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	2 K 10/25
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobiliar Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Wohnung Nr. II Dorfstraße 12 87719 Mindelheim, Stadtteil Mindelau und mit Garage bebautes Grundstück FlNr. 17/2 Gemarkung Mindelau, Nähe Dorfstraße 87719 Mindelheim
Wertermittlungsstichtag	02.06.2025
Ausfertigungsdatum	11.07.2025

Verkehrswert **268.000 €**

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

Wolfurtstr. 10
87784 Westerheim

Tel: 08336/7902
Fax: 08336/9967

Inhalt

1 Allgemeine Angaben 4
1.1 Auftraggeber 4
1.2 Auftrag 4
1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung 4
1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen 4
1.5 Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur 4
1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen 5
1.7 Ortsbesichtigung 5
1.8 Nutzung und Zubehör 5
1.9 Hausverwaltung 5
1.10 Kaminkehrer 5
2 Rechtliche Gegebenheiten 6
2.1 Grundbuchdaten Blatt 347 Wohnung Nr. II 6
2.2 Grundbuchdaten Blatt 522 Grundstück FlNr. 17/2 7
2.3 Mietverträge 8
2.4 Baurecht 8
2.5 Denkmalschutz 8
2.6 Kfz-Stellplatzpflicht 8
2.7 Abgabenrechtliche Situation 8
3 Lagebeschreibung 9
3.1 Ortsangaben 9
3.2 Wohn- und Geschäftslage 9
3.3 Verkehrslage 9
3.4 Grundstückslage 9
3.5 Bebauung der Umgebung 9
4 Grundstücksbeschreibung FlNr. 17/1 10
4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge 10
4.2 Beschaffenheit 10
4.3 Erschließung 10
4.4 Entwicklungszustand 10
4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß) 10
4.6 Immissionen 10
4.7 Grenzverhältnisse 10
4.8 Außenanlagen 10
4.9 Altlasten 10
5 Grundstücksbeschreibung FlNr. 17/2 11
5.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge 11
5.2 Beschaffenheit 11
5.3 Erschließung 11

5.4 Entwicklungszustand 11
5.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß) 11
5.6 Immissionen 11
5.7 Grenzverhältnisse 11
5.8 Außenanlagen 11
5.9 Altlasten 11
6 Gebäudebeschreibung 12
6.1 Allgemeines 12
6.2 Gemeinschaftseigentum FlNr. 17/2 12
6.3 Wohnung Nr. II 13
6.4 Dachgeschoss – Dachboden Nr. II 14
6.5 Garage auf FlNr. 17/2 14
7 Allgemeine Beurteilung/Marktlage 16
8 Wertermittlung 18
8.1 Wertermittlungsverfahren 18
8.2 Bodenwertanteil Wohnung Nr. II 19
8.3 Bodenwert FlNr. 17/2 20
8.4 Ertragswert 21
8.5 Verkehrswert 26
9 Flächenberechnungen 27
9.1 Grundflächen 27
9.2 Bruttogrundflächen 28
9.3 Wohnflächen 29
9.4 Nutzflächen 30
10 Anlagen 31
10.1 Übersichtslageplan 31
10.2 Stadtplan 32
10.3 Lageplan 33
10.4 Luftbildkarte 34
10.5 Aufteilungspläne 35
10.6 Fotos 39

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Memmingen
Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobliar
Buxacher Str. 6
87700 Memmingen

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für

- den 50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FlNr. 17/1 in der Gemarkung Mindelau, Dorfstraße 12, 87719 Mindelheim
  verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. II bezeichneten Wohnung samt Kellerräume
- das mit einer Garage bebaute Grundstück FlNr. 17/2 in der Gemarkung Mindelau, Nähe Dorfstraße, 87719 Mindelheim

Wertermittlungsstichtag	02.06.2025	(= Tag der Besichtigung)
Qualitätsstichtag	02.06.2025	

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 15.04.2025
Grundbuchauszug Mindelau Blatt 347, Ausdruck vom 15.07.2024
Grundbuchauszug Mindelau Blatt 522, Ausdruck vom 25.03.2025
Lageplan M 1 : 1000
Luftbildkarte
Teilungserklärung vom 24.01.1978, Änderungen vom 30.11.2009
Aufteilungspläne
Baupläne M 1 : 100 und Baugenehmigungsbescheid vom 06.06.1977
Auskunft Stadtverwaltung Mindelheim zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft Stadtverwaltung Mindelheim zur abgabenrechtlichen Situation
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Unterallgäu, Stand 01.01.2024
Grundstücksmarktbericht 2024 Gutachterausschuss Landkreis Unterallgäu
Auskünfte und Informationen der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen und sonstige fernmündliche Auskünfte

1.5 Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021)
Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Wert R 06
Normalherstellungskosten NHK 2010 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Literatur:
Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 6. Auflage 2010 bis 10. Auflage 2023
Praxis der Grundstückswertermittlung Gerady/Möckel/Troff/Bischoff, Grundwerk einschließlich Ergänzungen
Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Juni 2017 einschl. Ergänzungen
Rössler, Langner „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage 2004
Kleiber-Simon, Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien Wert R 02, 6. Auflage 2004
Kröll-Hausmann-Rolf, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und des Bodens erfolgten ausschließlich auf der Grundlage der vorhandenen Unterlagen, der durchgeführten Erhebungen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Dem Gutachten liegen, wenn nicht gesondert erwähnt, keine Untersuchungen hinsichtlich Altlasten, schadstoffhaltigen Baumaterialien, Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zugrunde. Hierzu muss ggf. ein Schadensgutachter bzw. Fachsachverständiger hinzugezogen werden.

1.7 Ortsbesichtigung

Montag, 02. Juni 2025
Teilnehmer: …
…
Georg Stiegeler, Sachverständiger

1.8 Nutzung und Zubehör

Die Wohnung Nr. II und die Garage auf FlNr. 17/2 sind vermietet. Der Dachboden ist nicht vermietet.
Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
Werthaltiges Zubehör i.S. des § 97 BGB ist nicht vorhanden. Die Kücheneinrichtung befindet sich im Mietereigentum.

1.9 Hausverwaltung

Es ist kein Hausverwalter bestellt.

1.10 Kaminkehrer

Für das Objekt ist folgender Kaminkehrer zuständig:
…

2 Rechtliche Gegebenheiten

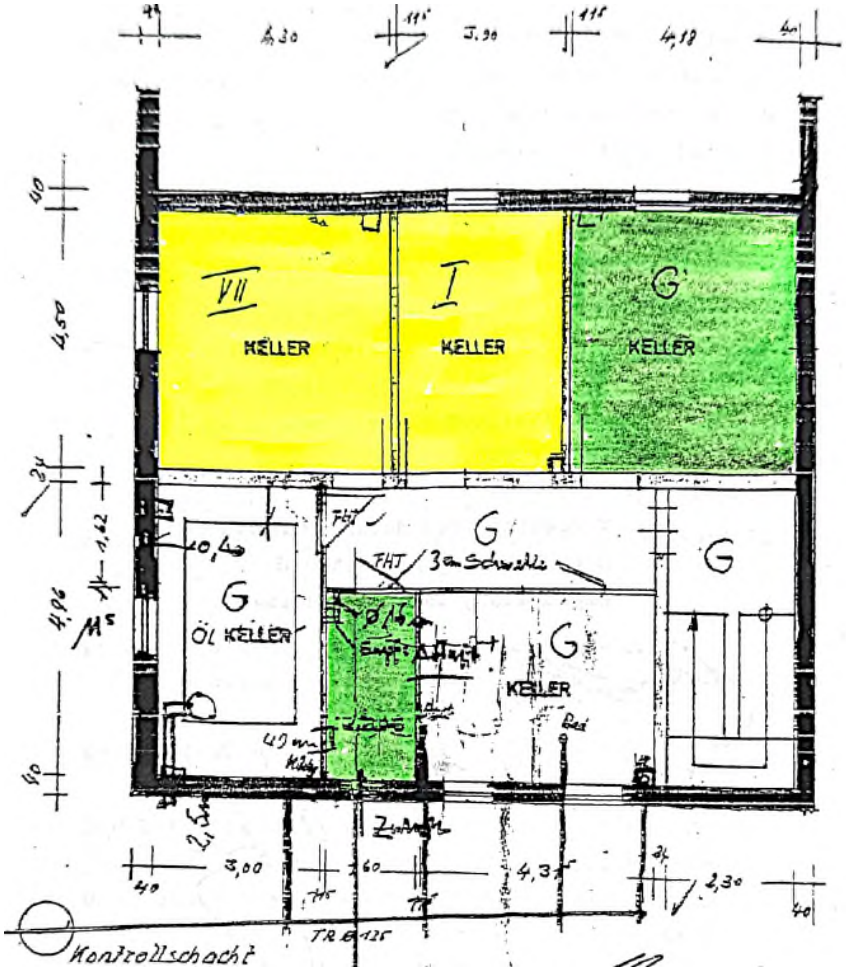
2.1 Grundbuchdaten Blatt 347 Wohnung Nr. II

Grundbuchbezirk	Mindelau
Blatt	347
Gemarkung	Mindelau
Bestandsverzeichnis	50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FlNr. 17/1, Mindelau HsNr. 16 ½, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten, Größe 342 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. II bezeichneten Wohnung samt Kellerräume für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 9 Bl. 346 bis 347); Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 24.01.1978 – 136/Not. Türkheim. Der Gegenstand des Sondereigentums ist bezüglich mehreren Kellerräumen geändert; gemäß Bewilligung vom 30.11.2009. Sondernutzungsrecht am gesamten Dachboden der hier vorgetragenen Einheit zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 30.11.2009.
Erste Abteilung Eigentümer	… …
Zweite Abteilung	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Memmingen – Vollstreckungsgericht -, AZ: 2 K 22/24)
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragungen

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu Bestandsverzeichnis:
  Die Postanschrift des Grundstücks lautet Dorfstraße 12.
  Gemäß Änderung der Teilungserklärung vom 30.11.2009 sind der Wohnung Nr. I die zwei Kellerräume zugeordnet, die in der Urkunde beigefügten Planskizze gelb gekennzeichnet und der Wohnung Nr. II sind die zwei Kellerräume zugeordnet, die in der Planskizze grün gekennzeichnet sind.
  Zudem wurde mit Änderung der Teilungserklärung der Wohnung Nr. II das unbeschränkte Sondernutzungsrecht am gesamten Dachboden zugeordnet.
  Weitere Sondernutzungsrechte sind nicht begründet.

Planskizze aus Urkunde Nr. 2808/2009 vom 30.11.2009:



- zu Abt. III Grundschulden:
  Belastungen aus Grundschulden bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.2 Grundbuchdaten Blatt 522 Grundstück FlNr. 17/2

Grundbuchbezirk	Mindelau
Blatt	522
Gemarkung	Mindelau
Bestandsverzeichnis	FlNr. 17/2, Nähe Dorfstraße, Gebäude- und Freifläche, Größe 59 m²
Erste Abteilung Eigentümer	… …
Zweite Abteilung	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Memmingen – Vollstreckungsgericht -, AZ: 2 K 10/25)
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragung

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten – zu 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.

2.3 Mietverträge

Die Wohnung Nr. II und die Garage auf FlNr. 17/2 sind vermietet an …
… . Es besteht ein unbefristetes Mietverhältnis seit dem 01.12.2024. Die Nettokaltmiete beträgt 900 €/Monat.

2.4 Baurecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Mindelheim sind die Grundstücke FlNr. 17/1 und 17/2 als Dorfgebiet ausgewiesen. Es besteht kein Bebauungsplan. Es handelt sich somit um ein Grundstück, dessen Bebaubarkeit nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen ist. Gemäß § 34 Baugesetzbuch ist in einem solchen Fall eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

2.5 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

2.6 Kfz-Stellplatzpflicht

Auf den Grundstücken FlNr. 17/1 und 17/2 befinden sich zwei Garagenstellplätze. Die für die vorhandene und genehmigte Nutzung als Zweifamilienhaus erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen (Bestandsschutz).

2.7 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Mindelheim 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

Stadt Mindelheim im Landkreis Unterallgäu, Kreisstadt und Mittelzentrum, ca. 16.500 Einwohner. In Mindelheim sind Kindergärten, Schulen und alle Anlagen zur Deckung des täglichen und mittelfristigen Bedarfs vorhanden,
ländlich geprägter Stadtteil Mindelau mit ca. 320 Einwohnern ohne Infrastruktureinrichtungen

3.2 Wohn- und Geschäftslage

Einfache, ländliche Wohnlage im Dorfgebiet, keine Geschäftslage

3.3 Verkehrslage

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz, Autobahnanschluss A 96 befindet sich in 2,2 km Entfernung, normale Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr (Buslinie nach Mindelheim und Kaufbeuren)

3.4 Grundstückslage

Im Zentrum von Mindelau an Hauptdurchgangsstraße

3.5 Bebauung der Umgebung

Gemischte Bebauung aus Wohnhäusern und stillgelegten landwirtschaftlichen Hofstellen

4 Grundstücksbeschreibung FlNr. 17/1

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	nahezu quadratisch
Grundstücksbreite	ca. 19 m
Grundstückstiefe	ca. 18 m
Straßenfrontlänge	ca. 19 m

4.2 Beschaffenheit

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

4.3 Erschließung

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

4.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Wohnbebauung

GRZ rd.	0,5	(Grundflächenzahl)
GFZ rd.	1,3	(Geschossflächenzahl)

4.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt.

4.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

4.8 Außenanlagen

Hoffläche nördlich des Wohnhauses und nördlich der Garage ist asphaltiert,
Betonplatte 50 cm und Blumenpflanzbeet 50 cm breit östlich Wohnhaus,
Pflanzbeet südlich Wohnhaus mit Blumen, Bodendeckern und Sträuchern,
überdeckter Freisitz südlich der Garage aus einfacher Holzkonstruktion mit Pultdach mit Eindeckung aus Polyesterwellplatten, Boden mit Betonplattenbelag,
Einfriedung entlang Ost- und Südgrenze aus Sockel aus Betonformsteinen und geschmiedetem Stahlgitterzaun
Die Asphaltierung der nördlichen Hoffläche weist verschiedene altersbedingte Risse und an einer Stelle eine leichte Mulde auf. Der Stahlgitterzaun weist Korrosion auf und ist entlang der Südgrenze vollständig eingewachsen. 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 Grundstücksbeschreibung FlNr. 17/2

5.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	nahezu rechteckig
Grundstücksbreite	ca. 3,0 bis 3,5 m
Grundstückstiefe	ca. 19 m
Straßenfrontlänge	an keiner öffentlichen Straße gelegen

5.2 Beschaffenheit

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

5.3 Erschließung

Zugang und Zufahrt zum Grundstück FlNr. 17/2 erfolgt über Grundstück FlNr. 17/1,
Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind auf dem Grundstück nicht vorhanden

5.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

5.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Bebauung mit Pkw-Einzelgarage

GRZ rd.	0,4	(Grundflächenzahl)
GFZ rd.	0,4	(Geschossflächenzahl)

5.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt.

5.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

5.8 Außenanlagen

Hoffläche nördlich der Garage ist asphaltiert,
Fläche südlich Garage ist mit Betonplatten belegt,
Einfriedung entlang Südgrenze aus Betonsockel und einfachem Zaun aus Holzgeflechtelementen
Der Betonplattenbelag südlich der Garage weist witterungsbedingte Verfärbungen auf. Ansonsten befinden sich die Außenanlagen in einem normalen Pflege- und Unterhaltungszustand.

5.9 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.

6 Gebäudebeschreibung

6.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück FlNr. 17/1 befinden sich ein Zweifamilienhaus und eine Pkw-Einzelgarage. Das Zweifamilienhaus besteht aus Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. In den einzelnen Geschossen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Kellergeschoss	Treppenhaus, Flur, Öllagerraum, Heizungsraum, 4 Kellerräume
Erdgeschoss	Treppenhaus und abgeschlossene Wohnung Nr. I
Obergeschoss	Treppenhaus und abgeschlossene Wohnung Nr II
Dachgeschoss	Treppenhaus und nicht ausgebauter Dachboden

Das erdgeschossige Garagengebäude besteht aus einer Pkw-Einzelgarage und einem überdachten Vorplatz (zugleich Eingangsüberdachung Wohnhaus). Die Pkw-Garage gehört entsprechend Beschreibung in der Teilungserklärung Pkt. III zur Wohnung Nr. I.

Die zu bewertende Wohnung Nr. II im Obergeschoss besteht aus Flur, Garderobe, WC, Bad, Speis, Wohnküche, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer und überdecktem Balkon. Die Wohnung wird dreiseitig von Norden, Osten und Süden belichtet. Die Wohnfläche beträgt 100 m². Der Wohnung Nr. II sind der nördliche und der südwestliche Kellerraum mit einer Nutzfläche von 27 m² und der nicht ausgebaute Dachboden zur Sondernutzung zugeordnet.

Das Wohnhaus und die Garage wurden um 1977/1978 erbaut.

Die Garage auf FlNr. 17/2 besteht aus einer eingeschossigen Pkw-Einzelgarage mit Flachdach. Die Garage wurde um 1978 erbaut.

Auf den Dachflächen der Garagen befindet sich eine gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse, die vom Treppenhaus des Wohnhauses aus zugänglich ist.

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

6.2 Gemeinschaftseigentum FlNr. 17/2

Rohbau:	
Geschosse	Keller-, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss und nicht ausgebauter Spitzboden
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	Betonsteinmauerwerk
Außenwände	Mauerwerk aus Hochlochziegel
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Stahlbetondecken über KG, EG und OG, Holzbalkendecke über DG
Treppen	Betontreppen KG-EG-OG-DG mit Natursteinbelag und Stahl-/Holzgeländer
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Betondachsteine, Dachfläche verschalt
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech mit Anstrich
Ausbau:	
Fenster	Stahlgitterfenster mit Einfachglas im Keller, Glasbausteine im Treppenhaus, Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierglas auf Westseite im OG und DG (aus 2011), sonst Holzfenster mit 2-fach-Isolierglas (aus 1977)

Rollladen/Läden	Kunststoffrollläden
Türen/Tore	Holzeingangstüre, Seitenteil mit Einfachglas (aus 1977)
Innentüren	Stahlblechtüren oder Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit furnierter Oberfläche im Keller, Wohnungseingangstüre im EG und Türe in den Dachboden aus Holzumfassungszargen mit furnierter Oberfläche,
Bodenbeläge	Natursteinbelag im Treppenhaus EG, OG und DG, Glattstrich im Heizungsraum und Öllagerraum PVC-Belag im Treppenhaus KG und im Flur KG
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Putz und Tapete im Treppenhaus, sonst Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Betondecke im Keller unverputzt mit Anstrich, Nut- und Federholzbekleidung im Treppenhaus DG, sonst Putz und Anstrich im Treppenhaus
Dachschrägen	Nut- und Federholzbekleidung im Treppenhaus
Besondere Bauteile	Überdachung Garagenvorplatz mit Boden aus Betonsteinpflaster, Westwand aus Mauerwerk oder Holzriegelwand, Pultdach mit Eindeckung aus Zinkstehfalzblech, Dachterrasse über Garage und Vorplatzüberdachung aus Holzunterkonstruktion mit geriffelten Lärchenholzdielen und Holzgeländer
Besondere Einbauten	Treppenlift (Baujahr 1991) vom Keller bis ins Erdgeschoss
Garage	Pkw-Einzelgarage in Massivbauweise mit Pultdach mit Eindeckung aus Zinkstehfalzblech
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	im Gemeinschaftseigentum nicht vorhanden
Heizung	ölbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Heizkessel Fabr. Buderus Logano G 150 und Warmwasserspeicher Buderus Logalux LT, Baujahr 2002, doppelwandige Kunststoffbatterieöllagertanks mit 6.000 l Fassungsvermögen, Baujahr 2013 Heizkörper im Treppenhaus EG
Elektro	einfache Ausstattung aus Bauzeit

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:
Die Heizanlagentechnik ist 23 Jahre und die Fenster auf der Westseite sind 14 Jahre alt. Ansonsten befindet sich das Gemeinschaftseigentum wie Fenster, Türen, Haustechnik und Dacheindeckung im Originalzustand aus der Bauzeit 1977.
Die Tapezierung im Treppenhaus ist altersbedingt abgenutzt. Ansonsten befindet sich das Gemeinschaftseigentum in einem normalen Instandhaltungszustand.

6.3 Wohnung Nr. II

Ausbau:	
Fenster	Holzfenster mit 2-fach-Isolierglas (aus 1977), Insektenschutztüren an den Balkontüren
Rollladen/Läden	Kunststoffrollläden
Innentüren	Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit CPL-Beschichtung
Bodenbeläge	Fliesen im WC, Bad, in der Speis und in der Küche, Parkett im Flur, im Wohnzimmer und in den Schlafzimmern
Wandbekleidungen	Fliesen im WC 1,10 m hoch, im Bad raumhoch, Fliesenschild in der Küche, sonst Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Putz und Anstrich

Besondere Bauteile	überdeckter Balkon mit Fliesenbelag und Stahl-/Holzgeländer
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Kellerräume Nr. II	Keller Nord mit Betonboden mit Glattstrich, Wände mit Putz und Anstrich, Stahlgitterfenster mit Einfachglas Keller Südwest mit Fliesenbelag, Wände Putz und Anstrich, Stahlgitterfenster mit Einfachglas
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	wandhängendes WC und Handwaschbecken im WC, Badewanne, Duschwanne mit Glasduschwand, Doppelwasch-becken und Waschmaschinenanschluss im Bad, Spülenanschluss in der Küche
Heizung	Fußbodenheizung im WC, im Bad und in der Küche, Heizkörper in der Küche, im Wohnzimmer und in den Schlafzimmern
Elektro	durchschnittliche Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:
Die Wohnung wurde um 2009/2010 modernisiert. Dabei wurden folgende Bauteile erneuert:

- Bodenbeläge
- Türelemente
- Bad- und WC-Ausstattungen einschl. Fliesen
- Heizkörper
- Schalter- und Steckdosen und Sicherung in Unterverteilung
- Wand- und Deckenanstrich
- Rollladengurte

Die Wandanstriche in der Wohnküche und im Wohnzimmer sind leicht abgewohnt. Die Glasduschwand im Bad weist Verschmutzungen auf. Die Bespannung der Insektenschutztüre an der Balkontüre Wohnzimmer ist beschädigt und erneuerungsbedürftig.
Ansonsten befindet sich die Wohnung in einem normalen Instandhaltungszustand.

6.4 Dachgeschoss – Dachboden Nr. II

Estrich auf Trennlage, Außenwände und Wand zum Treppenhaus mit Grundputz, Fenster-leibungen unverputzt, Dachschrägen und Decke unbekleidet und nicht wärmegedämmt,
einfache Elektroinstallation
Anschlüsse für Abwasser, Wasser und Heizung sind vorbereitet.
Der Dachboden befindet sich in einem rohbauähnlichen Zustand. Der Estrich weist verschiedene Risse auf.
Im Dachgeschoss lagern wertlose Möbel und wertloser Hausrat, der zu entsorgen ist. Die Entsorgungskosten von ca. 1.500 € werden bei der Wertermittlung wertmindernd in Ansatz gebracht.

6.5 Garage auf FlNr. 17/2

Rohbau:	
Geschosse	Erdgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	nicht vorhanden
Decke/Dach	flach geneigtes Pultdach aus Stahlbetondecke
Dacheindeckung	Zinkstehfalzblech
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech
Ausbau:	
Fenster	Glasbausteine
Türen/Tore	Sektionaltor mit Elektroantrieb (aus 2006)

Innentüren	nicht vorhanden
Bodenbeläge	Glattstrich
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Putz und Anstrich
Dachschrägen	Betondecke unverputzt mit Anstrich
Besondere Bauteile	Dachterrasse über Garage aus Holzunterkonstruktion mit geriffelten Lärchenholzdielen und Holzgeländer (nur vom Wohnhaus aus zugänglich)
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen:	
Sanitäre Einrichtungen	nicht vorhanden
Heizung	nicht vorhanden
Elektro	einfache Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:
Der Innenwandputz weist entlang der Westwand und tlw. an der Ostwand Abplatzungen bis 30 cm Höhe infolge Chlorideinwirkung durch Streusalz auf. Die Innenwand- und Deckenanstriche sind abgenutzt. Die Decke weist großflächig Schimmel auf. Der Fassadenanstrich auf der Nordseite ist abgewittert.
Das Garagentor wurde um 2006 und das Blechdach um 2017 erneuert.

7 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in einfacher Wohnlage im Dorfgebiet des ländlich geprägten Stadtteils Mindelau.

Das Grundstück FlNr. 17/1 ist sehr klein geschnitten. Es besteht eine grenznahe Bebauung entlang der Ostgrenze zur Dorfstraße.

Die Wohnung Nr. II verfügt über eine einfache, jedoch nicht unzweckmäßige Raumaufteilung und eine durchschnittliche, überwiegend zeitgemäße Ausstattung. Die Fenster sind überaltert.

Baulicher Wärmeschutz:
Ein Energieausweis liegt nicht vor. Der bauliche Wärmeschutz ist jedoch als einfach und das Wohnhaus als nicht energieeffizient einzustufen. Schwachstellen bestehen im Bereich der Kellerdecke, der Außenwände, der Fenster, der Rollladenkästen und der Decke über dem Obergeschoss.

Sondernutzungsrecht an Dachboden Nr. II:
Der Dachboden befindet sich derzeit in einem rohbauähnlichen Zustand und eignet sich für einen Ausbau zu Wohnraum mit einer Wohnfläche von ca. 75 m². Allerdings können die für einen Ausbau zu einer abgeschlossenen Wohnung entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Mindelheim erforderlichen 1,5 Pkw-Stellplätze nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Daher ist nur eine Erweiterung der Wohnung Nr. II oder ein Ausbau als Hobbyraum, Arbeitszimmer oder dgl. möglich.

Hausverwaltung:
Es ist kein Hausverwalter bestellt. Instandhaltungsrücklagen wurden von der Eigentümergemeinschaft bisher nicht gebildet. Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt durch die Eigentümer.
Es sind keine Verbrauchsmesseinrichtungen für die Heizung vorhanden. Die Heizölkosten werden daher pauschal zu 50 % auf die Erdgeschosswohnung Nr. I und zu 50 % auf die Obergeschosswohnung Nr. II aufgeteilt.

Die Garage auf FlNr. 17/2 entspricht ihrem Nutzungszweck zur Unterstellung eines Pkws. Allerdings ist die Hoffläche nördlich des Wohnhauses nur 5 m breit und ein Ausfahren aus der Garage nur rückwärts oder für einen Kleinwagen nur mit Rangieren möglich.

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 1977 errichtetes Gebäude. Im Jahr 2009 wurden innerhalb der Wohnung Nr. II Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Am Gemeinschaftseigentum wurden bisher jedoch keine Instandhaltungs- oder Modernisierungsarbeiten durchgeführt, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters von 48 Jahren und des vorgefundenen Zustands auf 35 Jahre geschätzt.

Wirtschaftliche Einheit:
Die Wohnung Nr. II auf dem Grundstück FlNr. 17/1 und das Grundstück FlNr. 17/2 bilden eine wirtschaftliche Einheit, da der für die Wohnung Nr. II erforderliche Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück FlNr. 17/2 nachgewiesen ist und die Zufahrt zum Grundstück FlNr. 17/2 nur über das Grundstück FlNr. 17/1 möglich ist.
Die wirtschaftliche Einheit wird bei der Wertermittlung unterstellt.

Marktlage:
Derzeit besteht eine mittlere Nachfrage nach energetisch nicht modernisierten Bestands-Eigentumswohnungen in ländlich geprägten Gemeinden bzw. Stadtteilen im Landkreis Unterallgäu. Die Verkäuflichkeit ist als mittel einzustufen.

8 Wertermittlung

8.1 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.
Bei der zu bewertenden Sondereigentumseinheit handelt es sich um ein Renditeobjekt, das üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt wird. Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens. Im vorliegenden Fall wird das allgemeine Ertragswertverfahren angewandt, wie es in der ImmoWertV normiert ist.
Eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Ermittlung des Verkehrswerts der Wohnung Nr. II ist nicht möglich, da in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses keine Verkäufe von vergleichbaren Wohnungen gelistet sind.

8.2 Bodenwertanteil Wohnung Nr. II

Zur Ermittlung des Bodenwertes werden die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu herangezogen.
Das zu bewertende Grundstück FlNr. 17/1 befindet sich im Richtwertgebiet Nr. 65 – Mindelau MD der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu.
Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureife Dorfgebietsflächen in diesem Richtwertgebiet mit 130 €/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 + 5 %.

Das Grundstück ist sehr klein geschnitten und weist mit der vorhandenen Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 1,3 eine überdurchschnittlich hohe bauliche Ausnutzung auf. Der Bodenrichtwert bedarf daher einer Anpassung wegen unterschiedlicher baulicher Ausnutzung.

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

GFZ	1	Umrechnungskoeffizient		1				
GFZ	1,3	Umrechnungskoeffizient		1,14				
Angepasster Bodenwert:		130 €/m²	x	1,14	/	1	=	148 €
entspricht Faktor								1,14

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

Abgabenfreier Bodenrichtwert 130 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungs-grundstück	Anpassungs-faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2024	02.06.2025	1,05	137 €/m²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	137 €/m²
GFZ	0,4	0,7	1,14	156 €/m²
Fläche (m²)		342	1,00	156 €/m²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	156 €/m²
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	1,00	156 €/m²
Angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert				156 €/m²

Bodenwertermittlung:

	Flurnummer	Fläche [m²]	x	Bodenwert [€/m²]	
	17/1	342 m²	x	156 €/m²	53.352 €
+/-	Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:				
	entfällt				- €
=	**Bodenwert FlNr. 17/1 gesamt**				53.352 €
	gerundet				**53.000 €**
	davon Bodenwertanteil Wohnung Nr. II				
	Miteigentumsanteil 50/100				26.500 €

8.3 Bodenwert FlNr. 17/2

Zur Ermittlung des Bodenwertes werden die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu herangezogen.
Das zu bewertende Grundstück FlNr. 17/2 befindet sich im Richtwertgebiet Nr. 65 – Mindelau MD der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu.
Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureife Dorfgebietsflächen in diesem Richtwertgebiet mit 130 €/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 + 5 %, ergibt einen Bodenwert von 137 €/m².
Weitere Anpassungen des Bodenrichtwerts sind nicht erforderlich.

Bodenwertermittlung FlNr. 17/2:

	Flurnummer	Fläche [m²]	x	Bodenwert [€/m²]	
	17/2	59 m²	x	137 €/m²	8.054 €
+/-	Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:				
	entfällt				- €
=	**Bodenwert FlNr. 17/2**				8.054 €
	gerundet				**8.000 €**

8.4 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.

Die Nettokaltmiete beträgt derzeit 900 €/Monat einschl. Garagenstellplatz. Die derzeit erzielte Miete wird auf Marktüblichkeit geprüft.
Die marktüblich 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 Wohnungen in Zweifamilienhäusern werden derzeit in Mindelau und in den andereren ländlich geprägten Stadtteilen von Mindelheim je nach Größe, Alter und Ausstattung Mieten in einer Bandbreite von 8,00 bis 10,50 €/m² erzielt. Für die zu bewertende Wohnung ist unter Berücksichtigung der Größe mit einer Wohnfläche von 100 m², der durchschnittlichen Ausstattung und des einfachen baulichen Wärmeschutzes eine Miete im unteren Bereich der genannten Spanne in Höhe von 9,00 €/m²-Wohnfläche marktüblich. Für den Garagenstellplatz ist eine Miete von 45 €/Monat marktüblich.
Die Kellerräume sind in dem Mietansatz für die Wohnung bereits enthalten.

Die derzeit erzielte Miete liegt geringfügig unter der marktüblichen Miete. Der Ertragswertberechnung wird daher die marktübliche Miete zugrunde gelegt.

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 Wohnung in Zweifamilienhäusern mit 359 €/Jahr und mit 47 € je Garage angegeben.
Die Instandhaltungskosten werden mit 14,10 €/Jahr je m²-Wohnfläche und in Höhe von 106 €/Jahr je Garage/Jahr angegeben, wenn die Schönheitsreparaturen von dem Mieter getragen werden, wovon im vorliegenden Fall ausgegangen wird.
Das Mietausfallwagnis beträgt 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung.
Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten vollständig auf die Mieter umgelegt werden. Es erfolgt daher kein Ansatz für die Betriebskosten.

Bodenwertverzinsung:
Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind laut § 17 ImmoWertV selbständig nutzbare Teilflächen, die für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt werden und selbständig genutzt oder verwertet werden können, nicht zu berücksichtigen.
Im vorliegenden Fall sind keine selbständig nutzbaren Teilflächen vorhanden. Zur Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags wird der Bodenwertanteil der Wohnung Nr. II und der Bodenwert des Garagengrundstücks FlNr. 17/2 jeweils 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).
Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu werden Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in einer Spanne von 0,7 bis 3,2 angegeben.
Durch büroeigene Auswertung von zeitnahen Verkaufs- und Angebotspreisen von Eigentumswohnungen wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,25 bis 1,75 % festgestellt. Unter Berücksichtigung der ländlichen Lage, des energetisch nicht modernisierten Zustands des Wohnhauses, fehlender Verbrauchsmesseinrichtung für die Heizung, fehlender Instandhaltungsrücklagen und der eingeschränkten Ausfahrt aus der Garage auf FlNr. 17/2 wird der Liegenschaftszinssatz über der genannten Spanne mit 2,00 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

	Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete							
	Wohnung Nr. II			100	m²	9,00 €		900 €
+	Garage auf FlNr. 17/2			1	St.	45,00 €		45 €
=	Monatlicher Ertrag:							945 €
	Rohertrag pro Jahr:				12	Monate		11.340 €
-	Bewirtschaftungskosten:							
	Verwaltungskosten							
	- Wohnung Nr. II					359 €		
	- Garage auf FlNr. 17/2					47 €		
	Instandhaltungskosten							
	- Wohnung Nr. II	100	m²	14,10	€/m²	1.410 €		
	- Garage auf FlNr. 17/2	1	St.	106,00	€/St.	106 €		
	Mietausfallwagnis				2%	227 €		
-	Bewirtschaftungskosten gesamt				19%	2.149 €	-	2.149 €
=	Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:							9.191 €
	Liegenschaftszinssatz (LSZ):			2,00%				
-	Bodenwertverzinsung Anteil Wohnung Nr. II			2,00%	aus	26.500 €	-	530 €
-	Bodenwertverzinsung FlNr. 17/2			2,00%	aus	8.000 €	-	160 €
=	Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage							8.501 €
	Restnutzungsdauer (RND):			35	Jahre			
x	Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021			25,00				
=	Ertragswert der baulichen Anlage			8.501	€	25,00		212.518 €
+	Bodenwertanteil Wohnung Nr. II							26.500 €
+	Bodenwert FlNr. 17							8.000 €
=	Vorläufiger Ertragswert							247.018 €

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

- Zuschlag für das Sondernutzungsrecht an dem ausbaufähigen Dachboden in Höhe von 300 €/m²-Nutzfläche
- Abschlag wegen der erforderlichen Entsorgung der Möbel und des Hausrats im Dachgeschoss in Höhe von 1.500 €.
- Abschlag wegen des beschriebenen Instandhaltungs-/Pflegestaus innerhalb der Wohnung (Duschtrennwand, Insektengittertüre) in Höhe von 1.000 €
- Abschlag wegen der Schäden und des Instandhaltungsstaus an der Garage in Höhe von 2.000 €.

	Vorläufiger Ertragswert	247.018 €
+/-	Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
+	Zuschlag für Sondernutzungsrecht an Dachboden 86 m² x 300 €/m²	25.800 €
	Entsorgungskosten Möbel und Hausrat im Dachboden	- 1.500 €
-	Wertminderung wegen Instandhaltungs-/Pflegestau in Wohnung Nr. II	- 1.000 €
-	Wertminderung wegen Schäden und Instandhaltungsstau Garage FlNr. 17/2	- 2.000 €
=	**Verkehrswert gesamt**	268.318 €
	gerundet	**268.000 €**

Aufteilung Verkehrswert:

Der Verkehrswert der Garage auf FlNr. 17/2 ermittelt sich anteilig wie folgt:

	Garage auf FlNr. 17/2			1	St.	45,00 €	45 €
=	Monatlicher Ertrag:						45 €
	Rohertrag pro Jahr:				12	Monate	540 €
-	Bewirtschaftungskosten:						
	Verwaltungskosten					47 €	
	Instandhaltungskosten						
	- Garage	1	St.	106,00	€/St.	106 €	
	Mietausfallwagnis				2%	11 €	
-	Bewirtschaftungskosten gesamt				30%	164 €	- 164 €
=	Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:						376 €
	Liegenschaftszinssatz (LSZ):			2,00%			
-	Bodenwertverzinsung FlNr. 17/2			2,00%	aus	8.000 €	- 160 €
=	Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage						216 €
	Restnutzungsdauer (RND):			35	Jahre		
x	Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021			25,00			
=	Ertragswert der baulichen Anlage			216	€	25,00	5.405 €
+	Bodenwert FlNr. 17/2						8.000 €
-	Wertminderung wegen Schäden und Instandhaltungsstau						- 2.000 €
=	Verkehrswert Garage FlNr. 17/2						11.405 €

Der Verkehrswert gliedert sich somit wie folgt auf:

	Verkehrswert gesamt	268.000 €
-	Verkehrswert Garage FlNr. 17/2	- 11.000 €
=	Verkehrswert Wohnung Nr. II	257.000 €
	entspricht je m²-Wohnfläche	2.570 €
	entspricht Ertragsfaktor	23,8

Plausibilitätskontrolle:
Auf der Grundlage der im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu angegebenen Anpassungsfunktion ermittelt sich der Ertragsfaktor für die Wohnung Nr. II wie folgt:

Faktor			**Objektwerte**		
-1,985	x	Miete	9	€	-17,865
0,014	x	Bodenrichtwert	130	€/m²	1,82
0,188	x	Restnutzungsdauer	35,00		6,58
32,637	+				32,637
Ertragsfaktor					23,172
gerundet					23,2

Der Ertragsfaktor der Wohnung Nr. II liegt mit 23,8 nur geringfügig (+2,5%) über dem über die Anpassungsfunktion des Gutachterausschuss ermittelten Ertragsfaktor. Der ermittelte Verkehrswert wird somit über den Ertragsfaktor bestätigt.

8.5 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.

Übersicht Bewertungsergebnisse:

	Verkehrswert Wohnung Nr. II	257.000 €
+	Verkehrswert Garage FlNr. 17/2	11.000 €
=	Verkehrswert gesamt	268.000 €

Beim vorliegenden Objekt handelt es sich um ein Renditeobjekt. Derartige Objekte werden in der Regel ertragsorientiert genutzt und im Ertragswertverfahren bewertet. Der Verkehrswert wurde daher aus dem Ertragswert abgeleitet.
Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens wurde mittels des Ertragsfaktors plausibilisiert.

Unter Berücksichtigung aller von mir angeführten Beurteilungskriterien ergibt sich für

- den 50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FlNr. 17/1 in der Gemarkung Mindelau, Dorfstraße 12, 87719 Mindelheim
  verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. II bezeichneten Wohnung samt Kellerräume

  der Verkehrswert zu: 257.000 €

- das mit einer Garage bebaute Grundstück FlNr. 17/2 in der Gemarkung Mindelau, Nähe Dorfstraße, 87719 Mindelheim

  der Verkehrswert zu: 11.000 €

und der Verkehrswert gesamt zu: 268.000 €

jeweils zum Wertermittlungsstichtag 02.06.2025

Westerheim, den 11.07.2025

Vor der Industrie- und Handelskammer Schwaben
Architekt Dipl.-Ing. (FH) Georg Stiegeler
Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Öffentlich bestellt und vereidigt

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.

9 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.

9.1 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*	
	12,50	11,80	1,00	147,50	m²
Wohnhaus				147,50	m²

Garage auf FlNr. 17/1	*Länge (m)*	*Breite (m)*	*Faktor*	*Fläche*	
	6,00	4,50	1,00	27,00	m²
Garage auf FlNr. 17/1				27,00	m²

Garage auf FlNr. 17/2	*Länge (m)*	*Breite (m)*	*Faktor*	*Fläche*	
	6,50	3,25	1,00	21,13	m²
Garage auf FlNr. 17/2				21,13	m²

Zusammenstellung			
Wohnhaus	gerundet	148	m²
Garage auf FlNr. 17/1	gerundet	27	m²
Garage auf FlNr. 17/2	gerundet	21	m²
Grundfläche gesamt		196	m²

Grundflächenzahl FlNr. 17/1	175,00	m²	/	342 m²	=	0,5
Grundflächenzahl FlNr. 17/2	21,00	m²	/	59 m²	=	0,4

9.2 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	12,50	10,50	1,00	131,25	m²
Erdgeschoss	12,50	10,50	1,00	131,25	m²
Obergeschoss	12,50	10,50	1,00	131,25	m²
Dachgeschoss	12,50	11,80	1,00	147,50	m²
Wohnhaus				541,25	m²

Garage auf FlNr. 17/1	*Länge (m)*	*Breite (m)*	*Faktor*	*Fläche*	
	6,00	4,50	1,00	27,00	m²
Garage auf FlNr. 17/1				27,00	m²

Garage auf FlNr. 17/2	*Länge (m)*	*Breite (m)*	*Faktor*	*Fläche*	
	6,50	3,25	1,00	21,13	m²
Garage auf FlNr. 17/2				21,13	m²

Zusammenstellung			
Wohnhaus	gerundet	541	m²
Garage auf FlNr. 17/1	gerundet	27	m²
Garage auf FlNr. 17/2	gerundet	21	m²
Bruttogrundfläche gesamt		589	m²

Geschossflächenzahl FlNr. 17/1	436,75	m²	/	342	m²	=	1,3
Geschossflächenzahl FlNr. 17/2	21,00	m²	/	59	m²	=	0,4

9.3 Wohnflächen

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

Wohnung Nr. II	*Länge (m)*	*Breite (m)*	*Faktor*	*Fläche*	
Obergeschoss					
Flur	6,19	1,58	1,00	9,78	m²
Garderobe	1,36	1,09	1,00	1,48	m²
WC	1,34	1,66	1,00	2,22	m²
	1,34	0,13	0,50	0,09	m²
Bad	2,71	3,06	1,00	8,29	m²
Speis	1,73	3,09	1,00	5,35	m²
	0,40	0,66	-1,00	-0,26	m²
Wohnküche	2,88	4,82	1,00	13,88	m²
Wohnzimmer	4,28	4,57	1,00	19,56	m²
Kind	2,98	4,57	1,00	13,62	m²
Schlafzimmer	4,11	4,57	1,00	18,78	m²
Balkon überdeckt	11,87	1,20	0,50	7,12	m²
Summe				99,91	m²
Abzug wegen Putz			0%	0,00	m²
Wohnung Nr. II				99,91	m²
Zusammenstellung					
Wohnung Nr. II			gerundet	100	m²
Wohnfläche gesamt				100	m²

9.4 Nutzflächen

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

Keller Gemeinschaftlich	*Länge (m)*	*Breite (m)*	*Faktor*	*Fläche*	
Flur	6,04	1,62	1,00	9,78	m²
Öllagerraum	2,94	3,19	1,00	9,38	m²
Heizung Nordost	3,00	4,96	1,00	14,88	m²
Treppenhaus	2,30	2,00	1,00	4,60	m²
Summe				38,64	m²
Abzug wegen Putz			-3%	-1,16	m²
Keller Gemeinschaftlich				37,48	m²

Keller Nr. II	*Länge (m)*	*Breite (m)*	*Faktor*	*Fläche*	
Keller Nord	3,01	3,22	1,00	9,69	m²
	0,40	0,66	-1,00	-0,26	m²
Keller Südwest	4,18	4,50	1,00	18,81	m²
Summe				28,24	m²
Abzug wegen Putz			-3%	-0,85	m²
Keller Nr. II				27,39	m²

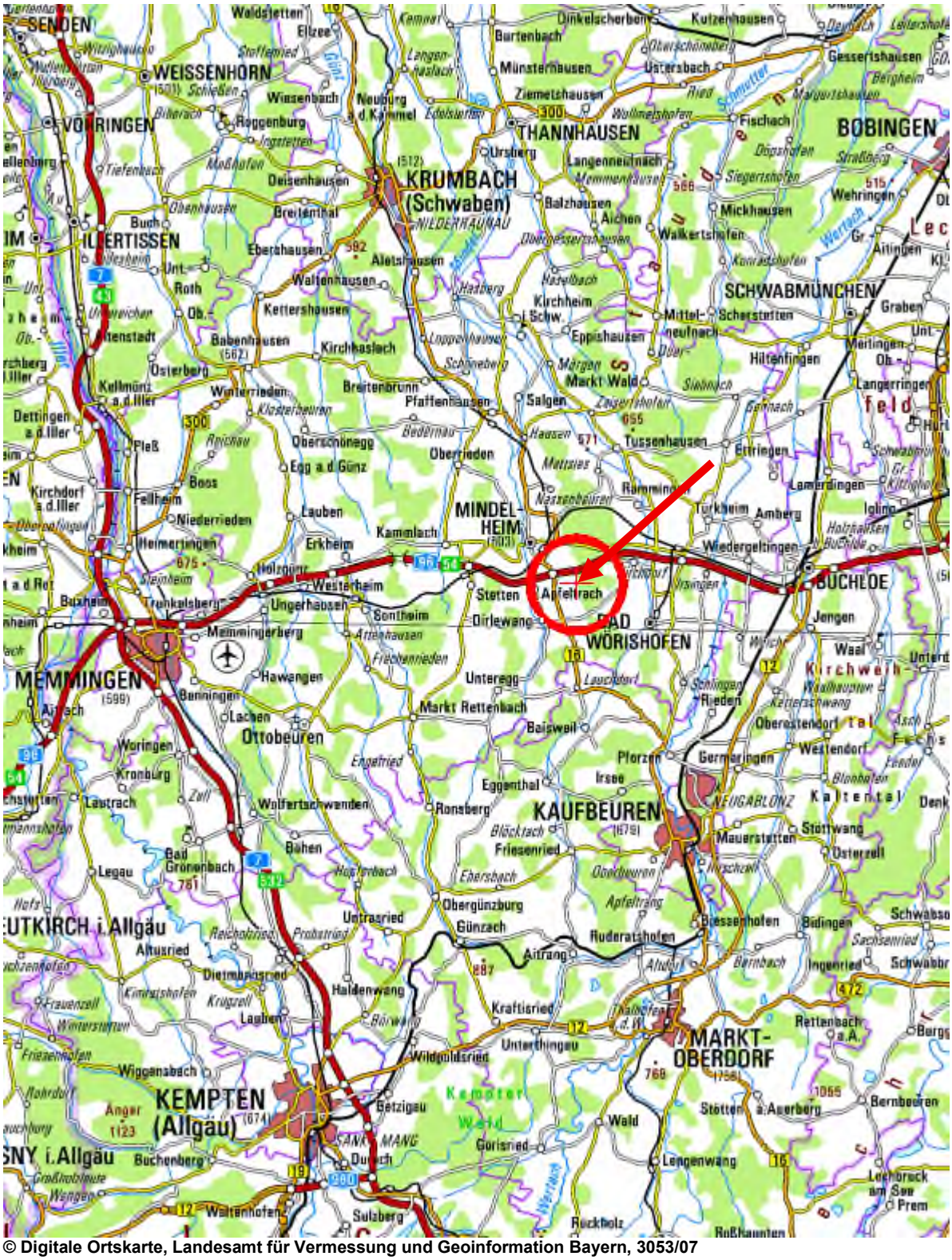
Dachboden Nr. II	*Länge (m)*	*Breite (m)*	*Faktor*	*Fläche*	
	11,90	10,00	1,00	119,00	m²
	2,54	4,75	-1,00	-12,07	m²
	11,90	1,70	-0,50	-10,12	m²
	9,36	1,70	-0,50	-7,96	m²
Summe				88,86	m²
Abzug wegen Putz			-3%	-2,67	m²
Dachboden Nr. II				86,20	m²

Garage auf FlNr. 17/2	*Länge (m)*	*Breite (m)*	*Faktor*	*Fläche*	
	6,01	3,01	1,00	18,09	m²
Summe				18,09	m²
Abzug wegen Putz			-3%	-0,54	m²
Garage auf FlNr. 17/2				17,55	m²

Zusammenstellung			
Keller Gemeinschaftlich	gerundet	37	m²
Keller Nr. II	gerundet	27	m²
Dachboden Nr. II	gerundet	86	m²
Garage auf FlNr. 17/2	gerundet	18	m²
Nutzfläche gesamt		168	m²

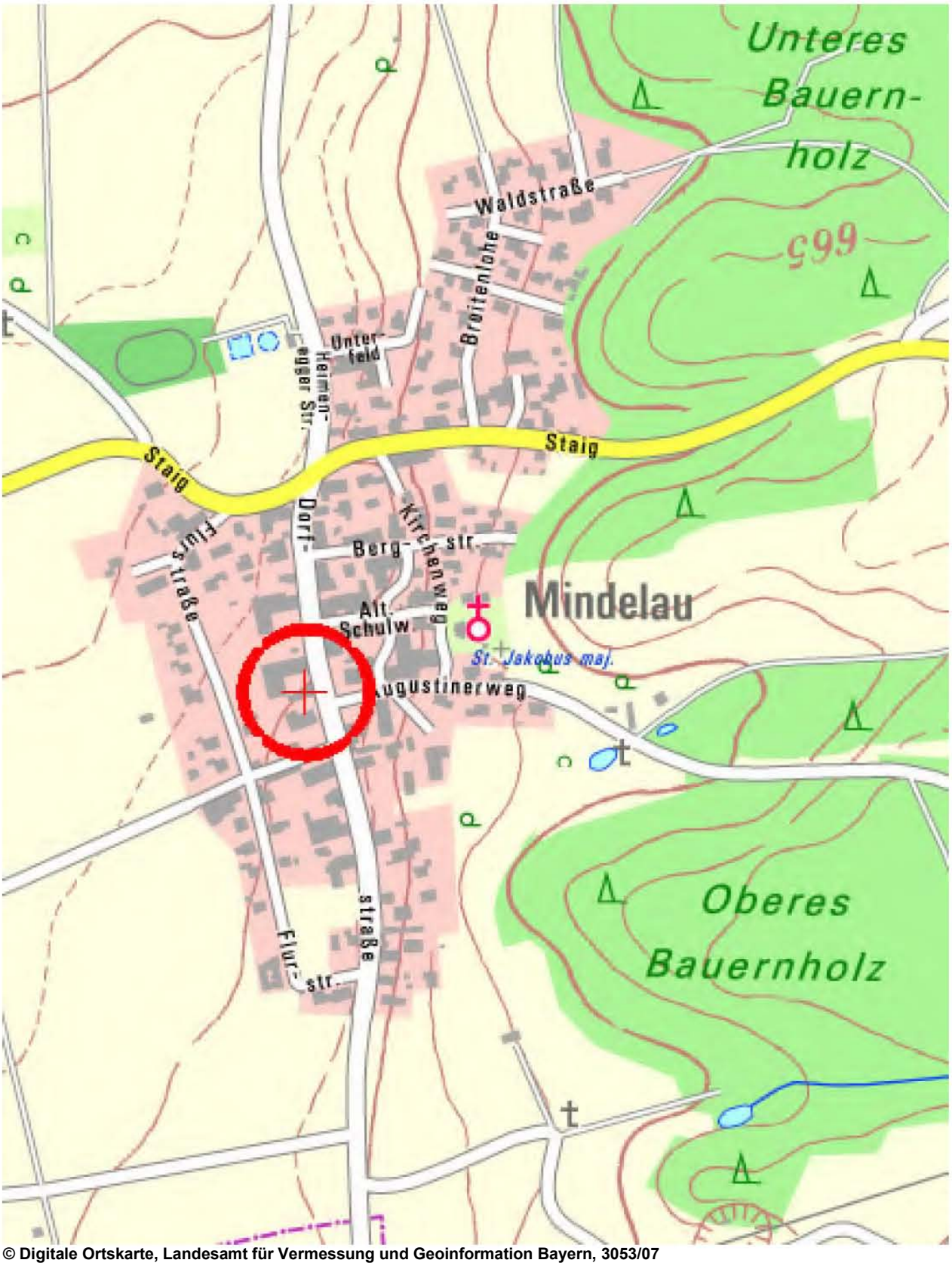
10 Anlagen

10.1 Übersichtslageplan



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

10.2 Stadtplan



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

10.3 Lageplan

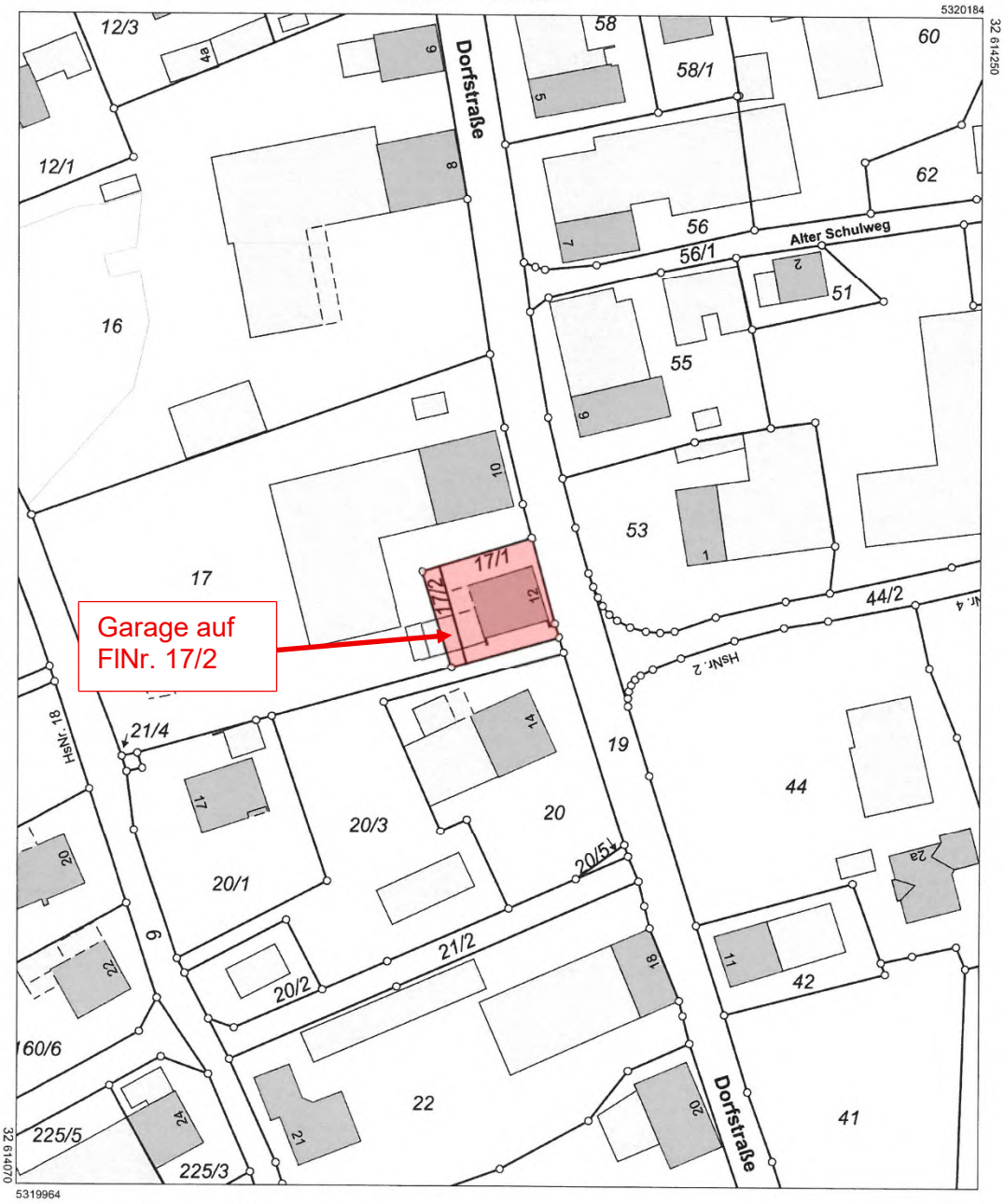
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen - Außenstelle Mindelheim -
Memminger Straße 18
87719 Mindelheim

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 02.06.2025

Flurstück: 17/1
Gemarkung: Mindelau

Gemeinde: Mindelheim
Landkreis: Unterallgäu
Bezirk: Schwaben



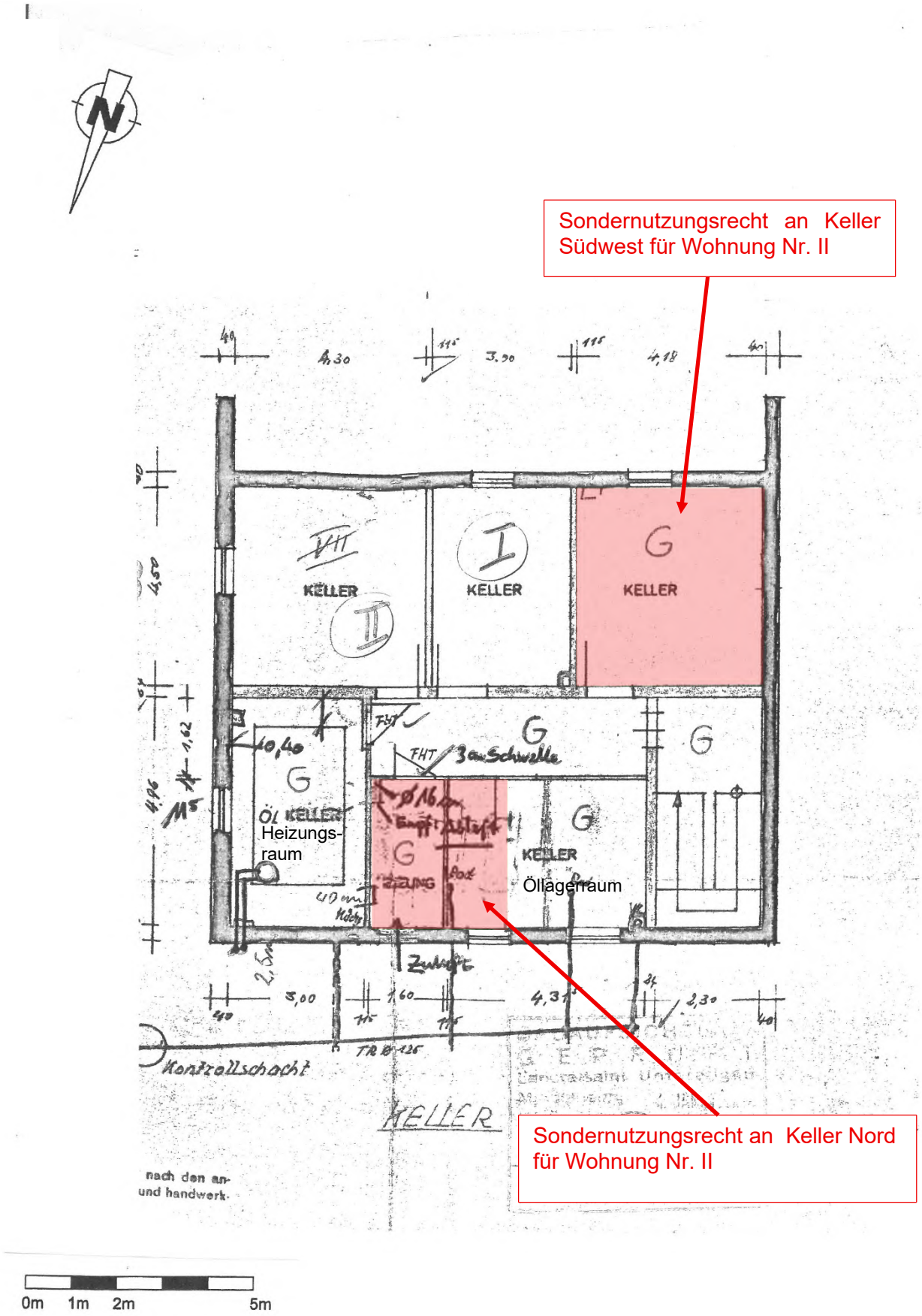
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

10.4 Luftbildkarte

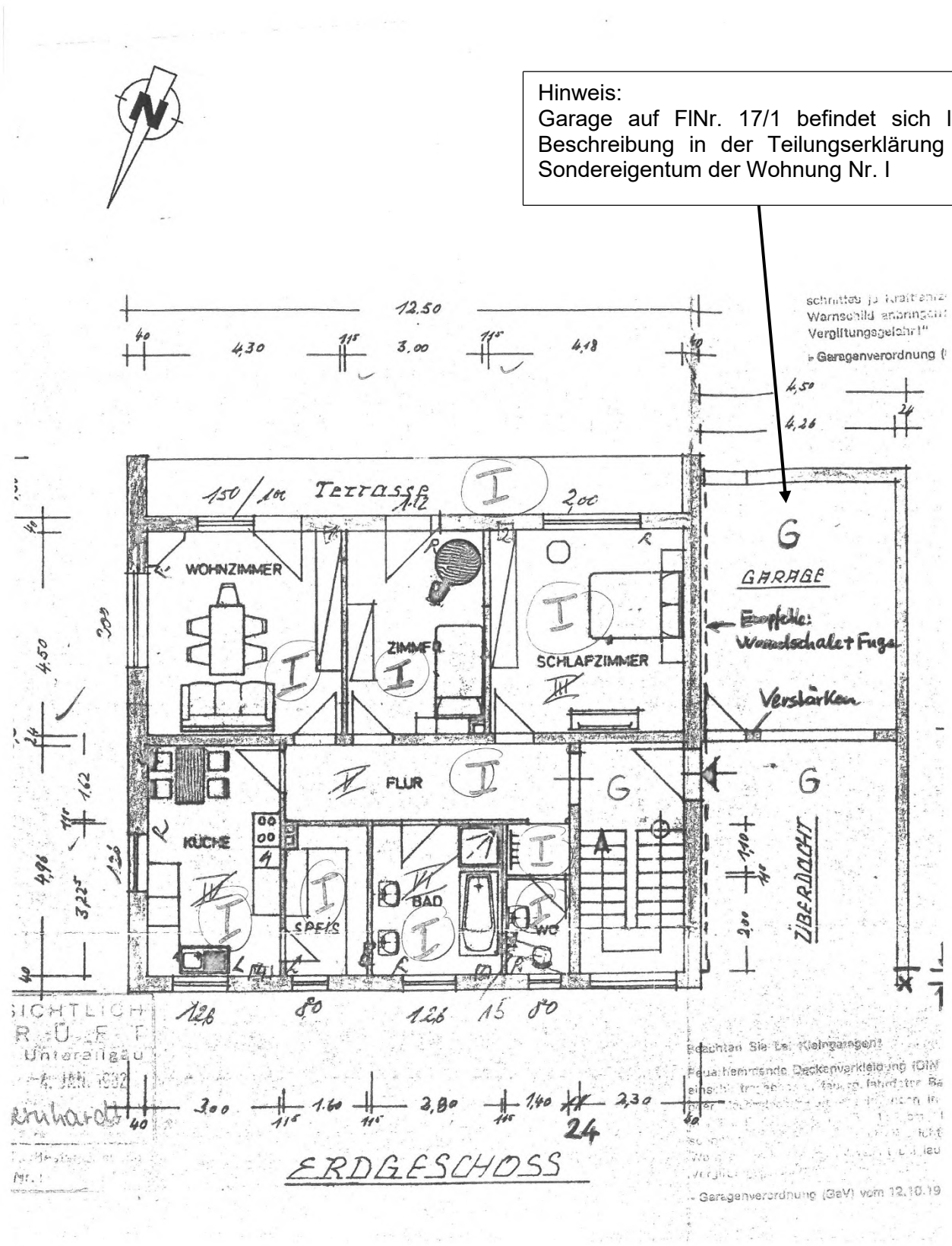
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

10.5 Aufteilungspläne



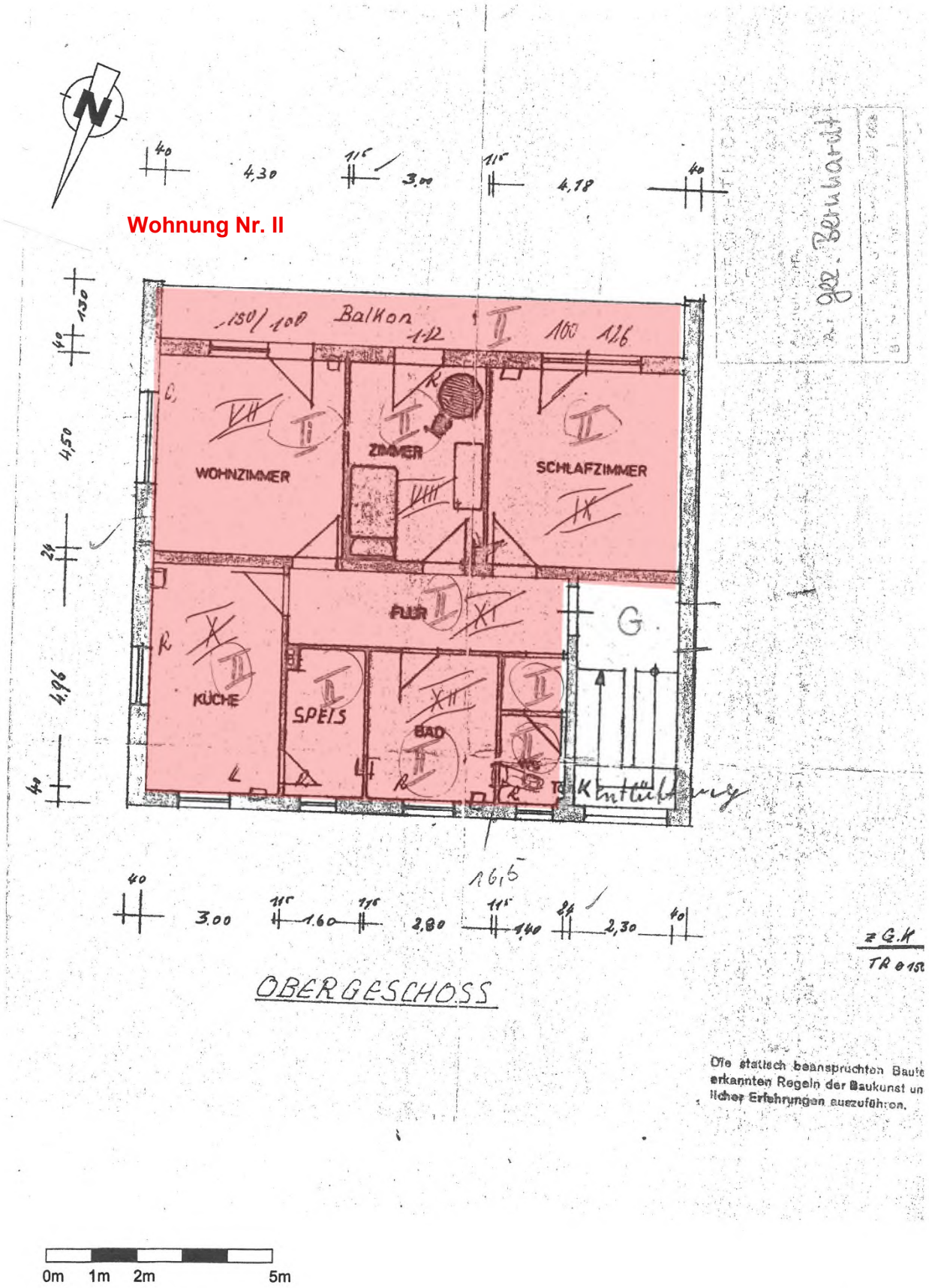
Grundriss Kellergeschoss

Hinweis:
Garage auf FlNr. 17/1 befindet sich laut Beschreibung in der Teilungserklärung im Sondereigentum der Wohnung Nr. I

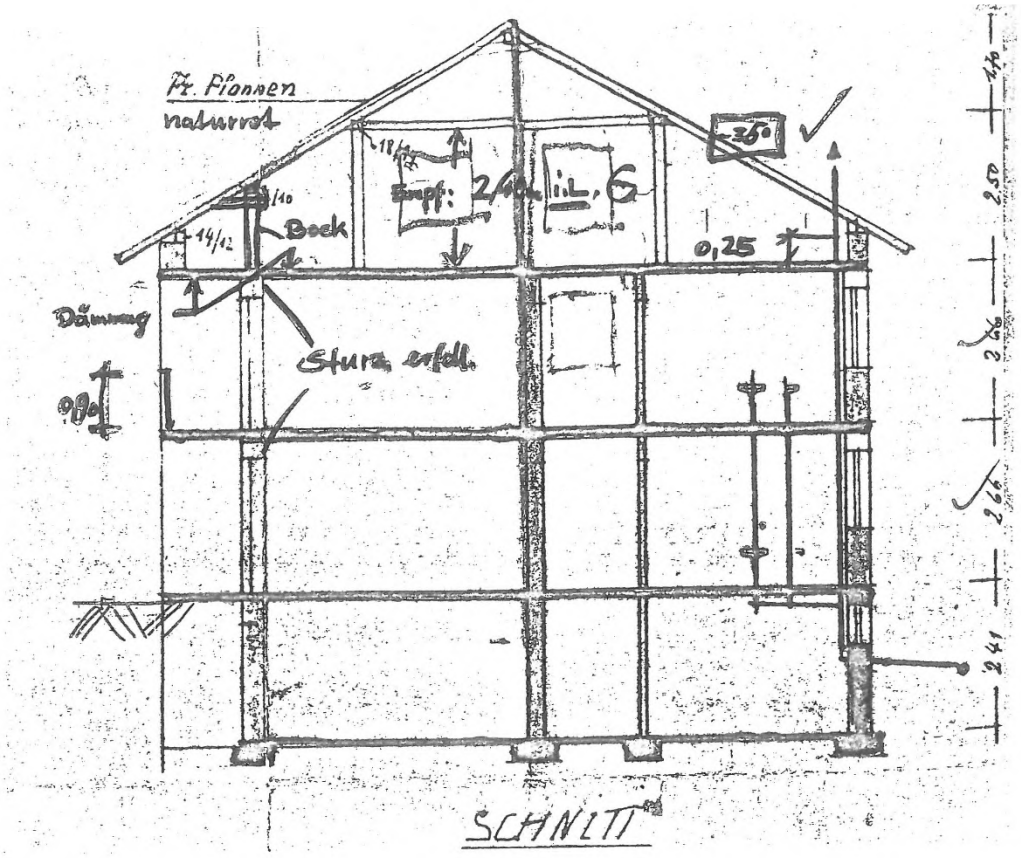


0m 1m 2m 5m

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



0m 1m 2m 5m

Schnitt

10.6 Fotos

Bild 1 – Süden

Bild 2 – Osten

Bild 3 – Norden

Bild 4 – Vorplatzüberdachung

Bild 5 – Wohnhaus von Westen, Garage auf FlNr. 17/2 von Norden

Bild 6 – Garagen von Süden

Bild 7 – Treppenhaus KG

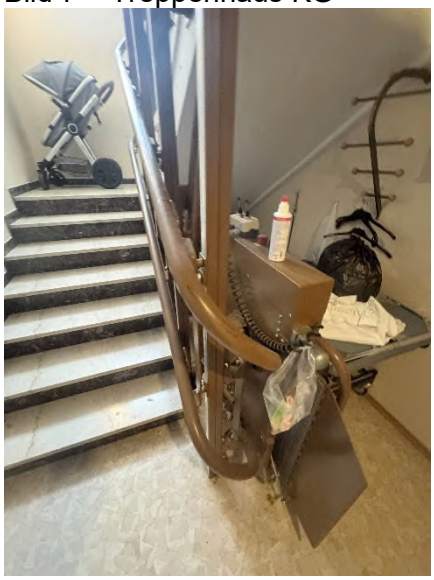
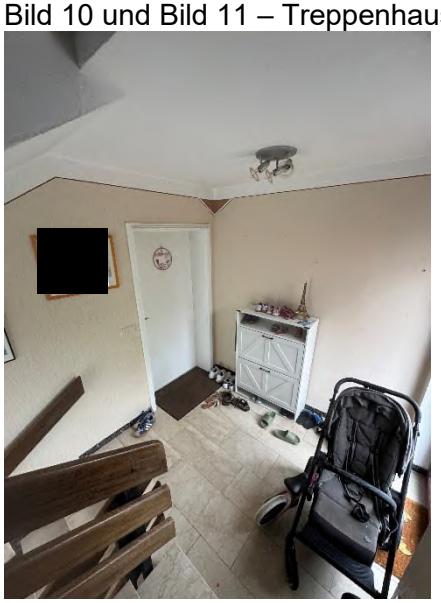


Bild 8 – Treppenhaus EG

Bild 9 – Treppenhaus EG

Bild 10 und Bild 11 – Treppenhaus OG



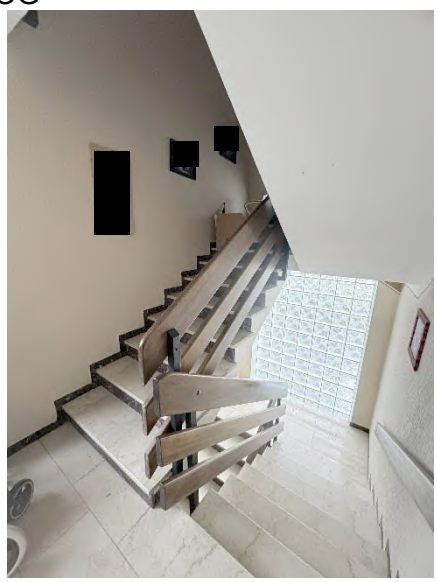


Bild 12 – Treppenhaus DG

Bild 13 – Kellerflur

Bild 14 – Öllagerraum

Bild 15 – Heizungsraum

Bild 16 – Dachterrasse über Garagen

Bild 17 – Dachterrasse über Garagen

Wohnung Nr. II

Bild 18 und Bild 19 - Flur

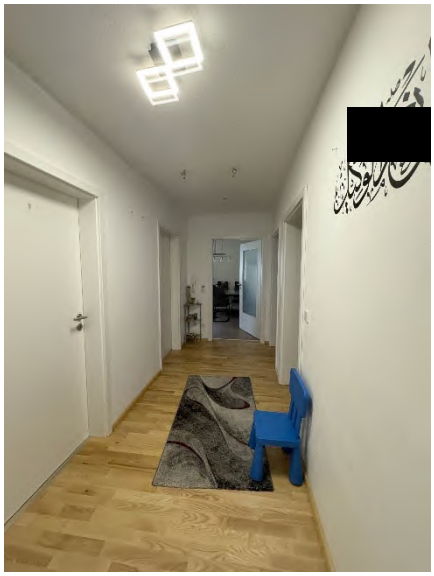


Bild 20 – Garderobe

Bild 21 – WC

Bild 22 und Bild 23 – Bad

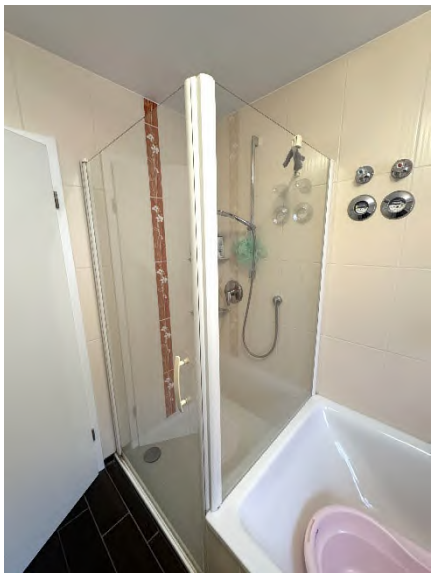


Bild 24 – Bad

Bild 25 – Wohnküche

Bild 26 – Wohnküche

Bild 27 – Wohnzimmer (derzeit als Schlafzimmer genutzt)

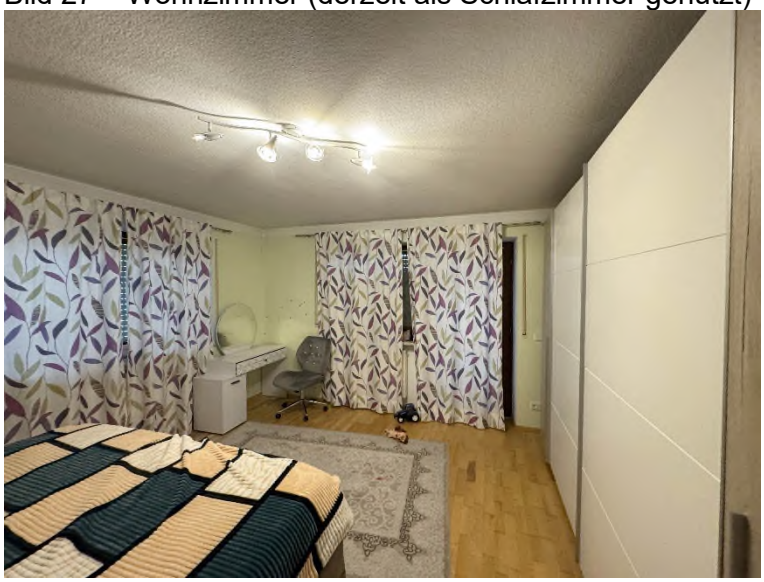


Bild 28 – Kinderzimmer

Bild 29 – Schlafzimmer Südwest (derzeit als Wohnzimmer genutzt)

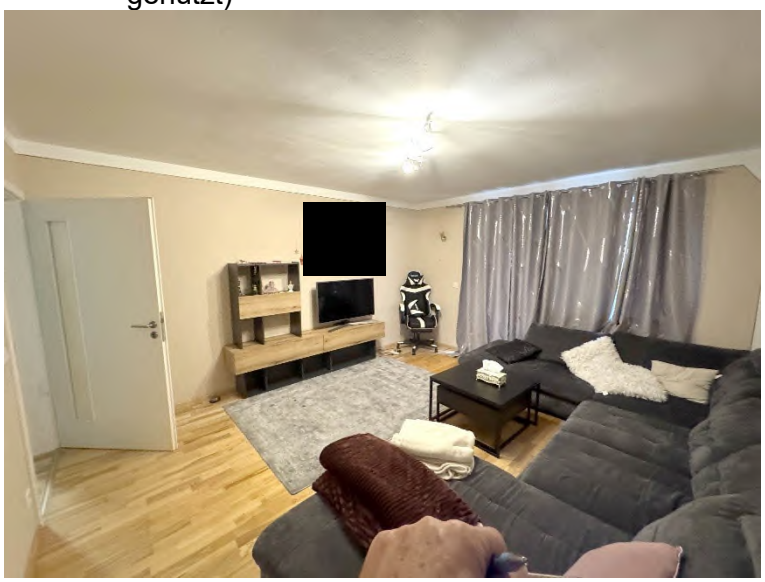


Bild 30 – Balkon

Bild 31 – Keller Nr. II Nord

Bild 32 – Keller Nr. II Südwest

Bild 33 – Dachboden Nr. II – Blick nach Osten

Bild 34 – Dachboden Nr. II – Blick nach Westen

Garage auf FINr. 17/2

Bild 35 – Blick auf Garage von Norden

Bild 36 – Garage von innen