



Klaus A. Braun

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB

Doppelhaushälfte mit Einzelgarage

Fischerweg 17b | 86807 Buchloe-Lindenberg

Gemarkung Lindenberg | Flurstück 1436/1

Amtsgericht Kaufbeuren | K 32/22



Wertermittlungstichtag | 10.02.2023

Verkehrswert (Marktwert) | 607.000 €

Gutachten Nr. 22-048-801

Gutachten vom 06.03.2023

Braun Immobilienbewertung
Stefanstal 15 | 87600 Kaufbeuren-Kleinkemnat

Tel. 08341 / 96 06 202
Fax 08341 / 99 55 09

Braun Immobilienbewertung
Beckerstraße 7 | 85049 Ingolstadt

Tel. 0841 / 96 78 444
Fax 0841 / 96 78 445

www.Braun-Immobilienbewertung.de
mail@Braun-Immobilienbewertung.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Grundbuchangaben	5
1.2	Vorbemerkungen	6
1.3	Grundlagen	7
1.4	Literaturverzeichnis	8
2	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Makrolage	9
2.1.1	Mikrolage	10
2.2	Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit	11
2.2	Nutzung / Grundriss / Wohn- u. Nutzungsflächen	12
3	Rechtliche Gegebenheiten	17
3.1	Entwicklungszustand	17
3.2	Planerische Ausweisung / Bauleitplanung	17
3.3	Baugenehmigungen	18
3.4	Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	18
3.5	Abgeschlossenheitsbescheinigung	18
3.6	Denkmalschutz	18
3.7	Hochwasserlage	18
4	Baubeschreibung	19
4.1	Allgemein bautechnische Beschreibung Wohnhaus	19
4.1.1	Gebäudetechnische Ausstattung	21
4.1.2	Innenausstattung	22
4.2	Allgemein bautechnische Beschreibung Garage	24
4.2.1	Gebäudetechnische Ausstattung	25
4.2.2	Innenausstattung	25
4.3	Sonstige bauliche Anlagen	25
4.4	Vermeintliches Zubehör	25
4.5	Außenanlagen	26
4.6	Energieausweis	26
5	Instandhaltungstau, Mängel und Schäden	27
6	Beurteilung	28
6.1	Grundrissgestaltung	28
6.2	Besonnung/Belichtung	28
6.3	Bauzustand und Modernisierung	28
6.4	Immissionsbelastung	28
6.5	Energetische Betrachtung	28
6.6	Drittverwendung	28
6.7	Allgemeine Wirtschaftsverhältnisse	28
6.8	Marktlage	29
6.9	Marktgängigkeit	30
7	Wertermittlung	31
7.1	Schema Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV	32
8	Bodenwert	33
8.1	Vorbemerkung	33
8.2	Vergleichswertverfahren	33
8.3	Bodenrichtwert	33
8.3.1	Wertanteil Erschließung	34
8.3.2	Wertrelevante Abweichungen	34
8.3.3	Anpassung Bodenrichtwert	34
8.4	Bodenwert Flst. 1436/1	34

9	Vergleichswertverfahren	35
9.1	Vorbemerkungen	35
9.2	Vergleichswerte	35
9.3	Regressionsgleichung für Vergleichswerte	35
9.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
9.5	Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden	36
9.6	Rechte und Belastungen	36
9.7	Wertableitung Vergleichswert (Gebäudedefaktor)	37
10	Ertragswertverfahren	38
10.1	Vorbemerkungen	38
10.2	Allgemeines Ertragswertverfahren	38
10.3	Gesamtnutzungsdauer (GND)	38
10.4	Berücksichtigung von Modernisierungen	39
10.5	Restnutzungsdauer (RND)	39
10.6	Rohertrag	39
10.6.1	Mietsituation Wertermittlungstichtag	39
10.6.2	Mietspiegel und Marktberichte Wohnflächen	39
10.6.3	Marktüblicher Mietansatz	40
10.7	Bewirtschaftungskosten	41
10.7.1	Betriebskosten	41
10.7.2	Verwaltungskosten	41
10.7.3	Instandhaltungskosten	41
10.7.4	Mietausfallwagnis	42
10.7.5	Liegenschaftszinssatz	43
10.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	44
10.9	Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden	44
10.10	Rechte und Belastungen	44
10.11	Wertableitung Ertragswert	45
11	Sachwertverfahren	46
12	Zusammenfassung	53
12.1	Verkehrswert (Marktwert)	54
12.2	Positives und Chancen vs. Negatives und Gefahren	54
13	Versicherung und Urheberrecht	55

Von diesem Gutachten wurden vier Ausfertigungen erstellt.
Das Gutachten umfasst 55 Seiten und 13 Anlagen mit 20 Seiten.

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Kaufbeuren, Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen, gemäß Beschluss vom 29.11.2022 und Auftragschreiben AG Kaufbeuren K 32/22 vom 30.11.2022.		
Auftragsumfang	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB für folgende Liegenschaft in 86807 Buchloe-Lindenberg:		
	Grundstück (Anschrift)	Gemarkung	Flst.
	Fischerweg 17 b	Lindenberg	1436/1
Verwendungszweck	Zwangsversteigerungsverfahren		
Wertermittlungsstichtag (zugleich Qualitätsstichtag)	10.02.2023		
Tag der Ortsbesichtigung	10.02.2023		
Gemarkung	Lindenberg		
Flurstück und Beschrieb	Flst. Nr. 1436/1	Fischerweg 17 b, Gebäude- und Freifläche	
Grundstücksgröße	402 m ²		
Nutzung / Mieter	Das Wohnhaus mit Garage stand zum Wertermittlungsstichtag leer und war nach Auskunft nicht vermietet.		
Kurzbeschreibung	<p>Das Bewertungsgrundstück liegt im Süden von Buchloe-Lindenberg, in einem Neubaugebiet der 1990er-Jahre.</p> <p>Es ist bebaut mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte und einer separaten Garage. Das voll unterkellerte Haus weist ein Erd-, Ober- und voll ausgebautes Dachgeschoss auf. Das Wohnhaus wurde ca. 1997 fertig gestellt und befindet sich in einem dem Alter entsprechenden guten baulichen Zustand.</p>		
Wohn- und Nutzungsflächen Wohnhaus und Anbau	Geschoss	WF	NUF
	KG Kellergeschoss (KG) inkl. beheizter Raum zu 1/4	6,17 m ²	27,99 m ²
	EG Erdgeschoss (EG) inkl. Terrasse zu 1/4	54,06 m ²	0,00 m ²
	OG Obergeschoss (OG)	48,79 m ²	0,00 m ²
	DG Dachgeschoss (DG)	38,59 m ²	0,00 m ²
	Summen	147,61 m ²	27,99 m ²
	Summe Wohnfläche	148 m²	
	Summe Nutzungsflächen		28 m²
Vermeintliches Zubehör	Vermeintliches wertrelevantes Zubehör wurde nicht vorgefunden .		

1.1 Grundbuchangaben

Amtsgericht

Kaufbeuren

Grundbuch von

Lindenberg

Blattstelle

1686

Flurstück / Kurzbeschreibung / Fläche

lfd. Nr. 1) Flst.Nr. 1436/1
Fischerweg 17b, Gebäude- und Freifläche 402 m²

Lasten Abteilung II

lfd. Nr. 1) gelöscht

lfd. Nr. 2) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Kaufbeuren, AZ: K 32/22); eingetragen am 12.10.2022.

Lasten Abteilung III

Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Verkehrswertermittlung irrelevant.

Grundbuchauszug vom

29.11.2022

1.2 Vorbemerkungen

Dieses Gutachten basiert auf den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der aktuellen Fassung.

Anlässlich des Ortstermins **war die Besichtigung der Innenräume des Hauses weitgehend möglich.**

Die Garage konnte nicht von Innen besichtigt werden.

Die folgende Wertermittlung basiert auf den in den tatsächlich besichtigten Bereichen gemachten Feststellungen sowie der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation. Für die Bewertung wurden die in diesem Gutachten aufgeführten Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt. Die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Kopien sowie der gegebenen Auskünfte wird vorausgesetzt.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und Einrichtungen der Kommunalverwaltung wurden schriftliche und mündliche Auskünfte eingeholt. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können gemäß der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Bei der Verwendung derartiger Äußerungen oder Auskünfte kann der Sachverständige und Unterzeichnende des Gutachtens keine Gewähr für die Richtigkeit übernehmen.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen bestehender Anlagen oder Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder auf Annahmen beruhen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Untersuchungen des Baugrunds, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile und Eigenschaften von Grund und Boden vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich der Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern und Bewohnern) gefährden.

Dem Gutachten liegen, wenn nicht gesondert erwähnt, keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zugrunde.

Wenn keine anderslautenden Unterlagen/Informationen vorliegen sollten, wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren und dergleichen, die möglicherweise Wert beeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Zur Erschließungsbeitragssituation wird gesondert Stellung genommen.

Angaben über die Marktbedingungen einschließlich der wirtschaftlichen, stadtplanerischen und stadtpolitischen Einflüsse sowie andere Marktdaten stammen aus Quellen von Stadtbehörden sowie privaten und öffentlichen Institutionen und aus der einschlägigen Literatur. Es wird von der Verlässlichkeit dieser Angaben ausgegangen, für ihre Richtigkeit kann aber keine Haftung übernommen werden.

1.3 Grundlagen

Zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Beschluss/Auftragsschreiben AG Kaufbeuren, Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen, AZ: K 32/22 vom 29.11.2022/30.11.2022
- Grundbuchauszug vom 29.11.2022

Sonstige Unterlagen und Informationen

- Auskünfte der Kommunalverwaltung vom 02.03.2023
- Altlastenauskunft Umweltamt vom 16.12.2022
- Amtlicher Lageplan Vermessungsamt Marktoberdorf vom 05.12.2022
- Auskünfte des Gutachterausschusses vom 30.01.2023
- Pläne Wohnhaus vom Bauantrag, ohne Datum
- Plan Garage mit Baubeschreibung
- Wohnflächenermittlung zum Bauantrag
- Verkaufsexposé, ohne Datum
- Auskünfte zur Ortsbesichtigung am 10.02.2023

Ende der Recherchen am 02.03.2023.

Zur Ermittlung von Mietflächen, Bauzahlen und Ähnlichem mehr wurden die Planungsunterlagen zum Bauantrag mit Flächenangaben zugrunde gelegt. Eine Gewähr diesbezüglich wird ausgeschlossen.

Eventuell bestehende Mietverträge wurden nicht hinsichtlich ihrer rechtlichen Wirksamkeit hin überprüft. Eine Gewähr diesbezüglich wird ausgeschlossen.

Der hier ausgewiesene Verkehrswert nach ImmoWertV berücksichtigt keine mögliche Umsatzsteuer bei gewerblicher Nutzung.

1.4 Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage von 2020.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, Beck-Texte

Mit den weiteren Inhalten:

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

Baunutzungsverordnung – BauNVO

ImmoWertV (2021) 13. Auflage, Kleiber

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010,

Herausgegeben als Anhang der Sachwertrichtlinie (SW-RL)

vom 05.09.2012, BAnz AT 18.10.2012 B1

Die obige Listung stellt nur einen Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur dar. Auf eine umfangreichere Auflistung wurde verzichtet.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Makrolage

Buchloe befindet sich ganz im Norden des Landkreises Ostallgäu und zugleich im Südosten des Regierungsbezirks Schwaben. Nachbarkreise sind im Norden der Landkreis Unterallgäu und der Landkreis Augsburg, im Osten die Landkreise Landsberg am Lech, Weilheim-Schongau und Garmisch-Partenkirchen, im Süden das österreichische Bundesland Tirol und im Westen der Landkreis Oberallgäu. Die kreisfreie Stadt Kaufbeuren ist allseitig vom Landkreis Ostallgäu umgeben.

Auf einer Landkreisfläche von 1.395 km² leben über 143.000 Einwohner (Dez. 2021), was eine Bevölkerungsdichte von 101 Einwohnern pro km² bedeutet. Im Landkreis gibt es insgesamt drei Städte (Marktoberdorf, Buchloe und Füssen), sieben Märkte, 26 Gemeinden und 10 Verwaltungsgemeinschaften.

Das Landkreisgebiet umfasst im Süden die Alpen sowie dessen Vorland. Im Norden schließt sich die schwäbisch-bayerische Hochebene an. Das Voralpengebiet besitzt mehrere Seen, wovon der Forggensee der größte ist. Der Lech durchfließt das südöstliche Kreisgebiet. Im Westen durchzieht die Wertach, ein linker Nebenfluss des Lechs, den Landkreis Ostallgäu von Süden nach Norden.

Wichtige Straßenverbindungen stellen die Autobahnen A96 und A7, sowie die Bundesstraßen B12, B16, B17, B309, B310 und B472 dar. International agierende Speditionen und ein gutes Schienennetz mit relativ kurzen Taktzeiten in die Ballungsräume München und Augsburg sorgen für schnelle Beförderungen für Menschen und Waren. Die Flughäfen München, Stuttgart und Augsburg liegen jedoch etwas weiter entfernt.

Der Wirtschaftsstandort Ostallgäu wird heute durch eine spezialisierte und ausgewogene Branchenstruktur geprägt. Das verarbeitende Gewerbe, ein breites Spektrum an Dienstleistungen, Handwerk, Landwirtschaft und Tourismus bilden dabei das Fundament. Besondere Schwerpunkte liegen in den Bereichen Automobilindustrie, Elektrotechnik und Elektronik, Ernährung, Holz- und Forstwirtschaft, Maschinenbau, Mechatronik und Umwelttechnologie. Die Arbeitslosenquote im Landkreis liegt seit Jahren unterhalb des Landesdurchschnitts.

Die 2020 im Landkreisgebiet insgesamt 50.131 sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer lassen sich diesen Branchen zum Jahr 2020 wie folgt zuordnen¹:

Produzierendes Gewerbe	49,0 %
Handel und Verkehr	22,2 %
Dienstleistungen (öffentlich und privat)	27,8 %
Land- und Forstwirtschaft	1,0 %

Kaufkraftkennziffer² 101,6 (Ø Deutschland 100, Stand 2021)

Die Stadt Buchloe ist mit über 13.600 Einwohnern die drittgrößte Kommune im Landkreis. Dank der günstigen Verkehrslage mit Anschluss an die Autobahn A96 sowie einem bedeutenden Eisenbahnknotenpunkt und großzügiger Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen hat sich Buchloe zu einer Stadt mit hohem Freizeit-, Wohn- und Wirtschaftswert entwickelt. Buchloe ist als „mögliches Mittelzentrum“ eingestuft worden.

¹ Statistik Kommunal – Landkreis Ostallgäu 31.01.2022

² MB-Research, Kaufkraft 2022 in Deutschland

2.1.1 Mikrolage

Lage örtlich

Das Bewertungsgrundstück liegt südlich des eigentlichen Stadtgebiets von Buchloe in Lindenberg und dort im südlichen Bereich im Neubaugebiet „Lindenberg Süd / An der Gennach“. Umliegende Gemeinden und Städte von regionaler Bedeutung sind im Süden Kaufbeuren, im Südwesten Bad Wörishofen, im Westen die Kreishauptstadt des Unterallgäus Mindelheim, im Norden Schwabmünchen und im Osten Landsberg am Lech.

Verkehrslage

Buchloe hat zwei eigene Autobahnanschlüsse an die A96 (München-Lindau) und mit dem Anschluss „Jengen Kaufbeuren“ sogar noch einen Dritten. Weiter gibt es ca. 1,5 km entfernt eine Zufahrt zur östlich verlaufenden Bundesstraße B12 nach Marktoberdorf/Füssen. Die Stadtmitte von Buchloe wird über die Kemptener Straße und über die Siechenbachstraße nach Richtung Norden erreicht.

Öffentliche Verkehrsmittel

Buchloe ist eingebunden in das Verbundnetz der Regionalbus Augsburg GmbH und bietet Busverbindungen in alle Richtungen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Ortsmitte in etwa 450 m Entfernung.

Der etwa 1,5 km entfernt liegende Bahnhof Buchloe und ist der Knotenpunkt der drei Eisenbahnlinien München-Kempten (Allgäu)-Lindau ("Allgäubahn"), Augsburg-Buchloe und Buchloe-Memmingen-Lindau mit IC-Anschluss sowie EC-Direktverbindungen in die Schweiz.

Die nächsten größeren Flughäfen befinden sich in München und Stuttgart. In Memmingen und Augsburg gibt es kleinere Regionalflughäfen.

Erreichbarkeit der Einrichtungen für den täglichen Bedarf

Ladenlokale für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Apotheken sind vor allem in der Stadtmitte von Buchloe vorhanden.

Kindergärten und Schulen

Der nächste Kindergarten „St. Georg und Wendelin“ befindet sich in der Ortsmitte etwa 600 m entfernt. Grund- und Hauptschule, die Realschule und das Gymnasium sind im Stadtgebiet Buchloe vorhanden und liegen vorwiegend etwa 1,5 km entfernt.

Umwelteinflüsse

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet. Immissionen von der östlich verlaufenden Bundesstraße B12 werden durch die zwischenliegende Bebauung gut abgeschirmt.

Wohnlage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem Neubaugebiet der 1990er-Jahre im Süden von Lindenberg. Die umliegende Bebauung besteht ausschließlich aus individuellen Wohnhäusern in offener Bauweise mit bis zu zwei Vollgeschossen. Gemäß Internet-Wohnlagekarten³ wird das Bewertungsgrundstück einer guten Wohnlage zugeordnet.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und sonstigen Lageeigenschaften ist nach Einschätzung eine **gute Wohnlage** gegeben.

³ www.Wohnlagenkarte.de und <https://www.capital.de/immobilien-kompass>

2.2 Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit

Das Flurstück 1436/1 hat einen rechteckigen Zuschnitt mit einer lang gestreckten Formgebung in Süd-Nord-Richtung.



Auszug aus dem Lageplan mit Kennzeichnung von Flst. 1436/1

Die Straßenfrontlänge zum „Fischerweg“ im Norden beträgt ca. 12,5 m und die Grundstückstiefe ca. 32 m.

Die Grundstückstopographie ist eben ausgebildet.

