

**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 11/23
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobilien Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Doppelhaushälfte Augsburger Straße 40 87700 Memmingen
Wertermittlungsstichtag	24.01.2024
Ausfertigungsdatum	28.02.2024



**Verkehrswert**

**156.000 €**



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

Wolfurtstr. 10  
87784 Westerheim  
Tel: 08336/7902  
Fax: 08336/9967

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.....	7
2.6	Abgabenrechtliche Situation.....	7
3	Lagebeschreibung.....	8
3.1	Ortsangaben .....	8
3.2	Wohn- und Geschäftslage.....	8
3.3	Verkehrslage.....	8
3.4	Grundstückslage .....	8
3.5	Bebauung der Umgebung .....	8
4	Grundstücksbeschreibung.....	9
4.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge .....	9
4.2	Beschaffenheit .....	9
4.3	Erschließung .....	9
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	Gebäudebeschreibung .....	11
5.1	Allgemeines .....	11
5.2	Doppelhälfte.....	11
5.3	Garage.....	13
6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage .....	14
7	Wertermittlung.....	15

7.1	Wertermittlungsverfahren .....	15
7.2	Bodenwert .....	16
7.3	Sachwert .....	17
7.4	Ertragswert .....	22
7.5	Verkehrswert .....	26
8	Flächenberechnungen .....	27
8.1	Grundflächen .....	27
8.2	Bruttogrundflächen .....	27
8.3	Wohnflächen .....	28
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 .....	35

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Auftraggeber

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

## 1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück FINr. 1541/5 in der Gemarkung Memmingen, Augsburgener Straße 40, 87700 Memmingen

Wertermittlungsstichtag                    24.01.2024    (= Tag der Besichtigung)  
Qualitätsstichtag                            24.01.2024

## 1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Wegen Zwangsversteigerung

## 1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 01.06.2023  
Grundbuch Blatt 17294, Entwurf vom 11.05.2023  
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte  
Baupläne M 1 : 100 (Anbau aus 1970)  
Auskunft Stadtverwaltung Memmingen zum örtlichen Bau- und Planungsrecht  
Auskunft Stadtverwaltung Memmingen zur abgabenrechtlichen Situation  
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Stadt Memmingen, Stand 01.01.2022  
Auskünfte und Informationen der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen und sonstige fernmündliche Auskünfte

## 1.5 Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur

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

## 1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

schadstoffhaltigen Baumaterialien, Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zugrunde. Hierzu muss ggf. ein Schadensgutachter bzw. Fachsachverständiger hinzugezogen werden.

### **1.7 Ortsbesichtigung**

Montag, 10. Juli 2023 und Mittwoch, 24. Januar 2024

Teilnehmer: ...

Georg Stiegeler, Sachverständiger

### **1.8 Nutzung und Zubehör**

Das Objekt ist unbewohnt, leerstehend und nicht vermietet. 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	Memmingen
Blatt	17294
Gemarkung	Memmingen
Bestandsverzeichnis	FINr. 1541/5, Augsburgener Straße 40, Gebäude- und Freifläche, Größe 180 m <sup>2</sup>
Erste Abteilung Eigentümer	... ...
Zweite Abteilung Nr. 1	Grunddienstbarkeit (Wegerecht am südlichen Hofraum der zu Flst. 1541/5 gehörenden Fläche) für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 1541/4 und 1541/6: gemäß Bewilligung vom 07.06.1909: eingetragen am 15.06.1909
Zweite Abteilung Nr. 2	Sanierung wird durchgeführt (Stadt Memmingen, AZ: 51-si); eingetragen am 25.04.2018
Zweite Abteilung Nr. 3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Memmingen-Vollstreckungsgericht-, AZ: 2 K 11/23); eingetragen am 11.05.2023
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragung

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu Abt. II Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Wegerecht)  
Gemäß Bewilligung vom 07.06.1909 ist der jeweilige Eigentümer von FINr. 1541/4 und FINr. 1541/6 berechtigt, jederzeit über die südliche Hoffläche von 1541/8 zu gehen und mit Fahrwerken jeder Art zu fahren.  
Die Nutzbarkeit der südlichen Hoffläche wird durch die Grunddienstbarkeit erheblich eingeschränkt, da diese nicht zum Abstellen eines Fahrzeugs oder als Gartenfläche genutzt werden kann. Die Berechnung der Wertminderung durch das Wegerecht wird unter Pkt. 7.5 ermittelt
- zu Abt. II Nr. 2 Sanierungsgebiet  
Das Sanierungsverfahren hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objektes, da es sich um ein einfaches Verfahren handelt. Die Vorschriften nach BauGB §§ 152 bis 156 finden keine Anwendung. Der Grundstückseigentümer hat keine Ausgleichs- oder Entschädigungszahlungen zu leisten.
- 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 Mietverträge

Es besteht kein Mietverhältnis.

### 2.3 Baurecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Memmingen ist das Grundstück als Wohnbaufläche 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.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Memmingen-Ost“.

### 2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

## **2.5 Kfz-Stellplatzpflicht**

Auf dem Grundstück ist kein Pkw-Stellplatz vorhanden. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass Bestandsschutz besteht und der für das Wohnhaus erforderliche Stellplatz als nachgewiesen bzw. abgelöst gilt.

## **2.6 Abgabenrechtliche Situation**

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Memmingen fallen für den Rorerweg aufgrund der derzeit geltenden gesetzlichen und satzungsgemäßen Regelungen und des derzeitigen Ausbauzustands keine Straßenerschließungsbeiträge nach BauGB an. 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 Memmingen, Oberzentrum, ca. 46.000 Einwohner. In Memmingen besteht ein gutes Angebot an Kindergärten bzw. Kindertagesstätten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Memmingen ist ein Wirtschaftsstandort mit überzentraler Funktion und einem Einzugsbereich von rd. 270.000 Einwohnern und rd. 30.000 sozialversicherten Beschäftigten. Im Ort sind alle Anlagen zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorhanden.

#### **3.2 Wohn- und Geschäftslage**

Mittlere Wohnlage, keine Geschäftslage

#### **3.3 Verkehrslage**

Gute Anbindung ans öffentliche Straßennetz und an öffentlichen Personennahverkehr, Bahnhof befindet sich in 0,8 km Entfernung, der nächste Autobahnanschluss in 1,8 km Entfernung und der Regionalflughafen Memmingerberg in 3 km Entfernung

#### **3.4 Grundstückslage**

Im östlichen Bereich von Memmingen in ca. 900 m Entfernung zum Altstadtzentrum

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

Allseitig Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern

## 4 Grundstücksbeschreibung

### 4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	unregelmäßig
Grundstücksbreite	ca. 6 m bis 14 m
Grundstückstiefe	ca. 9 m bis 15 m
Straßenfrontlänge	ca. 10 m

### 4.2 Beschaffenheit

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

### 4.3 Erschließung

Zugang und eingeschränkte Zufahrt über asphaltierten Rorerweg, Abwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation mit Klärwerk, Erdgas-, Wasser-, Strom-, Telefon- und Kabelanschluss vorhanden

Erläuterung zur Erschließung über Rorerweg:

Der Zugang und die Zufahrt zum Versteigerungsgrundstück erfolgen von der Augsburger Straße im Norden über die Grundstücke FINr. 1542, 1542/6, 1542/5, 1541/8, 1537 und 1541/11 sowie von der Blattergasse im Süden über das Grundstück FINr. 1536/1. Die Grundstücke FINr. 1542/6, 1541/11 und 1536/1 befinden sich im Eigentum der Stadt Memmingen, ansonsten befinden sich die Grundstücke im Bereich des Rorerwegs im Privateigentum.

Der Rorerweg ist als Anliegerweg beschildert. Zudem sind Fußgänger und Fahrräder zugelassen. Der Weg verfügt teilweise nur über eine Breite von 3 m. Der Rorerweg ist nicht öffentlich gewidmet. Die Schneeräumung im Bereich des Rorerwegs erfolgt jedoch von der Stadt Memmingen wie in nachfolgendem Lageplan rot gekennzeichnet:



Die Grundstücke FINr. 1542/6, 1541/11 und 1536/1 befinden sich im Eigentum der Stadt Memmingen und sind uneingeschränkt zum Gehen, Fahren und für Ver- und Entsorgungsleitungen nutzbar.

Das Grundstück FINr. 1541/8 ist mit einem Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer des Versteigerungsgrundstücks FINr. 1541/5 belastet.

Die im Privateigentum befindlichen Grundstücke 1542, 1542/5 und 1537 sind nur mit einem Gehrecht für die Stadt Memmingen, nicht jedoch mit einem Fahrtrecht belastet. Somit ist zu dem Versteigerungsgrundstück FINr. 1541/5 nur der Zugang, jedoch nicht die Zufahrt rechtlich gesichert.

Die Ver- und Entsorgung des Versteigerungsgrundstücks FINr. 1541/5 mit Wasser, Abwasser, Erdgas, Telefon und Kabel erfolgt über das Grundstück FINr. 1541/8 bis zu den

Anschlussleitungen im Rorerweg. Der Verlauf dieser Leitungen über das Grundstück FINr. 1541/8 ist nicht dinglich gesichert. Der Leitungsverlauf über das Grundstück FINr. 1541/8 ist nur geduldet. Im Streitfall muss ggf. das Notwegerecht in Anspruch genommen werden.

#### **4.4 Entwicklungszustand**

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

#### **4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)**

Wohnbebauung

GRZ rd. 0,4 (Grundflächenzahl)

GFZ rd. 0,9 (Geschossflächenzahl)

#### **4.6 Immissionen**

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt. Zeitweise bestehen Lärmimmissionen durch den Flugbetrieb des Regionalflughafens Memmingerberg. Das Grundstück liegt jedoch außerhalb des amtlich festgesetzten Lärmschutzbereichs des Flughafens.

#### **4.7 Grenzverhältnisse**

Grenzbebauung durch Kommunwand des Doppelhauses, sonst keine Besonderheiten

#### **4.8 Außenanlagen**

Hofffläche südlich Doppelhaushälfte auf eine Breite von 2,3 m mit Waschbetonplatten belegt, sonst gekieste und gesplittete Fläche im Süden,

Weg entlang Gebäudeostseite 1,10 m breit und Fläche nördlich der Doppelhaushälfte mit Waschbetonplatten- oder Betonplattenbelag,

Grünfläche im Osten aus Rasen/Wiese mit einem Obstbaum und einem Strauch, Einfriedung der Grünfläche nach Südost aus verzinktem Stahlgitterzaun zwischen Granitpfosten

Die Außenanlagen befinden sich in einem ungepflegten Zustand. Die Plattenbeläge weisen Gras- und Unkrautbewuchs im Fugenbereich auf, die Grünfläche ist ungepflegt.

#### **4.9 Altlasten**

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

## 5 Gebäudebeschreibung

### 5.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück befinden sich eine Doppelhaushälfte und eine Blechgarage. Die Doppelhaushälfte besteht aus einer Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. In den einzelnen Geschossen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Kellergeschoss	Vorraum, 1 Kellerraum
Erdgeschoss	Flur, Wohnzimmer, Vorraum, Bad/WC, Küche, Esszimmer
Obergeschoss	Flur, 3 Zimmer, Dachterrasse
Dachgeschoss	nicht ausgebauter Dachboden

Das Doppelhaus wurde um 1908 erbaut. Der erdgeschossige Anbau mit Esszimmer erfolgte um 1970.

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

### 5.2 Doppelhaushälfte

<b>Rohbau:</b>	
Geschosse	Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebauter Dachgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	vermutlich Stampfbeton
Kelleraußenwände	vermutlich Stampfbeton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Kappendecke mit Vollziegelausfachung über Keller, Holzbalkendecke über Erd- und Obergeschoss
Treppen	Holztreppen KG-EG-OG-DG
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Dachziegel, Dachfläche unverschalt, Zwischensparrendämmung aus 3 cm dicken Polystyrolplatten
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech mit Anstrich
<b>Ausbau:</b>	
Fenster	Stahlgitterfenster mit Einfachglas im Keller, Holzverbundfenster im Bad EG, im Flur OG, im Zimmer Nordwest OG und im Dachboden, sonst Kunststofffenster mit Isolierglas im EG und OG (aus 1999), 2 Holzdachfenster mit Isolierglas im DG
Rollladen/Läden	Kunststoffvorbaurolläden in der Küche, im Esszimmer, im Wohnzimmer und in den Schlafzimmern OG
Türen/Tore	Holzeingangstüre mit Isolierglas (aus 1980)
Innentüren	Holzstockrahmen und Holztürblatt im Keller, Holzumfassungszargen und Holztürblätter im EG und OG mit furnierter Oberfläche, Türe zwischen Zimmer Südost OG und Nordost OG mit lackierter Oberfläche
Bodenbeläge	Glattstrich im Kellerraum, Fliesen im Vorraum KG, im Flur EG, im Vorraum EG und im Bad EG, PVC-Belag in der Küche EG und im Flur OG, sonst Teppich im EG und OG,

	Holzbretterboden, tlw. mit PVC-Belag im Dachboden
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Fliesen im Bad 1,50 m hoch, Nut- und Federholzbekleidung an Außenwänden im Flur OG und im Zimmer Nordwest OG, sonst Putz und Anstrich oder Tapeten
Deckenbekleidungen	Paneellbekleidung im Wohnzimmer, im Vorraum EG, in der Küche und im Esszimmer, Nut- und Federholzbekleidung im Bad EG, sonst Putz und Anstrich oder Raufasertapete mit Anstrich
Dachschrägen	Nut- und Federholzbekleidung im Flur OG und im Zimmer Nordwest OG, Putz und Tapete im Zimmer Nordost OG, im Dachboden Dachschrägen unbelkleidet
Besondere Bauteile	Betoneingangstreppe mit Kunststeinbelag und Stahlgeländer, Eingangsüberdachung aus Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Biberschwanzziegel, Dachterrasse (über Esszimmer) mit Fliesenbelag und Stahl- geländer
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Zubehör	Einbauküche bestehend aus Unterschränken, Oberschränken, 1 Hochschrank, Korpus, Fronten und Arbeitsplatte kunststoffbe- schichtet, Nirosta-Einbauspüle, Elektroherd, Gaskochfeld, Kühlschrank, Alter Küche ca. 15 Jahre
<b>Installationen</b>	
Sanitäre Einrichtungen	Badewanne, Stand-WC, Waschbecken und Waschbecken- anschluss im Bad, Spülenanschluss in der Küche
Heizung	Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, erdgasbefeuertes Brennwertheizgerät Vaillant turbo TEC plus, Baujahr 2015, Heizkörper in allen Wohnräumen im EG und OG
Elektro	einfache Ausstattung

Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	Wertminderung
- Verfärbungen, Putzhohlstellen und Putzabplatzungen an Kellerwänden infolge Wandfeuchte	3.000 €
- Putzhohlstellen an Westwand (Kommunwand) im Vorraum EG infolge Wand- feuchte	800 €
- Verfärbungen und Schimmel an den Außenwandecken und am Übergang Ost- wand zur Decke im Esszimmer EG	1.500 €
- Fliesen auf Dachterrasse sind großflächig hohl und tlw. gerissen	1.000 €
- teilweise Wurmbefall am Bretterboden im Dachboden	2.000 €
- Verfärbungen und Putzhohlstellen am Sockelputz	2.000 €
- Abplatzungen am Oberputz des Außenputzes auf der Nordseite im Bereich Bad über der Sockelkante	300 €
- Putzhohlstellen und Putzabplatzungen an der Dachschräge im Zimmer Nord- ost DG (infolge Wassereintritt nach Sturmschaden)	800 €
<b>Wertminderung Wohnhaus</b>	<b>11.400 €</b>

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 Anbau des Esszimmers mit darüberliegender Dachterrasse, der Einbau der Zentralheizung und des Badezimmers erfolgten um 1970.

Seitdem wurden an der Doppelhaushälfte folgende Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt:

- Erneuerung Kellertreppe und Treppe EG-OG um 1980
- Erneuerung Eingangstüre um 1980
- Einbau Fliesen Flur und Vorraum EG um 1980
- Erneuerung Dacheindeckung um 1980
- Einbau Kunststofffenster EG-OG und Erneuerung Fassadenanstrich um 1999
- Errichtung Eingangsüberdachung um 1999

Die Teppichbodenbeläge und die Innenanstriche bzw. Tapezierungen sind abgewohnt. Die Elektroinstallation ist überaltert. Der Fassadenanstrich auf der Nordseite ist im unteren Bereich teilweise veralgt. Die Anstriche an den Ortgangbrettern sind abgewittert.

Die Dacheindeckung ist intakt. Die Dacheindeckung auf der nördlichen Dachhälfte und die Verblechung des Brandwandkopfes wurden im Herbst 2023 nach einem Sturmschaden teilweise erneuert.

### **5.3 Garage**

Blechgarage nördlich des Wohnhauses, Grundfläche 4,35 x 2,20 m, Höhe 1,70 bis 1,95 m, Alter ca. 70 Jahre,

Boden aus Holzplatten, Wände aus Wellblechelementen, Segmentbogendach aus Wellblech, zweiflügeliges Blechtor

Die Wände und das Blechtor weisen am Bodenanschluss Korrosion auf. Das Blechdach ist infolge eines Sturmschadens eingedrückt.

Die Blechgarage ist aufgrund des Alters und des Zustands wertlos. Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass die Blechgarage unter Berücksichtigung des Wertstoffverlustes kosteneutral entsorgt werden kann.

## 6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in mittlerer Wohnlage im östlichen Bereich von Memmingen.

Das Wohnhaus verfügt über eine einfache Raumaufteilung mit teils gefangen hintereinander liegenden Räumen und eine durchschnittliche, jedoch teilweise überalterte Ausstattung. Insbesondere sind die Badausstattung und die Elektroinstallation überaltert.

Das Durchgangszimmer Nordwest im DG wird nur unzureichend belichtet. Ansonsten werden die Wohnräume ausreichend belichtet.

**Baulicher Wärmeschutz:**

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Der bauliche Wärmeschutz ist als einfach einzustufen und entspricht nicht heutigen Anforderungen. Schwachstellen bestehen im Bereich der Kellerdecke bzw. des Erdgeschossfußbodens, der Außenwände, der Fenster und der Decke über dem Obergeschoss.

**Baulicher Schallschutz:**

Der bauliche Schallschutz der Wohnhaustrennwand zur Doppelhaushälfte auf FINr. 1541/4 ist als einfach und unzureichend einzustufen. Die Wohnhaustrennwand ist nur einschalig ausgeführt.

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Doppelhaushälfte wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der einfachen bis durchschnittlichen und teilweise überalterten Ausstattung und des vorgefundenen Zustands auf 20 Jahre geschätzt.

**Erschließung:**

Der Zugang zum Grundstück über den Rorerweg und das Grundstück FINr. 1541/8 ist dinglich gesichert. Die Zufahrt zum Objekt über den Rorerweg ist wie unter Pkt. 4.3 beschrieben in Teilbereichen rechtlich nicht gesichert und derzeit nur geduldet.

Ebenso sind die Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Erdgas, Telefon und Kabel) über das Grundstück FINr. 1541/8 bis zu den Anschlussleitungen im Rorerweg nicht dinglich gesichert. Der Leitungsverlauf über das Grundstück FINr. 1541/8 ist ebenfalls nur geduldet. Im Streitfall muss ggf. das Notwegerecht in Anspruch genommen werden.

**Marktlage:**

In Memmingen besteht eine rege Nachfrage nach Doppelhaushälfte bei gleichzeitig geringem Angebot. Allerdings sind die Kaufpreise von energetisch nicht modernisierten Objekten seit dem Frühjahr 2022 rückläufig bis stagnierend.

Das vorliegende Objekt ist aufgrund der nicht gesicherten Zufahrt und eines fehlenden Pkw-Stellplatzes als eingeschränkt marktgängig zu beurteilen.

## 7 Wertermittlung

### 7.1 Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt in Anlehnung an die „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 – ImmoWertV 2021)“.

Nach § 6.1 sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

In den in § 6.1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die in Absatz § 6.1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich grundsätzlich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Begründung der Verfahrenswahl:

Der Bodenwert des Grundstücks wird entsprechend §§ 24 und 26 ImmoWertV 2021 im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren vorwiegend über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.

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

## 7.2 Bodenwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes werden die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der Stadt Memmingen herangezogen.

Das Grundstück befindet sich innerhalb der Bodenrichtzone Nr. 5 der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt Memmingen.

Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2022 wird für baureife Wohnbauflächen in diesem Richtwertgebiet mit 285 €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei bei einer Geschossflächenzahl von 0,7 ausgewiesen.

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

Das Grundstück verfügt über eine unterdurchschnittliche Größe und weist mit der vorhandenen Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 0,9 eine überdurchschnittliche bauliche Ausnutzung auf. Der Bodenrichtwert bedarf daher einer Anpassung um + 20 %.

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

Abgabefreier Bodenrichtwert 285 €/m<sup>2</sup>

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2022	24.01.2024	1,05	299 €/m <sup>2</sup>
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	299 €/m <sup>2</sup>
GFZ	0,7	0,9	1,20	359 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )		180	1,00	359 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	359 €/m <sup>2</sup>
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	1,00	359 €/m <sup>2</sup>
Angepasster abgabefreier relativer Bodenwert				359 €/m <sup>2</sup>

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m <sup>2</sup> ]	x	Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]	
1541/5	180 m <sup>2</sup>	x	359 €/m <sup>2</sup>	64.620 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
<b>= Bodenwert</b>				<b>64.620 €</b>
gerundet				<b>65.000 €</b>

### 7.3 Sachwert

#### Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten:

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

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

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

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

Für Ein-/Zweifamilienhäuser werden dabei folgende Kostenkennwerte angegeben:

1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser<sup>2</sup>

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

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

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

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

<sup>1</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %  
<sup>2</sup> Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

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

Gebäudetyp 2.12 und 2.32, Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss. Die Kostenkennwerte der einzelnen Gebäudetypen werden entsprechend dem unterkellerten Anteil (rd. 44 % 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		1			
Dach		1			
Fenster und Außentüren			1		
Innenwände und -türen			1		
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5		
Fußböden		1			
Sanitäreinrichtungen			1		
Heizung			1		
Sonstige technische Ausstattung		1			
<b>Kostenkennwert für Gebäudeart:</b>	560 EUR/m <sup>2</sup>	623 EUR/m <sup>2</sup>	718 EUR/m <sup>2</sup>	864 EUR/m <sup>2</sup>	1082 EUR/m <sup>2</sup>

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	143,29 EUR/m <sup>2</sup>	0,46
Dach	15%	93,45 EUR/m <sup>2</sup>	0,30
Fenster und Außentüren	11%	78,98 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Innenwände und -türen	11%	78,98 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	73,76 EUR/m <sup>2</sup>	0,28
Fußböden	5%	31,15 EUR/m <sup>2</sup>	0,10
Sanitäreinrichtungen	9%	64,62 EUR/m <sup>2</sup>	0,27
Heizung	9%	64,62 EUR/m <sup>2</sup>	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6%	37,38 EUR/m <sup>2</sup>	0,12
<b>Ergebnisse (gewogene Summen)</b>	100%	666,23 EUR/m <sup>2</sup>	2,46

### Korrekturen und Anpassungen:

Die Sachwertrichtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- 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  
 November 2023 = 179

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

Kostenkennwert	Korrektur				Korrigierter Kostenkennwert
	Gebäudeart	Sonstige	Baupreis- entwicklung	Regional Faktor	
DHH 666 €/m <sup>2</sup>	1	1,00	1,79	1,0	1193 €/m <sup>2</sup> -BGF

Unter besonderen Bauteilen werden erfasst:

Eingangstreppe und Eingangsüberdachung	8.000 €
Dachterrasse	3.500 €
<b>Besondere Bauteile DHH</b>	<b>11.500 €</b>

Unter besonderen Einbauten werden erfasst:

entfällt	- €
<b>Besondere Einbauten DHH</b>	<b>- €</b>

### **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 ca. 116 Jahre altes Gebäude. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Doppelhaushälfte wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der einfachen bis durchschnittlichen und teilweise überalterten Ausstattung und des vorgefundenen Zustands auf 20 Jahre geschätzt.

### Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Es sind folgende bauliche Außenanlagen sowie sonstige Anlagen vorhanden:

- Befestigung Hofflächen und Wege
- Einfriedung
- Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Sachwertermittlung wird von Erfahrungswerten ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. 4 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

### Sachwertermittlung:

Sachwertermittlung	DHH	
Normalherstellungskosten je m <sup>2</sup> BGF	1193 €/m <sup>2</sup>	
x Bruttogrundfläche BGF	190 m <sup>2</sup>	
= Herstellungskosten		226.670 €
+ Besondere Bauteile		11.500 €
+ Besondere Einbauten		- €
= Normalherstellungskosten	(=Neuwert)	238.170 €
- Wertminderung wegen Alters		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	20 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear -75,0%	- 178.628 €
= Altersgeminderte Herstellungskosten	DHH	59.542 €

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 der Stadt Memmingen werden keine Sachwertfaktoren ausgewiesen. Durch Auswertung von zeitnahen Kaufpreisen von energetisch nicht modernisierten Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften habe ich bei dem vorhandenen Bodenpreinsniveau um 350 €/m<sup>2</sup> für vergleichbare Objekte mit einem vorläufigen Sachwert um 125.000 € Sachwertfaktoren in einer Spanne von 1,50 bis 1,60 festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Sachwertfaktor im mittleren Bereich der Spanne mit 1,55 angesetzt.

Zusammenstellung	Sachwert	
Altersgeminderte Herstellungskosten	DHH	59.542 €
+ Außenanlagen	4,0%	2.382 €
+ Bodenwert		65.000 €
= Vorläufiger Sachwert		126.924 €
x Sachwertfaktor	1,55	
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert		196.732 €

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall erfolgt ein Abschlag wegen

- der bestehenden Baumängel/Bauschäden laut Aufstellung unter Pkt. 5.2
- der überalterten Ausstattung (Bad und Elektroinstallation) in Höhe von 10.000 €
- der rechtlich nicht gesicherten Zufahrt bzw. Erschließung und eines fehlenden Pkw-Stellplatzes in Höhe von 10 % des vorläufigen Sachwerts

<b>Besondere objektspezifische Marktanpassung § 8 Abs. 3 ImmoWertV</b>	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	196.732 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden	- 11.400 €
- Wertminderung wegen überalterter Ausstattung (Bad, Elektro)	- 10.000 €
- Wertminderung wegen rechtlich nicht gesicherter Zufahrt bzw. Erschließung und fehlendem Pkw-Stellplatz 10 % aus 196.732 €	- 19.673 €
= <b>Verkehrswert</b>	155.659 €
gerundet	<b>156.000 €</b>

## 7.4 Ertragswert

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

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

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

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

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

Marktüblich erzielbarer Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

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

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

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

ermittelt.

Für Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup> bis 125 m<sup>2</sup> werden in Memmingen derzeit je nach Größe, Alter und Ausstattung Mieten in einer Bandbreite von 8,00 bis 14,00 €/m<sup>2</sup> erzielt. Für das zu bewertende Wohnhaus ist unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der Größe, der durchschnittlichen Ausstattung und des einfachen baulichen Wärmeschutzes eine Miete im unteren Bereich der Bandbreite in Höhe von 8,50 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche marktüblich.

Bewirtschaftungskosten:

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

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

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

Die Verwaltungskosten werden dabei je Wohngebäude bei Ein-/Zweifamilienhäusern mit 345 €/Jahr angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 13,60 €/Jahr je m<sup>2</sup>-Wohnfläche 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 der Stadt Memmingen werden keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. In der Fachliteratur werden für Einfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 0,5 bis 2,0 % empfohlen. Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufspreisen von Einfamilienhäusern wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 0,5 bis 1,5 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz im mittleren Bereich der Spanne mit 1,00 % angesetzt.

#### Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete				
DHH	93 m <sup>2</sup>	8,50 €		791 €
= Monatlicher Ertrag:				791 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate			9.492 €
- Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten			345 €	
Instandhaltungskosten	93 m <sup>2</sup>	13,60 €/m <sup>2</sup>	1.265 €	
Mietausfallwagnis		2%	190 €	
- Bewirtschaftungskosten gesamt		19%	1.800 €	- 1.800 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:				7.692 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):	1,00%			
- Bodenwertverzinsung	1,00%	aus	65.000 €	- 650 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage				7.042 €
Restnutzungsdauer (RND):	20 Jahre			
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	18,05			
= Ertragswert der baulichen Anlage	7.042 €	18,05		127.083 €
+ Bodenwert des Grundstücks				65.000 €
= Vorläufiger Ertragswert				192.083 €

#### Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

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

1. besonderen Ertragsverhältnissen,

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

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

- Im vorliegenden Fall erfolgt ein Abschlag wegen der bestehenden Baumängel/Bauschäden laut Aufstellung unter Pkt. 5.2
- der überalterten Ausstattung (Bad und Elektroinstallation) in Höhe von 10.000 €
- der rechtlich nicht gesicherten Zufahrt bzw. Erschließung und eines fehlenden Pkw-Stellplatzes in Höhe von 10 % des vorläufigen Sachwerts

Vorläufiger Ertragswert	192.083 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden	- 11.400 €
- Wertminderung wegen überalterter Ausstattung (Bad, Elektro)	- 10.000 €
- Wertminderung wegen rechtlich nicht gesicherter Zufahrt und fehlendem Pkw-Stellplatz 10 % aus 196.732 €	- 19.673 €
= <b>Ertragswert</b>	151.010 €
gerundet	<b>151.000 €</b>

Fazit:

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

## 7.5 Wertminderung durch Grunddienstbarkeit (Wegerecht) Grundbuch Abt. II Nr. 1

Gemäß Bewilligung vom 07.06.1909 ist der jeweilige Eigentümer von FINr. 1541/4 und FINr. 1541/6 berechtigt, jederzeit über die südliche Hoffläche von 1541/8 zu gehen und mit Fuhrwerken jeder Art zu fahren.

Die Nutzbarkeit der südlichen Hoffläche wird durch die Grunddienstbarkeit erheblich eingeschränkt, da diese nicht zum Abstellen eines Fahrzeugs oder als Gartenfläche genutzt werden kann.

Vom Wegerecht betroffene Fläche:	ca. 7 m x 4 m = 28 m <sup>2</sup>
Grad der Beeinträchtigung:	erheblich
Wertminderung der betroffenen Fläche um:	60 %
Bodenwert:	359 €/m <sup>2</sup>
Wertminderung: 28 m <sup>2</sup> x 359 €/m <sup>2</sup> x 60 % =	6.031 €
gerundet	6.000 €

## 7.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

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

Übersicht Bewertungsergebnisse:

Verkehrswert unbelastet	156.000 €
- Wertminderung durch Grundbuch Abt. II Nr. 1 Grunddienstbarkeit	- 6.000 €
= Verkehrswert mit Grundbuch Abt. II Nr. 1 belastet	150.000 €

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  
Grundstück FINr. 1541/5 Gemarkung Memmingen  
Augsburger Straße 40, 87700 Memmingen

zum Wertermittlungsstichtag 24.01.2024

**der Verkehrswert (unbelastet) zu: 156.000 €**

Die Wertminderung durch die Belastung Grundbuch Abt. II Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Wegerecht) beträgt 6.000 €.

Westerheim, den 28.02.2024

Georg Stiegeler  
Architekt Dipl. Ing. (FH)

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

## 8 Flächenberechnungen

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

### 8.1 Grundflächen

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

Doppelhaushälfte	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	6,20	8,50	1,00	52,70 m <sup>2</sup>
	3,90	4,00	1,00	15,60 m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte				68,30 m <sup>2</sup>
Zusammenstellung				
Doppelhaushälfte	gerundet			68 m <sup>2</sup>
Grundfläche gesamt				68 m <sup>2</sup>

$$\text{Grundflächenzahl} \quad 68,00 \text{ m}^2 / \quad 180 \text{ m}^2 = 0,4$$

### 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
Kellergeschoss	6,20	4,80	1,00	29,76 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	6,20	8,50	1,00	52,70 m <sup>2</sup>
	3,90	4,00	1,00	15,60 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	6,20	8,50	1,00	52,70 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	6,20	6,30	1,00	39,06 m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte				189,82 m <sup>2</sup>
Zusammenstellung				
Doppelhaushälfte	gerundet			190 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche gesamt				190 m <sup>2</sup>

$$\text{Geschossflächenzahl:} \quad 160,06 \text{ m}^2 / \quad 180 \text{ m}^2 = 0,9$$

### 8.3 Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung WoFIV.  
Die Raummaße habe ich örtlich aufgenommen.

Doppelhaushälfte	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
<b>Erdgeschoss</b>				
Flur	1,94	4,08	1,00	7,92 m <sup>2</sup>
	0,87	3,13	-1,00	-2,72 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	3,59	4,07	1,00	14,61 m <sup>2</sup>
Vorraum	2,48	1,24	1,00	3,08 m <sup>2</sup>
	0,42	0,38	-1,00	-0,16 m <sup>2</sup>
Bad/WC	2,46	2,14	1,00	5,26 m <sup>2</sup>
Küche	3,09	3,48	1,00	10,75 m <sup>2</sup>
Essen	2,61	3,34	1,00	8,72 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>				
Flur	1,95	4,19	1,00	8,17 m <sup>2</sup>
	0,95	2,19	-1,00	-2,08 m <sup>2</sup>
Zimmer Südost	3,73	4,22	1,00	15,74 m <sup>2</sup>
Zimmer Nordwest	2,47	3,64	1,00	8,99 m <sup>2</sup>
	0,42	0,38	-1,00	-0,16 m <sup>2</sup>
Zimmer Nordost	3,19	3,59	1,00	11,45 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	2,99	4,00	0,25	2,99 m <sup>2</sup>
Summe				92,56 m <sup>2</sup>
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte				92,56 m <sup>2</sup>
<b>Zusammenstellung</b>				
Doppelhaushälfte		gerundet		93 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt				93 m <sup>2</sup>

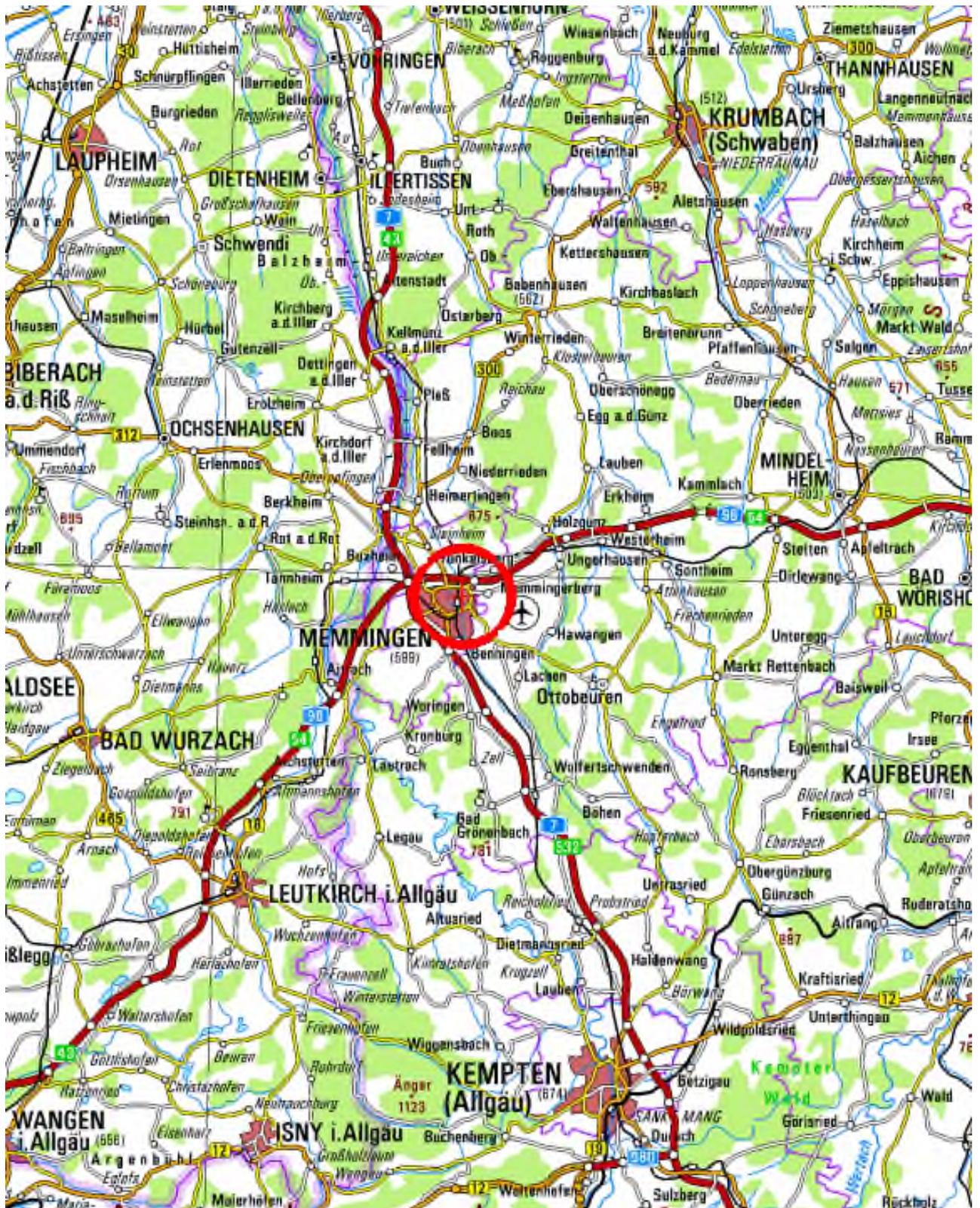
### 8.4 Nutzflächen

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

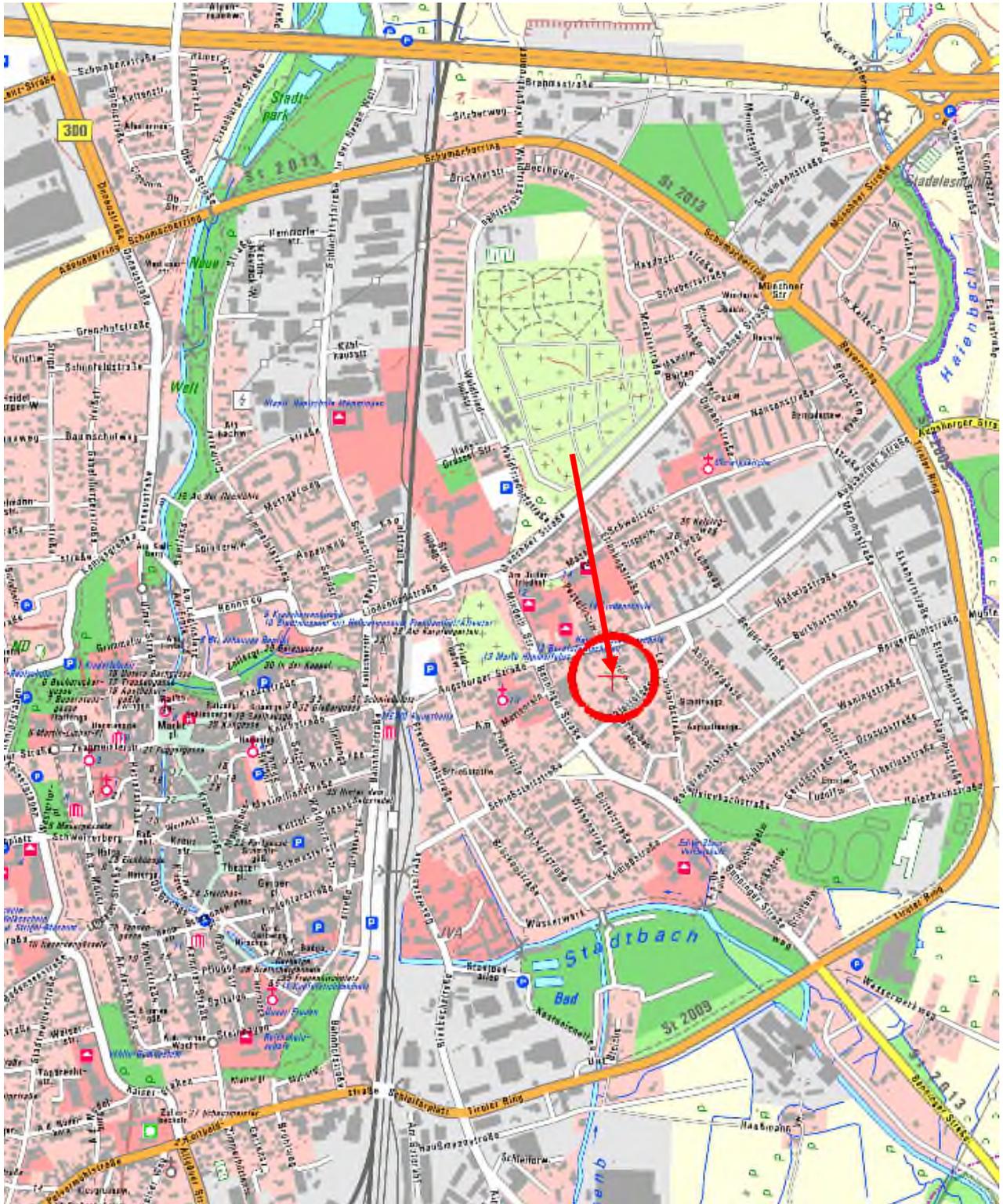
Keller	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Vorraum	1,84	3,97	1,00	7,30 m <sup>2</sup>
	0,82	1,62	-1,00	-1,33 m <sup>2</sup>
Keller Südost	3,48	3,98	1,00	13,85 m <sup>2</sup>
Summe				19,83 m <sup>2</sup>
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m <sup>2</sup>
Keller				19,83 m <sup>2</sup>
<b>Zusammenstellung</b>				
Keller	gerundet			20 m <sup>2</sup>
Nutzfläche gesamt				20 m <sup>2</sup>

## 9 Anlagen

### 9.1 Übersichtslageplan



## 9.2 Stadtplan



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

### 9.3 Lageplan



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Memmingen**

Bismarckstraße 1  
87700 Memmingen

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 09.06.2023

Flurstück: 1541/5  
Gemarkung: Memmingen

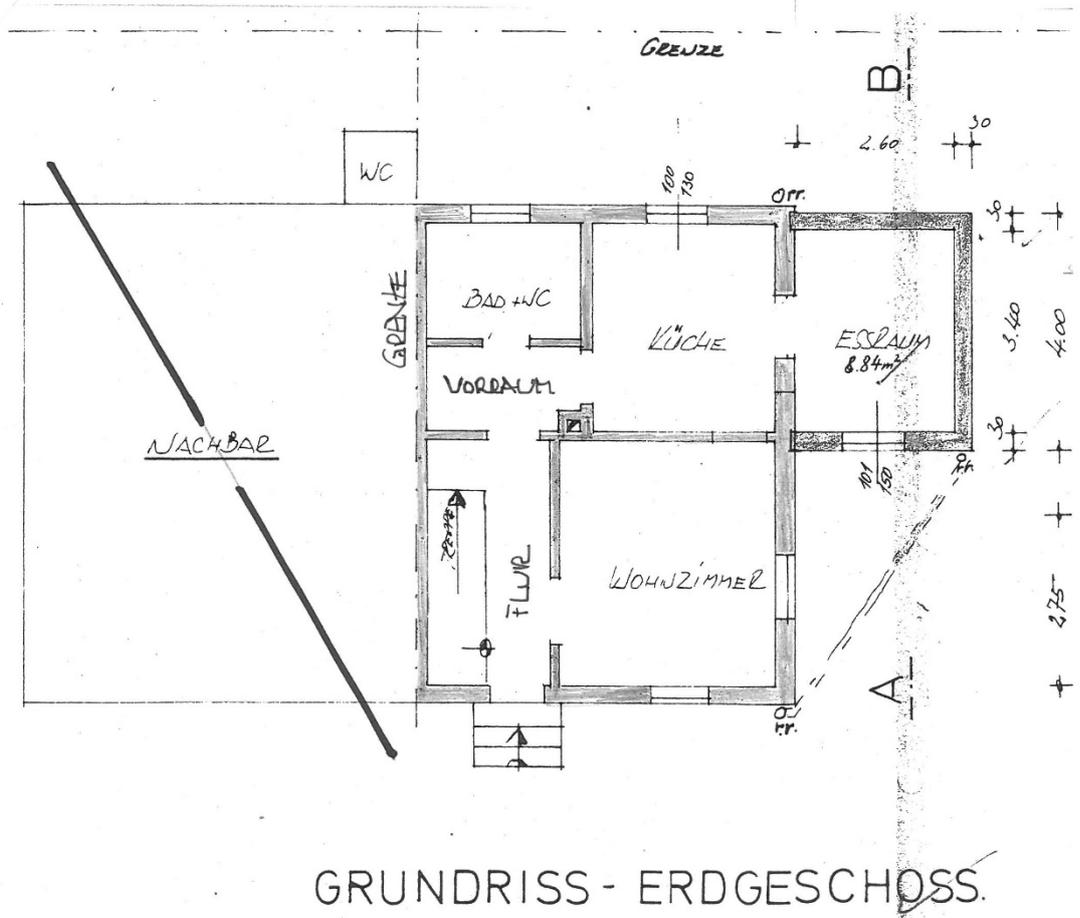
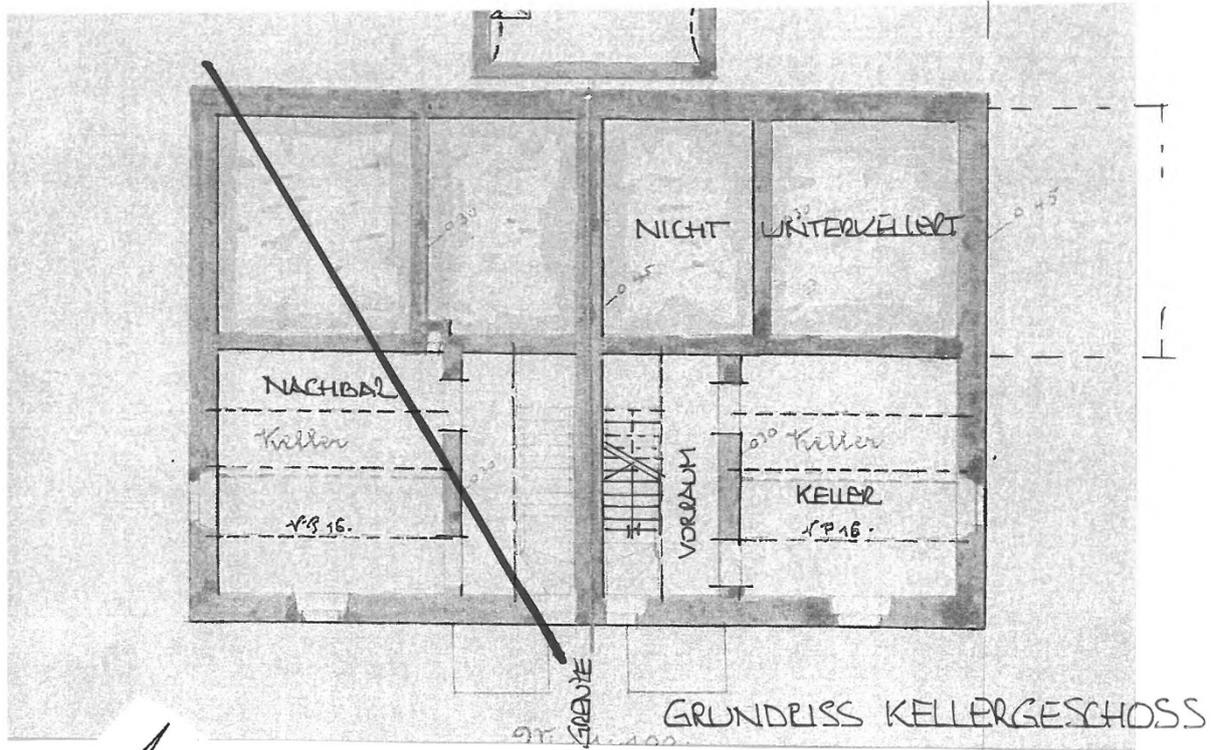
Gemeinde: Stadt Memmingen  
Landkreis: Kreisfreie Stadt  
Bezirk: Schwaben



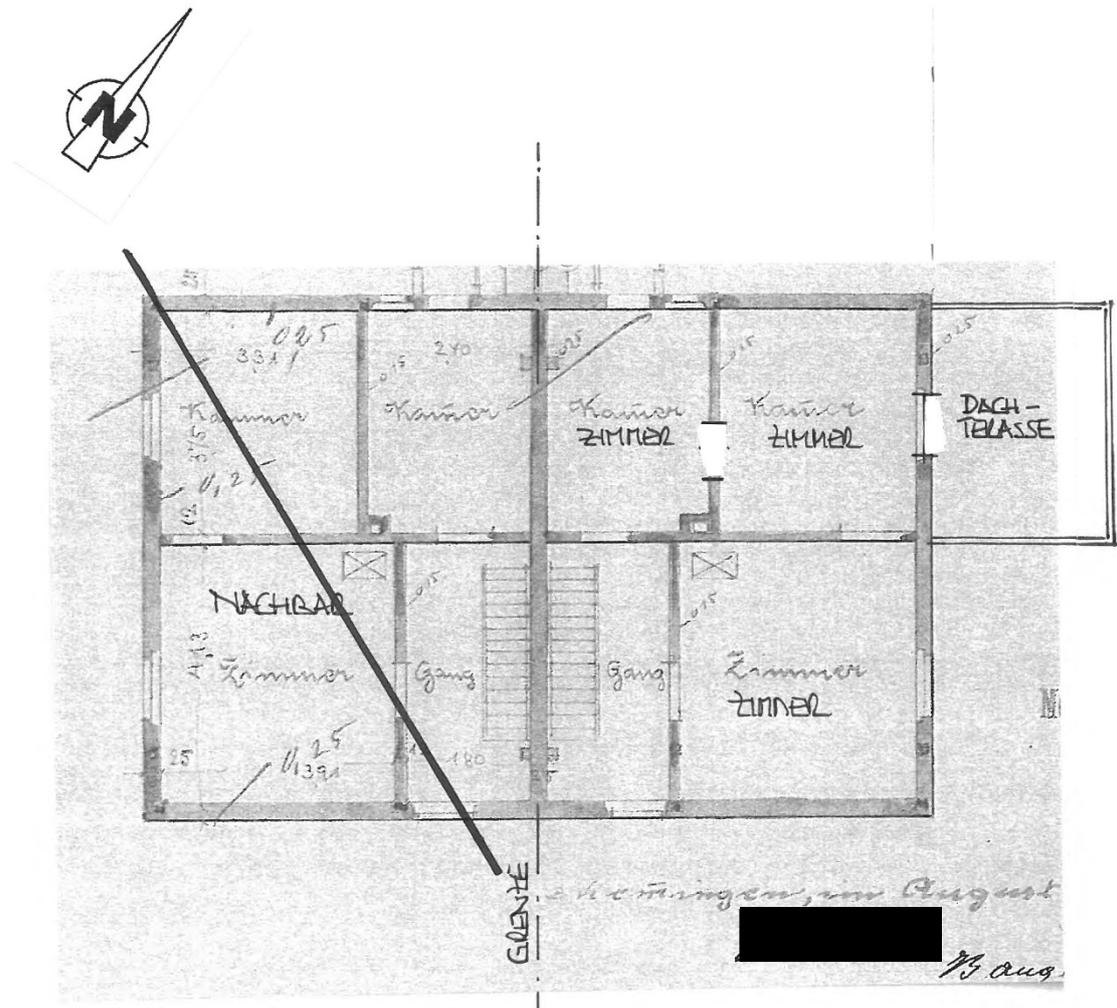
Maßstab 1:1000 Meter

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

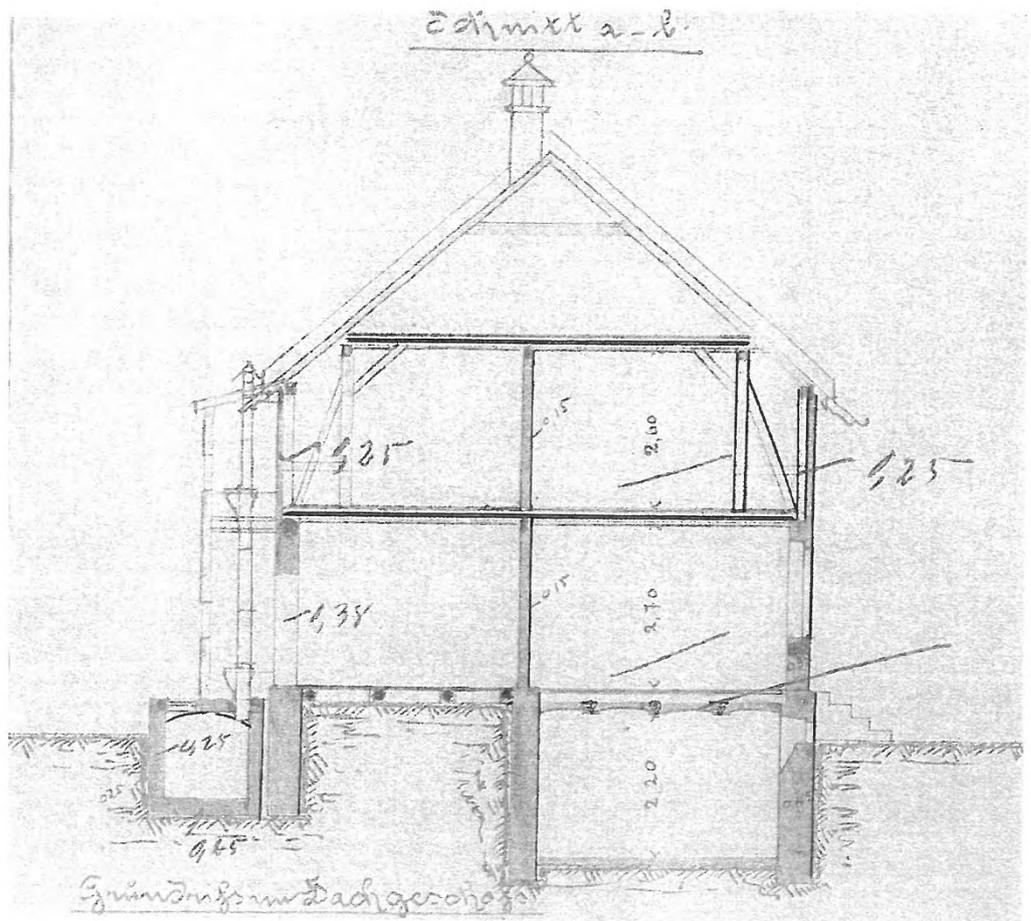
## 9.4 Pläne



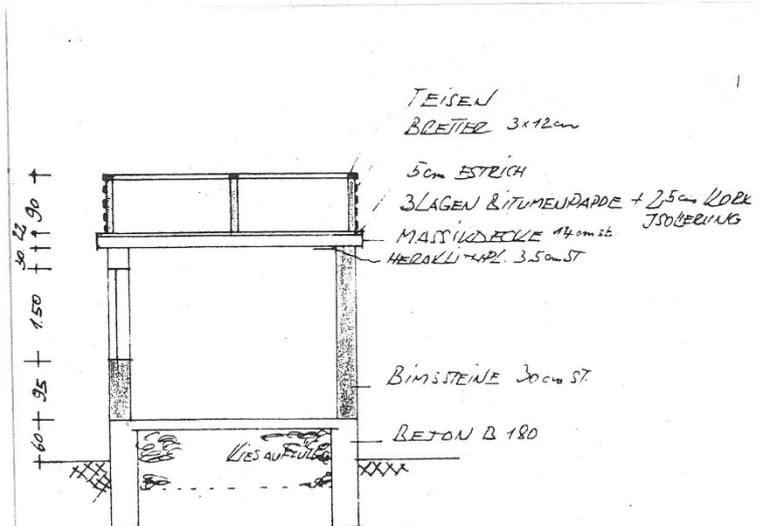
Grundriss Kellergeschoss und Erdgeschoss



**Grundriss Obergeschoss**



SCHNITT WOHNHAUS-DHH



SCHNITT A-B ANBAU EG

Schnitte

## 9.5 Fotos

Bild 1 – Süden



Bild 2 – Blick auf Hauseingang



Bild 3 – Osten



Bild 4 – Norden (Aufnahme vom 24.01.2024)



Bild 5 – Norden



Bild 6 und Bild 7 – Vorraum KG



Bild 8 – Kellerraum



Bild 9 – Kellerraum



Bild 10 und Bild 11 - Flur EG



Bild 12 – Wohnzimmer EG



Bild 13 – Vorraum EG



Bild 14 und Bild 15– Bad/WC



Bild 16 – Küche



Bild 17 – Esszimmer



Bild 18 und Bild 19– Flur OG



Bild 20 – Zimmer Südost OG



Bild 21 – Zimmer Nordwest OG



Bild 22 – Zimmer Nordost OG



Bild 23 – Zimmer Nordost OG, Putzabplatzungen an Dachschräge



Bild 24 – Dachboden



Bild 25 – Dachboden



Bild 26 – Blick von Augsburgener Straße auf Rorerweg

