

**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 21/23
Auftraggeber	Amtsgericht Kempten Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren Residenzplatz 4 - 6 87435 Kempten
Objekt	Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße 30 88171 Weiler-Simmerberg
Wertermittlungstichtag	16.02.2024
Ausfertigungsdatum	16.02.2024



Verkehrswert

680.000 €



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.....	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.....	8
4	Lagebeschreibung	9
4.1	Ortsangaben	9
4.2	Wohn- und Geschäftslage.....	9
4.3	Verkehrslage.....	9
4.4	Grundstückslage	9
4.5	Bebauung der Umgebung	9
5	Grundstücksbeschreibung	10
5.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge	10
5.2	Beschaffenheit	10
5.3	Erschließung.....	10
5.4	Entwicklungszustand	10
5.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß)	10
5.6	Immissionen.....	10
5.7	Grenzverhältnisse	10
5.8	Außenanlagen	10
5.9	Altlasten	10
6	Gebäudebeschreibung	11
6.1	Allgemeines	11
6.2	Wohnung Nr. 1 EG Nord.....	13
6.3	Büro Nr. 2 EG Süd.....	13
6.4	Wohnung Nr. 3 OG Nord.....	14
6.5	Wohnung Nr. 4 OG Süd.....	15

6.6	Wohnung Nr. 5 DG	16
7	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	17
8	Wertermittlung	19
8.1	Wertermittlungsverfahren	19
8.2	Bodenwert	20
8.3	Ertragswert	21
8.4	Verkehrswert	25
9	Flächenberechnungen	26
9.1	Grundflächen	26
9.2	Bruttogrundflächen	26
9.3	Wohnflächen	27
9.4	Nutzflächen	29
10	Anlagen	30
10.1	Übersichtslageplan	30
10.2	Ortsplan	31
10.3	Lageplan	32
10.4	Pläne	33
10.5	Fotos	41

1 Kurzbeschreibung

Ort/Lage:	Hauptstraße 30, 88171 Weiler-Simmerberg, Landkreis Lindau
Grundstück:	FINr. 70 Gemarkung Weiler, Größe 393 m ²
Bebauung:	Wohn- und Geschäftshaus mit 4 Wohnungen und 1 Büro Gebäude besteht aus einer Teilunterkellerung, Erd-, Obergeschoss und teilausgebautem Dachgeschoss, Gebäudealter ca. 150 Jahre
Raumaufteilung	Wohnung Nr. 1 EG Nord mit Vorraum, WC, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Flur, Bad, Schlafzimmer Wohnfläche 72 m ² Büro/Wohnung Nr. 2 EG Süd mit Flur, Küche, Bad/WC, 3 Büroräumen (vorwiegend auch als Wohnung nutzbar) Wohnfläche 73 m ² Wohnung Nr. 3 OG Nord mit Flur, Bad/WC, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmern, Balkon Wohnfläche 78 m ² Wohnung Nr. 4 OG Süd mit Flur, Bad/WC, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmern, Balkon Wohnfläche 80 m ² Wohnung Nr. 5 DG mit Flur, Bad/WC, Wohn-/Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Abstellraum Wohnfläche 83 m ²
Ausstattung:	durchschnittlich, Modernisierung und Instandhaltung Wohnungen, Fassade und Dach erfolgten im Zeitraum von 1995 bis 2008 Badausstattung Wohnung Nr. 3 OG Nord ist überaltert, erdgasbefeuerte Etagenheizung in den Wohnungen Nr. 2, 4 und 5, gasbefeuertes Kachelofen in den Wohnungen Nr. 1 und 3
Wärmeschutz:	einfach, Schwachstellen bestehen im Bereich der Kellerdecke bzw. des Erdgeschossfußbodens im nicht unterkellerten Bereich, der Außenwände und der obersten Geschossdecken
Zustand:	verschiedene Baumängel/Bauschäden vorhanden, tlw. Instandhaltungsstau an Innenanstrichen in den Wohnungen
Nutzung:	Wohnung Nr. 1, Wohnung/Büro Nr. 2 und Wohnung Nr. 5 sind vermietet, Wohnungen Nr. 3 und 4 sind leerstehend und nicht vermietet
Sonstiges:	keine Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden, westlich Wohnhaus verläuft öffentlich gewidmeter Gehweg auf Grundstück

Verkehrswert:

680.000 €



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 Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
FNr. 70 in der Gemarkung Weiler, Hauptstraße 30, 88181 Weiler Simmerberg

Wertermittlungsstichtag	16.02.2024	(= Tag der Gutachtenausfertigung)
Qualitätsstichtag	16.02.2024	

2.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

2.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Kempten vom 03.11.2023
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte
Baupläne M 1 : 100 (Aufteilungspläne aus 2008)
Abgeschlossenheitsbescheinigung des Landratsamts Lindau vom 16.07.2008
Energieausweis vom 09.05.2018
Mietverträge
Auskunft Gemeindeverwaltung Markt Weiler-Simmerberg zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft Gemeindeverwaltung Markt Weiler-Simmerberg zur abgabenrechtlichen Situation
(Straße und Wasserversorgung)
Auskunft Abwasserverband Rothach zur abgabenrechtlichen Situation Entwässerung
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Lindau, Stand 01.01.2022
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 (BAAnz AT 18.10.2012 B1)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Literatur:
Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 6. Auflage 2010 bis 10. Auflage 2019
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

Freitag, 08. Dezember 2023

Teilnehmer: Mieter der einzelnen Mieteinheiten
Georg Stiegeler, Sachverständiger

2.8 Nutzung und Zubehör

Die Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss, die Wohnung Nr. 5 im Dachgeschoss und das Büro Nr. 2 im Erdgeschoss sind vermietet. Die Wohnungen Nr. 3 und 4 im Obergeschoss sind leerstehend und nicht vermietet.

Werthaltiges Zubehör i.S. des § 97 BGB wurde bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Weiler
Blatt	1132
Gemarkung	Weiler
Bestandsverzeichnis	FINr. 70, Hauptstraße 30, Gebäude- und Freifläche, Größe 393 m ²
Erste Abteilung Eigentümer	keine Angabe
Zweite Abteilung	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG-Kempton-Vollstreckungsgericht-, AZ: K 21/23).
Dritte Abteilung:	Grundschild und Zwangssicherungshypothek

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

3.2 Mietverträge

Es bestehen folgende Mietverhältnisse:

- Wohnung Nr. 1 EG Nord:
Unbefristetes Mietverhältnis seit Dezember 2018,
Nettokaltmiete monatlich 380 €,
Staffelmietvereinbarung, ab 01.11.2021 Nettokaltmiete 410 €, ab 01.11.2024 Nettokaltmiete 440 €
- Wohnung/Büro Nr. 2 EG Süd:
Unbefristetes Mietverhältnis seit November 2018
Nettokaltmiete 480 €/Monat
- Wohnung Nr. 5 DG:
Unbefristetes Mietverhältnis seit November 2001,
Nettokaltmiete monatlich 390 €,
Staffelmietvereinbarung, ab 01.11.2021 Nettokaltmiete 430 €, ab 01.11.2024 Nettokaltmiete 475 €

Die Wohnungen Nr. 3 und 4 im Obergeschoss sind nicht vermietet.

3.3 Baurecht

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Weiler-Simmerberg als Mischgebiet (MD) 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 befindet sich kein Pkw-Stellplatz. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die für die vorhandene und baurechtlich genehmigte Nutzung des Objektes erforderlichen Pkw-Stellplätze nachgewiesen bzw. abgelöst sind und Bestandsschutz besteht.

3.6 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Marktgemeindeverwaltung Weiler-Simmerberg sind keine Erschließungsbeiträge nach BauGB zu leisten. Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung nach KAG sind für das Grundstück abgerechnet.

Nach Auskunft des Abwasserverband Rothach sind die Herstellungsbeiträge für die Abwasserentsorgung nach KAG für eine Grundstücksfläche von 359 m² und eine Geschossfläche von 450 m² abgerechnet.

Bei den Herstellungsbeiträgen für die Abwasserentsorgung sind eine Grundstücksfläche von 34 m² und der Dachgeschossausbau bisher nicht veranlagt. Die bisher noch nicht veranlagten Herstellungsbeiträge für die Abwasserentsorgung betragen ca. 1.500 €.

Ansonsten ist das Grundstück nach derzeit geltender Sach- und Rechtslage abgabenrechtlich als voll erschlossen einzustufen.

4 Lagebeschreibung

4.1 Ortsangaben

Markt Weiler-Simmerberg im Landkreis Lindau, ca. 6.300 Einwohner, im Dreiländereck zwischen Österreich, der Schweiz und Deutschland, ca. 25 km nordöstlich vom Bodensee gelegen. Im Ortsteil Weiler befinden sich eine Kindertagesstätte, die Grund- und Mittelschule, ein Freibad und Anlagen zur Deckung des täglichen Bedarfs.

