

**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 20/24
Auftraggeber	Amtsgericht Kempten (Allgäu) Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren Residenzplatz 4 - 6 87435 Kempten
Objekt	Einfamilienhaus und Doppelgarage Spatzenweg 2 87439 Kempten
Wertermittlungsstichtag	08.10.2024
Ausfertigungsdatum	08.10.2024



Verkehrswert einschl. Zubehör

1.030.000 €



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

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

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

Inhalt

1	Kurzbeschreibung	K 20/24	4
2	Allgemeine Angaben		5
2.1	Auftraggeber		5
2.2	Auftrag		5
2.3	Verwendungszweck der Wertermittlung		5
2.4	Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen		5
2.5	Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur		5
2.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen		5
2.7	Ortsbesichtigung		6
2.8	Nutzung und Zubehör		6
3	Rechtliche Gegebenheiten		7
3.1	Grundbuchdaten		7
3.2	Mietverträge		7
3.3	Baurecht		7
3.4	Denkmalschutz		7
3.5	Kfz-Stellplatzpflicht		7
3.6	Abgabenrechtliche Situation		7
4	Lagebeschreibung		8
4.1	Ortsangaben		8
4.2	Wohn- und Geschäftslage		8
4.3	Verkehrslage		8
4.4	Grundstückslage		8
4.5	Bebauung der Umgebung		8
5	Grundstücksbeschreibung		9
5.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge		9
5.2	Beschaffenheit		9
5.3	Erschließung		9
5.4	Entwicklungszustand		9
5.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß)		9
5.6	Immissionen		9
5.7	Grenzverhältnisse		9
5.8	Außenanlagen		9
5.9	Altlasten		9
6	Gebäudebeschreibung		10
6.1	Allgemeines		10
6.2	Wohnhaus		10
6.3	Garage		13
7	Allgemeine Beurteilung/Marktlage		15
8	Wertermittlung		16

8.1	Wertermittlungsverfahren.....	16
8.2	Bodenwert.....	17
8.3	Sachwert.....	18
8.4	Ertragswert	26
8.5	Zeitwert des Zubehörs	29
8.6	Wertminderung durch Kabelleitungsrecht Grundbuch Abt. II Nr. 1	30
8.7	Verkehrswert.....	31
9	Flächenberechnungen	32
9.1	Grundflächen	32
9.2	Bruttogrundflächen.....	33
9.3	Wohnflächen.....	34
9.4	Nutzflächen.....	35
10	Anlagen	36
10.1	Übersichtslageplan	36
10.2	Stadtplan.....	37
10.3	Lageplan.....	38
10.4	Luftbildkarte	39
10.5	Pläne	40
10.6	Fotos.....	44

1 Kurzbeschreibung

K 20/24

Ort/Lage:	Spatzenweg 2, 87439 Kempten (Allgäu)		
Grundstück:	FINr. 3405/3 Gemarkung Kempten, Grundstücksgröße 1.343 m ²		
Bebauung:	Einfamilienhaus und Doppelgarage, Baujahr 1971/1972 Wohnhaus (Bungalow) bestehend aus Teilunterkellerung, Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachboden		
Raumaufteilung	Kellergeschoss mit Treppenraum, Heizungsraum, Waschkeller, Hobbyraum, Saunakeller, 2 Kellerräumen, Erdgeschoss mit Windfang/Diele, WC, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Wintergarten, Flur, Bad, Dusche/WC, 4 Schlafzimmern, Dachboden nicht nutzbar		
	Wohnfläche		238 m ²
	Nutzfläche Kellerräume		109 m ²
	Nutzfläche Doppelgarage		38 m ²
Ausführung:	Massivbau		
Ausstattung:	durchschnittlich bis gehoben, zeitgemäß, erdgasbefeuerte Zentralheizung, Heizanlagentechnik aus 2018, Fußbodenheizung im EG		
Wärmeschutz:	einfach		
Garage:	Doppelgarage in Massivbauweise		
Zustand:	normaler bis guter Instandhaltungszustand, Teilmodernisierung erfolgte um 2018, zahlreiche Baumängel/Bauschäden vorhanden, insbesondere Undichtigkeiten am Wintergardendach		
Zubehör:	Einbauküche aus 2018, verschiedene Einbauschränke		
Nutzung:	Objekt wird eigengenutzt und ist nicht vermietet.		

Verkehrswert einschl. Zubehör

1.030.000 €



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 Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück FINr. 3405/3 in der Gemarkung Kempten, Spatzenweg 2, 87439 Kempten

Wertermittlungsstichtag	08.10.2024	(Tag der Gutachteraufbereitung)
Qualitätsstichtag	08.10.2024	

2.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

2.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Grundbuchauszug Blatt 16.796, Ausdruck vom 26.06.2023
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte
Baugenehmigungsbescheid vom 22.02.1971
Baupläne M 1 : 100
Grundrisspläne M 1:50
Auskunft Stadtverwaltung Kempten zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft Stadtverwaltung Kempten zur abgabenrechtlichen Situation
Auskunft Kemptener Kommunalunternehmen zur abgabenrechtlichen Situation Kanal- und Wasseranschluss
Planauskunft Allgäu Netz GmbH § Co. KG zum Kabelleitungsrecht Grundbuch Abt. II Nr. 1
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Kempten, Stand 01.01.2024
Immobilienmarktbericht 2022 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Kempten
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

Montag, 28. August 2023

Teilnehmer: Eigentümer
Georg Stiegeler, Sachverständiger

2.8 Nutzung und Zubehör

Das Objekt wird eigengenutzt und ist nicht vermietet.

3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Kempton
Blatt	16.796
Gemarkung	Kempton
Bestandsverzeichnis	FINr. 3405/3, Spatzenweg 2, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten, Größe 1.343 m ²
Erste Abteilung Eigentümer	keine Angabe
Zweite Abteilung	Kabelleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 3405/5; gem. Bewilligung vom 28.03.1966
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragung

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu Abt. II Kabelleitungsrecht für Eigentümer FINr. 3405/5
Das Leitungsrecht bezieht sich auf unterirdische Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungsleitungen, die im südlichen Grundstücksbereich zur Trafostation auf dem Grundstück FINr. 3405/5 verlaufen. Die bauliche und sonstige Nutzbarkeit des Grundstücks wird durch das Kabelleitungsrecht nur geringfügig eingeschränkt. Die Berechnung der Wertminderung durch das Kabelleitungsrecht erfolgt unter Pkt. 8.6.
- zu Abt. III Grundschuld
Belastungen aus Grundschulden bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

3.2 Mietverträge

Es besteht kein Mietverhältnis.

3.3 Baurecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kempton ist das Grundstück als Wohnbaufläche 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.

3.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

3.5 Kfz-Stellplatzpflicht

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Garagenstellplätze und ein oberirdischer Stellplatz im Hofbereich. Die für die vorhandene und baurechtlich genehmigte Nutzung des Objektes erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachgewiesen.

3.6 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Kempton sind keine Straßenerschließungsbeiträge nach BauGB zu leisten. Kanalanschluss- und Wasserherstellungsbeiträge nach KAG stehen nach Auskunft des Kemptener Kommunalunternehmens (KKU) ebenfalls nicht mehr offen. Das Grundstück ist daher nach derzeit geltender Sach- und Rechtslage abgabenrechtlich als voll erschlossen einzustufen.

