

**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 22/21
Auftraggeber	Amtsgericht Kaufbeuren Abteilung für Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltungs- sachen Ganghoferstr. 9 u. 11 87600 Kaufbeuren
Objekt	Doppelhaus und Garage Bergmannstr. 23 und 25 87674 Ruderatshofen OT Hiemenhofen Grundstücke FINr. 552, 552/1 und 552/2 Gem. Ruderatshofen
Wertermittlungsstichtag	28.07.2022
Ausfertigungsdatum	28.09.2022



Verkehrswert

569.000 €



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	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Auftrag	4
1.3	Verwendungszweck der Wertermittlung	4
1.4	Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen	4
1.5	Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur.....	4
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.7	Ortsbesichtigung	5
1.8	Nutzung und Zubehör.....	5
1.9	Kaminkehrer:.....	5
2	Rechtliche Gegebenheiten	6
2.1	Grundbuchdaten FINr. 552/1	6
2.2	Grundbuchdaten FINr. 552 und 552/2	6
2.3	Mietverträge	7
2.4	Baurecht.....	7
2.5	Denkmalschutz.....	7
2.6	Kfz-Stellplatzpflicht.....	7
2.7	Abgabenrechtliche Situation.....	7
3	Lagebeschreibung.....	8
3.1	Ortsangaben	8
3.2	Wohn- und Geschäftslage	8
3.3	Verkehrslage	8
3.4	Grundstückslage	8
3.5	Bebauung der Umgebung	8
4	Grundstücksbeschreibung Nr. 552 und 552/1.....	9
4.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge	9
4.2	Beschaffenheit	9
4.3	Erschließung	9
4.4	Entwicklungszustand.....	9
4.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß).....	9
4.6	Immissionen	9
4.7	Grenzverhältnisse	9
4.8	Außenanlagen.....	9
4.9	Altlasten	9
5	Grundstücksbeschreibung FINr. 552/2	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
6.4	Garage.....	16
7	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	18
8	Wertermittlung.....	20
8.1	Wertermittlungsverfahren	20
8.2	Bodenwert.....	21
8.3	Sachwert.....	29
8.4	Verkehrswert.....	37
9	Flächenberechnungen.....	39
9.1	Grundflächen.....	39
9.2	Bruttogrundflächen.....	40
9.3	Wohnflächen	41
9.4	Nutzflächen	43
10	Anlagen	44
10.1	Übersichtslageplan.....	44
10.2	Ortstplan	45
10.3	Lageplan	46
10.4	Pläne.....	47
10.5	Fotos.....	53

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Kaufbeuren
Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen
Ganghoferstr. 9 u. 11
87600 Kaufbeuren

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für

- das mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaute Grundstück FINr. 552/1 in der Gemarkung Ruderatshofen, Bergmannstraße 25, 87674 Ruderatshofen, Ortsteil Hiemenhofen
- das mit einer Doppelhaushälfte und einem Carport bebaute Grundstück FINr. 552 in der Gemarkung Ruderatshofen, Bergmannstraße 23, 87674 Ruderatshofen, Ortsteil Hiemenhofen
- das unbebaute Grundstück FINr. 552/2 in der Gemarkung Ruderatshofen, Nähe Bergmannstraße, 87674 Ruderatshofen, Ortsteil Hiemenhofen

Wertermittlungsstichtag 28.07.2022 (= Tag der Besichtigung)
Qualitätsstichtag 28.07.2022

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Kaufbeuren vom 03.05.2022
Grundbuchauszug Blatt 1512, Abdruck vom 26.04.2022
Grundbuchauszug Blatt 1513, Abdruck vom 26.04.2022
Überlassungsvertrag Nr. 1629/1975 vom 18.06.1975 und Nachtrag vom 17.02.1976
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte
Baupläne M 1 : 100
Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Biessenhofen und Gemeindeverwaltung Ruderatshofen zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Biessenhofen zur abgabenrechtlichen Situation
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Ostallgäu, Stand 01.01.2022
Verkehrswertgutachten des Unterzeichners vom 08.10.2021
Auskünfte und Informationen der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen und sonstige fernmündliche Auskünfte

1.5 Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021)
Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Wert R 06
Normalherstellungskosten NHK 2010 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Literatur:
Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 6. Auflage 2010 bis 9. 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

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und des Bodens erfolgten ausschließlich auf der Grundlage der vorhandenen Unterlagen, der durchgeführten Erhebungen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Dem Gutachten liegen, wenn nicht gesondert erwähnt, keine Untersuchungen hinsichtlich Altlasten, schadstoffhaltigen Baumaterialien, Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zugrunde. Hierzu muss ggf. ein Schadensgutachter bzw. Fachsachverständiger hinzugezogen werden.

1.7 Ortsbesichtigung

Donnerstag, 28. Juli 2022

Teilnehmer: ...

...

...

...

...

Georg Stiegeler, Sachverständiger

1.8 Nutzung und Zubehör

Die Wohnung in der östlichen Haushälfte Bergmannstr. 23 im OG/DG, der Büroraum im Erdgeschoss und die Wohnung in der westlichen Haushälfte Bergmannstr. 25 im DG sind vermietet. Ansonsten wird das Objekt von den Antragsgegnern eigengenutzt.

Nach Angaben des Antragsgegners ist folgender Gewerbebetrieb vorhanden:

...

Das vorhandene gewerbliche Inventar i.S. des § 98 BGB befindet sich im Eigentum der ... und bleibt bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt. Sonstiges werthaltiges Zubehör habe ich bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

1.9 Kaminkehrer:

Für das Objekt ist folgender Kaminkehrer zuständig:

...

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten FINr. 552/1

Grundbuchbezirk	Ruderatshofen
Blatt	1512
Gemarkung	Ruderatshofen
Bestandsverzeichnis	FINr. 552/1, Hiemenhofen, Bergmannstraße 25, Gebäude- und Freifläche, Größe 448 m ²
Erste Abteilung Eigentümer	1.1 ... 1.2 ... 1.3 ... in Erbengemeinschaft, - zu ½ - 1.4 ...-
Zweite Abteilung	Nr. 1 Durchgangsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 552 BVNr. 4 in Blatt 393; gemäß Bewilligung vom 18.06.1975 und 17.02.1976 Nr. 2 bis 5 verschiedene Eintragungen
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragungen

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu Abt. II Nr. 1 Durchgangsrecht:
Gemäß Bewilligung vom 18.06.1975 wird dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 552 der Durchgang durch das Grundstück FNr. 552/1 gestattet um zu dem Grundstück FINr. 552/2 zu gelangen.
Die Grundstücke FINr. 552 und 552/1 bilden eine nicht trennbare wirtschaftliche Einheit. Das Durchgangsrecht hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit. Die Wertminderung durch das Durchgangsrecht beträgt 0 €.
- zu Abt. II Nr. 2 bis 5:
Die Eintragungen im Grundbuch Abt. II Nr. 2 bis 5 bleiben auftragsgemäß bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.
- zu Abt. III Grundschulden:
Belastungen aus Grundschulden bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.2 Grundbuchdaten FINr. 552 und 552/2

Grundbuchbezirk	Ruderatshofen
Blatt	1513
Gemarkung	Ruderatshofen
Bestandsverzeichnis Nr. 1	FINr. 552, Hiemenhofen, Bergmannstraße 23, Gebäude- und Freifläche, Größe 469 m ² , 1/1 Gemeinderecht
Bestandsverzeichnis Nr. 2	FINr. 552/2, Hiemenhofen, Nähe Bergmannstraße, Waldfläche, Gebäude- und Freifläche, Größe 526 m ²
Erste Abteilung Eigentümer	1.1 ... 1.2 ... 1.3 ... in Erbengemeinschaft, - zu ½ - 1.4 ...
Zweite Abteilung	Nr. 1 Anbaurecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 552/1; gemäß Bewilligung vom 18.06.1975 und 17.02.1976 Nr. 2 bis 5 verschiedene Eintragungen
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragung

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu Bestandsverzeichnis Nr. 1 – Gemeinderecht
Ein Gemeinderecht stellt die Berechtigung auf den Mitgenuss eines Gemeindeguts dar. Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Ruderatshofen beinhaltet das Gemeinderecht ein Nutzungsrecht an ca. 5 ha Gemeindewald, welcher von der Rechtlergemeinschaft „Nutzungsrecht Wald Hiemenhofen“ bewirtschaftet wird. Aus der Waldbewirtschaftung wird kein Ertrag erzielt. Das Gemeinderecht stellt somit keinen wirtschaftlichen Vorteil für den Grundstückseigentümer dar und bleibt bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.
- zu Abt. II Nr. 1 Anbaurecht:
Die Eintragung beinhaltet gemäß Bewilligung vom 18.06.1975 das Recht für den jeweiligen Eigentümer von FINr. 552/1 an das Wohngebäude auf dem Grundstück FINr. 552 anzubauen. Die bauliche und sonstige Nutzbarkeit des Grundstücks FINr. 552 wird durch das Anbaurecht nur unwesentlich eingeschränkt. Zudem bilden die Grundstücke FINr. 552/1 und 552 eine wirtschaftliche Einheit. Das Anbaurecht hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit. Die Wertminderung durch das Anbaurecht beträgt 0 €.
- zu Abt. II Nr. 2 bis 5:
Die Eintragungen im Grundbuch Abt. II Nr. 2 bis 5 bleiben auftragsgemäß bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.
- zu Abt. III Grundschulden:
Belastungen aus Grundschulden bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.3 Mietverträge

Die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss in der östlichen Haushälfte Bergmannstr. 23 und 1 oberirdischer Pkw-Stellplatz sind vermietet an:

...

Es besteht ein unbefristeter Mietvertrag. Die Nettokaltmiete beträgt 350 €/Monat.

Die Wohnung im Dachgeschoss der westlichen Haushälfte Bergmannstr. 25 wird bewohnt von

...

Nach Angabe des Antragsgegners besteht kein Mietvertrag und es wird keine Miete bezahlt.

Das Büro im Untergeschoss der westlichen Haushälfte Bergmannstr. 25 wird von der ...

... genutzt. Nach Angabe des Antragsgegners besteht kein Mietvertrag und es wird keine Miete bezahlt.

2.4 Baurecht

Die Grundstücke FINr. 552 und 552/1 sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ruderatshofen als Mischgebiet und das Grundstück FINr. 552/2 als Waldfläche ausgewiesen.

Es besteht kein Bebauungsplan. Bei den Grundstücken FINr. 552 und 552/1 handelt es sich somit um Grundstücke, deren 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.

Das Grundstück FINr. 552/2 ist dem Außenbereich zuzuordnen und baulich nicht nutzbar.

2.5 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

2.6 Kfz-Stellplatzpflicht

Auf dem Grundstück FINr. 552 befinden sich zwei oberirdische Stellplätze und auf dem Grundstück FINr. 552/1 zwei Garagenstellplätze. Die für die vorhandene und genehmigte Nutzung des Objektes erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen (Bestandsschutz).

2.7 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Biessenhofen sind keine Erschließungsbeiträge nach BauGB zu leisten. Kanalanschluss- und Wasserherstellungsbeiträge stehen ebenfalls nicht

mehr offen. Die Grundstücke FINr. 552 und 552/1 sind somit nach derzeit geltender Sach- und Rechtslage abgabenrechtlich als voll erschlossen einzustufen.
Das Grundstück FINr. 552/2 ist abgabenrechtlich nicht veranlagt.