4.2 Wohn- und Geschäftslage

Mittlere Wohnlage, keine übergeordnete Geschäftslage

4.3 Verkehrslage

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz und an öffentlichen Personennahverkehr, Buslinien nach Lindau, Isny und Oberstaufen

4.4 Grundstückslage

Im Zentrum von Weiler, an Hauptstraße gelegen, Entfernung zum Kirchplatz ca. 150 m

4.5 Bebauung der Umgebung

Im Westen und Osten Mehrfamilienhäuser tlw. mit Ladennutzung im Untergeschoss, im Norden Trafostation und Wohnhaus mit Nebengebäude (ehemalige Brauerei), im Süden Hauptstraße, Bachlauf des Hausbaches und Mehrfamilienhäuser tlw. mit Ladennutzung im Erdgeschoss.

5 Grundstücksbeschreibung

5.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	nahezu rechteckig
Grundstücksbreite	ca. 13 m bis 14 m
Grundstückstiefe	ca. 29 m
Straßenfrontlänge	ca. 14 m

5.2 Beschaffenheit

Gelände fällt von Norden nach Süden um ca. 2 m, Baugrund mit normaler Beschaffenheit, Grundwasserstand vermutlich unterhalb der Kellergründungssohle

5.3 Erschließung

Zugang und Zufahrt über asphaltierte Hauptstraße, Abwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation mit Klärwerk, Erdgas-, Wasser-, Strom-, Telefon- und Kabelanschluss vorhanden
Auf dem Grundstück FlNr. 70 verläuft entlang der Gebäudewestseite ein Fußweg. Der Fußweg ist als beschränkt öffentlicher Weg (selbständiger Gehweg) nur für Fußgänger gewidmet.

5.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

5.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

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

5.6 Immissionen

Es bestehen Lärmimmissionen durch Strömungsgeräusche vom südlich vom Grundstück verlaufenden Hausbach. Zudem bestehen zeitweise Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr von der Hauptstraße.

5.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

5.8 Außenanlagen

Weg entlang Gebäudeostseite bis zum Hauseingang asphaltiert, im nördlichen Bereich Waschbetonplattenbelag, südlich Wohnhaus Eingangstreppe zum Büro aus Beton mit Porphyrsteinbelag oder Betonwerkstein, Seitenwände Mauerwerk aus Betonformsteinen, westlich Wohnhaus Kiesfilterstreifen und öffentlich gewidmeter Fußweg asphaltiert oder gekiest, Freitreppe aus Beton mit Porphyrbelag, nördlich Wohnhaus Kiesfilterstreifen, Weg mit Waschbetonplattenbelag und Grünfläche aus Rasen
Die Außenanlagen befinden sich in einem normalen Pflege- und Unterhaltungszustand.

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 Wertermittlungstichtag wird aufgrund der vorliegenden Informationen und Erkenntnisse ein altlastenunbedenklicher Grundstückszustand unterstellt.

6 Gebäudebeschreibung

6.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus mit 4 Wohnungen und einem Büro. Das Gebäude besteht aus einer Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss und teil-
ausgebautem Dachgeschoss. In den einzelnen Geschossen befinden sich folgende Räumlichkeiten bzw. Einheiten:

Kellergeschoss	Treppenraum, Flur, 3 Kellerräume
Erdgeschoss	Treppenhaus, Vorraum, WC und abgeschlossene Wohnung Nr. 1 Ost bestehend aus Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Flur, Bad, Schlafzimmer, abgeschlossenes Büro Nr. 2 Süd bestehend aus Flur, Küche, Bad/WC, 3 Büroräumen mit Außenzugang von Süden
Obergeschoss	Treppenhaus, 1 unbeheiztes Zimmer, abgeschlossene Wohnung Nr. 3 Nord bestehend aus Flur, Bad/WC, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmern und Balkon, abgeschlossene Wohnung Nr. 4 Süd bestehend aus Flur, Bad/WC, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmern und Balkon
Dachgeschoss	Treppenhaus, abgeschlossene Wohnung Nr. 5 bestehend aus Flur, Bad/WC, Wohn-/Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Abstellraum, nicht ausgebauter Dachboden mit 4 Speicherabteilen
Dachspitz	nicht ausgebauter Spitzboden über Wohnung Nr. 5

Das Wohn- und Geschäftshaus ist ca. 150 Jahre alt. Das genaue Baujahr ist nicht bekannt.

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

Rohbau:	
Geschosse	Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss, teilausgebautes Dachgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Bruch- und Flussteine
Kelleraußenwände	Mauerwerk aus Bruch- und Flussteinen
Außenwände	Vollziegelmauerwerk
Innenwände	Kellerwände aus Bruchstein- oder Vollziegelmauerwerk, einzelne nichttragende Innenwände im EG und OG und Innenwände im DG aus Ständerwerk, sonst Mauerwerk im EG und OG, Holzlattentrennwände im Bereich der Speicherabteile DG
Decken	Gewölbe aus Vollziegel im Keller Südwest, Massivdecke im Treppenraum KG, Holzbalkendecken im Kellerflur, im Keller Südost, im Keller Nordwest und über Erdgeschoss, Obergeschoss und Wohnung im DG
Treppen	Kellertreppe aus gemauerter Wange und Kunststeinstufen, Betontreppe EG-OG mit Kunststeinstufen ohne Geländer, Holztreppe OG-DG
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Dachziegel, Dachfläche verschalt
Rinnen/Fallrohre	Kupferblech
Ausbau:	
Fenster	Stahlgitterfenster oder Kunststofffenster mit Einfachglas im KG,

	Holzverbundfenster im Treppenhaus EG und OG, sonst Kunststofffenster mit Isolierglas (aus 2000 – 2002)
Rollladen/Läden	nicht vorhanden, nur Holzzierräden vorhanden (ohne Funktion)
Türen/Tore	Alueingangstüre mit Einfachplexiglas
Innentüren	einfache Holzstockrahmentüre im Keller Nordwest, sonst Türöffnungen im Keller ohne Türelemente
Bodenbeläge	Fliesen im Treppenhaus KG und im Kellerflur, Glatstrich in den Kellerräumen, im Keller Nordwest mit Teppich, Naturbruchsteinbelag im Treppenhaus EG, PVC-Belag im Treppenhaus OG und DG, Holzbretterboden im nicht ausgebauten Dachgeschoss Nord
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Nut- und Federholzbekleidung an Außenwänden im Keller Nordwest, Putz und Anstrich im Treppenraum KG und im Keller Nordwest, sonst Wände im Keller unverputzt, Putz oder Gipskarton und Anstrich im Treppenhaus EG-OG- DG, Giebelwand Nord im DG unverputzt
Deckenbekleidungen	Putz und Anstrich im Treppenraum KG, sichtbare Holzbalken mit Füllungen aus Gipskarton und Anstrich im Keller Nordwest und im Treppenhaus EG, sonst Holzbalkendecken im Keller unbekleidet, Nut- und Federholzbekleidung im Treppenhaus OG, Gipskarton und Anstrich im Treppenhaus DG
Dachschrägen	Gipskarton und Anstrich im Treppenhaus, im Dachboden unbekleidet
Besondere Bauteile	nicht vorhanden
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Waschmaschinenanschluss im Keller Südost
Heizung	Etagenheizungen in den einzelnen Einheiten
Elektro	einfache bis durchschnittliche Ausstattung
Lüftung	Lunos Außenwandlüfter mit Wärmerückgewinnung im Ge- wölbekeller und im Keller Südost

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Es bestehen Verfärbungen an den Wänden im Gewölbekeller bis 50 cm Höhe und an der Außenwand West im Treppenhaus KG unter der Treppe infolge Wandfeuchte. Die Rahmen- und Glasgummidichtungen an den Kunststofffenstern auf der Gebäudewestseite sind porös und erneuerungsbedürftig. Die Holzzierräden auf der Gebäudenordseite sind teilweise morsch und erneuerungsbedürftig.

In den letzten 25 Jahren wurden folgende Instandhaltungsarbeiten am Wohnhaus durchgeführt:

- Erneuerung Fenster EG, OG und DG 2001 bis 2002
- Erneuerung Dacheindeckung, Rinnen und Fallrohre, Dachverschalung 2008
- Erneuerung Außenputz mit Anstrich 2008
- Anbau Balkone OG 2008

Der Fassadenanstrich und die Dacheindeckung befinden sich in einem normalen Instandhaltungszustand. Die Anstriche an den Holzzierräden auf der West- und Südseite sind abgewittert.

Das Treppenhaus befindet sich ebenfalls in einem normalen Instandhaltungszustand.

Der Zustand innerhalb der Wohnungen bzw. des Büros wird gesondert nachfolgend beschrieben.

6.2 Wohnung Nr. 1 EG Nord

Ausbau:	
Fenster	Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierglas (aus 2000)
Rollladen/Läden	nicht vorhanden
Innentüren	Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit lackierter oder furnierter Oberfläche
Bodenbeläge	Fliesen im Bad, PVC-Belag in der Küche, sonst Parkett
Wandbekleidungen	Fliesen im WC raumhoch, im Bad 1,40 m hoch bis raumhoch, Fliesenschild in der Küche, Tapeten im Schlafzimmer, sonst Putz und Anstrich oder Raufasertapete mit Anstrich, Außenwände im Wohn- und Esszimmer mit Gipskartonverbundplatten
Deckenbekleidungen	Putz oder Gipskarton mit Anstrich oder Raufasertapete und Anstrich
Besondere Bauteile	nicht vorhanden
Besondere Einbauten	Einbaukleiderschrank an Südwand im Schlafzimmer, ca. 60 Jahre alt und nicht werthaltig
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	bodengleiche Duschwanne mit Glastrennwand und Waschbecken im Bad, Spülenanschluss in der Küche, wandhängendes WC im WC, Warmwasserbereitung über 120 l Elektroboiler im Keller
Heizung	erdgasbefeuerter Kachelofen im Ess- und Wohnzimmer, elektrische Fußbodenheizung im Bad, Küche, Schlafzimmer, WC und Vorraum ohne Heizung
Elektro	einfache Ausstattung
Lüftung	mechanische Entlüftung im innenliegenden Bad

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die WC-Ausstattung ist ca. 40 Jahre alt. Die Fenster, der Fliesenboden im Vorraum und die Türen im WC und zur Küche wurden vor ca. 24 Jahren erneuert. Die Badausstattung wurde vor ca. 4 Jahren erneuert.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Baumängel/Bauschäden wurden bei der Besichtigung nicht festgestellt.

Der Vorraum und das WC sind zum Treppenhaus nicht abgeschlossen. Die Abgeschlossenheit kann jedoch durch Einbau eines Türelements hergestellt werden.

6.3 Büro Nr. 2 EG Süd

Ausbau:	
Fenster	Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierglas (aus 2000)
Rollladen/Läden	nicht vorhanden
Türen/Tore	Kunststoffeingangstüre mit Isolierglas
Innentüren	Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit CPL-Beschichtung
Bodenbeläge	Fliesen im Bad, Laminat im Flur und in der Küche, sonst Teppichbelag
Wandbekleidungen	Fliesen im Bad raumhoch, Fliesenschild in der Küche,

	sonst Putz oder Gipskarton mit Reibputz oder Raufasertapete und Anstrich
Deckenbekleidungen	Paneelbekleidung im Bad, sonst Putz oder Gipskarton mit Raufasertapete und Anstrich
Besondere Bauteile	nicht vorhanden
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Duschwanne mit einfacher Glastrennwand, wandhängendes WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss im Bad, Spülenanschluss in der Küche
Heizung	Etagenheizung, erdgasbefeuetes Brennwertheizgerät im Flur (ca. 27 Jahre alt), Heizkörper in der Küche, im Bad und in den Büros
Elektro	durchschnittliche Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Fenster sind 24 Jahre alt. Der ehemalige Friseursalon wurde um 2002 zu einer Wohnung umgebaut. Dabei wurden Trennwände, das Bad und die Heizung eingebaut sowie Bodenbeläge, Innentüren, Wand- und Deckenanstriche bzw. Tapezierungen, die Eingangstüre und die Elektroinstallation erneuert. Die Wohnung wird derzeit als Büro genutzt.

Die Teppichbodenbeläge sind abgenutzt. Ansonsten befindet sich das Büro in einem normalen Instandhaltungszustand.

6.4 Wohnung Nr. 3 OG Nord

Ausbau:	
Fenster	Holzverbundfenster mit Bad, Holzbalkontüre mit Isolierglas, sonst Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierglas (aus 2001)
Rollladen/Läden	nicht vorhanden
Innentüren	Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit furnierter Oberfläche
Bodenbeläge	Fliesen im Bad, Laminat im Flur, in der Küche, im Schlafzimmer West, Parkett im Wohnzimmer und Schlafzimmer Nordwest
Wandbekleidungen	Fliesen im Bad raumhoch, Fliesenschild in der Küche, sonst Putz oder Gipskarton und Anstrich oder Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbekleidungen	Paneelbekleidung im Wohnzimmer, sonst Putz oder Gipskarton mit Raufasertapete und Anstrich
Besondere Bauteile	Balkon Ostseite aus verzinkter Stahlkonstruktion, Gitterrostbelag und Geländer mit Holzbrettern
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Zubehör	Einbauküchenzeile aus Spülenunterschrank, Oberschrank, Hochschrank, Korpus, Fronten und Arbeitsplatte kunststoffbeschichtet, Einbauspüle, Elektroherd, Kochplatte und Kühl-/Gefrierschrank, Alter ca. 30 Jahre, nicht werthaltig
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Badewanne, Stand-WC und Waschtisch mit Unterschrank im Bad, Spülenanschluss in der Küche, Warmwasserbereitung über 80 l Elektroboiler im Bad
Heizung	erdgasbefeuerter Kachelofen im Flur und Wohnzimmer mit Warmluftschacht ins Schlafzimmer Nordwest, Gas-Heizeinsatz 9,5 kW, Baujahr 2012

	Küche und Schlafzimmer West ohne Heizung
Elektro	einfache Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Badausstattung ist ca. 45 Jahre und die Fenster 23 Jahre alt. Der Parkettbelag im Schlafzimmer weist Verfärbungen und Kratzspuren auf. Die Wand- und Deckenanstriche sind abgewohnt. Ansonsten befindet sich die Wohnung in einem normalen Instandhaltungszustand.

6.5 Wohnung Nr. 4 OG Süd

Ausbau:	
Fenster	Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierglas (aus 2000 - 2002)
Rollladen/Läden	nicht vorhanden
Innentüren	Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit aufgesetzten Füllungsleisten, Zargen und Türblätter mit Folienbeschichtung
Bodenbeläge	Fliesen im Bad, sonst Laminat
Wandbekleidungen	Fliesen im Bad 2 m hoch, Fliesenschild in der Küche, Putz oder Gipskarton mit Reibputz oder Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbekleidungen	Nut- und Federholzbekleidung mit Anstrich im Flur, sonst Gipskarton mit Raufasertapete und Anstrich
Besondere Bauteile	Balkon Westseite aus verzinkter Stahlkonstruktion, Gitterrostbelag und Geländer mit Lochblechfüllungen
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Zubehör	Einbauküchenzeile aus 4,3 lfm Unterschränken, 2,1 lfm. Oberschränken, Hochschrank, Korpus, Fronten und Arbeitsplatte kunststoffbeschichtet, Einbauspüle, Elektroherd, Cerankochfeld, Kühl-/Gefrierschrank, Alter ca. 20 Jahre, nicht werthaltig
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Duschwanne mit Plexiglasduschtrennwand, wandhängendes WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss im Bad, Spülenanschluss in der Küche, Warmwasserbereitung Dusche über 80 l Elektroboiler, am Waschbecken und in der Küche jeweils über 5 l Elektroboiler
Heizung	erdgasbefeuerte Etagenheizung, Heizgerät Fabrikat Vaillant im Flur ca. 25 Jahre alt, Heizkörper in allen Räumen (außer Flur), Heizleitungen verlaufen im Sockelkanal
Elektro	einfache Ausstattung, Unterverteilung mit Schmelzdrahtsicherungen

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Wohnung wurde um 2000/2002 modernisiert. Dabei wurden die Fenster, die Badausstattung, und die Bodenbeläge erneuert, die Etagenheizung eingebaut und der Balkon angebaut. Zudem wurden die Türen mit Folie überzogen.

Das Gasheizgerät ist nach Angabe defekt. Im Bereich der Balkontüre fehlt die äußere Fensterbank. Am Türblatt zum Schlafzimmer Nordwest ist die Folienbeschichtung beschädigt.

Die Elektroinstallation ist überaltert.

Die Wandanstriche sind leicht abgewohnt. Ansonsten befindet sich die Wohnung in einem normalen Instandhaltungszustand.

6.6 Wohnung Nr. 5 DG

Ausbau:	
Fenster	Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierglas (aus 2001) in Giebelwand Südseite, 3 Kunststoffdachfenster im Wohn-/Esszimmer und im Schlafzimmer (auf westlicher Dachfläche, aus 2018), Holzdachfenster mit Isolierglas auf Ostseite im Wohn-/Esszimmer, in der Küche, im Bad und im Abstellraum
Rollladen/Läden	nicht vorhanden
Innentüren	Massivholzumfassungszargen und Holzfüllungstürblätter
Bodenbeläge	Fliesen im Flur und im Bad, Teppich im Kinderzimmer, Laminat im Schlafzimmer, Parkett im Wohn-/Esszimmer und in der Küche, tlw. Holzbretterboden im Spitzboden
Treppen	Holzeinschubtreppe in den Spitzboden
Wandbekleidungen	Fliesen im Bad raumhoch, Fliesenschild in der Küche, sonst Putz oder Gipskarton mit Raufasertapete und Anstrich
Deckenbekleidungen	Gipskarton mit Raufasertapete und Anstrich
Dachschrägen	Gipskarton mit Raufasertapete und Anstrich im DG, Gipskarton ohne Anstrich im Spitzboden
Besondere Bauteile	nicht vorhanden
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Zubehör	Einbauküche aus Unterschränken u-förmig, 2 Oberschränken, Hochschrank, Einbauspüle, Korpus, Fronten und Arbeitsplatte kunststoffbeschichtet, Elektroherd und Cerankochfeld, Alter ca. 30 Jahre, nicht werthaltig (Kühlschrank und Spülmaschine befinden sich im Mietereigentum)
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Badewanne, Duschwanne mit Glasduschtrennwand, Stand-WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss im Bad, Spülenanschluss in der Küche
Heizung	erdgasbefeuerte Etagenheizung, Brennwertheizgerät Viessmann und Warmwasserspeicher aus 2023, Heizkörper im Bad, im Wohn-/Esszimmer und im Schlafzimmer
Elektro	durchschnittliche Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Der Wohnungseinbau erfolgte vor ca. 30 Jahren. Die Fenster im Wohn-/Esszimmer wurden 2001 und die 3 Dachfenster in der westlichen Dachfläche wurden um 2018 erneuert. Das Gasbrennwertheizgerät und der Warmwasserspeicher wurden 2023 erneuert.

Die Rahmen der 5 Holzdachfenster weisen dunkle Verfärbungen auf. Die Dachfenster sind mittelfristig erneuerungsbedürftig. Die Wand-, Dachschrägen- und Deckenanstriche im Wohn-/Esszimmer und in der Küche sind abgewohnt. Die Fugen der Bodenfliesen im Bad weisen Verschmutzungen auf. Ansonsten befindet sich die Wohnung in einem normalen Instandhaltungszustand

7 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in mittlerer Wohnlage im Zentrum von Weiler in einer Mischgebietslage. Auf dem Grundstück befinden sich keine Pkw-Stellplätze. Im näheren Umfeld sind im öffentlichen Straßenraum nur wenige Stellplätze vorhanden.

Die Wohnung Nr. 1 verfügt über eine einfache Raumaufteilung mit gefangen hintereinanderliegenden Räumen und eine durchschnittliche Ausstattung. Allerdings verfügen einzelne Räume über keine Heizung. Die Badausstattung ist zeitgemäß. Flur, Vorraum und Bad sind innenliegend und fensterlos. Ansonsten werden die Wohnräume ausreichend belichtet.

Die derzeit als Büro genutzte Wohnung Nr. 2 verfügt über eine einfache Raumaufteilung mit teils gefangen hintereinanderliegenden Räumen und eine durchschnittliche Ausstattung. Die Wohnräume und das Bad werden ausreichend belichtet. Bei den Räumlichkeiten steht die Nutzung als Wohnung im Vordergrund. Bei der Bewertung wird daher eine Wohnnutzung unterstellt.

Die Wohnung Nr. 3 verfügt über eine einfache Raumaufteilung mit Balkon, jedoch teils gefangen hintereinanderliegenden Räumen und eine durchschnittliche Ausstattung. Allerdings verfügen einzelne Räume über keine Heizung. Die Badausstattung ist überaltert. Die Wohnräume werden ausreichend belichtet.

Die Wohnung Nr. 4 verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung mit Balkon und eine durchschnittliche Ausstattung mit Etagenheizung. Die Wohnräume werden ausreichend belichtet.

Die Wohnung Nr. 5 verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung und eine durchschnittliche Ausstattung mit Etagenheizung. Das Schlafzimmer wird über ein Dachfenster nur unzureichend belichtet.

Die Wohnungen Nr. 1 bis 5 sind abgeschlossen. Die Abgeschlossenheit der Wohnungen wurde vom Landratsamt Lindau am 16.07.2008 bescheinigt. Die Aufteilung in Wohnungseigentum ist jedoch nicht erfolgt.

Baulicher Wärmeschutz:

Es liegt ein Energieausweis vom 09.05.2018 gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung vor, welcher auf der Grundlage der Auswertungen des Energieverbrauchs aus den Jahren 2014 bis 2017 erstellt wurden. Der Primärenergiebedarf des Gebäudes wird mit 165 kWh/(m²*a) und der Endenergiebedarf mit 150 kWh/(m²*a) ausgewiesen.

Der bauliche Wärmeschutz ist als einfach einzustufen und entspricht nicht heutigen Anforderungen. Schwachstellen bestehen im Bereich der Kellerdecke bzw. des Erdgeschossfußbodens im nicht unterkellerten Bereich, der Außenwände und der obersten Geschossdecken.

Baugenehmigung und Abstandsflächenübernahme:

Es wird unterstellt, dass die vorhandene Bebauung baurechtlich genehmigt ist. Eine Überprüfung konnte hierzu nicht durchgeführt werden, da in der Hausakte bei der Gemeinde Weiler-Simmerberg keine Planunterlagen und Baugenehmigungsbescheide vorliegen. Allerdings wurde vom Landratsamt Lindau am 16.07.2008 die Abgeschlossenheit der Wohnungen Nr. 1 bis 5 bescheinigt.

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

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.

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 mindestens 150 Jahre altes Gebäude. Im Zeitraum von 1995 bis 2010 wurden Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen durchgeführt, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und des vorgefundenen Zustands auf 30 Jahre geschätzt.

Baumängel/Bauschäden:

Die Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden wird wie folgt angesetzt:

Baumängel/Bauschäden	Wertminderung
- poröse Fensterdichtungen auf Westseite	3.000 €
- morsche Holzzierräden auf Nordseite	2.500 €
- Türelement zwischen Treppenhaus und Wohnung Nr. 1 fehlt	2.500 €
- Gasetagenheizgerät Wohnung Nr. 3 OG Süd ist defekt und erneuerungsbedürftig	5.000 €
- äußere Fensterbank an Balkontüre Wohnung Nr. 4 OG fehlt	600 €
- 5 Dachfenster sind erneuerungsbedürftig	15.000 €
Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden	28.600 €

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.

Hausschwamm:

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde bei der Besichtigung nicht festgestellt.

Marktlage:

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist aufgrund der seit Mitte 2021 gestiegenen Zinsen auf einem sehr verhaltenen Niveau. Ebenso sind die Kaufpreise seit dem Frühjahr 2022 für energetisch nicht modernisierte Wohnimmobilien im ländlichen Raum rückläufig. In Weiler-Simmerberg besteht jedoch eine gute Nachfrage nach Mietwohnungen bei gleichzeitig geringem Angebot. Beim vorliegenden Objekt stehen Renditegesichtspunkte im Vordergrund. Das Objekt ist aufgrund der guten Vermietbarkeit bei entsprechender Preisgestaltung als marktgängig einzustufen.

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.

8.2 Bodenwert

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

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Richtwertgebiet Nr. 12900001-Weiler Ort der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Landkreises Lindau. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2022 wird für baureife gemischte Bauflächen in diesem Richtwertgebiet in Höhe von 200 €/m² mit Erschließung bei einer Geschossflächenzahl von 0,5 ausgewiesen.

Aufgrund der seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgten Bodenpreissteigerungen erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um + 3 %.

Das zu bewertende Grundstück weist mit der vorhandenen Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von rd. 1,6 eine wesentlich höhere bauliche Ausnutzung als der Bodenrichtwert auf. Der Bodenrichtwert bedarf daher einer Anpassung wegen abweichender baulicher Ausnutzung. Vom Gutachterausschusses des Landkreises Lindau werden keine Umrechnungskoeffizienten bei abweichender baulicher Ausnutzung ausgewiesen. Es werden daher die Umrechnungskoeffizienten aus der WertR 76 Anlage 23 herangezogen:

Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung nach Tabelle aus WertR:

GFZ	0,5	Umrechnungskoeffizient	0,72			
GFZ	1,6	Umrechnungskoeffizient	1,28			
Angepasster Bodenwert:		200 €/m ²	x	1,28	/	0,72 = 356 €
entspricht Faktor						1,78

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

Abgabefreier Bodenrichtwert 200 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2022	16.02.2024	1,03	206 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	206 €/m ²
GFZ	0,5	1,6	1,78	367 €/m ²
Fläche (m ²)		393	1,00	367 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	367 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	1,00	367 €/m ²
Angepasster abgabefreier relativer Bodenwert				367 €/m ²

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
70	393 m ²	x	367 €/m ²	144.231 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
= Bodenwert gerundet				144.231 € 144.000 €

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 Mieterträge werden daher auf Marktüblichkeit überprüft. Für die vermieteten Einheiten werden derzeit folgende Mieten erzielt:

	Nettokaltmiete je Monat	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete je m ²
Wohnung Nr. 1 EG Nord	410 €	72	5,69 €
Wohnung/Büro Nr. 2 EG Süd	480 €	73	6,58 €
Wohnung Nr. 5 DG	430 €	83	5,18 €

Der derzeit erzielten Mieten liegen wesentlich unter der marktüblichen Miete. Der Ertragswertberechnung werden daher die marktüblichen Mieten zugrunde gelegt. Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete wird durch Auswertung

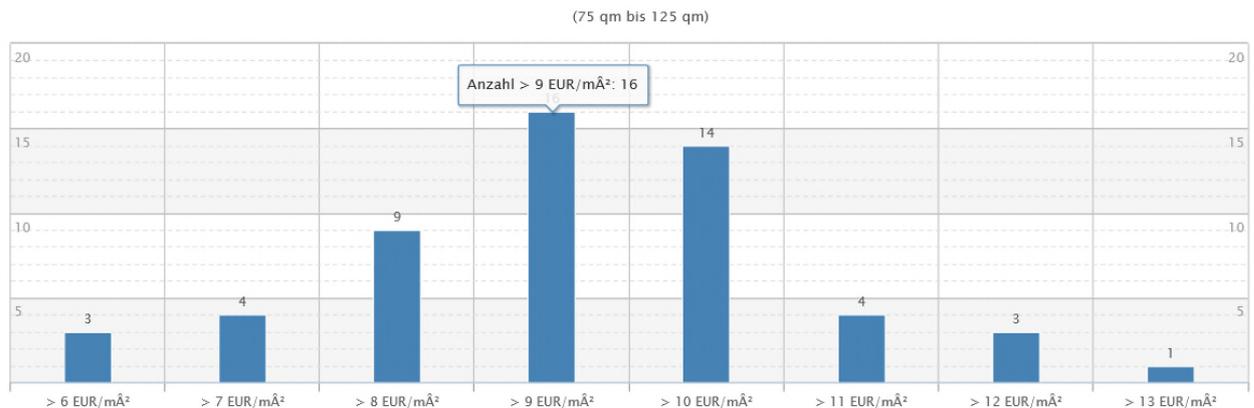
- der büroeigenen Mietdatensammlung
- von Internetangeboten aus www.immobilienscout.de und www.immowelt.de
- von Immobilienanzeigen in der regionalen Presse

ermittelt.