2.1 Bodenbeschaffenheit

2.1.1 Baugrund

Hinsichtlich der Qualität des Baugrunds ist nichts bekannt, da keine Bodenuntersuchungen durchgeführt wurden.

Aufgrund der Tatsache, dass bei Inaugenscheinnahme keine außergewöhnlichen Setzrisse an den baulichen Anlagen festgestellt wurden, welche auf den Baugrund zurückzuführen wären, können normale Gründungsverhältnisse unterstellt werden.

Für das Bewertungsgrundstück wird ungeprüft ein **tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit** unterstellt.

2.1.2 Altlasten / Bodenverunreinigungen

Aus der bekannten vergangenen und ausgeübten Nutzung lassen sich keine Bodenverunreinigungen folgern. Gemäß Anfrage beim Umweltamt liegt für das Flurstück Nr. 1436/1 der Gemarkung Lindenberg keine Eintragung im Altlastenkataster vor.

Für die Wertermittlung wird im Weiteren ungeprüft ein **altlastenfreier Zustand** unterstellt.

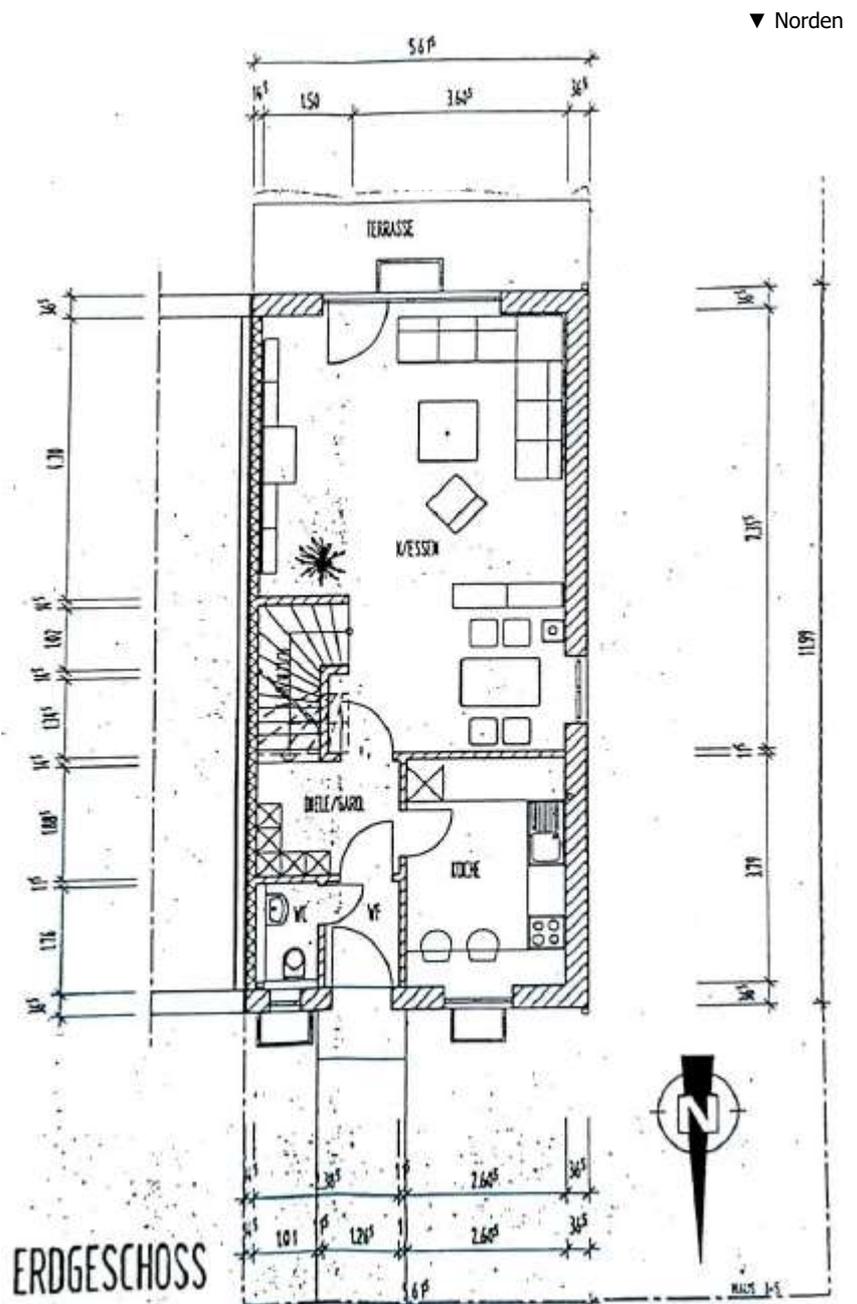
2.2 Nutzung / Grundriss / Wohn- u. Nutzungsflächen

Das Flst. 1436/1 ist aus nördlicher Richtung vom „Fischerweg“ aus erschlossen und ist mit einem Einfamilien-Doppelhaus und einer separaten Garage bebaut. Die benachbarte Doppelhaushälfte („Fischerweg 17a, Flst. 1436/4) grenzt im Osten an.

Wohnhaus

Außenmaße ca. 5,61⁵ m x 11,99 m (lt. Plan)
 Geschosse Kellergeschoss
 Erdgeschoss
 Obergeschoss
 Dachgeschoss (ausgebaut)
 Dachspitz (nicht ausgebaut, Zugang über Klapptreppe)

Erdgeschoss



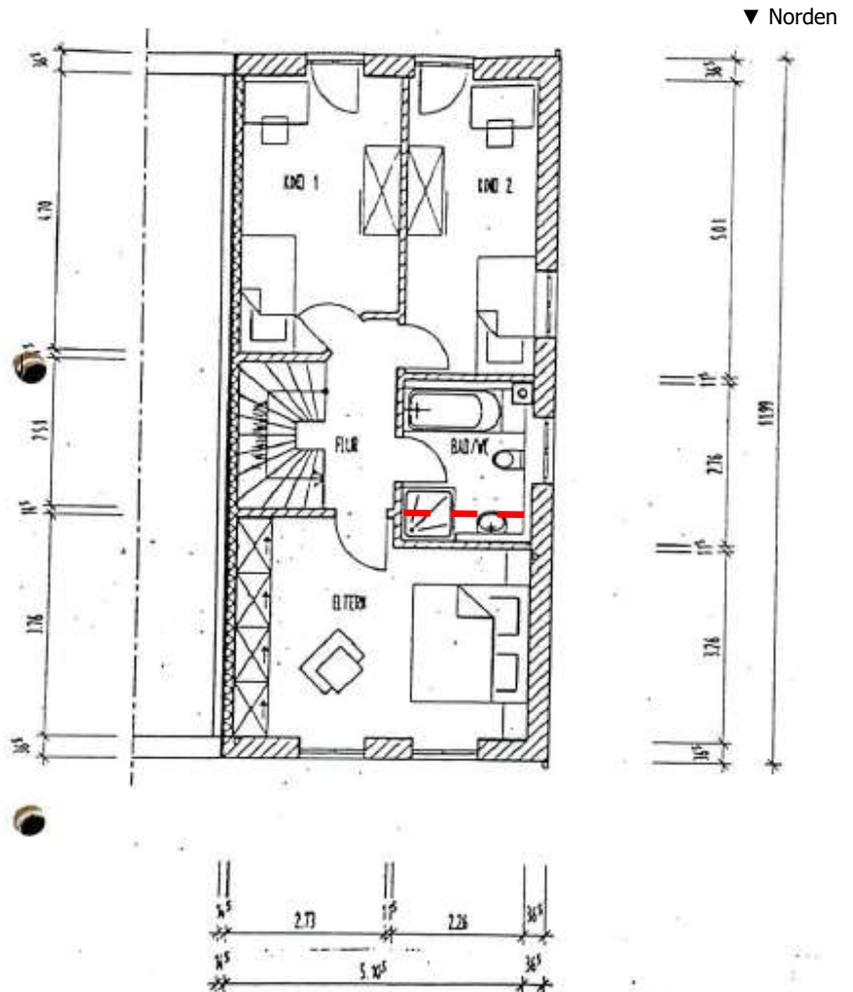
Grundriss EG

Die Wohnfläche wurden anhand der zur Verfügung gestellten Wohnflächenermittlung zum Bauantrag ermittelt. Die Wohnflächenermittlung basiert ansonsten auf der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Da die Flächen- und Maßangaben auf Rohbaumaßen basieren, wird in Anlehnung an die mittlerweile zurückgezogene DIN 283 für diese Räume ein Abschlag für Putz- und Wandverkleidungsflächen von 3 % vorgenommen. Die Terrasse wurde zu 1/4 der Grundfläche hinzugerechnet.

Wohnflächenermittlung Wohnhausbereich EG

Nr.	Raumbezeichnung	Ansatz	WF	NUF
1	Windfang	gem. Bauantrag	2,36 m ²	
2	WC	gem. Bauantrag	1,78 m ²	
3	Diele/Gard.	gem. Bauantrag	3,30 m ²	
4	Küche	gem. Bauantrag	9,80 m ²	
5	Wohnen/Essen	gem. Bauantrag	34,41 m ²	
Flächensummen I			51,65 m ²	
abzgl. Putz/Verkleidungsflächen -3 %			-1,55 m ²	
Flächensummen II			50,10 m ²	
Terrasse (zu 1/4)			1/4*(2,83*5,6)	3,96 m ²
Flächensummen III			54,06 m ²	
Anrechenbare Flächen			rd.	54 m²

Obergeschoss



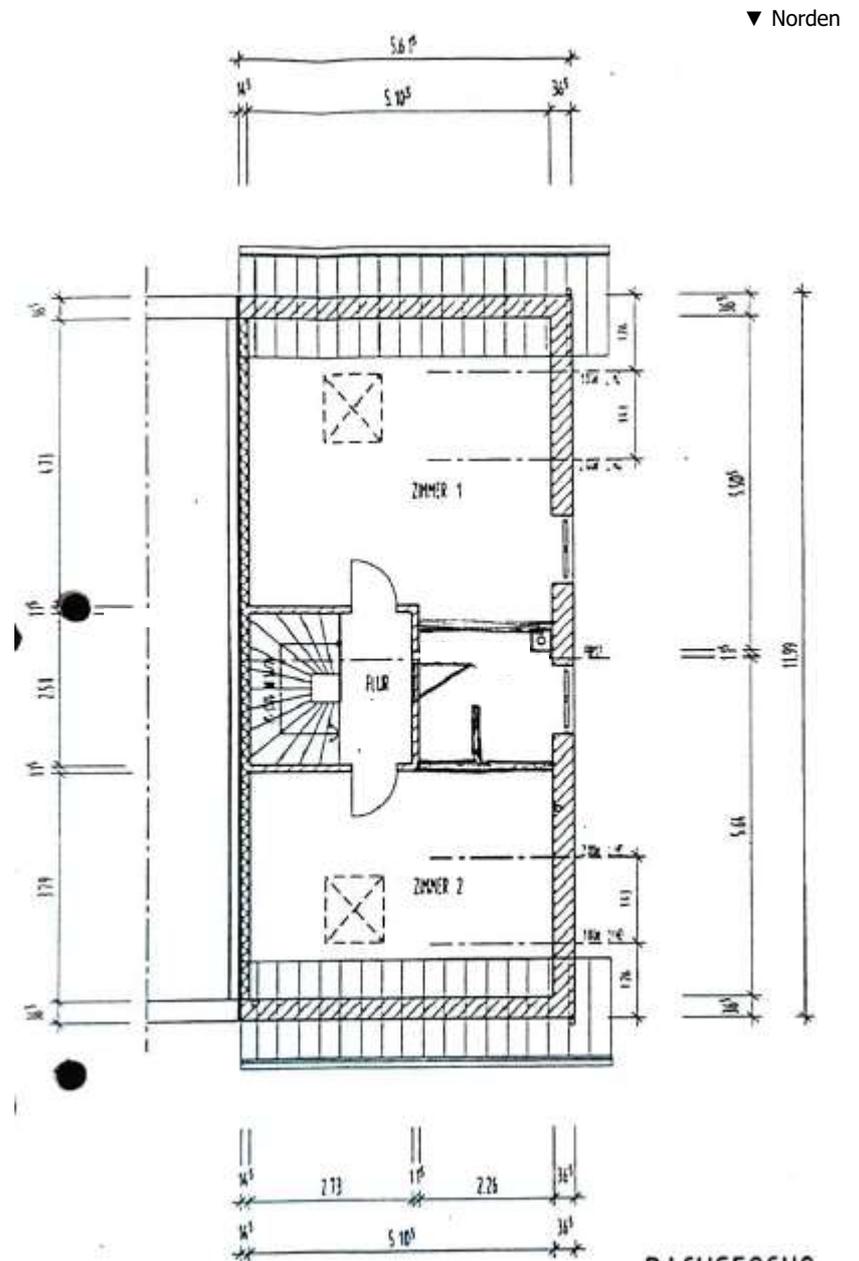
Grundriss OG mit Darstellung des echten Wandverlaufs zwischen Bad und Eltern

Abweichend zur Plandarstellung ist das Bad etwas kleiner ausgeführt. Die Trennwand zum Elternschlafzimmer weist keinen Versprung auf.

Wohnflächenermittlung Wohnhausbereich OG

Nr.	Raumbezeichnung	Ansatz	WF	NUF
1	Flur	gem. Bauantrag	4,09 m ²	
2	Bad	gem. Bauantrag	6,10 m ²	
3	Eltern	gem. Bauantrag	16,64 m ²	
4	Kind Ost	gem. Bauantrag	12,15 m ²	
5	Kind/West	gem. Bauantrag	11,32 m ²	
Flächensummen I			50,30 m ²	
abzgl. Putz/Verkleidungsflächen -3 %			-1,51 m ²	
Flächensummen II			48,79 m ²	
Anrechenbare Flächen		rd.	49 m²	

Dachgeschoss



Grundriss DG

Wohn-/Nutzungsflächenermittlung Wohnhausbereich KG

Nr.	Raumbezeichnung	Ansatz	WF	NUF
1	Vorplatz	1,47*1,345+1,165*1		3,14 m ²
2	Keller Süd (beheizt)	1/4*(5,1*2,39+2,78*4,765)	6,36 m ²	- m ²
3	Keller Nordwest	2,635*3,825		10,08 m ²
4	Heizung/Waschen	2,39*6,18		14,77 m ²
Flächensummen I			6,36 m ²	27,99 m ²
abzgl. Putz/Verkleidungsflächen -3 %			-0,19 m ²	0,00 m ²
Flächensummen II			6,17 m ²	27,99 m ²
Anrechenbare Flächen		rd.	6 m²	28 m²

Zusammenfassung Wohn- und Nutzungsflächen im Bestand

Geschoss			WF	NUF
KG	Kellergeschoss (KG)	inkl. beheizter Raum zu 1/4	6,17 m ²	27,99 m ²
EG	Erdgeschoss (EG)	inkl. Terrasse zu 1/4	54,06 m ²	0,00 m ²
OG	Obergeschoss (OG)		48,79 m ²	0,00 m ²
DG	Dachgeschoss (DG)		38,59 m ²	0,00 m ²
Summen			147,61 m ²	27,99 m ²
Summe Wohnfläche			148 m²	
Summe Nutzungsflächen				28 m²

Garage

Außenmaße ca. 7,00 m x 3,00 m (lt. Plan)
 Geschosse Erdgeschoss
 Dachgeschoss

Außenanlagen

Das Flst. 1436/1 ist fast vollflächig bebaut. Die wenigen Freiflächen sind wie folgt ausgestaltet:

- Nord Zugang, Zufahrt und Vorgarten
- Süd Gartenfläche
- West Randstreifen

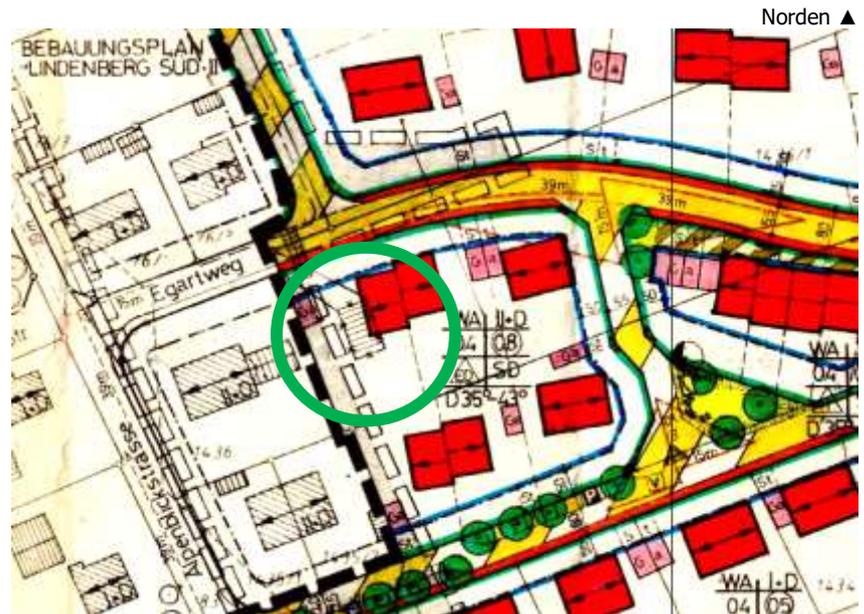
3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Entwicklungszustand

Das Flurstück 1436/1 der Gemarkung Lindenberg ist ein voll erschlossenes, bebautes Grundstück. Es handelt sich um „Baureifes Land“ gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

3.2 Planerische Ausweisung / Bauleitplanung

Das Bewertungsgrundstück liegt laut Auskunft der Kommunalverwaltung im Geltungsbereich des nach § 30 BauGB gültigen Bebauungsplans „Lindenberg Süd III – An der Gennach“ vom 13.01.1993.



Auszug aus dem Bebauungsplan mit Kennzeichnung des Flst. 1436/1 (grün)

Zulässige Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist das Bewertungsgrundstück aus Teil eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) aus:

"§ 4 BauNVO: Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbau, 5. Tankstellen."

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich folgende Vorgaben:

Max. zulässige Anzahl Geschosse	II+D
Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8

Sonstige Vorgaben

Einzel-/Doppelhausbebauung zulässig
Satteldach mit Dachneigung 35° bis 43°

3.3 Baugenehmigungen

Von der Kommunalverwaltung wurde mitgeteilt, dass die Grundstücksbebauung im Rahmen eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens am 28.01.1998 genehmigt wurde (BVZ-Nr. 8/98).

