

**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 23/24
Auftraggeber	Amtsgericht Kaufbeuren Abteilung für Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltungssachen Ganghoferstr. 9 u. 11 87600 Kaufbeuren
Objekt	Doppelhaus und Garage Bergmangstr. 23 und 25 87674 Ruderatshofen OT Hiemenhofen Grundstücke FINr. 552, 552/1 und 552/2 Gem. Ruderatshofen
Wertermittlungsstichtag	11.11.2024
Ausfertigungsdatum	11.12.2024



Verkehrswert

449.000 €



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

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	11
5.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge	11
5.2	Beschaffenheit	11
5.3	Erschließung	11
5.4	Entwicklungszustand	11

5.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß).....	11
5.6	Immissionen.....	11
5.7	Grenzverhältnisse	11
5.8	Außenanlagen.....	11
5.9	Altlasten	11
6	Gebäudebeschreibung	12
6.1	Allgemeines	12
6.4	Garage.....	17
7	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	19
8	Wertermittlung.....	21
8.1	Wertermittlungsverfahren	21
8.2	Bodenwert.....	22
8.3	Sachwert.....	30
8.4	Verkehrswert.....	38
9	Flächenberechnungen.....	40
9.1	Grundflächen.....	40
9.2	Bruttogrundflächen.....	41
9.3	Wohnflächen	42
9.4	Nutzflächen	44
10	Anlagen	45
10.1	Übersichtslageplan.....	45
10.2	Ortstplan	46
10.3	Lageplan	47
10.4	Pläne.....	48
10.5	Fotos.....	54

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

Wertermittlungstichtag	11.11.2024	(= Tag der Besichtigung)
Qualitätstichtag	11.11.2024	

Auftragsgemäß wird das Verkehrswertgutachten im Verfahren K 22/21 vom 28.09.2022 aktualisiert.

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Kaufbeuren vom 24.09.2024
Grundbuchauszug Blatt 1512, Abdruck vom 09.09.2024
Grundbuchauszug Blatt 1513, Abdruck vom 09.09.2024
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 01.01.2024
Verkehrswertgutachten des Unterzeichners vom 08.10.2021 und vom 28.09.2022
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 10. Auflage 2023
Praxis der Grundstückswertermittlung Gerady/Möckel/Troff/Bischoff, Grundwerk einschließlich Ergänzungen
Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Juni 2017 einschl. Ergänzungen
Rössler, Langner „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage 2004
Kleiber-Simon, Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien Wert R 02, 6. Auflage 2004

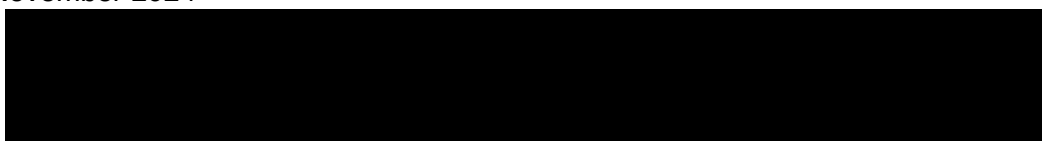
1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

Montag, 11. November 2024

Teilnehmer:



Georg Stiegeler, Sachverständiger

1.8 Nutzung und Zubehör

Die Wohnung in der östlichen Haushälfte Bergmangstr. 23 im OG/DG ist vermietet. Ansonsten wird das Objekt von den [REDACTED] eigengenutzt.

Nach Angaben des [REDACTED] ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

Werthaltiges Zubehör i.S. des § 97 BGB oder gewerbliches Inventar i.S. des § 98 BGB 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, Bergmangstraße 25, Gebäude- und Freifläche, Größe 448 m ²
Erste Abteilung Eigentümer	
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 7 verschiedene Eintragungen
Dritte Abteilung:	Grundschedeintragungen und Zwangssicherungshypothek

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 FINr. 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 7:
Die Eintragungen im Grundbuch Abt. II Nr. 2 bis 7 bleiben auftragsgemäß bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.
- zu Abt. III Grundscheden und Zwangssicherungshypothek:
Belastungen aus Grundscheden und Hypotheken 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, Bergmangstraße 23, Gebäude- und Freifläche, Größe 469 m ² , 1/1 Gemeinderecht
Bestandsverzeichnis Nr. 2	FINr. 552/2, Hiemenhofen, Nähe Bergmangstraße, Waldfläche, Gebäude- und Freifläche, Größe 526 m ²
Erste Abteilung Eigentümer	
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 7 verschiedene Eintragungen
Dritte Abteilung:	Grundschedeintragung und Zwangssicherungshypothek

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 7:
Die Eintragungen im Grundbuch Abt. II Nr. 2 bis 7 bleiben auftragsgemäß bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.
- zu Abt. III Grundschuld und Zwangssicherungshypothek:
Belastungen aus Grundschulden und Hypotheken 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 Bergmangstr. 23 und 1 oberirdischer Pkw-Stellplatz sind vermietet an:

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

Ansonsten besteht nach Angabe des [REDACTED] kein Mietverhältnis.

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

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 Geruchsmissionen 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.

4.10 Überschwemmungsgebiet

Das Grundstück befindet sich nicht in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet und in keinem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Der westliche Bereich des Ortsteils von Hiemenhofen wird vom Bayerischen Landesamt für Umwelt jedoch als wassersensibler Bereich eingestuft. Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder für die Festsetzung vorgesehener Überschwemmungsgebiete, kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Das Erdgeschoss der westlichen Haushälfte und die Garage auf dem Grundstück FlNr. 552/1 wurden bei einem Starkregen am 12.07.2024 überflutet. In den Räumlichkeiten des Erdgeschosses ist das Wasser bis zu 65 cm hoch gestanden. Das Regenwasser ist über die abfallende Bergmangstraße, deren Gefälle sich dem Garagenhof (Rampe) auf FlNr. 552/1 neigt, über den Garagenhof ins Wohnhaus und in die Garage eingedrungen.

5 Grundstücksbeschreibung FlNr. 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 Gutachtererstattung 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, Bergmangstr. 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, 3 ausgebaute Zimmer, Küche, Vorraum, Dusche/WC, Heizungsraum, Öllageraum, 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. Der Teilausbau des Erdgeschosses zu Wohnraum erfolgte um 2023.

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

6.2 Doppelhaushälfte FINr. 552, Bergmangstraße 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	Holzeingangstüre 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	800 €
- Trennriss am Übergang Außenwand zur Mittelwand im Schlafzimmer Nordost OG raumhoch	600 €
- 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	2.000 €
Wertminderung östliche Haushälfte	3.400 €

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 Modernisierungsschäden bei der Wertermittlung erfasst werden.

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die östliche Haushälfte weist einen allgemeinen Instandhaltungsschaden im Innen- und Außenbereich auf. Die Innenwand- und Deckenansätze und die Bodenbeläge sind abgewohnt. Die Bodenbeläge und Wandansätze 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 Fassadenansätze, Vordachansätze und die Klappladenansätze sind erneuerungsbedürftig. Der überdeckte Freisitz im Erdgeschoss und der Carport sind unfertig und wertlos.

6.3 Doppelhaushälfte FlNr. 552/1, Bergmangstraße 25

Rohbau:	
Geschosse	Erd-, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebautes 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	Kunststoffrollläden
Türen/Tore	Alueingangstüre mit Einfachglas
Innentüren	Stahlaufassungszargen und Stahlblechtüren mit Anstrich im Erdgeschoss, Stahlblechklappe im Öllageraum, Holzaufassungszargen und Holztürblätter mit furnierter Oberfläche im Ober- und Dachgeschoss
Bodenbeläge	Natursteinbelag im Treppenhaus, Glattstrich im Öllageraum 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 scheitholzbefeuerte 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:

Das Erdgeschoss wurde bei einem Starkregen am 12.07.2024 überflutet. Das Wasser ist in den Räumen im Erdgeschoss ca. 65 cm hoch gestanden. Nach der Überflutung wurde der Laminatboden im Zimmer Nordwest ausgebaut. Ansonsten wurden bisher keine Sanierungs- und Trocknungsmaßnahmen durchgeführt. Durch den Wassereintritt sind folgende Schäden entstanden:

- Durchfeuchtung Estrichaufbau, Risse im Estrich in der Diele und im Zimmer Südwest
- Durchfeuchtung der Wände im unteren Bereich mit Ausblühungen, Putzabplatzungen und teilweise Schimmelbildung
- Schimmelbildung an Fenstern innenseitig
- Innentürelemente sind verzogen
- Türblatt Hauseingangstüre ist verzogen
- Elektroinstallation im Erdgeschoss teilweise funktionsuntüchtig

Die Kosten der Behebung der Überflutungsschäden werden überschlägig wie folgt geschätzt:

Estrich und Bodenbeläge ausbauen	100 m²	x	45 €/m²	4.500 €
Wandputz abschlagen und erneuern	85 m²	x	52 €/m²	4.420 €
Trocknungsmaßnahmen				5.000 €
Innentüren erneuern	7 St.	x	800 €/St.	5.600 €
Estrich und Bodenbeläge neu	100 m²	x	140 €/m²	14.000 €
Hauseingangstüre erneuern	1 St.	x	4500 €/St.	4.500 €
Malerarbeiten				4.000 €
Sonstiges				5.000 €
Schadensbehebungskosten				47.020 €
gerundet				47.000 €

Die Schadensbehebungskosten werden bei der Wertermittlung in voller Höhe angesetzt, da die Behebung der Überflutungsschäden zwingend erforderlich ist.

An Baumängel/Bauschäden im Bereich der westlichen Haushälfte wurden ansonsten festgestellt:

	Wertminderung
- Terrassentüre im Zimmer Südwest EG mit Hundekratzspuren	- €
- Verfärbungen und Ausblühungen an der Nordwand im Öllagerraum über dem öldichten Anstrich infolge Mauerwerksfeuchte	3.400 €
- überdeckter Freisitz Südseite ist unfertig und baufällig,	

Abbruchkosten ca.	3.000 €
- 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	6.000 €
- Schimmel an der Decke im Bereich Außenwandanschluss Südwand Wohnzimmer OG zwischen Außenwand und Vorhangschiene	900 €
- undichter Putzanschluss an äußerer Fensterbank des westlichen Wohnzimmerfensters in Wohnung OG	400 €
- Rahmen Dachfenster im Esszimmer Wohnung DG mit Verfärbungen, Fenster kann nicht mehr geöffnet werden	3.300 €
- offene Wandschlitze im Bereich der Duschen im Bad OG und im Bad DG, Mischerbatterien sind defekt	- €
- Abplatzungen am Außenputz auf der Westseite und an der Nordwestecke am Anschluss an Betonplattenbelag bis 1,20 cm Höhe	3.000 €
- Abplatzungen am Außenputz auf Südseite im Bereich Büro EG bis 80 cm Höhe infolge Mauerwerksfeuchte	1.700 €
- Abriss am Außenputz Nordseite im oberen Bereich neben der Gebäude- dehnfuge	500 €
- Dachrinne Südseite ist infolge Korrosion undicht	1.200 €
Wertminderung westliche Haushälfte	23.400 €

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 in allen Geschossen und die Teppichbodenbeläge in der Obergeschosswohnung sind abgewohnt. Die Bad- und WC-Ausstattungen im Ober- und Dachgeschoss sind ungepflegt und abgenutzt. Die Fenster, die Fassadenanstriche und Vordachanstriche sind erneuerungsbedürftig. Der überdeckte Freisitz im Erdgeschoss ist baufällig und abbruchreif. Die 48 Jahre alte Heizanlage ist überaltert und erneuerungsbedürftig.

Um 2023 wurden im Erdgeschoss im Bereich des nordöstlichen Abstellraums ein Zimmer und eine Dusche mit WC eingebaut. Ansonsten stammt die Gebäudeausstattung im EG und OG überwiegend aus der Bauzeit 1976. Der Dachgeschossausbau erfolgte um 1982. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt.

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	Holzkipptor,

	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	1.000 €
- Flachdachabdichtung ist unfertig, undicht und erneuerungsbedürftig, Ablagerungen von Splitt, Möbeln und Schutt auf dem Flachdach	6.000 €
- Verfärbungen und Ausblühungen am Innenputz infolge Feuchtigkeitseintritt durch Undichtigkeiten an der Flachdachabdichtung	3.000 €
- Abplatzungen an der Betondecke unterseitig mit freiliegender und korrodierter Armierung und Ausblühungen infolge langjährigem Feuchtigkeitseintritt, Betonabplatzungen an der Deckenstirnseite Nordseite	4.000 €
- Schuppenanbauten sind unfertig, Feuchtigkeitseintritt durch undichte Dachabdichtung bzw. Dacheindeckung	- €
Wertminderung Garage	14.000 €

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 FINr. 552 und 552/1 in wirtschaftlicher Einheit mit dem Grundstück FINr. 552/2 empfohlen.

Die Wohnungen in der östlichen Haushälfte (Bergmangstr. 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.

Um 2023 wurden die Räumlichkeiten im Erdgeschoss der westlichen Haushälfte zu Wohnraum um-/ausgebaut. Die Räumlichkeiten können als abgeschlossene Wohnung genutzt werden. Der Zugang zum Heizungsraum und zum Öllageraum ist jedoch nur über die Wohnung möglich.

Die Wohnung im Obergeschoss der westlichen Haushälfte (Bergmangstr. 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 (Bergmangstr. 23). 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 Rollladenkästen 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 20 Jahre geschätzt. Bei der westlichen Haushälfte wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters von 48 Jahren die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Stichtag auf 32 Jahre geschätzt. Die mittlere wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermittelt sich unter Gewichtung der Bruttogrundflächen der Gebäude zum Wertermittlungsstichtag wie folgt:

$$((334 \text{ m}^2 \times 20 \text{ Jahre}) + (436 \text{ m}^2 \times 32 \text{ Jahre})) / 770 \text{ m}^2 = \text{rd. } 27 \text{ Jahre}$$

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:

Die Nachfrage nach sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Mehrfamilienhäusern ist in ländlich geprägten Gemeinden und Ortsteilen im Landkreis Ostallgäu seit 2022 aufgrund gestiegener Finanzierungszinsen rückläufig bis stagnierend. Der Käuferkreis ist für das vorliegende sanierungs- und modernisierungsbedürftige Objekt als eingeschränkt zu beurteilen. Die Veräußerlichkeit des Objektes ist bei entsprechender Preisgestaltung jedoch gegeben.

8 Wertermittlung

8.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

Begründung der Verfahrenswahl:

Der Bodenwert der Grundstücke wird entsprechend §§ 24 und 26 ImmoWertV 2021 im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Bei den zu bewertenden Grundstücken FlNr. 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 01.01.2024 wird für baureife Mischgebietsflächen in diesem Richtwertgebiet mit 105 €/m² einschließlich Erschließungskosten ausgewiesen.

Aufgrund der seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2024 bis zum Wertermittlungstichtag erfolgten Bodenpreissteigerungen erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um + 3%.

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:		105 €/m ²	x	0,90	/	0,72	=	131 €	
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 105 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2022	11.11.2024	1,03	108 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	108 €/m ²
GFZ	ca. 0,5	0,8	1,25	135 €/m ²
Fläche (m ²)		448	1,00	135 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	135 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	M	M	1,00	135 €/m ²
Angepasster abgabefreier relativer Bodenwert FINr. 552, 552/1				135 €/m ²

Das Grundstück FINr. 552/2 ist dem Außenbereich zuzuordnen und abgabenrechtlich unerschlossen. Für das Grundstück wird ein Gartenlandpreis von 18 €/m² angesetzt.

Bodenwert FINr. 552/1 und 552:

Flurnummer	Fläche [m²]	x	Bodenwert [€/m²]	
552/1	448 m²	x	135 €/m²	60.480 €
+ 552	469 m²	x	135 €/m²	63.315 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
= Bodenwert FINr. 552/1 und 552				123.795 €
gerundet				124.000 €

Bodenwert FINr. 552/2:

Flurnummer	Fläche [m²]	x	Bodenwert [€/m²]	
+ 552/2	526 m²	x	18 €/m²	9.468 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
= Verkehrswert FINr. 552/2				9.468 €
gerundet				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 2023 und 2024 wurden durch IMV-online folgende Mietangebotspreise festgestellt.

neu	Stadt	Stadtteil	Typ	Zi.	Wfl.	Gfl.	BJ	EUR	EUR/m²-Wfl.	EUR/m²-Gfl.	Quelle	Datum
☐	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	4	120			800,00	6,67		ebay Kleinanzeige	13.02.2023
☐	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	3	107		1974	950,00	8,88		ImmoNet	06.03.2023
☐	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	2	54		1998	450,00	8,33		ImmoWelt	24.04.2023
☐	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	2,5	76		1960	780,00	10,26		Scout24	01.05.2023
☐	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	3,5	90			1.000,00	11,11		ebay Kleinanzeige	25.04.2023
☐	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	3	64			500,00	7,81		ebay Kleinanzeige	26.04.2023
☐	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	3	110			630,00	5,73		ebay Kleinanzeige	21.05.2023
☐	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	3	111			630,00	5,68		ebay Kleinanzeige	22.05.2023
☐	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	3,5	110			900,00	8,18		ImmoWelt	21.08.2023
☐	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	2	62			480,00	7,74		ebay Kleinanzeige	30.06.2023
☐	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	2	62			480,00	7,74		ebay Kleinanzeige	03.07.2023
☐	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	2	58		1960	700,00	12,07		Scout24	17.07.2023
☐	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	3	80			700,00	8,75		ebay Kleinanzeige	02.08.2023
☐	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	5	130		2010	1.456,00	11,20		Scout24	01.01.2024
☐	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	3	85			750,00	8,82		ebay Kleinanzeige	26.09.2023
☐	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	2	80			800,00	10,00		ebay Kleinanzeige	02.10.2023
☐	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	5	130			1.456,00	11,20		ebay Kleinanzeige	26.12.2023
☐	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	2	57		RA	705,00	12,37		Scout24	16.01.2024
☐	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	2	90			940,00	10,44		ebay Kleinanzeige	12.02.2024
☐	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	1	62			442,00	7,13		ebay Kleinanzeige	25.03.2024
☐	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	3	107			950,00	8,88		Scout24	17.06.2024
☐	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	4	150			1.400,00	9,33		ebay Kleinanzeige	03.07.2024
☐	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	2	54			500,00	9,26		ebay Kleinanzeige	28.07.2024
☐	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	2	92			790,00	8,59		ebay Kleinanzeige	16.08.2024
☐	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	2	55		RA	650,00	11,82		Scout24	02.09.2024
☐	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	2	70		1960	800,00	11,43		Scout24	30.09.2024
☐	Ruderatshofen	Ruderatshofen	ETW	2	56			595,00	10,63		Scout24	18.11.2024
☐	Ruderatshofen	Ruderatshofen	MAIS	2	80		RA	1.000,00	12,50		Scout24	07.08.2023
☐	Ruderatshofen	Ruderatshofen	MAIS	2,5	62		RA	790,00	12,74		Scout24	29.07.2024
Summenwerte (Σ)					2.464			23.024,00				
Durchschnittswerte (Ø)					85,0			793,93	9,49		arithm. Mittel	

In einem Umkreis von 5 km um Ruderatshofen wurde im gleichen Zeitraum bei Auswertung von 90 Mietangeboten ein durchschnittlicher Angebotspreis von 10,06 €/m²-Wohnfläche festgestellt.

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

- Wohnungen in 2-bis 4-Familienhäusern 6,50 bis 9,00 €/m²-Wohnfläche
- Garagenstellplätze 35,00 bis 45,00 €/Stellplatz

Für die Wohnung EG/OG Ost wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der durchschnittlichen Ausstattung und der Gartennutzung eine Miete von 7,75 €/m² und die Wohnung OG/DG Ost ohne Balkon eine Miete von 7,50 €/m² als marktüblich angesehen.

Für die Wohnung OG West ist unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der durchschnittlichen Ausstattung und des Balkons eine Miete von 8,50 €/m² und für die Dachgeschosswohnung West ohne Balkon in Höhe von 8,00 €/m²-Wohnfläche marktüblich. Für die in Wohnraumqualität ausgebauten Räume im Erdgeschoss West wird eine Miete von 7,50 €/m²-Wohnfläche angesetzt. Je Garagenstellplatz ist eine Miete von 40 €/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 (Preisbasis 2024) zugrunde gelegt.

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

Die Instandhaltungskosten werden mit 13,80 €/Jahr je m²-Wohnfläche und in Höhe von 104 €/Jahr je 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 selbstständig nutzbaren Flächen vorhanden. Zur Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags wird daher nur der Bodenwert der Grundstücke FINr. 552/1 und 552 in Höhe von 124.000 € 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 2,50 bis 3,5 % festgestellt. Unter Berücksichtigung der Lage im stark ländlich geprägten Ortsteil Hiemenhofen wird der Liegenschaftszinssatz im oberen Bereich der Spanne mit 3,50 % angesetzt.