4 Lagebeschreibung

4.1 Ortsangaben

Die kreisfreie Mittelstadt Kempten (Allgäu) liegt nahe der österreichischen Grenze im Regierungsbezirk Schwaben und befindet sich ca. 104 km südwestlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Die Stadt beherbergt rd. 72.200 Einwohner, übernimmt innerhalb der Planungsregion Allgäu die Funktion eines Oberzentrums und ist zudem Hochschulstandort. Darüber hinaus verläuft die Iller innerhalb des Stadtgebiets von Kempten.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2019 für Kempten insgesamt ca. 28.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 37.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem positiven Pendlersaldo von 8.356 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 2.266 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Kempten wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Chemie & Pharmazie, Elektrotechnik & Elektronikindustrie sowie vom Maschinen- und Anlagenbau geprägt.

Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Kempten bis zum Jahr 2037 ein leichtes Bevölkerungswachstum in Höhe von 1,3 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert.

In Kempten sind alle Anlagen zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorhanden.

4.2 Wohn- und Geschäftslage

Mittlere Wohnlage, keine Geschäftslage

4.3 Verkehrslage

Gute Anbindung ans öffentliche Straßennetz und an öffentlichen Personennahverkehr, Autobahnanschluss A 7 und der Bahnhof befinden sich jeweils in ca. 4 km Entfernung, Bushaltestelle befindet sich in ca. 50 m Entfernung

4.4 Grundstückslage

Im nordwestlichen Bereich von Kempten im Stadtteil Thingers

4.5 Bebauung der Umgebung

Dreiseitig Wohnbebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern, im Süden 9-geschossige Wohnanlage

5 Grundstücksbeschreibung

5.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt nahezu rechteckig, nach Süden spitz verlaufend
Grundstücksbreite ca. 35 m
Grundstückstiefe ca. 34 bis 42 m
Straßenfrontlänge zweiseitig an öffentlicher Straße gelegen

5.2 Beschaffenheit

Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten gleichmäßig um ca. 2,5 m, Baugrund mit normaler Beschaffenheit, Grundwasserstand unterhalb der Kellergründungssohle

5.3 Erschließung

Zufahrt über asphaltierte Straße,
Abwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation mit Klärwerk,
Erdgas-, Wasser-, Strom-, Telefon-, Glasfaser- und Kabelanschluss vorhanden

5.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

5.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

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

5.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt.

5.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

5.8 Außenanlagen

Hofeinfahrt, Garagenzufahrt, Pkw-Stellplatz im Bereich der Hofeinfahrt und Gartenweg im Westen mit Betonsteinpflaster belegt,
Terrasse südwestlich Wintergarten, Weg entlang Süd- und Ostseite sowie Terrasse im Osten gekiest und gesplittet (Plattenbelag wurde abgebaut),
Pflanzbeet westlich Wohnhaus mit Bodendeckern und Sträuchern,
sonst Grünflächen aus Rasen mit einzelnen bis zu 10 m hohen Kiefern und Tannen,
Einfriedung der Gartenfläche im Westen, Süden und Osten mit Holzscherezzaun und Thujahecke 2 bis 3 m hoch,
Toranlage im Bereich der Hofeinfahrt mit 3 Betonpfeilern mit Natursteinbekleidung, 2-flg. geschmiedetes Hofeinfahrtstor mit Elektroantrieb und 1-flg. geschmiedete Eingangstüre,
Gartengerätehütte, Abm. 4 x 3 m, mit Spanplattenboden, Wände aus Holzriegelwerk mit äußerer Nut- und Federholzbekleidung und Satteldach mit Eindeckung aus Bitumenschindeln
Das Betonsteinpflaster und die Toranlage sind ca. 20 Jahre alt und befinden sich in einem normalen Instandhaltungszustand. Ansonsten befinden sich die Außenanlagen (Terrassen und Wege) in einem unfertigen Zustand. Die Grünflächen und die Hecken sind ungepflegt und wildwachsend. Die Bäume und Hecken bedürfen einer Rodung. Der Holzscherezzaun ist baufällig.

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 alllastenunbedenklicher Grundstückszustand unterstellt.

6 Gebäudebeschreibung

6.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus mit angebauter Doppelgarage. Das Wohnhaus besteht aus einer Teilunterkellerung, Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachboden. In den einzelnen Geschossen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Kellergeschoss	Treppenraum, Heizungsraum, Waschkeller, Hobbyraum, Saunakeller, 2 Kellerräume
Erdgeschoss	Windfang/Diele, WC, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Wintergarten, Flur, Bad, Dusche/WC und 4 Schlafzimmer
Dachgeschoss	nicht ausgebauter und nicht nutzbarer Dachraum

Das erdgeschossige Garagengebäude besteht aus einer Doppelgarage. Das Wohnhaus und die Garage wurden 1971/1972 erbaut.

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

6.2 Wohnhaus

Rohbau:	
Geschosse	Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Dachraum
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	Beton
Außenwände	Mauerwerk aus Hochlochziegelmauerwerk 30 cm
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Stahlbetondecke über Kellergeschoss, Holzbalkendecke über Erdgeschoss, Wohnzimmer bis zum Dach offen ohne Zwischendecke
Treppen	Bolzentreppe KG-EG mit Kunststeinstufen und geschmiedetem Stahlgeländer, Stahleinschubtreppe in den Dachraum
Dach	Walmdächer in Holzkonstruktion, Holznagelbrettbinder, Sparrendach über Wohnzimmer
Dacheindeckung	Betondachsteine, Dachfläche verschalt
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech mit Anstrich
Ausbau:	
Fenster	Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierglas im KG und großteils mit 3-fach-Isolierglas im EG
Rollladen/Läden	Kunststoffrolläden im EG, im WC, in den Bädern und Wohnzimmer mit Elektroantrieb
Türen/Tore	Kunststoffkelleraußentüre, Holzeingangstüre (Füllungstüre) mit Seitenteil mit Einfachverglasung
Innentüren	Stahlblechtüren im Keller, Türblätter tlw. mit Holzbekleidung, Holzumfassungszargen und Holztürblätter im EG, Oberfläche furniert oder deckend lackiert
Bodenbeläge	Kunststeinbelag im Treppenraum KG und im Kellerraum Nordost, sonst Fliesen im Keller,

	<p>großformatige Marmorfliesen im Windfang, in der Diele, in der Küche, im Esszimmer und im Wohnzimmer, Fliesen im WC EG, im Bad EG und in der Dusche EG, Vinylbelag im Flur EG und in den 2 westlichen Kinderzimmern, Parkett im Schlafzimmer Südost Teppich im Schlafzimmer Südwest</p>
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	<p>Fliesen im Waschkeller, im Saunakeller, im WC EG, im Bad EG und in der Dusche EG raumhoch, tlw. Holzzierfachwerk an Nordwand im Hobbyraum KG, sonst Putz und Anstrich oder Tapeten</p>
Deckenbekleidungen	<p>Betondecke im Heizungsraum, im Waschkeller und im Keller Südost unverputzt mit Anstrich, tlw. Holzdeckenbeileidung mit Holzzierbalken im Hobbyraum KG, Deckenspiegel im Saunakeller aus Gipskarton mit Anstrich und Niedervolteinbauleuchten, Gipskarton mit Anstrich im EG, großteils mit Niedervolt- oder LED-Einbauleuchten, tlw. Deckenfriese</p>
Dachschrägen	Nut- und Federholzbekleidung mit Anstrich im Wohnzimmer
Besondere Bauteile	<p>Betonkelleraußentreppe mit Seitenwand aus Beton und Stahlbrüstungsgeländer, Eingangstreppe und -podest aus Beton mit Granitbelag, Eingangsüberdachung in Holzkonstruktion mit Flachdach, Wintergarten Baujahr 1990 mit Fliesenboden mit Fußbodenheizung, Südwand aus Holzfenstern mit Isolierglas und Schiebetüren und äußeren Metalljalousien mit Elektroantrieb, Pultdach aus Brettschichtholzkonstruktion, 2-fach-Isolierverglasung mit Alu-Profilssystem und außenliegendem textilem Sonnenschutz mit Elektroantrieb und Windwächter, mechanische Be- und Entlüftung durch Lüftungsgerät in Oberlicht, innenseitig im Dachbereich teilweise Plissee</p>
Besondere Einbauten	<p>Trockensauna in Holzbauweise mit Elektrofen im Saunakeller, offener Kamin im Wohnzimmer aus Bauzeit 1971 mit Glastüren, Betonplatten und Natursteinfrontverblendung, offener Kamin im Wintergarten, textile Ausfallarmmarkise an Terrasse Ost, ca. 6 m lang mit Elektroantrieb</p>
Zubehör	<p>Einbauküche bestehend aus Kochfeld mit Seitenwand und Arbeitsplatte aus Naturstein, Cerankochfeld mit Kochfeldabzug sowie Unterschrank mit Schüben, Unterschränke, 2 halbohohe Schränke, 1 Hochschrank mit Öffnung für Kühlschrank, Abtrennung zur Speis mit Türe, Oberschränke, 1 Rollladenoberschrank, Korpus kunststoffbeschichtet, Fronten aus Glas, Arbeitsplatte aus Naturstein, Einbauspüle, Spülmaschine, Elektroherd, Baujahr 2018, raumhoher Einbaukleiderschrank im Schlafzimmer Südost, ca. 6 lfm, Korpus kunststoffbeschichtet, Fronten furniert, Alter ca. 18 Jahre, begehbare Kleiderschrank im Schlafzimmer Südwest, Korpus und Fronten kunststoffbeschichtet, Alter 6 Jahre, Einbauschränk mit Schiebetüren im Saunakeller, 2 Garderobeneinbauschränke in der Nordwand Diele EG mit Schiebetüren mit Spiegelverkleidung</p>

Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Ausgussbecken und Waschmaschinenanschluss im Waschkeller, Whirlpoolwanne und Duschwanne im Saunakeller, Stand-WC und Waschbecken im WC EG, Badewanne, wandhängendes WC und Einbauwaschbecken mit Natursteinplatte und Unterschrank im Bad, geflieste Dusche mit Ganzglastüre, wandhängendes WC und Einbauwaschbecken mit Natursteinplatte und Unterschrank in Dusche/WC, Spülenanschluss in der Küche
Heizung	erdgasbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Heizkessel Viessmann Vitocrossal 300, Heizanlagentechnik Baujahr 2018, Fußbodenheizung in der Diele EG, Küche, im Esszimmer, im Wohnzimmer, im Wintergarten, im Bad und in der Dusche, Heizkörper im Hobbyraum KG, im Saunakeller, im WC EG, und in den Schlafzimmern, zusätzlich Handtuchheizkörper im Saunakeller, im Bad und in der Dusche
Elektro	durchschnittliche Ausstattung

Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	Wertminderung
- bei Kamerauntersuchung der Grundleitung unter der Kellerbodenplatte wurde nach Angaben von Herrn Atmaca ein Versatz in der Grundleitung festgestellt, Reparatur der Grundleitung ist erforderlich	3.000 €
- Ausblühungen und Verfärbungen an den Kellerwänden im Keller Nordost bis zu 1 m Höhe	1.500 €
- Putzhohlstellen und Putzabplatzungen an der Außenwand im Heizungsraum bis zu 70 cm Höhe	800 €
- Verfärbungen und Putzhohlstellen an den Wänden im Hobbykeller bis zu 70 cm Höhe	1.500 €
- Verfärbungen an der östlichen Außenwand im Keller Südost bis ca. 30 cm Höhe	800 €
- Glasduschwand und Duschstation an Dusche im Saunakeller fehlen	3.000 €
- Dichtung Spülkasten im WC EG defekt	100 €
- Schimmel an der Außenwanddecke im Wohnzimmer im Bereich Fensterbrüstung infolge Wärmebrücke	800 €
- Deckel an Rollladenkästen am Westfenster im Wohnzimmer und an Fenster im Schlafzimmer Südwest fehlen	600 €
- Putzrisse an der Nord- und Südwand im Esszimmer	500 €
- Undichtigkeiten am Wintergartendach, Schlieren an Dachsparren und an den angrenzenden Wänden, Ursache ist undichtes Profilsystem	40.000 €
- Lüftungsgerät im Wintergarten nach Angabe funktionsuntüchtig	2.000 €
- Einbaudeckenleuchten im westlichen Küchenbereich sind funktionsuntüchtig	600 €
- Elektroinstallation im Dachraum über Dielen- und Küchenbereich unfertig, offene Verteilerdosen, lose verlegte Kabel	2.000 €
- Türblatt im Schlafzimmer Südost schlägt an Zarge an	300 €
- Verfärbungen an der Wand im Schlafzimmer Südost neben der Türe über der Sockelleiste, vermutlich infolge Rohrleitungsschaden an einer im Mauerwerk verlaufenden Wasserleitung (Schaden durch Rohrleitungsversicherung abgedeckt)	500 €
- an Fenstertüre Küche und Schlafzimmer Südwest fehlen die äußeren Fenster-	

bänke	300 €
- Holzteile an Eingangsüberdachung sind infolge Undichtigkeiten an Dacheindeckung morsch, Überdachung ist vollständig erneuerungsbedürftig	4.500 €
- verschiedene Risse am Außenputz an Ost- und Südostwand (Bereich Schlafzimmer)	1.500 €
- Dachrinnen sind teilweise voller Laub und laufen über, dadurch Verfärbungen und Durchfeuchtungen der Traufverkleidungen an den Gebäudeecken Südost, Veralung des Fassadenanstriches an der Gebäudeostecke	2.000 €
- Fliesen an Kelleraußentreppe und Seitenwand Kelleraußentreppe fehlen, nur Kleberreste von altem Fliesenbelag vorhanden	3.000 €
Wertminderung Wohnhaus	69.300 €

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:

Am Wohnhaus wurden in den letzten 25 Jahren folgende Umbau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt:

- Ausbau Saunakeller	um 2000
- Erneuerung Bad- und -WC-Ausstattung im EG einschl. Fliesen und Fenster	um 2006
- Einbau Parkettboden und Einbauschränk im Schlafzimmer Südost	um 2006
- Erneuerung Heizanlagentechnik	um 2018
- Erneuerung Fenster (außer in den Bädern)	um 2018
- Ausbau Bodenbeläge und Estrich, Einbau Fußbodenheizung, Estrich und Natursteinfliesen in der Diele, Küche, im Esszimmer und Wohnzimmer	um 2018
- Erneuerung Bodenbeläge im Flur, Elternschlafzimmer und den 2 westlichen Kinderzimmern	um 2018
- Teilerneuerung Gipskartondecke in Küche	um 2018
- Einbau Wärmedämmung in Decke über EG	um 2018
- Erneuerung Wand- und Deckenanstriche im EG	um 2018
- Einbau Küche	um 2018
- Einbau Bodenfliesen und Erneuerung Wandanstriche im Keller Südost	um 2021

Der Parkettboden im Schlafzimmer Südost weist großflächige Kratzer auf. Ansonsten befindet sich das Wohnhaus im Innenbereich in einem guten Instandhaltungszustand.