Soweit erkennbar, weisen die baulichen Anlagen keine genehmigungspflichtigen Abweichungen gegenüber den Vorgaben des Bebauungsplans auf. Deshalb und aufgrund des Alters der baulichen Anlagen kann von einem **bauaufsichtlich genehmigten Zustand** ausgegangen werden.

3.4 Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt aus nördlicher Richtung vom „Fischerweg“.

Straßenoberflächen	Asphaltbelag
Gehweg Nordseite	Pflastersteinbelag mit Bordstein
Leitungen in der Straße (gem. Auskunft)	Strom, Wasserver- u. -entsorgung Gas

Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind sämtliche Ersterstellungsbeiträge gemäß BauGB abgegolten. Es sind zum Wertermittlungstichtag keine beitragspflichtigen KAG-Maßnahmen bekannt. Der Wertermittlung wird unterstellt ein

erschließungsbeitragsfreier Zustand (ebf).

3.5 Abgeschlossenheitsbescheinigung

Für das Flst. 1436/1 der Gemarkung Lindenberg wurde keine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt. Das Grundstück besteht aus einer Einheit.

3.6 Denkmalschutz

Die Eintragung in die Denkmalschutzliste stellt eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums dar. Diese Beschränkung zählt zu den faktischen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten, die den Verkehrswert beeinflussen können. Besonders wird der Wert durch ein Instandsetzungs- und Instandhaltungsgebot sowie ein Abbruchverbot wesentlich beeinflusst.

Der Denkmalschutz kann sich insbesondere auf den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen auswirken. Es besteht **kein Denkmalschutz**⁴.

3.7 Hochwasserlage

Gemäß dem Umweltatlas⁵ „Naturgefahren“ befindet sich das Bewertungsgrundstück außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Demnach liegt **keine Hochwasserlage** vor.

⁴ <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas>

⁵ <https://www.umweltatlas.bayern.de>

4 Baubeschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baubeschreibung nicht jedes Detail erfasst. Es werden hier nur die wesentlichen wertrelevanten Zustandsmerkmale aufgenommen, wie sie für die Bewertung des Objektes für erforderlich sind.

4.1 Allgemein bautechnische Beschreibung Wohnhaus



Ansicht Südwest

Art des Gebäudes

Einfamilienwohnhaus-Doppelhaushälfte

Geschosse

Kellergeschoss (KG)	lichte Raumhöhe ca. 2,28 m
Erdgeschoss (EG)	lichte Raumhöhe ca. 2,48 m
Obergeschoss (OG)	lichte Raumhöhe ca. 2,48 m
Dachgeschoss (DG)	lichte Raumhöhe ca. 2,40 m
Dachspitz	lichte Höhe max. ca. 2,41 m UK First

Brutto-Grundfläche (BGF)

Berechnung nach DIN 277/2005. Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Die Berechnung erfolgt überschlägig nach den äußeren Maßen eines Bauwerkes unter Abzug nicht nutzbarer Dachflächen und konstruktiv bedingter Hohlräume.

Die BGF wurde anhand der zur Verfügung gestellten Planunterlagen ermittelt.

Geschoss (Maße im Ansatz in m)			
KG	5,615*11,99	ca.	67,32 m ²
EG	5,615*11,99	ca.	67,32 m ²
OG	5,615*11,99	ca.	67,32 m ²
DG	5,615*11,99	ca.	67,32 m ²
BGF Wohnhaus			269,28 m ²

Brutto-Grundfläche (BGF) rd. 269 m²

Baujahr gemäß Auskunft

ca. 1997

Modernisierungen / Renovierungen gemäß Auskunft

ca. 2022

Innenanstriche erneuert
Westfassade neu gestrichen

Konstruktionsart	Massivbauweise		
Decken	Kellergeschoss (KG)	Stahlbetondecke	
	Erdgeschoss (EG)	Stahlbetondecke	
	Obergeschoss (OG)	Stahlbetondecke	
	Dachgeschoss (DG)	Holzbalkendecke	
Fundamente	massive tragende Bodenplatte aus Stahlbeton (lt. Plan)		
Kelleraußenwände	Stahlbeton (lt. Plan)		
Außenwände	Mauerwerkswände	(lt. Plan ca. 36 ⁵ cm)	
Trennwand zum Nachbarhaus	Stahlbetonwand	(lt. Plan 14 ⁵ cm)	
Fassaden	Art der Ausführung	Mauerwerkslochfassaden	
	Oberflächen/Farbe	Verputz, weißer Anstrich, Sockel und Fensterfaschen putztechnisch und farblich grau abgesetzt	
Treppen	<u>Wohnhaus - Treppe KG-EG-OG-DG</u>		
	Art der Ausführung	Stahlbetontreppe	
	Form	ein-/zweifach viertelt gewendelt	
	Stufenbeläge	Fliesen	
	Geländer	KG-EG-OG	Handlauf aus Metall
		OG-DG	schmiedeeisernes Geländer
<u>Wohnhaus - Treppe DG-Spitzboden</u>			
Art der Ausführung	Klapptreppe aus Holz		
Aufzug	nicht vorhanden		
Dach	Dachform	Satteldach, Dachneigung ca. 40° (lt. Plan)	
	Konstruktion	handwerklicher Holzdachstuhl	
	Dachhaut	Flachdachpfannen profiliert, rot/grau	
	Dachüberstand	ca. 40 cm (lt. Plan)	
	Entwässerung	Fall- und Dachrinnen aus Kupferblech	
	Dachflächenfenster	3 x Dachflächenfenster mit Blechabdeckung	
	Kaminverkleidung	Kupferblechverkleidung	
	Sonstiges	Schneefangbohle nordseitig	
Fenster- und Fenstertüren	Art der Ausführung	Kunststoffrahmenfenster (Originalfenster)	
		raumseitig weiß	
	Rahmen	außenseitig weiß	
		Verglasung	Zweischeibenisolierverglasung
	Sonnenschutz	Rollladen mit Handgurtantrieb	
	Fensterbänke	raumseitig	Naturstein
außen		Blech	
Sonstiges	Fenstertüren OG: Brüstungsgeländer, verzinkt		
Eingangstür	Art der Ausführung	Holzrahmentür mit Blockzarge	
	Oberflächen/Rahmen	- Türblatt mit Glasausschnitten	
		weiß lackiert	
	Verglasungen	Zweischeibenisolierverglasung (Strukturverglasung)	
	Beschläge	Drehbeschlag	
Einbausituation	Nordseite, eine Stufe über dem Gelände		
Innenwände	Art der Ausführung	Mauerwerkswände	

4.1.1 Gebäudetechnische Ausstattung

Ausstattung
Heizung / Warmwasser

Heizsystem	Gaszentralheizung für Warm- und Brauchwasserversorgung (Originalausstattung)
Energieträger	Gas aus dem städtischen Verteilernetz
Installationen	KG überwiegend sichtbar ausgeführte Installation auf Putz EG-DG überwiegend nicht sichtbar ausgeführte Installation unter Putz bzw. in Vorwänden
Raumheizungen	KG Hobbyraum Süd Wandheizkörper EG Wohnräume Wandheizkörper OG Wohnräume Wandheizkörper DG Wohnräume Wandheizkörper
Verbrauchserfassung	1 Zähler

Standard | **durchschnittlich**

Sanitärinstallation und -ausstattung

Installationen	KG überwiegend sichtbar ausgeführte Installation auf Putz EG-DG überwiegend nicht sichtbar ausgeführte Installation unter Putz bzw. in Vorwänden
Ausstattung	Die Sanitärmöbel entsprechen gemäß Auskunft der Originalausstattung. Sie sind überwiegend in hellen Farbtönen ausgeführt. Die Armaturen sind verchromt ausgeführt. Die Sanitärausstattung ist bei den Innenräumen mit aufgeführt.
Verbrauchserfassung	1 Zähler
Außen	1 Wasserauslass auf der Südseite

Standard | **durchschnittlich**

Elektroinstallation und -ausstattung

Installationen	KG überwiegend sichtbar ausgeführte Installation auf Putz EG-DG überwiegend nicht sichtbar ausgeführte Installation unter Putz bzw. in Vorwänden
Absicherungen	ausreichend viele Sicherungskreise, überwiegend mit Schraubsicherungen, FI-Schutzschalter ist vorhanden
Verbrauchserfassung	1 Zähler
Steckdosen/Licht	Steckdosen und Lichtauslässe sind in durchschnittlicher Anzahl vorhanden.
Telefon/Internet	Anschluss vorhanden

Standard | **durchschnittlich**

Gebäudelüftung

Fensterlüftung

Standard | **einfach**

4.1.2 Innenausstattung

Kellergeschoss (KG)

Standard | **einfach**

Vorplatz

Boden

Bodenfliesen

Wände

Verputz/Beton, Anstrich weiß

Decken

Betonoberfläche, Anstrich weiß

Kellerräume allgemein

Boden

Bodenfliesen

Wände

Verputz/Beton, Anstrich weiß

Decken

Betonoberfläche, Anstrich weiß

Sonstiges

Kellerraum Süd mit Heizkörper ausgestattet

Heizungs-/Waschraum

Boden

Bodenfliesen

Wände

Verputz/Beton, Anstrich weiß

Decken

Betonoberfläche, Anstrich weiß

Sonstiges

Ausgussbecken vorhanden, Anschlüsse für Waschmaschine vorhanden

Erdgeschoss

Standard | **einfach**

Windfang/Diele

Boden

Bodenfliesen

Wände

Verputz, Anstrich weiß

Decke

Verputz, Anstrich weiß

WC

Boden

Bodenfliesen

Wände

Wandfliesen halbhoch, oberhalb davon Verputz, Anstrich weiß

Decken

Verputz, Anstrich weiß

Sonstiges

Stand-WC mit Spülkasten, Wandhängewaschbecken

Küche

Boden

PVC-Belag

Wände

Fliesenspiegel, ansonsten Verputz, Anstrich weiß

Decken

Verputz, Anstrich weiß

Sonstiges

Wasser- und Stromanschlüsse für Küchenzeile vorhanden

Wohn-/Esszimmer

Boden

Parkettboden

Wände

Verputz, Anstrich weiß

Decke

Verputz, Anstrich weiß

Obergeschoss

Standard | **durchschnittlich**

Flur

Boden

Laminatboden in Holzoptik

Wände

Verputz, Anstrich weiß

Decke

Verputz, Anstrich weiß

Zimmer allgemein

Boden
Wände
Decken

Laminatboden in Holzoptik
Verputz, Anstrich weiß
Verputz, Anstrich weiß

Bad

Boden
Wände
Decke
Sonstiges

Bodenfliesen
Wandfliesen, raumhoch
Verputz, Anstrich weiß
Badewanne, Wandhänge-WC mit Unterputzspülkasten,
Wandhängewaschbecken, Duschwanne

Dachgeschoss

Standard | **durchschnitt**

Flur

Boden
Wände
Decke

Laminatboden in Holzoptik
Verputz, Anstrich weiß
Verputz, Anstrich weiß

Zimmer

Boden
Wände
Dachschrägen/Decken

Laminatboden in Holzoptik
Verputz, Anstrich weiß
Verputz/Verspachtelung, Anstrich weiß

Duschbad

Boden
Wände
Decke
Sonstiges

Bodenfliesen
Wandfliesen, raumhoch
Verputz, Anstrich weiß
Wandhänge-WC mit Unterputzspülkasten, Wandhängewaschbecken mit
Unterschrank, Duschwanne mit Abmauerung

Spitzboden (Dachraum)

Der Dachraum ist **nicht ausgebaut**.

Boden
Wände
Dachschrägen

nur Deckenbalken mit Zwischendämmung vorhanden
Verputz mit Anstrich
Unterkonstruktion Dach mit Dachschalung

Innentüren

Kellertüren KG

Art der Ausführung Röhrenspanholztüren mit Umfassungszarge

EG/OG/DG

Art der Ausführung Röhrenspanholztüren mit Umfassungszarge
Oberflächen Holzfurnier

Standard | **einfach bis durchschnittlich**

4.2 Allgemein bautechnische Beschreibung Garage



Ansicht Nordost

Art des Gebäudes

Einzelgarage

Geschosse

Erdgeschoss (EG) lichte Raumhöhe ca. 2,19 m (lt. Plan)
 Dachgeschoss (DG) lichte Raumhöhe ca. 2,20 m (lt. Plan)

Brutto-Grundfläche (BGF)

Berechnung nach DIN 277/2005. Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Die Berechnung erfolgt überschlägig nach den äußeren Maßen eines Bauwerkes unter Abzug nicht nutzbarer Dachflächen und konstruktiv bedingter Hohlräume.

Die BGF wurde anhand der zur Verfügung gestellten Planunterlagen ermittelt.

Geschoss (Maße im Ansatz in m)

EG		
3*7	ca.	21,00 m ²
DG		
3*7	ca.	21,00 m ²
BGF Bauteil 1		42,00 m ²

Brutto-Grundfläche (BGF) rd. 42 m²

Baujahr gemäß Auskunft

ca. 1997

Modernisierungen / Renovierungen gemäß Auskunft

keine

Konstruktionsart

Stahlbetonfertigbauweise (Fertigarage)

Decken

Stahlbetondecke

Fundamente

Streifenfundamente (lt. Plan)

Außenwände

Stahlbetonwände (lt. Plan 6 cm)

Fassaden

Art der Ausführung Mauerwerkslochfassaden
 Oberflächen/Farbe EG Kunstharzputz, weißer Anstrich
 DG Giebel Holzverschalung mit grauem Anstrich

Dach	Dachform Konstruktion Dachhaut Dachüberstand Entwässerung Dachgauben Dachflächenfenster Sonstiges	Satteldach, Dachneigung ca. 30° (lt. Plan) handwerklicher Holzdachstuhl Flachdachpfannen profiliert, rot/grau ca. 40 cm (geschätzt) Fall- und Dachrinnen aus Kupferblech - - Schneefangbohle nordseitig
Toranlage	<u>Garage</u> Art der Ausführung Rahmen	Stahlschwingtor mit weißem Anstrich manuelle Bedienung
	<u>Dachraum</u> Art der Ausführung	Holztürchen im Bereich der Giebelfläche integriert
Innenwände	-	
4.2.1 Gebäudetechnische Ausstattung	keine	
4.2.2 Innenausstattung	Die Garage konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Beschreibung basiert auf einer Baubeschreibung des Bauträgers.	
Erdgeschoss	Standard einfach	
Boden	n. b.	
Wände	Anstrich weiß	
Decke	Anstrich weiß	
Spitzboden (Dachraum)	n. b.	
	Verputz mit Anstrich	
	Unterkonstruktion Dach mit Dachschalung	
4.3 Sonstige bauliche Anlagen	<u>1. Eingangspodest</u> Art der Ausführung Konstruktion Form/Größe Oberbelag	Beton auskragende Betonscheibe rechteckig, ca. 0,90 m x 1,40 m (geschätzt) Natursteinplatten
	<u>2. Vordach Eingang Nordseite</u> Art der Ausführung Konstruktion Form/Größe Dachform Dachhaut Seitenwand	Rahmenkonstruktion verzinkte Stahlkonstruktion rechteckig, ca. 1,00 m x 1,40 m (geschätzt) Pultdach Glas Holz-/Glaselement
4.4 Vermeintliches Zubehör	Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden.	

Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil (BGB § 93) einer Sache (Urteil BFH DB 71, 656) sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist (Urteil BGH NJW-RR 90). Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

Es wurde **kein vermeintliches Zubehör vorgefunden.**

4.5 Außenanlagen

Die Außenanlagen gliedern sich in die Bereiche:

1. Vorgarten/Zugang	Norden	
3. Gartenflächen	Süden/Westen	
Zufahrt/Wege	Pflastersteinbeläge	
Gartenflächen	überwiegend Rasen-/Wiesenfläche mit vereinzelt Anpflanzungen und zwei Laubbäumen	
Einfriedungen	Norden	keine Einfriedung zur Straße Holzzaun mit Gartentürchen zwischen Haus und Garage
	Süden/Westen	teilweise Holzzaunanlagen, auch von den Nachbargrundstücken

Standard | **einfach bis durchschnittlich**

4.6 Energieausweis

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Aufgrund des Alters der baulichen Anlagen und der baujahrestypischen Ausführung wird der Wertermittlung unterstellt ein

etwas veralteter energetischer Standard.

5 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden

Es wird darauf hingewiesen, dass die folgenden Angaben **keinen Anspruch auf Vollständigkeit** haben.

Die Beurteilung der baulichen Anlagen erfolgt **ausschließlich auf äußerem Anschein** (Anscheinnahme) und ohne die Vornahme von Bauteilöffnungen.

Wohnhaus

Das Haus ist zum Wertermittlungsstichtag rd. 26 Jahre alt. In den letzten 10 Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag keine signifikanten Modernisierungs- oder Renovierungsarbeiten vorgenommen.

Der bauliche Zustand ist in Relation zum Alter insgesamt gut. Ansonsten wurden keine signifikanten Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen und das Gebäude weist alterstypische Alterungs- und Abnutzungerscheinungen auf. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgender Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden mitgeteilt und/oder festgestellt:

Außen

- Rissbildung im Bereich OG Südfassade zwischen zwei Auflagern von Rollladenkästen
- Anstriche Süd- und Nordfassade ggfs. erneuerungsbedürftig, augenscheinlich Befestigungspunkte einer ehemals vorhandenen Sonnenschutzanlagen über der Wohnzimmertür nur notdürftig verschlossen
- Farbanstrich Sockel im Bereich der Terrasse teilweise angegriffen

Innen

- Parkett im Wohnzimmer teilweise abgenutzt
- Türblatt zum Gäste-WC beschädigt

Garage (Innenbesichtigung war nicht möglich)

-

Außenanlagen

- Fugen des Terrassenbelags mit Unkraut bewachsen

6 Beurteilung

6.1 Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung des Hauses entspricht insgesamt durchschnittlichen Wohnbedürfnissen und eignet sich auch für etwas größere Familien. Die Raumgrößen sind überwiegend durchschnittlich gehalten und die Raumzuschnitte mehrheitlich gut möblierbar gehalten, sodass eine gute Nutzbarkeit gewährleistet ist. Das Badezimmer ist etwas klein die Raumbreiten der Kinderzimmer etwas eng bemessen.

