

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



**Von der Industrie- und Handelskammer Schwaben
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken**

Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	1 K 15/25
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobilien Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Sondereigentumseinheit Nr. 3 Reihenendhaus und Garage Schillerstr. 6 86842 Türkheim
Wertermittlungsstichtag	08.08.2025
Ausfertigungsdatum	03.09.2025



Verkehrswert

466.000 €



Architekt Dipl. Ing. (FH)
Georg Stiegeler
Email: georg.stiegeler@t-online.de
Internet: www.georgstiegeler.de

Wolfurtstr. 10
87784 Westerheim

Tel: 08336/7902
Fax: 08336/9967

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	6
2.2	Mietverträge.....	7
2.3	Baurecht	7
2.4	Denkmalschutz	7
2.5	Kfz-Stellplatzpflicht.....	7
2.6	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 Reihenhaus.....	10
5.3	Sondereigentum Wohnung Nr. 3.....	11
5.4	Garage.....	12

6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	13
7	Wertermittlung	14
7.1	Wertermittlungsverfahren.....	14
7.2	Bodenwert.....	15
7.3	Sachwert.....	16
7.4	Ertragswert	22
7.5	Verkehrswert.....	25
8	Flächenberechnungen	26
8.1	Grundflächen	26
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	33
9.5	Fotos.....	37

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 362/1000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück
- FINr. 840/11 Gemarkung Türkheim, Schillerstr. 6 und 8, 86842 Türkheim
- FINr. 840/12 Gemarkung Türkheim, Schillerstr. 6, 86842 Türkheim
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung und der mit Nr. 3 bezeichneten Garage

Wertermittlungsstichtag	08.08.2025	(= Tag der Besichtigung)
Qualitätsstichtag	08.08.2025	

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 05.06.2025
Grundbuchauszug Blatt 5799
Teilungserklärung vom 06.12.2001/06.02.2022 und Aufteilungspläne
Lageplan M 1 : 1000
Luftbildkarte
Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Türkheim zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Türkheim zur abgabenrechtlichen Situation
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Unterallgäu, Stand 01.01.2024
Grundstücksmarktbericht 2024 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
Kröll-Hausmann-Rolf, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. 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

Freitag, 08. August 2025

Teilnehmer: Georg Stiegeler, Sachverständiger

Der Besichtigungstermin wurde erstmals auf den 11. Juli 2025 angesetzt, auf Antrag des Schuldners dreimal verlegt und zuletzt auf den 08. August 2025 angesetzt. Der Antragsgegner war bei dem Besichtigungstermin nicht anwesend. Auf telefonische Rückfrage hat die Ehefrau des Schuldners erklärt, dass eine Innenbesichtigung des Objekts nicht ermöglicht wird. Das Objekt wurde daher am 08.08.2025 nur von außen besichtigt.

1.8 Nutzung und Zubehör

Das Objekt wird eigengenutzt.

Es wird davon ausgegangen, dass kein werthaltiges Zubehör i.S. des § 97 BGB vorhanden ist.

1.9 Kaminkehrer

Für das Objekt ist folgender Kaminkehrer zuständig:

...

1.10 Hausverwaltung

Es ist kein Hausverwalter bestellt.

Instandhaltungsrücklagen wurden von der Eigentümergemeinschaft bisher nicht gebildet.

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Türkheim
Blatt	5799
Gemarkung	Türkheim
Bestandsverzeichnis	362/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück - FINr. 840/11, Schillerstr. 6, 8, Gebäude- und Freifläche, Größe 503 m ² - FINr. 840/12, Schillerstraße 6, Gebäude- und Freifläche, Größe 512 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung und der mit Nr. 3 bezeichneten Garage
Erste Abteilung Eigentümer	...
Zweite Abteilung	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG MM - Vollstreckungsgericht -, AZ: 1 K 15/25)
Dritte Abteilung:	Grundsschuldentragungen

