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 32/23
Auftraggeber	Amtsgericht Kempten Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren Residenzplatz 4 - 6 87435 Kempten
Objekt	Bauernhaus Lindauer Straße 5, 6, 7 88145 Hergatz
Wertermittlungsstichtag	09.12.2024
Ausfertigungsdatum	09.12.2024



Verkehrswert **647.000 €**

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 Kurzbeschreibung 4
2 Allgemeine Angaben 5
2.1 Auftraggeber 5
2.2 Auftrag 5
2.3 Verwendungszweck der Wertermittlung 5
2.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen 5
2.5 Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur 5
2.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen 5
2.7 Ortsbesichtigung 6
2.8 Nutzung und Zubehör 6
3 Rechtliche Gegebenheiten 7
3.1 Grundbuchdaten 7
3.2 Mietverträge 9
3.3 Baurecht 10
3.4 Denkmalschutz 12
3.5 Kfz-Stellplatzpflicht 13
3.6 Abgabenrechtliche Situation 13
4 Lagebeschreibung 14
4.1 Ortsangaben 14
4.2 Wohn- und Geschäftslage 14
4.3 Verkehrslage 14
4.4 Grundstückslage 14
4.5 Bebauung der Umgebung 14
5 Grundstücksbeschreibung 15
5.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge 15
5.2 Beschaffenheit 15
5.3 Erschließung 15
5.4 Entwicklungszustand 15
5.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß) 15
5.6 Immissionen 15
5.7 Grenzverhältnisse 15
5.8 Außenanlagen 15
5.9 Altlasten 16
5.10 Sonstiges 16
6 Gebäudebeschreibung 18
6.1 Allgemeines 18
6.2 Wohntrakt 18
6.3 Stall-Scheunentrakt 21
6.4 Nebengebäude 22

7 Allgemeine Beurteilung/Marktlage 24
8 Wertermittlung 26
8.1 Wertermittlungsverfahren 26
8.2 Bodenwert 27
8.3 Ertragswert 29
8.4 Wertminderung durch Belastungen Grundbuch Abt. II 34
8.4.1 Wertminderung durch Geh- und Fahrtrecht Abt. II Nr. 2 für Eigentümer FlNr. 299/1 34
8.4.2 Wertminderung durch Abwasserleitungs- und Betretungsrecht Abt. II Nr. 4 für Eigentümer des Grundstücks FlNr. 299/1 34
8.4.3 Wertminderung durch Wohnungsrecht Abt. II Nr. 6 34
8.4.4 Wertminderung durch Grenzabstandsverzicht und Baubeschränkung Abt. II Nr. 8 für Eigentümer FlNr. 299/1 und Baubeschränkung Abt. II Nr. 9 für Freistaat Bayern 34
8.4.5 Wertminderung durch Gasleitungsrecht Abt. II Nr. 14 35
8.4.6 Wasserleitungsrecht Abt. II Nr. 22 für Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe 35
8.5 Verkehrswert 36
9 Flächenberechnungen 37
9.1 Grundflächen 37
9.2 Bruttogrundflächen 38
9.3 Wohnflächen 39
9.4 Nutzflächen 40
10 Anlagen 42
10.1 Übersichtslageplan 42
10.2 Ortsplan 43
10.3 Lageplan 44
10.4 Pläne 45
10.5 Fotos 52

1 Kurzbeschreibung

Ort/Lage:	Lindauer Straße 5, 6, 7, 88145 Hergatz	
Grundstück:	FlNr. 299 Gemarkung Wohmbrechts, Größe 3.562 m², Grundstück gliedert sich in - bebaute Teilfläche von 1.992 m² - unbebaute, baureife Teilfläche von 1.450 m² (Mischgebiet) - innere Erschließungsfläche von 220 m²	
Bebauung:	Bauernhaus (Einfirstgebäude) bestehend aus Wohntrakt und ehemaligem Stall-/Scheunentrakt (jetzt Lager), Baujahr 1898 Wohntrakt bestehend aus Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden, Stall-/Scheunentrakt bestehend aus Erdgeschoss mit Lagerräumen und Obergeschoss mit Hocheinfahrt, Nebengebäude (ehemaliger Wagen- und Geräteschuppen)	
Flächen	Wohnfläche	318 m²
	Nutzfläche Kellergeschoss	63 m²
	Nutzfläche Stall-/Scheunentrakt – Lagerräume EG	333 m²
	Nutzfläche Stall-/Scheunentrakt – Tenne OG	294 m²
Zustand	Wohntrakt mit einfacher und überalterter Ausstattung sowie Instandhaltungsstau, unzureichender baulicher Wärmeschutz, grundlegende Sanierung und Modernisierung erforderlich, Stall-/Scheunentrakt mit allgemeinem Instandhaltungsstau, Nebengebäude ist technisch und wirtschaftlich überaltert.	
Baudenkmal:	Bauernhaus steht unter Denkmalschutz	
Sonstiges:	Unbebaute baureife Teilfläche eignet sich für eine Bebauung mit 2 Wohngebäuden mit je max. 3 Wohneinheiten oder für eine gemischte Bebauung mit einem Wohn- und Betriebsgebäude z.B. für einen Handwerksbetrieb.	



Verkehrswert **647.000 €**

2 Allgemeine Angaben

2.1 Auftraggeber

Amtsgericht Kempten
Vollstreckungsgericht Immobiliarverfahren
Residenzplatz 4 - 6
87435 Kempten

2.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem Bauernhaus bebaute Grundstück FlNr. 299 in der Gemarkung Wohmbrechts, Lindauer Str. 5, 6, 7, 88145 Hergatz

Wertermittlungsstichtag	09.12.2024	(= Tag der Gutachtenausfertigung)
Qualitätsstichtag	09.12.2024	

2.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

2.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Kempten vom 24.07.2024
Grundbuchauszug Blatt 997, Abdruck vom 24.07.2024
Bewilligungsurkunden betreffend Eintragungen Grundbuch Abt. II (Quelle: Grundbuchamt)
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte
Baupläne M 1 : 100
Mietvertrag Lager vom 01.06.2023
Auskunft Gemeindeverwaltung Hergatz zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft Gemeindeverwaltung Hergatz zur abgabenrechtlichen Situation Straßenerschließung
Auskunft Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe zur abgabenrechtlichen Situation für den Wasseranschluss
Auskunft Zweckverband Abwasserverband Obere Leiblach zur abgabenrechtlichen Situation für die Grundstücksentwässerung
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Lindau, Stand 01.01.2024
Auskünfte und Informationen der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen und sonstige fernmündliche Auskünfte

2.5 Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021)
Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Wert R 06
Normalherstellungskosten NHK 2010 (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
Ralf Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage

2.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur

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

2.7 Ortsbesichtigung

Dienstag, 17. September 2024
Teilnehmer: Antragsteller und Antragsgegner
Vertreter des Mieters der vermieteten Lagerfläche
Georg Stiegeler, Sachverständiger

2.8 Nutzung und Zubehör

Die erdgeschossigen Lagerflächen sind teilweise vermietet. Ansonsten ist das Objekt ungenutzt und großteils leerstehend.
Werthaltiges Zubehör i.S. des § 97 BGB oder gewerbliches Inventar i.S. des § 98 BGB ist nicht vorhanden.

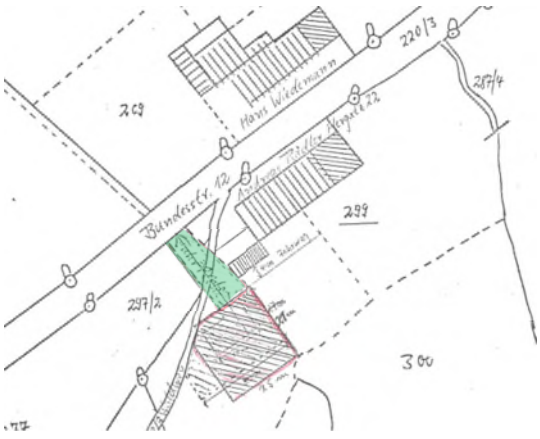
3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Wohmbrechts
Blatt	997
Gemarkung	Wohmbrechts
Bestandsverzeichnis Nr. 29	FlNr. 299, Hergatz, Lindauer Str. 5, 6, 7, Gebäude- und Freifläche, Größe 3.562 m²
Erste Abteilung Eigentümer	keine Angabe
Zweite Abteilung Nr. 2	Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlNr. 299/1; gemäß Bewilligung vom 27.12.1971 und 01.09.1972
Zweite Abteilung Nr. 4	Abwasserleitungs- und Betretungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlNr. 299/1; gemäß Bewilligung vom 24.02.1972
Zweite Abteilung Nr. 6	Wohnungsrecht für Rädler Johannes, geb. 04.10.1946 und Ehefrau Christa, geb. 28.02.1954; Hergatz; als Gesamtberechtigte nach § 48 BGB; löschbar gegen Todesnachweis gegebenenfalls nach Vorversterben des Rädler Johannes löschbar gegen Verehelichungsnachweis der Rädler Christa; gemäß Bewilligung vom 11.04.1974
Zweite Abteilung Nr. 8	Grenzabstandsverzicht und Baubeschränkung für den jew. Eigentümer Flst. 299/1; gemäß Bewilligung vom 15.10.1979
Zweite Abteilung Nr. 9	Baubeschränkung für Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 15.10.1979
Zweite Abteilung Nr. 14	Gasleitungsrecht für Thüga Aktiengesellschaft Erdgas Allgäu-Oberschwaben, Bad Waldsee; gemäß Bewilligung vom 16. August 1994
Zweite Abteilung Nr. 22	Wasserleitungsrecht für Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe, Sigmarszell; gemäß Bewilligung vom 20.09.2011 URNR. 1302/2011
Zweite Abteilung Nr. 23	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Kempten, AZ: K 32/23).
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragungen

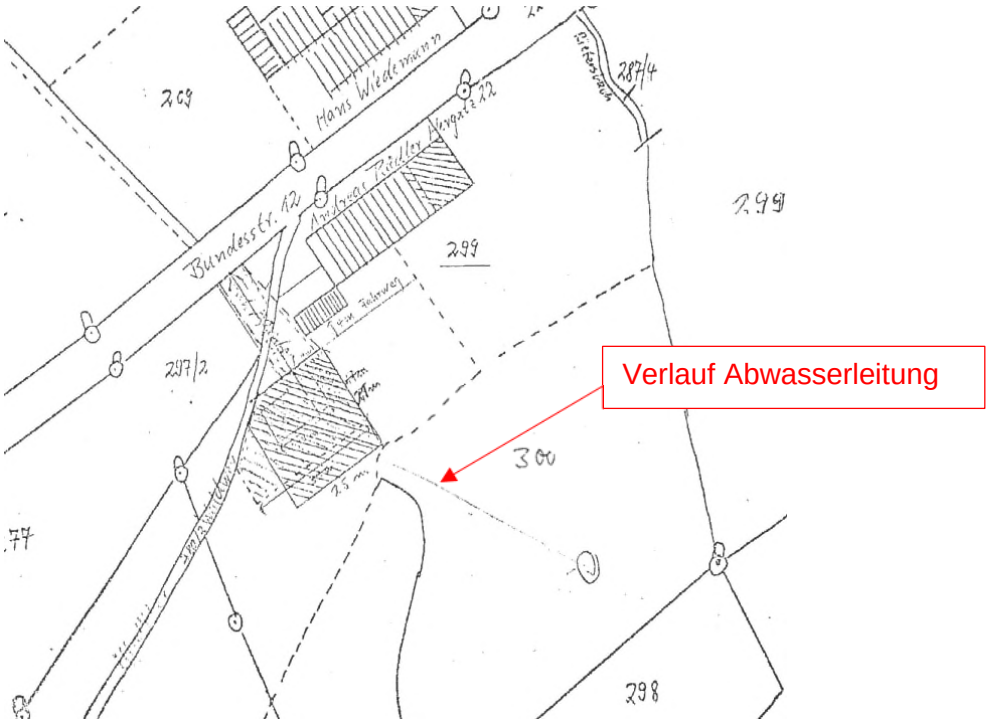
Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu Abt. II Nr. 2 Geh- und Fahrtrecht für jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlNr. 299/1:
  Die Eintragung beinhaltet gem. Bewilligung vom 27.12.1971 das unentgeltliche Ge- und Fahrtrecht über denjenigen Grundstückstreifen, welcher in dem der Urkunde beigefügten Lageplan grün eingezeichnet ist. Die Kosten des Unterhalts der Wegefläche tragen die Eigentümer des herrschenden Grundstücks und des dienenden Grundstücks zu gleichen Teilen.
  Lageplan aus Urkunde:



Die Nutzbarkeit des Grundstücks FlNr. 299 wird durch das Geh- und Fahrtrecht eingeschränkt. Die Berechnung der Wertminderung durch das Geh- und Fahrtrecht erfolgt unter Pkt. 8.4.1.

- zu Abt. II Nr. 4 Abwasserleitungs- und Betretungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlNr. 299/1:
  Die Eintragung beinhaltet gemäß Bewilligung vom 24.02.1972 das Recht, die Abwässer des herrschenden Grundstücks FlNr. 299/1 durch einen Abwasserkanal über das dienende Grundstück zu einem auf dem Grundstück FlNr. 300 befindlichen verrohrten Bach einzuleiten. Der Verlauf der Abwasserleitung ist in dem der Urkunde beiliegenden Lageplan eingetragen:



Der Leitungsverlauf erfolgt über das früher ungeteilte Grundstück FlNr. 299. Das Grundstück FlNr. 299 ist in der jetzigen Form und Größe nicht mehr vom Ausübungsbereichs des Abwasserleitungsrechts betroffen. Die Eintragung hat daher keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.

- zu Abt. II Nr. 6 Wohnungsrecht:
  Die Löschung des Wohnungsrechts wurde mit Urkunde Nr. 1204/2024 W vom 22.10.2024 bewilligt und die Löschung des Rechts im Grundbuch beantragt. Das Wohnungsrecht ist somit gegenstandslos und hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.
- zu Abt. II Nr. 8 Grenzabstandsverzicht und Baubeschränkung für den Eigentümer FlNr. 299/1 und Abt. II Nr. 9 Baubeschränkung für Freistaat Bayern:
  Der Berechtigte hat auf seinem Grundstück FlNr. 299/1 an der Grenze zu FlNr. 299 auf eine Länge von 6,50 m ein Gebäude errichtet. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks FlNr. 299 hat sich zugunsten des Eigentümers von FlNr. 299/1 und des Freistaats Bayern verpflichtet, eine Fläche in der Tiefe von 4 m und in der Breite der Gebäudewand von 6,50 m von einer Bebauung freizuhalten. Zudem darf die für eine Bebauung auf dem Grundstück FlNr. 299 erforderliche Abstandsfläche nicht auf die übernommene Abstandsfläche angerechnet werden. Die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks wird durch den Grenzabstandsverzicht und die Baubeschränkung eingeschränkt. Die Berechnung der Wertminderung durch die Belastungen Abt. II Nr. 8 und 9 erfolgt unter Pkt. 8.4.4.
- zu Abt. II Nr. 14 Gasleitungsrecht für Thüga Aktiengesellschaft Erdgas Allgäu-Oberschwaben:
  Die betreffende Gasleitung verläuft auf dem früher ungeteilten Grundstück FlNr. 299. Das Grundstück FlNr. 299 in der jetzigen Form und Größe ist von dem Gasleitungsrecht nicht betroffen. Nach Auskunft der Thüga Energienetze GmbH wurde die Löschung des Gasleitungsrechts notariell bewilligt und die Löschung des Rechts im Grundbuch beantragt.

Das Gasleitungsrecht ist somit gegenstandslos und hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks FlNr. 299.

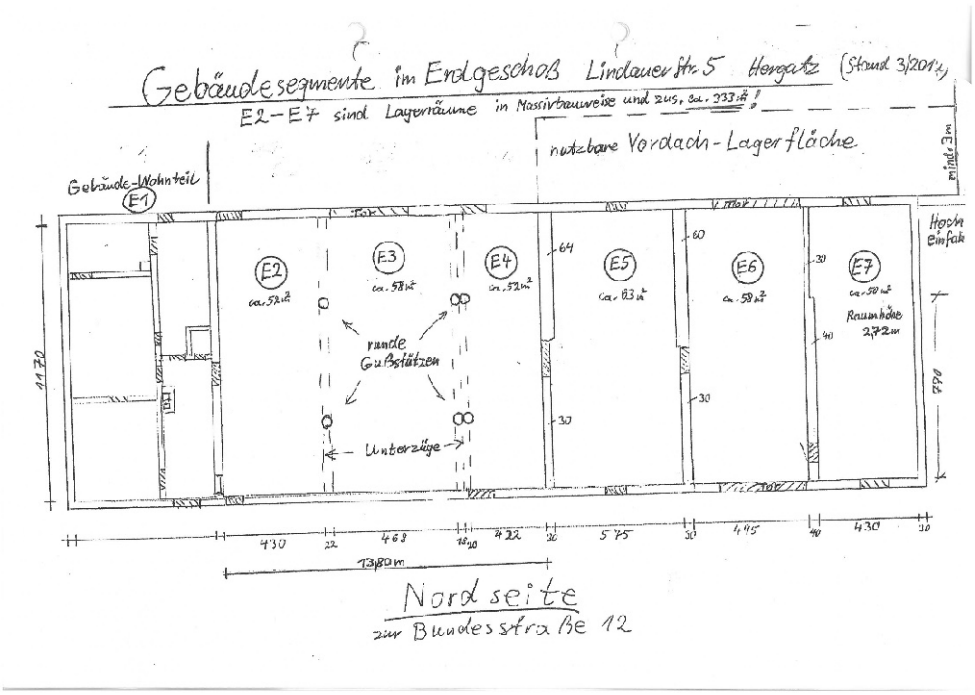
- zu Abt. II Nr. 22 Wasserleitungsrecht für Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe:
  Die Eintragung beinhaltet gemäß Bewilligung vom 20.09.2011 das Recht, durch das Grundstück FlNr. 299 eine Wasserleitung mit Zubehör zu verlegen und auf unbeschränkte Zeit dort zu belassen. Der Verlauf der Wasserleitung ergibt sich aus dem der Urkunde beigefügten Lageplan:



  Die Leitung ist blau eingezeichnet und insgesamt 76 m lang. Der Grundstückseigentümer hat sich verpflichtet, in einer Breite von 2 m beidseits der Leitungsachse alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand oder den Betrieb der Anlage gefährden oder beeinträchtigen können. Er darf auf dem Schutzstreifen Anlagen, Bäume und Sträucher belassen, errichten bzw. pflanzen, sowie Grabungen vornehmen, wenn hierfür die Zustimmung des Zweckverbands, die nach den jeweils gültigen Vorschriften erteilt wird, vorliegt. Andernfalls hat der Eigentümer die entschädigungslose Beseitigung zu dulden.
  Der Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe hat das Recht das dienenden Grundstück zur Vornahme von Reparaturen und Kontrollen an der Leitung jederzeit zu betreten oder betreten zu lassen, mit Arbeitsfahrzeugen zu befahren, erforderlichenfalls Aufgrabungen vorzunehmen, wobei der vorherige Oberflächenzustand wiederherzustellen ist. Ein eventueller Schaden wird gesondert entschädigt.
  Die bauliche und sonstige Nutzbarkeit des Grundstücks wird nur unwesentlich eingeschränkt, da eine Bebauung auf dem vom Leitungsrecht betroffenen Schutzstreifen aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan ohnehin nicht zulässig ist. Die Berechnung der Wertminderung durch das Leitungsrecht erfolgt unter Pkt. 8.4.6.
- zu Abt. III Grundschulden:
  Belastungen aus Grundschulden bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

3.2 Mietverträge

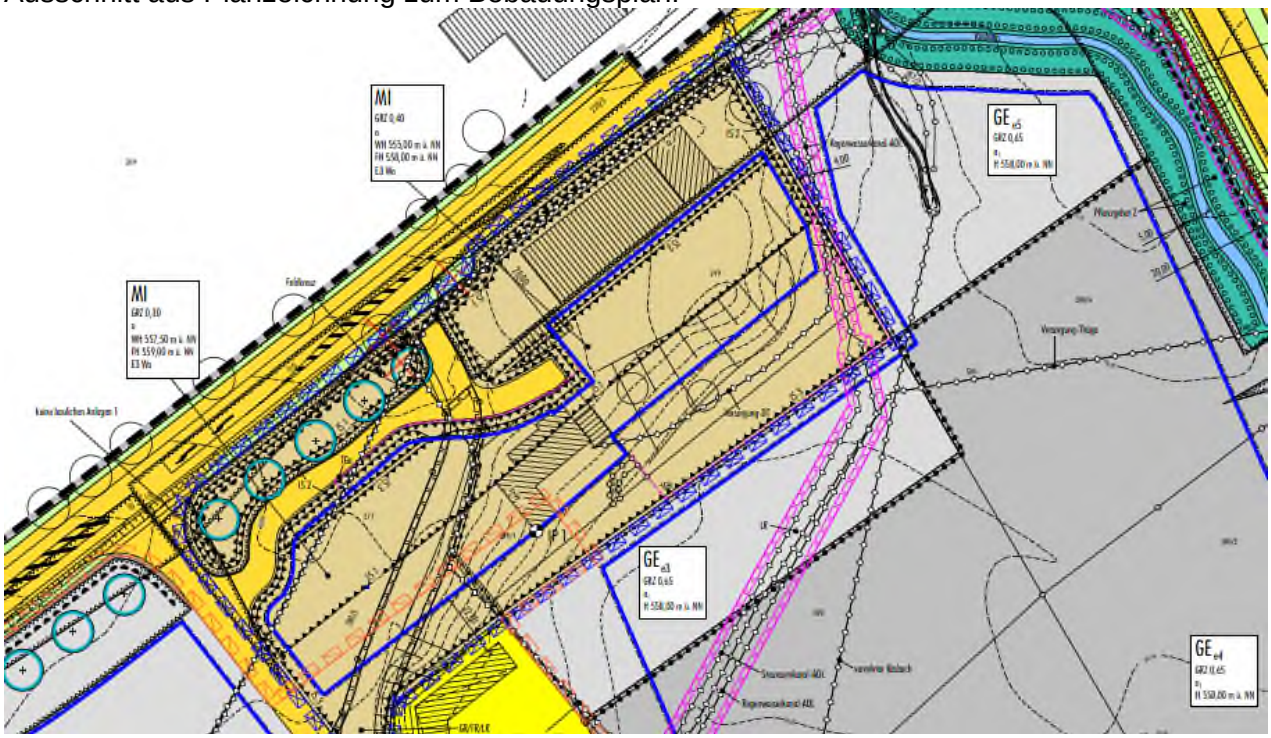
Die in nachfolgendem Erdgeschoss-Grundrissplan mit Nr. E2, E3, E4 und E6 gekennzeichneten Teilflächen sind vermietet. Das Mietverhältnis ist unbefristet und kann mit halbjährlicher Kündigungsfrist jeweils zum Ende des Kalendervierteljahres gekündigt werden. De Nettokaltmiete beträgt 1.326 €/m² zuzüglich MwSt.



Ansonsten besteht kein Mietverhältnis.

3.3 Baurecht

Das zu bewertende Grundstück FlNr. 299 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Hergatz, 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B12/B32-Teil 2“.
Ausschnitt aus Planzeichnung zum Bebauungsplan:



Der Bebauungsplan enthält für das Grundstück FlNr. 299 folgende wesentliche Festsetzungen:

MI	Mischgebiet
0,4	Grundflächenzahl höchstzulässig
o	offene Bauweise
E3 Wo	höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude beträgt 3 pro Einzelhaus
WH	maximale traufseitige Wandhöhe 555,00 über NN als Höchstmaß



Baugrenze, unterirdische Überschreitungen bis max. 3,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden.



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche) sind bei baulichen Änderungen der bestehenden Wohnnutzungen sowie bei Neubauten in einem Abstand von 40,00 m zur Fahrbahnmitte der B 12 an der parallel zur Bundes-Straße B 12 gelegenen Gebäudeseite (Nordwesten) unzulässig.
- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von nachstehend aufgeführten, nach DIN 4109 berechneten Tagesbeurteilungspegeln für den Außenlärm an der zur Bundes-Straße B 12 nächstgelegenen Gebäudeseite auszugehen: bestehendes Anwesen auf der Fl.-Nr. 299: tagsüber 71 dB(A); Anwesen auf der Fl.-Nr. 299/1 tagsüber 63 dB(A).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- die Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind bei einer baulichen Änderung der bestehenden Wohnnutzungen innerhalb eines Abstandes von 25,00 m zur Fahrbahnmitte der B 12 mit ausreichend dimensionierten, schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) auszustatten
- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von nachstehend aufgeführten, nach DIN 4109 berechneten Tagesbeurteilungspegeln für den Außenlärm an der zur Bundes-Straße B 12 nächstgelegenen Gebäudeseite auszugehen: bestehendes Anwesen auf der Fl.-Nr. 299: tagsüber 71 dB(A).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 3** mit folgendem Inhalt:

- zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind bei baulichen Änderungen der bestehenden Wohnnutzungen sowie bei Neubauten, vollständig auf die der Bundes-Straße B 12 abgewandten Gebäudeseite (nach Südosten) zu orientieren.
- Ausnahmen von dieser Orientierungspflicht für die Fensteröffnungen in einzelnen Ruheräumen können zugelassen werden, wenn alle anderen Räume des Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren Ruheräumen an allen hierfür zulässigen Gebäudeseiten (in den hierfür zulässigen Geschoßen) unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist (z.B. bei überdurchschnittlichen Bedarf an Ruheräumen) und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, einzellüfter usw.) ausgestattet werden.
- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von nachstehend aufgeführten, nach DIN 4109 berechneten Tagesbeurteilungspegeln für den Außenlärm an der zur Bundes-Straße B 12 nächstgelegenen Gebäudeseite auszugehen: bestehendes Anwesen auf der Fl.-Nr. 299/1 tagsüber 63 dB(A).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4 PlanzV: siehe Planzeichnung)

Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan ist eine weitere Bebauung nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze im südöstlichen Grundstücksbereich möglich. In dem mit dem Bauernhaus bebauten nordwestlichen Grundstücksbereich ist eine weitere Bebauung nicht zulässig. Im Bereich des Grundstücks FlNr. 299 ist eine Ein- und Ausfahrt auf die Bundesstraße B 12 nicht zulässig.

3.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Bodendenkmal.
Bei dem Bauernhaus und dem eingefriedeten Obstgarten handelt es sich um ein Baudenkmal, Altennummer D-7-76-121-21.
Text aus Denkmalliste:
Einfirsthof, Mitterstallbau, zweigeschossiger Massivbau mit Satteldach, Kniestock, Eckquaderung, Gurtgesims und verschindeltem bzw. verbrettertem Obergeschoss, um 1898; Einfriedung des Obstgartens.

3.5 Kfz-Stellplatzpflicht

Auf dem Grundstück können im Bereich der befestigten Hofflächen ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden.

3.6 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Hergatz fallen Straßenerschließungsbeiträge nach BauGB nicht an bzw. sind abgerechnet.

Nach Auskunft des Abwasserverbands Obere Leiblach wurden folgende Kanalherstellungsbeiträge nach KAG beitragsrechtlich abgerechnet:

Lindauer Straße 5:	Grundstücksfläche	1.627,80 m²
	Geschossfläche	320,47 m²
Lindauer Straße 6	vorläufige Grundstücksfläche	625,00 m²
	fiktive Geschossfläche	218,75 m²
Lindauer Straße 7	vorläufige Grundstücksfläche	625,00 m²
	fiktive Geschossfläche	218,75 m²

Nach Auskunft des Zweckverbands Wasserversorgung Handwerksgruppe sind die Herstellungsbeiträge für die Trinkwasserversorgung für die Grundstücksfläche vollständig abgegolten. Bei der Geschossfläche ist der aktuelle Bestand als abgegolten anzusehen.

Das Grundstück ist daher nach derzeit geltender Sach- und Rechtslage abgabenrechtlich als voll erschlossen einzustufen. Im Falle von künftigen Baumaßnahmen kommen bei den Herstellungsbeiträgen nach KAG für Kanal und Wasser die entsprechenden Geschossflächenmehrungen zur Nachberechnung.

4 Lagebeschreibung

4.1 Ortsangaben

Gemeinde Hergatz im Landkreis Lindau, ca. 2.600 Einwohner, bestehend aus den Ortsteilen Wohmbrechts, Maria-Thann und Hergatz. Im Ortsteil Wohmbrechts befinden sich die Grundschule, das Gemeindeamt, ein Dorfladen und eine Bankfiliale, im Ortsteil Maria-Thann eine Kindertagesstätte. Weitere Anlagen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in der Gemeinde Hergatz nicht vorhanden.

4.2 Wohn- und Geschäftslage

Mischgebietslage, einfache ländliche Wohnlage, keine übergeordnete Geschäftslage

4.3 Verkehrslage

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz, Autobahnanschluss A 96 befindet sich in ca. 9 km Entfernung, normale Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr, Bahnhof Hergatz befindet sich in ca. 0,7 km Entfernung

4.4 Grundstückslage

Ca. 300 m südwestlich des Ortsteils Hergatz und ca. 2 km südwestlich des Ortsteils Wohmbrechts

4.5 Bebauung der Umgebung

Im Südwesten Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern, im Nordwesten Lindauer Straße (Bundesstraße B12) und gegenüberliegend stillgelegte landwirtschaftlich Hofstelle, im Nordosten und Südosten Gewerbegebiet mit Betriebsgebäuden.
Aktuell ist eine Erweiterung der Lagerhalle auf dem nordöstlichen Nachbargrundstück geplant. Der Abstand der geplanten Lagerhalle bis zur südöstlichen Grundstücksgrenze von FlNr. 299 beträgt ca. 14 m bis 28 m.

5 Grundstücksbeschreibung

5.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	nahezu rechteckig, im Südwesten unregelmäßiger Grenzverlauf
Grundstücksbreite	ca. 54 m bis 80 m
Grundstückstiefe	ca. 30 m bis 54 m
Straßenfrontlänge	ca. 70 m entlang Lindauer Straße, ca. 36 m entlang privater Erschließungsstraße FlNr. 277/6

5.2 Beschaffenheit

Im bebauten Bereich nahezu ebenes Gelände,
Gelände fällt von der nordwestlichen Grenze bis zur südöstlichen Grundstücksgrenze um bis zu 3 m, Baugrund mit normaler Beschaffenheit,
hoher Grundwasserstand, höchster Grundwasserstand vermutlich im Bereich des Kellerfußbodens des Wohntrakts

5.3 Erschließung

Die Zufahrt zum Grundstück FlNr. 299 erfolgt von Westen über die private Erschließungsstraße FlNr. 277/6. Das Grundstück FlNr. 277/6 ist als Eigentümerweg nach Art. 53 Nr. 3 BayStrWG gewidmet. Der Eigentümerweg wurde nach Auskunft der Gemeinde Hergatz im Rahmen der Widmung ausdrücklich und unbeschränkt der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die Straßenbaulast, insbesondere die Unterhaltung und Instandsetzung sowie die Verkehrssicherungspflicht einschließlich des Winterdiensts, obliegt den jeweiligen Eigentümern des Eigentümerwegs.
Eine Ein- und Ausfahrt zum Grundstück FlNr. 299 über die Bundesstraße B12 ist nicht zulässig (siehe auch Festsetzungen im Bebauungsplan).
Die Abwasserentsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation mit Klärwerk,
Wasser-, Strom- und Telefonanschluss sind auf dem Grundstück vorhanden

5.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

5.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Gemische Bebauung aus Bauernhaus (Wohntrakt, Stall-/Scheunentrakt)

GRZ rd.	0,3	(Grundflächenzahl, bezogen auf bebaute Teilfläche von 1.992 m²)
GFZ rd.	0,5	(Geschossflächenzahl, bezogen auf bebaute Teilfl. von 1.992 m²)

5.6 Immissionen

Es bestehen erhebliche Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr von der Bundesstraße B12. Zudem können Lärmimmissionen durch den angrenzenden Gewerbebetrieb nicht ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan enthält daher verschiedene Immissionsschutzfestsetzungen für die vorhandene und zukünftige Bebauung auf dem Versteigerungsgrundstück.

5.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

5.8 Außenanlagen

Hoffläche nordwestlich des Bauernhauses, Weg im Südwesten und Zufahrt im Südosten bis zum Lagerschuppen asphaltiert,
Hocheinfahrt im Südwesten gekiest mit Grasbewuchs, seitliche Böschungen mit Grasbewuchs, Bäumen und Sträuchern,
Hoffläche südöstlich des Wirtschaftstrakts gekiest, Teilfläche mit Betonplatte oder Granitsteinpflaster, unterirdische Güllegrube mit Betondeckel, Abm. 9,6 x 5,6 m, Tiefe ca. 2,50 m, Baujahr 1939, Bäume und Strächer südöstlich der Güllegrube,
gekiester Weg und Grünfläche mit Bäumen und Stäuchern südöstlich und östlich des Wohntrakts,

nordwestlich des Wohntrakts ehemaliger Gemüse-/Obstgarten mit denkmalgeschützter Einfriedung aus Stampfbetonsockel und geschmiedetem Gartenzaun, sonst gekiester Weg mit Grasbewuchs und 2 Laubbäumen entlang der Nordostgrenze,
unbebaute Teilfläche im Südosten aus Wiese (Feuchtwiese)
Die Asphaltflächen befinden sich in einem normalen Unterhaltungszustand. Die gekiesten Wege und das Granitsteinpflaster sind mit Gras bewachsen. Die Baum- und Sträuchergruppe südöstlich des Bauernhauses ist wildwachsend, die Grünflächen sind insgesamt ungepflegt.
Der Betonsockel der denkmalgeschützten Einfriedung des Obst-/Gemüsegartens weist starke Abplatzungen und Risse auf. Der geschmiedete Zaun weist Beschädigungen im Eckbereich auf, ein Zaunpfosten und die 2 Gartentüren fehlen.



Quelle: Bayernatlas plus

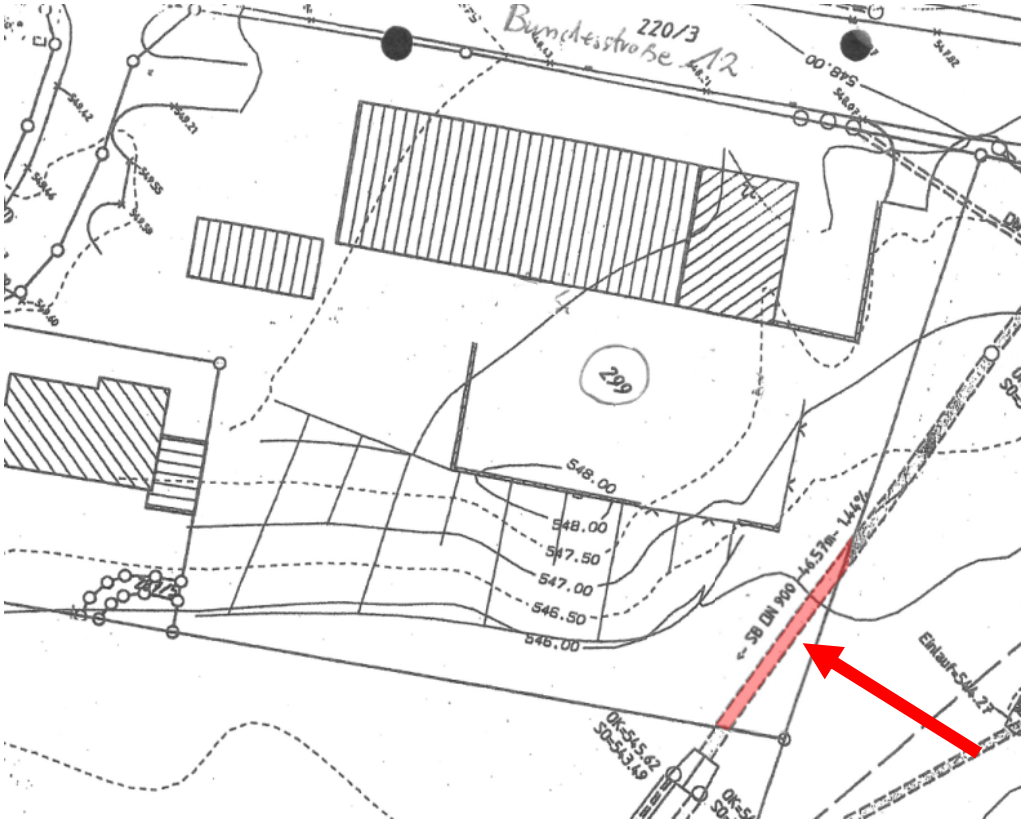
5.9 Altlasten

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

5.10 Sonstiges

Auf dem Grundstück FlNr. 299 verläuft im Bereich der südöstlichen Grundstücksecke auf eine Länge von ca. 18 m ein Regenwasserkanal des Abwasserverbands Obere Leiblach. Der Leitungsverlauf auf dem Grundstück ist nicht durch ein Leitungsrecht dinglich gesichert. Der Leitungsverlauf ist in nachfolgenden Lageplan farblich dargestellt.
Die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks FlNr. 299 wird durch den Regenwasserkanal nicht beeinträchtigt, da dieser im Randbereich des Grundstücks und außerhalb der Baugrenze im Bebauungsplan verläuft.

Lageplan mit eingetragenem Regenwasserkanal:



6 Gebäudebeschreibung

6.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück befinden sich ein Bauernhaus mit Wohntrakt und Stall-/Scheunentrakt und ein freistehender Lagerschuppen.

Der Wohntrakt besteht aus einer Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden. In den einzelnen Geschossen des Wohntrakts befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Kellergeschoss	Vorraum, 4 Kellerräume
Erdgeschoss	Flur, WC, Küche, 3 Zimmer
Obergeschoss	Flur, WC, Küche, Bad, 4 Zimmer, Balkon
Dachgeschoss	abgeschlossene Wohnung bestehend aus Diele, WC, Bad, Küche und 3 Zimmern
Dachspitz	nicht ausgebauter Dachboden

Der ehemalige Stall-/Scheunentrakt besteht aus Erdgeschoss und Obergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich 4 Lagerräume. Im Obergeschoss befinden sich ein Lagerraum mit Zwischendecke und ansonsten der ehemalige stützenfreie Heu-/Strohlagerraum, der bis zum Dach offen ist. Der Zugang bzw. die Zufahrt zum Heu-/Strohlagerraum erfolgt über eine Hocheinfahrt.

Das denkmalgeschützte Einfirstgebäude wurde um 1898 erbaut. Der Einbau der Dachgeschoss-Wohnung erfolgte um 1972. Der Stallbereich im Erdgeschoss wurde von 1953 bis 1994 mehrfach umgebaut, die Umnutzung zu Lagerräumen erfolgte um 1994.

Das Nebengebäude wurde um 1947 als landwirtschaftlicher Wagen- und Geräteschuppen erbaut und besteht aus Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden. Im Erdgeschoss befinden sich 3 Abstellräume und im Dachgeschoss ein nach Nordosten offener Lagerraum. Das Dachgeschoss ist über die Hocheinfahrt zugänglich.

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

6.2 Wohntrakt

Rohbau:	
Geschosse	Keller-, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden
Bauweise	Massiv- und Holzbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	vermutlich Stampfbeton
Außenwände	Mauerwerk im EG, vermutlich ausgemauertes Holzfachwerk im OG und DG, Giebelwand im Spitzboden aus Holzriegelwerk
Innenwände	Mauerwerk im KG, EG, und OG, im OG tlw. ausgemauertes Holzfachwerk, Ständerwerk im DG
Decken	Betondecke über Kohlenkeller, sonst Kappendecke über Keller, Holzbalkendecke über EG, OG und DG, Giebelwand im Spitzboden aus Holzfachwerk
Treppen	Holztreppen, Holzeinschubtreppe in den Dachboden
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Betondachsteine
Rinnen/Fallrohre	Dachfläche unverschalt

Ausbau:	
Fenster	Holzfenster mit Einfachglas im Keller, Holzverbundfenster in der Küche EG, im Zimmer Nordwest OG, im Zimmer Südost OG und im Dachgeschoss, sonst Holzkastenfenster aus Bauzeit im EG und OG, Holzdachfenster mit Isolierglas im DG
Rollladen/Läden	nicht vorhanden
Türen/Tore	2-flg. Holzeingangstüre aus Bauzeit, Türblätter mit Füllungen, 2-flg. Holzaußentüre in der Küche aus Bauzeit mit Einfachverglasung
Innentüren	Holzstockrahmen und Holzbrettertürblätter im Keller, Holzumfassungszargen mit Profil-Abschlussleisten und Holzfüllungstürblättern aus Bauzeit im EG und OG, Oberfläche deckend lackiert, Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit furnierter Oberfläche in Wohnung DG
Bodenbeläge	Glattstrich im Keller mit Entwässerungsrinnen, Fliesen im WC EG, Kunststeinbelag teilweise in der Küche EG, PVC-Belag auf Glattstrich im Flur EG, in der Küche EG und im Zimmer Nordost EG, Holzdielenboden aus Bauzeit im Flur OG, Holzdielenboden im Zimmer Südost OG (aus ca. 1970), sonst PVC- oder Teppichbelag auf Holzunterböden (Holzdielen oder Spanplatten) im EG und OG, PVC- oder Teppichbelag auf Spanplattenunterboden in der Wohnung DG, Holzbretterboden im Spitzboden
Fassade	Putz und Anstrich im EG mit Eckquaderung und Gurtgesims aus Holz, Holzschindeln mit Anstrich im EG und DG, Nordostfassade tlw. auch mit Holzdeckelschalung
Wandbekleidungen	Nut- und Federholzbekleidung mit lasierendem Anstrich im Flur EG, Holztäfer im Zimmer Nordwest Mitte EG zweiseitig 1,70 m hoch, Fliesen im WC EG 1,30 m hoch, Fliesenschild in der Küche EG, im Bad OG, im Schlafzimmer Südwest OG und in der Küche DG, sonst Putz und Anstrich oder Tapeten im KG, EG und OG, Gipskarton und Anstrich oder Tapeten im DG
Deckenbekleidungen	Betondecke im Kohlenkeller unverputzt, sonst Putz oder Gipskarton und Anstrich
Dachschrägen	Nut- und Federholzbekleidung in der Küche DG und im Zimmer Nord DG, sonst Gipskarton und Anstrich im DG, im Spitzboden Dachschrägen unbekleidet
Besondere Bauteile	Kelleraußentreppe mit 3 Betonstufen, Eingangstreppe aus 3 Betonwerksteinstufen, verputzten Seitenwänden und geschmiedetem Stahlgeländer, einfache Eingangsüberdachung aus Strahlrahmen und Drahtglas, Balkon aus Holzkonstruktion mit Holzbretterboden und Stahl-/Holzgeländer
Besondere Einbauten	2-trg. Wandschrank im Flur EG und im Flur OG, ohne Korpus, holzbefeuerter Kachelofen im Zimmer Nordwest OG (ohne Funktion)
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Stand-WC mit Druckspülung im WC EG und im WC OG,

	Badewanne, 2 Waschbecken und Fußbecken im Bad OG, Stand-WC und Handwaschbecken im WC DG, Badewanne und Waschbecken im Bad DG, Spülenanschluss in der Küche EG, in der Küche OG und in der Küche DG, Warmwasserbereitung im Bad OG und im Bad DG über Elektro-boiler, Waschbeckenanschluss im Zimmer Südwest OG
Heizung	ölbefeuerte Zentralheizungsanlage mit Warmwasserbereitung, Heizkessel Buderus Thermo Unit, Baujahr 1998 und Warmwasserspeicher Baujahr 1998, Rohrleitungssystem aus 1947 bis 1974, Guss- oder Rippenheizkörper im EG und OG, Zuleitungen auf Putz verlaufend, Rippen- oder Fertigheizkörper in allen Wohnräumen, GFK-Batterieöllagertanks mit 4.000 l Fassungsvermögen, Baujahr 1998
Elektro	einfache Ausstattung, im KG, EG und DG großteils auf Putz verlegt, Unterverteilung mit Schmelzdrahtsicherungen

Baumängel/Bauschäden Wohnhaus

- Verfärbungen, Ausblühungen und Putzabplatzungen an Kellerwänden raumhoch infolge Wandfeuchte (hoher Grundwasserstand)
- Versottungen am Schornstein im Keller
- Wurmbefall an Holzwangen der Kellertreppe, Stufen sind ausgetreten
- Pilzbefall an Türen im Keller
- Verfärbungen und Abplatzungen am Deckenputz in der Küche EG am Anschluss an WC-Wand,
  Verfärbungen und Schimmelbildung an den Wänden und an der Decke im WC OG,
  Ursache ist Feuchtigkeitseinwirkung durch Rohrleitungsschaden im WC DG
- Rahmen der Holzdachfenster im Wohnzimmer und Bad Wohnung DG sind morsch und undicht
- Betonseitenwände der Kelleraußentreppe mit Rissen und Abplatzungen
- Abriss Eingangstreppe am Anschluss an Außenwand
- Holzschindelverkleidung ist am unteren runden Abschluss (Anschluss an Gurtgesims) und an der Wandecke Nord unvollständig
- Risse in der nordöstlichen Außenwand von den Kellerfenstern bis zu den Fensterbrüstungen im EG

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:
Um 1947 wurde die Zentralheizungsanlage als Schwerkraftheizungsanlage eingebaut, die mehrfach umgebaut und ergänzt wurde. Um 1960 erfolgte der Badeinbau im Obergeschoss. Um 1972 wurden die zwei südwestlichen Zimmer mit Flur über dem ehemaligen Stalltrakt eingebaut und der Balkon angebaut. Um 1972 erfolgte auch der Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung.
Die Dacheindeckung wurde um 1985 erneuert.
Ansonsten stammt die Gebäudeausstattung wie Fenster, Türen, Treppen und die Fassadenbekleidung weitgehend aus der Bauzeit um 1898.
Der Wohntrakt weist im Innenbereich einen allgemeinen Instandhaltungsstau auf. Die Bodenbeläge, die Innenanstriche bzw. Tapezierungen und die Anstriche an den Innentüren sind abgenutzt bzw. abgewohnt. Die sanitären Einrichtungen sind abgenutzt und überaltert. Die Fassaden- und Fensteranstriche sind abgewittert bzw. verschmutzt.
Die Dacheindeckung ist intakt. Die Dachrinnen sind jedoch voller Laub.

6.3 Stall-Scheunentrakt

Rohbau:	
Geschosse	EG, OG
Bauweise	Massiv- und Holzbau
Fundamente	Beton
Außenwände	Mauerwerk im EG und im Lagerraum EG, Holzriegelwerk an Nordwestwang im Lager E6 und E7 und im OG
Innenwände	Mauerwerk im EG und im Lagerraum OG
Decke	Kappendecke über nordwestlichem Binderfeld mit darüberliegender Stahlbetondecke, sonst Stahlbetondecke über Erdgeschoss und Lagerraum OG, im ehemaligen Kuhstall mit 2 Unterzügen aus Stahlträgern mit Stahlstützen
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Strangfalzziegel auf Hälfte der östlichen Dachfläche, sonst Betondachsteine, Dachfläche unverschalt
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech
Ausbau:	
Fenster	Holzfenster mit Einfachglas, Stahlrahmenfenster mit Einfachglas oder Glasbausteine, im OG Holzfenster mit Einfachglas und Holzjalousieklappläden
Türen/Tore	Stahlrahmenkipptor mit Holzbekleidung im ehemaligen Kuhstall, sonst Holzstockrahmentüren, Stahlblechtüren und Holzschiebetore
Innentüren	Stahlblechtüren
Bodenbeläge	im Lagerraum E5 teilweise Fliesenboden, sonst Betonboden mit Glattstrich oder gescheibter Oberfläche
Fassade	Klinkersichtmauerwerk im EG Nordwestfassade, Putz und Anstrich im EG Südostfassade, Holzdeckelschalung mit Anstrich im OG Nordwest- und Südostfassade, Südwestfassade mit Verkleidung aus asbesthaltigen Faserzementplatten
Wandbekleidungen	Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	tlw. Putz und Anstrich, sonst unverputzt mit Anstrich
Dachschrägen	unbekleidet
Besondere Bauteile	Holzaußentreppe mit Holzgeländer, auskragendes Vordach auf Südostseite in Holzkonstruktion mit Strangfalzziegeldeckung, Abm. 17 m x 3 m
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen:	
Sanitäre Einrichtungen	nicht vorhanden
Heizung	nicht vorhanden
Elektro	einfache Ausstattung

Baumängel/Bauschäden Stall-/Scheunentrakt

- Verfärbungen, Ausblühungen und Putzhohlstellen am Außen- und Innenputz bis 1 m Höhe infolge Wandfeuchte
- Abplatzungen und Risse am Klinkersichtmauerwerk an Nordwestfassade
- auskragendes Vordach auf Südostseite hängt nach unten, Dachrinne am Vordach ist korrodiert und voller Laub
- Holzbekleidung und Holztore auf Nordwestseite sind im unteren Bereich morsch

- Holztüren sind großteils funktionsuntüchtig
- Fußpfetten auf der Nordwestseite sind an zwei Stellen infolge früherem Wassereintritt morsch, Auswechslung der beschädigten Fußpfetten und Ausrichten des Dachstuhls erforderlich

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:
Um 1970 wurde über der Kappendecke im nordöstlichen Binderfeld eine Stahlbetondecke eingebaut. Von 1953 bis 1994 wurde ansonsten im Erdgeschoss in drei Abschnitten eine Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss eingebaut. Um 1985 wurde die Dacheindeckung teilweise erneuert.
Es besteht ein allgemeiner Instandhaltungsstau an den Fassadenanstrichen, an den Innenanstrichen und an Fenstern, Türen und Toren.

6.4 Nebengebäude

Rohbau:	
Geschosse	EG, DG
Bauweise	Massiv- und Holzbau
Fundamente	Beton
Außenwände	Wände im EG zweiseitig aus Beton, sonst Holzriegelwerk
Innenwände	Holzriegelwerk im EG
Decke	Holzbalkondecke
Treppen	einfache Holztreppe DG-Spitzboden
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Strangfalzziegel, Dachfläche unverschalt
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech
Ausbau:	
Fenster	Holzfenster mit Einfachglas oder Isolierglas
Türen/Tore	einfache Holztüre, Holzschiebetore
Innentüren	nicht vorhanden
Bodenbeläge	im Schuppen Südost Boden unbefestigt, sonst Holzbretter oder Holzdielenboden
Fassade	Holzdeckelschalung
Wandbekleidungen	tlw, Holzbretterbekleidung im EG, sonst unbekleidet
Deckenbekleidungen	unbekleidet
Dachschrägen	unbekleidet
Besondere Bauteile	auskragendes Vordach auf Südostseite in Holzkonstruktion
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen:	
Sanitäre Einrichtungen	nicht vorhanden
Heizung	nicht vorhanden
Elektro	einfache Ausstattung

Baumängel/Bauschäden Nebengebäude

- Durchfeuchtungen der nordwestlichen Betonwand im EG
- Wurmbefall an Holzstützen im EG, am Holzbretterboden im EG und an der Holztreppe in den Spitzboden
- Wassereintritt im südwestlichen Bereich infolge Undichtigkeiten an der Dacheindeckung im südwestlichen Sparrenfeld
- Holzdeckelschalung auf Nordwestseite ist am Bodenanschluss morsch

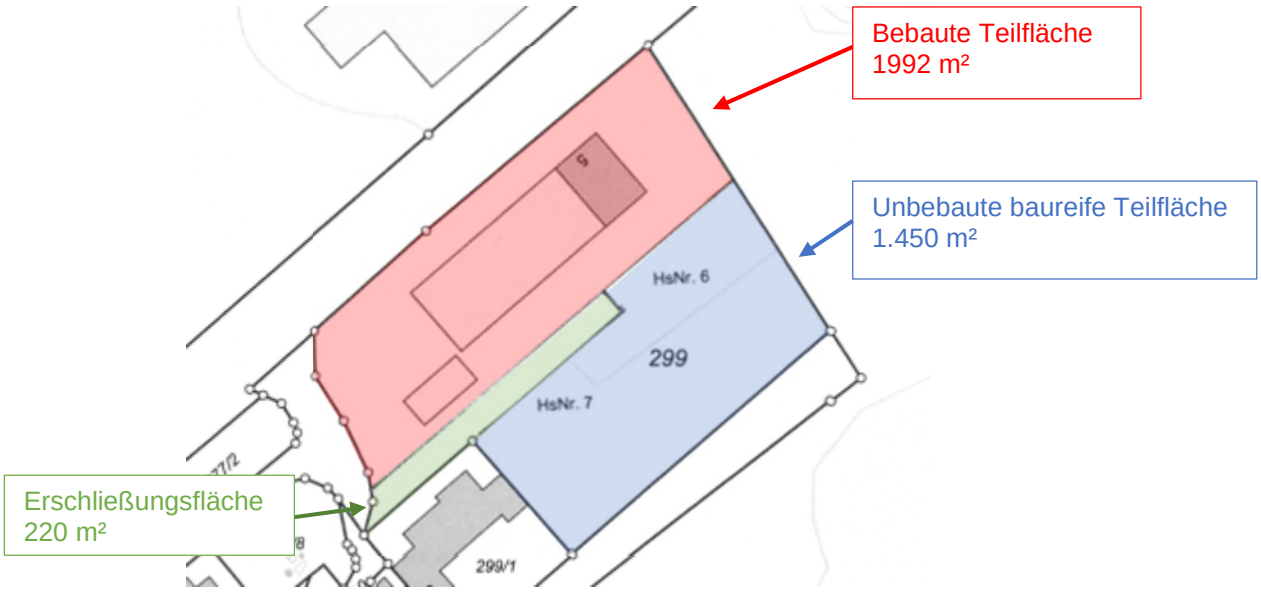
Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:
Die Dacheindeckung ist altersbedingt erneuerungsbedürftig. Ansonsten befindet sich das Nebengebäude in einem normalen Instandhaltungszustand mit baualtersgemäßen Abnutzungserscheinungen.

7 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Grundstück befindet sich in einer Mischgebietslage zwischen der Bundesstraße B12 im Nordwesten und einem Gewerbebiet im Südosten und Nordosten.

Das zu bewertende Grundstück gliedert sich in folgende Teilflächen auf:

- mit Bauernhaus bebaute Teilfläche 1.992 m²
- unbebaute baureife Teilfläche 1.450 m²
- Erschließungsfläche 220 m²



Der Wohntrakt des Bauernhauses verfügt über eine einfache Raumaufteilung und ist überdurchschnittlich groß. Die Wohnung im Dachgeschoss ist zu den Wohnräumen im Erd- und Obergeschoss nicht abgeschlossen. Die Ausstattung des Wohntrakts ist überaltert. Es besteht zudem ein allgemeiner Instandhaltungsstau im Innenbereich und an den Fassaden.
Der bauliche Wärmeschutz des Wohntrakts ist als einfach einzustufen (Energieeffizienzklasse H) und entspricht nicht heutigen Anforderungen. Schwachstellen bestehen im Bereich der Kellerdecke, der Außenwände, der Fenster, der Decke über dem Dachgeschoss und der Dachschrägen im Dachgeschoss. Die Heizungsanlage ist überaltert und unwirtschaftlich.
Der Wohntrakt befindet sich derzeit in einem nicht bewohnbaren Zustand und bedarf einer grundlegenden Sanierung und Modernisierung.

Der ehemalige Stall-/Scheunentrakt ist einfach ausgestattet. Es besteht ein allgemeiner Instandhaltungsstau an den Fenstern, Türen, Toren, Fassaden und teilweise an der Dacheindeckung.

Das 77 Jahre alte Nebengebäude ist technisch und wirtschaftlich überaltert und nur noch eingeschränkt für einfache Lagerzwecke nutzbar. Ein Abbruch des Gebäudes ist derzeit aus technischer Sicht nicht erforderlich. Bei der Wertermittlung erfolgt für das Nebengebäude kein Wertansatz.

Denkmalschutz:
Das Bauernhaus (Einfirstgebäude) steht unter Denkmalschutz. An denkmalrelevanten Bauteilen sind die Fassaden, die Fenster und die Türen im Erd- und Obergeschoss vorhanden.

Zweit- und Drittverwendungsfähigkeit:
Der Wohntrakt des Bauernhauses ist mit einer Wohnfläche von 318 m² überdurchschnittlich groß und eignet sich für eine Umnutzung zu 3 Wohneinheiten oder für eine Büronutzung. Es bestehen jedoch erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die Umnutzung des Stall-/Scheunentrakts zu Aufenthaltsräumen ist aufgrund der Gebäudestruktur und den Schallschutzanforderungen wirtschaftlich nicht realisierbar. Bei der Wertermittlung wird daher eine Lagernutzung unterstellt. Die Tenne im Obergeschoss eignet sich insbesondere auch zum Unterstellen von Wohnwagen, Booten und dgl.
Die südöstliche unbebaute, baureife Teilfläche eignet sich für eine Bebauung mit 2 Wohngebäuden mit je max. 3 Wohneinheiten oder für eine gemischte Bebauung mit einem Wohn- und Betriebsgebäude z.B. für einen Handwerksbetrieb.

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 oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.
Im vorliegenden Fall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach Sanierung und Modernisierung des Bauernhauses mit 60 Jahren angesetzt.

Baugenehmigung und Abstandsflächenübernahme:
Es wird unterstellt, dass die vorhandene Bebauung mit Nutzung als Bauernhaus baurechtlich genehmigt ist. Eine Überprüfung konnte hierzu nicht durchgeführt werden, da sowohl bei der Gemeinde Hergatz als auch im Staatsarchiv Augsburg keine Planunterlagen und Baugenehmigungsbescheide vorliegen. Die Umnutzung des Stall-/Scheunentrakts für Lagerzwecke ist bisher baurechtlich nicht genehmigt und bedarf einer Genehmigung mit Prüfung und ggf. Anpassung des baulichen Brandschutzes.
Abstandsflächen in Form des Art. 6 Abs. 2 BayBO wurden nach Auskunft des Landratsamts Lindau auf dem Grundstück nicht übernommen.

Marktlage:
Vergleichbare denkmalgeschützte Objekte werden aufgrund der steuerlichen Vorteile aus der Denkmal-Sonderabschreibung und ggf. weiterer staatlicher Förderungen durchaus nachgefragt. Die Verkäuflichkeit des Objektes ist gegeben, der Käuferkreis jedoch stark eingeschränkt.

8 Wertermittlung

8.1 Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt in Anlehnung an die „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 – ImmoWertV 2021)“.
Nach § 6.1 sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.
In den in § 6.1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

Begründung der Verfahrenswahl:
Der Bodenwert des Grundstücks wird entsprechend §§ 24 und 26 ImmoWertV 2021 im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Bei der bebauten Teilfläche 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.
Bei der Bewertung wird eine Sanierung und Modernisierung des Objektes unterstellt. Der Ertragswertberechnung werden daher die nachhaltig erzielbaren Mieten nach einer Modernisierung zugrunde gelegt. Die geschätzten Sanierungs- und Modernisierungskosten werden wertmindernd in Ansatz gebracht.

8.2 Bodenwert

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

Das zu bewertende Grundstück FlNr. 299 befindet sich im Richtwertgebiet Nr. 13100011 „Mischgebiet an der B12/B32“. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureife gemischte Bauflächen in diesem Richtwertgebiet mit 145 €/m² bei einer Geschossflächenzahl von 0,5 ausgewiesen. Im Bodenrichtwert sind die Erschließungsbeiträge nach BauGB und der grundstücksbezogene Beitragsanteil der Herstellungsbeiträge nach KAG enthalten.

Das zu bewertende Grundstück gliedert sich in folgende Teilflächen auf:

- mit Bauernhaus bebaute Teilfläche 1.992 m²
- unbebaute baureife Teilfläche 1.450 m²
- Erschließungsfläche 220 m²

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

Die mit dem Bauernhaus bebaute Teilfläche weist mit der vorhandenen Bebauung mit einer Geschossfläche von rd. 0,5 eine für das Richtwertgebiet durchschnittliche bauliche Ausnutzung auf. Eine weitere Bebauung ist auf dieser Teilfläche aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht zulässig. Der Bodenrichtwert bedarf daher keiner Anpassung wegen abweichender baulicher Ausnutzung.

Auf der unbebauten baureifen Teilfläche ist aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan eine bauliche Ausnutzung mit einer Geschossflächenzahl von rd. 0,8 realisierbar. Der Bodenrichtwert bedarf für die unbebaute baureife Teilfläche einer Anpassung wegen abweichender baulicher Ausnutzung.

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

GFZ	0,5	Umrechnungskoeffizient		0,72				
GFZ	0,8	Umrechnungskoeffizient		0,9				
Angepasster Bodenwert:		145 €/m²	x	0,90	/	0,72	=	181 €
entspricht Faktor								1,25

Die Fläche für die innere Erschließung ist im Bodenwert der bebauten Fläche bzw. baureifen Fläche bereits enthalten und bedarf daher keines gesonderten Ansatzes.

Das Grundstück ist hinsichtlich der Straßenerschließung nach BauGB und dem grundstücksbezogenen Beitragsanteil der Herstellungsbeiträge für Kanal und Wasser nach KAG erschlossen. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts wegen abweichender Erschließung ist daher nicht angezeigt.

Die bereits abgerechneten geschossflächenbezogenen Beitragsanteile nach KAG werden bei der Wertermittlung gesondert in Ansatz gebracht.

Der Bodenwert der bebauten Teilfläche von 1.992 m² ermittelt sich wie folgt:

Abgabenfreier Bodenrichtwert	145 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungs-grundstück	Anpassungs-faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2024	09.12.2024	1,03	149 €/m²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	149 €/m²
GFZ	0,5	0,5	1,00	149 €/m²
Fläche (m²)	k.A.	1992	1,00	149 €/m²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	149 €/m²
Art der baulichen Nutzung	MI	MI	1,00	149 €/m²
Angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert				149 €/m²

Der Bodenwert der unbebauten Teilfläche von 1.350 m² ermittelt sich wie folgt:

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungs-grundstück	Anpassungs-faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2024	09.12.2024	1,03	149 €/m²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	149 €/m²
GFZ	0,5	0,8	1,25	187 €/m²
Fläche (m²)	k.A.	1350	1,00	187 €/m²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	187 €/m²
Art der baulichen Nutzung	MI	MI	1,00	187 €/m²
Angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert				187 €/m²

Der Bodenwert ermittelt sich gesamt wie folgt zu:

	Flurnummer 299	Fläche [m²]	x	Bodenwert [€/m²]	
	Teilfläche bebaut	1992 m²	x	149 €/m²	296.808 €
+	Teilfläche unbebaut	1450 m²	x	187 €/m²	271.150 €
+	Teilfläche Erschließung	220 m²	x	0 €/m²	- €
+/-	Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
=	**Bodenwert FlNr. 299 gesamt**				567.958 €
	gerundet				**568.000 €**

8.3 Ertragswert

Zur Ermittlung des Ertragswerts entsprechend §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021 müssen folgende Eingangsgrößen ermittelt werden:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert (ohne Berücksichtigung von selbständig nutzbaren Teilflächen)
- Besondere objektspezifische Merkmale

Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens gemäß § 28 ImmoWertV 2021 stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

	Rohertrag
-	Bewirtschaftungskosten
=	Reinertrag
-	Bodenwertverzinsung
=	Gebäudereinertrag
x	Barwertfaktor
=	Ertragswert der baulichen Anlagen
+	Bodenwert
=	Vorläufiger Ertragswert
+/-	Besondere objektspezifische Merkmale
=	Ertragswert

Die Bodenwertverzinsung wird mittels des Liegenschaftszinssatzes und des Bodenwerts, der Barwertfaktor mittels der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Marktüblich erzielbarer Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021:
Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Im vorliegenden Fall ist eine Sanierung und Modernisierung des Objekts zwingend erforderlich. Der Ertragswertberechnung werden daher die nach einer Sanierung und Modernisierung marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde gelegt.

Es wird davon ausgegangen, dass im Wohntrakt 3 abgeschlossene Wohnungen geschaffen werden. Für sanierte und modernisierte Wohnungen ist in der Gemeinde Hergatz und in vergleichbaren Gemeinden im Landkreis Lindau bei einer Wohnungsgröße um 100 m² eine Nettokaltmiete in von 10,50 €/m² bis 12,50 €/m² marktüblich. Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung der Lage an der Bundesstraße B 12 mit Verkehrslärmimmissionen eine Miete im unteren Bereich der Spanne in Höhe von 11,00 €/m²-Wohnfläche marktüblich.
Für die erdgeschossigen unbeheizten Lagerflächen ist eine Miete in Höhe von 6,00 €/m²-Nutzfläche und die Lager- bzw. Fahrzeugabstellflächen im Obergeschoss eine Miete in Höhe von 3,00 €/m²-Nutzfläche marktüblich.

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 bei gemischter Nutzung in Höhe von 3 % des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrags angeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 13,80 €/Jahr je m²-Wohnfläche und in Höhe von 4,14 €/m²-Nutzfläche/Jahr bei einer Lagernutzung angegeben, wenn die Schönheitsreparaturen von dem Mieter getragen werden, wovon im vorliegenden Fall ausgegangen wird.
Das Mietausfallwagnis beträgt 4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei gemischter Nutzung.
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 ist die südöstliche unbebaute Grundstücksteilfläche selbständig nutzbar. Zur Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags wird daher nur der Bodenwert der mit dem Bauernhaus bebauten Teilfläche wie folgt zugrunde gelegt.

Teilfläche bebaut	1992	m²	x	149	€/m²	296.808 €

Liegenschaftszinssatz:
Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz § 33 ImmoWertV 2021).
Vom Gutachterausschuss des Landkreises Lindau werden keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. In der Fachliteratur werden für gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil der Jahresnettokaltmiete bis zu 50 % Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 3,5 bis 4,5 % empfohlen. Durch büroeigene Auswertung von zeitnahen Verkaufspreisen von gemischt genutzten Objekten mit einem gewerblichen Anteil der Jahresnettokaltmiete bis zu 50 % wurden Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 3,0 bis 3,5 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz aufgrund der Lagemerkmale zwischen Bundesstraße und Gewerbegebiet der Liegenschaftszinssatz im oberen Bereich der Spanne mit 3,5 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

	Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete							
	Wohntrakt			318	m²	11,00 €		3.498 €
+	Lagerräume EG			333	m²	6,00 €		1.998 €
+	Tenne OG			294	m²	3,00 €		882 €
=	Monatlicher Ertrag:							6.378 €
	Rohertrag pro Jahr:				12	Monate		76.536 €
-	Bewirtschaftungskosten:							
	Verwaltungskosten				3%	2.296 €		
	Instandhaltungskosten							
	- Wohnhaus	318	m²	13,80	€/m²	4.388 €		
	- Lagerräume EG	333	m²	4,14	€/m²	1.379 €		
	- Tenne OG	294	m²	4,14	€/m²	1.217 €		
	Mietausfallwagnis				4%	3.061 €		
-	Bewirtschaftungskosten gesamt				16%	12.342 €	-	12.342 €
=	Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:							64.194 €
	Liegenschaftszinssatz (LSZ):			3,50%				
-	Bodenwertverzinsung			3,50%	aus	296.808 €	-	10.388 €
=	Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage							53.806 €
	Restnutzungsdauer (RND):			60	Jahre			
x	Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021			24,94				
=	Ertragswert der baulichen Anlage			53.806	€	24,94		1.342.177 €
+	Bodenwert des Gesamtgrundstücks							568.000 €
=	Vorläufiger Ertragswert							1.910.177 €

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 Sanierungs- und Modernisierungskosten. Die steuerlichen Vorteile aus der Sonderabschreibung und die bereits abgerechneten geschossflächenbezogenen Kanal- und Wasserherstellungsbeiträge werden werterhöhend in Ansatz gebracht.

Die Kosten der anstehenden Sanierung, Instandsetzung, Umbau und Modernisierung können im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur grob überschlägig geschätzt werden und werden auf der Grundlage von Erfahrungswerten überschlägig wie folgt geschätzt:

Kellergeschoss	63	m²	x	1.600	€/m²-Nfl.	100.800 €
Wohntrakt EG-DG	318	m²	x	3.100	€/m²-Wfl.	985.800 €
Stall-/Scheunentrakt EG	333	m²	x	700	€/m²-Nfl.	233.100 €
Stall-/Scheunentrakt OG	294	m²	x	500	€/m²-Nfl.	147.000 €
Außenanlagen						40.000 €
Gesamt						1.506.700 €
gerundet						1.510.000 €

Bei der Berücksichtigung der steuerlichen Vorteile werden nicht die individuellen Steuervorteile des konkreten Eigentümers, sondern vielmehr die Verhältnisse von Käuferschichten berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als Erwerber für das Denkmal auftreten. Für diese Käuferschichten wird ein Höchststeuersatz von 42 % unterstellt. Die steuerlichen Vorteile aus dem Denkmalschutz berechnen sich im vorliegenden Fall wie folgt:

1. Erhöhte Abschreibung				
Geschätzte Modernisierungs- und Sanierungskosten			1.510.000 €	
Abschreibung der Kosten über 10 Jahre				
Jährliche Abschreibung	1.510.000 €	x 10 %	151.000 €	
Steuerersparnis bei Steuersatz 42 %		63.420 €		
Kapitalisiert bei Zinssatz 3,50 % (V = 8,32)		63.420 €	x 8,32	527.654 €
2. Übliche Abschreibung				
Abschreibung der Modernisierungs- und Sanierungskosten über 50 Jahre				
Jährliche Abschreibung	1.510.000 €	: 50	30.200 €	
Steuerersparnis bei Steuersatz 42 %		12.684 €		
Kapitalisiert bei Zinssatz 3,50 % V = 23,46)		12.684 €	x 23,46	- 297.567 €
Differenz = Vorteil aus Denkmalschutz				230.088 €
gerundet				230.000 €

Weitere öffentliche bzw. staatliche Förderungen bzw. Zuschüsse bei der Sanierung und Modernisierung des denkmalgeschützten Objektes können sich noch werterhöhend auswirken. Diese können bei der Verkehrswertermittlung nicht erfasst werden, da diese nicht bekannt bzw. nicht gesichert sind.

Die bereits abgerechneten geschossflächenbezogenen Beitragsanteile für Kanal und Wasser nach KAG (Kommunalabgabengesetz) sind im Bodenwert nicht enthalten und daher bei der Wertermittlung gesondert in Ansatz zu bringen. Die abgerechneten geschossflächenbezogenen Beiträge ermitteln sich auf der Grundlage der Beitragssatzung des Abwasserverbands Obere Leiblach und des Zweckverbands Wasserversorgung Handwerksgruppe wie folgt:

Kanalherstellungsbeiträge						
Lindauer Straße 5	320	m²	x	19,19	€/m²	6.141 €
Lindauer Straße 6	219	m²	x	19,19	€/m²	4.203 €
Lindauer Straße 7	219	m²	x	19,19	€/m²	4.203 €
Wasserherstellungsbeiträge						
Lindauer Straße 5	320	m²	x	7,70	€/m²	2.464 €
Herstellungsbeiträge abgerechnet						17.010 €

Der Verkehrswert ermittelt sich somit wie folgt:

	Vorläufiger Ertragswert	1.910.177 €
+/-	Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
-	Sanierungs- und Modernisierungskosten	- 1.510.000 €
+	Vorteil aus Sonderabschreibung Denkmalschutz	230.000 €
+	abgerechnete Herstellungsbeiträge Kanal und Wasser - Geschossflächenanteil	17.010 €
=	**Verkehrswert**	647.187 €
	gerundet	**647.000 €**

Plausibilisierung des Ertragswerts:
In der Regel wird für sanierungs- und modernisierungsbedürftige Objekte, die unter Denkmalschutz stehen, das 1 bis 2-fache des Bodenwerts als untere Grenze beim Verkehrswert angesehen. Das 2-fache des Bodenwerts wird insbesondere in guten städtischen Wohn- und Geschäftslagen erzielt. In ländlich geprägten Gegenden werden je nach Wohnlage Verkehrswerte erzielt, die im unteren Bereich der genannten Spanne liegen. Im vorliegenden Fall wird aufgrund der unmittelbaren Lage des Denkmalobjektes an der Bundesstraße B 12 und des Gewerbegebiets im Osten und Südosten ein Verkehrswert im unteren Bereich der genannten Spanne als marktüblich angesehen.
Der ermittelte Ertragswert liegt mit 647.000 € rd. 13 % über dem Bodenwert, somit im unteren Bereich der genannten Spanne und ist somit plausibel.

8.4 Wertminderung durch Belastungen Grundbuch Abt. II

8.4.1 Wertminderung durch Geh- und Fahrtrecht Abt. II Nr. 2 für Eigentümer FlNr. 299/1

Die Eintragung beinhaltet gem. Bewilligung vom 27.12.1971 das unentgeltliche Geh- und Fahrtrecht über denjenigen Grundstückstreifen, welcher in dem der Urkunde beigefügten Lageplan grün eingezeichnet ist. Die Kosten des Unterhalts der Wegefläche tragen die Eigentümer des herrschenden Grundstücks und des dienenden Grundstücks zu gleichen Teilen.
Die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks wird durch das Geh- und Fahrtrecht nicht eingeschränkt. Der Grad der Beeinträchtigung ist als vertretbar einzustufen. Die Wertminderung wird in Höhe von 30 % des Bodenwerts der vom Geh- und Fahrtrecht belasteten Fläche angesetzt.

Betroffene Grundstücksfläche	ca. 155 m²
Grad der Beeinträchtigung	vertretbar
Wertminderung der betroffenen Fläche um	30 %
Bodenwert bebaute Teilfläche	149 €/m²
Wertminderung: 155 m² x 149 €/m² x 30 % =	rd. **6.900 €**

8.4.2 Wertminderung durch Abwasserleitungs- und Betretungsrecht Abt. II Nr. 4 für Eigentümer des Grundstücks FlNr. 299/1

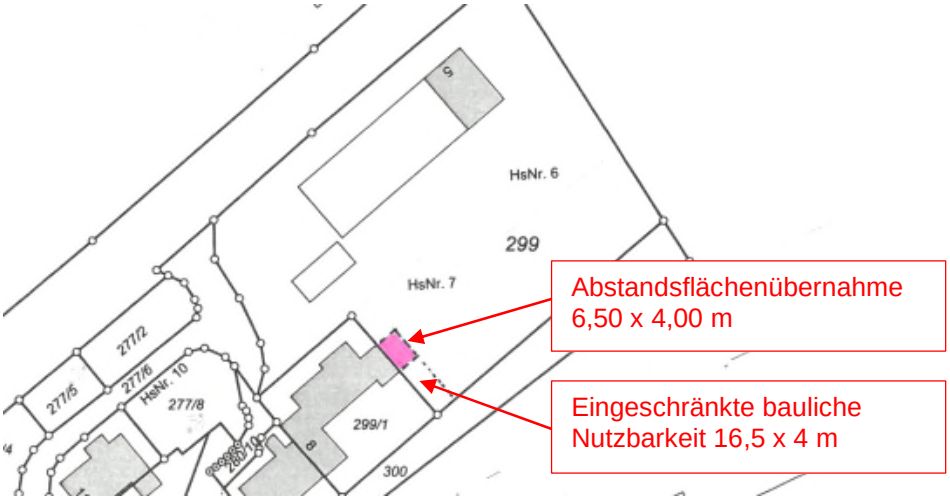
Das Grundstück FlNr. 299 ist in der jetzigen Form und Größe nicht mehr vom Ausübungsbereichs des Abwasserleitungsrechts betroffen. Die Eintragung hat daher keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks (siehe Ausführungen unter Pkt. 3.1).
Die Wertminderung durch das Abwasserleitungs- und Betretungsrecht Abt. II Nr. 4 beträgt 0,- €.

8.4.3 Wertminderung durch Wohnungsrecht Abt. II Nr. 6

Die Löschung des Wohnungsrechts wurde mit Urkunde Nr. 1204/2024 W vom 22.10.2024 bewilligt und die Löschung des Rechts im Grundbuch beantragt. Das Wohnungsrecht ist somit gegenstandslos und hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.
Die Wertminderung durch das Wohnungsrecht Abt. II Nr. 6 beträgt 0,- €.

8.4.4 Wertminderung durch Grenzabstandsverzicht und Baubeschränkung Abt. II Nr. 8 für Eigentümer FlNr. 299/1 und Baubeschränkung Abt. II Nr. 9 für Freistaat Bayern

Der Berechtigte hat auf seinem Grundstück FlNr. 299/1 an der Grenze zu FlNr. 299 auf eine Länge von 6,50 m ein Gebäude errichtet. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks FlNr. 299 hat sich zugunsten des Eigentümers von FlNr. 299/1 und des Freistaats Bayern verpflichtet, eine Fläche in der Tiefe von 4 m und in der Breite der Gebäudewand von 6,50 m von einer Bebauung freizuhalten. Zudem darf die für eine Bebauung auf dem Grundstück FlNr. 299 erforderliche Abstandsfläche nicht auf die übernommene Abstandsfläche angerechnet werden. Die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks wird durch den Grenzabstandsverzicht und die Baubeschränkung in dem betroffenen Bereich erheblich eingeschränkt.



Betroffene Grundstücksfläche	16,5 m x 4 m = 66 m²
Grad der Beeinträchtigung	erheblich
Wertminderung der betroffenen Fläche um	40 %
Bodenwert bebaute Teilfläche	187 €/m²
Wertminderung: 66 m² x 187 €/m² x 40 % =	rd. **5.000 €**

Die Wertminderung wird anteilig auf die Belastung Abt. II Nr. 8 und Belastung Abt. II Nr. 9 jeweils zur Hälfte mit 2.500 € angesetzt.

8.4.5 Wertminderung durch Gasleitungsrecht Abt. II Nr. 14

Die betreffende Gasleitung verläuft auf dem früher ungeteilten Grundstück FlNr. 299. Das Grundstück FlNr. 299 in der jetzigen Form und Größe ist von dem Gasleitungsrecht nicht betroffen. Nach Auskunft der Thüga Energienetze GmbH wurde die Löschung des Gasleitungsrechts notariell bewilligt und die Löschung des Rechts im Grundbuch beantragt. Das Gasleitungsrecht ist somit gegenstandslos und hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks FlNr. 299.
Die Wertminderung durch das Gasleitungsrecht Abt II Nr. 14 beträgt 0,- €.

8.4.6 Wasserleitungsrecht Abt. II Nr. 22 für Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe

Die Eintragung beinhaltet gemäß Bewilligung vom 20.09.2011 das Recht, durch das Grundstück FlNr. 299 eine Wasserleitung mit Zubehör zu verlegen und auf unbeschränkte Zeit dort zu belassen. Der Verlauf der Wasserleitung ergibt sich aus dem der Urkunde beigefügten Lageplan (siehe Pkt. 3.1).
Die bauliche und sonstige Nutzbarkeit des Grundstücks wird nur geringfügig eingeschränkt, da eine Bebauung auf dem vom Leitungsrecht betroffenen Schutzstreifen aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan ohnehin nicht zulässig ist. Die Wasserleitung verläuft auf eine Länge von 76 m auf dem Grundstück. Der Schutzstreifen beträgt 4 m.

Betroffene Grundstücksfläche	76 m x 4 m = 304 m²
Grad der Beeinträchtigung	geringfügig
Wertminderung der betroffenen Fläche um	20 %
Bodenwert bebaute Teilfläche	187 €/m²
Wertminderung: 304 m² x 187 €/m² x 20 % =	rd. **11.400 €**

8.5 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.
Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Ertragswertverfahren angewandt. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz.

Übersicht Bewertungsergebnisse:

	Verkehrswert ohne Belastung Grundbuch Abt. II Nr. 2, 4, 6. 8, 9, 14, 22	647.000 €
-	Wertminderung durch Grundbuch Abt. II Nr. 2 Geh- und Fahrtrecht	- 6.900 €
-	Wertminderung durch Grundbuch Abt. II Nr. 4 Abwasserleitungs- und Betretungsrecht	- €
-	Wertminderung durch Grundbuch Abt. II Nr. 6 Wohnungsrecht	- €
-	Wertminderung durch Grundbuch Abt. II Nr. 8 Grenzabstandsverzicht und Baubeschränkung	- 2.500 €
-	Wertminderung durch Grundbuch Abt. II Nr. 9 Baubeschränkung	- 2.500 €
-	Wertminderung durch Grundbuch Abt. II Nr. 14 Gasleitungsrecht	- €
-	Wertminderung durch Grundbuch Abt. II Nr. 22 Wasserleitungsrecht	- 11.400 €
=	Verkehrswert mit Grundbuch Abt. II Nr. 2, 4, 6, 8, 9, 14 und 22 belastet	623.700 €

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

Bauernhaus
Grundstück FlNr. 299 Gemarkung Wohmbrechts
Lindauer Str. 5, 6, 7, 88145 Hergatz

zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2024

der Verkehrswert unbelastet zu: 647.000 €

und

der Verkehrswert mit Grundbuch Abt. II Nr. 2, 4, 6, 8, 9, 14 und 22 belastet zu: 623.700 €

Westerheim, den 09.12.2024

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.

Wohntrakt	*Länge (m)*	*Breite (m)*	*Faktor*	*Fläche*	
	8,50	12,30	1,00	104,55	m²
Wohntrakt				104,55	m²

Stall-/Scheunentrakt	*Länge (m)*	*Breite (m)*	*Faktor*	*Fläche*	
	30,50	12,30	1,00	375,15	m²
Stall-/Scheunentrakt				375,15	m²

Nebengebäude	*Länge (m)*	*Breite (m)*	*Faktor*	*Fläche*	
	11,00	5,10	1,00	56,10	m²
Nebengebäude				56,10	m²

Zusammenstellung			
Wohntrakt	gerundet	105	m²
Stall-/Scheunentrakt	gerundet	375	m²
Nebengebäude	gerundet	56	m²
Grundfläche gesamt		536	m²

Grundflächenzahl	536,00	m²	/	1992	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.

Wohntrakt	*Länge (m)*	*Breite (m)*	*Faktor*	*Fläche*	
Kellergeschoss	5,00	12,30	1,00	61,50	m²
	3,80	5,00	1,00	19,00	m²
	1,90	4,60	1,00	8,74	m²
Erdgeschoss	8,50	12,30	1,00	104,55	m²
Obergeschoss	8,50	12,30	1,00	104,55	m²
	4,80	12,30	1,00	59,04	m²
Dachgeschoss	8,50	12,30	1,00	104,55	m²
Wohntrakt				461,93	m²

Stall-/Scheunentrakt	*Länge (m)*	*Breite (m)*	*Faktor*	*Fläche*	
Erdgeschoss	30,50	12,30	1,00	375,15	m²
Obergeschoss	25,70	12,30	1,00	316,11	m²
Stall-/Scheunentrakt				691,26	m²

Nebengebäude	*Länge (m)*	*Breite (m)*	*Faktor*	*Fläche*	
Erdgeschoss	11,00	5,10	1,00	56,10	m²
Dachgeschoss	11,00	5,10	1,00	56,10	m²
Nebengebäude				112,20	m²

Zusammenstellung			
Wohntrakt	gerundet	462	m²
Stall-/Scheunentrakt	gerundet	691	m²
Nebengebäude	gerundet	112	m²
Bruttogrundfläche gesamt		1.265	m²

Geschossflächenzahl: 1.063,76 m² / 1992 m² = 0,5

9.3 Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung WoFlV.
Die Raummaße habe ich örtlich aufgenommen.

Wohntrakt	*Länge (m)*	*Breite (m)*	*Faktor*	*Fläche*	
Erdgeschoss					
Flur	3,49	5,73	1,00	20,00	m²
	0,49	1,26	-1,00	-0,62	m²
	0,92	4,21	-1,00	-3,87	m²
	0,22	1,42	-1,00	-0,31	m²
	1,13	1,34	1,00	1,51	m²
WC	0,89	1,11	1,00	0,99	m²
Zimmer 1	4,26	4,30	1,00	18,32	m²
Zimmer 2	4,23	4,17	1,00	17,64	m²
Zimmer 3	4,30	2,63	1,00	11,31	m²
	0,45	0,56	-1,00	-0,25	m²
Zimmer 4 Küche	3,47	5,47	1,00	18,98	m²
	1,01	1,21	-1,00	-1,22	m²
Obergeschoss					
Flur	3,56	5,97	1,00	21,25	m²
	0,51	1,22	-1,00	-0,62	m²
	0,92	3,22	1,00	2,96	m²
WC	1,02	1,52	1,00	1,55	m²
Zimmer 5	4,54	4,51	1,00	20,48	m²
Zimmer 6	4,54	4,16	1,00	18,89	m²
Zimmer 7 Bad	4,55	2,86	1,00	13,01	m²
Zimmer 8 Küche	3,59	5,48	1,00	19,67	m²
	1,13	1,61	-1,00	-1,82	m²
Zimmer 9	4,52	4,19	1,00	18,94	m²
Balkon	4,68	1,21	0,25	1,42	m²
Flur Süd	4,53	2,91	1,00	13,18	m²
Zimmer 10	4,46	4,55	1,00	20,29	m²
Dachgeschoss					
Flur	2,60	4,09	1,00	10,63	m²
	0,59	0,57	-1,00	-0,34	m²
	0,06	2,27	1,00	0,14	m²
	1,31	0,49	-1,00	-0,64	m²
	1,03	0,96	1,00	0,99	m²
WC	1,17	1,69	1,00	1,98	m²
Küche	2,30	1,30	1,00	2,99	m²
	3,56	4,09	1,00	14,56	m²
	3,56	1,29	-0,50	-2,30	m²
Wohnzimmer Südost	4,41	3,96	1,00	17,46	m²
	4,41	1,29	1,00	5,69	m²
	0,58	0,62	-1,00	-0,36	m²
Zimmer Nordost Mitte	4,41	4,13	1,00	18,21	m²
Zimmer Nordost	4,41	3,49	1,00	15,39	m²
	4,41	1,29	-0,50	-2,84	m²
Bad	3,55	2,09	1,00	7,42	m²
	3,55	1,29	-0,50	-2,29	m²
Summe				318,37	m²
Abzug wegen Putz			0%	0,00	m²
Wohntrakt				318,37	m²

Zusammenstellung			
Wohntrakt	gerundet	318	m²
Wohnfläche gesamt		318	m²

9.4 Nutzflächen

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

Keller	*Länge (m)*	*Breite (m)*	*Faktor*	*Fläche*	
Kohlenkeller	1,43	3,82	1,00	5,46	m²
Vorraum	3,39	4,16	1,00	14,10	m²
	0,45	0,98	-1,00	-0,44	m²
	0,82	2,26	-1,00	-1,85	m²
Keller 1	4,16	4,15	1,00	17,26	m²
Keller 2	4,17	2,77	1,00	11,55	m²
Keller 3 Heizung	4,19	3,93	1,00	16,47	m²
Summe				62,55	m²
Abzug wegen Putz			0%	0,00	m²
Keller				62,55	m²

Lagerräume EG	*Länge (m)*	*Breite (m)*	*Faktor*	*Fläche*	
Lager 1 (ehem. Kuhstall)	13,81	11,63	1,00	160,61	m²
Lager 2 (ehem. Kälberstall)	5,76	6,00	1,00	34,56	m²
	5,18	5,58	1,00	28,90	m²
	2,24	0,30	-1,00	-0,67	m²
Lager 3	4,95	11,84	1,00	58,61	m²
Lager 4	4,29	7,48	1,00	32,09	m²
	4,40	4,27	1,00	18,79	m²
Summe				332,89	m²
Abzug wegen Putz			0%	0,00	m²
Lagerräume EG				332,89	m²

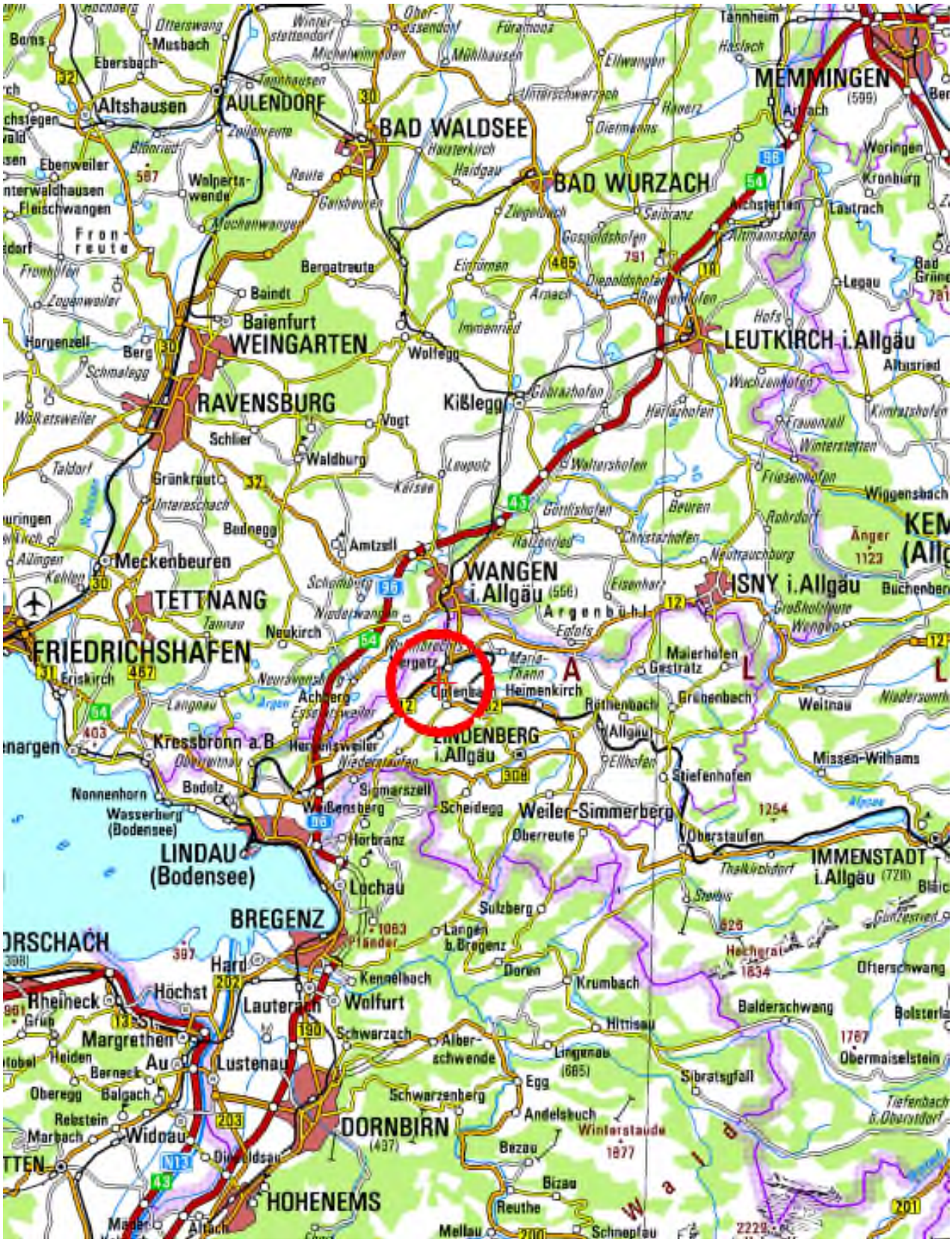
Tenne OG	*Länge (m)*	*Breite (m)*	*Faktor*	*Fläche*	
Tenne	25,32	11,72	1,00	296,75	m²
	4,78	6,11	-1,00	-29,21	m²
Lagerraum	4,46	5,85	1,00	26,09	m²
Summe				293,64	m²
Abzug wegen Putz			0%	0,00	m²
Tenne OG				293,64	m²

Nebengebäude	*Länge (m)*	*Breite (m)*	*Faktor*	*Fläche*	
Erdgeschoss					
Raum 1	3,41	4,20	1,00	14,32	m²
Raum 2	3,46	4,23	1,00	14,64	m²
Raum 3	3,24	4,23	1,00	13,71	m²
Dachgeschoss	10,75	4,65	1,00	49,99	m²
Summe				92,65	m²
Abzug wegen Putz			0%	0,00	m²
Nebengebäude				92,65	m²

Zusammenstellung			
Keller	gerundet	63	m²
Lagerräume EG	gerundet	333	m²
Tenne OG	gerundet	294	m²
Nebengebäude	gerundet	93	m²
Nutzfläche gesamt		783	m²

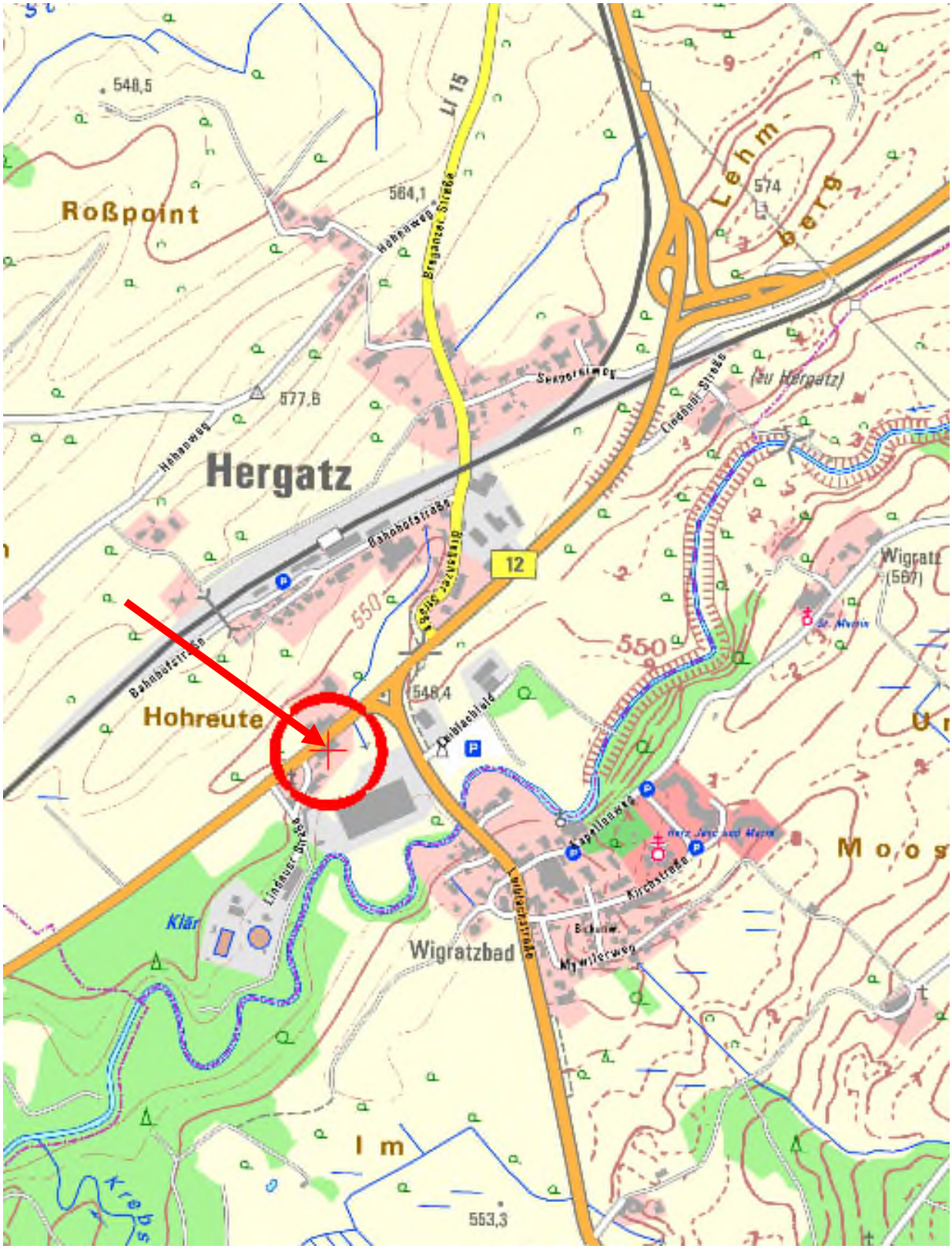
10 Anlagen

10.1 Übersichtslageplan



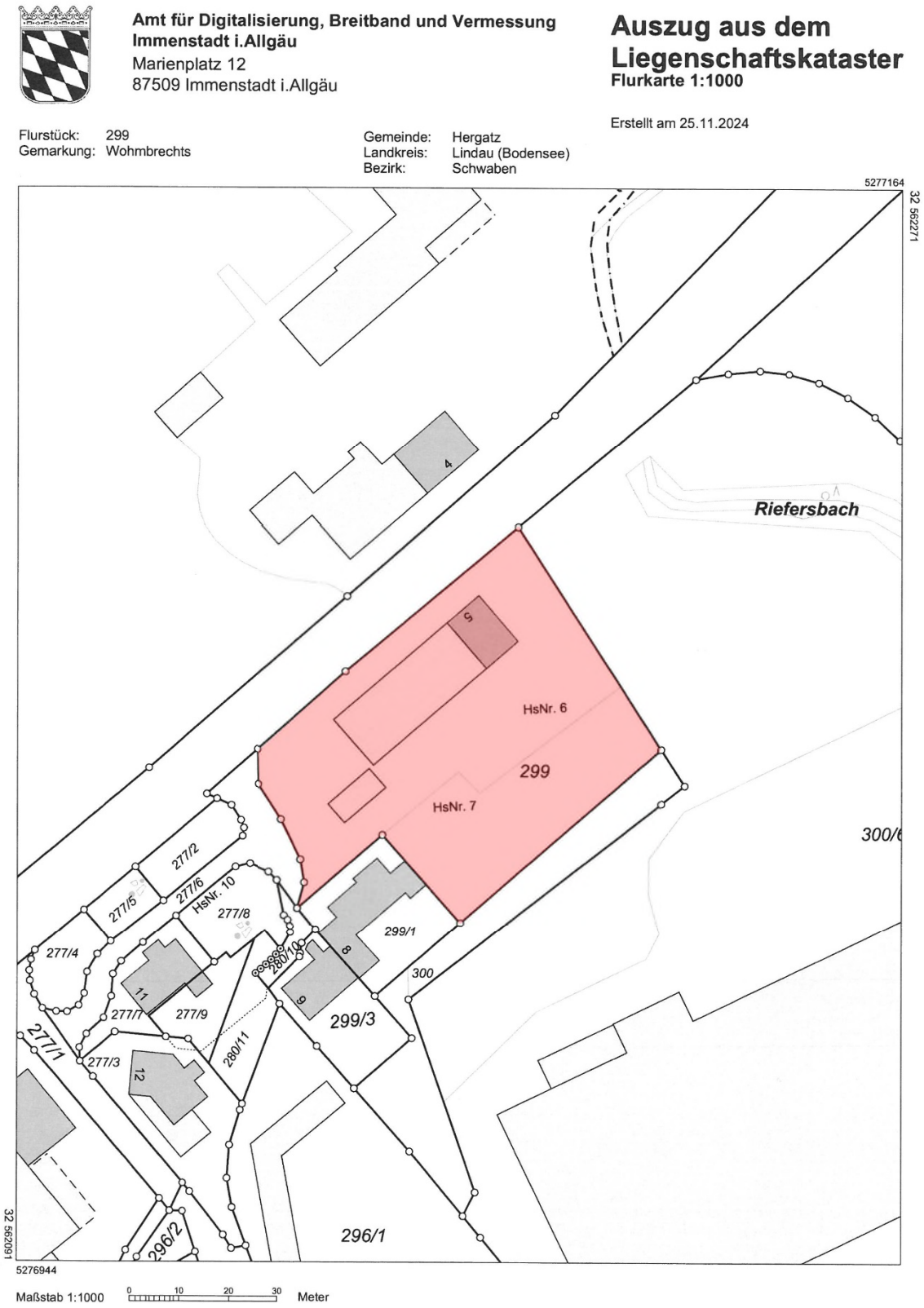
© Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07

10.2 Ortsplan

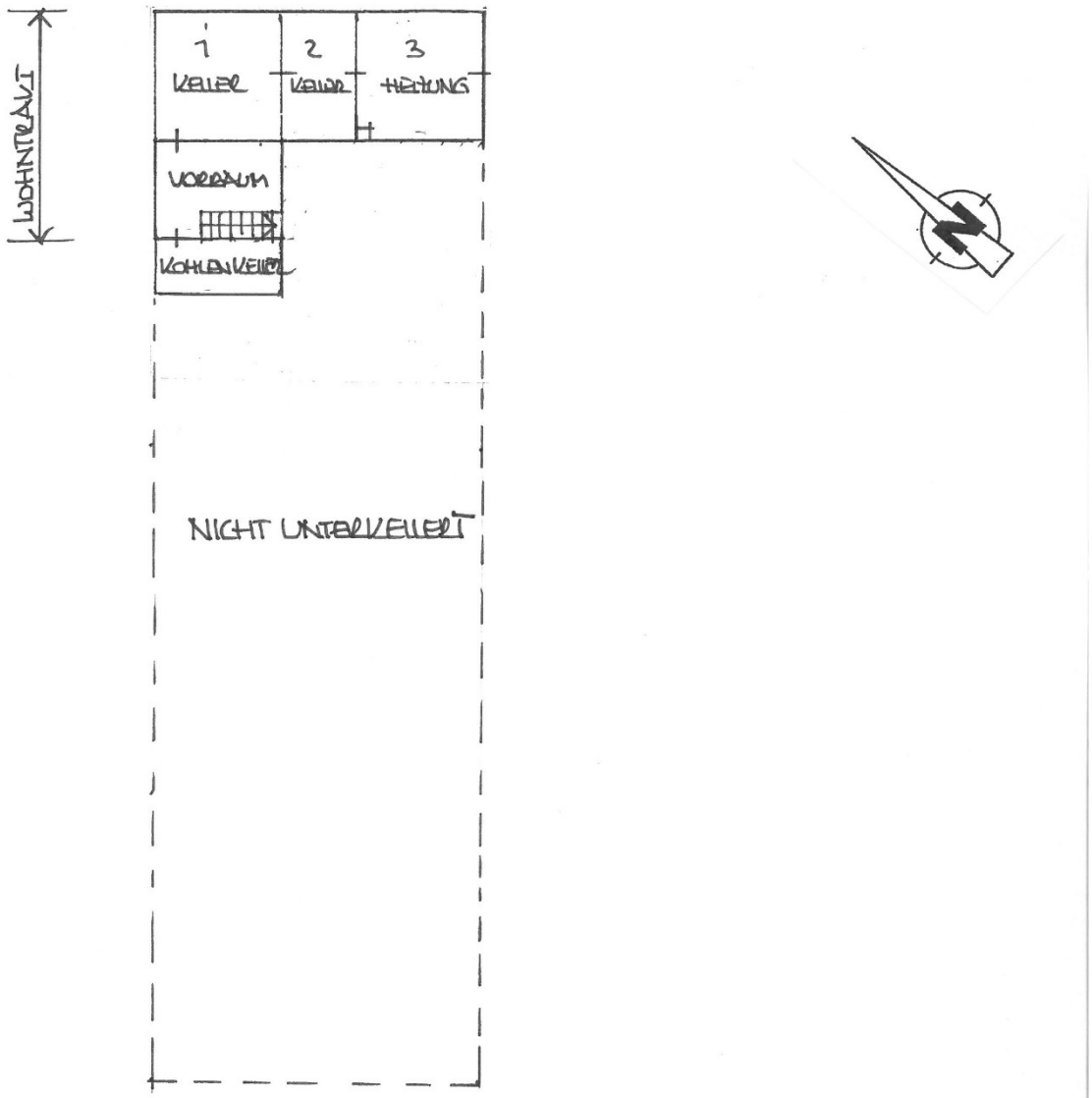


© Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07

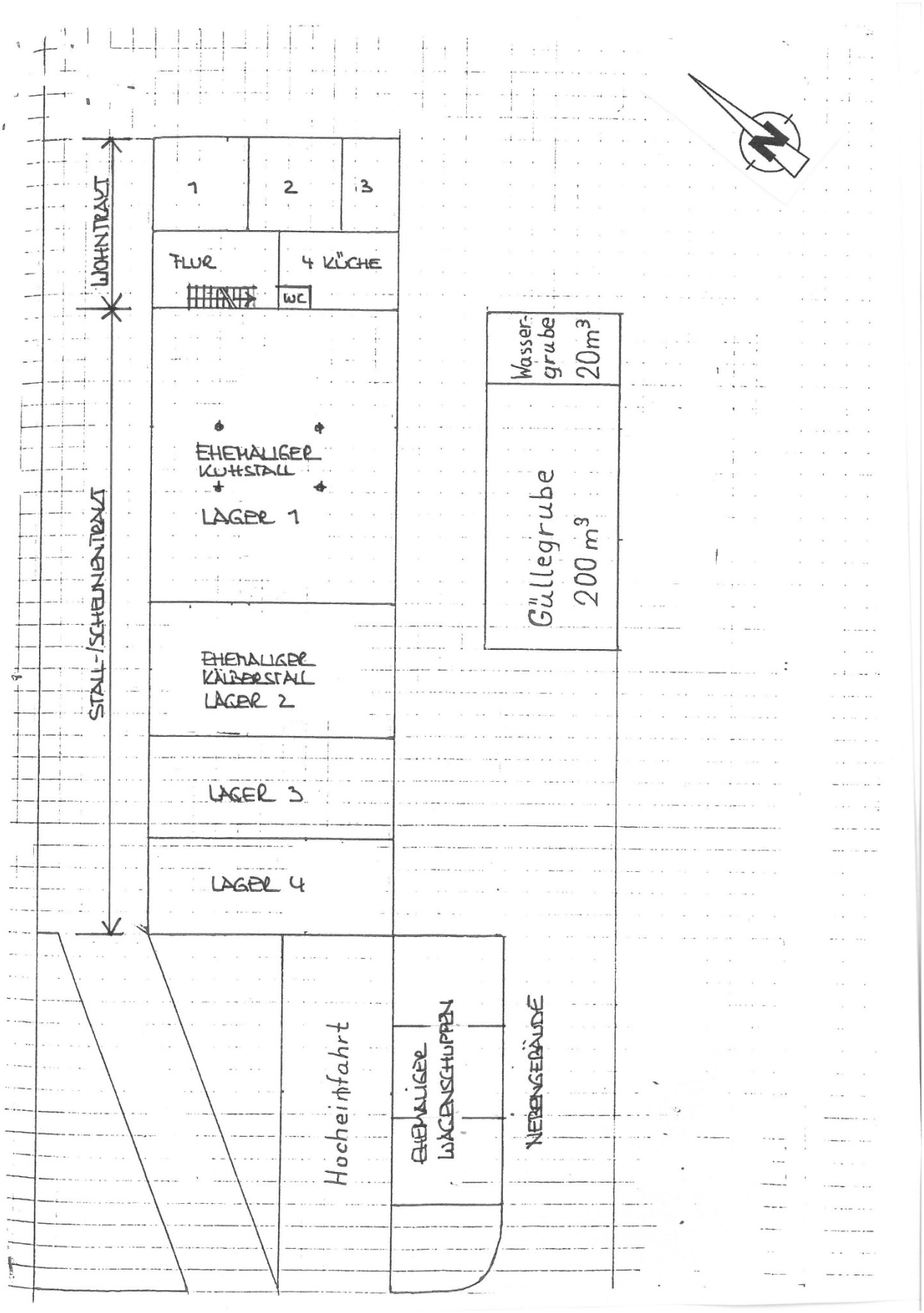
10.3 Lageplan



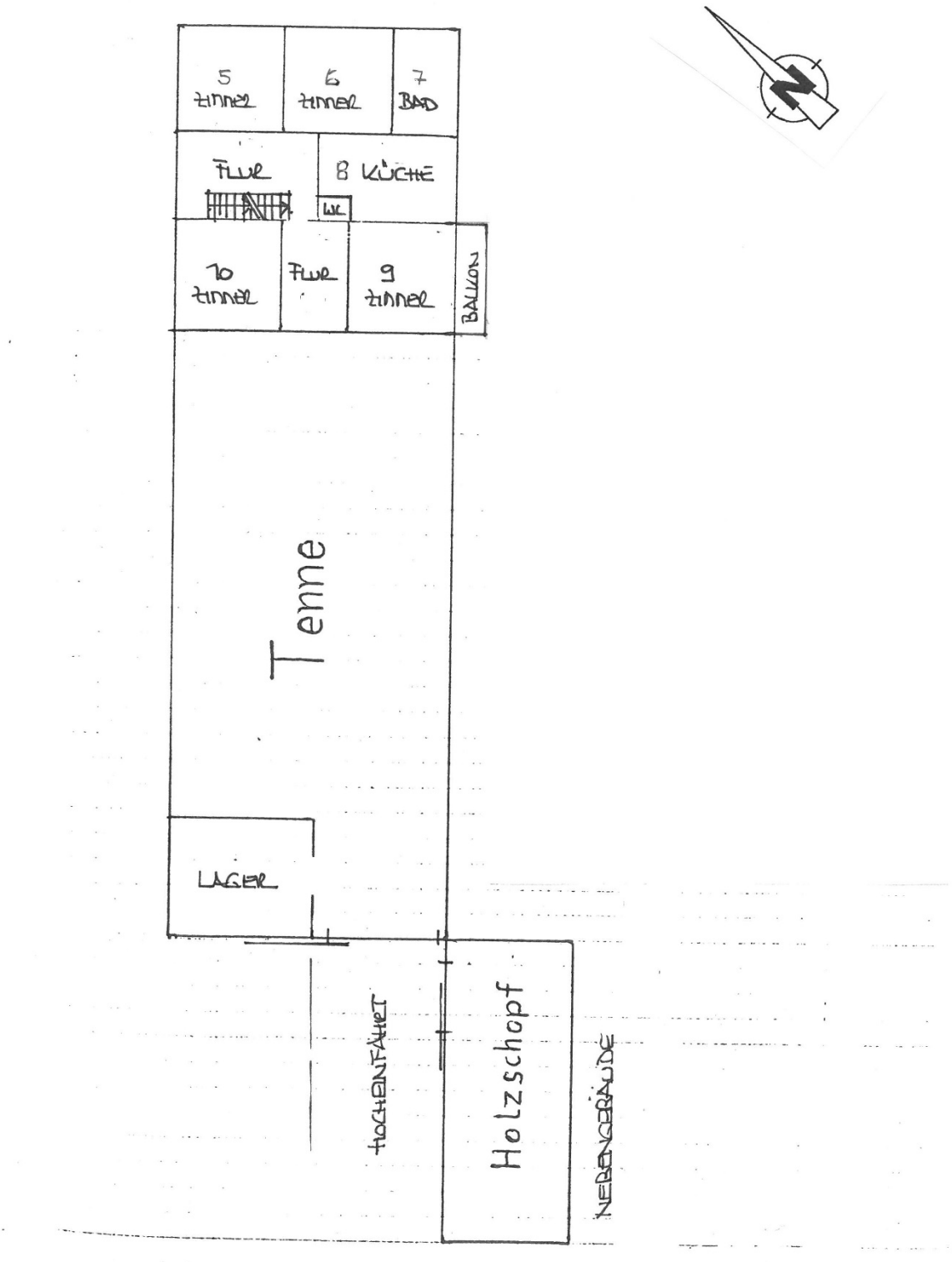
10.4 Pläne



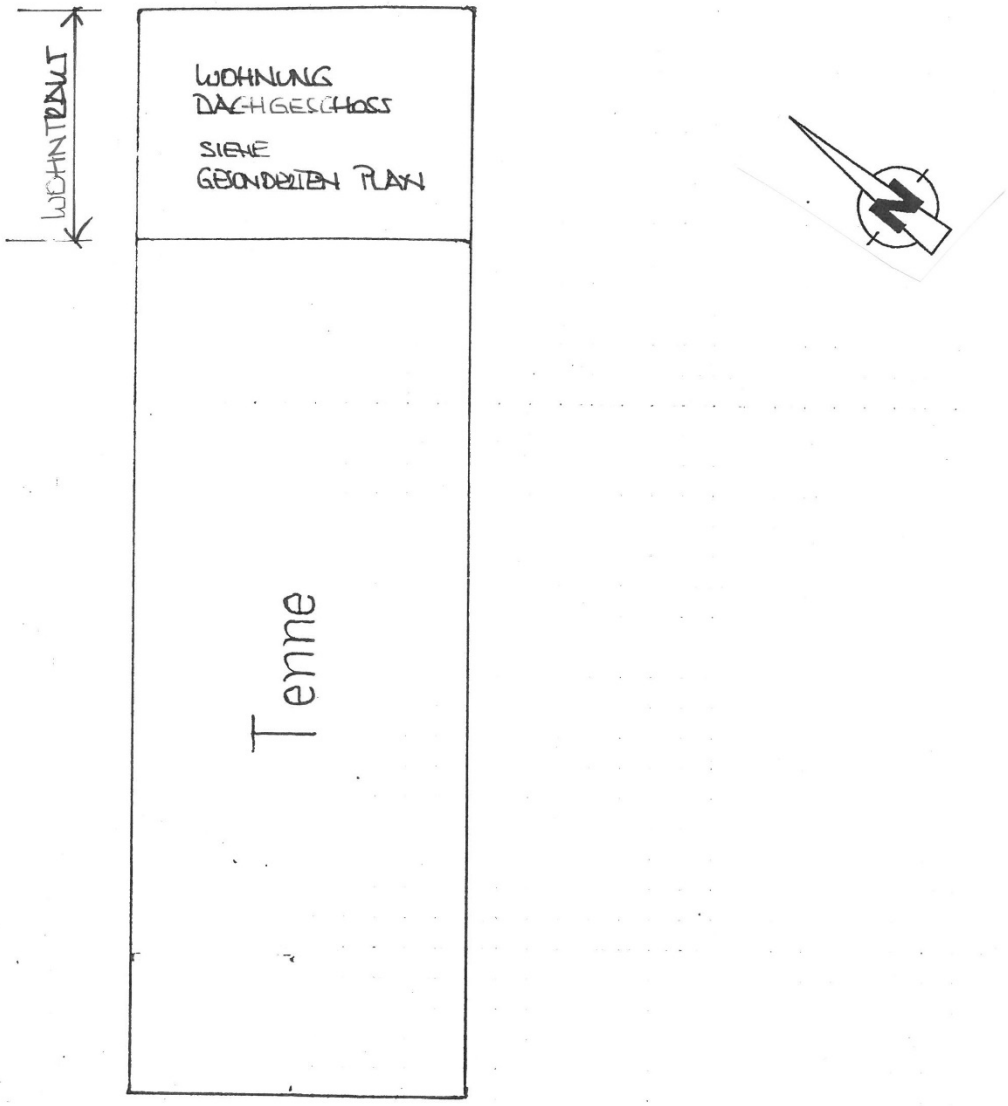
Bauernhaus – Grundriss Kellergeschoss



Bauernhaus und Nebengebäude – Grundriss Erdgeschoss



Bauernhaus und Nebengebäude – Grundriss Obergeschoss



Bauernhaus – Grundriss Dachgeschoss