Kurt Knauer, Dipl. Ing. (FH) Mitglied im Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger - BDGS -
Von der Industrie und Handelskammer Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Riedener Weg 4, 87600 Kaufbeuren - Tel: 08341 – 96 15 361 - E-Mail: info.kknauer@t-online.de

GA 25273 Kn

Geschäftsnummer **K 22/24**

Verkehrswertgutachten

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

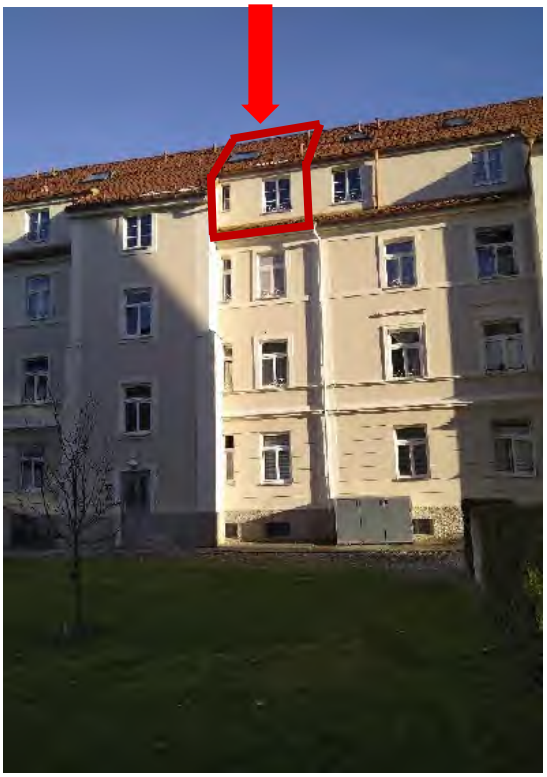
Ausfertigung

Bewertungsobjekt:

Eigentumswohnung im III. Obergeschoss
Wohnanlage

Anschrift:
Karlstraße 5 ½
87629 Füssen

32,46/1.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück, Flst. Nr. 1614/2, /4 und 1615 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 13 samt Kellerabteil …
… und Sondernutzungsrecht an einer Dachbodenfläche



Markt-/Verkehrswert

Wertermittlungsstichtag 16.12.2024

168.000 Euro

In Worten: Einhundertachtundsechzigtausend Euro

Dieses Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt
Drei Ausfertigungen für den Auftraggeber
Eine Ausfertigung für den Sachverständigen
Es besteht aus 40 Seiten inkl. 5 Anlagen

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	***Karlstraße 5 ½, 87629 Füssen; Wohnanlage***
	32,46/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 13 samt Kellerabteil Nr. 13 laut Aufteilungsplan und an dem Sondernutzungsrecht an der Dachbodenfläche.

Baujahr des Gebäudes	***ursprünglich 1910***
Grundstücksgröße	***612 m²***
Sondereigentum an	***Wohnung Nr. 13 mit Sondernutzungsrecht an zugeordneter Dachbodenfläche***
Größe der Wohnung	***ca. 45 m²***
Wertermittlungsstichtag	**16. Dez 24**
Mietansatz Wohnung	***11,34 EUR/m² WF (inkl. Sondernutzungsrecht)***
Rohertrag	***6.121 EUR/Jahr***
Liegenschaftszinssatz	***1,0 Prozent***
Instandhaltungsrücklage	***1.724,66 €***
Rückstände	***Betriebskosten; Auskunft: Hausverwaltung***
Verkehrswert	***168.000 EUR***
Zubehör	***1.500 EUR***

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben 4

2. Wertrelevante Merkmale 7

2.1 Lage- und Standortdaten 7
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit 8
2.2.1 Grundstücksbeschreibung 8
2.2.2 Erschließungszustand 9
2.2.3 Baugrund, Altlasten, Immissionen 9
2.3 Lagebeurteilung 9
2.4 Rechtliche Gegebenheiten 10
2.4.1 Entwicklungsstufe; Planungsrechtliche Situation 10
2.4.2 Öffentlich-/Privatrechtliche Situation 11
2.4.3 Ertragsverhältnisse 11

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen 12

3.1 Haupt-/Wohngebäude 12
3.2 Eigentumswohnung Nr. 13 – III. Obergeschoss rechts 14
3.2.1 Nutzung – Raumaufteilung - Wohnfläche 14
3.2.2 Baulicher Zustand 15
3.2.3 Berücksichtigung der energetischen Eigenschaften 15
3.3 Außenanlagen 15

4. Wertermittlung 16

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung 16
4.2 Bodenwertermittlung 17
4.3 Ertragswertverfahren 18
4.3.1 Daten zur Ertragswertermittlung 18
4.3.2 Ertragswertberechnung 21
4.4 Vergleichswertverfahren 22
4.4.1 Zusammenstellung der Vergleichsobjekte 22
4.4.2 Vergleichswertberechnung 22
4.5 Objektspezifische Grundstücksmerkmale 24
4.5.1 Baumängel, Bauschäden 24
4.5.2 Lasten und Beschränkungen 24
4.5.3 Zubehör 25

5. Verkehrswert 26

Anlagen

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Kaufbeuren
Ganghoferstraße 9-11
87600 Kaufbeuren
-Zwangsvollstreckung-

Auftragsinhalt: Verkehrs-/ Marktwertermittlung im Sinne des §194 BauGB
- Zwangsversteigerung -

Bewertungsobjekt: Eigentumswohnung in der Wohnanlage
„Karlstraße 5, 5 ½ und 7“

Anschrift: Karlstraße 5 ½, **87629 Füssen**

Ortsbesichtigung: 16. Dezember 2024, 14:00 Uhr
Anwesend waren: [redacted]

Wertermittlungsstichtag: 16. Dezember 2024
Recherche … abgeschlossen am 14. Januar 2025

Qualitätsstichtag: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

WEG-Verwaltung Hausverwaltung Weisenbach GmbH
[redacted]

Grundbuchangaben (in verkürzter Form)

Amtsgericht:	Kaufbeuren	*Wohnungsgrundbuch*		
Grundbuch von:	Füssen			
Band:	-			
Blatt:	[redacted]			
Bestandsverzeichnis:	lfd. Nr. 1			
Flurstück Nr.:	1614/2	1614/4	1615	
Gemarkung:	Füssen			
Wirtschaftsart:	Gebäude und Freifläche			
Größe:	214 m²	143 m²	255 m²	*gesamt … 612 m²*

Bezeichnung der mit dem Eigentum verbundenen Rechte
32,46/1.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück, …, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen und Kellerraum Nr. 13 laut Aufteilungsplan. …

Sondernutzungsrecht … Der vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an einer Dachfläche zugeordnet.

Erste Abteilung: Lfd. Nr. 4
Eigentümer: Ohne Angabe

Zweite Abteilung: **Lasten und Beschränkungen**

Lfd. Nr. 1 der Eintragung	Lastend an Flst. 1615; Geh- und Fahrtrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 1615/2, 1614, 1614/3, 1616, 1616/4, /5, /2, /3, /10, /6, /9 und 1615/3 als Gesamtberechtigte …, gem. Bewilligung vom 25. 11.2002
Lfd. Nr. 2 der Eintragung	Lastend an Flst. 1614/4; Geh- und Fahrtrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 1615/2, 1614, 1614/3, 1616, 1616/4, /5, /2, /3, /10, /6, /9 und 1615/3 als Gesamtberechtigte …, gem. Bewilligung vom 25. 11.2002
Lfd. Nr. 3 der Eintragung	Lastend an Flst. 1614/2; Geh- und Fahrtrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 1615/2, 1614, 1614/3, 1616, 1616/4, /5, /2, /3, /10, /6, /9 und 1615/3 als Gesamtberechtigte …, gem. Bewilligung vom 25. 11.2002
Lfd. Nr. 7 der Eintragung	Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 10.09.2024

Dritte Abteilung: Keine Angaben

Anmerkung zum Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

§ 1 Abs. 2 Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

§ 1 Abs. 5 Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

Dokumente und Informationen die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Auskünfte und Informationen der am Ortstermin teilnehmenden Person und Hausverwaltung
- Grundbuch vom 10.09.2024
- Flurkarte
- Bodenrichtwerte vom zuständigen Gutachterausschuss
- Pläne, Grundriss
- Energieausweis
- Protokoll zur Eigentümerversammlung 2024
- Recherchen aus dem Internet; Geoport
- Eigene Bildaufnahmen

Wesentliche rechtliche Grundlagen

- Wohnungseigentumsgesetz - WEG
- Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV
- Baugesetzbuch – BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO

Fachliteratur

- Gerardy/Möckel/Troff „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Ergänzungslieferungen, aktualisiert
- Kröll/Hausmann „Rechte u. Belastungen in der Grundstücksbewertung“, 5. Auflage 2006, Luchterhand Verlag
- Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar u. Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- u. Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV“, 8. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag
- GuG-Archiv 1990 – aktuell

Voraussetzungen der Wertermittlung – Vorbemerkungen

Das vorliegende Wertgutachten wurde unparteiisch und weisungsfrei erstellt.
Feststellungen in diesem Gutachten erfolgten auf Grund genannter Unterlagen, erhaltener Auskünfte der Kontaktpersonen, Behörden und der bloßen Augenscheinnahme beim Ortstermin. Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemischen Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Eine erneute Berechnung (Aufmaß vor Ort) der Flächen war nicht Bestandteil.

2. Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage- und Standortdaten

Die Stadt Füssen liegt am Rande der „Romantischen Straße“, die in Würzburg beginnt und in Füssen endet. Füssen liegt direkt an der Grenze zu Österreich im südlichen Allgäu.

Die Geschichte der Stadt reicht bis in die Römerzeit zurück. Alten Ausgrabungen auf dem Füssener Schlossberg zu urteilen, dient des den Römern als Militärlager im 5. Jahrhundert. Diese waren auf der Durchreise nach Augsburg auf der Via Claudia Augusta, die direkt an Füssen vorbeiführt. Die historische Altstadt ist eine der Hauptbesuchspunkte vieler Reisender aus aller Welt. Ein großer Anziehungspunkt sind ebenso die Schlösser Neuschwanstein und Hohenschwangau, welche sich in dem nur drei Kilometer entfernten Hohenschwangau befinden. Das im Jahr 2000 fertig gestellte Festspielhaus bietet einen einzigartigen Standort für Theateraufführungen und Konzerte jeder Art und zählt somit zu einem der wichtigsten Kulturellen Standorte der Region.

Füssen verfügt über ein weites Einzugsgebiet und im Radius von ca. 30 km wohnen 80.000 Einwohner. Umgeben von Bergen und Seen ist Füssen Sommer wie Winter ein touristischer Anziehungspunkt und ein wichtiger Standort für Industrie und Handel. Insbesondere der Tourismus ist in dieser Allgäuer Region das Steckenpferd.

Großräumige Lage:	Bundesland:	Bayern
	Regierungsbezirk:	Schwaben
	Kreis:	Ostallgäu
	Ort:	Füssen
	Einwohner:	ca. 15.500 Einwohner

Infrastruktur, öffentliche Einrichtungen:

- Mittelständische Betriebe/Gewerbe sind ortsansässig (Elektro, Bauhandel, Autowerkstatt, Friseur, etc.)
- Sommer- und Wintersport, Schwimmeinrichtungen
- Einzelhandel und Gastronomie
- Fußgängerzone
- Kindergarten, Volksschule und weiterführende Schulen
- Einkaufsmöglichkeiten, für den langfristigen Bedarf
- Banken
- Militärstandort
- Pflegeeinrichtungen

Verkehrsanbindung
Die Entfernungsangaben beziehen sich auf eine mögliche Wegstrecke und sind nur als Anhaltspunkte zu sehen.

Straßennetz	**Entfernung**
B 310 Richtung Pfronten (über Kemptener Straße); Autobahn A 7, Nord-Südachse und nach Österreich	4 km
B 16 Richtung Marktoberdorf	200 m

ÖPNV-Netz	**Entfernung**
Bus- und Straßenhaltestellen sind fußläufig erreichbar	300 m
Eisenbahnnetz	
Bus- und Zugbahnhof: Regionalzüge von Füssen Richtung Kaufbeuren bzw. Augsburg / München	600 m
Flughafen	
Flughafen Memmingerberg	75 km
Internationaler Flughafen München „Franz Josef Strauß“	160 km

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksbeschreibung

Größe: 612 m² gesamt; Flst. 1614/2, /4, 1615

Gestalt und Form: Rechteckig
Durchschnittliche Länge: ca. 51 m (gesamte Straßenfront, Osten)
Durchschnittliche Tiefe: ca. 12 m

Topographie: Eben

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken wurden nicht geprüft; Grenzbebauung - Bestandschutz

2.2.2 Erschließungszustand

Straßenart: Erschließungsstraße ohne Grundstückszufahrt über „Egerlandstraße“, „Karlstraße“

Straßenausbau: Asphalt / teilweise Pflaster

Parkmöglichkeiten: Entlang der Erschließungsstraßen ist Parken möglich; der Wohnung ist kein KFZ- Platz zugewiesen; TG-Plätze können angemietet werden.

Anschlüsse, Versorgungsleitungen, Abwasser-beseitigung:

- Wasser aus öffentlicher Versorgung
- Kanalanschluss
- Elektrischer Strom
- Informationstechnische Einrichtungen

2.2.3 Baugrund, Altlasten, Immissionen

Baugrund, Grundwasser: Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse werden unterstellt Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde nicht untersucht.

Immissionen: Während der Besichtigung: Keine

Anmerkung: Immissionen sind störende Einwirkungen auf das Grundstück (z.B. Lärm, Erschütterungen, Abgasen, Staub, Gerüche). Immissionen können ständig auftreten aber auch in unregelmäßigen Zeitabständen.

2.3 Lagebeurteilung

Das Grundstück liegt im Stadtzentrum.
Kulturelle Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten, Geschäfte für den täglichen und langfristigen Bedarf sind gegeben.

Lage- und Standortdaten

	Makromarkt	Mikromarkt
BONITÄT		
Risiko für Zahlungsausfälle (Bezug: BRD = 100)	102	108
PRIVATE KAUFKRAFT		
Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	100	106
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	384	23
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	24.769	26.196
EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT		
Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	104	108
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	105	6
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	6.810	7.045
KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZELHANDEL		
Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100)	101	130
EINZELHANDELSZENTRALITÄT		
Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	127	164
EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ		
Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	106	8
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	6.862	9.175
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100)	132	177

Index – Private Kaufkraft

Würdigung der Mikrolage

Geschäftslage	*- „gut“ (Nähe Theresienhof, fußläufig erreichbar)*
Wohnlage (einfach-mittel-gut)	*- „mittel“*

Würdigung der Makrolage

Großraumlage / Ortsfunktion	*- „gut“*
Infrastruktur	*- „sehr gut“*
Verkehrsanbindung (Nah-/Fernstraßennetz)	*- „sehr gut“*

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Entwicklungsstufe; Planungsrechtliche Situation

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens wurde nicht geprüft.

Entwicklungszustand des Grundstücks Baureifes Land (vgl. § 5, Abs. 4 ImmoWertV)

Baurecht Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB - Bebauung innerhalb geschlossener Ortschaften. Das Maß der baulichen Nutzung ist nach Vorgabe der Baunutzungsverordnung geregelt. Dabei ist die Bebauung unabhängig der gesetzlichen Obergrenzen auf das Umfeld der näheren Umgebung abzustellen.

Bauordnungsrecht Das Bauordnungsrecht bildet die Grundlage erlassener Vorschriften und bestimmt den sachlichen Anwendungsbereich bezüglich baulicher Anlagen.
Legalität wird vorausgesetzt – Bestandsschutz.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bezeichnet die Nutzung des betreffenden Gebietes (wie z.B. Wohn-, Misch-, Gewerbe- oder Industriegebiet). Das Maß der baulichen Nutzung legt die Bebauungsdichte fest. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

2.4.2 Öffentlich-/Privatrechtliche Situation

Im Grundbuch gesicherte Eintragungen:

Wohnungsgrundbuch

Zweite Abteilung:	**Lasten und Beschränkungen**
Lfd. Nr. 1 der Eintragung	Lastend an Flst. 1615; Geh- und Fahrtrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 1615/2, 1614, 1614/3, 1616, 1616/4, /5, /2, /3, /10, /6, /9 und 1615/3 als Gesamtberechtigte …, gem. Bewilligung vom 25. 11.2002
Lfd. Nr. 2 der Eintragung	Lastend an Flst. 1614/4; Geh- und Fahrtrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 1615/2, 1614, 1614/3, 1616, 1616/4, /5, /2, /3, /10, /6, /9 und 1615/3 als Gesamtberechtigte …, gem. Bewilligung vom 25. 11.2002
Lfd. Nr. 3 der Eintragung	Lastend an Flst. 1614/2; Geh- und Fahrtrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 1615/2, 1614, 1614/3, 1616, 1616/4, /5, /2, /3, /10, /6, /9 und 1615/3 als Gesamtberechtigte …, gem. Bewilligung vom 25. 11.2002

Abgabenrechtliche Situation

Gebühren bezüglich Erschließung nach Baugesetzbuch und Kommunalem Abgabegesetz sind, soweit sie von der Stadt eingefordert und erhoben wurden, beglichen.

Sonstige abgabenrechtliche Situation

Es wird vorausgesetzt, dass keine öffentlich-rechtlichen Beiträge und nicht steuerliche Abgaben mehr zu entrichten waren.
Nachforschungen wurden nicht durchgeführt.

2.4.3 Ertragsverhältnisse

Keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

Miete:	Wohnung …	Keine Miete
Rückständige Zahlungen:	Ja	Betriebskosten; ggf. mit Hausverwaltung abklären
Rücklagen:	1.724,66 € Gegebenenfalls ausstehende Zahlungen sind bei der Hausverwaltung zu erfragen und zu berücksichtigen	

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlage für die Gebäude- und Außenanlagenbeschreibungen sind die zur Verfügung gestellten Unterlagen und die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.
Die aufgeführte Baubeschreibung stellt eine wesentliche Zustands- und Ausstattungsbeschreibung des Bewertungsobjektes dar. Ein Recht auf eine vollständige Beschreibung kann nicht erhoben werden. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein.
Gegebenenfalls aufgeführte Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen aus den Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Einrichtungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Baumängel und -schäden wurden ggf. aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Denn vorhandene Abdeckungen von Wänden-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt und versteckte Baumängel/Bauschäden, z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß gesundheitsschädigende Baumaterialien, Asbestbestandteile in Baustoffen u.ä. gegebenenfalls nicht vollständig erfasst.

3.1 Haupt-/Wohngebäude

Gebäudeart	**Gebäudetyp:**	Wohnanlage; Familienwohnhaus; Mittelhaus Eingang „Karlstraße 5 ½“ … Zweispänner
	Geschosse:	Untergeschoss, Erdgeschoss, I., II. und III. Obergeschoss, Dachgeschoss (teilweise ausgebaut)
Baujahr	*ursprünglich*	1910
	fiktiv	1980 *(Umwandler, Modernisierung)*
	Umbau/ Erweiterungen:	Keine
	Modernisierungen/Erneuerungen:	Wurden durchgeführt; ohne Angaben der Zeitfolge
	Instandhaltungen:	Baujahr bedingt bestehen sichtbare Abnutzungen (keine Schäden); sonst … gepflegtes Erscheinungsbild

Außenansicht:	Verputzt und gestrichen
Hauseingang:	Der Hauseingang befindet sich auf der Westseite, Innenhof; Eingangsbereich … eben zugänglich Gebäudeeingang: Massive einfache Holztüre; einfache Sprech- und Schließanlage

Dach	**Dachform:**	Satteldach (aufgesetzter Quergiebel, Ostseite)
	Dachkonstruktion:	Holzdachstuhl
	Dacheindeckung:	Dachziegel (auf Sparren, Bretterschalung, Dachpappe und Lattung); Dachrinnen und Regenfallrohre in Blech

Gebäudekonzeption

Zuwegung:	Über den Innenhof, Westseite
Eingänge:	Haupteingang; Mittelhaus; kein Nebeneingang
Vertikale Erschließung:	Treppenhaus / -aufgang
Nutzungszonierung:	EG-, I., II. und III. OG- Wohnen
Einheiten pro Geschoss	2 Wohneinheiten
Treppen:	Stahlbetontreppen mit Fliesen; Wandfliesen in Teilbereichen Stahlgeländer verziert Holzhandlauf in Holz
Personenaufzug:	Kein Aufzug

Besondere Bauteile	*Keine*
Besondere Einrichtungen	*Gemeinschaftsraum im Keller*
Sonstige bauliche Anlagen	*Keine*

Ausführung

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Betonbodenplatte
Außenwände:	Ziegelstein
Innenwände:	Ziegelstein
Geschossdecken:	Stahlbeton-/Holzlagerdecken

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz Warmwasser … über Zentralheizung
Abwasser:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizungsinstallation:	Ölzentralheizung
Elektroinstallation:	Steckdosen und Anschlüsse … in mittlerer Ausstattung; Elektro-Leitungen unter Putz, im Keller auf Putz Fernmelde- und informationstechnische Anlagen sind vorhanden; Einfache Schließeinrichtung, Sprechanlage

3.2 Eigentumswohnung Nr. 13 – III. Obergeschoss rechts

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Bodenbeläge:	Wohnen … Laminat- und PVC- Bodenbelag Badezimmer: Fliesen
Innenwandbekleidungen:	Verputzt/tapeziert (Raufaser) und weiß gestrichen; im Badezimmer Wandfliesen Höhe ca. 2 m Kochbereich … Wandfliesen
Deckenbekleidungen:	Verputzt/tapeziert (Raufaser) und weiß gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster 2-flüglig mit 2-fach Isolierverglasung (Oktober 1997) Dachfenster (2005 neu)
Türen:	Eingangstüre mit Spion – Ausstattung (AS) einfach/mittel Wohnraumtüren in Holz, Lackiert, teilweise mit Glaseinsatz, Stahlzargen – AS mittel
Sanitäre Installation:	Waschbecken, Dusche und WC Stellplatz für Waschmaschine/Trockner
Raumheizung:	Wandheizkörper
Lüftung:	Herkömmliche Fensterlüftung
Sonstige bauliche Anlagen	Teilausbau Dachboden - *Sondernutzungsrecht* Treppenaufgang in der Küche über Raumspartreppe

3.2.1 Nutzung – Raumaufteilung - Wohnfläche

Die Flächenangaben wurden aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen.

Raumaufteilung (Siehe Grundriss Wohnen, Anlage 2)

III. Obergeschoss (III. OG): 2 Zimmer, Küche, Flur, Badezimmer mit WC
Wohnfläche: ca. 45 m²
zzgl. 1 Keller- Abstellraum

Die Wohn-/Nutzfläche, dem Sondernutzungsrecht zugeordnet, ist hier nicht berücksichtigt!

Nutzung: ETW
Bereich: III. Obergeschoss rechts; Bezeichnung: Nr. 13

Geschoss	Raum	Fläche m²	
I. OG	Zimmer 1		14,1 m²
	Zimmer 2		12,3 m²
	Küche		11,4 m²
	Flur		2,7 m²
	Bad / WC		4,3 m²
			44,71 m²
	Bei Rohbaumaß abzüglich		
	Wohnfläche ca.		**45 m²**

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 13 samt Kellerabteil Nr. 13 laut Aufteilungsplan und an dem Sondernutzungsrecht an der Dachbodenfläche.

3.2.2 Baulicher Zustand

- ✓ **Das Wohngebäude hat ein Baujahr bedingtes gepflegtes Erscheinungsbild**

  Beachte Angaben im *ENERGIEAUSWEIS*

  Maßnahmen zur Energieeinsparung werden empfohlen!

- ✓ **Innenbereich**: Es wird ein mittlerer Ausstattungsstandard (= Standardstufe 3,0 nach NHK 2010) angehalten

- ✓ ***Mängel/Schäden***

Außen

- Zuwegung zum Gebäude befindet sich im Innenhofbereich und ist in einem desolaten Zustand (mehrere kleine Unfälle ereigneten sich bereits). Da die Zuwegung im Eigentum des Grundstücksnachbarn befindet, ist mit der Hausverwaltung die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Innen

- Keine (Wohnung)
- Gebrauchs- / Abnutzungserscheinungen Baujahr bedingt sichtbar (keine Schäden)

Weitergehende Recherchen hierzu wurden nicht durchgeführt!

3.2.3 Berücksichtigung der energetischen Eigenschaften

Der Endenergiebedarf liegt mit 144,0 kWh/(m²a) (=Endenergie je m² und Jahr) im Bereich weniger energieeffizienter Wohngebäude … Energieeffizienzklasse … E

Bezug: Energieeffizienzklasse von Wohngebäuden nach dem Gebäudeenergiegesetz (Anlage 10 zu § 86)

Der Endenergiebedarf wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung dem Energieausweis entnommen. Nach heutiger Verkehrsauffassung, auch im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist eine Auswirkung auf die künftige Entwicklung der Immobilie zu erwarten. Der Endenergiebedarf von Wohngebäuden liegt bei ca. 170 kWh pro Jahr in Deutschland im statistischen Mittelwert.

- ✓ **Energieausweis:** Siehe Anlage 4
- ✓ **Brandversicherung:** *Keine Angaben*
- ✓ **Kaminkehrer:** *Keine Angaben*

3.3 Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen außerhalb der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze befindliche, mit dem Grundstück fest verbundene Anlagen.

Außenanlagen:

- Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen inkl. Hausanschluss
- Zuwegung

4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Gem. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.
Entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.
Vergleichswertverfahren
Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorliegen. Das Vergleichswertverfahren führt unter Berücksichtigung gegebener Vergleichsfaktoren zum Verkehrswert.
Ertragswertverfahren
Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen. Hierbei liegt die Überlegung zugrunde, dass der Wert von Mietobjekten in einem bestimmten Verhältnis zum erzielbaren Reinertrag steht. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.
Sachwertverfahren
Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Dabei wird der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.
Vorgehensweise
Je nach Bewertungsobjekt sollen die drei vorgenannten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen werden.
Für den Erwerb oder die Errichtung von Wohnungseigentum, steht die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund. Nach dem Auswahlkriterium der „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ ist das Ertragswertverfahren als Wertermittlungsverfahren anzuwenden.
Auch das Vergleichswertverfahren wird für die Verkehrswertermittlung angewandt.
Wertung und Abwägung der Ergebnisse führen dann zum Verkehrswert.
Das Sachwertverfahren ist ungeeignet. Es ist in der Regel nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen.

4.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertrag der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für die wesentlich gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte als Grundlage der Wertermittlung sind anerkannt[1]. Der zuständige Gutachterausschuss hat einen hier anzuwendenden Bodenrichtwert folgendermaßen definiert:

Bodenrichtwert	Stand vom 01.01.2024
Nutzung/Bebauung	W
Erschließung	Beitrags- und abgabefrei
Form	regelmäßig
Lage	BRW-Zone 129103
Richtwert	**650,- €/m²**

Quelle: Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwert erschließungs- und beitragsfrei	=	***650***	***€/m***	**Bemerkung**
I. zeitliche Anpassung		1,03		E01
II. Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage:	x	1,00		
Zuschnitt/Topografie	x	1,00		
(W)GFZ Anpassungsfaktor	x	1,00		
Größe	x	1,00		
Relativer Bodenwert erschließungs- und beitragsfrei	= rd.	*669,50* **670**	*€/m²* **€/m²**	
Flurstück Nr. 1614/2, /4, 1615				
Fläche	x	612	m²	
Miteigentumsanteil 32,460/1.000	x	0,03246		
anteiliger unbelasteter Bodenwert	=	*13.299,97*	*€*	
	rd.	**13.000**	**EUR**	

E01: Die zeitliche Entwicklung wird unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse der Baulandpreis, lagebedingt, verbundenen mit der konjunkturellen Entwicklung, in Anlehnung an den VPI mit +3 Prozent festgelegt.

[1] Vgl. Kleiber - Simon - Weyers, "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", 8. Auflage 2017

4.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.
Der Wert des bebauten Grundstückes wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt.
Dem Ertragswertverfahren liegt der Gedanke zugrunde, dass der kapitalisierte Reinertrag (laufende Miet-/Pachterträge bzw. fiktiv zu erzielenden Mieten werden in einen einmaligen Barwertbetrag umgerechnet) aus dem Grundstück für den Wert des Renditeobjekts maßgebend ist. In einem speziellen Berechnungsverfahren (eine auf Immobilienbewertung abgestimmte betriebswirtschaftliche Investitionsrechnung) wird der Ertragswert aus nachhaltig erzielbaren Mieten, Pachten bzw. Erträgen, erforderlichen Bewirtschaftungskosten, dem Bodenwert und eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Die Eingangsgrößen werden zunächst quantifiziert, anschließend wird die Ertragswertberechnung durchgeführt.

4.3.1 Daten zur Ertragswertermittlung

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)
Der Rohertrag umfasst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.
Nachhaltig erzielbare Miete
Grundlage für die Einschätzung der angemessenen Miete sind Auswertungen, Datensammlungen und statistische Vergleichsdaten (Grundstücksmarktbericht 2021, GA OAL … 4,40 – 13,10 €/m², Mietspiegel Stadt Füssen 2022 … 7,50 – 10,04 €/m² WF, eigene Mietsammlung … 7,73 -9,57 €/m² WF.
Als Basismiete wird 8,72 €/m² WF (Mittelwert) angesetzt, wobei in Folge objektbezogene Gegebenheiten berücksichtigt werden.

	Mittlere Basismiete	8,72 €/m²
+	Sondernutzung; zusätzlicher Wohnraum	35,0%
-	Ausstattung - Energie ETW	-3,0%
-	ohne Aufzug	-2,0%
=	Miete	**11,34 €/m²**

Mieteinheiten	Nutz-/ Wohnfläche	nachhaltig erzielbare (Netto- Kalt-) Miete	monatlich	jährlich
	m²	€/m²	€	€
ETW - III. OG rechts	ca. 45	11,34	510,12	6.121,44
inkl. Dachboden Sondernutzungsrecht, inkl. Kellerabteil				
Rohertrag (pro Jahr aus Mietwert)				6.121,44
			rd.	**6.100 €**

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)
Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder Kostenübernahmen gedeckt sind.

	VWK		Inst.-k	Fläche	Inst.-k	
Wohnung	420,00 €	/Jahr	13,80 €/m² WF	x 45 m² =	621,00 €	/Jahr
	420,00 €	**/Jahr**	zgl. Dachboden Mehraufwand	+ 10%		
Mietausfall	2%				**683,10 €**	**/Jahr**
	122,43 €	**/Jahr**				
BWK	**1.225,53 €**	**/Jahr**	**20,0%**			

Bewirtschaftungskosten (BWK): 20,0 Prozent

Liegenschaftszinssatz
Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist laut § 21 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften marktüblich verzinst wird.
Auf der Grundlage des Marktberichts 2021 (Veröffentlichung: Juli 2023) und der Erkenntnis, dass der Liegenschaftszinssatz in einer Spanne von -0,4 – 2,6 Prozent (bei 80% aller Werte) sich bewegt und der Empfehlungen des Immobilienverbandes IVD Bundesverband, der den Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen mit einer mittleren Spanne von 1,5 – 4,5 Prozent veröffentlicht und da stichtagsbezogen keine ausgewerteten empirische Daten vorliegen, wird zur einzelfallbezogenen Einschätzung das Modell[2] herangezogen. Dabei wird die Ausprägung der Einflussgrößen danach unterschieden, ob es sich um einen Zuschlag oder einen Abschlag handelt.
Die Einflussgrößen, Ausprägungen und Gewichtungen sowie die Spanne zwischen des minimalen und maximalen Liegenschaftszinssatzes werden in Abhängigkeit der aufgeführte Einflussfaktoren festgelegt.
Einflussgrößen, die wertbeeinflussend wirken: *1) Lage … 2) Restnutzungsdauer …*

3) Nutzung … 4) energetische Aspekt mit desolater Zuwegung –gesamtes Gebäude

Auf der Grundlage der aufgeführten Spannen der Liegenschaftszinssätze, ergibt sich daraus eine Bandbreite von rund -0,4 bis 4,5 Prozent.
Die Einflussgrößen und deren Ausprägungen werden gewichtet und im entsprechenden angewandten Modell wie folgt abgeleitet:

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes					
Einflussgröße	**Ausprägung**			**Wert**	**Gewicht**
	0	1	2		
Einflussgröße 1	sehr gut	gut	einfach	0,5	0,30
Einflussgröße 2	lang	mittel	kurz	0,8	0,30
Einflussgröße 3	selbst genutzt	selbst / vermietung	Vermietung	0,2	0,30
Einflussgröße 4	negativ	neutral	positiv	0,3	0,40
	Min	**Max**	**∑ Faktor**	**Liegenschaftszinssatz**	
	-0,4%	**4,5%**	**0,57**	**1,00%**	

[2] Zeißler; Vgl. Zeißler Maik, …, GuG 5/2001, S. 269 bis 275

<u>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer</u> (RND)

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (vgl. § 6 Abs. 6 ImmoWertV). Durch diese gesetzliche Definition wird klargestellt, dass die für Marktwertermittlungen anzusetzende Restnutzungsdauer baulicher Anlagen nicht an ihrer „technischen Lebensdauer“ zu orientieren ist, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag ermittelt. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Lebensverlängernde Maßnahmen werden grundsätzlich über ein verändertes (verjüngtes) Baujahr berücksichtigt und nicht über eine verlängerte Gesamtnutzungsdauer.

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde, wobei anhand des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen bestimmt wird (Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1).

Anhand bestimmter Modernisierungselemente sind Punkte zu vergeben.

Zusammenstellung der (fiktiven) Modernisierungen:	Punkte		
Modernisierungselemente:	max.	tats.	Fiktiv
Dacherneuerung, inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4		2,0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2		1,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Heizleitung etc.)	2		1,0
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Heizung	2		
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Bädern; Einbau von Bädern / WC	2		2,0
Modernisierung des Innenausbaus z.B. Decken, Treppen, Fußböden	2		1,0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		2,0
Gesamtpunktzahl max.	20		
Modernisierungsgrad: ∑			*9,0*

GND =					80 Jahre
	WS		***Baujahr***		
Alter =	2024	-	1910	=	114 Jahre
RND=	GND	-	Alter	=	-34 Jahre
relatives Alter =	(Alter / GND) x 100%			=	143%

Modernisierungsgrad:	*9 Punkte*	*a*	*b*	*c*		
Modernisierung:	RND =	*0,4660*	*1,0270*	*0,9906*	=	***38 Jahre***

*(*Variablen a, b, c für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer*

…	Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl bei einem Modernisierungsgrad von 9 Punkten, wird nach Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) die Restnutzungsdauer ermittelt: 9 Punkte => mittlerer Modernisierungsgrad => *RND 38 Jahre*
Fiktives Baujahr	2024 + 38 – 80 = 1982 (fiktives Baujahr)

Restnutzungsdauer: 38 Jahre

Bodenwert: siehe Bodenwertermittlung

4.3.2 Ertragswertberechnung

Der Ertragswert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

Rohertrag			6.121,44 €
Bewirtschaftungskosten	(nur Anteil des Vermieters)	-	1.225,53 €
20,0%	(der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)		
jährlicher Reinertrag		=	4.895,91 €
Reinertragsanteil des Bodens		-	133,00 €
1,00% von **13.299,97**	(rentierlicher BW-anteil)		
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		=	4.762,91 €
Barwertfaktor	(gem. Anlage 12 zur ImmoWertV)	x	31,4847
bei **p=** **1,00%**	Liegenschaftszinssatz		
und **n=** **38**	Jahren Restnutzungsdauer		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen		=	149.958,67 €
Bodenwert			13.299,97 €
vorläufiger Ertragswert		=	163.258,63 €

Objektspezifische Merkmale (§ 8 ImmoWertV)

Im Anschluss an die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind Abweichungen zu würdigen.

4.4 Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Wohnungen heranzuziehen, die mit der zu bewertenden Wohnung hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen. Der Gutachterausschuss hat Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung.

Das Vergleichswertverfahren ist wie folgt aufgebaut:

Aufbau des Vergleichswertverfahrens		Verkaufspreise hinreichend übereinstimmender Vergleichsobjekte
	±	Berücksichtigung von Abweichungen
	=	(Markt-) Verkehrswert

4.4.1 Zusammenstellung der Vergleichsobjekte

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt die Verfügbarkeit einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen voraus. Aus der Rechtsprechung und aus mathematisch-statistischen Gesichtspunkten werden mindestens sieben oder acht Fälle akzeptiert. In der Praxis kann das Vergleichswertverfahren aber auch mit fünf oder sechs Vergleichswerten erfolgreich durchgeführt werden. Entscheidend ist die Passgenauigkeit. Zur Verfügung standen sieben Verkaufsfälle! Folgende Ansätze werden berücksichtigt:

- Kaufpreise der Vergleichsobjekte werden auf den Wertermittlungsstichtag indiziert (Quelle: DESTATIS; Preisindex für bestehende Wohnimmobilien)
- Für alle Vergleichsobjekte wird der gleiche Ausstattungsstandard angehalten
- Angegebenes (fiktives) Baujahr, Geschosslage der Vergleichsobjekte werden ggf. mit Umrechnungskoeffizienten (Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken) angepasst
- Wohnungsgrößen werden ggf. mit Umrechnungskoeffizienten (Quelle: Kleiber; Verkehrswertermittlung von Grundstücken) angepasst
- Das Sondernutzungsrecht Dachboden, wird wohnwertabhängig (Zugang, Dachschrägen) in Anlehnung an die bestehende Wohnfläche mit rd. 20.000 EUR (= 4.000,- €/m² WF x 5 m² WF) bestimmt.

4.4.2 Vergleichswertberechnung

Vergleichsobjekt	Kaufpreis	Kaufzeit	Indexzahl zum Kaufzeitpunkt	Auf den Wertermittlungsstichtag angepasster Kaufpreis Wert I
Nr.	€			€
1	175.500	03/2024	145,4	177.914
2	177.500	04/2024	144,6	180.937
3	230.000	06/2024	146,7	231.097
4	220.000	08/2024	146,7	221.050
5	270.000	10/2024	147,4	270.000
Bew.objekt	WS …	12/2024	147,4	

Vergleichs-objekt	Wert I	Lagewert (Geschoss)	Koeffizient Uk	(fiktiv) Baujahr	Koeffizient UK	Auf Geschosslage und Baujahr angepasster KP Wert II
Nr.	€					€
1	177.914	EG	*0,980*	1983	*0,51*	188.807
2	180.937	2.OG	*1,020*	1983	*0,51*	184.485
3	231.097	3.OG	*1,040*	2002	*0,67*	175.910
4	221.050	2.OG	*1,020*	1984	*0,51*	225.384
5	270.000	EG	*0,980*	1971	*0,40*	365.327
Bew.objekt		3.OG	*1,04*	1982	*0,51*	

Die Anpassung der Kaufpreise für die Vergleichsobjekte an die Wohnungsgröße des Bewertungsobjekts erfolgt mit nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten:

Wohnungsgröße m²	40	50	60	70	80	90	100	140	180
Umrechnungskoeffizient	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,95	0,91	0,89

Vergleichs-objekt	Wert II	Wohnfläche	Koeffizient Uk	Auf die Wohnfläche angepasster KP	Relativer Vergleichspreis
Nr.	€	m²		€	€/m²
1	188.807	45	1,050	188.807	4.196
2	184.485	45	1,050	184.485	4.100
3	175.910	54	1,030	179.326	3.321
4	225.384	63	1,015	233.156	3.730
5	365.327	82	0,980	391.421	4.791
Bew.objekt		45	1,050	Mittelwert:	4.028

Vergleichswert des Wohnungseigentums

Im vorliegenden Fall errechnet sich der Mittelwert aus den Vergleichskaufpreisen als relativer Vergleichswert mit 4.028 €/m²

Vergleichswert des Wohnungsanteils:
(inkl. Abstellraum)

4.028,- €/ m²	x	45 m²	=	181.239,02 €
rel. Vergleichswert		Wohnungsgröße		
zzgl. Dachboden Sondernutzung			+	20.000,- €
				201.239,02 €

4.5 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören zum Beispiel eine wirtschaftliche Überalterung (Abbruch/Entsorgung), Baumängel / Bauschäden oder Restfertigstellungsmaßnahmen sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Zusätzlich können Lasten und Beschränkungen (Dienstbarkeiten) berücksichtigt werden.
Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes (behebbare Schäden und Mängel) nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber und darauf basierenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.
In der Wertermittlungsliteratur gibt es teilweise differierende Ansichten, ob Beseitigungskosten überhaupt, nur teilweise oder gar nicht anzusetzen sind, da diese teilweise hinsichtlich ihrer Ausführung grundsätzlich disponibel, teilweise nicht zwingend erforderlich sind und teilweise auch steuerlich geltend gemacht werden können.

4.5.1 Baumängel, Bauschäden

Mängel/Schäden … keine erkennbar; Energie, Ver- und Entsorgung, bauliche Maßnahmen in gesamtheitlicher Betrachtung, werden durch die wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt. Der desolate Zustand der Zuwegung und ggf. mögliche anteilige Kosten wurden beim Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

4.5.2 Lasten und Beschränkungen

Wohnungsgrundbuch

Zweite Abteilung:	**Lasten und Beschränkungen**
Lfd. Nr. 1 der Eintragung	Lastend an Flst. 1615; Geh- und Fahrtrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 1615/2, 1614, 1614/3, 1616, 1616/4, /5, /2, /3, /10, /6, /9 und 1615/3 als Gesamtberechtigte …, gem. Bewilligung vom 25. 11.2002
Lfd. Nr. 2 der Eintragung	Lastend an Flst. 1614/4; Geh- und Fahrtrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 1615/2, 1614, 1614/3, 1616, 1616/4, /5, /2, /3, /10, /6, /9 und 1615/3 als Gesamtberechtigte …, gem. Bewilligung vom 25. 11.2002

Lfd. Nr. 3 der Eintragung	Lastend an Flst. 1614/2; Geh- und Fahrtrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 1615/2, 1614, 1614/3, 1616, 1616/4, /5, /2, /3, /10, /6, /9 und 1615/3 als Gesamtberechtigte …, gem. Bewilligung vom 25. 11.2002
Lfd. Nr. 7 der Eintragung	Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 10.09.2024

Ergebnis:
Der Grundstücksmarkt bewertet derartige unentgeltliche Absicherungen nicht zwingend mit Zu- oder Abschlägen. Rechtliche Verbesserungen werden überwiegend wohlwollend, kleinere Nachteile billigend in Kauf genommen und sind daher für die Kaufentscheidung und somit für die Preisbildung von untergeordneter Bedeutung.

Einschränkungen bzw. Beschränkungen sind bei den jeweiligen Flurstücken nicht gegeben. Dennoch müssen die Flächen vorgehalten werden. Die Eintragungen in Abteilung II, werden als unwesentlich eingestuft und jeweils mit 200 EUR festgelegt .

4.5.3 Zubehör

Zubehör sind bewegliche Sachen, die ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen.

Gemäß Auftrag werden derartige Sachen nach sachverständigem Ermessen frei bewertet.

	Zeitwert
➢ Kücheneinrichtung (Kühl-/Gefrierschrank, Elektroherd, Dunstabzug, Spülmaschine)	1.500,- €
Zubehör gesamt:	**1.500 EUR**

Weitergehende Recherchen hierzu wurden nicht durchgeführt!

5. Verkehrswert

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Ertragswert wurde mit 163.258,63 € errechnet.
Der Vergleichswert wurde mit 201.239,02 € errechnet.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse
Da zwei Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten. Die Aussagefähigkeit bzw. die Gewichtung des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbarer Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird
dem Ertragswertverfahren das Gewicht [1,0] (a)
und
dem Vergleichswertverfahren das Gewicht [1,0] (b)
beigemessen.

Bezüglich der **Marktkonformität der Verfahrensergebnisse** wird
dem Ertragswertverfahren das Gewicht [1,3] (c)

dem Vergleichswertverfahren das Gewicht [0,2] (d)
beigemessen.

Insgesamt erhalten somit
dem Ertragswertverfahren das Gewicht [1,0] (a) x [1,3] (c) = [1,30]

dem Vergleichswertverfahren das Gewicht [1,0] (b) x [0,2] (d) = [0,20]

Das gewogene Mittel aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

Ertragswertverfahren			Vergleichswertverfahren					
(163.258,63 €	x	1,30	+	201.239,02 €	x	0,20	) / 1,50	= 168.322,68 €

Vorläufiger Verkehrswert				**168.322,68 €**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
• Baumängel, Bauschäden				
	Mängel, Schäden			
Werteinfluss Baumängel, Bauschäden, gesamt			**0,00 €**	
• Lasten und Beschränkungen				
lfd. Nr. 1	Geh- und Fahrtrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht	*200 €*		
lfd. Nr. 2	Geh- und Fahrtrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht	*200 €*		
lfd. Nr. 3	Geh- und Fahrtrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht	*200 €*		
Werteinfluss Lasten und Beschränkungen, gesamt		**600 €**		
Verkehrswert unbelastet				**168.322,68 €**
			Rd.	**168.000 EUR**

Rücklagen	*1.724,66 €*

Zubehör	*1.500 €*

Nach Abwägung der Ergebnisse und Berücksichtigung der objekt- und wertbestimmenden Merkmale, wird der **unbelastete Verkehrswert** ermittelt mit

168.000,- €

in Worten: Einhundertachtundsechzigtausend Euro

Das vorstehende Verkehrswertgutachten wurde parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis ausgearbeitet.

Kaufbeuren, den 20.01.2025

Knauer

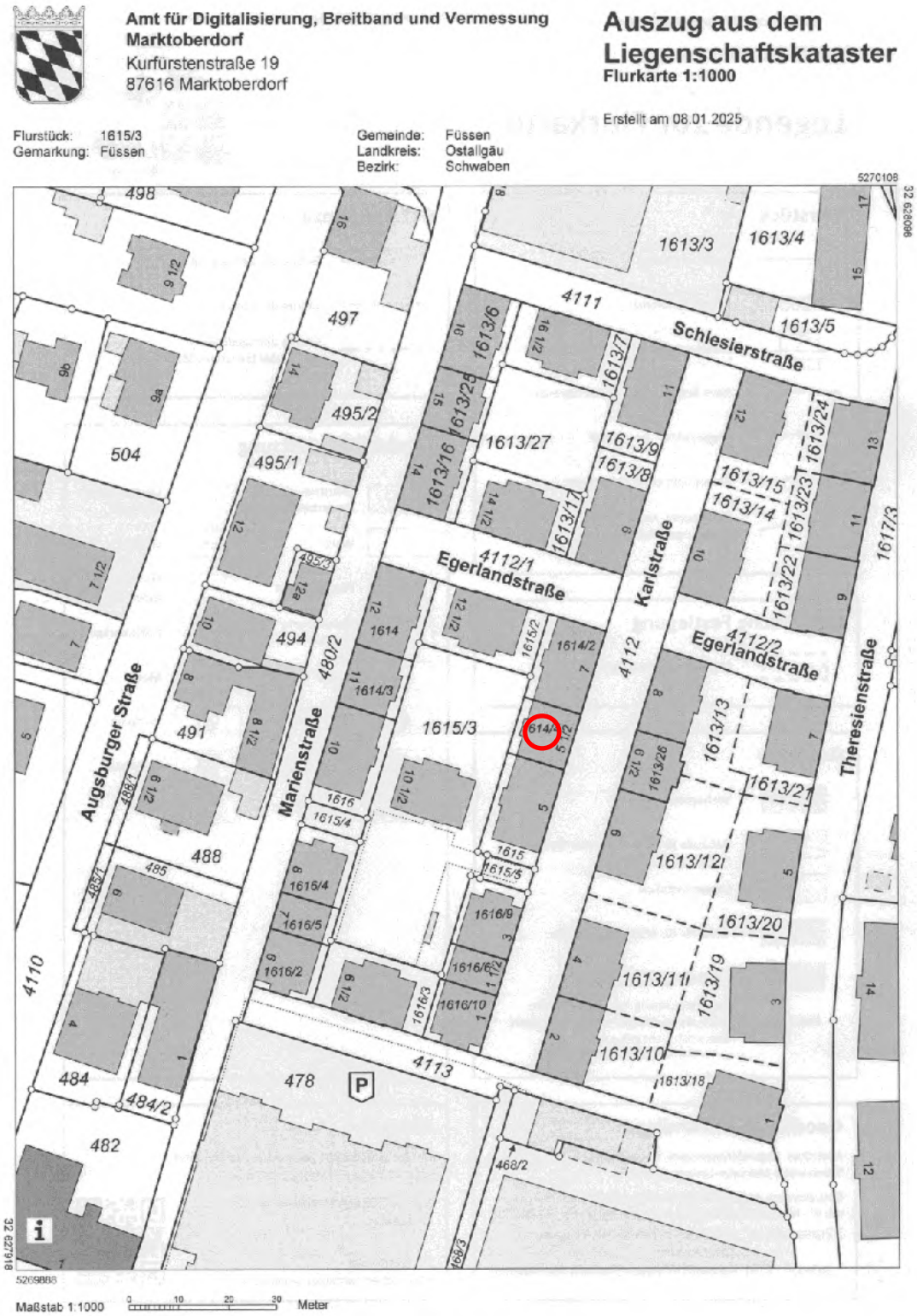
Von der Industrie- und Handelskammer Schwaben öffentlich bestellt und vereidigt
Dipl.-Ing. (FH) Kurt Knauer Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte
Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1:1.000; verkleinert
Anlage 3: Grundriss
Anlage 4: Energieausweis
Anlage 5: Bilder

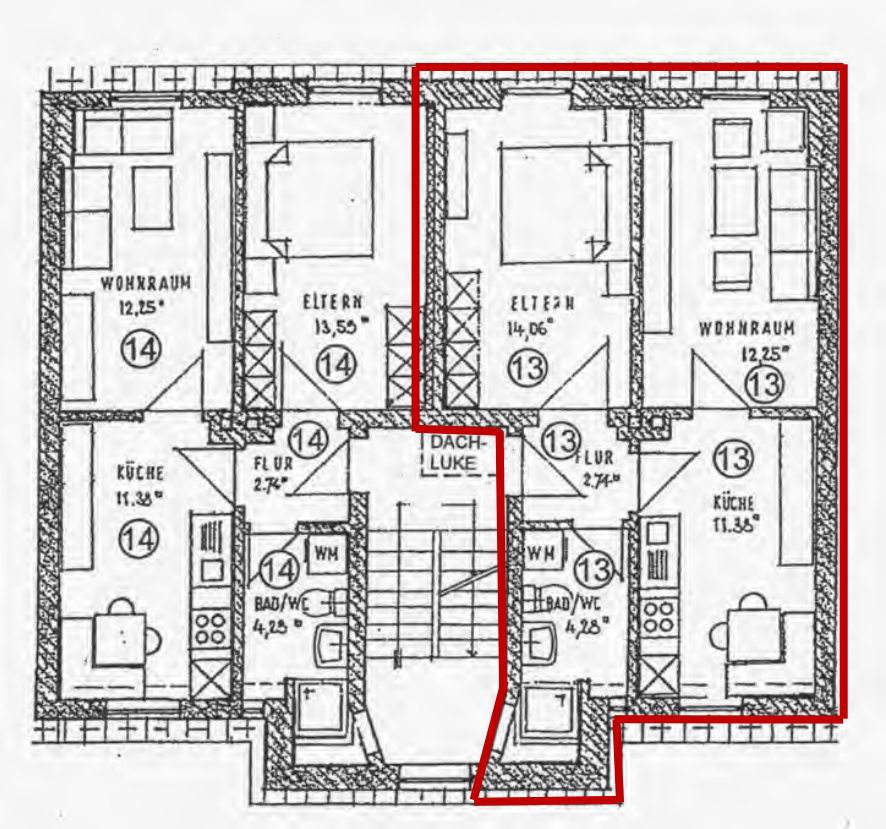
Übersichtskarte **Anlage 1**

Flurkarte (verkleinert) **Anlage 2**

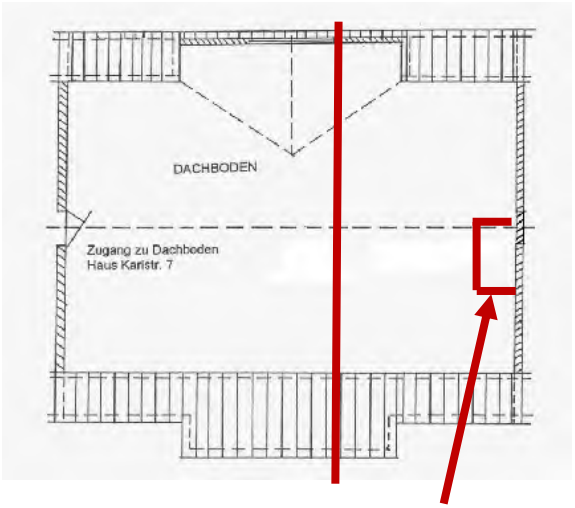


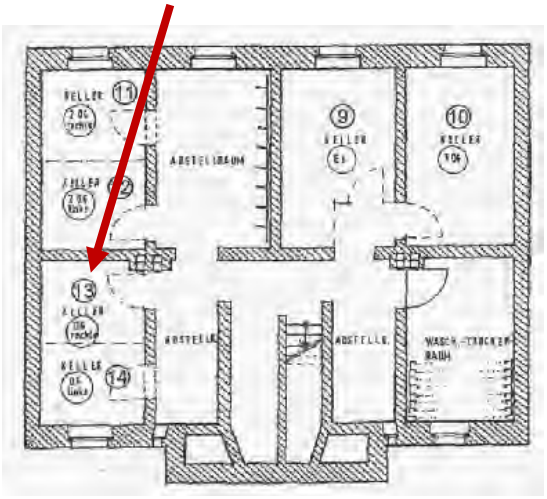
Grundriss **Anlage 3**

III. Obergeschoss Wohnung Nr. 13; Treppenaufgang rechts



Dachboden **Kellerabteil Nr. 13**





Deckendurchbruch; Raumspartreppe
Dachboden Sondernutzungsrecht

Energieausweis **Anlage 4**

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Gültig bis: 20.10.2028

Registriernummer [2] BY-2018-002288093
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	KARLSTR. 5, 5 1/2, 7, 87629 FUESSEN	
Gebäudeteil	ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude [3]	1910	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	1996	
Anzahl Wohnungen	22	
Gebäudenutzfläche (A_N)	1687 m² ☑ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser [3]	HEIZÖL EL	
Erneuerbare Energien	Art: keine / Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	☑ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☑ Vermietung/Verkauf	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☑ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☑ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
Dipl.-Ing.(TH)
Ramon Jovani Wendt
Helmertstr. 9
75131 Karlsruhe

21.10.2018
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

[1] Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV [2] Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. [3] Mehrfachangaben möglich [4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

...

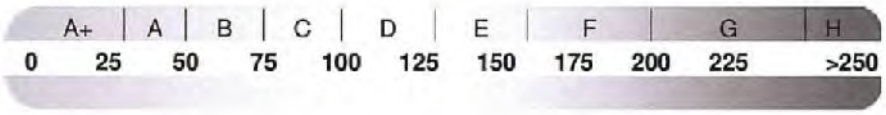
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — **Registriernummer** [2] **BY-2018-002288093** (oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...") — **2**

Energiebedarf

CO_2-Emissionen [3] _____ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV [4]

Primärenergiebedarf
Ist-Wert _____ kWh/(m²·a) Anforderungswert _____ kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'
Ist-Wert _____ W/(m²·K) Anforderungswert _____ W/(m²·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- ☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] — **kWh/(m²·a)**

Angaben zum EEWärmeG [5]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: _____ Deckungsanteil: _____ %
_____ %
_____ %

Ersatzmaßnahmen [6]

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um _____ % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: _____ kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': _____ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises [2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises [3] freiwillige Angabe [4] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV [5] nur bei Neubau
[6] nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG [7] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

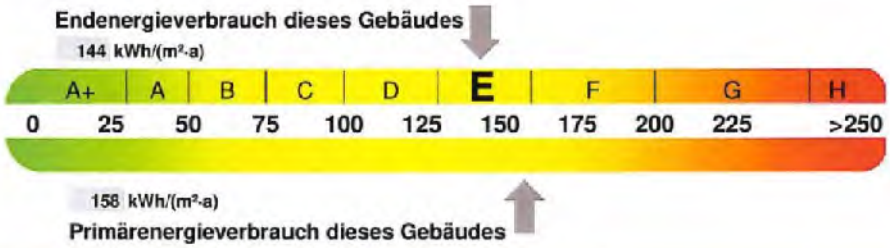
...

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes — Registriernummer [2] BY-2018-002288093 (oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...") — **3**

Energieverbrauch

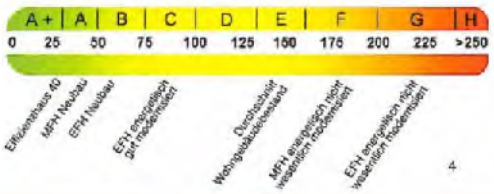


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] — 144 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.2015	31.12.2015	Heizöl EL	1,1	247410	44998	202412	0,89
01.01.2016	31.12.2016	Heizöl EL	1,1	267910	108793	159117	0,86
01.01.2017	31.12.2017	Heizöl EL	1,1	286880	115903	170977	0,84

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises [2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises [3] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh [4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

...

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer [2] BY-2018-002288093
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☑ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen: in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	empfohlen: als Einzelmaßnahme	(freiwillige Angaben): geschätzte Amortisationszeit	(freiwillige Angaben): geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Isolierung prüfen und ggf. verbessern	☐	☑		
2	Außenwand gg. Außenluft	Wärmeschutz prüfen und ggf. verbessern	☐	☑		
3	Fenster	Dichtheit und K-Wert prüfen und ggf. verbessern	☐	☑		
4	Kellerdecke	Isolierung prüfen und ggf. verbessern	☐	☑		
5	Anlagenregelung	Einstellung prüfen und ggf. verbessern	☐	☑		
6	Wärmeerzeuger	Modernisierung prüfen und ggf. umsetzen	☐	☑		
7	Warmwasserbereitung	Einsatz alternativer Energiequellen prüfen	☐	☑		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter: Ramon Jovani Wendt, Helmertstr. 9, 76131 Karlsruhe

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Liegenschaftsnummer: 3798421

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

...

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO_2-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T'). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

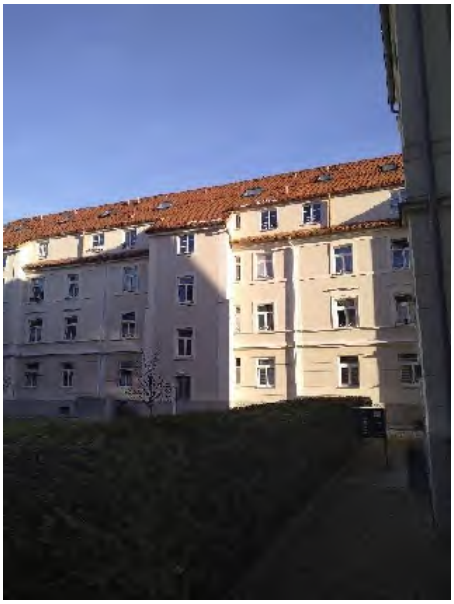
Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

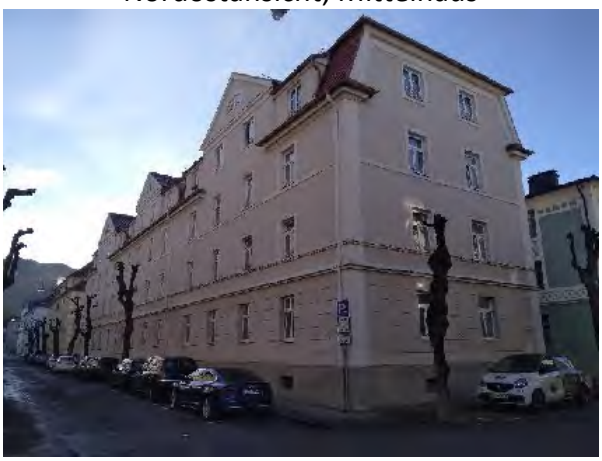
Bilder **Anlage 5**

Südwestansicht

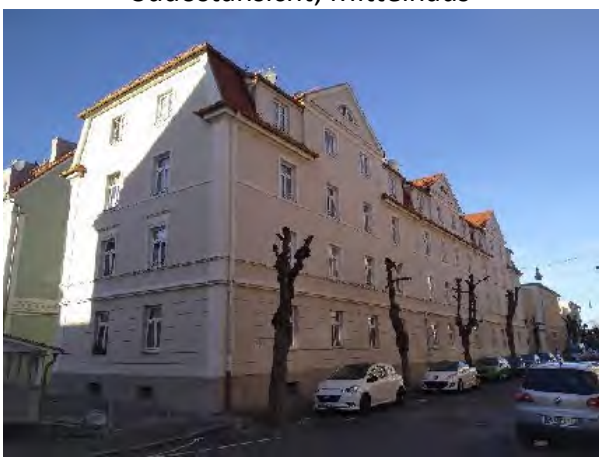
Westansicht



Nordostansicht; Mittelhaus



Südostansicht; Mittelhaus



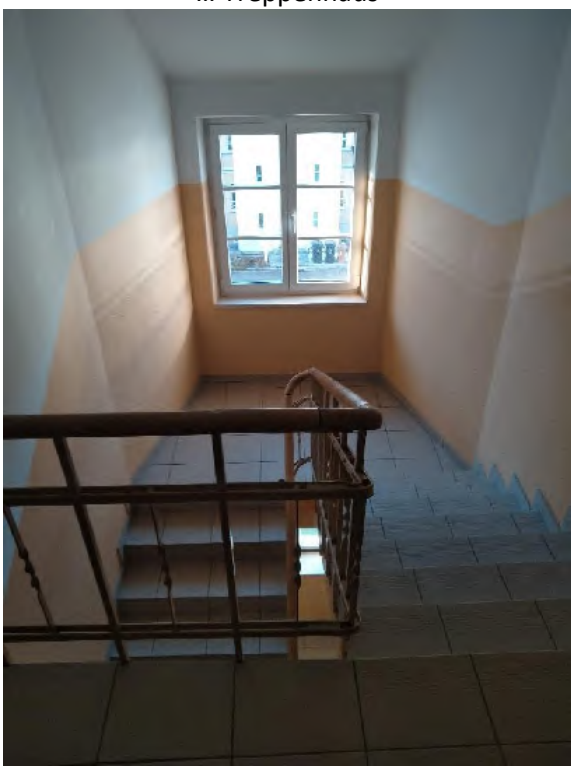
Eingang Mittelhaus

Zuwegung

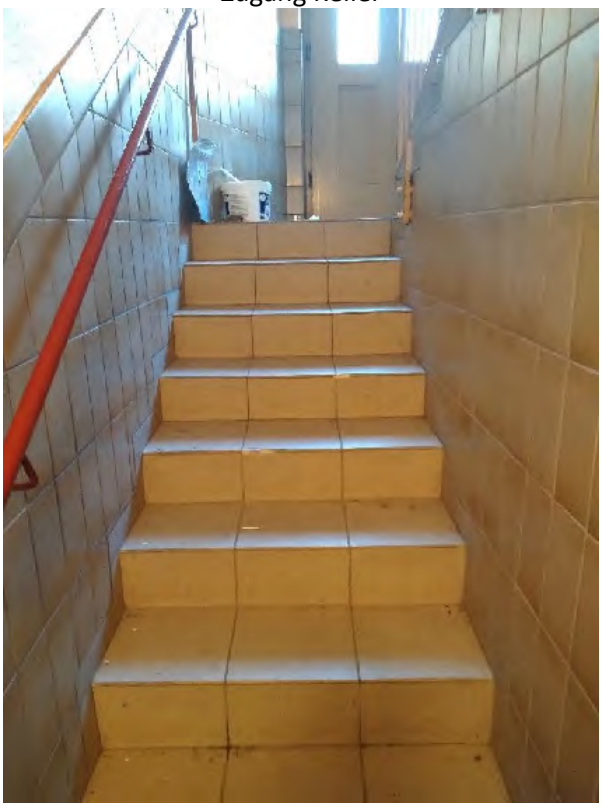
Bilder **Anlage 3**

Haupteingang …

… Treppenhaus



Zugang Keller

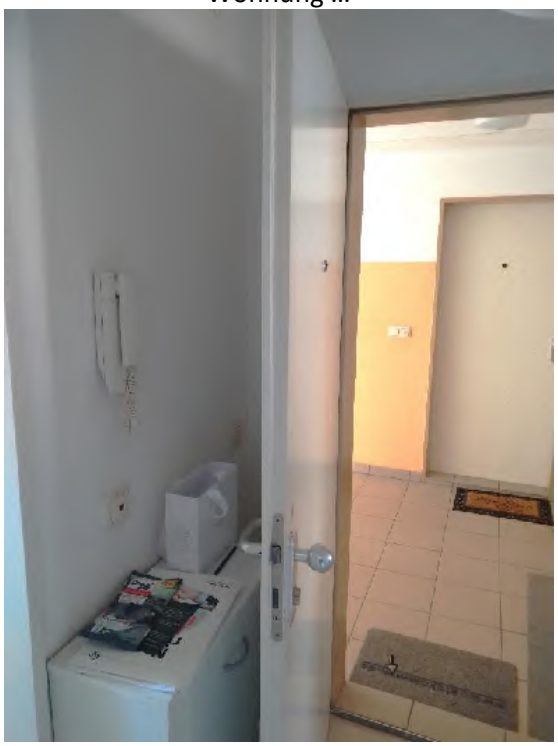


Kellerabteil Nr. 13

III. OG, Eingang Wohnung Nr. 13

Sicherungskasten; Nebenstelle Whg. Nr. 13

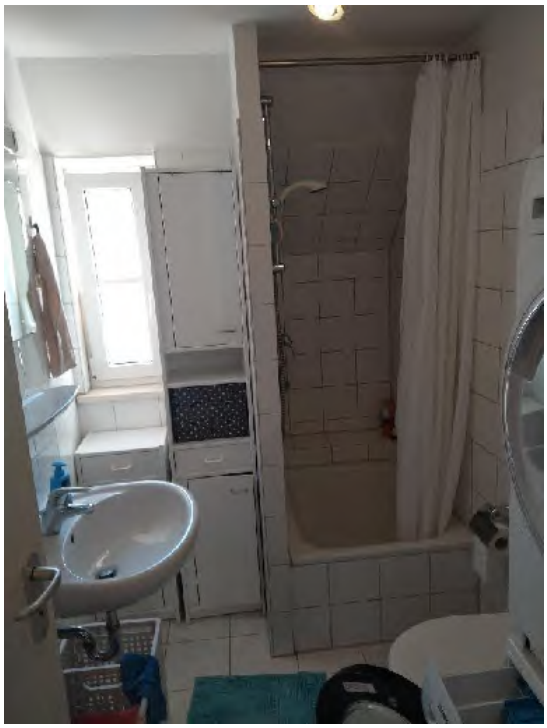
Wohnung …



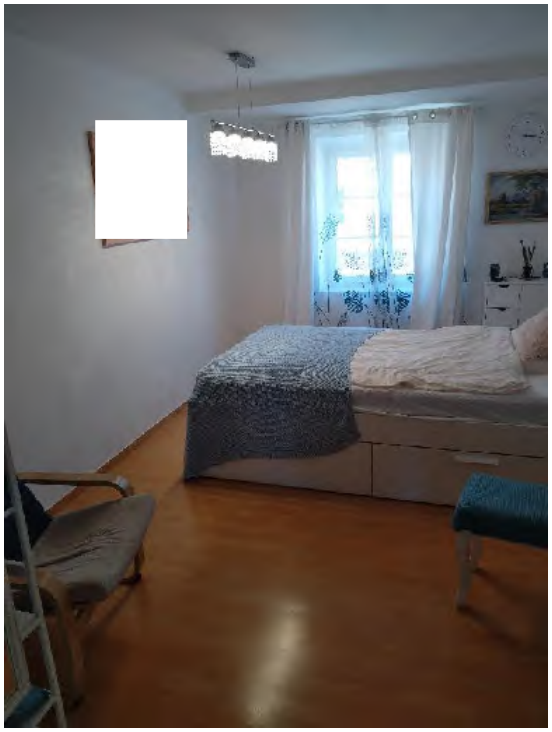
… Flur

Küche

Badezimmer mit WC



Wohnen



Wohnen

Raumspartreppe; Sondernutzungsrecht …

… Dachboden

Wohnen

…