



VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Chartered Surveyor MRICS

86899 Landsberg am Lech
Tel. 08191-9216-13
e-mail

Ignaz-Kögler-Straße 2
Fax 08191-9216-14
wg.zieger@t-online.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gericht	Amtsgericht Memmingen
Geschäfts-Nr.	1 K 19/25
Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsobjekt

Adresse: 86865 Markt Wald, Fuggerstr. 15

Mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebautes Grundstück, Gemarkung Markt Wald, Flurstück 4/11

Wertermittlungs- Qualitätsstichtag	16.03.2026
---	------------

Verkehrswert	445.000 €
---------------------	-----------

Gutachtennr. 160326	Ausfertigungsdatum 27.03.2026
---------------------	-------------------------------



INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	Seite 3
2.	BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	Seite 5
2.1	Lagemerkmale	Seite 5
2.2	Grundstück	Seite 6
2.3	Bebauung	Seite 7
2.4	Sonstige rechtliche Belange	Seite 9
2.5	Flächengrundlagen	Seite 10
2.6	Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage	Seite 11
3.	BEWERTUNG	Seite 12
3.1	Verfahrenswahl	Seite 12
3.2	Sachwertverfahren	Seite 14
3.2.1	Allgemeine Vorgehensweise bei diesem Verfahren	Seite 14
3.2.2	Ermittlung des Bodenwerts	Seite 15
3.2.3	Der Sachwert	Seite 16
3.2.4	Weitere Erläuterungen und Begründungen zu den Einzelansätzen	Seite 16
3.3	Plausibilitätsprüfung über Gebädefaktoren	Seite 18
4.	ERGEBNIS	Seite 19

ANLAGEN Übersichts- und Baupläne | Flächen- und Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 30 Seiten, davon 10 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen (Abt. für Zwangsvollstreckung Immobilien), St.-Josefs-Kirchplatz 2, 87700 Memmingen
Gerichtsaktenzeichen	1 K 19/25 (Beschluss vom 09.01.2026)
Wertermittlungsobjekt	Nutzung Mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebautes Grund- stück ¹ Adresse 86865 Markt Wald, Fuggerstr. 15 Grundbuch Amtsgericht Memmingen Grundbuch von Markt Wald Blatt 1380 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: Flurstück 4/11
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteige- rungsverfahrens
Ortsbesichtigung	16.03.2026 durch den Verfasser des Gutachtens; eine Innenbesichti- gung des Objekts konnte nicht durchgeführt werden.
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag²	16.03.2026
Unterlagen vom Auftraggeber	O. g. Amtsgerichtsbeschluss Grundbuchauszug vom 13.08.2025
Sonstige Recherchen durch den Verfasser des Gutachtens	Marktgemeinde Markt Wald (Baugenehmigung, Bauplanungsrecht, Erschließung) Landratsamt Unterallgäu (Altlastenabfrage) Gut- achterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Un- terallgäu (immobilienspezifische Daten) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Memmingen (Liegenschaftskataster) Einschlägige Immobilien- und Wirtschaftsdienste Eigene örtliche Aufzeichnungen
Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur (jeweils aktueller Stand)	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Bauges- etzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Wertermitt- lungsliteratur (vgl. Angaben und Fußnoten im Gutachten)

¹ Zum Grundstück gehören nach § 93 BGB auch seine wesentlichen Bestandteile, hier also insbesondere die Gebäude.

² Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV.

Besondere Hinweise

Das Bewertungsobjekt wird hinsichtlich Lage, rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenschaften und sonstiger Beschaffenheit nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der erforderlichen Daten und eine Wertermittlung i. S. einer sachgerechten Schätzung notwendig und aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung möglich ist. Die Beschreibung des Gebäudeinneren stützt sich auf den **äußeren Eindruck**, die **amtlich** zur Verfügung stehenden **Plangrundlagen** und **mündliche Angaben eines Verfahrensbeteiligten**.

Prüfungen der Funktion und Vollständigkeit der Haustechnik und Ausstattung, Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, auf versteckte Mängel sowie auf gesundheitschädigende Baumaterialien wurden bei der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt, Hohlräume und verdeckte Bauteile nicht gesichtet. Es wird diesbezüglich ein Zustand unterstellt, der dem sonstigen, in Augenschein genommenen Allgemeinzustand der baulichen Anlagen entspricht.

Instandhaltungsstau und sonstige Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren und die Wertigkeit des Objekts wesentlich beeinflussen, wobei es sich im Gutachten um keine abschließende Auflistung und um kein Bauschadensgutachten handelt. Ein weiterer Detaillierungsgrad kann nur über die Einschaltung eines Sonderfachmanns seitens des Gerichts erreicht werden.

Weiterhin wurden keine bautechnischen Untersuchungen z. B. hinsichtlich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz durchgeführt. Genehmigungsrechtlich wird, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und deren Nutzung unterstellt.

Die grundrissliche Konzeption und die Flächen wurden den amtlich generierbaren Planunterlagen i. V. mit dem üblicherweise sehr maßgenauen Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster und Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung entnommen. Ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Abweichungen zu den tatsächlichen Maßen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Sollte eine höhere Genauigkeit gefordert werden, müsste ein Aufmaß von einem externen Fachmann erstellt werden. Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug entnommen und wird als korrekt unterstellt.

Der Wert beweglicher Gegenstände (Bestandteile und Zubehör), auf die sich die Versteigerung erstreckt, wird, so vorhanden, frei geschätzt.

2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS

2.1 Lagemerkmale

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im nordöstlichen, deutlich dörflich geprägten Bereich des Landkreises Unterallgäu in der zusammen mit Tussenhausen landesplanerisch als Kleinzentrum geführten Gemeinde Markt Wald (mit den Gemarkungen Markt Wald, Anhofen, Immelstetten und Oberneufnach). Die mittlere Höhenlage kann mit 635 m üNN und die Einwohnerzahl mit rd. 2.100, mit stagnierender Tendenz, angegeben werden. Markt Wald liegt an der Staatsstraße 2026 (Augsburg-Pfaffenhausen). Die nächste Auffahrt auf die Autobahn A 96 (München-Lindau) ist in ca. 15 km zu erreichen. Ein Bahnanschluss besteht nicht.

Das Mittelzentrum Mindelheim (gleichzeitig Kreisstadt) mit Bahnanschluss liegt ebenfalls ca. 15 km entfernt. Der Landkreis Unterallgäu wird nach dem aktuellen prognos-Zukunftsatlas als Region mit sehr großen Zukunftschancen geführt.

Mikrolage

Integrierte Ortslage, nahe des nordöstlichen Ortsrands im Hauptort Markt Wald.

Umgebung

Wohngebietsartige Umgebungsbebauung in der Art von Ein- und Zweifamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern, überwiegend älteren Baujahrs, errichtet in offener, eineinhalb- bis zweieinhalbgeschossiger Bauweise und umgeben von großen, eingewachsenen Gärten.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

In Markt Wald gibt es eine Grundschule und ein paar wenige Geschäfte des täglichen Bedarfs und ärztliche Einrichtungen. Aufgrund des relativ kleinen Orts liegen diese Einrichtungen überwiegend in fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt. Der nächste Kindergarten befindet sich in Oberneufnach, ca. 2 km entfernt. Der ÖPNV wird über, allerdings sehr schwach frequentierte Busanbindungen gewährleistet. Weiterführende Schulen (bis hin zum Gymnasium), Geschäfte des periodischen und aperiodischen Bedarfs werden insbesondere in der Kreisstadt Mindelheim, in Türkheim und Bad Wörishofen (ca. 20 Fahrminuten) angeboten. Dagegen liegt der östlich den Ort umgebende Naturraum nahezu direkt „vor der Haustür“.

