

**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 41/24
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobilien Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Einfamilienhaus und Doppelgarage Lindenweg 2 87751 Heimertingen
Wertermittlungsstichtag	07.05.2025
Ausfertigungsdatum	07.05.2025



Verkehrswert

482.000 €



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

Wolfurtstr. 10
87784 Westerheim

Tel: 08336/7902
Fax: 08336/9967

Inhalt

1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Auftrag	4
1.3	Verwendungszweck der Wertermittlung	4
1.4	Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen	4
1.5	Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur	4
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	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.....	9
5.3	Garage.....	11
6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	13
7	Wertermittlung	14

7.1	Wertermittlungsverfahren	14
7.2	Bodenwert.....	15
7.3	Sachwert.....	16
7.4	Ertragswert	22
7.5	Zeitwert des Zubehörs	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	35
9.5	Fotos.....	38

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 und einer Doppelgarage bebaute Grundstück FINr. 807/4 in der Gemarkung Heimertingen, Lindenweg 2, 87751 Heimertingen

Wertermittlungstichtag 07.05.2025 (= Tag der Besichtigung)
Qualitätstichtag 07.05.2025

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 10.01.2025
Grundbuchauszug Blatt 1746, Ausdruck vom 23.12.2024
Lageplan M 1 : 1000
Luftbildkarte
Baupläne M 1 : 100 (aus 1991)
Energieausweis vom 21.03.2011
Bebauungsplan „Brunnenstube“ der Gemeinde Heimertingen
Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Boos 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
Kröll-Hausmann-Rolf, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

1.7 Ortsbesichtigung

Freitag, 07. März 2025

Teilnehmer: ...

...

Georg Stiegeler, Sachverständiger

1.8 Nutzung und Zubehör

Das Objekt ist unbewohnt und nicht vermietet. Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

An werthaltigem Zubehör i.S. des § 97 BGB ist die Einbauküche vorhanden.

1.9 Kaminkehrer

Für das Objekt ist folgender Kaminkehrer zuständig:

...

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Heimertingen
Blatt	1746
Gemarkung	Heimertingen
Bestandsverzeichnis	FINr. 807/4, Lindenweg 2, Gebäude- und Freifläche, Größe 651 m ²
Erste Abteilung Eigentümer
Zweite Abteilung	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Memmingen - Vollstreckungsgericht-, AZ: 1 K 41/24)
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragungen

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten – Abt. III Grundschuld
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 Bebauungsplanes „Brunnenstube“ der Gemeinde Heimertingen. Der Bebauungsplan weist für das Grundstück folgende Festsetzungen auf:

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0,3 Geschossflächenzahl höchstzulässig
- I+D Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
- SD Satteldach 40° - 50 ° Dachneigung

2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

2.5 Kfz-Stellplatzpflicht

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Garagenstellplätze in der Doppelgarage. Die für die vorhandene und genehmigte Nutzung des Objektes erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

2.6 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Boos 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

Gemeinde Heimertingen im Landkreis Unterallgäu, ca. 1.900 Einwohner. Im Ort befinden sich ein Kindergarten, die Grundschule und Anlagen zur Deckung des täglichen Bedarfs (2 Lebensmittelmärkte, Arztpraxen und Apotheke).

3.2 Wohn- und Geschäftslage

Mittlere ruhige Wohnlage, keine Geschäftslage

3.3 Verkehrslage

Gute Anbindung ans öffentliche Straßennetz, Autobahnanschluss A 7 befindet sich in 3 km Entfernung, mäßige Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr

3.4 Grundstückslage

Im südlichen Bereich von Heimertingen in Wohngebiet, Entfernung zum Ortszentrum ca. 700 m, Entfernung zur Stadt Memmingen ca. 5 km

3.5 Bebauung der Umgebung

Allseits Wohnbebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt nahezu rechteckig
Grundstücksbreite ca. 31 m
Grundstückstiefe ca. 18 m bis 22 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 asphaltierte Straße,
Abwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation mit Klärwerk,
Wasser-, Strom-, Telefon- und Kabelanschluss vorhanden

4.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Wohnbebauung
GRZ rd. 0,2 (Grundflächenzahl)
GFZ rd. 0,4 (wertrelevante Geschossflächenzahl)

4.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt.

4.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

4.8 Außenanlagen

Hauszugang, Garagenhof, Weg entlang Gebäudesüd-, -west- und -nordseite sowie Terrasse im Westen mit Betonsteinpflaster belegt,
Terrassenerweiterung (ca. 4 m²) im Südwesten aus einfacher Holzkonstruktion mit Holzdielen,
Pflanzbeete mit verschiedenen Stauden südlich Wohnhaus und westlich der Terrasse, nördlich Wohnhaus Pflanzbeet ohne Bepflanzung,
sonst Grünfläche aus Rasen mit einzelnen Sträuchern,
Einfriedung der Gartenfläche entlang Süd- und Westgrenze aus Buchenhecke und Holzlattenzaun
Die Unterkonstruktion der Holzterrasse ist morsch. Im nördlichen Gartenbereich lagern Gartenabfälle. Ansonsten befinden sich die Außenanlagen in einem normalen Pflege- und Unterhaltungszustand.

4.9 Altlasten

Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachterstatterung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung haben sich keine Verdachtsmomente für Altlasten ergeben. Zum Wertermittlungstichtag wird aufgrund der vorliegenden Informationen und Erkenntnisse ein altlastenunbedenklicher Grundstückszustand unterstellt.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück befinden sich ein Einfamilienhaus und eine Doppelgarage.

Das Wohnhaus besteht aus Keller-, Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden. In den einzelnen Geschossen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Kellergeschoss	Treppenraum, Flur, 3 Kellerräume, Waschkeller, Heizungs-/Öllagerraum
Erdgeschoss	Diele, Garderobe, Dusche/WC, Wohnküche, Wohnzimmer
Dachgeschoss	Flur, Elternschlafzimmer mit Ankleide, 2 Kinderzimmer, Bad, Balkon
Dachspitz	nicht ausgebauter Dachboden

Das Garagengebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachboden. Im Kellergeschoss befinden sich 2 Kellerräume, die vom Wohnhaus aus zugänglich sind. Im Erdgeschoss befinden sich die Doppelgarage und der überdeckte Hauseingang.

Das Wohnhaus und die Garage wurde um 1991 erbaut.

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

5.2 Wohnhaus

Rohbau:	
Geschosse	Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise	Kellergeschoss in Massivbauweise, Erd- und Dachgeschoss in Holzfertigbauweise, Hersteller Libella-Fertighaus
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	vermutlich Betonsteinmauerwerk
Außenwände	Holzständerwerk mit Mineralwollgedämmung, Gesamtaußenwanddicke 20,5 cm
Innenwände	Mauerwerk im Keller, im südlichen Kellerbereich einfache Holzständerwände, Holzständerwerk im EG und DG
Decken	Stahlbetondecke über Kellergeschoss, Holzbalkendecke über Erd- und Dachgeschoss
Treppen	Treppe KG-EG aus Beton, Stufen mit Holzmehrschichtplatten belegt, Treppe EG-DG aus Holz (eingestemmte Wangentreppe ohne Stellstufen, Holzgeländer), Holzeinschubtreppe in den Spitzboden
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Betondachsteine, Unterspannbahn aus Gitterfolie
Rinnen/Fallrohre	Kupferblech
Dachgauben	Schleppgaube auf der Westseite mit Holzseitenwandverkleidung und Dacheindeckung aus Betondachsteinen
Ausbau:	
Fenster	Kunststoffkipfenster mit Einfachglas im Keller, sonst Holzfenster mit 2-fach-Isolierglas
Rollladen/Läden	Kunststoffrollläden im EG und DG, Rollladenkästen sind innen vorstehend

Türen/Tore	Holzeingangstüre mit 2-fach-Isolierglas
Innentüren	Stahlblechtüre im Heizungs-/Öllageraum, sonst Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit furnierter Oberfläche (im Keller Holzart Limba, sonst Eiche hell), im Erdgeschoss mit Holzfüllungstürblättern und im Dachgeschoss mit aufgesetzten Füllungsleisten, Ganzglasschiebetüre (ohne Zarge) in der Ankleide
Bodenbeläge	Fliesen im Waschkeller und im Heizungsraum, sonst Estrich ohne Belag im Keller, Marmorfliesen in der Diele EG, in der Garderobe und im Flur DG, Fliesen in Dusche/WC EG, im Bad DG und im Wohnzimmer im Bereich des Holzofens, Holzdielenboden in der Wohnküche, Parkettboden (ohne Versiegelung) im Wohnzimmer, Laminat im Elternschlafzimmer und in den Kinderzimmern, Spanplattenboden im Spitzboden
Fassade	Putz und Anstrich auf Werkstoffplatten im EG, Holzdeckelschalung mit Anstrich im DG
Wandbekleidungen	Putz und Anstrich im Keller, Gipsfaserplatten mit Reibputz oder Raufasertapete mit Anstrich im EG und DG, Fliesen im Waschkeller und in Dusche/WC raumhoch, im Bad 1,30 m bis raumhoch, Natursteinverblendung an Südwand Wohnzimmer im Bereich Kamin
Deckenbekleidungen	Putz und Anstrich im Keller, Paneelbekleidung in Dusche/WC EG und im Elternschlafzimmer, sonst Gipsfaserplatten mit Anstrich oder Raufasertapete mit Anstrich
Dachschrägen	Gipsfaserplatten mit Anstrich oder Raufasertapete mit Anstrich im DG, im Spitzboden Dachschrägen unbedeckt, nur Dampfbremssfolie vorhanden
Besondere Bauteile	Balkon aus auskragenden Holzbalken auf 2 Holzstützen, Holzdielenboden und Holzgeländer
Besondere Einbauten	Einbauschränk in Trennwand im südlichen Kellerraum (nicht werthaltig), Einbauregal an Südwand im Wohnzimmer 2,20 m lang (nicht werthaltig). vorgesetzte Spanplattenwand mit Anstrich an Südwand im Wohnzimmer (als Projektionsfläche, nicht werthaltig)
Zubehör	Einbauküche und Holzofen im Wohnzimmer, Beschreibung und Bewertung des Zubehörs siehe Pkt. 7.5
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Bodenablauf (mit Rückstauverschluss) und Waschmaschinenanschluss im Waschkeller, Ausgussbecken im Heizungsraum, Duschwanne mit einfacher Glasduschwand, wandhängendes WC und Waschbecken in Dusche/WC EG, Badewanne, Duschwanne mit Glastüre, wandhängendes WC und 2 Waschbecken im Bad DG, Spülenanschluss in der Küche
Heizung	ölbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Heizkessel Viessmann Vitola biferral, Baujahr 1991, Kunststoffbatterieöllagertanks mit 4.000 l Fassungsvermögen,

	tlw. Fußbodenheizung im Keller, Fußbodenheizung in der Diele EG und im Bad DG, Heizkörper in allen Wohnräumen im EG und DG und der Diele
Elektro	durchschnittliche Ausstattung

Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	Wertminderung
- Kanalrückstausicherung an Waschmaschinenanschluss und am Ausgussbecken im Keller fehlen	500 €
- nicht fachgerechte Verlegung der unter der Kellerdecke verlaufenden Abwasserleitungen mit 90°-Bögen	2.000 €
- nicht fachgerechte Verlegung der im Keller sichtbar verlegten Heizungs- und Wasserleitungen (vermutlich in Eigenleistung ausgeführt), Wärmedämmung der Leitungen ist unvollständig	3.000 €
- Kunststoffanleimer an den Rollladendeckeln im Erkerbereich in der Wohnküche sind lose	500 €
- verschiedene Risse an der Gipskartondeckenbekleidung im Wohnzimmer im Bereich der Verspachtelung	500 €
- Gitterfolie (Unterspannbahn) unter der Dacheindeckung ist spröde und hat sich nahezu vollständig aufgelöst	11.000 €
- Zwischensparrendämmung ist im Spitzboden über 8 Sparrenfelder abgefallen, Dampfbremsfolie ist unvollständig und im Stoßbereich und am Anschluss an Holzbauteile nicht dampfdicht verklebt	3.000 €
- Sockelputz im Bereich des Erkers weist zahlreiche Risse auf	1.500 €
Wertminderung Wohnhaus	22.000 €

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

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Ausstattung des Badezimmers einschließlich der Fliesen wurde um 2008 erneuert. Ansonsten stammt die Gebäudeausstattung wie Fenster, Türen, Bodenbeläge, Dacheindeckung und die Haustechnik einschl. der Heizanlagentechnik aus der Bauzeit 1991.

Die Versiegelungen an dem Holzdielenboden in der Wohnküche, am Parkett im Wohnzimmer und an den Treppenstufen fehlen. Ansonsten befindet sich das Wohnhaus im Innenbereich in einem normalen Instandhaltungszustand. Die Heizanlagentechnik ist 31 Jahre alt und kurz- bis mittelfristig erneuerungsbedürftig. Die Boden- und Wandfliesen im Waschkeller sind von einfacher Ausführungsqualität und weisen ein ungleiches Fugenbild und unsauber gearbeitete An- und Abschlüsse auf. Die äußeren Fensteranstriche sind erneuerungsbedürftig. Die Fassadenanstriche befinden sich in einem normalen Instandhaltungszustand. Die Dacheindeckung ist intakt, die Unterspannbahn ist jedoch spröde und hat sich fast vollständig aufgelöst.

5.3 Garage

Rohbau:	
Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, nicht ausgebauter Dachboden
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	vermutlich Betonsteinmauerwerk
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Decke	Stahlbetondecke über Keller- und Erdgeschoss
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion

Dacheindeckung	Betondachsteine
Rinnen/Fallrohre	Kupferblech
Ausbau:	
Fenster	Kunststoffkipfenster mit Einfachglas im Keller, Holzfenster mit Einfachglas in der Garage
Türen/Tore	2 Stahlrahmenkipptore mit Holzbekleidung und Elektroantrieb in der Garage, Holzstockrahmentüren im Keller und in der Garage
Innentüren	Holzumfassungszarge und furniertes Holztürblatt im Kellerraum
Bodenbeläge	Fliesen im kleinen Kellerraum, sonst Glattestrich
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Putz und Anstrich
Dachschrägen	unbekleidet
Besondere Bauteile	Betonkelleraußentreppe mit Überdachung aus Holzkonstruk- tion und Eindeckung aus Betondachsteinen, überdeckter Hauseingang bzw. Durchgang mit Fliesenboden, Geräteschuppen nördlich Garage mit Betonboden, Wände aus Holzriegelwerk mit äußerer Nut- und Federholzbekleidung und Pultdach mit Eindeckung aus Betondachsteinen
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen:	
Sanitäre Einrichtungen	nicht vorhanden
Heizung	nicht vorhanden
Elektro	einfache bis durchschnittliche Ausstattung

Baumängel/Bauschäden Garage	Wertminderung
- Ausblühungen und Farbabplatzungen an der Kellerdecke am Anschluss an südliche Kelleraußenwand an 2 Stellen, Ursache ist vermutlich Feuchtigsein- tritt mit Chlorideinwirkung durch Risse im Estrich in der Garage	5.000 €
- Abplatzungen am Sockelputz am mittleren und östlichen Garagentorpfiler	800 €
Wertminderung Garage	5.800 €

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

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Garage befindet sich in einem normalen Instandhaltungszustand mit baualtersgemäßen Abnutzungserscheinungen.

6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in mittlerer ruhiger Wohnlage im südlichen Bereich von Heimertingen.

Das Wohnhaus verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung mit guten Raumzuschnitten und eine durchschnittliche überwiegend baujahrestypische Ausstattung.

Die Garage entspricht ihrem Nutzungszweck zur Unterstellung von 2 Pkws.

Baulicher Wärmeschutz:

Es liegt ein Energieausweis vom 21.03.2011 gemäß Energieeinsparverordnung vor. Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Der Endenergiebedarf des Wohnhauses wird mit 159 kWh/(m²*a) angegeben. Der bauliche Wärmeschutz des Wohnhauses ist trotz des nach Berechnung relativ geringen Endenergiebedarfs nur als einfach und das Gebäude als nicht energieeffizient einzustufen. Schwachstellen bestehen im Bereich der Kellerdecke, der Außenwände, der Fenster, der Rollladenkästen und der Dachschrägen. Die Heizanlagentechnik ist überaltert und unwirtschaftlich.

Marktlage:

In Heimertingen besteht derzeit eine mittlere Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Ältere nicht energieeffiziente Fertighäuser mit überalterter Heizanlagentechnik sind allerdings weniger marktgängig. Die Verkäuflichkeit des Objektes ist daher als eingeschränkt zu beurteilen.

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.

Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureife Wohnbauflächen in der Gemarkung Heimertingen mit 265 €/m² einschließlich Erschließungskosten ausgewiesen.

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

Das Grundstück verfügt über eine durchschnittliche Größe und weist mit der vorhandenen Bebauung eine für das Richtwertgebiet durchschnittliche bauliche Ausnutzung auf. Der Bodenrichtwert bedarf daher keiner Anpassung wegen abweichender Größe oder unterschiedlicher baulicher Ausnutzung.

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

Abgabefreier Bodenrichtwert 265 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2024	07.05.2025	1,03	273 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	273 €/m ²
GFZ	k.A.	0,4	1,00	273 €/m ²
Fläche (m ²)	ca. 700	651	1,00	273 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	273 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	1,00	273 €/m ²
Angepasster abgabefreier relativer Bodenwert				273 €/m ²

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
807/4	651 m ²	x	273 €/m ²	177.723 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
= Bodenwert gerundet				177.723 € 178.000 €

7.3 Sachwert

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten:

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

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

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

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

Für Ein-/Zweifamilienhäuser werden dabei folgende Kostenkennwerte angegeben:

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

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

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

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

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

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %

³ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

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

Gebäudetyp 1.01, Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss.

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung des Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) entsprechend Anlage 4 Pkt. III ImmoWertV 2021. Die Einordnung erfolgt auf der Grundlage von folgenden Bauteilen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und -türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Ausrüstung

Standardmerkmal Wohnhaus	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		1			
Dach		1			
Fenster und Außentüren		1			
Innenwände und -türen		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen			1		
Fußböden			1		
Sanitäreinrichtungen			1		
Heizung			1		
Sonstige technische Ausstattung			1		
Kostenkennwert für Gebäudeart:	655 EUR/m ²	725 EUR/m ²	835 EUR/m ²	1005 EUR/m ²	1260 EUR/m ²

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	166,75 EUR/m ²	0,46
Dach	15%	108,75 EUR/m ²	0,30
Fenster und Außentüren	11%	79,75 EUR/m ²	0,22
Innenwände und -türen	11%	85,80 EUR/m ²	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	91,85 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5%	41,75 EUR/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	75,15 EUR/m ²	0,27
Heizung	9%	75,15 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6%	50,10 EUR/m ²	0,18
Ergebnisse (gewogene Summen)	100%	775,05 EUR/m ²	2,46

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

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

einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

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

Hierin bedeuten die Standardstufen

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

Im vorliegenden Fall trifft aufgrund der Ausführung in Massivbauweise mit Unterkellerung und Satteldach die Standardstufe 4-5 zu. Der Kostenkennwert von 540 €/m² wird demnach für angemessen erachtet.

Korrekturen und Anpassungen:

Die Sachwertrichtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Der nicht ausgebaute Spitzboden bedarf keiner Korrektur, da er im Kostenkennwert bereits enthalten ist.
- Die Gebäudeart (freistehendes Einfamilienhaus) bedarf keiner Kostenkorrektur.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen und eine Anpassung aufgrund der Baupreisentwicklung bis zum Stichtag erforderlich ist.
- Die durchschnittlichen Herstellungskosten sind durch einen vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Regionalfaktor an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Da vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss bisher keine Regionalfaktoren ermittelt werden, wird der Regionalfaktor mit 1,0 angesetzt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung:

Preisindex des Statistischen Bundesamts für Wohngebäude

2010 = 100,00

Februar 2025 = 187,1

Normalherstellungskosten je m² - Bruttogrundfläche:

Kostenkennwert	Korrektur				Korrigierter Kostenkennwert
	Gebäudeart	Sonstige	Baupreisentwicklung	Regional Faktor	
Wohnhaus 775 €/m ²	1	1,00	1,871	1,0	1450 €/m ² -BGF
Garage 540 €/m ²	1	1,00	1,871	1,0	1010 €/m ² -BGF

Unter besonderen Bauteilen werden erfasst:

Balkon					4.000 €
Besondere Bauteile Wohnhaus					4.000 €
Kelleraußentreppe mit Überdachung					6.000 €
Überdeckter Hauseingang			9 m ²	400 €/m ²	3.600 €
Geräteschuppen nördlich Garage			6 m ²	350 €/m ²	2.100 €
Besondere Bauteile Garage					11.700 €

Unter besonderen Einbauten werden erfasst:

entfällt					- €
Besondere Einbauten Wohnhaus					- €

Alterswertminderung

Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021:

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines gebrauchten Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren durch den Ansatz des Alterswertminderungsfaktors berücksichtigt werden.