Im Bereich von Putzausbesserungen in den Fensterleibungen fehlt der Fassadenanstrich. Ansonsten befindet sich der Fassadenanstrich in einem normalen Instandhaltungszustand.

Die Dacheindeckung stammt aus der Bauzeit und ist intakt.

6.3 Garage

Rohbau:	
Geschosse	Erdgeschoss, Dachraum
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Decke	Holzbalkendecke
Dach	Walmdach aus Holznagelbrettbindern
Dacheindeckung	Betondachsein
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech mit Anstrich

Ausbau:	
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierglas
Türen/Tore	Sektionaltor mit Elektroantrieb (aus 2003), Kunststofftüre
Innentüren	nicht vorhanden
Bodenbeläge	Fliesenboden
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Gipskarton und Anstrich
Dachschrägen	unbekleidet
Besondere Bauteile	nicht vorhanden
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen:	
Sanitäre Einrichtungen	Kaltwasseranschluss
Heizung	Plattenheizkörper ohne Thermostatventil
Elektro	einfache Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Das Garagentor und der Fliesenboden sind ca. 20 Jahre alt, das Fenster und die Außentüre wurden vor ca. 4 Jahren erneuert.

An der Nordwand befindet sich Schimmel über dem Fliesensockel. Ursache ist vermutlich Wandfeuchte. Ansonsten befindet sich die Garage in einem normalen Instandhaltungszustand.

7 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in mittlerer Wohnlage im Stadtteil Thingers-Ost. Der Wohnwert wird durch die südlich vom Grundstück befindliche 9-geschossige Wohnanlage beeinträchtigt.

Das Wohnhaus verfügt über eine großzügige und zweckmäßige Raumaufteilung mit guter Belichtung und eine durchschnittliche bis gehobene und zeitgemäße Ausstattung.

Nachteilig ist der Umstand, dass das Esszimmer und die 2 westlichen Kinderzimmer nur über den Wintergarten belichtet und belüftet werden.

Baulicher Wärmeschutz:

Es liegt ein Energieausweis vom 22.05.2018 gemäß Energieeinsparverordnung vom 18.11.2013 vor, welcher auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt wurde. Der Endenergiebedarf des Wohnhauses wurde mit 198,9 kWh/(m²*a) ermittelt, dies entspricht der Energieeffizienzklasse F-G. Der bauliche Wärmeschutz wurde nach der Erstellung des Energieausweises durch den Einbau eines Brennwertheizkessels, der Erneuerung der Fenster und der Dämmung der EG-Decke verbessert. Allerdings bestehen weiterhin Schwachstellen im Bereich der Kellerdecke, der Außenwände, der Rollladenkästen und der Dachschrägen im Bereich des Wohnzimmers. Der bauliche Wärmeschutz ist als einfach einzustufen und entspricht nicht heutigen Anforderungen.

Die Garage entspricht ihrem Nutzungszweck zur Unterstellung von 2 Pkws.

Die Außenanlagen befinden sich im Bereich der Terrassen und Gartenflächen in einem ungepflegten und unfertigen Zustand.

Marktlage:

In Kempten besteht eine rege Nachfrage nach größeren Einfamilienhäusern in mittleren bis guten Wohnlagen. Allerdings sind die Nachfrage und die Kaufpreise nach energetisch nicht modernisierten Objekten mit fossilen Energieträgern seit dem Frühjahr 2022 rückläufig bis stagnierend. Ursache hierfür sind die gestiegenen Energiepreise, die Änderungen beim Gebäudeenergiegesetz und insbesondere die stark gestiegenen Finanzierungszinsen.

Die Verkäuflichkeit des Objektes 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.

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

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

8.2 Bodenwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes werden die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der Stadt Kempten herangezogen.

Das zu bewertende Grundstück FINr. 3405/3 befindet sich in der Bodenrichtwertzone Nr. 02801-Thingers Ost der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureife Flächen, Nutzungsart W und EFH in dieser Bodenrichtwertzone mit 500 €/m² erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl von 0,4 ausgewiesen.

Aufgrund der seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgten Bodenpreissteigerungen erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um + 2 %.

Das Grundstück weist mit der vorhandenen Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 0,3 eine geringere bauliche Ausnutzung als der Bodenrichtwert auf. Der Bodenrichtwert bedarf daher einer Anpassung um – 7,5 %.

Das Grundstück ist abgabenrechtlich voll erschlossen. Die Straßenerschließungsbeiträge nach BauGB sind im Bodenrichtwert bereits enthalten. Die Herstellungsbeiträge nach KAG für Wasser und Kanal sind im Bodenrichtwert nicht enthalten und daher bei der Bodenwertermittlung gesondert in Ansatz zu bringen. Die abgerechneten KAG-Herstellungsbeiträge berechnen sich auf der Grundlage der aktuellen Beitragssätze des Kemptener Kommunalunternehmens wie folgt:

Wasser:			
Grundstücksfläche	1343 m ² x	1,29 €/m ²	1.732 €
Geschossfläche	483 m ² x	3,77 €/m ²	1.821 €
Kanal:			
Grundstücksfläche	1343 m ² x	2,93 €/m ²	3.935 €
Geschossfläche	483 m ² x	6,86 €/m ²	3.313 €
Herstellungsbeiträge KAG			10.801 €

Abgabefreier Bodenrichtwert 500 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2024	08.10.2024	1,02	510 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	510 €/m ²
GFZ	0,4	0,3	0,925	472 €/m ²
Fläche (m ²)	k.A.	1343	1,00	472 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	472 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	1,00	472 €/m ²
Angepasster abgabefreier relativer Bodenwert				472 €/m ²

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
3405/3	1343 m ²	x	472 €/m ²	633.896 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:				
+ Herstellungsbeiträge nach KAG				10.801 €
= Bodenwert				644.697 €
gerundet				645.000 €

8.3 Sachwert

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten:

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

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

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

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

Für Ein-/Zweifamilienhäuser werden dabei folgende Kostenkennwerte angegeben:

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

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

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

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

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

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %
² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

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

Gebäudetyp 1.03 und 1.23, Teilunterkellerung, Erdgeschoss, flach geneigtes Dach. Die Kostenkennwerte der einzelnen Gebäudetypen werden entsprechend dem unterkellerten Anteil (rd. 50 % 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		1			
Dach				1	
Fenster und Außentüren			0,5	0,5	
Innenwände und -türen			1		
Deckenkonstruktion und Treppen			1		
Fußböden				1	
Sanitäreinrichtungen				1	
Heizung			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung			1		
Kostenkennwert für Gebäudeart:	813 EUR/m ²	905 EUR/m ²	1040 EUR/m ²	1253 EUR/m ²	1568 EUR/m ²

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	208,15 EUR/m ²	0,46
Dach	15%	187,95 EUR/m ²	0,60
Fenster und Außentüren	11%	126,12 EUR/m ²	0,39
Innenwände und -türen	11%	114,40 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	114,40 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5%	62,65 EUR/m ²	0,20
Sanitäreinrichtungen	9%	112,77 EUR/m ²	0,36
Heizung	9%	103,19 EUR/m ²	0,32
Sonstige technische Ausstattung	6%	62,40 EUR/m ²	0,18
Ergebnisse (gewogene Summen)	100%	1092,02 EUR/m ²	3,16

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 mit Satteldach die Standardstufe 4-5 zu. Der Kostenkennwert von 580 €/m² wird demnach für angemessen erachtet.