3 Lagebeschreibung

3.1 Ortsangaben

Gemeinde Ruderatshofen im Landkreis Ostallgäu, ca. 1.800 Einwohner, ländlich geprägter Ortsteil Hiemenhofen ca. 700 m nördlich vom Hauptort Ruderatshofen gelegen. In Ruderatshofen befinden sich eine Kindertagesstätte und eine Grundschule. Anlagen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Ruderatshofen nur begrenzt und im Ortsteil Hiemenhofen nicht vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten und die Mittelschule befinden sich im ca. 5 km entfernten Biessenhofen, weiterführende Schulen im 5 km entfernten Marktoberdorf.

3.2 Wohn- und Geschäftslage

Mittlere, ländliche Wohnlage, keine Geschäftslage

3.3 Verkehrslage

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz, mäßige Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr, Bahnanschluss in Biessenhofen oder Marktoberdorf

3.4 Grundstückslage

Am westlichen Ortsrand des Ortsteils Hiemenhofen

3.5 Bebauung der Umgebung

Im Bereich FINr. 552 und 552/1 dreiseitig Wohnbebauung und stillgelegte landwirtschaftliche Hofstelle, landwirtschaftliche Hofstelle in ca. 50 m Entfernung im Osten, im Bereich FINr. 552/2 dreiseitig Wald oder landwirtschaftliche Grünlandgrundstücke, Bachlauf entlang Südgrenze von FINr. 552, 552/1 und 552/7

4 Grundstücksbeschreibung Nr. 552 und 552/1

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	unregelmäßig
Grundstücksbreite	bis zu 44 m
Grundstückstiefe	bis zu 27 m
Straßenfrontlänge	ca. 41 m

4.2 Beschaffenheit

Gelände fällt gleichmäßig von Westen nach Osten um ca. 3 m, Baugrund mit normaler Beschaffenheit, Grundwasserstand vermutlich unterhalb der Kellergründungssohle, jedoch Hangschichtenwasser

4.3 Erschließung

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

4.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Wohnbebauung

GRZ rd.	0,3	(Grundflächenzahl)
GFZ rd.	0,8	(Geschossflächenzahl)

4.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt. Lärm- und Geruchsimmissionen können auf dem Grundstück durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Grünlandgrundstücke und die ca. 50 m östlich gelegene landwirtschaftliche Hofstelle jedoch zeitweise bestehen.

4.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

4.8 Außenanlagen

Hauszugang östliche Haushälfte und Hoffläche mit 2 Stellplätzen sowie Garagenzufahrt (Rampe) im Westen mit Betonsteinpflaster belegt,
Hauszugang westliche Haushälfte mit Betonplattenbelag,
sonst Grünflächen mit Wildwuchs, verschiedenen Bäumen und Sträuchern, tlw. Thujahecke,
Blechgarage und Gewächshaus im südöstlichen Gartenbereich (nicht zugänglich),
Einfriedung entlang Straße aus Zaun mit gemauertem Zaunsockel und Zaunpfosten aus Betonformsteinen und Zaunfüllungen aus Holzbrettern
Die Außenanlagen befinden sich in einem stark ungepflegten Zustand. Die Grünflächen sind wildwachsend, nur eingeschränkt zugänglich und bedürfen einer vollständigen Rodung und Neuanlage.

4.9 Altlasten

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

5 Grundstücksbeschreibung FINr. 552/2

5.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	nahezu rechteckig, schmal geschnitten
Grundstücksbreite	ca 57 m
Grundstückstiefe	ca. 8 m bis 15 m
Straßenfrontlänge	ca. 43 m

5.2 Beschaffenheit

Gelände fällt gleichmäßig von Westen nach Osten um ca. 1,5 m, Untergrund mit normaler Beschaffenheit

5.3 Erschließung

Zufahrt über asphaltierte Straße,
Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind auf dem Grundstück nicht vorhanden

5.4 Entwicklungszustand

Fläche der Land- und Forstwirtschaft entsprechend § 5 (1) ImmoWertV

5.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Untergeordnete Bebauung mit Hühnerstall

5.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt.

5.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

5.8 Außenanlagen

gekieste Park- und Lagerfläche im Nordosten (ca. 150 m²), sonst Grünfläche aus Wiese mit Bäumen und Sträuchern,
Hühnerstall, Abm. 3 x 3,5 m mit Betonbodenplatte, Wände aus Holzriegelwerk mit äußerer Holzdeckelschalung und Dacheindeckung aus Betondachsteinen,
verschiedene Findlinge auf dem Grundstück,
Einfriedung entlang Nord- und Westgrenze aus einfachem Holzbretterzaun, an der nordwestlichen und südwestlichen Grundstücksecke mit massiven Betonquadern.
Die Außenanlagen befinden sich in einem ungepflegten Zustand. Die Grünflächen sind wildwachsend. Der Hühnerstall ist wertlos.

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 Gutachterstattung 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 FINr. 552, Bergmannstr. 23 befindet sich eine Doppelhaushälfte mit 2 abgeschlossenen Wohnungen bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden. In den einzelnen Geschossen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Erdgeschoss	Flur mit Eingang Wohnung EG/OG und Treppenaufgang zur Wohnung OG/DG, Wohnung EG/OG mit Speis, Küche, Wohnzimmer, Durchgangszimmer, Büro, Bad, überdecktem Freisitz und Flur mit Treppe ins Obergeschoss
Obergeschoss	Wohnung EG/OG mit Flur, Bad, Abstellraum und 1 Schlafzimmer, Wohnung OG/DG mit Flur/Treppenraum, Dusche/WC, Küche und Wohnzimmer
Dachgeschoss	Wohnung OG/DG mit Flur, Bad und 2 Schlafzimmern
Dachspitz	nicht ausgebauter Spitzboden

Die Doppelhaushälfte Ost wurde um 1900 als Wohntrakt eines Bauernhauses erbaut und mehrfach umgebaut. Der Dachstuhl wurde um 1970 erneuert. Um 1989 – 1991 wurde die östliche Haushälfte in zwei Wohnungen aufgeteilt und die Bäder erneuert bzw. eingebaut.

Auf dem Grundstück FINr. 552/1 befinden sich eine Doppelhaushälfte mit 2 abgeschlossenen Wohnungen und eine Doppelgarage. Die Doppelhaushälfte besteht aus Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden. In den einzelnen Geschossen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Erdgeschoss	Treppenhaus, Diele, 1 ausgebautes Zimmer (Büro), Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum, 2 Abstellräume, überdeckter Freisitz
Obergeschoss	Treppenhaus und abgeschlossene Wohnung bestehend aus Diele, WC, Speis, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmern, Bad und überdecktem Südbalkon
Dachgeschoss	Treppenhaus und abgeschlossene Wohnung bestehend aus Flur, WC, Küche, Speis, Esszimmer, Wohnzimmer, Bad, 2 Schlafzimmern und Abstellraum
Dachspitz	nicht ausgebauter Dachboden

Das erdgeschossige Garagengebäude besteht aus einer Doppelgarage mit Schuppenanbauten im Süden und Westen.

Die Doppelhaushälfte West und die Garage auf dem Grundstück FINr. 552/7 wurden um 1976/1977 erbaut. Der Dachgeschossausbau erfolgte um 1982.

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

6.2 Doppelhaushälfte FINr. 552, Bergmannstraße 23

Die Wohnung im EG/OG konnte nicht besichtigt werden. Die Angaben zu der Wohnung beruhen aus den Erkenntnissen aus der vom Unterzeichner am 26. Juli 2021 durchgeführten Ortsbesichtigung.

Rohbau:	
Geschosse	Erd-, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Holzbalkendecken
Treppen	Holztreppe EG-OG mit PVC-Belag, aufgesattelte Massivholztreppe OG-DG (aus 1991), Holzeinschubtreppe in den Spitzboden
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Betondachsteine, Dachfläche verschalt
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech
Ausbau:	
Fenster	Holzverbundfenster im Zimmer EG Südost und im OG, Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung in den Schlafzimmern im DG (aus ca. 2012), sonst Holzfenster mit Isolierglas (aus ca. 1980) Holzdachfenster mit Isolierglas im Flur DG und im Bad DG
Rollladen/Läden	Kunststoffvorbaurolläden und Holzzierräden an Fenstern im EG, sonst Holzklappläden,
Türen/Tore	Holzgangtüre mit Isolierglas
Innentüren	Holzumfassungszargen und Holztürblätter in unterschiedlicher Ausführung
Bodenbeläge	Fliesen im Treppenhaus EG, in der Küche EG, im Flur EG und in den Bädern, sonst Teppich, PVC- oder Laminatbeläge, im Spitzboden kein Bodenbelag
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Fliesen in den Bädern, Nut- und Federholzbekleidung an Ostwand Wohnzimmer OG, sonst Putz oder Gipskartonverbundplatten mit Anstrich oder Raufasertapete
Deckenbekleidungen	Nut- und Federholzbekleidung in Speis EG, Küche EG, Flur EG, Flur OG, Bad OG Nord und Dusche/WC OG, Schlafzimmer OG und in den Schlafzimmer im DG, sonst Putz oder Gipskarton und Anstrich oder Raufasertapete
Dachschrägen	Gipskarton und Anstrich in Flur DG und im Bad DG, sonst Nut- und Federholzbekleidung in den Schlafzimmern DG, im Spitzboden unbekleidet
Besondere Bauteile	überdeckter Freisitz im EG mit Holzbetterboden, Wände aus Holzriegelwerk mit einfacher Holzbekleidung, Alu-Schiebetüre mit Isolierglas, Pultdach mit Eindeckung aus Welllichtplatten, Überdachung Ostseite (Carport und Eingangsüberdachung) aus einfacher, unfertiger Holzkonstruktion mit Pultdach, Boden mit Betonsteinpflaster, Seitenwände mit Holzbrettern oder Gitterfolie, Dachabdichtung aus Bitumendachbahn, im Jahr 2018 aus gebrauchten Bauteilen errichtet
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen	

Sanitäre Einrichtungen	Badewanne, Duschwanne, Stand-WC und Waschbecken im Bad EG, Badewanne, Stand-WC und Waschbecken im Bad OG Nord, Duschwanne mit Plexiglasduschtrennwand, Stand-WC und Waschbecken in Dusche/WC OG, Badewanne, Stand-WC und Waschbecken im Bad DG, Spülenanschlüsse in den Küchen
Heizung	Heizkörper in allen Wohnräumen, Versorgung erfolgt von Heizzentrale in westlicher Haushälfte
Elektro	durchschnittliche Ausstattung
Lüftung	mechanische Entlüftung im Bad OG Süd

Baumängel/Bauschäden östliche Haushälfte	Wertminderung
- Verfärbungen und Schimmel an der Außenwanddecke im Schlafzimmer Nordost OG bis 80 cm Höhe	600 €
- Trennriss am Übergang Außenwand zur Mittelwand im Schlafzimmer Nordost OG raumhoch	500 €
- Verfärbungen und Schimmel an Fugen der Boden- und Wandfliesen sowie am Fenster im Bad OG Nord	- €
- Rollladen im Bad OG Nord ist defekt	- €
- 2 Wandfliesen im Bad OG Süd und eine Wandfliese im Bad DG sind gerissen	- €
- Wärmedämmung im Bereich der Decke über DG aus Styroporschüttung ist unvollständig	1.500 €
Wertminderung östliche Haushälfte	2.600 €

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. Wegen der Schäden an den Fenstern, Rollläden und den Bädern wird keine Wertminderung angesetzt, da diese Schäden durch einen gesonderten Ansatz wegen Instandhaltungs- und Modernisierungstau bei der Wertermittlung erfasst werden.

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die östliche Haushälfte weist einen allgemeinen Instandhaltungstau im Innen- und Außenbereich auf. Die Innenwand- und Deckenanstriche und die Bodenbeläge sind abgewohnt. Die Bodenbeläge und Wandanstriche weisen zudem in der Wohnung EG/OG infolge Hundehaltung starke Verschmutzungen auf. Die Badausstattungen im EG und OG sind abgenutzt. Die Fliesenarbeiten in den Bädern sind von einfacher Ausführungsqualität und weisen ein ungleiches Fugenbild und unsauber gearbeitete An- und Abschlüsse auf. Die gesamte Innenausstattung einschließlich Fenster im Erd- und Obergeschoss ist erneuerungsbedürftig. Die Fassadenanstriche, Vordachanstriche und die Klappladenanstriche sind erneuerungsbedürftig. Der überdeckte Freisitz im Erdgeschoss und der Carport sind unfertig und wertlos.

6.3 Doppelhaushälfte FINr. 552/1, Bergmannstraße 25

Rohbau:	
Geschosse	Erd-, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Außenwände	Mauerwerk 30 cm
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Stahlbetondecken über Erd- und Obergeschoss, Holzbalkendecke über Dachgeschoss

Treppen	Betontreppen EG-OG-DG mit Natursteinbelag und geschmiedetem Stahlgeländer, Alueinschubtreppe in den Spitzboden
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Betondachsteine, Dachfläche verschalt
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech
Gauben	Satteldachgaube Südseite mit Nut- und Federholzwandverkleidung
Ausbau:	
Fenster	Holzfenster mit Isolierglas, Holzdachfenster mit Isolierglas in der Speis und im Wohn- und Esszimmer, Kunststoffdachfenster mit Isolierglas im Bad und in der Küche Wohnung DG
Rollladen/Läden	Kunststoffrolläden
Türen/Tore	Alueingangstüre mit Einfachglas
Innentüren	Stahlumfassungszargen und Stahlblechtüren mit Anstrich im Erdgeschoss, Stahlblechklappe im Öllagerraum, Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit furnierter Oberfläche im Ober- und Dachgeschoss
Bodenbeläge	Natursteinbelag im Treppenhaus, Glattstrich im Öllagerraum und im Kellerraum Nordwest, Fliesen in Diele EG, im Hauswirtschaftsraum EG, in der Waschküche, im Keller Nordost, im Heizungsraum, im WC OG, Bad OG, in der Speis und Küche OG, im WC DG und im Bad DG, Teppich im Hobbyraum EG sowie in der Diele und in den Wohn- und Schlafräumen im OG, Laminat- oder PVC-Belag im Flur und in den Wohn- und Schlafräumen in der Wohnung DG, Holzbretterboden im Spitzboden
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Fliesen in den Bädern und WC raumhoch, sonst Putz oder Gipskartonverbundplatten mit Anstrich
Deckenbekleidungen	Styropordeckorbekleidung im Hobbyraum EG, Nut- und Federholzbekleidung im Bad OG, im WC OG und in der Wohnung im Dachgeschoss (außer Wohnzimmer), Gipskarton und Anstrich im Wohnzimmer DG sonst Putz und Anstrich oder Raufasertapete
Dachschrägen	Gipskarton und Anstrich in Küche DG, sonst Nut- und Federholzbekleidung in Wohnung DG, im Spitzboden unbekleidet
Besondere Bauteile	überdeckte Terrasse und überdeckter Freisitz im EG, überdeckter Freisitz aus einfacher, unfertiger Holzkonstruktion mit Pultdach mit Pappabdichtung, Boden aus Naturbruchsteinbelag, überdeckter Balkon OG mit Natursteinfliesen und Stahl-/Holzgeländer
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Spülen- und Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum EG, Stand-WC und Handwaschbecken im WC Wohnung OG, Badewanne, Duschwanne mit gefliesten Seitenwänden, wandhängendes WC, Bidet und Doppelwaschtisch mit Unterschrank im Bad OG,

	wandhängendes WC und Waschbecken im WC Wohnung DG, Badewanne, Duschwanne, wandhängendes WC und Waschtisch mit Unterschrank und Waschmaschinenanschluss im Bad Wohnung DG, Spülenanschluss in den Küchen OG und DG
Heizung	öl- und scheitholzbeheizte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Kombiheizkessel, Fabrikat Stadler, Baujahr 1976, kellergeschweißter Stahlblechöltank mit 10.000 l Fassungsvermögen, Heizkörper im Hobbyraum, im Hauswirtschaftsraum EG, im Abstellraum Nordost EG, im Treppenhaus EG und in allen Wohnräumen in den Wohnungen im OG und DG
Elektro	durchschnittliche Ausstattung aus 1976
Lüftung	mechanische Entlüftung im WC OG und im WC DG

Baumängel/Bauschäden westliche Haushälfte	Wertminderung
- Terrassentüre im Büro EG mit Hundekratzspuren	- €
- Verfärbungen und Schimmel am Fenster Keller Nordost	- €
- waagrechter Abriss an 1 Mantelstein des Isolierschornsteins im Abstellraum EG Nordost	300 €
- Mauerwerksfeuchte im Keller Nordost an Außenwand Nord im unteren Bereich infolge fehlender oder schadhafter äußerer Abdichtung	3.000 €
- Verfärbungen und Ausblühungen an der Nordwand im Öllagerraum über dem öldichten Anstrich infolge Mauerwerksfeuchte	3.000 €
- Verfärbungen und Schimmel an der West- und Nordwand in der Diele EG infolge Mauerwerksfeuchte	3.000 €
- Risse und Abplatzungen am Estrich im Abstellraum Nordwest EG entlang der Südwand	300 €
- überdeckter Freisitz Südseite ist unfertig (Wandbekleidungen innen und außen, Türen, Boden)	- €
- 2 Natursteinbodenfliesen im Treppenhaus EG fehlen, Fußabstreiferrost mit Korrosion	400 €
- Schimmel an den Glashalteleisten der Fenster in der Wohnung OG	- €
- Verfärbungen und Schimmel an der Außenwand Westseite im Wohnzimmer OG bis 40 cm Höhe infolge Feuchtigkeitseintritt außenseitig durch undichten Wandanschluss der Flachdachabdichtung der Garage	2.500 €
- Schimmel an der Decke im Bereich Außenwandanschluss Südwand Wohnzimmer OG zwischen Außenwand und Vorhangschiene	800 €
- undichter Putzanschluss an äußerer Fensterbank des westlichen Wohnzimmerfensters in Wohnung OG	300 €
- Rahmen Dachfenster im Esszimmer Wohnung DG mit Verfärbungen, Fenster kann nicht mehr geöffnet werden	3.000 €
- Abplatzungen am Außenputz auf der Westseite und an der Nordwestecke am Anschluss an Betonplattenbelag bis 80 cm Höhe	2.500 €
- Abplatzungen am Außenputz auf Südseite im Bereich Büro EG bis 80 cm Höhe infolge Mauerwerksfeuchte	1.500 €
- Abriss am Außenputz Nordseite im oberen Bereich neben der Gebäude- dehnfuge	500 €
- Dachrinne Südseite ist infolge Korrosion undicht	1.000 €
Wertminderung westliche Haushälfte	22.100 €

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. Wegen der Schäden an den Fenstern wird keine Wertminderung angesetzt, da diese Schäden durch einen gesonderten Ansatz wegen Instandhaltungs- und Modernisierungstau bei der Wertermittlung erfasst werden.

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die westliche Haushälfte weist einen allgemeinen Instandhaltungstau im Innen- und Außenbereich auf. Die Innenwand- und Deckenanstriche im EG und OG sowie teilweise im DG und die Teppichbodenbeläge in der Obergeschosswohnung sind abgewohnt. Die Bad- und WC-Ausstattung in der Obergeschosswohnung ist ungepflegt und abgenutzt. Die Fenster, die Fassadenanstriche und Vordachanstriche sind erneuerungsbedürftig. Der überdeckte Freisitz im Erdgeschoss ist unfertig und wertlos. Die Heizanlagentechnik ist überaltert und erneuerungsbedürftig.

Die Gebäudeausstattung im EG und OG stammt überwiegend aus der Bauzeit. Modernisierungen wurden im EG und OG bisher nicht durchgeführt. Der Dachgeschossausbau erfolgte um 1982.

6.4 Garage

Rohbau:	
Geschosse	Erdgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	nicht vorhanden
Dach	Flachdach aus Stahlbetondecke
Dacheindeckung	Bitumenschweißbahn mit Splittabdeckung
Ausbau:	
Fenster	nicht vorhanden
Türen/Tore	Holzkiptor, einfache Holztüre in Eigenbau
Innentüren	nicht vorhanden
Bodenbeläge	Glattstrich
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Putz ohne Anstrich
Deckenbekleidungen	Betondecke unverputzt und ungestrichen
Besondere Bauteile	überdeckter Vorplatz Nordseite (zugleich Eingangsüberdachung) durch auskragende Deckenplatte, Schuppenanbau Südseite mit Betonboden, Seitenwänden aus einfachem Holzriegelwerk mit unfertiger Holzbekleidung und Pultdach mit Pappabdichtung, Schuppenanbau Westseite mit Betonboden, Seitenwänden aus einfachem Holzriegelwerk mit unfertiger Holzbekleidung und Pultdach mit Eindeckung aus Betondachsteinen
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen:	
Sanitäre Einrichtungen	nicht vorhanden
Heizung	nicht vorhanden
Elektro	einfache Ausstattung

Baumängel/Bauschäden Garage	Wertminderung
- Außenwandputz Westseite fehlt	900 €
- Flachdachabdichtung ist unfertig, undicht und erneuerungsbedürftig	4.500 €
- Verfärbungen und Ausblühungen am Innenputz infolge Feuchtigkeitseintritt durch Undichtigkeiten an der Flachdachabdichtung	1.500 €

- Abplatzungen an der Betondecke unterseitig mit freiliegender und korrodierteter Armierung und Ausblühungen infolge langjährigem Feuchtigkeitseintritt, Betonabplatzungen an der Deckenstirnseite Nordseite	3.000 €
- Schuppenanbauten sind unfertig, Feuchtigkeitseintritt durch undichte Dachabdichtung bzw. Dacheindeckung	- €
<hr/>	
Wertminderung Garage	9.900 €

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:

Das Garagengebäude weist einen allgemeinen Instandhaltungsstau im Innen- und Außenbereich und an der Flachdachabdichtung auf. Die Schuppenanbauten sind wertlos.

7 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Die Grundstücke FINr. 552 und 552/1 bilden aufgrund der baulichen Verbindung der beiden Haushälften mit gemeinsamen Ver- und Entsorgungsleitungen, der gemeinsamen Heizungsanlage und der fehlenden Brandwand im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine wirtschaftliche Einheit. Diese wirtschaftliche Einheit wird bei der Wertermittlung unterstellt. Zudem wird eine Veräußerung/Versteigerung der Grundstücke FLNr. 552 und 552/1 in wirtschaftlicher Einheit mit dem Grundstück FINr. 552/2 empfohlen.

Die Wohnungen in der östlichen Haushälfte (Bergmannstr. 23) verfügen über eine einfache Raumaufteilung mit teils gefangen hintereinander liegenden Räumen und eine durchschnittliche, großteils überalterte Ausstattung. Insbesondere sind die Fenster, die Innentüren, die Badausstattungen und die Bodenbeläge im Erdgeschoss und im Obergeschoss überaltert und/oder abgenutzt. Der bauliche Wärmeschutz ist als einfach einzustufen. Schwachstellen bestehen im Bereich des Erdgeschossfußbodens, der Außenwände, der Fenster, der Dachschrägen und der Decke über dem Dachgeschoss. Der bauliche Schallschutz ist im Bereich der Holzbalkendecken und der Wohnungstrennwände als einfach und unzureichend einzustufen.

Die Wohnung im Obergeschoss der westlichen Haushälfte (Bergmannstr. 25) verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung mit guter Belichtung und eine durchschnittliche, jedoch überalterte Ausstattung. Insbesondere sind die Fenster und die Badausstattung überaltert. Die Wohnung im Dachgeschoss der westlichen Haushälfte verfügt über eine einfache Raumaufteilung mit teilweise unzureichender Belichtung und eine durchschnittliche ca. 30 Jahre alte Ausstattung. Die Küche, das Esszimmer und das Bad werden ausschließlich über Dachfenster belichtet. Die Wohnung im Dachgeschoss erstreckt sich teilweise auch auf das Grundstück FINr. 552 (Bergmannstr. 23). Das in Wohnraumqualität ausgebaute Zimmer (Büro) im Erdgeschoss in der westlichen Haushälfte eignet sich als Gästezimmer oder Arbeitszimmer für die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss. Der bauliche Wärmeschutz der westlichen Haushälfte ist als einfach bis durchschnittlich und baujahrestypisch einzustufen. Schwachstellen bestehen im Bereich des Erdgeschossfußbodens bzw. der Erdgeschossdecke, der Außenwände, der Fenster, der Rolladenkästen und der Dachschrägen.

Ein Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung liegt nicht vor.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandsetzungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

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

Bei der östlichen Haushälfte wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters und des vorgefundenen Zustands die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag auf 25 Jahre geschätzt. Bei der westlichen Haushälfte wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters von 46 Jahren die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Stichtag auf 34 Jahre geschätzt. Die mittlere wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermittelt sich unter Gewichtung der Bruttogrundflächen der Gebäude zum Wertermittlungsstichtag wie folgt:

$$((334 \text{ m}^2 \times 25 \text{ Jahre}) + (436 \text{ m}^2 \times 34 \text{ Jahre})) / 770 \text{ m}^2 = \text{rd. } 30 \text{ Jahre}$$

Der Ansatz dieser Restnutzungsdauer bedarf bei der Wertermittlung jedoch eines Abschlags wegen des bestehenden Instandhaltungs- und Modernisierungsstaus.

Das Grundstück FINr. 552/2 ist dem Außenbereich zuzuordnen. Für das Grundstück besteht keine Bauerwartung.

Baugenehmigung und Abstandsflächenübernahme:

Die Erneuerung des Dachstuhls auf der östlichen Haushälfte FINr. 552 wurde mit Bescheid des Landratsamts Marktoberdorf vom 08.06.1970 und der Neubau der westlichen Haushälfte mit Garage auf FINr. 552/1 mit Bescheid des Landratsamts Ostallgäu vom 20.10.1975 genehmigt. Weitere Baugenehmigungen liegen nicht vor. Der Ausbau von Dachgeschossen ist gem. Art. 58 Abs. 2 Bayerischer Bauordnung genehmigungsfrei gestellt.

Die wertlosen Anbauten wie überdeckte Freisitze, der Carport bei der östlichen Haushälfte und die Schuppenanbauten bei der Garage sind baurechtlich nicht genehmigt.

Abstandsflächen von Nachbargrundstücken in Form des Art. 6 Abs. 2 Bayerischen Bauordnung wurden auf den zu bewertenden Grundstücken nicht übernommen.

Marktlage:

Derzeit besteht in ländlich geprägten Gemeinden und Ortsteilen im Landkreis Ostallgäu eine rege Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern. Diese Beurteilung bezieht sich auch auf sanierungs- und modernisierungsbedürftige Objekte. Die Verkäuflichkeit des Objektes ist daher als gut 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 der Grundstücke wird entsprechend §§ 24 und 26 ImmoWertV 2021 im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Bei den zu bewertenden Grundstücken FINr. 552 und 552/1 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. Zur Plausibilisierung des Verkehrswerts wird zusätzlich der Sachwert ermittelt.

8.2 Bodenwert

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

Die zu bewertenden Grundstücke FINr. 552 und 552/1 befinden sich im Richtwertgebiet Nr. 167200, Ortsteil Hiemenhofen, Nutzungsart M (Gemischte Bauflächen). Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2022 wird für baureife Mischgebietsflächen in diesem Richtwertgebiet mit 85 €/m² einschließlich Erschließungskosten ausgewiesen.

Aufgrund der seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2022 bis zum Wertermittlungstichtag erfolgten Bodenpreissteigerungen erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um + 2%.

Die Grundstücke FINr. 552 und 552/1 weisen mit der vorhandenen Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von rd. 0,8 eine für das Richtwertgebiet überdurchschnittlich hohe bauliche Ausnutzung auf. Der Bodenrichtwert bedarf daher einer Anpassung wegen unterschiedlicher baulicher Ausnutzung.

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

GFZ	0,5	Umrechnungskoeffizient	0,72						
GFZ	0,8	Umrechnungskoeffizient	0,9						
Angepasster Bodenwert:		85 €/m ²	x	0,90	/	0,72	=	106 €	
entspricht Faktor								1,25	

Die Grundstücke FINr. 552 und 552/1 sind abgabenrechtlich voll erschlossen. Eine Anpassung wegen abweichendem Erschließungszustand ist daher nicht erforderlich.

Abgabefreier Bodenrichtwert 85 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2022	28.07.2022	1,02	87 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	87 €/m ²
GFZ	ca. 0,5	0,8	1,25	108 €/m ²
Fläche (m ²)		448	1,00	108 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	108 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	1,00	108 €/m ²
Angepasster abgabefreier relativer Bodenwert	FINr. 552, 552/1			108 €/m ²

Das Grundstück FINr. 552/2 ist dem Außenbereich zuzuordnen und abgabenrechtlich unerschlossen. Für das Grundstück wird ein Gartenlandpreis von 17 €/m² angesetzt.

Bodenwert FINr. 552/1 und 552:

Flurnummer	Fläche	[m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
552/1	448	m ²	x	108 €/m ²	48.384 €
+ 552	469	m ²	x	108 €/m ²	50.652 €
+/-	Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
=	Bodenwert FINr. 552/1 und 552 gerundet				99.036 € 99.000 €

Bodenwert FINr. 552/2:

Flurnummer	Fläche	[m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
+ 552/2	526	m ²	x	17 €/m ²	8.942 €
+/-	Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
=	Verkehrswert FINr. 552/2 gerundet				8.942 € 9.000 €

8.3 Ertragswert FINr. 552 und 552/1

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 nur für die Wohnung OG/DG in der östlichen Haushälfte vor. Die Nettokaltmiete für diese Wohnung mit einem Pkw-Stellplatz beträgt 350 €/Monat, dies entspricht einer wohnflächenbezogenen m²-Miete von 3,57 €/m²-Wohnfläche. Dieser Mietertrag liegt wesentlich unter der marktüblichen Miete und kann nicht für die Ertragswertberechnung zugrunde gelegt werden.

Die marktüblich 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.

Durch Auswertung von Mietangeboten (Print und Online) von Wohnungen in Ruderatshofen aus den Jahren 2021 und 2022 wurden durch IMV-online folgende Mietangebotspreise festgestellt.

neu	Stadt	Stadtteil	Typ	Zi.	Wfl.	Gfl.	BJ	EUR	EUR/m ² -Wfl.	EUR/m ² -Gfl.	Quelle	Datum
<input type="checkbox"/>	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	3	75			550,00	7,33		ebay Kleinanzeige	29.01.2021
<input type="checkbox"/>	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	2	59		1958	600,00	10,17		Scout24	12.04.2021
<input type="checkbox"/>	Ruderatshofen	Hiemenhofen	ETW	3	75			570,00	7,60		ebay Kleinanzeige	19.05.2021
<input type="checkbox"/>	Ruderatshofen	Hiemenhofen	ETW	3	85			570,00	6,71		ebay Kleinanzeige	19.05.2021
<input type="checkbox"/>	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	2,5	80		1958	650,00	8,13		Scout24	16.06.2021
<input type="checkbox"/>	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	5	125		RA	1.500,00	12,00		Scout24	16.10.2021
<input type="checkbox"/>	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	4	124			1.150,00	9,27		ebay Kleinanzeige	11.10.2021
<input type="checkbox"/>	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	5	130		RA	1.195,00	9,19		Scout24	22.11.2021
<input type="checkbox"/>	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	2	68		1998	500,00	7,35		Scout24	15.11.2021
<input type="checkbox"/>	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	1	45		1956	440,00	9,78		Scout24	07.02.2022
<input type="checkbox"/>	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	3	100			900,00	9,00		ebay Kleinanzeige	03.02.2022
<input type="checkbox"/>	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	2,5	60			690,00	11,50		ebay Kleinanzeige	28.03.2022
<input type="checkbox"/>	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	2,5	60			690,00	11,50		ebay Kleinanzeige	04.04.2022
<input type="checkbox"/>	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	3	65		1950	550,00	8,46		Scout24	25.04.2022
<input type="checkbox"/>	Ruderatshofen	Hiemenhofen	ETW	5	120			800,00	6,67		ebay Kleinanzeige	03.05.2022
<input type="checkbox"/>	Ruderatshofen	Ruderatshofen	MAIS	2	58		1960	650,00	11,21		Scout24	30.05.2022
<input type="checkbox"/>	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	1,5	34			300,00	8,82		ebay Kleinanzeige	07.06.2022
Summenwerte (Σ)								1.363				
Durchschnittswerte (Ø)								80				
								12.305,00				
								723,82				
									9,10			
neu	Stadt	Stadtteil	Typ	Zi.	Wfl.	Gfl.	BJ	EUR	EUR/m ² -Wfl.	EUR/m ² -Gfl.	Quelle	Datum

In einem Umkreis von 5 km um Ruderatshofen wurde im gleichen Zeitraum bei Auswertung von 90 Mietangeboten ein durchschnittlicher Angebotspreis von 9,18 €/m²-Wohnfläche festgestellt.

Die durchgeführten Recherchen haben zum Wertermittlungsstichtag zu folgenden Marktmieten für Ruderatshofen geführt:

- Wohnungen in 2-bis 4-Familienhäusern 6,00 bis 8,00 €/m²-Wohnfläche
- Garagenstellplätze 30,00 bis 40,00 €/Stellplatz

Für die Wohnung EG/OG Ost wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der durchschnittlichen Ausstattung und der Gartennutzung eine Miete von 7,50 €/m² und die Wohnung OG/DG ohne Balkon eine Miete von 7,25 €/m² als marktüblich angesehen.

Für die Wohnung OG West war zum Stichtag unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der durchschnittlichen Ausstattung und des Balkons eine Miete von 8,25 €/m² und für die Dachgeschosswohnung ohne Balkon in Höhe von 7,75 €/m²-Wohnfläche marktüblich. Für die in Wohnraumqualität ausgebauten Räume im Erdgeschoss wird eine Miete von 6,00 €/m²-Wohnfläche angesetzt. Je Garagenstellplatz war zum Stichtag eine Miete von 35 €/Stellplatz marktüblich.

Die oberirdischen Stellplätze sind in den Mietansätzen bereits berücksichtigt und bedürfen keines gesonderten Ansatzes.

Bewirtschaftungskosten:

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

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

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

Die Verwaltungskosten werden dabei je Wohngebäude bei Ein-/Zweifamilienhäusern mit 298 €/Jahr und mit 39 €/Jahr je Garage angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 11,70 €/Jahr je m²-Wohnfläche und in Höhe von 88 €/Jahr je Garage angegeben, wenn die Schönheitsreparaturen von dem Mieter getragen werden, wovon im vorliegenden Fall ausgegangen wird.

Das Mietausfallwagnis beträgt 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung.

Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten vollständig auf die Mieter umgelegt werden.

Es erfolgt daher kein Ansatz für die Betriebskosten.

Bodenwertverzinsung:

Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind laut § 17 ImmoWertV selbständig nutzbare Teilflächen, die für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt werden und selbständig genutzt oder verwertet werden können, nicht zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sind keine selbständig nutzbaren Flächen vorhanden. Zur Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags wird daher nur der Bodenwert der Grundstücke FINr. 552/1 und 552 in Höhe von 99.000 € zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz § 33 ImmoWertV 2021).

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Ostallgäu werden keine Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser ermittelt. In der Fachliteratur werden für Drei- bis Vierfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze in einer Bandbreite von 2,00 bis 5,00 % empfohlen. Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufspreisen von Drei- bis Vierfamilienhäusern wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 2,00 bis 3,0 % festgestellt. Unter Berücksichtigung der Lage im stark ländlich geprägten Ortsteil Hiemenhofen wird der Liegenschaftszinssatz im oberen Bereich der Spanne mit 3,00 % angesetzt.

Ertragswertermittlung:

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete				
Wohnung EG/OG Ost	110 m ²	7,50 €		825 €
+ Wohnung OG/DG Ost	98 m ²	7,25 €		711 €
+ Wohnung OG West	119 m ²	8,25 €		982 €
+ Wohnung DG West	97 m ²	7,75 €		752 €
+ Wohnräume EG West	51 m ²	6,00 €		306 €
+ Gargenstellplätze	2 St.	35,00 €		70 €
<hr/>				
= Monatlicher Ertrag:				3.646 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate			43.752 €
- Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten				
- Wohnungen	4 St.	298,00 €/St.	1.192 €	
- Garagenstellplätze	2 St.	39,00 €/St.	78 €	
Instandhaltungskosten				
- Wohnungen	475 m ²	11,70 €/m ²	5.558 €	
- Garagenstellplätze	2 St.	88,00 €/St.	176 €	
Mietausfallwagnis		2%	875 €	
<hr/>				
- Bewirtschaftungskosten gesamt	18%	7.879 €	-	7.879 €
<hr/>				
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:				35.873 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):	3,00%			
- Bodenwertverzinsung	3,00%	aus	99.000 €	- 2.970 €
<hr/>				
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage				32.903 €
Restnutzungsdauer (RND):	30 Jahre			
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	19,60			
<hr/>				
= Ertragswert der baulichen Anlage	32.903 €	19,60		644.922 €
+ Bodenwert der Grundstücke FINr. 552, 552/1				99.000 €
<hr/>				
= Vorläufiger Ertragswert				743.922 €

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 bei der östlichen Haushälfte laut Aufstellung unter Pkt. 6.2
- der bestehenden Baumängel/Bauschäden bei der westlichen Haushälfte laut Aufstellung unter Pkt. 6.3
- der bestehenden Baumängel/Bauschäden bei der Garage laut Aufstellung unter Pkt. 6.4

- der überalterten Heizanlagentechnik in Höhe von 15.000 €
- des Instandhaltungs- und Modernisierungsstaus bei der Wohnung EG/OG Ost in Höhe von 450 €/m²-Wohnfläche
- des Instandhaltungs- und Modernisierungsstaus bei der Wohnung OG/DG Ost in Höhe von 285 €/m²-Wohnfläche
- des Instandhaltungs- und Modernisierungsstaus bei der Wohnung OG West in Höhe von 230 €/m²-Wohnfläche
- des Instandhaltungsstaus an den Fassaden in Höhe von 15.000 €
- des Unterhaltungs- und Pflegestaus bei den Außenanlagen in Höhe von 15.000 €

Vorläufiger Ertragswert		743.922 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden östliche Haushälfte	-	2.600 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden westliche Haushälfte	-	22.100 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Garage	-	9.900 €
- Wertminderung wegen überalterter Heizanlagentechnik	-	15.000 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau bei Wohnung EG/OG Ost 110 m ² x 450 €/m ²	-	49.500 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau bei Wohnung OG/DG Ost 98 m ² x 285 €/m ²	-	27.930 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau bei Wohnung OG West 119 m ² x 230 €/m ²	-	27.370 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau an den Fassaden	-	15.000 €
- Wertminderung wegen Unterhaltungs- und Pflegestau bei den Außenanlagen	-	15.000 €
= Verkehrswert FINr. 552 und 552/1		559.522 €
gerundet		560.000 €

8.4 Aufteilung Verkehrswert

Der Verkehrswert der Grundstücke FINr. 552 und 552/1 gliedert sich wie fiktiv wie folgt auf:

Berechnung Verkehrswert FINr. 552, Bergmannstr. 23:

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete			
Wohnung EG/OG Ost	110 m ²	7,50 €	825 €
+ Wohnung OG/DG Ost	98 m ²	7,25 €	711 €
<hr/>			
= Monatlicher Ertrag:			1.536 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate		18.432 €
- Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten			
- Wohnungen	2 St.	298,00 €/St.	596 €
Instandhaltungskosten			
- Wohnungen	208 m ²	11,70 €/m ²	2.434 €
Mietausfallwagnis		2%	369 €
<hr/>			
- Bewirtschaftungskosten gesamt		18%	3.398 € - 3.398 €
<hr/>			
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:			15.034 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):	3,00%		
- Bodenwertverzinsung	3,00%	aus	50.652 € - 1.520 €
<hr/>			
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage			13.514 €
Restnutzungsdauer (RND):	30 Jahre		
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	19,60		
<hr/>			
= Ertragswert der baulichen Anlage	13.514 €	19,60	264.884 €
+ Bodenwert der Grundstücke FINr. 552 und 552/1			50.652 €
<hr/>			
= Vorläufiger Ertragswert			315.536 €
Vorläufiger Ertragswert			315.536 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:			
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden östliche Haushälfte			- 2.600 €
- Wertminderung wegen überalterter Heizanlagentechnik			- 7.500 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau bei Wohnung EG/OG Ost 110 m ² x 450 €/m ²			- 49.500 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau bei Wohnung OG/DG Ost 98 m ² x 285 €/m ²			- 27.930 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau an den Fassaden			- 7.500 €
- Wertminderung wegen Unterhaltungs- und Pflegestau bei den Außenanlagen			- 7.500 €
<hr/>			
= Verkehrswert FINr. 552			213.006 €
gerundet			213.000 €

Übersicht Ergebnisse:

Verkehrswert FINr. 552 und 552/1	560.000 €
- Verkehrswert FINr. 552	- 213.000 €
<hr/>	
= Verkehrswert FINr. 552/1	347.000 €

8.5 Sachwert FINr. 552 und 552/1

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:

- östliche Haushälfte Bergmannstr. 23:
Gebäudetyp 2.31, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
- westliche Haushälfte Bergmannstr. 25
Gebäudetyp 2.01, Untergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

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

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

Doppelhaushälfte Ost (Bergmannstr. 23):

Standardmerkmal Wohnhaus	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		1			
Dach		1			
Fenster und Außentüren		1			
Innenwände und -türen		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5		
Fußböden		1			
Sanitäreinrichtungen		1			
Heizung			1		
Sonstige technische Ausstattung		1			
Kostenkennwert für Gebäudeart:	675 EUR/m ²	750 EUR/m ²	865 EUR/m ²	1040 EUR/m ²	1300 EUR/m ²

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	172,50 EUR/m ²	0,46
Dach	15%	112,50 EUR/m ²	0,30
Fenster und Außentüren	11%	82,50 EUR/m ²	0,22
Innenwände und -türen	11%	88,83 EUR/m ²	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	88,83 EUR/m ²	0,28
Fußböden	5%	37,50 EUR/m ²	0,10
Sanitäreinrichtungen	9%	67,50 EUR/m ²	0,18
Heizung	9%	77,85 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6%	45,00 EUR/m ²	0,12
Ergebnisse (gewogene Summen)	100%	773,00 EUR/m ²	2,20

Doppelhaushälfte West (Bergmannstr. 25):

Standardmerkmal Wohnhaus	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		1			
Dach		1			
Fenster und Außentüren		1			
Innenwände und -türen			1		
Deckenkonstruktion und Treppen			1		
Fußböden		1			
Sanitäreinrichtungen			1		
Heizung			1		
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5		
Kostenkennwert für Gebäudeart:	615 EUR/m ²	685 EUR/m ²	785 EUR/m ²	675 EUR/m ²	1180 EUR/m ²

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	157,55 EUR/m ²	0,46
Dach	15%	102,75 EUR/m ²	0,30
Fenster und Außentüren	11%	75,35 EUR/m ²	0,22
Innenwände und -türen	11%	86,35 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	86,35 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5%	34,25 EUR/m ²	0,10
Sanitäreinrichtungen	9%	70,65 EUR/m ²	0,27
Heizung	9%	70,65 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6%	44,10 EUR/m ²	0,15
Ergebnisse (gewogene Summen)	100%	728,00 EUR/m ²	2,43

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 485 €/m² wird demnach für angemessen erachtet.

Korrekturen und Anpassungen:

Die Sachwertrichtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Die Gebäudeart (je Haushälfte Zweifamilienhaus) bedarf einer Korrektur, Faktor 1,05.