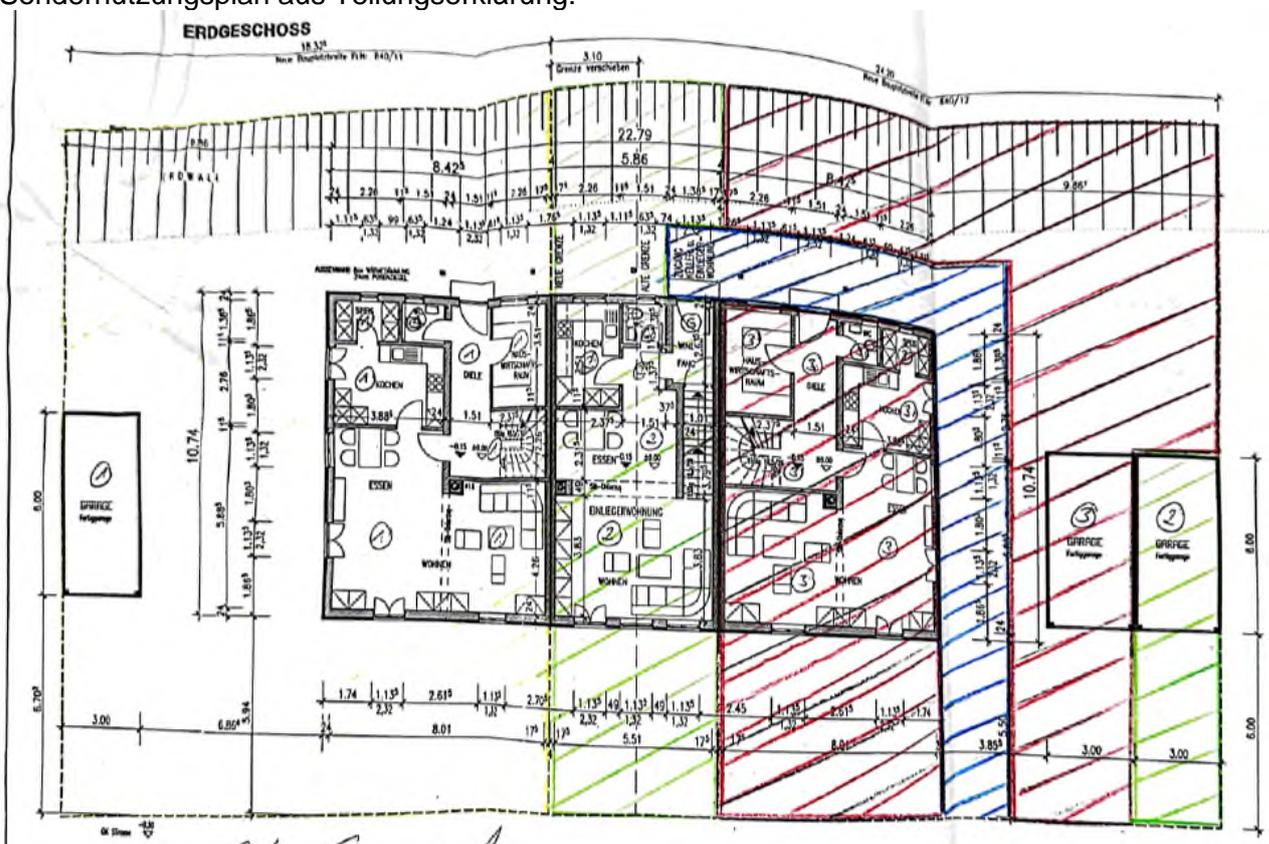
Erläuterungen zu den Grundbuchdaten

- zu Bestandsverzeichnis – Sondernutzungsrechte

Der zu bewertenden Sondereigentumseinheit Nr. 3 ist das Sondernutzungsrecht an dem im Sondernutzungsplan rot schraffierten Flächen zugewiesen.

Der Sondereigentumseinheit Nr. 1 sind die gelb schraffierten und der Sondereigentumseinheit Nr. 2 die grün schraffierten Grundstücksteilflächen zur Sondernutzung zugewiesen.

Sondernutzungsplan aus Teilungserklärung:



Die im Sondernutzungsplan blau schraffierte Fläche wird gemeinschaftlich genutzt.

- 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 Mietverträge

Es besteht kein Mietverhältnis.

2.3 Baurecht

Die Grundstücke FINr. 840/11 und 840/12 befinden sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Türkheim Süd-West“ der Gemeinde Türkheim. Der Bebauungsplan weist für die Grundstücke folgende Festsetzungen auf:

WA	Allgemeines Wohngebiet
I+D	Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
0,4	Grundflächenzahl höchstzulässig
0,6	Geschossflächenzahl höchstzulässig
DN	Dachneigung 40° bis 50° zulässig

2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

2.5 Kfz-Stellplatzpflicht

Im Bereich der der Wohnung Nr. 3 zugeteilten Sondernutzungsflächen können ein Garagenstellplatz und ein Stellplatz neben der Garageneinfahrt nachgewiesen werden. Die für die vorhandene und genehmigte Nutzung der Wohnung Nr. 3 erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

2.6 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Türkheim sind keine Erschließungsbeiträge nach BauGB zu leisten. Kanalanschluss- und Wasserherstellungsbeiträge nach KAG stehen ebenfalls nicht mehr offen. Die Grundstücke FINr. 840/11 und 840/12 sind daher nach derzeit geltender Sach- und Rechtslage abgabenrechtlich als voll erschlossen einzustufen.

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. 2 km Entfernung, nächster Autobahnanschluss A 96 in ca. 2 km Entfernung

3.4 Grundstückslage

Im südwestlichen Bereich von Türkheim in Wohngebiet, Entfernung bis zum Ortszentrum von Türkheim ca. 900 m

3.5 Bebauung der Umgebung

Dreiseitig Wohnbebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern, im Norden Lärmschutzwall

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	nahezu rechteckig
Grundstücksbreite	ca. 42 m
Grundstückstiefe	ca. 24 m
Straßenfrontlänge	ca. 42 m

4.2 Beschaffenheit

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

4.3 Erschließung

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

4.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Wohnbebauung

GRZ rd.	0,3	(Grundflächenzahl)
GFZ rd.	0,5	(Geschossflächenzahl)

4.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt.

4.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

4.8 Außenanlagen

Garagenhof, Fläche zwischen Reihenhaus Nr. 3 und Garage Nr. 3 sowie Weg entlang Nordseite bis zum gemeinschaftlichen Eingang zum Keller mit Betonsteinpflaster belegt,
Kiesfilterstreifen entlang Gebäudesüdseite, Gartensondernutzungsfläche Wohnung Nr. 3 im Süden aus Rasen mit verschiedenen Sträuchern und Einfriedung aus Stahlgitterzaun 1 m hoch,
Gartensondernutzungsfläche Wohnung Nr. 3 im Norden aus Rasen mit einem Obstbaum und einem Freisitz mit Betonplattenbelag (ca. 5 x 2 m),
entlang Nordgrenze steile Böschung des Lärmschutzwalls mit Betonpflanzsteinen befestigt
Die Außenanlagen befinden sich 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 Gutachterstattung 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 vereinigten Grundstück FINr. 840/11 und 840/12 befinden sich ein Reihenhaus mit 3 Wohnungen und 3 Garagen.

Das Reihenhaus besteht aus einer Teilunterkellerung, Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 hat die Eigenart eines Reihenendhauses, bestehend aus Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Dachspitz. In den einzelnen Geschossen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Erdgeschoss	Diele, Hauswirtschaftsraum, WC, Speis, Küche, Wohn-/Esszimmer
Dachgeschoss	Flur, Bad, Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Balkon
Dachspitz	nicht ausgebauter Dachboden

Die Wohnfläche der Wohnung Nr. 3 beträgt 132 m².

Die im Bereich der Sondernutzungsfläche Nr. 3 befindliche Garage besteht aus einer Betonfertiggarage mit Satteldach.

Zum Gemeinschaftseigentum gehören der Technik-/Waschkeller mit Treppenaufgang und der Flur im Erdgeschoss des mittleren Reihenhauses.

Das Reihenhaus und die Garagen wurden um 2002 erbaut.

Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Die nachfolgende Baubeschreibung und Wertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage der Erkenntnisse der Außenbesichtigung, der Baupläne und sachverständiger Einschätzung. Es können daher Abweichungen zum tatsächlichen Gebäudebestand bestehen.

