

**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 40/23
Auftraggeber	Amtsgericht Kempten Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren Residenzplatz 4 - 6 87435 Kempten
Objekt	Einfamilienhaus und Doppelgarage Burgweg 7 87545 Burgberg
Wertermittlungstichtag	31.01.2024
Ausfertigungsdatum	05.04.2024



Verkehrswert

1.196.000 €



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

Sommerweg 3
89233 Neu-Ulm
Tel: 0731/97718619
Fax: 0731/97718643

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.....	6
2.7	Ortsbesichtigung	6
2.8	Nutzung und Zubehör	6
3	Rechtliche Gegebenheiten.....	7
3.1	Grundbuchdaten	7
3.2	Mietverträge.....	7
3.3	Baurecht	7
3.4	Denkmalschutz	8
3.5	Kfz-Stellplatzpflicht.....	8
3.6	Abgabenrechtliche Situation.....	8
4	Lagebeschreibung	9
4.1	Ortsangaben	9
4.2	Wohn- und Geschäftslage.....	9
4.3	Verkehrslage.....	9
4.4	Grundstückslage	9
4.5	Bebauung der Umgebung	9
5	Grundstücksbeschreibung FlNr. 232 und 232/1	10
5.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge	10
5.2	Beschaffenheit	10
5.3	Erschließung	10
5.4	Entwicklungszustand	10
5.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß)	10
5.6	Immissionen.....	10
5.7	Grenzverhältnisse	10
5.8	Außenanlagen	10
5.9	Altlasten	10
6	Gebäudebeschreibung	11
6.1	Allgemeines	11
6.2	Wohnhaus.....	11
6.3	Garage.....	14
7	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	15
8	Wertermittlung	16

8.1	Wertermittlungsverfahren.....	16
8.2	Bodenwert.....	17
8.3	Sachwert.....	18
8.4	Ertragswert	26
8.5	Zeitwert des Zubehörs	29
8.6	Verkehrswert.....	30
9	Flächenberechnungen	31
9.1	Grundflächen	31
9.2	Bruttogrundflächen.....	32
9.3	Wohnflächen.....	33
9.4	Nutzflächen.....	34
10	Anlagen	35
10.1	Übersichtslageplan	35
10.2	Ortsplan	36
10.3	Lageplan.....	37
10.4	Pläne	38
10.5	Fotos.....	42

1 Kurzbeschreibung

Ort/Lage:	Burgweg 7, 87545 Burgberg, Landkreis Oberallgäu
Grundstücke:	FINr. 232 Gemarkung Burgberg, Burgweg 7, Grundstücksgröße 1.193 m ² FINr. 232/1 Gemarkung Burgberg, Am Burgweg, Grundstücksgröße 68 m ²
Bebauung:	Einfamilienhaus, Baujahr 1967 und Doppelgarage, Baujahr 1970 Wohnhaus bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss
Raumaufteilung	Kellergeschoss mit Treppenhaus, Flur, Heizungsraum, Öllageraum, Waschküche, 4 Kellerräumen, 1 ausgebautem Kellerraum, Erdgeschoss mit Treppenhaus, Diele, WC, Flur, Dusche/WC, Wohnzimmer, Wohnküche, teilüberdeckter Terrasse, Abstellraum, Büro und Vorraum mit Außenzugang, Dachgeschoss mit Treppenhaus, Flur, Elternschlafzimmer, Elternbad, 3 Kinderzimmern, Kinderbad, überdecktem Südwestbalkon und Nordwestbalkon Wohnfläche 252 m ² Nutzfläche Kellerräume 130 m ² Nutzfläche Doppelgarage 31 m ²
Ausführung:	Wohnhaus in Massivbauweise
Ausstattung:	durchschnittlich bis gehoben, zeitgemäß, ölbefeuerte Zentralheizung, tlw. Fußbodenheizung
Wärmeschutz:	einfach bis durchschnittlich
Zustand:	Wohnhaus wurde 2010 umgebaut und grundlegend modernisiert, guter Instandhaltungszustand im Innenbereich, Vordachanstrich ist erneuerungsbedürftig, verschiedene kleinere Baumängel/Bauschäden vorhanden
Garage:	Doppelgarage besteht aus 2 Betonfertiggaragen mit Flachdach, allgemeiner Instandhaltungsstau
Zubehör:	Einbauküche aus 2010, Zeitwert 6.000 €
Nutzung:	Objekt wird eigengenutzt und ist nicht vermietet.

Verkehrswert einschl. Zubehör

1.196.000 €



2 Allgemeine Angaben

2.1 Auftraggeber

Amtsgericht Kempten
Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren
Residenzplatz 4 - 6
87435 Kempten (Allgäu)

2.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für

- das mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück FINr. 232 in der Gemarkung Burgberg, Burgweg 7, 87545 Burgberg
- das mit einer Doppelgarage überbaute Grundstück FINr. 232/1 In der Gemarkung Burgberg, Am Burgweg, 87545 Burgberg

Wertermittlungstichtag	31.01.2024	(= Tag der Besichtigung)
Qualitätstichtag	31.01.2024	

2.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

2.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Kempten vom 22.11.2023
Grundbuchauszug Blatt 1847, Ausdruck vom 12.10.2023
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte
Baugenehmigungsbescheid vom 15.11.1966 zum Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnungen und genehmigte Baupläne M 1 : 100
Baugenehmigungsbescheid vom 11.11.1969 zum Neubau von 2 Garagen und genehmigte Baupläne
Baupläne vom 27.04.2010 zur Errichtung einer Gaube im Genehmigungsverfahren
Baupläne vom 30.04.2010 zum Anbau eines Balkons im Genehmigungsverfahren
Bebauungsplan Nr. 5 „Südlicher Ortsrand“ der Gemeinde Burgberg
Auskunft Gemeindeverwaltung Burgberg zur abgabenrechtlichen Situation
Auskunft Landratsamt Oberallgäu aus Baulastenverzeichnis
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Oberallgäu, Stand 01.01.2022
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

Mittwoch, 31. Januar 2024

Teilnehmer: Antragsteller und Antragsgegnerin
Georg Stiegeler, Sachverständiger

2.8 Nutzung und Zubehör

Das Objekt wird von der Antragsgegnerin bewohnt und ist nicht vermietet. Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

An Zubehör i.S. des § 97 BGB ist die Einbauküche vorhanden. Die Berechnung des Zeitwerts des Zubehörs erfolgt unter Pkt. 8.5.

3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Burgberg
Blatt	1847
Gemarkung	Burgberg
Bestandsverzeichnis Nr. 1	FINr. 232, Burgberg Hs.Nr. 244, Wohnhaus, Hofraum, Garten, Größe 1.193 m ²
Bestandsverzeichnis Nr. 3	FINr. 232/1, Am Burgweg, Gebäude- und Freifläche, Größe 68 m ²
Erste Abteilung Eigentümer	keine Angabe
Zweite Abteilung	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Kempten, AZ: K 40/23).
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragung

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten – zu Abt. III Grundschuld:

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

Es besteht kein Mietverhältnis.

3.3 Baurecht

Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand – nördlicher Burgweg“ vom 22.09.1967, 1. Änderung vom 06.10.1980 und 2. Änderung vom 16.03.1984 der Gemeinde Burgberg. Der Bebauungsplan weist für die zu bewertenden Grundstücke folgende Festsetzungen auf:

WR Reines Wohngebiet

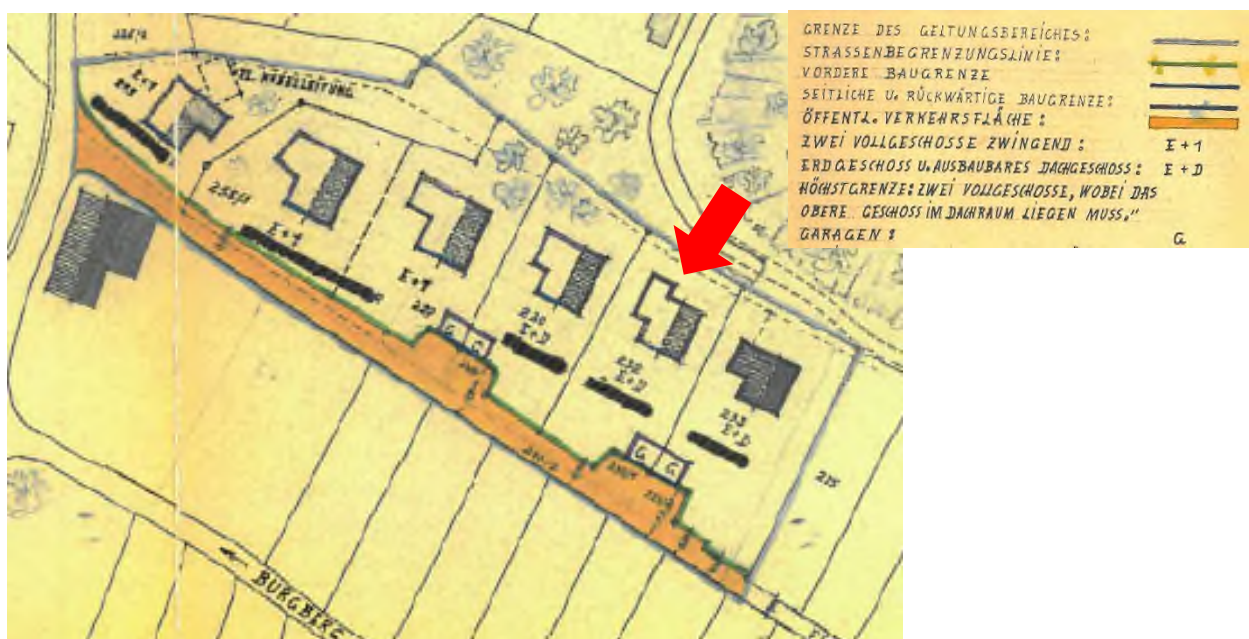
E+D Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss zulässig

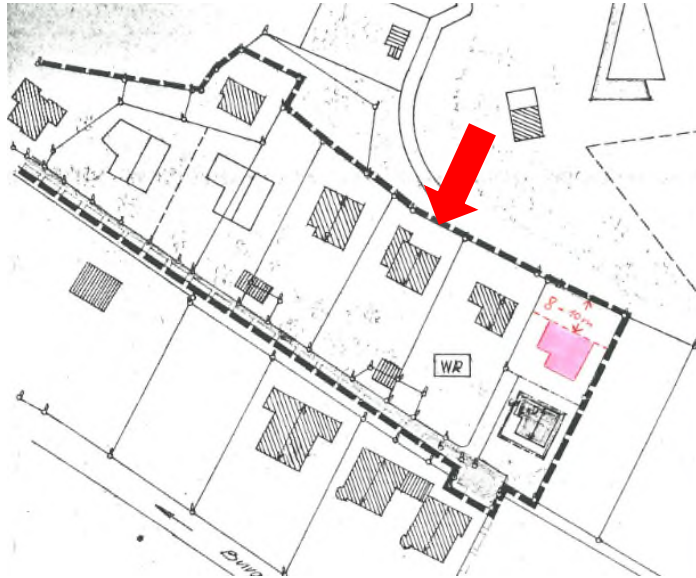
2 2 Vollgeschosse höchstzulässig, wobei das obere Geschoss im Dachraum liegen muss

0,25 Grundflächenzahl höchstzulässig

0,50 Geschossflächenzahl höchstzulässig

Bebauungsplan vom 22.09.1967:



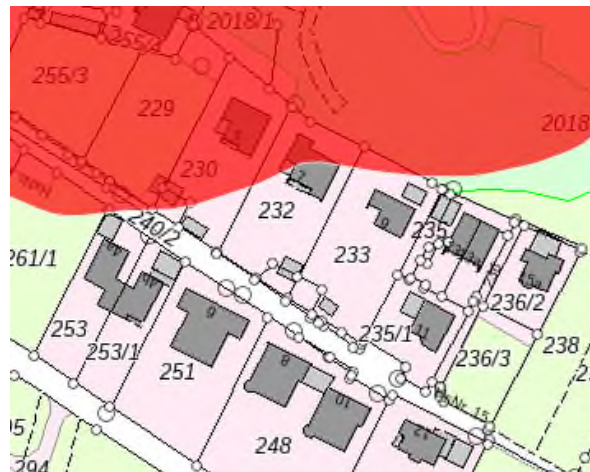


Aufgrund der Baugrenzenfestsetzung ist eine weitere Bebauung auf dem Grundstück baurechtlich nicht zulässig.

3.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal. Der nördliche Grundstücksbereich mit einer Fläche von rd. 400 m² ist Bestandteil des Bodendenkmals Nr. D-7-8427-0021.

Übersicht Bodendenkmal:



Die Nutzbarkeit des Grundstücks FINr. 232 wird durch das Bodendenkmal nicht eingeschränkt, da der vom Bodendenkmal betroffene Bereich bereits überbaut ist.

3.5 Kfz-Stellplatzpflicht

Auf den Grundstücken FINr. 232 und 232/1 befindet sich ein Garagengebäude mit 2 Stellplätzen. Die für die vorhandene und genehmigte Nutzung des Objektes erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

3.6 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Burgberg sind keine Straßenerschließungsbeiträge nach BauGB zu leisten. Kanalanschluss- und Wasserherstellungsbeiträge nach KAG stehen ebenfalls nicht mehr offen. Die Grundstücke FINr. 232 und 232/1 sind daher nach derzeit geltender Sach- und Rechtslage abgabenrechtlich als voll erschlossen einzustufen.

4 Lagebeschreibung

4.1 Ortsangaben

Gemeinde Burgberg im Landkreis Oberallgäu, ca. 3.300 Einwohner, Ferienort, Mitglied der Ferienregion Alpsee-Grünten. In Burgberg befinden sich eine Kindertagesstätte, eine Grundschule und Anlagen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Weiterführende Schulen und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im ca. 1,5 km entfernten Sonthofen.

4.2 Wohn- und Geschäftslage

Gute, ruhige Wohnlage, Ortsrandlage mit Berg- und Fernblick, keine Geschäftslage

4.3 Verkehrslage

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz und an öffentlichen Personennahverkehr (Busverbindungen nach Sonthofen), Entfernung bis zur 4-spurig ausgebauten Bundesstraße B19 ca. 3 km

4.4 Grundstückslage

Am südöstlichen Ortsrand von Burgberg, unterhalb der Burgruine Burgberg

4.5 Bebauung der Umgebung

Im Südwesten Mehrfamilienhäuser, im Nordwesten und Südosten Einfamilienhäuser, im Nordosten Hang mit Burgruine.

5 Grundstücksbeschreibung FINr. 232 und 232/1

5.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	nahezu rechteckig
Grundstücksbreite	ca. 25 m
Grundstückstiefe	ca. 50 m
Straßenfrontlänge	ca. 25 m

5.2 Beschaffenheit

Gelände fällt von Nordosten nach Südosten um ca. 4 m, im bebauten Bereich nahezu ebenes Gelände, Baugrund mit normaler Beschaffenheit, Grundwasserstand unterhalb der Kellergründungssohle, jedoch Hangschichtenwasser möglich

5.3 Erschließung

Zufahrt über asphaltierte Straße,
Abwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation mit Klärwerk,
Wasser-, Strom- und Telefonanschluss vorhanden

5.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

5.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Wohnbebauung

GRZ rd.	0,2	(Grundflächenzahl)
GFZ rd.	0,3	(Geschossflächenzahl)

5.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt.

5.7 Grenzverhältnisse

Auf den Grundstücken FINr. 232 und 232/1 besteht ein gegenseitiger Überbau durch das Garagengebäude.

5.8 Außenanlagen

Garagenhof mit Betonsteinpflaster,
Weg zum Wohnhaus und Terrasse mit Waschbetonplatten,
Kiesfilterstreifen um Wohnhaus,
Gartenfläche im Südwesten aus Rasen mit verschiedenen Bäumen und Sträuchern und einem kleinen Gartenteich aus 2 Kunststoffbecken, entlang Südgrenze Hecken und Sträucherreihe,
Grünfläche nordwestlich Wohnhaus aus Rasen,
Böschung entlang Nordostgrenze aus Rasen mit einzelnen Tannen,
Einfriedung der Gartenfläche im Südwesten aus einfachem Holzbretterzaun mit Holzpfählen,
Gartengeräteschuppen nördlich Wohnhaus, Abm. 2,30 m x 1,76 m in einfacher Holzdielenbauweise mit Satteldach mit Eindeckung aus Wellkunststoffplatten, mit angebauter Überdachung mit Eindeckung aus asbesthaltigen Wellfaserzementplatten
Am Außenzugang zum Büro fehlt der Plattenbelag. Die Grünflächen sind leicht ungepflegt. Die Dacheindeckung des Gartengerätehauses ist unvollständig, die Türe ist beschädigt.

5.9 Altlasten

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

6 Gebäudebeschreibung

6.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück FINr. 232 befindet sich ein Einfamilienhaus und auf den Grundstücken FINr. 232 und 232/1 ein Garagengebäude.

Das Wohnhaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem (und nicht ausbaufähigem) Spitzboden. In den einzelnen Geschossen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Kellergeschoss	Treppenhaus, Flur, Heizungsraum, Öllageraum, Waschküche, 4 Kellerräume, 1 ausgebauter Kellerraum
Erdgeschoss	Treppenhaus, Diele, WC, Flur, Dusche/WC, Wohnzimmer, Wohnküche, teilüberdeckte Südwestterrasse, Abstellraum, Büro und Vorraum mit Außenzugang, überdeckter Freisitz im Westen
Dachgeschoss	Treppenhaus, Flure, Elternschlafzimmer, Elternbad, 3 Kinderzimmer, Kinderbad, überdeckter Südwestbalkon, Nordwestbalkon
Dachspitz	nicht ausgebauter und nicht ausbaufähiger Spitzboden

Das erdgeschossige Garagengebäude besteht aus 2 Betonfertiggaragen.

Das Wohnhaus wurde um 1967 erbaut. Die Betonfertiggaragen wurden um 1970 errichtet.

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

6.2 Wohnhaus

Rohbau:	
Geschosse	Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	Beton
Außenwände	Mauerwerk, Südwestwand 36,5 cm, sonst 30 cm, im Bereich Dachgaube Holzständerwerk
Innenwände	Beton und Mauerwerk, im DG teilweise Ständerwerk
Decken	Stahlbetondecken über KG und EG, Holzbalkendecke über DG
Treppen	Betontreppe KG-EG-DG mit Natursteinbelag und Stahl-/Holzgeländer, Einstiegs Luke mit Leiter in den Spitzboden
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Betondachsteine, Dachfläche verschalt
Rinnen/Fallrohre	Kupferblech
Gaube	Schleppgaube im Nordwesten mit Eindeckung und Wandverkleidung aus Uginox-Blech
Ausbau:	
Fenster	Stahlgitterfenster mit Einfachglas im Heizungsraum, Holzfenster mit Einfachglas im Vorratskeller Nordwest, sonst Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierglas im Keller, Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierglas im EG und DG, Kunststoffdachfenster mit Isolierglas im Elternbad und im Kinderzimmer Südwest

Rollladen/Jalousien	Metalljalousien mit Elektroantrieb am Wohnzimmerfenster und am südlichen Treppenhausfenster, sonst Kunststoffrollläden mit Elektroantrieb (außer am Treppenhausfenster Ost)
Türen/Tore	Alueingangstüren mit 3-fach-Isolierglas
Innentüren	Stahlblechtüren im Heizungsraum und im Keller Nordwest, sonst Holzstockrahmen und Holztürblätter mit lackierter Oberfläche im KG (aus Bauzeit), Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit CPL-Beschichtung im EG und DG, Türblätter mit eingearbeiteten Nuten, Ganzglastürblatt im Wohnzimmer und in der Wohnküche
Bodenbeläge	Glattstrich im Kellerraum Nordwest, im Keller Südwest und im Öllageraum, tlw. Ziegelpflaster im Keller Nordwest, Korkbelag im ausgebauten Kellerraum Südost, sonst Fliesen im Keller, Natursteinbelag im Treppenhaus EG und DG (aus Bauzeit), Fliesen im WC EG, in Dusche/WC EG und in den Bädern DG, sonst Eichenholz-Massivdielen im EG und DG, OSB-Plattenbelag im Spitzboden
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Kelleraußenwände im Heizungsraum, Öllageraum und Keller Nordwest unverputzt mit Anstrich, Fliesen in Waschküche 1,60 m bis raumhoch, in Dusche/WC EG und in den Bädern DG 1,40 m hoch bis raumhoch, Fliesenschilder im WC EG, sonst Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Kellerdecke im Heizungsraum, Öllageraum und Keller Nordwest unverputzt mit Anstrich, Gipskarton mit Filzputz in Dusche/WC EG, in der Diele EG und in der Wohnküche, sonst Putz und Anstrich im EG, Gipskarton mit Filzputz und Anstrich im DG
Dachschrägen	Gipskarton mit Filzputz im DG, im Spitzboden Dachschrägen unbelkleidet
Besondere Bauteile	Eingangsüberdachung aus auskragender Betonplatte, überdeckter Freisitz im Nordwesten mit Waschbetonplattenbelag, Überdachung durch Hauptdachverlängerung, Seitenwand aus Alu-/Stahlprofilen mit Einfachglas, überdeckter Balkon Südwest aus auskragender Deckenplatte mit Glattstrich und Farbanstrich, Edelstahlgeländer mit Glasfüllungen, Balkon Nordwest aus Holzkonstruktion mit Folienabdichtung und Edelstahlgeländer mit Glasfüllungen,
Besondere Einbauten	Wäscheabwurfschacht vom Bad DG in den Keller aus Kunststoffrohr mit Wäschesack, holzbefuerter Kaminofen mit Glastüre im Wohnzimmer, Einbaukleiderschrank im Elternschlafzimmer, 9-trg, 3,84 m lang, Korpus und Fronten kunststoffbeschichtet, Einbaukleiderschrank in Dachschräge im Kinderbad, 5-trg, Korpus und Fronten kunststoffbeschichtet, 2-trg. Einbauschränk im Flur DG
Zubehör	Einbauküche, Beschreibung und Bewertung siehe Pkt. 8.5
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Duschwanne, wandhängendes WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss in der Waschküche, Schmutzwasserhebeanlage für Kellerentwässerung, wandhängendes WC und Handwaschbecken im WC EG,

	geflieste Dusche mit Edelstahlrinne und Glasduschwand, wandhängendes WC und Waschtisch mit Unterschrank in Dusche/WC EG, Whirlpoolwanne, geflieste Dusche mit Edelstahlrinne, Kopfbrause und Glasduschwand, Dusch-WC und flacher Einbauwaschtisch mit Unterschrank im Elternbad, geflieste Dusche mit Edelstahlrinne, Kopfbrause und Glasduschwand, wandhängendes WC und 2 Einbauwaschbecken mit Unterschrank im Kinderbad, sanitäre Ausstattungen in gehobener Ausführung
Heizung	ölbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Heizkessel Buderus Logano plus SB 105 und Warmwasserspeicher 300 l, Baujahr 2010, kellergeschweißter Stahlblechöltank mit 8.900 l Fassungsvermögen, Baujahr 1967 mit Innenhülle aus 2010, Heizkörper im Keller Südwest und im ausgebauten Kellerraum Südost, Handtuchheizkörper in der Waschküche, Fußbodenheizung im gesamten EG und in den Bädern im DG, zusätzlich Handtuchheizkörper in den Bädern, Heizkörper in der Wohnküche, im Vorraum Büro EG, im Büro EG und in den Schlafzimmern im DG
Elektro	gehobene Ausstattung, Bussystem, Niedervolteinbaudeckenleuchten in Diele EG, in Dusche/WC EG, in der Wohnküche EG und in allen Räumen im DG, Sternenhimmel im Elternbad, Wandeinbauleuchten im Treppenhaus
Sonstiges	zentrale Staubsaugeranlage (aus 2010) mit Steckdosen in allen Geschossen

Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	Wertminderung
- Verfärbungen und Ausblühungen an der Kelleraußenwand Nordost im Keller- raum Nordost und im Heizungsraum im Bereich von Rohrdurchführungen	1.000 €
- modriger Geruch im ausgebauten Kellerraum aufgrund Durchfeuchtung des Estrichs infolge Wassereintritt über südliche Fensterbrüstung, Verfärbungen an den Wänden bis 15 cm Höhe	4.000 €
- Bodenbelag auf Balkon Nordwest fehlt	1.500 €
- Verfärbungen und Schimmel an der Außenwanddecke Nord im Vorraum Büro am Übergang Wand-Decke	400 €
- Putzrisse beidseits am Türsturz zwischen Vorraum und Büro	200 €
- Verfärbungen und leichter Schimmel an unterer Leibung des Dachfensters im Kinderzimmer	400 €
- Hohlstellen und Abplatzungen am Oberputz des Außenputzes auf der Nord- ostseite im Sockelbereich auf eine Länge von ca. 3 m	800 €
- Abplatzungen am Oberputz unter Treppenhausfenster auf Südostseite	100 €
- Touchpanel für Bus-Steuerung im EG und DG fehlen	3.000 €
- Klingel-/Sprechanlagen am Hauseingang und Büroeingang fehlen	1.500 €
Wertminderung Wohnhaus	12.900 €

Die Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Mängel- bzw. Schadensbeseitigungskosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Baumängel/Bauschäden am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten wären höher zu veranschlagen.

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Dacheindeckung wurde um 1996 erneuert. Um 2010 wurde das Wohnhaus umgebaut und grundlegend modernisiert. Dabei wurden folgende Arbeiten durchgeführt:

- Errichtung Dachgaube mit Balkon und Einbau Kinderbad und Kinderzimmer Northwest
- Erneuerung Dachstuhl über Vorraum Büro
- Erneuerung gesamte Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) einschl. sanitäre Ausstattungen
- Erneuerung Fenster, Rollläden, Jalousien
- Erneuerung Eingangstüren
- Erneuerung Innentüren im EG und DG
- Einbau Einblasdämmung in den Dachschrägen, Dämmung der Decke über dem Dachgeschoss
- Erneuerung Estrich und Bodenbeläge im Erdgeschoss
- Erneuerung Bodenbeläge im Dachgeschoss
- Erneuerung Fliesen in Bädern und Dusche/WC sowie in der Waschküche
- Erneuerung Putzbeschichtung im Keller teilweise, im EG und DG
- Erneuerung Innenanstriche
- Einbau Gipskartondecken in Diele EG, Dusche/WC EG und in der Wohnküche
- Erneuerung Dachschrägen- und Deckenbekleidung im DG
- Erneuerung Oberputz an Fassaden und Fassadenanstriche
- Erneuerung Balkongeländer
- Einbau Kaminofen mit Isolierschornstein

Das Wohnhaus befindet sich im Innenbereich in einem guten Instandhaltungszustand. Die Fassadenanstriche und die Dacheindeckung befinden sich in einem normalen Instandhaltungszustand. Die Vordachanstriche weisen Verfärbungen auf und sind erneuerungsbedürftig.

6.3 Garage

Doppelgarage bestehend aus 2 Betonfertiggaragen mit Flachdach, Boden und Wände aus Beton mit innerer Farbbeschichtung, Wände außen mit Putzbeschichtung, Stahlrahmenkipptore mit Holzbekleidung, Tor in nördlicher Garage mit Elektroantrieb, Flachdach mit Abdichtung aus Bitumenschweißbahnen, Attikaverblendung aus Holzbrettern. Die Garagen weisen einen allgemeinen Instandhaltungsstau auf. Die Garagentorscheiben sind korrodiert, das südliche Garagentor ist durch Anfahren eingedrückt. Die Garagendecke und teilweise die Wände weisen Verfärbungen und tlw. Risse infolge Undichtigkeiten an der Dachabdichtung auf. Die Holzbretter der Attika sind morsch. Die Fassadenanstriche sind abgewittert.

7 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Burgberg in guter, ruhiger Wohnlage mit Berg- und Fernblick.

Das Grundstück FINr. 232/1 ist klein geschnitten und eigenständig baulich nicht nutzbar. Bei der Wertermittlung wird daher eine wirtschaftliche Einheit mit dem Grundstück FINr. 232 unterstellt. Der gegenseitige Überbau durch das Garagengebäude bleibt daher bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Die Grundstücke FINr. 232 und 232/1 in wirtschaftlicher Einheit sind mit einer Gesamtfläche von 1.261 m² überdurchschnittlich groß und weisen mit der vorhandenen Bebauung mit einer Geschossflächen von 0,3 eine geringe bauliche Ausnutzung auf. Eine weitere Bebauung ist jedoch auf dem Grundstück aufgrund der Baugrenzenfestsetzungen im Baubebauungsplan baurechtlich nicht zulässig. Hierzu wäre eine Änderung des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Burgberg erforderlich. Dies kann jedoch bei der Wertermittlung nicht unterstellt werden.

Das Einfamilienhaus ist überdurchschnittlich groß und verfügt über eine zweckmäßige und großzügige Raumaufteilung, eine überwiegend gehobene und zeitgemäße Ausstattung und ein normales äußeres Erscheinungsbild.

Das Büro im Erdgeschoss verfügt zwar über einen eigenen Zugang, jedoch über keine sanitären Einrichtungen, ist zur Wohnung nicht abgeschlossen und daher nicht eigenständig nutzbar.

Baulicher Wärmeschutz:

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Der bauliche Wärmeschutz ist als einfach bis durchschnittlich und das Gebäude als wenig energieeffizient einzustufen. Schwachstellen bestehen im Bereich der Keller-decke, der Außenwände und der Rollladenkästen.

Baugenehmigung und Abstandsflächenübernahme:

Das Wohnhaus und die Doppelgarage sind baurechtlich genehmigt.

Abstandsflächen in Form des Art. 6 Abs. 2 BayBO wurden nach Auskunft des Landratsamts Oberallgäu auf den zu bewertenden Grundstücken nicht übernommen.

Hausschwamm:

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde bei der Besichtigung nicht festgestellt.

Wirtschaftliche Einheit:

Die Grundstücke FINr. 232 und 232/1 bilden eine nicht trennbare wirtschaftliche Einheit. Diese wirtschaftliche Einheit wird bei der Wertermittlung unterstellt.

Marktlage:

In Gemeinden im südlichen Bereich des Landkreises Oberallgäu besteht trotz gestiegener Finanzierungszinsen eine stabile Nachfrage nach Einfamilienhäusern zur Eigennutzung oder als Ferienwohnsitz. Der Käuferkreis ist aufgrund der überdurchschnittlichen Grundstücksgröße und Wohnfläche zwar eingeschränkt, die Verkäuflichkeit ist dennoch aus gut einzustufen.

8 Wertermittlung

8.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

Begründung der Verfahrenswahl:

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

Die zu bewertenden Grundstücke sind mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaut. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren vorwiegend über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Auch die von zahlreichen Institutionen (z.B. Gutachterausschüsse) veröffentlichten Vergleichswerte bzw. Vergleichsfaktoren sind bezüglich ihrer wertbestimmenden Eigenschaften nicht differenziert genug. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert lediglich aus dem Sachwertverfahren abgeleitet. Mit Hilfe des Ertragswertverfahrens wird eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt.

8.2 Bodenwert

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

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich in der Bodenrichtwertzone Nr. 11800103 der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Landkreises Oberallgäu.

Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2022 wird für baureife Wohnbauflächen in Höhe von 395 €/m² erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei bei

- Nutzung Einfamilienhaus
- Geschosszahl 3
- Wertrelevante Geschossflächenzahl 0,3
- Grundstücksfläche 900 m²

ausgewiesen.

Aufgrund der seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgten Bodenpreissteigerungen erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um + 10 %.

Die Grundstücke sind in wirtschaftlicher Einheit überdurchschnittlich groß. Die bauliche Ausnutzung mit einer Geschossflächenzahl von 0,3 entspricht jedoch der Ausweisung beim Bodenrichtwert. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts wegen abweichender Größe bzw. abweichender baulicher Ausnutzung ist daher nicht erforderlich.

Das Grundstück ist abgabenrechtlich voll erschlossen. Eine Anpassung wegen abweichendem Erschließungszustand ist daher nicht erforderlich.

Abgabenfreier Bodenrichtwert 395 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2022	31.01.2024	1,10	435 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	435 €/m ²
GFZ	0,3	0,3	1,00	435 €/m ²
Fläche (m ²)	900	1261	1,00	435 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	435 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	1,00	435 €/m ²
Angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert				435 €/m ²

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
232	1193 m ²	x	435 €/m ²	518.955 €
+ 232/1	68 m ²	x	435 €/m ²	29.580 €
= Bodenwert				548.535 €
gerundet				549.000 €

8.3 Sachwert

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten:

Bei den Wertansätzen für die Ermittlung der Normalherstellungskosten werden keine Reproduktionskosten, sondern Kosten vergleichbarer Ersatzbauten zugrunde gelegt.

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) entsprechend Anlage 4 Nummer II ImmoWertV 2021 ermittelt.

Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung der Standardstufe. Die Zuordnung des Wertermittlungsobjektes zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Zuordnung einer Standardstufe erfolgt nach Anlage 4 Nummer III aufgrund seiner Standardmerkmale. Dabei sind zur Ermittlung eines zutreffenden Kostenkennwerts alle wertrelevanten Standardmerkmale des Wertermittlungsobjektes sachverständig einzustufen, auch wenn sie nicht in Nummer III beschrieben sind.

Die Normalherstellungskosten 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276, die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276), insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Darüber hinaus enthalten Sie weitere Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjektes sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Für Ein-/Zweifamilienhäuser werden dabei folgende Kostenkennwerte angegeben:

1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser²

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 130

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	865	965	1 105	1 335	1 670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1 035	1 250	1 560

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190	1.33	785	870	1 000	1 205	1 510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120	2.33	735	820	940	1 135	1 415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050	3.33	690	765	880	1 060	1 325

² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %

³ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

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

Gebäudetyp 1.01, Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss.

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung des Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) entsprechend Anlage 4 Pkt. III ImmoWertV 2021. Die Einordnung erfolgt auf der Grundlage von folgenden Bauteilen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und -türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Ausrüstung

Standardmerkmal Wohnhaus	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		1			
Dach			1		
Fenster und Außentüren				1	
Innenwände und -türen			1		
Deckenkonstruktion und Treppen			1		
Fußböden				1	
Sanitäreinrichtungen				1	
Heizung			0,3	0,7	
Sonstige technische Ausstattung				0,7	0,3
Kostenkennwert für Gebäudeart:	655 EUR/m ²	725 EUR/m ²	835 EUR/m ²	1005 EUR/m ²	1260 EUR/m ²

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert		Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	166,75	EUR/m ²	0,46
Dach	15%	125,25	EUR/m ²	0,45
Fenster und Außentüren	11%	110,55	EUR/m ²	0,44
Innenwände und -türen	11%	91,85	EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	91,85	EUR/m ²	0,33
Fußböden	5%	50,25	EUR/m ²	0,20
Sanitäreinrichtungen	9%	90,45	EUR/m ²	0,36
Heizung	9%	85,86	EUR/m ²	0,33
Sonstige technische Ausstattung	6%	64,89	EUR/m ²	0,26
Ergebnisse (gewogene Summen)	100%	877,70	EUR/m ²	3,16

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

14. Garagen	Standardstufe			
		3	4	5
14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	€/m ² -BGF	245	485	780
14.2 Hochgaragen	€/m ² -BGF	480	655	780
14.3 Tiefgaragen	€/m ² -BGF	560	715	850
14.4 Nutzfahrzeuggaragen	€/m ² -BGF	530	680	810

einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

Gebäudeart 14.1	12%
Gebäudeart 14.2-14.3	15%
Gebäudeart 14.4	13%

Hierin bedeuten die Standardstufen

3:	Fertigaragen
4:	Garagen in Massivbauweise
5:	individuelle Garagen in Massivbauweise wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Im vorliegenden Fall trifft aufgrund der Ausführung als Betonfertiggarage die Standardstufe 3-4 zu. Der Kostenkennwert von 350 €/m² wird demnach für angemessen erachtet.

Korrekturen und Anpassungen:

Die Sachwertrichtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Die Gebäudeart (freistehendes Einfamilienhaus) bedarf keiner Kostenkorrektur.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen und eine Anpassung aufgrund der Baupreisentwicklung bis zum Stichtag erforderlich ist.
- Die durchschnittlichen Herstellungskosten sind durch einen vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Regionalfaktor an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Da vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss bisher keine Regionalfaktoren ermittelt werden, wird der Regionalfaktor mit 1,0 angesetzt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung:

Preisindex des Statistischen Bundesamts für Wohngebäude

2010 = 100,00

November 2023 = 179

Normalherstellungskosten je m² - Bruttogrundfläche:

Kostenkennwert		Korrektur				Korrigierter Kostenkennwert	
		Gebäudeart	Sonstige	Baupreisentwicklung	Regional Faktor		
Wohnhaus	878 €/m ²	1	1,00	1,79	1,0	1571	€/m ² -BGF
Garage	350 €/m ²	1	1,00	1,79	1,0	627	€/m ² -BGF

Unter besonderen Bauteilen werden erfasst:

Eingangsüberdachung	500 €
überdeckter Freisitz	6.000 €
überdeckter Südwestbalkon	8.500 €
Balkon Nordwest	4.300 €
Besondere Bauteile Wohnhaus	19.300 €

Unter besonderen Einbauten werden erfasst:

Wäscheabwurfschacht	500 €
holzbefuerter Kaminofen	10.000 €
Besondere Einbauten Wohnhaus	10.500 €

Alterswertminderung

Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021:

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

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer, wobei eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde gelegt wird (lineare Abschreibung).

Zur Bemessung des Alterswertminderungsfaktors müssen zunächst die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ermittelt werden.

Gesamtnutzungsdauer § 4 Abs. 1 ImmoWertV 2021:

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

Entsprechend § 12 (5) ImmoWertV 2021 sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen. Hierbei wird die Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern mit 80 Jahren angegeben. Dementsprechend wird im vorliegenden Fall von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

Restnutzungsdauer § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ca. 1967 errichtetes Gebäude. In der Vergangenheit wurden bereits Modernisierungen durchgeführt, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde somit zu einem verfälschten Ergebnis führen.

Daher erscheint es sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 enthält in Anlage 2 ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Dabei ist zunächst die Modernisierungspunktzahl zu ermitteln.

Die Modernisierungspunktzahl kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach Nummer 1 oder durch sachverständige Schätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 ermittelt werden.

Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach ImmoWertV 2021 Anlage 2 Pkt. I.1:

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungspunkte vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenen Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbar Punkte zu vergeben. Punkte sind auch für unmittelbar nach dem Kauf erforderliche, d.h. für unterstellte [u] Modernisierungen zu vergeben. Für diese Maßnahmen werden bei der Wertermittlung (i.d.R. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) hinter den vorläufigen Verfahrenswerten) entsprechende Abzüge gemacht.

Modernisierungselemente	Punkte max.	Punkte tats.		
		d	u	Σ
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1	0	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	0	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Abwasser)	2	2	0	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0	0	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	0	0
Modernisierung von Bädern	2	2	0	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5	0	1,5
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	0	0
Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad)	20	8,5	0	8,5

Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach ImmoWertV 2021 Anlage 2 Pkt. 1.2:

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl		
nicht modernisiert	0	bis	1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2	bis	5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6	bis	10 Punkte
überwiegend modernisiert	11	bis	17 Punkte
umfassend modernisiert	18	bis	20 Punkte

Tabelle 1 aus ImmoWertV 2021 Anlage 2 Pkt. 1.2 – Ermittlung des Modernisierungsgrades

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die obenstehende Tabelle Anhaltspunkte:

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen wird entsprechend ImmoWertV 2021 Anlage 2 Pkt. II.2 ein theoretischer Modelansatz empfohlen. Das Model geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der Formel berechnet wird:

$$RND = a * \frac{Alter^2}{GND} - b * Alter + c * GND \quad (Gl. 1)$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar.

Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{Alter}{GND} * 100\% \quad (Gl. 2)$$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes oder wurden keine Modernisierungen vorgenommen, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$$RND = GND - Alter \quad (Gl. 3)$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,25	2,625	1,525	60%
1	1,25	2,625	1,525	60%
2	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3	0,9033	1,9263	1,2505	55%
4	0,73	1,577	1,1133	40%
5	0,6725	1,4578	1,085	35%
6	0,615	1,3385	1,0567	30%
7	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8	0,5	1,1	1	20%
9	0,466	1,027	0,9906	19%
10	0,432	0,954	0,9811	18%
11	0,398	0,881	0,9717	17%
12	0,364	0,808	0,9622	16%
13	0,33	0,735	0,9528	15%
14	0,304	0,676	0,9506	14%
15	0,278	0,617	0,9485	13%
16	0,252	0,558	0,9463	12%
17	0,226	0,499	0,9442	11%
18	0,2	0,44	0,942	10%
19	0,2	0,44	0,942	10%
20	0,2	0,44	0,942	10%

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermittelt sich unter Berücksichtigung der bisher durchgeführten Modernisierungen wie folgt:

Ermittlung der RND			
Modernisierungspunkte	8,5		
GND	80 Jahre		
Alter	60 Jahre	Vergleich:	
relatives Alter	75%	(≥20%)	
Berechnungsvorschrift	RND berechnet sich gemäß Gl. 1		
RND	37 Jahre		

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Es sind folgende bauliche Außenanlagen sowie sonstige Anlagen vorhanden:

- Befestigung Hofflächen, Wege und Terrassen
- Einfriedungen
- Gartenhaus
- Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Sachwertermittlung wird von Erfahrungswerten ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. 4 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

Sachwertermittlung:

Sachwertermittlung		Wohnhaus	
	Normalherstellungskosten je m² BGF	1571 €/m²	
x	Bruttogrundfläche BGF	481 m²	
=	Herstellungskosten		755.651 €
+	Besondere Bauteile		19.300 €
+	Besondere Einbauten		10.500 €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)	785.451 €
-	Wertminderung wegen Alters		
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
	Restnutzungsdauer	37 Jahre	
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear -53,8%	- 422.180 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus	363.271 €

Sachwertermittlung		Garage	
	Normalherstellungskosten je m² BGF	627 €/m²	
x	Bruttogrundfläche BGF	33 m²	
=	Herstellungskosten		20.691 €
+	Besondere Bauteile		- €
+	Besondere Einbauten		- €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)	20.691 €
-	Wertminderung wegen Alters		
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
	Restnutzungsdauer	20 Jahre	
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear -75,0%	- 15.518 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage	5.173 €

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund müssen bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert immer noch die allgemeinen Marktverhältnisse berücksichtigt werden, denn reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Marktverhältnisse erfolgt entsprechend § 7 ImmoWertV 2021 im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren (§ 35 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Oberallgäu werden keine Sachwertfaktoren ermittelt. Durch büroeigene Auswertung von Kaufpreisen und Angebotspreisen habe ich bei dem vorhandenen Bodenpreisniveau um 400 bis 500 €/m² für vergleichbare Einfamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert um 900.000 € bis 1.000.000 € Sachwertfaktoren in einer Spanne von 1,20 bis 1,30 festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Sachwertfaktor aufgrund der Ortsrandlagen mit Berg- und Fernsicht im oberen Bereich der Spanne mit 1,30 angesetzt.

Zusammenstellung		Sachwert	
	Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus	363.271 €
+	Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage	5.173 €
=	Summe		368.444 €
+	Außenanlagen	4,0%	14.738 €
+	Bodenwert FINr. 232		518.955 €
+	Bodenwert FINr. 232/1		29.580 €
=	Vorläufiger Sachwert		931.717 €
x	Sachwertfaktor	1,3	
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert		1.211.232 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Entsprechend § 8 (3) ImmoWertV 2021 sind besondere objektspezifische Merkmale wertbeeinflussende Merkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von den auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängel und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Merkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall erfolgt ein Abschlag wegen

- der bestehenden Baumängel/Bauschäden beim Wohnhaus laut Aufstellung unter Pkt. 5.2
- des Instandhaltungsstaus am Vordachanstrich in Höhe von 5.000 €
- der bestehenden Baumängel und Bauschäden und des Instandhaltungsstaus bei der Garage in Höhe von 4.000 €

Besondere objektspezifische Marktanpassung § 8 Abs. 3 ImmoWertV	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	1.211.232 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	- 12.900 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau Vordachanstrich	- 5.000 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden und Instandhaltungsstau bei der Garage	- 4.000 €
= Verkehrswert FINr. 232 und 232/1	1.189.332 €
gerundet	1.190.000 €

Der fiktive Anteil des Grundstücks FINr. 232/1 am Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit errechnet sich wie folgt:

Bodenwert FINr. 232/1	29.580 €
x Sachwertfaktor	1,3
= Verkehrswert FINr. 232/1	38.454 €
gerundet	38.000 €

Der Verkehrswert der Grundstücke FINr. 232 und 232/1 gliedert sich somit wie folgt auf:

Verkehrswert FINr. 232 und 232/1	1.190.000 €
- Verkehrswert FINr. 232/1	- 38.000 €
= Verkehrswert FINr. 232	1.152.000 €

8.4 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.

Angaben über Mieterträge liegen nicht vor, da das Objekt eigengenutzt wird. Die erzielbare Nettokaltmiete wird daher durch Auswertung

- der büroeigenen Mietdatensammlung
- von Internetangeboten aus www.immobilienscout.de und www.immowelt.de
- von Immobilienanzeigen in der regionalen Presse

ermittelt.

Für Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche > 200 m² werden in Burgberg und in vergleichbaren Gemeinden im südlichen Oberallgäu derzeit je nach Alter und Ausstattung Mieten in einer Bandbreite von 8,50 bis 11,00 €/m² erzielt. Für das zu bewertende Wohnhaus wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der Größe mit einer Wohnfläche von 252 m², der überwiegend gehobenen Ausstattung und des einfachen bis durchschnittlichen baulichen Wärmeschutzes im unteren Bereich der genannten Spanne in Höhe von 8,50 €/m²-Wohnfläche angesetzt. Je Garagenstellplatz ist eine Miete von 45 €/Monat 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 je Wohngebäude bei Ein-/Zweifamilienhäusern mit 345 €/Jahr und mit 44 €/Jahr je Garagenstellplatz angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 13,60 €/Jahr je m²-Wohnfläche und in Höhe von 102 €/Jahr je Garage angegeben, wenn die Schönheitsreparaturen von dem Mieter getragen werden, wovon im vorliegenden Fall ausgegangen wird.

Das Mietausfallwagnis beträgt 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung.

Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten vollständig auf die Mieter umgelegt werden.

Es erfolgt daher kein Ansatz für die Betriebskosten.

Bodenwertverzinsung:

Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind laut § 17 ImmoWertV selbständig nutzbare Teilflächen, die für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt werden und selbständig genutzt oder verwertet werden können, nicht zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sind keine selbständig nutzbaren Teilflächen vorhanden. Zur Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags wird der Bodenwert in voller Höhe zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz § 33 ImmoWertV 2021).

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Oberallgäu werden keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. In der Fachliteratur werden für Einfamilienhäuser in ländlichen Gemeinden Liegenschaftszinssätze in einer Bandbreite von 1,0 bis 2,5 % empfohlen. Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufspreisen von Einfamilienhäusern in Ortsrandlagen mit Berg- und Fernblick in Gemeinden im südlichen Bereich des Landkreises Oberallgäu wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 0,25 bis 0,75 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz im mittleren Bereich der Spanne mit 0,5 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete				
Wohnhaus	252 m ²	8,50 €		2.142 €
+ Garage	2 St.	44,00 €		88 €
= Monatlicher Ertrag:				2.230 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate			26.760 €
- Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten				
- Wohnhaus		345 €		
- Garage		45 €		
Instandhaltungskosten				
- Wohnhaus	252 m ²	13,60 €/m ²	3.427 €	
- Garage	2 St.	102,00 €/St.	204 €	
Mietausfallwagnis	2%		535 €	
- Bewirtschaftungskosten gesamt	17%	4.556 €	-	4.556 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:				22.204 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):				
	0,50%			
- Bodenwertverzinsung	0,50%	aus	549.000 €	- 2.745 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage				19.459 €
Restnutzungsdauer (RND):				
	37 Jahre			
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	33,70			
= Ertragswert der baulichen Anlage	19.459 €	33,70		655.804 €
+ Bodenwert des Grundstücks				549.000 €
= Vorläufiger Ertragswert				1.204.804 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Entsprechend § 8 (3) ImmoWertV 2021 sind besondere objektspezifische Merkmale wertbeeinflussende Merkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von den auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängel und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Merkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Abschlag wegen

- der bestehenden Baumängel/Bauschäden beim Wohnhaus laut Aufstellung unter Pkt. 5.2
- des Instandhaltungsstaus am Vordachanstrich in Höhe von 5.000 €
- der bestehenden Baumängel und Bauschäden und des Instandhaltungsstaus bei den Garagen in Höhe von 4.000 €

Vorläufiger Ertragswert	1.204.804 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	- 12.900 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau Vordachanstrich	
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden und Instandhaltungsstau bei der Garage	- 5.000 € - 4.000 €
= Ertragswert	1.182.904 €
gerundet	1.180.000 €

Fazit:

Der Ertragswert liegt nur geringfügig unter dem aus dem Sachwert abgeleiteten Verkehrswert und bestätigt somit den Verkehrswert.

8.5 Zeitwert des Zubehörs

Einbauküche, ca. 14 Jahre alt,
bestehend aus

- 5,15 lfm Hochschränken und Unterschränken L-förmig, Korpus kunststoffbeschichtet, Fronten hochglänzend
- Natursteinarbeitsplatte
- Edelstahl einbauspüle, Spülmaschine
- Kaffeemaschine, Backofen, Dampfgarer, Warmhaltefach, Fabrikat Miele
- Flächeninduktionsfeld mit Kochfeldabzugssystem Fabrikat BORA
- Massivholztheke

Die Küche befindet sich in einem guten Instandhaltungszustand. Der Zeitwert wird unter Berücksichtigung von geschätzten Herstellungskosten von 28.000 €, einer Gesamtlebensdauer von 18 Jahren und einer linearen Abschreibung wie folgt geschätzt:

$28.000 \text{ €} / 18 \text{ Jahre} \times 4 \text{ Jahre} = 6.222 \text{ €}$, gerundet **6.000 €**.

8.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Übersicht Bewertungsergebnisse:

Verkehrswert FINr. 232	1.152.000 €
+ Zeitwert Zubehör (Einbauküche)	6.000 €
= Verkehrswert FINr. 232 einschl. Zubehör	1.158.000 €
+ Verkehrswert FINr. 232/1	38.000 €
= Verkehrswert FINr. 232 und 232/1 einschl. Zubehör	1.196.000 €

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 Sachwertverfahren angewandt. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Das Ergebnis des Sachwertverfahrens wurde mittels des Ertragswerts plausibilisiert.

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

- das mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück FINr. 232 in der Gemarkung Burgberg, Burgweg 7, 87545 Burgberg
der Verkehrswert einschl. Zubehör zu: 1.158.000 €
- das mit einer Doppelgarage überbaute Grundstück FINr. 232/1 In der Gemarkung Burgberg, Am Burgweg, 87545 Burgberg
der Verkehrswert zu: 38.000 €

zum Wertermittlungstichtag

31.01.2024

und der Verkehrswert gesamt zu:

1.196.000 €

Die Grundstücke FINr. 232 und 232/1 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Diese wirtschaftliche Einheit wurde bei der Verkehrswertermittlung unterstellt.

Westerheim, den 05.04.2024

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.

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	15,55	10,50	1,00	163,28 m ²
	3,55	4,40	-1,00	-15,62 m ²
	4,36	1,45	1,00	6,32 m ²
	5,00	2,50	1,00	12,50 m ²
Wohnhaus				166,48 m ²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	5,90	5,55	1,00	32,75 m ²
Garage				32,75 m ²
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			166 m ²
Garage	gerundet			33 m ²
Grundfläche gesamt				199 m ²

Grundflächenzahl 199,00 m² / 1261 m² = 0,2

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.

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Kellergeschoss	15,55	10,50	1,00	163,28 m ²
	3,55	4,40	-1,00	-15,62 m ²
	4,36	1,45	1,00	6,32 m ²
	5,00	2,50	1,00	12,50 m ²
Erdgeschoss	15,55	10,50	1,00	163,28 m ²
	3,55	4,40	-1,00	-15,62 m ²
	4,36	1,45	1,00	6,32 m ²
	5,00	2,50	1,00	12,50 m ²
Dachgeschoss	15,55	10,50	1,00	163,28 m ²
	3,55	4,40	-1,00	-15,62 m ²
Wohnhaus				480,61 m ²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	5,90	5,55	1,00	32,75 m ²
Garage				32,75 m ²
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			481 m ²
Garage	gerundet			33 m ²
Bruttogrundfläche gesamt				514 m ²

Geschossflächenzahl: $347,52 \text{ m}^2 / 1261 \text{ m}^2 = 0,3$

9.3 Wohnflächen

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

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss				
Treppenhaus	2,21	1,80	1,00	3,98 m²
Diele	3,89	2,11	1,00	8,21 m²
	2,49	1,23	1,00	3,06 m²
WC	1,79	1,03	1,00	1,84 m²
Wohnküche	3,72	8,93	1,00	33,22 m²
Wohnzimmer	7,34	5,15	1,00	37,80 m²
Terrasse überdeckt	7,29	1,42	0,50	5,18 m²
Flur	2,07	1,20	1,00	2,48 m²
Dusche/WC	2,07	3,16	1,00	6,54 m²
	0,42	0,95	-1,00	-0,40 m²
	0,56	0,83	1,00	0,46 m²
Abstellraum	1,15	1,09	1,00	1,25 m²
	3,22	2,07	1,00	6,67 m²
	0,42	0,42	-1,00	-0,18 m²
Büro	4,36	4,16	1,00	18,14 m²
Vorraum Büro	4,36	1,40	1,00	6,10 m²
überdeckter Freisitz West	3,21	3,93	0,50	6,31 m²
Dachgeschoss				
Treppenhaus	2,20	1,59	1,00	3,50 m²
Flur	1,08	3,37	1,00	3,64 m²
	4,38	1,18	1,00	5,17 m²
Flur	1,22	3,56	1,00	4,34 m²
Elternbad	3,86	3,52	1,00	13,59 m²
	1,02	3,52	-0,50	-1,80 m²
Eltern	5,25	3,90	1,00	20,48 m²
	0,93	3,90	-0,50	-1,81 m²
Kind Südwest	2,88	5,23	1,00	15,06 m²
	0,96	1,62	-1,00	-1,56 m²
Kind Südwest	2,91	5,24	1,00	15,25 m²
	1,04	5,24	-0,50	-2,72 m²
	0,98	1,45	1,00	1,42 m²
Balkon Südwest überdeckt	11,35	1,51	0,25	4,28 m²
	0,47	1,51	-0,25	-0,18 m²
Kinderbad	4,98	2,10	1,00	10,46 m²
	0,71	0,21	-1,00	-0,15 m²
	0,33	0,85	-1,00	-0,28 m²
Kind Nordwest	5,18	2,22	1,00	11,50 m²
	3,09	3,21	1,00	9,92 m²
Balkon nicht überdeckt	1,24	4,72	0,25	1,46 m²
Summe				252,24 m²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m²
Wohnhaus				252,24 m²
Zusammenstellung				
Wohnhaus		gerundet		252 m²
Wohnfläche gesamt				252 m²

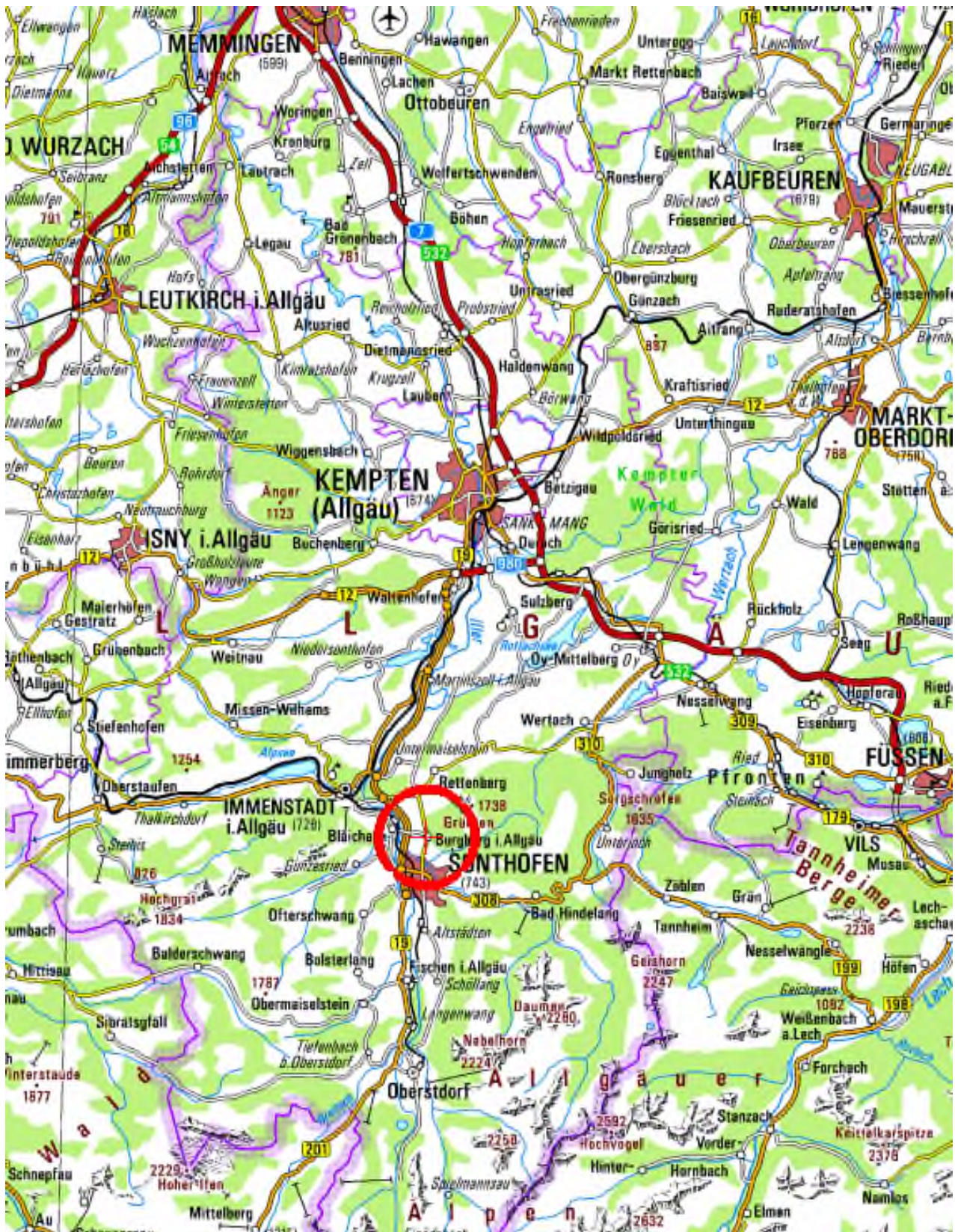
9.4 Nutzflächen

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

Keller	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Treppenhaus	1,80	2,19	1,00	3,94 m ²
	1,50	1,19	1,00	1,79 m ²
Flur	5,01	1,24	1,00	6,21 m ²
	1,22	0,94	1,00	1,15 m ²
Keller Nordost	2,47	3,20	1,00	7,90 m ²
Heizungsraum	2,12	3,23	1,00	6,85 m ²
Öllageraum	4,40	3,90	1,00	17,16 m ²
Keller Nordwest	4,40	3,99	1,00	17,56 m ²
	1,18	0,43	-1,00	-0,51 m ²
	0,42	0,85	-1,00	-0,36 m ²
Keller Südwest	7,34	5,10	1,00	37,43 m ²
Keller Südost	3,74	4,11	1,00	15,37 m ²
Waschküche	3,57	2,18	1,00	7,78 m ²
Keller Ost	3,71	2,02	1,00	7,49 m ²
Summe				129,77 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Keller				129,77 m ²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Garage West	5,39	2,83	1,00	15,25 m ²
Garage Süd	5,39	2,83	1,00	15,25 m ²
Summe				30,51 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Garage				30,51 m ²
Zusammenstellung				
Keller	gerundet			130 m ²
Garage	gerundet			31 m ²
Nutzfläche gesamt				161 m ²

10 Anlagen

10.1 Übersichtslageplan



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

10.2 Ortsplan



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

Marienplatz 12
87509 Immenstadt i.Allgäu

Gemeinde: Burgberg i.Allgäu
Landkreis: Oberallgäu
Bezirk: Schwaben

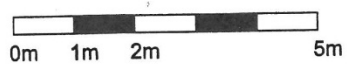
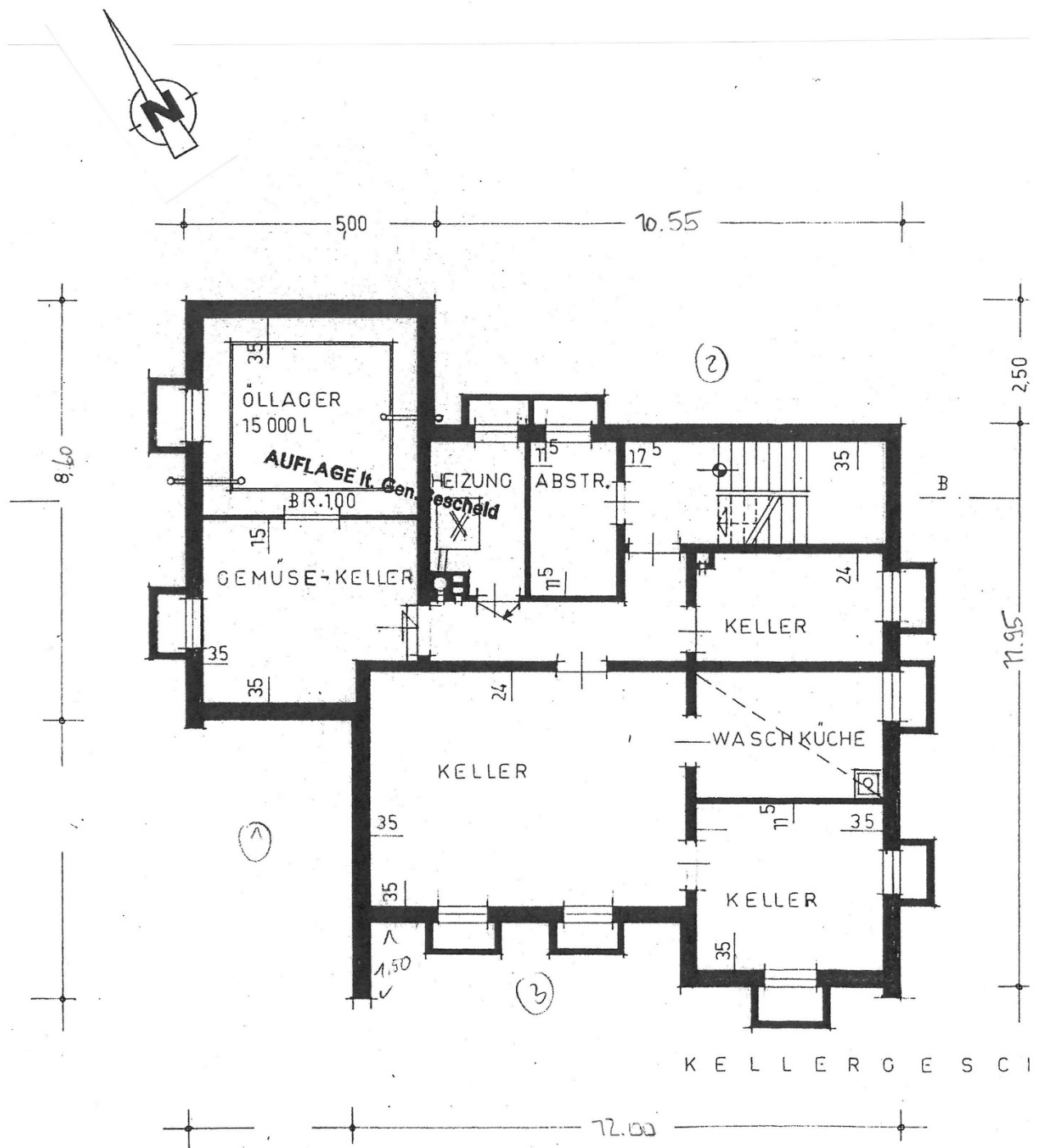
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 27.11.2023

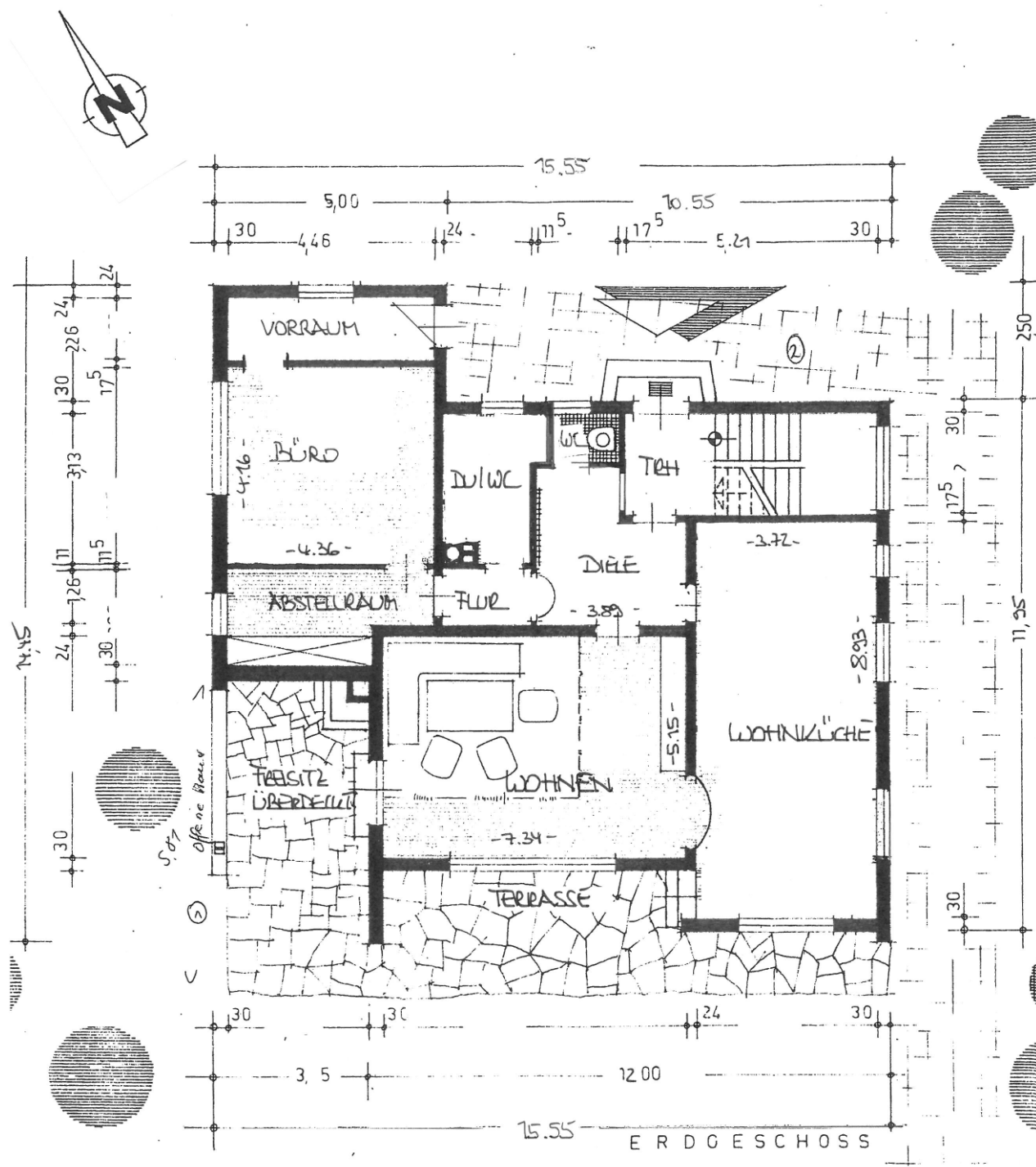


Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

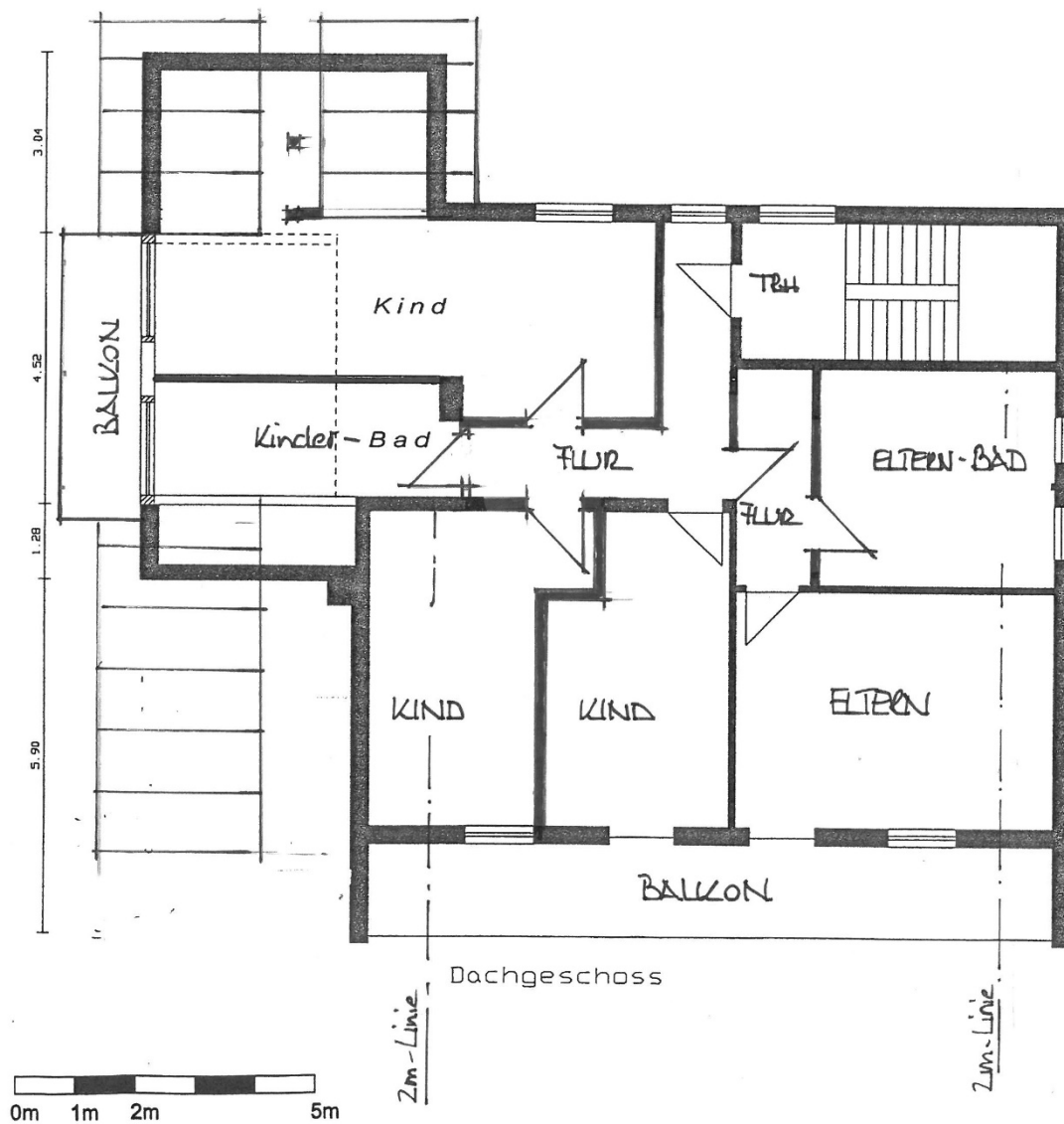
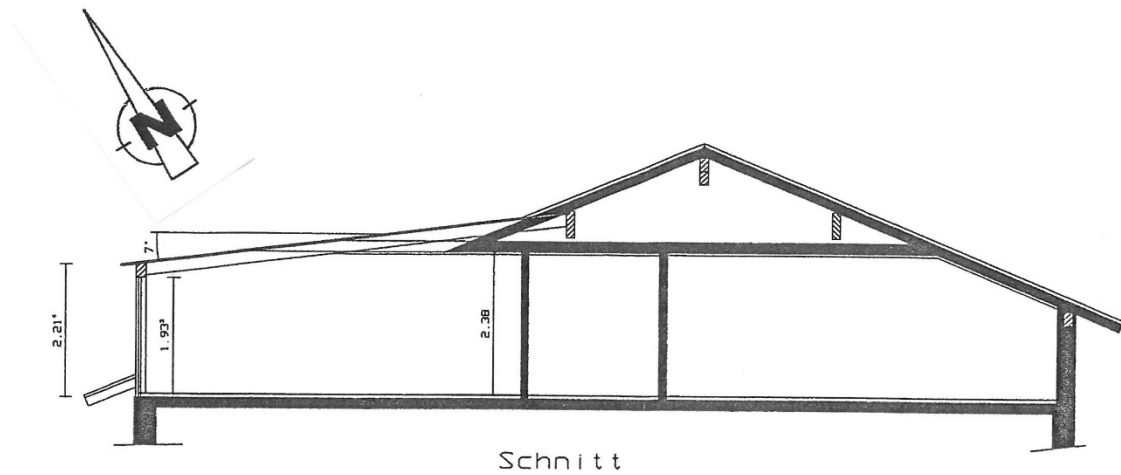
10.4 Pläne



Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss