



GA 25278 Kn

Geschäftsnummer **K 14/25**

Verkehrswertgutachten

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Ausfertigung

Bewertungsobjekt:

Eigentumswohnung im II. Obergeschoss
Wohnanlage

Anschrift:

Birkstraße 11
87629 Füssen

34,335/1.000 Miteigentumsanteil an dem
Grundstück, Flst. Nr. 817/7 verbunden mit der
im Aufteilungsplan mit Block III/7 bezeichne-
ten Wohnung A/II. Geschoss rechts

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Markt-/Verkehrswert

Wertermittlungstichtag 19.09.2025

[REDACTED]
[REDACTED]



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Birkstraße 11, 87629 Füssen; Wohnanlage
	Eigentumswohnung - 34,335/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flst. Nr. 817/7 verbunden mit der im Aufteilungsplan mit Block III/7 bezeichneten Wohnung A/II. Geschoss rechts [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Baujahr des Gebäudes	1965
Grundstücksgröße	Flst. Nr. 817/7 ... 4.460 m² [REDACTED]
Sondereigentum	Die Eigentumswohnung wird bei Hausverwaltung im Register als „Einheit Nr. 27, Haus III“ geführt. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Sondernutzung ohne rechtl. Grundlage an einer Dachbodenfläche und ein Kellerabteil sind der Wohnung zugeordnet.
Größe der Wohnung	ca. 70 m²
Wertermittlungstichtag	19. Sep 25
Mietansatz Wohnung	8,55 €/m² pro WF
Rohertrag	7.182,00 €/Jahr
Liegenschaftszinssatz	1,0 Prozent
Ertragswert	178.429,59 €
Instandhaltungsrücklage	4.040,93 €
Rückstände	Betriebskosten
	Maßnahmen zur Dachsanierung / Dachdämmung mit Kellerdeckendämmung wurden in der Eigentümerversammlung im Juli 2025 beschlossen - die Erstellung eines Sanierungsplans wurde beschlossen. Sonderabgaben bzw. Sonderrücklagen sind zu leisten beziehungsweise zu bilden!
Verkehrswert	
Eigentumswohnung ...	165.000 EUR
[REDACTED]	[REDACTED]
relativer m²-Preis/WF	2.357 EUR
Zubehör	800 EUR

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben.....	4
2. Wertrelevante Merkmale	8
2.1 Lage- und Standortdaten	8
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
2.2.1 Grundstücksbeschreibung	9
2.2.2 Erschließungszustand.....	10
2.2.3 Baugrund, Altlasten, Immissionen	10
2.3 Lagebeurteilung	10
2.4 Rechtliche Gegebenheiten.....	12
2.4.1 Entwicklungsstufe; Planungsrechtliche Situation	12
2.4.2 Öffentlich-/Privatrechtliche Situation.....	14
2.4.3 Ertragsverhältnisse.....	14
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	15
3.1 Haupt-/Wohngebäude	15
3.2 Eigentumswohnung - Einheit Nr. 27, Haus III	17
3.2.1 Nutzung – Raumaufteilung - Wohnfläche.....	17
■	
■	
■	
3.4 Außenanlagen	19
4. Wertermittlung.....	20
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
4.2 Bodenwertermittlung	21
4.3 Ertragswertverfahren.....	23
4.3.1 Daten zur Ertragswertermittlung.....	23
4.3.2 Ertragswertberechnung - ETW.....	25
■	
4.3.4 Objektspezifische Merkmale (§ 8 ImmoWertV)	26
4.4 Vergleichswertverfahren	27
4.4.1 Zusammenstellung der Vergleichsobjekte.....	27
4.4.2 Vergleichswertberechnung.....	27
4.5 Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	29
4.5.1 Baumängel, Bauschäden	29
4.5.2 Lasten und Beschränkungen	30
4.5.3 Zubehör	31
5. Verkehrswert	32
Anlagen	

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Kaufbeuren
Ganghoferstraße 9-11
87600 Kaufbeuren
-Zwangsvollstreckung-
Auftragsinhalt: Verkehrs-/ Marktwertermittlung im Sinne des §194 BauGB
- Zwangsversteigerung -

Bewertungsobjekt: Eigentumswohnung in der Wohnanlage [REDACTED]
„Birkstraße 7, 9, 11 und 13“

Anmerkung: Die Eigentumswohnung wird bei der Hausverwaltung im Register als „Einheit Nr. 27, Haus III“ geführt.

[REDACTED]
[REDACTED]

Anschrift: Birkstraße 11, **87629 Füssen**

Ortsbesichtigung: 19. September 2025, 14:00 Uhr
Anwesend waren: [REDACTED]

Wertermittlungstichtag: 19. September 2025
Recherche ... abgeschlossen am 25. September 2025

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.

WEG-Verwaltung [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Grundbuchangaben (in verkürzter Form)

Amtsgericht:	Kaufbeuren	<u>Wohnungsgrundbuch</u>
Grundbuch von:	Füssen	
Band:		
Blatt:		

Bestandsverzeichnis:	lfd. Nr. 1
Flurstück Nr.:	817/7
Gemarkung:	Füssen
Wirtschaftsart:	Wohnblöcke, Hofraum
Größe:	4.460 m ²

Bezeichnung der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

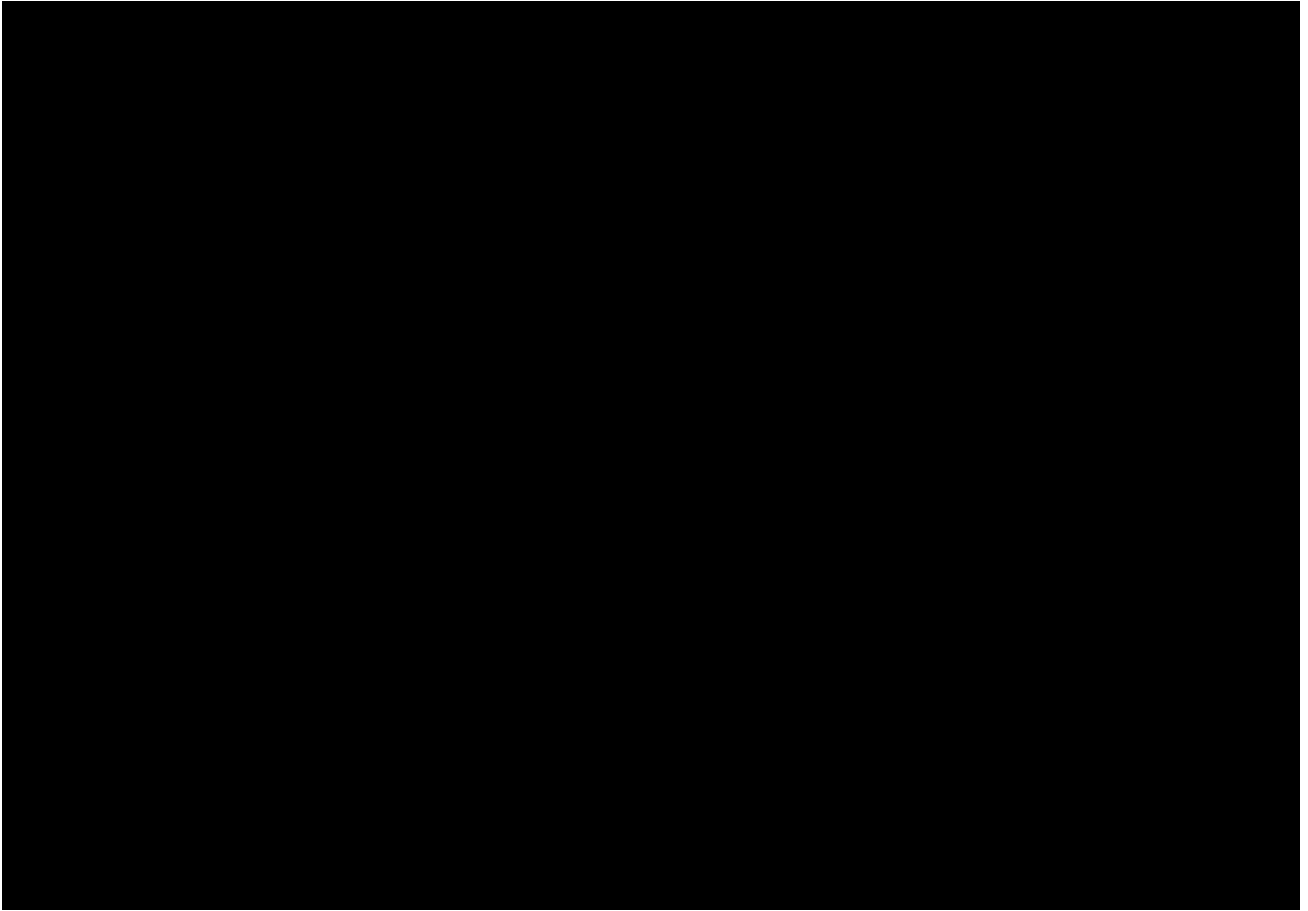
34,335/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, ..., verbunden mit der im Aufteilungsplan mit Block III/7 bezeichneten Wohnung A/II. Geschoss rechts. ...

Erste Abteilung: Eigentümer: Ohne Angabe

Zweite Abteilung: **Lasten und Beschränkungen**

Lfd. Nr. 1 der Eintragung Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 817/9 und 817/10; gem. Bewilligung vom 01. 02.1965 ...

Dritte Abteilung: Keine Angaben



Anmerkung zum Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

§ 1 Abs. 2 Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

§ 1 Abs. 5 Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

Dokumente und Informationen die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Auskünfte und Informationen der am Ortstermin teilnehmenden Person und Hausverwaltung
- Grundbuch vom 15.05.2025
- Flurkarte
- Bodenrichtwerte vom zuständigen Gutachterausschuss
- Pläne, Grundriss
- Energieausweis
- Protokoll zur Eigentümerversammlung 2025
- Recherchen aus dem Internet; Geoport
- Eigene Bildaufnahmen

Wesentliche rechtliche Grundlagen

- Wohnungseigentumsgesetz - WEG
- 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 2006, 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.

Feststellungen in diesem Gutachten erfolgten auf Grund genannter Unterlagen, erhaltener Auskünfte der Kontaktpersonen, Behörden und der bloßen Augenscheinnahme beim Ortstermin. Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemischen Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Eine erneute Berechnung (Aufmaß vor Ort) der Flächen war nicht Bestandteil.

2. Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage- und Standortdaten

Die Stadt Füssen liegt am Rande der „Romantischen Straße“, die in Würzburg beginnt und in Füssen endet. Füssen liegt direkt an der Grenze zu Österreich im südlichen Allgäu.

Die Geschichte der Stadt reicht bis in die Römerzeit zurück. Alten Ausgrabungen auf dem Füsener Schlossberg zu urteilen, dient dies den Römern als Militärlager im 5. Jahrhundert. Diese waren auf der Durchreise nach Augsburg auf der Via Claudia Augusta, die direkt an Füssen vorbeiführt. Die historische Altstadt ist eine der Hauptbesuchspunkte vieler Reisender aus aller Welt. Ein großer Anziehungspunkt sind ebenso die Schlösser Neuschwanstein und Hohenschwangau, welche sich in dem nur drei Kilometer entfernten Hohenschwangau befinden. Das im Jahr 2000 fertig gestellte Festspielhaus bietet einen einzigartigen Standort für Theateraufführungen und Konzerte jeder Art und zählt somit zu einem der wichtigsten kulturellen Standorte der Region.

Füssen verfügt über ein weites Einzugsgebiet und im Radius von ca. 30 km wohnen 80.000 Einwohner. Umgeben von Bergen und Seen ist Füssen Sommer wie Winter ein touristischer Anziehungspunkt und ein wichtiger Standort für Industrie und Handel. Insbesondere der Tourismus ist in dieser Allgäuer Region das Steckenpferd.

Großräumige Lage:	Bundesland:	Bayern
	Regierungsbezirk:	Schwaben
	Kreis:	Ostallgäu
	Ort:	Füssen
	Einwohner:	ca. 15.800 Einwohner
Infrastruktur, öffentliche Einrichtungen:	• Mittelständische Betriebe/Gewerbe sind ortsansässig (Elektro, Bauhandel, Autowerkstatt, Friseur, etc.) • Sommer- und Wintersport, Schwimmrichtungen • Einzelhandel und Gastronomie • Fußgängerzone • Kindergarten, Volksschule und weiterführende Schulen • Einkaufsmöglichkeiten, für den langfristigen Bedarf • Banken • Militärstandort • Pflegeeinrichtungen	

Verkehrsanbindung

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

Straßennetz	Entfernung
B 310 Richtung Pfronten (über Kemptener Straße), Autobahn A 7, Nord-Südachse und nach Österreich	2 km
ÖPNV-Netz	Entfernung
Bus- und Straßenhaltestellen sind fußläufig erreichbar	300 m
Eisenbahnnetz	
Bus- und Zugbahnhof: Regionalzüge von Füssen Richtung Kauf- beuren bzw. Augsburg / München	600 m
Flughafen	
Flughafen Memmingerberg	75 km
Internationaler Flughafen München „Franz Josef Strauß“	160 km

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit**2.2.1 Grundstücksbeschreibung****Gestalt und Form:**

Rechteckig

Durchschnittliche Länge: ca. 107 m (gesamte Straßenfront, Osten)

Durchschnittliche Tiefe: ca. 45 m



Zufahrt Garagen; Geh- und Fahrtrecht

Topographie:

Eben

**Grenzverhältnisse, nach-
barliche Gemeinsamkeiten:**

Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken wurden eingehalten

Norden ... Kindergarten

Süden ... Sporthalle Realschule

Westen ... Bundeswehr, Kaserne

2.2.2 Erschließungszustand

Straßenart:	Erschließungsstraße und Grundstückszufahrt über „Birkstraße“
Straßenausbau:	Asphalt
Parkmöglichkeiten:	Entlang der Erschließungsstraßen ist Parken möglich; [REDACTED]
Anschlüsse, Versorgungsleitungen, Abwasserbeseitigung:	○ Wasser aus öffentlicher Versorgung ○ Kanalanschluss ○ Elektrischer Strom ○ Informationstechnische Einrichtungen

2.2.3 Baugrund, Altlasten, Immissionen

Baugrund, Grundwasser:	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse werden unterstellt Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde nicht untersucht.
Immissionen:	Während der Besichtigung: Großbaustelle – Wohnungsneubau östlich ... ohne Werteinfluss. <i>Anmerkung: Immissionen sind störende Einwirkungen auf das Grundstück (z.B. Lärm, Erschütterungen, Abgasen, Staub, Gerüche). Immissionen können ständig auftreten aber auch in unregelmäßigen Zeitabständen.</i>

2.3 Lagebeurteilung

Das Grundstück liegt im Stadtzentrum.

Kulturelle Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten, Geschäfte für den täglichen und langfristigen Bedarf sind gegeben.

Lage- und Standortdaten

Makromarkt Mikromarkt

BONITÄT

Risiko für Zahlungsausfälle (Bezug: BRD = 100)	101	121
--	-----	-----

PRIVATE KAUFKRAFT

Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	101	92
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	419	20
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	26.526	24.116

EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT

Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	104	101
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	109	5
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	6.933	6.709

KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZELHANDEL

Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100)	109	140
---	-----	-----

EINZELHANDELSZENTRALITÄT

Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	130	168
---	-----	-----

EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ

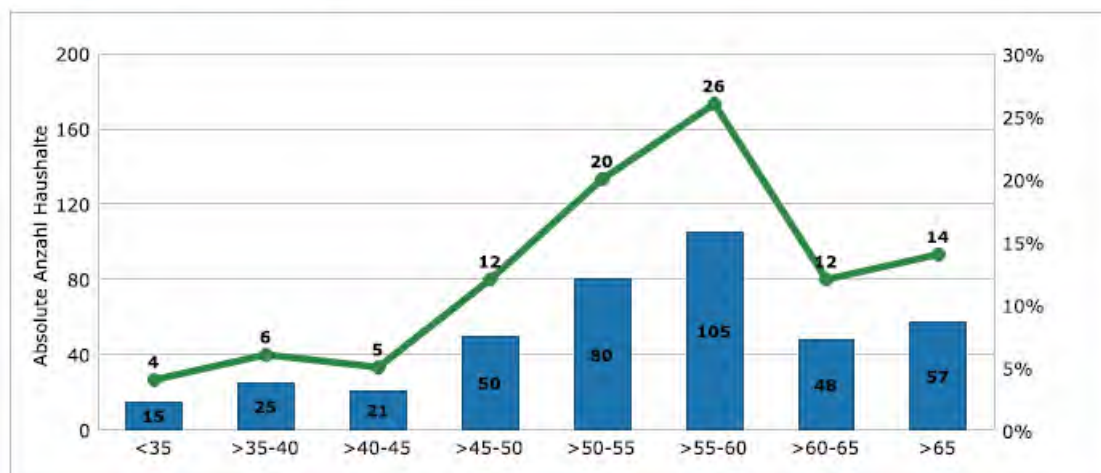
Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	119	7
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	7.542	9.398
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100)	136	169

Report Mikromarkt

Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft



Alter des Haushaltsvorstands



Würdigung der Mikrolage

Geschäftslage

- „befriedigend“

Wohnlage (einfach-mittel-gut)

- „mittel“

Würdigung der Makrolage

Großraumlage / Ortsfunktion

- „gut“

Infrastruktur

- „gut“

Verkehrsanbindung (Nah-/Fernstraßennetz) - „gut“

Erläuterung zur Postleitzahl Acht (PLZ8)

Der Mikromarkt ist definiert durch eine PLZ8. Die PLZ8 ist eine durch microm definierte feinere Untergliederung aller Postleitzahlen Deutschlands. Insgesamt weist diese homogene Raumgliederung aktuell 82.768 PLZ8-Gebiete auf. Sie unterteilt eine PLZ in ca. 10 Teilgebiete. Die postleitzahl- und gemeindscharfe PLZ8 stellt eine ideale Grundlage für die Darstellung und Analyse von raumbezogenen Sachverhalten auf einer kleinstmöglichen Gebietsgliederung dar.

Vorherrschendes Milieu und vorherrschende Lebensphase

Zur Berechnung werden zunächst einzeln die Milieuwahrscheinlichkeiten der betrachteten Ebene mit der eines Referenzgebietes verglichen. Da die Milieuwahrscheinlichkeiten (räumlich stark) variieren wird jede Gemeinde einem der drei siedlungsstrukturellen Regionsgrundtypen³ zugeordnet. Zusammen mit dem Referenzgebiet „Deutschland“ werden insgesamt vier unterschiedliche Referenzgebiete zum Abgleich herangezogen. Das Milieu, das dann im Vergleich zum Referenzgebiet im betrachteten PLZ8 Gebiet den größten Index aufweist, wird als vorherrschendes microm Gen Milieu⁴ ausgewiesen. In der gleichen Weise wird die vorherrschende Lebensphase im PLZ8 Gebiet berechnet.

³ Quelle Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Risiko für Zahlungsausfälle

Der microm Zahlungsindex beschreibt die statistische Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen für jedes Haus in Deutschland. Je höher der Index, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen.

Kaufkraft – und Marktdaten auf PLZ8-Ebene

Die private Kaufkraft spiegelt das Haushaltsnettoeinkommen wider. Sie beinhaltet alle Einkünfte aus Arbeit, Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben, jedoch zzgl. Transferleistungen wie Arbeitslosen-, Kindergeld oder Renten, regelmäßige Zahlungen für z.B. Miete, Strom oder Beiträge für Versicherungen sind nicht abgezogen und demnach noch in der Kaufkraft enthalten. Bei der Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft werden nur die Einkommensbestandteile berücksichtigt, die für Ausgaben im Einzelhandel (inklusive Versandhandel) verwendet werden. Die Einzelhandelszentralität ist ein Maß für die Attraktivität einer Stadt oder einer Region als Einkaufsort. Sie gibt Auskunft über den Kaufkraftzu- und abfluss einer Gemeinde oder einer Region. Ist der POG-Umsatz höher als die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, so wird mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt als die in einer Region/ Stadt lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgibt. D. h., es kommt zu einem Zufluss an Kaufkraft z. B. durch die Umlandbewohner dieser Region/ Stadt. Ist der POG-Umsatz geringer als die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, kommt es zu einem Abfluss an Kaufkraft. D. h., die in dieser Region lebende Bevölkerung fährt zum Einkaufen in die benachbarten Städte. Der einzelhandelsrelevante Umsatz (Umsatzkennziffern) ist definiert als der im stationären Einzelhandel erzielte Umsatz zu Endverbraucherpreisen inkl. Bäckereien, Konditoreien, Metzgereien und Umsätze von Factory Outlet Centern, jedoch exkl. Versandhandel, KFZ-Einzelhandel sowie Tankstellen. Somit beinhaltet er alle im örtlichen Einzelhandel getätigten Umsätze. Erfasst werden diese, im Gegensatz zu den Kaufkraftdaten, am Einkaufsort der Konsumenten.

Datenquellen: Mikromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Entwicklungsstufe; Planungsrechtliche Situation

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens wurde nicht geprüft.

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

Baurecht

Aushang im Schaukasten am Eingang des Rathauses Füssen in der Zeit
vom Mittwoch, 11.10.2023 bis Montag, 13.11.2023



Amtliche Bekanntmachung der Stadt Füssen

Einfacher Bebauungsplan W 86 E – Füssen West; Aufstellungsbeschluss

Der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen beschloss am 10.10.2023 in öffentlicher Sitzung den einfachen Bebauungsplan W 86 E – Füssen West im unten dargestellten Geltungsbereich aufzustellen (Aufstellungsbeschluss). Ziel ist die Bauflächen für die Ansiedlung oder Beibehaltung dauergenutzter Wohnungen zu sichern. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 13a Baunutzungsverordnung - BauNVO (Ferienwohnungen) sind deshalb künftig auszuschließen.

Aufgrund des teilweise mischgebietsartigen Charakters bietet es sich an, in diesem Bereich auch einen Ausschluss von Vergnügungsstätten (z. B. Spielhallen, Wettbüros) zu regeln. Auszuschließen sind auch Vergnügungsstätten.

...

Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Unterlagen können in der Homepage der Stadt Füssen eingesehen werden:
www.stadt-fuessen.org/bebauungsplan-w86e



Bauordnungsrecht Das Bauordnungsrecht bildet die Grundlage erlassener Vorschriften und bestimmt den sachlichen Anwendungsbereich bezüglich baulicher Anlagen. Legalität wird vorausgesetzt – Bestandsschutz.

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.

2.4.2 Öffentlich-/Privatrechtliche Situation

Im Grundbuch gesicherte Eintragungen

- Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 817/9 und 817/10; gem. Bewilligung vom 01. 02.1965 ...

Siehe 4.5 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Abgabenrechtliche Situation

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

Sonstige abgabenrechtliche Situation

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

Nachforschungen wurden nicht durchgeführt.

2.4.3 Ertragsverhältnisse

Keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

Miete:

Wohnung ...

Keine Miete

Rückständige Zahlungen: Betriebskosten; ggf. mit Hausverwaltung abklären

Rücklagen: 4.040,93 € (Stand: 30.08.2025)

Anmerkung: Maßnahmen zur Dachsanierung / Dachdämmung mit Kellerdeckendämmung wurden in der Eigentümerversammlung im Juli 2025 beschlossen - die Erstellung eines Sanierungsplans wurde beschlossen.

Sonderabgaben bzw. Sonderrücklagen sind zu leisten beziehungsweise zu bilden!

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlage für die Gebäude- und Außenanlagenbeschreibungen sind die zur Verfügung gestellten Unterlagen und die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die aufgeführte Baubeschreibung stellt eine wesentliche Zustands- und Ausstattungsbeschreibung des Bewertungsobjektes dar. Ein Recht auf eine vollständige Beschreibung kann nicht erhoben werden. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein.

Gegebenenfalls aufgeführte Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen 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

<u>Gebäudeart</u>	Gebäudetyp: Wohnanlage; Familienwohnhaus; Mittelhaus
	Eingang „Birkstraße 11“ ... Dreispänner
	Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, I. und II. Obergeschoss, Dachgeschoss ... Speicher
<u>Baujahr</u>	1965
	Umbau/ Erweiterungen: Keine
Modernisierungen/Erneuerungen:	Wesentlich ... Gebäude-Eingangsbereich, Wohnungsfenster
	Instandhaltungen: Baujahr bedingt bestehen sichtbare Abnutzungen (keine Schäden); sonst ... gepflegtes Erscheinungsbild
Außenansicht:	Verputzt und gestrichen
Hauseingang:	Der Hauseingang befindet sich auf der Westseite; Eingangsbereich ... eben zugänglich; Gebäudeeingang: Metallrahmentüre mit Ornamentverglasung, Seitenelemente mit Briefkästen; einfache Sprech- und Schließanlage
<u>Dach</u>	Dachform: Satteldach
	Dachkonstruktion: Holzdachstuhl
	Dacheindeckung: Dachziegel (auf Sparren, Bretterschalung, Dachpappe und Latung, ohne Dämmung); Dachrinnen und Regenfallrohre in Blech

Gebäudekonzeption

Zuwegung:	Pflasterweg ab „Birkstraße“; Westseite
Eingänge:	Haupteingang ... Mittelhaus
Vertikale Erschließung:	Treppenhaus / -aufgang mit Fenster ... einfache Holzfenster; Dachbodenzugang ... Stahltüre
Nutzungszonierung:	EG-, I. und II. OG- Wohnen
Einheiten pro Geschoss:	3 Wohneinheiten
Treppen:	Stahlbetontreppen mit Kunststein; Wände verputzt und gestrichen - abwaschbar; Stahlgeländer mit Handlauf
Personenaufzug:	Kein Aufzug
Keller:	Boden ... Betonestrich mit Schutzanstrich Fenster ... einfache Kellerfenster Türe ... Einfache Holztüre zum Garten (kein Nebeneingang)

Besondere Bauteile: Kelleraußentreppe mit Stützmauer und Geländer

Besondere Einrichtungen: Keine

Sonstige bauliche Anlagen: Mülltonnen-Stellplatz entlang der Zuwegung

Ausführung

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Betonbodenplatte
Außenwände:	Ziegelstein
Innenwände:	Ziegelstein
Geschossdecken:	Stahlbetondecken

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz Warmwasser ... über Einzelboiler
Abwasser:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizungsinstallation:	Einzelöfen und teilweise zentrale Ölheizung – nicht zeitgemäß
Elektroinstallation:	Wohnung: Steckdosen und Anschlüsse ... mittlere Ausstattung; Elektro-Leitungen unter Putz alte Panzersicherungen – nicht zeitgemäß Fernmelde- und informationstechnische Anlagen sind vorhanden; Einfache Schließeinrichtung, Sprechanlage Wohngebäude ... Sicherungskasten /-einheiten im Treppenhaus – nicht zeitgemäß

3.2 Eigentumswohnung - Einheit Nr. 27, Haus III

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Bodenbeläge:	Wohnen ... Parkett- und PVC- Bodenbelag Badezimmer: Fliesen
Innenwandbekleidungen:	Verputzt/tapeziert und gestrichen (unterschiedliche Farbgebung); im Badezimmer Wandfliesen Höhe ca. 1,7 m
Deckenbekleidungen:	Verputzt/tapeziert und weiß gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster, 2-fach Isolierverglasung (Juli '98), Jalousien Fenstersims ... Kunststein
Türen:	Holzmassiv Eingangstüre mit Spion (Spezialverriegelung) – Aus- stattung (AS) einfach/mittel; Wohnraumbtüren in Holz, lackiert, teilweise mit Glaseinsatz, – AS mittel
Sanitäre Installation:	Waschbecken, Dusche und WC Stellplatz für Waschmaschine/Trockner
Raumheizung:	Wand-/Flachheizkörper
Lüftung:	Herkömmliche Fensterlüftung
Sonstige bauliche Anlagen:	Markise
Sondernutzungsregelung	Gemeinschaftsordnung ...Dachboden, Räume (Speicher) aufgeteilt ohne rechtliche Grundlage.

3.2.1 Nutzung – Raumaufteilung - Wohnfläche

Die Flächenangaben wurden aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen.

Anmerkung: Grundriss der Wohnung stimmt teilweise nicht mit tatsächlicher Raumaufteilung überein – kein separates WC!

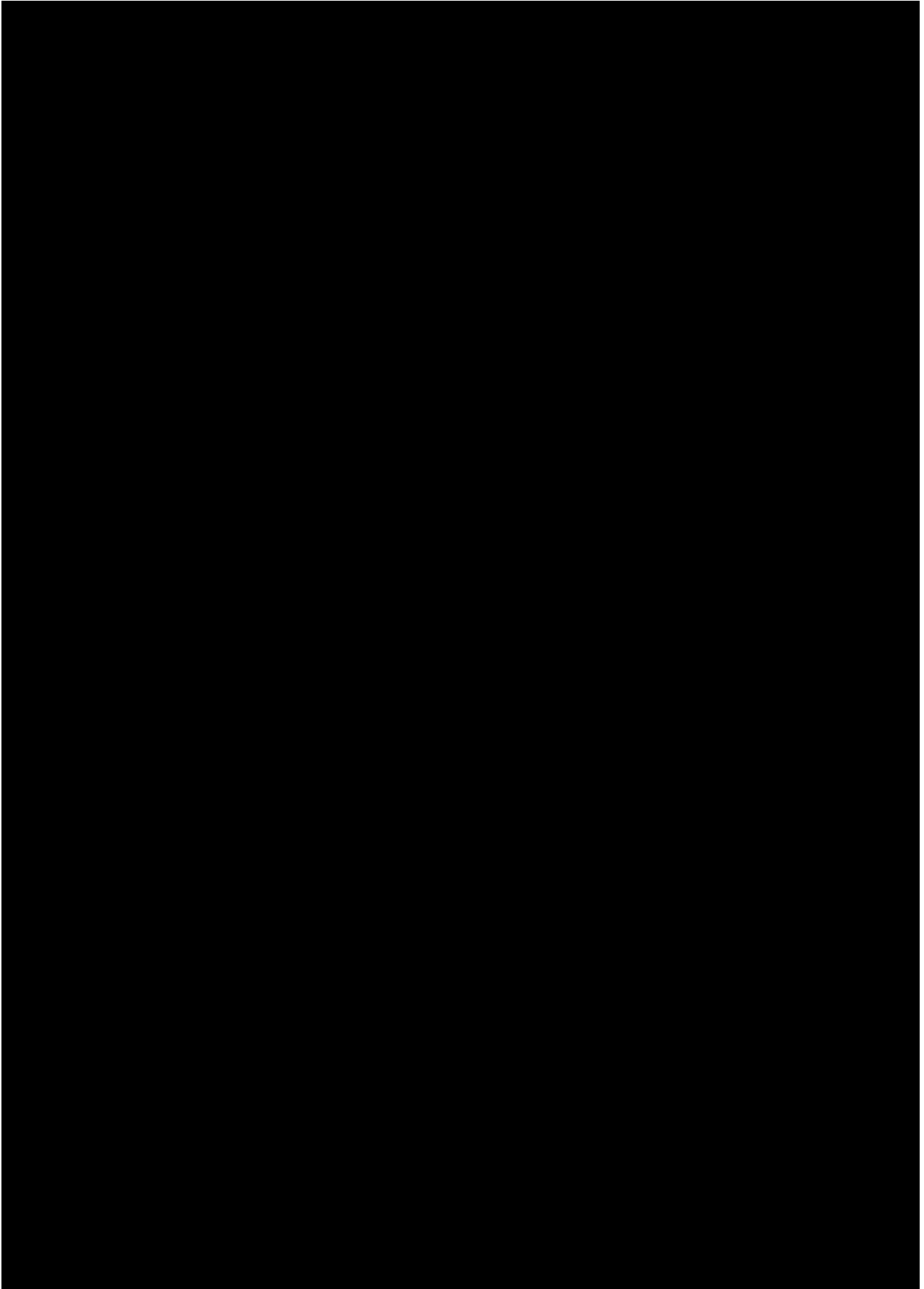
Raumaufteilung (Siehe Grundriss Wohnen, Anlage 2)

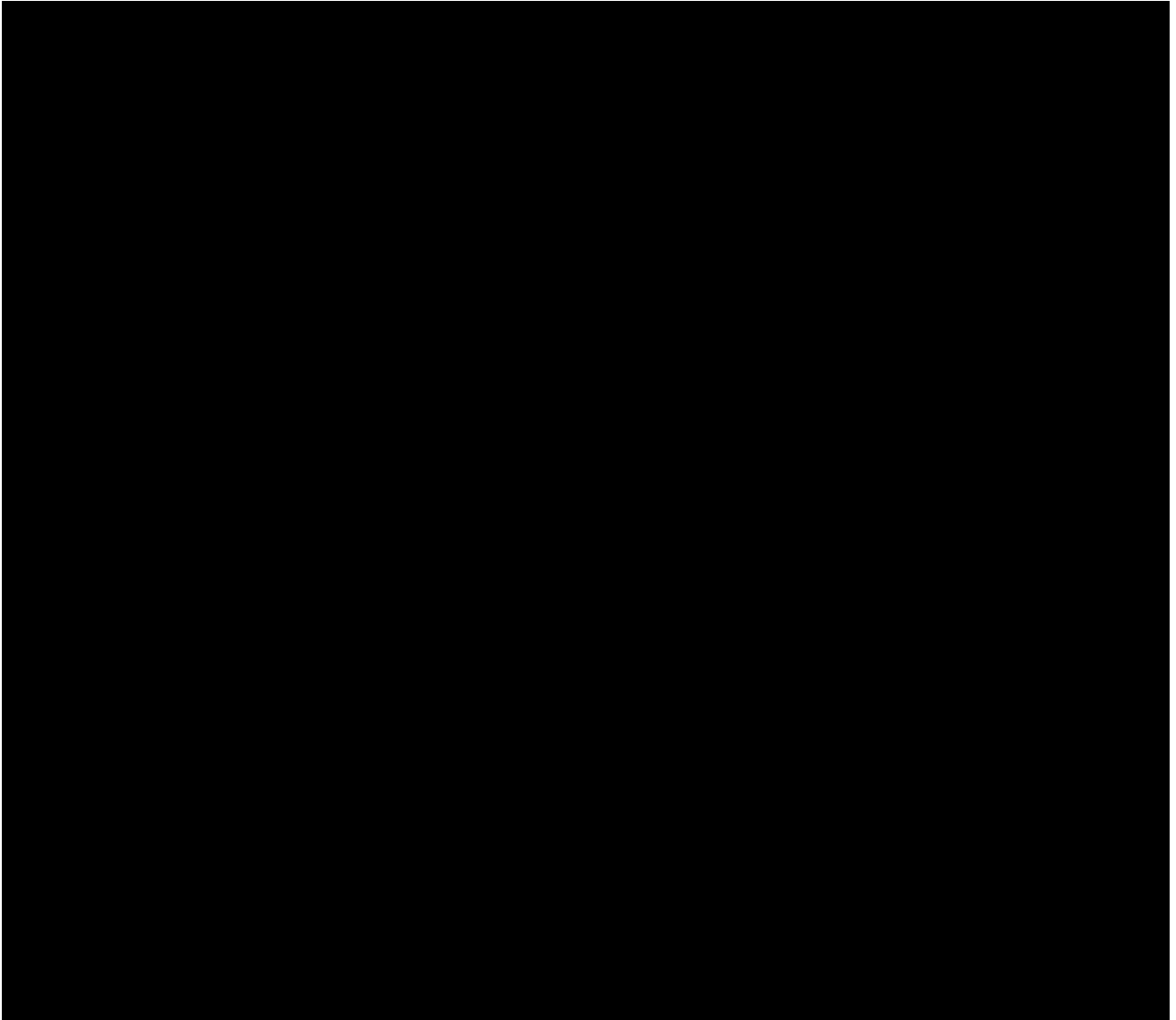
II. Obergeschoss (II. OG): 3 Zimmer, Küche, Diele, Badezimmer mit WC, Balkon
Wohnfläche: ca. 70 m² zzgl. 1 Keller- Abstellraum

Nutzung: ETW

Bereich: II. Obergeschoss rechts; Wohnung Typ A

Geschoss	Raum	Fläche m ²
II. OG	Zimmer 1	19,9 m ²
	Zimmer 2	14,8 m ²
	Zimmer 3	11,6 m ²
	Küche	9,5 m ²
	Bad mit WC	3,7 m ²
	Diele	7,4 m ²
	Balkon (1/2 Fläche)	2,6 m ²
		69,55 m²
	Bei Rohbaumaß abzüglich	
	Wohnfläche ca. 70 m²	





3.4 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
- Zuwegung Wohngebäude
- Zufahrt Garagen

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 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

Je nach Bewertungsobjekt sollen die drei vorgenannten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen werden.

Für den Erwerb oder die Errichtung von Wohnungseigentum, steht die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund. Nach dem Auswahlkriterium der „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ ist das Ertragswertverfahren als Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Auch das Vergleichswertverfahren wird für die Verkehrswertermittlung angewandt.

Wertung und Abwägung der Ergebnisse führen dann zum Verkehrswert.

Das Sachwertverfahren ist ungeeignet. Es ist in der Regel nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen.

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 La-gewerte des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für die wesentlich gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte als Grundlage der Wertermittlung sind aner-kannt¹. Der zuständige Gutachterausschuss hat einen hier anzuwendenden Bodenrichtwert folgendermaßen definiert:

Bodenrichtwert	Stand vom 01.01.2024
Nutzung/Bebauung	W
Erschließung	Beitrags- und abgabefrei
Form	regelmäßig
Lage	BRW-Zone 129100
Richtwert	580,- €/m²



Quelle: Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwert	=	580	€/m	Bemerkung
erschließungs- und beitragsfrei				
I. zeitliche Anpassung		1,05		E01
II. Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage:	x	1,00		
Zuschnitt/Topografie	x	1,00		
(W)GFZ Anpassungsfaktor	x	1,00		
Größe	x	1,00		
Relativer Bodenwert	=	609,00	€/m ²	
erschließungs- und beitragsfrei	rd.	609	€/m ²	
<i>Flurstück Nr.</i>		817/7		
Fläche	x	4.460	m ²	
Miteigentumsanteil	x	0,034335		
<i>anteiliger unbelasteter Bodenwert</i>	=	93.258,67	€	
	rd.	93.000	EUR	

...

¹ Vgl. Kleiber - Simon - Weyers, "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", 8. Auflage 2017



E01: Die zeitliche Entwicklung wird unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse der Baulandpreis, lagebedingt und verbundenen mit der konjunkturellen Entwicklung - in Anlehnung an den VPI - mit +5 Prozent festgelegt.

4.3 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 eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Die Eingangsgrößen werden zunächst quantifiziert, anschließend wird die Ertragswertberechnung durchgeführt.

4.3.1 Daten zur Ertragswertermittlung

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.

Nachhaltig erzielbare Miete

Grundlage für die Einschätzung der angemessenen Miete sind Auswertungen, Datensammlungen und statistische Vergleichsdaten (Grundstücksmarktbericht 2021, GA OAL ... 4,40 – 13,10 €/m², Mietspiegel Stadt Füssen 2022 ... 7,50 – 10,04 €/m² WF, eigene Mietsammlung ... 7,73 -9,57 €/m² WF.

Als Basismiete wird 8,72 €/m² WF (Mittelwert) angesetzt, wobei objektbezogene Gegebenheiten berücksichtigt werden.

	Mittlere Basismiete	8,72 €/m ²
-	ohne Aufzug	-2,0%
=	Miete	8,55 €/m ²

Mieteinheiten	Nutz-/ Wohnfläche	nachhaltig erzielbare (Netto- Kalt-) Miete		
			monatlich	jährlich
	m ²	€/m ²	€	€
ETW, II. OG rechts samt Kellerabteil Rohertrag (pro Jahr aus Mietwert)	ca. 70	8,55	598,50	7.182,00
			rd.	7.182,00
				7.200 €

* Ohne Sondernutzungsregelung Dachboden - keine rechtl. Grundlage

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder Kostenübernahmen gedeckt sind.

BWK- Wohnen

	VWK	Inst.-k	Fläche	Inst.-k
Wohnung	420,00 € /Jahr	13,80 €/m ² WF x	70 m ² =	966,00 € /Jahr
	420,00 € /Jahr			
Mietausfall	2%			966,00 € /Jahr
	143,64 € /Jahr			
BWK	1.529,64 € /Jahr	21,3%		

Bewirtschaftungskosten (BWK): 21,3 Prozent

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist laut § 21 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften marktüblich verzinst wird.

Auf der Grundlage des Marktberichts 2021 (Veröffentlichung: Juli 2023) und der Erkenntnis, dass der Liegenschaftszinssatz in einer Spanne von -0,4 – 2,6 Prozent (bei 80% aller Werte) sich bewegt und der Empfehlungen des Immobilienverbandes IVD Bundesverband, der den Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen mit einer mittleren Spanne von 1,5 – 4,5 Prozent veröffentlicht und da stichtagsbezogen keine ausgewerteten empirische Daten vorliegen, wird zur einzelfallbezogenen Einschätzung das Modell² herangezogen. Dabei wird die Ausprägung der Einflussgrößen danach unterschieden, ob es sich um einen Zuschlag oder einen Abschlag handelt.

Die Einflussgrößen, Ausprägungen und Gewichtungen sowie die Spanne zwischen des minimalen und maximalen Liegenschaftszinssatzes werden in Abhängigkeit der aufgeführten Einflussfaktoren festgelegt.

Einflussgrößen, die wertbeeinflussend wirken: 1) Lage ... 2) Restnutzungsdauer ...

3) Nutzung ... 4) energetische Aspekt – gesamtes Gebäude

Auf der Grundlage der aufgeführten Spannen der Liegenschaftszinssätze, ergibt sich daraus eine Bandbreite von rund -0,4 bis 4,5 Prozent.

Die Einflussgrößen und deren Ausprägungen werden gewichtet und im entsprechenden angewandten Modell wie folgt abgeleitet:

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes					
Einflussgröße	Ausprägung			Wert	Gewicht
	0	1	2		
Einflussgröße 1	sehr gut	gut	einfach	0,5	0,30
Einflussgröße 2	lang	mittel	kurz	0,8	0,30
Einflussgröße 3	selbst genutzt	selbst / vermietung	Vermietung	0,2	0,30
Einflussgröße 4	negativ	neutral	positiv	0,3	0,40
	Min	Max	Σ Faktor	Liegenschaftszinssatz	
	-0,4%	4,5%	0,57	1,00%	

² Zeißler; Vgl. Zeißler Maik, ..., GuG 5/2001, S. 269 bis 275

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 Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag ermittelt.

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):

GND Mehrfamilienhäuser ... 80 Jahre

Die Restnutzungsdauer wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Baujahr 1965 + GND 80 Jahre – Wertermittlungstichtag 2025 = RND 20 Jahre.

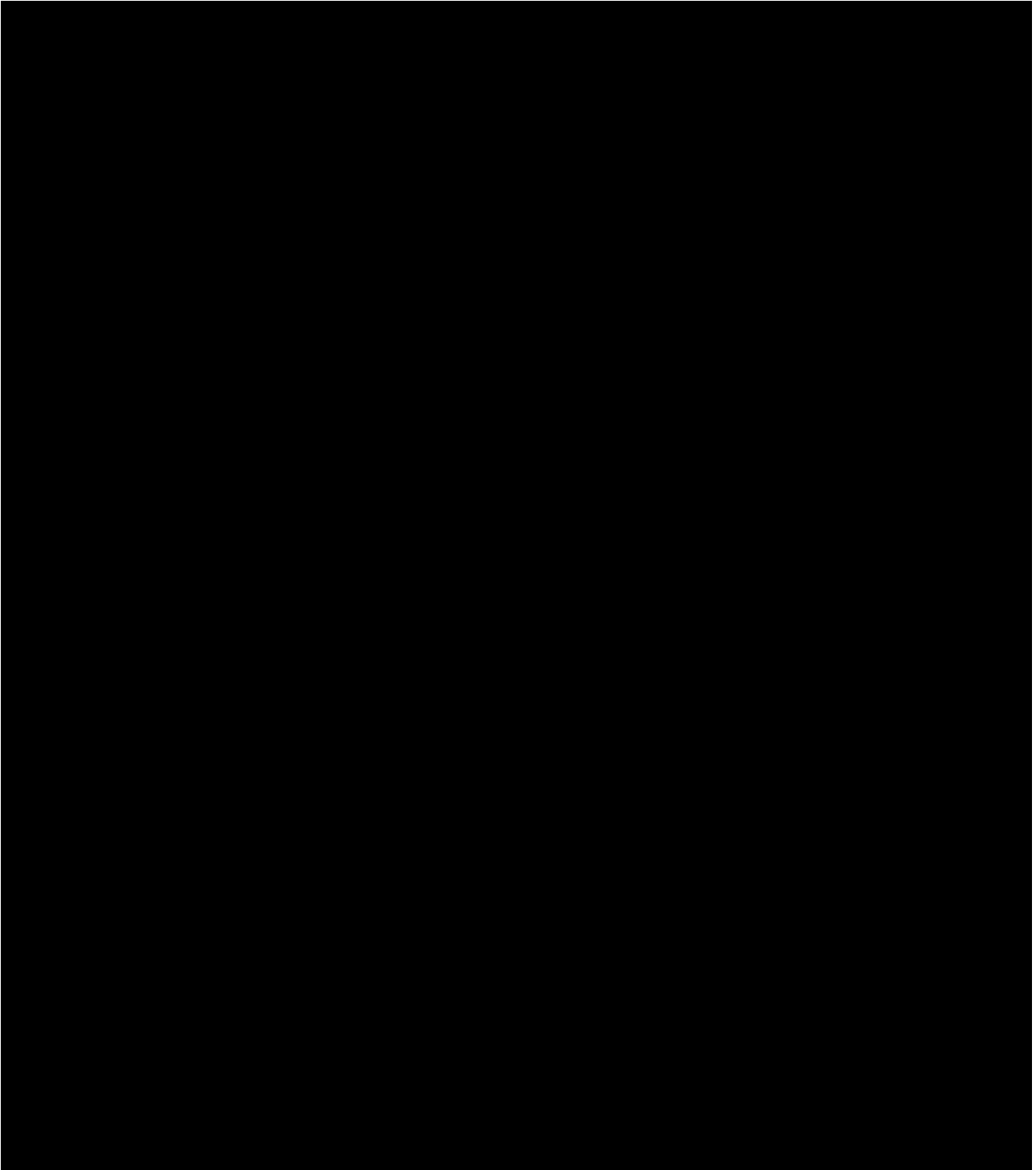
Restnutzungsdauer: 20 Jahre

Bodenwert: siehe Bodenwertermittlung

4.3.2 Ertragswertberechnung - ETW

Der Ertragswert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

Rohertrag		7.182,00 €
Bewirtschaftungskosten	(nur Anteil des Vermieters)	- 1.529,64 €
21,3%	(der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	
jährlicher Reinertrag		= 5.652,36 €
Reinertragsanteil des Bodens		- 932,59 €
1,00%	von 93.258,67 (rentierlicher BW-anteil)	
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		= 4.719,77 €
Barwertfaktor	(gem. Anlage 12 zur ImmoWertV)	x 18,0456
bei p= 1,00%	Liegenschaftszinssatz	
und n= 20	Jahren Restnutzungsdauer	
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen		= 85.170,92 €
Bodenwert		93.258,67 €
vorläufiger Ertragswert		= 178.429,59 €



4.3.4 Objektspezifische Merkmale (§ 8 ImmoWertV)

Im Anschluss an die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind Abweichungen zu würdigen.

4.4 Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Wohnungen heranzuziehen, die mit der zu bewertenden Wohnung hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen. Der Gutachterausschuss hat Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung.

Das Vergleichswertverfahren ist wie folgt aufgebaut:

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Aufbau des Vergleichswertverfahrens} & \text{Verkaufspreise hinreichend übereinstimmender Vergleichsobjekte} & \\
 & \pm & \text{Berücksichtigung von Abweichungen} \\
 & = & \text{(Markt-) Verkehrswert}
 \end{array}$$

4.4.1 Zusammenstellung der Vergleichsobjekte

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt die Verfügbarkeit einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen voraus. Aus der Rechtsprechung und aus mathematisch-statistischen Gesichtspunkten werden mindestens sieben oder acht Fälle akzeptiert. In der Praxis kann das Vergleichswertverfahren aber auch mit fünf oder sechs Vergleichswerten erfolgreich durchgeführt werden. Entscheidend ist die Passgenauigkeit. Zur Verfügung standen sieben Verkaufsfälle! Folgende Ansätze werden berücksichtigt:

- Kaufpreise der Vergleichsobjekte werden auf den Wertermittlungstichtag indiziert (Quelle: DESTATIS; Preisindex für bestehende Wohnimmobilien)
- Für alle Vergleichsobjekte wird der gleiche Ausstattungsstandard angehalten
- Angegebenes (fiktives) Baujahr, Geschosslage der Vergleichsobjekte werden ggf. mit Umrechnungskoeffizienten (Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken) angepasst
- Wohnungsgrößen werden ggf. mit Umrechnungskoeffizienten (Quelle: Kleiber; Verkehrswertermittlung von Grundstücken) angepasst

4.4.2 Vergleichswertberechnung

Vergleichsobjekt	Kaufpreis	Kaufzeit	Indexzahl zum Kaufzeitpunkt	Auf den Wertermittlungstichtag angepasster Kaufpreis Wert I
Nr.	€			€
1	275.000	01/2023	160,2	262.469
2	62.200	04/2023	155,1	61.318
3	93.000	04/2023	155,1	91.681
4	200.000	11/2024	149,0	205.235
5	208.000	11/2024	149,0	213.444
6	140.000	12/2024	149,0	143.664
7	155.000	12/2024	149,0	159.057
Bew.objekt	WS ...	09/2025	152,9	

...

...

Vergleichs- objekt	Wert I	Lagewert (Geschoss)	Koeffizient	(fiktiv) Baujahr	Koeffizient	Auf Geschosslage und Baujahr angepasster KP
			Uk		UK	Wert II
Nr.	€					€
1	262.469	1.OG	1,000	1963	1,00	249.345
2	61.318	DG	0,920	1969	1,00	63.317
3	91.681	EG	0,900	1965	1,00	96.774
4	205.235	EG	0,900	1964	1,00	216.637
5	213.444	1.OG	1,000	1962	1,00	202.772
6	143.664	EG	0,900	1962	1,00	151.646
7	159.057	EG	0,900	1962	1,00	167.894
Bew.objekt		2.OG	0,950	1965	1,00	

Die Anpassung der Kaufpreise für die Vergleichsobjekte an die Wohnungsgröße des Bewertungsobjekts erfolgt mit nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten:

Wohnungsgröße m ²	40	50	60	70	80	90	100	140	180
Umrechnungskoeffizient	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,95	0,91	0,89

Vergleichs- objekt	Wert II	Wohnfläche	Koeffizient	Auf die Wohnfläche angepasster KP	Relativer Vergleichspreis
			Uk		
Nr.	€	m ²		€	€/m ²
1	249.345	82	0,980	254.434	3.103
2	63.317	35	1,065	59.453	1.699
3	96.774	29	1,070	90.443	3.119
4	216.637	75	0,990	218.825	2.918
5	202.772	60	1,020	198.796	3.313
6	151.646	53	1,040	145.813	2.751
7	167.894	57	1,020	164.602	2.888
Bew.objekt		70	1,000	Mittelwert:	2.827

Vergleichswert des Wohnungseigentums Im vorliegenden Fall errechnet sich der Mittelwert aus den Vergleichskaufpreisen als relativer Vergleichswert mit 4.028 €/m²

Vergleichswert des Wohnungsanteils:

(inkl. Abstellraum)

$$\frac{2.827,- \text{ €/m}^2}{\text{rel. Vergleichswert}} \times \frac{70 \text{ m}^2}{\text{Wohnungsgröße}} = 197.901,13 \text{ €}$$

4.5 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören zum Beispiel eine wirtschaftliche Überalterung (Abbruch/Entsorgung), Baumängel / Bauschäden oder Restfertigstellungsmaßnahmen sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Zusätzlich können Lasten und Beschränkungen (Dienstbarkeiten) berücksichtigt werden.

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.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes (behebbarer Schäden und Mängel) 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 Wertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber und darauf basierenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.1 Baumängel, Bauschäden

- Die vorherrschende bauliche Substanz wird durch die Restnutzungsdauer angemessen berücksichtigt.

In den Bereichen Energie (Heizung, Dämmung), Elektro, Ver- und Entsorgung in gesamtheitlicher Betrachtung sind jedoch erhebliche bauliche Maßnahmen und Kosten zu erwarten! Damit in den oben genannten Bereichen Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden können, müssen jedoch Beschlüsse (Eigentümerversammlung) und Angebote von Fachfirmen eingeholt werden (Angebot der Dachsanierung bereits vorliegend). Die energetischen Sanierungsmaßnahmen, die Teil bereits in der Eigentümerversammlung beschlossen wurden (Dachsanierung etc.), werden durch (Sonder-) Rücklagen finanziert.

- Der Zustand der Eigentumswohnung ist jedoch zu berücksichtigen. Die Beseitigung der Rückstände gleicht einer Modernisierung, denn umfangreiche Maler-, Tapezier- und teilweise Bodenbelagsarbeiten müssen durchgeführt werden und Strom/Schaltkasten. Zudem wird vermutlich ein potenzieller Käufer auch ein modernes Bad einbauen.

Im vorliegenden Fall wird folgende überschlägige Schätzung durchgeführt³:

- Bei der Wohnung werden für **Modernisierung/Schadenbeseitigung 325,- €/m² pro WF** kalkuliert. $325,- \text{ €/m}^2 \times 70 \text{ m}^2 = 22.750,- \text{ €}$

³ Quelle: Baukosten 2024/2025; Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, 25. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung; Dalhaus/Krings/Schmitz

4.5.2 Lasten und Beschränkungen

Amtsgericht:	Kaufbeuren	<u>Wohnungsgrundbuch</u>
Grundbuch von:	Füssen	
Band:	192	
Blatt:	6388	

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1 der Eintragung Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 817/9 und 817/10; gem. Bewilligung vom 01. 02.1965 ...

**Geh- und Fahrrecht... Länge 31 m,
Breite ... 3 m**



Belastete Grundstücksfläche ... 31 m x 3 m = 93 m²

Die Wertfindung der dargestellten Dienstbarkeitsbestellung im Umgriff der Flurstücke Nr. 817/7 und 817/10, Gemarkung Füssen wird in der dargestellten Einzelfallbetrachtung durchgeführt. Hinsichtlich der nachstehenden Wertfindung wird eine übliche Beschaffenheit des Bodens als auch ein „altlastenfreier Zustand“ ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher Verhältnisse angenommen. Etwaige weiterführende Untersuchungen in Bezug auf gegebenenfalls vorhandene Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.

relativer Bodenwert: 597 EUR/m² erschließungs-/beitragsfrei und altlastenfrei
(hier: = BRW 2024)

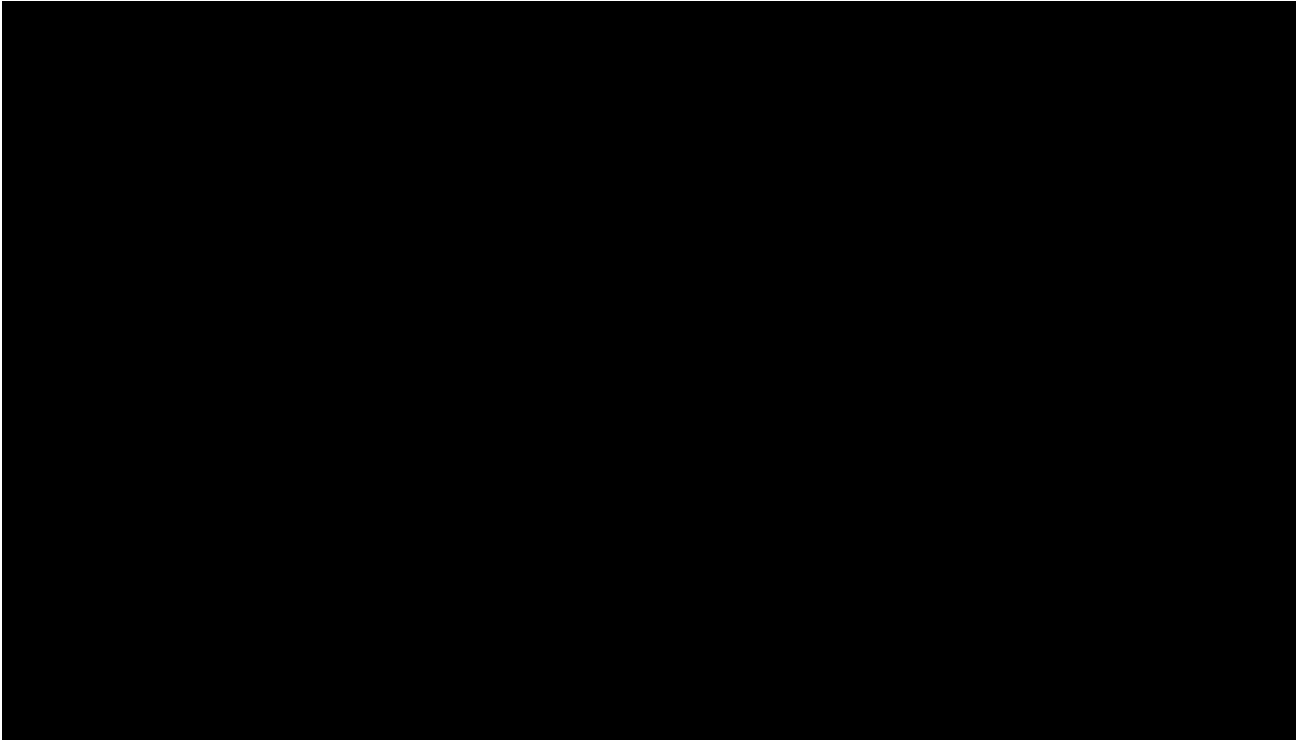
Fläche: 93 m² (siehe beiliegende Planskizzierung)

Grad der Beeinträchtigung: „Teilweise Einschränkung“

Bezug ... Fachliteratur: Kröll, Hausmann, Rolf – „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“; Ausmaß von Nutzungseinschränkungen u. Beeinträchtigungen.

Die belastete Teilfläche muss vorgehalten werden. Bei einer prozentualen Spanne von 30 – 70 Prozent ist ausgehend vom Mittelwert ... 50 Prozent, keine weitere Beeinträchtigung erkennbar.

Wert der Beeinträchtigung: 597 €/m² x 93 m² x 50 % x 2/20 ME = 2.776,05 €
Rd. 2.780 EUR



4.5.3 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
➤ Küchenzeile mit Kücheneinrichtung (Kühl-/Gefrierschrank, Elektroherd, Dunstabzug, Spülmaschine)	800,- €
Zubehör gesamt:	800 EUR

Weitergehende Recherchen hierzu wurden nicht durchgeführt!

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 Ertragswert wurde mit 178.429,59 € errechnet.

Der Vergleichswert wurde mit 197.901,13 € errechnet.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da zwei Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten. Die Aussagefähigkeit bzw. die Gewichtung des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbarer Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird
dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 (a)
und
dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 1,0 (b)
beigemessen.

Bezüglich der **Marktkonformität der Verfahrensergebnisse** wird

dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 (c)

dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 0,5 (d)
beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 (a) x 1,0 (c) = 1,00

dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 1,0 (b) x 0,5 (d) = 0,50

Das gewogene Mittel aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

Ertragswertverfahren Vergleichswertverfahren
(178.429,59 € x 1,00 + 197.901,13 € x 0,50) / 1,50 = 184.920,10 €

Vorläufiger Verkehrswert			184.920,10 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
• Baumängel, Bauschäden			
	Mängel, Schäden	22.750,00 €	
Werteinfluss Baumängel, Bauschäden, gesamt			-22.750,00 €
• Lasten und Beschränkungen			
	Geh- und Fahrrecht ...	2.776,05 €	
Verkehrswert unbelastet			165.146,15 €
Rd.			165.000 EUR

Rücklagen	4.040,93 €
------------------	-------------------

Anmerkung: Maßnahmen zur Dachsanierung / Dachdämmung mit Kellerdeckendämmung wurden in der Eigentümerversammlung im Juli 2025 beschlossen - die Erstellung eines Sanierungsplans wurde beschlossen.

Sonderabgaben bzw. Sonderrücklagen sind zu leisten beziehungsweise zu bilden!

Zubehör	800 €
----------------	--------------

	Flurstücks- nummer	Einzel- verkehrswert	Gesamt- verkehrswert
		unbelastet	unbelastet
	817/7	165.000 EUR	

[REDACTED]

[REDACTED]

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

Stötten, den 17.10.2025

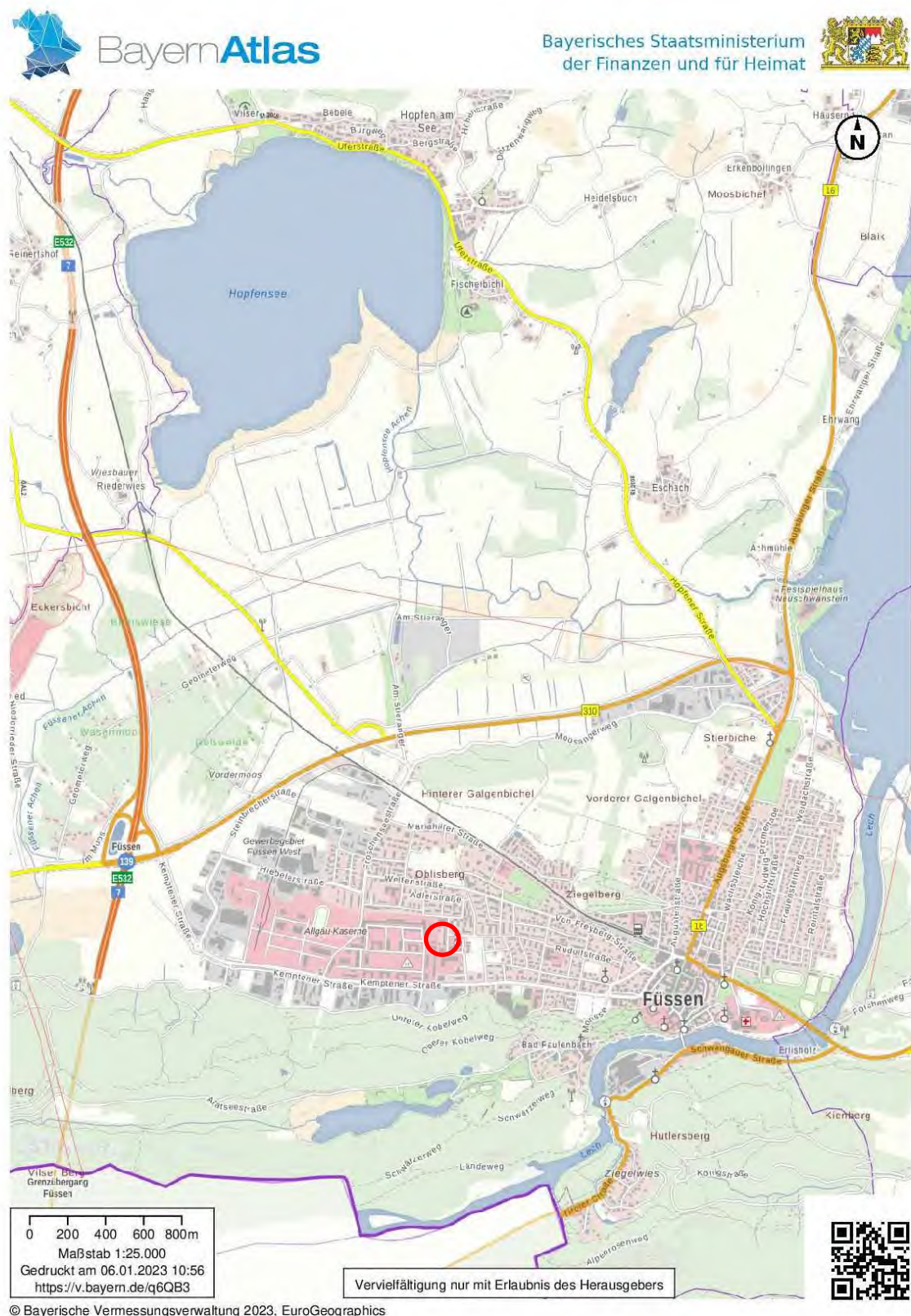

Knauer
 Von der Industrie- und Handelskammer Schwaben
 Dipl.-Ing. (FH)
 Kurt Knauer
 Sachverständiger für
 Bewertung von bebauten
 und unbebauten
 Grundstücken
 öffentlich bestellt und vereidigt

Anlagen

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

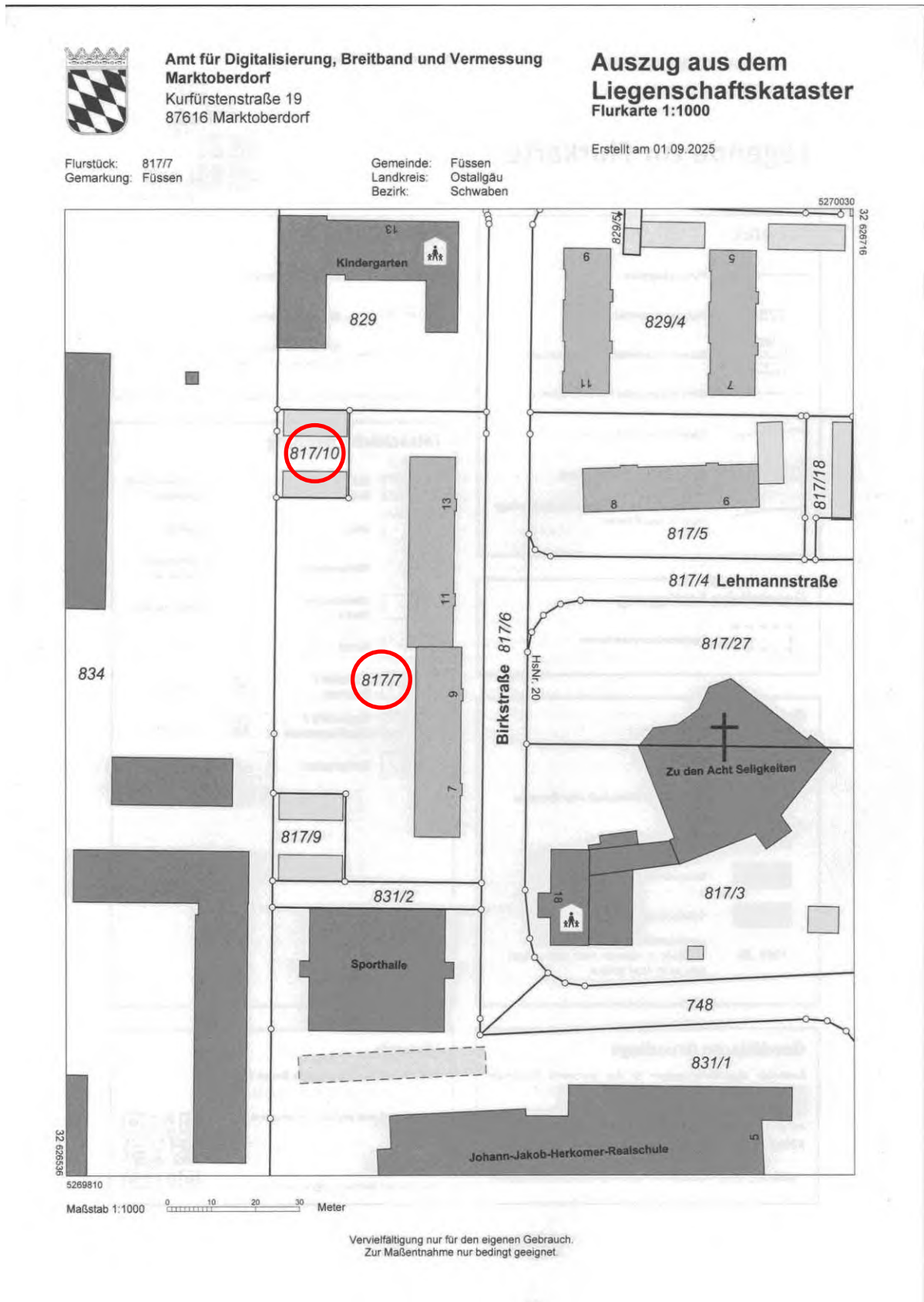
Übersichtskarte

Anlage 1



Flurkarte (verkleinert)

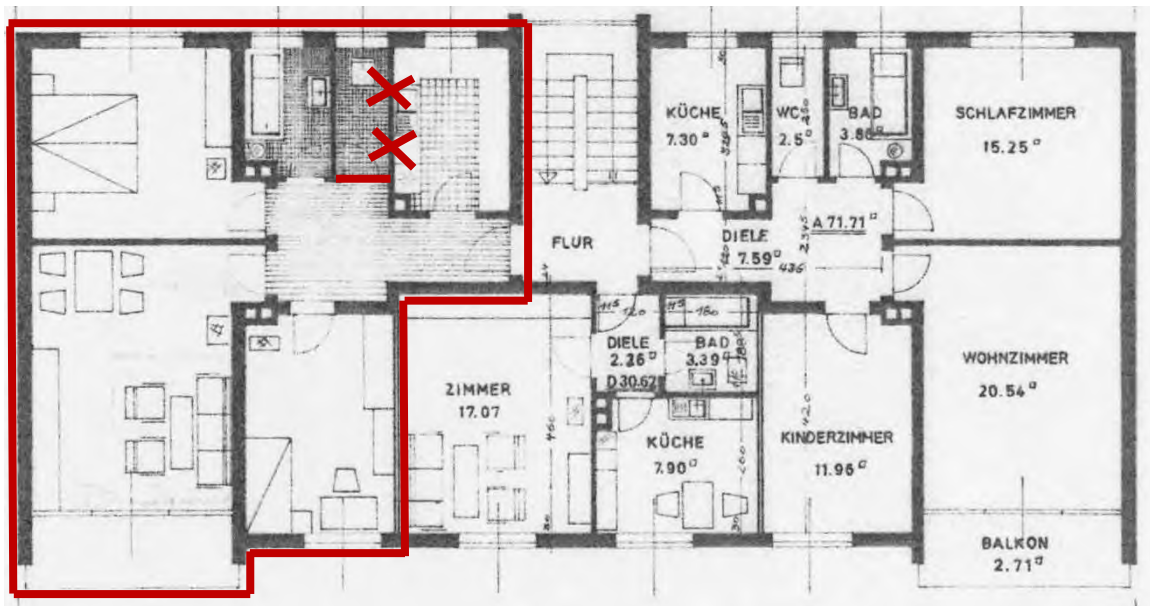
Anlage 2



Grundriss

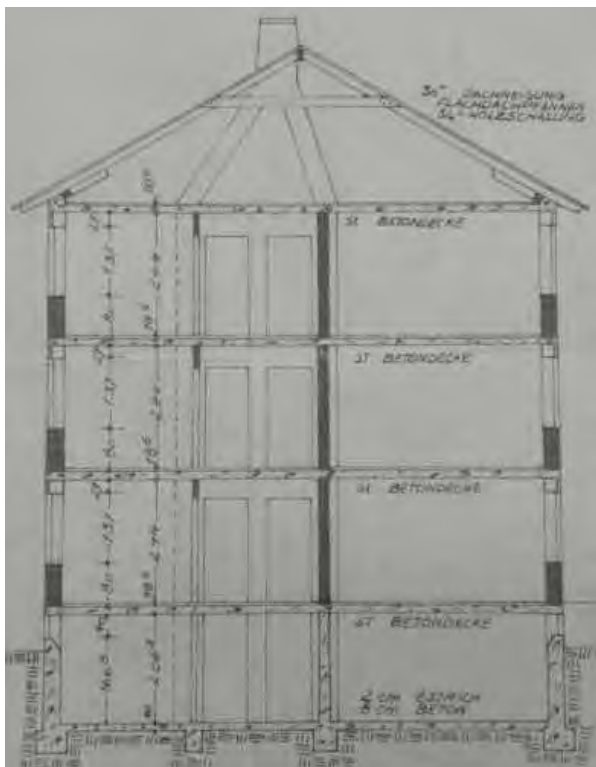
Anlage 3

II. Obergeschoss Wohnung Einheit Nr. 27; Treppenaufgang rechts



Schnitt

Wohnhaus



Energieausweis

Anlage 4

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013Registriernummer ² BY-2018-002323492

1

Gültig bis: 04.11.2028

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	BIRKSTR. 9 + 11, 87629 FÜSSEN	
Gebäudeteil	ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1965	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1999	
Anzahl Wohnungen	18	
Gebäudenutzfläche (A _N)	1216 m ² ☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	HEIZÖL EL	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Dipl.-Ing.(TH)
Ramon Jovani Wendt
Helmertstr. 9
76131 Karlsruhe

05.11.2018

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

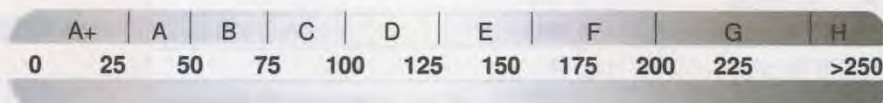
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2018-002323492

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T^{*}

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- ☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

%

%

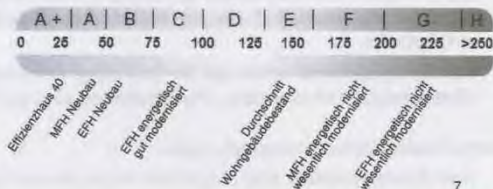
Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T^{*}: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

³ freiwillige

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

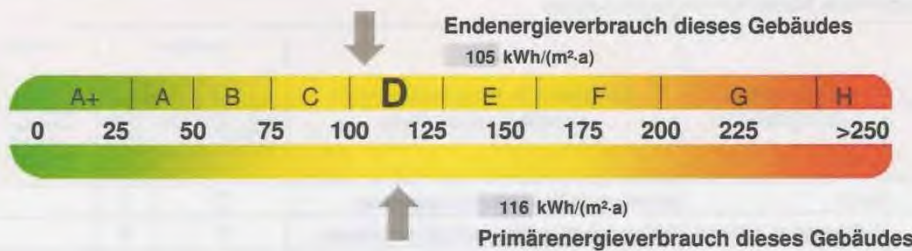
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2018-002323492

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



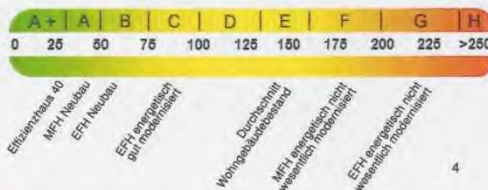
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

105 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2015	Heizöl EL	1,1	162480	25592	136888	0,89
01.01.2016	31.12.2016	Heizöl EL	1,1	126770	22864	103906	0,86
01.01.2017	31.12.2017	Heizöl EL	1,1	144166	21177	122989	0,84

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² BY-2018-002323492

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Isolierung prüfen und ggf. verbessern	☐	☒		
2	Außenwand gg. Außenluft	Wärmeschutz prüfen und ggf. verbessern	☐	☒		
3	Kellerdecke	Isolierung prüfen und ggf. verbessern	☐	☒		
4	Warmwasserbereitung	Einsatz alternativer Energiequellen prüfen	☐	☒		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ramon Jovani Wendt, Helmetstr. 9, 76131 Karlsruhe

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Liegenschaftsnummer: 3797503

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudetell - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudetell zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudetell" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

[†] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Bilder

Anlage 5

Südostansicht



Nordostansicht



Ostansicht



Zufahrt Garagen



Zuwegung



Eingang Mittelhaus

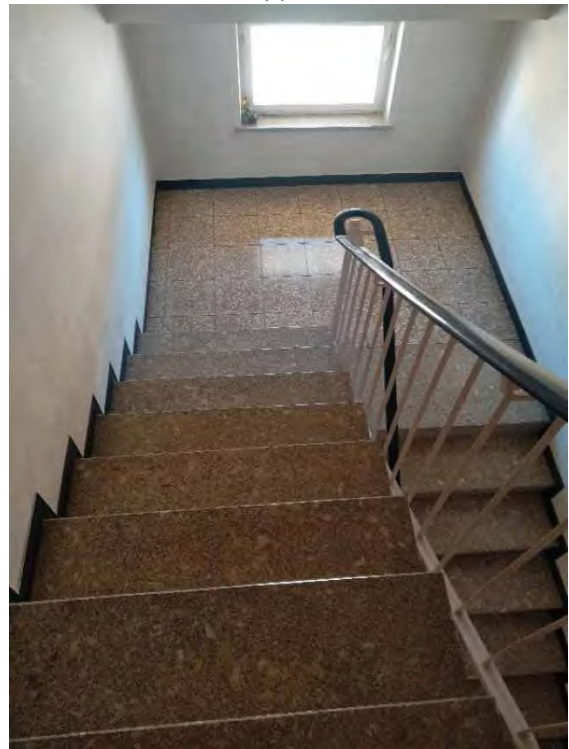


Bilder

Haupteingang ...



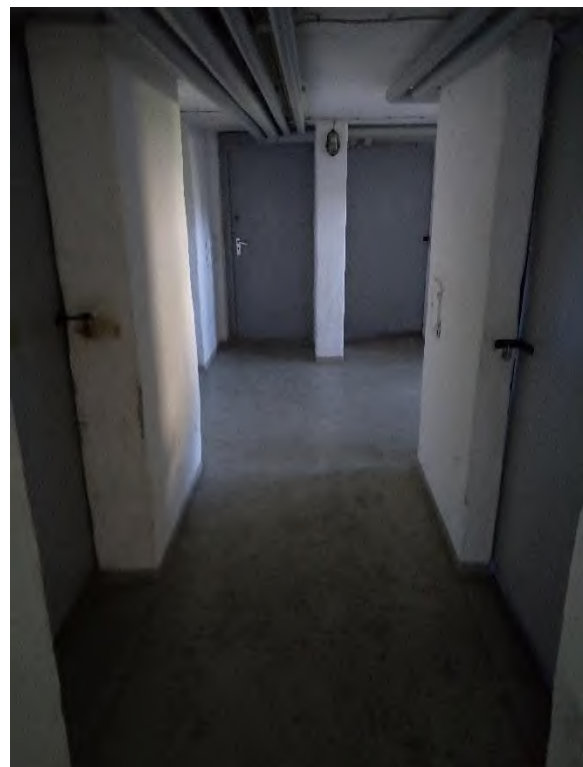
... Treppenhaus



Kellertreppe



Keller



Treppenaufgang Dachbode



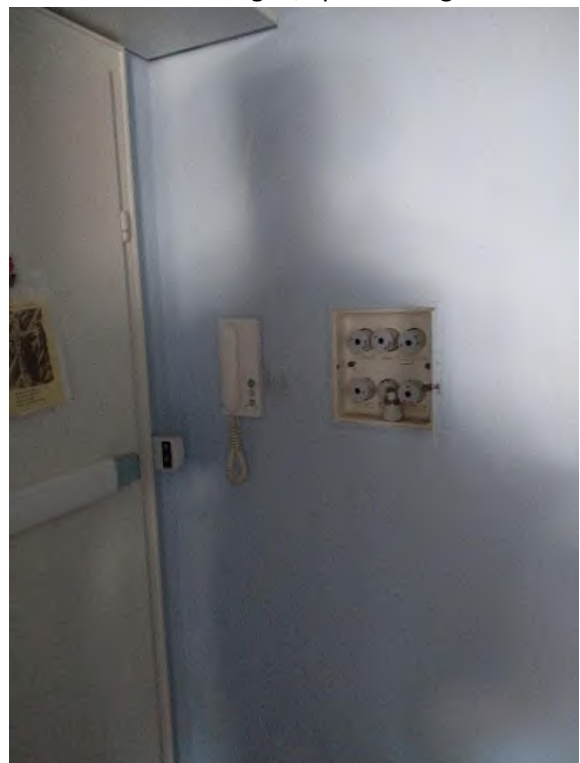
Schalt-/Stromkasten Treppenhaus



II. OG, Eingang Wohnung



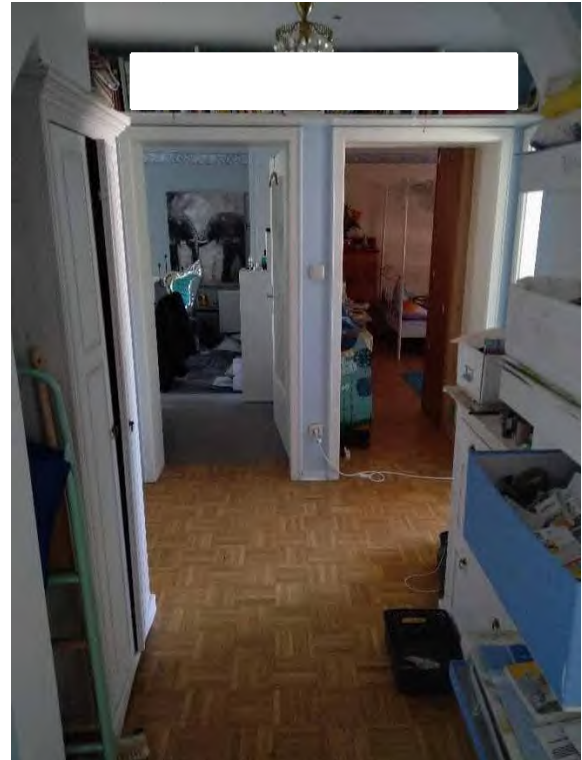
... Sicherungen, Sprechanlage



II. OG, Eingang Wohnung



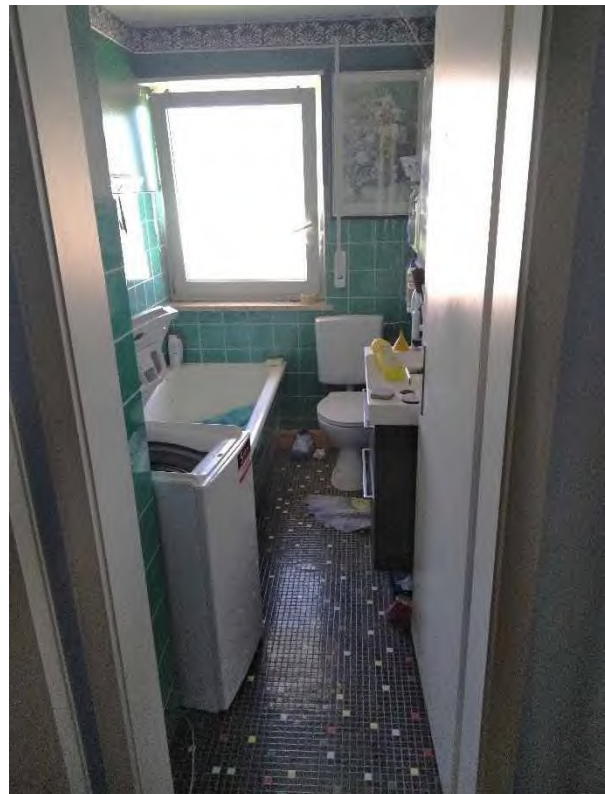
... Flur



Küche ...



Badezimmer



Nordwestansicht, Innenbereich



Südwestansicht



Garagenhof