5.2 Gemeinschaftseigentum Reihenhaus

Rohbau:	
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	Beton
Außenwände	Mauerwerk 24 cm mit Außendämmung aus 8 cm Polystyrol
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Stahlbetondecke über Keller und Erdgeschoss
Treppen	Betontreppe KG-EG
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Betondachsteine
Rinnen/Fallrohre	Kupferblech
Ausbau:	
Fenster	Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierglas
Rollladen/Läden	im Gemeinschaftseigentum nicht vorhanden
Türen/Tore	Kunststoffeingangstüre
Innentüren	im Gemeinschaftseigentum nicht vorhanden
Bodenbeläge	Glattstrich im Technik-/Waschkeller
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Putz und Anstrich
Besondere Bauteile	nicht vorhanden
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen	

Sanitäre Einrichtungen	Bodenablauf und Waschmaschinenanschlüsse im Keller
Heizung	erdgasbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung
Elektro	durchschnittliche Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich soweit bei der Außenbesichtigung feststellbar in einem normalen Instandhaltungszustand. Baumängel/Bauschäden wurden bei der Außenbesichtigung ebenfalls nicht festgestellt.

5.3 Sondereigentum Wohnung Nr. 3

Gemäß Teilungserklärung gehören -ohne Anspruch auf Vollständigkeit der Aufzählung- zum Sondereigentum:

- alle sich innerhalb des Hauses befindlichen Bau-, Einrichtungs- und Ausstattungsteile, soweit sie nicht für den Bestand des gesamten Hauses zwingend erforderlich sind; hierunter fallen z.B. auch die Geschosdecken zwischen dem gleichen Sondereigentum, der Verputz und die Verkleidung der Wände, auch wenn diese selbst zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.
- Fenster, Fensterstöcke, Rollläden je ausschließlich der Außenanstriche Türen und Türstöcke einschließlich der Wohnungsabschlusstüren ausschließlich der Außenanstriche
- Balkone samt Geländer
- Zuleitungen und Ableitungen für Wasser und Abwasser von der Steigleitung an bis zum Abwasserfallrohr, die Heizkörper samt Zu- und Ableitungsrohren je ab der Hauptleitung, desgleichen Versorgungsleitungen für Strom je von der Abzweigung von der Hauptleitung an; soweit aber Haupt- und Steigleitungen innerhalb des Bereiches des Sondereigentums liegen, gehören sie ebenfalls zum Sondereigentum, selbst dann, wenn sie in einem Gebäudeteil liegen, der gemeinschaftliches Eigentum ist.

Rohbau:	
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	Beton
Außenwände	Mauerwerk 24 cm mit Außendämmung aus 8 cm Polystyrol
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Stahlbetondecke über Keller und Erdgeschoss, Holzbalkendecke über Dachgeschoss
Treppen	Betontreppe KG-EG-DG mit Fliesenbelag, Einschubtreppe in den Spitzboden
Ausbau:	
Fenster	Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierglas
Rollläden/Läden	Kunststoffrollläden
Türen/Tore	Kunststoffeingangstüre mit Isolierglas
Innentüren	Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit furnierter Oberfläche
Bodenbeläge	nicht bekannt
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	tlw. Fliesen im WC und im Bad, sonst Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Putz und Anstrich
Dachschrägen	Gipskarton mit Anstrich im Dachgeschoss, Dachschrägen im Spitzboden unbekleidet
Besondere Bauteile	Eingangsüberdachung durch Hauptdachverlängerung Balkon aus auskragender Betonplatte mit Fliesenbelag und Holzgeländer,

	Schuppenanbau auf Ostseite aus Holzkonstruktion mit äußerer Kunststoffpaneelbekleidung und Pultdach mit Eindeckung aus Kunststoffstegplatten, Abm. ca. 9 x 2,5 m
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	wandhängendes WC und Handwaschbecken im WC, Badewanne, Duschwanne, wandhängendes WC und Waschbecken im Bad, Spülenanschluss in der Küche
Heizung	Heizkörper in allen Wohnräumen
Elektro	durchschnittliche Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich soweit bei der Außenbesichtigung feststellbar in einem normalen Instandhaltungszustand. Baumängel/Bauschäden wurden bei der Außenbesichtigung ebenfalls nicht festgestellt.

Der Schuppenanbau auf der Ostseite wurde im Bereich der laut Sondernutzungsplan gemeinschaftlich genutzten Zugangsfläche (= blau schraffierten Fläche im Sondernutzungsplan) errichtet.

5.4 Garage Nr. 3

Rohbau:	
Geschosse	Erdgeschoss, nicht ausgebauter Dachboden
Bauweise	Betonfertigarage, Dachgeschoss in Holzbauweise
Fundamente	Beton
Außenwände	Beton, Holzriegelwerk am Giebel Ostseite im DG
Innenwände	nicht vorhanden
Decke	Beton
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Betondachsteine
Rinnen/Fallrohre	Kupferblech
Ausbau:	
Fenster	nicht vorhanden
Türen/Tore	Stahlblechkipptor mit Elektroantrieb, Holzluke am Einstieg in den Dachboden am Giebel Ostseite
Innentüren	nicht vorhanden
Bodenbeläge	Betonboden mit geglätteter Oberfläche
Fassade	Putzbeschichtung mit Anstrich im EG, Holzdeckelschalung mit Anstrich am Giebel Ostseite
Wandbekleidungen	Farbbeschichtung in der Garage
Deckenbekleidungen	Farbbeschichtung an der Garagendecke
Dachschrägen	unbekleidet
Besondere Bauteile	Schuppenanbau an der Nordseite der Garagen Nr. 2 und 3 in Holzkonstruktion mit Pultdach mit Eindeckung aus Betondachsteinen, Wände außen mit Bekleidung aus Kunststoffpaneelen, Kunststofftüre mit Isolierglas
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen:	
Sanitäre Einrichtungen	nicht vorhanden
Heizung	nicht vorhanden
Elektro	einfache Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Garage befindet sich in einem normalen Instandhaltungszustand. Baumängel/Bauschäden wurden bei der Besichtigung nicht festgestellt.
Die Garage verfügt über eine zur Garage der Sondereigentumseinheit Nr. 2 offene Trennwand.

6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

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

Die Wohnung Nr. 3 hat die Eigenart eines Reihenendhauses und verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung mit ausreichender Belichtung und eine durchschnittliche, baujahrestypische Ausstattung.

Baulicher Wärmeschutz:

Ein Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung bzw. Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor. Der bauliche Wärmeschutz ist als durchschnittlich und baujahrestypisch einzustufen (ähnlich Energieeffizienzklasse C).

Die Garage entspricht ihrem Nutzungszweck zur Unterstellung eines Pkws.

Der Schuppenanbau östlich der Wohnung Nr. 3 bleibt bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da dieser im Bereich der gemeinschaftlich genutzten, im Sonder-nutzungsplan blau schraffierten Grundstücksfläche errichtet wurde und ggf. auf Verlangen eines Sondereigentümers wieder abgebaut werden muss.

Marktlage:

In Türkheim besteht derzeit eine mittlere Nachfrage nach Einfamilienreihenhäusern. Die Verkäuflichkeit ist bei entsprechender Preisgestaltung als gut einzustufen.

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 zu bewertende Objekt hat die Eigenart eines Reihenendhauses. 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.

7.2 Bodenwert

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

Das vereinigte Grundstück FINr. 840/11 und 840/12 befindet sich im Richtwertgebiet Nr. 36 – Türkheim Süd der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureife Wohnbauflächen in diesem Richtwertgebiet mit 460 €/m² einschließlich Erschließungskosten ausgewiesen.

Das vereinigte Grundstück weist mit der vorhandenen Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 eine für das Richtwertgebiet durchschnittliche bauliche Ausnutzung auf. Der Bodenrichtwert bedarf daher keiner Anpassung wegen abweichender baulicher Ausnutzung.

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

Abgabefreier Bodenrichtwert 460 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2024	08.08.2025	1,03	474 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	474 €/m ²
GFZ	k.A.	0,5	1,00	474 €/m ²
Fläche (m ²)	ca. 700	1015	1,00	474 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	474 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	1,00	474 €/m ²
Angepasster abgabefreier relativer Bodenwert				474 €/m ²

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
840/11	503 m ²	x	474 €/m ²	238.422 €
+ 840/12	512 m ²	x	474 €/m ²	242.688 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
= Bodenwert gesamt				481.110 €
gerundet				481.000 €
davon Bodenwertanteil Sondereigentumseinheit Nr. 3				
362/1000 Miteigentumsanteil				174.122 €
gerundet				174.000 €

7.3 Sachwert

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten:

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

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

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

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

Für Ein-/Zweifamilienhäuser werden dabei folgende Kostenkennwerte angegeben:

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

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

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

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

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

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %
² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

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

Gebäudetyp 2.21, 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			1		
Innenwände und -türen			1		
Deckenkonstruktion und Treppen			1		
Fußböden		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen			1		
Heizung			1		
Sonstige technische Ausstattung			1		
Kostenkennwert für Gebäudeart:	740 EUR/m ²	825 EUR/m ²	945 EUR/m ²	1140 EUR/m ²	1425 EUR/m ²

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	217,35 EUR/m ²	0,69
Dach	15%	141,75 EUR/m ²	0,45
Fenster und Außentüren	11%	103,95 EUR/m ²	0,33
Innenwände und -türen	11%	103,95 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	103,95 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5%	44,25 EUR/m ²	0,13
Sanitäreinrichtungen	9%	85,05 EUR/m ²	0,27
Heizung	9%	85,05 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6%	56,70 EUR/m ²	0,18
Ergebnisse (gewogene Summen)	100%	942,00 EUR/m ²	2,98

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

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

einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

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

Hierin bedeuten die Standardstufen

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

Im vorliegenden Fall trifft aufgrund der Ausführung als Betonfertiggarage mit Satteldach die Standardstufe 4-5 zu. Der Kostenkennwert von 550 €/m² wird demnach 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 (Reihenendhaus) 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
 Mai 2025 = 188,6

Normalherstellungskosten je m² - Bruttogrundfläche:

Kostenkennwert	Korrektur				Korrigierter Kostenkennwert
	Gebäudeart	Sonstige	Baupreis- entwicklung	Regional Faktor	
Wohnhaus 942 €/m ²	1	1,00	1,886	1,0	1777 €/m ² -BGF
Garage 550 €/m ²	1	1,00	1,886	1,0	1037 €/m ² -BGF

Unter besonderen Bauteilen werden erfasst:

Kelleraußentreppe	- €
Eingangsüberdachung	1.000 €
Balkon	4.000 €
Schuppenanbau Ostseite	- €
Besondere Bauteile Wohnhaus	5.000 €
Schuppenanbau Nordseite Garage	4.000 €
Besondere Bauteile Garage	4.000 €

Unter besonderen Einbauten werden erfasst:

entfällt	- €
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 im Jahr 2002 errichtetes Gebäude. Bisher wurden keine grundlegenden Modernisierungen durchgeführt, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird daher unter Berücksichtigung des Gebäudealters von 23 Jahren und des vorgefundenen Zustands auf 57 Jahren geschätzt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Es sind folgende bauliche Außenanlagen sowie sonstige Anlagen vorhanden:

- Befestigung Hofflächen, Wege und Freisitz
- Einfriedungen
- Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Sachwertermittlung wird von Erfahrungswerten ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. 5 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

Sachwertermittlung:

Sachwertermittlung		Wohnhaus		
	Normalherstellungskosten je m ² BGF		1777 €/m ²	
x	Bruttogrundfläche BGF		181 m ²	
=	Herstellungskosten			321.637 €
+	Besondere Bauteile			5.000 €
+	Besondere Einbauten			- €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)		326.637 €
-	Wertminderung wegen Alters			
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
	Restnutzungsdauer	57 Jahre		
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear	-28,8%	- 93.908 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus		232.729 €

Sachwertermittlung		Garage		
	Normalherstellungskosten je m ² BGF		1037 €/m ²	
x	Bruttogrundfläche BGF		18 m ²	
=	Herstellungskosten			18.666 €
+	Besondere Bauteile			4.000 €
+	Besondere Einbauten			- €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)		22.666 €
-	Wertminderung wegen Alters			
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
	Restnutzungsdauer	57 Jahre		
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear	-28,8%	- 6.516 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage		16.150 €

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 Unterallgäu werden im Grundstücksmarktbericht 2024 die Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser in einer Spanne von 0,79 bis 1,54, Mittelwert 1,17 angegeben. Zur Ermittlung des Sachwertfaktors wurde vom Gutachterausschuss folgende Anpassungsfunktion ermittelt:

Faktor		Objektwerte		
1,1678394				1,1678394
0,00128959	x Wohnfläche	132 m ²		0,17022588
0,00035382	x Bodenrichtwert	460 €/m ²		0,1627572
0,12909045	x Standardstufe	2,98		0,384044089
-0,00000153	x Vorläufiger Sachwert	435.323 €		-0,666044114
Sachwertfaktor				1,218822455
gerundet				1,22

Der ermittelte Sachwertfaktor wird durch büroeigene Kauf- und Angebotsauswertungen von Reihenhäusern bestätigt.

Zusammenstellung		Sachwert		
	Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus		232.729 €
+	Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage		16.150 €
=	Summe			248.879 €
+	Außenanlagen		5,0%	12.444 €
+	Bodenwertanteil SE-Einheit Nr. 3			174.000 €
=	Vorläufiger Sachwert			435.323 €
x	Sachwertfaktor		1,22	
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert			531.094 €

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 nicht bekannten Ausstattung und des nicht bekannten Zustands im Innenbereich in Höhe von 15 % des vorläufigen Sachwerts.

Besondere objektspezifische Marktanpassung § 8 Abs. 3 ImmoWertV	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	531.094 €
- Wertminderung wegen nicht bekannter Ausstattung und nicht bekanntem Zustand im Innenbereich in Höhe von 15 % aus 435.323 =	- 65.298 €
= Verkehrswert	465.796 €
gerundet	466.000 €

7.4 Ertragswert

Zur Ermittlung des Ertragswerts entsprechend §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021 müssen folgende Eingangsgrößen ermittelt werden:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert (ohne Berücksichtigung von selbständig nutzbaren Teilflächen)
- Besondere objektspezifische Merkmale

Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens gemäß § 28 ImmoWertV 2021 stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = Reinertrag
- Bodenwertverzinsung
- = Gebäudereinertrag
- x Barwertfaktor
- = Ertragswert der baulichen Anlagen
- + Bodenwert
- = Vorläufiger Ertragswert
- +/- Besondere objektspezifische Merkmale
- = Ertragswert

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

Marktüblich erzielbarer Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

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

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

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

ermittelt.

Für Einfamilienhäuser und Reihenhäuser mit einer Wohnfläche zwischen 100 bis 150 m² werden in Türkheim derzeit je nach Größe, Alter und Ausstattung Mieten in einer Spanne von 9,00 bis 11,00 €/m² erzielt. Für das zu bewertende, nicht unterkellerte Reihenendhaus wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der durchschnittlichen Ausstattung und der Größe mit einer Wohnfläche von 132 m² ein Miete im mittleren Bereich der Spanne in Höhe von 10,00 €/m²-Wohnfläche angesetzt. Für den Garagenstellplatz mit angebautem Geräteschuppen ist eine Miete von 45 €/Monat marktüblich.

Bewirtschaftungskosten:

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

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

Bei der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten werden die Modellansätze für Bewirtschaftungskosten entsprechend Anlage 3 ImmoWertV 2021 (Preisbasis 2025) zugrunde gelegt.

Die Verwaltungskosten werden dabei je Wohngebäude bei Ein-/Zweifamilienhäusern mit 359 €/Jahr und mit 47 €/Jahr je Garage angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 14,10 €/Jahr je m²-Wohnfläche und in Höhe von 106 €/Jahr je Garage angegeben, wenn die Schönheitsreparaturen von dem Mieter getragen werden, wovon im vorliegenden Fall ausgegangen wird.

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

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

Es erfolgt daher kein Ansatz für die Betriebskosten.

Bodenwertverzinsung:

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

Im vorliegenden Fall sind keine selbständig nutzbaren Teilflächen vorhanden. Zur Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags wird der Bodenwertanteil der Sondereigentumseinheit Nr. 3 in voller Höhe zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz:

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

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Unterallgäu werden keine Liegenschaftszinssätze für Einfamilienwohnhäuser ermittelt. In der Fachliteratur werden für Reihenhäuser Liegenschaftszinssätze in einer Bandbreite von 1,5 bis 2,5 % empfohlen. Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufspreisen von Reihenhäusern wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,5 bis 2,0 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz aufgrund des Umstands, dass es sich hier um Teileigentum handelt, im oberen Bereich der Spanne mit 2,0 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete				
Reihenendhaus Nr. 3	132 m ²	10,00 €		1.320 €
+ Garage Nr. 3	1 St.	45,00 €		45 €
<hr/>				
= Monatlicher Ertrag:				1.365 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate			16.380 €
- Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten				
- Reihenendhaus			359 €	
- Garage			47 €	
Instandhaltungskosten				
- Reihenendhaus	132 m ²	14,10 €/m ²		1.861 €
- Garage	1 St.	106,00 €/St.		106 €
Mietausfallwagnis		2%		328 €
<hr/>				
- Bewirtschaftungskosten gesamt		16%	2.701 €	- 2.701 €
<hr/>				
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:				13.679 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):		2,00%		
- Bodenwertverzinsung		2,00%	aus 174.000 €	- 3.480 €
<hr/>				
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage				10.199 €
Restnutzungsdauer (RND):	57 Jahre			
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	33,83			
<hr/>				
= Ertragswert der baulichen Anlage	10.199 €	33,83		345.020 €
+ Bodenwertanteil SE-Einheit Nr. 3				174.000 €
<hr/>				
= Vorläufiger Ertragswert				519.020 €

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 nicht bekannten Ausstattung und des nicht bekannten Zustands im Innenbereich in Höhe von 10 % des vorläufigen Sachwerts.

Vorläufiger Ertragswert	519.020 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen nicht bekannter Ausstattung und nicht bekanntem Zustand im Innenbereich in Höhe von 15 % aus 435.323 =	- 65.298 €
= Ertragswert	453.721 €
gerundet	454.000 €

Fazit:

Der Ertragswert liegt nur geringfügig (- 2,5 %) unter dem aus dem Sachwert abgeleiteten Verkehrswert und bestätigt somit den Verkehrswert.

7.5 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:

362/1000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück

- FINr. 840/11 Gemarkung Türkheim, Schillerstr. 6 und 8, 86842 Türkheim

- FINr. 840/12 Gemarkung Türkheim, Schillerstr. 6, 86842 Türkheim

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung und der mit Nr. 3 bezeichneten Garage

zum Wertermittlungstichtag

08.08.2025

der Verkehrswert zu:

466.000 €

Westerheim, den 03.09.2025

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.

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.

Wohnung Nr. 3	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	8,43	10,74	1,00	90,54 m ²
Wohnung Nr. 3				90,54 m ²
Garage Nr. 3	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	6,00	3,00	1,00	18,00 m ²
Garage Nr. 3				18,00 m ²
Zusammenstellung				
Wohnung Nr. 3	gerundet			91 m ²
Garage Nr. 3	gerundet			18 m ²
Grundfläche gesamt				109 m ²

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.

Wohnung Nr. 3	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss	8,43	10,74	1,00	90,54 m ²
Dachgeschoss	8,43	10,74	1,00	90,54 m ²
Wohnung Nr. 3				181,08 m ²
Garage Nr. 3	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	6,00	3,00	1,00	18,00 m ²
Garage Nr. 3				18,00 m ²
Zusammenstellung				
Wohnung Nr. 3	gerundet			181 m ²
Garage Nr. 3	gerundet			18 m ²
Bruttogrundfläche gesamt				199 m ²

8.3 Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung WoFIV.
Die Raummaße habe ich aus den Plänen entnommen.

Reihenhaus Nr. 3	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss				
Diele	1,510	3,625	1,00	5,47 m ²
	2,000	2,260	1,00	4,52 m ²
Hauswirtschaftsraum	2,260	3,510	1,00	7,93 m ²
WC	1,510	1,385	1,00	2,09 m ²
Speis	2,260	1,385	1,00	3,13 m ²
Küche	3,885	2,760	1,00	10,72 m ²
Wohnen/Essen	3,885	5,885	1,00	22,86 m ²
	0,240	3,750	1,00	0,90 m ²
	3,885	4,260	1,00	16,55 m ²
	0,400	0,400	-1,00	-0,16 m ²
Dachgeschoss				
Flur	1,900	2,260	1,00	4,29 m ²
Bad	3,885	3,135	1,00	12,18 m ²
	3,885	1,062	-0,50	-2,06 m ²
Eltern	3,950	4,325	1,00	17,08 m ²
	3,950	1,062	-0,50	-2,10 m ²
Kind 1	3,950	5,075	1,00	20,05 m ²
	3,950	1,062	-0,50	-2,10 m ²
Kind 2	3,885	3,885	1,00	15,09 m ²
	3,885	1,062	-0,50	-2,06 m ²
	0,400	0,400	-1,00	-0,16 m ²
Balkon	1,000	5,800	0,25	1,45 m ²
Summe				135,69 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-4,07 m ²
Reihenhaus Nr. 3				131,62 m ²
Zusammenstellung				
Reihenhaus Nr. 3			gerundet	132 m ²
Wohnfläche gesamt				132 m ²

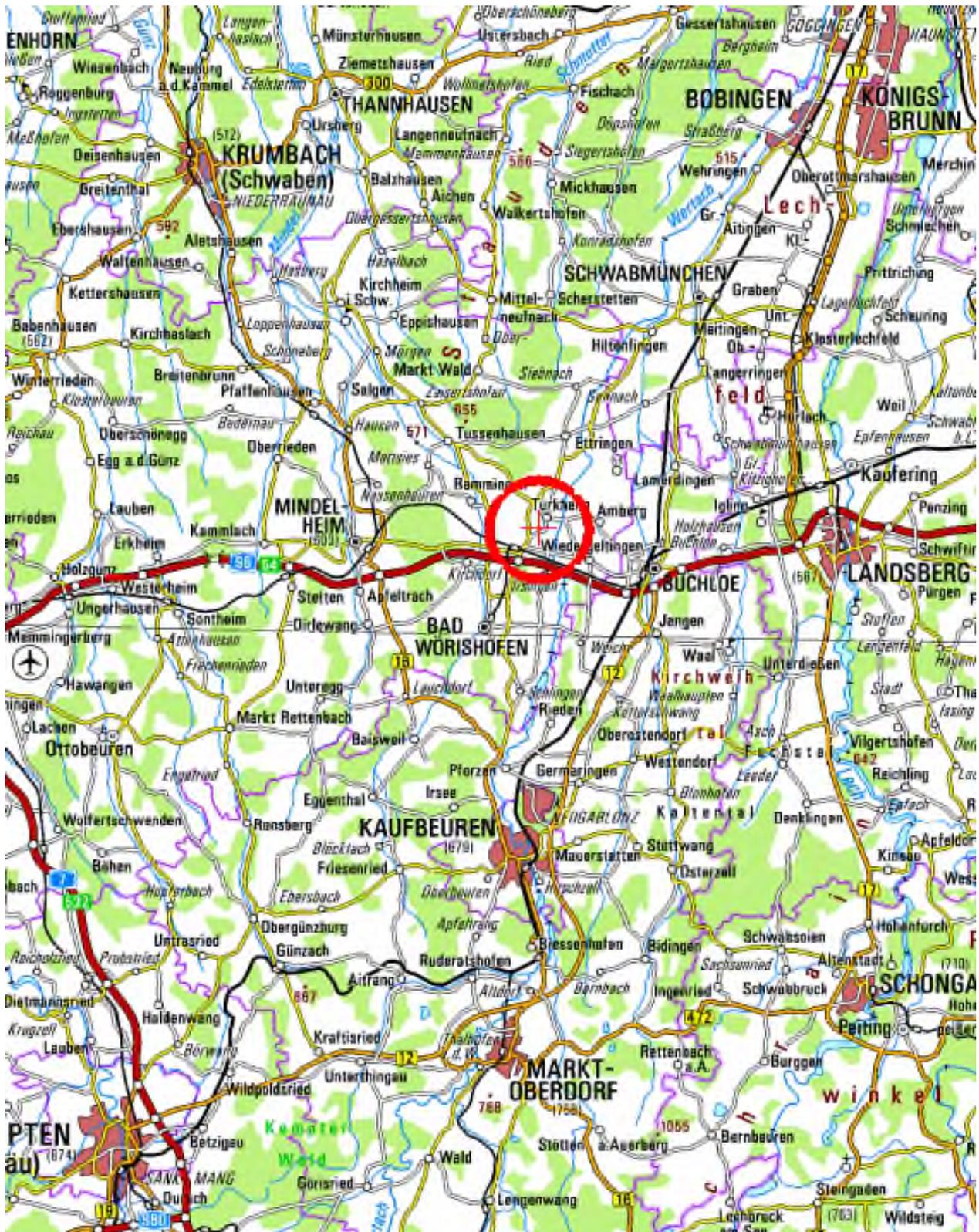
8.4 Nutzflächen

Die Berechnung der Nutzflächen erfolgt in Anlehnung an DIN 277/2005.
Die Raummaße habe ich aus den Plänen entnommen.

Keller	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Wasch-/Technikeller gemeinsch.	5,51	4,20	1,00	23,14 m ²
Summe				23,14 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-0,69 m ²
Keller				22,45 m ²
Garage Nr. 3	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	5,84	2,84	1,00	16,59 m ²
Summe				16,59 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Garage Nr. 3				16,59 m ²
Zusammenstellung				
Keller	gerundet			22 m ²
Garage Nr. 3	gerundet			17 m ²
Nutzfläche gesamt				39 m ²

9 Anlagen

9.1 Übersichtslageplan



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

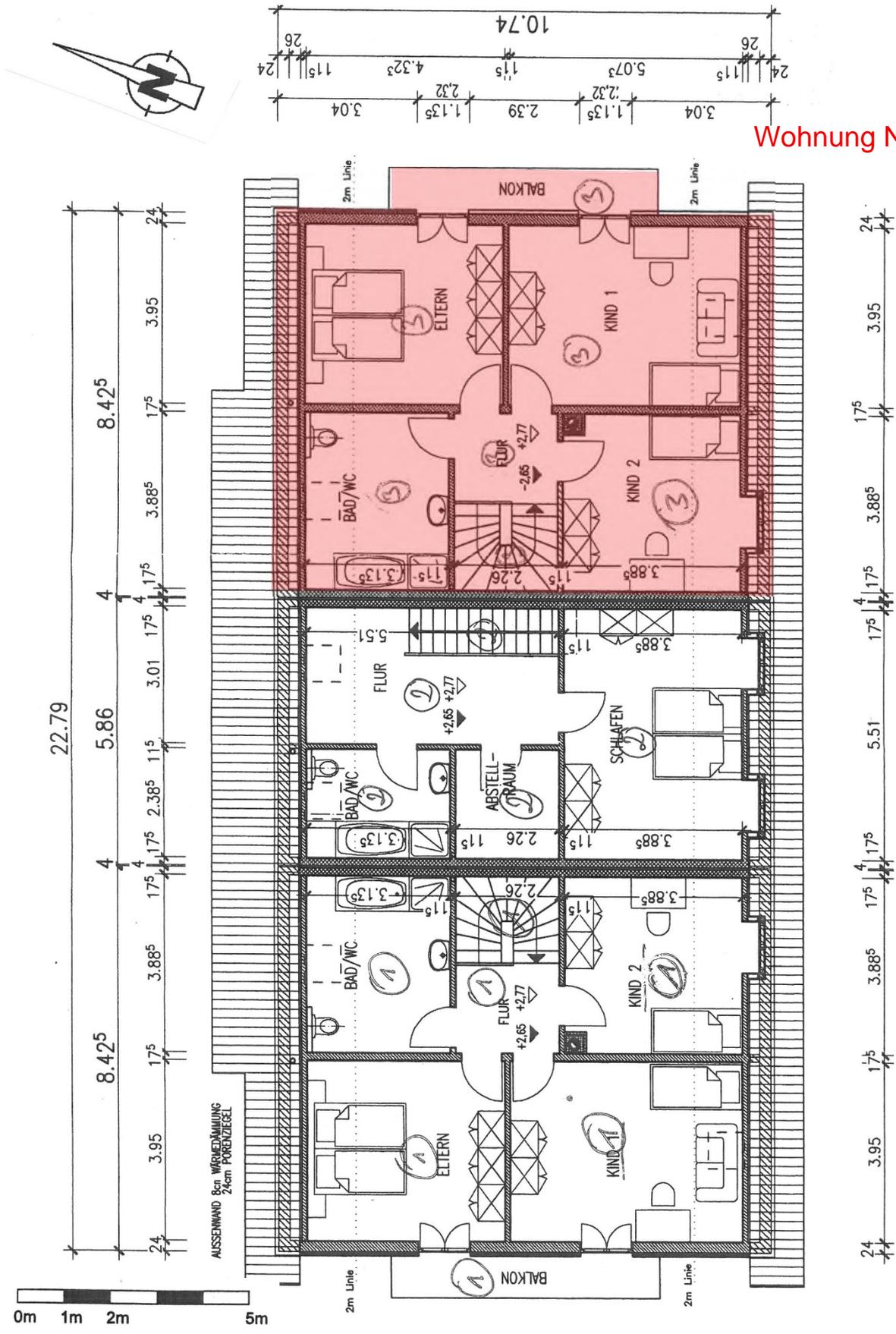
9.2 Ortsplan



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

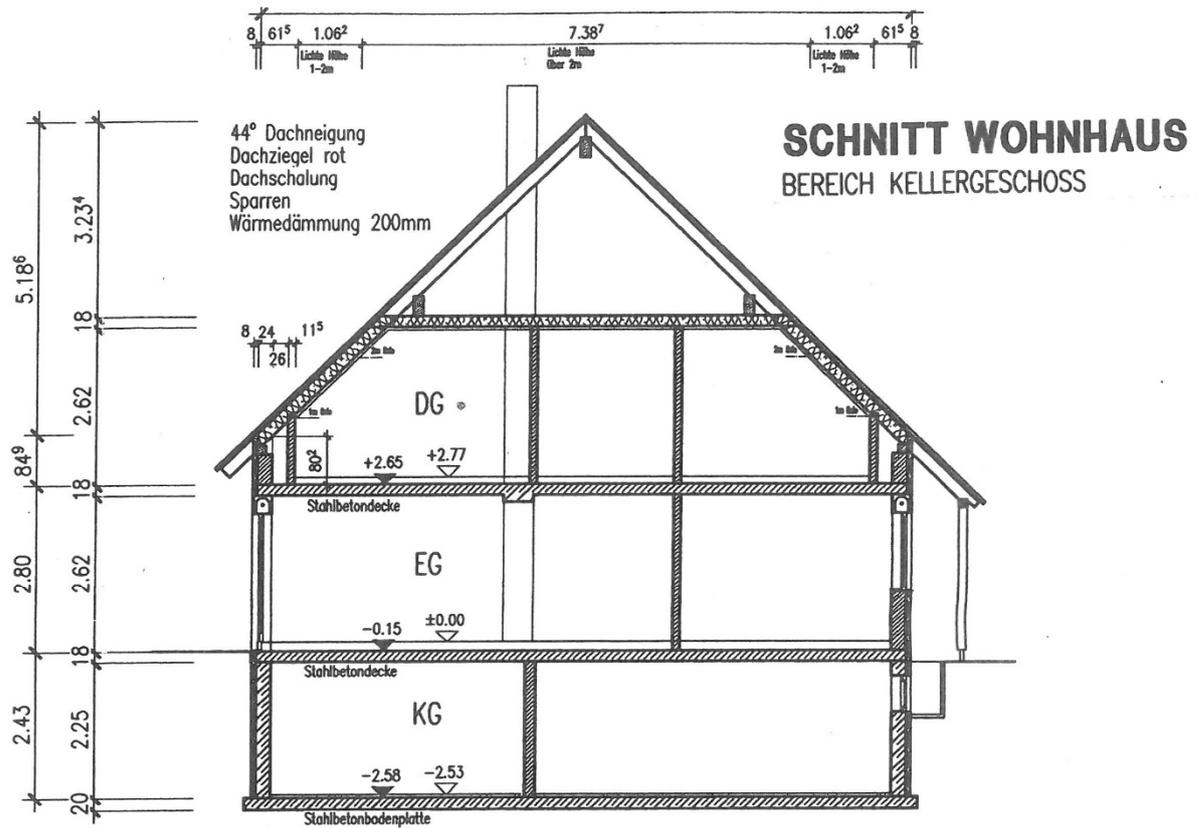
9.4 Luftbildkarte



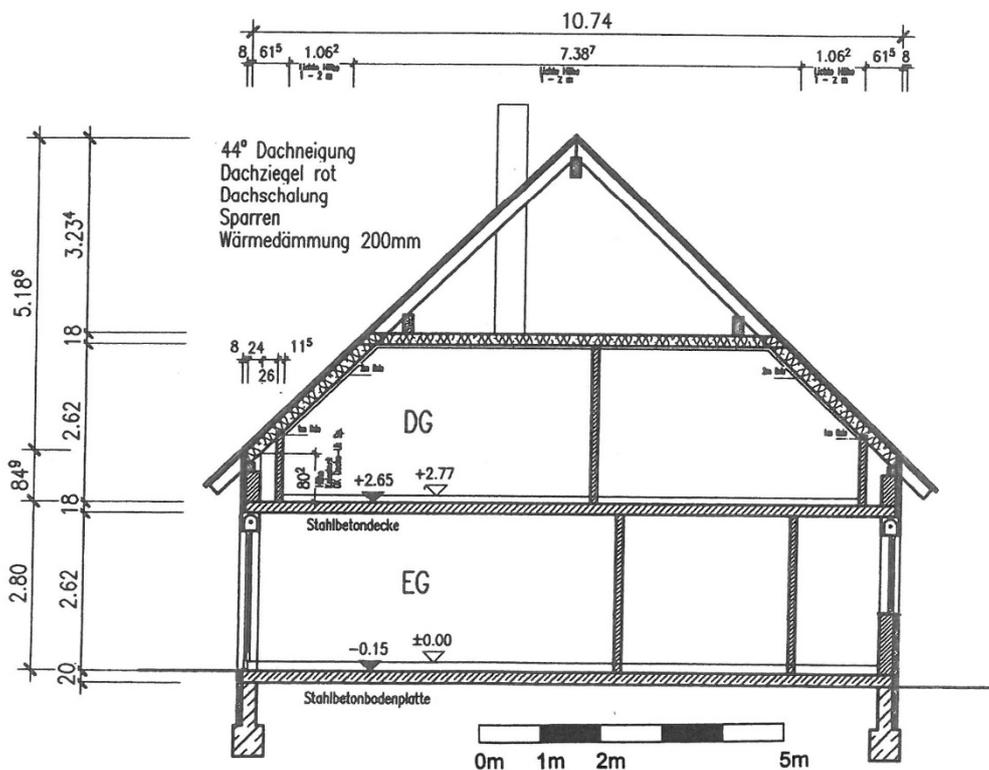


Wohnung Nr. 3

Grundriss Dachgeschoss



SCHNITT WOHNHAUS BEREICH OHNE KELLERGESCHOSS



Schnitte

9.6 Fotos

Bild 1 – Süden und Osten



Bild 2 – Sondereigentumseinheit Nr. 3 von Süden



Bild 3 – Süden



Bild 4 – Sondereigentumseinheit Nr. 3 von Osten mit Schuppenanbau im EG



Bild 5 – Norden



Bild 6 – Blick auf Hauseingang Sondereigentumseinheit Nr. 3



Bild 7 – Gartenfläche im Norden



Bild 8 – Gartenfläche im Nordosten



Bild 9 – Garage Nr. 3 von Westen und Süden



Bild 10 – Garage Nr. 3 mit Schuppenanbau von Norden und Westen



Bild 11 – Garage Nr. 3 von innen

