



Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	2 K 13/25
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobilien Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Wohnhaus Fuggerstraße 5 87757 Kirchheim
Wertermittlungstichtag	01.07.2025
Ausfertigungsdatum	31.07.2025



Verkehrswert

185.000 €



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
6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	12
7	Wertermittlung	13
7.1	Wertermittlungsverfahren.....	13

7.2	Bodenwert.....	14
7.3	Sachwert.....	16
7.4	Ertragswert	21
7.5	Verkehrswert.....	24
8	Flächenberechnungen	25
8.1	Grundflächen	25
8.2	Bruttogrundflächen.....	25
8.3	Wohnflächen.....	26
8.4	Nutzflächen.....	27
9	Anlagen	28
9.1	Übersichtslageplan	28
9.2	Ortsplan	29
9.3	Lageplan	30
9.4	Luftbildkarte	31
9.5	Pläne	32
9.6	Fotos.....	36

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

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

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück FINr. 128 in der Gemarkung Kirchheim, Fuggerstraße 5, 87757 Kirchheim

Wertermittlungsstichtag	01.07.2025	(= Tag der Besichtigung)
Qualitätsstichtag	01.07.2025	

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 20.05.2025
Grundbuchauszug Blatt 1997, Ausdruck vom 07.05.2025
Lageplan M 1 : 1000
Luftbildkarte
Flächennutzungsplan Markt Kirchheim
Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim zur abgabenrechtlichen Situation
Auskunft Zweckverband Stauden-Wasserversorgung zur abgabenrechtlichen Situation Wasserversorgung
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

Dienstag, 01. Juli 2025

Teilnehmer: ... (nur zum Öffnen der Eingangstüre anwesend)
Georg Stiegeler, Sachverständiger

1.8 Nutzung und Zubehör

Das Objekt ist teilweise 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	Kirchheim i.Schw.
Blatt	1997
Gemarkung	Kirchheim i.Schw.
Bestandsverzeichnis	FINr. 128, Fuggerstraße 5, Gebäude- und Freifläche, Größe 246 m ²
Erste Abteilung Eigentümer	...
Zweite Abteilung	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Memmingen – Vollstreckungsgericht-, AZ: 2 K 13/25)
Dritte Abteilung:	Grundschild und Zwangssicherungshypothek

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten – Abt. III Grundschild und Zwangssicherungshypothek: Belastungen aus Grundschilden und Hypotheken bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.2 Mietverträge

Nach Auskunft des Einwohnermeldeamts der Marktgemeinde Kirchheim sind in dem Objekt folgende Personen gemeldet:

...

Nach telefonischer Auskunft des Vaters der Schuldnerin besteht kein Mietvertrag. Die Personen wohnen unentgeltlich in dem Objekt.

2.3 Baurecht

Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Kirchheim ist das Grundstück als Mischgebiet 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 Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

2.5 Kfz-Stellplatzpflicht

Auf dem Grundstück befinden sich im Bereich der östlichen Hoffläche 2 Pkw-Stellplätze. Die für die vorhandene und genehmigte Nutzung des Objektes erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

2.6 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim sind keine Straßenerschließungsbeiträge nach BauGB zu leisten.

Die Herstellungsbeiträge und der Verbesserungsbeitrag nach KAG für den Abwasseranschluss sind nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim für die Grundstücksfläche vollständig und eine Geschossfläche von 214 m² (Erd- und Obergeschoss) abgerechnet.

Die Herstellungsbeiträge nach KAG für die Wasserversorgung sind nach Auskunft des Zweckverbands Stauden-Wasserversorgung für die Grundstücksfläche vollständig und eine Geschossfläche von 215 m² (Erd- und Obergeschoss) abgerechnet.

Der Geschossflächenanteil der Herstellungsbeiträge Abwasser und Wasser für den Dachgeschossausbau wurden bisher nicht berechnet und kommen für den Erwerber des Grundstücks noch zur Berechnung. Ansonsten ist das Grundstück abgabenrechtlich voll erschlossen.

3 Lagebeschreibung

3.1 Ortsangaben

Marktgemeinde Kirchheim im Landkreis Unterallgäu, ca. 2.700 Einwohner. In Kirchheim sind ein Kindergarten, Grund- und Mittelschule und Anlagen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden.

3.2 Wohn- und Geschäftslage

Mittlere Wohnlage, keine Geschäftslage

3.3 Verkehrslage

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz, Autobahnanschluss A 96 befindet sich in ca. 20 km Entfernung, mäßige Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr

3.4 Grundstückslage

Im Zentrum von Kirchheim

3.5 Bebauung der Umgebung

Gemischte Bebauung aus Wohnhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	nahezu quadratisch
Grundstücksbreite	ca. 15 m
Grundstückstiefe	ca. 16 m
Straßenfrontlänge	ca. 15 m

4.2 Beschaffenheit

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

4.3 Erschließung

Zufahrt über gepflasterte Fuggerstraße,
Abwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation mit Klärwerk,
Wasser-, Strom- und Telefonanschluss vorhanden

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.	1,3	(Geschossflächenzahl)

4.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt.

4.7 Grenzverhältnisse

Grenzbebauung durch Wohnhaus entlang der Westgrenze und grenznahe Bebauung entlang der Nord- und Südgrenze,
Grenzbebauung auf östlichem Nachbargrundstück entlang Ostgrenze auf eine Länge von 11 m, sonst keine Besonderheiten

4.8 Außenanlagen

Entlang Gebäudenordseite bis zur Grenze und entlang der Ostseite Betonplatte 1 m breit, 2 Pkw-Stellplätze im östlichen Hofbereich aus Betonplatte (ca. 35 m²), ehemalige Klärgrube mit Betondeckel östlich des Wohnhauses, sonst Grünfläche im nordöstlichen Grundstücksbereich aus Rasen/Wiese mit einem Strauch, Gartenfläche südlich Wohnhaus auf 2,50 m Tiefe mit Sträuchern und Baumanflug, Einfriedung der Gartenfläche mit Sockel aus Granitbruchsteinen und Holzlattenzaun mit Holzpfosten
Die Betonplatte im östlichen Hofbereich weist teilweise bis zu 10 cm hohe Aufkantungungen auf. Die Grünflächen sind ungepflegt und wildwachsend. Die Gartenfläche südlich des Wohnhauses und der Gartenzaun befinden sich teilweise auf öffentlichem Grund.
Nördlich des Wohnhauses und im östlichen Gartenbereich lagern eine Spülmaschine, 2 Waschbecken, Hausrat, Unrat und ca. 90 Autoreifen, tlw. mit Felgen. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass diese Gegenstände durch den Erwerber des Grundstücks entsorgt werden müssen.

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 Gutachtererstattung 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 befindet sich ein Einfamilienwohnhaus bestehend aus einer Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

In den einzelnen Geschossen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Kellergeschoss	1 kleiner Kellerraum
Erdgeschoss	Flure, WC, Wohnzimmer, Wohnküche, Vorraum, Speis, Dusche, 1 Zimmer, Heizungsraum, Öllageraum (nur von außen zugänglich)
Obergeschoss	Flur, Wohnküche, Vorraum, Dusche/WC, 4 Schlafzimmer
Dachgeschoss	Vorraum, Dusche/WC, 3 Zimmer
Dachspitz	nicht ausgebaut und nicht zugänglich

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein ca. 150 Jahre altes Bauernhaus, das in den 1960er und 1970er Jahren zu einem Wohnhaus umgebaut wurde. Die Wohnfläche beträgt 193 m².

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

5.2 Wohnhaus

Rohbau:	
Geschosse	Teilunterkellerung, Erd-, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Vollziegel und Beton
Kelleraußenwände	Vollziegelmauerwerk
Außenwände	Vollziegelmauerwerk
Innenwände	Mauerwerk oder ausgemauertes Holzfachwerk im EG und OG, Ständerwerk tlw. im OG und im DG
Decken	Kappendecke über Kellerraum, sonst Holzbalkendecken
Treppen	Ziegeltreppe KG-EG, Holztreppen EG-OG-DG
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	asbesthaltige Wellfaserzementplatten, Dachfläche vermutlich unverschalt
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech
Ausbau:	
Fenster	Holzverbundfenster im WC EG, in der Speis EG, in Dusche EG und im Heizungsraum, sonst Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierglas
Rollladen/Läden	Kunststoffvorbaurolläden an Fenstern Wohnzimmer EG, Küche EG, Flur EG und Dusche/WC EG
Türen/Tore	Holzeingangstüre mit Einfachglas, Kunststofftüre mit Isolierglas im Öllageraum
Innentüren	Holzumfassungszargen und Holztürblätter im EG mit lackierter Oberfläche,

	Stahlfassungs- und Stahlblechtürblatt mit Anstrich im Zimmer Nordost EG, Holzumfassungs- und Holztürblätter im OG mit CPL-Beschichtung
Bodenbeläge	Natursteinplatten im Kellerraum, Glattestrich im Heizungsraum und in Öllageraum, Fliesen im WC EG, im Flur Nord EG, in Dusche EG und in Dusche/WC OG, Mosaikparkett im Wohnzimmer EG, sonst Laminat im EG, OG und DG
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Fliesen in Dusche EG und in Dusche/WC OG raumhoch, in Dusche/WC DG 1,20 m bis 1,90 m hoch, sonst Putz oder Gipskarton und Anstrich, im EG und OG teilweise Raufasertapete auf Dämmtapete EPS 4 mm
Deckenbekleidungen	Putz oder Gipskarton und Anstrich
Dachschrägen	Gipskarton und Anstrich
Besondere Bauteile	nicht vorhanden
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Zubehör	Küchenzeile in der Wohnküche EG und in der Wohnküche OG, jeweils wertlos
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	wandhängendes WC und Handwaschbecken im WC EG, Duschwanne mit Plexiglasduschwand und Waschbecken in Dusche EG, 2 Duschwannen mit 3-seitig gefliesten Wänden, wandhängendes WC und Waschbecken in Dusche/WC OG, Unterputzspülkasten für WC, Anschlüsse für Dusche und Waschbecken in Dusche/WC DG vorhanden, Spülenanschluss in der Wohnküche EG, in der Wohnküche OG und im Vorraum DG, Waschmaschinenanschluss im Flur Nord EG, Ausgussbecken im Heizungsraum, Warmwasserbereitung über Elektrodurchlauferhitzer
Heizung	ölbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Heizkessel Viessmann Vitola-biferral, Baujahr 1988, Heizkörper in allen Wohnräumen im EG, OG und DG (außer im Flur EG Nord, im Flur OG und in der Speis), Handtuchheizkörper in Dusche/WC OG und in Dusche/WC DG
Elektro	einfache bis durchschnittliche Ausstattung

Der Umbau des ehemaligen Bauernhauses zu einem Wohnhaus erfolgte in den 1960er und 1970er Jahren. Um 1978 wurde die Zentralheizung eingebaut. Um 1995 erfolgte der Einbau bzw. die Erneuerung der Dusche und des WCs im Erdgeschoss. Um 2018 wurden die Fenster im EG und OG erneuert, die Dusche/WC und die Wohnküche im Obergeschoss eingebaut sowie die Bodenbeläge und Innenanstriche im Obergeschoss erneuert. Um 2020 erfolgte der Dachgeschossausbau. Der Dachgeschossausbau ist unfertig. Die erneuerten Kunststofffenster sind von einfacher Qualität.

Baumängel/Bauschäden/fehlende Ausbauteile	Wertminderung
- Ausblühungen und Verfärbungen an Kellerwänden infolge Wandfeuchte	3.000 €
- Korrosion an Stahlträgern der Kappendecke über Kellerraum	500 €
- Ausblühungen und Putzabplatzungen an nördlicher Außenwand im Öllageraum bis 1,20 m Höhe infolge Wandfeuchte	1.500 €
- Innentürelemente in Dusche EG und im Heizungsraum fehlen	1.200 €
- Leibesverkleidung und Laminatboden am Durchgang Vorraum-Flur Nord	

