



---

# Verkehrswertgutachten

---

|                        |                                                                                                          |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aktenzeichen           | K 31/24                                                                                                  |
| Auftraggeber           | Amtsgericht Kempten<br>Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren<br>Residenzplatz 4 - 6<br>87435 Kempten |
| Objekt                 | Einfamilienhaus<br>Waldstr. 19<br>88161 Lindenberg                                                       |
| Wertermittlungstichtag | 29.01.2025                                                                                               |
| Ausfertigungsdatum     | 29.01.2025                                                                                               |



**Verkehrswert**

**198.000 €**



# Inhalt

|      |                                                                  |    |
|------|------------------------------------------------------------------|----|
| 1    | Allgemeine Angaben.....                                          | 5  |
| 1.1  | Auftraggeber .....                                               | 5  |
| 1.2  | Auftrag .....                                                    | 5  |
| 1.3  | Verwendungszweck der Wertermittlung .....                        | 5  |
| 1.4  | Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen ..... | 5  |
| 1.5  | Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur .....             | 5  |
| 1.6  | Umfang der Sachverhaltsfeststellungen.....                       | 5  |
| 1.7  | Ortsbesichtigung .....                                           | 6  |
| 1.8  | Nutzung und Zubehör .....                                        | 6  |
| 2    | Rechtliche Gegebenheiten.....                                    | 7  |
| 2.1  | Grundbuchdaten .....                                             | 7  |
| 2.2  | Mietverträge.....                                                | 7  |
| 2.3  | Baurecht .....                                                   | 7  |
| 2.4  | Denkmalschutz .....                                              | 7  |
| 2.5  | Kfz-Stellplatzpflicht.....                                       | 7  |
| 2.6  | Abgabenrechtliche Situation.....                                 | 7  |
|      | Lagebeschreibung.....                                            | 8  |
| 2.7  | Ortsangaben .....                                                | 8  |
| 2.8  | Wohn- und Geschäftslage.....                                     | 8  |
| 2.9  | Verkehrslage.....                                                | 8  |
| 2.10 | Grundstückslage .....                                            | 8  |
| 2.11 | Bebauung der Umgebung .....                                      | 8  |
| 3    | Grundstücksbeschreibung .....                                    | 9  |
| 3.1  | Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge .....                | 9  |
| 3.2  | Beschaffenheit .....                                             | 9  |
| 3.3  | Erschließung .....                                               | 9  |
| 3.4  | Entwicklungszustand .....                                        | 9  |
| 3.5  | Vorhandene Bebauung (Art und Maß) .....                          | 9  |
| 3.6  | Immissionen.....                                                 | 9  |
| 3.7  | Grenzverhältnisse .....                                          | 9  |
| 3.8  | Außenanlagen .....                                               | 9  |
| 3.9  | Altlasten .....                                                  | 9  |
| 4    | Gebäudebeschreibung .....                                        | 10 |
| 5    | Allgemeine Beurteilung/Marktlage .....                           | 13 |
| 6    | Wertermittlung .....                                             | 15 |
| 6.1  | Wertermittlungsverfahren.....                                    | 15 |
| 6.2  | Bodenwert.....                                                   | 16 |
| 6.3  | Sachwert.....                                                    | 18 |
| 6.4  | Ertragswert .....                                                | 23 |

|     |                           |    |
|-----|---------------------------|----|
| 6.5 | Verkehrswert.....         | 26 |
| 7   | Flächenberechnungen ..... | 27 |
| 7.1 | Grundflächen .....        | 27 |
| 7.2 | Bruttogrundflächen.....   | 27 |
| 7.3 | Wohnflächen .....         | 28 |
| 7.4 | Nutzflächen.....          | 29 |
| 8   | Anlagen .....             | 30 |
| 8.1 | Übersichtslageplan .....  | 30 |
| 8.2 | Stadtplan.....            | 31 |
| 8.3 | Lageplan .....            | 32 |
| 8.4 | Pläne .....               | 33 |
| 8.5 | Fotos.....                | 36 |

## 1 Kurzbeschreibung

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ort/Lage:      | Waldstraße 19, 88161 Lindenberg, Landkreis Lindau                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Grundstück:    | FINr. 463/9 Gemarkung Lindenberg, Grundstücksgröße 459 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                      |
| Bebauung:      | Einfamilienhaus in Holzständerbauweise, Baujahr 1946<br>bestehend aus einer Teilunterkellerung, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss                                                                                                                                                                   |
| Raumaufteilung | Kellergeschoss mit 1 Kellerraum,<br>Erdgeschoss mit Windfang, Abstellraum, Flur, Bad/WC, Wohnküche, Wohnzimmer, 1 Zimmer,<br>Dachgeschoss mit Flur, 2 Zimmern und Ostbalkon<br>Wohnfläche 76 m <sup>2</sup><br>Nutzfläche Abstellraum/Keller 15 m <sup>2</sup>                                             |
| Ausführung:    | Kellerraum in Massivbauweise,<br>sonst Holzbau                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ausstattung:   | einfach, erdgasbefeuerte Einzelöfen, überwiegend Holzverbundfenster                                                                                                                                                                                                                                        |
| Wärmeschutz:   | einfach, Energieeffizienzklasse H, ein Energieausweis liegt nicht vor                                                                                                                                                                                                                                      |
| Zustand:       | letzte Modernisierung/Instandhaltung erfolgte um 2000/2002 (Badausstattung, Heizkörper, Bodenbeläge, Innenanstriche, Fassadenanstrich), normaler Instandhaltungszustand im Innenbereich, Fensteranstriche und Fassadenanstrich auf Westseite sind abgewittert, verschiedene Baumängel/Bauschäden vorhanden |
| Zubehör:       | nicht vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Nutzung:       | Objekt ist vermietet.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

**Verkehrswert**

**198.000 €**



## **2 Allgemeine Angaben**

### **2.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Kempten  
Vollstreckungsgericht Immobilienverfahren  
Residenzplatz 4 - 6  
87435 Kempten

### **2.2 Auftrag**

Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem Einfamilienhaus (Kettenhaus) bebaute Grundstück FINr. 463/9 in der Gemarkung Lindenberg, Waldstraße 19, 88161 Lindenberg

|                         |            |                                    |
|-------------------------|------------|------------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | 29.01.2025 | (= Tag der Gutachteraussfertigung) |
| Qualitätsstichtag       | 29.01.2025 |                                    |

### **2.3 Verwendungszweck der Wertermittlung**

Zwangsversteigerung

### **2.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen**

Beschluss Amtsgericht Kempten vom 23.10.2024  
Grundbuchauszug Blatt 7516, Abdruck vom 23.09.2024  
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte  
Baupläne M 1 : 100 aus 1945 (Quelle: Staatsarchiv Augsburg)  
Mietvertrag vom 15.11.2009  
Auskunft Stadtverwaltung Lindenberg zum örtlichen Bau- und Planungsrecht  
Auskunft Stadtverwaltung Lindenberg zur abgabenrechtlichen Situation Straße  
Auskunft Abwasserverband Rothach zur abgabenrechtlichen Situation Abwasserentsorgung  
Auskunft Stadtwerke Lindenberg zur abgabenrechtlichen Situation Wasserversorgung und Erdgasanschluss  
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Lindau, Stand 01.01.2024  
Auskünfte und Informationen der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen und sonstige fernmündliche Auskünfte

### **2.5 Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur**

Baugesetzbuch (BauGB)  
Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021)  
Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Wert R 06  
Normalherstellungskosten NHK 2010 (BANz AT 18.10.2012 B1)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)  
Literatur:  
Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 6. Auflage 2010 bis 10. Auflage 2023  
Praxis der Grundstückswertermittlung Gerady/Möckel/Troff/Bischoff, Grundwerk einschließlich Ergänzungen  
Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Juni 2017 einschl. Ergänzungen  
Rössler, Langner „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage 2004  
Kleiber-Simon, Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien Wert R 02, 6. Auflage 2004  
Ralf Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage

### **2.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen**

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und des Bodens erfolgten ausschließlich auf der Grundlage der vorhandenen Unterlagen, der durchgeführten Erhebungen

und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Dem Gutachten liegen, wenn nicht gesondert erwähnt, keine Untersuchungen hinsichtlich Altlasten, schadstoffhaltigen Baumaterialien, Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zugrunde. Hierzu muss ggf. ein Schadensgutachter bzw. Fachsachverständiger hinzugezogen werden.

## **2.7 Ortsbesichtigung**

Freitag, 06. Dezember 2024

Teilnehmer: Antragsteller  
Antragsgegnerin  
Mieter  
Georg Stiegeler, Sachverständiger

## **2.8 Nutzung und Zubehör**

Das Objekt ist vermietet. Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

Werthaltiges Zubehör i.S. des § 97 BGB wurde bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

### 3 Rechtliche Gegebenheiten

#### 3.1 Grundbuchdaten

|                            |                                                                                                                                           |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundbuchbezirk            | Lindenberg                                                                                                                                |
| Blatt                      | 7516                                                                                                                                      |
| Gemarkung                  | Lindenberg                                                                                                                                |
| Bestandsverzeichnis        | FlNr. 463/9, Waldstraße 19, Gebäude- und Freifläche, Größe 459 m²                                                                         |
| Erste Abteilung Eigentümer | keine Angabe                                                                                                                              |
| Zweite Abteilung Nr. 1     | Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für ... , geb. am .....; löschar bei Todesnachweis; gem. Bewilligung vom 20.04.2000 |
| Dritte Abteilung:          | Grundschuldeintragung                                                                                                                     |

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu Abt. II Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht):  
Die Berechtigte des Wohnungsrechts ist verstorben. Die Grunddienstbarkeit ist somit gegenstandslos, kann auf Antrag gelöscht werden und hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert. Die Wertminderung durch die beschränkte persönliche Dienstbarkeit wird daher mit 0.- € angesetzt.
- zu Abt. III Grundschulden:  
Belastungen aus Grundschulden bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

#### 3.2 Mietverträge

Das Bewertungsobjekt ist seit dem 01. März 2010 vermietet. Es besteht ein unbefristeter Mietvertrag. Die Miete wurde letztmals zum 01.02.2020 angepasst. Die Nettokaltmiete beträgt derzeit monatlich 456 €.

#### 3.3 Baurecht

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Lindenberg als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es besteht kein Bebauungsplan. Es handelt sich somit um ein Grundstück, dessen Bebaubarkeit nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen ist. Gemäß § 34 Baugesetzbuch ist in einem solchen Fall eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

#### 3.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

#### 3.5 Kfz-Stellplatzpflicht

Auf dem Grundstück befindet sich kein Pkw-Stellplatz. Derzeit wird die Fläche westlich des Hauseingangs auf öffentlichem Grund als Stellplatz genutzt. Es besteht jedoch keine Vereinbarung mit der Stadt Lindenberg über die Nutzung dieser Fläche als Stellplatz.

Es besteht die Möglichkeit zur Herstellung eines Stellplatzes südlich des Wohnhauses oder im östlichen Gartenbereich.

#### 3.6 Abgabenrechtliche Situation

Die Waldstraße ist teilweise noch nicht erstmalig endgültig ausgebaut bzw. hergestellt. Nach Auskunft der Stadtverwaltung Lindenberg ist bisher noch kein Erschließungsbeitrag nach BauGB angefallen Dieser wird bei einem erstmaligen endgültigen Ausbau erhoben. Der Ausbau ist derzeit nicht geplant und der Zeitpunkt des Ausbaus auch nicht absehbar. Ob und in welcher Höhe Kosten

anfallen werden, ist von der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Vorgaben abhängig und nicht vorhersehbar.

Nach Auskunft des Abwasserverbands Rothach sind die Kanalherstellungsbeiträge nach KAG abgerechnet. Nach Auskunft der Stadtwerke Lindenberg sind die Wasserherstellungsbeiträge nach KAG und der Erdgasanschluss ebenfalls abgerechnet.

## **4 Lagebeschreibung**

### **4.1 Ortsangaben**

Stadt Lindenberg im Landkreis Lindau (Westallgäu) ca. 11.700 Einwohner. In Lindenberg sind Kindergärten bzw. Kindertagesstätten, alle Schulen und alle Anlagen zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorhanden.

### **4.2 Wohn- und Geschäftslage**

Mittlere Wohnlage, keine Geschäftslage

### **4.3 Verkehrslage**

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz und an öffentlichen Personennahverkehr, nächster Autobahnanschluss befindet sich in ca. 16 km Entfernung

### **4.4 Grundstückslage**

Im nordwestlichen Bereich von Lindenberg, Entfernung zum Stadtzentrum ca. 400 m

### **4.5 Bebauung der Umgebung**

Dreiseitig Wohnbebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern, im Westen Waldstraße und gegenüberliegend unbebautes Grundstück (Hang) und Johanneskirche in ca. 40 m Entfernung

## 5 Grundstücksbeschreibung

### 5.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

|                   |                                                |
|-------------------|------------------------------------------------|
| Zuschnitt         | nahezu rechteckig, schmal und tief geschnitten |
| Grundstücksbreite | ca. 11 bis 13 m                                |
| Grundstückstiefe  | ca. 37 m                                       |
| Straßenfrontlänge | ca. 13 m                                       |

### 5.2 Beschaffenheit

Gelände fällt gleichmäßig von Westen nach Osten um ca. 1 m ,  
vermutlich setzungsempfindlicher Untergrund, laut Schnittzeichnung aus 1945 wurden die  
Streifenfundamente auf ca. 2 m langen Eichenpfählen gegründet,  
Grundwasserstand vermutlich unterhalb der Kellergründungssohle

### 5.3 Erschließung

Zufahrt über asphaltierte Waldstraße (nicht endgültig ausgebaut),  
Abwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation mit Klärwerk,  
Erdgas-, Wasser-, Strom- Telefon- und Kabelanschluss 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

Grenzbebauung durch Wohnhaus entlang der Nordgrenze, grenznahe Bebauung durch  
Wohnhaus entlang der Westgrenze (Grenzabstand 0,5 bis 1 m),  
sonst keine Besonderheiten

### 5.8 Außenanlagen

Hauszugang mit Betonplattenbelag, Fläche westlich Anbau mit Betonsteinpflaster, Fläche westlich  
Wohnhaus aus Rasen,

Terrasse südlich Wohnhaus aus Waschbetonplattenbelag,  
Gartenfläche südlich Anbau und im Osten aus Rasen mit einzelnen Bäumen- und Stäuchern,  
Einfriedung der Gartenfläche teilweise aus Maschendrahtzaun,  
an der Südgrenze ehemaliges Kompostsilo mit 6 Betonpfosten,  
entlang der Ostgrenze einfacher Sichtschutzzaun aus Holzbrettern ca. 1,80 m hoch,  
Einfriedung im Bereich des Gartenzugangs aus Holzlattenzaun  
Der Terrassenbelag weist Unebenheiten und Grasbewuchs auf. Die Grünflächen sind leicht  
ungepflegt.

Westlich des Wohnhauses befindet sich eine mit einer Hecke eingefriedete Grünfläche und  
westlich des Anbaus ein mit Betonsteinpflaster befestigter Pkw-Stellplatz. Die Grünfläche und der  
Pkw-Stellplatz befinden sich auf öffentlichem Grund, sind nicht Grundstücksbestandteil und daher  
auch nicht Gegenstand dieser Bewertung.

### 5.9 Altlasten

Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des  
üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im  
Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw.

durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung haben sich keine Verdachtsmomente für Altlasten ergeben. Zum Wertermittlungstichtag wird aufgrund der vorliegenden Informationen und Erkenntnisse ein altlastenunbedenklicher Grundstückszustand unterstellt.

## 6 Gebäudebeschreibung

Auf dem Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus bestehend aus dem Hauptgebäude und einem südlichen Anbau (Wiederkehr). Das Hauptgebäude besteht aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, der südliche Anbau aus einer Teilunterkellerung, Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

In den einzelnen Geschossen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

|                |                                                                              |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Kellergeschoss | 1 Kellerraum im Anbau                                                        |
| Erdgeschoss    | Windfang, Abstellraum, Flur, Bad/WC, Wohnküche, 1 Zimmer, Wohnzimmer         |
| Dachgeschoss   | Flur, 2 ausgebaute Zimmer und Ostbalkon, nicht ausgebauter Dachraum im Anbau |
| Dachspitz      | nicht ausgebauter Dachraum                                                   |

Das Wohnhaus wurde um 1945/1946 als Siedlungshaus erbaut.

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

|                  |                                                                                                                                                                                 |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rohbau:</b>   |                                                                                                                                                                                 |
| Bauweise         | Kellerraum in Massivbau, sonst Holzbau (Holzständerbau)                                                                                                                         |
| Fundamente       | Betonstreifenfundamente und Betonbodenplatte, Gründung auf Eichenpfählen                                                                                                        |
| Kelleraußenwände | Stampfbeton und Mauerwerk                                                                                                                                                       |
| Außenwände       | Holzständerwerk 12 cm                                                                                                                                                           |
| Innenwände       | Holzständerwerk                                                                                                                                                                 |
| Decken           | Holzbalkendecken                                                                                                                                                                |
| Treppen          | einfache Holztreppen im Anbau, Holzterasse EG-DG, Stufen mit Laminatbelag, Holzhandlauf, Zugang Spitzboden nur über Leitereinstieg möglich                                      |
| Dach             | Satteldach in Holzkonstruktion                                                                                                                                                  |
| Dacheindeckung   | Zinkstehfalzblechdach mit Schutzanstrich                                                                                                                                        |
| Rinnen/Fallrohre | Zinkblech                                                                                                                                                                       |
| <b>Ausbau:</b>   |                                                                                                                                                                                 |
| Fenster          | 1 Holzfenster mit Isolierglas im Kellerraum, 1 Kunststofffenster mit Isolierglas im Bad (aus ca. 2012), Holzfenster mit Einfachglas im Abstellraum EG, sonst Holzverbundfenster |
| Rollladen/Läden  | Kunststoffvorbaurolläden an den 3 Fenstern auf der Westseite                                                                                                                    |
| Türen/Tore       | Holzeingangstüre mit Einfachglas, Gartentüren in Holzverbundkonstruktion oder in Holz mit Einfachglas                                                                           |
| Innentüren       | Holzumfassungszargen oder Holzstockrahmen mit Holzfüllungstürblättern und lackierter Oberfläche                                                                                 |
| Bodenbeläge      | Glattstrich im Kellerraum, Fliesen im Bad, PVC-Belag auf Glattstrich im Flur EG,                                                                                                |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | PVC-Belag auf Holzunterboden im Windfang und Abstellraum, Korkbelag in der Wohnküche, sonst Laminat im EG und DG                                                                                                                   |
| Fassade                | Holzschindeln mit deckendem Anstrich                                                                                                                                                                                               |
| Wandbekleidungen       | Bekleidung aus sägerauen Holzbrettern im Abstellraum, Fliesen im Bad raumhoch, Fliesenschilder in der Wohnküche mit Anstrich, sonst Putzträger mit Putz, Gipskarton oder Spanplatten mit Anstrich oder Raufasertapete mit Anstrich |
| Deckenbekleidungen     | Paneelbekleidung im Bad, sonst Putzträger mit Putz, Gipskarton oder Spanplatten mit Anstrich oder Raufasertapete mit Anstrich.                                                                                                     |
| Dachschrägen           | im Abstellraum Dachschrägen unbekleidet (nur Zwischensparendämmung aus alukaschierter Mineralwolle), sonst Putzträger mit Putz, Gipskarton oder Spanplatten mit Anstrich oder Raufasertapete mit Anstrich                          |
| Besondere Bauteile     | Balkon Ost aus auskragenden Deckenbalken, Holzbretterboden mit Rasenteppich und Holzgeländer mit waagrechten Holzbrettern, Eingangsüberdachung aus einfacher Stahlkonstruktion mit Zinkblecheindeckung                             |
| Besondere Einbauten    | 2-trg. Einbauwandschrank in Wohnküche unter der Treppe, 4-trg. Einbauwandschrank im Zimmer West DG und 8-trg. Einbauwandschrank im Zimmer Ost DG, jeweils ohne Korpus (aus Bauzeit)                                                |
| <b>Installationen</b>  |                                                                                                                                                                                                                                    |
| Sanitäre Einrichtungen | Badewanne, Stand-WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss im Bad, Spülenanschluss in der Wohnküche, zentrale Warmwasserbereitung über Elektrodurchlauferhitzer                                                                  |
| Heizung                | Elektrofrostschutzkonvektor im Bad, erdgasbefuerter Einzelofen in der Wohnküche, im Wohnzimmer und im Zimmer West DG, sonst keine Heizung                                                                                          |
| Elektro                | einfache Ausstattung, tlw. Aufputzinstallation, Unterverteilung im Flur DG aus 2002                                                                                                                                                |

| Baumängel/Bauschäden                                                                                                                                                                                | Wertminderung |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| - Verfärbungen und Ausblühungen an den Betonwänden im Keller bis 1 m Höhe infolge Wandfeuchte                                                                                                       | 500 €         |
| - Alukaschierung der Zwischensparrendämmung der Dachschrägen im Abstellraum weist Beschädigungen auf, Stöße sind nicht dampfdicht verklebt                                                          | 500 €         |
| - 1 Glasscheibe an Außentüre im Abstellraum ist gerissen                                                                                                                                            | 100 €         |
| - Regenfallrohr an der Nordostecke aufgequollen und undicht, dadurch Durchfeuchtung der Holzschindelbekleidung an der Nordostecke und Farbabplatzungen an der Holzschindelbekleidung                | 1.500 €       |
| - Holzschindelbekleidung an der Westfassade bis 60 cm Höhe morsch und unvollständig, tlw. mit Montageschaum aufgefüllt, Holzschindelbekleidung auf der Westseite ist insgesamt erneuerungsbedürftig | 9.500 €       |
| Wertminderung                                                                                                                                                                                       | 12.100 €      |

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:

Das Wohnhaus wurde letztmals um 2000 bis 2002 modernisiert. Dabei wurden die Badausstattung, die Bodenbeläge, die Innenanstriche, die gasbefeueerten Einzelöfen, der Fassadenanstrich und teilweise die Elektroinstallation erneuert. Zudem wurden im Spitzboden die Dachschrägen wärmegeedämmt. Ansonsten stammt die Gebäudeausstattung wie Fenster, Türen, Holzschindelbekleidung aus der Bauzeit 1945/1946.

Die Fliesenarbeiten im Bad sind von einfacher Ausführungsqualität und weisen ein ungleiches Fugenbild auf. Die Fliesenfugen weisen im Bereich der Badewanne Verfärbungen und Schimmel auf.

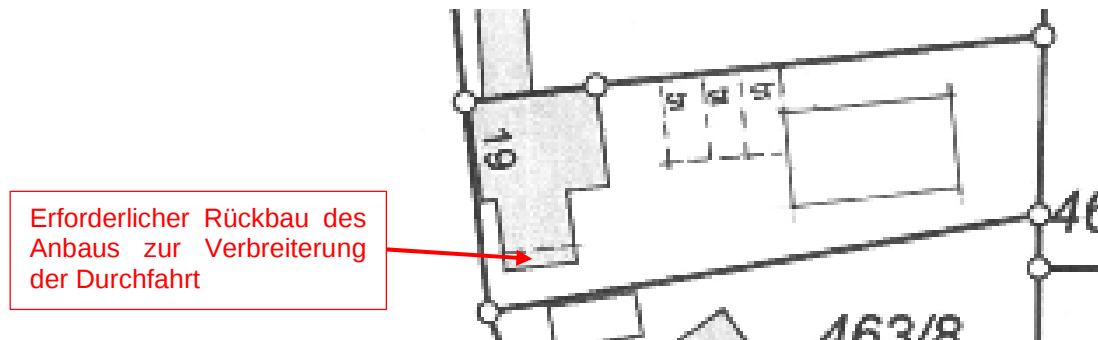
Die äußeren Anstriche an den Holzfenstern und der Anstrich an der Holzschindelbekleidung auf der Westseite sind abgewittert. Ansonsten befindet sich das Wohnhaus im Innen- und Außenbereich in einem normalen Instandhaltungszustand mit bualtergemäßen Abnutzungserscheinungen.

## 7 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in mittlerer Wohnlage im westlichen Bereich von Lindenberg.

Das Grundstück FINr. 463/9 ist schmal und tief geschnitten und weist mit der vorhandenen Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 0,3 nur eine geringe bauliche Ausnutzung auf. Das Grundstück eignet sich im östlichen Bereich für eine weitere Bebauung mit einem kleinen Einfamilienhaus. Die Zufahrt in den östlichen Grundstücksbereich kann nur entlang der Südgrenze erfolgen. Die Durchfahrtsbreite zwischen Wohnhausanbau und der Südgrenze beträgt allerdings nur ca. 2 m. Im Falle einer Bebauung des östlichen Grundstücksbereichs ist eine Verbreiterung der Durchfahrt durch einen zumindest teilweisen Rückbau des Wohnhausanbaus erforderlich.

Mögliche Bebauung im östlichen Grundstücksbereich:



Beurteilung Wohnhaus:

Das 79 Jahre alte Wohnhaus verfügt über eine einfache Raumaufteilung mit geringen Raumhöhen (2,09 bis 2,17 m) und eine einfache Ausstattung mit Einzelofenheizung. Die Fenster und Außentüren des Wohnhauses sind überaltert. Der südliche Wohnhausanbau ist einfach ausgestattet und unbeheizt.

Das Wohnhaus ist insgesamt technisch und wirtschaftlich überaltert.

Baulicher Wärmeschutz:

Ein Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung bzw. Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor. Der bauliche Wärmeschutz ist als einfach und unzureichend einzustufen. Das Gebäude ist der Energieeffizienzklasse H zuzuordnen. Schwachstellen bestehen im Bereich des Erdgeschossfußbodens, der Außenwände, der Dachschrägen im ausgebauten Bereich und der Fenster. Die Außenwände bestehen aus einem 12 cm dicken Holzständerwerk, die Gesamtaußenwandstärke einschl. innerer und äußerer Bekleidung beträgt nur 18 cm.

Restnutzungsdauer:

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ca. 79 Jahre altes Wohngebäude. Um 2000 – 2002 wurden letztmals Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters von 79 Jahren, der einfachen Holzständerbauweise, des unzureichenden baulichen Wärmeschutzes, der vor ca. 25 Jahre durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und des vorgefundenen Zustands auf höchstens 15 Jahre geschätzt.

Baugenehmigung und Abstandsflächenübernahme:

Die vorhandene Bebauung ist baurechtlich genehmigt (Bescheid Landratsamt Lindau vom 03.09.1945).

Abstandsflächen in Form des Art. 6 Abs. 2 BayBO wurden nach Auskunft des Landratsamts Lindau auf dem Grundstück nicht übernommen.

Hausschwamm:

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde bei der Besichtigung nicht festgestellt. Es wurden jedoch keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt.

Marktlage:

In Lindenberg besteht eine rege Nachfrage nach Einfamilienhäusern und baureifen Wohnbauflächen. Die Veräußerlichkeit des Objekts ist als 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 des Grundstücks wird entsprechend §§ 24 und 26 ImmoWertV 2021 im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus 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 Lindau herangezogen.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Richtwertgebiet Nr. 11700007 „Spielermoos“ der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Landkreises Lindau. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureife Wohnbauflächen in diesem Richtwertgebiet mit 255 €/m<sup>2</sup> mit Erschließung bei einer Geschossflächenzahl von 0,4 ausgewiesen.

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

Auf dem Grundstück ist bei einer weiteren Bebauung im östlichen Gartenbereich eine bauliche Ausnutzung mit einer Geschossflächenzahl von 0,7 realisierbar. Der Bodenrichtwert bedarf daher einer Anpassung wegen unterschiedlicher baulicher Ausnutzung.

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

|                        |                      |                        |      |   |      |   |       |  |  |
|------------------------|----------------------|------------------------|------|---|------|---|-------|--|--|
| GFZ                    | 0,4                  | Umrechnungskoeffizient | 0,66 |   |      |   |       |  |  |
| GFZ                    | 0,7                  | Umrechnungskoeffizient | 0,9  |   |      |   |       |  |  |
| Angepasster Bodenwert: | 255 €/m <sup>2</sup> | x                      | 0,90 | / | 0,66 | = | 348 € |  |  |
| entspricht Faktor      |                      |                        |      |   |      |   | 1,36  |  |  |

Das Grundstück ist abgabenrechtlich teilerschlossen. Für die Waldstraße wurde bisher noch kein Erschließungsbeitrag nach BauGB berechnet. Die Wertminderung wegen nicht abgerechneter Straßenerschließung wird bei der Sachwert- bzw. Ertragswertermittlung gesondert in Höhe von 10 €/m<sup>2</sup>-Grundstücksfläche wertmindernd in Ansatz gebracht.

Bei einer Bebauung des östlichen Grundstücksbereich ist die Zufahrt durch teilweisen Rückbau des südlichen Wohnhausanbaus zu verbreitern. Die Kosten für den teilweisen Rückbau des südlichen Anbaus werden auf ca. 30.000 € geschätzt. Diese Kosten werden bei der Sachwert- bzw. Ertragswertermittlung gesondert wertmindernd in Ansatz gebracht.

Abgabenfreier Bodenrichtwert 255 €/m<sup>2</sup>

Anpassung Bodenrichtwert:

|                                               | Richtwertgrundstück | Bewertungs-<br>grundstück | Anpassungs-<br>faktor | Bodenwert<br>angepasst |
|-----------------------------------------------|---------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------|
| Zeitliche Anpassung                           | 01.01.2024          | 29.01.2025                | 1,03                  | 263 €/m <sup>2</sup>   |
| Lage                                          | mittlere Lage       | mittlere Lage             | 1,00                  | 263 €/m <sup>2</sup>   |
| GFZ                                           | 0,4                 | 0,7                       | 1,36                  | 358 €/m <sup>2</sup>   |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                      |                     | 459                       | 1,00                  | 358 €/m <sup>2</sup>   |
| Entwicklungsstufe                             | baureifes Land      | baureifes Land            | 1,00                  | 358 €/m <sup>2</sup>   |
| Art der baulichen Nutzung                     | WA                  | WA                        | 1,00                  | 358 €/m <sup>2</sup>   |
| Angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert |                     |                           |                       | 358 €/m <sup>2</sup>   |

Bodenwertermittlung:

| Flurnummer                                                   | Fläche [m²] | x | Bodenwert [€/m²] |                  |
|--------------------------------------------------------------|-------------|---|------------------|------------------|
| 463/9                                                        | 459 m²      | x | 358 €/m²         | 164.322 €        |
| +/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: |             |   |                  |                  |
| - entfällt                                                   |             |   |                  |                  |
| = <b>Bodenwert</b>                                           |             |   |                  | 164.322 €        |
| gerundet                                                     |             |   |                  | <b>164.000 €</b> |

Der Bodenwert gliedert sich wie folgt auf:

|   |                                 |        |   |          |                  |
|---|---------------------------------|--------|---|----------|------------------|
|   | bebaute Teilfläche samt Umgriff | 210 m² | x | 358 €/m² | 75.180 €         |
| + | unbebaute baureife Teilfläche   | 249 m² | x | 358 €/m² | 89.142 €         |
| = | <b>Bodenwert FlNr. 463/9</b>    |        |   |          | 164.322 €        |
|   | gerundet                        |        |   |          | <b>164.000 €</b> |

### 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, Reihenhäuser<sup>2</sup>

| 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 <sup>3</sup> | 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 <sup>3</sup> | 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 <sup>3</sup> | 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 <sup>3</sup> | 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 |

<sup>1</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %

<sup>3</sup> Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Im vorliegenden Fall ergibt sich für das Wohnhaus folgende Wertung im Sinne der Normalherstellungskosten 2010:

Gebäudetyp 1.21 freistehenden Einfamilienhäuser, Typ 1.21, 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                | 0,8                       | 0,2                       |                            |                            |                            |
| Innenwände und -türen                 | 1                         |                           |                            |                            |                            |
| Deckenkonstruktion und Treppen        | 0,5                       | 0,5                       |                            |                            |                            |
| Fußböden                              |                           | 1                         |                            |                            |                            |
| Sanitäreinrichtungen                  |                           | 1                         |                            |                            |                            |
| Heizung                               | 0,5                       | 0,5                       |                            |                            |                            |
| Sonstige technische Ausstattung       |                           | 1                         |                            |                            |                            |
| <b>Kostenkennwert für Gebäudeart:</b> | 790<br>EUR/m <sup>2</sup> | 875<br>EUR/m <sup>2</sup> | 1005<br>EUR/m <sup>2</sup> | 1215<br>EUR/m <sup>2</sup> | 1515<br>EUR/m <sup>2</sup> |

| Standardmerkmal                     | Wägungsanteil | Anteil am Kostenkennwert |                    | Anteil an der Standardstufe |
|-------------------------------------|---------------|--------------------------|--------------------|-----------------------------|
| Außenwände                          | 23%           | 181,70                   | EUR/m <sup>2</sup> | 0,23                        |
| Dach                                | 15%           | 131,25                   | EUR/m <sup>2</sup> | 0,30                        |
| Fenster und Außentüren              | 11%           | 88,77                    | EUR/m <sup>2</sup> | 0,13                        |
| Innenwände und -türen               | 11%           | 86,90                    | EUR/m <sup>2</sup> | 0,11                        |
| Deckenkonstruktion und Treppen      | 11%           | 91,58                    | EUR/m <sup>2</sup> | 0,17                        |
| Fußböden                            | 5%            | 43,75                    | EUR/m <sup>2</sup> | 0,10                        |
| Sanitäreinrichtungen                | 9%            | 78,75                    | EUR/m <sup>2</sup> | 0,18                        |
| Heizung                             | 9%            | 74,93                    | EUR/m <sup>2</sup> | 0,14                        |
| Sonstige technische Ausstattung     | 6%            | 52,50                    | EUR/m <sup>2</sup> | 0,12                        |
| <b>Ergebnisse (gewogene Summen)</b> | 100%          | 830,12                   | EUR/m <sup>2</sup> | 1,47                        |

Für den südlichen, einfach ausgestatteten Anbau wird ein Kostenkennwert von 480 €/m<sup>2</sup>-BGF für angemessen erachtet.

### Korrekturen und Anpassungen:

Die Sachwertrichtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Der nicht ausgebaute Spitzboden bedarf keiner Korrektur, da er im Kostenkennwert bereits enthalten ist.
- 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 2024 = 184,6

Normalherstellungskosten je m<sup>2</sup> - Bruttogrundfläche:

| Kostenkennwert |                      | Korrektur  |          |                          |                    | Korrigierter<br>Kostenkennwert |                       |
|----------------|----------------------|------------|----------|--------------------------|--------------------|--------------------------------|-----------------------|
|                |                      | Gebäudeart | Sonstige | Baupreis-<br>entwicklung | Regional<br>Faktor |                                |                       |
| Wohnhaus       | 830 €/m <sup>2</sup> | 1          | 1,00     | 1,846                    | 1,0                | 1532                           | €/m <sup>2</sup> -BGF |
| Anbau Süd      | 480 €/m <sup>2</sup> | 1          | 1,00     | 1,846                    | 1,0                | 886                            | €/m <sup>2</sup> -BGF |

Unter besonderen Bauteilen werden erfasst:

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Balkon                      | 3.000 € |
| Eingangsüberdachung         | 1.000 € |
| Besondere Bauteile Wohnhaus | 4.000 € |

Unter besonderen Einbauten werden erfasst:

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Einbauschränke (nicht werthaltig) | - € |
| Besondere Einbauten Wohnhaus      | - € |

### 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. 79 Jahre altes Gebäude. Um 2000 – 2002 wurden letztmals Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters von 79 Jahren, der einfachen Holzständerbauweise, des unzureichenden baulichen Wärmeschutzes, der vor 25 Jahre durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und des vorgefundenen Zustands auf höchstens 15 Jahre geschätzt.

#### Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Es sind folgende bauliche Außenanlagen sowie sonstige Anlagen vorhanden:

- Befestigung Hauszugang und Terrasse
- Einfriedungen
- Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Sachwertermittlung wird von Erfahrungswerten ausgegangen, nach denen die vorhandenen, einfach gestalteten Außenanlagen mit rd. 3 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

#### Sachwertermittlung:

| Sachwertermittlung |                                                | Wohnhaus              |             |
|--------------------|------------------------------------------------|-----------------------|-------------|
|                    | Normalherstellungskosten je m <sup>2</sup> BGF | 1532 €/m <sup>2</sup> |             |
| x                  | Bruttogrundfläche BGF                          | 110 m <sup>2</sup>    |             |
| =                  | Herstellungskosten                             |                       | 168.520 €   |
| +                  | Besondere Bauteile                             |                       | 4.000 €     |
| +                  | Besondere Einbauten                            |                       | - €         |
| =                  | Normalherstellungskosten                       | (=Neuwert)            | 172.520 €   |
| -                  | Wertminderung wegen Alters                     |                       |             |
|                    | Gesamtnutzungsdauer                            | 80 Jahre              |             |
|                    | Restnutzungsdauer                              | 15 Jahre              |             |
|                    | Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021 | Linear -81,3%         | - 140.173 € |
| =                  | Altersgeminderte Herstellungskosten            | Wohnhaus              | 32.347 €    |

| Sachwertermittlung |                                                | Garage               |            |
|--------------------|------------------------------------------------|----------------------|------------|
|                    | Normalherstellungskosten je m <sup>2</sup> BGF | 886 €/m <sup>2</sup> |            |
| x                  | Bruttogrundfläche BGF                          | 51 m <sup>2</sup>    |            |
| =                  | Herstellungskosten                             |                      | 45.186 €   |
| +                  | Besondere Bauteile                             |                      | - €        |
| +                  | Besondere Einbauten                            |                      | - €        |
| =                  | Normalherstellungskosten                       | (=Neuwert)           | 45.186 €   |
| -                  | Wertminderung wegen Alters                     |                      |            |
|                    | Gesamtnutzungsdauer                            | 80 Jahre             |            |
|                    | Restnutzungsdauer                              | 19 Jahre             |            |
|                    | Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021 | Linear -76,3%        | - 34.454 € |
| =                  | Altersgeminderte Herstellungskosten            | Garage               | 10.732 €   |

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 Lindau werden keine Sachwertfaktoren ermittelt. Durch büroeigene Auswertung von Kauf- und Angebotspreisen habe ich bei dem vorhandenen

Bei der Bemessung des Sachwertfaktors wird nur der Bodenwert der mit dem Wohnhaus bebauten Teilfläche wie folgt herangezogen:

| Zusammenstellung |                                       | Sachwert |           |
|------------------|---------------------------------------|----------|-----------|
|                  | Altersgeminderte Herstellungskosten   | Wohnhaus | 32.347 €  |
| +                | Altersgeminderte Herstellungskosten   | Garage   | 10.732 €  |
| =                | Summe                                 |          | 43.079 €  |
| +                | Außenanlagen                          | 3,0%     | 1.292 €   |
| +                | Bodenwert bebaute Teilfläche          |          | 75.180 €  |
| =                | Vorläufiger Sachwert                  |          | 119.551 € |
| x                | Sachwertfaktor                        | 1,3      |           |
| =                | Summe                                 |          | 155.417 € |
| +                | Bodenwert baureife Teilfläche         |          | 89.142 €  |
| =                | Marktangepasster vorläufiger Sachwert |          | 244.559 € |

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

- 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.

- der bestehenden Baumängel/Bauschäden beim Wohnhaus laut Aufstellung unter Pkt. 6
- der Rückbaukosten des Anbaus zur Verbreiterung der Durchfahrt in Höhe von 30.000 €
- der nicht berechneten Straßenerschließung in Höhe von 10 €/m<sup>2</sup>-Grundstücksfläche.

 Architekt Dipl. Ing. (FH) **Georg Stiegeler**

## 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.

Die derzeitige Nettokaltmiete beträgt 456 €/Monat, dies entspricht einer m<sup>2</sup>-bezogenen Miete von 6,00 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche. Diese Miete liegt unter der marktüblichen Miete. Der Ertragswertberechnung wird daher die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete zugrunde gelegt. Diese daher durch Auswertung

- der büroeigenen Mietdatensammlung
- von Internetangeboten aus [www.immobilienscout.de](http://www.immobilienscout.de) und [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de)
- von Immobilienanzeigen in der regionalen Presse

ermittelt.

Für Einfamilienhäuser werden in Lindenberg derzeit je nach Größe, Alter und Ausstattung Mieten in einer Spanne von 8,00 bis 12,50 €/m<sup>2</sup> erzielt. Für das zu bewertende Wohnhaus wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der Größe, der einfachen Ausstattung ohne Zentralheizung und des unzureichenden baulichen Wärmeschutzes im unteren Bereich der Spanne in Höhe von 8,00 €/m<sup>2</sup> angesetzt.

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 351 € angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 13,80 €/Jahr je m<sup>2</sup>-Wohnfläche 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 ist die östliche unbebaute Teilfläche selbständig nutzbar. Zur Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags wird daher nur der Bodenwert der bebauten Teilfläche samt Umgriff wie folgt zugrunde gelegt:

|                                 |                    |   |                      |          |
|---------------------------------|--------------------|---|----------------------|----------|
| bebaute Teilfläche samt Umgriff | 210 m <sup>2</sup> | x | 358 €/m <sup>2</sup> | 75.180 € |
|---------------------------------|--------------------|---|----------------------|----------|

**Liegenschaftszinssatz:**

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

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Lindau werden keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. In der Fachliteratur werden für Einfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze in einer Bandbreite von 1,0 bis 2,5 % empfohlen. Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufs- und Angebotspreisen von Einfamilienhäusern in Lindenberg wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,0 bis 1,5 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz im mittleren Bereich der Spanne mit 1,25 % angesetzt.

## Ertragswertermittlung

|                                                       |                   |                        |          |           |
|-------------------------------------------------------|-------------------|------------------------|----------|-----------|
| Marktüblich erzielbare Netto-Kaltniete                |                   |                        |          |           |
| Wohnhaus                                              | 76 m <sup>2</sup> | 8,00 €                 |          | 608 €     |
| = Monatlicher Ertrag:                                 |                   |                        |          | 608 €     |
| Rohertrag pro Jahr:                                   | 12 Monate         |                        |          | 7.296 €   |
| - Bewirtschaftungskosten:                             |                   |                        |          |           |
| Verwaltungskosten                                     |                   | 351 €                  |          |           |
| Instandhaltungskosten                                 | 76 m <sup>2</sup> | 13,80 €/m <sup>2</sup> | 1.049 €  |           |
| Mietausfallwagnis                                     |                   | 2%                     | 146 €    |           |
| - Bewirtschaftungskosten gesamt                       | 21%               | 1.546 €                | -        | 1.546 €   |
| = Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:     |                   |                        |          | 5.750 €   |
| Liegenschaftszinssatz (LSZ):                          | 1,25%             |                        |          |           |
| - Bodenwertverzinsung                                 | 1,25%             | aus                    | 75.180 € | - 940 €   |
| = Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage |                   |                        |          | 4.811 €   |
| Restnutzungsdauer (RND):                              | 15 Jahre          |                        |          |           |
| x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021                   | 13,60             |                        |          |           |
| = Ertragswert der baulichen Anlage                    | 4.811 €           | 13,60                  |          | 65.426 €  |
| + Bodenwert des Grundstücks                           |                   |                        |          | 164.000 € |
| = Vorläufiger Ertragswert                             |                   |                        |          | 229.426 € |

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. 6
- der Rückbaukosten des Anbaus zur Verbreiterung der Durchfahrt in Höhe von 30.000 €
- der nicht berechneten Straßenerschließung in Höhe von 10 €/m<sup>2</sup>-Grundstücksfläche.

|                                                                                                      |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Vorläufiger Ertragswert                                                                              | 229.426 €        |
| +/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:                                |                  |
| - Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden                                                           | - 12.100 €       |
| - Rückbaukosten Wohnhausanbau                                                                        | - 30.000 €       |
| - Wertminderung wegen nicht berechneter Straßenerschließung 459 m <sup>2</sup> x 10 €/m <sup>2</sup> | - 4.590 €        |
| <hr/>                                                                                                |                  |
| = <b>Ertragswert</b>                                                                                 | 182.736 €        |
| gerundet                                                                                             | <b>183.000 €</b> |

Fazit:

Der Ertragswert liegt ca. 8 % unter dem aus dem Sachwert abgeleiteten Verkehrswert. Diese Abweichung ist bei wirtschaftlich überalterten Wohngebäuden üblich.

## 8.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

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

Der Verkehrswert ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagekraft zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das 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:

Einfamilienhaus (Kettenhaus)  
Grundstück FINr. 463/9 in der Gemarkung Lindenberg  
Waldstraße 19, 88161 Lindenberg

zum Wertermittlungsstichtag

29.01.2025

**der Verkehrswert zu:**

**198.000 €**

Die Wertminderung durch die beschränkte persönliche Dienstbarkeit Grundbuch Abt. II Nr. 1 beträgt 0,- €.

Westerheim, den 29.01.2025

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               |
|--------------------|-----------|------------|--------|----------------------|
|                    | 8,30      | 6,60       | 1,00   | 54,78 m <sup>2</sup> |
| Wohnhaus           |           |            |        | 54,78 m <sup>2</sup> |
| Anbau Süd          | Länge (m) | Breite (m) | Faktor | Fläche               |
|                    | 4,70      | 4,60       | 1,00   | 21,62 m <sup>2</sup> |
| Anbau Süd          |           |            |        | 21,62 m <sup>2</sup> |
| Zusammenstellung   |           |            |        |                      |
| Wohnhaus           | gerundet  |            |        | 55 m <sup>2</sup>    |
| Anbau Süd          | gerundet  |            |        | 22 m <sup>2</sup>    |
| Grundfläche gesamt |           |            |        | 77 m <sup>2</sup>    |

Grundflächenzahl  $77,00 \text{ m}^2 / 459 \text{ m}^2 = 0,2$

### 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                |
|--------------------------|-----------|------------|--------|-----------------------|
| Erdgeschoss              | 8,30      | 6,60       | 1,00   | 54,78 m <sup>2</sup>  |
| Dachgeschoss             | 8,30      | 6,60       | 1,00   | 54,78 m <sup>2</sup>  |
| Wohnhaus                 |           |            |        | 109,56 m <sup>2</sup> |
| Anbau Süd                | Länge (m) | Breite (m) | Faktor | Fläche                |
| Keller                   | 2,60      | 3,10       | 1,00   | 8,06 m <sup>2</sup>   |
| Erdgeschoss              | 4,70      | 4,60       | 1,00   | 21,62 m <sup>2</sup>  |
| Dachgeschoss             | 4,70      | 4,60       | 1,00   | 21,62 m <sup>2</sup>  |
| Anbau Süd                |           |            |        | 51,30 m <sup>2</sup>  |
| Zusammenstellung         |           |            |        |                       |
| Wohnhaus                 | gerundet  |            |        | 110 m <sup>2</sup>    |
| Anbau Süd                | gerundet  |            |        | 51 m <sup>2</sup>     |
| Bruttogrundfläche gesamt |           |            |        | 161 m <sup>2</sup>    |

Geschossflächenzahl:  $152,94 \text{ m}^2 / 459 \text{ m}^2 = 0,3$

### 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       |           |            |        |                      |
| Windfang          | 4,33      | 1,52       | 1,00   | 6,58 m <sup>2</sup>  |
| Flur              | 1,00      | 2,48       | 1,00   | 2,48 m <sup>2</sup>  |
|                   | 0,87      | 0,98       | 1,00   | 0,85 m <sup>2</sup>  |
| Bad/WC            | 1,71      | 2,43       | 1,00   | 4,16 m <sup>2</sup>  |
| Wohnküche         | 3,68      | 3,54       | 1,00   | 13,03 m <sup>2</sup> |
|                   | 0,89      | 0,60       | -0,50  | -0,27 m <sup>2</sup> |
| Zimmer Nordost    | 4,05      | 2,21       | 1,00   | 8,95 m <sup>2</sup>  |
|                   | 1,71      | 0,53       | -1,00  | -0,91 m <sup>2</sup> |
| Wohnzimmer        | 4,05      | 3,85       | 1,00   | 15,59 m <sup>2</sup> |
|                   | 1,62      | 0,52       | 1,00   | 0,84 m <sup>2</sup>  |
|                   | 0,45      | 0,43       | -1,00  | -0,19 m <sup>2</sup> |
| Dachgeschoss      |           |            |        |                      |
| Flur              | 0,86      | 1,92       | 1,00   | 1,65 m <sup>2</sup>  |
|                   | 0,86      | 0,75       | -0,50  | -0,32 m <sup>2</sup> |
| Zimmer West       | 2,68      | 4,12       | 1,00   | 11,04 m <sup>2</sup> |
|                   | 2,68      | 0,75       | -0,50  | -1,01 m <sup>2</sup> |
|                   | 2,68      | 0,83       | -0,50  | -1,11 m <sup>2</sup> |
| Zimmer Ost        | 4,08      | 4,34       | 1,00   | 17,71 m <sup>2</sup> |
|                   | 4,08      | 0,92       | -0,50  | -1,88 m <sup>2</sup> |
|                   | 4,08      | 0,88       | -0,50  | -1,80 m <sup>2</sup> |
|                   | 0,45      | 0,49       | -1,00  | -0,22 m <sup>2</sup> |
| Balkon            | 0,75      | 2,34       | 0,25   | 0,44 m <sup>2</sup>  |
| Summe             |           |            |        | 75,62 m <sup>2</sup> |
| Abzug wegen Putz  |           |            | 0%     | 0,00 m <sup>2</sup>  |
| Wohnhaus          |           |            |        | 75,62 m <sup>2</sup> |
| Zusammenstellung  |           |            |        |                      |
| Wohnhaus          |           | gerundet   |        | 76 m <sup>2</sup>    |
| Wohnfläche gesamt |           |            |        | 76 m <sup>2</sup>    |

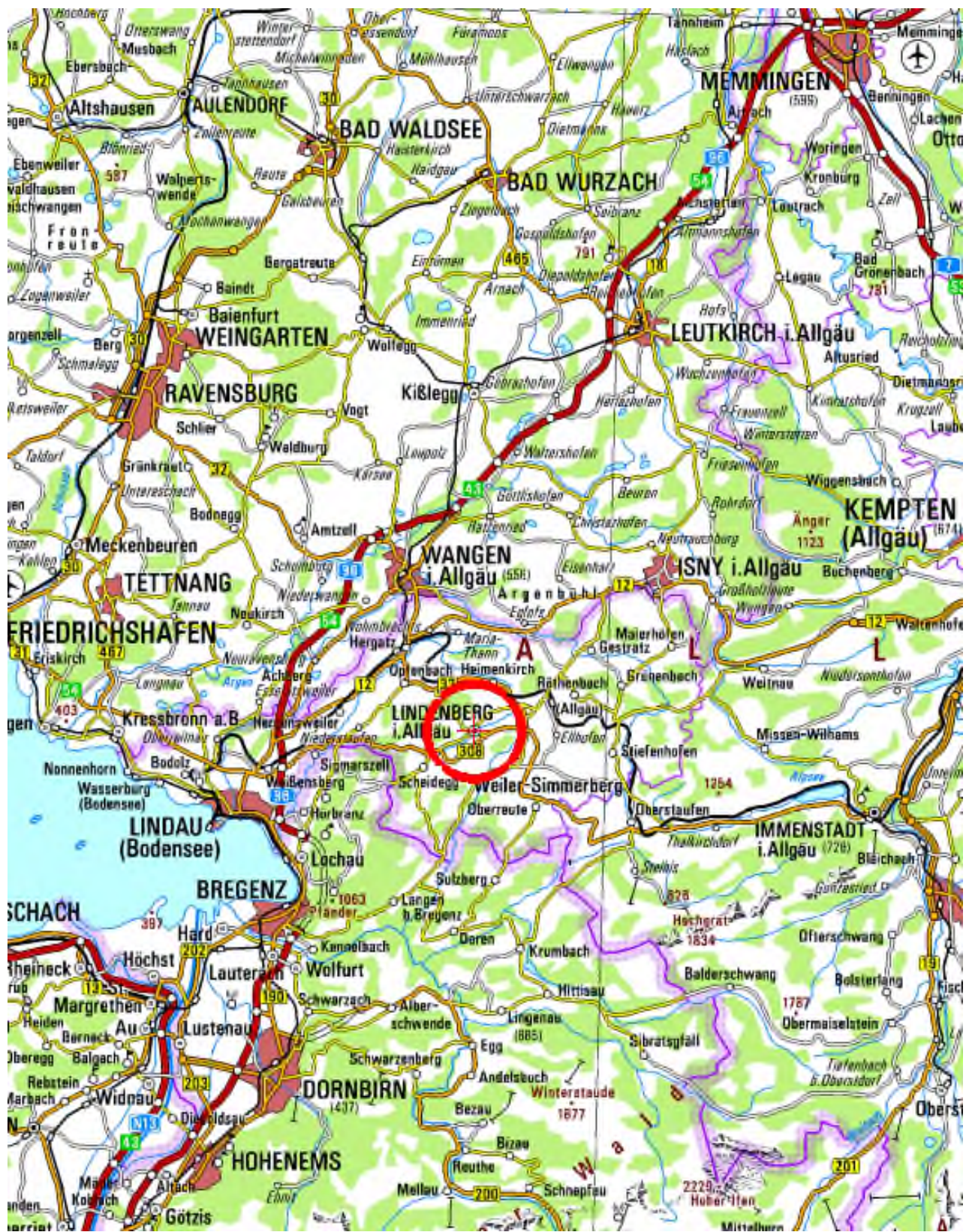
#### 9.4 Nutzflächen

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

| Abstellräume      | Länge (m) | Breite (m) | Faktor | Fläche               |
|-------------------|-----------|------------|--------|----------------------|
| Kellerraum        | 2,03      | 2,50       | 1,00   | 5,08 m <sup>2</sup>  |
| Abstellraum EG    | 2,14      | 2,49       | 1,00   | 5,33 m <sup>2</sup>  |
|                   | 1,05      | 0,80       | -1,00  | -0,84 m <sup>2</sup> |
| Dachboden ca.     | 2,50      | 2,00       | 1,00   | 5,00 m <sup>2</sup>  |
| Summe             |           |            |        | 14,56 m <sup>2</sup> |
| Abzug wegen Putz  |           |            | 0%     | 0,00 m <sup>2</sup>  |
| Abstellräume      |           |            |        | 14,56 m <sup>2</sup> |
| Zusammenstellung  |           |            |        |                      |
| Abstellräume      | gerundet  |            |        | 15 m <sup>2</sup>    |
| Nutzfläche gesamt |           |            |        | 15 m <sup>2</sup>    |

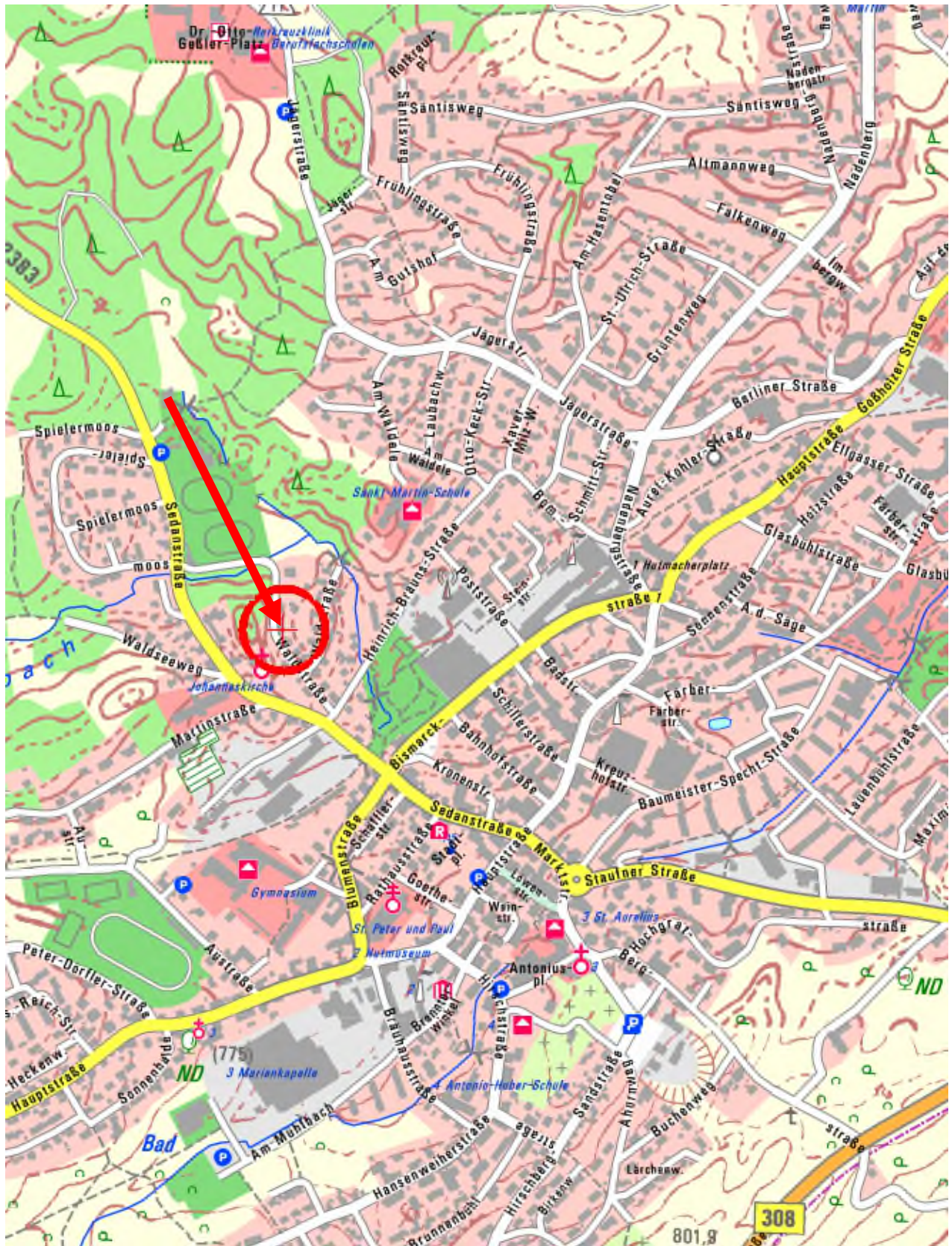
## 10 Anlagen

### 10.1 Übersichtslageplan



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

## 10.2 Stadtplan



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

## 10.3 Lageplan



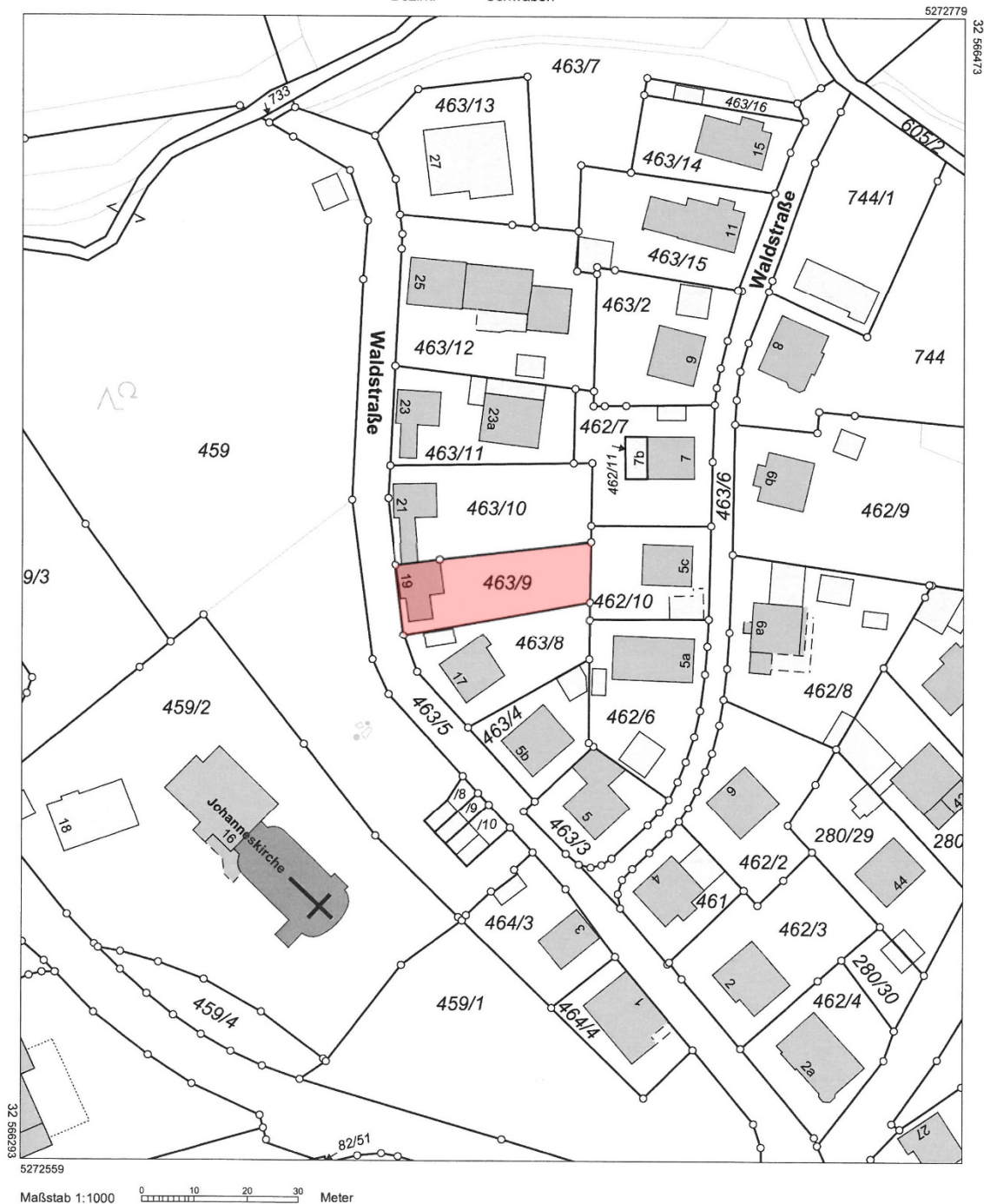
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**  
**Immenstadt i.Allgäu**  
 Marienplatz 12  
 87509 Immenstadt i.Allgäu

**Auszug aus dem**  
**Liegenschaftskataster**  
 Flurkarte 1:1000

Erstellt am 06.12.2024

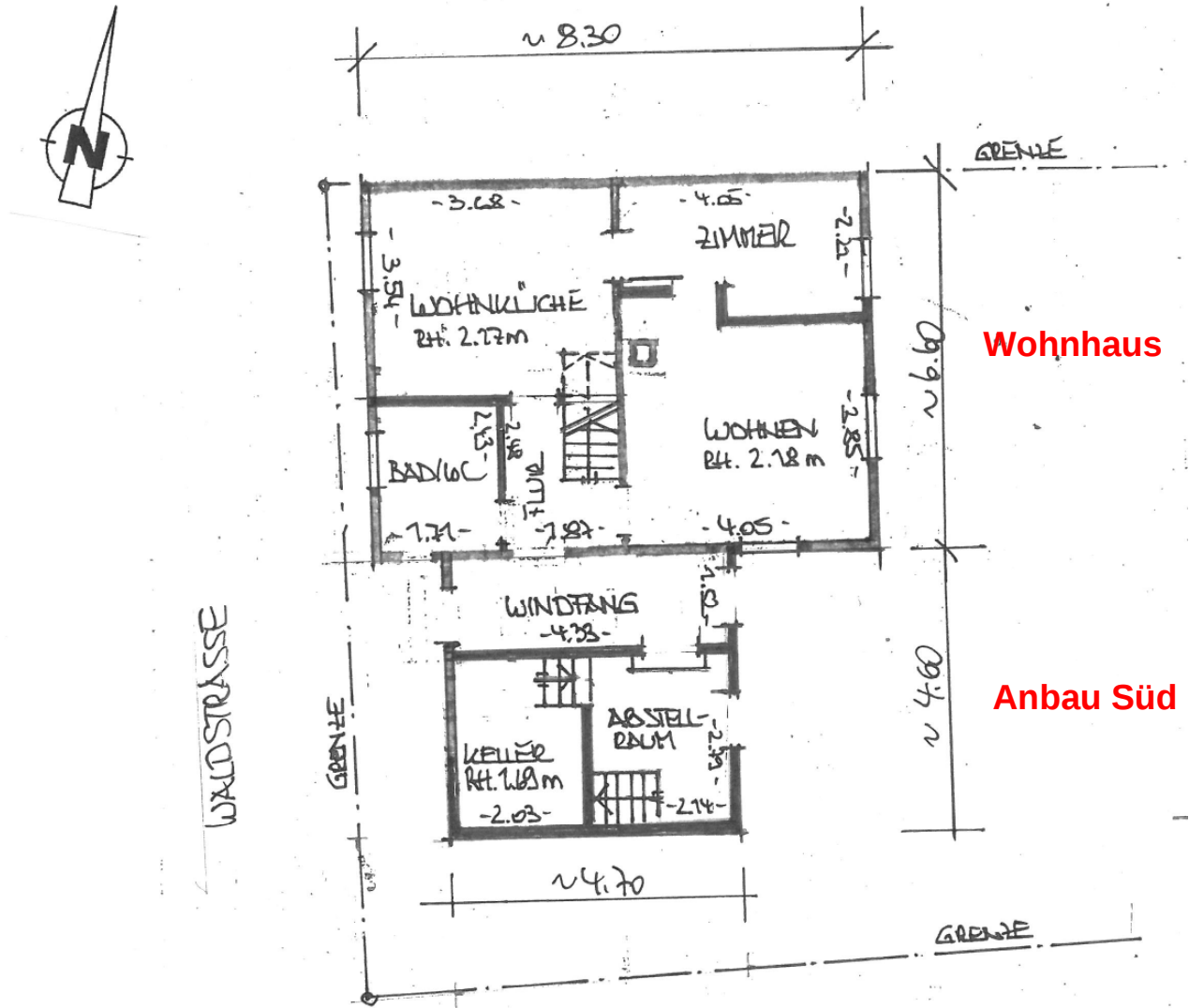
Flurstück: 463/9  
 Gemarkung: Lindenberg i.Allgäu

Gemeinde: Lindenberg i.Allgäu  
 Landkreis: Lindau (Bodensee)  
 Bezirk: Schwaben

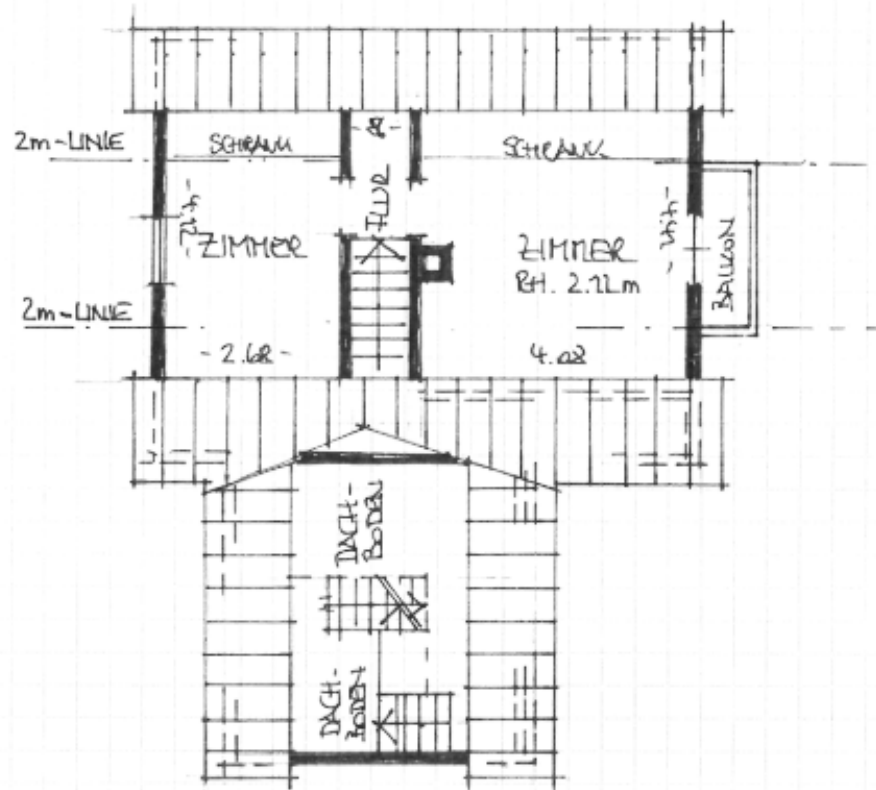


Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

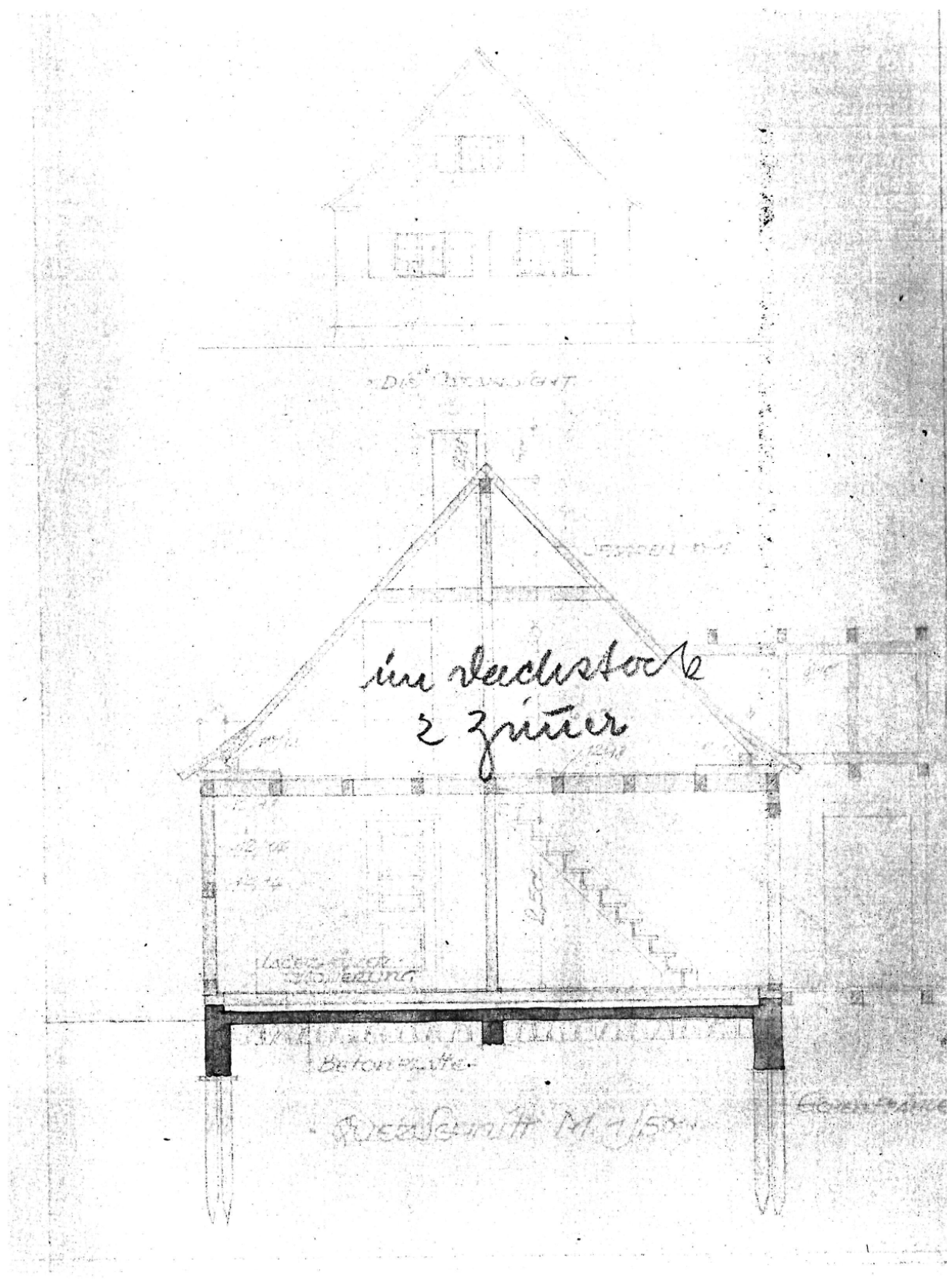
## 10.4 Pläne



Grundriss Erdgeschoss



## Grundriss Dachgeschoss



Schnitt

## 10.5 Fotos

Bild 1 – Norden und Westen



Bild 2 – Westen



Bild 3 – Anbau von Westen



Bild 4 – Süden



Bild 5 – Anbau und Wohnhaus von Süden und Osten



Bild 6 – Osten



Bild 7 – Wohnhaus von Norden mit undichtem Regenfallrohr  
an der Nordostecke



Bild 8 – Blick in den östlichen Gartenbereich



Bild 9 – Keller im Anbau Süd

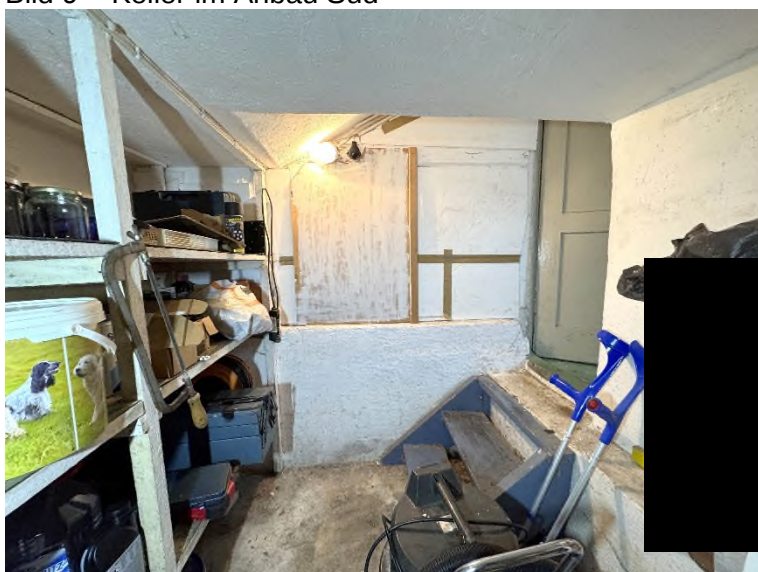


Bild 10 – Abstellraum EG im Anbau Süd



Bild 11 – Dachboden im Anbau



Bild 12 und Bild 13 – Windfang