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

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung:

Preisindex des Statistischen Bundesamts für Wohngebäude

2010 = 100,00

Mai 2022 = 163,4

Normalherstellungskosten je m² - Bruttogrundfläche:

Kostenkennwert	Korrektur				Korrigierter Kostenkennwert
	Gebäudeart	Sonstige	Baupreis- entwicklung	Regional Faktor	
DHH Ost 773 €/m ²	1,05	1,00	1,634	1,0	1326 €/m ² -BGF
DHH West 728 €/m ²	1,05	1,00	1,634	1,0	1249 €/m ² -BGF
Garage 485 €/m ²	1	1,00	1,634	1,0	792 €/m ² -BGF

Unter besonderen Bauteilen werden erfasst:

Überdeckter Freisitz - wertlos - €

Überdachung Ostseite (Carport) - wertlos - €

Besondere Bauteile DHH Ost - €

Vorplatzüberdachung 2.000 €

Schuppenanbauten - wertlos - €

Besondere Bauteile Garage 2.000 €

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

Restnutzungsdauer § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

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

Bei der östlichen Haushälfte wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters und des vorgefundenen Zustands die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag auf 25 Jahre geschätzt. Bei der westlichen Haushälfte wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters von 46 Jahren die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Stichtag auf 34 Jahre geschätzt. Die mittlere wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermittelt sich unter Gewichtung der Bruttogrundflächen der Gebäude zum Wertermittlungsstichtag wie folgt:

$$((334 \text{ m}^2 \times 25 \text{ Jahre}) + (436 \text{ m}^2 \times 34 \text{ Jahre})) / 770 \text{ m}^2 = \text{rd. } 30 \text{ Jahre}$$

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Es sind folgende bauliche Außenanlagen sowie sonstige Anlagen vorhanden:

- Befestigung Hofflächen
- Einfriedungen
- Ver- und Entsorgungsleitungen

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

Sachwertermittlung:

Sachwertermittlung	DDH Ost	
Normalherstellungskosten je m ² BGF	1326 €/m ²	
x Bruttogrundfläche BGF	334 m ²	
= Herstellungskosten		442.884 €
+ Besondere Bauteile		- €
+ Besondere Einbauten		- €
= Normalherstellungskosten	(=Neuwert)	442.884 €
- Wertminderung wegen Alters		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	30 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear	-62,5%
		- 276.803 €
= Altersgeminderte Herstellungskosten	DDH Ost	166.081 €

Sachwertermittlung		DDH West	
	Normalherstellungskosten je m ² BGF	1249 €/m ²	
x	Bruttogrundfläche BGF	436 m ²	
=	Herstellungskosten		544.564 €
+	Besondere Bauteile		- €
+	Besondere Einbauten		- €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)	544.564 €
-	Wertminderung wegen Alters		
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
	Restnutzungsdauer	30 Jahre	
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear	-62,5%
			-
			340.353 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	DDH West	204.211 €

Sachwertermittlung		Garage	
	Normalherstellungskosten je m ² BGF	792 €/m ²	
x	Bruttogrundfläche BGF	44 m ²	
=	Herstellungskosten		34.848 €
+	Besondere Bauteile		2.000 €
+	Besondere Einbauten		- €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)	36.848 €
-	Wertminderung wegen Alters		
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
	Restnutzungsdauer	30 Jahre	
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear	-62,5%
			-
			23.030 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage	13.818 €

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund müssen bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert immer noch die allgemeinen Marktverhältnisse berücksichtigt werden, denn reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Marktverhältnisse erfolgt entsprechend § 7 ImmoWertV 2021 im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren (§ 35 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Ostallgäu werden im Grundstücksmarktbericht 2019 die Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser in einer Spanne von 1,04 bis 1,812 angegeben. Allerdings ist die zur Ermittlung des Sachwertfaktors angegebene Marktanpassungsfunktion nur bis zu einem vorläufigen Sachwert von rd. 469.000 anwendbar. Zudem bezieht sich die Anpassungsfunktion auf Kaufpreisauswertungen aus dem Jahr 2019 und entspricht nicht den aktuellen Marktverhältnissen.

Durch Auswertung von zeitnahen Kaufpreisen habe ich bei dem vorhandenen Bodenpreisniveau um 100 €/m² für vergleichbare Objekte mit einem vorläufigen Sachwert um 500.000 € Sachwertfaktoren in einer Spanne von 1,45 bis 1,55 festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Sachwertfaktor im mittleren Bereich der Spanne mit 1,5 angesetzt.

Zusammenstellung	Sachwert	
Altersgeminderte Herstellungskosten	DDH Ost	166.081 €
+ Altersgeminderte Herstellungskosten	DDH West	204.211 €
+ Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage	13.818 €
= Summe		384.110 €
+ Außenanlagen	4,0%	15.364 €
+ Bodenwert		99.000 €
= Vorläufiger Sachwert		498.474 €
x Sachwertfaktor	1,5	
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert		747.712 €

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 bei der östlichen Haushälfte laut Aufstellung unter Pkt. 6.2
- der bestehenden Baumängel/Bauschäden bei der westlichen Haushälfte laut Aufstellung unter Pkt. 6.3
- der bestehenden Baumängel/Bauschäden bei der Garage laut Aufstellung unter Pkt. 6.4
- der überalterten Heizanlagentechnik in Höhe von 15.000 €
- des Instandhaltungs- und Modernisierungsstaus bei der Wohnung EG/OG Ost in Höhe von 450 €/m²-Wohnfläche
- des Instandhaltungs- und Modernisierungsstaus bei der Wohnung OG/DG Ost in Höhe von 285 €/m²-Wohnfläche
- des Instandhaltungs- und Modernisierungsstaus bei der Wohnung OG West in Höhe von 230 €/m²-Wohnfläche
- des Instandhaltungsstaus an den Fassaden in Höhe von 15.000 €
- des Unterhaltungs- und Pflegestaus bei den Außenanlagen in Höhe von 15.000 €

Besondere objektspezifische Marktanpassung § 8 Abs. 3 ImmoWertV	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	747.712 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden östliche Haushälfte	- 2.600 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden westliche Haushälfte	- 22.100 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Garage	- 9.900 €
- Wertminderung wegen überalterter Heizanlagentechnik	- 15.000 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau	
- bei Wohnung EG/OG Ost 110 m ² x 450 €/m ²	- 49.500 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau	
- bei Wohnung OG/DG Ost 98 m ² x 285 €/m ²	- 27.930 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau	
- bei Wohnung OG West 119 m ² x 230 €/m ²	- 27.370 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau an den Fassaden	- 15.000 €
- Wertminderung wegen Unterhaltungs- und Pflegestau bei den Außenanlagen	- 15.000 €
= Sachwert FINr. 552 und 552/1	563.312 €
gerundet	563.000 €

Fazit:

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

8.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

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

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

Übersicht Bewertungsergebnisse:

Verkehrswert FINr. 552	213.000 €
+ Verkehrswert FINr. 552/1	347.000 €
= Verkehrswert FINr. 552 und 552/1 in wirtschaftlicher Einheit	560.000 €
+ Verkehrswert FINr. 552/2	9.000 €
= Verkehrswert gesamt	569.000 €

Bei den bebauten Grundstücke FINr. 552 und 552/1 handelt es sich um ein Renditeobjekt. Derartige Objekte werden in der Regel ertragsorientiert genutzt und im Ertragswertverfahren bewertet. Der Verkehrswert wurde daher aus dem Ertragswert abgeleitet. Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens wurde mittels des Sachwerts plausibilisiert.

Der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks FINr. 552/2 wurde aus dem Bodenwert abgeleitet.

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

- das mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaute Grundstück FINr. 552/1 in der Gemarkung Ruderatshofen, Bergmannstraße 25, 87674 Rudertatshofen, Ortsteil Hiemenhofen
- das mit einer Doppelhaushälfte und einem Carport bebaute Grundstück FINr. 552 in der Gemarkung Ruderatshofen, Bergmannstraße 23, 87674 Ruderatshofen, Ortsteil Hiemenhofen
- das unbebaute Grundstück FINr. 552/2 in der Gemarkung Ruderatshofen, Nähe Bergmannstraße, 87674 Ruderatshofen, Ortsteil Hiemenhofen

zum Wertermittlungsstichtag

28.07.2022

der Verkehrswert zu:

569.000 €

Die Grundstücke FINr. 552 und 552/1 Gemarkung Ruderatshofen bilden eine nicht trennbare wirtschaftliche Einheit. Diese wirtschaftliche Einheit wurde bei der Verkehrswertermittlung unterstellt.

Die Wertminderung durch die Belastungen Grundbuch Blatt 1512 Abt. II Nr. 1 (Durchgangsrecht) und Grundbuch Blatt 1513 Abt. II Nr. 1 (Anbaurecht) beträgt jeweils 0 €.

Westerheim, den 28.09.2022

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.

Haushälfte Ost	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	9,60	11,60	1,00	111,36 m ²
Haushälfte Ost				111,36 m ²
Haushälfte West	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	10,68	13,00	1,00	138,84 m ²
	5,10	1,30	1,00	6,63 m ²
Haushälfte West				145,47 m ²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	5,74	7,61	1,00	43,68 m ²
Garage				43,68 m ²
Zusammenstellung				
Haushälfte Ost	gerundet			111 m ²
Haushälfte West	gerundet			145 m ²
Garage	gerundet			44 m ²
Grundfläche gesamt				300 m ²

$$\text{Grundflächenzahl} \quad 300,00 \text{ m}^2 / \quad 917 \text{ m}^2 = 0,3$$

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.

Haushälfte Ost	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss	9,60	11,60	1,00	111,36 m ²
Obergeschoss	9,60	11,60	1,00	111,36 m ²
Dachgeschoss	9,60	11,60	1,00	111,36 m ²
Haushälfte Ost				334,08 m ²
Haushälfte West	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss	10,68	13,00	1,00	138,84 m ²
	5,10	1,30	1,00	6,63 m ²
Obergeschoss	10,68	13,00	1,00	138,84 m ²
	5,10	1,30	1,00	6,63 m ²
Dachgeschoss	10,68	13,00	1,00	138,84 m ²
	5,10	1,30	1,00	6,63 m ²
Haushälfte West				436,41 m ²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	5,74	7,61	1,00	43,68 m ²
Garage				43,68 m ²
Zusammenstellung				
Haushälfte Ost	gerundet			334 m ²
Haushälfte West	gerundet			436 m ²
Garage	gerundet			44 m ²
Bruttogrundfläche gesamt				814 m ²

Geschossflächenzahl: $702,64 \text{ m}^2 / 917 \text{ m}^2 = 0,8$

9.3 Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung WoFIV. Die Raummaße habe ich für die Wohnung OG West und die Wohnräume EG West aus den Plänen entnommen und ansonsten örtlich aufgenommen.