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer, wobei eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde gelegt wird (lineare Abschreibung).

Zur Bemessung des Alterswertminderungsfaktors müssen zunächst die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ermittelt werden.

Gesamtnutzungsdauer § 4 Abs. 1 ImmoWertV 2021:

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Entsprechend § 12 (5) ImmoWertV 2021 sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen. Hierbei wird die Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern mit 80 Jahren angegeben. Dementsprechend wird im vorliegenden Fall von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

Restnutzungsdauer § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein im Jahr 1991 errichtetes Gebäude. Bisher wurden keine grundlegenden Instandhaltungs- oder Modernisierungsarbeiten durchgeführt, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird daher unter Berücksichtigung des Gebäudealters und des vorgefundenen Zustands auf 46 Jahre geschätzt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Es sind folgende bauliche Außenanlagen sowie sonstige Anlagen vorhanden:

- Befestigung Garagenhof, Wege und Terrasse
- Einfriedungen
- Ver- und Entsorgungsleitungen

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

Sachwertermittlung:

Sachwertermittlung		Wohnhaus		
	Normalherstellungskosten je m ² BGF		1450 €/m ²	
x	Bruttogrundfläche BGF		307 m ²	
=	Herstellungskosten			445.150 €
+	Besondere Bauteile			4.000 €
+	Besondere Einbauten			- €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)		449.150 €
-	Wertminderung wegen Alters			
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
	Restnutzungsdauer	46 Jahre		
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear	-42,5%	- 190.889 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus		258.261 €

Sachwertermittlung		Garage		
	Normalherstellungskosten je m ² BGF		1010 €/m ²	
x	Bruttogrundfläche BGF		81 m ²	
=	Herstellungskosten			81.810 €
+	Besondere Bauteile			11.700 €
+	Besondere Einbauten			- €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)		93.510 €
-	Wertminderung wegen Alters			
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
	Restnutzungsdauer	46 Jahre		
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear	-42,5%	-
				39.742 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage		53.768 €

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 jedoch keine Anwendung finden, da die Ableitung der Anpassungsfunktion aus Kaufpreisen aus den Jahren 2020 und 2021 erfolgt ist und nicht den aktuellen Marktverhältnissen entspricht.

Durch büroeigene Auswertung von zeitnahen Kauf- und Angebotspreisen habe ich bei einem Bodenpreinsniveau von 250 €/m² bis 300 €/m² für vergleichbare, nicht vermietete Objekte mit einem vorläufigen Sachwert um 500.000 € Sachwertfaktoren in einer Spanne von 1,05 bis 1,15 festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Sachwertfaktor aufgrund der Holzfertigbauweise im unteren Bereich der Spanne mit 1,05 angesetzt.

Zusammenstellung		Sachwert		
	Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus		258.261 €
+	Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage		53.768 €
=	Summe			312.029 €
+	Außenanlagen		5,0%	15.601 €
+	Bodenwert			178.000 €
=	Vorläufiger Sachwert			505.630 €
x	Sachwertfaktor		1,05	
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert			530.912 €

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
- der bestehenden Baumängel/Bauschäden bei der Garage laut Aufstellung unter Pkt. 5.3
- der fehlenden Versiegelung an den Holzböden und den Stufen an der Holzterasse in Höhe von 5.000 €
- der überalterten Heizanlagentechnik in Höhe von 15.000 €

Besondere objektspezifische Marktanpassung § 8 Abs. 3 ImmoWertV	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	530.912 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	- 22.000 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Garage	- 5.800 €
- Wertminderung wegen fehlender Versiegelung der Holzböden und der Treppentufen	- 5.000 €
- Wertminderung wegen überalterter Heizanlagentechnik	- 15.000 €
= Verkehrswert	483.112 €
gerundet	480.000 €

7.4 Ertragswert

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

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

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

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

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

Marktüblich erzielbarer Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

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

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

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

ermittelt.

Für Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche um 150 m² werden in Heimertingen und in den Stadtrandgemeinden von Memmingen derzeit je nach Größe, Alter und Ausstattung Mieten in einer Bandbreite von 9,00 bis 11,00 €/m²-Wohnfläche erzielt. Für das zu bewertende Wohnhaus ist unter Berücksichtigung der Größe, der durchschnittlichen Ausstattung und des einfachen baulichen Wärmeschutzes eine Miete im unteren Bereich der Bandbreite in Höhe von 9,00 €/m²-Wohnfläche marktüblich. Je Garagenstellplatz ist eine Miete von 35 €/Monat marktüblich.

Bewirtschaftungskosten:

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

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

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

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

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

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

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

Es erfolgt daher kein Ansatz für die Betriebskosten.

Bodenwertverzinsung:

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

Im vorliegenden Fall sind keine selbständig nutzbaren Teilflächen vorhanden. Zur Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags wird der 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 0,5 bis 2,0 % empfohlen. Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufspreisen von Einfamilienhäusern wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 0,5 bis 1,5 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz aufgrund der Holzfertigbauweise und des damit eingeschränkten Käuferkreises mit 1,75 % über der genannten Spanne angesetzt.

Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete			
Wohnhaus	150 m ²	9,00 €	1.350 €
+ Garagenstellplätze	2 St.	35,00 €	70 €
<hr/>			
= Monatlicher Ertrag:			1.420 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate		17.040 €
- Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten			
- Wohnhaus			359 €
- Garagenstellplätze	2 St.	47,00 €/St.	94 €
Instandhaltungskosten			
- Wohnhaus	150 m ²	14,10 €/m ²	2.115 €
- Garagenstellplätze	2 St.	106,00 €/St.	212 €
Mietausfallwagnis		2%	341 €
<hr/>			
- Bewirtschaftungskosten gesamt	18%	3.121 €	- 3.121 €
<hr/>			
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:			13.919 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):	1,75%		
- Bodenwertverzinsung	1,75%	aus 178.000 €	- 3.115 €
<hr/>			
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage			10.804 €
Restnutzungsdauer (RND):	46 Jahre		
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	31,42		
<hr/>			
= Ertragswert der baulichen Anlage	10.804 €	31,42	339.430 €
+ Bodenwert des Grundstücks			178.000 €
<hr/>			
= Vorläufiger Ertragswert			517.430 €

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
- der bestehenden Baumängel/Bauschäden bei der Garage laut Aufstellung unter Pkt. 5.3
- der fehlenden Versiegelung an den Holzböden und den Stufen an der Holzterrasse in Höhe von 5.000 €
- der überalterten Heizanlagentechnik in Höhe von 15.000 €

Vorläufiger Ertragswert	517.430 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	- 22.000 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Garage	- 5.800 €
- Wertminderung wegen fehlender Versiegelung der Holzböden und der Treppentufen	- 5.000 €
- Wertminderung wegen überalterter Heizanlagentechnik	- 15.000 €
= Ertragswert	469.630 €
gerundet	470.000 €

Fazit:

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

7.5 Zeitwert des Zubehörs

An werthaltigem Zubehör ist die Einbauküche vorhanden. Der holzbefeuerte Einzelofen im Wohnzimmer ist nicht werthaltig und bleibt daher unberücksichtigt.

Einbauküche u-förmig bestehend aus 2-tlg. Hochschrank, Unterschränken und 2-trg. Oberschrank, Korpus furniert, Fronten aus Massivholz und furniert, Arbeitsplatte kunststoffbeschichtet, Einbauspülbecken, Spülmaschine, Elektroherd, Induktionskochfeld, Edelstahlablufthaube
Die Schrankelemente der Küche sind ca. 20 Jahre alt und wurden 2011 um den Hochschrank und einen Unterschrank erweitert. Ebenso wurden 2011 die Arbeitsplatte und die Elektrogeräte erneuert.

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.

Übersicht Bewertungsergebnisse:

Verkehrswert	480.000 €
+ Zeitwert des Zubehörs	2.000 €
= Verkehrswert einschl. Zubehör	482.000 €

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Sachwertverfahren angewandt. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Das Ergebnis des Sachwertverfahrens wurde mittels des Ertragswerts plausibilisiert.

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

Einfamilienhaus und Doppelgarage
Grundstück FINr. 807/4 Gemarkung Heimertingen
Lindenweg 2, 87751 Heimertingen

zum Wertermittlungsstichtag

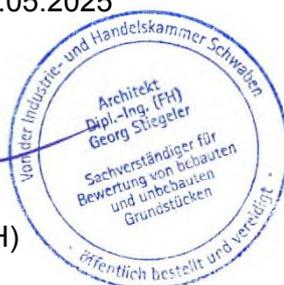
07.05.2025

der Verkehrswert einschl. Zubehör zu:

482.000 €

Westerheim, den 07.05.2025

Georg Stiegeler
Architekt Dipl. Ing. (FH)



Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

8 Flächenberechnungen

Die Gebäudeabmessung bzw. Raummaße wurden, soweit nicht anders angegeben, aus den vorliegenden Plänen entnommen. Soweit keine Maßangaben in den Plänen vorhanden, wurden die Gebäudeabmessungen bzw. die Raummaße herausgemessen.

8.1 Grundflächen

Die Ermittlung der Grundfläche erfolgt in Anlehnung an die DIN 277/2005. Die Grundfläche errechnet sich aus der Fläche des Baugrundstücks, die von baulichen Anlagen überdeckt wird, also diejenige Fläche auf dem Grundstück, die durch die vertikale Grundrissprojektion aller Geschosse der oberirdischen baulichen Anlagen überdeckt wird.

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	10,70	9,50	1,00	101,65 m ²
	1,30	0,90	1,00	1,17 m ²
	0,90	0,90	1,00	0,81 m ²
	0,92	1,30	1,00	1,20 m ²
	0,92	0,90	0,50	0,41 m ²
Wohnhaus				105,24 m ²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	7,50	6,00	1,00	45,00 m ²
Garage				45,00 m ²
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			105 m ²
Garage	gerundet			45 m ²
Grundfläche gesamt				150 m ²

$$\text{Grundflächenzahl} \quad 150,00 \text{ m}^2 / \quad 651 \text{ m}^2 = 0,2$$

8.2 Bruttogrundflächen

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

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Kellergeschoss	10,64	9,44	1,00	100,44 m ²
Erdgeschoss	10,70	9,50	1,00	101,65 m ²
	1,30	0,90	1,00	1,17 m ²
	0,90	0,90	1,00	0,81 m ²
	0,92	1,30	1,00	1,20 m ²
	0,92	0,90	0,50	0,41 m ²
Dachgeschoss	10,70	9,50	1,00	101,65 m ²
Wohnhaus				307,33 m²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Kellergeschoss	7,50	6,00	1,00	45,00 m ²
Erdgeschoss	6,00	6,00	1,00	36,00 m ²
Garage				81,00 m²
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			307 m ²
Garage	gerundet			81 m ²
Bruttogrundfläche gesamt				388 m²

Geschossflächenzahl: $242,56 \text{ m}^2 / 651 \text{ m}^2 = 0,4$

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
Erdgeschoss				
Diele	4,000	5,140	1,00	20,56 m ²
	1,170	1,170	-0,50	-0,68 m ²
	1,170	1,170	-0,50	-0,68 m ²
	1,000	2,800	-1,00	-2,80 m ²
	1,300	1,000	-1,00	-1,30 m ²
Garderobe	2,400	1,600	1,00	3,84 m ²
Dusche/WC	2,400	1,450	1,00	3,48 m ²
Essen/Kochen (Wohnküche)	4,070	3,775	1,00	15,36 m ²
	2,200	1,915	1,00	4,21 m ²
	1,200	1,200	0,50	0,72 m ²
	1,100	0,900	1,00	0,99 m ²
	0,900	0,900	1,00	0,81 m ²
	0,900	0,900	1,00	0,81 m ²
	0,900	0,900	0,50	0,41 m ²
Wohnen	3,740	9,090	1,00	34,00 m ²
	0,500	0,800	-1,00	-0,40 m ²
	2,305	3,775	1,00	8,70 m ²
	1,200	1,200	0,50	0,72 m ²
Dachgeschoss				
Flur	3,200	1,350	1,00	4,32 m ²
	1,000	0,900	1,00	0,90 m ²
	0,900	0,900	0,50	0,41 m ²
	1,000	2,350	1,00	2,35 m ²
	1,000	1,200	-0,50	-0,60 m ²
Kind Südost	3,000	3,500	1,00	10,50 m ²
	3,000	1,200	-0,50	-1,80 m ²
Kind Südwest	3,000	4,015	1,00	12,05 m ²
	3,000	1,200	-0,50	-1,80 m ²
Bad	3,910	2,655	1,00	10,38 m ²
	2,700	0,300	1,00	0,81 m ²
	1,210	1,200	-0,50	-0,73 m ²
Schlafen	3,030	4,950	1,00	15,00 m ²
	0,575	3,930	1,00	2,26 m ²
	3,605	1,000	-0,50	-1,80 m ²
	0,500	0,800	-1,00	-0,40 m ²
Ankleide	3,030	2,720	1,00	8,24 m ²
	3,030	1,200	-0,50	-1,82 m ²
Balkon überdeckt	0,900	5,600	0,50	2,52 m ²
	0,900	0,900	0,25	0,20 m ²
Summe				149,73 m²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Wohnhaus				149,73 m²
Zusammenstellung				
Wohnhaus			gerundet	150 m ²
Wohnfläche gesamt				150 m²

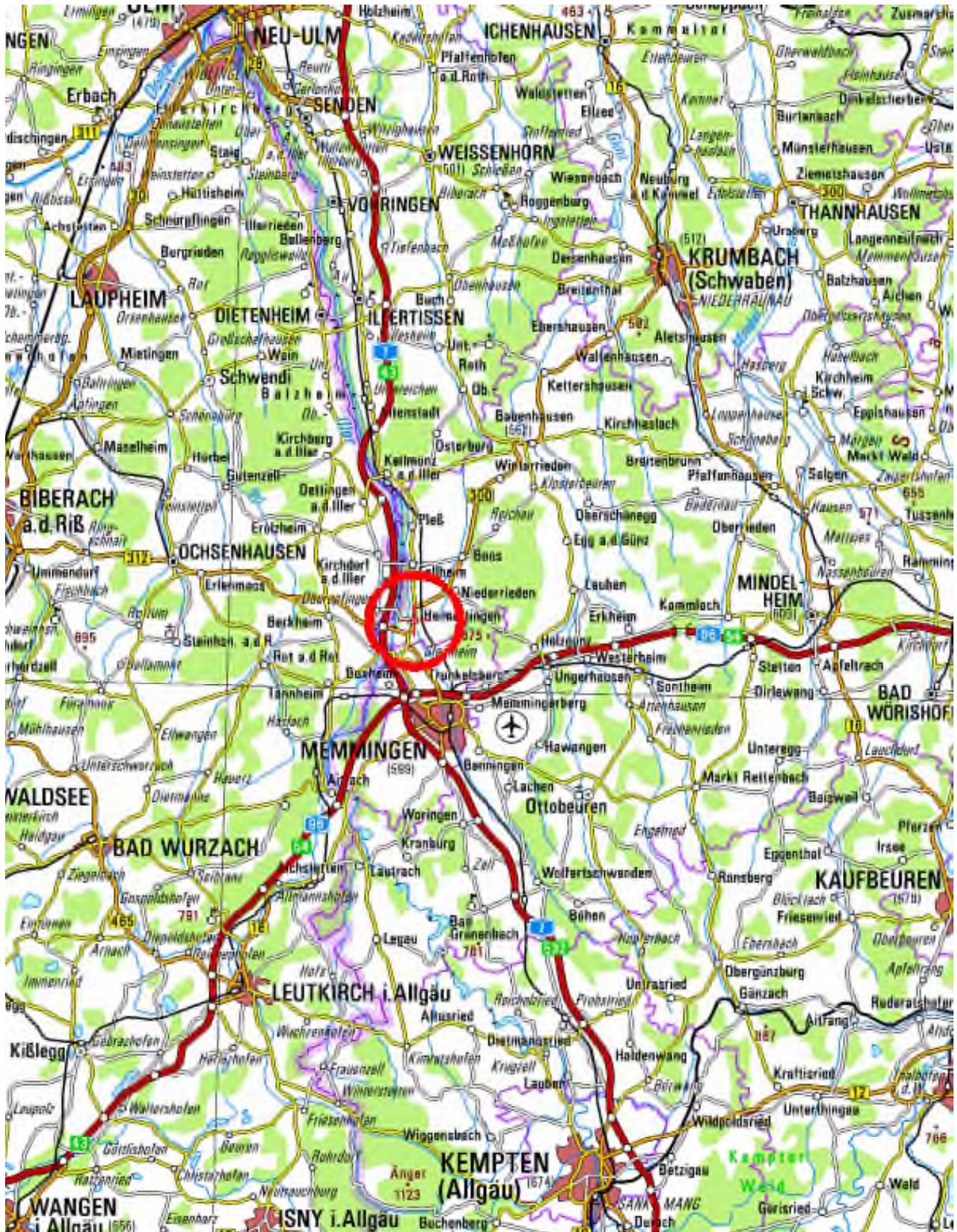
8.4 Nutzflächen

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

Keller	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Kellerräume Süd	3,885	8,840	1,00	34,34 m ²
	0,295	1,240	-1,00	-0,37 m ²
	1,140	1,480	1,00	1,69 m ²
	1,140	1,140	-0,50	-0,65 m ²
Keller West Mitte	2,140	6,000	1,00	12,84 m ²
	1,200	1,200	-0,50	-0,72 m ²
Waschkeller	3,535	3,610	1,00	12,76 m ²
Heizung/Öllager	3,535	4,990	1,00	17,64 m ²
Keller unter Garage/Geräte	3,140	7,280	1,00	22,86 m ²
	0,240	1,780	1,00	0,43 m ²
	2,010	4,655	1,00	9,36 m ²
Keller unter Garage	2,010	2,510	1,00	5,05 m ²
Summe				115,22 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-3,46 m ²
Keller				111,77 m ²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	5,51	5,51	0,97	29,45 m ²
Summe				29,45 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-0,88 m ²
Garage				28,57 m ²
Zusammenstellung				
Keller	gerundet			112 m ²
Garage	gerundet			29 m ²
Nutzfläche gesamt				141 m ²

9 Anlagen

9.1 Übersichtslageplan



9.2 Ortsplan



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

9.3 Lageplan



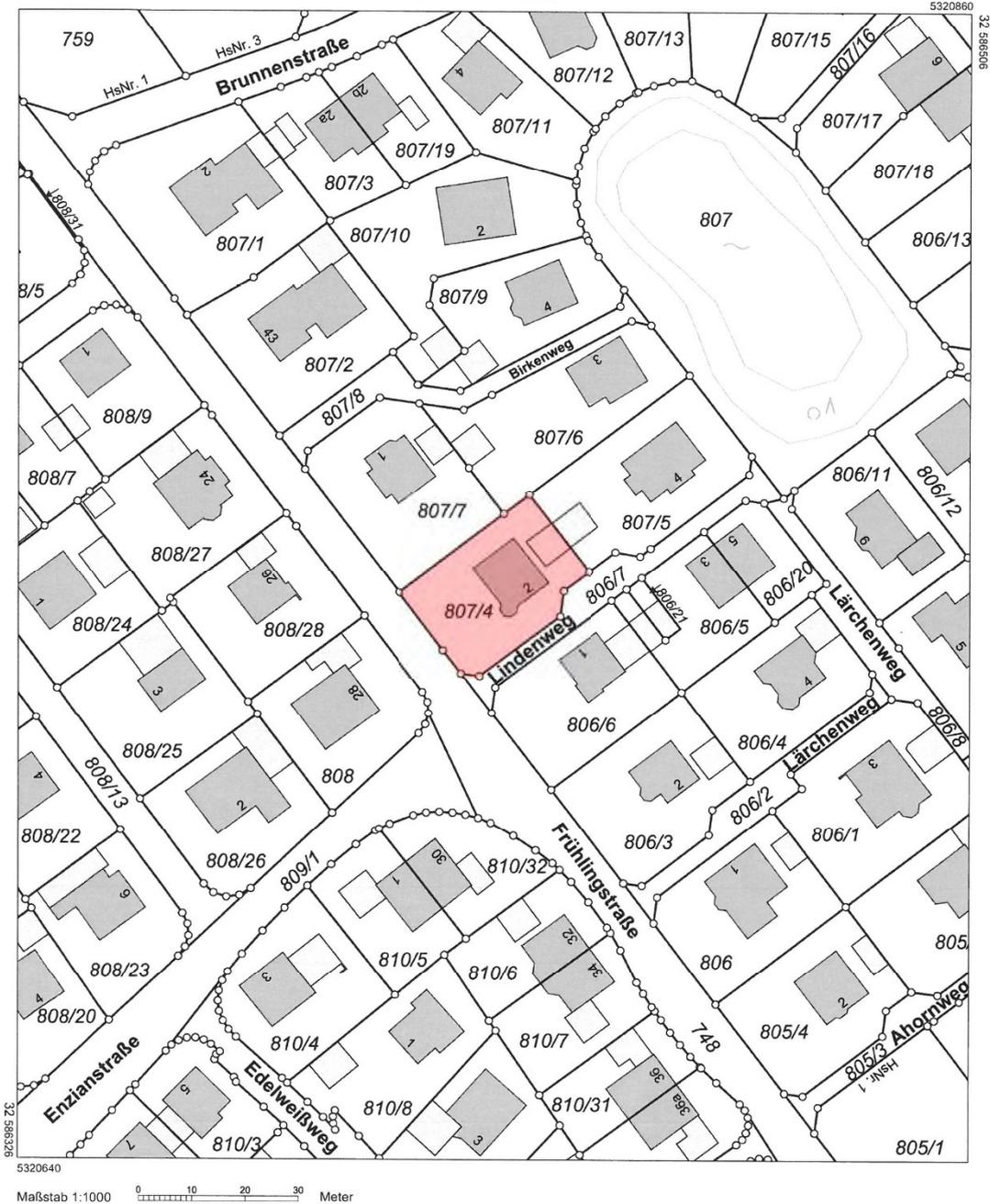
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Memmingen**
Bismarckstraße 1
87700 Memmingen

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

Flurstück: 807/4
Gemarkung: Heimertingen

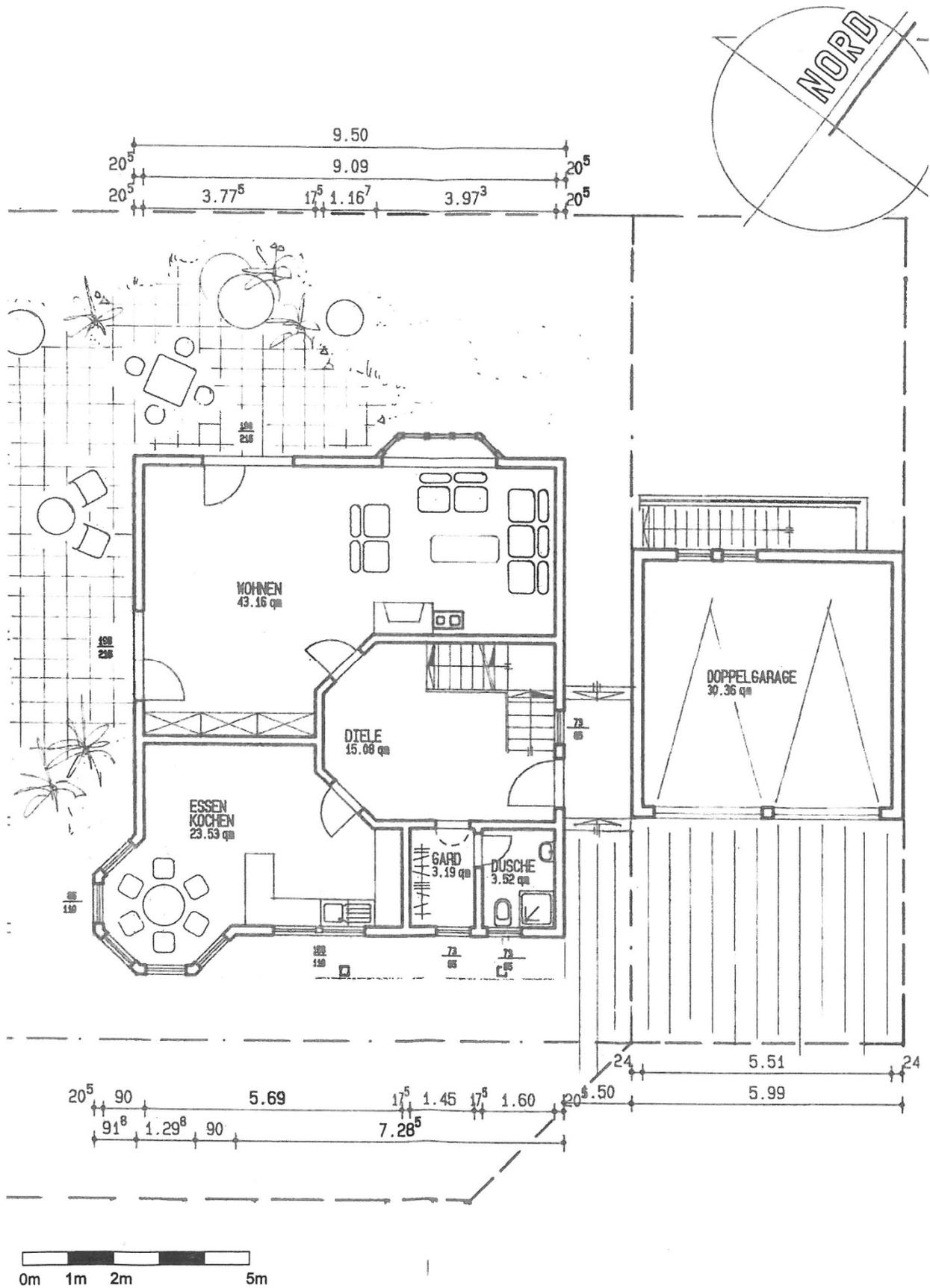
Gemeinde: Heimertingen
Landkreis: Unterallgäu
Bezirk: Schwaben

Erstellt am 02.05.2025



9.4 Luftbildkarte

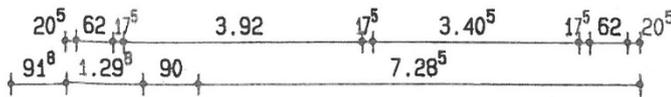
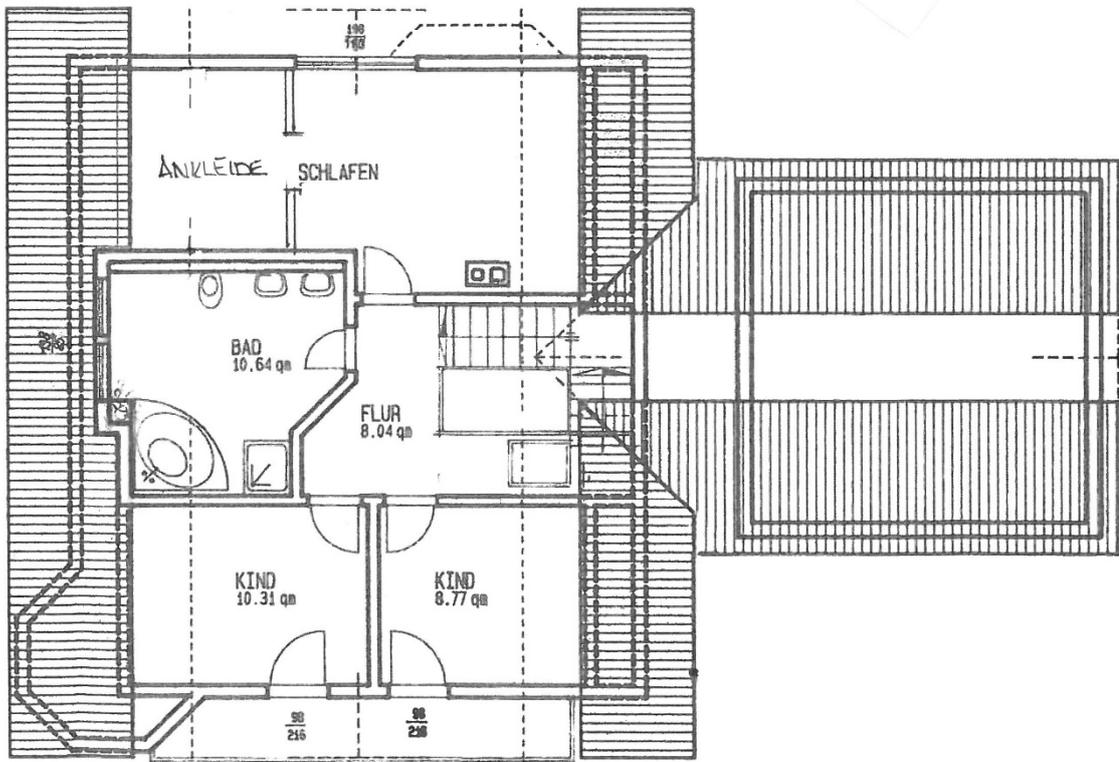
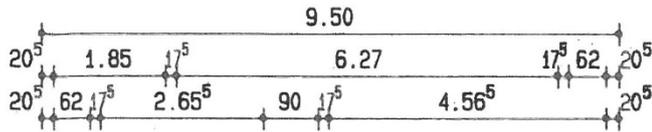




Grundriss Erdgeschoss

DACHGESCHOSS

DACHNEIGUNG 40 GRAD
 KRIESTOCK 50 cm
 DACHVORSPRUNG WH 100/80 cm GA 30/0 cm



Grundriss Dachgeschoss

9.6 Fotos

Bild 1 – Garage von Südosten



Bild 2 – Südosten und Nordosten



Bild 3 – Wohnhaus von Südosten



Bild 4 – Wohnhaus von Südwesten



Bild 5 – Wohnhaus von Nordwesten



Bild 6 – Garage und Schuppen von Nordwesten



Bild 7 und Bild 8 – Kellerflur und Kellertreppe



Bild 9 – Keller Süd



Bild 10 und Bild 11 – Heizungs-/Öllagerraum



Bild 12 – Waschkeller



Bild 13 und Bild 14 – nicht fachgerecht verlegte Heizungsrohre im Keller



Bild 15 – nicht fachgerecht verlegte Abwasserleitung im Keller



Bild 16 – Diele EG



Bild 17 – Diele EG



Bild 18 – Garderobe



Bild 19 und Bild 20 – Dusche/WC EG



Bild 21 – Wohnküche



Bild 22 – Wohnküche

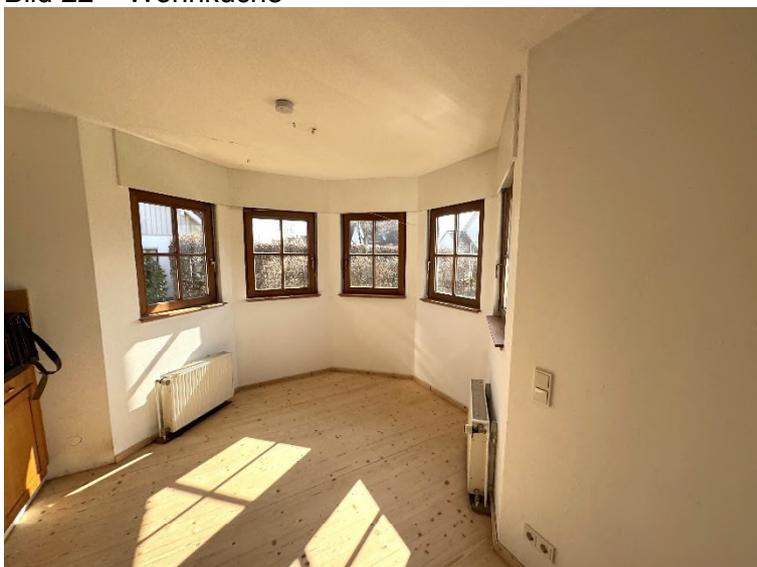


Bild 23 – Wohnzimmer



Bild 24 – Wohnzimmer



Bild 25 – Flur DG



Bild 26 – Flur DG



Bild 27 – Kind Südost



Bild 28 – Kind Südwest



Bild 29 – Bad DG



Bild 30 – Bad DG



Bild 31 – Elternschlafzimmer DG



Bild 32 – Elternschlafzimmer DG



Bild 33 – Ankleide

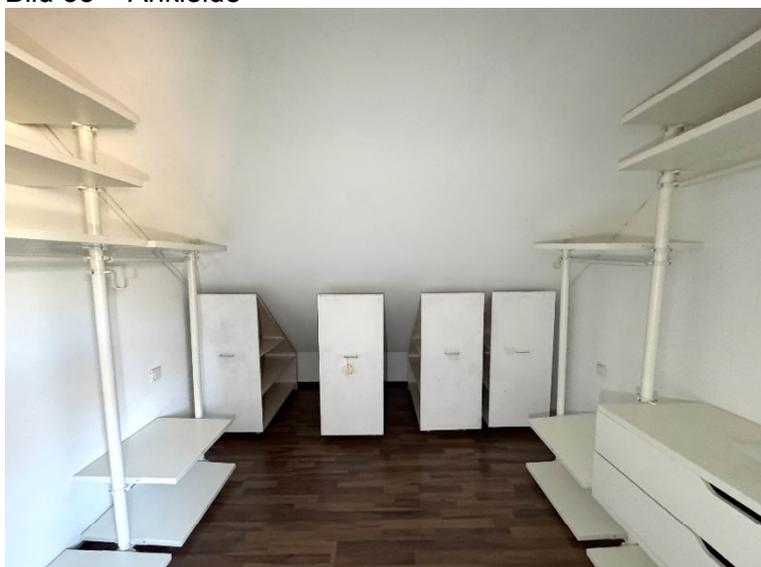


Bild 34 – Spitzboden – Blick nach Südosten



Bild 35 – poröse Gitterfolie
(Unterspannbahn)



Bild 36 – Spitzboden - Blick nach Nordwesten



Bild 37 – Doppelgarage



Bild 38 – überdeckter Hauseingang
- Durchgang



Bild 39 – Kelleraußentreppe



Bild 40 – Schuppen