Korrekturen und Anpassungen:

Die Sachwertrichtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

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

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung:

Preisindex des Statistischen Bundesamts für Wohngebäude

2010 = 100,00

Mai 2024 = 182,6

Normalherstellungskosten je m² - Bruttogrundfläche:

Kostenkennwert	Korrektur				Korrigierter Kostenkennwert
	Gebäudeart	Sonstige	Baupreisentwicklung	Regional Faktor	
Wohnhaus 1092 €/m ²	1	1,00	1,826	1,0	1994 €/m ² -BGF
Garage 580 €/m ²	1	1,00	1,826	1,0	1059 €/m ² -BGF

Unter besonderen Bauteilen werden erfasst:

Kelleraußentreppe		4.000 €
Eingangstreppe und Eingangsüberdachung		9.000 €
Wintergarten	33 m ² 3.800 €/m ²	125.400 €
Besondere Bauteile Wohnhaus		138.400 €
entfällt		- €
Besondere Bauteile Garage		- €

Unter besonderen Einbauten werden erfasst:

Trockensauna (altersbedingt wertlos)	- €
offener Kamin im Wohnzimmer	8.000 €
offener Kamin im Wintergarten	4.000 €
<hr/>	
Besondere Einbauten Wohnhaus	12.000 €

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. 1972 errichtetes 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. I.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.		
		d	u	Σ
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1	0	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	0	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Abwasser)	2	1	0	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	0	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	0	0
Modernisierung von Bädern	2	1	0	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1	0	1
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	0	0
Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad)	20	8	0	8

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:

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

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:

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

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%
11	0,398	0,881	0,9717	17%
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 ermittelt sich unter Berücksichtigung der bisher durchgeführten Modernisierungen wie folgt:

Ermittlung der RND	
Modernisierungspunkte	8
GND	80 Jahre
Alter	52 Jahre
relatives Alter	65%
Berechnungsvorschrift	RND berechnet sich gemäß Gl. 1
RND	40 Jahre

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Es sind folgende bauliche Außenanlagen sowie sonstige Anlagen vorhanden:

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

Bei der Sachwertermittlung wird von Erfahrungswerten ausgegangen, nach denen die Außenanlagen mit rd. 6 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind. Der ungepflegte und unfertige Zustand der Außenanlagen wird durch einen gesonderten Abzug bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Sachwertermittlung:

Sachwertermittlung		Wohnhaus	
Normalherstellungskosten je m ² BGF		1994 €/m ²	
x Bruttogrundfläche BGF		406 m ²	
= Herstellungskosten			809.564 €
+ Besondere Bauteile			138.400 €
+ Besondere Einbauten			12.000 €
= Normalherstellungskosten	(=Neuwert)		959.964 €
- Wertminderung wegen Alters			
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Restnutzungsdauer	40 Jahre		
Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear	-50,0%	- 479.982 €
= Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus		479.982 €

Sachwertermittlung		Garage	
Normalherstellungskosten je m ² BGF		1059 €/m ²	
x Bruttogrundfläche BGF		44 m ²	
= Herstellungskosten			46.596 €
+ Besondere Bauteile			- €
+ Besondere Einbauten			- €
= Normalherstellungskosten	(=Neuwert)		46.596 €
- Wertminderung wegen Alters			
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Restnutzungsdauer	28 Jahre		
Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear	-65,0%	- 30.287 €
= Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage		16.309 €

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 für Grundstückswerte der Stadt Kempten wird im Immobilienmarktbericht 2022 ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,27 bei einer Spanne von 1,04 bis 1,61 ausgewiesen. Die ausgewiesenen Sachwertfaktoren können im vorliegenden Fall keine Anwendung finden, da sich die Sachwertfaktoren auf den Stichtag 01.07.2022 und insbesondere bis zu einem bereinigten Kaufpreis von bis zu 781.000 € beziehen. Der vorläufige Sachwert ist

vorliegenden Fall wesentlich höher, zudem sind die Kaufpreise von energetisch nicht modernisierten Wohngebäuden seit dem Frühjahr 2022 rückläufig bis stagnierend.

Durch büroeigene Auswertung von zeitnahen Kaufpreisen und Kaufpreisangeboten habe ich Wertermittlungsstichtag bei einem Bodenpreisniveau von 450 bis 500 €/m² und einem vorläufigen Sachwert um 1.000.000 € bis 1.100.000 € für vergleichbare, nicht vermietete Objekte Sachwertfaktoren in einer Spanne von 0,95 bis 1,05 festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Sachwertfaktor aufgrund der Lagemerkmale, des unzureichenden baulichen Wärmeschutz, der eingeschränkten Belüftung des Esszimmers und der 2 westlichen Kinderzimmer sowie der Beheizung mit einem fossilen Energieträger im unteren Bereich der Spanne mit 0,95 angesetzt.

Zusammenstellung	Sachwert	
Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus	479.982 €
+ Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage	16.309 €
= Summe		496.291 €
+ Außenanlagen	6,0%	29.777 €
+ Bodenwert		645.000 €
= Vorläufiger Sachwert		1.171.068 €
x Sachwertfaktor	0,95	
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert		1.112.515 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

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

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

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

Im vorliegenden Fall erfolgt ein Abschlag wegen

- der bestehenden Baumängel/Bauschäden beim Wohnhaus laut Aufstellung unter Pkt. 6.2
- der bestehenden Baumängel/Bauschäden bei der Garage in Höhe von 2.000 €
- der unfertigen Außenanlagen in Höhe von 35.000 €.

Besondere objektspezifische Marktanpassung § 8 Abs. 3 ImmoWertV		
	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	1.112.515 €
-	Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	- 69.300 €
-	Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Garage	- 2.000 €
-	Wertminderung wegen unfertiger Außenanlagen	- 35.000 €
=	Verkehrswert	1.006.215 €
	gerundet	1.010.000 €

8.4 Ertragswert

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

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

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

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

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

Marktüblich erzielbarer Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

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

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

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

ermittelt.

Für Einfamilienhäuser werden derzeit in Kempten je nach Größe, Alter und Ausstattung Mieten in einer Bandbreite von 9,00 bis 13,00 €/m²-Wohnfläche/Monat erzielt. Für Objekte in vergleichbarer Größe stehen nur wenige Vergleichsmieten zur Verfügung, da diese Objekte in der Regel eigengenutzt werden. Für das Objekt wird unter Berücksichtigung der mittleren Wohnlage, der Größe, des Gebäudealters, der durchschnittlichen bis gehobenen Ausstattung, der unzureichenden Belüftung des Esszimmers sowie der 2 westlichen Kinderzimmer und des einfachen baulichen Wärmeschutzes eine Miete im unteren Bereich der genannten Spanne in Höhe von 10,00 €/m²-Wohnfläche angesetzt. Je Garagenstellplatz ist eine Miete von 50 €/Monat marktüblich.

Bewirtschaftungskosten:

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

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

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

Die Verwaltungskosten werden dabei je Wohngebäude mit 351 €/Jahr und mit 46 €/Jahr je Garagenstellplatz angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 13,80 €/Jahr je m²-Wohnfläche und in Höhe von 104 €/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 der Stadt Kempten werden für Einfamilienhäuser keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen. Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufspreisen von Einfamilienhäusern wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,25 bis 1,5 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Marktlage bei energetisch nicht modernisierten Einfamilienhäusern im oberen Bereich der Spanne mit 1,5 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete			
Wohnhaus	238 m ²	10,00 €	2.380 €
+ Garagenstellplätze	2 St.	50,00 €	100 €
= Monatlicher Ertrag:			2.480 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate		29.760 €
- Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten			
- Wohnhaus			351 €
- Gargenstellplätze	2 St.	46,00 €/St.	92 €
Instandhaltungskosten			
- Wohnhaus	238 m ²	13,80 €/m ²	3.284 €
- Gargenstellplätze	2 St.	104,00 €/St.	208 €
Mietausfallwagnis		2%	595 €
- Bewirtschaftungskosten gesamt		15%	4.531 € - 4.531 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:			25.229 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ): 1,50%			
- Bodenwertverzinsung		1,50% aus 645.000 €	- 9.675 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage			15.554 €
Restnutzungsdauer (RND): 40 Jahre			
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021		29,92	
= Ertragswert der baulichen Anlage			15.554 € 29,92 465.323 €

Ertragswert der baulichen Anlage	465.323 €
+ Bodenwert des Grundstücks	645.000 €
= Vorläufiger Ertragswert	1.110.323 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

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

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

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

- der bestehenden Baumängel/Bauschäden beim Wohnhaus laut Aufstellung unter Pkt. 6.2
- der bestehenden Baumängel/Bauschäden bei der Garage in Höhe von 2.000 €
- der unfertigen Außenanlagen in Höhe von 35.000 €.

Vorläufiger Ertragswert	1.110.323 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	- 69.300 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Garage	- 2.000 €
- Wertminderung wegen unfertiger Außenanlagen	- 35.000 €
= Ertragswert	1.004.023 €
gerundet	1.000.000 €

Fazit:

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

8.5 Zeitwert des Zubehörs

Einbauküche bestehend aus Kochfeld mit Seitenwand und Arbeitsplatte aus Naturstein, Cerankochfeld mit Kochfeldabzug sowie Unterschrank mit Schüben, Unterschränke, 2 halbhohle Schränke, 1 Hochschrank mit Öffnung für Kühlschrank, Abtrennung zur Speis mit Türe, Oberschränke, 1 Rollladenoberschrank, Korpus kunststoffbeschichtet, Fronten aus Glas, Arbeitsplatte aus Naturstein, Einbauspüle, Spülmaschine, Elektroherd, Baujahr 2018, Zeitwert Einbauküche 17.000 €

Raumhoher Einbaukleiderschrank im Schlafzimmer Südost, ca. 6 lfm, Korpus kunststoffbeschichtet, Fronten furniert, Alter ca. 18 Jahre, Zeitwert 0,- €

Begehbarer Kleiderschrank im Schlafzimmer Südwest, Korpus und Fronten kunststoffbeschichtet, Alter 6 Jahre, Zeitwert 3.000 €

Einbauschränk mit Schiebetüren im Saunakeller, Zeitwert 0,- €

2 Garderobeneinbauschränke in der Nordwand Diele EG mit Schiebetüren mit Spiegelverkleidung, Zeitwert 0,- €

Zusammenstellung Zubehör:

Zeitwert Einbauküche	17.000 €
+ Zeitwert begehbarer Kleiderschrank	3.000 €
= Zeitwert Zubehör	20.000 €

8.6 Wertminderung durch Kabelleitungsrecht Grundbuch Abt. II Nr. 1

Das Kabelleitungsrecht bezieht sich auf unterirdische Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungsleitungen, die im südlichen Grundstücksbereich zur Trafostation auf dem Grundstück FINr. 3405/5 verlaufen. Der Leitungsverlauf ist in nachfolgenden Kabelplan der AllgäuNetz farbig eingetragen:



Die bauliche und sonstige Nutzbarkeit des Grundstücks wird durch das Kabelleitungsrecht nur geringfügig eingeschränkt.

Vom Leitungsrecht betroffene Fläche:	35 m x 5 m = 175 m ²
Grad der Beeinträchtigung:	gering
Wertminderung der betroffenen Fläche:	10 % vom Bodenwert
Berechnung Wertminderung:	175 m ² x 472 €/m ² x 10 % = 8.260 €
Wertminderung gerundet	8.300 €

8.7 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.

Übersicht Bewertungsergebnisse:

Verkehrswert unbelastet	1.010.000 €
+ Zeitwert Zubehör	20.000 €
= Verkehrswert einschl. Zubehör unbelastet	1.030.000 €
- Wertminderung Grundbuch Abt. II Nr. 1 Kabelleitungsrecht	- 8.300 €
= Verkehrswert einschl. Zubehör mit Abt. II Nr. 1 belastet	1.021.700 €

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:

Einfamilienhaus mit Doppelgarage
Grundstück FINr. 3405/3 in der Gemarkung Kempten
Spatzenweg 2, 87439 Kempten

zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2024

der Verkehrswert einschl. Zubehör unbelastet zu: 1.030.000 €

Die Wertminderung durch das Kabelleitungsrecht Grundbuch Abt. II Nr. 1 beträgt 8.300 €.

Westerheim, den 08.10.2024

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.

9 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.

9.1 Grundflächen

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

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	22,00	7,67	1,00	168,74 m ²
	6,14	3,07	0,50	9,42 m ²
	6,44	3,22	0,50	10,37 m ²
	6,44	3,22	0,50	10,37 m ²
	5,30	3,85	1,00	20,41 m ²
	1,45	1,39	0,50	1,01 m ²
	7,60	7,60	1,00	57,76 m ²
	5,30	2,65	-0,50	-7,02 m ²
Wohnhaus				271,05 m ²
Wintergarten	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	8,00	5,25	1,00	42,00 m ²
	1,55	1,55	-0,50	-1,20 m ²
	3,95	3,95	-0,50	-7,80 m ²
Wintergarten				33,00 m ²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	5,70	7,67	1,00	43,72 m ²
Garage				43,72 m ²
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			271 m ²
Wintergarten	gerundet			33 m ²
Garage	gerundet			44 m ²
Grundfläche gesamt				348 m ²

Grundflächenzahl $348,00 \text{ m}^2 / 1343 \text{ m}^2 = 0,3$

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	17,10	7,61	1,00	130,13 m ²
	6,14	3,07	0,50	9,42 m ²
	1,55	0,70	0,50	0,54 m ²
	1,38	4,03	-1,00	-5,56 m ²
Erdgeschoss	22,00	7,67	1,00	168,74 m ²
	6,14	3,07	0,50	9,42 m ²
	6,44	3,22	0,50	10,37 m ²
	6,44	3,22	0,50	10,37 m ²
	5,30	3,85	1,00	20,41 m ²
	1,45	1,39	0,50	1,01 m ²
	7,60	7,60	1,00	57,76 m ²
	5,30	2,65	-0,50	-7,02 m ²
Wohnhaus				405,59 m ²
Wintergarten	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Wintergarten	8,00	5,25	1,00	42,00 m ²
	1,55	1,55	-0,50	-1,20 m ²
	3,95	3,95	-0,50	-7,80 m ²
Wintergarten				33,00 m ²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Garage	5,70	7,67	1,00	43,72 m ²
Garage				43,72 m ²
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			406 m ²
Wintergarten	gerundet			33 m ²
Garage	gerundet			44 m ²
Bruttogrundfläche gesamt				483 m ²

Geschossflächenzahl: $348,46 \text{ m}^2 / 1343 \text{ m}^2 = 0,3$

9.3 Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung WoFIV.
Die Raummaße habe ich aus den Ausführungsplänen M 1:50 entnommen.

