

**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 11/25
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobilien Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Zweifamilienhaus und Doppelgarage Schwazer Straße 11 87719 Mindelheim
Wertermittlungsstichtag	01.09.2025
Ausfertigungsdatum	22.09.2025



**Verkehrswert**

**479.000 €**



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

Wolfurtstr. 10  
87784 Westerheim

Tel: 08336/7902  
Fax: 08336/9967

# Inhalt

1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Auftraggeber .....	4
1.2	Auftrag .....	4
1.3	Verwendungszweck der Wertermittlung .....	4
1.4	Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen .....	4
1.5	Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur .....	4
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen .....	4
1.7	Ortsbesichtigung .....	5
1.8	Nutzung und Zubehör .....	5
1.9	Kaminkehrer .....	5
2	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
2.1	Grundbuchdaten .....	6
2.2	Mietverträge .....	6
2.3	Baurecht .....	6
2.4	Denkmalschutz .....	6
2.5	Kfz-Stellplatzpflicht.....	6
2.6	Abgabenrechtliche Situation.....	6
3	Lagebeschreibung .....	7
3.1	Ortsangaben .....	7
3.2	Wohn- und Geschäftslage.....	7
3.3	Verkehrslage.....	7
3.4	Grundstückslage .....	7
3.5	Bebauung der Umgebung .....	7
4	Grundstücksbeschreibung .....	8
4.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge .....	8
4.2	Beschaffenheit .....	8
4.3	Erschließung .....	8
4.4	Entwicklungszustand .....	8
4.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß) .....	8
4.6	Immissionen.....	8
4.7	Grenzverhältnisse .....	8
4.8	Außenanlagen .....	8
4.9	Altlasten .....	8
5	Gebäudebeschreibung .....	9
5.1	Allgemeines .....	9
5.2	Wohnhaus.....	9
5.3	Garage.....	12
6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage .....	13
7	Wertermittlung .....	14

7.1	Wertermittlungsverfahren.....	14
7.2	Bodenwert.....	15
7.3	Sachwert.....	16
7.4	Ertragswert .....	22
7.5	Verkehrswert.....	26
8	Flächenberechnungen .....	27
8.1	Grundflächen .....	27
8.2	Bruttogrundflächen.....	27
8.3	Wohnflächen.....	28
8.4	Nutzflächen.....	29
9	Anlagen .....	30
9.1	Übersichtslageplan .....	30
9.2	Stadtplan.....	31
9.3	Lageplan.....	32
9.4	Pläne .....	34
9.5	Fotos.....	38

**Hinweis:**

Das Gutachten enthält nur bedingt Fotos vom Innenbereich, da der Antragsgegner keine weitere Fotoaufnahmen vom Innenbereich zugelassen hat.

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Auftraggeber

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

## 1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem Zweifamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück FINr. 1706/32 in der Gemarkung Mindelheim, Schwazer Str. 11, 87719 Mindelheim

Wertermittlungsstichtag 01.09.2025 (= Tag der Besichtigung)  
Qualitätsstichtag 01.09.2025

## 1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

## 1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 18.07.2025  
Grundbuchauszug Blatt 8154, Abdruck vom 10.04.2025  
Lageplan M 1 : 1000  
Luftbildkarte  
Baupläne M 1 : 100 (aus 1976)  
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, 01. September 2025

Teilnehmer: ...

...

...

...

Georg Stiegeler, Sachverständiger

### **1.8 Nutzung und Zubehör**

Die Erdgeschosswohnung ist unbewohnt und die Obergeschosswohnung wird vom Antragsgegner

... eigengenutzt. Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden.

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	Mindelheim
Blatt	8154
Gemarkung	Mindelheim
Bestandsverzeichnis	FINr. 1706/32, Schwazer Str. 11, Gebäude- und Freifläche, Größe 640 m <sup>2</sup>
Erste Abteilung Eigentümer	... ... ...
Zweite Abteilung	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG MM -Vollstreckungsgericht-, AZ: 2 K 11/25).
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragungen

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten – 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

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans für das Gebiet zwischen „Hoher Weg und Bahnlinie nach Krumbach“ der Stadt Mindelheim. Der Bebauungsplan weist für das Grundstück folgende Festsetzungen auf:

- WR Reines Wohngebiet
- II 2 Vollgeschosse zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl höchstzulässig
- 0,8 Geschossflächenzahl höchstzulässig

### 2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

### 2.5 Kfz-Stellplatzpflicht

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Garagenstellplätze. Die für die vorhandene und genehmigte Nutzung des Objektes erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen (Bestandsschutz).

### 2.6 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. 16.000 Einwohner. In Mindelheim sind Kindergärten, Schulen und alle Anlagen zur Deckung des täglichen und mittelfristigen Bedarfs vorhanden.

#### **3.2 Wohn- und Geschäftslage**

Gute, ruhige Wohnlage, keine Geschäftslage

#### **3.3 Verkehrslage**

Gute Anbindung ans öffentliche Straßennetz und an öffentlichen Personennahverkehr, Autobahnanschluss A 96 befindet sich in ca. 3,5 km und der Bahnhof in 0,9 km Entfernung

#### **3.4 Grundstückslage**

Im östlichen Bereich von Mindelheim, Entfernung zum Altstadtzentrum 1 km

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

Im Süden Garagenhof, sonst Bebauung aus Ein/Zweifamilienhäusern, Mobilfunkmast befindet sich in 350 m Entfernung

## 4 Grundstücksbeschreibung

### 4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	nahezu quadratisch
Grundstücksbreite	ca. 26 m
Grundstückstiefe	ca. 25 m
Straßenfrontlänge	ca. 26 m

### 4.2 Beschaffenheit

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

### 4.3 Erschließung

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

### 4.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

### 4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Wohnbebauung

GRZ rd.	0,3	(Grundflächenzahl)
GFZ rd.	0,7	(Geschossflächenzahl)

### 4.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt.

### 4.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

### 4.8 Außenanlagen

Hofeinfahrt und Garagenhof asphaltiert,  
Weg zwischen Wohnhaus und Garage mit Natursteinbelag,  
Weg entlang Gebäudewest- und -südseite aus Betonplattenbelag,  
Weg entlang Gebäudeost- und -nordseite aus einer Reihe Waschbetonplatten,  
Fläche östlich auf 2 m Breite und Gartenweg im Norden aus Waschbetonplattenbelag,  
Pflanzbeet vor Terrasse mit Buchssträuchern, Gemüsebeet östlich Wohnhaus tlw. mit  
Beerensträuchern, sonst Grünfläche aus Rasen mit einzelnen Sträuchern,  
einfacher Blechgeräteschuppen (Abm. 2 x 1,5 m) im nördlichen Gartenbereich,  
Einfriedung der Gartenfläche zum Garagenhof, entlang West- und Südgrenze aus Thujahecke 2  
m hoch mit eingewachsenem Holzbretterzaun  
Die Asphaltfläche des Garagenhofs weist Risse auf. Die Buchssträucher vor der Terrasse sind  
abgestorben. Das Gemüsebeet im Osten weist Wildwuchs auf. Die Holzteile des in die Thujahecke  
eingewachsenen Holzbretterzauns sind großteils morsch. Die Betonleistensteine entlang der West-  
grenze kippen auf eine Länge von 6 m zum Gehweg.  
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 keine Verdachtsmomente für Altlasten  
ergeben. Zum Wertermittlungstichtag wird aufgrund der vorliegenden Informationen und  
Erkenntnisse ein altlastenunbedenklicher Grundstückszustand unterstellt.

## 5 Gebäudebeschreibung

### 5.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück befinden sich ein Zweifamilienhaus und eine Doppelgarage. Das Wohnhaus besteht aus Keller-, Erd-, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. In den einzelnen Geschossen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Kellergeschoss	Treppenhaus, Flur, Heizungsraum, Öllageraum, Waschkeller und 4 Kellerräume
Erdgeschoss	Treppenhaus und abgeschlossene Wohnung bestehend aus Diele, Speis, Wohnküche, Wohnzimmer, WC, Bad, Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmern und teilüberdeckter Terrasse
Obergeschoss	Treppenhaus und abgeschlossene Wohnung bestehend aus Diele, Speis, Wohnküche, Wohnzimmer, WC, Bad, Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmern und teilüberdeckter Terrasse
Dachgeschoss	Treppenhaus und nicht ausgebauter Dachboden

Das erdgeschossige Garagengebäude besteht aus einer Doppelgarage.

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

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

### 5.2 Wohnhaus

<b>Rohbau:</b>	
Geschosse	Keller-, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	Beton
Außenwände	Mauerwerk 30 cm
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Stahlbetondecke über KG, EG und OG
Treppen	halbgewendelte Betontreppen mit Natursteinbelag und geschmiedetem Stahlgeländer KG-EG-OG-DG
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Betondachsteine, Dachfläche verschalt
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech
<b>Ausbau:</b>	
Fenster	Kunststoffkipfenster mit Einfachglas im Keller Südwest, sonst Stahlgitterfenster mit Einfachglas im Keller, Holzfenster mit 2-fach-Isolierglas im EG, OG und DG
Rollladen/Läden	Kunststoffrollladen
Türen/Tore	Alueingangstüre mit Isolierglas (aus ca. 2018)
Innentüren	Stahlwinkelzargen und Stahlblechtürblätter im Keller, sonst Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit furnierter Oberfläche
Bodenbeläge	Natursteinbelag im Treppenhaus, Glattstrich im Kellerflur und in allen Kellerräumen, im Waschkeller und im Keller Südwest mit Teppich, Fliesen in den Bädern im EG und OG, PVC-Belag in der Speis EG und OG, in der Wohnküche EG und OG, Laminat im Flur EG und im Kinderzimmer Nordost OG,

	Teppichbelag im Elternschlafzimmer EG, im Kinderzimmer Süd EG und im Essbereich Wohnküche OG, Parkett im Wohnzimmer EG, im Kinderzimmer Nordost EG, im Wohnzimmer OG und im Kinderzimmer Süd OG, Korkbelag im Flur OG, WC OG und im Elternschlafzimmer OG, OSB-Plattenbelag auf Holzlager und ca. 10 cm Styropordämmung im Dachboden
Fassade	Westfassade mit Verkleidung aus Kunststoffpaneele mit Steinbeschichtung im EG und OG, im DG Verkleidung aus asbesthaltigen Faserzementplatten, Südfassade im Bereich Wohnzimmer, Ostfassade und Nordfassade im Bereich WC, Bad und Kinderzimmer mit Wärmedämmverbundsystem aus ca. 4 cm Hartschaumdämmung, Putz und Anstrich, sonst Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Betonkelleraußenwände unverputzt mit Anstrich, Fliesen im Waschkeller 2-seitig raumhoch, Fliesen in den Bädern EG und OG 1,50 m hoch bis raumhoch, Fliesenschilder in den WCs und in den Küchen, sonst Putz und Anstrich oder Tapeten im KG, EG und OG, Wände im Dachboden unverputzt
Deckenbekleidungen	Betondecken im Keller mit Anstrich, Nut- und Federholzbekleidung im Flur EG und im Bad OG, Paneelbekleidung im Kinderzimmer Nordost OG, Gipskartonbekleidung im Wohnzimmer OG und im Flur OG mit Niedervolteinbauleuchten, sonst Raufasertapete und Anstrich im EG und OG, Holzzierbalken im Essbereich Wohnküche OG
Dachschrägen	Nut- und Federholzbekleidung im Treppenhaus, sonst Dachschrägen unbekleidet und nicht wärmegeklämt
Besondere Bauteile	Eingangstreppe und Eingangspodest mit Natursteinbelag, Eingangsüberdachung aus Kunststoffstegplatten mit Alurahmen, überdeckte Terrasse EG mit Porphybruchsteinbelag, überdeckter Balkon OG mit Kunststeinbelag und farbbeschichtetem Alugeländer
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Zubehör	Einbauküche in der Wohnung EG aus 1978, wertlos
<b>Installationen</b>	
Sanitäre Einrichtungen	Duschwanne mit Plexiglasduschwand, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss im Waschkeller, Kellerentwässerung über Pumpschacht mit Entwässerungspumpe, Stand-WC und Handwaschbecken mit Kaltwasser im WC EG und im WC OG, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss im Bad EG, Badewanne wurde abgebaut, Badewanne, 2 Waschbecken und Waschmaschinenanschluss im Bad OG, Spülenanschluss in den Küchen EG und OG
Heizung	ölbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Heizkessel Fabr. Viessmann Vitola Biferral, Baujahr 1996, kellergeschweißter Stahlblechtank mit 8.200 l Fassungsvermögen, Baujahr 1977 Heizkörper in allen Wohnräumen im EG und OG
Elektro	durchschnittliche Ausstattung aus Bauzeit

Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	Wertminderung
- tlw. senkrechte dünne Risse an den Fensterbrüstungen der Kellerfenster	1.000 €
- Kellerentwässerungspumpe ist defekt	500 €
- Badewanne wurde im Bad Erdgeschoss zur Reparatur eines Rohrleitungsschadens ausgebaut	- €
- Schimmel in der Wohnung EG am WC-Fenster, im Kinderzimmer an der Außenwanddecke im Deckenbereich, im Elternschlafzimmer an der Außenwanddecke raumhoch und im Bereich der Fensterleibung, im Wohnzimmer in der Leibung der Terrassentüre, in der Wohnküche im Bereich der Außenwanddecke und in der Speis am Übergang Außenwand zur Decke	4.000 €
- Schimmel in der Wohnung OG an der Außenwand im WC am Deckenanschluss, in den Fliesenfugen an der Außenwand im Bad, an der Außenwanddecke und am Übergang Außenwand zur Decke im Kinderzimmer Nordost und im Elternschlafzimmer, in der Fensterleibung und am Übergang Außenwand zur Decke im Kinderzimmer Süd, im Bereich der Türleibung der Balkontüre und am Übergang südliche Außenwand zur Decke im Wohnzimmer sowie an der Nordwand in der Wohnküche	6.000 €
- Parkett im Wohnzimmer OG weist Kratzer und großflächige Hohlstellen auf	5.000 €
- waagrechte Putzrisse in der Ost- und Südwand im Treppenhaus im Bereich der Obergeschossdecke	300 €
- Undichtigkeiten an der Dachdurchführung des ehemaligen Antennenmasts	400 €
- Risse und Hohlstellen am Sockelputz an der Außenwanddecke Nordwest und an der Außenwanddecke Südost	800 €
- Paneele der Fassadenverkleidung auf der Westseite sind im unteren Bereich lose, vermutlich ist Holzunterkonstruktion morsch	8.000 €
Wertminderung Wohnhaus	26.000 €

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

Ursache der Schimmelbildung in den Wohnungen ist der unzureichende bauliche Wärmeschutz und das nicht sachgemäße Heizungs- und Lüftungsverhalten der Bewohner.

Für die ausgebaute Badewanne wurde keine Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden angesetzt, da bei der Wertermittlung ein gesonderter Abzug wegen der überalterten Badausstattungen erfolgt.

#### Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Isolierglasscheiben der Holzfenster in den Elternschlafzimmern und den südlichen Kinderzimmern wurden um 2003, die Hauseingangstüre und das Balkongeländer um 2018 erneuert. Das teilweise an den Außenwänden vorhandene Wärmedämmverbundsystem wurde vor ca. 30 Jahren angebracht. Die Heizanlagentechnik ist ca. 30 Jahre alt. Ansonsten stammt die Gebäudeausstattung wie Fenster, Türen, Bad- und WC-Ausstattungen, die Haustechnik und die Dacheindeckung aus der Bauzeit 1977/1978.

Die Wandanstriche im Keller sind abgenutzt. Die Wand- und Deckenanstriche bzw. Tapezierungen und die Teppich- und PVC-Bodenbeläge in den Wohnungen sind abgewohnt.

Die Fassadenverkleidung auf der Westseite ist erneuerungsbedürftig. Die Fassadenanstriche auf der Ost- und Nordseite weisen unterhalb der putzbündigen Fensterbänke Schlieren auf. Die äußeren Fensteranstriche sind teilweise abgewittert.

Die Dacheindeckung ist intakt.

Die unbewohnte Erdgeschosswohnung ist möbliert. Die Kosten für die Entsorgung der Einrichtung und der wertlosen Einbauküche in Höhe von 3.000 € werden bei der Wertermittlung wertmindernd in Ansatz gebracht.

### 5.3 Garage

<b>Rohbau:</b>	
Geschosse	Erdgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Decke	nicht vorhanden
Dach	Pulldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Zinkstehfalzblech mit Anstrich
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech mit Anstrich
<b>Ausbau:</b>	
Fenster	Holzfenster mit Einfachglas
Türen/Tore	Sektionaltore mit Elektroantrieb (aus 2009)
Innentüren	nicht vorhanden
Bodenbeläge	Betonboden mit Glattstrich
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Putz und Anstrich
Dachschrägen	Gipskarton
Besondere Bauteile	nicht vorhanden
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
<b>Installationen:</b>	
Sanitäre Einrichtungen	nicht vorhanden
Heizung	nicht vorhanden
Elektro	einfache Ausstattung

Baumängel/Bauschäden Garage	Wertminderung
- Ausblühungen und Putzabplatzungen an der Mittelwand bis 40 cm Höhe infolge Streusalzeinwirkung	700 €
- Estrich im Bereich der Garagentorleibungen fehlt	500 €
- Putzhohlstellen an den Leibungen der Garagentore bis zu 50 cm Höhe	800 €
<b>Wertminderung Garage</b>	<b>2.000 €</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:

Die Garagentore wurden im Jahr 2009 erneuert. Ansonsten stammt die Gebäudeausstattung aus der Bauzeit 1978. Die Innenwandanstriche sind abgenutzt. Das Blechdach weist an verschiedenen Stellen an der Oberfläche Korrosion auf. Das Blechdach bedarf einer Erneuerung des Schutzanstriches bzw. mittelfristig einer Erneuerung. Der Fassadenanstrich auf der West- und Südseite ist abgewittert. Ansonsten befindet sich die Garage in einem normalen Instandhaltungszustand mit baultersgemäßen Abnutzungserscheinungen.

## 6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in guter, ruhiger Wohnlage im östlichen Bereich von Mindelheim.

Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss verfügen über eine einfache, jedoch nicht unzweckmäßige Raumaufteilung mit klein geschnittenen Badezimmern und eine durchschnittliche, jedoch teilweise überalterte Ausstattung. Insbesondere sind die Bad- und WC-Ausstattungen, die Fenster und die Heizanlagentechnik überaltert.

Das Dachgeschoss ist ausbaufähig.

Baulicher Wärmeschutz:

Ein Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung bzw. Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor. Der bauliche Wärmeschutz ist als einfach und das Gebäude als nicht energieeffizient einzustufen. Schwachstellen bestehen im Bereich der Kellerdecke, der Außenwände, der Fenster und der Rollladenkästen. Die Heizanlagentechnik ist unwirtschaftlich.

An dem Zweifamilienhaus besteht ein erheblicher Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf für die Erneuerung der Fenster, der Bad- und WC-Ausstattungen, der Erneuerung der Heizanlagentechnik, der Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes und der Behebung der bestehenden Baumängel/Bauschäden.

Die Doppelgarage entspricht ihrem Nutzungszweck zur Unterstellung von 2 Pkws.

Marktlage:

In Mindelheim besteht derzeit eine mittlere Nachfrage nach Zweifamilienhäusern. Die Kaufpreise für energetisch nicht modernisierte Ein-/Zweifamilienhäuser sind aufgrund der seit 2022 gestiegenen Finanzierungszinsen und gestiegener Energiepreise stagnierend bis rückläufig. Die Verkäuflichkeit des Objektes ist bei entsprechender Preisgestaltung jedoch gegeben.

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

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

## 7.2 Bodenwert

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

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Richtwertgebiet Nr. 56 – Mindelheim Nord-Ost der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureife Wohnbauflächen in diesem Richtwertgebiet mit 370 €/m<sup>2</sup> einschließlich Erschließung 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 verfügt über eine für das Richtwertgebiet durchschnittliche Größe und mit der vorhandenen Bebauung über eine durchschnittliche bauliche Ausnutzung. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts wegen abweichender Grundstücksgröße bzw. abweichender baulicher Ausnutzung ist daher nicht erforderlich.

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

Abgabefreier Bodenrichtwert 370 €/m<sup>2</sup>

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2024	01.09.2025	1,05	389 €/m <sup>2</sup>
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	389 €/m <sup>2</sup>
GFZ	k.A.	0,7	1,00	389 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	ca. 700	640	1,00	389 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	389 €/m <sup>2</sup>
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	1,00	389 €/m <sup>2</sup>
Angepasster abgabefreier relativer Bodenwert				389 €/m <sup>2</sup>

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m <sup>2</sup> ]	x	Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]	
1706/32	640 m <sup>2</sup>	x	389 €/m <sup>2</sup>	248.960 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
= <b>Bodenwert</b> gerundet				<b>248.960 €</b> <b>249.000 €</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 freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser folgende Wertung im Sinne der Normalherstellungskosten 2010:

Gebäudetyp 1.12, Keller-, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss.

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

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

Standardmerkmal Wohnhaus	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		1			
Dach		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren		0,9	0,1		
Innenwände und -türen			1		
Deckenkonstruktion und Treppen			1		
Fußböden			1		
Sanitäreinrichtungen			1		
Heizung			1		
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5		
<b>Kostenkennwert für Gebäudeart:</b>	570 EUR/m <sup>2</sup>	635 EUR/m <sup>2</sup>	730 EUR/m <sup>2</sup>	880 EUR/m <sup>2</sup>	1100 EUR/m <sup>2</sup>

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	146,05 EUR/m <sup>2</sup>	0,46
Dach	15%	102,38 EUR/m <sup>2</sup>	0,38
Fenster und Außentüren	11%	70,90 EUR/m <sup>2</sup>	0,23
Innenwände und -türen	11%	80,30 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	80,30 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Fußböden	5%	36,50 EUR/m <sup>2</sup>	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	65,70 EUR/m <sup>2</sup>	0,27
Heizung	9%	65,70 EUR/m <sup>2</sup>	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6%	40,95 EUR/m <sup>2</sup>	0,15
<b>Ergebnisse (gewogene Summen)</b>	100%	688,77 EUR/m <sup>2</sup>	2,57

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

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

einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	Gebäudeart 14.1	12%
	Gebäudeart 14.2-14.3	15%
	Gebäudeart 14.4	13%

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

Im vorliegenden Fall trifft aufgrund der Ausführung in Massivbauweise die Standardstufe 4 zu. Der Kostenkennwert von 485 €/m<sup>2</sup> wird demnach für angemessen erachtet.

### Korrekturen und Anpassungen:

Die Sachwertrichtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Die Gebäudeart (freistehendes Zweifamilienhaus) bedarf einer Kostenkorrektur, Faktor 1,05.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen und eine Anpassung aufgrund der Baupreisentwicklung bis zum Stichtag erforderlich ist.
- Die durchschnittlichen Herstellungskosten sind durch einen vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Regionalfaktor an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Da vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss bisher keine Regionalfaktoren ermittelt werden, wird der Regionalfaktor mit 1,0 angesetzt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung:

Preisindex des Statistischen Bundesamts für Wohngebäude

2010 = 100,00

Mai 2025 = 188,6

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

Kostenkennwert	Korrektur				Korrigierter Kostenkennwert
	Gebäudeart	Sonstige	Baupreis- entwicklung	Regional Faktor	
Wohnhaus 689 €/m <sup>2</sup>	1,05	1,00	1,886	1,0	1364 €/m <sup>2</sup> -BGF
Garage 485 €/m <sup>2</sup>	1,00	1,00	1,886	1,0	915 €/m <sup>2</sup> -BGF

Unter besonderen Bauteilen werden erfasst:

Eingangstreppe, -podest und Überdachung	5.000 €
überdeckte Terrasse EG	3.000 €
Balkon OG	8.000 €
<b>Besondere Bauteile Wohnhaus</b>	<b>16.000 €</b>

entfällt - €

Besondere Bauteile Garage - €

Unter besonderen Einbauten werden erfasst:

entfällt - €

Besondere Einbauten Wohnhaus - €

### Alterswertminderung

#### Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021:

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer § 4 Abs. 1 ImmoWertV 2021:

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

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

Restnutzungsdauer § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein im Jahr 1978 errichtetes Gebäude. Bisher wurden keine grundlegenden Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird daher unter Berücksichtigung des Gebäudealters von 47 Jahren auf 33 Jahre geschätzt.

**Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:**

Es sind folgende bauliche Außenanlagen sowie sonstige Anlagen vorhanden:

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

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

**Sachwertermittlung:**

Sachwertermittlung		Wohnhaus		
	Normalherstellungskosten je m <sup>2</sup> BGF		1364 €/m <sup>2</sup>	
x	Bruttogrundfläche BGF		524 m <sup>2</sup>	
=	Herstellungskosten			714.736 €
+	Besondere Bauteile			16.000 €
+	Besondere Einbauten			- €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)		730.736 €
-	Wertminderung wegen Alters			
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
	Restnutzungsdauer	33 Jahre		
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear	-58,8%	- 429.307 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus		301.429 €

Sachwertermittlung		Garage		
	Normalherstellungskosten je m <sup>2</sup> BGF	915 €/m <sup>2</sup>		
x	Bruttogrundfläche BGF	39 m <sup>2</sup>		
=	Herstellungskosten			35.685 €
+	Besondere Bauteile			- €
+	Besondere Einbauten			- €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)		35.685 €
-	Wertminderung wegen Alters			
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
	Restnutzungsdauer	33 Jahre		
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear	-58,8%	-
				20.965 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage		14.720 €

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund müssen bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert immer noch die allgemeinen Marktverhältnisse berücksichtigt werden, denn reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Marktverhältnisse erfolgt entsprechend § 7 ImmoWertV 2021 im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren (§ 35 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Unterallgäu werden im Grundstücksmarktbericht 2024 die Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser in einer Spanne von 0,79 bis 1,59, Mittelwert 1,17 angegeben. Zur Ermittlung des Sachwertfaktors wurde vom Gutachterausschuss folgende Anpassungsfunktion ermittelt:

Faktor		Objektwerte		
<b>1,1678394</b>				1,1678394
0,00128959	x Wohnfläche	200 m <sup>2</sup>		0,257918
0,00035382	x Bodenrichtwert	370 €/m <sup>2</sup>		0,1309134
0,12909045	x Standardstufe	2,57		0,331246095
-0,00000153	x Vorläufiger Sachwert	577.795 €		-0,884026289
Sachwertfaktor				1,003890606
<b>gerundet</b>				<b>1,00</b>

Durch Auswertung von zeitnahen Kauf- und Angebotspreisen habe ich bei dem vorhandenen Bodenpreisniveau um 350 bis 400 €/m<sup>2</sup> für vergleichbare, nicht vermietete Objekte mit einem vorläufigen Sachwert um 550.000 € bis 600.000 € Sachwertfaktoren in einer Spanne von 1,00 bis 1,10 festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Sachwertfaktor im mittleren Bereich der Spanne mit 1,05 angesetzt.

Zusammenstellung		Sachwert		
	Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus		301.429 €
+	Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage		14.720 €
=	Summe			316.149 €
+	Außenanlagen		4,0%	12.646 €
+	Bodenwert			249.000 €
=	Vorläufiger Sachwert			577.795 €
x	Sachwertfaktor		1,05	
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert			606.685 €

### Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

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

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

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

Im vorliegenden Fall erfolgt ein Abschlag wegen

- der bestehenden Baumängel/Bauschäden beim Wohnhaus laut Aufstellung unter Pkt. 5.2
- der bestehenden Baumängel/Bauschäden bei der Garage laut Aufstellung unter Pkt. 5.3
- der überalterten Gebäudeausstattung (Fenster, Bad- und WC-Ausstattungen, Heizanlagentechnik) in Höhe von 27 % der altersgeminderten Herstellungskosten
- des Instandhaltungsstaus an den Fassadenanstrichen und am Garagendach in Höhe von 15.000 €
- der Entsorgungskosten für die Möblierung und die Einbauküche in der Erdgeschosswohnung in Höhe von 3.000 €.

Der Abschlag bei den altersgeminderten Herstellungskosten wegen der überalterten und unfertigen Ausstattung ermittelt sich entsprechend den Wertanteilen der einzelnen Gebäudeteile wie folgt:

Fenster	10%
Sanitäreinrichtungen	9%
Heizanlagentechnik	5%
Sonstiges	3%
<hr/>	
Wertanteil gesamt	27%

<b>Besondere objektspezifische Marktanpassung § 8 Abs. 3 ImmoWertV</b>	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	606.685 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	- 26.000 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Garage	- 2.000 €
- Wertminderung wegen überalterter Gebäudeausstattung in Höhe von 27 % der altersgeminderten Herstellungskosten = 27 % aus 301.429 €	- 81.386 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau an Fassadenanstrichen und am Garagendach	- 15.000 €
- Entsorgungskosten Möblierung und Einbauküche Wohnung EG	- 3.000 €
= <b>Verkehrswert</b>	479.299 €
gerundet	<b>479.000 €</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 Bestandswohnungen in Zweifamilienhäusern mit einer Wohnfläche um 100 m<sup>2</sup> werden derzeit in Mindelheim je nach Alter und Ausstattung Mieten in einer Spanne von 9,00 bis 11,00 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche erzielt. Für die zu bewertenden Wohnungen ist unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der durchschnittlichen Ausstattung und des einfachen baulichen Wärmeschutzes eine Miete im unteren Bereich der Spanne in Höhe von 9,50 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche marktüblich. Je Garagenstellplatz ist eine Miete von 50 €/Monat marktüblich.

Bewirtschaftungskosten:

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

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

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

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

Die Instandhaltungskosten werden mit 14,10 €/Jahr je m<sup>2</sup>-Wohnfläche und in Höhe von 106 €/Jahr je Garage angegeben, wenn die Schönheitsreparaturen von dem Mieter getragen werden, wovon im vorliegenden Fall ausgegangen wird.

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

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

Es erfolgt daher kein Ansatz für die Betriebskosten.

**Bodenwertverzinsung:**

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

Im vorliegenden Fall sind keine selbständig nutzbaren Teilflächen vorhanden. Zur Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags wird der Bodenwert in voller Höhe zugrunde gelegt.

**Liegenschaftszinssatz:**

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz § 33 ImmoWertV 2021).

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Unterallgäu werden keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. In der Fachliteratur werden für Zweifamilienhäuser Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 2,0 bis 3,0 % empfohlen. Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufspreisen von Einfamilienhäusern wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,75 bis 2,25 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz im mittleren Bereich der Spanne mit 2,0 % angesetzt.

## Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete				
	Wohnung Erdgeschoss	100 m <sup>2</sup>	9,50 €	950 €
+	Wohnung Obergeschoss	100 m <sup>2</sup>	9,50 €	950 €
+	Garage	2 St.	50,00 €	100 €
= Monatlicher Ertrag:				2.000 €
	Rohertrag pro Jahr:	12 Monate		24.000 €
-	Bewirtschaftungskosten:			
	Verwaltungskosten			
-	Wohnungen	2 St.	359,00 €/St.	718 €
-	Garage	2 St.	47,00 €/St.	94 €
	Instandhaltungskosten			
-	Wohnung Erdgeschoss	100 m <sup>2</sup>	14,10 €/m <sup>2</sup>	1.410 €
-	Wohnung Obergeschoss	100 m <sup>2</sup>	14,10 €/m <sup>2</sup>	1.410 €
-	Garage	2 St.	106,00 €/St.	212 €
	Mietausfallwagnis	2%		480 €
-	Bewirtschaftungskosten gesamt			18% 4.324 € - 4.324 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:				19.676 €
	Liegenschaftszinssatz (LSZ): 2,00%			
-	Bodenwertverzinsung	2,00%	aus 249.000 €	- 4.980 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage				14.696 €
	Restnutzungsdauer (RND): 33 Jahre			
x	Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	23,99		
= Ertragswert der baulichen Anlage				14.696 € 23,99 352.536 €
+	Bodenwert des Grundstücks			249.000 €
= Vorläufiger Ertragswert				601.536 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

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

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

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

- der bestehenden Baumängel/Bauschäden beim Wohnhaus laut Aufstellung unter Pkt. 5.2
- der bestehenden Baumängel/Bauschäden bei der Garage laut Aufstellung unter Pkt. 5.3
- der überalterten Gebäudeausstattung (Fenster, Bad- und WC-Ausstattungen, Heizanlagentechnik) in Höhe von 27 % der altersgeminderten Herstellungskosten
- des Instandhaltungsstaus an den Fassadenanstrichen und am Garagendach in Höhe von 15.000 €

- der Entsorgungskosten für die Möblierung und die Einbauküche in der Erdgeschosswohnung in Höhe von 3.000 €.

Vorläufiger Ertragswert	601.536 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	- 26.000 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Garage	- 2.000 €
- Wertminderung wegen überalterter Gebäudeausstattung in Höhe von 27 % der altersgeminderten Herstellungskosten = 27 % aus 301.429 €	- 81.386 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau an Fassadenanstrichen und am Garagendach	- 15.000 €
- Entsorgungskosten Möblierung und Einbauküche Wohnung EG	- 3.000 €
<b>= Ertragswert</b>	<b>474.150 €</b>
gerundet	<b>474.000 €</b>

Fazit:

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

## 7.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

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

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

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

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

Zweifamilienhaus und Doppelgarage  
Grundstück FINr. 1706/32 Gemarkung Mindelheim  
Schwazer Str. 11, 87719 Mindelheim

zum Wertermittlungsstichtag

01.09.2025

**der Verkehrswert zu:**

**479.000 €**

Westerheim, den 22.09.2025

Georg Stiegeler  
Architekt Dipl. Ing. (FH)



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

## 8 Flächenberechnungen

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

### 8.1 Grundflächen

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

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	13,10	10,49	1,00	137,42 m <sup>2</sup>
Wohnhaus				137,42 m <sup>2</sup>
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	6,24	6,24	1,00	38,94 m <sup>2</sup>
Garage				38,94 m <sup>2</sup>
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			137 m <sup>2</sup>
Garage	gerundet			39 m <sup>2</sup>
Grundfläche gesamt				176 m <sup>2</sup>

$$\text{Grundflächenzahl} \quad 176,00 \text{ m}^2 / \quad 640 \text{ m}^2 = 0,3$$

### 8.2 Bruttogrundflächen

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

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Kellergeschoss	13,10	10,49	1,00	137,42 m <sup>2</sup>
	6,95	1,25	-1,00	-8,69 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	13,10	10,49	1,00	137,42 m <sup>2</sup>
	6,95	1,25	-1,00	-8,69 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	13,10	10,49	1,00	137,42 m <sup>2</sup>
	6,95	1,25	-1,00	-8,69 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	13,10	10,49	1,00	137,42 m <sup>2</sup>
Wohnhaus				523,61 m <sup>2</sup>
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	6,24	6,24	1,00	38,94 m <sup>2</sup>
Garage				38,94 m <sup>2</sup>
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			524 m <sup>2</sup>
Garage	gerundet			39 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche gesamt				563 m <sup>2</sup>

$$\text{Geschossflächenzahl:} \quad 434,27 \text{ m}^2 / \quad 640 \text{ m}^2 = 0,7$$

### 8.3 Wohnflächen

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

Wohnung Erdgeschoss	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Diele/Flur	4,875	1,385	1,00	6,75 m <sup>2</sup>
	1,260	2,635	1,00	3,32 m <sup>2</sup>
Speis	0,950	2,360	1,00	2,24 m <sup>2</sup>
Wohnküche	2,875	2,875	1,00	8,27 m <sup>2</sup>
	3,875	2,635	1,00	10,21 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	5,250	4,140	1,00	21,74 m <sup>2</sup>
Kind Süd	3,010	4,140	1,00	12,46 m <sup>2</sup>
Eltern	4,010	4,140	1,00	16,60 m <sup>2</sup>
Kind Nordost	2,260	4,260	1,00	9,63 m <sup>2</sup>
Bad	1,760	2,760	1,00	4,86 m <sup>2</sup>
WC	0,950	2,760	1,00	2,62 m <sup>2</sup>
Terrasse überdeckt	6,950	1,250	0,50	4,34 m <sup>2</sup>
Summe				103,04 m <sup>2</sup>
Abzug wegen Putz			-3%	-3,09 m <sup>2</sup>
Wohnung Erdgeschoss				99,95 m <sup>2</sup>
Wohnung Obergeschoss	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Diele/Flur	4,875	1,385	1,00	6,75 m <sup>2</sup>
	1,260	2,635	1,00	3,32 m <sup>2</sup>
Speis	0,950	2,360	1,00	2,24 m <sup>2</sup>
Wohnküche	2,875	2,875	1,00	8,27 m <sup>2</sup>
	3,875	2,635	1,00	10,21 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	5,250	4,140	1,00	21,74 m <sup>2</sup>
Kind Süd	3,010	4,140	1,00	12,46 m <sup>2</sup>
Eltern	4,010	4,140	1,00	16,60 m <sup>2</sup>
Kind Nordost	2,260	4,260	1,00	9,63 m <sup>2</sup>
Bad	1,760	2,760	1,00	4,86 m <sup>2</sup>
WC	0,950	2,760	1,00	2,62 m <sup>2</sup>
Balkon überdeckt	6,950	1,250	0,50	4,34 m <sup>2</sup>
Summe				103,04 m <sup>2</sup>
Abzug wegen Putz			-3%	-3,09 m <sup>2</sup>
Wohnung Obergeschoss				99,95 m <sup>2</sup>
Zusammenstellung				
Wohnung Erdgeschoss			gerundet	100 m <sup>2</sup>
Wohnung Obergeschoss			gerundet	100 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt				200 m <sup>2</sup>

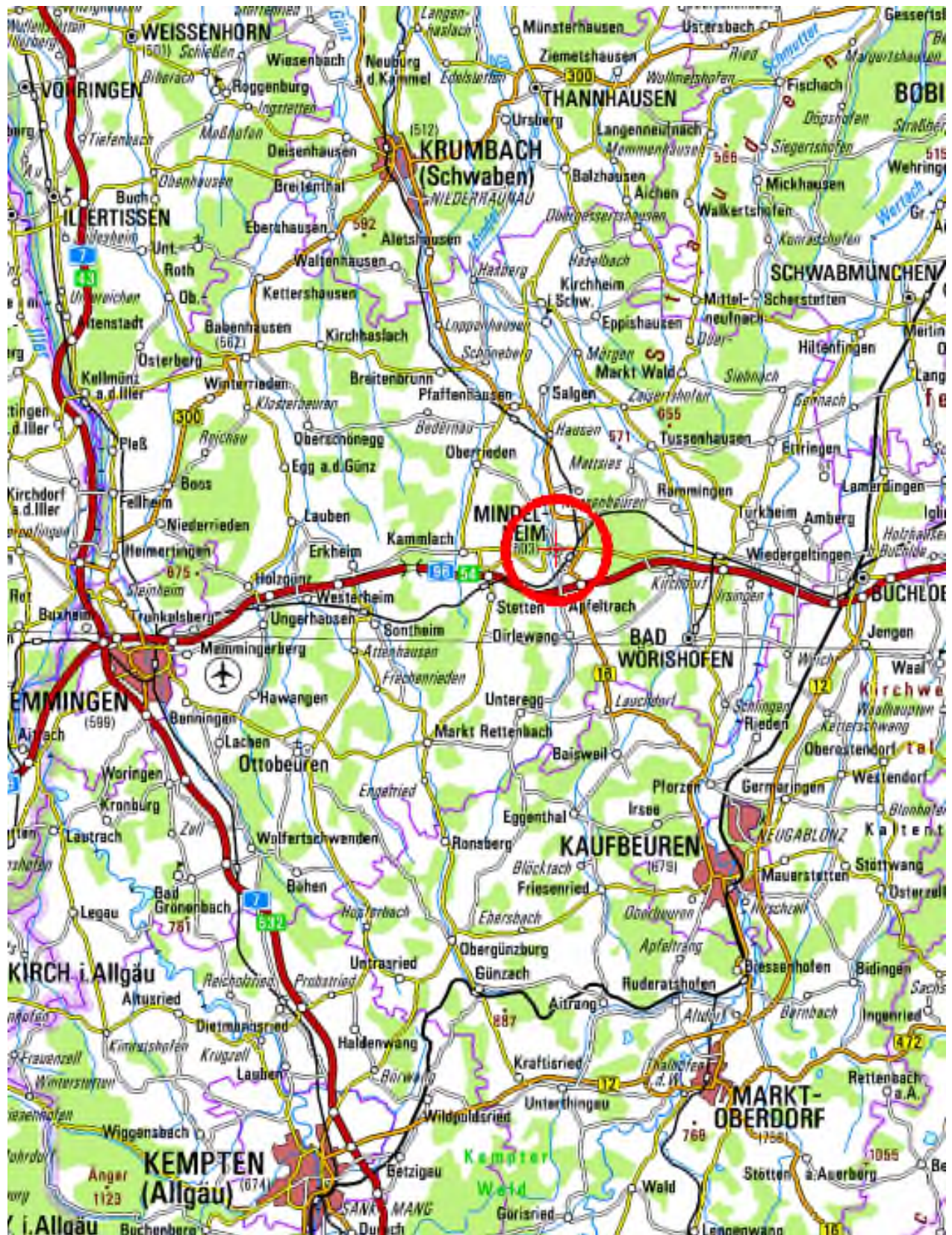
## 8.4 Nutzflächen

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
Treppenhaus	1,50	2,64	1,00	3,95 m <sup>2</sup>
Flur	4,76	1,39	1,00	6,59 m <sup>2</sup>
Heizung	3,94	2,76	1,00	10,87 m <sup>2</sup>
	1,00	0,50	-1,00	-0,50 m <sup>2</sup>
Öllagerraum	3,88	2,64	1,00	10,21 m <sup>2</sup>
Abstellraum Südwest	5,25	4,14	1,00	21,74 m <sup>2</sup>
Keller Süd	3,01	4,14	1,00	12,46 m <sup>2</sup>
Keller Südost	4,01	4,14	1,00	16,60 m <sup>2</sup>
Keller Nordost	2,26	4,26	1,00	9,63 m <sup>2</sup>
Waschkeller	2,83	2,76	1,00	7,80 m <sup>2</sup>
Summe				99,35 m <sup>2</sup>
Abzug wegen Putz			-3%	-2,98 m <sup>2</sup>
Keller				96,37 m <sup>2</sup>
Dachboden	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	12,50	7,30	1,00	91,25 m <sup>2</sup>
	12,50	4,10	-0,50	-25,63 m <sup>2</sup>
	3,49	1,60	-0,50	-2,79 m <sup>2</sup>
Summe				62,83 m <sup>2</sup>
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m <sup>2</sup>
Dachboden				62,83 m <sup>2</sup>
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Garage Nord	5,76	2,76	1,00	15,90 m <sup>2</sup>
Garage Süd	5,76	2,76	1,00	15,90 m <sup>2</sup>
Summe				31,80 m <sup>2</sup>
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m <sup>2</sup>
Garage				31,80 m <sup>2</sup>
Zusammenstellung				
Keller	gerundet			96 m <sup>2</sup>
Dachboden	gerundet			63 m <sup>2</sup>
Garage	gerundet			32 m <sup>2</sup>
Nutzfläche gesamt				191 m <sup>2</sup>

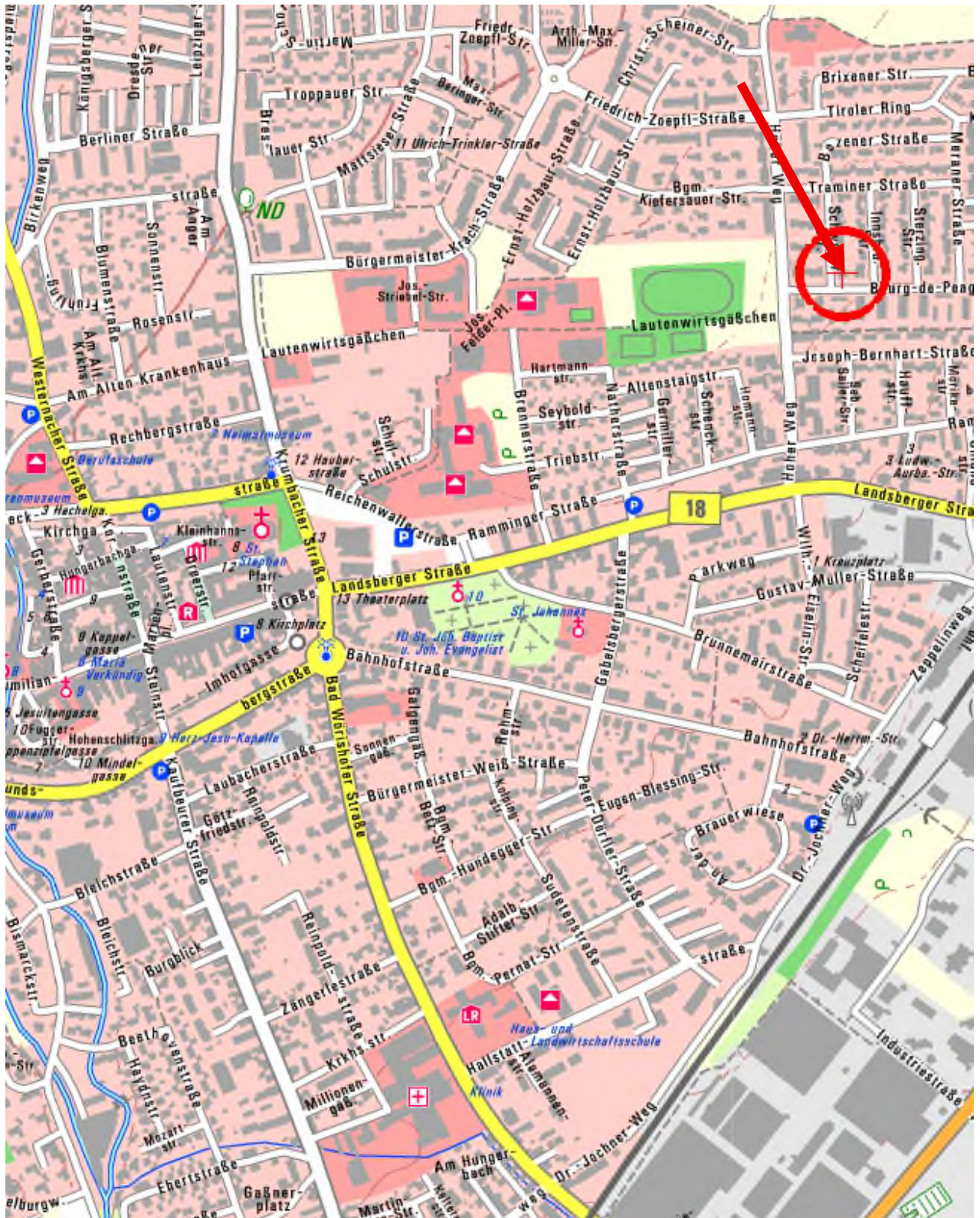
## 9 Anlagen

### 9.1 Übersichtslageplan



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

## 9.2 Stadtplan



### 9.3 Lageplan



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

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

Flurstück: 1706/32  
Gemarkung: Mindelheim

Gemeinde: Mindelheim  
Landkreis: Unterallgäu  
Bezirk: Schwaben

Erstellt am 01.09.2025



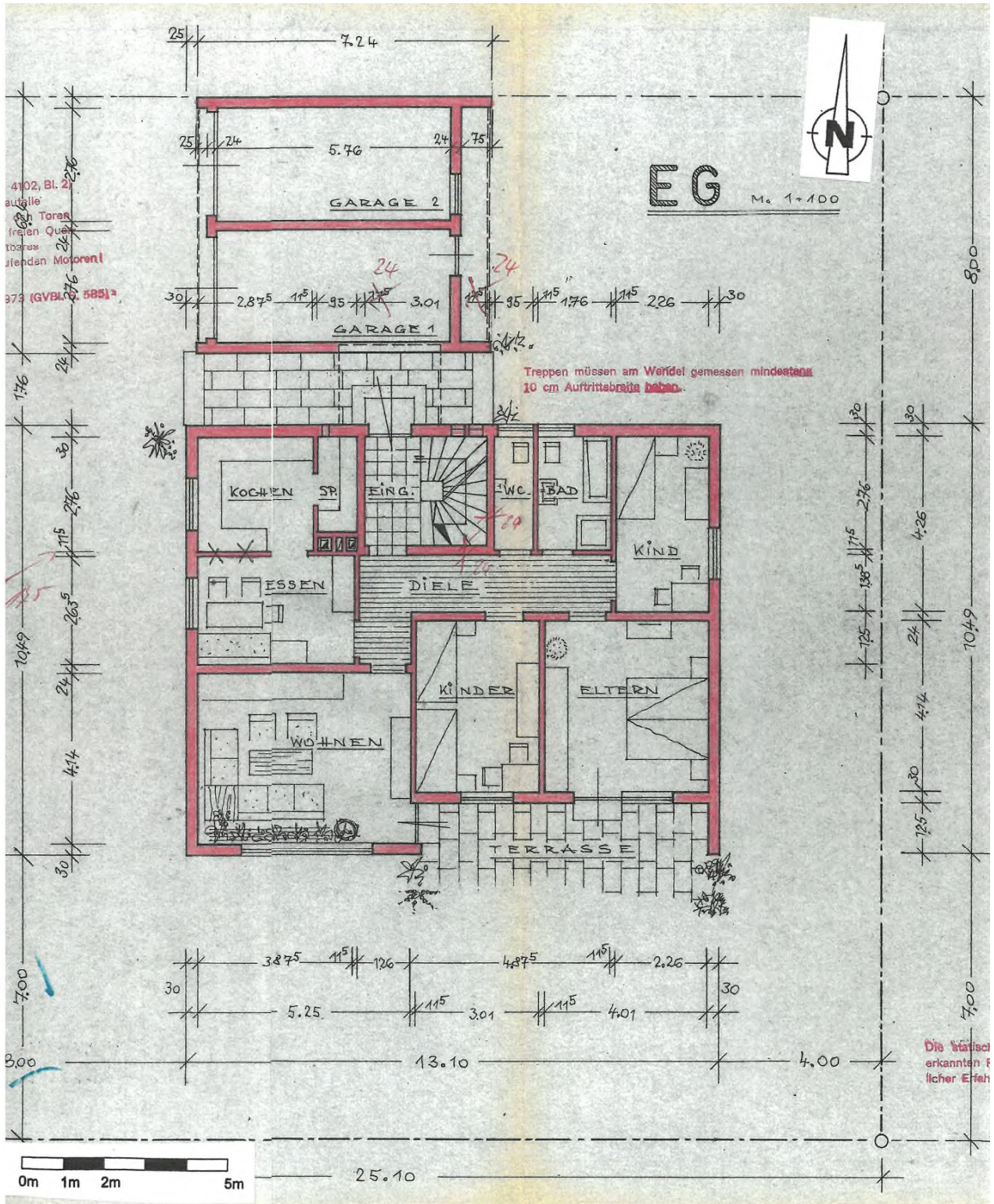
Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

## 9.4 Luftbildkarte

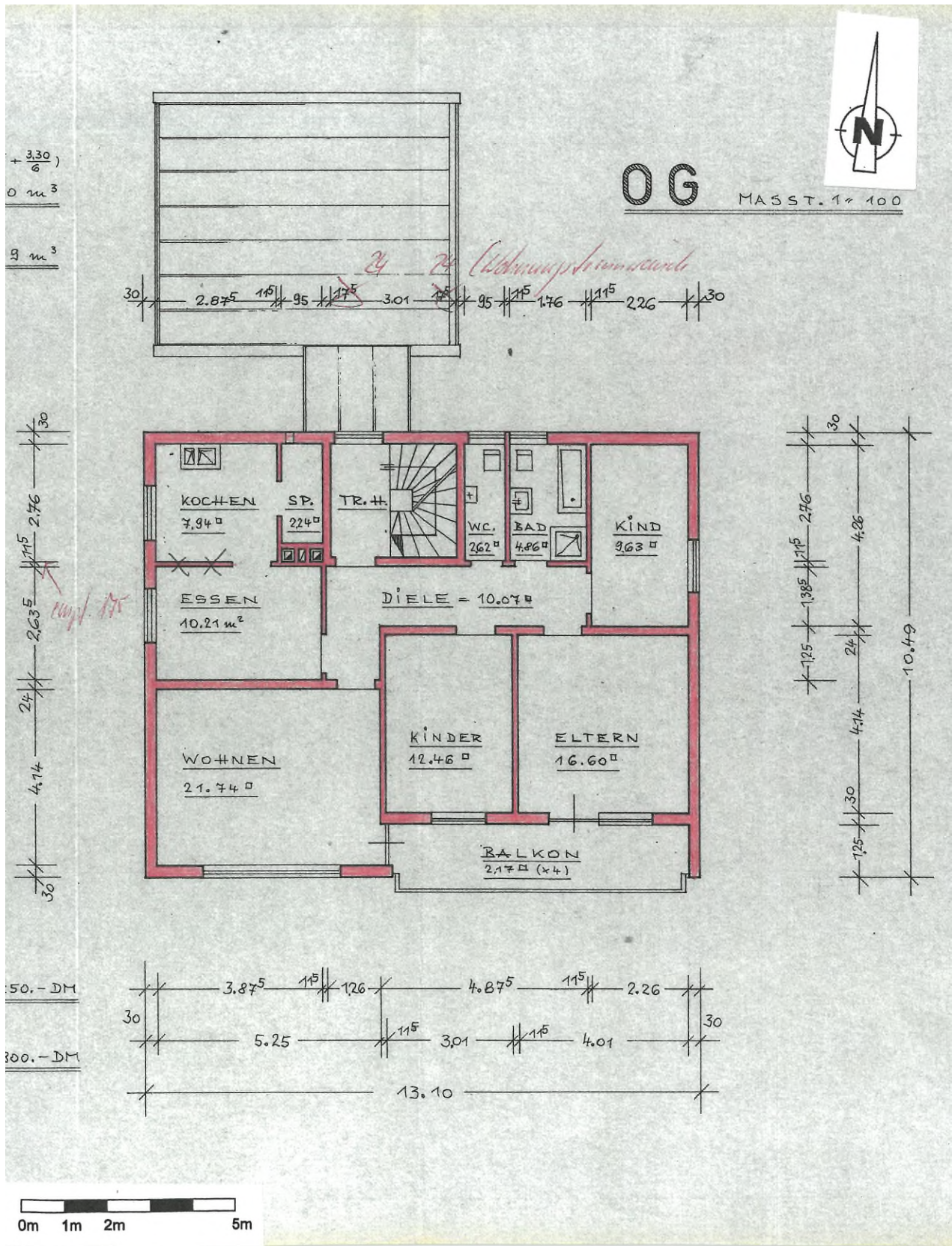


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie





## Grundriss Erdgeschoss



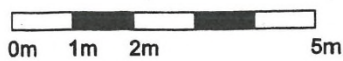
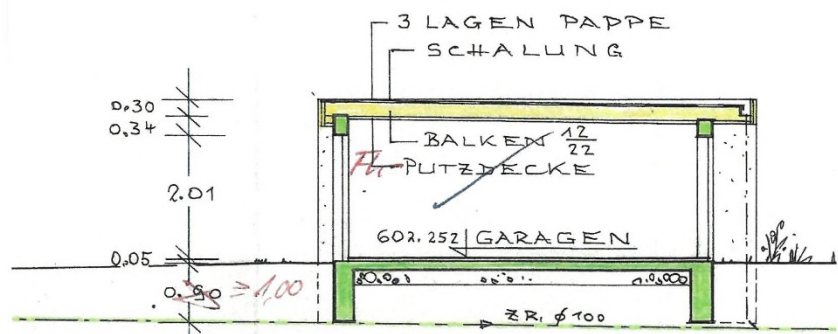
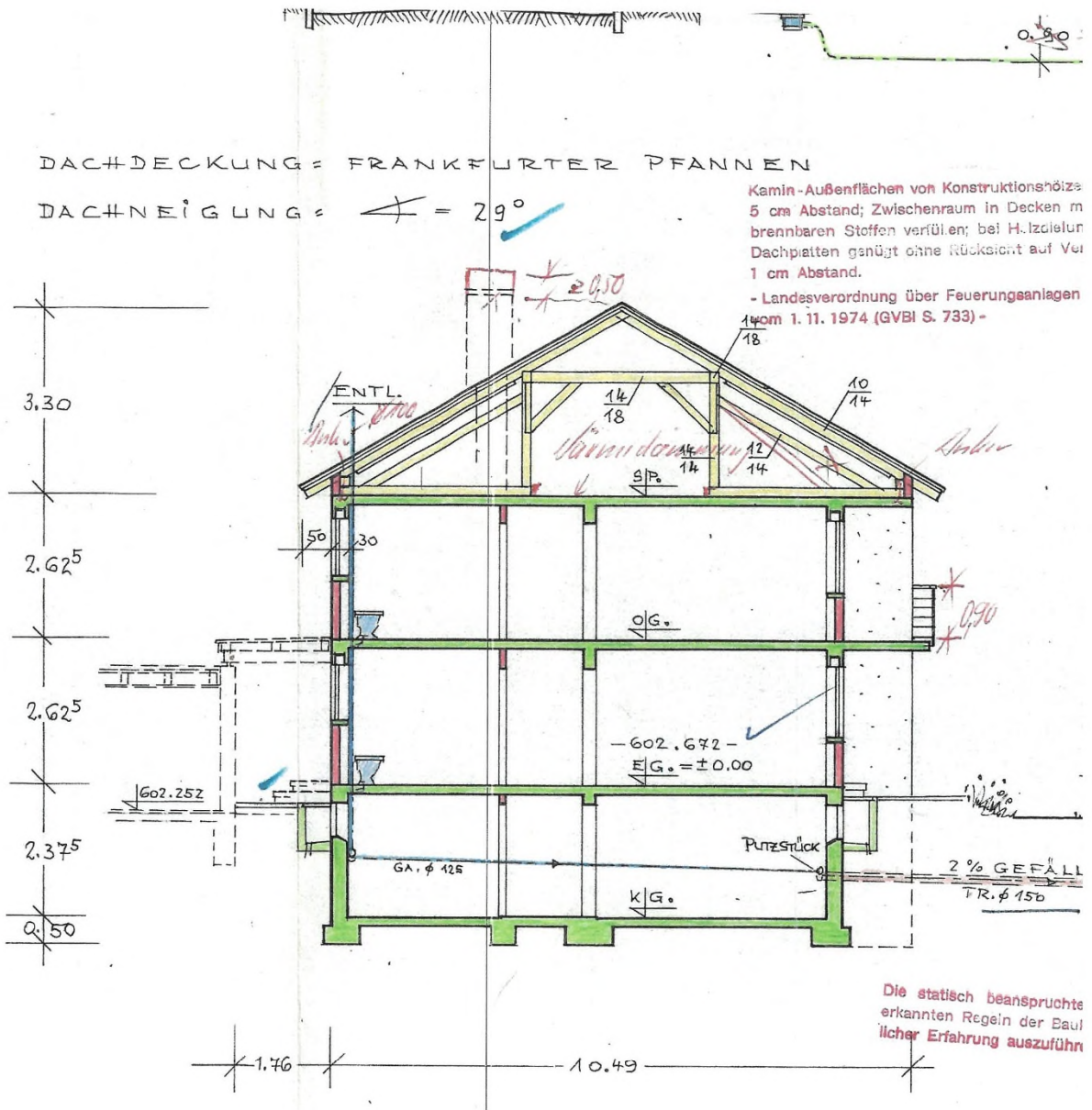
**Grundriss Obergeschoss**

DACHDECKUNG = FRANKFURTER PFANNEN

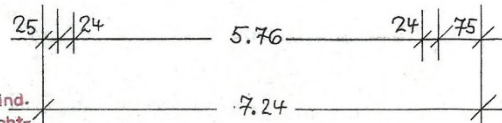
DACHNEIGUNG =  $\alpha = 29^\circ$

Kamin-Außenflächen von Konstruktionshölzern 5 cm Abstand; Zwischenraum in Decken mit brennbaren Stoffen verfüllen; bei Holzzielur Dachplatten genügt ohne Rücksicht auf Vu 1 cm Abstand.

- Landesverordnung über Feuerungsanlagen vom 1. 11. 1974 (GVBl S. 733) -



hen von Konstruktionshölzern mind. Zwischenraum in Decken mit nicht-



## Schnitt Wohnhaus und Garage

## 9.6 Fotos

Bild 1 – Westen



Bild 2 – Wohnhaus von Norden



Bild 3 – Hauseingang



Bild 4 – Westen



Bild 5 – Süden



Bild 6 – Osten



Bild 7 – Wohnhaus von Norden



Bild 8 – Garage von Osten



Bild 9 – Blick auf Blechdach Garage



Bild 10 und Bild 11 – Treppenhaus KG

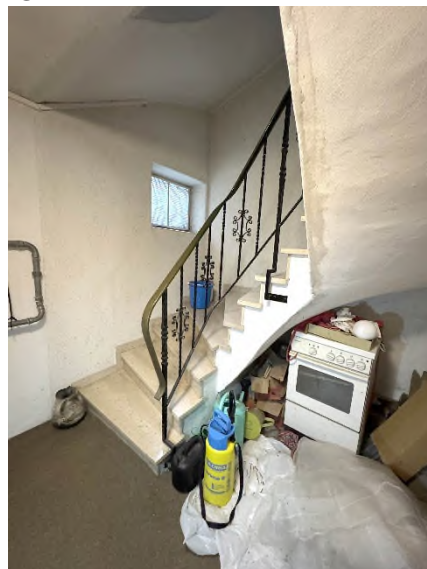


Bild 12 – Kellerflur



Bild 13 – Heizungsraum



Bild 14 – Öllagerraum



Bild 15 – Waschkeller



Bild 16 – Treppenhaus EG



Bild 17 – Diele/Flur EG



Bild 18 – Wohnküche EG



Bild 19 – Wohnzimmer EG



Bild 20 – Elternschlafzimmer EG



Bild 21 – Elternschlafzimmer EG



Bild 22 – WC EG



Bild 23 – Bad EG



Bild 24 – Bad EG



Bild 25 – Schimmel in Außenwand-  
ecke Kind Nordost EG



Bild 26 – Schimmel in Außenwand-  
ecke Eltern EG

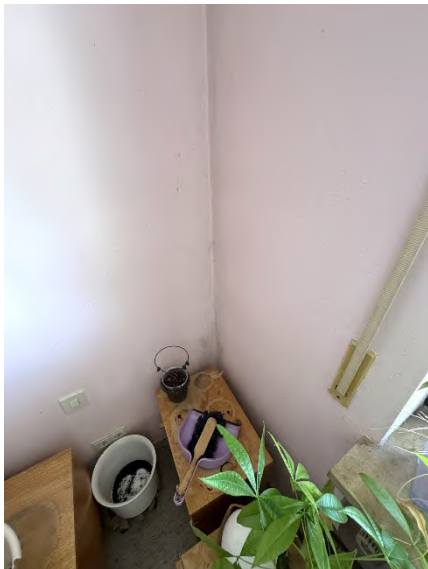


Bild 27 – Schimmel in Balkontüre  
Eltern EG



Bild 28 – Flur/Diele Wohnung OG



Bild 29 – Schimmel an Außenwand  
und Decke Speis OG



Bild 30 – Schimmel in Leibung Balkontüre Wohnzimmer OG



Bild 31 – Schimmel in Wandecke Kind Süd OG



Bild 32 – Schimmel in Fensterleibung Kind Süd OG



Bild 33 – Balkon OG



Bild 34 – Schimmel in Außenwanddecke Eltern OG



Bild 35 – Schimmel in Außenwanddecke Kind Nordost OG

