

GA 24261 Kn

K 34/23

Verkehrswertgutachten

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Ausfertigung

Bewertungsobjekt:

Familienwohnhaus

*Doppelhaushälfte
mit Carport*

Anschrift:

Zeilweg 7

87662 Kaltental Frankenhofen



Verkehrswert

Wertermittlungstichtag, **02. Mai 2024**

rd. 390.000 Euro

In Worten: Dreihundertneunzigtausend Euro

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben.....	3
2. Wertrelevante Merkmale	5
2.1 Lage- und Standortdaten	5
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	6
2.2.1 Grundstücksbeschreibung	6
2.2.2 Erschließungszustand.....	6
2.2.3 Baugrund, Altlasten, Immissionen	6
2.3 Lagebeurteilung	7
2.3.1 Würdigung der Makrolage	7
2.3.2 Würdigung der Mikrolage	7
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.4.1 Entwicklungsstufe; Planungsrechtliche Situation	7
2.4.2 Öffentlich-/Privatrechtliche Situation.....	7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	8
3.1 Haupt-/Wohngebäude Aufnahme	8
3.2 Baulicher Zustand.....	11
3.3 Außenanlagen	11
4. Wertermittlung.....	12
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.2 Bodenwertermittlung	13
4.3 Sachwertverfahren.....	14
4.3.1 Daten zur Sachwertermittlung.....	14
4.3.2 Sachwertberechnung	16
4.3.3 Marktanpassung.....	17
4.4 Ertragswertverfahren.....	18
4.4.1 Ertragswertberechnung	18
4.5 Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	19
4.5.1 Baumängel, Bauschäden	19
4.5.2 Lasten und Beschränkungen	20
4.5.3 Kaminkehrer.....	20
4.5.4 Versicherung Wohngebäude	20
4.5.5 Zubehör	21
4.5.6 Photovoltaikanlage	21
5. Verkehrswert	23
Anlagen	

1. Allgemeine Angaben

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

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

Bewertungsobjekt: Doppelhaushälfte; Wohngebäude

Anschrift: Zeilweg 7, 87662 Kaltental Frankenhofen

Ortsbesichtigung: 02. Mai 2024, 15:00 Uhr
Anwesend waren:
[REDACTED]

Wertermittlungstichtag: 02. Mai 2024
Recherche - abgeschlossen am 12. Juni 2024

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

Grundbuchangaben ... in verkürzter Form

Amtsgericht: Kaufbeuren
Grundbuch von: Frankenhofen
Band: [REDACTED]
Blatt: [REDACTED]

Bestandsverzeichnis

Flurstück Nr.: 869/3
Gemarkung: Frankenhofen
Wirtschaftsart: Gebäude und Freifläche, Zeilweg 7
Größe: 411 m²

Dokumente und Informationen die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Auskünfte und Informationen der am Ortstermin teilnehmenden Person
- Grundbuch kopiert vom 03.04.2024
- Auszug aus der Flurkarte 1:1.000; Stand: 08.05.2024
- Bodenrichtwert vom zuständigen Gutachterausschuss
- Marktbericht 2021 (aktuell)
- Pläne
- Recherchen aus dem Internet; Geoport
- Eigene Bildaufnahmen

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

Fachliteratur

- Gerardy/Möckel/Troff „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Ergänzungslieferungen, aktualisiert
- Kröll/Hausmann „Rechte u. Belastungen in der Grundstücksbewertung“, 5. Auflage 2015, Luchterhand Verlag
- Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar u. Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- u. Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV“, 8. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag
- GuG-Archiv 1990 – aktuell

Voraussetzungen der Wertermittlung – Vorbemerkungen

Das vorliegende Wertgutachten wurde unparteiisch und weisungsfrei erstellt. Auskünfte der Behörden, am Ortstermin teilnehmenden Personen sowie der bloßen Augenscheinnahme beim Ortstermin. Eine erneute Berechnung (Aufmaß vor Ort) der Flächen war nicht Bestandteil. Vollständigkeit und Richtigkeit bezüglich der Auskünfte wurden unterstellt.

2. Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage- und Standortdaten

Großräumige Lage:	Bundesland:	Bayern
	Regierungsbezirk:	Schwaben
	Kreis:	Ostallgäu
	Ort:	Frankenhofen (bei Kaltental)
	allgemeine Klassifikation	- Misch-/ Wohngebiet
	Milieu	- Bürgerliche Mitte
	Firmendominanz	- Kleingewerbe
	Siedlungsstruktur	- Ländlich
Innerörtliche Lage/ nähere Umgebung:	Grundstück liegt im Norden des Ortes. Die umliegende Bebauung ist durch Familienwohnhäuser gekennzeichnet und vermittelt insgesamt einen ländlichen Charakter.	
Infrastruktur, öffentliche Einrichtungen:	• Mittelständische Betriebe/Gewerbe sind ortsansässig (Elektro, Bauhandel, Autowerkstatt, etc.) • Landwirtschaft • Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf	

Verkehrsanbindung

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

Straßennetz	Entfernung
Staatsstraße St 2035 (Hauptstraße), Richtung Kaltental / Osterzell	150 m
Autobahn A 96 (München / Lindau) über B 12 (Anschluss Germaringen) Richtung Kempten / Buchloe	9 km
ÖPNV-Netz	Entfernung
Bus- und Straßenhaltestellen sind fußläufig erreichbar	150 m
Eisenbahnnetz	
Bus- und Zugbahnhof: Kaufbeuren / Buchloe	14 / 20 km
Flughafen	
Flughafen Memmingerberg	60 km
Internationaler Flughafen München „Franz Josef Strauß“	120 km

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksbeschreibung

Größe:	411 m ²
Gestalt und Form:	Rechteckiges Grundstück; Ausrichtung nach Süden
	Durchschnittliche Breite: ca. 11 m
	Durchschnittliche Tiefe: ca. 37 m



Topographie:	Eben
Grenzverhältnisse:	Grenzbebauung - Doppelhaushälfte Es wird davon ausgegangen, dass die Abstände der Gebäude zu den Straßen und Nachbargrundstücken bauaufsichtlich und/oder bauleitplanerisch genehmigt wurden.

2.2.2 Erschließungszustand

Straßenart:	Erschließungsstraße
Straßenausbau:	Asphaltiert
Parkmöglichkeiten:	Auf dem Grundstück und eingeschränkt entlang der Erschließungsstraße
Anschlüsse, Versorgungsleitungen, Abwasserbeseitigung:	○ Elektrischer Strom ○ Telefonanschluss; fernmelde- und informationstechnische Anlagen ○ TV-Anschluss über Satelliten ○ Wasser aus öffentlicher Versorgung ○ Kanalanschluss

2.2.3 Baugrund, Altlasten, Immissionen

Baugrund, Grundwasser:	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund <i>Anmerkung: Kanalsole liegt höher als Kellerfußboden; Pumpenschacht (Hebeanlage) vorhanden.</i>
Altlasten:	Ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse werden unterstellt Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde nicht untersucht.
Immissionen:	Während der Besichtigung: Keine Immissionen Immissionen sind störende Einwirkungen auf das Grundstück (z.B. Lärm, Erschütterungen, Abgasen, Staub, Gerüche). Immissionen können ständig auftreten aber auch in unregelmäßigen Zeitabständen.

2.3 Lagebeurteilung

2.3.1 Würdigung der Makrolage

Großraumlage	Einfach
Infrastruktur	Einfach
Verkehrsanbindung	Einfach
Makrolage gesamt	Einfach

2.3.2 Würdigung der Mikrolage

Lage innerhalb des Ortes	Gut
Qualität der Wohnlage	Gut
Eindruck der Umgebungsbebauung	Befriedigend
Verkehrsaufkommen	Gering
Immissionen	Landwirtschaft (gering)
Mikrolage gesamt	Befriedigend

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Entwicklungsstufe; Planungsrechtliche Situation

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

Baurecht Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bezeichnet die Nutzung des betreffenden Gebietes (wie z.B. Wohn-, Misch-, Gewerbe- oder Industriegebiet). Das Maß der baulichen Nutzung legt die Bebauungsdichte fest. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurden nicht geprüft.

GRZ ... 0,17 GFZ ... 0,35

2.4.2 Öffentlich-/Privatrechtliche Situation

Im Grundbuch gesicherte Lasten und Beschränkungen

Zweite Abteilung: Keine

Abgabenrechtliche Situation

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

Diese Angaben beziehen sich auf die vorhandene Bebauung.

Sonstige abgabenrechtliche Situation

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

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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

3.1 Haupt-/Wohngebäude Aufnahme

<u>Gebäudeart</u>	Gebäudetyp:	2.01	Doppelhaus
	Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss	
	Kellergeschoss:	Voll unterkellert	
<u>Baujahr</u>		2000	
	Umbau/ Erweiterungen:	-	
	Modernisierungen/Erneuerungen:	2018 ... Heizung gewechselt – Pelletheizung 2021 ... Dachfenster erneuert	
Außenansicht:	Verputzt und gestrichen; DG -Giebel mit Bretterschalung		
Hauseingang:	Nordseite; Hauseingangstüre in Kunststoff mit Isolierverglasung mit Sicherheits- Schließeinrichtung (16-fach Verriegelung)		
<u>Größe</u>	Bruttogrundfläche¹:	217	m ²
	Wohnfläche:	105	m ² (inkl. Terrasse)
Gebäudekennzahl:	<i>BGF</i>	...	217 m ²
	<i>WF</i>	...	105 m ²
	<i>BGFWF</i>	...	2,1
<u>Geschosshöhen</u>	EG:	2,51 m	
nach Bauplan	DG:	2,50 m	
		Dachneigung ca. 38°	

¹ Die Bruttogrundfläche, BGF (DIN 277/2005) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Raumaufteilung

<i>Erdgeschoss (EG):</i>	Kochküche, Wohnen mit Essen, Diele/Flur, Gäste-WC
<i>Dachgeschoss (OG):</i>	3 Zimmer, Badezimmer, Diele/Flur
<i>Spitzboden:</i>	Teilweise ausgebaut; Treppenaufgang
<i>Kellergeschoss (KG):</i>	Technik, Lager, Waschen

Ausführung

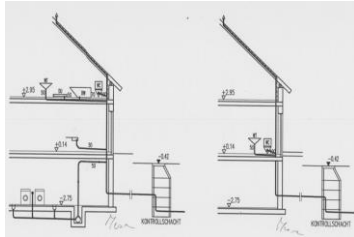
Konstruktionsart:	Massivbauweise; Dachstuhl in Holz- und Massivbaukonstruktion
Fundamente:	Betonbodenplatte
Keller:	Betonmassivwände
Außenwände:	Ziegelbauweise – Holzdämmsteine -
Innenwände:	Ziegelbauweise
Geschossdecken:	Fertigteil Stahlbetondecken
Treppen:	EG-KG / EG-DG ... Betontreppen mit Fliesen DG-Spitzboden ... Holztreppe - Handlauf
Dach:	<i>Dachform:</i> Satteldach Dacheindeckung ... Dachziegel auf Lattung; Dämmung ... zwischen den Sparren gedämmt; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Blech

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Fenster:	Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung und Jalousien; einfache Kellerfenster <i>Fenstersims:</i> Holzpressplatten beschichtet <i>Fensterbänke:</i> eloxierte Alufensterbleche
Türen:	Wohnraumtüren ... Röhrenspan- Holztüren, teilweise mit Glaseinsatz; gepflegt, einfacher Standard Terrasse: Kunststoffrahmentür mit Isolierverglasung
Bodenbeläge:	Wohnen ... Laminat, unterschiedliche Strukturen; Flur, Badezimmer und WC ... Fliesen KG ... Beton- Estrich, teilweise Spanplatten ausgelegt
Innenwandbekleidung:	Verputzt und gestrichen; Fliesen in der Küche im Kochbereich; Wandfliesen im Bad (bis Decke) und Gäste-WC (ca. 1,3 m)
Deckenbekleidung:	Wohnen ... Verputzt und gestrichen – teilweise abgehängt (integrierte Beleuchtung) Spitzboden ... Paneele, Holzprofilbretter KG ... Rohdecke

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: Öffentliche Wasserversorgung;
Warmwasser ... Solaranlage (Sommer), ... Heizung (Winter)
Die Anlagen laufen getrennt

Abwasser:

Öffentlicher Kanalanschluss
*Anmerkung: Kanalsohle liegt höher als Kellerfußboden ...
Pumpenschacht mit Hebeanlage vorhanden.*

Elektroinstallation: Elektro- Leitungen sind unter Putz; mehrere Anschlüsse in den Zimmern

Heizung: Pelletheizung, Bunker (Speicher ehemals Tankraum); Solaranlage für ausschließlich Warmwasser; Heizquelle ... Flachheizkörper

Lüftung: Herkömmliche Fensterlüftung

Sanitäre Installation: EG ... Gäste-WC
DG ... Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken

Besondere Bauteile: Vorgesetzter überdachter Eingangsbereich mit 5 Stufen;
Terrasse gepflastert mit Überdachung (ca. 3,5 m Tiefe x 6 m Breite)
Kellerzugang ... Außentreppe mit Stützmauer

Besondere Einrichtungen: Beheizbare Kellerräume; Spitzboden mit Treppenaufgang, teilweise ausgebaut (Boden, Dachschrägen)

Sonstige bauliche Anlagen: Carport; Schuppen
(Garage nach Plan ... nicht vorhanden)

3.2 Baulicher Zustand

Baujahr bedingt ... gepflegtes Erscheinungsbild.

Das Wohngebäude weist dennoch Rückstände in der Instandhaltung im Außen-/Innenbereich auf.

Bei der Ortsbesichtigung wurden im wesentlichen folgende Mängel festgestellt:

Außenbereich ...

- Putz- und Mauerschäden im Sockelbereich, an der Westfassade und der Stützmauer zum Keller
- Vorgesetzter Eingangsbereich Nordseite ... erhebliche Setzungen sichtbar

Wohnen, Innenbereich ...

- Badezimmer ... Einrichtungen (Spülkasten, Türe, etc.) auf Funktion überprüfen
- Keller ... allgemein starke Feuchteschäden, aufsteigende Feuchtigkeit im Mauerwerk, Bodenbeläge zerstört

Weitergehende Recherchen hierzu wurden nicht durchgeführt!

Anmerkung: Wasserschaden vor ca. 2 Jahren; Wasser stand knöchelhoch (10-15 cm) im Keller;

Ursache: Woher das Wasser kam ... keine Angabe – wegen Stromausfall funktionierte die Pumpe im vorhandenen Pumpenschacht nicht (kein Versicherungsschaden);

Folgeschäden ... aufsteigende Feuchtigkeit (Putz- und Mauerwerkschäden) sichtbar.

3.3 Außenanlagen

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

Außenanlagen:

- Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen inkl. Hausanschluss
- Einzäunung, Garten mit einfacher Bepflanzung (Hecke, Blumen, Büsche und Sträucher)
- Einfahrt, Zuwegung gekiest

4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Gem. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021 (gültig seit 01.01.2022) sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorliegen. Das Vergleichswertverfahren führt unter Berücksichtigung gegebener Vergleichsfaktoren zum Verkehrswert.

Ertragswertverfahren

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen. Hierbei liegt die Überlegung zugrunde, dass der Wert von Mietobjekten in einem bestimmten Verhältnis zum erzielbaren Reinertrag steht. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Dabei wird der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Vorgehensweise

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls ist der Verkehrswert mit dem Sachwertverfahren zu ermitteln.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Bewertungsfall möglich, denn die wertbestimmenden Eigenschaften können aus den vorliegenden Unterlagen, recherchierten Plänen und Schriftstücken für die Berechnung herangezogen werden.

Auswirkungen einer möglichen Fremdnutzung, Vermietung oder Pacht werden über die Ertragswertberechnung berücksichtigt, die darüber hinaus zur Kontrolle und Plausibilität dient.

4.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertrag der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für die wesentlich gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte als Grundlage der Wertermittlung sind anerkannt². Der zuständige Gutachterausschuss hat einen hier anzuwendenden Bodenrichtwert folgendermaßen definiert:

Bodenrichtwert
Nutzung/Bebauung
Erschließung
Lage
Richtwert

Stand vom 01.01.2022
 W
 Beitrags- und abgabefrei
 BRW-Zone 141300
100,- €/m²



Quelle: Bodenrichtwertkarte; Gutachterausschuss

Bodenrichtwert <i>erschließungs- und beitragsfrei</i>	=	100 €/m²	
I. zeitliche Anpassung		1,10	E01
II. Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Lage:	x	1,00	
Zuschnitt/Topografie	x	1,00	
(W)GFZ	x	1,00	
Größe/Nutzung	x	1,00	
Relativer Bodenwert <i>erschließungs- und beitragsfrei</i>	=	110,00 €/m²	
	rd.	110 €/m²	
Fläche <i>Wohnen</i>	x	411 m ²	
Bodenwert	=	45.210,00 €	
	rd.	45.000 EUR	

Bemerkungen

E01: Konjunkturelle Entwicklung der Baulandpreise in Anlehnung an die allgemeine Preisentwicklung nach sachverständigen Erkenntnissen ... 1,10 Prozent
 (Quelle: Gutachterausschuss Ostallgäu)

² Vgl. Kleiber - Simon - Weyers, "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", 8. Auflage 2017

4.3 Sachwertverfahren

Die Rechtsgrundlage der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der Herstellungskosten (Kostenkennwerte) unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale wie Gebäudetypen, Gebäudestandardstufen, Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), Außenanlagen oder sonstige Anlagen abzuleiten. Abschließend ist die Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale werden bei der Ableitung des Sachwertfaktors nicht berücksichtigt. Gleichwohl müssen diese modelltechnisch nach der Marktanpassung berücksichtigt werden.

4.3.1 Daten zur Sachwertermittlung

Kostenkennwerte (NHK 2010); siehe Anlage 4 (zu § 12 (5) Satz 3 ImmoWertV):

Gebäudeart: 2.01 Doppelhäuser
 Nutzungsgruppe: Familienhäuser
 Erd-, Dachgeschoss
 Gebäudestandardkennzahl: 3,0

Kostenkennwert:

790, - €/m²

Einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 19%

Korrektur Baupreisentwicklung:

Die ermittelten Kostenkennwerte (Normalherstellungskosten) beziehen sich auf das Jahr 2010.

Baupreisentwicklung zum Wertermittlungstichtag:

Preisindex Wohnen	2010 =	100,0
(Quelle: „Statistischen Bundesamtes“)	I. Quartal 2024 =	181,4

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen entsprechend ihrer Zweckbestimmung nach wirtschaftlich vernünftigen Gesichtspunkten nutzbar sind. Festlegung der Gesamtnutzungsdauer (Quelle: Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV, Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer):

Wohnen ... 80 Jahre

Restnutzungsdauer (RND)

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (vgl. § 6 Abs. 6 ImmoWertV). Durch diese gesetzliche Definition wird klargestellt, dass die für Marktwertermittlungen anzusetzende Restnutzungsdauer baulicher Anlagen nicht an ihrer „technischen Lebensdauer“ zu orientieren ist, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag ermittelt.

$$\begin{aligned}
 \text{GND} &= 80 \text{ Jahre} \\
 \text{Alter} &= \frac{\text{WS}}{2024} - \frac{\text{Baujahr}}{2000} = 24 \text{ Jahre} \\
 \text{RND} &= \text{GND} - \text{Alter} = 56 \text{ Jahre} \\
 \text{relatives Alter} &= (\text{Alter} / \text{GND}) \times 100\% = 30\%
 \end{aligned}$$

Alterswertminderungsfaktor
 (§ 38 ImmoWertV)

	Wohnen
GND (Jahre)	80
RND (Jahre)	56
Alterwertminderung	30%
Alterwertminderungsfaktor	0,70

Besondere Bauteile

Der Wert dieser Gebäudeteile ist zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Wertzuschläge zu berücksichtigen. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten.

Besondere Bauteile	Zeitwert
Eingangsbereich Nordseite (erhebliche Schäden)	-
Terrasse	2.500 €
	2.500 €

Besondere (Betriebs-)Einrichtungen, sonstige bauliche Anlagen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Vorhandene werterhöhende besondere Einrichtungen oder sonstige bauliche Anlagen sind zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen	Zeitwert
Spitzboden zugänglich; teilweise ausgebaut (Boden, Dachschrägen)	4.000 €
Beheizbare Kellerräume	1.000 €
	5.000 €

Sonstige bauliche Anlagen	Zeitwert
Carport	500 €
Schuppen	1.500 €
	2.000 €

Außenanlagen (§ 21 Abs. 4 ImmoWertV)

Der Zeitwert der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen (Ver- und Entsorgungsleitungen, Bodenbefestigungen, Einfriedung, Gartenanlagen usw.) kann gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt werden.

Bei vorliegender Bewertung wird von Erfahrungssätzen³ ausgegangen. Es handelt sich insgesamt um einfache gestalterische Anlagen. Bei der Ermittlung des Sachwertes werden die Außenanlagen mit rd. 3 Prozent des mangelfreien Gebäudesachwertes berücksichtigt.

Objektspezifische Merkmale

Im Anschluss an die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind gemäß § 8 (2) ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu würdigen (siehe 4.5 objektspezifische Merkmale).

4.3.2 Sachwertberechnung

NHK 2010	790,00 €/m²
x Baupreisentwicklung	1,81400
= Kostenkennwert (einschließlich Baunebenkosten)	1.433,06 €/m²
x Bruttogrundfläche	217 m²
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	310.974,02 €
rd.	310.974 €
x Alterswertminderungsfaktor	0,70
= HK zeitl. angepasst	217.681,81 €
besondere Bauteile (Zeitwert)	2.500,00 €
besondere Einrichtung (Zeitwert)	5.000,00 €
sonst. Baul. Anlagen (Zeitwert)	2.000,00 €
Außenanlagen 3%	6.815,45 €
altersbed. HK gesamt	233.997,27 €
Bodenwert	45.210,00 €
Grundstückssachwert	279.207,27 €

³ Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar u. Handbuch zur Ermittlung v. Marktwerten ... unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Auflage 2017

4.3.3 Marktanpassung

Nach § 14 Abs. 2 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Sachwert des Grundstücks unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt bzw. des Marktverhaltens zu bemessen. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Sachwert auf der Grundlage marktüblicher Kosten einer entsprechenden neu errichteten baulichen Anlage ermittelt. Marktübliche Herstellungskosten können jedoch nicht mit dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis gleichgesetzt werden. Es bedarf einer Anpassung des Sachwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert muss aber immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Vorliegende Marktanpassung

Zur Marktanpassung sollen die Sachwertfaktoren vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt werden, wobei tatsächlich angefallene Kaufpreise von Grundstücken mit dem vom Gutachterausschuss für diese Objekte ermittelten Sachwerte ins Verhältnis gesetzt werden. Kann der Gutachterausschuss seiner Verpflichtung nicht nachkommen, so sind unter anderem Sachwertfaktoren benachbarter Gutachterausschüsse heranzuziehen oder einschlägige Fachliteratur und soweit vorhanden, ausgewertetes Datenmaterial.

Der Gutachterausschuss Ostallgäu hat den Immobilienmarktbericht 2021 nicht fortgeschrieben. Die Marktlage im Immobiliensektor zeigt eine Umsatzsteigerung bei rückläufigem Angebot. In Bezug auf den Marktbericht, Datenmaterial und Fachliteratur⁴, wird der Marktanpassungsfaktor mit 1,54 festgelegt.

Marktanpassung	WS 2024				VPI / HPI	SWF
					Basis 2015	
(Sachwertfaktor ... SWF)					2,0347578	
vorl. Sachwert	279.207,27	x	-0,0000014	=	-0,3908902	
BRW ... 100 €/m ²	100	x	0,0006358	=	0,0635800	
					1,707448 x 0,9 =	
					1,54	

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2021 für den Landkreis OAL; S. 102-104

VPI ... Verbraucherpreisindex; HPI ... Häuserpreisindex

Grundstückssachwert	279.207,27 €
Marktanpassung	1,54
marktangepasster SW	429.979,19 €

⁴ Gerardy/Möckel/Troff, Kleiber; Datensammlung; Marktbericht 2021 GA-Ostallgäu (Veröffentlichung Juli 2023)

4.4 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert des bebauten Grundstückes wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt.

Dem Ertragswertverfahren liegt der Gedanke zugrunde, dass der kapitalisierte Reinertrag (laufende Miet-/Pachterträge bzw. fiktiv zu erzielenden Mieten werden in einen einmaligen Barwertbetrag umgerechnet) aus dem Grundstück für den Wert des Renditeobjekts maßgebend ist. In einem speziellen Berechnungsverfahren (eine auf Immobilienbewertung abgestimmte betriebswirtschaftliche Investitionsrechnung) wird der Ertragswert aus nachhaltig erzielbaren Mieten, Pachten bzw. Erträgen, erforderlichen Bewirtschaftungskosten, dem Bodenwert und unter Berücksichtigung eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Da es sich beim gegenständlichen Anwesen um ein klassisches Sachwertobjekt handelt, wird in diesem Gutachten nur auf den Boden- und Gebäudesachwert im Rahmen des Sachwertverfahrens näher eingegangen.

Eine eingehende Darstellung der Ertragswertberechnung wird für nicht erforderlich erachtet (dient unterstützend als ergänzender Kontrollwert); die Berechnung des Ertragswerts wird deshalb nachfolgend unkommentiert wiedergegeben. Die Eingangsgrößen werden zunächst quantifiziert, anschließend wird die Ertragswertberechnung durchgeführt.

Rohertrag: Kaltmiete: 770 EUR/monatlich inkl. Carport und Gartennutzung

Bewirtschaftungskosten (BWK): 20,3 Prozent

Liegenschaftszinssatz: 1,1 %

Restnutzungsdauer: 56 Jahre

Bodenwert: siehe Bodenwertermittlung

4.4.1 Ertragswertberechnung

Der Ertragswert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

Rohertrag	(Summe der marktüblich erzielbaren jährl. Nettokaltmieten)	9.246,00 €
Bewirtschaftungskosten	(nur Anteil des Vermieters)	- 1.879,80 €
20,3%	(der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	
jährlicher Reinertrag		= 7.366,20 €
Reinertragsanteil des Bodens		- 497,31 €
1,10%	von 45.210,00 € (rentierlicher BW-anteil)	
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		= 6.868,89 €
Barwertfaktor	(gem. Anlage 1 ImmoWertV)	x 41,6436
bei p= 1,10%	Liegenschaftszinssatz	
und n= 56	Jahren Restnutzungsdauer	
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen		= 286.045,47 €
Bodenwert		45.210,00 €
sonst. bauliche Anlagen		1.500,00 €
Besondere Einrichtungen		4.000,00 €
vorläufiger Ertragswert		= 336.755,47 €

4.5 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ist in § 8 Immo WertV geregelt. Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören zum Beispiel eine wirtschaftliche Überalterung (ggf. Abbruch/Entsorgung), ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel/Bauschäden oder Restfertigstellungsmaßnahmen, von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie Lasten und Beschränkungen.

4.5.1 Baumängel, Bauschäden

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung und darauf basierenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

In der Wertermittlungsliteratur gibt es teilweise differierende Ansichten, ob Beseitigungskosten überhaupt, nur teilweise oder gar nicht anzusetzen sind, da diese tlw. hinsichtlich ihrer Ausführung grundsätzlich disponibel, tlw. nicht zwingend erforderlich sind und tlw. auch steuerlich geltend gemacht werden können.

Im vorliegenden Fall erscheint es marktgerecht, mit überschlägigen Schätzungen⁵ die unter 3.2 aufgeführten Schäden/Mängel zu berücksichtigen.

„Wasser- Schaden“ im Keller und Schaden beim vorgesetzten „Eingangsbereich“ sind nicht disponibel und somit sofort zu berücksichtigen.

⁵ Aufgeführte Schaden-/Mängelbeseitigungskosten erfolgen grob überschlägig anhand von Erfahrungswerten und ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Eine gewisse Unschärfe im Ansatz der Kosten ist zwangsweise gegeben. Dies kann mit Einholen von Angeboten oder durch Ausschreibung der Leistungen konkretisiert werden. Dies ist jedoch nicht Bestandteil des Verkehrswertgutachtens.

- Wertansatz für KG Schaden ...
Nach allgemeinen Erkenntnissen kalkulieren potenzielle Kaufinteressenten derartiger Objekte neben den Beseitigungskosten der vorhandenen Mängel und Schäden einen zusätzlichen Risikoabschlag.

Darin ist z.T. berücksichtigt:

- ✓ dass zunächst detaillierte Planungen für den Ablauf der Sanierungs-/Modernisierungsarbeiten erforderlich sind
- ✓ dass die Modernisierung vor Einzug erfolgen müsste und somit ein zeitlicher Verzug bei der eigentlichen Nutzung des Objekts entsteht
- ✓ dass die Ursachen einiger Mängel und Schäden erst zu klären sind und dadurch gewisse Unwägbarkeiten hinsichtlich der Beseitigung der Mängel bestehen

Die oben genannten Punkte sind nur bedingt zahlenmäßig zu erfassen.

In der Praxis hat sich bei der Festlegung des Risikoabschlags ein pauschaler und nach freier Schätzung prozentualer Abschlag bewährt, der hier mit – 10% der Reparaturkosten für angemessen erachtet wird.

NHK für das Kellergeschoss

Typ	NHK		Geschosse		
2.01	785 €/m ²	x	3	=	2.355 €/m ²
2.21	945 €/m ²	x	2	=	1.890 €/m ²
NHK 2010 für das Kellergeschoss				=	465 €/m²
BPIndex WS 2024				x	1,814
KG BGF				x	72 m ²
Schadenbild				x	40%
Risikoabschlag				20%	= 4.858,62 €
					29.152 €/m²

- KG Wasserschaden ... 29.000 EUR
- Wertansatz Vorgesetzter Eingang Nordseite ... 10.000 EUR
(Abbruch, Entsorgung, Neubau)
- Weitere unter 3.2 aufgeführte Schäden ... 1.000 EUR

4.5.2 Lasten und Beschränkungen

Zweite Abteilung: Eintragungen: Keine
... Ohne Werteinfluss

4.5.3 Kaminkehrer

Bezirksschornsteinfeger

4.5.4 Versicherung Wohngebäude

4.5.5 Zubehör

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

Gemäß Auftrag werden derartige Sachen nach sachverständigem Ermessen frei bewertet.

	Zeitwert
➤ EG-Küche (Wohnen) (Kühl-/Gefrierschrank, Elektroherd, Dunstabzug, Spülmaschine)	--
Zubehör gesamt:	2.500 EUR

Weitergehende Recherchen hierzu wurden nicht durchgeführt!

4.5.6 Photovoltaikanlage

Ergänzend wird der Barwert der PV-Anlagen ermittelt.

In wieweit das Vorhandensein der PV-Anlagen sich auf die Kaufentscheidung auswirken, kann nicht abschließend geklärt werden. Gegebenenfalls müssen die Anlagen demontiert werden und Alternativflächen zur Verfügung gestellt werden.

PV-Anlagen sind montiert ... Dach, West-Fassade, Terrassenüberdachung, Carport

Angaben zu den Photovoltaikanlagen:

PV- Anlage	I	II	III	IV	V
Installiert auf ...	Dach	Terrasse	Westfassade	Carport	Westfassade
Inbetriebnahme	26.10.2009	27.11.2009	29.08.2011	30.08.2012	30.08.2012
Leistung [kWp]	2,00 kWp	1,00 kWp	3,20 kWp	2,76 kWp	1,80 kWp
Pacht[1]	32,50 €/kWp/a	32,50 €/kWp/a	32,50 €/kWp/a	32,50 €/kWp/a	32,50 €/kWp/a
Gesamt- Laufzeit[2]	20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre
Restlaufzeit	5,48 Jahre	5,57 Jahre	7,32 Jahre	8,33 Jahre	8,33 Jahre
Vergütung je kWh Stromerzeugung	0,29 €/kWh	0,29 €/kWh	0,29 €/kWh	0,29 €/kWh	0,29 €/kWh
Vergütung je kWh Eigenverbrauch bei Selbstnutzung < 30%	Keine Angaben	Keine Angaben	Keine Angaben	Keine Angaben	Keine Angaben
Stromertrag[3]	ca. 1.100 kWh	ca. 500 kWh	ca. 2.200 kWh	ca. 1.300 kWh	ca. 1.100 kWh
Kapitalisierungs-/Liegenschaftszins[4]	8,0 Prozent	8,0 Prozent	8,0 Prozent	8,0 Prozent	8,0 Prozent

[1] Ein Pachtvertrag bezüglich der Bereitstellung der Dachflächennutzung und Pachthöhe sowie der Laufzeit ist nicht gegeben. Die Pachthöhe wurde auf der Grundlage bereits durchgeführter Bewertungen festgelegt.

[2] Die Gesamtlaufzeit der PV- Anlage wird mit 20 Jahren bestimmt. Sollten ggf. andere Vereinbarungen greifen, gilt es dies entsprechend zu berücksichtigen.

[3] Eine Betrachtung über mehrere zurückliegende Ertragsjahre war nicht gegeben. Unterlagen lagen nicht vor!

[4] Der Zinssatz liegt zwischen 6-8%. Je länger die Laufzeit desto niedriger der Zinssatz. Aufgrund der Restlaufzeit, wird der Zinssatz mit 8,0 Prozent bestimmt.

Anmerkung: Fehlende Angaben wurden aus Datensammlungen und Berechnungen mit Risikoabschlägen ergänzt!

a. Pacht für die Nutzung der Dachflächen (Berechnungen, Anlage 3, Seite 29 - 31)

Pachten werden entweder als laufende Pacht vereinbart oder in Form eines einmaligen Ablösebetrags und vorab für die gesamte Vertragslaufzeit entrichtet.

Die Vertragslaufzeiten korrelieren üblicherweise mit dem Zeitraum der Energieeinspeisung, ggf. mit Verlängerungsoptionen die jedoch keine Berücksichtigung findet.

Zusammenstellung:

<i>Photovoltaik, Anlage I</i>	<i>10 Module</i>		
Barwert der Pachtfläche			137,20 €
<i>Photovoltaik, Anlage II</i>	<i>5 Module</i>		
Barwert der Pachtfläche		-	6,73 €
<i>Photovoltaik, Anlage III</i>	<i>20 Module</i>		
Barwert der Pachtfläche			390,59 €
<i>Photovoltaik, Anlage VI</i>	<i>12 Module</i>		
Barwert der Pachtfläche			342,83 €
<i>Photovoltaik, Anlage VI</i>	<i>10 Module</i>		
Barwert der Pachtfläche			150,79 €
Barwert der Pachtflächen		gesamt	1.014,68 €

Bei gegebener Situation, würde der Eigentümer der PV- Anlage an den Eigentümer des Grundstücks (= Eigentümer der zu verpachtenden Dachflächen) einen einmaligen Betrag von **rd. 1.000 Euro** zu leisten haben.

Bei einem Verkauf des Grundstücks (ohne PV- Anlage) ist entweder für den Fremdbetreiber

- Eine Dienstbarkeit einzutragen oder
 - Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen oder
 - Ein Pachtvertrag über die Höhe der Pacht, die Laufzeit, die Nutzung, die Unterhaltung und Instandhaltung der Dachflächen, ggf. des Rückbaus aufzusetzen.
- Dabei muss auch zwingend der Zugang zu den technischen Einrichtungen geklärt sein.

b. Markt-/Barwert der PV-Anlagen

Bei den PV-Anlagen spielt der Renditegesichtspunkt die ausschlaggebende Rolle. Für die Ableitung des Marktwerts wird dem Ergebnis der Ertragswertberechnungen entsprochen und lediglich ein geringfügiger Rundungsabschlag angebracht.

Marktwert der gesamten PV-Anlagen

Rd. 6.000 Euro

Anmerkung: Fehlende Angaben wurden aus Datensammlungen und Berechnungen ergänzt!

5. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert wurde wie bereits beschrieben, auf der Grundlage der Sachwertermittlung abgeleitet. Die Ertragswertwertberechnung wurde zur Plausibilität durchgeführt.

marktangepasster Sachwert			429.979,19 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
• Baumängel, Bauschäden			
	Mängel, Schäden		
Werteinfluss Baumängel, Bauschäden, gesamt			40.000,00 € -40.000,00 €
• Lasten und Beschränkungen			
-			
Werteinfluss Lasten und Beschränkungen, gesamt			0,00 €
Verkehrswert unbelastet			389.979,19 €
Rd.			390.000 EUR

Zubehör	2.500 EUR
----------------	------------------

Barwert der gesamten Pachtflächen für die PV-Anlagen	1.000 EUR
---	------------------

Barwert der gesamten PV-Anlagen	6.000 EUR
--	------------------

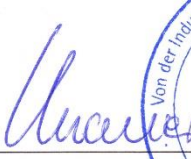
Nach Abwägung der Ergebnisse und Berücksichtigung der objekt- und wertbestimmenden Merkmale, wird der **Verkehrswert** ermittelt mit

390.000,- €

in Worten: dreihundertneunzigtausend Euro

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

Stötten, den 27.06.2024


K n a u e r



Anlagen

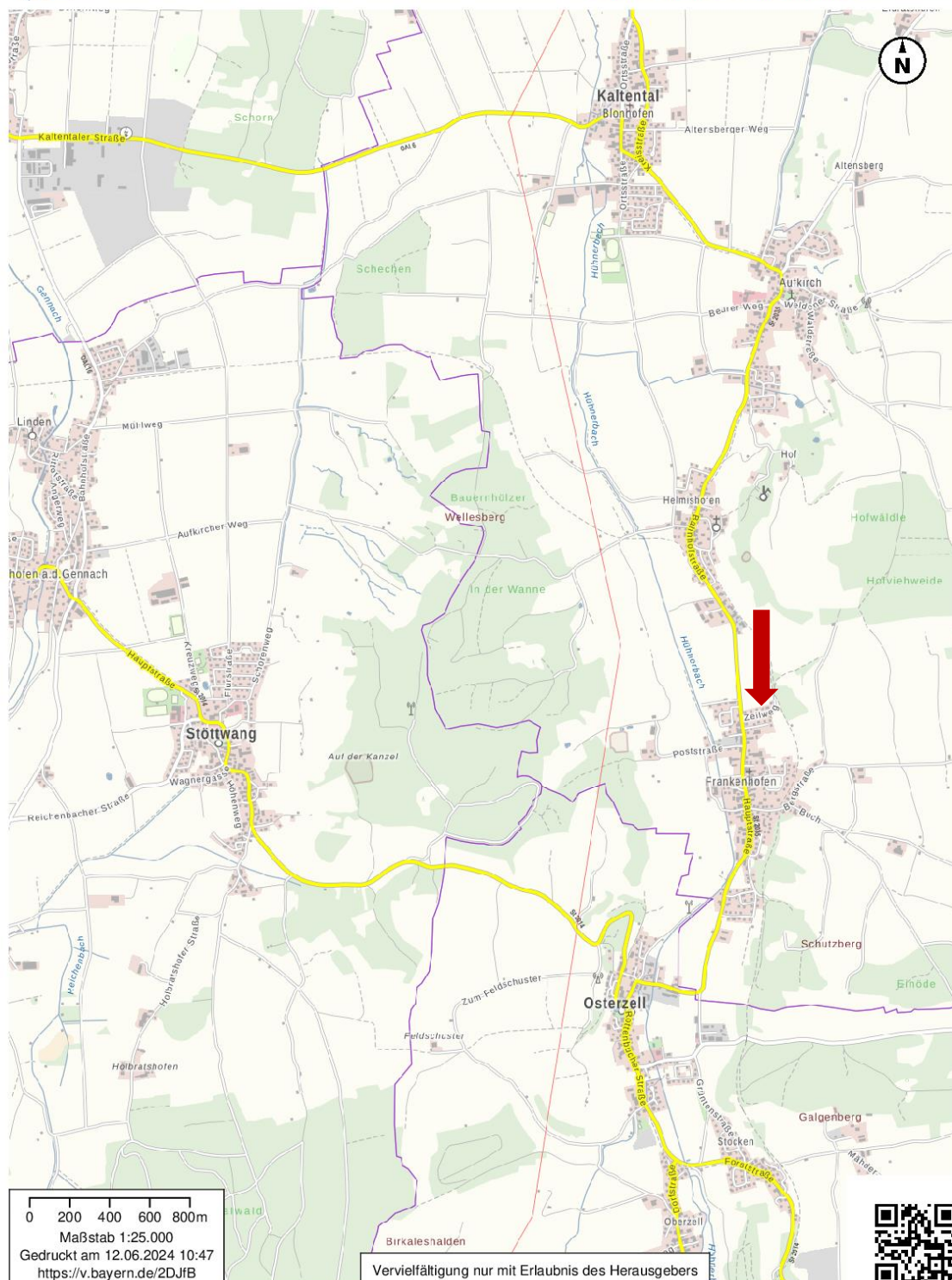
- Anlage 1:** Übersichtskarte
Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1:1.000; verkleinert
Anlage 3: Berechnungen
Anlage 4: Baupläne
Anlage 5: Bilder

Übersichtskarte

Anlage 1



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Planskizze verkleinert

Anlage 2



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Marktoberdorf**

Kurfürstenstraße 19
87616 Marktoberdorf

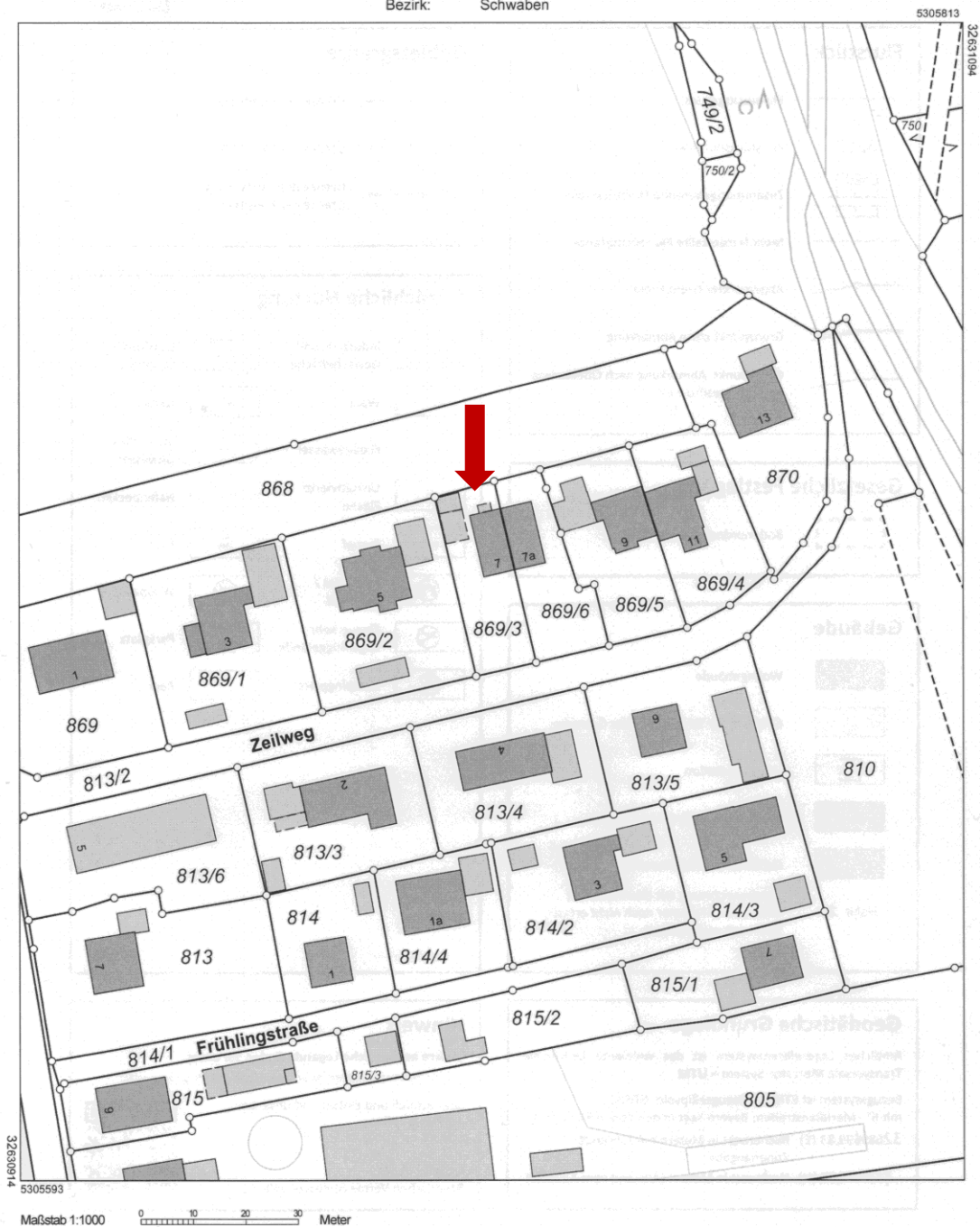
Flurstück: 869/3
Gemarkung: Frankenhofen

Gemeinde: Markt Kaltental
Landkreis: Ostallgäu
Bezirk: Schwaben

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 08.05.2024



Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

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

Berechnungen**Anlage 3**

Grundlage der Flächenberechnung: Bauakten, Baupläne und Flurkartenausschnitt
 Maßgebliche Flächendefinition: DIN 277 (1997/2005), BauNVO
 Hinweis zur Flächenberechnung: Die Kennzahlen GRZ, GFZ und ggf. BMZ können, sofern ermittelt, von den Definitionen im Sinne der BauNVO abweichen.
 GRZ ohne Berücksichtigung von Flächen der Außenanlagen.

Bruttogrundfläche

a-Flächen: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

b-Flächen: überdeckt jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

Hauptgebäude										
Geschoss:	Maß I [m]		Maß II [m]		Faktor		Fläche	a-Flächen	b-Flächen	Bemerkungen
KG:	6,0	x	12,0	x	1,0	=	72,0 m²	72,0 m²		
KG:								72,0 m²		
EG:	6,0	x	12,0	x	1,0	=	72,0 m²	72,0 m²		
EG:								72,0 m²		
DG:	6,1	x	12,0	x	1,0	=	73,5 m²	73,5 m²		
DG:								73,5 m²		
BGF	Wohnen				gesamt		rd.	217 m²		

Grundstücksfläche: 411 m²

Grundflächenzahl: 0,18

Geschossflächenzahl: 0,35

Nutzung: Wohnen
Bereich: Erd- und Dachgeschoss

Geschoss	Raum	Maß I [m]	Maß II [m]	Faktor	Fläche [m²]	
EG	<i>Wohnraum mit Essen</i>				36,39	36,4 m ²
	<i>Küche (mit Abstellraum)</i>				9,34	9,3 m ²
	<i>WC</i>				2,08	2,1 m ²
	<i>Diele / Flur</i>				7,15	7,2 m ²
DG	<i>Zimmer 1</i>				16,57	16,6 m ²
	<i>Zimmer 2</i>				10,68	10,7 m ²
	<i>Zimmer 3</i>				10,67	10,7 m ²
	<i>Diele / Flur</i>				5,15	5,2 m ²
	<i>Bad</i>				6,47	6,5 m ²
						104,5 m²
	Bei Rohbaumaß abzüglich				3%	-3,1 m²
	<i>Terrasse</i>		¼ der Fläche	ca.	4,0	4,0 m ²
Gesamt Wohnfläche						105 m²

Baupläne ... geringfügige Abweichungen

Zuordnung und tatsächliche Nutzung – siehe Gebäudebeschreibung, Raumaufteilung

Berechnungen**Anlage 3**

Kostenkennwert; NHK 2010

Baujahr: 2000

Modernisierungsgrad: -

Im Rahmender Instandhaltung

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 56 Jahre

Lineare Alterswertminderung: 30 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1,0			23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen		0,2	0,8			11
Deckenkonstruktion und Treppen			0,8	0,2		11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen		0,1	0,9			9
Heizung			0,8	0,2		9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 2.01	615	685	785	945	1180	
Gebäudestandardkennzahl						3,0

Außenwände	$1 \times 23\% \times 785$	181 €/m ² BGF
Dächer	$0,8 \times 15\% \times 785 + 0,2 \times 15\% \times 1180$	118 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$1 \times 11\% \times 785$	86 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	$0,1 \times 11\% \times 685 + 0,9 \times 11\% \times 785$	85 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$0,8 \times 11\% \times 785 + 0,2 \times 11\% \times 945$	90 €/m ² BGF
Fußböden	$0,3 \times 5\% \times 785 + 0,7 \times 5\% \times 945$	39 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$0,8 \times 9\% \times 785 + 0,2 \times 9\% \times 945$	70 €/m ² BGF
Heizung	$1 \times 9\% \times 945$	74 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$0,9 \times 6\% \times 785 + 0,1 \times 6\% \times 945$	47 €/m ² BGF
		Kostenkennwert 790 €/m² BGF

Berechnungen PV-Anlagen ...**Anlage 3****a. Pacht für die Nutzung der Dachflächen***PV- Anlage I*

Leistung	2,00 kWp		
Pacht/kWp/a	32,50 €		
Jahrespacht		65	€
./. Bewirtschaftungskosten	6%	-34	€
(nur Verwaltung und Mietausfallwagnis mit 6 %)			
Reinertrag		31	€
Laufzeit	20 Jahre		
Restlaufzeit		5,48	Jahre
Kapitalisierungszinssatz	7,00%		
Reinertrag	31 €		
Laufzeit	5,48 Jahre		
Zeitrentenbarwertfaktor	v =	4,42567	Vervielfältiger
Barwert = RE x V = 137,20 €			
(Barwert der Pachtfläche)			

PV- Anlage II

Leistung	1,00 kWp		
Pacht/kWp/a	32,50 €		
Jahrespacht		33	€
./. Bewirtschaftungskosten	6%	-34	€
(nur Verwaltung und Mietausfallwagnis mit 6 %)			
Reinertrag		-2	€
Laufzeit	20 Jahre		
Restlaufzeit		5,57	Jahre
Kapitalisierungszinssatz	7,00%		
Reinertrag	-2 €		
Laufzeit	5,57 Jahre		
Zeitrentenbarwertfaktor	v =	4,48553	Vervielfältiger
Barwert = RE x V = -6,73 €			
(Barwert der Pachtfläche)			

PV- Anlage III

Leistung	3,20 kWp		
Pacht/kWp/a	32,50 €		
Jahrespacht		104	€
.I. Bewirtschaftungskosten	6%	-34	€
(nur Verwaltung und Mietausfallwagnis mit 6 %)			
Reinertrag		70	€
Laufzeit	20 Jahre		
Restlaufzeit		7,32	Jahre
Kapitalisierungszinssatz	7,00%		
Reinertrag	70 €		
Laufzeit	7,32 Jahre RND		
Zeitrentenbarwertfaktor	v =	5,57983	Vervielfältiger
Barwert = RE x V = 390,59 €			
(Barwert der Pachtfläche)			

PV- Anlage IV

Leistung	2,76 kWp		
Pacht/kWp/a	32,50 €		
Jahrespacht		90	€
.I. Bewirtschaftungskosten	6%	-34	€
(nur Verwaltung und Mietausfallwagnis mit 6 %)			
Reinertrag		56	€
Laufzeit	20 Jahre		
Restlaufzeit		8,33	Jahre
Kapitalisierungszinssatz	7,00%		
Reinertrag	56 €		
Laufzeit	8,33 Jahre RND		
Zeitrentenbarwertfaktor	v =	6,15488	Vervielfältiger
Barwert = RE x V = 342,83 €			
(Barwert der Pachtfläche)			

PV- Anlage V

Leistung	1,80 kWp		
Pacht/kWp/a	32,50 €		
Jahrespacht		59	€
.I. Bewirtschaftungskosten	6%	-34	€
(nur Verwaltung und Mietausfallwagnis mit 6 %)			
Reinertrag		25	€
Laufzeit	20 Jahre		
Restlaufzeit		8,33	Jahre
Kapitalisierungszinssatz	7,00%		
Reinertrag	25 €		
Laufzeit	8,33 Jahre RND		
Zeitrentenbarwertfaktor	v =	6,15488	Vervielfältiger
Barwert = RE x V = 150,79 €			
(Barwert der Pachtfläche)			

b. Markt-/Barwert der PV-AnlagenPV- Anlage I

Leistung	1.100	kWh	
Vergütung €/kWh	0,29	€	
Rohrertrag			316,14 €
/ . Bewirtschaftungskosten	18%	-	56,91 €
Reinertrag			259,23 €
Restlaufzeit			5,48
Kapitalisierungszinssatz	8,00%		
Reinertrag	259	€	... RE
Laufzeit	5,48	Jahre	... RND
Zeitrentenbarwertfaktor	v =		4,30125
Vervielfältiger			
Barwert	= RE x V =		1.115,03 €

PV- Anlage II

Leistung	500	kWh	
Vergütung €/kWh	0,29	€	
Rohrertrag			143,70 €
/ . Bewirtschaftungskosten	18%	-	25,87 €
Reinertrag			117,83 €
Restlaufzeit			5,48
Kapitalisierungszinssatz	8,00%		
Reinertrag	118	€	... RE
Laufzeit	5,48	Jahre	... RND
Zeitrentenbarwertfaktor	v =		4,30125
Vervielfältiger			
Barwert	= RE x V =		506,83 €

PV- Anlage III

Leistung	2.200	kWh	
Vergütung €/kWh	0,29	€	
Rohrertrag			632,28 €
/ . Bewirtschaftungskosten	18%	-	113,81 €
Reinertrag			518,47 €
Restlaufzeit			5,48
Kapitalisierungszinssatz	8,00%		
Reinertrag	518	€	... RE
Laufzeit	5,48	Jahre	... RND
Zeitrentenbarwertfaktor	v =		4,30125
Vervielfältiger			
Barwert	= RE x V =		2.230,07 €

PV- Anlage IV

Leistung	1.300	kWh	
Vergütung €/kWh	0,29	€	
Rohrertrag			373,62 €
/ . Bewirtschaftungskosten	18%	-	67,25 €
Reinertrag			306,37 €
Restlaufzeit			5,48
Kapitalisierungszinssatz	8,00%		
Reinertrag	306	€	... RE
Laufzeit	5,48	Jahre	... RND
Zeitrentenbarwertfaktor	v =		4,30125
Vervielfältiger			
Barwert	= RE x V =		1.317,77 €

PV- Anlage V

Leistung	1.100	kWh	
Vergütung €/kWh	0,29	€	
Rohrertrag			316,14 €
/ . Bewirtschaftungskosten	18%	-	56,91 €
Reinertrag			259,23 €
Restlaufzeit			5,48
Kapitalisierungszinssatz	8,00%		
Reinertrag	259	€	... RE
Laufzeit	5,48	Jahre	... RND
Zeitrentenbarwertfaktor	v =		4,30125
Vervielfältiger			
Barwert	= RE x V =		1.115,03 €

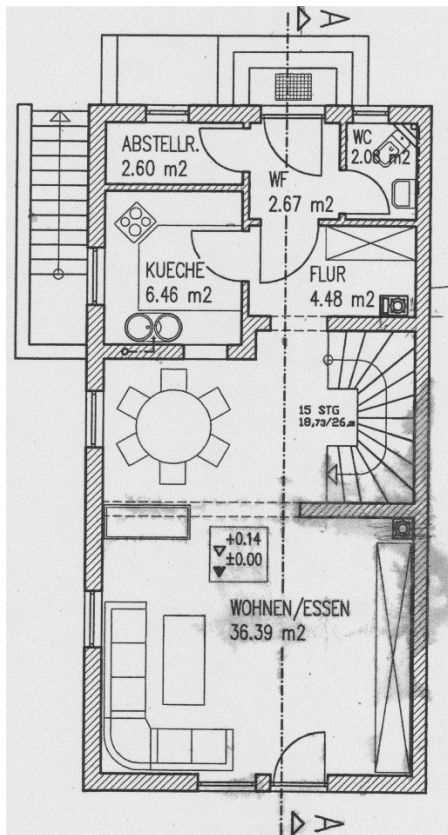
Zusammenstellung:

	Barwert
Photovoltaik, Anlage I	1.115,03 €
Photovoltaik, Anlage II	506,83 €
Photovoltaik, Anlage III	2.230,07 €
Photovoltaik, Anlage IV	1.317,77 €
Photovoltaik, Anlage V	1.115,03 €
Barwert der gesamten PV- Anlagen	6.284,73 €

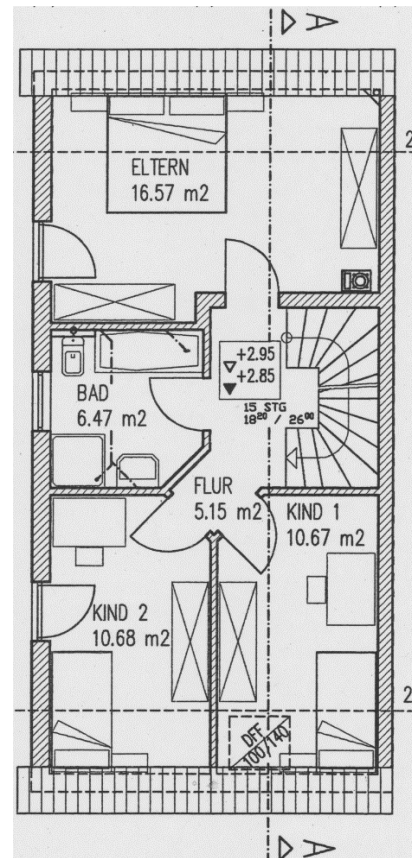
Baupläne

Anlage 4

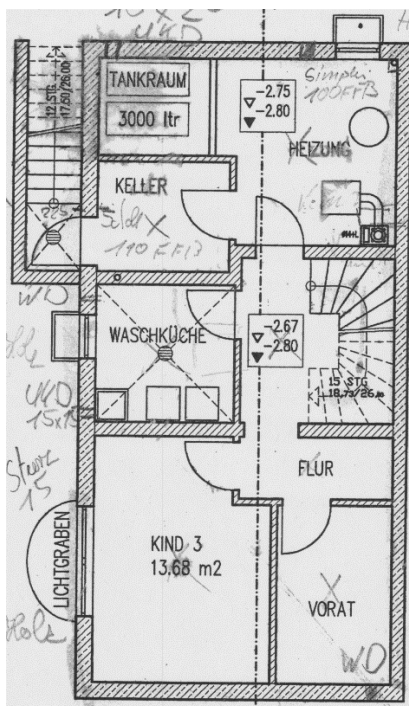
Erdgeschoss



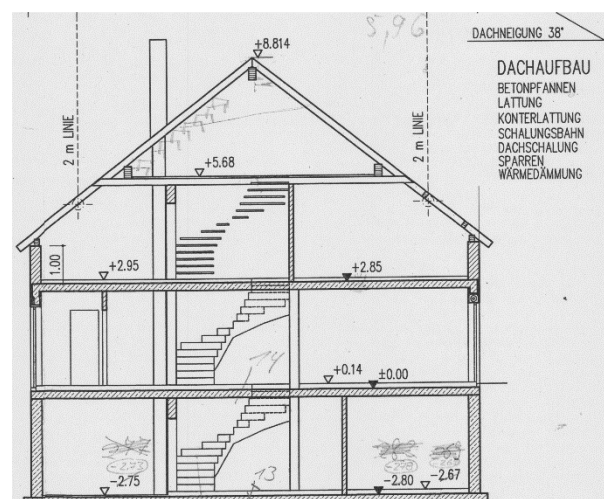
Dachgeschoss



Kellergeschoss



Schnitt



Bilder

Anlage 4

Südseite linke Doppelhaushälfte



Nordseite Eingangsbereich



Westseite; Blickrichtung Nord



... mit Schuppen

Westseite; Blickrichtung Süd



... mit Carport

Bilder

Stromzähler mit Sicherungen im KG

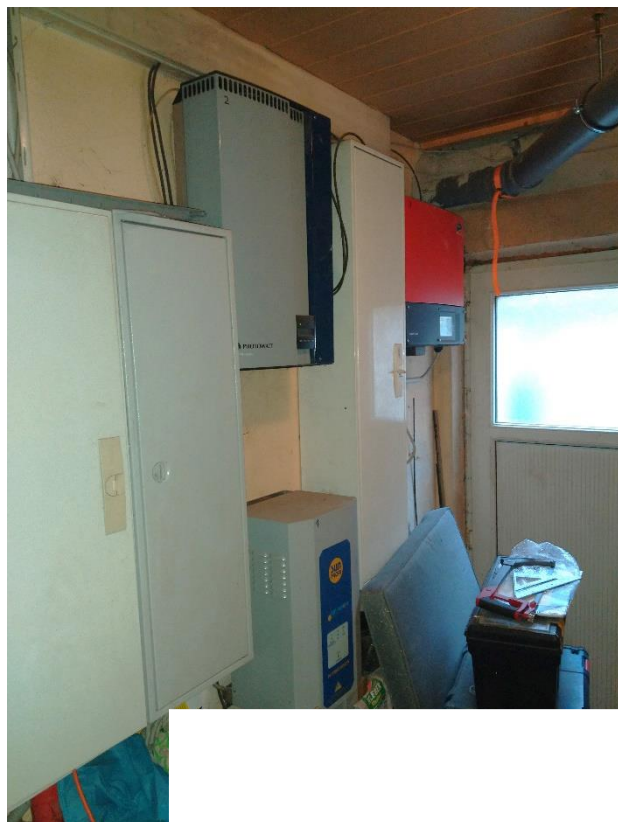


Anlage 5

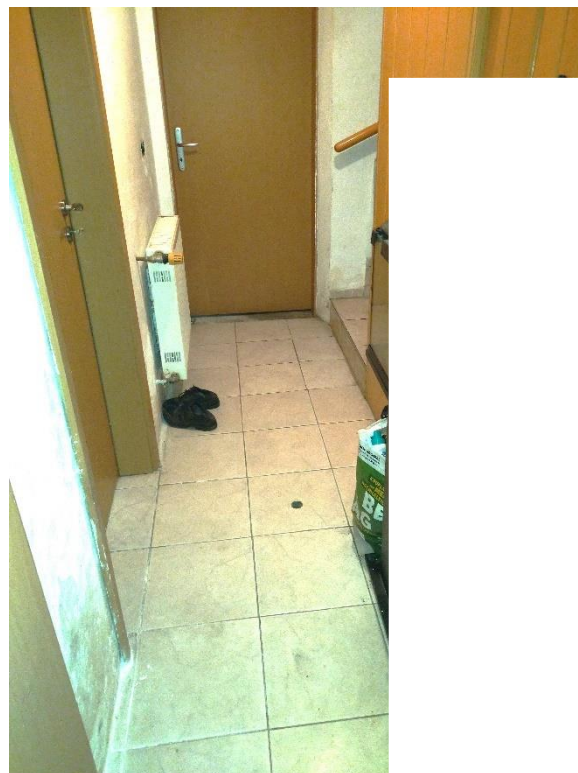
Heizungsraum



KG PV-Wechselrichter



Keller Flur



Bilder

Wohnen



Küche



Anlage 5

Bad



Treppenaufgang EG-DG