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss				
Windfang	1,51	1,95	1,00	2,94 m ²
Diele	1,82	1,69	1,00	3,08 m ²
	3,15	1,95	1,00	6,14 m ²
	2,76	0,24	1,00	0,66 m ²
	4,76	2,80	1,00	13,33 m ²
	1,75	0,85	1,00	1,49 m ²
	0,63	0,89	-1,00	-0,56 m ²
	2,83	0,25	-1,00	-0,71 m ²
WC	2,20	1,14	1,00	2,51 m ²
Küche	4,39	3,64	1,00	15,98 m ²
	5,24	0,30	1,00	1,57 m ²
	5,30	2,65	0,50	7,02 m ²
	2,32	1,10	1,00	2,55 m ²
	1,10	0,90	1,00	0,99 m ²
Essen	4,39	4,88	1,00	21,42 m ²
	1,75	1,75	-0,50	-1,53 m ²
Wohnen	7,10	7,10	1,00	50,41 m ²
	2,35	2,35	0,50	2,76 m ²
	2,35	2,35	0,50	2,76 m ²
Flur	7,25	1,20	1,00	8,70 m ²
Bad	3,89	1,76	1,00	6,85 m ²
Dusche/WC	2,89	1,76	1,00	5,09 m ²
	1,25	0,62	0,50	0,39 m ²
Zimmer Südost	4,53	3,19	1,00	14,45 m ²
	5,60	2,80	0,50	7,84 m ²
	1,05	0,57	-0,50	-0,30 m ²
Schlafen	5,90	4,05	1,00	23,90 m ²
	5,90	2,85	0,50	8,41 m ²
Kind	2,76	3,76	1,00	10,38 m ²
Kind	2,76	3,76	1,00	10,38 m ²
Wintergarten	8,00	5,15	0,50	20,60 m ²
	1,55	1,55	-0,25	-0,60 m ²
	3,95	3,95	-0,25	-3,90 m ²
Summe				244,99 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-7,35 m ²
Wohnhaus				237,64 m ²
Zusammenstellung				
Wohnhaus			gerundet	238 m ²
Wohnfläche gesamt				238 m ²

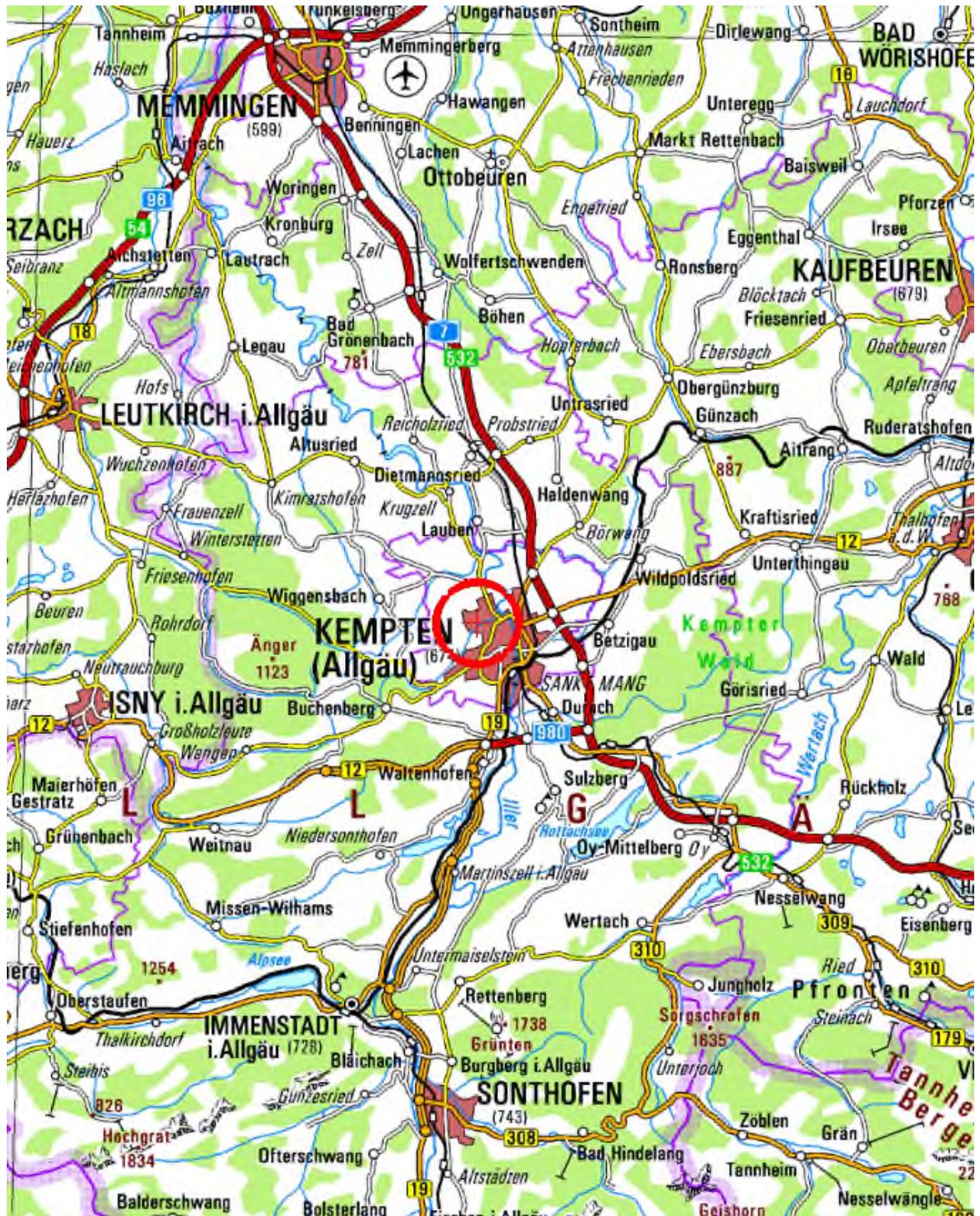
9.4 Nutzflächen

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
Treppenraum	2,06	2,15	1,00	4,43 m ²
Keller Nordost	4,79	2,80	1,00	13,41 m ²
	3,43	1,00	-1,00	-3,43 m ²
	1,10	0,80	-1,00	-0,88 m ²
	2,30	1,86	1,00	4,28 m ²
	1,90	1,86	0,50	1,77 m ²
Heizung	2,62	2,25	1,00	5,90 m ²
Waschkeller	4,79	1,85	1,00	8,86 m ²
	2,06	0,80	1,00	1,65 m ²
Hobbykeller	4,39	7,13	1,00	31,30 m ²
	3,00	1,50	0,50	2,25 m ²
Keller Südost	7,00	3,10	1,00	21,70 m ²
Saunakeller	5,64	3,79	1,00	21,38 m ²
Summe				112,61 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-3,38 m ²
Keller				109,23 m ²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Garage	5,46	5,59	1,00	30,52 m ²
Abstellraum	5,46	1,39	1,00	7,59 m ²
Summe				38,11 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Garage				38,11 m ²
Zusammenstellung				
Keller	gerundet			109 m ²
Garage	gerundet			38 m ²
Nutzfläche gesamt				147 m ²