Wohnung EG/OG Ost	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss				
Zimmer Südost	4,23	4,43	1,00	18,74 m ²
Zimmer Süd Mitte	2,49	4,48	1,00	11,16 m ²
	0,38	0,38	-1,00	-0,14 m ²
Bad Süd	1,27	5,63	1,00	7,15 m ²
	0,50	0,75	1,00	0,38 m ²
Flur	1,02	1,74	1,00	1,77 m ²
	0,71	0,94	1,00	0,67 m ²
Speis	1,40	3,59	1,00	5,03 m ²
Küche	2,53	4,44	1,00	11,23 m ²
Wohnen Nordost	4,23	4,43	1,00	18,74 m ²
Obergeschoss				
Flur	2,53	1,83	1,00	4,63 m ²
	1,10	0,47	-1,00	-0,52 m ²
Bad	1,43	3,55	1,00	5,08 m ²
	0,20	1,61	1,00	0,32 m ²
Abstellraum	2,53	2,52	1,00	6,38 m ²
Schlafen Nordost	4,27	4,49	1,00	19,17 m ²
Summe				109,77 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Wohnung EG/OG Ost				109,77 m ²
Wohnung OG/DG Ost	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Obergeschoss				
Flur	7,01	1,74	1,00	12,20 m ²
	3,07	0,85	-1,00	-2,61 m ²
	0,90	1,74	-1,00	-1,57 m ²
Wohnen Südost	4,24	4,51	1,00	19,12 m ²
Küche Süd	2,51	4,47	1,00	11,22 m ²
	0,38	0,38	-1,00	-0,14 m ²
	1,63	1,71	1,00	2,79 m ²
Bad	1,27	3,75	1,00	4,76 m ²
	0,24	0,87	1,00	0,21 m ²
Dachgeschoss				
Flur	2,15	5,89	1,00	12,66 m ²
	0,92	2,27	-1,00	-2,09 m ²
	2,15	0,55	-0,50	-0,59 m ²
Zimmer Nordost	4,74	3,95	1,00	18,72 m ²
	0,45	0,45	-1,00	-0,20 m ²
	4,74	0,55	-0,50	-1,30 m ²
Zimmer Südost	4,71	4,95	1,00	23,31 m ²
	4,71	0,80	-0,50	-1,88 m ²
Bad	2,15	2,54	1,00	5,46 m ²
	2,15	1,54	-0,50	-1,66 m ²
Summe				98,42 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Wohnung OG/DG Ost				98,42 m ²

Wohnung OG West	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Diele	3,76	3,38	1,00	12,71 m ²
Speis	2,51	1,38	1,00	3,46 m ²
Küche	2,51	3,51	1,00	8,81 m ²
Essen	3,01	4,88	1,00	14,69 m ²
Wohnen	4,50	6,13	1,00	27,59 m ²
Eltern	4,26	4,51	1,00	19,21 m ²
	1,30	0,63	-1,00	-0,82 m ²
Bad	2,51	3,88	1,00	9,74 m ²
Kind	3,25	5,25	1,00	17,06 m ²
WC	3,25	2,01	1,00	6,53 m ²
	0,60	0,40	-1,00	-0,24 m ²
Balkon überdeckt	5,57	1,30	0,50	3,62 m ²
Summe				122,36 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-3,67 m ²
Wohnung OG West				118,69 m ²

Wohnung DG West	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Flur	1,02	1,71	1,00	1,74 m ²
	7,22	1,20	1,00	8,66 m ²
	1,53	1,13	1,00	1,73 m ²
Zimmer Südwest	4,15	3,23	1,00	13,40 m ²
	4,15	1,85	-0,50	-3,84 m ²
Zimmer Nordwest	4,32	4,02	1,00	17,37 m ²
	4,32	1,85	-0,50	-4,00 m ²
Bad	2,39	4,05	1,00	9,68 m ²
	2,39	1,93	-0,50	-2,31 m ²
Küche	3,35	3,97	1,00	13,30 m ²
	3,35	1,87	-0,50	-3,13 m ²
Speis	1,43	3,97	1,00	5,68 m ²
	1,43	1,87	-0,50	-1,34 m ²
Abstellraum	1,56	1,11	1,00	1,73 m ²
WC	1,55	1,07	1,00	1,66 m ²
Essen	3,32	3,80	1,00	12,62 m ²
	3,32	1,85	-0,50	-3,07 m ²
	0,60	0,46	-1,00	-0,28 m ²
Wohnen	4,26	6,49	1,00	27,65 m ²
Summe				97,26 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Wohnung DG West				97,26 m ²

Wohnräume EG West	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Diele	3,76	3,38	0,50	6,35 m ²
Hobbyraum (Büro)	4,50	6,13	1,00	27,59 m ²
Hauswirtschaftsraum Süd	3,01	4,88	1,00	14,69 m ²
Terrasse überdeckt	5,57	1,30	0,50	3,62 m ²
Summe				52,25 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-1,57 m ²
Wohnräume EG West				50,68 m ²

Zusammenstellung		
Wohnung EG/OG Ost	gerundet	110 m ²
Wohnung OG/DG Ost	gerundet	98 m ²
Wohnung OG West	gerundet	119 m ²
Wohnung DG West	gerundet	97 m ²
Wohnräume EG West	gerundet	51 m ²
Wohnfläche gesamt		475 m ²

9.4 Nutzflächen

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

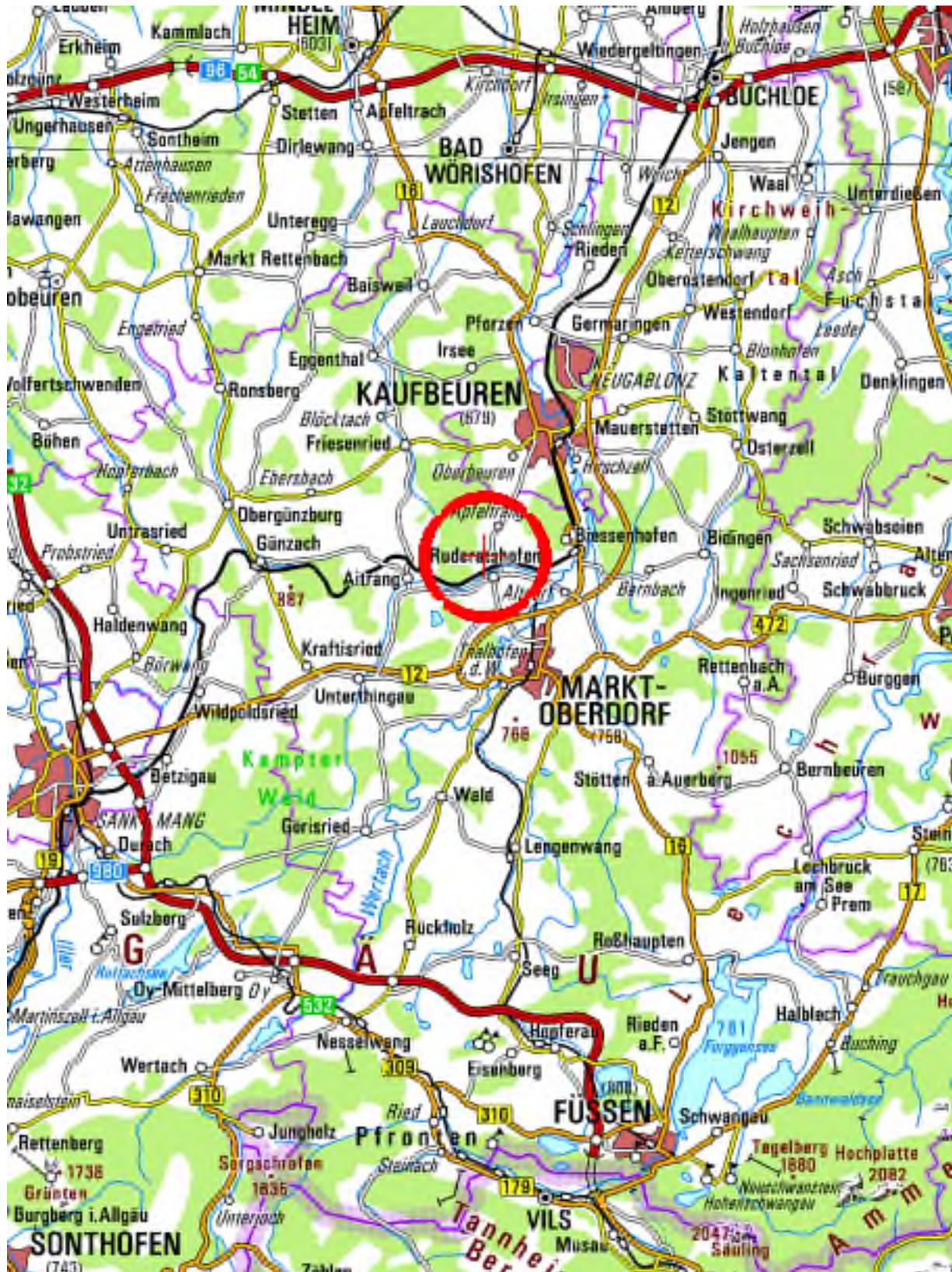
Erdgeschoss West	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Diele	3,76	3,38	0,50	6,35 m ²
Heizungsraum	3,25	4,88	1,00	15,86 m ²
Keller Nordost	3,25	7,36	1,00	23,92 m ²
Öllageraum	3,01	3,85	1,00	11,59 m ²
Keller Südwest	3,76	3,85	1,00	14,48 m ²
Summe				72,20 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-2,17 m ²
Erdgeschoss West				70,03 m ²

Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	5,46	7,11	1,00	38,82 m ²
Summe				38,82 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Garage				38,82 m ²

Zusammenstellung		
Erdgeschoss West	gerundet	70 m ²
Garage	gerundet	39 m ²
Nutzfläche gesamt		109 m ²

10 Anlagen

10.1 Übersichtslageplan



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

10.2 Ortsplan



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

10.3 Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Marktoberdorf

Kurfürstenstraße 19
87616 Marktoberdorf

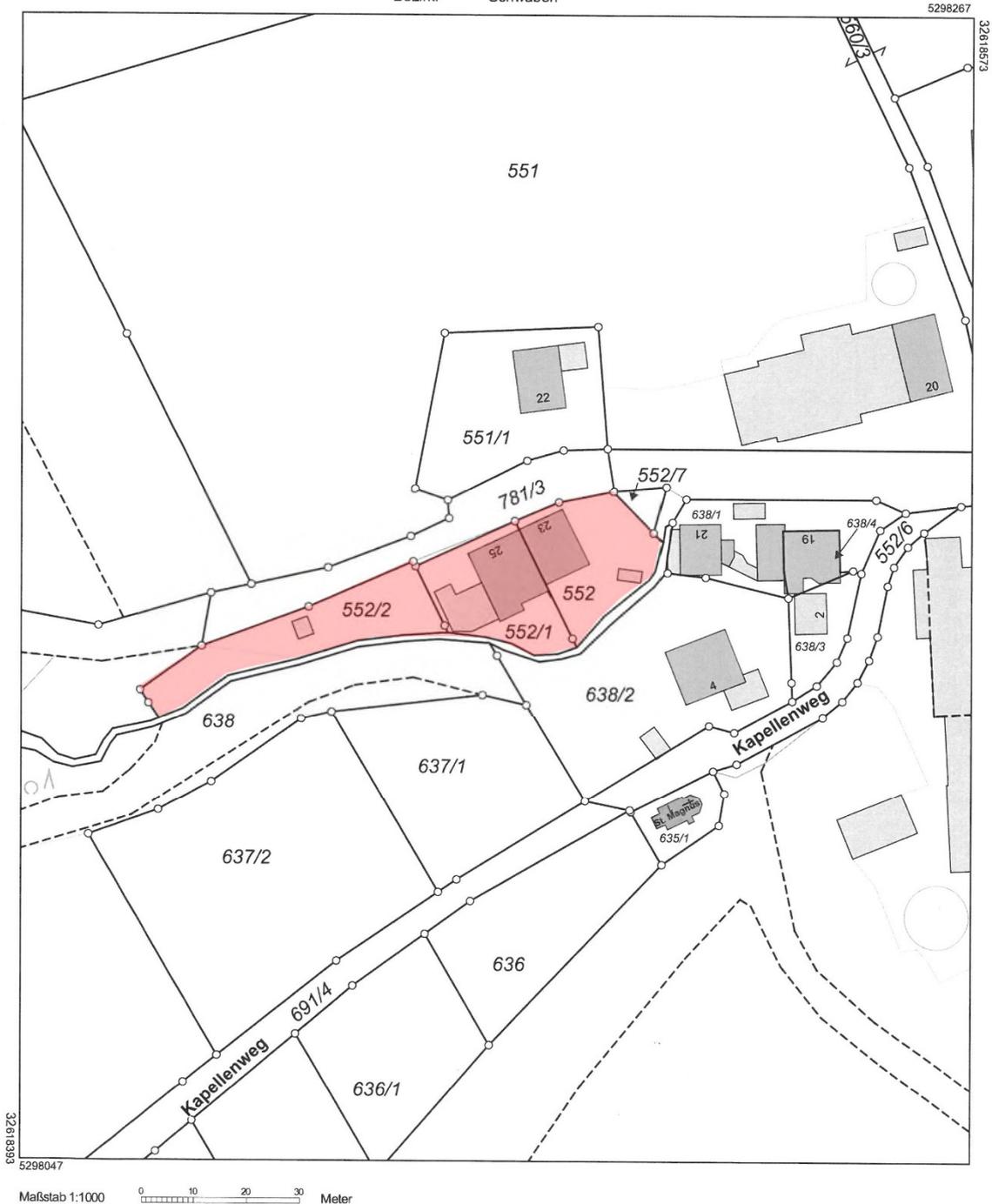
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 03.09.2022