Die geschossweisen getrennten Nutzungen „Wohnen“ und „Schlafen“ führt dazu, dass eine barrierefreie Nutzung nicht möglich ist. In Bezug auf die Größe des Wohnhauses ist nach Einschätzung eine qualitativ durchschnittliche Grundrisskonzeption gegeben.

6.2 Besonnung/Belichtung

Die Besonnung und Belichtung der Räume im Haus sind insgesamt durchschnittlich bis gut. Insbesondere die innenliegenden Bereiche, wie zum Beispiel Flur und Diele, sind naturgemäß eher schlecht belichtet. Die Sanitärräume sind aber durchwegs natürlich belichtet und belüftet. Die südwestliche Ausrichtung ist grundsätzlich vorteilhaft.

6.3 Bauzustand und Modernisierung

Die Gebäude und baulichen Anlagen weisen geringen Instandhaltungstau auf, siehe Ziffer 5.

6.4 Immissionsbelastung

Die umgebende Bebauung besteht überwiegend aus individuellen Wohnhausgrundstücken. Hinweise für überdurchschnittliche Immissionsbelastungen sind nicht gegeben.

6.5 Energetische Betrachtung

Aufgrund der angetroffenen Bauausführung vor Ort ist von einem etwas veralteten energetischen Standard auszugehen.

6.6 Drittverwendung

Die Bebauung ist als Doppelhaushälfte konzipiert und ist dafür auch prädestiniert. Eine nachhaltige Drittverwendung im Sinne einer Alternativnutzung zur Wohnnutzung wird nicht gesehen.

6.7 Allgemeine Wirtschaftsverhältnisse

Allgemeine Wirtschaftslage

Die allgemeine Wirtschaftslage präsentiert sich zum Wertermittlungstichtag mäßig bei unsicheren Rahmenbedingungen und Ausblick. Die Arbeitslosenquote ist mit die niedrigsten in Bayern.

Verhältnisse am Kapitalmarkt

Seit der Finanzkrise 2008/2009 hat sich der Kapitalmarkt erholt. Aufgrund der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank ergibt sich ein günstiges Zinsniveau. Zum Wertermittlungstichtag liegen die Bauzinsen mit zehnjähriger Zinsbindung bei rund 3,5 % bei allerdings dynamisch ansteigender Tendenz.

Wirtschaftliche und demographische Entwicklung

Buchloe und der Landkreis Ostallgäu weisen in den letzten Jahren eine insgesamt stabile demografische Entwicklung auf. Die Marktgemeinde wird unter „Wegweiser-kommune“ als Typ 9 („wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden“) eingestuft⁶.

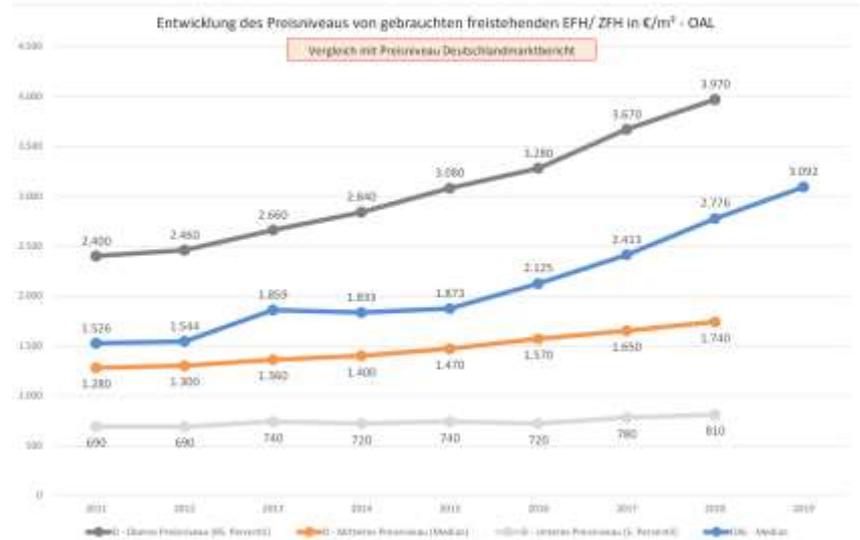
⁶ <http://www.wegweiser-kommune.de>

6.8 Marktlage

Der Immobilienmarkt Lindenberg wird durch individuelle Wohnhausgrundstücke dominiert. Die allgemeine Lage am regionalen Immobilienmarkt weist in den letzten Jahren kontinuierlich steigende Kaufpreise auf.

Gutachterausschuss

Die Preisentwicklung für individuelle Wohnhausgrundstücke im Landkreis Ostallgäu weist für die letzten Jahre eine kontinuierliche Preissteigerung aus:



Marktbericht Ostallgäu 2019: Preissteigerungen im Landkreis für EFH/ZFH

Internetportale

Verschiedene Internetportale haben die örtliche Preisentwicklung dokumentiert. Die Preisangaben beziehen sich jedoch auf Angebotspreise.

Immoscout24.de

Das Internetportal „immoscout24.de“ weist für Lindenberg zum Stand 4. Quartal 2022 aus Immobilienanzeigen folgende Durchschnittswerte aus:

Einfamilienhäuser, Ostallgäu \varnothing 4.151 €/m²
 Einfamilienhäuser, Lindenberg, Obere Marktstr. \varnothing 4.519 €/m²



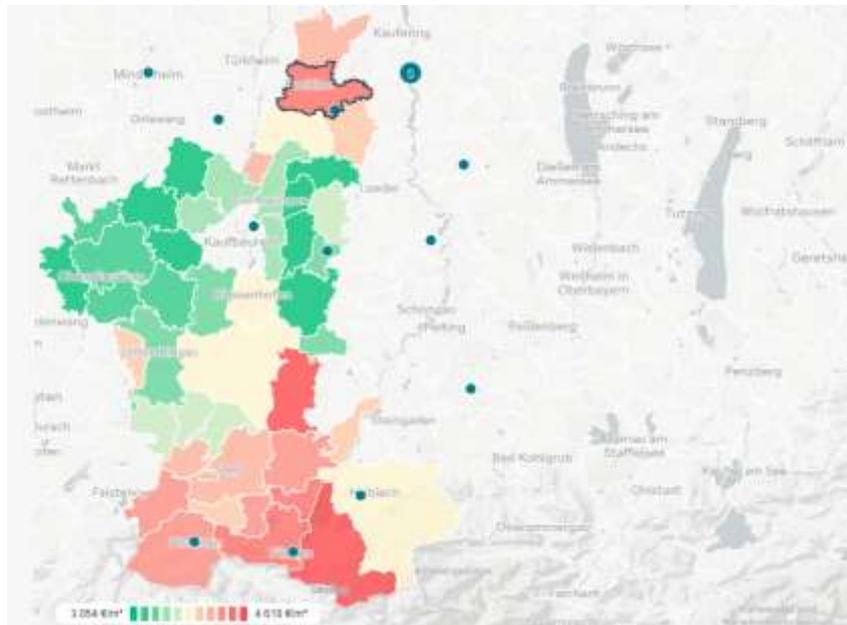
Entwicklung von Angebotspreisen seit 2019; Quelle: Immoscout24.de

Immowelt.de

Das Internetportal „immowelt.de“ weist für Lindenberg zum Stand 2023 (entnommen von Immobilienanzeigen) folgende Durchschnittswerte aus:

Einfamilienhäuser, Buchloe-Lindenberg

Ø 4.417 €/m²



Preisgefüge im Landkreis Ostallgäu; Quelle: Immowelt.de

Wohnungsboerse.de

Wohnungsboerse.de weist folgende Wertentwicklung für Wohnhäuser in Buchloe aus:

2011	1.175 €/m ² Whfl.
2020	3.749 €/m ² Whfl.
2022	4.311 €/m ² Whfl.

6.9 Marktgängigkeit

Der vorrangige Interessentenkreis für das Bewertungsgrundstück als Doppelhaushälfte wird sich nach Einschätzung voraussichtlich aus Eigentümern rekrutieren.

Zum Wertermittlungsstichtag ist nach Einschätzung mit einer **durchschnittlichen bis guten Marktgängigkeit** und damit verbunden mit einem durchschnittlich langen Vermarktungszeitraum zu rechnen.

7 Wertermittlung

1. Bodenwert

Der Bodenwert wird im direkten oder indirekten Vergleichswertverfahren ermittelt (siehe Beschreibung unten).

Die ImmoWertV beschreibt grundsätzlich drei Wertermittlungsverfahren:

2. Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren wird meist zur Ermittlung des Bodenwerts angewendet. Aus bekannten, gehandelten Preisen von in Größe, Zugschnitt und Lage sowie Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung vergleichbarer Grundstücke, sind die Bodenwerte abzuleiten. Es eignet sich aber regelmäßig auch für Wohnungs- und Teileigentum.

3. Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Der Wert typischer Renditeobjekte dagegen, wie größere Mehrfamilienhäuser, Büro- und Geschäftshäuser sowie größere Gewerbe- und Industriebetriebe, ist aus dem Ertragswert abzuleiten. Der Gebäudeertragswert wird durch Kapitalisierung des Gebäudeanteils am Jahresreinertrag (nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten und Bodenzins) mit dem marktüblichen Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer ermittelt.

4. Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Für den Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern ist in der Regel der Sachwert maßgeblich, denn diese Objekte werden vorwiegend zur Eigennutzung gehandelt. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Anmerkung I Anzuwenden ist das, der Nutzung des zu bewertenden Grundstücks und Gebäudes, entsprechende marktübliche Verfahren. Bei Anwendung der Verfahren gilt gemäß § 10 ImmoWertV der Grundsatz der **Modellkonformität**. Dies bedeutet, dass in der Wertermittlung die gleichen Modellansätze zur Anwendung kommen wie bei den für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

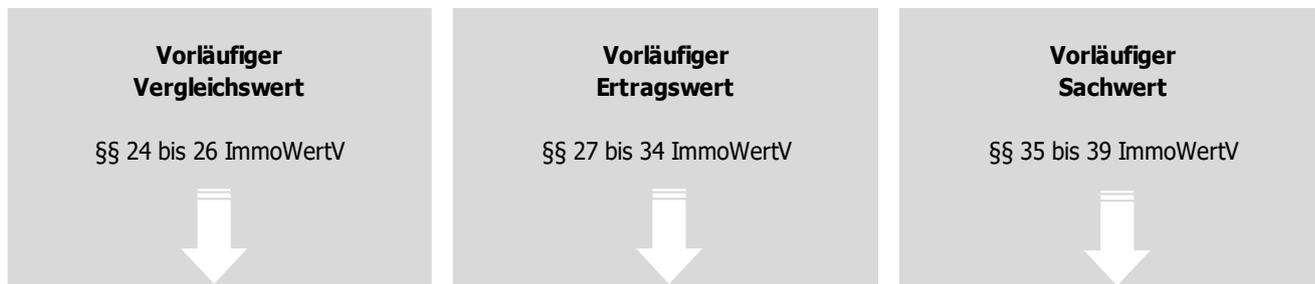
5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind welche, die nach Art oder Umfang erheblich vom Grundstücksmarkt oder den Modellansätzen abweichen und Werteeinfluss ausüben. Gemäß § 8 ImmoWertV werden nicht abschließend genannt:

- besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Liquidationsobjekte, soweit die Freilegung sofort möglich ist (siehe auch § 8 Abs. 3 ImmoWertV)
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

7.1 Schema Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV



Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf den Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

soweit noch nicht berücksichtigt (z. B. mit dem Liegenschaftszinssatz / Sachwertfaktor gem. § 21 ImmoWertV)



Nachrangige Berücksichtigung objektspezifischer (Grundstücks-)merkmale (nicht abschließende Aufzählung)

- besondere Ertragsverhältnisse
- Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden
- Liquidationsfälle, soweit die Freilegung sofort möglich ist (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)
- Bodenverunreinigungen / Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

soweit noch nicht berücksichtigt beim marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)



bei Anwendung mehrerer Wertermittlungsverfahren

Würdigung der Aussagekraft der einzelnen Verfahren und deren Ergebnisse (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)



8 Bodenwert

8.1 Vorbemerkung

Nach §§ 40 bis 45 der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Es wird dabei auf §§ 24 bis 26 ImmoWertV (Vergleichswertverfahren) verwiesen. Hierbei bietet sich neben dem unmittelbaren Preisvergleich durch bekannte Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken der mittelbare Preisvergleich durch geeignete Bodenrichtwerte an.

Gemäß § 25 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte zum Vergleich geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen und die Verkäufe in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag erfolgten.

8.2 Vergleichswertverfahren

Der Gutachterausschuss konnte auf Anfrage **nur einen Vergleichspreis aus den letzten zwei Jahren** zur Verfügung stellen. Der Vergleichswert wird aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert wiedergegeben:

Ort	Kaufdatum	Grundstücksgröße	Kaufpreis
Lindenberg	29.06.2022	764 m ²	400 €/m ²

Mit nur einem Kauffall ist Anwendung des Vergleichswertverfahrens aufgrund der statistischen Unsicherheiten nicht zielführend anwendbar. **Das direkte Vergleichswertverfahren kommt nicht zur Anwendung**

8.3 Bodenrichtwert

Neben dem Vergleichswertverfahren kann der Bodenwert auch, wie bereits unter Ziffer 8.1 beschrieben, durch Bodenrichtwerte ermittelt werden. Der Gutachterausschuss hat für den Stichtag 01.01.2022 Bodenrichtwerte verabschiedet, welche für den Wertermittlungsstichtag relevant sind.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Lagekennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

Das Bewertungsobjekt liegt in der **Bodenrichtwertzone 121302**. Der Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreie (ebf) baureife Wohngrundstücke beträgt pauschal zum 01.01.2022:

370 €/m².

9 Vergleichswertverfahren

9.1 Vorbemerkungen

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt und das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter, aber auch bebauter Grundstücke. Daneben ist die Anwendung des Vergleichswertverfahrens auch grundsätzlich auf die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke, und gerade auf Eigentumswohnungen, ausgelegt.

Den sichersten Anhalt für die Ermittlung des gemeinen Wertes bieten die für die Wohnung in letzter Zeit gezahlten Vergleichspreise. Es ist nicht nur das einfachste, sondern auch das zuverlässigste Verfahren, wenn genug Vergleichspreise vorliegen. Dabei werden vergleichbare Eigentumswohnungen im direkten Vergleich (gleiche Größe, Lage, Ausstattung, Beschaffenheit, usw.), wie auch im indirekten Vergleich (bei Abweichungen der o. g. Faktoren) herangezogen.

9.2 Vergleichswerte

Beim Gutachterausschuss wurden Vergleichswerte für bebaute Grundstücke aus der Zeit zwischen 2020 bis 2023 angefragt. Der Gutachterausschuss konnte auf Anfrage **keine geeigneten Vergleichspreise** für bebaute Grundstücke zur Verfügung stellen.

9.3 Regressionsgleichung für Vergleichswerte

Der Gutachterausschuss hat in seinem Marktbericht aus dem Jahr 2019 auch Gebädefaktoren (Vergleichsfaktoren) in Bezug auf die Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke auch in der Form von Doppelhausgrundstücken veröffentlicht⁷.

Der Gebädefaktor (GF) wird mithilfe einer Regressionsgleichung ermittelt, welche bestimmte Gebäude-/Grundstücksmerkmalen beinhaltet:

Regressionsgleichung

$$\begin{aligned}
 \text{GF (€)} &= + 1302,357 \\
 &+ 1,424 \times \text{Grundstücksfläche} \\
 &+ 4,888 \times \text{Bodenrichtwert} \\
 &+ 30,270 \times \text{Restnutzungsdauer} \\
 &- 10,061 \times \text{Wohnfläche}
 \end{aligned}$$

Regressionsgleichung mit Objektdaten

Das Bewertungsgrundstück weist folgende Objektdaten auf:

Grundstücksgröße	402 m ²
Bodenrichtwert	370 €/m ²
Restnutzungsdauer	54 Jahre
Wohnfläche	148 m ²

In der Regressionsgleichung angewandt ergibt sich folgender GF:

$$\begin{aligned}
 \text{GF (€)} &= + 1302,357 \\
 &+ 1,424 \times 402 \text{ m}^2 \\
 &+ 4,888 \times 370 \text{ €/m}^2 \\
 &+ 30,270 \times 54 \text{ Jahre} \\
 &- 10,061 \times 148 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

$$\text{GF (€)} = 3.829 \text{ €/m}^2 \text{ Wf}$$

⁷ Gutachterausschuss Ostallgäu, Grundstücksmarktbericht 2019, Seite 146 ff.

9.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

9.5 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden

Wie bereits unter Ziffer 5 näher erläutert, weist das Bewertungsgrundstück kaum Instandhaltungsstau sowie Mängel und Schäden auf.

Bei der Berücksichtigung der Wertminderung durch Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden muss berücksichtigt werden, inwieweit Maßnahmen zur Behebung, insbesondere im Hinblick auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes, wirtschaftlich sinnvoll erscheinen.

Die Wertminderung des Instandhaltungsstaus entspricht in der Regel nicht den Kosten zur Behebung des Instandhaltungsstaus, diese sind zumeist höher.

Nicht disponible Maßnahmen zur Beseitigung von Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden haben eine höhere Wertminderung zur Folge als disponible Maßnahmen (z. B. Modernisierung der Innenausstattung im Haus). Gemäß Empfehlungen der Fachliteratur werden die Kosten hierfür mit der gleichen Alterswertminderung belegt, wie die baulichen Anlagen.

Da die Maßnahmen in der älteren Bausubstanz des Bestands aufgehen und mit dieser eins werden, ergibt sich als Werteeinfluss dieser Maßnahmen ein deutlich niedrigerer Wert. Die Kosten der Maßnahmen werden deshalb gemäß den Empfehlungen der Fachliteratur um die Alterswertminderung gekürzt.

Wohnhaus

Eine komplette Innenrenovierung für Wohnräume liegt erfahrungsgemäß zum Wertermittlungsstichtag in einer regional gültigen Kostenspanne von 200 €/m² bis 400 €/m², je nach Ausstattung.

Das Wohnhaus weist sehr geringen Instandhaltungsstau auf und sowie kaum Mängel und Schäden. Der Kostenaufwand wird sich im Hinblick auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und dem Allgemeinzustand noch weit unterhalb des Bereichs der Spanne für Wohnungsrenovierungen bewegen.

Nach Abwägung wird ein pauschaler **Werteinfluss von -50 €/m² Wohnfläche** gewählt.

Ermittlung Werteinfluss

Beschrieb	Ansatz	Werteinfluss
allgemeiner Instandhaltungsstau 148 m ² Wohnfläche	-50 €/m ²	-7.400 €

**Werteinfluss Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden
rd. -7.400 €**

9.6 Rechte und Belastungen

Wertrelevante Rechte und Belastungen sind **nicht eingetragen**.

9.7 Wertableitung Vergleichswert (Gebäundefaktor)

Vorläufiger Vergleichswert (Gebäundefaktor)

Wohnfläche Wohnhaus	148 m ²	x	3.829 €/m ²	566.692 €
---------------------	--------------------	---	------------------------	-----------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Werteinfluss Instandhaltungstau, Mängel und Schäden				-7.400 €
Vergleichswert ohne Berücksichtigung von Rechten und Lasten				559.292 €

Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

Kein Werteinfluss gegeben				0 €
Vergleichswert unter Berücksichtigung von Rechten und Lasten				559.292 €
Rundungsbetrag	-(0,05 %)			-292 €

Vergleichswert (Gebäundefaktor)			rd.	559.000 €
--	--	--	------------	------------------

Anmerkung | Die Datengrundlage für den Gebäundefaktor des Gutachterausschusses stammt gemäß Angaben aus der Zeit vom 01.01.2018 bis 21.12.2019 und ist daher zum Wertermittlungsstichtag **veraltet**.

Die letzten Preisentwicklungen seitdem bis zum Wertermittlungsstichtag sind darin nicht mit abgebildet. Das Vergleichswertverfahren auf Grundlage des Gebäundefaktors weist damit nur eingeschränkte Aussagekraft auf.

10 Ertragswertverfahren

10.1 Vorbemerkungen

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV geregelt. Beim Ertragswertverfahren wird gemäß ImmoWertV der Reinertrag (Rohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten) des Grundstückes über die restliche Nutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert und der abgezinste Bodenwert hinzugerechnet. Bei der Einschätzung dieser Erträge ist insbesondere auf die nachhaltige Erzielbarkeit abzustellen.

Es spielt bei der Wertermittlung dieses Grundstücks neben dem maßgeblichen Sachwertverfahren lediglich eine untergeordnete Rolle, siehe auch Vorbemerkungen Ziffer 11.1. Die Ermittlung des Ertragswertes kann hilfsweise und stützend für den Sachwert dienen.

10.2 Allgemeines Ertragswertverfahren

Für die Ermittlung des Ertragswertes sind der Bodenwert und der Gebäudeertragswert grundsätzlich getrennt zu berechnen, da das Grundstück auch nach Abbruch des Gebäudes weiter nutzbar ist. Die ImmoWertV gibt drei mögliche Varianten zur Ertragswertermittlung vor. Der „Regelfall“ wird durch das „Allgemeine Ertragswertverfahren“ abgebildet.

Gemäß § 28 ImmoWertV wird im allgemeinen Ertragswertverfahren der vorläufige Ertragswert ermittelt, durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen)

2. dem Bodenwert. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Die Kapitalisierung erfolgt mit Hilfe des Barwertfaktors gem. § 34 ImmoWertV in Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer.

10.3 Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr angerechnet und üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Anlage 1 ImmoWertV gibt für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung unabhängig vom Ausstattungsstandard eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vor. Der Modellansatz⁸ des Gutachterausschusses weist für Einfamilienhäuser ebenfalls eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren aus.

Ansatz

Für das Haus wird in Anlehnung an das Modell des Gutachterausschusses zum Ansatz gebracht eine **Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren**.

⁸ Gutachterausschuss Ostallgäu, Grundstücksmarktbericht 2019 für den Landkreis Ostallgäu, Seite 128

10.4 Berücksichtigung von Modernisierungen

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen können zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen. **Anlage 2** der ImmoWertV beinhaltet ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

Es wurden **keine Modernisierungen vorgenommen**, welche eine Verlängerung der Restnutzungsdauer bewirkt hätten.

10.5 Restnutzungsdauer (RND)

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 Wertermittlungsobjekts ermittelt. Es ergibt sich folgende Restnutzungsdauer

80 Jahren GND – 26 Jahre Gebäudealter = **54 Jahre RND**

10.6 Rohertrag

10.6.1 Mietsituation Wertermittlungsstichtag

Gemäß Auskunft ist das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag **nicht vermietet und steht leer**.

10.6.2 Mietspiegel und Marktberichte Wohnflächen

Einen für Lindenberg gültigen **Mietspiegel gibt es nicht**. Auch gibt es keine durch die Kommunal- oder Kreisverwaltungen durchgeführten Veröffentlichungen.

IVD - Wohnungsmieten

Der IVD Marktbericht Bayern veröffentlicht keine Daten für Buchloe.

Internetportale

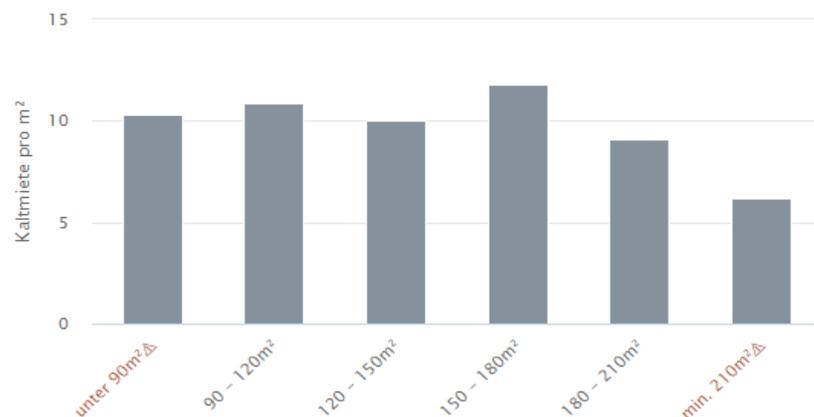
In denen einschlägigen Internetportalen sind für Lindenberg folgende Mietpreise auf **Grundlage von Mietanzeigen** veröffentlicht:

Wohnungsboerse.de im Jahr 2022 für Wohnhäuser

Wohnfläche bis 100 m ²	Durchschnittsmiete 11,58 €/m ² p. M
Wohnfläche bis 150 m ²	Durchschnittsmiete 11,12 €/m ² p. M.

Immowelt.de für 2023

Immowelt.de weist für Wohnhäuser folgende Medianwerte aus:



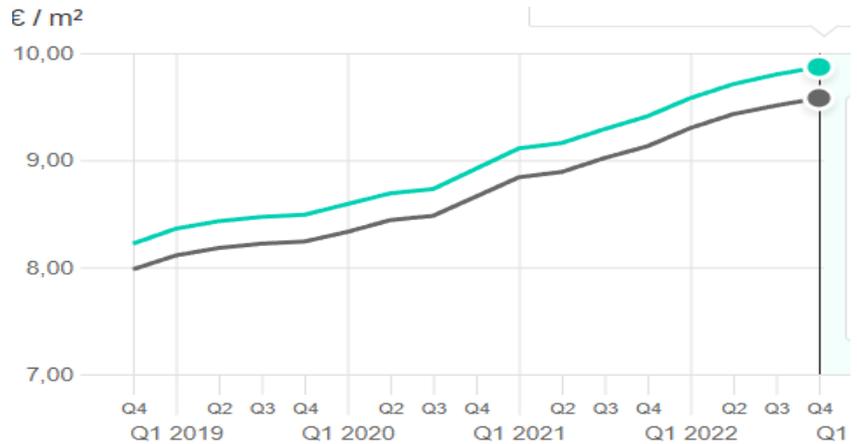
Wohnfläche 120 - 150 m² Medianmiete 10,00 €/m² p. M.
 Wohnfläche 150 - 180 m² Medianmiete 11,80 €/m² p. M.

Wohnungsboerse.de im Jahr 2022 für Wohnhäuser

Wohnfläche bis 100 m² Durchschnittsmiete 11,58 €/m² p. M.
 Wohnfläche bis 150 m² Durchschnittsmiete 11,12 €/m² p. M.

Immoscout24.de für das 4. Quartal 2022

Durchschnittsmiete Häuser 9,87 €/m² (Ø Ldkr. OAL 9,58 €/m²)



10.6.3 Marktüblicher Mietansatz

Bei Ermittlung der marktüblichen Mietansätze wurde auf Erfahrungswerte der Sachverständigentätigkeit, auf Umfragen bei ortsansässigen Maklern sowie auf Mietangebote in Zeitung und Internet zurückgegriffen. **Die angesetzten Mieten gelten für einen mangelfreien und Objektzustand.**

Insbesondere unter Zugrundelegung

- Lage (gute Wohnlage)
- Größe (rd. 148 m², inkl. Terrasse)
- Art (DHH mit Garage und Garten)
- Ausstattung (durchschnittlich)
- Beschaffenheit (keine Barrierefreiheit)
- Energiestandard (angenommen mangelfrei)

wird ein marktüblicher Mietansatz gewählt in Höhe von monatlich

11 €/m² Wohnfläche p. M.

Zusammenfassung marktübliche Miete

Nr.	Lage/Einheit	Nutzung	Fläche Wohnen	Mietansatz €/m ² mtl.	marktüblicher Ertrag mtl. €
1	Wohnhaus (DHH)	Wohnen	148 m ²	11,00 €/m ²	1.628 €
marktüblicher Jahresrohertrag (JRoE) p. a.					19.536 €

10.7 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§ 32, Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV).

10.7.1 Betriebskosten

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten gemäß den gesetzlichen Vorgaben durch die Vorauszahlungen der Mieter gedeckt sind oder ggfs. durch Nachzahlungen beglichen werden und komplett auf die Mieter umgelegt werden können.

10.7.2 Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit (§ 32, Abs. 2 ImmoWertV).

Wohnflächen bzw. Garagenstellplätze

Anlage 3 ImmoWertV nennt für das Bewertungsjahr folgende Ansätze:

je Wohnung bzw. je Wohngeb. bei EFH/ZFH	344 € p.a.
je Eigentumswohnung	412 € p.a.
je Garage oder ähnlichen Einstellplatz	45 € p.a.

Ansätze

In Anlehnung an die o.g. Richtlinie und Verordnung werden folgende Werte pauschal angesetzt:

344 € p.a. für das Wohnhaus

45 € p.a. für die Garage

10.7.3 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten (§ 32, Abs. 3 ImmoWertV).

Wohnflächen

Anlage 3 der ImmoWertV empfiehlt zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtags einen pauschalen Ansatz von 13,50 €/m² p.a.

Garagen/Einstellplätze

Anlage 3 der ImmoWertV empfiehlt zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtags für Garagen- und Einstellplätze einen pauschalen Ansatz von 102 €/m² p.a.

Ansätze

Auf Grundlage des Ausstattungsstandards und der Bauausführung sowie der gemischten Nutzungen werden folgende Ansätze gewählt:

Wohnhaus	13,50 €/m² p.a.
Garage	102 € p.a.

10.7.4 Mietausfallwagnis

Gemäß § 32, Abs. 4 ImmoWertV umfasst das Mietausfallwagnis.

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie

3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Wohnflächen/Gewerblich genutzte Flächen

Gemäß Anlage 3 ImmoWertV können als Mietausfallwagnis angesetzt werden:

für wohngenutzte Objekte	2 % des Rohertrags
für gewerblich genutzte Objekte	4 % des Rohertrags

Ansatz

Es handelt sich um eine reine Wohnimmobilien. Es wird zum Ansatz gebracht ein Mietausfallwagnis von

2 % des Jahresrohertrags (JRoE).

10.7.5 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss hat keine Liegenschaftszinssätze für Doppelhäuser ermittelt. Auch benachbarte Gutachterausschüsse haben für Doppelhäuser keine Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Literaturangaben

In der Literatur⁹ werden für Reihenhäuser und Doppelhaushälften Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,5 % bis 3,0 % empfohlen.

Dabei gilt, dass Objekte in Stadtlagen im Allgemeinen niedrigere Liegenschaftszinssätze aufweisen als Objekte in ländlichen Gegenden.

Der IVD¹⁰ empfiehlt für EFH/DHH/RH allgemein Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,0 % bis zu 4,0 %.

Ansatz

Insbesondere unter Würdigung der

- Lage des Bewertungsgrundstücks (mittel/gut)
- Art der Bebauung (DHH) (mittel)
- Lage am örtlichen Grundstücksmarkt (gut)
- Objektzustand (gut)
- Nachhaltigkeit der angenommenen Mieten (durchschn./gut)
- Grundrisse und Ausstattung (mittel/gut)

wird für das Bewertungsgrundstück nach Abwägung zur Anwendung gebracht ein

Liegenschaftszinssatz von 2,00 %.

⁹ Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, Seite 1.820 ff.

¹⁰ "Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze" des "Fachreferats Sachverständige" im Immobilienverband Deutschland e. V. (IVD).

10.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

10.9 Instandhaltungstau, Mängel und Schäden

Wie bereits unter Ziffer 5 näher erläutert, weist das Bewertungsgrundstück kaum Instandhaltungstau sowie Mängel und Schäden auf.

In Ziffer 9.5 wurde ermittelt ein

**Werteinfluss Instandhaltungstau, Mängel und Schäden
rd. -7.400 €**

10.10 Rechte und Belastungen

Wertrelevante Rechte und Belastungen sind **nicht eingetragen**.

10.11 Wertableitung Ertragswert

Ertragsansätze					Jahresrohertrag (JRoE) rd.	19.536 €
Kostenansätze						
verbleibende Betriebskosten			keine	=	-	
Verwaltungskosten Wohnhaus			pauschal	=	344 €	
Verwaltungskosten Garage			pauschal	=	45 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %	von	19.536 € (JRoE)	=	391 €	
Instandhaltungskosten Wohnung	148 m ²	x	13,50 €/m ²	=	1.998 €	
Instandhaltungskosten Garage	1 Stpl.	x	102 €/Stpl.	=	102 €	
Bewirtschaftungsk. insges. rd.	14,74 %	von	19.536 € (JRoE)			2.880 €
Objektspezifische und wirtschaftliche Ansätze						
Liegenschaftszinssatz (LGZ)	2,00 %					
Restnutzungsdauer (RND)	54 Jahre					
Barwertfaktor nach ImmoWertV	32,84					
Ertragswertberechnung						
Jahresrohertrag (JRoE)					19.536 €	
abzgl. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten					-2.880 €	
Jahresreinertrag (JReE)						16.656 €
abzgl. Anteil Bodenwert am Reinertrag	-2,00 %	von	149.000 €	=	-2.980 €	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag					13.676 €	
Gebäudeertragswert	13.676 €	x	32,84	=	449.120 €	
<u>zuzüglich Bodenwert</u>					149.000 €	
<u>vorläufiger Ertragswert</u>					598.120 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale						
Werteinfluss Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden					-7.400 €	
<u>Ertragswert ohne Berücksichtigung von Rechten und Belastungen</u>					590.720 €	
Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs						
<u>kein Werteinfluss gegeben</u>					-	
<u>Ertragswert</u>					590.720 €	
Rundungsbetrag			-(0,05 %)		280 €	
Ertragswert					rd.	591.000 €

11 Sachwertverfahren

11.1 Vorbemerkung

Das Bewertungsverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. dem Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren ist für die der Wertermittlung dieses Grundstücks grundsätzlich gut geeignet, da Ein- und Zweifamilienhäuser in der Regel von den Eigentümern bewohnt werden.

11.2 Preisbasis Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Als Normalherstellungskosten werden die üblichen Herstellungskosten, die nach Erfahrungssätzen geschätzt werden, je Flächen- oder Raumeinheit bezeichnet.

Im Folgenden wird auf die **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)** Bezug genommen (Anlage 4 zur ImmoWertV). Wegen der Preisänderungen werden diese Herstellungskosten mit dem aktuellen Baukostenindex (Bundesindex) auf die Kosten am Bewertungsstichtag hochgerechnet.

11.3 Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen **Standardstufen** (3 bis 5). Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen.

Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den sonstigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.

Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale zum Bezugsjahr der NHK 2010 einschließlich eines Anwendungsbeispiels für die Ermittlung der Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser.

Die Beschreibung ist beispielhaft und kann nicht alle in der Praxis vorkommenden Standardmerkmale beschreiben.

Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objektes, auch wenn sie nicht in der Tabelle beschrieben sind, sind sachverständig einzustufen. Für das Wohnhaus wurde nach sachverständiger Auswertung ermittelt eine gewichtete

Standardstufe von 3,1¹¹

11.4 Gesamtnutzungsdauer

In Ziffer 10.3 wurde ermittelt eine

Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

11.5 Berücksichtigung von Modernisierungen

Wie in Ziffer 10.4 ausgeführt, wurden **keine Modernisierungen vorgenommen**, welche eine Verlängerung der Restnutzungsdauer bewirkt hätten.

11.6 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

In Ziffer 10.5 wurde ermittelt eine wirtschaftliche

**Restnutzungsdauer von 54 Jahren.
(Alterswertminderung -33 %)**

¹¹ Standardstufe 1 = sehr einfacher, Standardstufe 5 = stark gehoben

11.7 Ansätze Herstellungskosten

Die Ermittlung des Sachwerts erfolgt auf Grundlage der NHK 2010 (Anlage 4 zur ImmoWertV).

Einfamilien-Doppelhaushälfte

Bei diesem Teilbereich des Hauses handelt es sich im bautechnischen Sinn der NHK 2010 um folgenden Gebäudetypen.