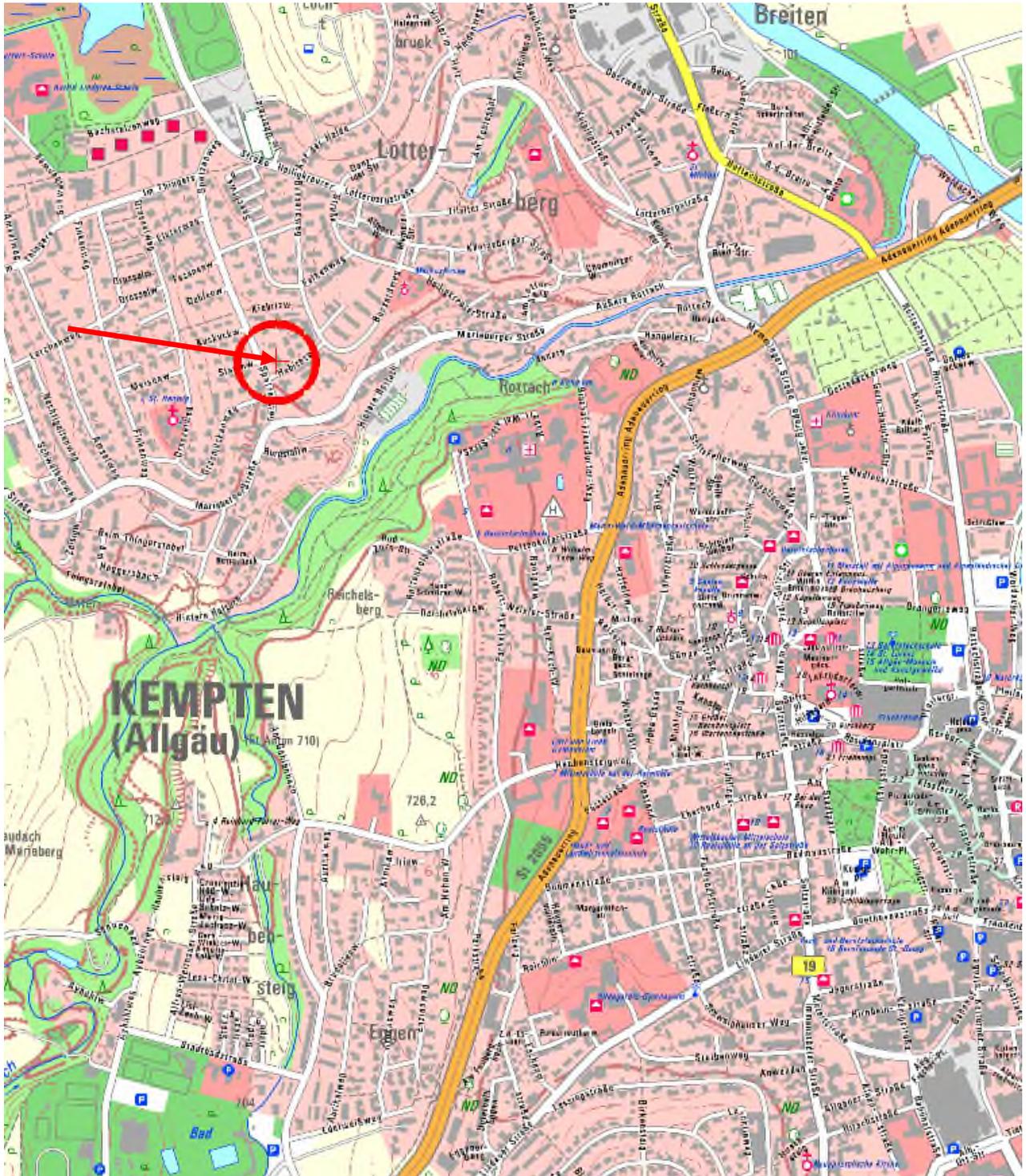
10 Anlagen

10.1 Übersichtslageplan



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

10.2 Stadtplan



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

10.3 Lageplan



BayernAtlas

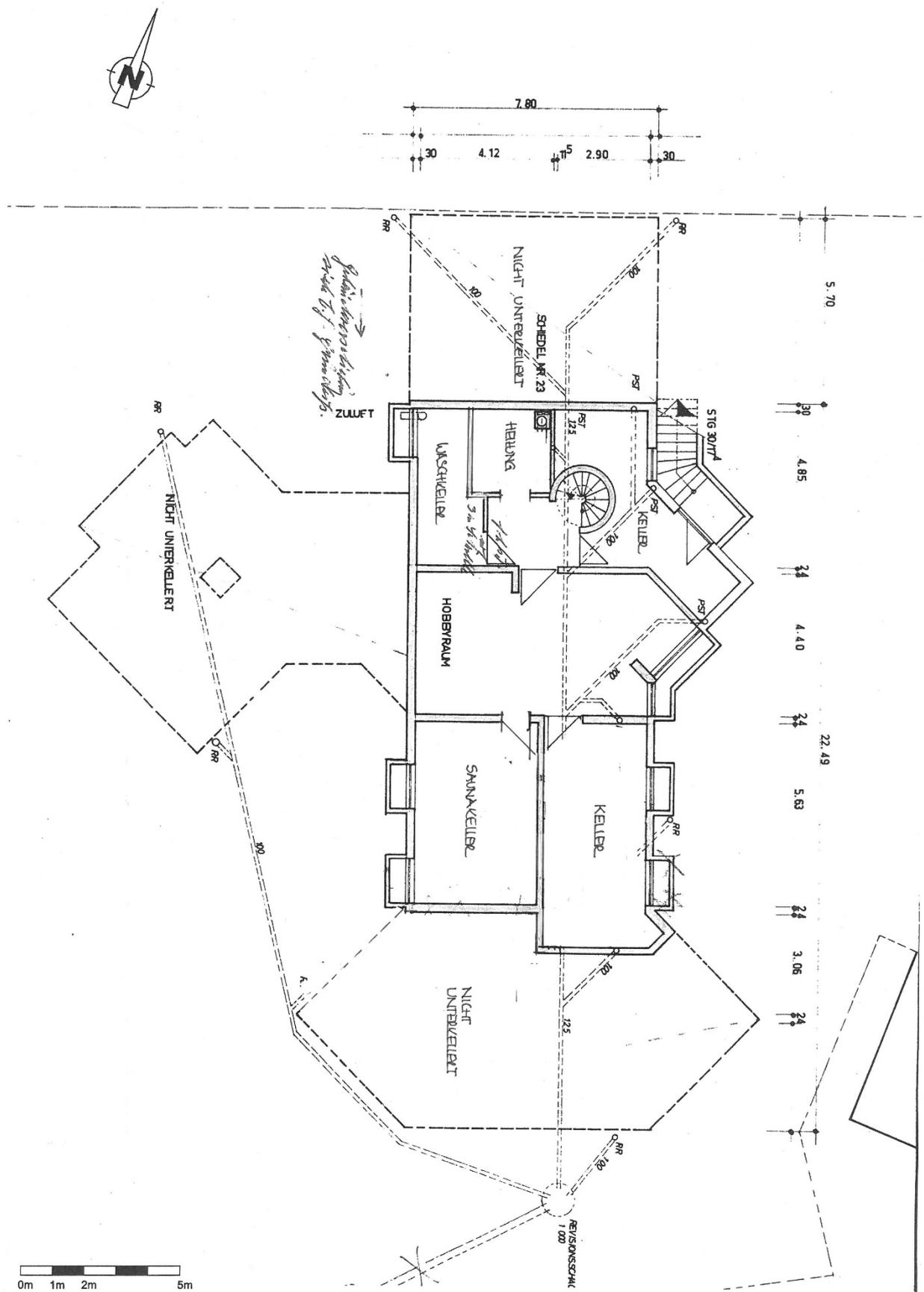
Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



10.4 Luftbildkarte



10.5 Pläne



Grundriss Kellergeschoss