im EG fehlen	400 €
- Verfärbungen und Schimmel an der Gipskartonbekleidung des Unterputzspülkasten im WC EG und am Mauerwerk auf der Gegenseite im Flur Nord EG infolge von Undichtigkeiten an Wasserleitung oder Abwasserleitung des Spülkastens	2.000 €
- Laminat im Flur EG und Flur OG am Anschluss an Türen, Wänden und Treppengeländer tlw. unvollständig, Sockelleisten fehlen	1.200 €
- 3 Bodenfliesen in Dusche EG mit Riss	200 €
- Verfärbungen und Schimmel an Gipskartondeckenbekleidungen im Öllageraum und in der nördlichen Hälfte des Zimmers EG Nord infolge Undichtigkeiten im Bereich der Duschen in der darüberliegenden Dusche/WC	6.000 €
- Deckenputz ist im Zimmer Südwest OG auf eine Fläche von 2,5 m² heruntergebrochen, Gipskartondachschrägen und Wandbekleidung im Zimmer Südwest DG weisen Verfärbungen auf, Ursache sind Undichtigkeiten in der Dacheindeckung	2.500 €
- Verfärbungen an den Gipskartonwand- und Deckenbekleidungen im Zimmer West Mitte OG an der Nordwestecke und im Zimmer Nordwest OG an der Südwestecke infolge Undichtigkeiten an der Dacheindeckung im Bereich des Kamins	1.500 €
- Türzargenbekleidung in Dusche/WC OG fehlt	200 €
- Riss in Isolierglasscheibe des Fensters im Zimmer Nordwest OG	400 €
- Brüstungsgeländer (Absturzsicherungen) an den Fenstern in der Wohnküche OG fehlen	500 €
- Verfugung der Wandfliesen in Dusche/WC DG fehlt, Wandfliesen an der Ostwand sind großflächig hohl	1.200 €
- sanitäre Einrichtungsgegenstände in Dusche/WC DG fehlen	6.000 €
- Heizkörperbefestigung und Heizkörperthermostat in Dusche/WC DG fehlen	200 €
- Schalter und Steckdosen im Vorraum DG, im Zimmer Südost DG und in Dusche/WC DG fehlen	600 €
- innere Fensterbänke im Zimmer Südost DG, Zimmer Südwest DG und im Zimmer Nordwest DG fehlen	600 €
- Heizkörper im Vorraum DG fehlt	500 €
- Innentürelemente im Zimmer Südost DG und im Zimmer Südwest DG fehlen	1.200 €
- Sockelleisten im DG fehlen	500 €
- äußere Fensterbänke fehlen	1.500 €
- äußerer Leibungsputz an Fenstern und Außenputz an zugemauerten Fenster- und Türöffnungen bzw. im Bereich der verkleinerten Fensteröffnungen fehlen	8.000 €
- Abwasserleitung von Dusche/WC OG und DG verläuft an der Außenwand Ostseite ohne Frostsicherung	800 €
Wertminderung Wohnhaus	42.200 €

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.

Die Heizanlagentechnik (Heizkessel und Speicher) ist 47 Jahre alt, seit längerem außer Betrieb und vermutlich funktionsuntüchtig. Die Kosten für die Erneuerung der Heizanlagentechnik in Höhe von rd. 25.000 € werden daher bei der Wertermittlung ebenfalls wertmindernd in Ansatz gebracht. Dabei wird der Einbau einer Holzpelletsheizung und eine KfW-Förderung unterstellt.

Die asbesthaltige Dacheindeckung ist an mehreren Stellen undicht und insgesamt altersbedingt erneuerungsbedürftig. Die geschätzten Kosten für die Erneuerung der Dacheindeckung werden bei der Wertermittlung in voller Höhe zugrunde gelegt, da diese Maßnahme zwingend erforderlich ist.

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Innenanstriche in den Wohnküchen im EG und OG und in den 2 südlichen Schlafzimmern sind abgewohnt. Ansonsten befindet sich das Wohnhaus im Innenbereich in einem normalen Instandhaltungszustand.

Die Fassadenanstriche sind erneuerungsbedürftig.

6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in mittlerer Wohnlage im Zentrum von Kirchheim.

Das Wohnhaus verfügt über eine einfache Raumaufteilung mit geringen Raumhöhen im EG und OG (1,93 bis 2,13 m), eine durchschnittliche Ausstattung und ein einfaches äußeres Erscheinungsbild. Nachteilig ist die Grenzbebauung entlang der Westgrenze.

Das Wohnhaus ist zudem überdurchschnittlich groß. Eine Aufteilung in zwei Wohneinheiten ist jedoch ohne bauliche Maßnahmen nicht möglich.

Baulicher Wärmeschutz:

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Der bauliche Wärmeschutz ist als einfach und das Wohnhaus als nicht energieeffizient einzustufen. Schwachstellen bestehen im Bereich des Erdgeschossfußbodens, der Außenwände und der Dachschrägen.

Marktlage:

In Kirchheim und in vergleichbaren Gemeinden im Landkreis Unterallgäu besteht eine mittlere Nachfrage nach energetisch nicht modernisierten Einfamilienhäusern im unteren Preissegment. Die Verkäuflichkeit des Objektes ist aufgrund des hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarfs als eingeschränkt zu beurteilen.

7 Wertermittlung

7.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

Begründung der Verfahrenswahl:

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

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

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

7.2 Bodenwert

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

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Richtwertgebiet Nr. 31 „Kirchheim MI“. der Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für dieses Richtwertgebiet mit 125 €/m² einschließlich Erschließungskosten ausgewiesen.

Aufgrund der seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgten Bodenpreissteigerungen erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um + 5 %.

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

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

GFZ	0,8	Umrechnungskoeffizient	0,9						
GFZ	1,3	Umrechnungskoeffizient	1,14						
Angepasster Bodenwert:		125 €/m ²	x	1,14	/	0,9	=	158 €	
entspricht Faktor								1,26	

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:

Das Grundstück ist abgabenrechtlich teilerschlossen. Die Herstellungsbeiträge Entwässerung und Wasser für den Dachgeschossausbau sind noch nicht abgerechnet. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf das abgabenrechtlich voll erschlossene Grundstück. Vom Bodenwert werden daher die noch nicht berechneten Herstellungsbeiträge in Abzug gebracht.

Die noch nicht berechneten Herstellungsbeiträge für den Dachgeschossausbau berechnen sich auf der Grundlage der aktuellen Beitragssätze der Marktgemeinde Kirchheim und des Zweckverbands Stauden-Wasserversorgung wie folgt:

Entwässerung	107 m ² x	17,80 €	1.905 €
+ Wasserversorgung	107 m ² x	7,28 €	779 €
= Herstellungsbeiträge Dachgeschossausbau			2.684 €

Abgabenfreier Bodenrichtwert 125 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2024	01.07.2025	1,05	131 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	131 €/m ²
GFZ	0,4	0,7	1,26	165 €/m ²
Fläche (m ²)		246	1,00	165 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	165 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	MI	MI	1,00	165 €/m ²
Angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert				165 €/m ²

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m²]	x	Bodenwert [€/m²]	
128	246 m²	x	165 €/m²	40.590 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:				
-	Wertminderung wegen nicht berechneter Herstellungsbeiträge für DG-Ausbau			- 2.684 €
=	Bodenwert			37.906 €
	gerundet			38.000 €

7.3 Sachwert

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten:

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




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




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




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




Für Ein-/Zweifamilienhäuser werden dabei folgende Kostenkennwerte angegeben:

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

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

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

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

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

² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %

³ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

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

Gebäudetyp 1.31 Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

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

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

Standardmerkmal Wohnhaus	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		1			
Dach	1				
Fenster und Außentüren				1	
Innenwände und -türen			1		
Deckenkonstruktion und Treppen		1			
Fußböden		1			
Sanitäreinrichtungen			1		
Heizung			1		
Sonstige technische Ausstattung		1			
Kostenkennwert für Gebäudeart:	720 EUR/m ²	800 EUR/m ²	920 EUR/m ²	1105 EUR/m ²	1385 EUR/m ²

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert		Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	184,00	EUR/m ²	0,46
Dach	15%	108,00	EUR/m ²	0,15
Fenster und Außentüren	11%	121,55	EUR/m ²	0,44
Innenwände und -türen	11%	101,20	EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	88,00	EUR/m ²	0,22
Fußböden	5%	40,00	EUR/m ²	0,10
Sanitäreinrichtungen	9%	82,80	EUR/m ²	0,27
Heizung	9%	82,80	EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6%	48,00	EUR/m ²	0,12
Ergebnisse (gewogene Summen)	100%	856,35	EUR/m ²	2,36

Korrekturen und Anpassungen:

Die Sachwertrichtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

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

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung:

Preisindex des Statistischen Bundesamts für Wohngebäude

2010 = 100,00

Mai 2025 = 188,6

Normalherstellungskosten je m² - Bruttogrundfläche:

Kostenkennwert	Korrektur				Korrigierter Kostenkennwert
	Gebäudeart	Sonstige	Baupreis- entwicklung	Regional Faktor	
Wohnhaus 856 €/m ²	1	1,00	1,886	1,0	1615 €/m ² -BGF

Unter besonderen Bauteilen werden erfasst:

nicht vorhanden - €

Besondere Bauteile Wohnhaus - €

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 ca. 150 Jahre altes Gebäude. In der Vergangenheit wurden bereits Modernisierungen durchgeführt, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken. Bei der Wertermittlung wird zudem die Erneuerung der Heizzentrale und der asbesthaltigen Dacheindeckung unterstellt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters, des vorgefundenen Zustands und der unterstellten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen fiktiv auf 25 Jahre geschätzt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Es sind folgende bauliche Außenanlagen sowie sonstige Anlagen vorhanden:

- Befestigung Hofflächen und Wege
- Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Sachwertermittlung wird von Erfahrungswerten ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. 3 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

Sachwertermittlung:

Sachwertermittlung		Wohnhaus	
	Normalherstellungskosten je m ² BGF	1615 €/m ²	
x	Bruttogrundfläche BGF	325 m ²	
=	Herstellungskosten		524.875 €
+	Besondere Bauteile		- €
+	Besondere Einbauten		- €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)	524.875 €
-	Wertminderung wegen Alters		
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
	Restnutzungsdauer	25 Jahre	
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear -68,8%	- 360.852 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus	164.023 €

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	
1,1678394					1,1678394
0,00128959	x	Wohnfläche	193 m ²	0,24889087	
0,00035382	x	Bodenrichtwert	125 €/m ²	0,0442275	
0,12909045	x	Standardstufe	2,36	0,304653462	
-0,00000153	x	Vorläufiger Sachwert	206.944 €	-0,316623846	
Sachwertfaktor				1,448987386	
gerundet				1,45	

Durch büroeigene Auswertung von Kauf- und Angebotspreisen habe ich bei dem vorhandenen Bodenpreisniveau um 150 bis 200 €/m² für vergleichbare, nicht vermietete Objekte mit einem vorläufigen Sachwert um 200.000 € bis 250.000 € Sachwertfaktoren in einer Spanne von 1,375 bis 1,45 festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Sachwertfaktor aufgrund der bestehenden Baumängel/Bauschäden, des unfertigen Zustands, der geringen Raumhöhen und der einfachen Raumaufteilung im unteren Bereich der Spanne mit 1,375 angesetzt.

Zusammenstellung	Sachwert	
Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus	164.023 €
+ Außenanlagen	3,0%	4.921 €
+ Bodenwert		38.000 €
= Vorläufiger Sachwert		206.944 €
x Sachwertfaktor	1,375	
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert		284.548 €

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 und fehlenden Ausbauteile laut Aufstellung unter Pkt. 5
- der erforderlichen Erneuerung der Heizzentrale in Höhe von 25.000 €
- der erforderlichen Erneuerung der asbesthaltigen Dacheindeckung in Höhe von 30.000 €
- der Kosten für die Entsorgung der Gegenstände im Außenbereich in Höhe von 2.500 €.

Besondere objektspezifische Marktanpassung § 8 Abs. 3 ImmoWertV		
	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	284.548 €
-	Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	- 42.200 €
-	Wertminderung wegen erforderlicher Erneuerung Heizzentrale	- 25.000 €
-	Wertminderung wegen erforderlicher Erneuerung Dacheindeckung	- 30.000 €
-	Entsorgungskosten Gegenstände im Außenbereich	- 2.500 €
=	Verkehrswert	184.848 €
	gerundet	185.000 €

7.4 Ertragswert

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

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

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

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

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

Marktüblich erzielbarer Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

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

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

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

ermittelt.

Für Einfamilienhäuser werden in Kirchheim und in vergleichbaren Gemeinden im nördlichen Bereich des Landkreises Unterallgäu derzeit je nach Größe, Alter und Ausstattung Mieten in einer Bandbreite von 7,00 bis 10,00 €/m² erzielt. Für das zu bewertende Wohnhaus ist unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der überdurchschnittlichen Größe, der einfachen Raumaufteilung mit geringen Raumhöhen und der durchschnittlichen Ausstattung eine Miete im unteren Bereich der üblichen Bandbreite in Höhe von 7,00 €/m²-Wohnfläche marktüblich erzielbar. Die oberirdischen Pkw-Stellplätze sind in dem Mietansatz bereits enthalten.

Bewirtschaftungskosten:

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

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

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

Die Verwaltungskosten werden dabei je Wohngebäude mit 351 €/Jahr angegeben.
 Die Instandhaltungskosten werden mit 14,10 €/Jahr je m²-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 des Landkreises Unterallgäu werden keine Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser 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 1,0 bis 1,5 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz aufgrund der bestehenden Baumängel/Bauschäden, des unfertigen Zustands, der geringen Raumhöhen und der einfachen Raumaufteilung über der genannten Spanne 1,75 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete				
Wohnhaus	193 m ²	7,00 €		1.351 €
= Monatlicher Ertrag:				1.351 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate			16.212 €
- Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten		351 €		
Instandhaltungskosten	193 m ²	14,10 €/m ²	2.721 €	
Mietausfallwagnis		2%	324 €	
- Bewirtschaftungskosten gesamt	21%	3.397 €	-	3.397 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:				12.815 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):	1,75%			
- Bodenwertverzinsung	1,75%	aus	40.590 €	- 710 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage				12.105 €
Restnutzungsdauer (RND):	25 Jahre			
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	20,11			
= Ertragswert der baulichen Anlage	12.105 €	20,11		243.420 €
+ Bodenwert des Grundstücks				38.000 €
= Vorläufiger Ertragswert				281.420 €

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 und fehlenden Ausbauteile laut Aufstellung unter Pkt. 5
- der erforderlichen Erneuerung der Heizzentrale in Höhe von 25.000 €
- der erforderlichen Erneuerung der asbesthaltigen Dacheindeckung in Höhe von 30.000 €
- der Kosten für die Entsorgung der Gegenstände im Außenbereich in Höhe von 2.500 €.

Vorläufiger Ertragswert	281.420 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	- 42.200 €
- Wertminderung wegen erforderlicher Erneuerung Heizzentrale	- 25.000 €
- Wertminderung wegen erforderlichen Erneuerung Dacheindeckung	- 30.000 €
- Entsorgungskosten Gegenstände im Außenbereich	- 2.500 €
<hr/>	
= Ertragswert	181.720 €
gerundet	182.000 €

Fazit:

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

7.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

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

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

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

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

Einfamilienhaus
Grundstück FINr. 128 Gemarkung Kirchheim
Fuggerstraße 5, 87757 Kirchheim

zum Wertermittlungsstichtag

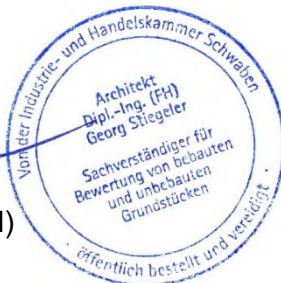
01.07.2025

der Verkehrswert zu:

185.000 €

Westerheim, den 31.07.2025

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 örtlich aufgenommen.

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
	13,35	8,05	1,00	107,47 m ²
Wohnhaus				107,47 m ²
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			107 m ²
Grundfläche gesamt				107 m ²

$$\text{Grundflächenzahl} \quad 107,00 \text{ m}^2 / \quad 246 \text{ m}^2 = 0,4$$

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.

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Keller (Raumhöhe 1,30 m)	1,80	3,30	0,50	2,97 m ²
Erdgeschoss	13,35	8,05	1,00	107,47 m ²
Obergeschoss	13,35	8,05	1,00	107,47 m ²
Dachgeschoss	13,35	8,05	1,00	107,47 m ²
Wohnhaus				325,37 m ²
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			325 m ²
Bruttogrundfläche gesamt				325 m ²

$$\text{Geschossflächenzahl:} \quad 322,03 \text{ m}^2 / \quad 246 \text{ m}^2 = 1,3$$

8.3 Wohnflächen

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

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss				
Flur	4,81	2,05	1,00	9,86 m ²
	3,76	0,89	-1,00	-3,35 m ²
WC/DU	1,65	1,00	1,00	1,65 m ²
Wohnzimmer	4,06	4,08	1,00	16,56 m ²
Wohnküche	2,97	4,09	1,00	12,15 m ²
	0,35	0,48	-1,00	-0,17 m ²
Vorraum	2,31	2,11	1,00	4,87 m ²
Speis	1,15	0,99	1,00	1,14 m ²
Flur Nord	1,00	4,47	1,00	4,47 m ²
	0,86	3,27	1,00	2,81 m ²
	0,36	1,00	1,00	0,36 m ²
	1,61	1,01	1,00	1,63 m ²
Dusche	1,45	2,10	1,00	3,05 m ²
Zimmer Ost	3,63	3,34	1,00	12,12 m ²
	0,14	1,09	-1,00	-0,15 m ²
	0,25	0,29	-1,00	-0,07 m ²
Obergeschoss				
Flur	7,56	2,12	1,00	16,03 m ²
	3,29	0,96	-1,00	-3,16 m ²
Zimmer Südost	4,10	4,12	1,00	16,89 m ²
Zimmer Südwest	2,98	4,10	1,00	12,22 m ²
	0,35	0,48	-1,00	-0,17 m ²
Zimmer West Mitte	3,33	2,46	1,00	8,19 m ²
Zimmer Nordwest	4,08	2,62	1,00	10,69 m ²
	0,45	0,45	-1,00	-0,20 m ²
	1,69	0,25	1,00	0,42 m ²
Dusche/WC	1,88	1,76	1,00	3,31 m ²
	1,05	1,38	1,00	1,45 m ²
Wohnküche Ost/Flur	4,53	3,00	1,00	13,59 m ²
	1,08	0,19	1,00	0,21 m ²
	2,96	0,97	1,00	2,87 m ²
	0,96	0,38	1,00	0,36 m ²
Dachgeschoss				
Vorraum	5,13	2,28	1,00	11,70 m ²
	5,13	1,15	-0,50	-2,95 m ²
	2,98	2,61	1,00	7,78 m ²
	2,98	1,15	-0,50	-1,71 m ²
Zimmer Südost	5,41	2,50	1,00	13,53 m ²
	5,41	1,15	-0,50	-3,11 m ²
Zimmer Südwest	4,33	2,40	1,00	10,39 m ²
	4,33	1,15	-0,50	-2,49 m ²
	0,29	0,54	-1,00	-0,16 m ²
Zimmer Nordwest	3,03	2,41	1,00	7,30 m ²
	3,03	1,15	-0,50	-1,74 m ²
Dusche/WC	2,93	2,02	1,00	5,92 m ²
	2,93	0,95	-0,50	-1,39 m ²
Summe				192,69 m²

Abzug wegen Putz	0%	0,00 m ²
Wohnhaus		192,69 m ²
Zusammenstellung		
Wohnhaus	gerundet	193 m ²
Wohnfläche gesamt		193 m ²

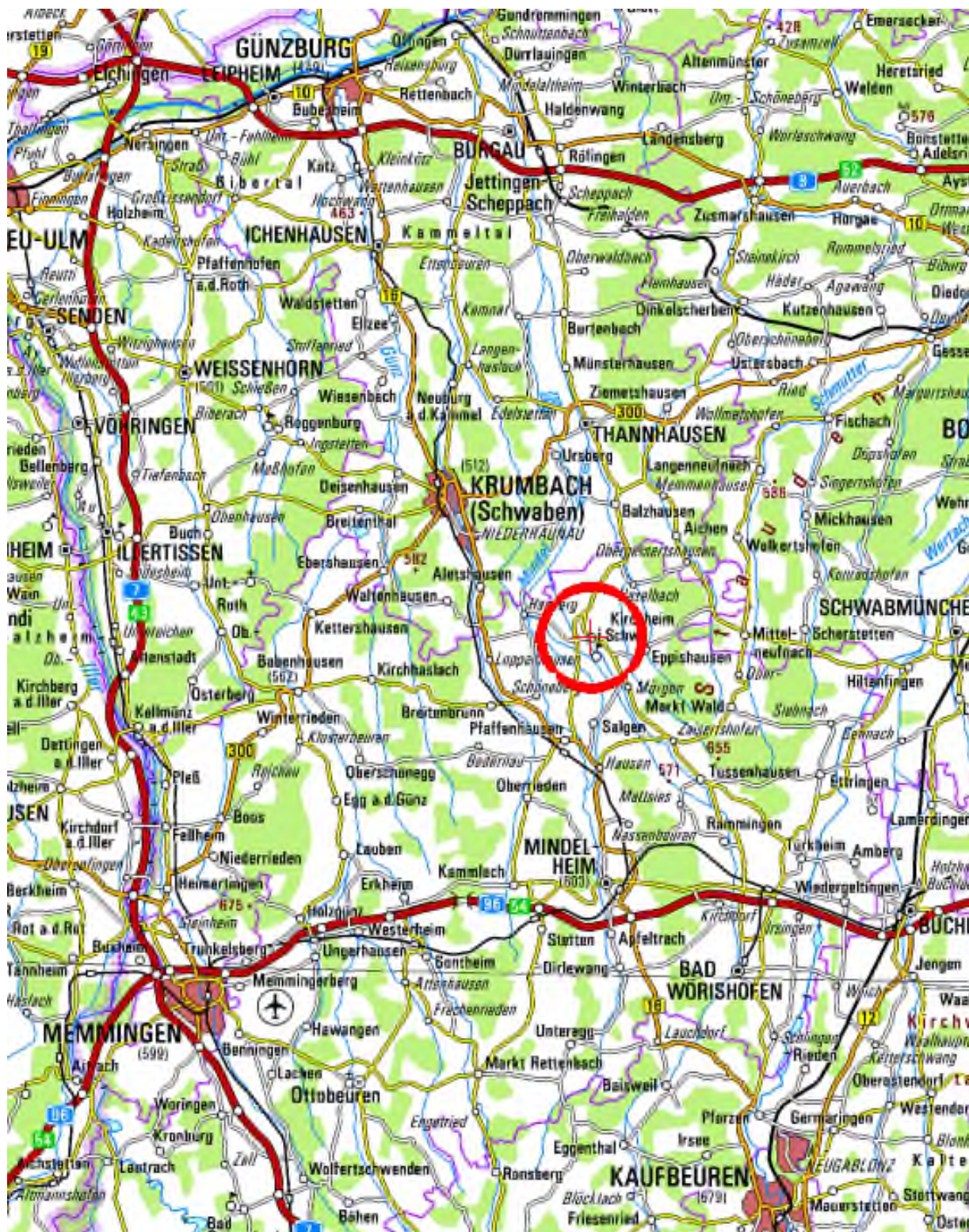
8.4 Nutzflächen

Die Berechnung der Nutzflächen erfolgt in Anlehnung an DIN 277/2005.
Die Raummaße habe ich örtlich aufgenommen.

Keller	<i>Länge (m)</i>	<i>Breite (m)</i>	<i>Faktor</i>	<i>Fläche</i>
Keller Raumhöhe 1,30 m	2,72	1,20	0,50	1,63 m ²
Summe				1,63 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Keller				1,63 m ²
Technikräume	<i>Länge (m)</i>	<i>Breite (m)</i>	<i>Faktor</i>	<i>Fläche</i>
Heizungsraum	2,60	2,41	1,00	6,27 m ²
	0,45	0,45	-1,00	-0,20 m ²
Öllageraum	4,55	1,51	1,00	6,87 m ²
Summe				12,93 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Technikräume				12,93 m ²
Zusammenstellung				
Keller	gerundet			2 m ²
Technikräume	gerundet			13 m ²
Nutzfläche gesamt				15 m ²

9 Anlagen

9.1 Übersichtslageplan



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

9.2 Ortsplan



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

9.3 Lageplan



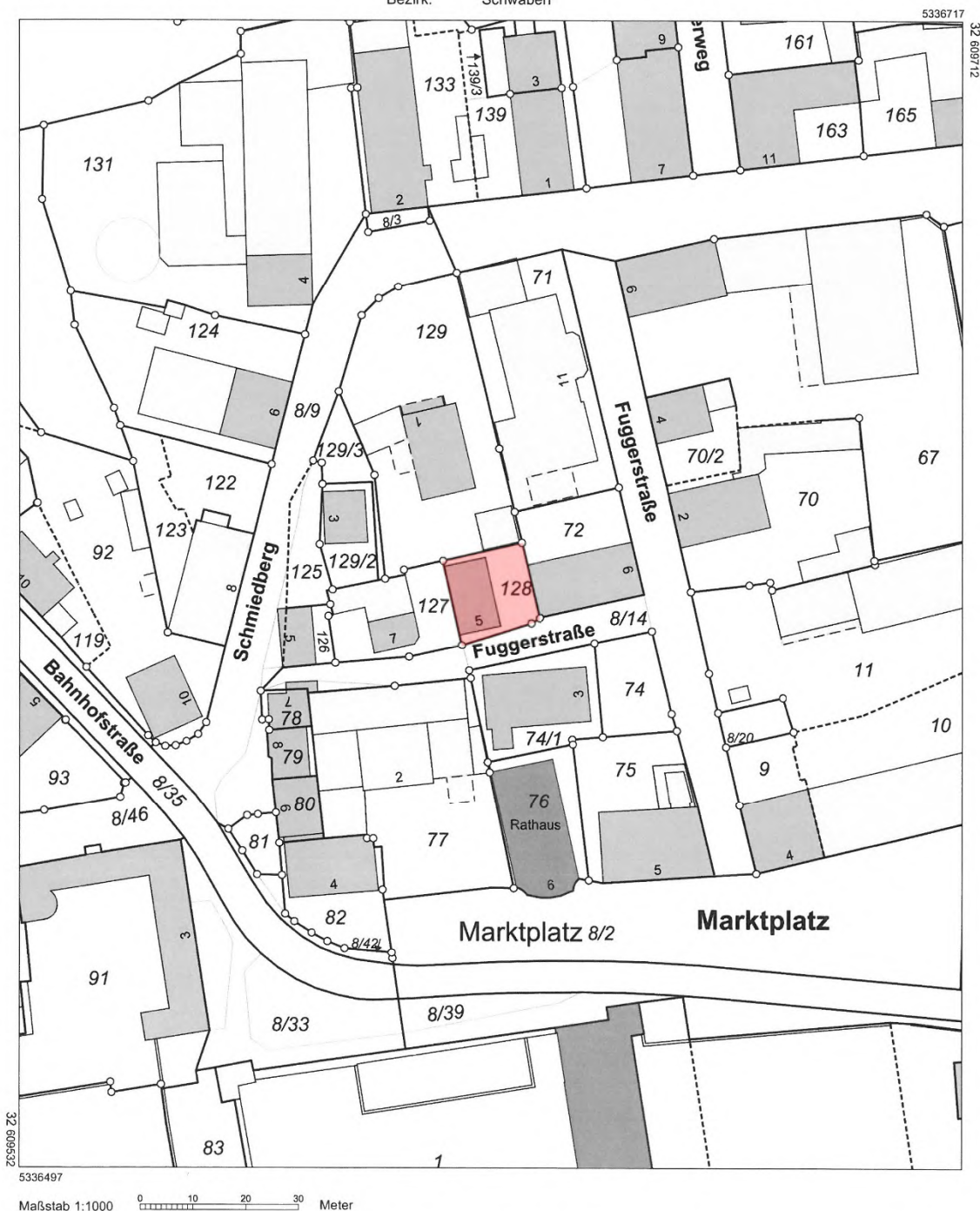
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Memmingen - Außenstelle Mindelheim -
Memminger Straße 18
87719 Mindelheim

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

Erstellt am 28.07.2025

Flurstück: 128
Gemarkung: Kirchheim i.Schw.

Gemeinde: Kirchheim i.Schw.
Landkreis: Unterallgäu
Bezirk: Schwaben

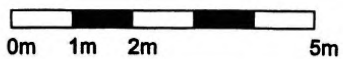
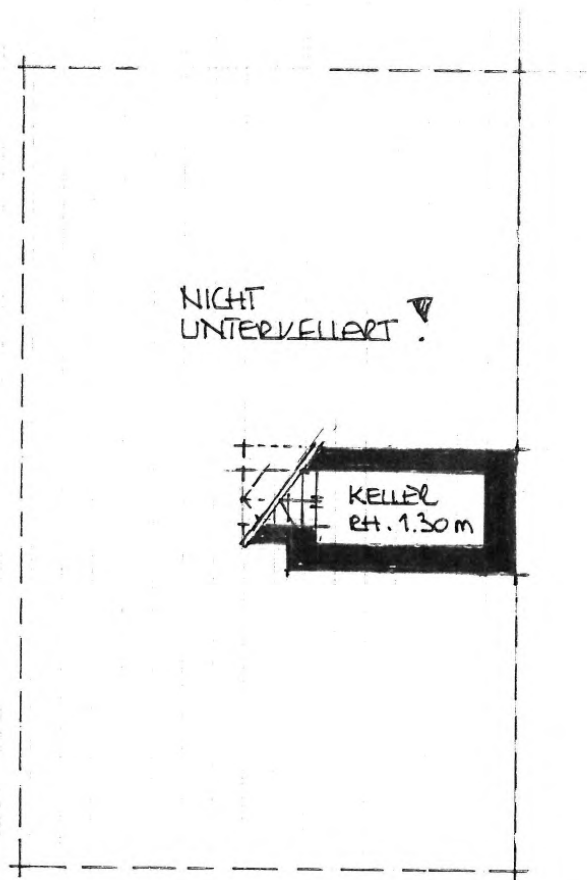


Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

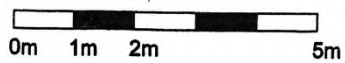
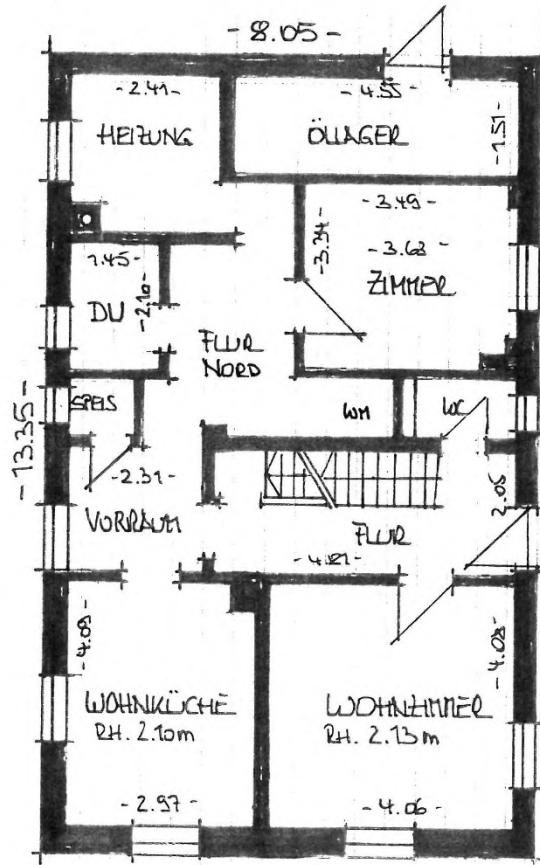
9.4 Luftbildkarte



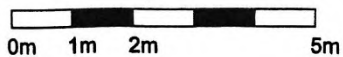
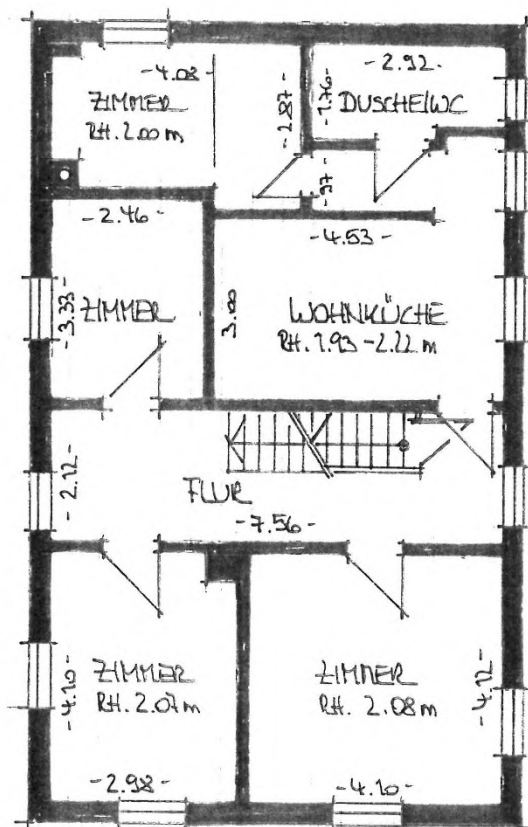
9.5 Pläne



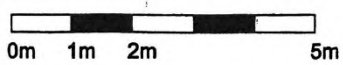
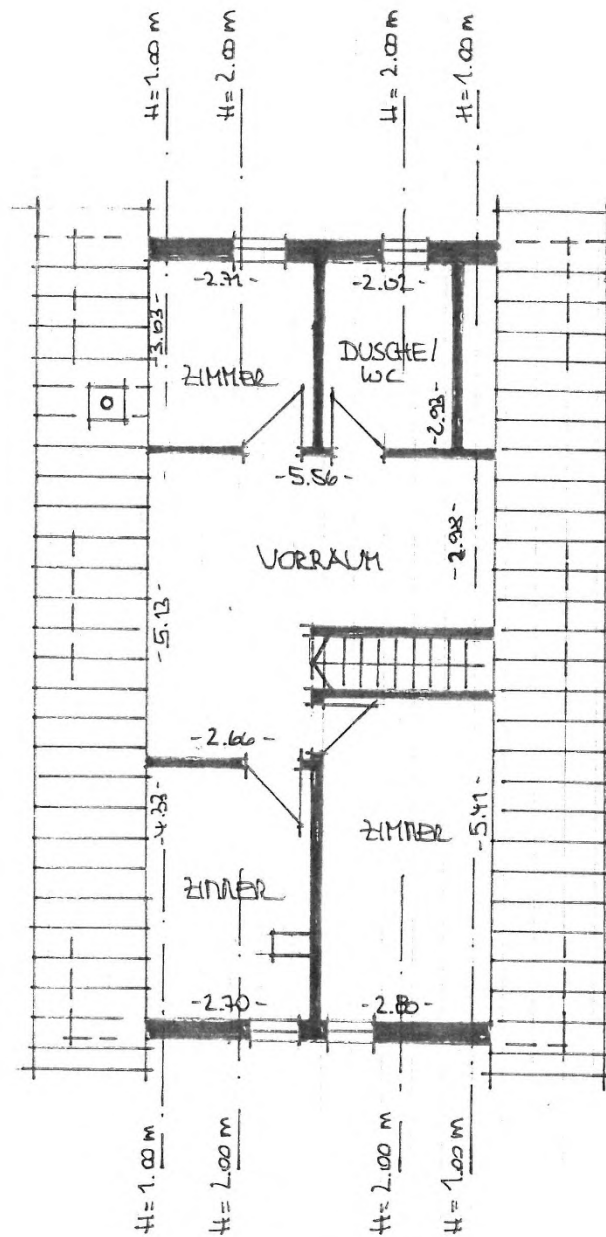
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

9.6 Fotos

Bild 1 – Süden und Osten



Bild 2 – Hoffläche im Osten



Bild 3 – Süden



Bild 4 – Westen



Bild 5 – Norden und Westen



Bild 6 – Norden



Bild 7 – Keller



Bild 8 und Bild 9 – Flur EG



Bild 10 – WC EG



Bild 11 – Wohnzimmer EG



Bild 12 – Wohnküche EG



Bild 13 . Vorraum EG



Bild 14 – Speis EG



Bild 15 und Bild 16 – Flur Nord EG



Bild 17 und Bild 18 – Dusche EG



Bild 19 – Zimmer Ost EG



Bild 20 – Feuchtigkeitsschäden an
Decke Zimmer EG



Bild 21 – Heizungsraum



Bild 22 – Öllageraum



Bild 23 und Bild 24 – Flur OG

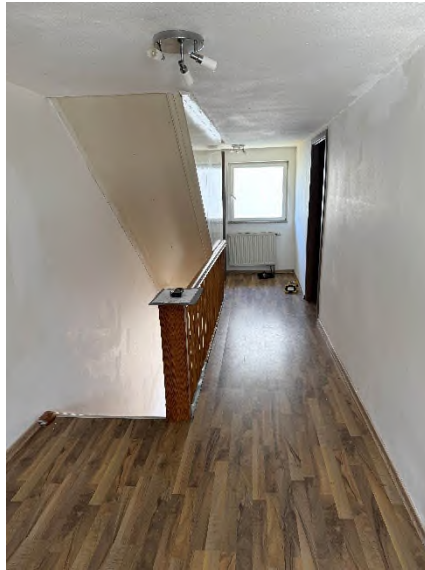


Bild 25 – Zimmer Südost OG



Bild 26 – Zimmer Südwest OG



Bild 27 – Zimmer Südwest OG



Bild 28 – Zimmer West OG



Bild 29 – Zimmer Nordwest OG



Bild 30 – Feuchtigkeitsschäden am Kamin im Zimmer Nordwest OG



Bild 31 und Bild 32 – Dusche/WC OG



Bild 33 – Wohnküche Ost OG



Bild 34 – Wohnküche Ost OG



Bild 35 und Bild 36 – Treppe OG-DG



Bild 37 – Vorraum DG - Blick nach Süden



Bild 38 – Vorraum DG - Blick nach Norden



Bild 39 – Zimmer Südost DG



Bild 40 – Zimmer Südwest DG



Bild 41 – Zimmer Nordwest DG

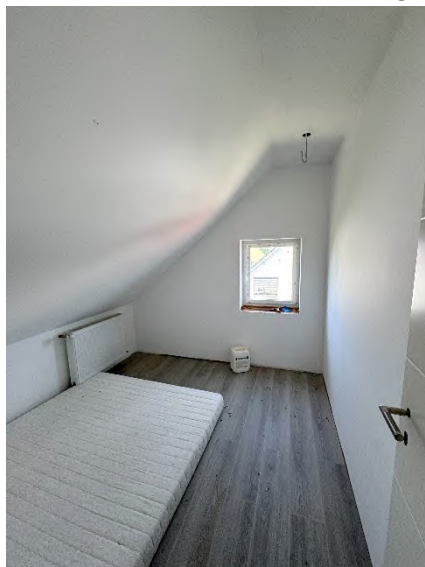


Bild 42 und Bild 43 – Dusche/WC DG