Typ 2.11 - DHH
(KG, EG, OG, ausgebautes DG)

Kostenkennwert 2.11 für Standardstufe 3 785 €/m² BGF
 Kostenkennwert 2.11 für Standardstufe 4 945 €/m² BGF

Die angegebenen Kostenkennwerte beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer sowie Baunebenkosten in Höhe von 17 %. Unter Berücksichtigung der Bauausführung und der Standardstufe wurde nach Abwägung folgender Kostenkennwert ermittelt:

Kostenkennwert Typ 2.11- DHH 811 €/m² BGF

Garage

Bei diesem Teilbereich des Hauses handelt es sich im bautechnischen Sinn der NHK 2010 um folgenden Gebäudetypen.

Typ 14.1 - Einzel-/Mehrfachgarage
(Garagengebäude in Fertigbauweise - Standardstufe 3)

Kostenkennwert für Standardstufe 3 245 €/m² BGF

Die angegebenen Kostenkennwerte beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer sowie Baunebenkosten in Höhe von 12 %. Für Dachaufbau in konventioneller Holzbauweise mit Dachpfannen wird ein vergleichbarer Kostenansatz realistisch sein.

Es wird nach Abwägung folgender Ansatz gewählt:

Kostenkennwert Typ 14.1 245 €/m² BGF

Sonstige bauliche Anlagen

Die sonstigen baulichen Anlagen sind in Ziffer 4.3 beschrieben. Der **Zeitwert** der Einzelkomponenten wird pauschal geschätzt und gilt für einen wiederhergestellten und/oder modernisierten Zustand:

1. Eingangspodest	800 €
2. Vordach Eingang Nordseite	700 €
Summe	1.500 €

Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen rd. 1.500 €.

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind in Ziffer 4.5 näher beschrieben. Sie weisen einen einfachen bis durchschnittlichen Standard auf. In der Fachliteratur¹² werden für einfache bis durchschnittliche Außenanlagen pauschale Wertansätze in einer Spanne von 2 bis 6 % des Sachwerts der baulichen Anlagen empfohlen.

Die Außenanlagen weisen keine Besonderheiten auf. Insbesondere nach Norden gibt es keine Einfriedung. Nach Abwägung werden zum Ansatz gebracht

4 % der baulichen Anlagen.

Umrechnungs- und Korrekturfaktoren

Zur **Umrechnung** der Baukosten aus dem Jahre 2010 (NHK 2010) auf das Bewertungsjahr wird gemäß den Veröffentlichungen des Deutschen Statistischen Bundesamts mithilfe des Baukostenindex eine Korrektur vorgenommen (Preisbasis ist das Jahr 2015 = 100,0):

Baukostenindex, 2010 Ø	90,1
Baukostenindex, IV. Quartal 2022	154,7

¹² Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts, 2. Auflage, 2017, Seite 332

11.8 Marktanpassung / Sachwertfaktor (SWF)

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Bei Sachwertobjekten ermittelt sich der Wert aus dem Boden und den auf Grundlage der Normalherstellungskosten NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten des Gebäudes unter Berücksichtigung von Alterswertminderung. Der Gebäudeanteil des Sachwerts wird dabei auf Grundlage der Herstellungskosten ermittelt, die aber oft nicht dem Wert entsprechen, da die Marktteilnehmer in der Regel nicht bereit sind, den vollen Preis dieser Kosten zu zahlen oder aber auch bereit sind, mehr zu bezahlen.

Es ergeben sich Abhängigkeiten zwischen Sachwerten und den anzuwendenden Marktanpassungsfaktoren (= Sachwertfaktor), die regelmäßig allgemein Gültigkeit besitzen. Unter anderem ist der Bodenwertanteil eine entscheidende Eingangsgröße für den Sachwertfaktor. Weitere Abhängigkeiten können unter anderem die Kaufkraft in der Region, das Alter des Objekts sowie die Objektgröße und die Ausstattung in Kombination mit der Lage darstellen.

Sachwertfaktor (SWF) gemäß Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss hat im aktuellen Marktbericht eine Anpassungsfunktion zur Ableitung des Sachwertfaktors von EFH/ZFH veröffentlicht¹³.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser (allgemein EFH, DHH, RH) gilt demnach folgende Funktion:

$$\begin{aligned}
 \text{SWF} &= \\
 &+ 1,227213280 \\
 &+ 0,118117950 \times \ln(\text{Bodenrichtwert}) \\
 &- 0,000001280 \times \text{vorläufiger Sachwert (Zif. 11.11)}
 \end{aligned}$$

Gebäudedaten	vorl. Sachwert	423.815 €
	Bodenrichtwert	370 €/m ²
	Wohnfläche	148 m ²

$$\begin{aligned}
 \text{SWF} &= \\
 &+ 1,227213280 \\
 &+ 0,118117950 \times \ln(\text{Bodenrichtwert}) \quad 370 \text{ €/m}^2 \\
 &- 0,000001280 \times \text{vorl. Sachwert} \quad 423.815 \text{ €}
 \end{aligned}$$

$$\text{SWF gem. Funktion} = 1,38$$

Die Funktion unterscheidet aber nicht zwischen freistehenden Einfamilienhäusern (EFH) und Doppelhaushälften /Reihenhäusern (DHH/RH).

Aus der sachverständigen Tätigkeit und gemäß Untersuchungen anderer Gutachterausschüsse sowie gemäß Angaben der Fachliteratur ergeben sich diesbezüglich aber regelmäßig unterschiedliche Sachwertfaktoren.

¹³ Gutachterausschuss Ostallgäu, Grundstücksmarktbericht 2019, Seite 127 ff.

11.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Insbesondere unter Berücksichtigung

- der Besonderheiten des zu bewertenden Grundstücks
- der Gebäudeausstattung und dem Zustand
- der Konstruktionsart der baulichen Anlagen
- der Lage am örtlichen Immobilienmarkt
- des Gebäudetyps Doppelhaushälfte (DHH)

wird nach Abwägung eine

Marktanpassung von +45 % (= Sachwertfaktor 1,45)

für realistisch angesehen.

11.9.1 Instandhaltungstau, Schäden, Mängel

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Es werden keine möglichen Entschädigungszahlungen oder Zuschüsse bei der Wertermittlung berücksichtigt.

In Ziffer 9.5 wurde der Werteeinfluss ermittelt.

Werteinfluss Mängel, Schäden und Instandhaltungstau rd. -7.400 €

11.10 Rechte und Lasten

Wertrelevante Rechte und Belastungen sind **nicht eingetragen**.

11.11 Wertableitung Sachwert

Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag (Baukosten gem. NHK 2010)

BGF Wohnhaus	269 m ²	x	811 €/m ²	218.159 €
BGF Garage	42 m ²	x	245 €/m ²	10.290 €
Normalherstellungskosten 2010				228.449 €
./ . Baukostenindex	2010		90,1	
x Baukostenindex	IV. Quartal 2022		154,7	
entspricht Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag				392.243 €
abzgl. Alterswertminderung (linear)			-33 %	-129.440 €
Sachwert der baulichen Anlagen - ohne sonst. baul. Anlagen und Außenanlagen				262.803 €

Außenanlagen, sonstige bauliche Anlagen

zzgl. sonstige bauliche Anlagen				1.500 €
zzgl. Außenanlagen			4 %	10.512 €
Sachwert der baulichen Anlagen				274.815 €

Bodenwert

zzgl. Bodenwert				149.000 €
vorläufiger Sachwert				423.815 €

Sachwertfaktor	1,45	(45,00 %)		190.717 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert				614.532 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Werteinfluss Instandhaltungstau, Mängel und Schäden				-7.400 €
Werteinfluss Modernisierung Anbau Gewerbe				0 €
Sachwert ohne Berücksichtigung von Rechten und Lasten				607.132 €

Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

Kein Werteinfluss gegeben				0 €
Sachwert unter Berücksichtigung von Rechten und Lasten				607.132 €
Rundungsbetrag		-(0,03 %)		-132 €
Sachwert			rd.	607.000 €

12 Zusammenfassung

Zur besseren Übersicht werden nachfolgend die ermittelten Ergebnisse zum Vergleichswertverfahren, zum Ertragswertverfahren und zum Sachwertverfahren zusammenfassend dargestellt:

<u>Wertermittlungsverfahren</u>	<u>Verfahrensergebnisse</u>
Vergleichswert (Gebäudedefaktor 2018/2019)	559.000 €
Ertragswert	591.000 €
Sachwert	607.000 €

Für die zu begutachtenden Objekte ist gemäß bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 11436/1 BauGB).

Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielenden Preises zu verstehen, sofern es sich überhaupt um eine verkehrsfähige Liegenschaft handelt. Dies trifft jedoch bei den vorliegenden Objekten zu.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Daher wurden örtliche Vergleichswerte, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten und Korrekturfaktoren herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird auch ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgeschrieben, was u. a. in amtlichen Hinweisen festgeschrieben wurde. Insofern ist der Ermessensspielraum geringer geworden.

Der Verkehrswert hat sich schließlich am Ergebnis des angewandten Verfahrens zu orientieren. Es ist also ein Verfahren für den besonderen Bewertungsfall begründet auszuwählen. Auch dies wurde zur Eingrenzung des Ermessensspielraums vorgenommen. Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist unter Berücksichtigung der örtlichen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten.

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt ist **ausschlaggebend das Sachwertverfahren**, da es als Doppelhaus mit Anbau in der Regel eigengenutzt und nicht vermietet wird. Der gewerblich genutzte Anbau könnte zudem auch für Wohnzwecke genutzt werden. Renditegedanken stehen bei Transaktionen derartiger Objekte im Hintergrund.

Das Ertragswertverfahren wurde nur informativ/stützend zum Sachwertverfahren zur Anwendung gebracht. Durch die in diesem Fall sehr geringen Unterschied des Ertragswerts zum Sachwert wird das Ergebnis des Sachwerts verifiziert.

Der auf Vergleichswert auf Grundlage des Gebäudedefaktors ist etwas veraltet und insgesamt pauschal gehalten. Die Aussagekraft des Vergleichswerts ist daher eingeschränkt.

12.1 Verkehrswert (Marktwert)

Für das Bewertungsgrundstück

- bestehend aus dem Flst. 1436/1 der Gemarkung Lindenberg, Fischerweg 17b in 86807 Buchloe-Lindenberg
- eingetragen im Grundbuch von Lindenberg, Blattstelle 1686 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses,

wird der **Verkehrswert (Marktwert)** zum Wertermittlungsstichtag in Anlehnung an den Sachwert festgestellt mit

607.000 €

(in Worten | sechshundertsiebentausend Euro).

12.2 Positives und Chancen vs. Negatives und Gefahren

Positive Gesichtspunkte und Chancen	Negative Gesichtspunkte und Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - insgesamt guter baulicher Zustand der baulichen Anlagen - relativ ruhige Wohnlage 	<ul style="list-style-type: none"> - etwas Instandhaltungsstau gegeben - keine Barrierefreiheit gegeben

13 Versicherung und Urheberrecht

Der bearbeitende Sachverständige versichert, das Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Dieses Gutachten wurde ausschließlich für das Amtsgericht zu dem unter Ziffer 1 beschriebenen Verwendungszweck erstellt. Eine Verwendung des Gutachtens, insbesondere durch Dritte, bedarf der schriftlichen Zustimmung der unterzeichnenden Sachverständigen.

Weiter werden Dritte, die beabsichtigen, auf Grundlage dieses Gutachtens Vermögensentscheidungen zu tätigen, darauf aufmerksam gemacht, die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften des Grundstücks sowie dessen Beschaffenheit eigenständig zu überprüfen.

Kaufbeuren, 06.03.2023

Klaus A. Braun
Dipl.-Ing. (FH) Architekt,
ö.b.u.v. Sachverständiger

Inhaltsverzeichnis Anlagen

1	Fotodokumentation	1
2	Auszug aus der Regionalkarte	9
3	Auszug aus der Umgebungskarte	10
4	Auszug aus der Ortskarte	11
5	Auszug aus dem Katasterkartenwerk	12
6	Grundrisse EG	13
7	Grundriss OG	14
8	Grundriss DG	15
9	Grundriss KG	16
10	Gebäudeschnitt Wohnhaus	17
11	Ansichten Nord und Süd	18
12	Ansicht West	19
13	Garage	20

Das Bewertungsgrundstück aus nördlicher Richtung gesehen.

Bei der Bebauung handelt es sich um ein Einfamilien-Doppelhausgrundstück mit separatem Garagengebäude.



Ansicht aus Richtung Nordosten (Straßenansicht)



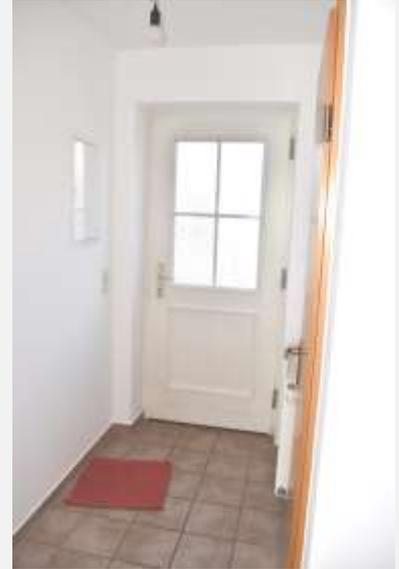
Ansicht aus Richtung Südwesten (Gartenansicht)



1 Fotodokumentation

Hauseingang

EG, Windfang



EG, Küche



EG, Gäste-WC

EG, Treppenaufgang zum
OG



EG, Wohn-/Esszimmer

Blick nach Norden

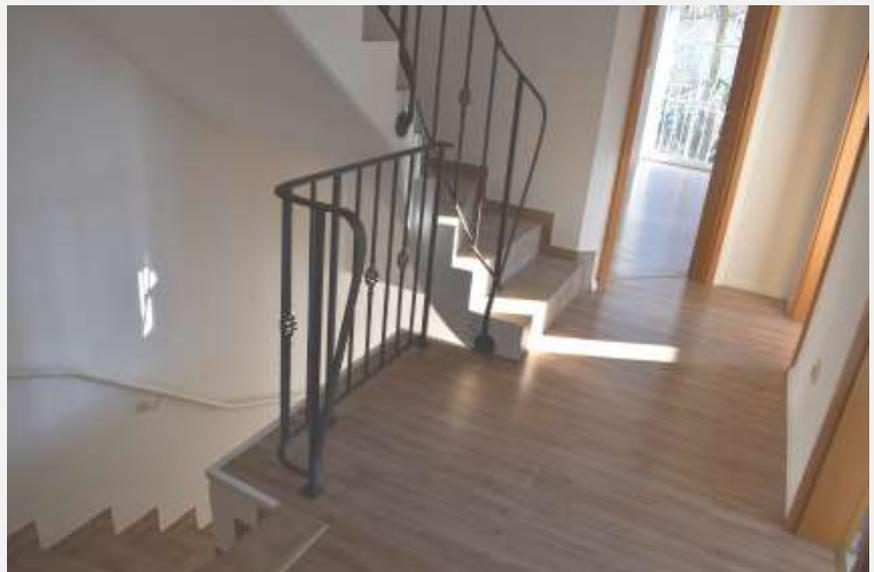


EG, Wohn-/Esszimmer

Blick nach Süden



OG, Flur



OG, Elternschlafzimmer
Nordseite



OG, Bad



OG, Kinderzimmer West



DG, Zimmer Nord



DG, Zimmer Süd



DG, Duschbad



KG, Hausanschluss- und
Heizungsraum



KG, Hausanschluss- und
Heizungsraum



KG, Kellerraum Süd



KG, Kellerraum Süd



KG, Treppe zum EG



EG, Hauptsicherungskasten



Spitzboden/Dachraum,
erreichbar über eine
Klapptreppe



Blick auf den Garten auf der Südseite



Garage aus Richtung Nordosten

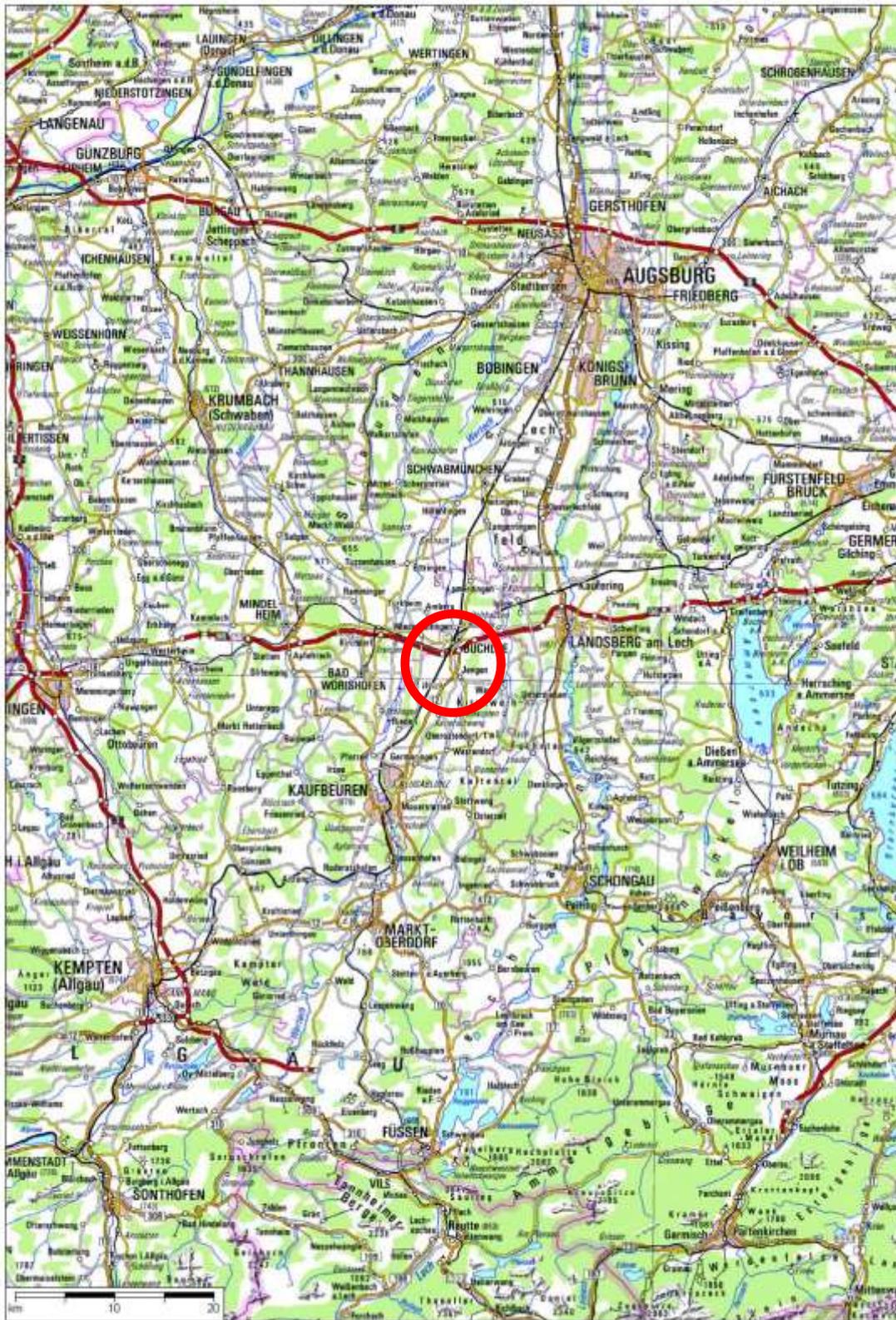
Eine Innenbesichtigung der Garage war nicht möglich.