Ertragswertermittlung:

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete				
Wohnung EG/OG Ost	110 m²	7,75 €	853 €	
+ Wohnung OG/DG Ost	98 m²	7,50 €	735 €	
+ Wohnung OG West	119 m²	8,50 €	1.012 €	
+ Wohnung DG West	97 m²	8,00 €	776 €	
+ Wohnräume EG West	90 m²	7,50 €	675 €	
+ Garagenstellplätze	2 St.	40,00 €	80 €	
= Monatlicher Ertrag:			4.131 €	
Rohertrag pro Jahr:		12 Monate	49.572 €	
- Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten				
- Wohnungen	4 St.	351,00 €/St.	1.404 €	
- Garagenstellplätze	2 St.	46,00 €/St.	92 €	
Instandhaltungskosten				
- Wohnungen	514 m²	13,80 €/m²	7.093 €	
- Garagenstellplätze	2 St.	104,00 €/St.	208 €	
Mietausfallwagnis		2%	991 €	
- Bewirtschaftungskosten gesamt		20%	9.789 €	- 9.789 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:			39.783 €	
Liegenschaftszinssatz (LSZ):				
- Bodenwertverzinsung	3,50%	aus	124.000 €	- 4.340 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage			35.443 €	
Restnutzungsdauer (RND):				
	27 Jahre			
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	17,29			
= Ertragswert der baulichen Anlage	35.443 €	17,29	612.651 €	
+ Bodenwert der Grundstücke FINr. 552, 552/1			124.000 €	
= Vorläufiger Ertragswert			736.651 €	

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 25.000 €
- des Instandhaltungs- und Modernisierungssstaus bei der Wohnung EG/OG Ost in Höhe von 590 €/m²-Wohnfläche
- des Instandhaltungs- und Modernisierungssstaus bei der Wohnung OG/DG Ost in Höhe von 400 €/m²-Wohnfläche
- der Überflutungsschäden an der westlichen Haushälfte in Höhe von 47.000 € laut Aufstellung unter Pkt. 6.3
- des Instandhaltungs- und Modernisierungssstaus bei der Wohnung OG West in Höhe von 380 €/m²-Wohnfläche
- des Instandhaltungssstaus an den Fassaden in Höhe von 20.000 €
- des Unterhaltungs- und Pflegestaus an den Außenanlagen in Höhe von 15.000 €

Vorläufiger Ertragswert	736.651 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden östliche Haushälfte	- 3.400 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden westliche Haushälfte	- 23.400 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Garage	- 14.000 €
- Wertminderung wegen überalterter Heizanlagentechnik	- 25.000 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungs- und Modernisierungssstau bei Wohnung EG/OG Ost 110 m ² x 590 €/m ²	- 64.900 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungs- und Modernisierungssstau bei Wohnung OG/DG Ost 98 m ² x 400 €/m ²	- 39.200 €
- Wertminderung wegen Überflutungsschäden an westlicher Haushälfte	- 47.000 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungs- und Modernisierungssstau bei Wohnung OG West 119 m ² x 380 €/m ²	- 45.220 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungssstau an den Fassaden	- 20.000 €
- Wertminderung wegen Unterhaltungs- und Pflegestau an den Außenanlagen	- 15.000 €
= Verkehrswert FINr. 552 und 552/1	439.531 €
gerundet	440.000 €

8.4 Aufteilung Verkehrswert

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

Berechnung Verkehrswert FINr. 552, Bergmangstr. 23:

Marktgüblich erzielbare Netto-Kaltniete				
Wohnung EG/OG Ost	110 m ²	7,75 €	853 €	
+ Wohnung OG/DG Ost	98 m ²	7,50 €	735 €	
= Monatlicher Ertrag:			1.588 €	
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate		19.056 €	
- Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten				
- Wohnungen	2 St.	351,00 €/St.	702 €	
Instandhaltungskosten				
- Wohnungen	208 m ²	13,80 €/m ²	2.870 €	
Mietausfallwagnis		2%	381 €	
- Bewirtschaftungskosten gesamt		21%	3.954 €	- 3.954 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:				15.102 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):	3,50%			
- Bodenwertverzinsung	3,50%	aus	63.315 €	- 2.216 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage				12.886 €
Restnutzungsdauer (RND):	27 Jahre			
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	17,29			
= Ertragswert der baulichen Anlage	12.886 €	17,29	222.747 €	
+ Bodenwert Grundstück FINr. 552			63.315 €	
= Vorläufiger Ertragswert			286.062 €	
Vorläufiger Ertragswert			286.062 €	
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:				
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden östliche Haushälfte			- 3.400 €	
- Wertminderung wegen überalterter Heizanlageentechnik			- 12.500 €	
- Wertminderung wegen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau bei Wohnung EG/OG Ost 110 m ² x 590 €/m ²			- 64.900 €	
- Wertminderung wegen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau bei Wohnung OG/DG Ost 98 m ² x 400 €/m ²			- 39.200 €	
- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau an den Fassaden			- 10.000 €	
- Wertminderung wegen Unterhaltungs- und Pflegestau bei den Außenanlagen			- 7.500 €	
= Verkehrswert FINr. 552			148.562 €	
gerundet			149.000 €	

Übersicht Ergebnisse:

Verkehrswert FINr. 552 und 552/1	440.000 €
- Verkehrswert FINr. 552	- 149.000 €
= Verkehrswert FINr. 552/1	291.000 €

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 %

³ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

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

- östliche Haushälfte Bergmangstr. 23:
Gebäudetyp 2.31, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
- westliche Haushälfte Bergmangstr. 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 (Bergmangstr. 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 (Bergmangstr. 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/m²	685 EUR/m²	785 EUR/m²	675 EUR/m²	1180 EUR/m²

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert		Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	157,55	EUR/m²	0,46
Dach	15%	102,75	EUR/m²	0,30
Fenster und Außentüren	11%	75,35	EUR/m²	0,22
Innenwände und -türen	11%	86,35	EUR/m²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	86,35	EUR/m²	0,33
Fußböden	5%	34,25	EUR/m²	0,10
Sanitäreinrichtungen	9%	70,65	EUR/m²	0,27
Heizung	9%	70,65	EUR/m²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6%	44,10	EUR/m²	0,15
Ergebnisse (gewogene Summen)	100%	728,00	EUR/m²	2,43

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

14. Garagen	Standardstufe			
		3	4	5
14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	€/m²-BGF	245	485	780
14.2 Hochgaragen	€/m²-BGF	480	655	780
14.3 Tiefgaragen	€/m²-BGF	560	715	850
14.4 Nutzfahrzeuggaragen	€/m²-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: Fertiggaragen
 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

August 2024 = 183,9

Normalherstellungskosten je m² - Bruttogrundfläche:

Kostenkennwert		Korrektur				Korrigierter Kostenkennwert	
		Gebäudeart	Sonstige	Baupreisentwicklung	Regional Faktor		
DHH Ost	773 €/m ²	1,05	1,00	1,839	1,0	1493	€/m ² -BGF
DHH West	728 €/m ²	1,05	1,00	1,839	1,0	1406	€/m ² -BGF
Garage	485 €/m ²	1	1,00	1,839	1,0	892	€/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 20 Jahre geschätzt. Bei der westlichen Haushälfte wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters von 48 Jahren die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Stichtag auf 32 Jahre geschätzt. Die mittlere wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermittelt sich unter Gewichtung der Bruttogrundflächen der Gebäude zum Wertermittlungsstichtag wie folgt:

$$((334 \text{ m}^2 \times 20 \text{ Jahre}) + (436 \text{ m}^2 \times 32 \text{ Jahre})) / 770 \text{ m}^2 = \text{rd. } 27 \text{ Jahre}$$

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 m² BGF		1493 €/m²	
x	Bruttogrundfläche BGF	334 m²	
=	Herstellungskosten		498.662 €
+	Besondere Bauteile		- €
+	Besondere Einbauten		- €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)	498.662 €
-	Wertminderung wegen Alters		
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
	Restnutzungsdauer	27 Jahre	
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear	-66,3%
			-
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	DDH Ost	330.364 €
			168.298 €

Sachwertermittlung DDH West	
Normalherstellungskosten je m ² BGF	1406 €/m ²
x Bruttogrundfläche BGF	436 m ²
= Herstellungskosten	613.016 €
+ Besondere Bauteile	- €
+ Besondere Einbauten	- €
= Normalherstellungskosten (=Neuwert)	613.016 €
- Wertminderung wegen Alters	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	27 Jahre
Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear -66,3% -
= Altersgeminderte Herstellungskosten DDH West	406.123 €
	206.893 €

Sachwertermittlung Garage	
Normalherstellungskosten je m ² BGF	892 €/m ²
x Bruttogrundfläche BGF	44 m ²
= Herstellungskosten	39.248 €
+ Besondere Bauteile	2.000 €
+ Besondere Einbauten	- €
= Normalherstellungskosten (=Neuwert)	41.248 €
- Wertminderung wegen Alters	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	27 Jahre
Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear -66,3% -
= Altersgeminderte Herstellungskosten Garage	27.327 €
	13.921 €

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 2021 die Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser in einer Spanne von 1,13 bis 2,27 angegeben. Allerdings kann die zur Ermittlung des Sachwertfaktors angegebene Marktanpassungsfunktion im vorliegenden Fall keine Anwendung finden, da die Anpassungsfunktion aus Kaufpreisen aus den Jahren 2020 und 2021 abgeleitet wurde. Die Kaufpreise sind seit 2022 jedoch rückläufig bis stagnierend.

Durch Auswertung von zeitnahen Kaufpreisen habe ich bei dem vorhandenen Bodenpreisniveau um 100 €/m² für vergleichbare Objekte mit einem vorläufigen Sachwert um 500.000 € bis 550.000 € Sachwertfaktoren in einer Spanne von 1,35 bis 1,45 festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Sachwertfaktor im mittleren Bereich der Spanne mit 1,4 angesetzt.

Zusammenstellung	Sachwert	
Altersgeminderte Herstellungskosten	DDH Ost	168.298 €
+ Altersgeminderte Herstellungskosten	DDH West	206.893 €
+ Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage	13.921 €
= Summe		389.112 €
+ Außenanlagen	4,0%	15.564 €
+ Bodenwert		124.000 €
= Vorläufiger Sachwert		528.676 €
x Sachwertfaktor	1,4	
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert		740.147 €

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 Heizanlage in Höhe von 25.000 €
- des Instandhaltungs- und Modernisierungsstaus bei der Wohnung EG/OG Ost in Höhe von 590 €/m²-Wohnfläche
- des Instandhaltungs- und Modernisierungsstaus bei der Wohnung OG/DG Ost in Höhe von 400 €/m²-Wohnfläche
- der Überflutungsschäden an der westlichen Haushälfte in Höhe von 47.000 € laut Aufstellung unter Pkt. 6.3
- des Instandhaltungs- und Modernisierungsstaus bei der Wohnung OG West in Höhe von 380 €/m²-Wohnfläche
- des Instandhaltungsstaus an den Fassaden in Höhe von 20.000 €
- des Unterhaltungs- und Pflegestaus an den Außenanlagen in Höhe von 15.000 €

Besondere objektspezifische Marktanpassung § 8 Abs. 3 ImmoWertV	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	740.147 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden östliche Haushälfte	- 3.400 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden westliche Haushälfte	- 23.400 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Garage	- 14.000 €
- Wertminderung wegen überalterter Heizanlagentechnik	- 25.000 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau	
- bei Wohnung EG/OG Ost 110 m² x 590 €/m²	- 64.900 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau	
- bei Wohnung OG/DG Ost 98 m² x 400 €/m²	- 39.200 €
- Wertminderung wegen Überflutungsschäden an westlicher Haushälfte	- 47.000 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau	
- bei Wohnung OG West 119 m² x 380 €/m²	- 45.220 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau an den Fassaden	- 20.000 €
- Wertminderung wegen Unterhaltungs- und Pflegestau an den Außenanlagen	- 15.000 €
= Sachwert FINr. 552 und 552/1	443.027 €
gerundet	443.000 €

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	149.000 €
+ Verkehrswert FINr. 552/1	291.000 €
= Verkehrswert FINr. 552 und 552/1 in wirtschaftlicher Einheit	440.000 €
+ Verkehrswert FINr. 552/2	9.000 €
= Verkehrswert gesamt	449.000 €

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

zum Wertermittlungstichtag

11.11.2024

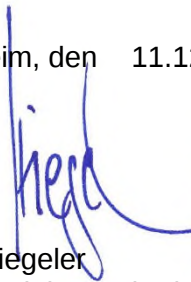
der Verkehrswert zu:

449.000 €

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 11.12.2024


Georg Stiegeler
Architekt Dipl. Ing. (FH)



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

9 Flächenberechnungen

Die Gebäudeabmessung bzw. Raummaße wurden, soweit nicht anders angegeben, aus den vorliegenden Plänen entnommen. Soweit keine Maßangaben in den Plänen vorhanden, wurden die Gebäudeabmessungen bzw. die Raummaße herausgemessen.

9.1 Grundflächen

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

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

Grundflächenzahl 300,00 m² / 917 m² = 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 m² / 917 m² = 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	1,00	12,71 m ²
Zimmer Südwest (Hobbyraum)	4,50	6,13	1,00	27,59 m ²
Küche	3,01	4,88	1,00	14,69 m ²
Vorraum	2,01	3,14	1,00	6,31 m ²
Dusche/WC	1,10	2,70	1,00	2,97 m ²
Zimmer Nordost	3,13	4,17	1,00	13,05 m ²
Zimmer Nordwest	3,01	3,85	1,00	11,59 m ²
Terrasse überdeckt	5,57	1,30	0,50	3,62 m ²
Summe				92,53 m ²

Abzug wegen Putz	-3%	-2,78 m ²
Wohnräume EG West		89,75 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	90 m ²
Wohnfläche gesamt		514 m ²

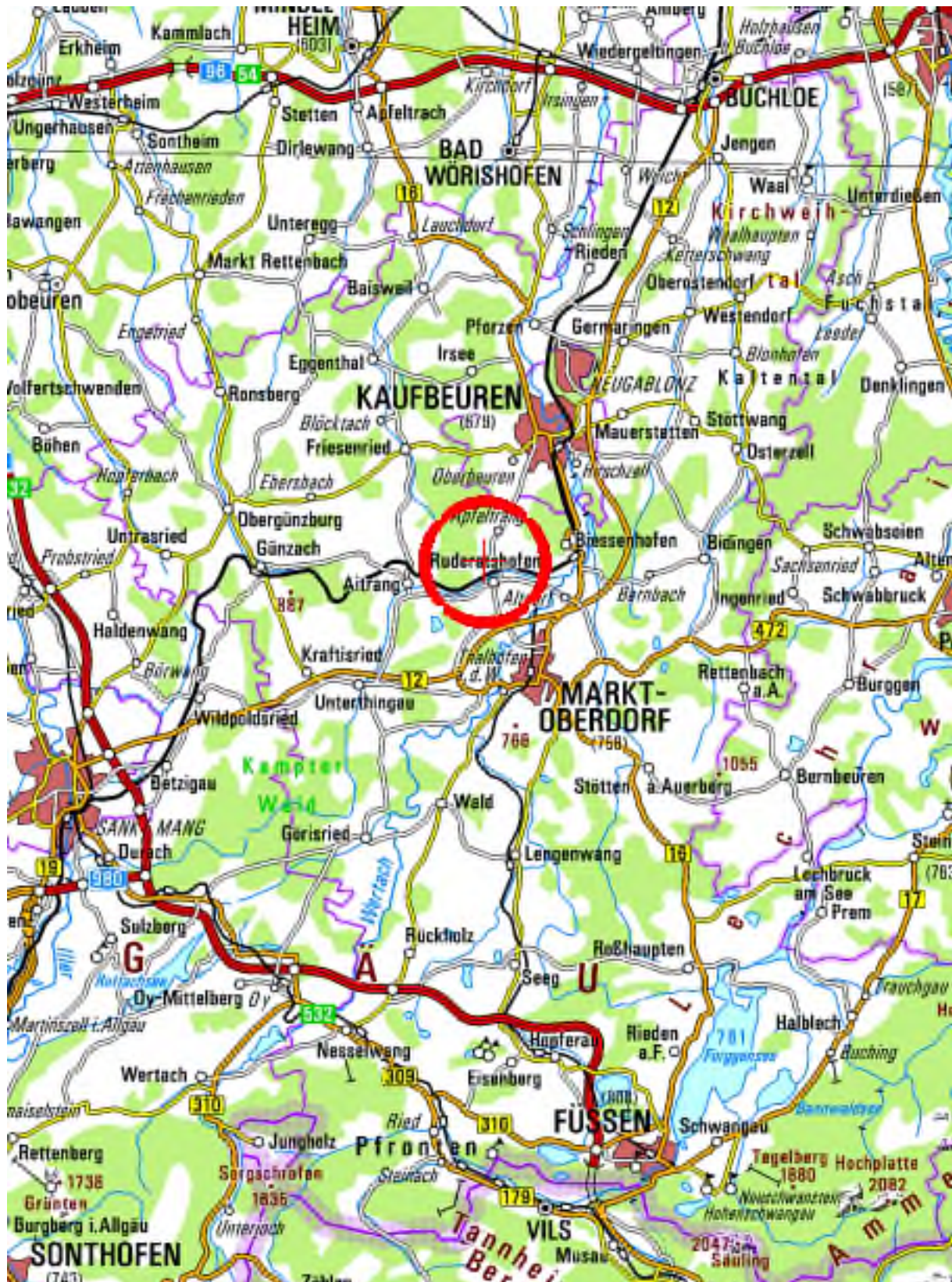
9.4 Nutzflächen

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

Erdgeschoss West	<i>Länge (m)</i>	<i>Breite (m)</i>	<i>Faktor</i>	<i>Fläche</i>
Heizungsraum	2,54	4,88	1,00	12,40 m ²
Öllageraum	3,76	3,85	1,00	14,48 m ²
Summe				26,87 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-0,81 m ²
Erdgeschoss West				26,07 m ²
Garage	<i>Länge (m)</i>	<i>Breite (m)</i>	<i>Faktor</i>	<i>Fläche</i>
	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			26 m ²
Garage	gerundet			39 m ²
Nutzfläche gesamt				65 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

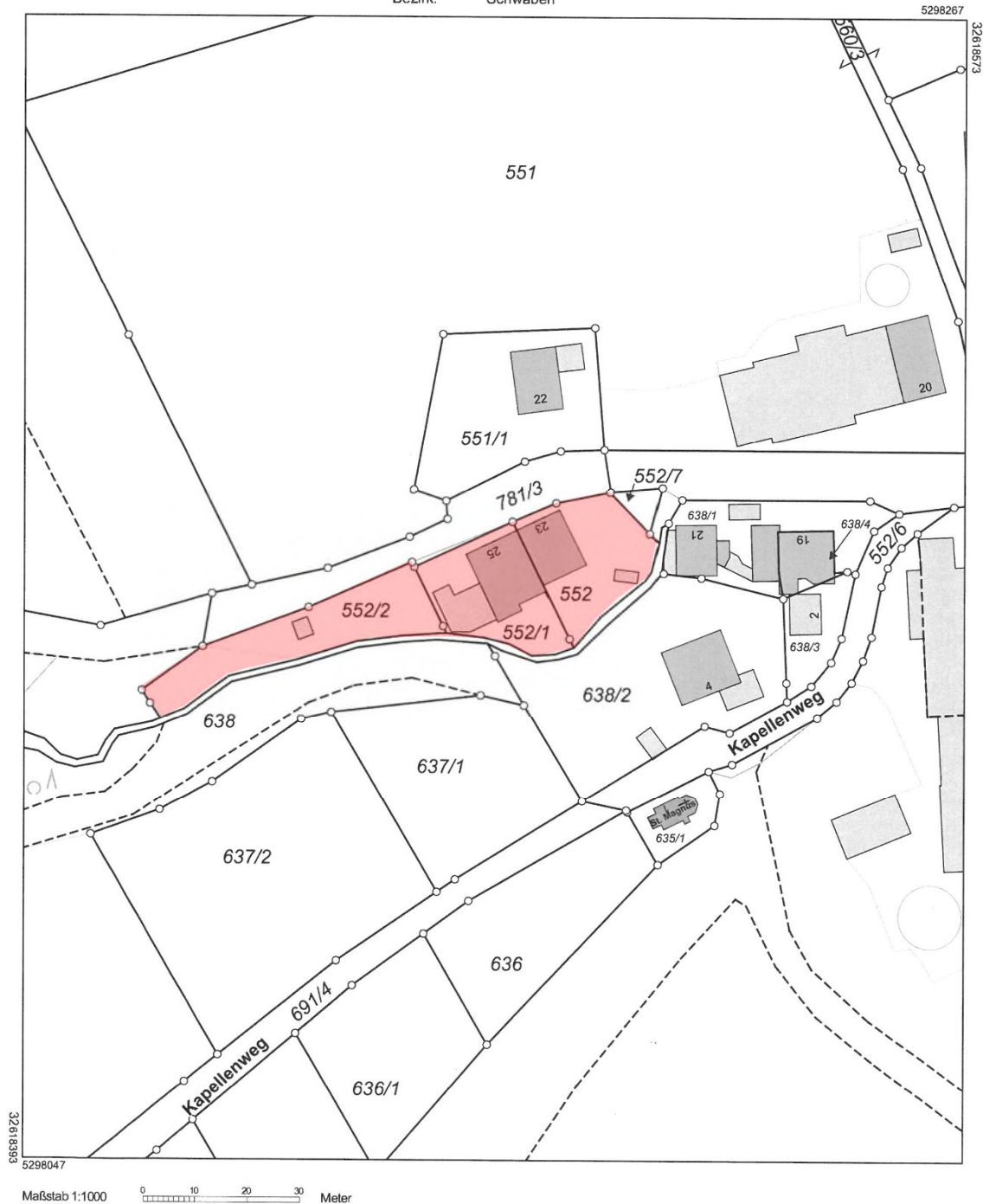
Flurstück: 552/1

Gemarkung: Ruderatshofen

Gemeinde: Ruderatshofen

Landkreis: Ostallgäu

Bezirk: Schwaben



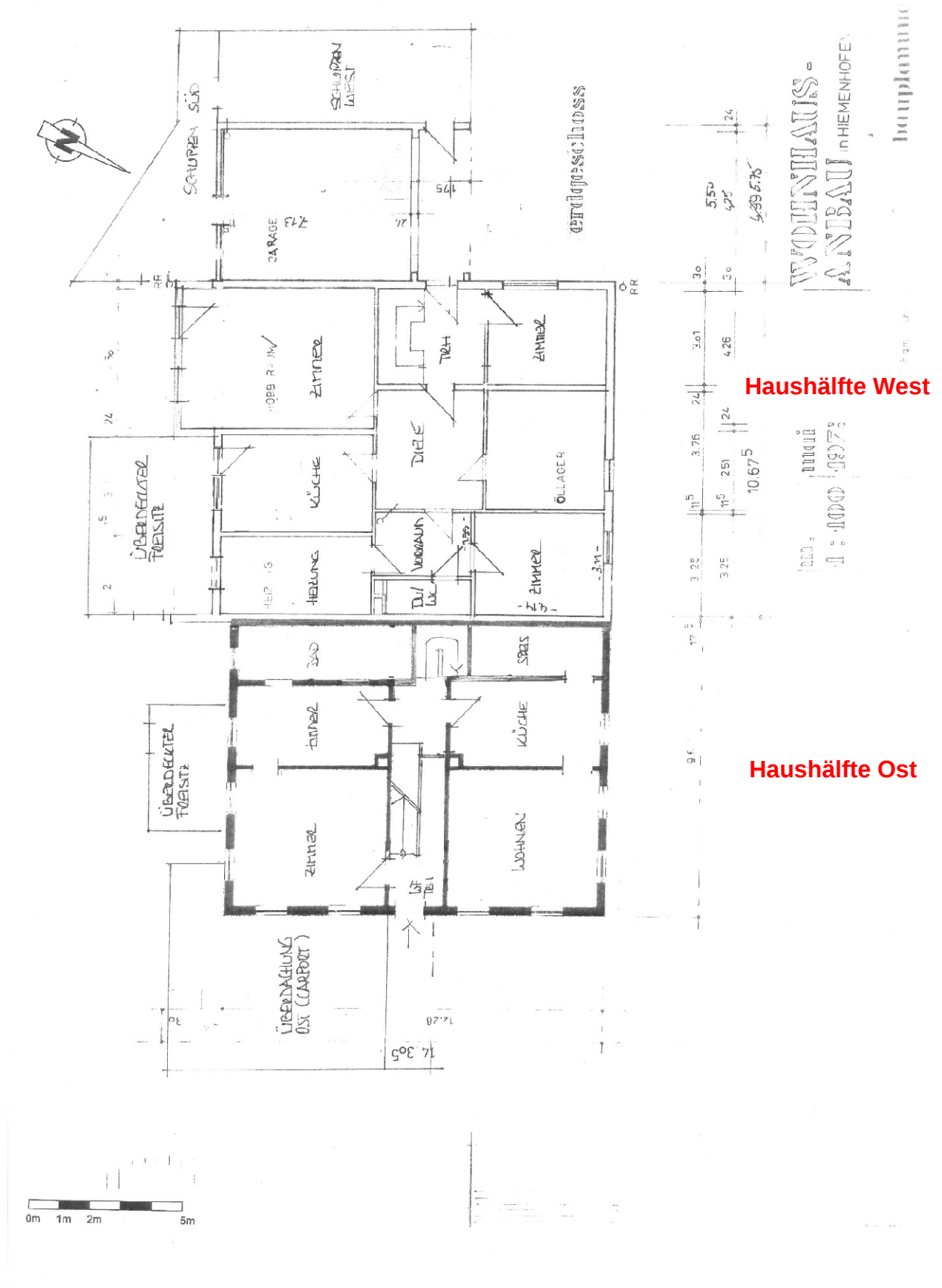
Maßstab 1:1000

0 10 20 30

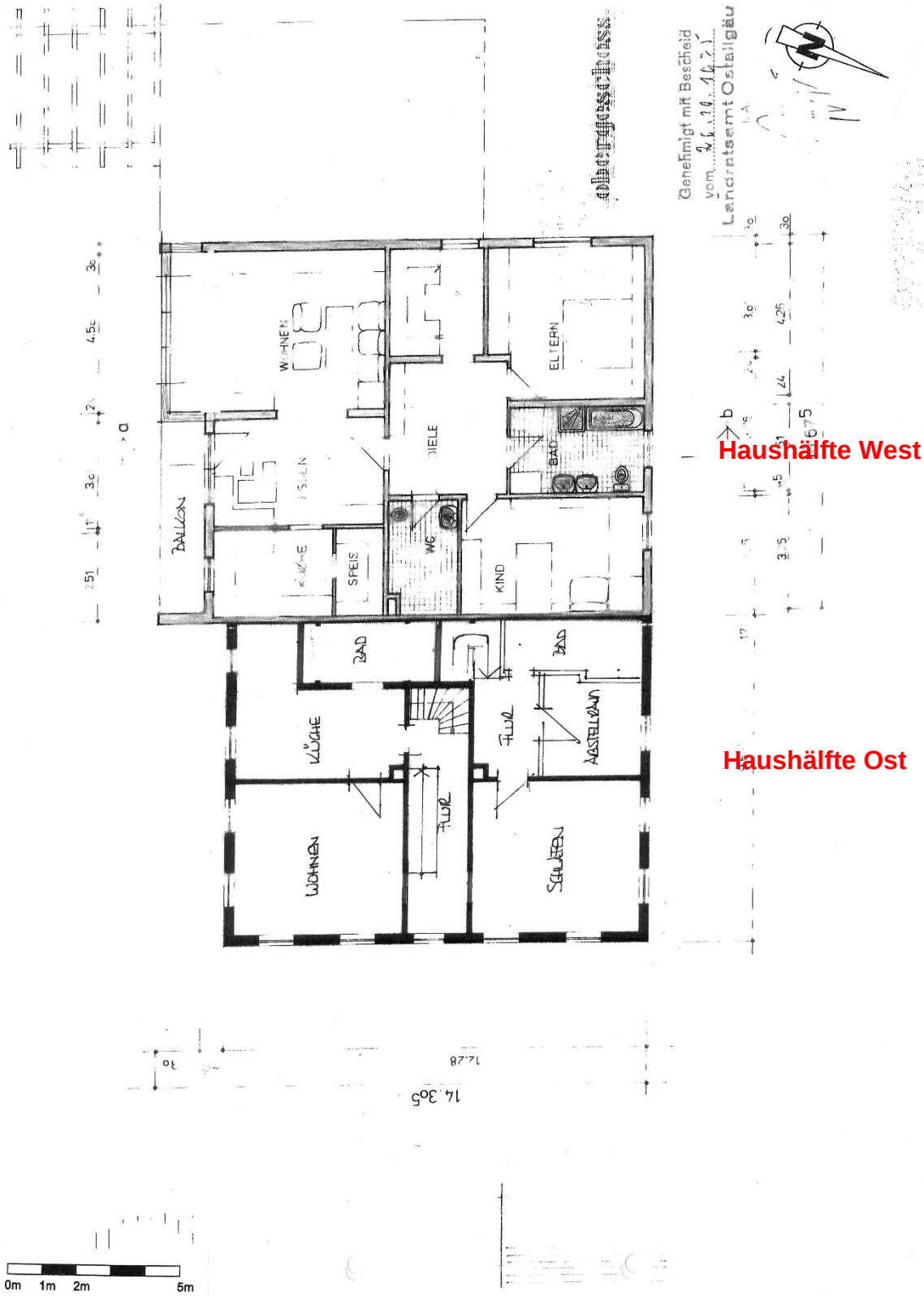
Meter

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

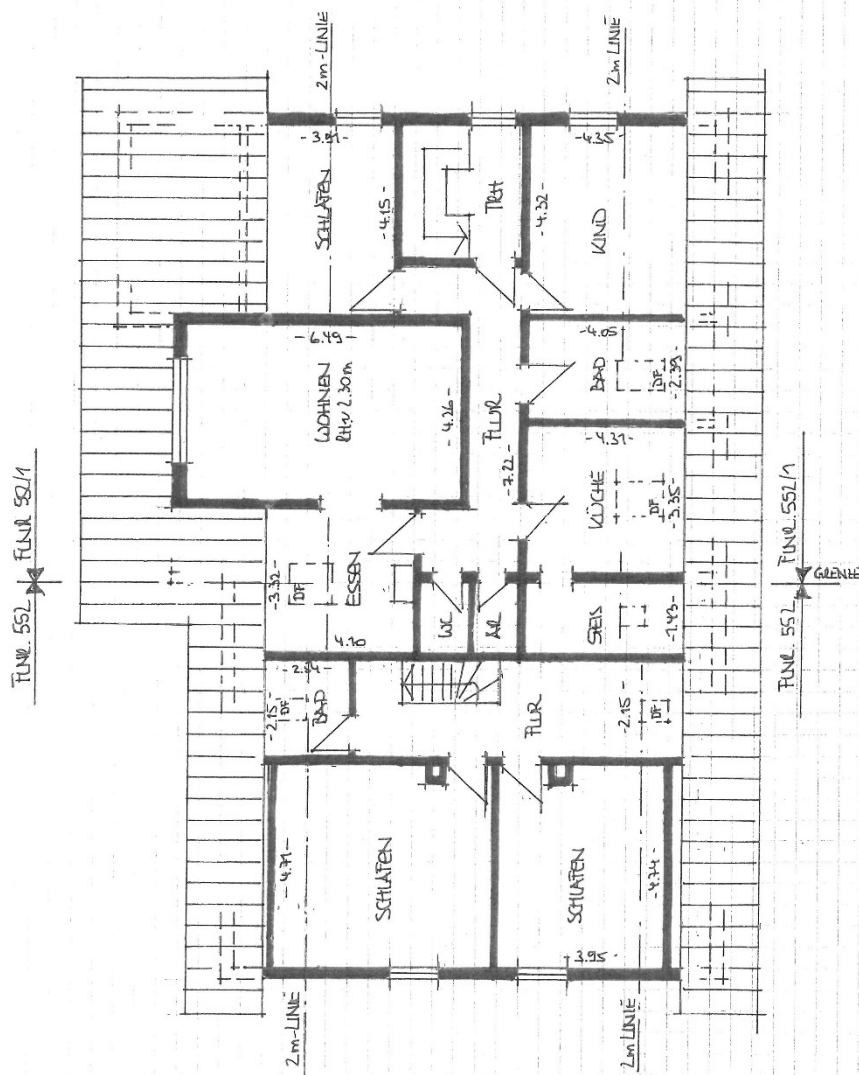
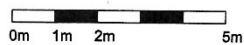
10.4 Pläne



Grundriss Erdgeschoss



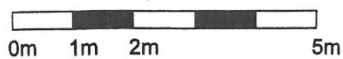
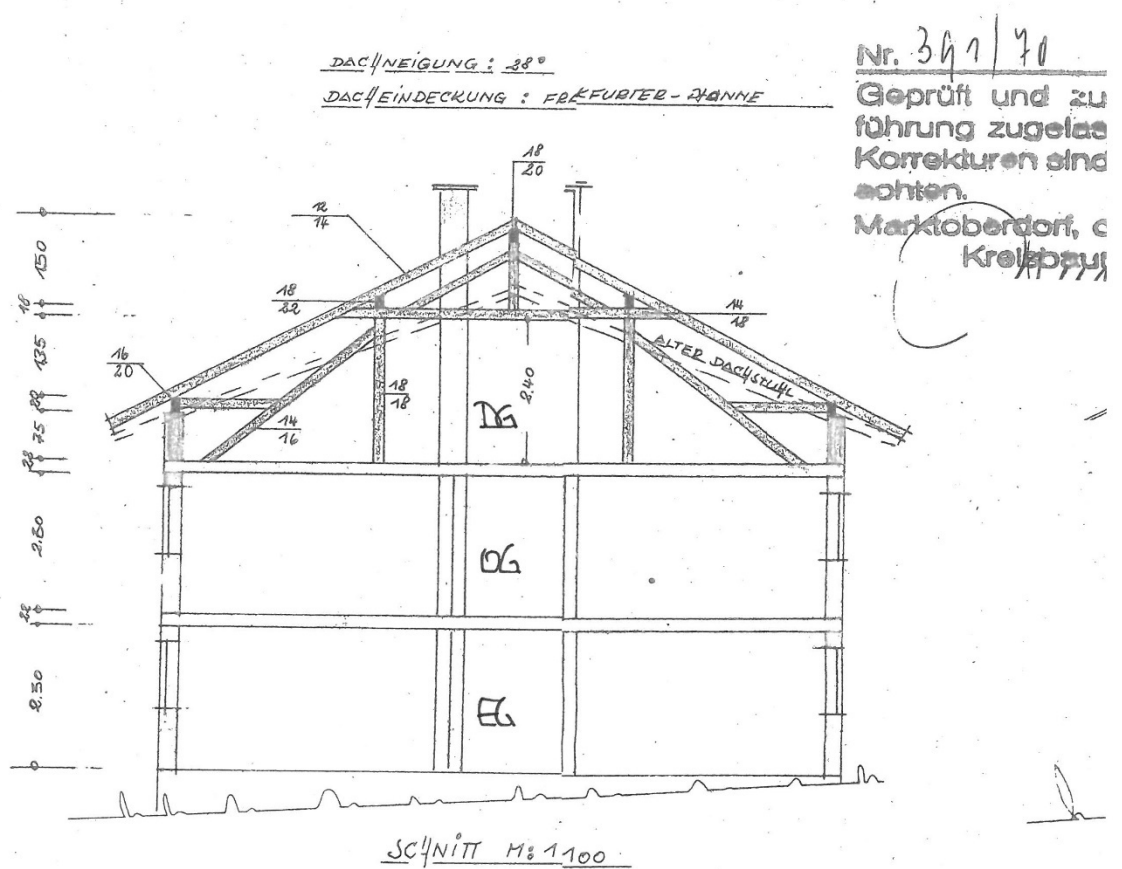
Grundriss Obergeschoss



Haushälfte West

Haushälfte Ost

Grundriss Dachgeschoss



Schnitt östliche Haushälfte Bergmannstr. 23