Zur Auswertung wurden die durch den gewerblichen Immobilienmarktdatenanbieter IMV (Immobilien-Marktdaten-Vertriebs GmbH) ermittelten Mietangebote für das Segment Wohnungen in der Gemeinde Weiler-Simmerberg herangezogen. Der Auswertung liegen Angebote aus Printmedien und den Internetportalen ImmoScout, Immonet, Immowelt, Kalaydo und ebay-Kleinanzeigen zugrunde.

Für Weiler-Simmerberg wurden im Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.01.2024 für Bestandswohnungen, Wohnfläche 75 bis 125 m², Angebotsmieten in einer Spanne von 6,37 bis 13,00 €/m²-Wohnfläche/Monat ermittelt, wobei sich das Mietniveau wie folgt verteilt:

Verteilung nach Miete/m² Wohnfläche



Für die zu bewertenden Wohnungen sind bei Neuvermietung folgende Mieten marktüblich erzielbar:

- Wohnung Nr. 1 EG Nord: 8,00 €/m²
Begründung: einzelne Wohnräume unbeheizt, keine Terrasse bzw. kein Balkon, kein Stellplatz
- Wohnung Nr. 2 EG Süd: 8,50 €/m²
Begründung: Etagenheizung, keine Terrasse bzw. kein Balkon, kein Stellplatz
- Wohnung Nr. 3 OG Nord: 8,00 €/m²
Begründung: einzelne Wohnräume unbeheizt, Bad überaltert, Balkon, kein Stellplatz
- Wohnung Nr. 4 OG Süd: 9,00 €/m²
Begründung: Etagenheizung, Balkon, kein Stellplatz
- Wohnung Nr. 5 DG: 8,50 €/m²
Begründung: Etagenheizung, kein Balkon, kein Stellplatz

Für das unbeheizte Zimmer im Obergeschoss, welches nur vom Treppenhaus aus zugänglich ist, wird eine Miete von 5,00 €/m²-Wohnfläche zugrunde gelegt.

Die Kellerräume und Speicherabteile sind in den Mietansätzen enthalten und bedürfen keines gesonderten Mietansatzes.

Bei der Wohnung Nr. 2 wird eine künftige Wohnnutzung unterstellt und daher die marktübliche Wohnungsmiete unterstellt.

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 Wohnung mit 414 €/Jahr angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 13,60 €/Jahr je m²-Wohnfläche 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 Lindau werden keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. In der Fachliteratur werden für Mehrfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,5 bis 4,5 % empfohlen. Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufspreisen von Mehrfamilienhäusern wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,5 bis 2,5 % festgestellt. Unter Berücksichtigung der Marktlage mit verhaltener Nachfrage und fehlenden Pkw-Stellplätzen wird der Liegenschaftszinssatz im oberen Bereich der genannten Spanne mit 2,5 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete			
Wohnung Nr. 1 EG Nord	72 m ²	8,00 €	576 €
+ Büro/Wohnung Nr. 2 EG Süd	73 m ²	8,50 €	621 €
+ Wohnung Nr. 3 OG Nord	78 m ²	8,00 €	624 €
+ Wohnung Nr. 4 OG Süd	80 m ²	9,00 €	720 €
+ Wohnung Nr. 5 DG	83 m ²	8,50 €	706 €
+ Zimmer OG	8 m ²	5,00 €	40 €
= Monatlicher Ertrag:			3.287 €
Rohertrag pro Jahr:		12 Monate	39.444 €
- Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten			
- Wohnungen	5 St.	414,00 €/m ²	2.070 €
Instandhaltungskosten			
- Wohnung Nr. 1 EG Nord	72 m ²	13,60 €/m ²	979 €
- Wohnung Nr. 2 EG Süd	73 m ²	13,60 €/m ²	993 €
- Wohnung Nr. 3 OG Nord	78 m ²	13,60 €/m ²	1.061 €
- Wohnung Nr. 4 OG Süd	80 m ²	13,60 €/m ²	1.088 €
- Wohnung Nr. 5 DG	83 m ²	13,60 €/m ²	1.129 €
- Zimmer OG	8 m ²	13,60 €/m ²	109 €
Mietausfallwagnis		2%	789 €
- Bewirtschaftungskosten gesamt			21% 8.217 € - 8.217 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:			31.227 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ): 2,50%			
- Bodenwertverzinsung		2,50% aus	144.000 € - 3.600 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage			27.627 €
Restnutzungsdauer (RND): 30 Jahre			
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021		20,93	
= Ertragswert der baulichen Anlage			27.627 € 20,93 578.235 €
+ Bodenwert des Grundstücks			144.000 €

= Vorläufiger Ertragswert

722.235 €

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. 7
- des Instandhaltungsstaus an Anstrichen an Zierläden und an Innenanstrichen in Höhe von 10.000 €
- der bisher nicht veranlagten Erschließungsbeiträge für die Abwasserentsorgung in Höhe von rd. 1.500 €

Vorläufiger Ertragswert	722.235 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden	- 28.600 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau an Anstrichen Zierläden und an Innenanstrichen	- 10.000 €
- Wertminderung wegen bisher nicht veranlagter Herstellungsbeiträge Abwasser	- 1.500 €
= Verkehrswert	682.135 €
gerundet	680.000 €
entspricht je m ² -Wohnfläche	1.726 €

Plausibilitätskontrolle:

Der wohnflächenbezogene Verkehrswert liegt mit 1.726 €/m²-Wohnfläche im unteren Bereich der Spanne für Mehrfamilienhäuser. Der Verkehrswert ist jedoch unter Berücksichtigung der Lage, des Gebäudealters und fehlender Pkw-Stellplätze angemessen und marktüblich.

8.4 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.

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

Wohn- und Geschäftshaus
Grundstück FNr. 70 Gemarkung Weiler
Hauptstraße 30, 88181 Weiler Simmerberg

zum Wertermittlungsstichtag 16.02.2024

der Verkehrswert zu: 680.000 €

Westerheim, den 16.02.2024

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.

Wohn- und Geschäftshaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	23,30	9,20	1,00	214,36 m ²
Wohn- und Geschäftshaus				214,36 m ²
Zusammenstellung				
Wohn- und Geschäftshaus	gerundet			214 m ²
Grundfläche gesamt				214 m ²

Grundflächenzahl $214,00 \text{ m}^2 / 393 \text{ m}^2 = 0,5$

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.

Wohn- und Geschäftshaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Kellergeschoss	4,06	9,20	1,00	37,35 m ²
	1,80	5,64	1,00	10,15 m ²
	5,19	1,60	1,00	8,30 m ²
	3,10	9,20	1,00	28,52 m ²
	3,22	5,12	1,00	16,49 m ²
Erdgeschoss	23,30	9,10	1,00	212,03 m ²
Obergeschoss	23,30	9,10	1,00	212,03 m ²
Dachgeschoss	23,30	9,10	1,00	212,03 m ²
Wohn- und Geschäftshaus				736,90 m ²
Zusammenstellung				
Wohn- und Geschäftshaus	gerundet			737 m ²
Bruttogrundfläche gesamt				737 m ²

Geschossflächenzahl: $636,09 \text{ m}^2 / 393 \text{ m}^2 = 1,6$

9.3 Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung WoFIV. Die Raummaße wurden örtlich aufgenommen.

