

**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 23/24
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobilien Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Einfamilienhaus und Garage Pfarrer-Zech-Straße 2 86842 Türkheim - Irsingen
Wertermittlungsstichtag	14.10.2024
Ausfertigungsdatum	28.11.2024



---

**Verkehrswert**

**683.000 €**



Architekt Dipl. Ing. (FH)  
Georg Stiegeler  
Email: [georg.stiegeler@t-online.de](mailto:georg.stiegeler@t-online.de)  
Internet: [www.georgstiegeler.de](http://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 .....	4
1.7	Ortsbesichtigung .....	5
1.8	Nutzung und Zubehör .....	5
1.9	Kaminkehrer .....	5
2	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
2.1	Grundbuchdaten .....	6
2.2	Mietverträge .....	6
2.3	Baurecht .....	6
2.4	Denkmalschutz .....	6
2.5	Kfz-Stellplatzpflicht.....	6
2.6	Abgabenrechtliche Situation.....	6
3	Lagebeschreibung .....	7
3.1	Ortsangaben .....	7
3.2	Wohn- und Geschäftslage.....	7
3.3	Verkehrslage.....	7
3.4	Grundstückslage .....	7
3.5	Bebauung der Umgebung .....	7
4	Grundstücksbeschreibung .....	8
4.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge .....	8
4.2	Beschaffenheit .....	8
4.3	Erschließung .....	8
4.4	Entwicklungszustand .....	8
4.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß) .....	8
4.6	Immissionen.....	8
4.7	Grenzverhältnisse .....	8
4.8	Außenanlagen .....	8
4.9	Altlasten .....	8
5	Gebäudebeschreibung .....	9
5.1	Allgemeines .....	9
5.2	Wohnhaus mit Garage .....	9
5.3	Gartenhaus .....	11
6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage .....	12
7	Wertermittlung .....	13

7.1	Wertermittlungsverfahren .....	13
7.2	Bodenwert.....	14
7.3	Sachwert.....	15
7.4	Ertragswert .....	21
7.5	Zeitwert Zubehör (Einbauküche).....	25
7.6	Verkehrswert.....	26
8	Flächenberechnungen .....	27
8.1	Grundflächen .....	27
8.2	Bruttogrundflächen.....	28
8.3	Wohnflächen.....	29
8.4	Nutzflächen.....	30
9	Anlagen .....	31
9.1	Übersichtslageplan .....	31
9.2	Ortsplan .....	32
9.3	Lageplan.....	33
9.4	Pläne .....	34
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 das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück  
FINr. 202/14 in der Gemarkung Irsingen, Pfarrer-Zech-Str. 2, 86842 Türkheim

Wertermittlungstichtag 14.10.2024 (= Tag der Besichtigung)  
Qualitätstichtag 14.10.2024

## 1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

## 1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 28.08.2024  
Grundbuchauszug Blatt 950, Ausdruck vom 06.08.2024  
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte  
Baugenehmigungsbescheid Landratsamt Unterallgäu vom 26.03.2013  
Baupläne M 1 : 100  
Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Türkheim zum örtlichen Bau- und Planungsrecht  
Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Türkheim zur abgabenrechtlichen Situation  
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Unterallgäu, Stand 01.01.2024  
Auskünfte und Informationen der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen und sonstige  
fernmündliche Auskünfte

## 1.5 Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur

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

## 1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und des Bodens erfolgten ausschließlich auf der Grundlage der vorhandenen Unterlagen, der durchgeführten Erhebungen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Dem Gutachten

liegen, wenn nicht gesondert erwähnt, keine Untersuchungen hinsichtlich Altlasten, schadstoffhaltigen Baumaterialien, Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zugrunde. Hierzu muss ggf. ein Schadensgutachter bzw. Fachsachverständiger hinzugezogen werden.

### **1.7 Ortsbesichtigung**

Montag, 14. Oktober 2015

Teilnehmer: ...

...

...

...

Georg Stiegeler, Sachverständiger

### **1.8 Nutzung und Zubehör**

Das Objekt ist unbewohnt, leerstehend und nicht vermietet.

Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

An Zubehör i. S. des § 97 BGB ist die Einbauküche vorhanden. Die Bewertung des Zeitwerts der Einbauküche erfolgt unter Pkt. 7.5.

### **1.9 Kaminkehrer**

Für das Objekt ist folgender Kaminkehrer zuständig:

...

## 2 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Irsingen
Blatt	950
Gemarkung	Irsingen
Bestandsverzeichnis	FINr. 202/14, Pfarrer-Zech-Straße 2, Gebäude- und Freifläche, Größe 601 m <sup>2</sup>
Erste Abteilung Eigentümer	... .... in Erbengemeinschaft
Zweite Abteilung	keine bei der Bewertung zu berücksichtigenden Rechte
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragungen

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten- 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

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Irsingen-Oberfeld“ der Gemeinde Türkheim. Der Bebauungsplan weist für das Grundstück folgende Festsetzungen auf:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- o offene Bauweise
- 0,25 Grundflächenzahl höchstzulässig
- I+D Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
- E nur Einzelhäuser zulässig
- 2 WE maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig

### 2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

### 2.5 Kfz-Stellplatzpflicht

Auf dem Grundstück befinden sich ein Garagenstellplatz und ein Stellplatz im Hofbereich. Die für die vorhandene und genehmigte Nutzung des Objektes 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. Das Grundstück ist 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, ländlich geprägter Ortsteil Irsingen, ca. 730 Einwohner. In Türkheim befinden sich eine Grund- und Hauptschule und ein Gymnasium, im Ortsteil Irsingen ein Kindergarten. Anlagen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind nur im Hauptort Türkheim vorhanden.

#### **3.2 Wohn- und Geschäftslage**

Mittlere, ländliche Wohnlage, keine Geschäftslage

#### **3.3 Verkehrslage**

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz, Autobahnanschluss A 96 befindet sich in 3 km Entfernung, mäßige Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr in Irsingen, nächster Bahnhof befindet sich in Türkheim in 3,5 km Entfernung

#### **3.4 Grundstückslage**

Im südlichen Bereich von Irsingen, Entfernung zum Zentrum von Irsingen ca. 400 m, Entfernung nach Türkheim ca. 3 km, Entfernung nach Bad Wörishofen ca. 4 km

#### **3.5 Bebauung der Umgebung**

Allseits Wohnbebauung aus Ein-/Zweifamilienhäusern

## 4 Grundstücksbeschreibung

### 4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt                   nahezu rechteckig  
Grundstücksbreite       ca. 32 m  
Grundstückstiefe       ca. 19 m  
Straßenfrontlänge       zweiseitig an öffentlicher Straße gelegen

