

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 9/23
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Doppelhaushälfte mit Garage Straßgarten 14 87766 Memmingerberg
Wertermittlungsstichtag	12.06.2023
Ausfertigungsdatum	31.07.2023



Verkehrswert

444.000 €



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

Sommerweg 3
89233 Neu-Ulm
Tel: 0731/97718619
Fax: 0731/97718643

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).....	9
4.6	Immissionen.....	9
4.7	Grenzverhältnisse	9
4.8	Außenanlagen.....	9
4.9	Altlasten	9
5	Gebäudebeschreibung	10
6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	13
7	Wertermittlung	14
7.1	Wertermittlungsverfahren	14
7.2	Bodenwert.....	15
7.3	Sachwert.....	16



7.4	Ertragswert.....	21
7.5	Verkehrswert.....	25
8	Flächenberechnungen.....	26
8.1	Grundflächen.....	26
8.2	Bruttogrundflächen.....	26
8.3	Wohnflächen	27
8.4	Nutzflächen	28
9	Anlagen.....	29
9.1	Übersichtslageplan.....	29
9.2	Stadtplan.....	30
9.3	Lageplan	31
9.4	Pläne.....	32
9.5	Fotos.....	36



1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Memmingen
Abteilung für Zwangsvollstreckung
Buxacher Str. 6
87700 Memmingen

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einer Doppelhaushälfte mit Garage bebaute Grundstück FlNr. 155/12 in der Gemarkung Memmingerberg, Straßgarten 14, 87766 Memmingerberg

Wertermittlungsstichtag 12.06.2023 (= Tag der Besichtigung)
Qualitätsstichtag 12.06.2023

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsvorsteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 25.04.2023

Grundbuchauszug Blatt 1705, Ausdruck vom 04.04.2023

Einsicht in Grundakten beim Amtsgericht Memmingen Blatt 1704 und 1705 betreffend Geh- und Fahrrecht

Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte

Baugenehmigungsbescheid vom 14.06.2000 und genehmigte Baupläne M 1:100

Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Memmingerberg zum örtlichen Bau- und Planungsrecht

Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Memmingerberg zur abgabenrechtlichen Situation

Meldung der Stadtwerke Memmingen über Energieverbrauch in den Jahren 2020, 2021 und 2022

Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Unterallgäu, Stand 01.01.2022

Grundstücksmarktbericht 2021 Gutachterausschuss Landkreis Unterallgäu

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

1.5 Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur

Baugesetzbuch (BauGB)

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021)

Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Wert R 06

Normalherstellungskosten NHK 2010 (BArz AT 18.10.2012 B1)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Literatur:

Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 6. Auflage 2010 bis 10. Auflage 2023

Praxis der Grundstückwertermittlung 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, 12. Juni 2023

Teilnehmer: ...

...

...

Georg Stiegeler, Sachverständiger

1.8 Nutzung und Zubehör

Das Objekt wird von der Antragsgegnerin und deren Sohn bewohnt. Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden,

Werthaltiges Zubehör i.S. des § 97 BGB ist nicht vorhanden.

1.9 Kaminkehrer

Für das Objekt ist folgender Kaminkehrer zuständig:

...



2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Memmingerberg
Blatt	1705
Gemarkung	Memmingerberg
Bestandsverzeichnis	FINr. 155/12, Straßgarten 14, Gebäude- und Freifläche Größe 244 m ²
Erste Abteilung Eigentümer	...
Zweite Abteilung	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragungen

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten – Grundschulden Abt. III:

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 „Hinterm Strass“ der Gemeinde Memmingerberg. Der Bebauungsplan weist für das zu bewertende Grundstück folgende Festsetzungen auf:

WA	Allgemeines Wohngebiet
U+I+D	Untergeschoss (zur Hälfte in den Hang eingelassen), Normalgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss zulässig
0,25	Grundflächenzahl höchstzulässig
0,75	Geschossflächenzahl höchstzulässig
0	offene Bauweise

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 oberirdischer Stellplatz. Die für die vorhandene und genehmigte Nutzung des Objektes erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

2.6 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Memmingerberg 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 Memmingerberg im Landkreis Unterallgäu, ca. 3.300 Einwohner, Stadtrandgemeinde von Memmingen. Im Ort befinden sich Kindergarten, Grund- und Mittelschule und Anlagen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten und weiterführende Schulen befinden sich in der angrenzenden Stadt Memmingen.

3.2 Wohn- und Geschäftslage

Mittlere Wohnlage, keine Geschäftslage

3.3 Verkehrslage

Gute Anbindung ans öffentliche Straßennetz, Autobahnanschluss A 96 befindet sich in 1 km Entfernung, normale Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr, Regionalflughafen Memmingerberg befindet sich in 2 km Entfernung

3.4 Grundstückslage

Im nördlichen Bereich von Memmingerberg in Wohngebiet

3.5 Bebauung der Umgebung

Allseits Wohnbebauung, im Westen und Norden Einfamilienhäuser, im Osten und Südosten Mehrfamilienhäuser



4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	nahezu rechteckig, nach Süden spitz verlaufend
Grundstücksbreite	ca. 12 m
Grundstückstiefe	ca. 20 m
Straßenfrontlänge	an keiner öffentlichen Straße gelegen

4.2 Beschaffenheit

Hanglage, Gelände fällt von Osten nach Westen um eine Geschosshöhe, Baugrund mit normaler Beschaffenheit, Grundwasserstand unterhalb der Kellergründungssohle

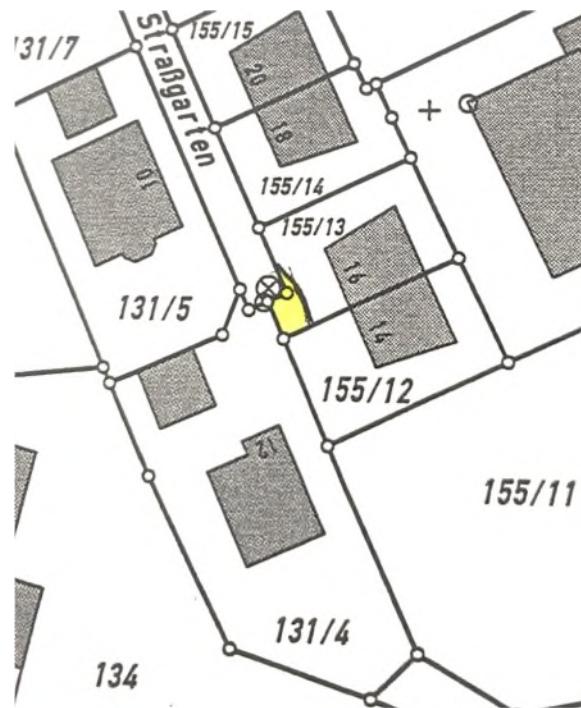
4.3 Erschließung

Zufahrt von der öffentlichen Straße(Stichstraße) und über das nördliche Nachbargrundstück FINr. 155/13,

Abwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation mit Klärwerk,
Erdgas-, Wasser-, Strom-, Telefon- und Kabelanschluss vorhanden

Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen über das Nachbargrundstück FINr .155/13 in den öffentlichen Straßenbereich.

Der Zugang und die Zufahrt über das Nachbargrundstück FINr. 155/13 sind durch ein Geh- und Fahrtrecht dinglich gesichert. Das Geh- und Fahrtrecht ist im Grundbuch von Memmingerberg Blatt 1743 Abt. II Nr. 1 eingetragen. Der Ausübungsbereich bezieht sich auf einen drei Meter breiten Flächenstreifen entlang der Westgrenze zum Grundstück FINr. 131/4 bis zur Straßgarten-Straße und 2 m spitz zulaufend entlang der Straßgarten-Straße. Die vom Geh- und Fahrtrecht betroffene Fläche ist in nachfolgendem Lageplan aus der Urkunde Nr. Z 0409/2003 gelb gekennzeichnet:



Die Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen ebenfalls in dem Ausübungsbereich des Geh- und Fahrtrechts auf FINr. 155/13 zur öffentlichen Straße. Der Verlauf der Ver- und Entsorgungsleitungen über das Nachbargrundstück FINr. 155/13 ist jedoch nicht dinglich durch ein Ver- und Entsorgungsleitungsrecht gesichert.

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. 0,6 (Geschossflächenzahl)

4.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt. Lärmimmissionen können auf dem Grundstück durch den Flugbetrieb des Regionalflughafens zeitweise bestehen.

4.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

4.8 Außenanlagen

Hoffläche und Stellplatz westlich der Doppelhaushälfte mit Betonsteinpflaster belegt, Pflanzbeet entlang Nordgrenze 3 m lang mit 2 Sträuchern und Thujahecke 3 m hoch, südlich Hoffläche entlang Südgrenze Stützmauer 1,50 m hoch aus bepflanzten Betonböschungssteinen und Thujahecke 2,5 m hoch, entlang Westgrenze einfacher Maschendrahtzaun, im Süden Freitreppe zur Terrasse aus Beton und Weg aus Betonplatte mit Fliesenbelag oder Betonsteinpflaster, entlang Südgrenze Thujahecke 3 bis 4 m hoch, östlich Wohnhaus Kiesfilterstreifen und Grünfläche aus Rasen, entlang Ostgrenze aus Betonböschungssteinen ca. 80 cm hoch und Thujahecke ca. 3 m hoch, 2 Kunststoffregenwassersammelbehälter in Gitterkörben mit Einlauf von Dachrinne Die 5 m lange Kunststoffentwässerungsrinne im westlichen Hofsreich ist mehrfach gerissen und erneuerungsbedürftig. Der Fliesenbelag an der Freitreppe ist vollständig abgeplatzt. Die Regenwassersammelbehälter sind gerissen und zu entsorgen. Die Hecke entlang der Ostgrenze ist bis 1 m Höhe abgestorben. Der Maschendrahtzaun entlang der Westgrenze ist bauflälig. Ansonsten befinden sich die Außenanlagen in einem normalen Pflege- und Unterhaltungszustand.

4.9 Altlasten

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



5 Gebäudebeschreibung

Auf dem Grundstück befindet sich eine Doppelhaushälfte mit integrierter Pkw-Garage. Das Gebäude besteht aus Untergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden. In den einzelnen Geschossen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Untergeschoss	Windfang, Abstellraum, Treppenhaus, Saunakeller, Pkw-Einzelgarage, 1 Kellerraum, Geräteabstellraum unter Südterrasse, nur von außen zugänglich
Erdgeschoss	zur Treppe offener Wohn-/Essraum, Küche, Dusche/WC, überdeckte Südterrasse, Westbalkon
Dachgeschoss	Flur, Bad, Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer
Dachspitz	Heizungsraum

Der Rohbau mit Fenstern wurde um 2001 erstellt. Der Ausbau der Doppelhaushälfte erfolgte in Eigenleistung durch den Eigentümer in der Zeit von 2003 bis 2005.

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

Rohbau:	
Geschosse	Untergeschoss, Erdgeschoss, ausbautes Dachgeschoss, Spitzboden
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	Beton
Außenwände	Mauerwerk (Leichtlochziegel 30 cm)
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Stahlbeton
Treppen	halbgewendelte Betontreppe mit Fliesenbelag UG-EG-DG mit Holzgeländer, Holzeinschubtreppe in den Spitzboden
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Betondachsteine
Gauben	3 Satteldachgauben mit Eindeckung aus Betondachsteinen und Wandverkleidung aus Titanzinkblech
Rinnen/Fallrohre	Titanzinkblech
Ausbau:	
Fenster	Kunststoffkipfenster im Untergeschoss, sonst Kunststofffenster mit Isolierglas (aus 2001)
Rollladen/Läden	Kunststoffrollläden
Türen/Tore	Kunststoffeingangstüre, Sektionaltor in der Garage mit Elektroantrieb (aus 2003)
Innentüren	Stahlblechtür im Kellerraum und zwischen Garage und Windfang, sonst Holzumfassungszargen mit Holztürblätter, Oberfläche mit CPL-Beschichtung
Bodenbeläge	Fliesen im gesamten Untergeschoss, in der Küche, in der Dusche/WC EG, im Flur DG und im Bad DG, Laminat im Wohn-/Esszimmer, im Elternschlafzimmer und im Kinderzimmer Südwest, Korkbelag im Kinderzimmer Nordwest, Spanplatten mit einfacherem PVC-Belag im Spitzboden
Fassade	Putz und Anstrich

Wandbekleidungen	Fliesen im Bereich Duschwanne Saunakeller raumhoch, in Dusche/WC EG 2,20 m hoch und im Bad DG raumhoch, Fliesenschild in der Küche, Nut- und Federholzbekleidung im Saunakeller, Styropordeckbekleidung an Süd- und Westwand Küche bis 1,50 m Höhe, sonst Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Nut- und Federholzbekleidung im Saunakeller und im Bad, sonst Putz und Anstrich im KG und EG, Paneelbekleidung im DG
Dachschrägen	Nut- und Federholzbekleidung im Bad, sonst Paneelbekleidung
Besondere Bauteile	Geräteabstellraum unter Südterrasse, Abm. 3,05 m x 2,29 m, überdeckte Terrasse Südseite mit Fliesenboden und einfacher Überdachung aus Alurprofilrahmenkonstruktion und Welllichtplatten, Balkon Westseite aus auskragender Betonplatte mit Fliesenbelag und Alugeländer mit Werzalitbekleidung
Besondere Einbauten	Trockensauna im Saunakeller, Eigenbau, nicht werthaltig
Zubehör	Einbauküche, altersbedingt wertlos, einzelne Photovoltaikmodule auf Terrassenüberdachung, Wechselrichter FraRon 3000 Watt und Batteriespeicher aus Autobatterien, Module, Wechselrichter und Batteriespeicher ohne Funktion und wertlos
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Duschwanne mit Glasduschtrennwand und Aufputz-Duschsäule im Saunakeller, Duschwanne mit Glasduschtrennwand und Aufputz-Duschsäule, wandhängendes WC, Waschtisch mit Unterschrank und Waschmaschinenanschluss in Dusche/WC EG, Eckbadewanne, wandhängendes WC und Waschtisch mit Unterschrank, Seitenschränken und Spiegel im Bad DG, Spülanschluss in der Küche, sanitäre Einrichtungsgegenstände in Standardausführung
Heizung	erdgasbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Brennwertheizgerät Buderus Logamax Plus GB 142, Fußbodenheizung im Windfang, Abstellraum UG, im Treppenhaus UG, im Saunakeller und in allen Räumen im EG und DG, zusätzlich Handtuchheizkörper im Bad DG, keine Raumthermostatsteuerung für Fußbodenheizung vorhanden
Elektro	durchschnittliche Ausstattung, alle Schalter auf ca. 1,50 m Höhe

Baumängel/Bauschäden	Wertminderung
- Duschwanne im Saunakeller ist gerissen	800 €
- elastische Randverfugung zwischen Bodenfliesen und Sockelleisten fehlt im Abstellraum UG	200 €
- 1 Fliese an Trittstufe Treppe UG-EG weist Abplatzungen auf	300 €
- Brüstungsgeländer im Flur DG wackelt	300 €
- Deckeneinbauleuchten im Flur DG sind defekt	200 €
- Türblatt im Kinderzimmer 1 weist Löcher und Kratzer auf, Türdrückergarnitur fehlt	300 €
- Undichtigkeiten an Gaubenfenster auf Westseite bei Schlagregen, innere	



Leibungsverkleidung beim Fenster im Kinderzimmer Nordwest DG ist am Anschluss an Fensterbank aufgequollen	2.000 €
- sanitäre Abflussleitungen werden nicht entlüftet, Entlüftungsleitung über Dach fehlt	2.500 €
- Frontverkleidung an Eckbadewanne im Bad fehlt	800 €
- Raumthermostatsteuerung für Fußbodenheizung fehlt, Raumthermostat am Handtuchheizkörper im Bad fehlt	2.500 €
- Wärmedämmung der Heizungs- und Wasserleitungen im Heizungsraum im Spitzboden ist unzureichend bzw. unvollständig	500 €
- Abplatzungen am Außenputz an Südwand des Abstellraums unter der Terrasse infolge herunterlaufendem Wasser von Terrasse	1.500 €
- Eindeckung aus Welllichtplatten der Terrassenüberdachung ist undicht	5.000 €
Wertminderung	16.900 €

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:

Der Innenausbau der Doppelhaushälfte ist in Eigenleistung durch den Miteigentümer teilweise in nicht fachgerechter Weise erfolgt. Die Fliesenbeläge weisen ein unsauberes Fugenbild und unsauber gearbeitete An- und Abschlüsse auf. Die Verfugung zwischen Bodenfliesen und Wandfliesen bzw. Sockelleisten ist starr ausgeführt. Die Dachschrägen- und Deckenbekleidungen im Dachgeschoss sind ebenfalls von einfacher Qualität.

Die Doppelhaushälfte befindet sich im Innenbereich in einem normalen Instandhaltungszustand. Die Anstriche an den Ortgangsparren und an den Pfettenköpfen auf der Gebäudesüdseite sind abgewittert. Ansonsten befinden sich die Fassaden in einem normalen Instandhaltungszustand.



6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in mittlerer Wohnlage im nördlichen Bereich von Memmingerberg. Das Hanggrundstück ist klein geschnitten.

Die Doppelhaushälfte verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung mit guter Belichtung, eine durchschnittliche Ausstattung und ein normales äußeres Erscheinungsbild.

Baulicher Wärmeschutz:

Ein Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung liegt nicht vor. Der bauliche Wärmeschutz der Doppelhaushälfte ist als einfach bis durchschnittlich einzustufen. Schwachstellen bestehen im Bereich der Kellerdecke, der Außenwände und der Rollladenkästen.

Der Energieverbrauch hat in den Jahren 2020 bis 2022 jeweils rd. 12.900 kWh/Jahr betragen.

Die Garage entspricht ihrem Nutzungsweck zur Unterstellung eines Pkws.

Marktlage:

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern mit Heizungen mit fossilen Brennstoffen ist derzeit aufgrund der bestehenden Unsicherheiten hinsichtlich der geplanten Änderungen beim Gebäudeenergiegesetz und der gestiegenen Finanzierungszinsen rückläufig. Das Objekt ist aufgrund der Lage und Größe dennoch marktgängig. Die Verkäuflichkeit ist als mittel 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.

Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2022 wird für baureife Wohnbauflächen in der Gemarkung Memmingerberg mit 315 €/m² einschließlich Erschließungskosten ausgewiesen.

Aufgrund der seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgten Bodenpreisseigerungen erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um + 5 %.

Das Grundstück ist sehr klein geschnitten und weist mit der vorhandenen Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 0,6 eine für das Richtwertgebiet überdurchschnittlich hohe bauliche Ausnutzung auf. Der Bodenrichtwert bedarf daher einer Anpassung wegen abweichender baulicher Ausnutzung.

Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung nach Tabelle nach WertR:

GFZ	0,5	Umrechnungskoeffizient	0,72
GFZ	0,6	Umrechnungskoeffizient	0,78
Anangepasster Bodenwert:	315 €/m ²	x 0,78 / 0,72 =	341 €
entspricht Faktor			1,08

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

Abgabenfreier Bodenrichtwert 315 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2022	12.06.2023	1,05	331 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	331 €/m ²
GFZ	k.A.	0,6	1,08	357 €/m ²
Fläche (m ²)		244	1,00	357 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	357 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	1,00	357 €/m ²
Anangepasster abgabenfreier relativer Bodenwert				357 €/m ²

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
155/12	244 m ²	x 357 €/m ²	87.108 €	
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt			- €	
= Bodenwert gerundet			87.108 €	
			87.000 €	



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 Wertermittlungsobjekts sachverständlich 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 Reihenendhäuser	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																				
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 Reihenendhäuser	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																				
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 Reihenendhäuser	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																				
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 Reihenendhäuser	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		

² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %

³ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

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

Gebäudetyp 2.01 und 2.31, teilausgebautes Untergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss. Die Kostenkennwerte der einzelnen Gebäudetypen werden entsprechend dem ausgebauten Anteil im Untergeschoss (rd. 50 % der Grundfläche) interpoliert.

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		0,5	0,5		
Dach			1		
Fenster und Außentüren			1		
Innenwände und -türen			1		
Deckenkonstruktion und Treppen			1		
Fußböden			1		
Sanitäreinrichtungen			0,7	0,3	
Heizung			1		
Sonstige technische Ausstattung			1		
Kostenkennwert für Gebäudeart:	645 EUR/m ²	718 EUR/m ²	825 EUR/m ²	993 EUR/m ²	1240 EUR/m ²
Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe		
Außenwände	23%	177,45 EUR/m ²	0,58		
Dach	15%	123,75 EUR/m ²	0,45		
Fenster und Außentüren	11%	90,75 EUR/m ²	0,33		
Innenwände und -türen	11%	90,75 EUR/m ²	0,33		
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	90,75 EUR/m ²	0,33		
Fußböden	5%	41,25 EUR/m ²	0,15		
Sanitäreinrichtungen	9%	78,79 EUR/m ²	0,30		
Heizung	9%	74,25 EUR/m ²	0,27		
Sonstige technische Ausstattung	6%	49,50 EUR/m ²	0,18		
Ergebnisse (gewogene Summen)	100%	817,23 EUR/m ²	2,91		

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



Korrektur wegen der Baupreisentwicklung:
 Preisindex des Statistischen Bundesamts für Wohngebäude
 2010 = 100,00
 Mai 2023 = 177,8

Normalherstellungskosten je m² - Bruttogrundfläche:

Kostenkennwert	Korrektur				Regional Faktor	Korrigierter Kostenkennwert
	Gebäudeart	Sonstige	Baupreis-entwicklung			
DHH 817 €/m ²	1	1,00	1,778	1,0	1453	€/m ² -BGF

Unter besonderen Bauteilen werden erfasst:

Geräteabstellraum unter Südterrasse	9 m ²	950 €/m ²	8.550 €
Südterrasse mit Überdachung	18 m ²	600 €/m ²	10.800 €
Balkon Westseite			6.000 €
Besondere Bauteile DHH			25.350 €

Unter besonderen Einbauten werden erfasst:

entfällt	- €
Besondere Einbauten	- €

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 von 2001 bis 2005 errichtetes Gebäude. Bisher wurden keine grundlegenden Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird daher unter Berücksichtigung des mittleren Gebäudealters von 20 Jahren auf 60 Jahre geschätzt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Es sind folgende bauliche Außenanlagen sowie sonstige Anlagen vorhanden:

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

Bei der Sachwertermittlung wird von Erfahrungswerten ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. 6 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

Sachwertermittlung:

Sachwertermittlung	DHH	
Normalherstellungskosten je m ² BGF	1453 €/m ²	
x Bruttogrundfläche BGF	190 m ²	
= Herstellungskosten		276.070 €
+ Besondere Bauteile		25.350 €
+ Besondere Einbauten		- €
= Normalherstellungskosten	(=Neuwert)	301.420 €
- Wertminderung wegen Alters		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	60 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear -25,0%	- 75.355 €
= Altersgeminderte Herstellungskosten	DHH	226.065 €

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 folgende Anpassungsfunktion ermittelt:

Faktor	Objektwerte			
1,55512				1,55512
0,00148 x Wohnfläche		114 m ²		0,16872
0,00057 x Bodenrichtwert		315 €/m ²		0,17955
0,07226 x Standardstufe		2,91		0,21042112
-0,0000019 x Vorläufiger Sachwert		326.629 €		-0,62059491
Sachwertfaktor				1,49321621
gerundet				1,5

Durch Auswertung von Kaufpreisen habe ich bei dem vorhandenen Bodenpreisniveau um 300 €/m² für vergleichbare, nicht vermietete Objekte mit einem vorläufigen Sachwert um 300.000 € bis



350.000 € Sachwertfaktoren in einer Spanne von 1,45 bis 1,55 festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Sachwertfaktor im mittleren Bereich der genannten Spanne mit 1,5 angesetzt. Dieser Wert entspricht dem auf der Grundlagen der Anpassungsfunktion des Gutachterausschusses ermittelte Sachwertfaktor.

Zusammenstellung	Sachwert	
Altersgeminderte Herstellungskosten	DHH	226.065 €
+ Außenanlagen		6,0% 13.564 €
+ Bodenwert		87.000 €
= Vorläufiger Sachwert		326.629 €
X Sachwertfaktor	1,5	
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert		489.943 €

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. Bodenschätzten 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 laut Aufstellung unter Pkt. 5
- der einfachen Ausführungsqualität des Innenausbau in Höhe von 10 % der altersminderten Herstellungskosten
- der Schäden bei den Außenanlagen in Höhe von 5.000 €
- der fehlenden dinglichen Sicherung des Verlaufs der Ver- und Entsorgungsleitungen über das Nachbargrundstück FINr. 155/13 in Höhe von 1.000 €

Besondere objektspezifische Marktanpassung § 8 Abs. 3 ImmoWertV	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	489.943 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden	- 16.900 €
- Wertminderung wegen einfacher Ausführungsqualität des Innenausbau in Höhe von 10 % der altersminderten Herstellungskosten = 10 % aus 226.065	- 22.607 €
- Wertminderung wegen Schäden an Außenanlagen	- 5.000 €
- Wertminderung wegen fehlender dinglicher Sicherung des Verlaufs der Ver- und Entsorgungsleitungen über das Nachbargrundstück	- 1.000 €
= Verkehrswert	444.437 €
gerundet	444.000 €



7.4 Ertragswert

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

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

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

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

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

Marktüblich erzielbarer Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

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

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

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

ermittelt.

Für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften mit einer Wohnfläche < 125 m² werden in Memmingerberg und in den Stadtrandgemeinden von Memmingen derzeit je nach Größe, Alter und Ausstattung Mieten in einer Bandbreite von 8,50 bis 11,00 €/m² erzielt. Für das zu bewertende Wohnhaus ist unter Berücksichtigung der Größe, der durchschnittlichen Ausstattung und des einfachen bis durchschnittlichen Wärmeschutzes eine Miete im mittleren Bereich der Bandbreite in Höhe von 9,75 €/m²-Wohnfläche marktüblich. Je Garagenstellplatz ist eine Miete von 40 €/Monat marktüblich.

Die nicht ausgebauten Räume im Untergeschoss und der oberirdische Pkw-Stellplatz sind in den Mietansätzen der Wohnungsmiete enthalten.

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 2023) zugrunde gelegt.

Die Verwaltungskosten werden dabei je Wohngebäude bei Ein-/Zweifamilienhäusern mit 338 €/Jahr und mit 44 €/Jahr je Garagenstellplatz angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 13,30 €/Jahr je m²-Wohnfläche und in Höhe von 100 €/Jahr für die Garage angegeben, wenn die Schönheitsreparaturen von dem Mieter getragen werden, wovon im vorliegenden Fall ausgegangen wird.

Das Mietausfallwagnis beträgt 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung. Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten vollständig auf die Mieter umgelegt werden. Es erfolgt daher kein Ansatz für die Betriebskosten.

Bodenwertverzinsung:

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

Im vorliegenden Fall sind keine selbständig nutzbaren Teilflächen vorhanden. Zur Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags wird der 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 Bandbreite von 1,0 bis 2,5 % empfohlen. Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufspreisen von Doppelhaushälften wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,25 bis 1,75 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz im mittleren Bereich der Spanne mit 1,5 % angesetzt.



Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete				
DHH	114 m ²	9,75 €	1.112 €	
+ Garage	1 St.	40,00 €	40 €	
<hr/>				
= Monatlicher Ertrag:				1.152 €
Rohertrag pro Jahr:		12 Monate		13.824 €
- Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten				
- Wohnhaus			338 €	
- Garage			44 €	
Instandhaltungskosten				
- Wohnhaus	114 m ²	13,30 €/m ²	1.516 €	
- Garage	1 St.	100,00 €/St.	100 €	
Mietausfallwagnis		2%	276 €	
- Bewirtschaftungskosten gesamt		16%	2.275 €	- 2.275 €
<hr/>				
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:				11.549 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):		1,50%		
- Bodenwertverzinsung		1,50%	aus	87.000 € - 1.305 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage				10.244 €
<hr/>				
Restnutzungsdauer (RND):		60 Jahre		
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021		39,38		
= Ertragswert der baulichen Anlage		10.244 €	39,38	403.424 €
+ Bodenwert des Grundstücks				87.000 €
= Vorläufiger Ertragswert				490.424 €

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. Bodenschätzten 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 laut Aufstellung unter Pkt. 5
- der einfachen Ausführungsqualität des Innenausbau in Höhe von 10 % der altersminderten Herstellungskosten
- der Schäden bei den Außenanlagen in Höhe von 5.000 €
- der fehlenden dinglichen Sicherung des Verlaufs der Ver- und Entsorgungsleitungen über das Nachbargrundstück FINr. 155/13 in Höhe von 1.000 €



Vorläufiger Ertragswert	490.424 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	- 16.900 €
- Wertminderung wegen einfacher Ausführungsqualität des Innenausbau in Höhe von 10 % der altersminderten Herstellungskosten = 10 % aus 226.065	- 22.607 €
- Wertminderung wegen Schäden an Außenanlagen	- 5.000 €
- Wertminderung wegen fehlender dinglicher Sicherung des Verlaufs der Ver- und Entsorgungsleitungen über das Nachbargrundstück	- 1.000 €
= Ertragswert	444.918 €
gerundet	445.000 €

Fazit:

Der Ertragswert entspricht nahezu dem aus dem Sachwert abgeleiteten Verkehrswert und bestätigt somit den Verkehrswert.



7.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

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

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

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

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

Doppelhaushälfte mit Garage
Grundstück FINr. 155/12 in der Gemarkung Memmingerberg
Straßgarten 14, 87766 Memmingerberg

zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2023

der Verkehrswert zu: 444.000 €

Westerheim, den 31.07.2023

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.

Doppelhaushälfte	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	6,74	8,74	1,00	58,91 m ²
	1,00	8,74	0,50	4,37 m ²
Doppelhaushälfte				63,28 m ²
Zusammenstellung				
Doppelhaushälfte	gerundet			63 m ²
Grundfläche gesamt				63 m ²
Grundflächenzahl		63,00 m ²	/	244 m ² = 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.

Doppelhaushälfte	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Untergeschoss	6,74	8,74	1,00	58,91 m ²
	1,00	8,74	0,50	4,37 m ²
Erdgeschoss	6,74	8,74	1,00	58,91 m ²
	1,00	8,74	0,50	4,37 m ²
Dachgeschoss	6,74	8,74	1,00	58,91 m ²
	1,00	8,74	0,50	4,37 m ²
Doppelhaushälfte				189,83 m ²
Zusammenstellung				
Doppelhaushälfte	gerundet			190 m ²
Bruttogrundfläche gesamt				190 m ²
Geschossflächenzahl:	158,19 m ²	/	244 m ²	= 0,6



8.3 Wohnflächen

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

Doppelhaushälfte	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Untergeschoss				
Windfang	2,010	3,200	1,00	6,43 m ²
Abstellraum	1,135	3,200	1,00	3,63 m ²
Treppenhaus	1,510	2,135	1,00	3,22 m ²
Erdgeschoss				
Wohnen/Essen	6,260	5,450	1,00	34,12 m ²
	0,650	5,450	0,50	1,77 m ²
	1,700	2,135	-1,00	-3,63 m ²
	2,500	0,115	-1,00	-0,29 m ²
Küche	4,000	2,510	1,00	10,04 m ²
	0,260	2,510	0,50	0,33 m ²
Dusche/WC	2,700	2,510	1,00	6,78 m ²
Balkon West	5,960	1,480	0,25	2,21 m ²
Balkon/Terrasse Süd	2,500	7,000	0,50	8,75 m ²
Dachgeschoss				
Flur	1,050	2,135	1,00	2,24 m ²
Bad	3,010	2,510	1,00	7,56 m ²
	0,790	1,125	-0,50	-0,44 m ²
Eltern	3,630	3,695	1,00	13,41 m ²
	0,250	3,695	0,50	0,46 m ²
	4,000	1,125	-0,50	-2,25 m ²
	0,375	1,000	1,00	0,38 m ²
	0,375	0,375	0,50	0,07 m ²
Kind 1	2,385	4,325	1,00	10,32 m ²
	0,375	4,325	0,50	0,81 m ²
	0,585	1,125	-0,50	-0,33 m ²
	1,125	1,010	1,00	1,14 m ²
	0,500	0,500	0,50	0,13 m ²
Kind 2	3,760	3,200	1,00	12,03 m ²
	0,375	0,375	-0,50	-0,07 m ²
	2,060	1,125	-0,50	-1,16 m ²
Summe				117,64 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-3,53 m ²
Doppelhaushälfte				114,11 m ²
Zusammenstellung				
Doppelhaushälfte			gerundet	114 m ²
Wohnfläche gesamt				114 m ²



8.4 Nutzflächen

Die Berechnung der Nutzflächen erfolgt in Anlehnung an DIN 277/2005.

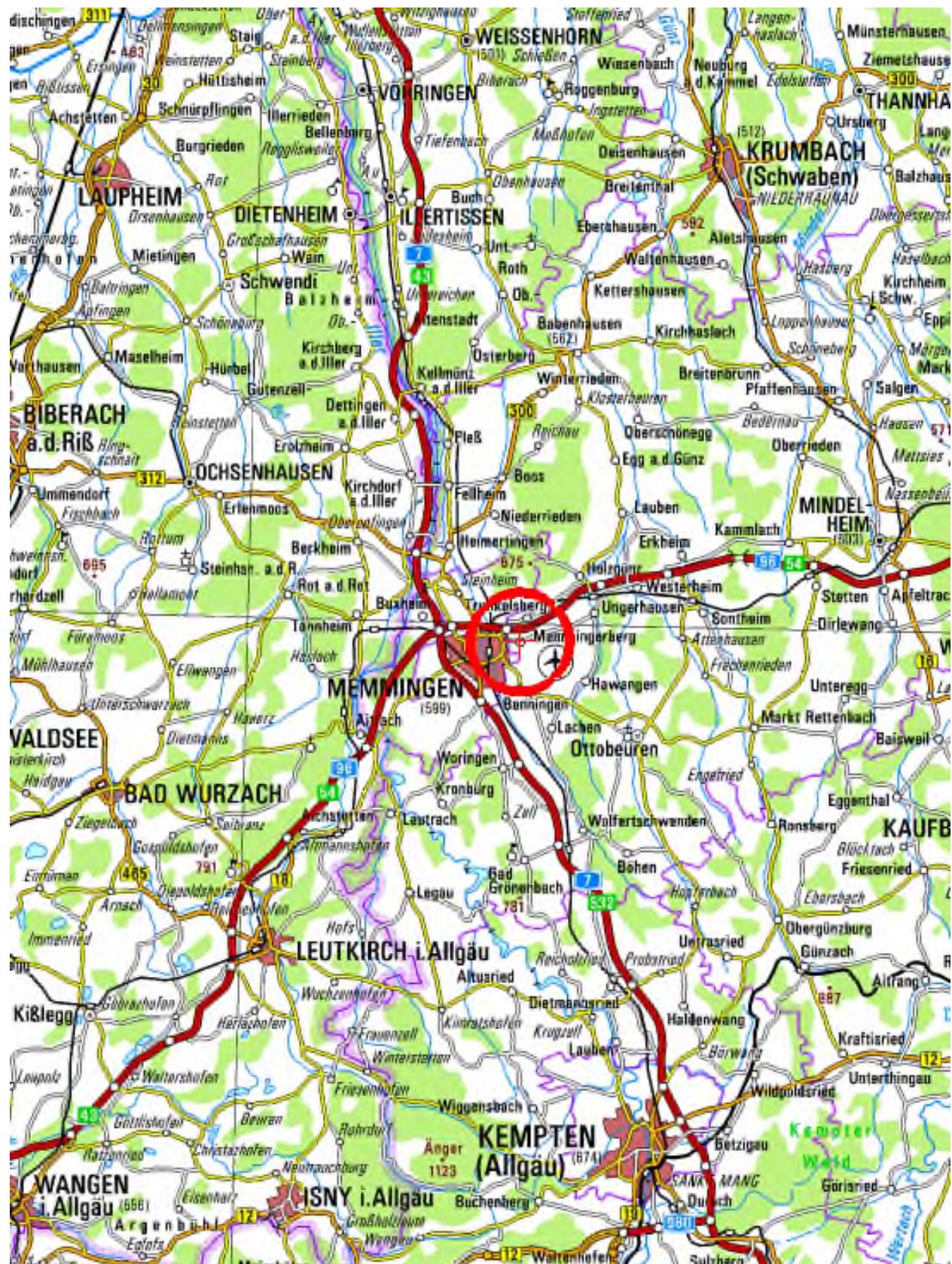
Die Raummaße habe ich aus den Plänen entnommen.

Keller	<i>Länge (m)</i>	<i>Breite (m)</i>	<i>Faktor</i>	<i>Fläche</i>
Saunakeller	3,26	2,51	1,00	8,18 m ²
Keller (Garage)	3,39	2,57	1,00	8,70 m ²
	0,37	2,57	-0,50	-0,48 m ²
Summe				16,41 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-0,49 m ²
Keller				15,91 m ²
Garage	<i>Länge (m)</i>	<i>Breite (m)</i>	<i>Faktor</i>	<i>Fläche</i>
	2,76	5,45	1,00	15,04 m ²
	0,62	5,45	0,50	1,69 m ²
Summe				16,73 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-0,50 m ²
Garage				16,23 m ²
Zusammenstellung				
Keller	gerundet			16 m ²
Garage	gerundet			16 m ²
Nutzfläche gesamt				32 m ²

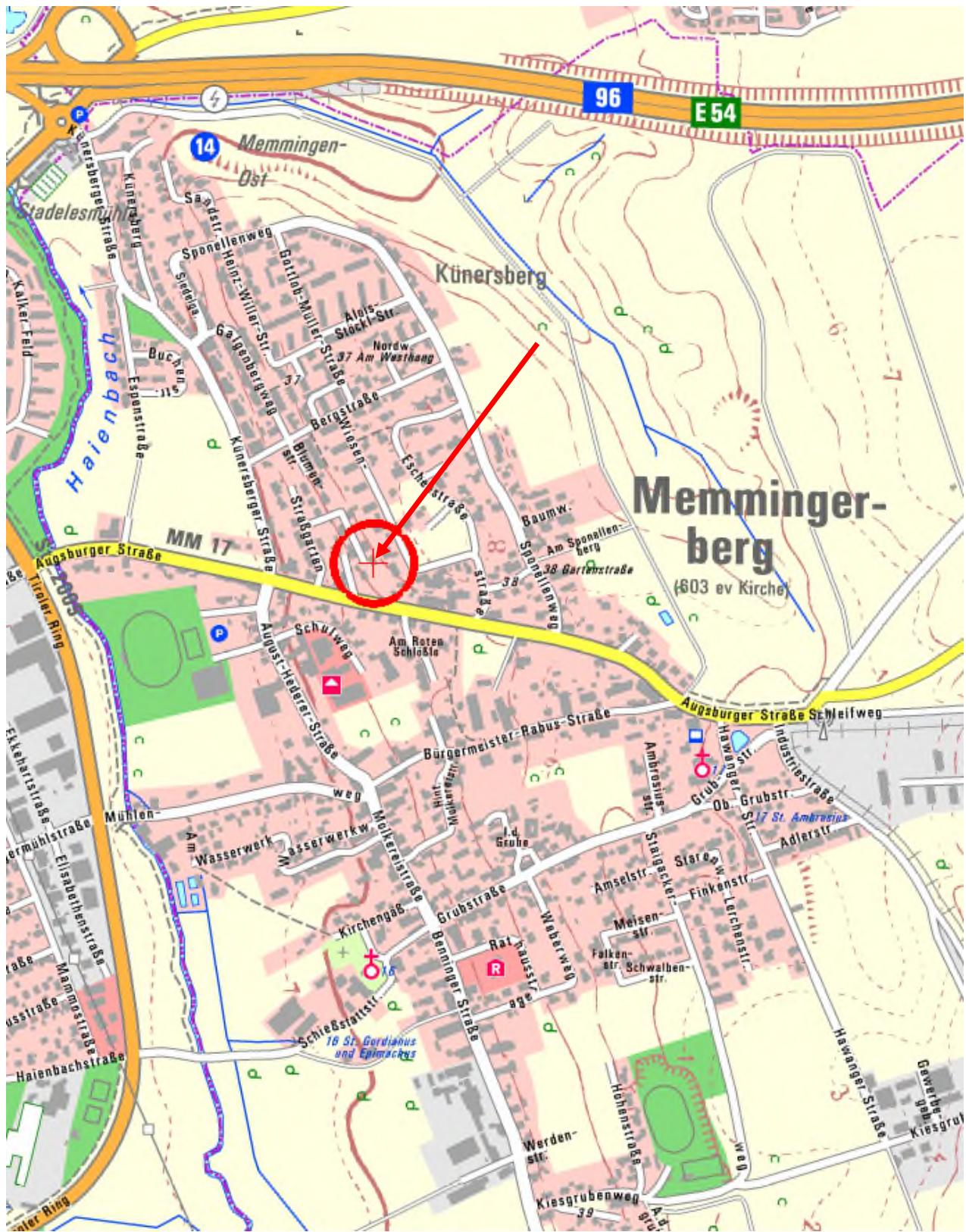


9 Anlagen

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

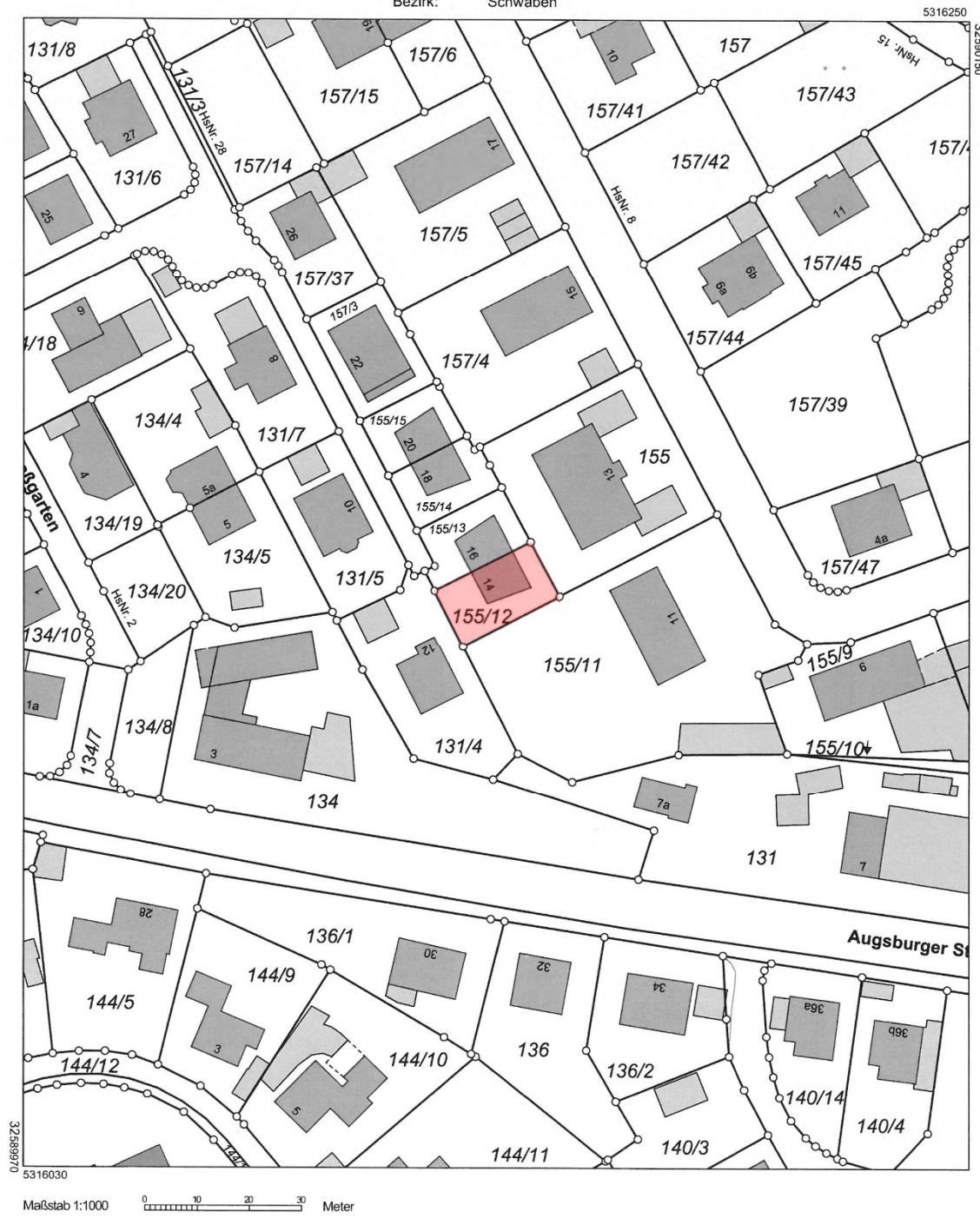
Flurstück: 155/12
Gemarkung: Memmingerberg

Gemeinde: Memmingerberg
Landkreis: Unterallgäu
Bezirk: Schwaben

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

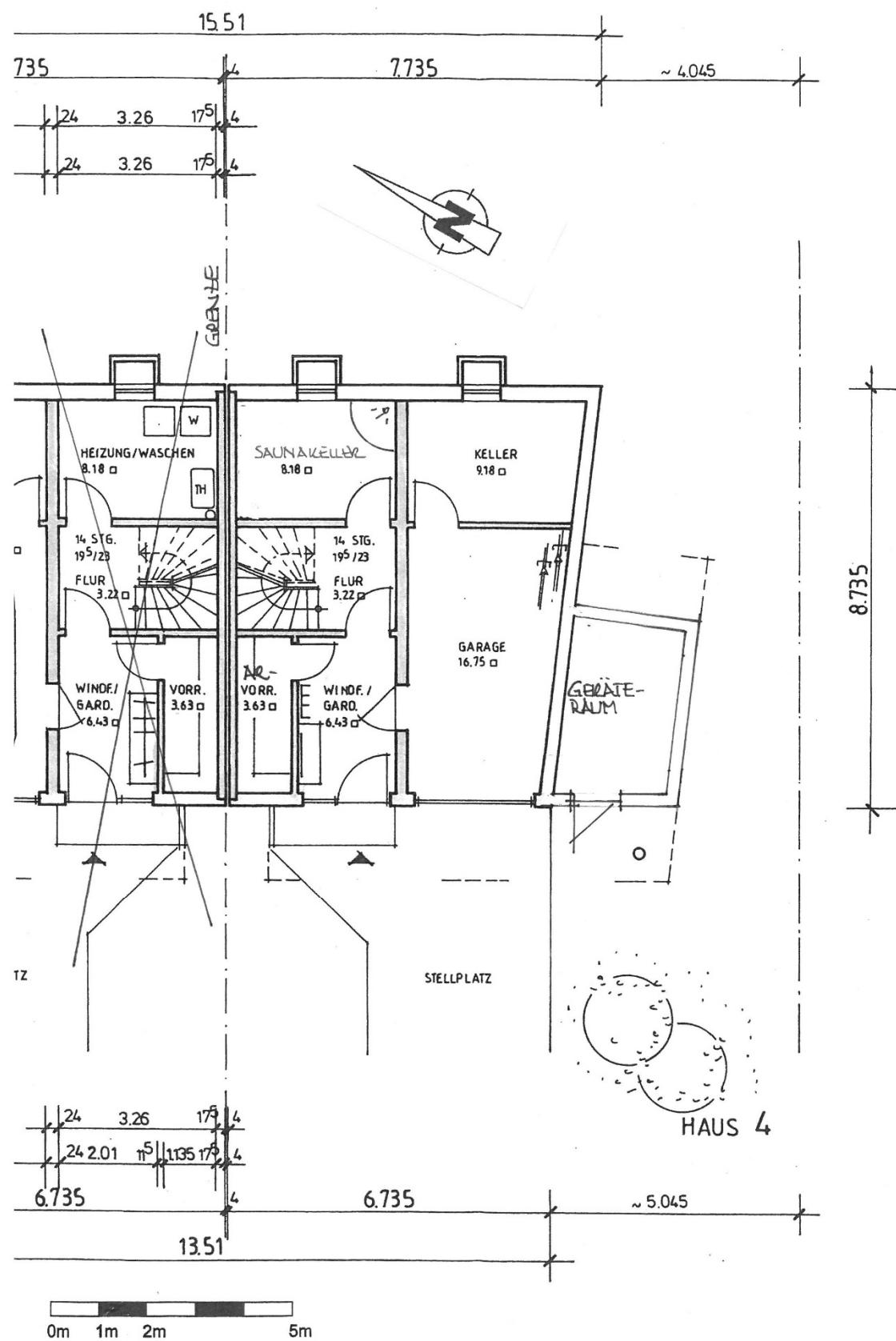
Erstellt am 27.04.2023



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

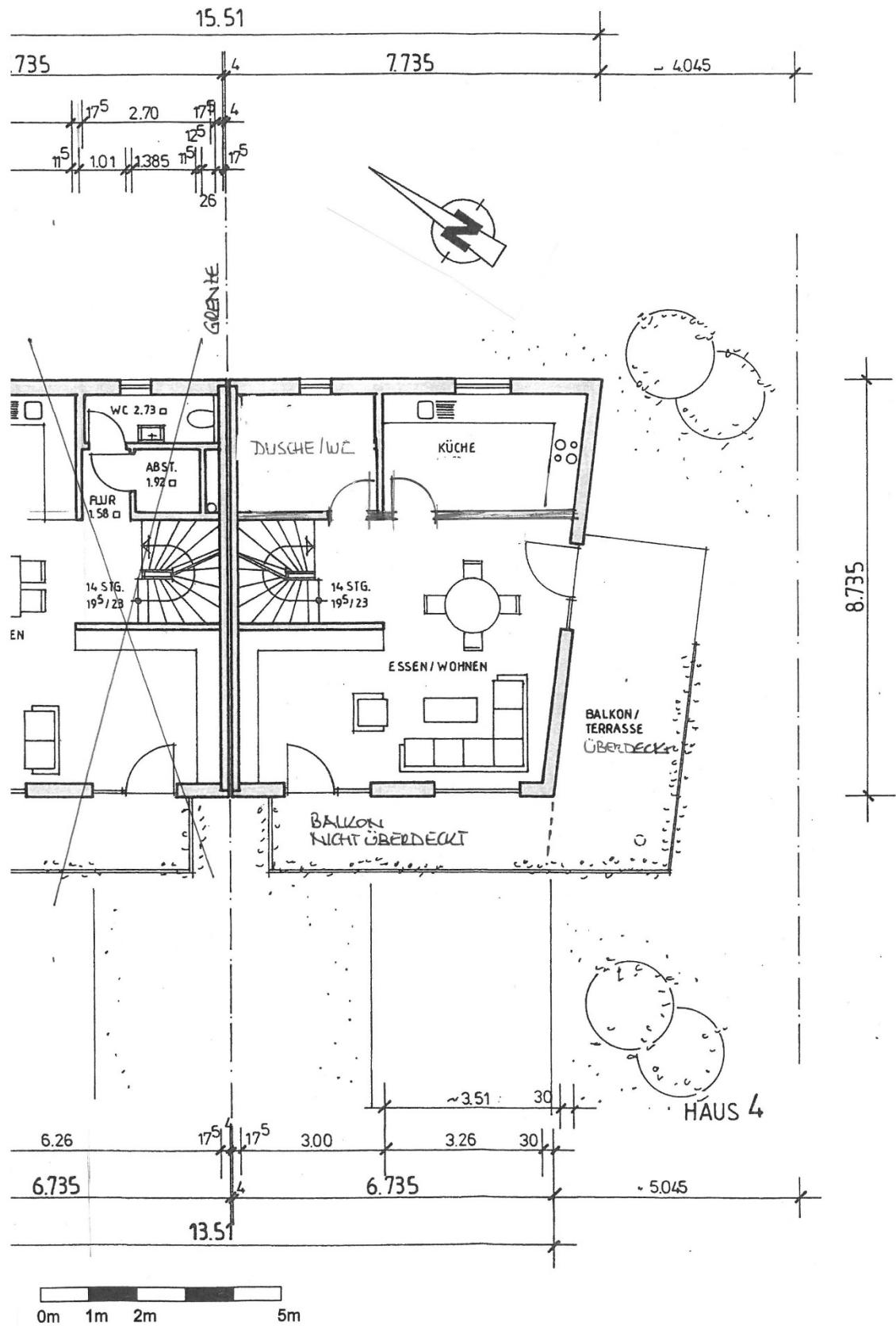


9.4 Pläne



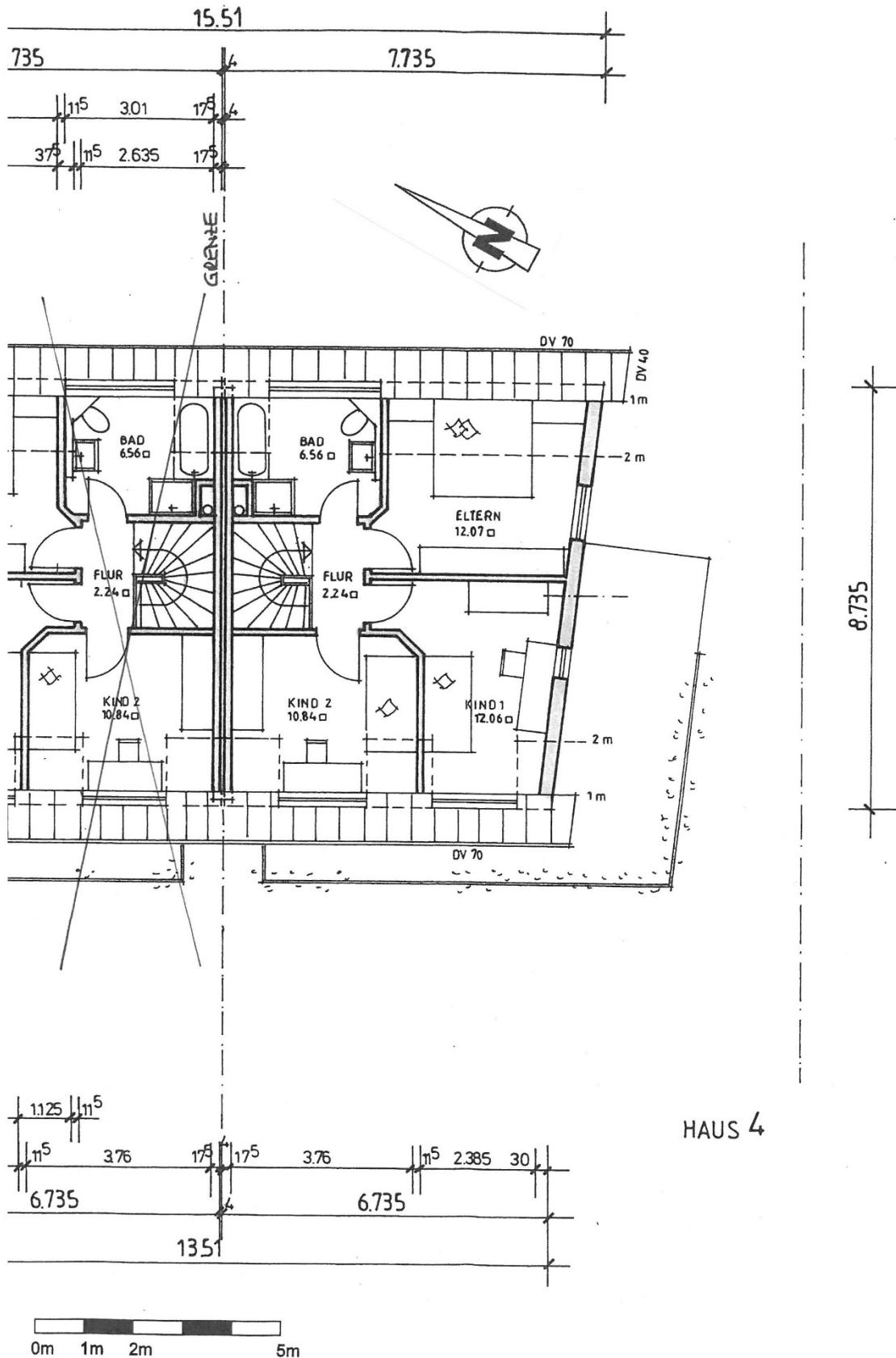
Grundriss Untergeschoß





Grundriss Erdgeschoss

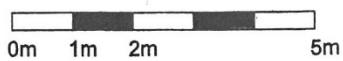
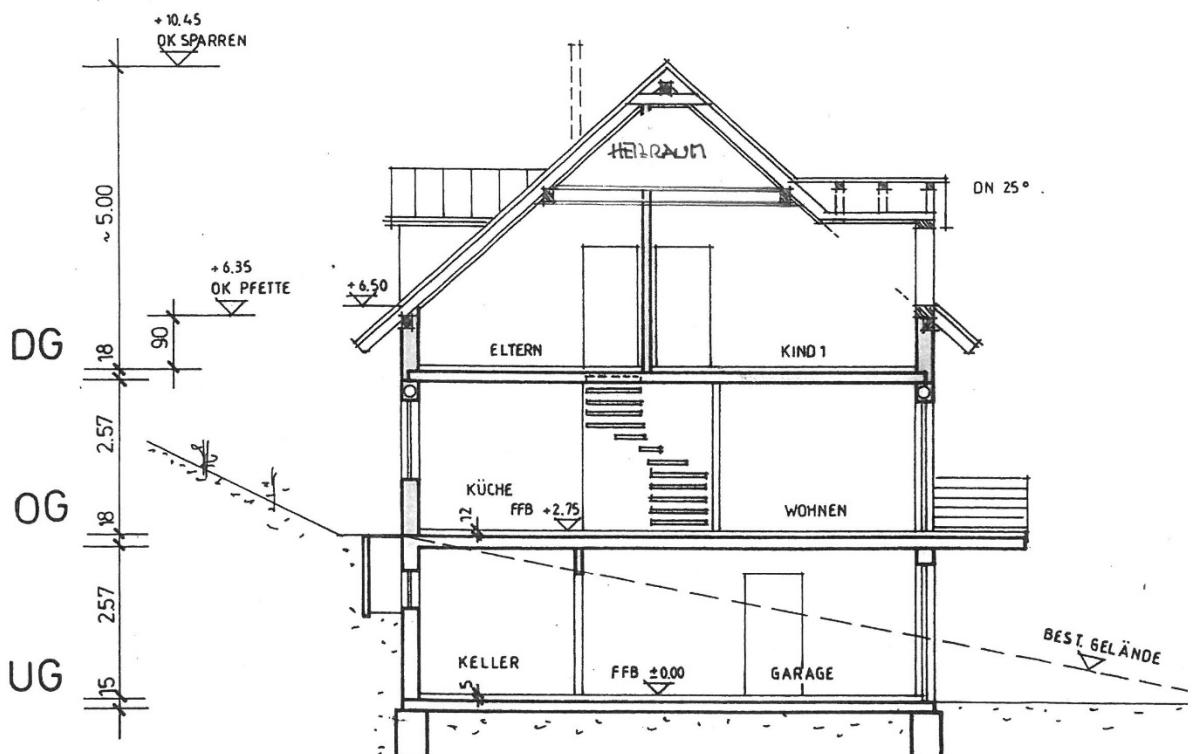




Grundriss Dachgeschoß



DACHNEIGUNG 42°
 BETONDACHSTEINE ROT
 HOLZKONSTRUKTION N.
 STATISCHEN ERFORDERNISSEN



Schnitt



Architekt Dipl. Ing. (FH) Georg Stiegeler

9.5 Fotos

Bild 1 – Westen



Bild 2 – Blick auf Hauseingang und Garage



Bild 3 – Westen und Süden

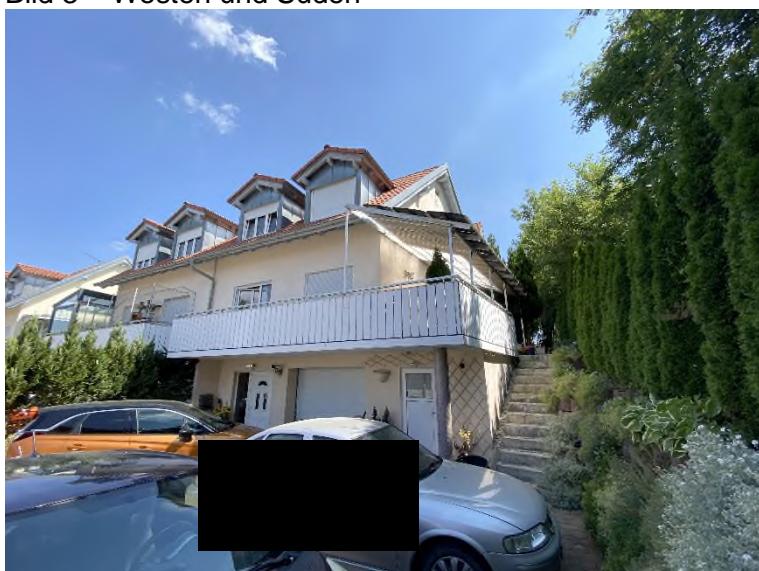


Bild 4 – überdeckte Südterrasse



Bild 5 – Süden



Bild 6 – Osten



Bild 7 – Garage



Bild 8 – Windfang UG

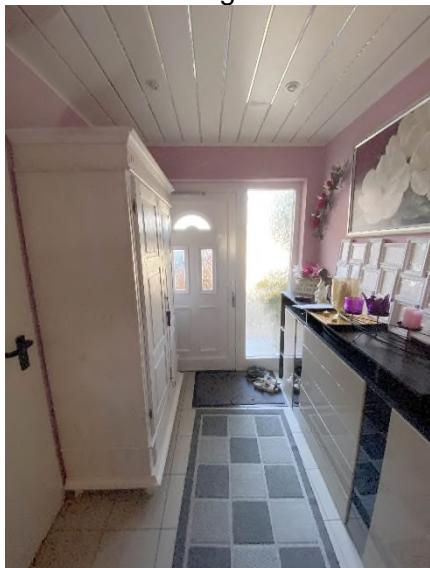


Bild 9 – Treppenhaus UG



Bild 10 – Saunakeller



Bild 11 – Wohn-/Esszimmer mit
Blick auf Treppe

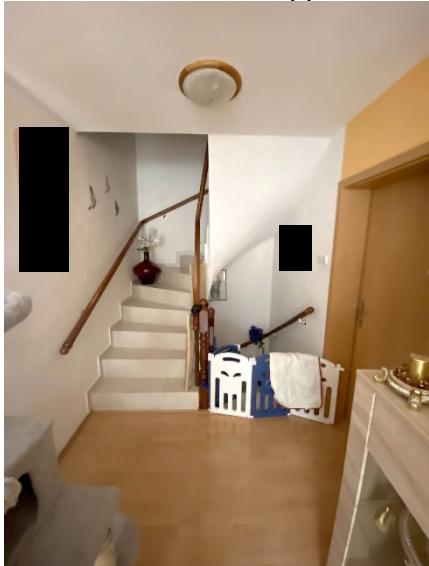


Bild 12 – Wohn-/Esszimmer



Bild 13 – Küche

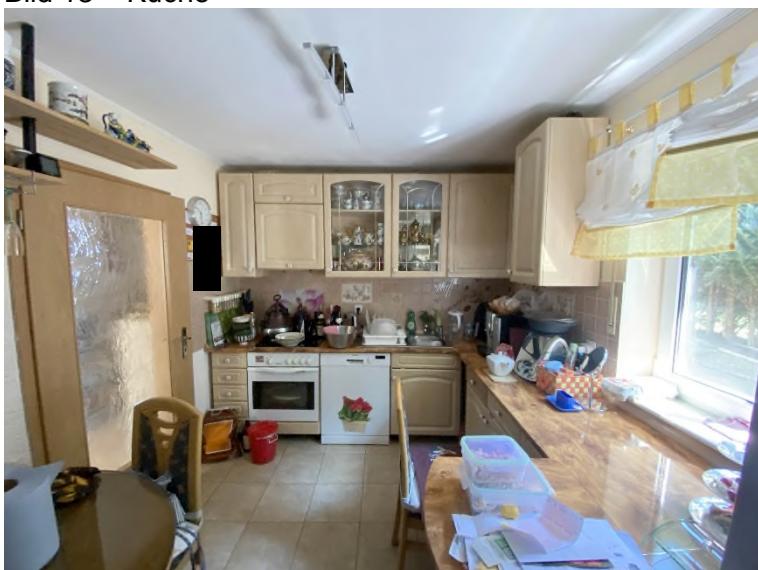


Bild 14 – Dusche/WC EG



Bild 15 – Dusche/WC EG



Bild 16 – Flur DG



Bild 17 – Bad DG



Bild 18 – Bad DG



Bild 19 – Kind 1 Südost

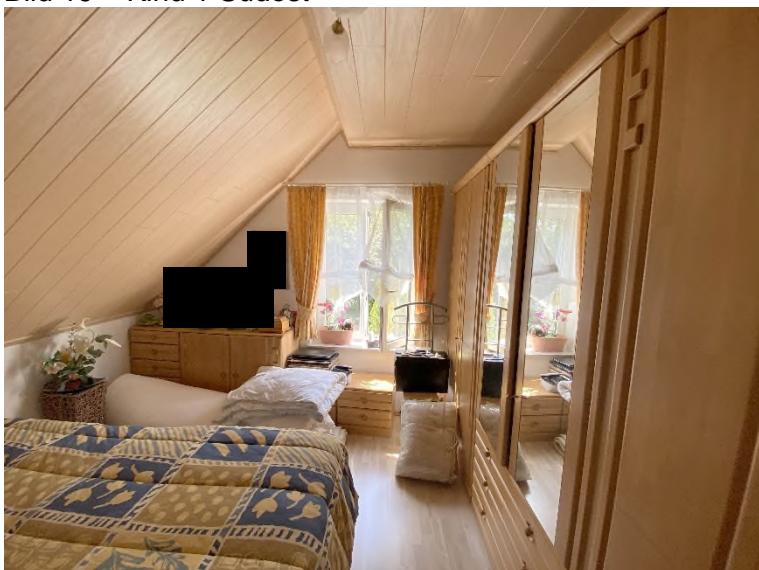


Bild 20 – Kind 2 – Südwest



Bild 21 – Kind 2 Südwest



Bild 22 – Eltern

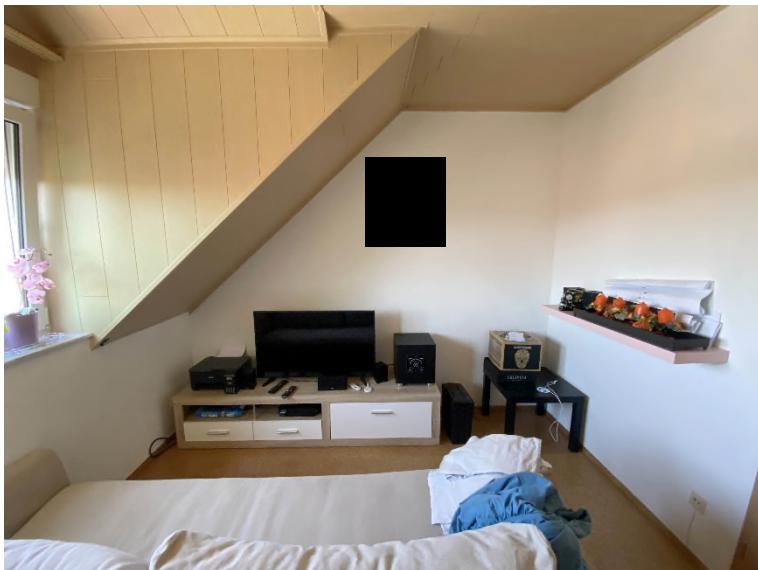


Bild 23 und 24 – Heizungsanlage im Spitzboden