Wohnung Nr. 1 EG Nord	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Vorraum	1,125	3,325	1,00	3,74 m ²
WC	1,110	1,440	1,00	1,60 m ²
	0,390	0,220	-1,00	-0,09 m ²
Küche	3,150	3,480	1,00	10,96 m ²
	0,440	1,010	-1,00	-0,44 m ²
Essen	4,700	3,520	1,00	16,54 m ²
Wohnen	4,710	4,580	1,00	21,57 m ²
Flur	1,050	1,305	1,00	1,37 m ²
Bad	1,990	1,320	1,00	2,63 m ²
Schlafen	4,460	3,150	1,00	14,05 m ²
Summe				71,93 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Wohnung Nr. 1 EG Nord				71,93 m ²

Büro/Wohnung Nr. 2 EG Süd	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Flur	6,190	0,970	1,00	6,00 m ²
	1,670	0,270	1,00	0,45 m ²
	0,220	0,190	-1,00	-0,04 m ²
Küche	2,980	2,780	1,00	8,28 m ²
Bad	2,700	2,685	1,00	7,25 m ²
	0,560	0,590	-1,00	-0,33 m ²
	0,300	1,410	-0,50	-0,21 m ²
Büro/Kind	2,790	4,070	1,00	11,36 m ²
	1,240	2,660	1,00	3,30 m ²
Büro/Wohnen	5,580	3,910	1,00	21,82 m ²
	1,010	1,310	1,00	1,32 m ²
Büro/Schlafen	3,430	4,050	1,00	13,89 m ²
Summe				73,09 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Büro/Wohnung Nr. 2 EG Süd				73,09 m ²

Wohnung Nr. 3 OG Nord	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Flur	4,580	0,995	1,00	4,56 m ²
Bad	1,130	3,550	1,00	4,01 m ²
	0,580	2,050	1,00	1,19 m ²
Küche	2,600	3,585	1,00	9,32 m ²
	0,460	1,020	-1,00	-0,47 m ²
	0,570	1,380	1,00	0,79 m ²
Wohnen/Essen	4,770	4,780	1,00	22,80 m ²
Schlafen	5,470	3,490	1,00	19,09 m ²
Kind	3,850	3,530	1,00	13,59 m ²
Balkon	3,870	1,510	0,50	2,92 m ²
Summe				77,80 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Wohnung Nr. 3 OG Nord				77,80 m ²

Wohnung Nr. 4 OG Süd	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Flur	4,580	0,980	1,00	4,49 m ²
	1,710	5,400	1,00	9,23 m ²
Bad	2,590	2,880	1,00	7,46 m ²
	0,180	0,720	-0,50	-0,06 m ²
Küche	3,240	2,920	1,00	9,46 m ²
	0,560	0,610	-1,00	-0,34 m ²
Wohnen	3,630	5,780	1,00	20,98 m ²
Kind	3,630	2,670	1,00	9,69 m ²
Schlafen	4,200	4,130	1,00	17,35 m ²
Balkon	2,820	1,220	0,50	1,72 m ²
Summe				79,98 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Wohnung Nr. 4 OG Süd				79,98 m ²

Wohnung Nr. 5 DG	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Flur	2,330	0,995	1,00	2,32 m ²
	1,550	5,165	1,00	8,01 m ²
	1,550	1,140	-0,50	-0,88 m ²
Abstellraum	3,850	2,580	1,00	9,93 m ²
	3,850	1,130	-0,50	-2,18 m ²
	2,140	1,020	1,00	2,18 m ²
Bad	3,675	3,085	1,00	11,34 m ²
	3,675	1,050	-0,50	-1,93 m ²
	1,200	0,090	-0,50	-0,05 m ²
Küche	1,980	3,270	1,00	6,47 m ²
	0,800	0,700	-1,00	-0,56 m ²
	1,980	1,070	-0,50	-1,06 m ²
Wohnen/Essen	3,500	7,975	1,00	27,91 m ²
	3,500	1,140	-0,50	-2,00 m ²
	3,480	1,140	-0,50	-1,98 m ²
	2,220	5,130	1,00	11,39 m ²
	2,220	1,140	-0,50	-1,27 m ²
	1,040	1,530	1,00	1,59 m ²
Schlafen	4,090	1,270	1,00	5,19 m ²
	2,880	3,220	1,00	9,27 m ²
	1,040	1,590	1,00	1,65 m ²
	3,920	1,140	-0,50	-2,23 m ²
Summe				83,13 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Wohnung Nr. 5 DG				83,13 m ²

Zimmer OG	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	2,740	2,980	1,00	8,17 m ²
	0,130	0,920	-1,00	-0,12 m ²
Summe				8,05 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Zimmer OG				8,05 m ²

Zusammenstellung		
Wohnung Nr. 1 EG Nord	gerundet	72 m ²
Büro/Wohnung Nr. 2 EG Süd	gerundet	73 m ²
Wohnung Nr. 3 OG Nord	gerundet	78 m ²
Wohnung Nr. 4 OG Süd	gerundet	80 m ²
Wohnung Nr. 5 DG	gerundet	83 m ²
Zimmer OG	gerundet	8 m ²
<hr/>		
Wohnfläche gesamt		394 m ²

9.4 Nutzflächen

Die Berechnung der Nutzflächen erfolgt in Anlehnung an DIN 277/2005.
Die Raummaße wurden örtlich aufgenommen.

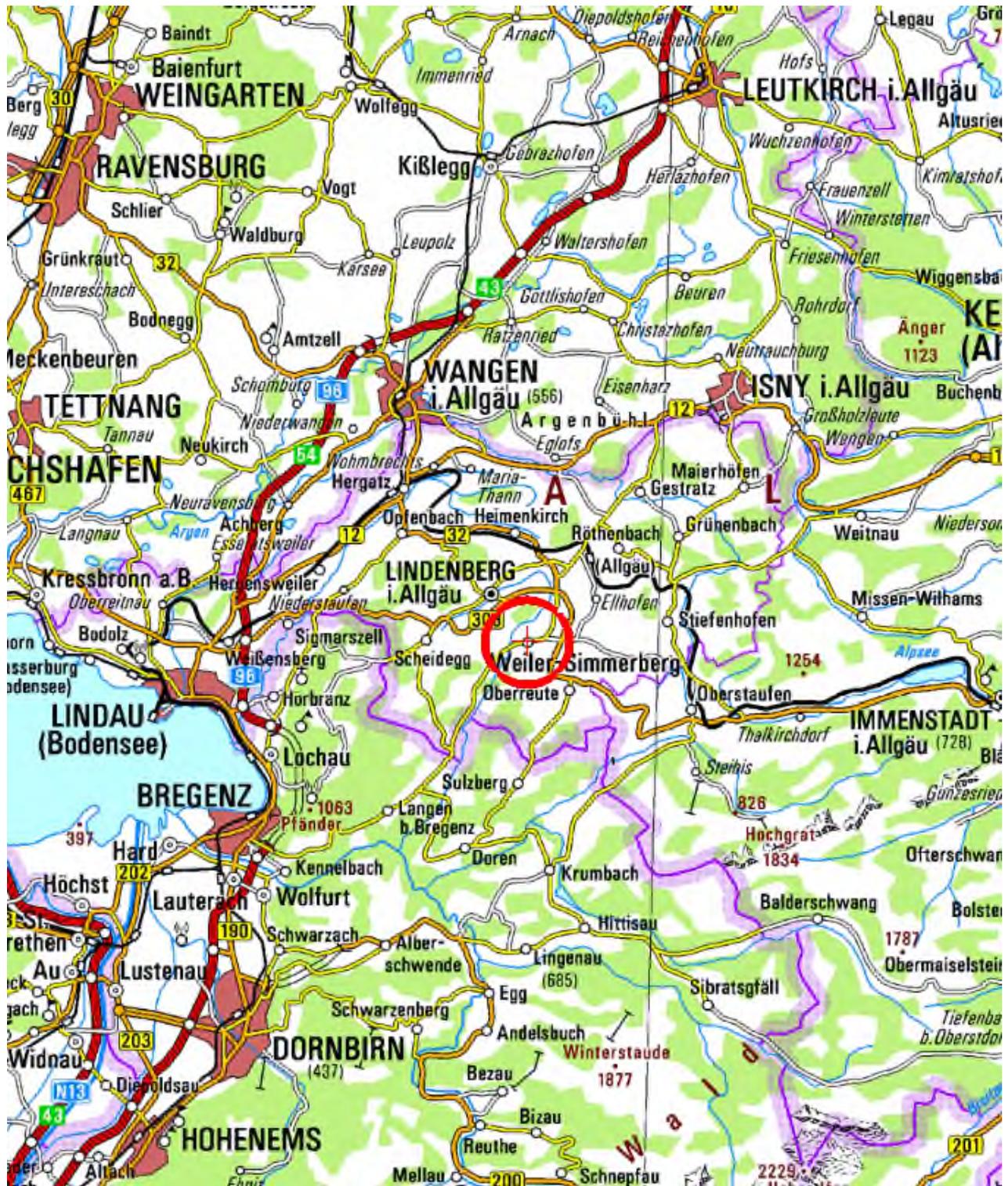
Keller	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Treppenraum	2,50	6,86	1,00	17,15 m ²
	1,00	2,00	-1,00	-2,00 m ²
Flur	6,59	0,96	1,00	6,33 m ²
	1,62	4,12	1,00	6,67 m ²
Keller Nordwest	2,87	4,22	1,00	12,11 m ²
Keller Südost	3,22	3,94	1,00	12,69 m ²
Gewölbekeller Südwest	3,11	3,68	0,50	5,72 m ²
<hr/>				
Summe				58,67 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
<hr/>				
Keller				58,67 m ²

Dachboden	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	8,28	8,20	1,00	67,90 m ²
	8,28	2,28	-1,00	-18,88 m ²
<hr/>				
Summe				49,02 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
<hr/>				
Dachboden				49,02 m ²

Zusammenstellung		
Keller	gerundet	59 m ²
Dachboden	gerundet	49 m ²
<hr/>		
Nutzfläche gesamt		108 m ²