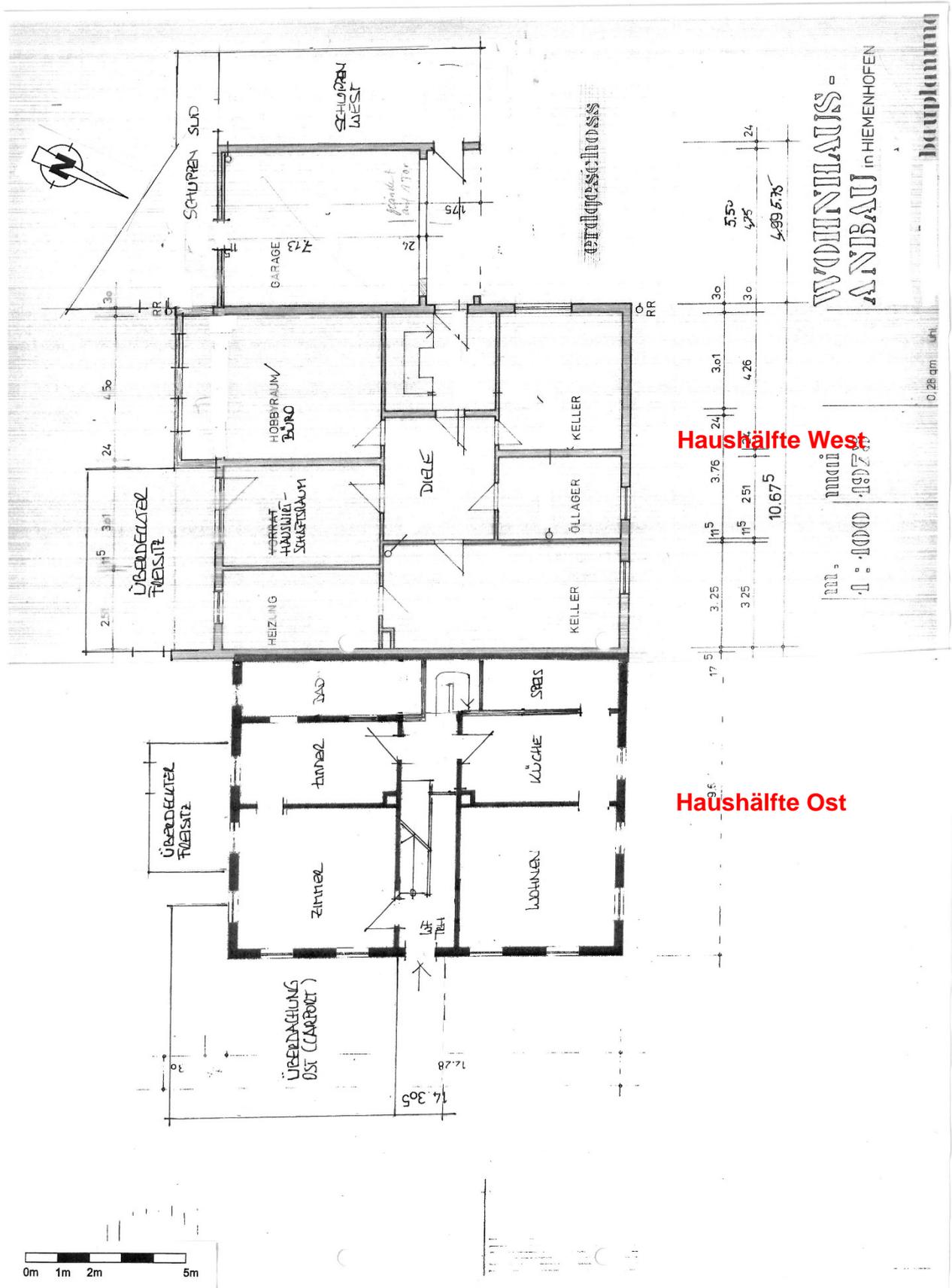
Flurstück: 552/1
Gemarkung: Ruderatshofen

Gemeinde: Ruderatshofen
Landkreis: Ostallgäu
Bezirk: Schwaben

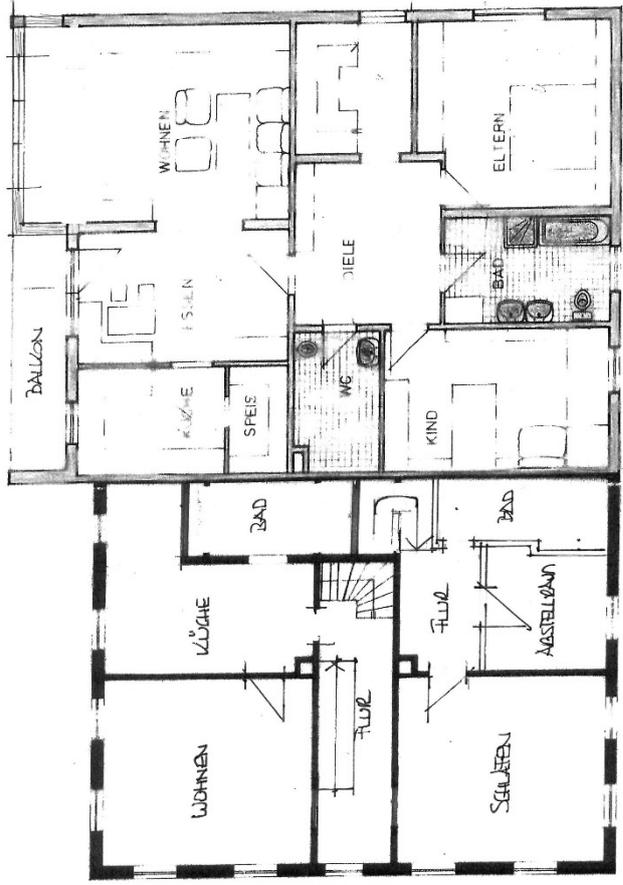
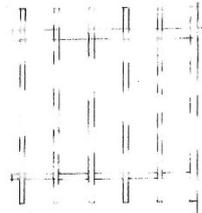


Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

10.4 Pläne

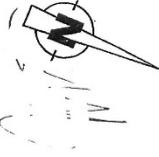


Grundriss Erdgeschoss



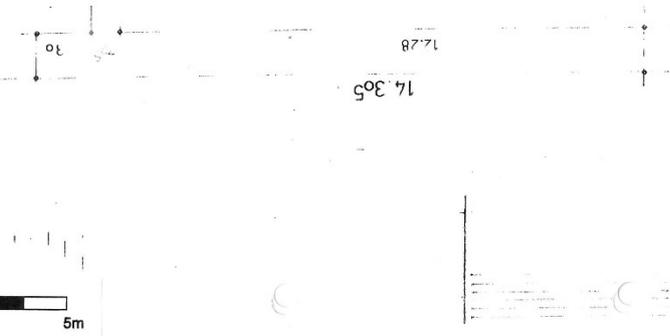
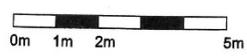
OBERGESCHOSS

Genehmigt mit Bescheid vom 21.11.14
Lehrstuhl Ostalpbau



Haushälfte West

Haushälfte Ost



Grundriss Obergeschoss

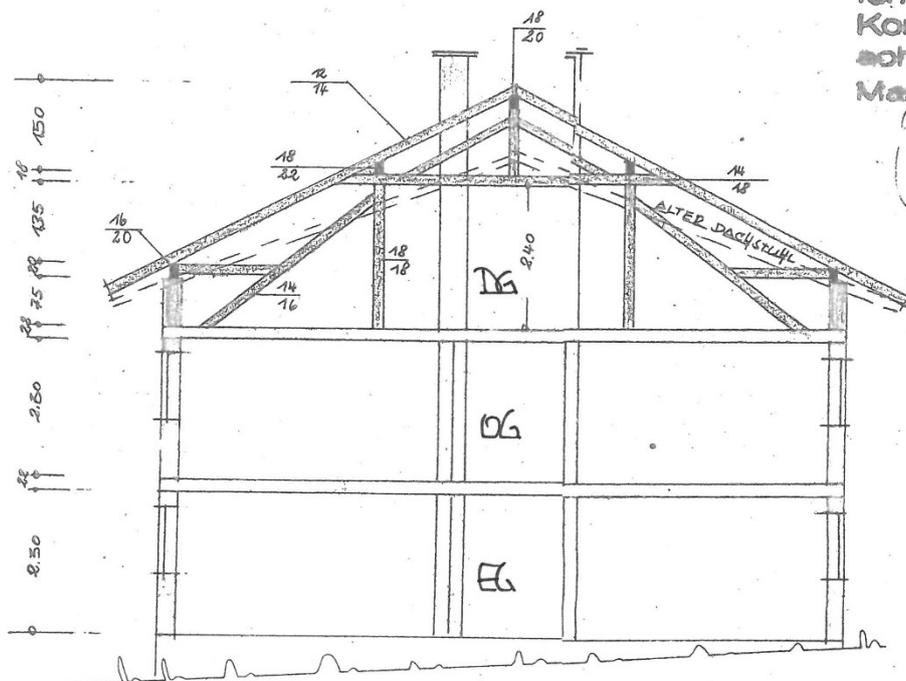
DACHNEIGUNG : 38°

DACHEINDECKUNG : FASERZEMENT-PLATTE

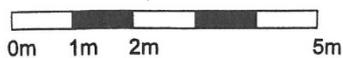
Nr. 367/70

Geprüft und zu
führung zugelass
Korrekturen sind
achten.

Marktoberdorf, c
Kreitzberg



SCHNITT M: 1:100



Schnitt östliche Haushälfte Bergmannstr. 23