### 4.2 Beschaffenheit

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

### 4.3 Erschließung

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

### 4.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

### 4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

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

### 4.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt.

### 4.7 Grenzverhältnisse

Grenzbebauung durch Gartenhaus, sonst keine Besonderheiten

### 4.8 Außenanlagen

Pkw-Stellplatz östlich des Wohnhauses, Hoffläche vor Garage, Weg nördlich Wohnhaus, Terrasse westlich und südlich des Wohnhauses, Weg südlich vom Wohnhaus und Weg nördlich und westlich des Gartenhauses mit Betonsteinpflaster belegt,  
Gartenfläche im Süden und Westen aus Rasen mit einem Strauch aus Schilfgras,  
Einfriedung der Gartenfläche nach Norden, Westen, Süden und Osten aus Maschendrahtzaun und Thujahecke bis 2,5 m hoch,  
Fertigpool im südwestlichen Gartenbereich aus GFK-Kunststoff mit integrierter Treppe, Kunststoffskimmer, LED-Strahler, Abm. 3,75 x 2,20 m, Tiefe ca. 1,4 m, einfache Sandfilteranlage mit Pumpe in Kunststoffwanne mit Deckel,  
um Pool Kiesfilterstreifen und eine Reihe Granitblocksteine  
Die Pflasterflächen weisen teilweise Gras- und Unkrautbewuchs im Fugenbereich auf und befinden sich ansonsten in einem guten Instandhaltungszustand.  
Die Grünflächen sind ungepflegt. Die Rasenflächen sind stark verfilzt und weisen Unkrautbewuchs auf. Die Thujahecke bedarf eines Pflegeschnitts. Die Kiesfläche mit Granitblocksteinen um den Pool ist unfertig. Der Pool ist provisorisch mit einer Folie abgedeckt. Das Poolbecken ist verschmutzt.

### 4.9 Altlasten

Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung haben sich keine Verdachtsmomente für Altlasten

ergeben. Zum Wertermittlungsstichtag wird aufgrund der vorliegenden Informationen und Erkenntnisse ein alllastenunbedenklicher Grundstückszustand unterstellt.

## 5 Gebäudebeschreibung

### 5.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück befinden sich ein Einfamilienhaus mit Garage und ein Gartenhaus. Das Wohnhaus besteht aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss und ist nicht unterkellert. In den einzelnen Geschossen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Erdgeschoss	Diele, WC, Wohnküche, Wohnzimmer mit Treppe ins Dachgeschoss, teilweise bis zum Dach offen, zum Wohnzimmer offener Wintergarten, überdeckte Westterrasse Technikraum/Waschküche, Pkw-Einzelgarage
Dachgeschoss	Galerie, Bad, 3 Schlafzimmer, Dusche/WC, Westbalkon und Ostbalkon

Das Wohnhaus wurde um 2013/2014 erbaut.

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

### 5.2 Wohnhaus mit Garage

<b>Rohbau:</b>	
Geschosse	Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Außenwände	Mauerwerk 36,5 cm
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Stahlbetondecke (Filigran-Fertigteildecke)
Treppen	Holztreppe EG-DG mit Holzgeländer
Dach	Satteldach, sichtbarer Holzdachstuhl mit aufliegender Sichtschalung und Aufdachwärmedämmung
Dacheindeckung	Dachziegel
Rinnen/Fallrohre	Uginox
Kamin	einzügiger Isolierschornstein (für Anschluss Kaminofen im Wohnzimmer)
<b>Ausbau:</b>	
Fenster	3 Kunststoffdachfenster mit 2-fach-Isolierglas
Rollladen/Läden	Metalljalousien mit Elektroantrieb
Türen/Tore	Alueingangstüre mit 3-fach-Isolierglas, Sektionaltor in der Garage mit Elektroantrieb
Innentüren	Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit CPL-Beschichtung
Bodenbeläge	Glattstrich mit Farbbeschichtung in der Garage, Fliesen im Technikraum, sonst Natursteinbelag im EG und im Bad DG, Vinylbelag in der Galerie DG und in den Zimmern im DG, Estrich ohne Belag in Dusche/WC DG
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Natursteinbekleidung im WC EG zweiseitig 1,40 m hoch, im Bereich der Dusche im Bad 2 m hoch und im Bad im Bereich der Vormauerungen beim Waschbecken und beim WC,

	Fliesenschild in der Küche, sonst Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Anstrich
Dachschrägen	sichtbarer Dachstuhl weiß lasierend gestrichen
Besondere Bauteile	Wintergartenanbau in Massivbauweise mit vertiefter Bodenplatte (1,1 m), Boden aus geriffelten Holzdielen auf Holzlager, Wände aus verputztem Mauerwerk, Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierglas und äußeren Metalljalousien mit Elektroantrieb, sichtbarer Dachstuhl in Holzkonstruktion mit Aufdachdämmung und Ziegeldeckung, überdeckte Terrasse West mit Balkon, Terrasse mit Betonsteinpflaster, Terrassenüberdachung/Balkon aus Holzkonstruktion mit 6 Stützen, Holzbalkenlage mit aufliegender Sichtschaltung und Abdichtung aus Bitumenschweißbahnen, WPC-Balkonbelag und Edelstahlgeländer, alle Holzteile deckend weiß gestrichen, Balkon Ostseite aus auskragender Betonplatte mit Abdichtung, WPC-Dielenboden und Edelstahlgeländer
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Zubehör	Einbauküchenzeile aus ca. 4,5 lfm Unterschränken und einem halbhohen Schrank, Korpus, Fronten und Arbeitsplatte kunststoffbeschichtet, Nirosta-Einbauspüle, Cerankochfeld, 2-flammiges Gas-Kochfeld, Spülmaschine, Elektroherd, freihängende Dunstabzugshaube mit Außenabluft, Alter Küche ca. 10 Jahre, freistehender Kühl-/Gefrierschrank, Side-by-Side-Kombination. mit Eis- und Wasserspender
<b>Installationen</b>	
Sanitäre Einrichtungen	wandhängendes WC, Pissoir und Handwaschbecken im WC EG, Badewanne, geflieste Dusche mit Edelstahlrinne und Kopfbrause, wandhängendes WC und Waschbecken im Bad DG, Unterputzspülkasten für WC, Duschwanne und Anschlüsse für Waschbecken und Dusche in Dusche/WC DG vorhanden, Bodenablauf und Waschmaschinenanschluss im Technikraum, Spülenanschluss in der Küche, Warm- und Kaltwasseranschluss im Bereich Wintergarten, sanitäre Einrichtungsgegenstände in Standardausführung
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe in Splitbauweise inkl. Warmwasserbereitung, Typ Dimplex LAW 14ITR mit Innen- und Außen-einheit sowie Warmwasserspeicher 300 l, Fußbodenheizung in allen Räumen im EG und DG, zusätzlich Handtuchheizkörper im Bad, Wärmepumpe mit eigenem Stromzähler
Elektro	durchschnittliche Ausstattung

#### Baumängel/Bauschäden Wohnhaus

#### Wertminderung

- Ausblühungen am Natursteinsockel und Ausblühungen und Putzabplatzten am Wandputz über der Sockelkante an der westlichen Außenwand in der Wohnküche und im Wohnzimmer sowie in den Außenwandecken Nordwest und Südost	8.000 €
- Ausblühungen, Verfärbungen und leichte Putzabplatzungen an den Wänden im Wintergarten über der Sockelkante	4.000 €
- Wärmedämmung an Heizungs- und Wasserleitungen im Technikraum fehlt	800 €
- 1 Ortgangdachziegel fehlt am westlichen Ortgang	400 €
- Riss im Außenputz an Westfassade im Deckenbereich	500 €

- elastische Verfugung am Übergang Estrich-Wände in der Garage fehlt	800 €
Wertminderung Wohnhaus	14.500 €

Die Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Mängel- bzw. Schadensbeseitigungskosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Baumängel/Bauschäden am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten wären höher zu veranschlagen.

Die Ursache der Feuchtigkeitsschäden an der westlichen Außenwand und den Außenwänden beim Wintergarten ist ohne zerstörende Untersuchungen nicht eindeutig feststellbar. Ursache ist eine fehlende bzw. unzureichende Horizontalabdichtung unter dem Mauerwerk oder eine fehlende bzw. eine mangelhaft ausgeführte äußere Sockelabdichtung.

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Dusche/WC im Dachgeschoss befindet sich in einem unfertigen Zustand. Es fehlen die Bodenfliesen, die Wandfliesen, das Waschbecken, die WC-Schüssel und die Armaturen. Die Restbaukosten werden auf ca. 7.000 € geschätzt.

Das Wohnhaus befindet sich im Innenbereich in einem guten Instandhaltungszustand. Die Innenwandanstriche und die Vinylbodenbeläge im Dachgeschoss wurden nach dem letzten Auszug vor ca. 2 Jahren erneuert. Die Fenster und das Bad bedürfen allerdings einer Reinigung.

Die Anstriche an den Ortgangbrettern und Ortgangsparren auf der Westseite sind abgewittert. Ansonsten befinden sich die Fassadenanstriche in einem normalen Instandhaltungszustand.

### 5.3 Gartenhaus

Gartenhaus an der Südgrenze in Holzbauweise, Baujahr um 2017, bestehend aus 2 Räumen, Holzdielenboden auf Holzunterboden, Wände aus Holzriegelwerk mit äußerer Holzdeckelschalung mit Anstrich und innerer Bekleidung aus Holzdreischichtplatten, Satteldach mit sichtbarem Dachstuhl und aufliegender Sichtschalung ohne Wärmedämmung, Ziegeldacheindeckung, Kunststoffeingangstüre und Kunststofffenster mit Isolierglas, Innentüre aus Massivholzumfassungszarge und Massivholzfüllungstürblatt, Edelstahlkamin und kleiner Holzofen, sonst keine Heizung, einfache Aufputzelektroinstallation

Die äußeren Leibungsverkleidungen an den Fenstern und an der Eingangstüre sowie das Regenfallrohr auf der Westseite fehlen. Ansonsten befindet sich das Gartenhaus in einem guten Instandhaltungszustand.

Das Gartenhaus wurde ohne Baugenehmigung errichtet (siehe auch Pkt. 6).

## 6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in mittlerer Wohnlage im ländlichen geprägten Irsingen.

Das Einfamilienhaus verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung mit guten Raumzuschnitten und guter Belichtung, eine durchschnittliche bis gehobene, zeitgemäße Ausstattung und ein ansprechendes äußeres Erscheinungsbild.

**Baulicher Wärmeschutz:**

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Der bauliche Wärmeschutz ist aufgrund der Bauausführung als gut und das Gebäude als energieeffizient einzustufen (Endenergiebedarf < 90 kWh). Die Beheizung erfolgt über eine Luftwärmepumpe. Regenerative Energien (Photovoltaik- oder Solaranlage) werden bisher nicht verwendet. Eine zentrale Lüftungsanlage ist nicht vorhanden. Es besteht die Möglichkeit zur Nachrüstung einer Photovoltaikanlage auf der südlichen Dachhälfte.

Die Garage entspricht ihrem Nutzungszweck zur Unterstellung eines Pkws.

**Baugenehmigung:**

Das Wohnhaus mit Garage ist baurechtlich genehmigt. Die Bauausführung entspricht den genehmigten Bauplänen.

Das Gartenhaus wurde ohne Baugenehmigung errichtet und ist in der ausgeführten Bauweise auch baurechtlich nicht genehmigungsfähig. Die Außenwand an der Südgrenze wurde aus Holz hergestellt und erfüllt somit nicht die Anforderungen entsprechend Bayerischer Bauordnung. Die Mindestanforderung an die Ausführung der Grenz wand ist nicht brennbar oder feuerhemmend. Die Südwand des Gartenhauses bedarf daher einer brandschutztechnischen Ertüchtigung.

**Hausschwamm:**

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde bei der Besichtigung nicht festgestellt.

**Marktlage:**

In Türkheim und in Irsingen besteht aufgrund der verkehrstechnisch günstigen Lage mit guter Anbindung an die Region München eine rege Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Zudem ist die Käufernachfrage nach Einfamilienhäusern im 3. und 4. Quartal 2024 aufgrund gesunkener Finanzierungszinsen gestiegen. Die Verkäuflichkeit des Objekts ist daher 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 Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren vorwiegend über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Auch die von zahlreichen Institutionen (z.B. Gutachterausschüsse) veröffentlichten Vergleichswerte bzw. Vergleichsfaktoren sind bezüglich ihrer wertbestimmenden Eigenschaften nicht differenziert genug. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert lediglich aus dem Sachwertverfahren abgeleitet. Mit Hilfe des Ertragswertverfahrens wird eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt.

## 7.2 Bodenwert

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

Das zu bewertende Grundstück ist dem Richtwertgebiet Nr. 31 Irsingen WA der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu zuzuordnen. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureife Wohnbauflächen in diesem Richtgebiet in Höhe von 200 €/m<sup>2</sup> einschließlich Erschließungskosten ausgewiesen.

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

Das Grundstück verfügt über eine durchschnittliche Größe und 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 Grundstücksgröße bzw. unterschiedlicher baulicher Ausnutzung.

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

Abgabefreier Bodenrichtwert 200 €/m<sup>2</sup>

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2024	14.10.2024	1,03	206 €/m <sup>2</sup>
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	206 €/m <sup>2</sup>
GFZ	k.A.	0,5	1,00	206 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	ca. 700	601	1,00	206 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	206 €/m <sup>2</sup>
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	1,00	206 €/m <sup>2</sup>
Angepasster abgabefreier relativer Bodenwert				206 €/m <sup>2</sup>

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m <sup>2</sup> ]	x	Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]	
202/14	601 m <sup>2</sup>	x	206 €/m <sup>2</sup>	123.806 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
<b>= Bodenwert</b>				<b>123.806 €</b>
gerundet				<b>124.000 €</b>

### 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, Reihenhäuser<sup>2</sup>

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

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

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

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

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

<sup>2</sup> Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

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

Gebäudetyp 1.21, Erdgeschoss, voll 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				1	
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5	
Heizung				0,5	0,5
Sonstige technische Ausstattung			0,7	0,3	
<b>Kostenkennwert für Gebäudeart:</b>	790	875	1005	1215	1515
	EUR/m <sup>2</sup>				

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	231,15 EUR/m <sup>2</sup>	0,69
Dach	15%	182,25 EUR/m <sup>2</sup>	0,60
Fenster und Außentüren	11%	133,65 EUR/m <sup>2</sup>	0,44
Innenwände und -türen	11%	110,55 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	110,55 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Fußböden	5%	60,75 EUR/m <sup>2</sup>	0,20
Sanitäreinrichtungen	9%	99,90 EUR/m <sup>2</sup>	0,32
Heizung	9%	122,85 EUR/m <sup>2</sup>	0,41
Sonstige technische Ausstattung	6%	64,08 EUR/m <sup>2</sup>	0,20
<b>Ergebnisse (gewogene Summen)</b>	100%	1115,73 EUR/m <sup>2</sup>	3,51

Der Kostenkennwert für das Gartenhaus wird auf 650 €/m<sup>2</sup>-BGF geschätzt.

#### Korrekturen und Anpassungen:

Die Sachwertrichtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Die Gebäudeart (freistehendes Einfamilienhaus) bedarf keiner Kostenkorrektur.
- Der Kostenkennwert bedarf einer Korrektur wegen der Garage und des Technikraums im EG, Faktor 0,97
- 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  
 August 2024 = 183,9

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

Kostenkennwert	Korrektur				Korrigierter Kostenkennwert
	Gebäudeart	Sonstige	Baupreis- entwicklung	Regional Faktor	
Wohnhaus 1116 €/m <sup>2</sup>	1	0,97	1,839	1,0	1990 €/m <sup>2</sup> -BGF
Gartenh. 680 €/m <sup>2</sup>	1	1,00	1,839	1,0	1251 €/m <sup>2</sup> -BGF

Unter besonderen Bauteilen werden erfasst:

Wintergartenanbau	12 m <sup>2</sup>	2450 €/m <sup>2</sup>	29.400 €
Terrasse West und Balkon	23 m <sup>2</sup>	950 €/m <sup>2</sup>	21.850 €
Balkon Ost	4,5 m <sup>2</sup>	850 €/m <sup>2</sup>	3.825 €
Besondere Bauteile Wohnhaus			55.075 €

Unter besonderen Einbauten werden erfasst:

Kachelofen	- €
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 2014 errichtetes Gebäude. Bisher wurden keine grundlegenden Instandhaltungsmaßnahmen Modernisierungen durchgeführt, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Wohnhauses wird daher unter Berücksichtigung des Gebäudealters von 10 Jahren auf 70 Jahren geschätzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gartenhauses wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters von 7 Jahren auf 33 Jahre geschätzt, wobei eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren unterstellt wird.

### Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Es sind folgende bauliche Außenanlagen sowie sonstige Anlagen vorhanden:

- Befestigung Hofflächen, Wege und Terrassen
- Einfriedungen
- Pool
- 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 <sup>2</sup> BGF	1990 €/m <sup>2</sup>	
x	Bruttogrundfläche BGF	245 m <sup>2</sup>	
=	Herstellungskosten		487.550 €
+	Besondere Bauteile		55.075 €
+	Besondere Einbauten		- €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)	542.625 €
-	Wertminderung wegen Alters		
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
	Restnutzungsdauer	70 Jahre	
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear	-12,5%
			- 67.828 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus	474.797 €

Sachwertermittlung		Gartenhaus	
	Normalherstellungskosten je m <sup>2</sup> BGF	1251 €/m <sup>2</sup>	
x	Bruttogrundfläche BGF	27 m <sup>2</sup>	
=	Herstellungskosten		33.777 €
+	Besondere Bauteile		- €
+	Besondere Einbauten		- €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)	33.777 €
-	Wertminderung wegen Alters		
	Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre	
	Restnutzungsdauer	33 Jahre	
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear	-17,5%
			- 5.911 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Gartenhaus	27.866 €

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 2021 die Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser in einer Spanne von 1,08 bis 1,82, Mittelwert 1,46 angegeben. Zur Ermittlung des Sachwertfaktors wurde vom Gutachterausschuss eine Anpassungsfunktion ermittelt. Diese kann im vorliegenden Fall nicht angewendet werden, da der vorläufige Sachwert im vorliegenden Fall über den typischen Werten liegt.

Durch Auswertung von Kaufpreisen habe ich bei dem vorhandenen Bodenpreisniveau um 200 €/m<sup>2</sup> für Einfamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert um 600.000 € bis 700.000 € Sachwertfaktoren in einer Spanne von 1,05 bis 1,15 festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Sachwertfaktor im mittleren Bereich der Spanne mit 1,10 angesetzt.

Zusammenstellung	Sachwert	
Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus	474.797 €
+ Altersgeminderte Herstellungskosten	Gartenhaus	27.866 €
= Summe		502.663 €
+ Außenanlagen	5,0%	25.133 €
+ Bodenwert		124.000 €
= Vorläufiger Sachwert		651.796 €
x Sachwertfaktor	1,1	
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert		716.976 €

#### **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:**

Entsprechend § 8 (3) ImmoWertV 2021 sind besondere objektspezifische Merkmale wertbeeinflussende Merkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von den auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängel und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Merkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall erfolgt ein Abschlag wegen

- der bestehenden Baumängel/Bauschäden beim Wohnhaus laut Aufstellung unter Pkt. 5.2
- des unfertigen Zustands der Dusche/WC im DG in Höhe von 7.000 €
- der fehlenden Baugenehmigung beim Gartenhaus und der erforderlichen brandschutztechnischen Ertüchtigung in Höhe von 9.000 €
- des Pflegestaus bei den Außenanlagen in Höhe von 5.000 €.

<b>Besondere objektspezifische Marktanpassung § 8 Abs. 3 ImmoWertV</b>	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	716.976 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	- 14.500 €
- Wertminderung wegen unfertigem Zustand Dusche/WC DG	- 7.000 €
- Wertminderung wegen fehlender Baugenehmigung und erforderlicher brandschutztechnischer Ertüchtigung des Gartenhauses	- 9.000 €
- Wertminderung wegen des Pflegestaus bei den Außenanlagen	- 5.000 €
<b>= Verkehrswert</b>	<b>681.476 €</b>
gerundet	<b>681.000 €</b>

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

ermittelt.

Für Einfamilienhäuser (Bestandsobjekte) werden in Türkheim derzeit je nach Größe, Alter und Ausstattung Mieten in einer Bandbreite von 8,00 bis 11,00 €/m<sup>2</sup> erzielt. Für das zu bewertende Wohnhaus wird unter Berücksichtigung der Lage im ländlich geprägten Ortsteil Irsingen, des Gebäudealters, der Größe und der durchschnittlichen bis gehobenen Ausstattung eine Miete im oberen Bereich der Spanne in Höhe von 10,25 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche angesetzt.

Für den Garagenstellplatz ist eine Miete von 40 €/Monat marktüblich. Für das Gartenhaus wird die marktübliche Miete auf 3,00 €/m<sup>2</sup>-Nutzfläche geschätzt.

Bewirtschaftungskosten:

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

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

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

Die Verwaltungskosten werden dabei je Wohngebäude bei Ein-/Zweifamilienhäusern mit 351 €/Jahr und mit 46 €/Jahr je Garagenstellplatz angegeben. Die Verwaltungskosten für das Gartenhaus werden ebenfalls mit 46 €/Jahr angesetzt.

Die Instandhaltungskosten werden mit 13,80 €/Jahr je m<sup>2</sup>-Wohnfläche und in Höhe von 104 €/Jahr je Garagenstellplatz angegeben, wenn die Schönheitsreparaturen von dem Mieter getragen werden, wovon im vorliegenden Fall ausgegangen wird. Die Instandhaltungskosten für das Gartenhaus werden auf 4,00 €/m<sup>2</sup>-Nutzfläche/Jahr geschätzt.

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 Bodenwert 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 ermittelt. In der Fachliteratur werden für Einfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,0 bis 2,0 % empfohlen. Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufspreisen von Einfamilienhäusern im oberen Preissegment wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,75 bis 2,25 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz im mittleren Bereich der Spanne mit 2,0 % angesetzt.

## Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete			
Wohnhaus	165 m <sup>2</sup>	10,25 €	1.691 €
+ Gartenhaus	23 m <sup>2</sup>	3,00 €	69 €
+ Garage	1 St.	40,00 €	40 €
= Monatlicher Ertrag:			1.800 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate		21.600 €
- Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten			
- Wohnhaus		351 €	
- Gartenhaus		46 €	
- Garage		46 €	
Instandhaltungskosten			
- Wohnhaus	165 m <sup>2</sup>	13,80 €/m <sup>2</sup>	2.277 €
- Gartenhaus	23 m <sup>2</sup>	4,00 €/St.	92 €
- Garage	1 St.	104,00 €/St.	104 €
Mietausfallwagnis		2%	432 €
- Bewirtschaftungskosten gesamt			16% 3.348 € - 3.348 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:			18.252 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ): 2,00%			
- Bodenwertverzinsung	2,00%	aus 124.000 €	- 2.480 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage			15.772 €
Restnutzungsdauer (RND): 70 Jahre			
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	37,50		
= Ertragswert der baulichen Anlage			15.772 € 37,50 591.428 €
+ Bodenwert des Grundstücks			124.000 €
= Vorläufiger Ertragswert			715.428 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Entsprechend § 8 (3) ImmoWertV 2021 sind besondere objektspezifische Merkmale wertbeeinflussende Merkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von den auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängel und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Merkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Abschlag wegen

- der bestehenden Baumängel/Bauschäden beim Wohnhaus laut Aufstellung unter Pkt. 5.2
- des unfertigen Zustands der Dusche/WC im DG in Höhe von 7.000 €
- der fehlenden Baugenehmigung beim Gartenhaus und der erforderlichen brandschutztechnischen Ertüchtigung in Höhe von 9.000 €
- des Pflegestaus bei den Außenanlagen in Höhe von 5.000 €.

Vorläufiger Ertragswert	715.428 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	- 14.500 €
- Wertminderung wegen unfertigem Zustand Dusche/WC DG	- 7.000 €
- Wertminderung wegen fehlender Baugenehmigung und erforderlicher brandschutztechnischer Ertüchtigung des Gartenhauses	- 9.000 €
- Wertminderung wegen des Pflegestaus bei den Außenanlagen	- 5.000 €
<b>= Ertragswert</b>	<b>679.928 €</b>
gerundet	<b>680.000 €</b>

Fazit:

Der Ertragswert liegt nur geringfügig unter dem aus dem Sachwert abgeleiteten Verkehrswert und bestätigt somit den Verkehrswert.

## 7.5 Zeitwert Zubehör (Einbauküche)

Einbauküchenzeile aus ca. 4,5 lfm Unterschränken und einem halbhohen Schrank, Korpus, Fronten und Arbeitsplatte kunststoffbeschichtet, Nirosta-Einbauspüle, Cerankochfeld, 2-flammiges Gas-Kochfeld, Spülmaschine, Elektroherd, freihängende Dunstabzugshaube mit Außenabluft, Alter Küche ca. 10 Jahre, freistehender Kühl-/Gefrierschrank, Side-by-Side-Kombination. mit Eis- und Wasserspender

Die Einbauküche befindet sich in einem normalen Instandhaltungszustand. Der Kühlschrank weist Verschmutzungen auf und ist nicht werthaltig.

Der Zeitwert der Einbauküche wird auf Grundlage der geschätzten Herstellungskosten in Höhe von rd. 8.000 €, einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 14 Jahren, einem Alter von 10 Jahren und einer linearen Abschreibung wie folgt ermittelt:

$8.000 \text{ €} / 14 \text{ Jahre} \times 4 \text{ Jahre} = \text{rd. } 2.000 \text{ €}$

Der Zeitwert der Einbauküche wird pauschal auf 2.000 € geschätzt.

## 7.6 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.

Übersicht Bewertungsergebnisse:

Verkehrswert	681.000 €
+ Zeitwert Zubehör (Einbauküche)	2.000 €
= Verkehrswert einschließlich Zubehör	683.000 €

Unter Berücksichtigung aller von mir angeführten Beurteilungskriterien ergibt sich für das oben beschriebene Objekt:

Einfamilienhaus mit Garage  
Grundstück FINr. 202/14 Gemarkung Irsingen  
Pfarrer-Zech-Str. 2, 86842 Türkheim

zum Wertermittlungsstichtag

14.10.2024

**der Verkehrswert zu:**

**683.000 €**

Westerheim, den 28.11.2024

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.

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	10,49	8,24	1,00	86,44 m <sup>2</sup>
	5,99	5,99	1,00	35,88 m <sup>2</sup>
Wohnhaus				122,32 m <sup>2</sup>
Wintergarten	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	4,00	3,00	1,00	12,00 m <sup>2</sup>
Wintergarten				12,00 m <sup>2</sup>
Gartenhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	7,06	3,83	1,00	27,04 m <sup>2</sup>
Gartenhaus				27,04 m <sup>2</sup>
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			122 m <sup>2</sup>
Wintergarten	gerundet			12 m <sup>2</sup>
Gartenhaus	gerundet			27 m <sup>2</sup>
Grundfläche gesamt				161 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl	161,00 m <sup>2</sup> /		601 m <sup>2</sup>	= 0,3

## 8.2 Bruttogrundflächen

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

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss	10,49	8,24	1,00	86,44 m <sup>2</sup>
	5,99	5,99	1,00	35,88 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	10,49	8,24	1,00	86,44 m <sup>2</sup>
	5,99	5,99	1,00	35,88 m <sup>2</sup>
Wohnhaus				244,64 m <sup>2</sup>
Wintergarten	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	4,00	3,00	1,00	12,00 m <sup>2</sup>
Wintergarten				12,00 m <sup>2</sup>
Gartenhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	7,06	3,83	1,00	27,04 m <sup>2</sup>
Gartenhaus				27,04 m <sup>2</sup>
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			245 m <sup>2</sup>
Wintergarten	gerundet			12 m <sup>2</sup>
Gartenhaus	gerundet			27 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche gesamt				284 m <sup>2</sup>

Geschossflächenzahl:  $284,00 \text{ m}^2 / 601 \text{ m}^2 = 0,5$

### 8.3 Wohnflächen

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

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
<b>Erdgeschoss</b>				
Diele	1,510	3,635	1,00	5,49 m <sup>2</sup>
	1,625	1,270	1,00	2,06 m <sup>2</sup>
WC	1,510	2,075	1,00	3,13 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	6,450	3,635	1,00	23,45 m <sup>2</sup>
	0,750	0,115	-1,00	-0,09 m <sup>2</sup>
Wohnen/Wintergarten	9,760	3,635	1,00	35,48 m <sup>2</sup>
	2,500	0,240	1,00	0,60 m <sup>2</sup>
	3,100	1,000	-1,00	-3,10 m <sup>2</sup>
	3,500	3,120	1,00	10,92 m <sup>2</sup>
Terrasse überdeckt	5,910	3,750	0,50	11,08 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>				
Galerie	5,320	1,375	1,00	7,32 m <sup>2</sup>
Schlafen	2,955	3,700	1,00	10,93 m <sup>2</sup>
	1,300	1,350	1,00	1,76 m <sup>2</sup>
	0,400	0,400	-1,00	-0,16 m <sup>2</sup>
	2,955	1,150	-0,50	-1,70 m <sup>2</sup>
Kind	5,575	3,635	1,00	20,27 m <sup>2</sup>
	5,755	1,150	-0,50	-3,31 m <sup>2</sup>
Bad	4,010	3,635	1,00	14,58 m <sup>2</sup>
	1,500	0,115	-1,00	-0,17 m <sup>2</sup>
	4,010	1,150	-0,50	-2,31 m <sup>2</sup>
Zimmer Ost	5,625	5,260	1,00	29,59 m <sup>2</sup>
	2,510	1,590	-1,00	-3,99 m <sup>2</sup>
	3,110	0,520	-0,50	-0,81 m <sup>2</sup>
	5,625	0,520	-0,50	-1,46 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	2,250	1,420	1,00	3,20 m <sup>2</sup>
	2,250	0,410	-0,50	-0,46 m <sup>2</sup>
Balkon West	6,000	3,780	0,25	5,67 m <sup>2</sup>
Balkon Ost	1,480	3,020	0,50	2,23 m <sup>2</sup>
Summe				170,19 m <sup>2</sup>
Abzug wegen Putz			-3%	-5,11 m <sup>2</sup>
Wohnhaus				165,08 m <sup>2</sup>
<b>Zusammenstellung</b>				
Wohnhaus			gerundet	165 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt				165 m <sup>2</sup>