Garage aus Richtung Südosten



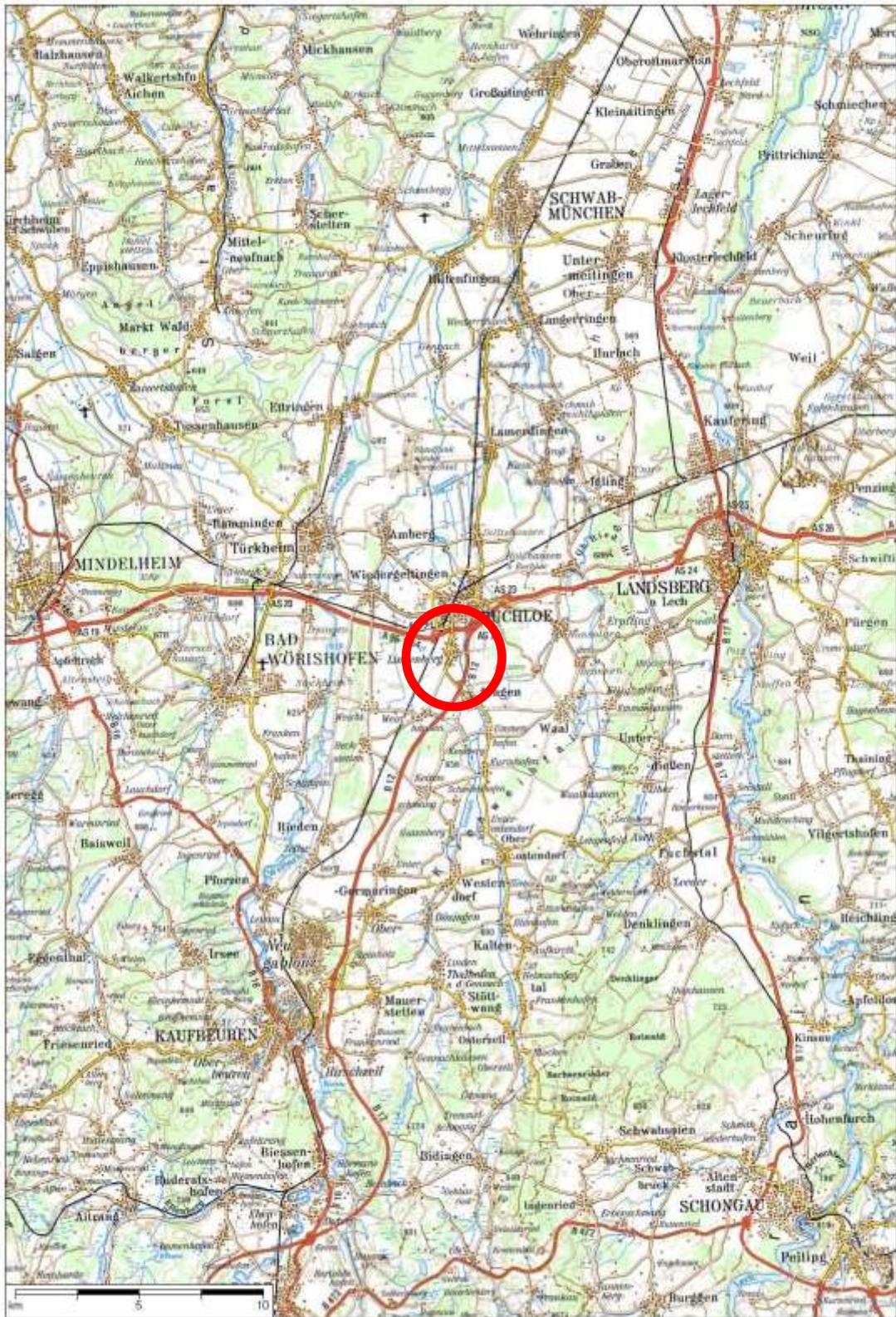
Norden ▲



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2007
Seite 1 von 1

2 Auszug aus der Regionalkarte

Norden ▲



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2007
Seite 1 von 1

3 Auszug aus der Umgebungskarte

Norden ▲



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2007
Seite 1 von 1

4 Auszug aus der Ortskarte

Norden ▲



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Marktoberdorf

Kurfürstenstraße 19
87616 Marktoberdorf

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

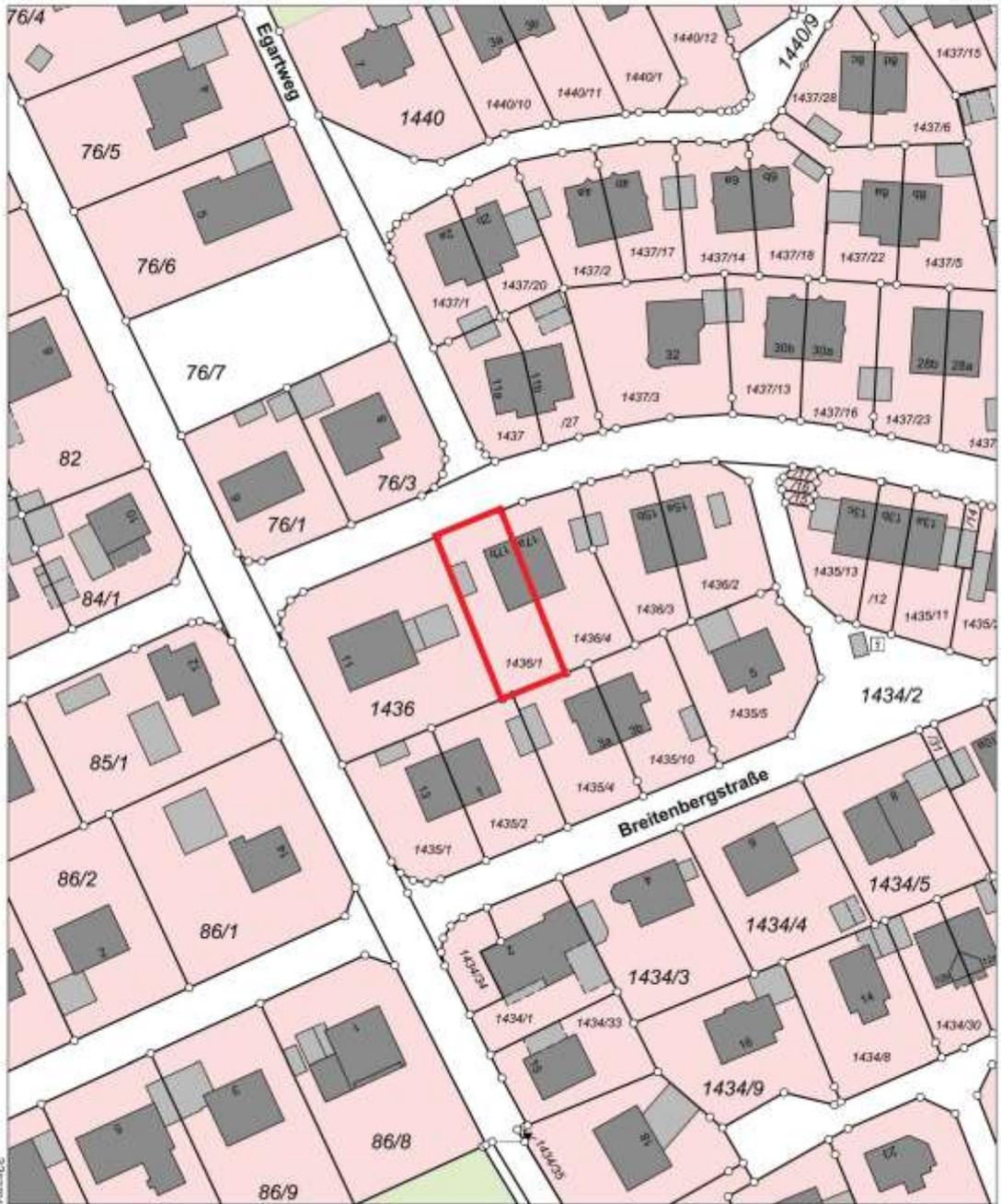
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 05.12.2022

Flurstück: 1436/1
Gemarkung: Lindenberg

Landkreis: Ustalgäu
Bezirk: Schwaben

Juchloe

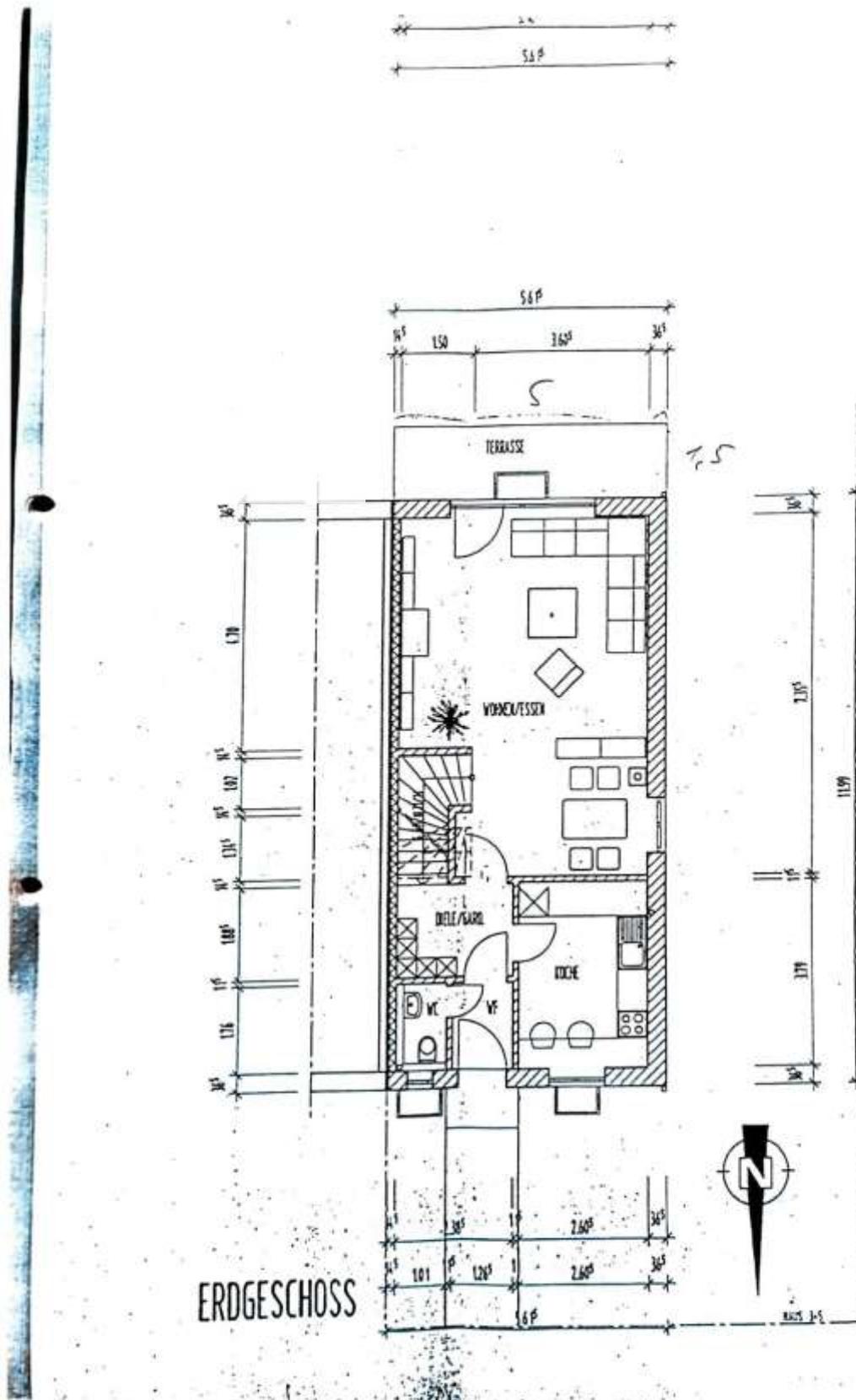


0 10 20 30 Meter

Veröffentlichung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

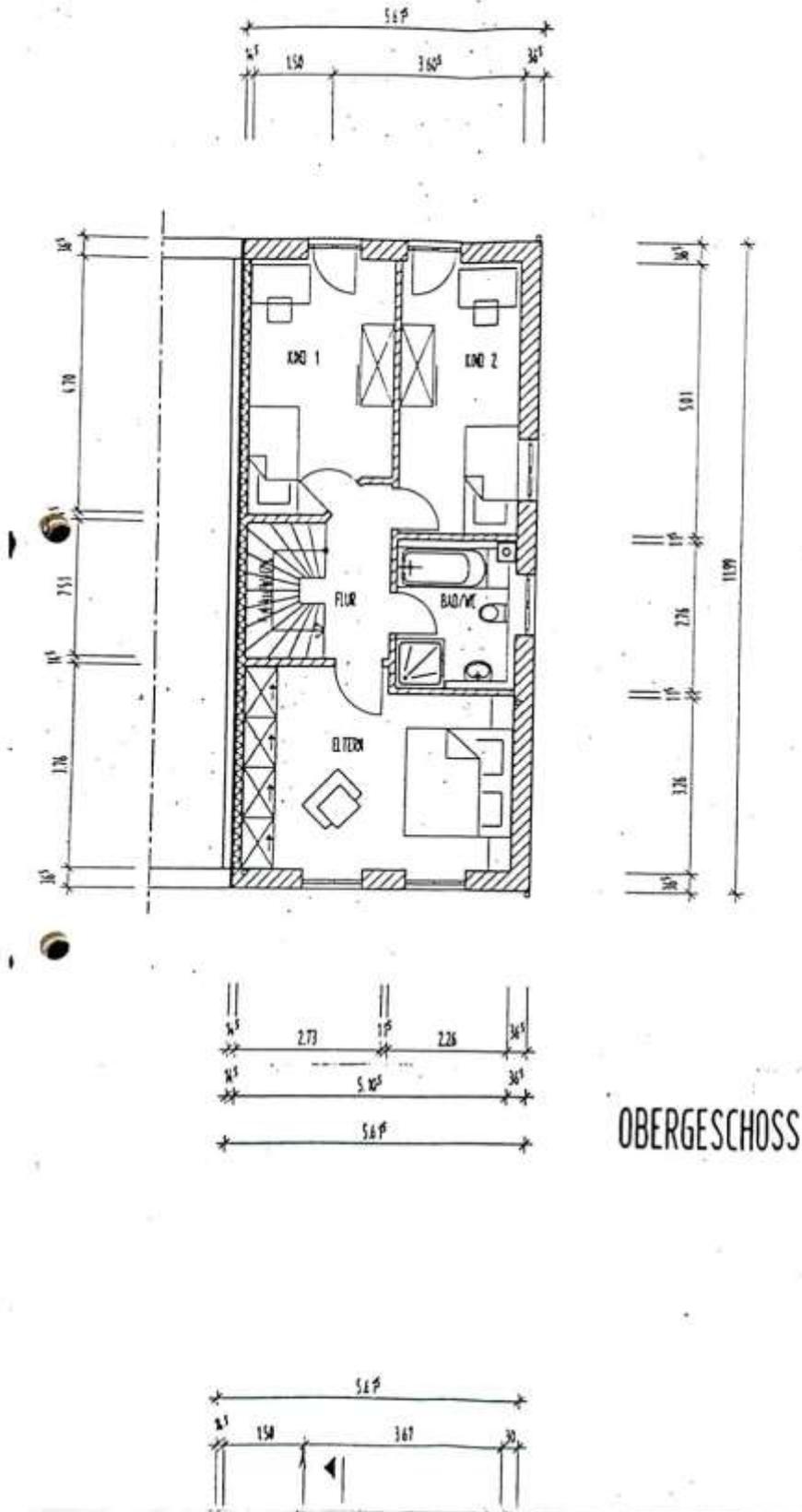
5 Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Norden ▼



6 Grundrisse EG

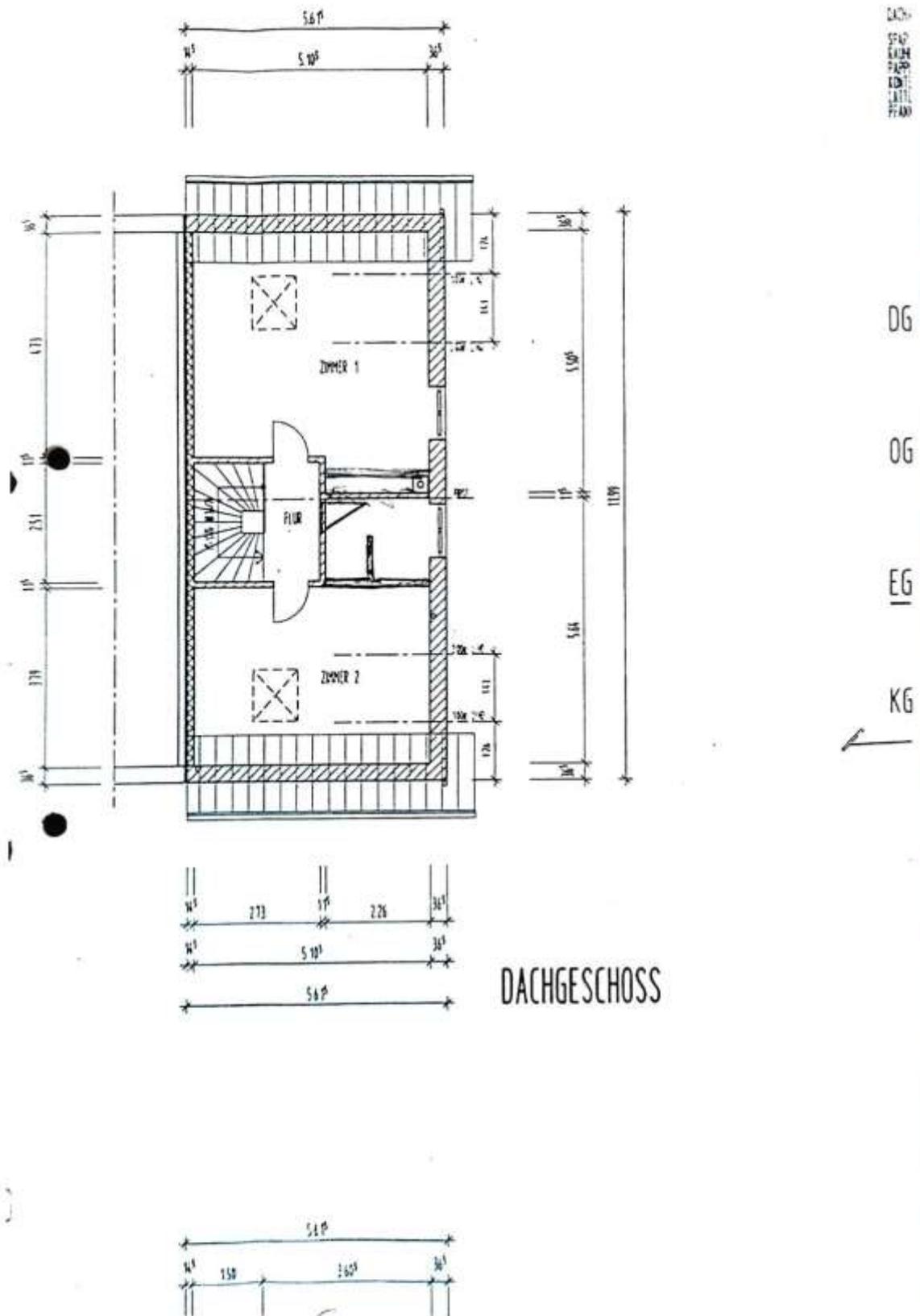
Norden ▼



OBERGESCHOSS

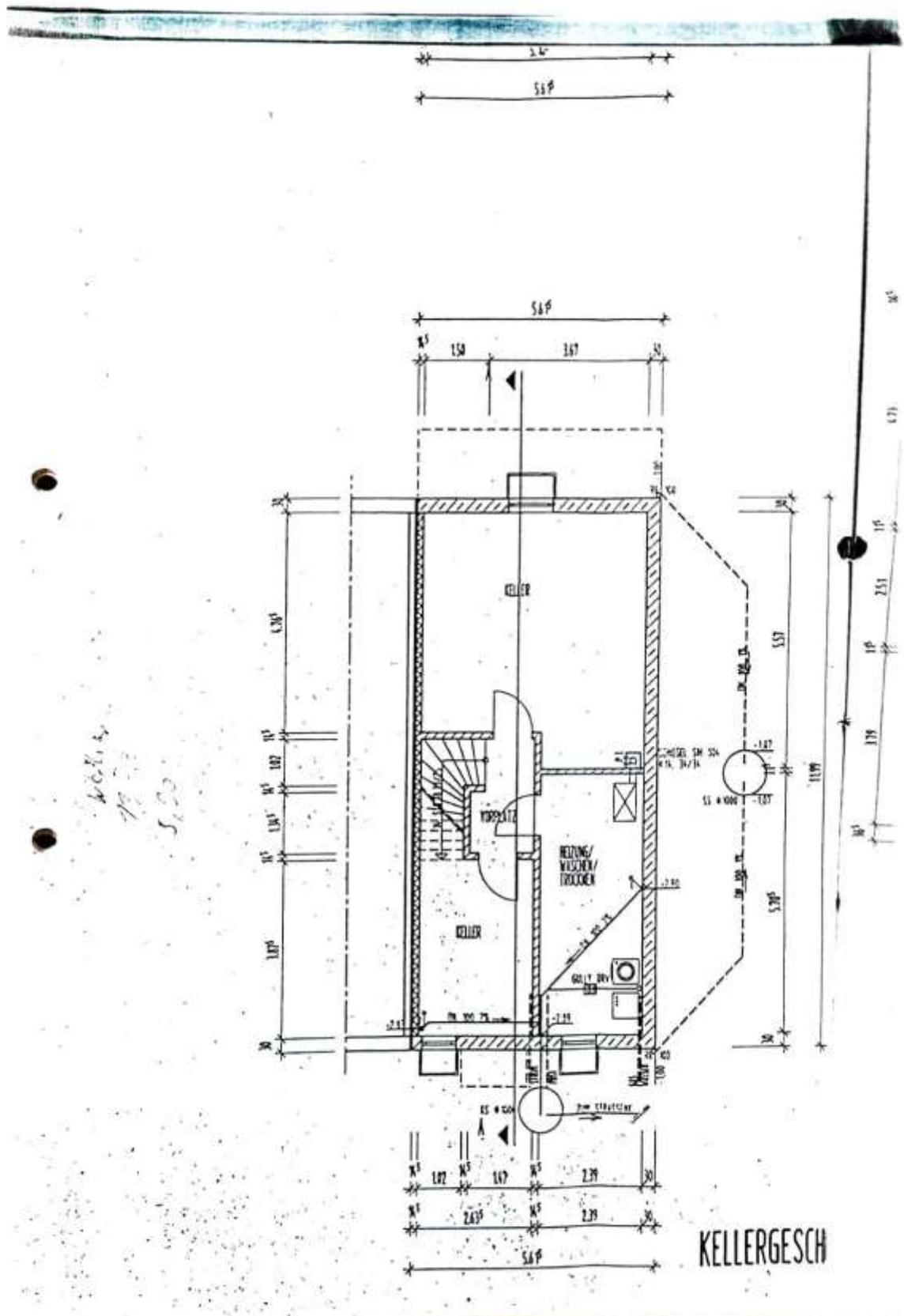
7 Grundriss OG

Norden ▼

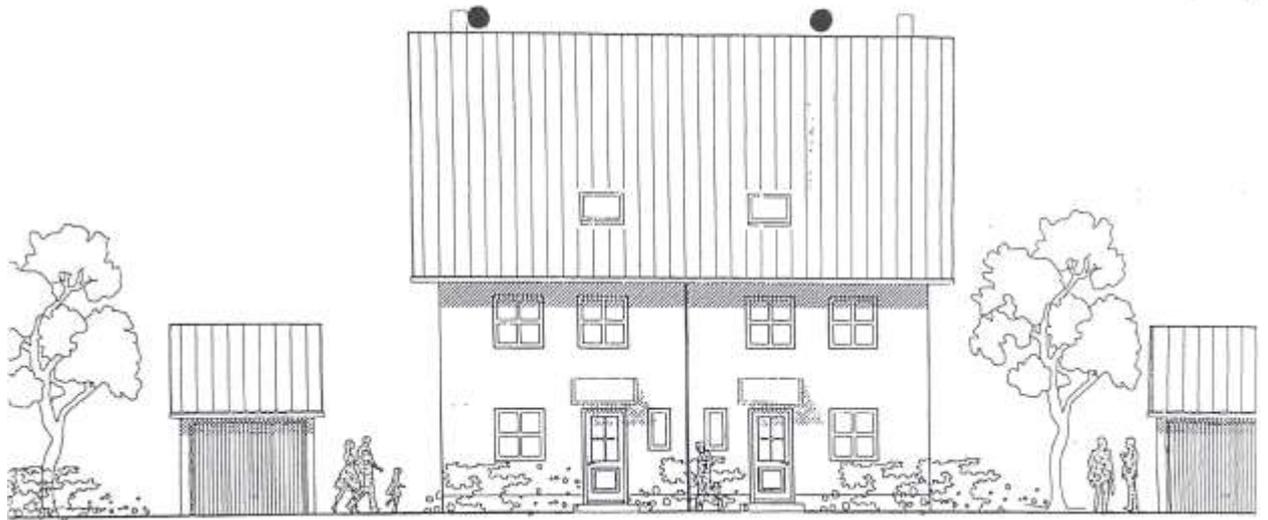


8 Grundriss DG

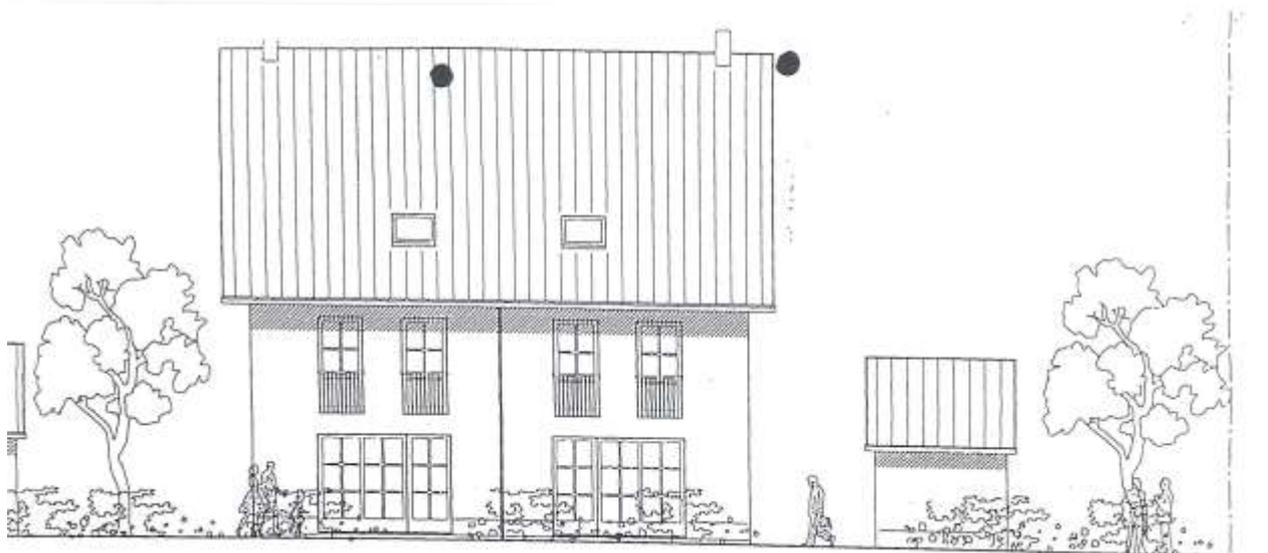
Norden ▼



9 Grundriss KG

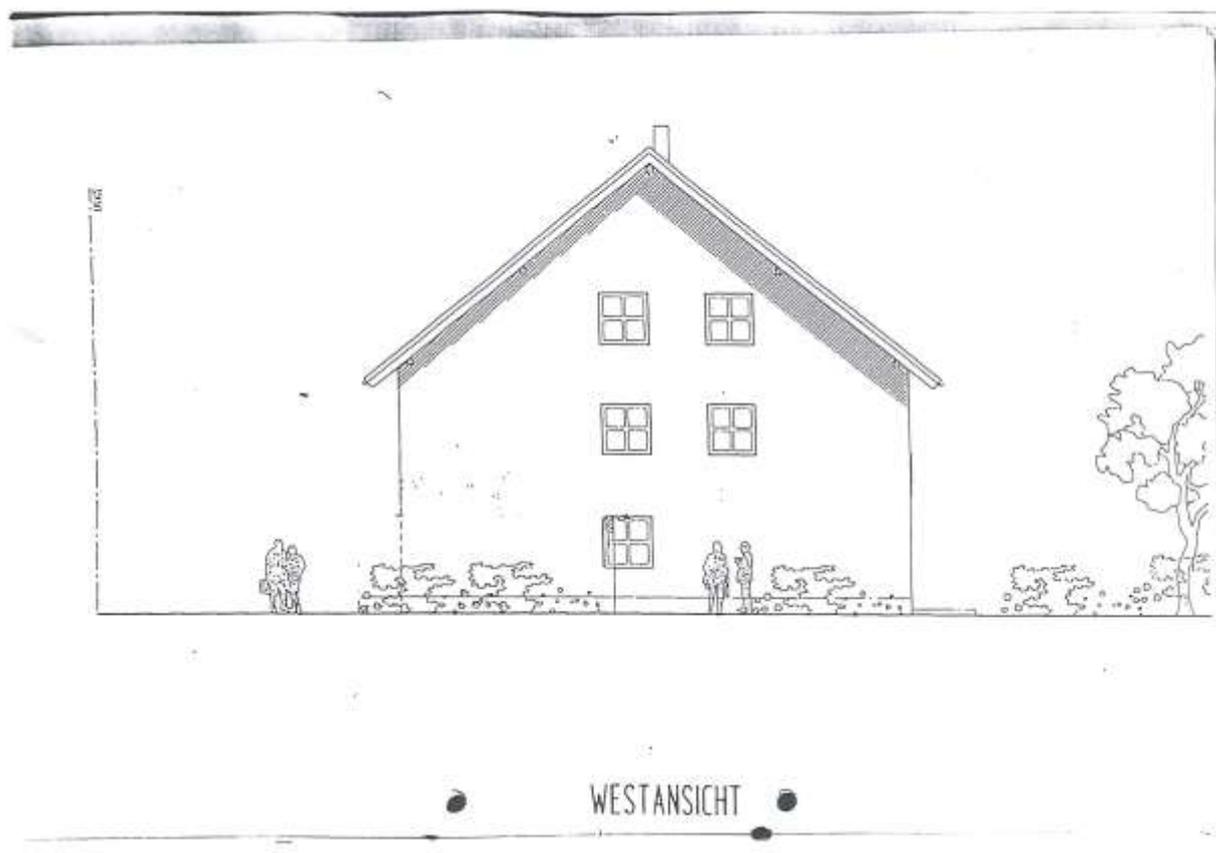


NORDANSICHT



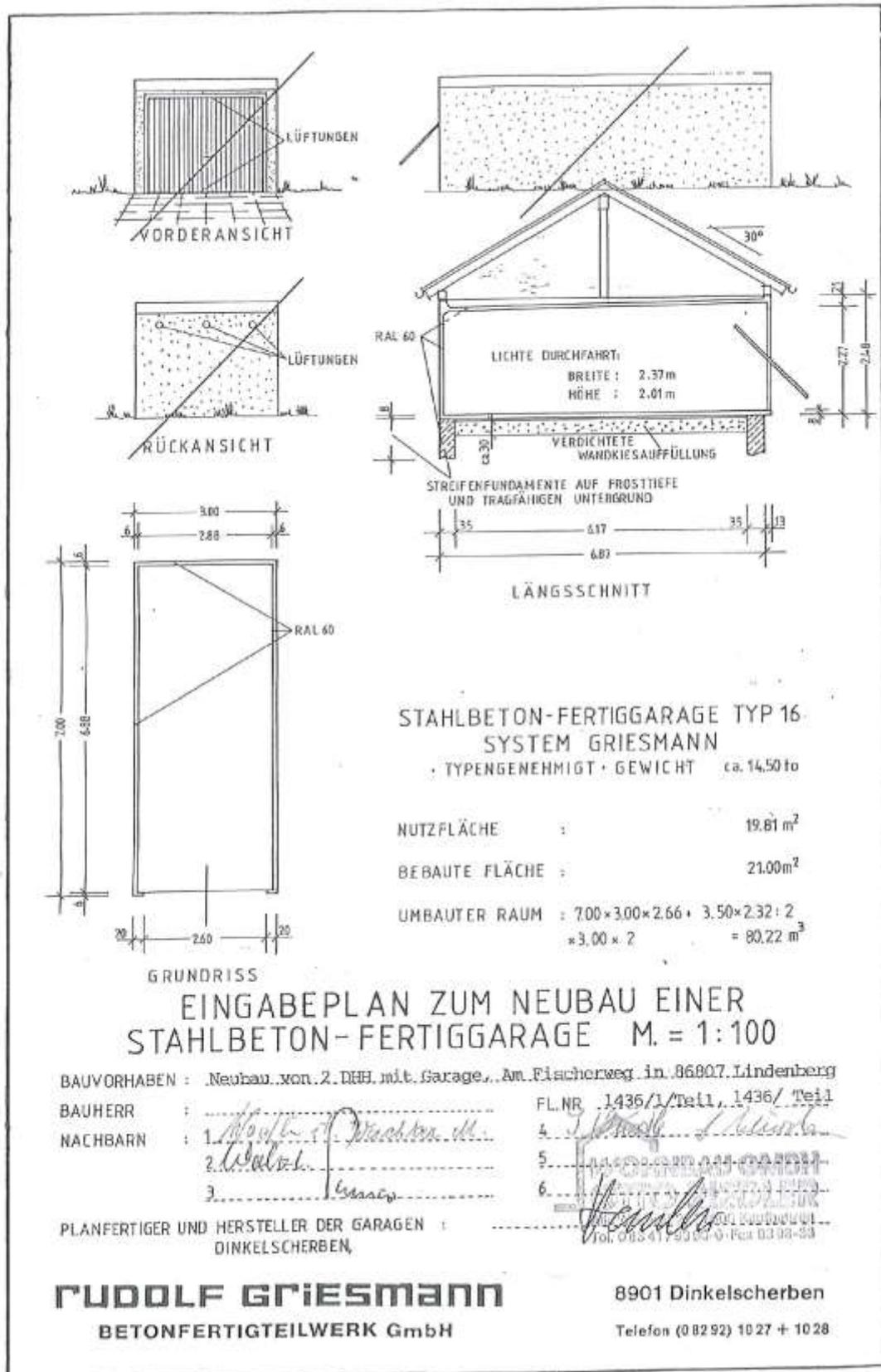
SÜDANSICHT

11 Ansichten Nord und Süd



12 Ansicht West

Norden ▼



13 Garage