2.2 Grundstück

Grundstückgröße	938 m ² .
Gestalt Topographie	Das Grundstück besitzt einen trapezförmigen Zuschnitt und fällt von Westen nach Osten leicht ab.
Bodenbeschaffenheit	Diese wurde nicht durch besondere Untersuchungen geprüft. Da bei der Ortsbesichtigung bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung keine außergewöhnlichen Zustandsmerkmale des Grund und Bodens und keine Verdachtsmomente zu Altlasten angetroffen wurden und auch im Altlastenkataster des Landkreises keine Eintragungen enthalten sind, werden der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Hochwassergefahren sind ebenso nicht bekannt ¹ .
Erschließung	Das Grundstück liegt zwar dreiseitig (westlich, nördlich und östlich) an der öffentlich-rechtlich als Ortsstraße gewidmeten, ortsüblich ausgebauten und asphaltierten Fuggerstraße an, wobei das Grundstück aber nur im nordwestlichen Bereich der Garage angefahren wird. Parkraum im öffentlichen Raum ist ausreichend vorhanden. Weiterhin ist das Grundstück mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom) an das öffentliche Netz angeschlossen. Ausstehende oder angekündigte Erschließungsbeiträge sind nicht bekannt. Es wird der erschließungsbeitragsfreie Zustand auf Basis der heutigen Bebauung unterstellt.

Bauplanungsrecht und Entwicklungsstufe

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schlossgarten 1“ aus 1973, wobei die Art der baulichen Nutzung als WA (allgemeines Wohngebiet) und das Maß der baulichen Nutzung mit einem Vollgeschoss mit aufgesetztem Dach festgesetzt ist. Das „Baufenster“ wird nur begrenzt über einen nicht bebaubaren Streifen in einer Tiefe von 5 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie. Aufgrund der gesicherten Erschließung und der Lage im Umgriff eines verbindlichen Bauleitplans handelt es sich beim Bewertungsgrundstück nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV um baureifes Land.

¹ Vgl. Internetplattform „BayernAtlasPlus“ mit dem Layer des Bayerischen Landesamts für Umwelt.

2.3 Bebauung

Nutzung Das Grundstück ist bebaut mit einem voll unterkellerten Einfamilienhaus mit in das Haus integrierter, unterkellertes Garage mit darüberliegend Erdgeschoss (EG) und ausgebautem Dachgeschoss¹ (DG).

Baujahr, Modernisierungen Ca. 1975; wesentliche Modernisierungen, mit Ausnahme von ein paar wenigen Kunststofffenstern und einem neuen Bodenbelag im EG konnten nicht festgestellt werden.

Äußere Erscheinung Bauzeittypisches, satteldachgedecktes Gebäude, das sich hinsichtlich Höhenentwicklung, Fassadengestaltung und Materialwahl unauffällig in die prägende Umgebung einfügt.

Baubeschreibung | Konzeption | Funktionalität

Das Gebäude wird nordseitig vordachgeschützt begangen und führt über einen Windfang, von dem ein WC (Toilette, Waschbecken) und die Kellertreppe abgehen, in einen Flur, von dem aus der Schlafbereich mit Bad (Wanne, Toilette, Waschbecken), ein Gästezimmer und das Schlafzimmer und der Wohn-/Essbereich mit einer weiteren großen Diele in offenem Übergang zum Wohnzimmer und einer Wohnküche mit Speis erschlossen werden. Im KG befinden sich der Heizungsraum, der Öltankraum, eine Waschküche, zwei weitere Lagerräume und ein tiefer, ostseitig über eine Lichtböschung belichteter Hobbyraum, wobei dieses Geschosses auch zusätzlich nordwestseitig über eine Außentreppe erreicht werden kann. Im DG befinden sich angebegemäß zwei Schlafzimmer, ein großer Vorraum und ein Bad (eine Baugenehmigung und Pläne diesbezüglich existieren nicht). Die Garage (Platz für 1 Pkw und auch noch zusätzlich seitlich Lagerfläche) liegt westseitig neben dem Haupteingang. Das WC und das Bad sind befenstert und werden dadurch natürlich belichtet und belüftet. Südostseitig ist dem Wohnraum und der mittig liegenden Diele eine großflächige, gegenüber dem Gelände erhöht liegende Terrasse vorgelegt, die im DG mit einer Loggia z. T. überdeckt wird. Die Aufenthaltsräume orientieren sich überwiegend nach Osten, Süden und Westen und werden über übliche Mauerwerkfassadenöffnungen ausreichend belichtet und besonnt. Außenliegender Sonnenschutz wird i. d. R. über Rollläden gewährleistet. Bauliche Maßnahmen hinsichtlich Barrierefreiheit konnten nicht festgestellt werden.

¹ Hinsichtlich des DGs liegen keine Plangrundlagen vor. Es wird ein Ausbau, annähernd im Standard des EGs, unterstellt.

Energetische Belange Ein Energieausweis konnte nicht zur Verfügung gestellt werden. Nach Augenschein entspricht das Objekt nur noch eingeschränkt heutigen Standards.

Baukonstruktion | Bautechnik | Ausstattung¹

Massivbauweise | Außenwände Mauerwerk (im KG Stahlbeton) | Fassade im EG verputzt, im DG Holzverschalung | Holzdachstuhl; gedämmt; Betondachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre in Kupfer | Massivdecken über KG und EG | Überwiegend Holzfenster, isolierverglast; z. T. schon Kunststofffenster | Hauseingangstür als Vollholzrahmenelement | Innenwände, verputzt | Holzwerkstofftüren, furniert | Massivtreppen, gefliest | Böden ebenfalls überwiegend mit Bodenplatten (Fliesen/Naturstein) belegt | In den Bädern Böden und Wände gefliest; wandhängende Toiletten mit Unterputzspülkästen; bauzeitadäquater Ausstattungsstandard der Sanitärobjekte/-armaturen | Warmwasserzentralheizung und zentrale Brauchwasseraufbereitung (Primärenergie: Öl, unterstützt mit vermutlich Solarthermie); Wärmeerzeuger etwa 30 Jahre alt; wandhängende Konvektoren/Gliederheizkörper; kachelofenartiger Feststoffofen im Wohnraum | Übliche Elektroausstattung | Besondere Bauteile: ostseitige Loggia (Stahlbetonplatte, unterseitig Holzverschalung, Holzlattenbrüstung); Kelleraußentreppe (Natursteinbelag und über einen Dachvorsprung geschützt); Eingangsstufenanlage (ebenfalls Natursteinbelag)

Integrierte Garage Massivbauweise | Boden als Betonestrich | Holzverschaltetes Schwingtor | Stromanschluss

Außenanlagen Garagenzufahrt und Zugang zum Wohnhaus mit Betonverbundsteinpflaster, ostseitige Terrasse großflächig mit Plattenbelag befestigt | Einfriedung zur Straße hin als einfacher Holzlattenzaun und nordwestseitig mit einer massiven Mauer | Ansonsten Rasenflächen; heckenartige Bepflanzung an den Grundstücksgrenzen; z. T. hoher Baumbestand

Mögliches Zubehör Angabegemäß wurde in ca. 2011 eine neue Einbauküche eingesetzt. Es wird für die Bewertung ein geschätzter Zeitwert in Höhe von rd. 5.000 € in Ansatz gebracht.

¹ Es werden hier nur die wesentlichen, wertrelevanten Zustandsmerkmale, die aus der äußeren Besichtigung und mündlichen Angaben eines Verfahrensbeteiligten abgeleitet werden können, beschrieben, in Anlehnung an die, in der Sachwertrichtlinie beschriebenen Ausstattungsstufen, um daraus eine sachgerechte Wertableitung durchführen zu können.

Bei der gesamten Beschreibung des Inneren des Gebäudes handelt es sich im Wesentlichen um Unterstellungen bzw. mögliche Angaben eines Verfahrensbeteiligten.

Erhaltungszustand

Das Objekt stellt sich überwiegend in einem, dem bereits fortgeschrittenen Alter adäquaten Erhaltens- und Pflegezustand dar. Darüber hinaus musste auch zusätzlicher Reparaturstau festgestellt werden, der beispielhaft wie folgt wiedergegeben wird:

Holzlattenzaun erneuerungsbedürftig | Mauereinfriedung mit Putzabplatzungen und deutlich verschmutzt | Farbabplatzungen entlang des gesamten Sockelbereichs des Wohnhauses | Außenliegende Holzbauteile z. T. angewittert (z. B. Ortgang) | Verglasung der insbesondere westseitigen Holzfenster laienhaft außenseitig silikonisiert (Austausch der Fenster notwendig) | Moosansatz auf den Dachflächen | Großflächige Zweige eines Nadelbaums an der nordöstlichen Gebäudeecke liegen bereits auf der Dachfläche auf (Fällung des Baums notwendig)

2.4 Sonstige rechtliche Belange

Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Keine Eintragung von Herrschvermerken.

Abt. II

Es gibt mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerks keine weiteren Eintragungen. Diese Eintragung wird aber nur rein nachrichtlich erwähnt und bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens nicht berücksichtigt.

Abt. III

Mögliche Eintragungen in dieser Abteilung (z. B. Hypotheken, Grundschulden) bleiben bei einer Verkehrswertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt.

Vermietung

Keine; das Objekt wird eigengenutzt.

Sonstige Rechte oder Belastungen

Keine bekannt.

2.5 Flächengrundlagen¹

Die für die Wertermittlung wesentlichen grundstücks- und gebäude-relevanten Flächen können wie folgt zusammengestellt werden:

Grundstück	Flurstück 4/11	938 m ²
	realisierte, wertrelevante GF	rd. 295 m ²
	realisierte WGFZ	295 m ² : 938 m ² = rd. 0,30
Gebäude	Wohnhaus mit integrierter Garage	
	BGF	rd. 505 m ²
	WF	rd. 180 m ²
	Verhältnis WF zu BGF	36%

¹ Die Abkürzungen können wie folgt definiert werden (vgl. auch Flächenzusammenstellungen in den Anlagen):

- GF Geschossfläche, vgl. § 20 BauNVO: „Die GF ist nach den Ausmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.“.
- GFZ Geschossflächenzahl, vgl. § 20 BauNVO: „Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.“.
- WGFZ Wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ). In der Wertermittlung werden aber i.d.R. auch anteilig Flächen in anderen Geschossen als reinen Vollgeschossen, also abweichend von den Vorschriften in der BauNVO, hinzuge-rechnet, so sie sich zu Verkaufs- oder Aufenthaltszwecken eignen, in Dachgeschossen auch, wenn diese noch nicht ausgebaut, aber ausbaufähig sind.
- BGF Bruttogrundfläche, vgl. DIN 277: Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Berechnung sind die äußeren Maße der Bauteile, z.B. Putz anzusetzen. In der Wertermittlung inkludiert die BGF die Grundflächen des Bereichs a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen). Der Bereich c (nicht überdeckt) wird gegebenenfalls als „sonstige Bauteile“ angesetzt.
- NRF Nettraumfläche, vgl. DIN 277: Die NRF ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die NRF gliedert sich in Nutzungsfläche (NUF), Technikfläche (TF) und Verkehrsfläche (VF). Für die Ermittlung der NRF sind die lichten Maße der Räume anzusetzen.
- WF Wohnfläche: Für die Ermittlung der Wohnfläche gibt es keine bindende Vorschrift. Früher wurden oftmals die Regelungen der DIN 283 Entwurf herangezogen; später die Wohnflächenberechnung nach der II. Berechnungs-verordnung, heute i.d.R. die Wohnflächenverordnung, die allerdings nur im öffentlich geförderten Wohnungsbau zwingend anzuwenden ist. Unter dem Begriff „Wohnfläche“ werden hier im Gutachten jedoch Flächen verstan-den, die marktüblich zum Wohnen genutzt werden. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es hier durchaus Differenzen geben mag zu Räumen, die die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume und damit an Wohnräume nicht erfüllen.
- KGF Konstruktionsfläche, vgl. DIN 277: Die KGF ist Teil der BGF. Sie beinhaltet alle Grundflächen der aufgehenden Baukonstruktionen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, z.B. von Wänden, Stützen und Pfeilern. Dabei sind die Fertigmaße der Bauteile einschließlich Putz oder Bekleidung anzusetzen.

2.6 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

- Makrolage**
- Lage in Markt Wald, einer kleinen, landesplanerisch zusammen mit Tussenhausen als Kleinzentrum geführten, von den überregionalen Verkehrsverbindungen und Bahnanschlüssen etwas abgelegenen, infrastrukturell unterdurchschnittlich ausgestatteten und im nordöstlichen, z. T. deutlich ländlich geprägten Bereich des Landkreises Unterallgäu (Regierungsbezirk Schwaben) gelegenen Marktgemeinde
- Mikrolage**
- Integrierte Ortslage im nordöstlichen Bereich des Hauptorts Markt Wald, in unmittelbarer Nähe zum Ortsrand
 - Umgebung als individueller Wohnungsbau, überwiegend älteren Baujahrs
 - Durchschnittliche Wohnlage, bezogen auf den Ortsteil
- Grundstück**
- Mit 938 m² relativ großes Grundstück für ein Einfamilienhaus
 - Günstige nordseitige Erschließung, aber lange Straßenfrontanbindung
 - Leichte Hanglage
 - Lage im Umgriff eines rechtskräftigen Bebauungsplans
- Gebäude**
- Einfamilienhaus mit ca. 180 m² WF
 - Massivbauweise: voll unterkellert, EG, ausgebautes DG
 - Baujahr ca. 1975; nahezu vernachlässigbarer Modernisierungsgrad
 - Unauffällige, regionaltypische äußere Erscheinungsform
 - Gängige grundrissliche Konzeption, aber keine Barrierefreiheit
 - Mittlerer Ausstattungsstandard, mit Tendenz zu einfach
 - Energetisch heutigen Standards kaum mehr entsprechend
 - Nicht unerheblicher Reparaturstau
 - In das Wohnhaus Integrierte, gut anfahrbare und nutzbare Garage
 - Nicht vermietet
- Marktlage**
- Wirtschaftliche Lage: Rezessionserscheinungen; leicht erhöhtes Niveau der Inflationsrate und der Zinsen auf dem Kapitalmarkt, aber immer noch deutlich erhöhtes Baukostenniveau und „Lockerung“ der energiepolitischen Vorgaben (GEG)
 - Nahezu ausgeglichene, aber träge Marktsituation mit mittlerweile stabilisiertem Preis-, jedoch steigendem Mietniveau
 - Zusammenfassende Marktfähigkeit: höchstens mittel

3. BEWERTUNG

3.1 Verfahrenswahl

Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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.“

Wertermittlungsverfahren

Vereinfacht ausgedrückt soll bestimmt werden, was ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer für das entsprechende Objekt zum Zeitpunkt der Bewertung durchschnittlich, d. h. am wahrscheinlichsten zu zahlen bereit wäre.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Kaufinteressenten in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die aus ungewöhnlichen Verkaufssachverhalten (z. B. Notverkauf, besondere Beziehungen zwischen Verkäufer und Käufer resultierend aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen heraus) oder persönlichen Verhältnissen (z. B. Liebhaberobjekt) entstehen, dürfen bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Die ImmoWertV nennt drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes: das **Vergleichswertverfahren** (falls eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen von Objekten, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sind, vorhanden ist), das **Ertragswertverfahren** (hier stehen wirtschaftliche und Renditegesichtspunkte i. S. der Vermietung im Vordergrund) und das **Sachwertverfahren** (hier sind Substanz-, Ersatzbeschaffungs- und individuelle Nutzungsaspekte dominierend). Der Verkehrswert lässt sich dabei nicht exakt errechnen, sondern nur in Anlehnung an das Ergebnis des einen oder/und anderen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermitteln.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts

- unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten (vorherrschende Kaufpreisbildungsmechanismen)
- und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Entsprechend den vorangegangenen Erläuterungen muss das Vergleichswertverfahren ausgeschlossen werden (mit Ausnahme der Bodenwertermittlung), da keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Objekte zur Verfügung steht.

Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur¹ lehnt sich die Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks bei folgenden Objekttypen an (Ertragswertverfahren):

- Mietwohnhäuser
- gewerblich-industriell genutzte Grundstücke
- gemischt genutzte Grundstücke
- öffentlich genutzte Grundstücke
- Sonderimmobilien (z.B. Dienstleistung- und Freizeitimmobilien)

Die Preisbemessung lehnt sich nach „verkörperten Herstellungskosten“ insbesondere bei folgenden Objekttypen an (Sachwertverfahren):

- Ein- und Zweifamilienhäuser

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einfamilienhaus handelt, dieses der zuletzt genannten Gruppe zuzuordnen ist, solche Objekte i. d. R. eigengenutzt werden und beim **Sachwertverfahren** auch die erforderlichen Daten am ehesten zur Verfügung stehen, wird dieses Verfahren der Bewertung zugrunde gelegt. Zu Plausibilitätszwecken können dann noch indirekte Vergleichsfaktoren (insbesondere **Gebäudefaktoren**) herangezogen werden.

¹ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 10. Auflage, 2022, S. 914

3.2 Sachwertverfahren

3.2.1 Allgemeine Vorgehensweise bei diesem Verfahren

Nach § 35 - 39 der ImmoWertV werden zunächst die durchschnittlichen Herstellungskosten als Multiplikation modellhafter Kostenkennwerte (NHK = Normalherstellungskosten nach Anl. 4 ImmoWertV) mit einer Flächen- oder Raumbezugseinheit (i. d. R. nach DIN 277 die BGF a und b) ermittelt. Die NHK werden auf Basis des Bautyps, der Bauweise und des Ausstattungsstandards (Standardstufe) angesetzt und beziehen sich auf das Jahr 2010. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der hierfür aktuelle Preisindex für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamts zu verwenden. Da es sich um bundesdurchschnittliche Kennwerte handelt, sind diese noch mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren. Man erhält den modelltheoretischen Herstellungswert, in dem auch die Mehrwertsteuer und die Baunebenkosten (z. B. Kosten für Planung) enthalten sind.

Da jedes Gebäude nur eine begrenzte Lebensdauer hat, ist weiterhin der Alterswertminderungsfaktor als Verhältnis der Restnutzungsdauer (i. d. R. übliche, wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter des Gebäudes) zur Gesamtnutzungsdauer zu bestimmen. Es ergibt sich der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen.

Weiterhin ist noch der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (z. B. Befestigungen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Balkone, Dachgauben) gesondert und i. d. R. nach Erfahrungswerten zu ermitteln, soweit diese wertbeeinflussend sind und über das übliche Maß hinausgehen.

Der Summenwert des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts wird als vorläufiger Sachwert bezeichnet und muss nun an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels sogenannter Sachwertfaktoren oder, so diese nicht vorhanden sind, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge angepasst werden. Es ergibt sich der vorläufige, marktangepasste Sachwert.

Abschließend sind dann noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, zu berücksichtigen (z. B. Reparaturstau wirtschaftliche Überalterung, grundstücksbezogene Belastungen).

3.2.2 Ermittlung des Bodenwerts

Der Ausgangswert

Der Bodenwert wird i. d. R. auf Basis des Bodenrichtwerts ermittelt, so das Grundstück in einer Richtwertzone liegt. Bodenrichtwerte, also durchschnittliche Lagewerte unbebauter Grundstücke, werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Zuge der Auswertung der Kaufpreissammlungen in regelmäßigen Abständen publiziert. Die Richtwerte sind aber noch an die besonderen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks und an geänderte Wertverhältnisse anzupassen. Der Richtwert für die Zone, in der das Bewertungsobjekt liegt, wurde seitens des örtlichen Gutachterausschusses für den Stichtag 01.01.2024 für erschließungsbeitragsfreies Wohnbaugebiet mit 170 €/m² ohne Angabe einer WGFZ festgestellt.

Anpassungen an den Ausgangswert

Wesentliche Änderungen seit dem Zeitpunkt der Festsetzung des Richtwerts bis zum Wertermittlungsstichtag sind auf dem Markt unbebauter Grundstücke nicht zu erkennen. Eine diesbezügliche Anpassung kann entfallen.

Darüber hinaus kann auch das Maß der baulichen Nutzung vernachlässigt werden, da einerseits der Richtwert nicht mit einer WGFZ definiert wird und zum anderen wesentliche Wertunterschiede bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung im ländlichen Bereich sowieso nicht zu beobachten sind.

Schließlich besitzt das Grundstück eine günstige, nordseitige Erschließung, aber auch eine sehr lange, zu pflegende Straßenfrontanbindung. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich hier die Vor- und Nachteile nahezu gegenseitig aufheben, sodass auch hier keine Anpassungen vorgenommen werden müssen.

Der Bodenwert ermittelt sich zusammen wie folgt:

	Ausgangswert	170 €/m ²	
Änderung der Wertverhältnisse	0%	0 €/m ²	170 €/m ²
Maß der baulichen Nutzung	0%		0 €/m ²
qualitative Unterschiede	0%		0 €/m ²
	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		170 €/m ²
	Grundstücksfläche	938 m ²	
Bodenwert	938 m ² x 170 €/m ² =		159.460 €

3.2.3 Der Sachwert

Analog der beschriebenen, allgemeinen Vorgehensweise kann der Sachwert hier wie folgt ermittelt werden:

Nutzung	Bau- typ	Stand- ard- stufe	modellhafter Kosten- kennwert NHK 2010	Kor- rek- turen	Baupreisindex IV/2025 (2010 = 100) 190,7	Regio- nal- faktor	BGF	modell- hafter Herstel- lungswert	
Wohnhaus	1.01	2 / 3	785 €/m ² x	1,00	x 1,907 x	1,00 x	505 m ² =	755.982 €	
Gesamtnutzungsdauer			80 J.						
Restnutzungsdauer			30 J.	Alterswertminderungsfaktor					
ergibt fiktiv es Alter			50 J.	30 J. zu 80 J. :		0,38			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen							755.982 € x	0,38 =	287.273 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen							5% von 287.273 € =		14.364 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen								301.637 €	
zzgl. Bodenwert								159.460 €	
vorläufiger Sachwert								461.097 €	
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)							1,05		
vorläufiger, marktangepasster Sachwert							1,05 x 461.097 € =		484.152 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					Reparaturstau	250 €/m ² x 180 m ² =		-45.000 €	
Sachwert								439.152 €	

3.2.4 Weitere Erläuterungen und Begründungen zu den Einzelansätzen

Kostenkennwert

Dieser bestimmt sich nach den in der Anl. 4 ImmoWertV aufgeführten Bautypen und Standardstufen. Hinsichtlich des Standards werden 5 Stufen beschrieben. Das Wohnhaus kann hierbei etwa in der Mitte der Standardstufe 3 (mittel) zur Stufe 2 (einfach) eingeordnet werden. Als Bautyp kann der Typ 1.01 (Einfamilienhaus, unterkellert, EG, ausgebaut DG) mit einem Kostenkennwert von rd. 785 €/m² BGF in Ansatz gebracht werden¹.

¹ Vgl. Nachweis in den Anlagen.

Weitere Korrekturen	Da im Ansatz der BGF auch die minderausgestattete Garage inkludiert ist, müsste dies als Wertminderung berücksichtigt werden. Allerdings birgt das KG auch einen Hobbyraum, der üblicherweise einen besseren Ausstattungsstandard als ein üblicher Kellerraum aufweist. Insofern gleichen sich hier die Vor- und Nachteile nahezu gegenseitig auf, sodass keine weitere Korrektur des Ausgangskostenkennwerts in Ansatz gebracht werden muss.
Baupreisindex	Hier wird der vor dem Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Baupreisindex (IV/2025) des Statistischen Bundesamtes (umgerechnet auf 2010 = 100) für den Bautyp „Wohngebäude“ herangezogen.
Regionalfaktor	Der örtliche Gutachterausschuss berücksichtigt gemäß seinem Marktbericht 2024 einen Regionalfaktor von 1,0.
Gesamtnutzungsdauer (GND) Restnutzungsdauer (RND)	Die übliche, wirtschaftliche GND beträgt nach Anl. 1 ImmoWertV bei Wohnhäusern rd. 80 Jahre. Auf Basis des Baujahrs und dem nahezu vernachlässigbaren Modernisierungsgrad wird zum Wertermittlungstichtag eine wirtschaftliche RND von rd. 30 Jahren geschätzt.
Alterswertminderung	Diese wird hier in linearer Abhängigkeit in Ansatz gebracht.
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	Der vorläufige Sachwert dieser Anlagen (vgl. Baubeschreibung) wird aufgrund des geringen Anteils im Verhältnis zum Gebäude pauschaliert nach Erfahrungssätzen in die Bewertung eingestellt.
Bodenwert	Vgl. Ermittlung des Bodenwerts.
Sachwertfaktor	Der vorläufige Sachwert, der sich bis hierher nur als modelltheoretischer Rechenwert darstellt, muss nun an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt angepasst werden. Allerdings erarbeitet der örtliche Gutachterausschuss hierzu keine aktuellen Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren). Aus dem letzten Grundstücksmarktbericht 2024 (Berichtszeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2024) lässt sich ein Faktor von rd. 1,10 auf Basis verschiedener Faktoren ablesen, nämlich insbesondere der Höhe der Wohnfläche, der zugrunde gelegten Standardstufe, des Bodenwertniveaus und der Höhe des vorläufigen Sachwerts.

Da das Immobilienpreisniveau bei bebauten Grundstücken bis zum Wertermittlungsstichtag weiter leicht gesunken ist, wird hier ein Sachwertfaktor von rd. 1,05 als marktgerecht erachtet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier ist noch der Reparaturstau wertmindernd zu berücksichtigen, der notwendig ist, um die angesetzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten. Würde die Behebung des Reparaturstaus nicht berücksichtigt werden, müsste die Restnutzungsdauer verkürzt werden. Es handelt sich dabei aber auch nicht um Modernisierungen, die das Objekt fiktiv verjüngen und damit die Restnutzungsdauer wiederum verlängern würden. Da hier der Zustand im Inneren des Gebäudes nicht bekannt ist, kann die Wertminderung nur i. S. eines pauschalierten Risikoabschlags in Ansatz gebracht werden.

3.3 Plausibilitätsprüfung über Gebäudedefaktoren

Eine wichtige Plausibilisierungsgröße ist der „Gebäudedefaktor“. Gemäß dem Marktbericht 2024 des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte kann auf Basis verschiedener Kriterien, nämlich die Grundstücksfläche, die Wohnfläche, die Standardstufe, der Bodenrichtwert und die Restnutzungsdauer nachfolgender Gebäudedefaktoren abgeleitet werden:

		Koeffizienten	Ausgangswert	1.294 €/m ² WF
Grundstücksfläche	938 m ²	1,12 x 938 m ²	=	1.051
Wohnfläche	180 m ²	-10,66 x 180 m ²	=	- 1.919
Standardstufe	2,5	402,39 x 2,5	=	1.006
Bodenrichtwert	170 €/m ²	2,91 x 170 €/m ²	=	495
Restnutzungsdauer	30 Jahre	21,20 x 30 Jahre	=	636
angepasster Gebäudedefaktor			1294 + 1.269 =	2.563 €/m ² WF

Der hier für das Bewertungsobjekt festgestellte relative Wert €/m² WF (vgl. Ergebniszusammenstellung) beträgt rd. 2.690 €/m² WF. Dieser liegt damit etwas höher als der oben angeführte Gebäudedefaktor, was aber nur eine geringe und damit übliche Abweichung darstellt.

4. ERGEBNIS

Ableitung des Verkehrswerts

Allgemein kann festgestellt werden, dass das Vergleichswertverfahren den Wert von Immobilien und die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegelt. Es gibt allerdings keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen bebauter Grundstücke, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar wären. Das Vergleichswertverfahren musste deshalb, mit Ausnahme der Bodenwertermittlung, ausscheiden.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden aber Einfamilienhäuser insbesondere im ländlichen Bereich i. d. R. nach „Substanzwert-“, also Sachwertgesichtspunkten, und dem Aspekt der Eigennutzung gehandelt. Der Erwerb solcher Objekte zur reinen Renditeerzielung spielt eine eher untergeordnete Rolle.

Da auch die zur Ableitung des Verkehrswerts notwendigen Daten beim hier herangezogenen Sachwertverfahren in ausreichendem Maße zur Verfügung standen, weiterhin über die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und auch sonstige Besonderheiten berücksichtigt wurden und schließlich der so ermittelte Sachwert auch über indirekte Vergleichswerte (Gebäundefaktoren) plausibilisiert werden konnte und dieser dadurch gestützt wird, kann der Verkehrswert direkt aus dem Ergebnis des vorangegangenen Sachwertverfahrens ohne weitere Anpassungen übernommen werden.

Bezugsgrößen zum Verkehrswert

vorläufiger marktangepasster Sachwert		484.152 €
Bodenwert		159.460 €
entspricht		33%
relativer Wert WF, v or objektspezifischen Besonderheiten		2.690 €/m ²
Gebäundefaktor, v or objektspezifischen Besonderheiten		2.563 €/m ²
Abweichung Gebäundefaktor v om relativen Sachwert		-5%
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-45.000 €
		439.152 €
Verkehrswert	gerundet	440.000 €
Zubehör		5.000 €
Verkehrswert einschließlich Zubehör	gerundet	445.000 €

Der Verkehrswert

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser dieses Gutachtens bekannten tatsächlichen, rechtlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen wird für das auf S. 3 beschriebene Objekt zum angegebenen Wertermittlungstichtag folgender Verkehrswert **einschließlich Zubehör**, aber **ohne Berücksichtigung von Eintragungen in der Abt. II des Grundbuchs**, geschätzt:

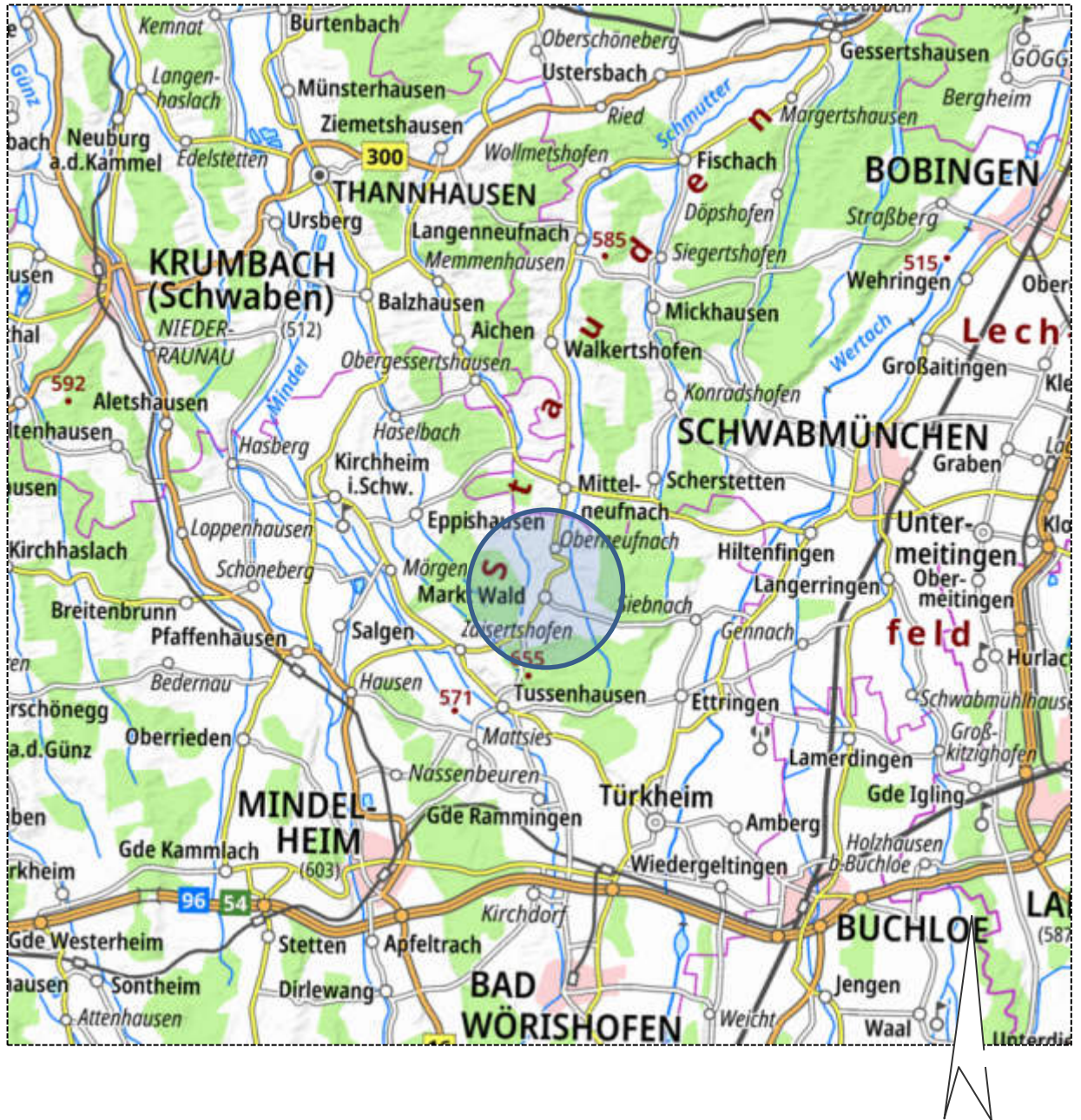
445.000 €

(vierhundertfünfundvierzigtausend Euro)

Landsberg, 27.03.2026¹

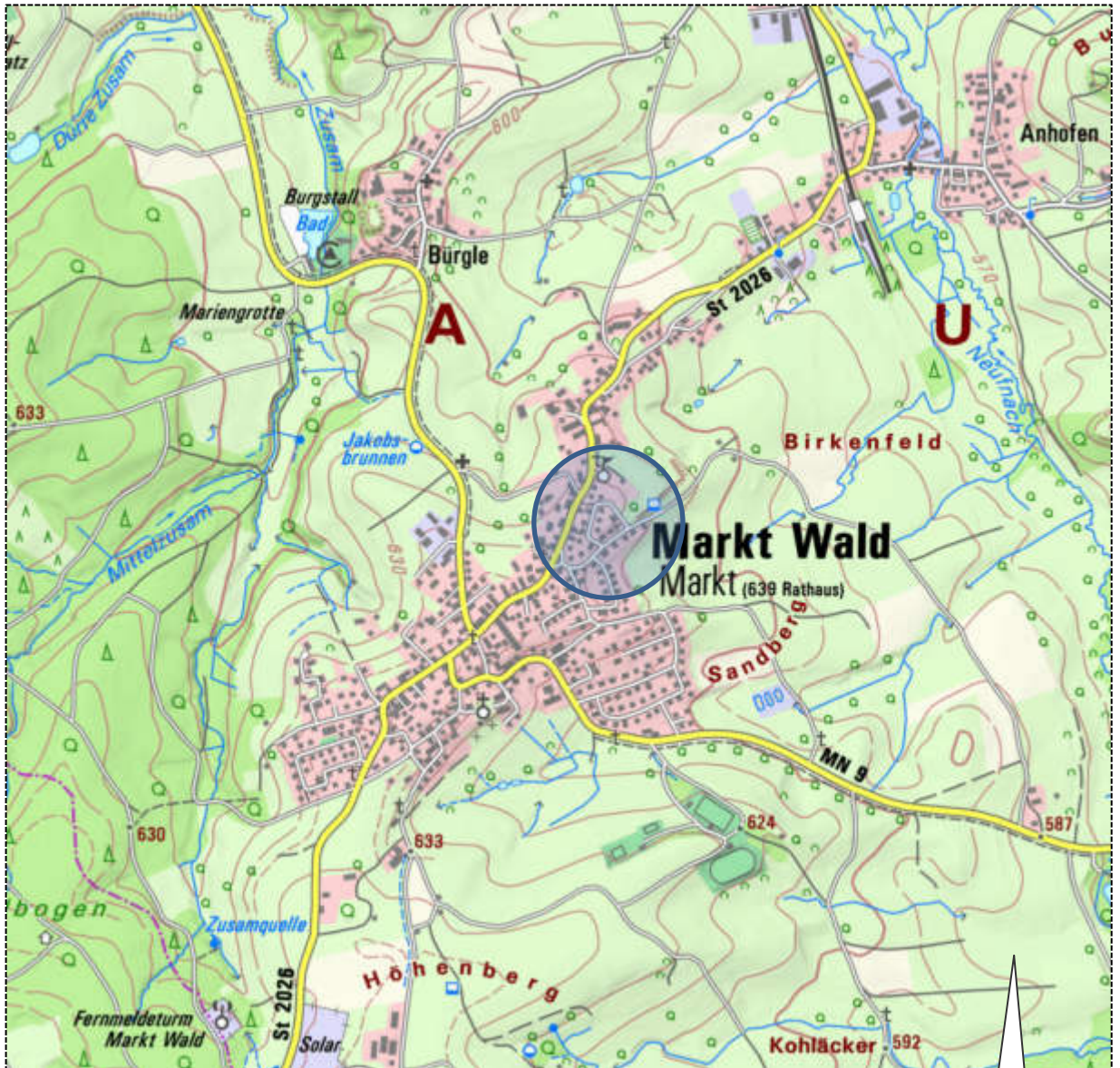
¹ Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist urheberrechtlich geschützt (§2 UrhG); nutzen Dritte (der Auftraggeber zum angegebenen Zweck ausgenommen) das Gutachten, auch in digitaler Form oder auszugsweise, ohne Erlaubnis des Verfassers, werden Verwertungsrechte, insbesondere das Vervielfältigungsrecht (§ 16 UrhG) und das Recht der öffentlichen Zugänglichmachung (§ 19a UrhG) des Verfassers verletzt.

Regionaler Übersichtsplan¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Lokaler Übersichtsplan¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Darstellung des Bewertungsgrundstücks¹



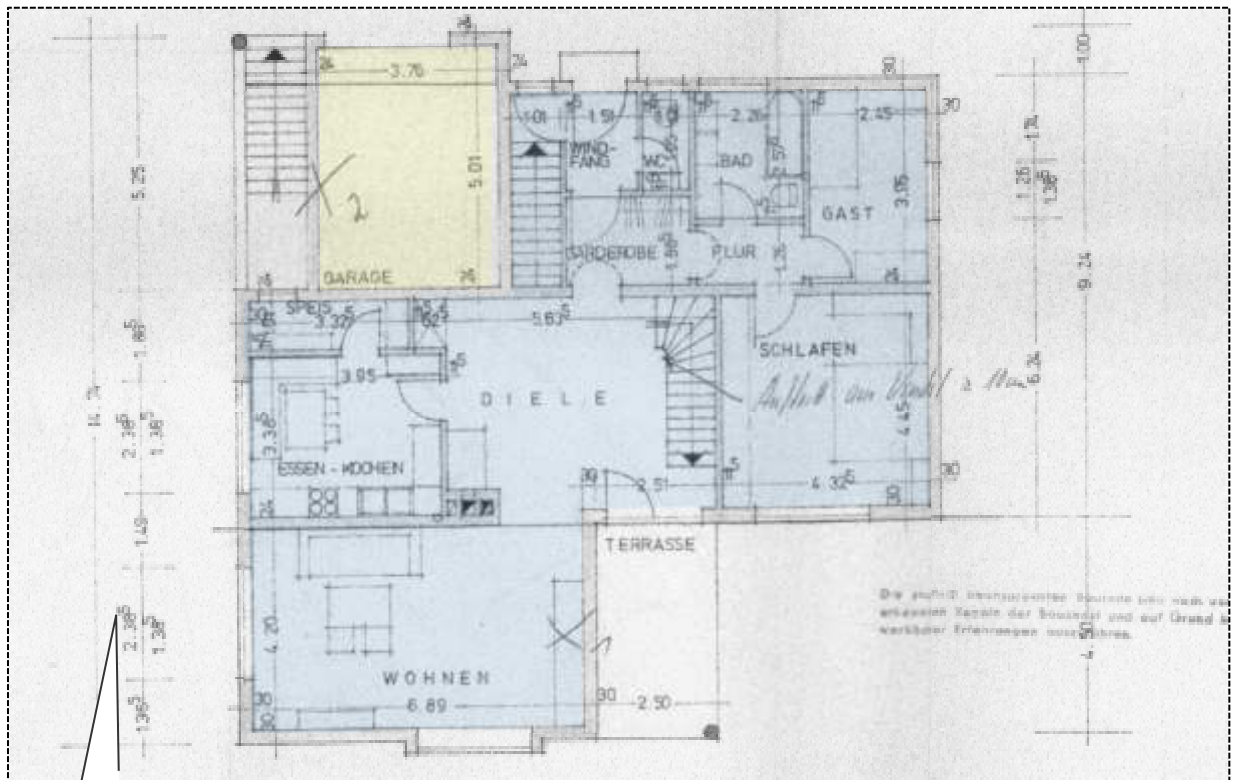
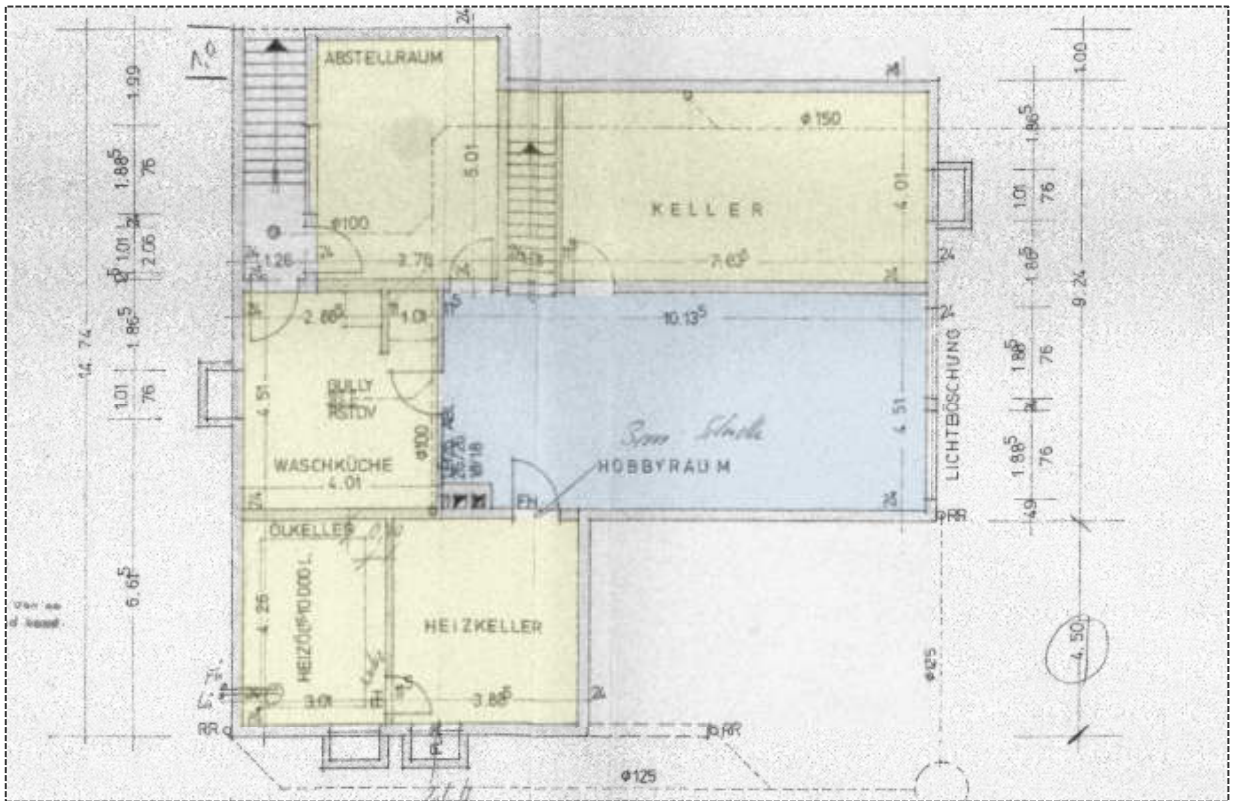
¹ Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung; farbliche Markierung seitens des Verfassers des Gutachtens.

Luftbildausschnitt¹



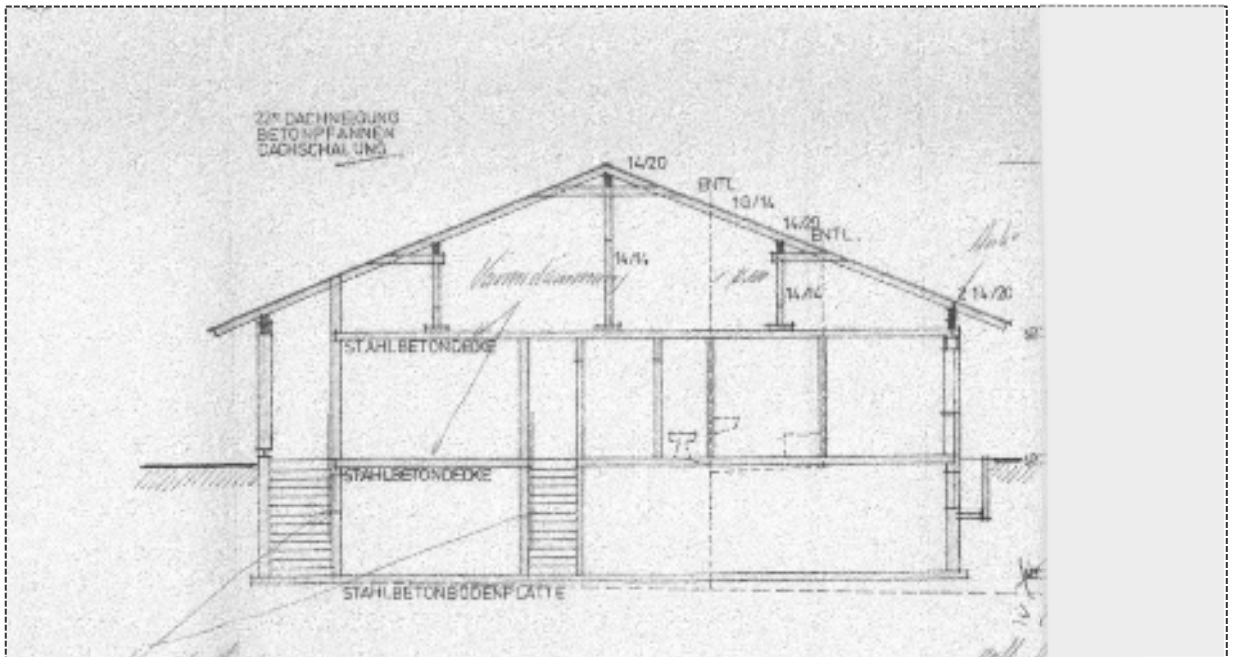
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

Schnitt



Flächenzusammenstellungen¹

Zusammenstellung v von BGF und wertrelevanter Geschossfläche

Bauteil	Geschoss	Länge ca.	Breite ca.	BGF lt. Plan	Anteil	
					geschätzt	wertrelev. GF
Wohnhaus	KG	14,74 m	14,74 m	217,27 m ²	0%	0,00 m ²
		-1,50 m	5,25 m	-7,88 m ²	0%	0,00 m ²
		-1,00 m	9,00 m	-9,00 m ²	0%	0,00 m ²
		-7,25 m	4,50 m	-32,63 m ²	0%	0,00 m ²
	EG	14,74 m	14,74 m	217,27 m ²	100%	217,27 m ²
		-1,50 m	5,25 m	-7,88 m ²	100%	-7,88 m ²
		-1,00 m	9,00 m	-9,00 m ²	100%	-9,00 m ²
		-7,25 m	4,50 m	-32,63 m ²	100%	-32,63 m ²
	DG	14,74 m	14,74 m	217,27 m ²	75%	162,95 m ²
		-1,50 m	5,25 m	-7,88 m ²	75%	-5,91 m ²
		-1,00 m	9,00 m	-9,00 m ²	75%	-6,75 m ²
		-7,25 m	4,50 m	-32,63 m ²	75%	-24,47 m ²
	Summe			503,28 m ²	293,58 m ²	
	gerundet		gerundet	505 m ²	295 m ²	

Zusammenstellung der Wohnfläche

Geschoss	Nutzung	Fläche lt. Plan	NRF 3% Putzabzug	WF	Plausibilitätsprüfung der NRF im EG			
					NRF	BGF	KGf	KGf/BGF
KG	Hobbyraum (25 %)	11,42 m ²	11,08 m ²	11,08 m ²				
EG	Garage	18,84 m ²	18,27 m ²		18,27 m ²			
	Treppenlauf	3,99 m ²	3,87 m ²		3,87 m ²			
	Windfang	2,94 m ²	2,85 m ²	2,85 m ²	2,85 m ²			
	WC	1,97 m ²	1,91 m ²	1,91 m ²	1,91 m ²			
	Garderobe	4,97 m ²	4,82 m ²	4,82 m ²	4,82 m ²			
	Flur	2,85 m ²	2,76 m ²	2,76 m ²	2,76 m ²			
	Bad	5,82 m ²	5,65 m ²	5,65 m ²	5,65 m ²			
	Gast	9,68 m ²	9,39 m ²	9,39 m ²	9,39 m ²			
	Schlafen	19,25 m ²	18,67 m ²	18,67 m ²	18,67 m ²			
	Küche	13,37 m ²	12,97 m ²	12,97 m ²	12,97 m ²			
	Speis	3,36 m ²	3,26 m ²	3,26 m ²	3,26 m ²			
	Diele	22,82 m ²	22,14 m ²	22,14 m ²	22,14 m ²			
	Wohnen	28,94 m ²	28,07 m ²	28,07 m ²	28,07 m ²			
DG	Terrasse, überdeckt (25 %)	2,25 m ²	2,18 m ²	2,18 m ²				
	geschätzt 50 % der WF im EG			56,25 m ²				
	Summe			182,00 m ²				
	gerundet			180 m ²	134,63 m ²	167,76 m ²	33,13 m ²	19,7%

¹ Vgl. hierzu auch die Erläuterungen zu den Vorbemerkungen (Kap. 1. dieses Gutachtens) und zu den Flächengrundlagen (Kap. 2.5 dieses Gutachtens).

Die Wohnfläche von Hobbyräumen im KG mit Böschungsbelichtung werden i. d. R. mit etwa 50 % der Grundfläche zur Wohnfläche dazu gezählt. Da es sich hier aber um einen sehr lang gezogenen und tiefen Raum handelt, wurden nur 25 % angesetzt.

Nachweis des Kostenkennwert gemäß NHK auf Basis Anl. 4 der ImmoWertV

Standardmerkmale	Standardstufen					Wägungs- anteil	Typ 1.01	
	1	2	3	4	5		Gewogener Kosten- kennwert	Gewogene Standard- stufe
Außenwände	0	1	0	0	0	23%	167 €/m ²	0,46
Dach	0	0,9	0	0	0,1	15%	117 €/m ²	0,35
Fenster und Außen Türen	0	0,75	0,25	0	0	11%	83 €/m ²	0,25
Innenwände und Innentüren	0	0	1	0	0	11%	92 €/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	0	0	1	0	0	11%	92 €/m ²	0,33
Fußböden	0	0	1	0	0	5%	42 €/m ²	0,15
Sanitär- einrichtungen	0	0	1	0	0	9%	75 €/m ²	0,27
Heizung	0	0,25	0,75	0	0	9%	73 €/m ²	0,25
Sonstige tech- nische Ausrüstung	0	1	0	0	0	6%	44 €/m ²	0,12
Kostenkennwerte (Basis BGF)	655 €/m ²	725 €/m ²	835 €/m ²	1.005 €/m ²	1.260 €/m ²	100%	785 €/m ² rd. 785 €/m ²	2,51

Das Bewertungsobjekt im städtebaulichen Umfeld



Nordseitige Straßenfrontanbindung



Nordseitige Grundstücksabgrenzung



Ostseitige Grundstücksabgrenzung



Nordseitiger Haupteingang



Daneben die Garage



Westseitige Kelleraußentreppe



Beispiel Zustand der westseitigen Fenster



Westfassade



Angewitterte Holzbauteile



Blick von Osten auf die erhöht liegende Terrasse



Sich an das Gebäude anlehrender Nadelbaum