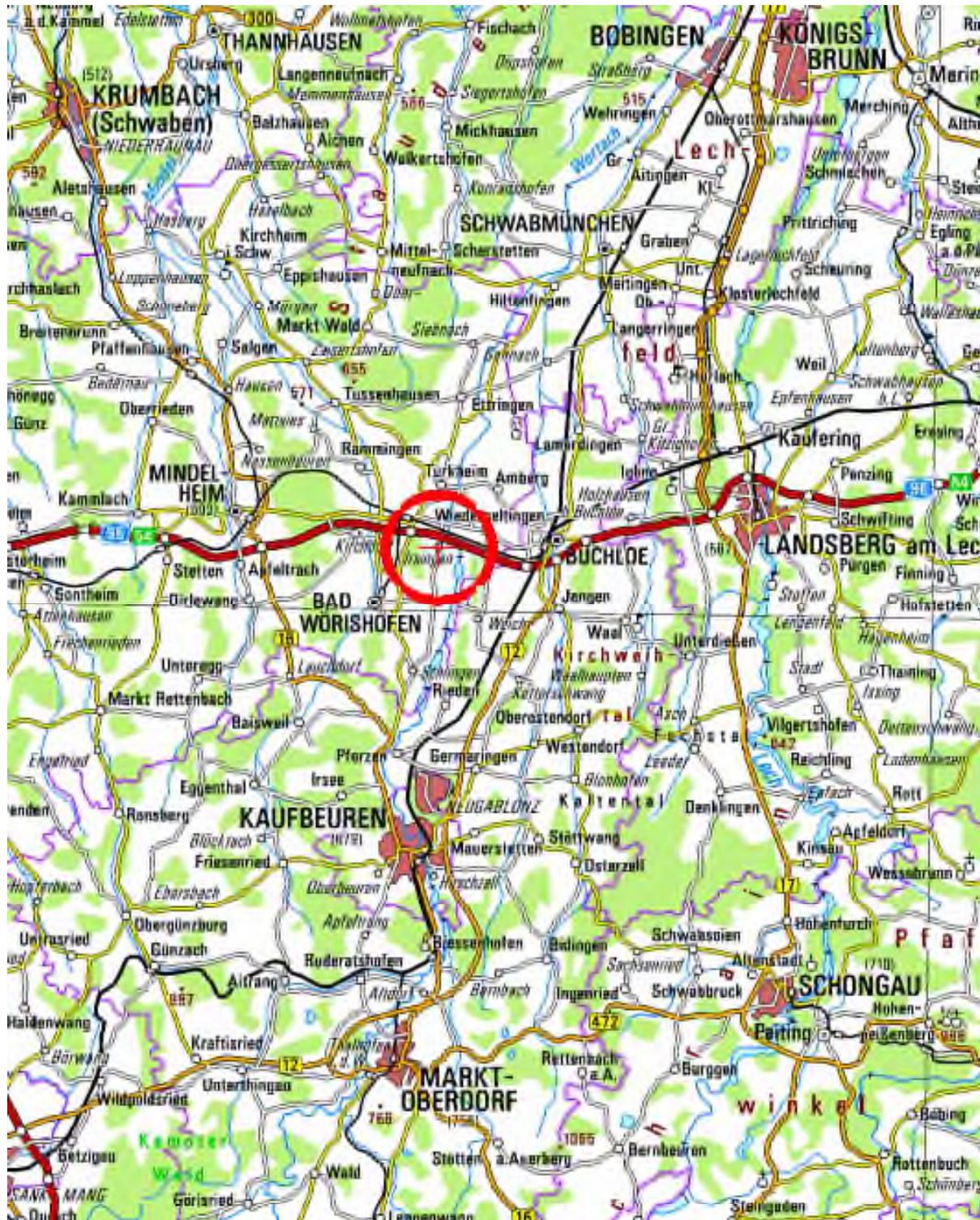
## 8.4 Nutzflächen

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

Technikraum	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	2,505	5,260	1,00	13,18 m <sup>2</sup>
Summe				13,18 m <sup>2</sup>
Abzug wegen Putz			-3%	-0,40 m <sup>2</sup>
Technikraum				12,78 m <sup>2</sup>
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	3,010	5,260	1,00	15,83 m <sup>2</sup>
Summe				15,83 m <sup>2</sup>
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m <sup>2</sup>
Garage				15,83 m <sup>2</sup>
Gartenhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Raum 1	3,410	3,480	1,00	11,87 m <sup>2</sup>
Raum 2	3,150	3,480	1,00	10,96 m <sup>2</sup>
Summe				22,83 m <sup>2</sup>
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m <sup>2</sup>
Gartenhaus				22,83 m <sup>2</sup>
Zusammenstellung				
Technikraum	gerundet			13 m <sup>2</sup>
Garage	gerundet			16 m <sup>2</sup>
Gartenhaus	gerundet			23 m <sup>2</sup>
Nutzfläche gesamt				52 m <sup>2</sup>

## 9 Anlagen

### 9.1 Übersichtslageplan



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

## 9.2 Ortsplan



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

### 9.3 Lageplan



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

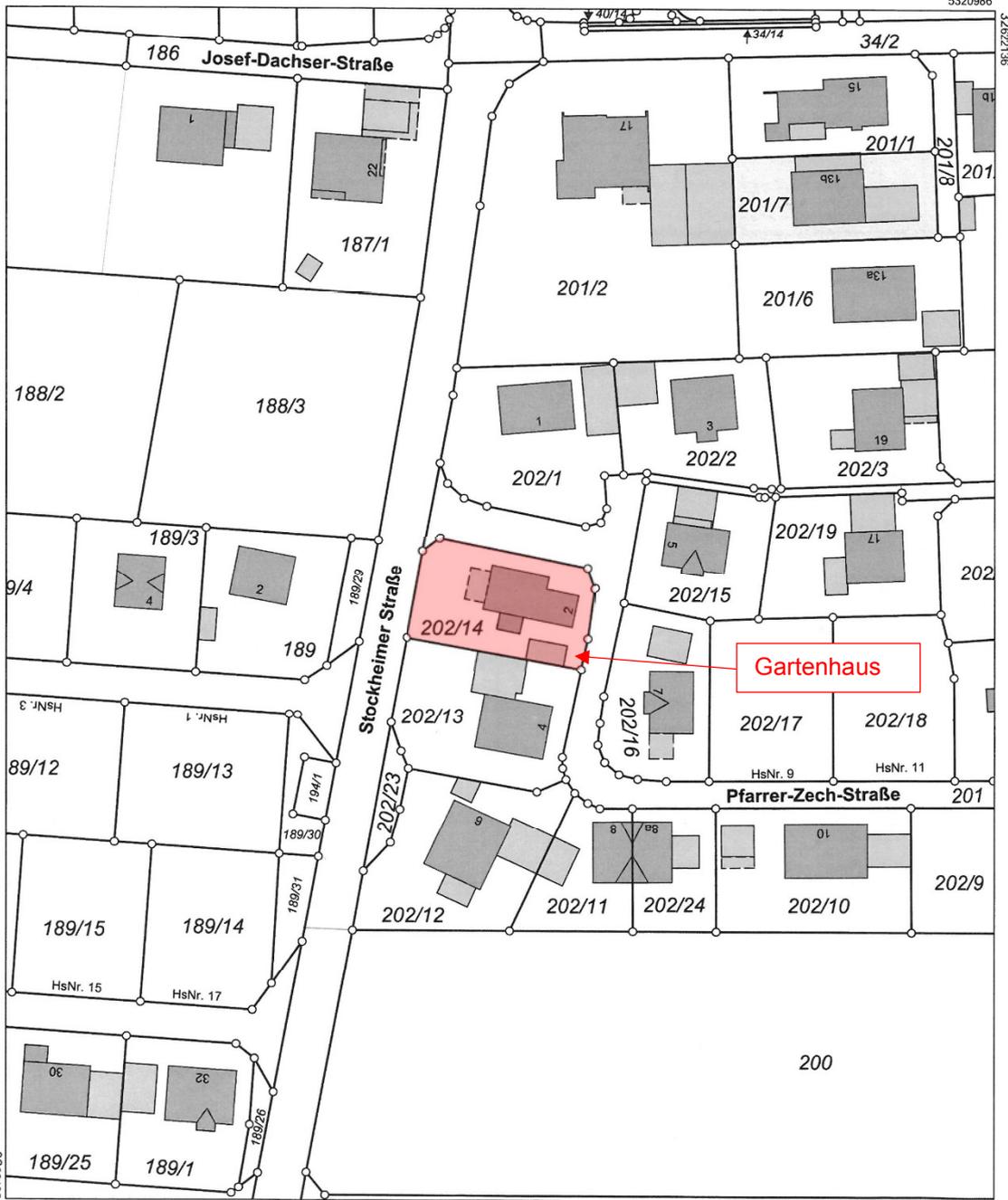
### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 28.08.2024

Flurstück: 202/14  
Gemarkung: Irsingen

Gemeinde: Markt Türkheim  
Landkreis: Unterallgäu  
Bezirk: Schwaben

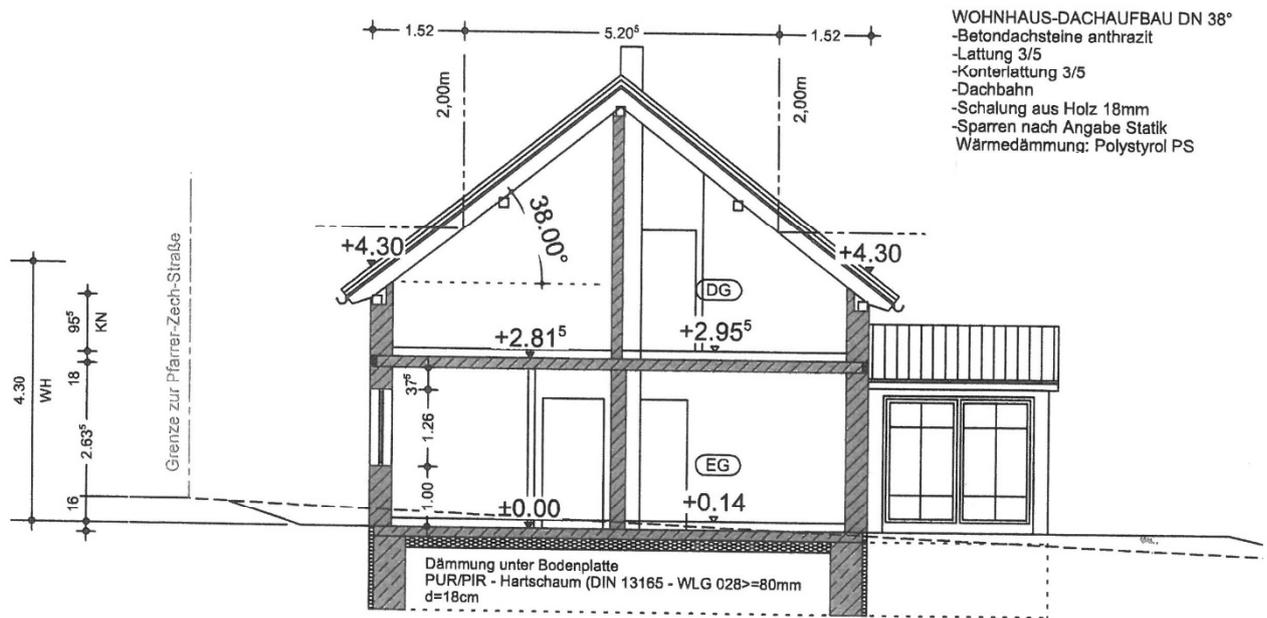


Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

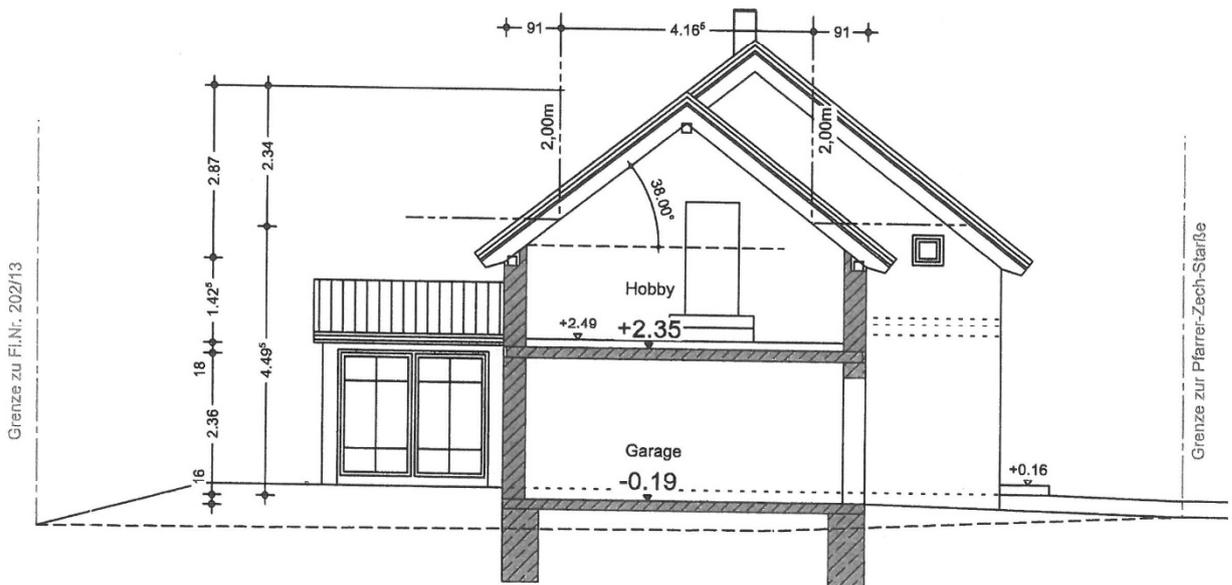






### Schnitt A-A

Fundamente frostfrei gründen  
alle tragenden Teile nach Statik



### Schnitt B-B

Fundamente frostfrei gründen  
alle tragenden Teile nach Statik



**Schnitte**

## 9.5 Fotos

Bild 1 – Osten



Bild 2 – Osten und Norden



Bild 3 – Norden



Bild 4 – Westen



Bild 5 – Westen und Süden



Bild 6 – Süden



Bild 7 – Süden



Bild 8 – Garten im Süden und Westen



Bild 9 und Bild 10 – Diele



Bild 11 – WC



Bild 12 – Wohnküche



Bild 13 – Wohnküche



Bild 14 – Küche



Bild 15 – Wohnen



Bild 16 – Wohnen



Bild 17 – Wintergarten



Bild 18 und Bild 19 – Hauswirtschaftsraum/Technikraum



Bild 20 – Galerie DG



Bild 21 – Schlafzimmer DG



Bild 22 – Schlafzimmer DG



Bild 23 – Kinderzimmer DG



Bild 24 – Bad



Bild 25 – Bad



Bild 26 – Zimmer Ost

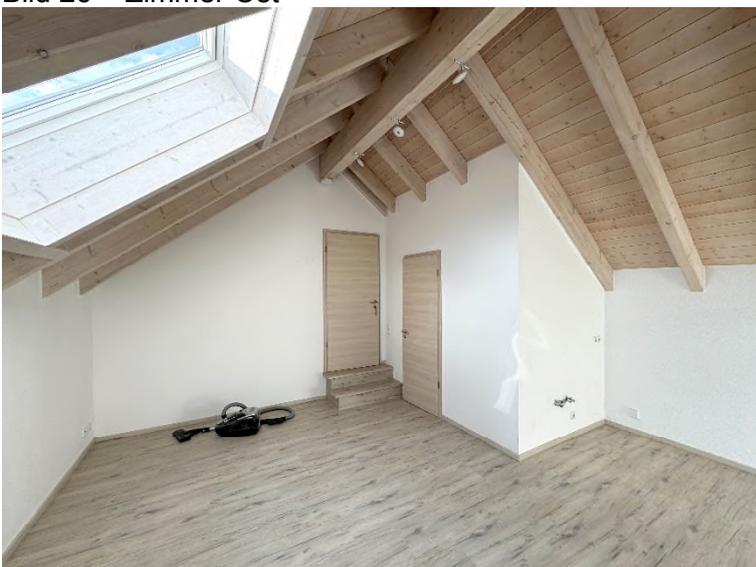


Bild 27 – Zimmer Ost



Bild 28 und Bild 29 – Dusche/WC DG



Bild 30 – Garage



Bild 31 – Gartenhaus von Osten und Norden



Bild 32 – Gartenhaus von Westen



Bild 33 Gartenhaus von Süden



Bild 34 – Gartenhaus von innen



Bild 35 – Gartenhaus von innen



Bild 36 – Blick auf Pool



Bild 37 – Pool



Bild 38 – Filteranlage

