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			488 m ²
Garage	gerundet			77 m ²
Bruttogrundfläche gesamt				565 m ²

Geschossflächenzahl: 443,68 m² / 858 m² = 0,5

9.3 Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung WoFIV. Die Raummaße wurden im Erd- und Dachgeschoss örtlich aufgenommen und für die Obergeschosswohnung aus den Plänen entnommen.

Wohnung EG	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Diele	2,26	2,95	1,00	6,67 m ²
	0,87	0,87	-0,50	-0,38 m ²
	1,20	1,25	1,00	1,50 m ²
WC	1,12	2,20	1,00	2,46 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	10,43	5,22	1,00	54,44 m ²
	1,23	2,37	-1,00	-2,92 m ²
	3,82	0,89	-1,00	-3,40 m ²
Schlafen	5,30	2,99	1,00	15,85 m ²
	0,30	1,00	-1,00	-0,30 m ²
	0,95	0,99	-0,50	-0,47 m ²
Bad	5,27	2,09	1,00	11,01 m ²
	0,77	0,74	-0,50	-0,28 m ²
Abstellraum	2,26	2,10	1,00	4,75 m ²
	0,92	0,93	-0,50	-0,43 m ²
Terrasse West überdeckt	2,10	1,50	0,50	1,58 m ²
Summe				90,08 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Wohnung EG				90,08 m ²

Wohnung OG	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Diele/Flur	3,60	1,13	1,00	4,07 m ²
	2,00	0,24	1,00	0,48 m ²
	2,50	3,01	1,00	7,53 m ²
	0,40	0,80	-1,00	-0,32 m ²
	3,75	2,17	1,00	8,14 m ²
	0,37	1,00	1,00	0,37 m ²
WC	2,01	1,13	1,00	2,27 m ²
Küche	3,70	3,11	1,00	11,51 m ²
Balkon Süd	7,30	0,75	0,25	1,37 m ²
	3,50	0,87	0,50	1,52 m ²
Wohnen/Essen	6,66	5,23	1,00	34,83 m ²
	1,89	1,25	-1,00	-2,36 m ²
Schlafen	4,89	3,01	1,00	14,72 m ²
Bad	3,64	2,17	1,00	7,90 m ²
	0,37	1,13	-1,00	-0,42 m ²
Kind (über Garage)	4,75	3,25	1,00	15,44 m ²
	4,75	1,10	-0,50	-2,61 m ²
Terrasse West überdeckt	1,74	5,41	0,50	4,71 m ²
Summe				109,13 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-3,27 m ²
Wohnung OG				105,86 m ²

Wohnung DG	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Diele	3,10	3,69	1,00	11,44 m ²
	0,44	1,51	-1,00	-0,66 m ²
WC	1,28	0,96	1,00	1,23 m ²
Bad	3,24	1,05	1,00	3,40 m ²

	1,73	1,15	1,00	1,99 m ²
Küche	3,65	2,82	1,00	10,29 m ²
	3,65	1,20	-0,50	-2,19 m ²
Wohnen/Essen	2,88	2,84	1,00	8,18 m ²
	3,78	5,28	1,00	19,96 m ²
	6,66	1,20	-0,50	-4,00 m ²
Schlafen	3,81	5,20	1,00	19,81 m ²
	3,81	1,20	-0,50	-2,29 m ²
Kind	3,80	3,72	1,00	14,14 m ²
	3,80	1,20	-0,50	-2,28 m ²
Balkon West überdeckt	1,30	7,00	0,50	4,55 m ²
Summe				83,57 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Wohnung DG				83,57 m ²
Zusammenstellung				
Wohnung EG		gerundet		90 m ²
Wohnung OG		gerundet		106 m ²
Wohnung DG		gerundet		84 m ²
Wohnfläche gesamt				280 m ²

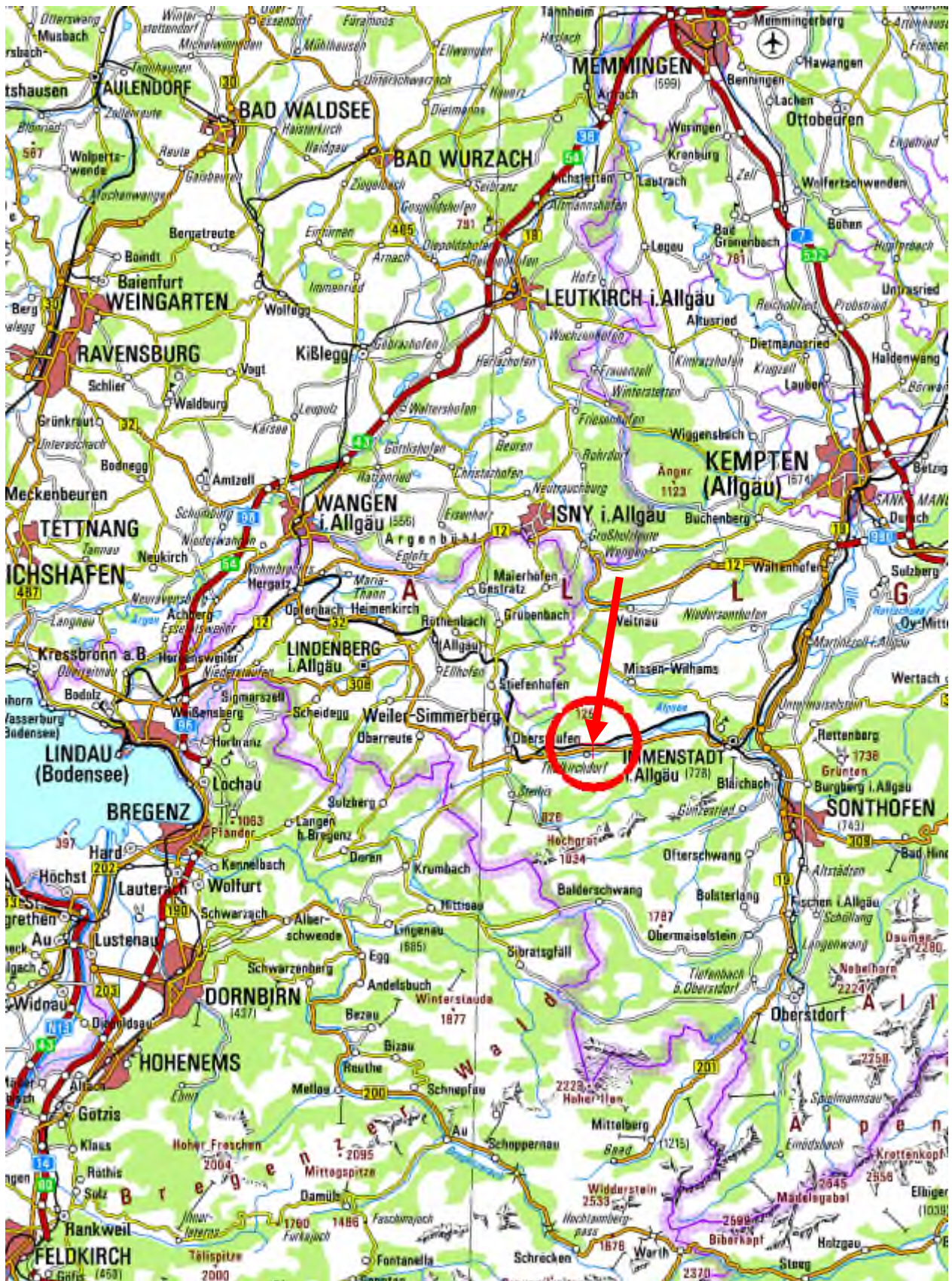
9.4 Nutzflächen

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

Keller	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Treppenhaus	2,50	5,23	1,00	13,08 m ²
	1,00	2,20	-1,00	-2,20 m ²
Heizungsraum	3,25	5,23	1,00	17,00 m ²
Boilerraum	4,21	2,78	1,00	11,70 m ²
Pelletlager	4,21	2,33	1,00	9,81 m ²
Waschkeller Südost	6,14	5,23	1,00	32,11 m ²
	3,81	0,87	-1,00	-3,31 m ²
Keller Südwest	4,21	5,23	1,00	22,02 m ²
Summe				100,20 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-3,01 m ²
Keller				97,20 m ²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
überdeckter Vorplatz	2,76	5,02	1,00	13,86 m ²
Garage	6,52	5,02	1,00	32,73 m ²
Summe				46,59 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Garage				46,59 m ²
Zusammenstellung				
Keller	gerundet			97 m ²
Garage	gerundet			47 m ²
Nutzfläche gesamt				144 m ²

10 Anlagen

10.1 Übersichtslageplan



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

10.2 Ortsplan



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

10.3 Lageplan



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Immenstadt i.Allgäu**

Marienplatz 12
87509 Immenstadt i.Allgäu

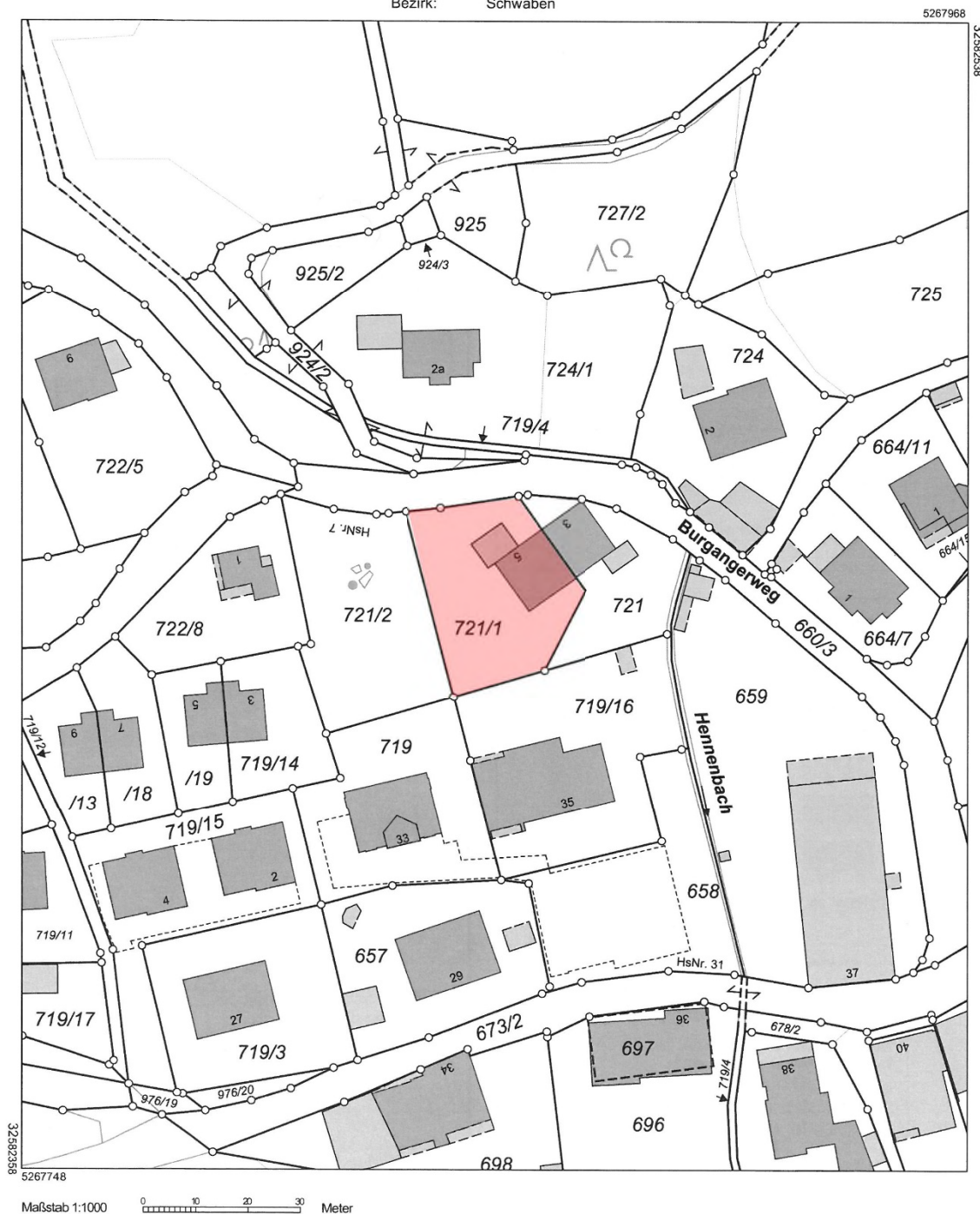
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 29.06.2023

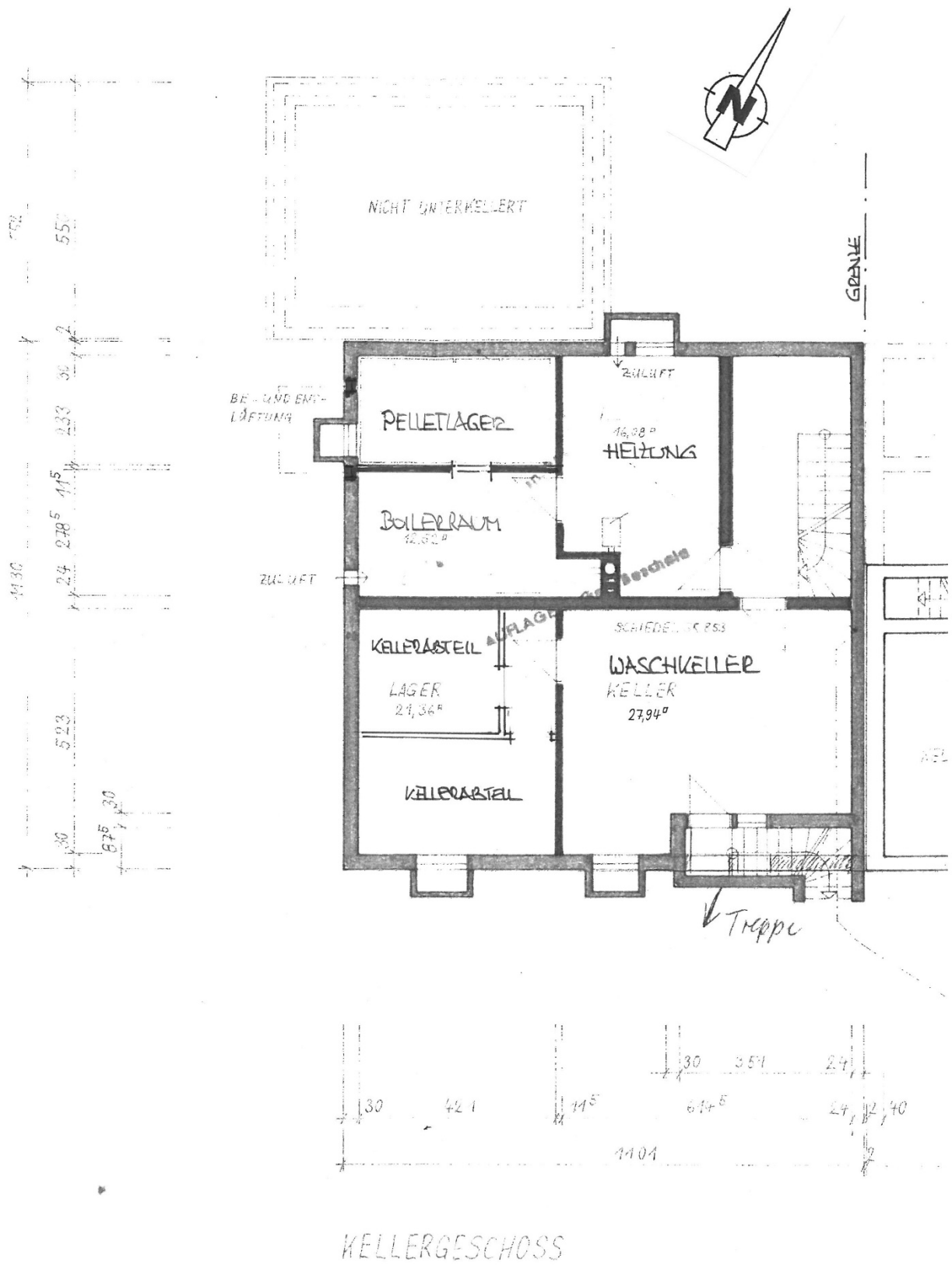
Flurstück: 721/1
Gemarkung: Thalkirchdorf

Gemeinde: Markt Oberstaufen
Landkreis: Oberallgäu
Bezirk: Schwaben

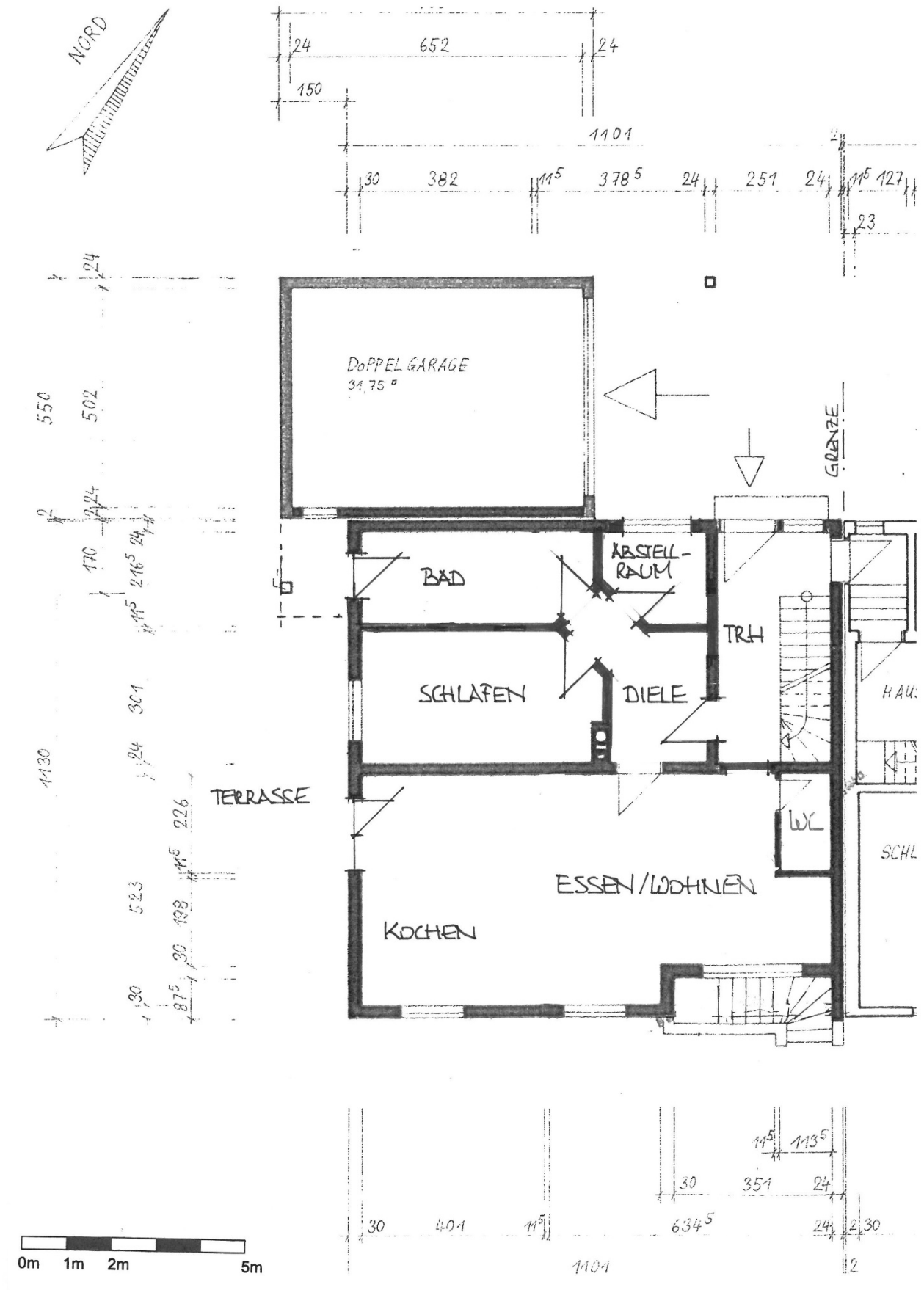


Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

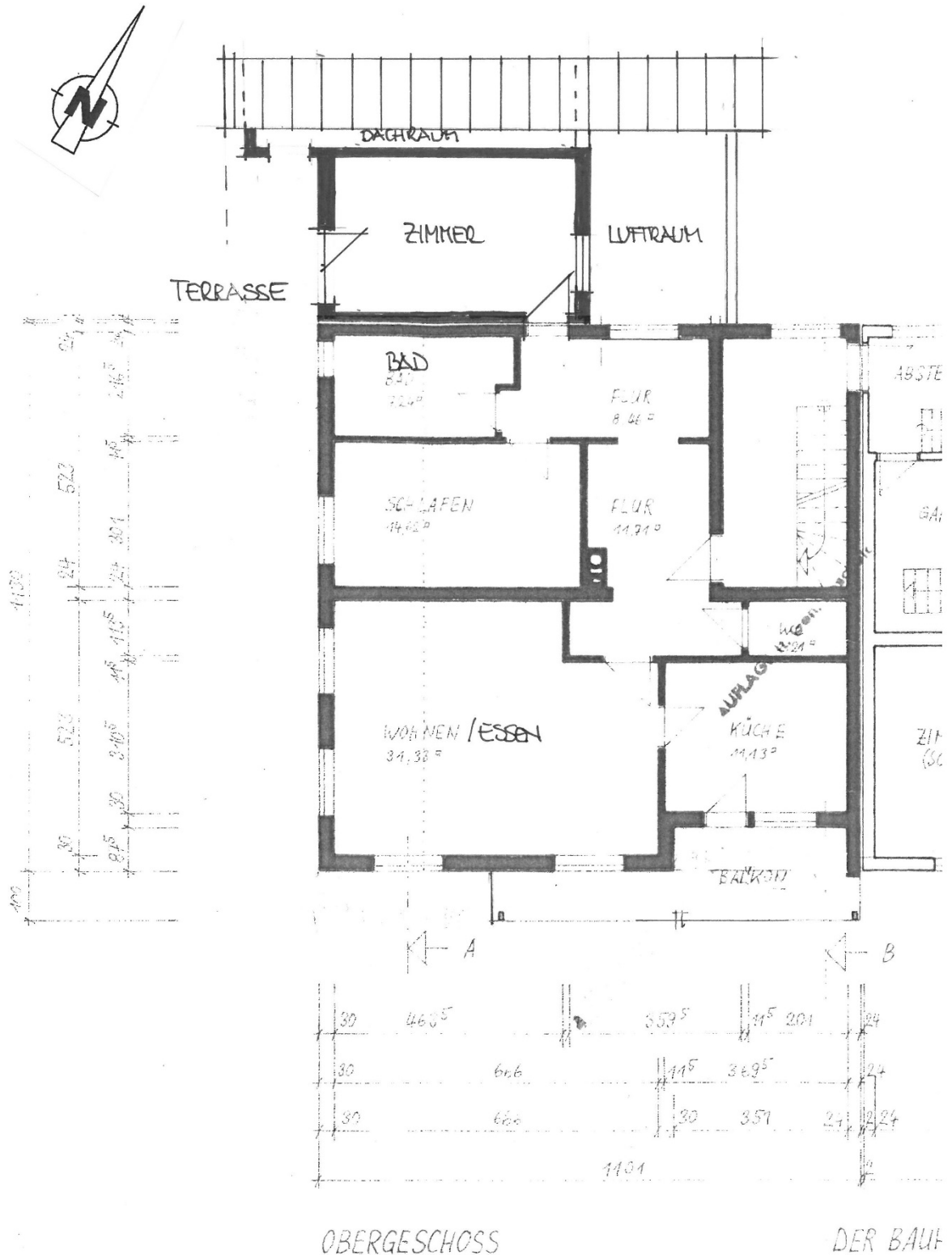
10.4 Pläne



Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss