



Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	1 K 15/24
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobilien Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Zweifamilienhaus (Wohnungen Nr. 1 und 2) und Garagen Tussenhauser Str. 18, 18a 86842 Türkheim
Wertermittlungsstichtag	29.10.2024
Ausfertigungsdatum	29.10.2024



Verkehrswert Wohnung Nr. 1
Verkehrswert Wohnung Nr. 2

336.000 €
222.000 €



Inhalt

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Auftrag	4
1.3	Verwendungszweck der Wertermittlung	4
1.4	Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen	4
1.5	Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur	4
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.7	Ortsbesichtigung	5
1.8	Nutzung und Zubehör	5
1.9	Kaminkehrer	5
1.10	Hausverwaltung	5
2	Rechtliche Gegebenheiten	6
2.1	Grundbuchdaten Wohnung Nr. 1	6
2.2	Grundbuchdaten Wohnung Nr. 2	7
2.3	Mietverträge	7
2.4	Baurecht	7
2.5	Denkmalschutz	7
2.6	Kfz-Stellplatzpflicht	7
2.7	Abgabenrechtliche Situation	7
3	Lagebeschreibung	8
3.1	Ortsangaben	8
3.2	Wohn- und Geschäftslage	8
3.3	Verkehrslage	8
3.4	Grundstückslage	8
3.5	Bebauung der Umgebung	8
4	Grundstücksbeschreibung	9
4.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge	9
4.2	Beschaffenheit	9
4.3	Erschließung	9
4.4	Entwicklungszustand	9
4.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß)	9
4.6	Immissionen	9
4.7	Grenzverhältnisse	9
4.8	Außenanlagen	9
4.9	Altlasten	9
5	Gebäudebeschreibung	10
5.1	Allgemeines	10
5.2	Gemeinschaftseigentum Wohnhaus	11
5.3	Wohnung Nr. 1	11

5.4	Wohnung Nr. 2.....	12
5.5	Garage Wohnung Nr. 1.....	13
5.6	Garage Wohnung Nr. 2.....	14
6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage.....	15
7	Wertermittlung.....	16
7.1	Wertermittlungsverfahren.....	16
7.2	Bodenwert.....	17
7.3	Ertragswert.....	18
7.3.1	Ertragswert allgemein.....	18
7.3.2	Ertragswert Wohnung Nr. 1.....	21
7.3.3	Ertragswert Wohnung Nr. 2.....	22
7.4	Verkehrswert.....	24
8	Flächenberechnungen.....	25
8.1	Grundflächen.....	25
8.2	Bruttogrundflächen.....	26
8.3	Wohnflächen.....	27
8.4	Nutzflächen.....	28
9	Anlagen.....	29
9.1	Übersichtslageplan.....	29
9.2	Ortsplan.....	30
9.3	Lageplan.....	31
9.4	Aufteilungspläne.....	32
9.5	Pläne mit tatsächlicher Raumaufteilung.....	37
9.6	Fotos.....	41

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Memmingen
Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobilien
Buxacher Str. 6
87700 Memmingen

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für den

- 40/100 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück FINr. 1689/2 und 183/2 in der Gemarkung Türkheim, Tussenhauser Str. 18, 18a, 86842 Türkheim verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet
- 60/100 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück FINr. 1689/2 und 183/2 in der Gemarkung Türkheim, Tussenhauser Str. 18, 18a, 86842 Türkheim verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet

Wertermittlungsstichtag	29.10.2024	(= Tag der Gutachtenausfertigung)
Qualitätsstichtag	29.10.2024	

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 23.07.2024

Grundbuch Blatt 5622, Abdruck vom 01.07.2024

Grundbuch Blatt 5623, Abdruck vom 01.07.2024

Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte

Teilungserklärung vom 27.05.1999 und Aufteilungspläne

Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Türkheim zum örtlichen Bau- und Planungsrecht

Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Türkheim zur abgabenrechtlichen Situation

Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Unterallgäu, Stand 01.01.2024

Grundstücksmarktbericht 2021 Gutachterausschuss Landkreis Unterallgäu

Auskünfte und Informationen der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen und sonstige fernmündliche Auskünfte

1.5 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

1.6 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.

1.7 Ortsbesichtigung

Donnerstag, 01. August 2024

Teilnehmer: ...

...
Georg Stiegeler, Sachverständiger

1.8 Nutzung und Zubehör

Das Objekt ist unbewohnt und nicht vermietet. Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden. Werthaltiges Zubehör i.S. des § 97 BGB ist nicht vorhanden.

1.9 Kaminkehrer

Für das Objekt ist folgender Kaminkehrer zuständig:

...

1.10 Hausverwaltung

Es ist kein Hausverwalter bestellt. Das Objekt steht derzeit unter Zwangsverwaltung. Instandhaltungsrücklagen wurden bisher nicht gebildet.

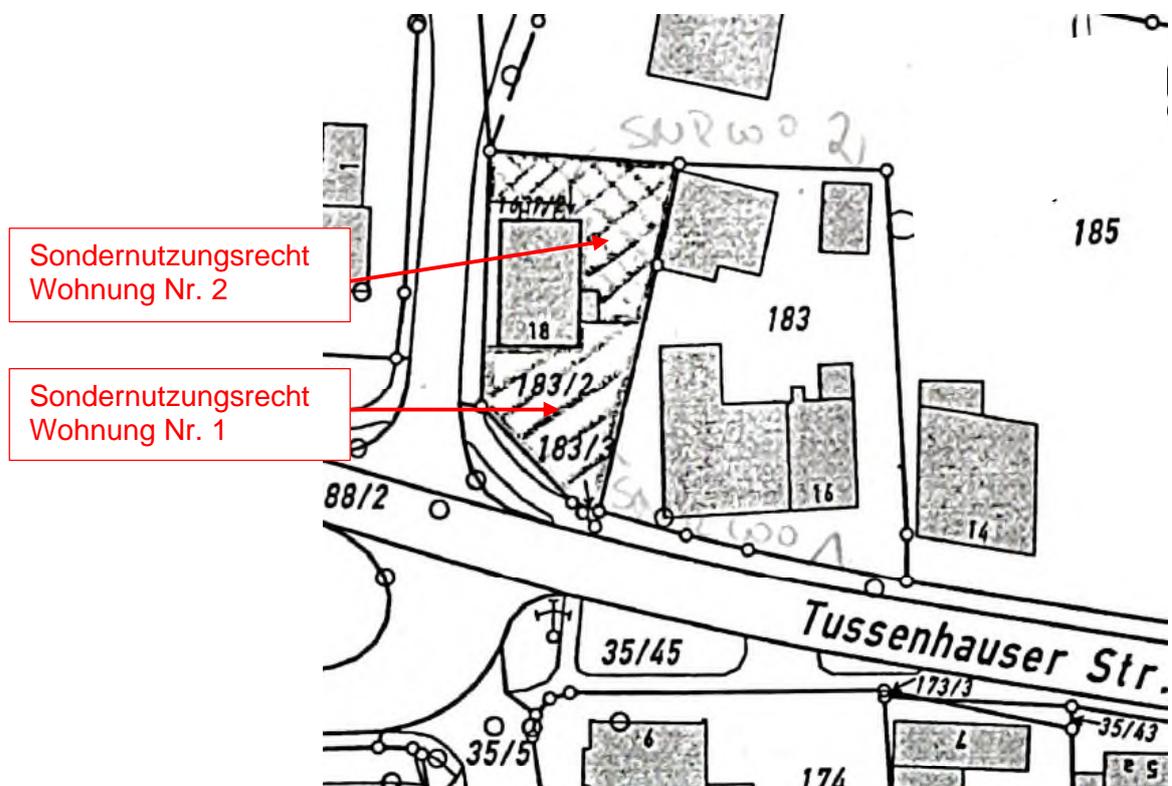
2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten Wohnung Nr. 1

Grundbuchbezirk	Türkheim
Blatt	5622
Gemarkung	Türkheim
Bestandsverzeichnis	40/100 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück FINr.1689/2. Tussenhauser Straße 18, 18a, Gebäude- und Freifläche, Größe 110 m ² FINr. 183/2, Nähe Tussenhauser Straße, Gebäude- und Freifläche, Größe 428 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet. Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Dieser Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem im Lageplan schraffiert eingezeichneten südlichen Gartenteil zugeordnet.
Erste Abteilung Eigentümer	...
Zweite Abteilung	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG MM – Vollstreckungsgericht-, AZ: 1 K 15/24).
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragung

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu Bestandsverzeichnis - Sondernutzungsrechte:
Lageplan Sondernutzungsrechte aus Teilungserklärung:



- 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.

2.2 Grundbuchdaten Wohnung Nr. 2

Grundbuchbezirk	Türkheim
Blatt	5623
Gemarkung	Türkheim
Bestandsverzeichnis	60/100 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück FINr.1689/2. Tussenhauser Straße 18, 18a, Gebäude- und Freifläche, Größe 110 m ² FINr. 183/2, Nähe Tussenhauser Straße, Gebäude- und Freifläche, Größe 428 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet. Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Dieser Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem im Lageplan schraffiert eingezeichneten südlichen Gartenteil zugeordnet.
Erste Abteilung Eigentümer	...
Zweite Abteilung	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG MM – Vollstreckungsgericht-, AZ: 1 K 15/24).
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragung

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu Bestandsverzeichnis - Sondernutzungsrechte:
siehe Sondernutzungsplan wie unter Pkt. 2.1 dargestellt
- 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.

2.3 Mietverträge

Es besteht kein Mietverhältnis.

2.4 Baurecht

Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Türkheim ist das Grundstück als Mischgebiet 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.

2.5 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

2.6 Kfz-Stellplatzpflicht

Auf dem Grundstück befinden sich 2 Garagenstellplätze und 2 oberirdische Stellplätze im Hofbereich der Sondernutzungsflächen der Wohnungen Nr. 1 und Nr. 2. Die für die vorhandene und genehmigte Nutzung des Objektes erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

2.7 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Türkheim sind keine Straßenerschließungsbeiträge nach BauGB zu leisten.

Kanalanschluss- und Wasserherstellungsbeiträge nach KAG sind für den Anbau des Wintergartens und der Eingangsüberdachung der Wohnung Nr. 1 und den Spitzbodenausbau der Wohnung Nr. 2 bisher nicht veranlagt worden. Hier kommen für die Wohnung Nr. 1 ein

Herstellungsbeitrag von rd. 800 € und bei der Wohnung Nr. 2 von rd. 1.400 € zur Nachberechnung durch die Verwaltungsgemeinschaft Türkheim.

3 Lagebeschreibung

3.1 Ortsangaben

Marktgemeinde Türkheim im Landkreis Unterallgäu, ca. 7.000 Einwohner. In Türkheim sind Kindergarten, Grund-, Hauptschule, Gymnasium und Anlagen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden.

3.2 Wohn- und Geschäftslage

Mittlere Wohnlage, keine Geschäftslage

3.3 Verkehrslage

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz und an den öffentlichen Personennahverkehr, Bahnhof befindet sich in ca. 4 km Entfernung, nächster Autobahnanschluss A 96 in ca. 4 km Entfernung

3.4 Grundstückslage

Im westlichen Bereich von Türkheim, Entfernung zum Ortszentrum ca. 300 m

3.5 Bebauung der Umgebung

Gemischte Bebauung aus Wohnhäusern und stillgelegten landwirtschaftlichen Hofstellen

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt nahezu rechteckig, nach Süden spitz verlaufend
Grundstücksbreite bis 20 m
Grundstückstiefe bis zu 35 m
Straßenfrontlänge zweiseitig an öffentlichen Straßen gelegen

4.2 Beschaffenheit

Nahezu ebenes Gelände, Baugrund mit normaler Beschaffenheit, Grundwasserstand vermutlich unterhalb der Kellergründungssohle

4.3 Erschließung

Zufahrt über asphaltierte Tussenhauser Straße im Süden und über asphaltierte Gernerstraße im Westen,
Abwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation mit Klärwerk,
Erdgas-, Wasser-, Strom-, Telefon- und Glasfaseranschluss vorhanden

4.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Wohnbebauung
GRZ rd. 0,4 (Grundflächenzahl)
GFZ rd. 0,6 (Geschossflächenzahl)

4.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt.

4.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

4.8 Außenanlagen

Außenanlagen Sondernutzungsfläche Wohnung Nr. 1:

Garagenhof und Hauszugang mit Betonsteinpflaster belegt (aus ca. 2000),

Weg entlang Wohnhauswestseite asphaltiert,

Gartenfläche im Süden aus Grünfläche mit Wildwuchs,

entlang Südgrenze Betonsockel und Thujahecke,

entlang Westgrenze Betonzaunsockel und Maschendrahtzaun

Das Betonsteinpflaster weist Gras- und Unkrautbewuchs im Fugenbereich auf. Die Grünflächen sind ungepflegt und wildwachsend.

Außenanlagen Sondernutzungsfläche Wohnung Nr. 2:

Garagenhof und Hauszugang sowie Freisitz im östlichen Gartenbereich (ca. 24 m²) mit Betonsteinpflaster belegt (aus ca. 2000),

Weg entlang Wohnhauswestseite asphaltiert,

Gartenfläche östlich Wohnhaus aus Grünfläche mit Wildwuchs,

entlang Westgrenze Betonzaunsockel und Maschendrahtzaun und im Bereich der Hofeinfahrt verzinktes 2-flg. Stahlgittertor

Das Betonsteinpflaster im Bereich des Freisitzes weist Gras- und Unkrautbewuchs im Fugenbereich auf. Die Grünflächen sind ungepflegt und wildwachsend, ansonsten befinden sich die Außenanlagen in einem normalen Pflege- und Unterhaltungszustand.

4.9 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.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück befinden sich ein Zweifamilienhaus und 2 Pkw-Garagen.

Das Wohnhaus besteht aus einer Teilunterkellerung, Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden. Das Objekt ist in Wohnungseigentum mit 2 Wohnungen aufgeteilt. In den einzelnen Geschossen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Kellergeschoss	Vorraum, 1 Gewölbekeller (Sondereigentum Wohnung Nr. 1)
Erdgeschoss	abgeschlossene Wohnung Nr. 1 bestehend aus überdecktem Hauseingang, Windfang, Flur, Wohnzimmer, Wohnküche, Bad/WC, 2 Schlafzimmern und Wintergarten, Heizungsraum und Treppenraum mit Treppe ins Dachgeschoss
Dachgeschoss	abgeschlossene Wohnung Nr. 2 bestehend aus Vorraum, Bad, offenem Wohn-/Essraum mit Küche, 2 SchlafzimmerN, Treppe in den Spitzboden, 1 Abseitenraum
Spitzboden	derzeit im Ausbau, 2 Zimmer und Dusche/WC geplant, Bestandteil der Wohnung Nr. 2

Die Wohnungen Nr. 1 und 2 verfügen jeweils über eigene Hauseingänge. Der Zugang zur Wohnung Nr. 1 erfolgt von Süden von der Tussenhauser Straße und der Zugang zur Wohnung Nr. 2 im Norden des Wohnhauses von der Gernerstraße.

Die Wohnfläche der Wohnung Nr. 1 beträgt 115 m² und die Wohnfläche der Wohnung Nr. 2 mit ausgebautem Spitzboden 122 m².

Der Heizungsraum befindet sich im Gemeinschaftseigentum und ist von außen zugänglich. Das nördliche Treppenhaus mit Aufgang zur Wohnung Nr. 2 ist der Wohnung Nr. 2 zugeordnet.

Der überdeckte Hauseingang und der Wintergarten der Wohnung Nr. 1 sind im Aufteilungsplan nicht eingetragen. Diese Räumlichkeiten befinden sich jedoch im Bereich der Sondernutzungsfläche der Wohnung Nr. 1 und sind daher der Wohnung Nr. 1 zuzuordnen.

Im Bereich der Sondernutzungsfläche der Wohnung Nr. 1 und der Sondernutzungsfläche der Wohnung Nr. 2 befinden sich jeweils eine Pkw-Garage.

Die innere Raumaufteilung ist teilweise von den Aufteilungsplänen abweichend. Die Wirksamkeit der Aufteilung wird von der abweichenden Raumaufteilung nicht berührt, da die äußere Abgrenzung der Wohnung nicht geändert wurde. Der Gewölbekeller ist im Aufteilungsplan nicht dargestellt. Da der Zugang zum Gewölbekeller nur über die Wohnung Nr. 1 möglich ist, wird der Gewölbekeller der Wohnung Nr. 1 zugeordnet.

Die tatsächliche Raumaufteilung ist in den Grundrissplänen in Anlage 9.5 im Gutachten dargestellt.

Das Wohnhaus ist ca. 100 Jahre alt, das genaue Baujahr ist nicht bekannt. Um 1999 wurde das nördliche Treppenhaus mit Heizungsraum angebaut. Die Garagen wurden um 1999 bis 2001 erbaut.

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

5.2 Gemeinschaftseigentum Wohnhaus

Rohbau:	
Geschosse	Teilunterkellerung, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden
Bauweise	Massivbau
Fundamente	vermutlich Stampfbeton
Kelleraußenwände	Vollziegelmauerwerk
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	tragende Wände im EG und DG aus Mauerwerk, nichttragende Wände im DG und Sitzboden aus Ständerwerk
Decken	Vollziegelgewölbe im Gewölbekeller, Stahlbetondecke im Vorraum KG und im Heizungsraum, sonst Holzbalkendecken
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion über Hauptgebäude, Windfanganbau Wohnung Nr. 1 mit flach geneigtem Pultdach
Dacheindeckung	Betondachsteine über Hauptgebäude, Zinkstehfalzblech über Windfanganbau
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech mit Anstrich
Gauben	Schleppgaube auf West- und Ostseite mit Eindeckung aus Betondachsteinen
Ausbau:	
Fenster	siehe Beschreibung Wohnungen
Türen/Tore	Stahlblechtüre im Heizungsraum
Innentüren	im Gemeinschaftseigentum nicht vorhanden
Bodenbeläge	Betonrohboden im Heizungsraum
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Betondecke im Heizungsraum unverputzt mit Anstrich
Besondere Bauteile	siehe Beschreibung Wohnungen
Besondere Einbauten	im Gemeinschaftseigentum nicht vorhanden
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	im Gemeinschaftseigentum nicht vorhanden
Heizung	Edelstahlabgaskamin
Elektro	einfache Ausstattung im Heizungsraum

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Fassadenanstriche auf der West- und Nordseite befinden sich in einem guten und ansonsten in einem normalen Instandhaltungszustand.

Die Dacheindeckung ist ca. 50 Jahre alt und intakt. Das Blechdach über dem östlichen Windfanganbau weist Oberflächenkorrosion auf.

5.3 Wohnung Nr. 1

Ausbau:	
Fenster	Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierglas (im KG aus 1996, sonst aus 1999)
Rollladen/Läden	Kunststoffvorbaurolläden
Türen/Tore	Hauseingangstüre aus Kunststoff mit 2-fach-Isolierglas
Innentüren	Holzstockrahmentüre im Gewölbekeller, Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit CPL-Beschichtung im EG
Bodenbeläge	Ziegelpflaster im Gewölbekeller, Glattstrich im Vorraum Keller, Fliesen im Windfang, Flur und Bad, Laminat im Schlafzimmer Nord, sonst Vinylbelag

Wandbekleidungen	Fliesen im Bad 1,20 m bis raumhoch, sonst Putz und Anstrich, Oberputz aus Reibputz
Deckenbekleidungen	Gipskarton mit Reibputz und Anstrich
Treppen	steile Betontreppe KG-EG ohne Belag
Besondere Bauteile	Wintergarten und überdeckter Hauseingang, Baujahr um 2000, mit Fliesenboden, teils gemauerter Brüstung, Holzstützen, raumhohe Fensterelemente aus Kunststoff mit Isolierglas, Walmdach aus Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Betondachsteinen, Dachschrägen mit Gipskarton und Anstrich, Alueingangstürelement mit Isolierglas als 3-tlg. Falttürelement, Ganzglasschiebetüren zwischen Wintergarten und Windfang, Wintergarten mit Fußbodenheizung
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Badewanne, Duschwanne, wandhängendes WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss im Bad, Spülenanschluss in der Küche
Heizung	erdgasbefeuerte Etagenheizung, Brennwertheizgerät Vaillant ecoTec, Baujahr 2019 Brauchwasserspeicher 200 l, Heizkörper in allen Wohnräumen, Handtuchheizkörper im Bad
Elektro	durchschnittliche Ausstattung, LED-Deckeneinbauleuchten in allen Räumen (außer Wintergarten)
Lüftung	Außenwandlüfter im Kellervorraum

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Wohnung wurde vor ca. 1 bis 2 Jahren modernisiert. Dabei wurden die Badausstattung, die Bodenbeläge, die Innentüren, die Putzbeschichtungen an den Wänden, die Deckenbekleidungen und die Heizkörper erneuert. Die Elektroinstallation wurde ergänzt und teilerneuert. Die Fenster samt Rollläden und der Wintergarten mit Eingangsüberdachung stammen aus 1999/2000.

Die Elektroinstallation ist unfertig. Es fehlen einzelne Schalter/Steckdosen und Abdeckungen. Das Türblatt der Türe zwischen Windfang und Flur streift am Boden. Die Rollladengurte sind abgenutzt und erneuerungsbedürftig. Am Kellerabgang fehlt die Falle. Die Wohnung bedarf einer Grundreinigung (Erstreinigung nach Modernisierung). Die Kosten für die Fertigstellung der Wohnung, Inbetriebnahme der Heizung und die Endreinigung werden auf 10.000 € geschätzt.

Am Kellerabgang fehlt die Falle. Die Kellerwände weisen teilweise Verfärbungen, Ausblühungen und Farbabplatzungen infolge Wandfeuchte auf.

5.4 Wohnung Nr. 2

Ausbau:	
Fenster	Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierglas (aus 1990 bis 2000), Holzdachfenster mit Isolierglas im Bad und in der Küche
Rollläden/Läden	nicht vorhanden
Türen/Tore	Kunststoffeingangstüre mit Einfachglas
Innentüren	Holzumfassungszarge und Holztürblatt mit CPL-Beschichtung zwischen Treppenraum und Vorraum, sonst keine Türelemente vorhanden
Bodenbeläge	nicht vorhanden, nur Unterboden aus Spanplatten oder Holzdielen vorhanden
Wandbekleidungen	Putz oder Gipskarton, Gipskarton unverspachtelt und ungestrichen
Deckenbekleidungen	Gipskarton, unverspachtelt und ungestrichen
Treppen	Betontreppe EG-DG ohne Belag, einfache Holztreppe in den Spitzboden

Besondere Bauteile	Treppenhaus im Norden in Massivbauweise mit Betontreppe (ohne Belag) und Satteldach, im Erdgeschoss einfacher Vorraum in Holzbauweise mit Pultdach und Eingangsüberdachung mit Flachdach
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Badausstattung im Bad DG wurde abgebaut, Rohinstallation in Dusche/WC Spitzboden für Dusche, WC und Waschbecken vorhanden, Spülenanschluss in der Küche
Heizung	erdgasbefeuerte Etagenheizung, Brennwertheizgerät Vaillant ecoTec, Baujahr 2019 Brauchwasserspeicher 200 l, Heizkörper in den Wohnräumen im DG vorhanden, im Spitzboden Heizkörperanschlüsse vorhanden
Elektro	unfertiger Zustand, nur Verkabelung vorhanden, Steckdosen, Schalter und Unterverteilung fehlen

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Im Bereich der Wohnung Nr. 2 wurde mit Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen und dem Ausbau des Spitzbodens begonnen. Die Wohnung befindet sich derzeit in einem unbewohnbaren Zustand. Folgende Ausbauteile fehlen:

- Treppenbelag Treppe EG-OG
- Wandverkleidungen im Treppenraum EG
- Verspachtelung und Anstriche an Gipskartonwand-, -decken- und Dachschrägenbekleidungen, Bekleidungen teilweise unfertig
- Oberputz und Anstrich an verputzten Wänden
- Abstützung Deckenkonstruktion im Wohn-/Esszimmer im Bereich der abgebrochenen Wand (bisher nur 2 provisorische Stahlbolzen vorhanden)
- Trockenestrich und Bodenbeläge
- Innentüren
- Badausstattung im DG (Installationen, Einrichtungsgegenstände, Fliesen)
- sanitäre Einrichtungsgegenstände und Fliesen in Dusche/WC DG
- Treppe in den Spitzboden
- Heizkörper im Spitzboden
- Elektroendmontage

Das Brennwertheizgerät und die Heizungsinstallation bedarf einer Überprüfung und Inbetriebnahme.