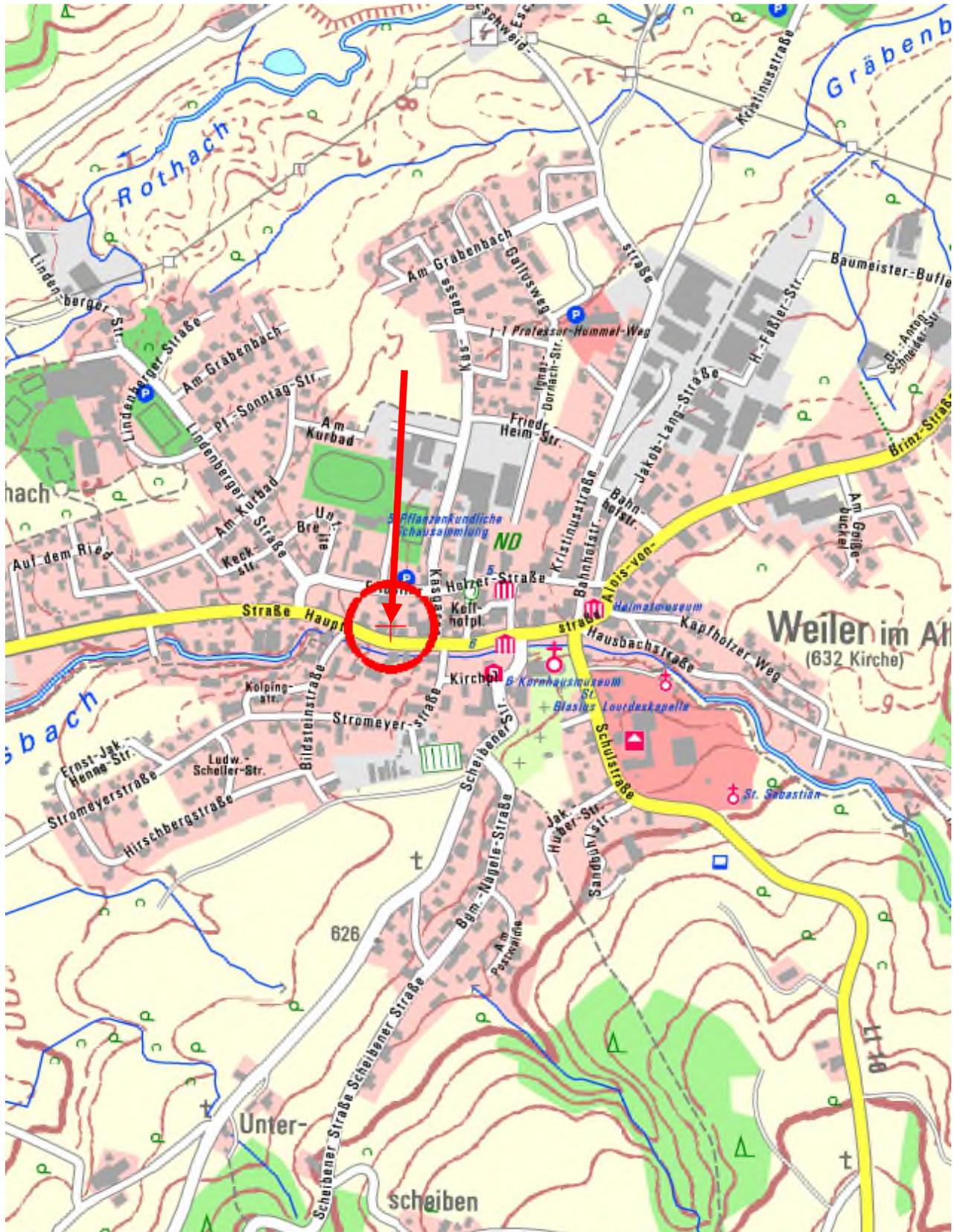
10 Anlagen

10.1 Übersichtslageplan



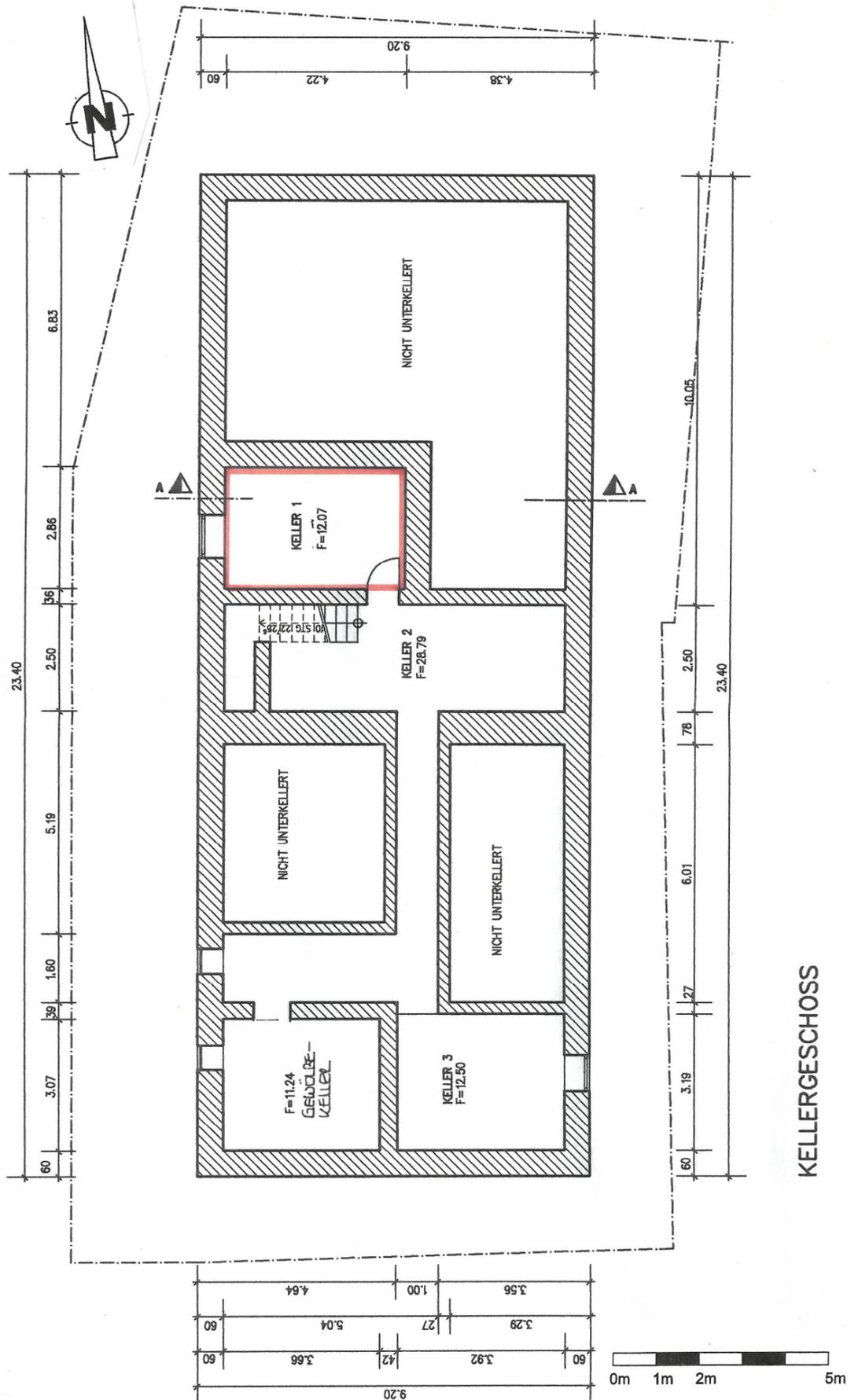
© Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07

10.2 Ortsplan

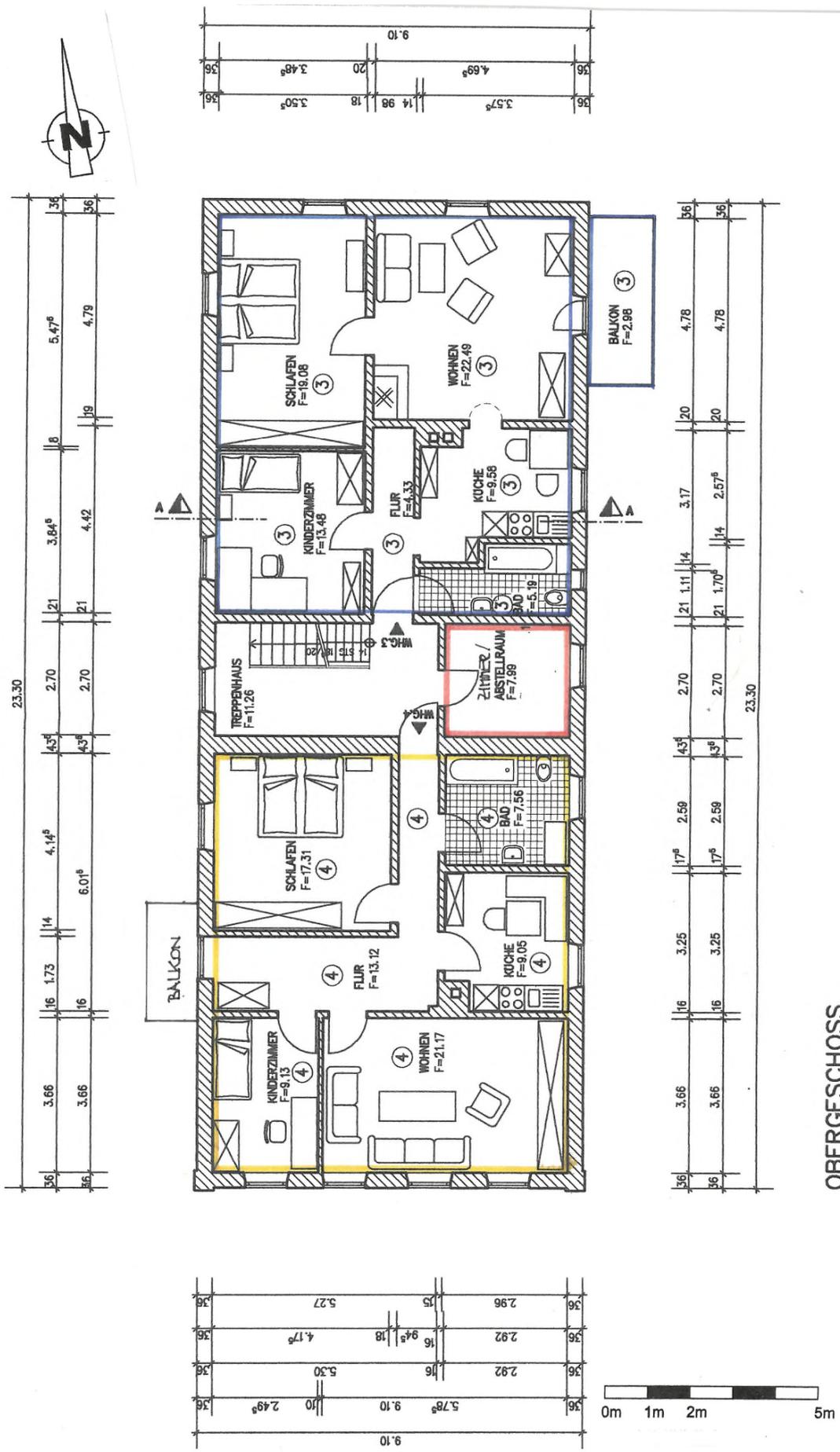


© Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07

10.4 Pläne

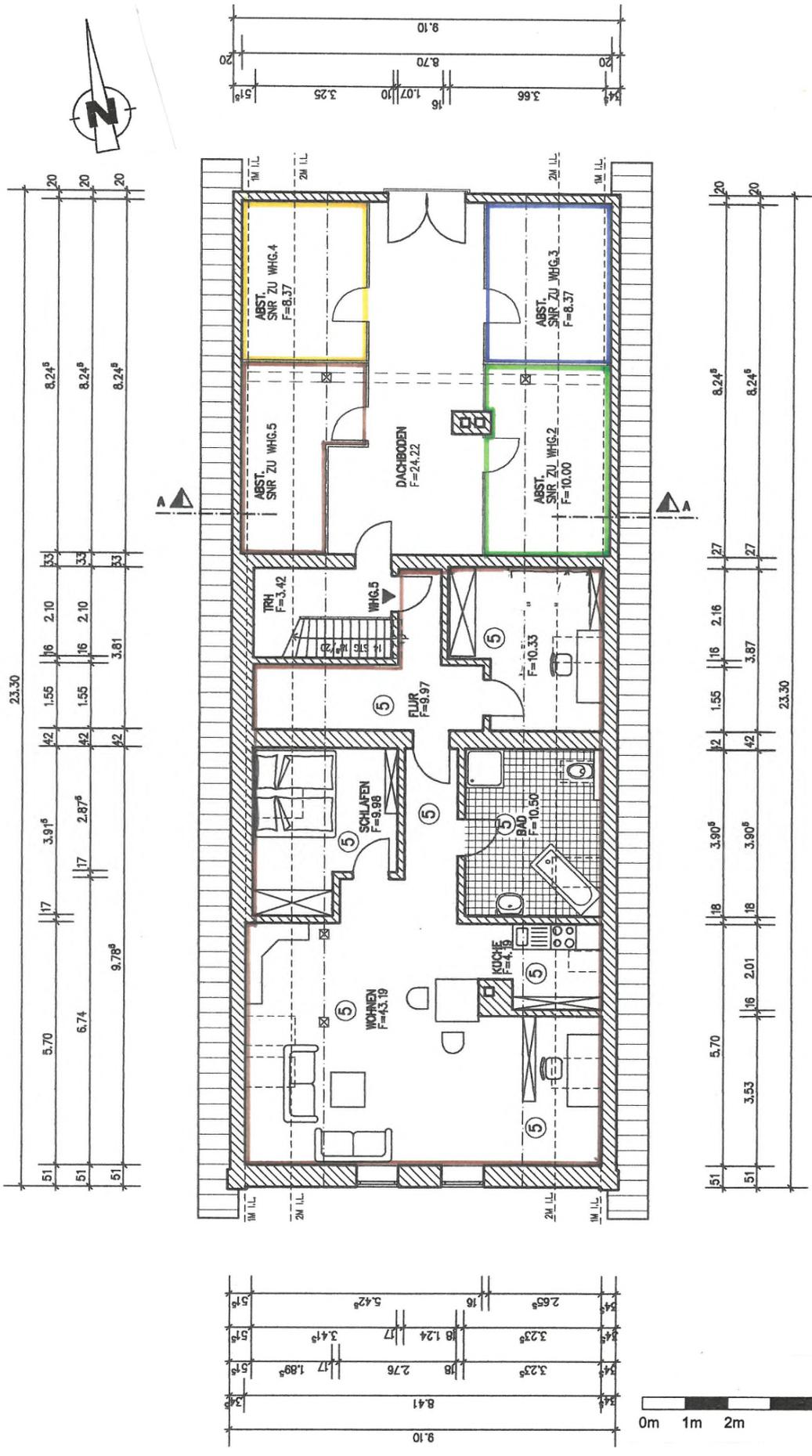


Grundriss Kellergeschoss

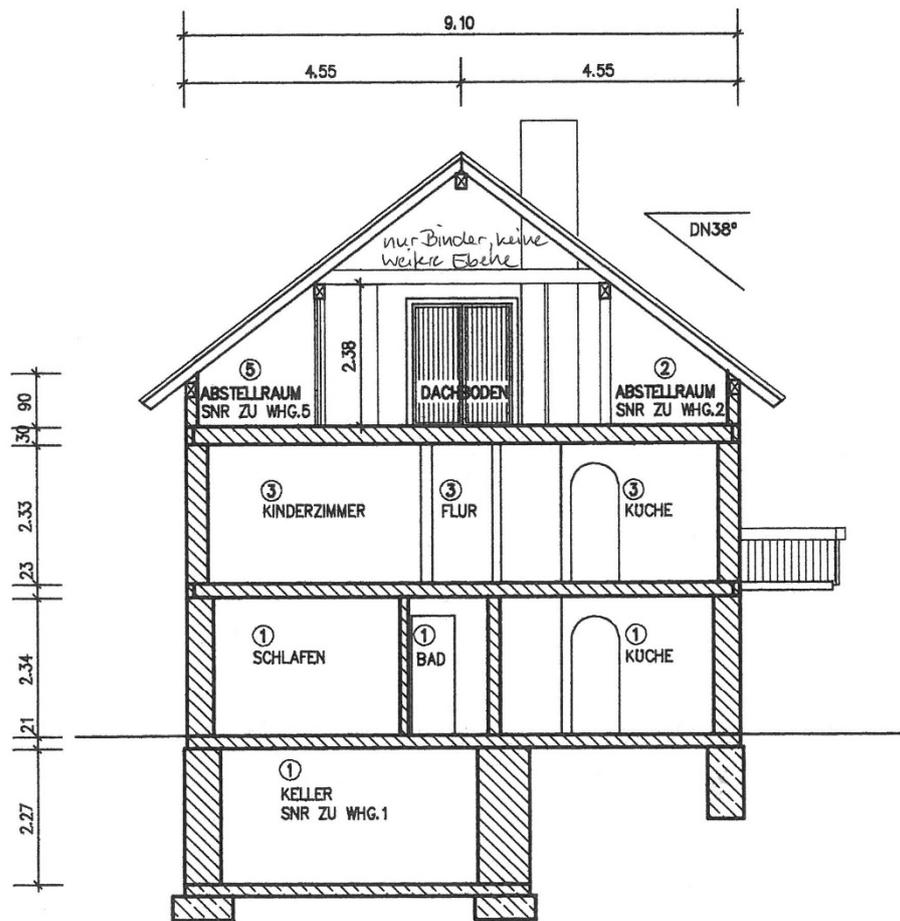


OBERGESCHOSS

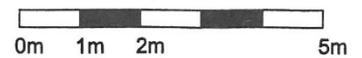
Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



SCHNITT



Schnitt