Die Eingangsüberdachung ist nicht werthaltig. Die Bodenfliesen im Bereich der Eingangsüberdachung weisen Abplatzungen auf.

5.5 Garage Wohnung Nr. 1

Rohbau:	
Geschosse	Erdgeschoss, nicht ausgebauter Dachboden
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Außenwände	Mauerwerk im EG, Holzriegelwerk im DG
Innenwände	nicht vorhanden
Decke	Stahlbetondecke
Treppen	Holzeinschubtreppe in den Dachboden
Dach	Satteldach
Dacheindeckung	Betondachsteine
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech

Ausbau:	
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierglas
Türen/Tore	Stahlblechkipptor mit Elektroantrieb, Stahlblechgartentüre
Innentüren	Schiebetüre zum überdeckten Wohnungseingang
Bodenbeläge	Betonrohboden
Fassade	Putz und Anstrich im EG, Nut- und Federholzbekleidung mit Anstrich im DG
Wandbekleidungen	Putz ohne Anstrich im EG, Südwand ist unverputzt
Deckenbekleidungen	Betondecke unverputzt und ungestrichen
Dachschrägen	unbekleidet
Besondere Bauteile	nicht vorhanden
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen:	
Sanitäre Einrichtungen	Ausgussbecken
Heizung	nicht vorhanden
Elektro	einfache Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Garage befindet sich in einem normalen Instandhaltungszustand.

5.6 Garage Wohnung Nr. 2

Rohbau:	
Geschosse	Erdgeschoss, nicht ausgebauter Dachboden
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Außenwände	Mauerwerk im EG, Holzriegelwerk im DG
Innenwände	nicht vorhanden
Decke	Stahlbetondecke
Treppen	nicht vorhanden, nur Einstiegs Luke in Westwand
Dach	Satteldach
Dacheindeckung	Dachziegel (gebraucht eingebaut)
Rinnen/Fallrohre	Zinblech
Ausbau:	
Fenster	Alufenster mit Isolierglas
Türen/Tore	Stahlblechkipptor mit Elektroantrieb, Stahlblechgartentüre
Innentüren	nicht vorhanden
Bodenbeläge	Glattstrich und teilweise Fliesen
Fassade	Putz und Anstrich im EG, Nut- und Federholzbekleidung mit Anstrich im DG
Wandbekleidungen	Putz und Anstrich im EG, Westwand ist unverputzt
Deckenbekleidungen	Betondecke unverputzt und ungestrichen
Dachschrägen	unbekleidet
Besondere Bauteile	nicht vorhanden
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen:	
Sanitäre Einrichtungen	Spülenanschluss
Heizung	nicht vorhanden
Elektro	einfache Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Drei Firstziegel fehlen. Die Glasscheiben der Fenster sind beschädigt. Ansonsten wurden keine Baumängel/Bauschäden festgestellt.

Die Innenwandastriche sind abgenutzt. Der Fassadenanstrich, die Vordachanstriche und die Anstriche an den Holzgiebelverkleidungen sind erneuerungsbedürftig. Ansonsten befindet sich die Garage in einem normalen Instandhaltungszustand.

6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

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

Die Wohnung Nr. 1 verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung mit einer Raumhöhe von 2,33 m und eine durchschnittliche, zeitgemäße Ausstattung. Das Wohnzimmer wird nur über den Wintergarten belichtet und belüftet.

Die Wohnung Nr. 2 verfügt nach Fertigstellung über eine zweckmäßige Raumaufteilung mit unzureichender Raumhöhe (ca. 2,10 m) und ausreichender Belichtung. Die Wohnung hat keinen Balkon, jedoch einen Gartenanteil.

Baulicher Wärmeschutz:

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Der bauliche Wärmeschutz ist jedoch als einfach und das Gebäude als nicht energieeffizient einzustufen. Schwachstellen bestehen im Bereich der Kellerdecke bzw. des Erdgeschossfußbodens, der Außenwände, der ca. 25 Jahre alten Fenster mit 2-fach-Verglasung und der Dachschrägen mit einer Wärmedämmung aus ca. 100 mm Mineralwolle.

Baulicher Schallschutz:

Der bauliche Schallschutz ist aufgrund der Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss als unzureichend einzustufen.

Aufteilung nach WEG:

Die Aufteilung des Grundstücks nach Miteigentumsanteilen entspricht nicht dem Verhältnis der Wohnflächenanteile. Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 2 hat daher einen im Verhältnis zur Wohnfläche höheren Anteil an den Kosten für die Grundsteuer, die Gebäudeversicherungen und die Instandhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum zu tragen.

Hausverwaltung:

Es ist kein Hausverwalter bestellt. Es liegen keine Hausgeldabrechnungen und Protokolle von Eigentümerversammlungen vor. Instandhaltungsrücklagen wurden bisher nicht gebildet.

Marktlage:

In Türkheim besteht eine rege Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Die Verkäuflichkeit der Wohnungen ist aufgrund des unfertigen Zustands und des einfachen baulichen Wärmeschutzes jedoch nur als eingeschränkt zu beurteilen, bei entsprechender Preisgestaltung jedoch gegeben.

7 Wertermittlung

7.1 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 Sachwertverfahren ist im vorliegenden Fall ungeeignet, da die Aufteilung der Miteigentumsanteile nicht dem tatsächlichen Verhältnis der Wohnflächen entspricht und zudem keine Sachwertfaktoren für vergleichbare Sondereigentumseinheiten vorliegen. Der Verkehrswert wird daher aus dem Ertragswert abgeleitet.

7.2 Bodenwert

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

Das Grundstück befindet sich im Richtwertgebiet Nr. 34 – Türkheim Innenbereich der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für dieses Richtwertgebiet mit 460 €/m² einschließlich Erschließungskosten ausgewiesen.

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

Das Grundstück weist mit der vorhandenen Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 0,6 eine für das Richtwertgebiet durchschnittliche bauliche Ausnutzung auf. Der Bodenrichtwert bedarf daher keiner Anpassung wegen unterschiedlicher baulicher Ausnutzung.

Das Grundstück ist abgabenrechtlich teil erschlossen. Die noch nicht veranlagten Kanal- und Wasserherstellungsbeiträge in Höhe von rd. 800 € für die Wohnung Nr. 1 und in Höhe von rd. 1.400 € für die Wohnung Nr. 2 werden bei der Ertragswertermittlung gesondert wertmindernd in Ansatz gebracht.

Abgabefreier Bodenrichtwert 460 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs-faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2024	29.10.2024	1,03	474 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	474 €/m ²
GFZ	k.A.	0,6	1,00	474 €/m ²
Fläche (m ²)		538	1,00	474 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	474 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	MI	MI	1,00	474 €/m ²
Angepasster abgabefreier relativer Bodenwert				474 €/m ²

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
1689/2	110 m ²	x	474 €/m ²	52.140 €
+ 183/2	428 m ²	x	474 €/m ²	202.872 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:				
- entfällt				- €
= Bodenwert gesamt				255.012 €
gerundet				255.000 €

Aufteilung Bodenwert:

Bodenwertanteil Wohnung Nr. 1	MEA	40/100	102.000 €
Bodenwertanteil Wohnung Nr. 2	MEA	60/100	153.000 €

7.3 Ertragswert

7.3.1 Ertragswert allgemein

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:

$$\begin{aligned} & \text{Rohertrag} \\ - & \text{Bewirtschaftungskosten} \\ = & \text{Reinertrag} \\ - & \text{Bodenwertverzinsung} \\ = & \text{Gebäudereinertrag} \\ \times & \text{Barwertfaktor} \\ = & \text{Ertragswert der baulichen Anlagen} \\ + & \text{Bodenwert} \\ = & \text{Vorläufiger Ertragswert} \\ +/- & \text{Besondere objektspezifische Merkmale} \\ = & \text{Ertragswert} \end{aligned}$$

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

Marktüblich erzielbarer Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

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

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

ermittelt.

Für Wohnungen in Zweifamilienhäusern werden in Türkheim derzeit je nach Größe, Alter und Ausstattung Mieten in einer Bandbreite von 9,00 bis 11,00 €/m² erzielt. Für die zu bewertende Wohnung im Erdgeschoss wird unter Berücksichtigung der Größe, der durchschnittlichen, zeitgemäßen Ausstattung und des einfachen baulichen Wärme- und Schallschutzes eine Miete in Höhe von 10,00 €/m²-Wohnfläche angesetzt.

Für die Wohnung im Dachgeschoss ist in modernisiertem und fertiggestelltem Zustand unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen zeitgemäßen Ausstattung, der geringen Raumhöhe von ca. 2,10 m, einem fehlenden Balkon und des einfachen baulichen Wärme- und Schallschutzes eine Miete in Höhe von 9,50 €/m² Wohnfläche marktüblich.

Für die Garage der Wohnung Nr. 1 mit einer Nutzfläche von 18 m² ist eine Miete von 40 €/Monat und für die Garage der Wohnung Nr. 2 mit einer Nutzfläche von 23 m² eine Miete von 50 €/Monat marktüblich.

Bewirtschaftungskosten:

Entsprechend § 32 (1) ImmoWertV 2021 sind folgende Bewirtschaftungskosten berücksichtigungsfähig:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 S. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches

Bei der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten werden die Modellansätze für Bewirtschaftungskosten entsprechend Anlage 3 ImmoWertV 2021 (Preisbasis 2024) zugrunde gelegt.

Die Verwaltungskosten werden dabei je Eigentumswohnung mit 420 €/Jahr und mit 46 €/Jahr je Garagenstellplatz angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 13,80 €/Jahr je m²-Wohnfläche und in Höhe von 104 €/Jahr je Garagenstellplatz angegeben, wenn die Schönheitsreparaturen von dem Mieter getragen werden, wovon im vorliegenden Fall ausgegangen wird.

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

Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten vollständig auf die Mieter umgelegt werden. Es erfolgt daher kein Ansatz für die Betriebskosten.

Bodenwertverzinsung:

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

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

Liegenschaftszinssatz:

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

Im Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu werden für Eigentumswohnungen Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 0,3 % bis 3,0 % Mittelwert 1,7 % ermittelt. Durch Auswertung von zeitnahen Kaufpreisen von Eigentumswohnungen wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 2,0 bis 2,3 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird die Liegenschaftszinssatz für die Wohnung Nr. 1 aufgrund der schlechten Energieeffizienz des Wohngebäudes im oberen Bereich der Spanne mit 2,25 % angesetzt. Der Liegenschaftszinssatz der Wohnung Nr. 2 wird aufgrund des unfertigen Zustands und des im Verhältnis zu den Wohnflächen überdurchschnittlich hohen Miteigentumsanteils mit 2,75 % angesetzt.

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. Hier wird die Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern 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. 100 Jahre altes Gebäude. Die Wohnung im Erdgeschoss wurde kürzlich modernisiert. Bei der Dachgeschosswohnung wird ein modernisierter und fertiggestellter Zustand unterstellt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters, des vorgefundenen Zustands und der unterstellten Modernisierung der Wohnung Nr. 2 auf 40 Jahre geschätzt.

7.3.2 Ertragswert Wohnung Nr. 1

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete			
Wohnung Nr. 1	115 m ²	10,00 €	1.150 €
+ Garage Nr. 1	1 St.	40,00 €	40 €
= Monatlicher Ertrag:			1.190 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate		14.280 €
- Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten			
- Wohnung Nr. 1		420 €	
- Garage Nr. 1		46 €	
Instandhaltungskosten			
- Wohnung Nr. 1	115 m ²	13,80 €/m ²	1.587 €
- Garage Nr. 1	1 St.	104,00 €/St.	104 €
Mietausfallwagnis		2%	286 €
- Bewirtschaftungskosten gesamt			17% 2.443 € - 2.443 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:			11.837 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ): 2,25%			
- Bodenwertverzinsung	2,25%	aus 102.000 €	- 2.295 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage			9.542 €
Restnutzungsdauer (RND): 40 Jahre			
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021		26,19	
= Ertragswert der baulichen Anlage			9.542 € 26,19 249.949 €
+ Bodenwertanteil Wohnung Nr. 1			102.000 €
= Vorläufiger Ertragswert			351.949 €

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 Feuchtigkeitsschäden an den Kellerwänden in Höhe von 3.000 €
- der fehlenden Ausbauteile innerhalb der Wohnung und der erforderlichen Endreinigung in Höhe von 10.000 €
- des Instandhaltungs- und Pflegestaus an den Außenanlagen in Höhe von 2.000 €
- der nicht veranlagten Kanal- und Wasserherstellungsbeiträge für den Wintergarten und den überdeckten Eingangsbereich in Höhe von 800 €.

Vorläufiger Ertragswert			351.949 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:			
- Wertminderung wegen Feuchtigkeitsschäden an den Kellerwänden			- 3.000 €
- Wertminderung wegen fehlender Ausbauteile innerhalb der Wohnung und erforderlicher Endreinigung			- 10.000 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungs- und Pflegestau an Außenanlagen			- 2.000 €
- Wertminderung wegen nicht berechneter Herstellungsbeiträge Kanal und Wasser			- 800 €
= Verkehrswert Wohnung Nr. 1			336.149 €
gerundet			336.000 €

7.3.3 Ertragswert Wohnung Nr. 2

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete				
Wohnung Nr. 2	122 m ²		9,50 €	1.159 €
+ Garage Nr. 2	1 St.		50,00 €	50 €
= Monatlicher Ertrag:				1.209 €
Rohertrag pro Jahr:		12 Monate		14.508 €
- Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten				
- Wohnung Nr. 1			420 €	
- Garage Nr. 1			46 €	
Instandhaltungskosten				
- Wohnung Nr. 1	122 m ²	13,80 €/m ²		1.684 €
- Garage Nr. 1	1 St.	104,00 €/St.		104 €
Mietausfallwagnis		2%		290 €
- Bewirtschaftungskosten gesamt		18%	2.544 €	- 2.544 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:				11.964 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):		2,75%		
- Bodenwertverzinsung		2,75%	aus 153.000 €	- 4.208 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage				7.757 €
Restnutzungsdauer (RND):		40 Jahre		
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021		24,08		
= Ertragswert der baulichen Anlage		7.757 €	24,08	186.768 €
+ Bodenwertanteil Wohnung Nr. 2				153.000 €

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

7. besonderen Ertragsverhältnissen,
8. Baumängel und Bauschäden,
9. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
10. Bodenverunreinigungen,
11. Bodenschätzen sowie
12. 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 fehlenden Ausbauteile innerhalb der Wohnung Nr. 2
- der Baumängel/Bauschäden und des Instandhaltungsstaus an den Fassaden der Garage in Höhe von 3.000 €
- des Instandhaltungs- und Pflegestaus an den Außenanlagen in Höhe von 2.000 €
- der nicht veranlagten Kanal- und Wasserherstellungsbeiträge für den Spitzbodenausbau in Höhe von 1.400 €.

Die Kosten die Fertigstellung der Wohnung Nr. 2 werden überschlägig wie folgt berechnet:

Badausstattungen (Sanitär, Fliesen)	30.000 €
Heizung	5.000 €
Elektro	12.000 €
Trockenbauarbeiten	10.000 €
Trockenestrich und Bodenbeläge	22.000 €
Innentüren	6.000 €
Treppe DG-Dachspitz	5.000 €
Fliesen Eingangspodest, Treppe EG-DG	5.000 €
Sanierung Eingangsvorbau	5.000 €
Malerarbeiten	5.000 €
Nebenkosten und Sonstiges	6.000 €
Summe	111.000 €

Der Verkehrswert der Wohnung Nr. 2 ermittelt sich somit zu:

Vorläufiger Ertragswert	339.768 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen fehlender Ausbauteile innerhalb der Wohnung Nr. 2 laut Aufstellung	- 111.000 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden und Instandhaltungsstau an den Fassaden der Garage	- 3.000 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungs- und Pflegestau an Außenanlagen	- 2.000 €
- Wertminderung wegen nicht berechneter Herstellungsbeiträge Kanal und Wasser	- 1.400 €
= Verkehrswert Wohnung Nr. 2	222.368 €
gerundet	222.000 €

7.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

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

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

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

Unter Berücksichtigung aller von mir angeführten Beurteilungskriterien ergibt sich für den:

- 40/100 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück FINr. 1689/2 und 183/2 in der Gemarkung Türkheim, Tussenhauser Str. 18, 18a, 86842 Türkheim verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

der Verkehrswert zu:

336.000 €

- 60/100 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück FINr. 1689/2 und 183/2 in der Gemarkung Türkheim, Tussenhauser Str. 18, 18a, 86842 Türkheim verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet

der Verkehrswert zu:

222.000 €

jeweils zum Wertermittlungsstichtag

29.10.2024

Westerheim, den 29.10.2024


Georg Stiegeler
Architekt Dipl. Ing. (FH)



Architekt
Dipl.-Ing. (FH)
Georg Stiegeler
Sachverständiger für
Bewertung von bebauten
und unbebauten
Grundstücken
öffentlich bestellt und vereidigt
Vorbereitung Industrie- und Handelskammer Schwaben

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.

8 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.

8.1 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
Wohnhaus	12,90	8,45	1,00	109,01 m ²
	3,20	2,00	1,00	6,40 m ²
Treppenhaus/Heizung Nord	6,24	1,50	1,00	9,36 m ²
	2,00	1,50	1,00	3,00 m ²
Wohnhaus				127,77 m²
Wintergarten/Eing. Whg. Nr. 1	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Wintergarten/Eingangsüberd.	6,80	3,32	1,00	22,58 m ²
	0,68	3,32	1,00	2,26 m ²
	1,94	5,50	1,00	10,67 m ²
	1,94	0,31	0,50	0,30 m ²
Wintergarten/Eing. Whg. Nr. 1				35,80 m²
Garage Wohnung Nr. 1	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	3,50	6,00	1,00	21,00 m ²
	1,25	6,00	0,50	3,75 m ²
Garage Wohnung Nr. 1				24,75 m²
Garage Wohnung Nr. 2	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	7,85	3,65	1,00	28,65 m ²
Garage Wohnung Nr. 2				28,65 m²
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			128 m ²
Wintergarten/Eing. Whg. Nr. 1	gerundet			36 m ²
Garage Wohnung Nr. 1				25 m ²
Garage Wohnung Nr. 2	gerundet			29 m ²
Grundfläche gesamt				218 m²

Grundflächenzahl $218,00 \text{ m}^2 / 538 \text{ m}^2 = 0,4$

8.2 Bruttogrundflächen

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt in Anlehnung an DIN 277/2005. Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Fläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Kellergeschoss	2,16	4,40	1,00	9,50 m ²
	4,00	3,50	1,00	14,00 m ²
Erdgeschoss	12,90	8,45	1,00	109,01 m ²
	3,20	2,00	1,00	6,40 m ²
Treppenhaus/Heizung Nord	6,24	1,50	1,00	9,36 m ²
	2,00	1,50	1,00	3,00 m ²
Dachgeschoss	12,90	8,45	1,00	109,01 m ²
Wohnhaus				260,27 m²
Wintergarten/Eing. Whg. Nr. 1	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Wintergarten/Eingangsüberd.	6,80	3,32	1,00	22,58 m ²
	0,68	3,32	1,00	2,26 m ²
	1,94	5,50	1,00	10,67 m ²
	1,94	0,31	0,50	0,30 m ²
Wintergarten/Eing. Whg. Nr. 1				35,80 m²
Garage Wohnung Nr. 1	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	3,50	6,00	1,00	21,00 m ²
	1,25	6,60	0,50	4,13 m ²
Garage Wohnung Nr. 1				25,13 m²
Garage Nr. 2	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	7,85	3,65	1,00	28,65 m ²
Garage Nr. 2				28,65 m²
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			260 m ²
Wintergarten/Eing. Whg. Nr. 1	gerundet			36 m ²
Garage Wohnung Nr. 1	gerundet			25 m ²
Garage Nr. 2	gerundet			29 m ²
Bruttogrundfläche gesamt				350 m²

Geschossflächenzahl: $326,50 \text{ m}^2 / 538 \text{ m}^2 = 0,6$

8.3 Wohnflächen

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

Wohnung Nr. 1	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss				
Überdeckter Hauseingang	1,94	5,36	0,50	5,20 m ²
	1,94	0,31	0,25	0,15 m ²
	0,68	3,00	0,50	1,02 m ²
Windfang	1,75	2,61	1,00	4,57 m ²
Flur	3,34	1,59	1,00	5,31 m ²
	0,96	8,51	1,00	8,17 m ²
	0,43	0,44	-1,00	-0,19 m ²
	0,44	2,93	1,00	1,29 m ²
	3,30	1,70	1,00	5,61 m ²
	2,03	0,89	-1,00	-1,81 m ²
Wohnzimmer	3,70	3,50	1,00	12,95 m ²
Wohnküche	3,15	7,02	1,00	22,11 m ²
	0,55	3,53	1,00	1,94 m ²
Bad/WC	2,74	2,90	1,00	7,95 m ²
Kind	3,28	2,94	1,00	9,64 m ²
Schlafen	3,19	3,40	1,00	10,85 m ²
Wintergarten (beheizt)	6,51	3,07	1,00	19,99 m ²
Summe				114,75 m²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Wohnung Nr. 1				114,75 m²

Wohnung Nr. 2	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Dachgeschoss				
Vorraum	1,95	3,00	1,00	5,85 m ²
Bad	1,75	3,00	1,00	5,25 m ²
	0,47	3,00	-0,50	-0,71 m ²
Kochen	3,50	2,95	1,00	10,33 m ²
	0,88	0,14	-1,00	-0,12 m ²
	0,47	2,81	-0,50	-0,66 m ²
Wohnen/Essen	7,68	3,60	1,00	27,65 m ²
	3,75	1,77	1,00	6,64 m ²
	0,54	1,77	0,50	0,48 m ²
	0,40	0,47	-1,00	-0,19 m ²
	0,47	1,90	-0,50	-0,45 m ²
Eltern	3,79	3,55	1,00	13,45 m ²
	0,47	3,55	-0,50	-0,83 m ²
Vorraum/Treppenraum	3,63	1,59	1,00	5,77 m ²
	1,80	0,82	-1,00	-1,48 m ²
Kind 2	2,85	3,85	1,00	10,97 m ²
Spitzboden				
Zimmer Süd	4,08	3,15	1,00	12,85 m ²
	0,65	3,15	-0,50	-1,02 m ²
	0,65	3,15	-0,50	-1,02 m ²
Zimmer Mitte	4,00	6,76	1,00	27,04 m ²
	0,55	0,55	-1,00	-0,30 m ²
	1,41	0,82	1,00	1,16 m ²
	0,65	6,76	-0,50	-2,20 m ²

	0,65	5,94	-0,50	-1,93 m ²
Dusche/WC Nord	1,61	3,66	1,00	5,89 m ²
	0,56	1,61	-0,50	-0,45 m ²
	0,23	1,61	-0,50	-0,19 m ²
Summe				121,78 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Wohnung Nr. 2				121,78 m ²
Zusammenstellung				
Wohnung Nr. 1		gerundet		115 m ²
Wohnung Nr. 2		gerundet		122 m ²
Wohnfläche gesamt				237 m ²

8.4 Nutzflächen

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

Keller Nr. 1	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Vorraum	4,11	1,56	1,00	6,41 m ²
	1,55	0,72	-1,00	-1,12 m ²
Gewölbekeller (Höhe 1,5-1,7 m)	2,85	3,31	1,00	9,43 m ²
Summe				14,73 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Keller Nr. 1				14,73 m ²

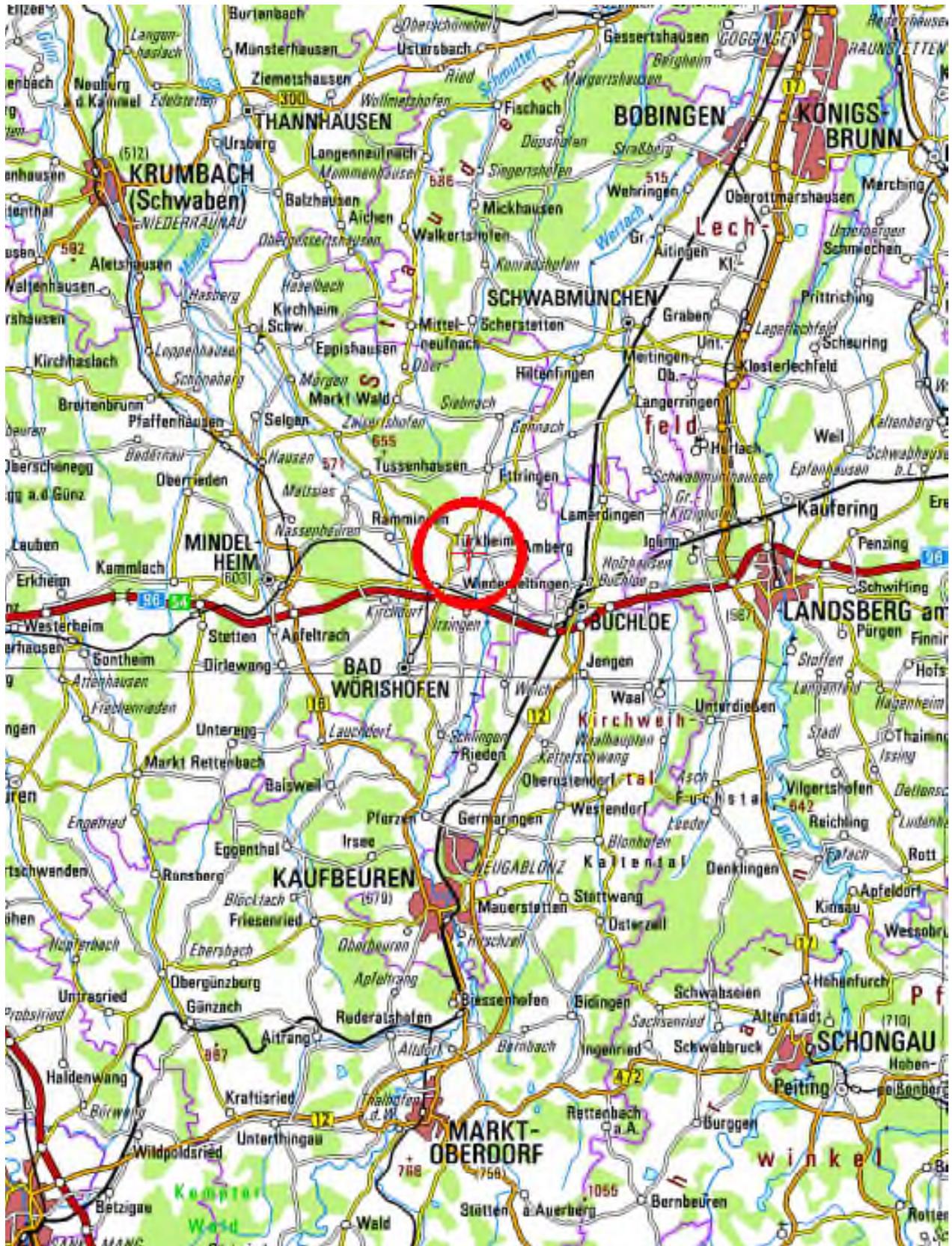
Garage Nr. 1	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	3,22	5,47	1,00	17,61 m ²
	1,16	0,63	0,50	0,37 m ²
Summe				17,98 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Garage Nr. 1				17,98 m ²

Garage Nr. 2	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	7,38	3,13	1,00	23,10 m ²
Summe				23,10 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Garage Nr. 2				23,10 m ²

Zusammenstellung				
Keller Nr. 1	gerundet			15 m ²
Garage Nr. 1	gerundet			18 m ²
Garage Nr. 2	gerundet			23 m ²
Nutzfläche gesamt				56 m ²

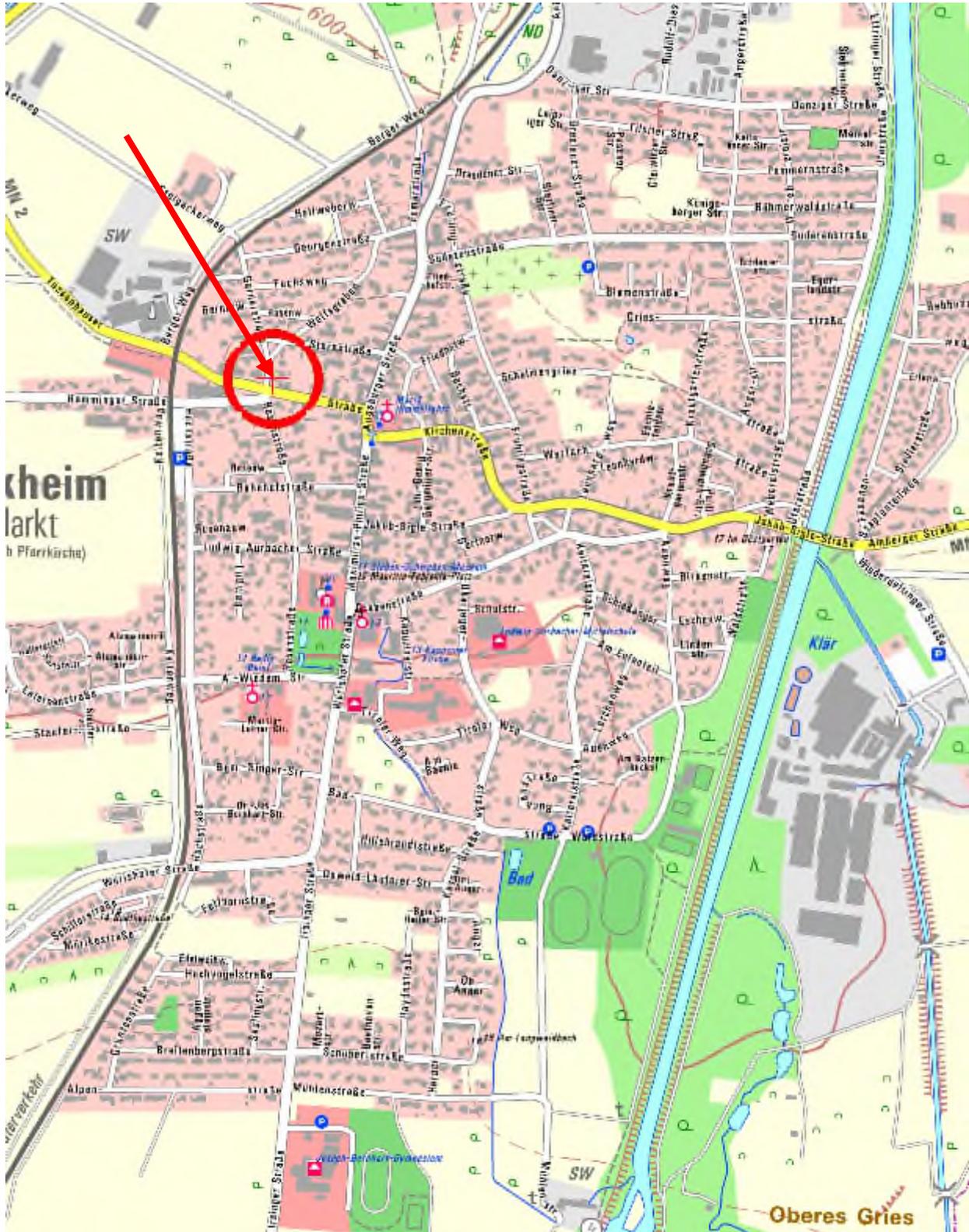
9 Anlagen

9.1 Übersichtslageplan



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

9.2 Ortsplan



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

9.3 Lageplan



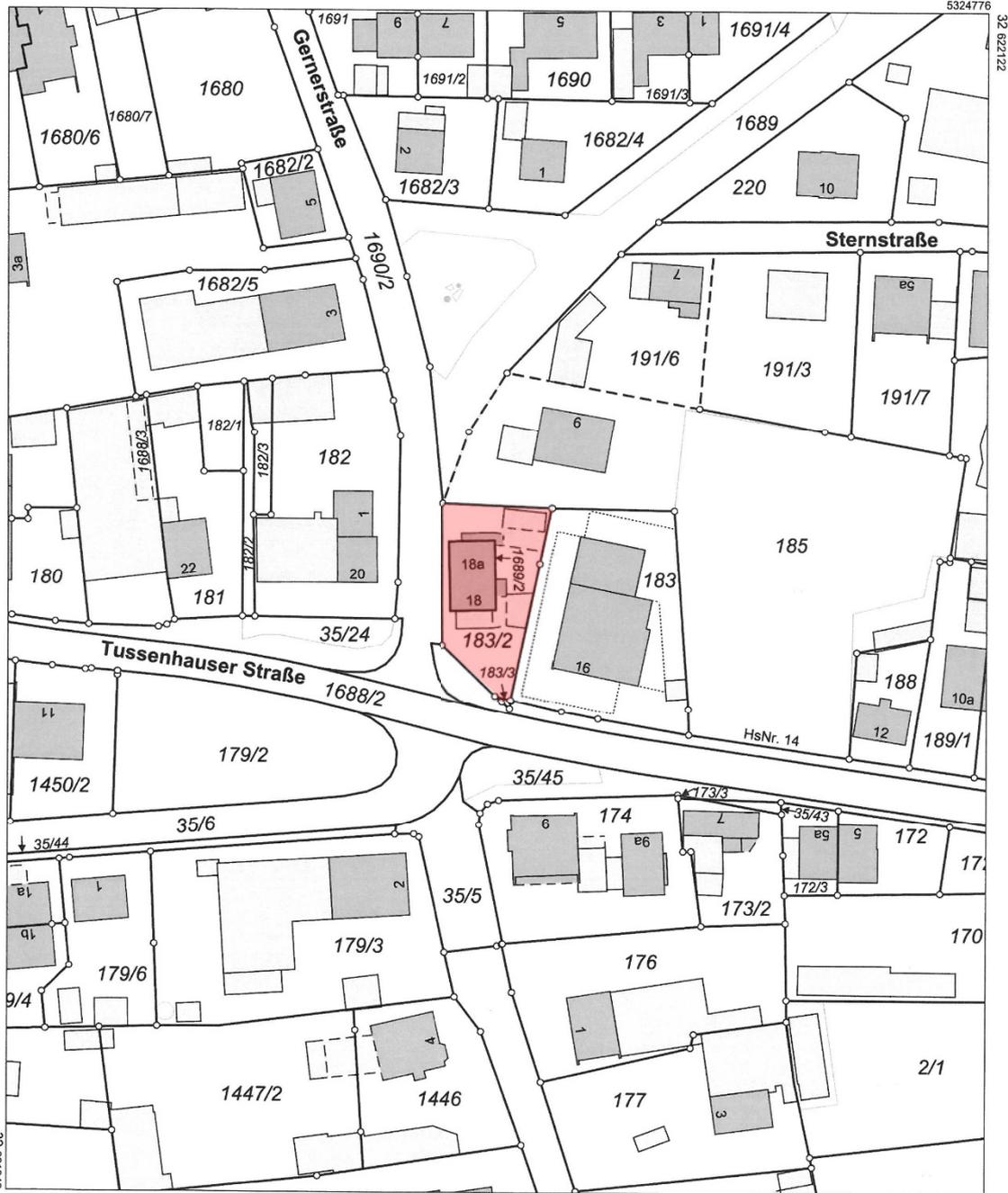
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Memmingen - Außenstelle Mindelheim -
 Memminger Straße 18
 87719 Mindelheim

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
 Flurkarte 1:1000

Erstellt am 26.10.2024

Flurstück: 183/2
 Gemarkung: Türkheim

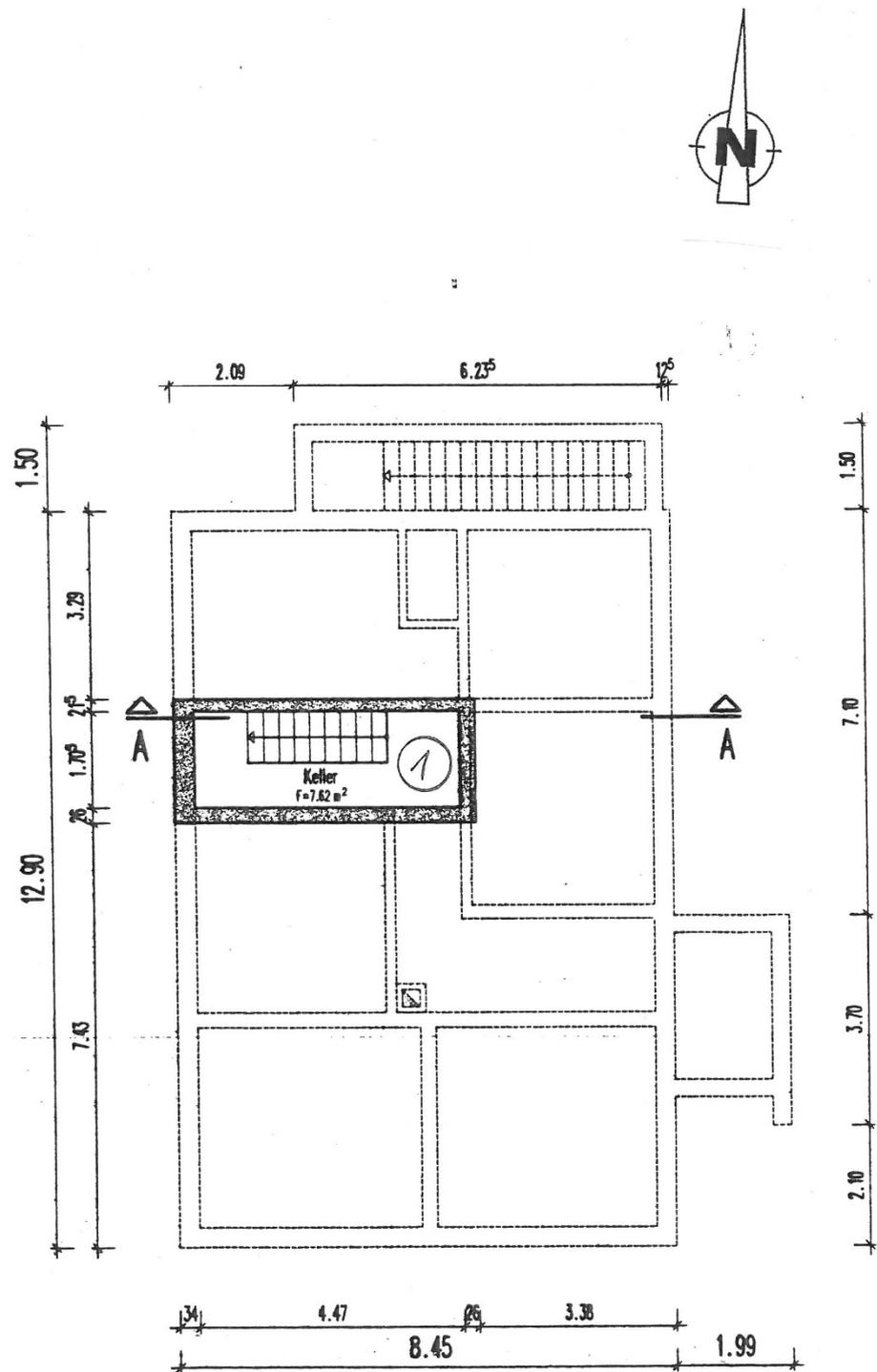
Gemeinde: Türkheim
 Landkreis: Unterallgäu
 Bezirk: Schwaben



5324556
 Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

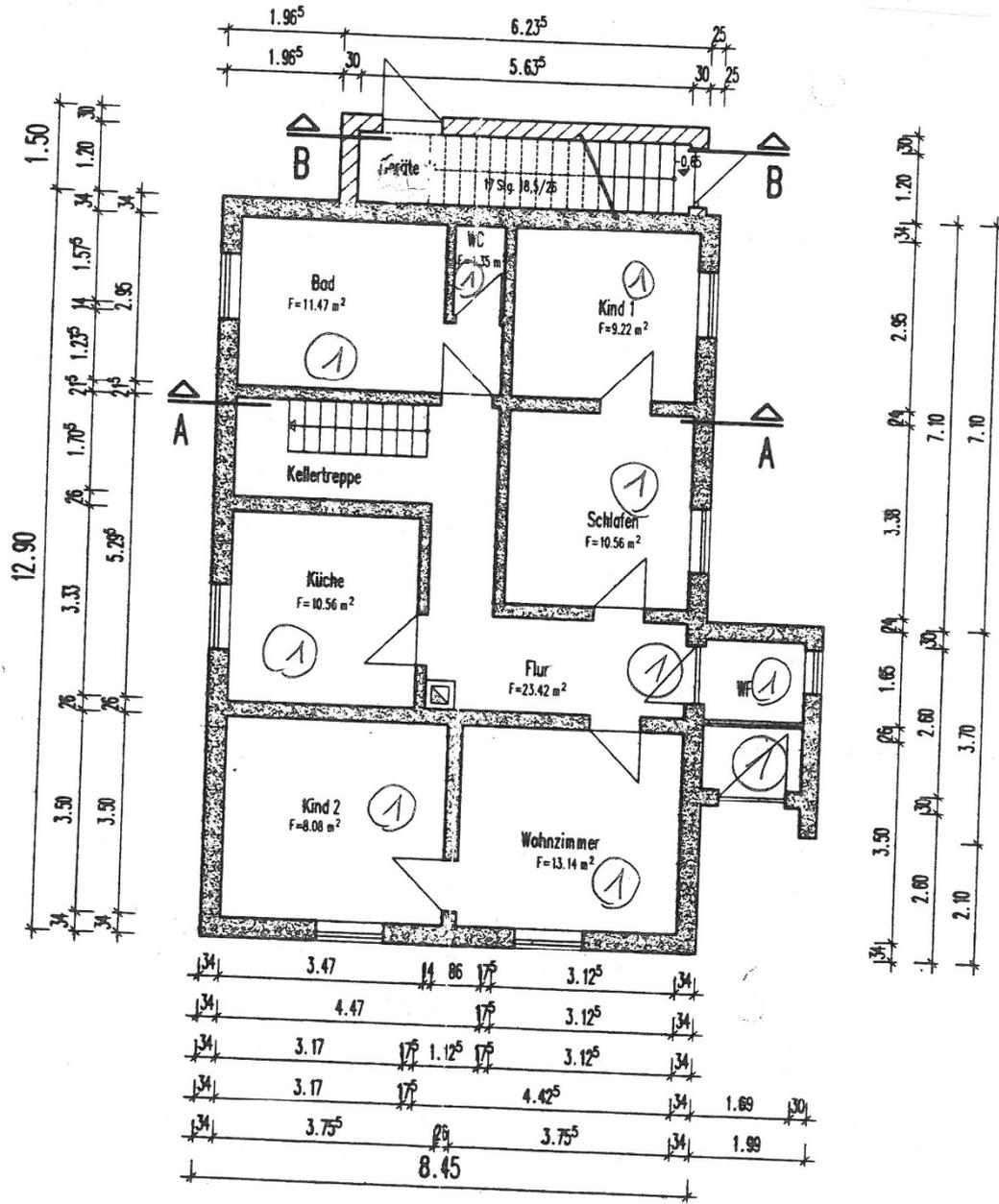
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

9.4 Aufteilungspläne

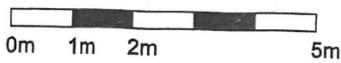


Kellergeschoss

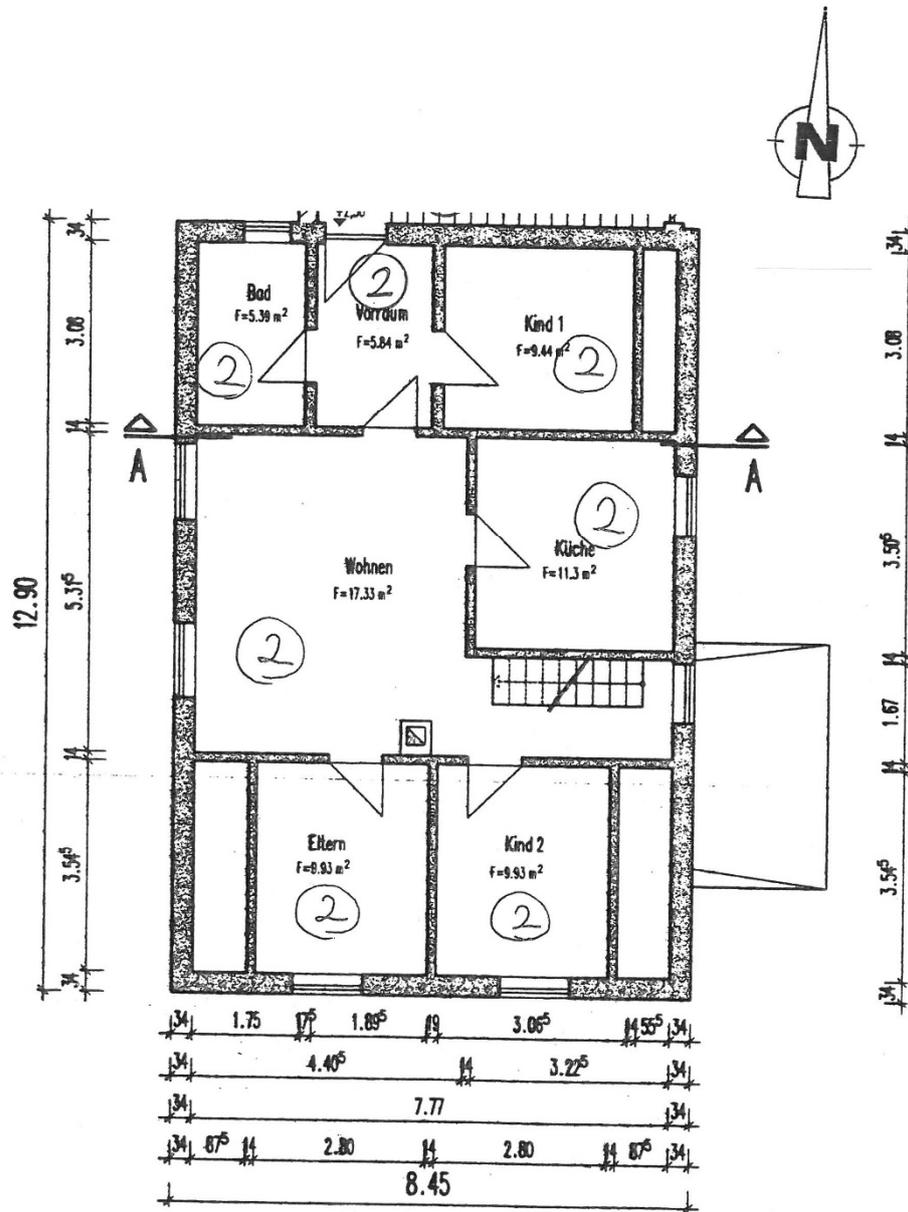
Grundriss Kellergeschoss



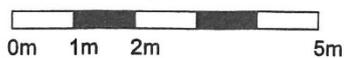
Erdgeschoss



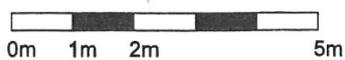
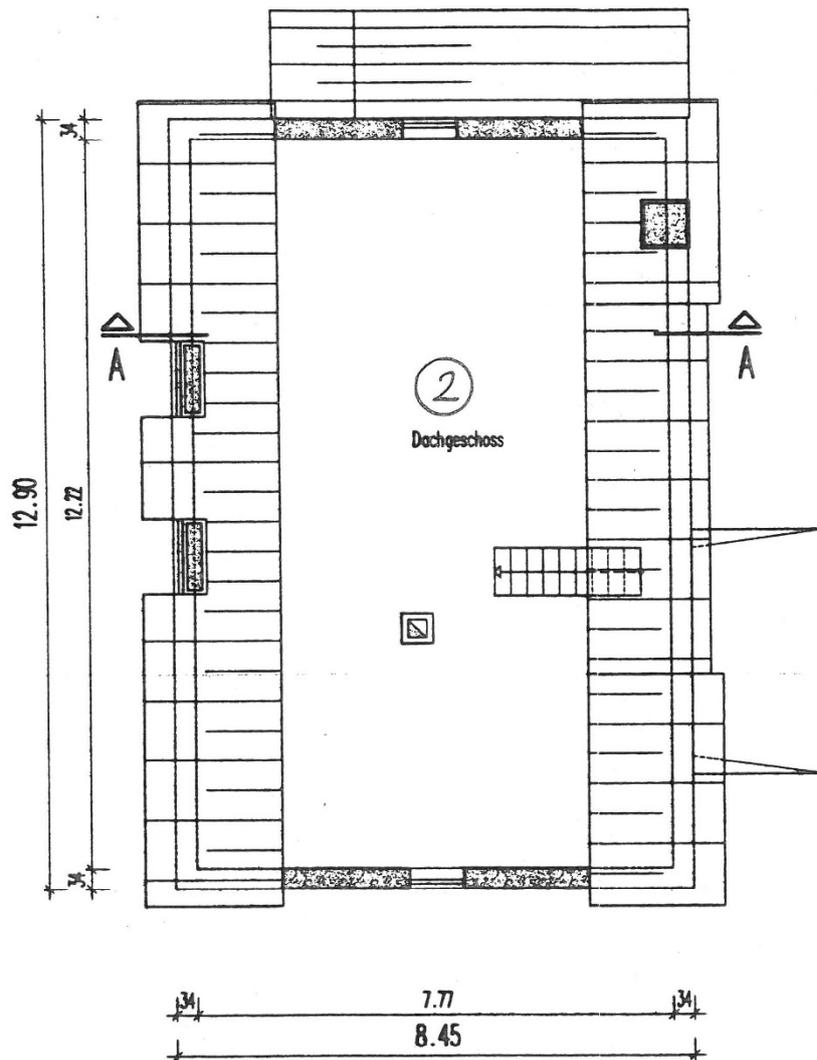
Grundriss Erdgeschoss



Hinweis:
In der Teilungserklärung wird das Dachgeschoss
als Obergeschoss bezeichnet!



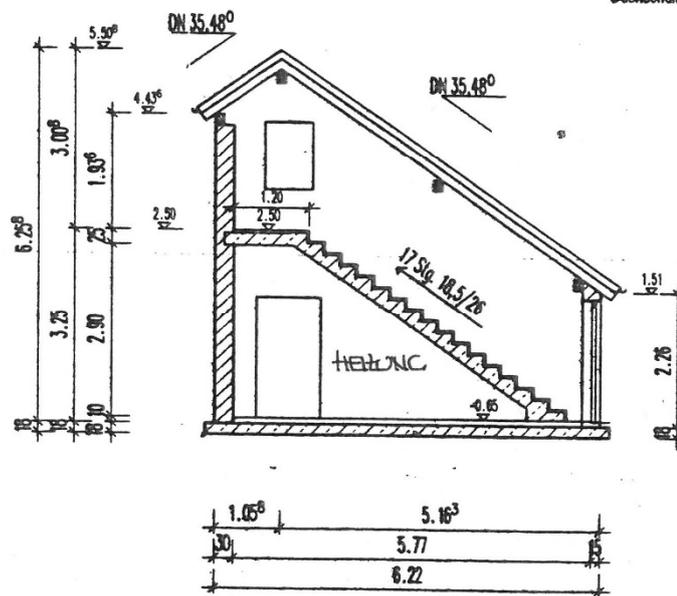
Grundriss Dachgeschoss



Hinweis:
In der Teilungserklärung wird der Spitzboden als
Dachgeschoss bezeichnet!

Grundriss Spitzboden

Dachaufbau:
 Dachziegel rot
 Konterlattung
 Dachlattung
 Bitumenpappe
 Dachschalung



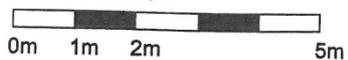
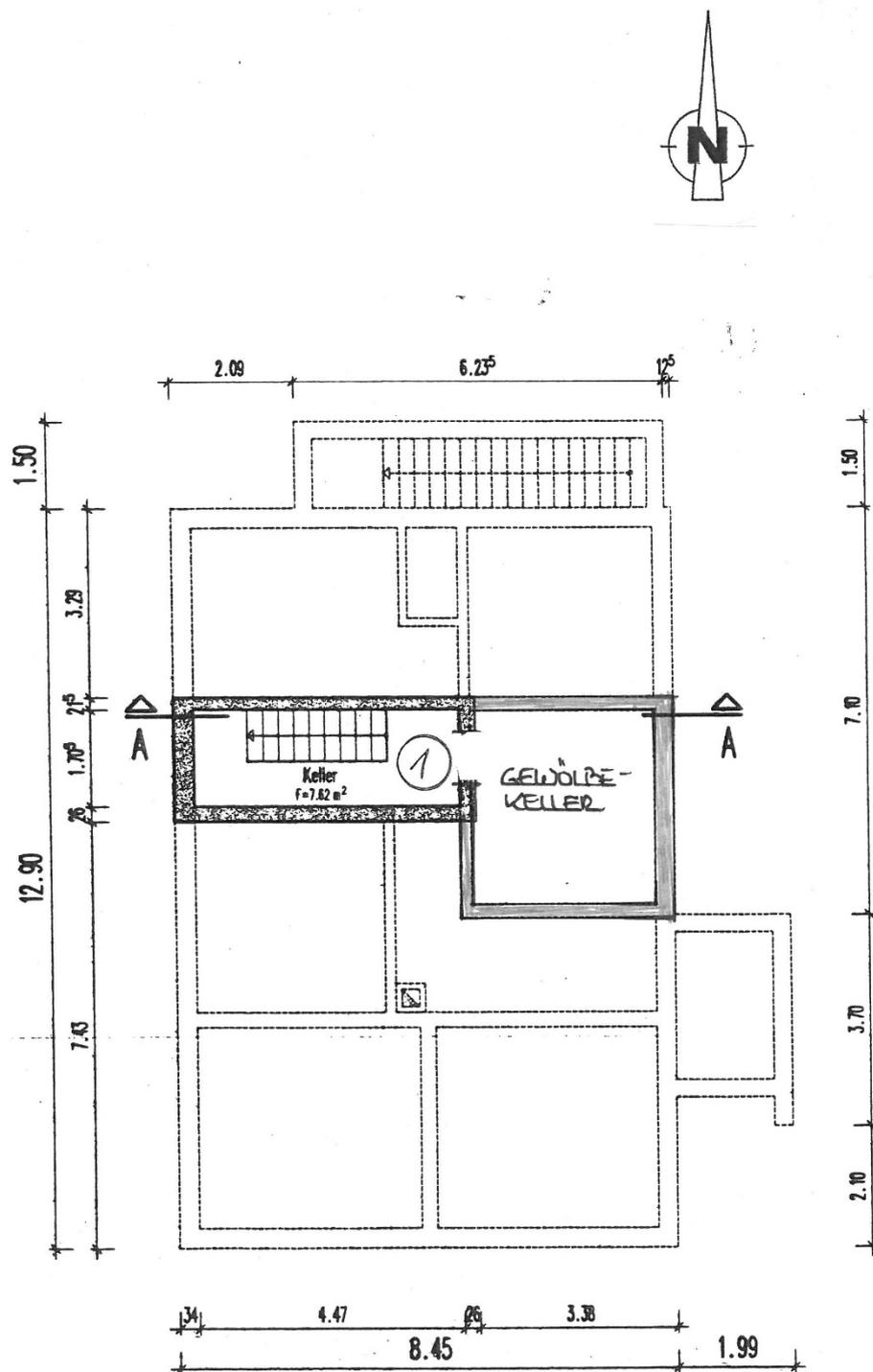
Schnitt B - B

HEIZUNG + TREPPENTRAUS NORD



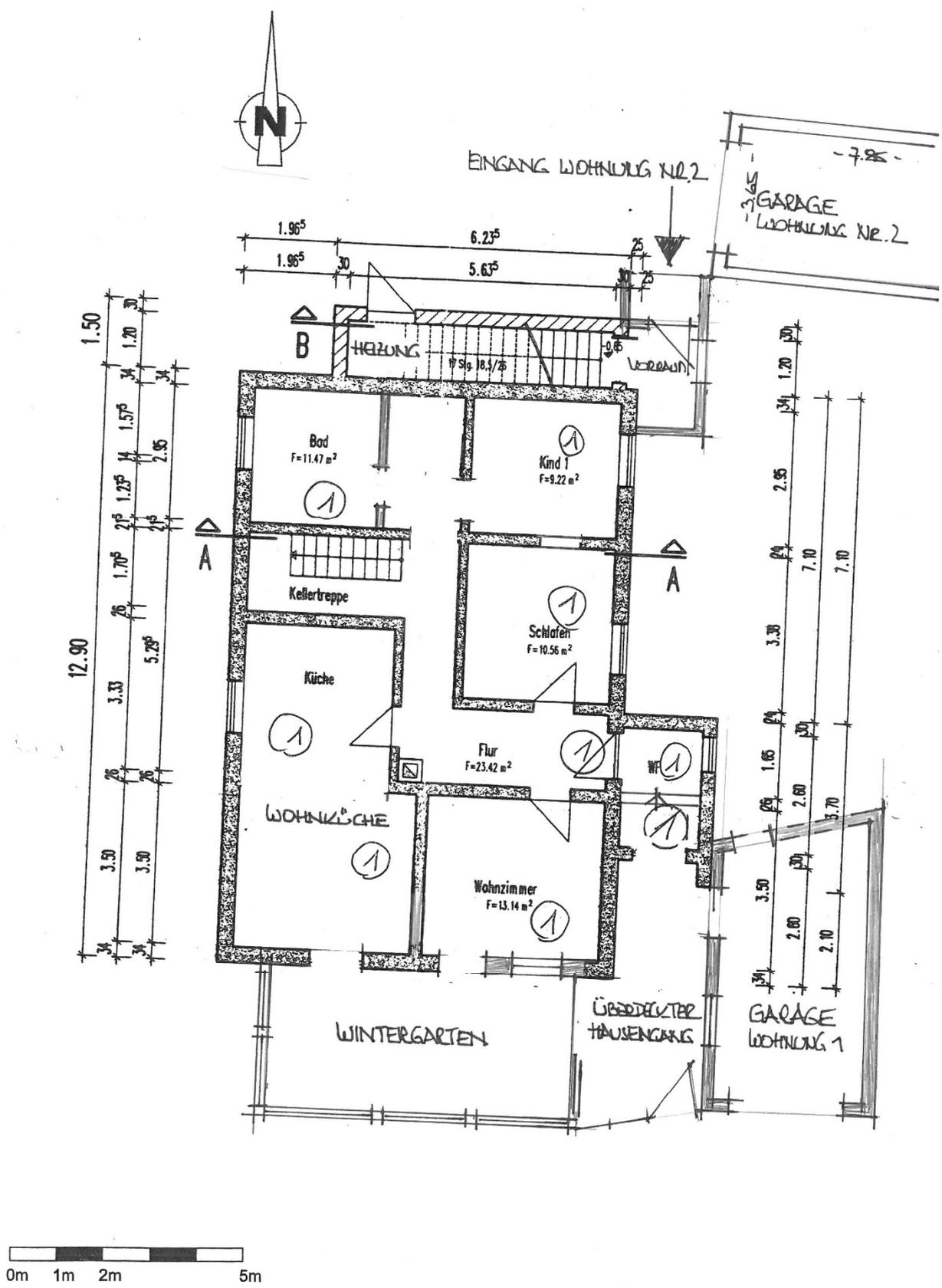
Schnitt

9.5 Pläne mit tatsächlicher Raumaufteilung

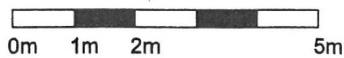
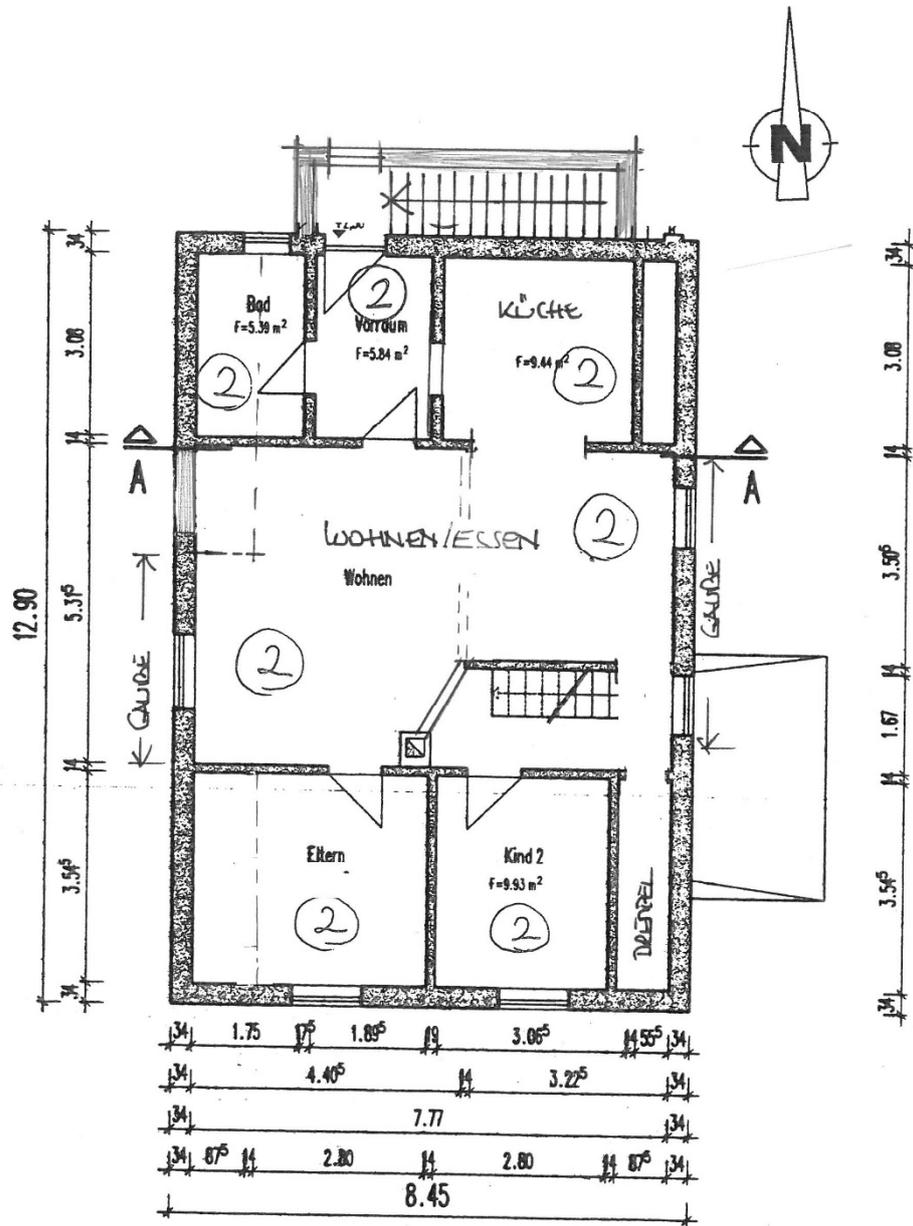


Kellergeschoss

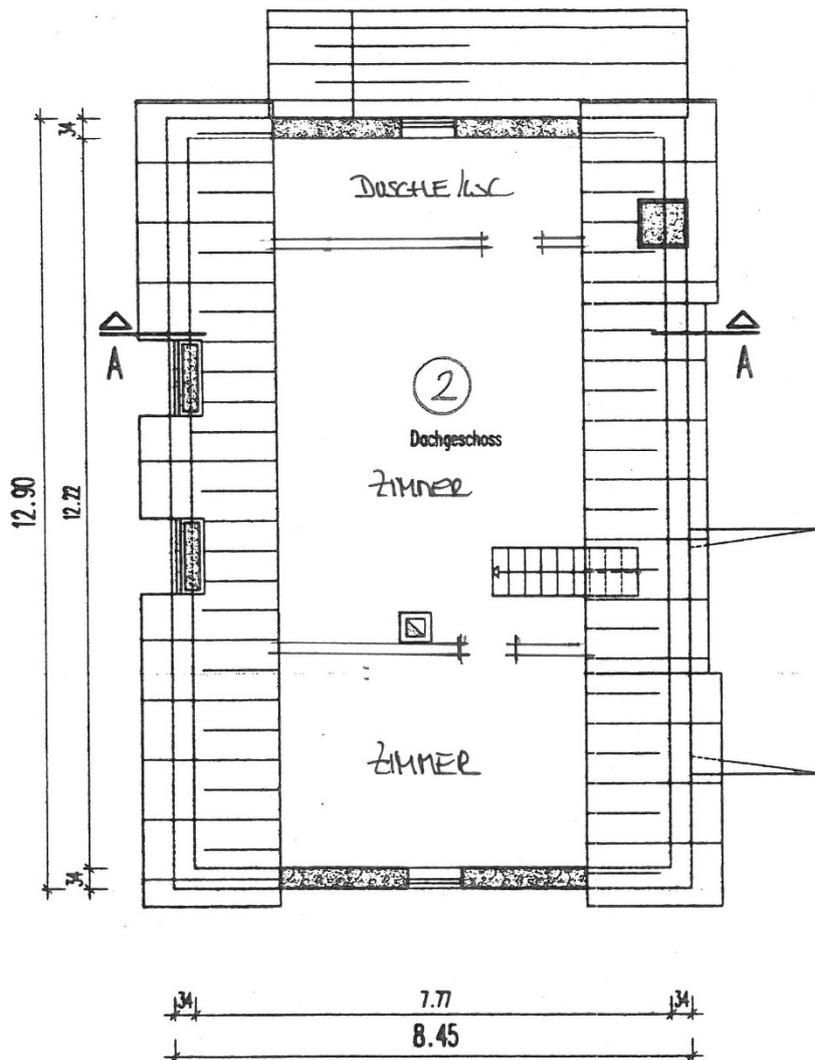
Grundriss Kellergeschoss mit tatsächlicher Raumaufteilung



Grundriss Erdgeschoss mit tatsächlicher Raumaufteilung



Grundriss Dachgeschoss mit tatsächlicher Raumaufteilung



Grundriss Spitzboden =2. Dachgeschoss mit tatsächlicher Raumaufteilung

9.6 Fotos

Bild 1 – Süden



Bild 2 – Wintergarten von Westen und Süden



Bild 3 – Westen



Bild 4 – Garage 2 von Westen, Wohnhaus von Norden



Bild 5 – Blick auf Eingang Wohnung Nr. 2



Bild 6 – Garage 1 von Norden, Wohnhaus von Osten



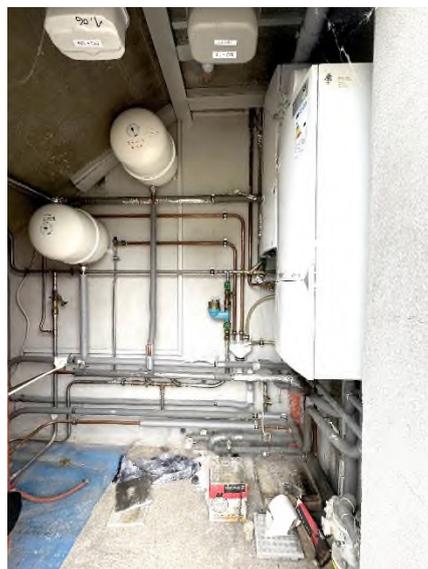
Bild 7 – Garage 2 von Süden



Bild 8 – Garage 2 von Norden und Westen



Bild 9 und Bild 10 – Heizungsraum



Wohnung Nr. 1

Bild 11 – Gewölbekeller



Bild 12 – Vorraum Keller



Bild 13 und Bild 14 – überdeckter Hauseingang



Bild 15 – Windfang



Bild 16 und Bild 17 – Flur EG



Bild 18 – Flur EG mit Kellerabgang



Bild 19 – Wohnzimmer



Bild 20 – Wohnküche



Bild 21 – Wintergarten



Bild 22 – Bad



Bild 23 – Bad

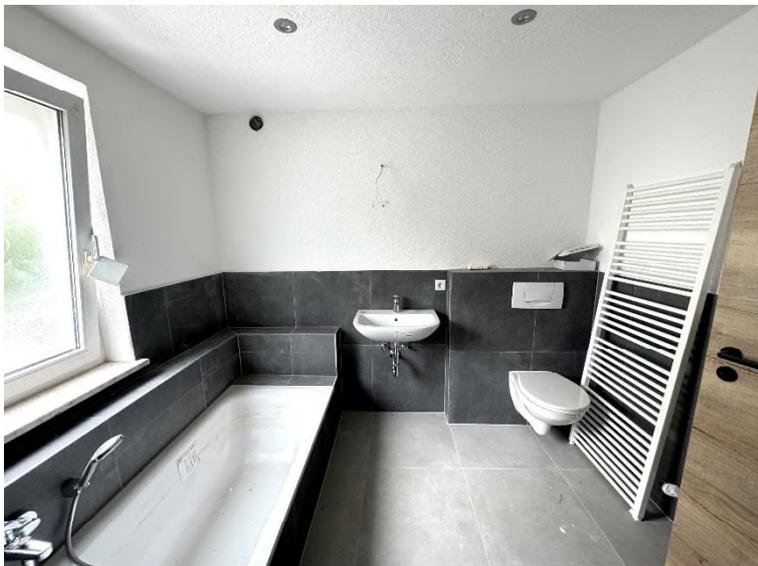


Bild 24 – Kind



Bild 25 – Eltern



Bild 26 – Garage Nr. 1



Wohnung Nr. 2

Bild 27 und Bild 28 – Treppenaufgang



Bild 29 – Vorraum



Bild 30 und Bild 31 – Bad



Bild 32 – Küche



Bild 33 – Wohnen/Essen, Blick nach Süden



Bild 34 – Wohnen/Essen, Blick nach Osten



Bild 35 – Wohnen/Essen, Blick nach Süden



Bild 36 – Treppe in den Spitzboden



Bild 37 – Eltern DG Südwest



Bild 38 – Kind DG Südost



Bild 39 – Spitzboden Zimmer Süd



Bild 40 – Spitzboden Zimmer Mitte



Bild 41 und Bild 42 – Spitzboden Dusche/WC

