

**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 29/25
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobilien Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Doppelhaushälfte und Garage Siedlerstr. 9a 87754 Kammlach
Wertermittlungsstichtag	14.01.2026
Ausfertigungsdatum	03.02.2026



Verkehrswert

520.000 €



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

Wolfurtstr. 10
87784 Westerheim

Tel: 08336/7902
Fax: 08336/9967

Inhalt

1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Auftrag	4
1.3	Verwendungszweck der Wertermittlung	4
1.4	Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen	4
1.5	Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur	4
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	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.....	11
6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	13
7	Wertermittlung	14

7.1	Wertermittlungsverfahren	14
7.2	Bodenwert.....	15
7.3	Sachwert.....	16
7.4	Ertragswert	24
7.5	Zeitwert der Photovoltaikanlagen	27
7.6	Verkehrswert.....	29
8	Flächenberechnungen	30
8.1	Grundflächen	30
8.2	Bruttogrundflächen.....	31
8.3	Wohnflächen.....	32
8.4	Nutzflächen.....	33
9	Anlagen	34
9.1	Übersichtslageplan	34
9.2	Ortsplan	35
9.3	Lageplan	36
9.4	Pläne	38
9.5	Fotos.....	43

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

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

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaute Grundstück FINr. 324/2 in der Gemarkung Unterkammlach, Siedlerstr. 9a, 87754 Kammlach

Wertermittlungsstichtag	14.01.2026	(= Tag der Besichtigung)
Qualitätsstichtag	14.01.2026	

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 02.12.2025
Grundbuchauszug Blatt 834, Ausdruck vom 19.11.2025
Lageplan M 1 : 1000
Luftbildkarte
Baugenehmigungsbescheid vom 20.07.1987 und genehmigte Baupläne M 1 : 100
Genehmigte Baupläne zur Errichtung von Dachgauben und Anbau eines Geräteraums aus 2003
Energieausweis vom 02.05.2025
Bebauungsplan „Unterkammlach Baugebiet Ost“
Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Erkheim 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 (BAAnz 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

Mittwoch, 14. Januar 2026

Teilnehmer: ...

Georg Stiegeler, Sachverständiger

1.8 Nutzung und Zubehör

Das Objekt ist unbewohnt und nicht vermietet. Werthaltiges Zubehör i.S. des § 97 BGB ist nicht vorhanden.

Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

1.9 Kaminkehrer

Für das Objekt ist folgender Kaminkehrer zuständig:

...

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Unterkammlach
Blatt	834
Gemarkung	Unterkammlach
Bestandsverzeichnis	FINr. 324/2, Siedlerstraße 9a, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten, Größe 362 m ²
Erste Abteilung Eigentümer	...
Zweite Abteilung	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Memmingen-Vollstreckungsgericht-, AZ 2 K 29/25).
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragung

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten – zu Abt. III Grundschuld:

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

2.2 Mietverträge

Es besteht kein Mietverhältnis.

2.3 Baurecht

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Unterkammlach Baugebiet Ost“. Der Bebauungsplan weist für das Grundstück folgende Festsetzungen auf.

- WA Allgemeines Wohngebiet
- II 2 Vollgeschosse zwingend
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o offene Bauweise

2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

2.5 Kfz-Stellplatzpflicht

Auf dem Grundstück befinden sich ein Garagenstellplatz und ein oberirdischer Stellplatz im Hofbereich. Die für die vorhandene und genehmigte Nutzung des Objektes erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

2.6 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Erkheim sind keine Erschließungsbeiträge nach BauGB zu leisten. Kanalanschluss- und Wasserherstellungsbeiträge nach KAG stehen ebenfalls nicht mehr offen. Das Grundstück ist daher nach derzeit geltender Sach- und Rechtslage abgabenrechtlich als voll erschlossen einzustufen.

3 Lagebeschreibung

3.1 Ortsangaben

Gemeinde Kammlach im Landkreis Unterallgäu, ca. 1.900 Einwohner, Ortsteil Unterkammlach mit ca. 900 Einwohnern. In Kammlach befinden sich ein Kindergarten, eine Grundschule und ein Lebensmittelmarkt. Weiterführende Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im ca. 8 km entfernten Mindelheim.

3.2 Wohn- und Geschäftslage

Ruhige, ländliche Wohnlage, keine Geschäftslage

3.3 Verkehrslage

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz, mäßige Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr, Autobahnanschluss A 96 befindet sich in 5 km Entfernung

3.4 Grundstückslage

Im östlichen Bereich des Ortsteils Unterkammlach in Wohngebiet, Entfernung zum Zentrum von Unterkammlach ca. 500 m

3.5 Bebauung der Umgebung

Allseitige Wohnbebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	rechteckig
Grundstücksbreite	ca. 14,5 m
Grundstückstiefe	ca. 25 m
Straßenfrontlänge	ca. 14,5 m

4.2 Beschaffenheit

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

4.3 Erschließung

Zufahrt über asphaltierte Straße,
Abwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation mit Klärwerk,
Erdgas-, Wasser-, Strom- Telefon-, und Glasfaseranschluss 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.	0,9	(Geschossflächenzahl)

4.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt.

4.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

4.8 Außenanlagen

Hauszugang und Garagenhof mit Betonsteinpflaster,
Terrasse im Süden mit Betonplattenbelag (aus 2022) mit Einfassung aus Betonleistensteinen,
Gartenfläche im Süden aus Rasen mit Einfriedung 3-seitig aus Thujahecke 1,50 m hoch, entlang Straße Gartenmauer und 2 Pfosten mit Verblendung und Betonabdeckplatten sowie Holzscherezzaun,
Fläche nördlich der Doppelhaushälfte gekiest und gesplittet, Einfriedung entlang Nord- und Ostgrenze aus verputzter Mauer 90 cm hoch mit Betonabdeckplatten
Die Gartenmauer entlang der Nord- und Ostgrenze weist Verfärbungen und leichte Putzabplatzungen auf. 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 Gutachtererstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung haben sich ebenfalls keine Verdachtsmomente für Altlasten ergeben. Zum Wertermittlungsstichtag wird aufgrund der vorliegenden Informationen und Erkenntnisse ein altlastenunbedenklicher Grundstückszustand unterstellt.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück befinden sich eine Doppelhaushälfte und eine Garage

Die Doppelhaushälfte besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. In den einzelnen Geschossen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Kellergeschoss	Treppenhaus, Flur, Heizungsraum, Waschraum, 1 einfach ausgebauter Kellerraum
Erdgeschoss	Treppenhaus, Diele, WC, Wohnküche, Wohnzimmer, teilüberdeckte Terrasse
Obergeschoss	Treppenhaus, Flur, Bad, 3 Schlafzimmer, überdeckter Balkon
Dachgeschoss	Treppenhaus, Flur, 2 Zimmer, Bad/WC, Abstellraum mit Leiter- einstieg in den Spitzboden
Spitzboden	nicht ausgebauter Dachraum

Das erdgeschossige Garagengebäude besteht aus einem überdeckten Hauseingang/Windfang und einer Pkw-Garage mit Abstellfläche. Östlich an die Garage ist eine Überdachung als Brennholzlager angebaut.

Die Doppelhaushälfte und die Garage wurde um 1988 erbaut. Der Dachgeschossausbau erfolgte um 2008-2010 und die Erweiterung der Garage erfolgte um 2003.

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

5.2 Wohnhaus

Rohbau:	
Geschosse	Keller-, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	vermutlich Mauerwerk aus Betonhohlblocksteinen
Außenwände	Mauerwerk 36,5 cm
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Stahlbetondecken über KG, EG und OG, Holzbalkendecke über DG
Treppen	Betontreppe KG-EG-OG-DG mit Teppichbelag und einfachem Holzgeländer
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Betondachsteine, Dachfläche verschalt
Dachgauben	2 Satteldachgauben mit Eindeckung aus Betondachsteinen und Seitenwandverkleidung aus Kupferblech
Rinnen/Fallrohre	Kupferblech
Ausbau:	
Fenster	Kunststoffkippenster mit Einfachglas im Treppenhaus KG, sonst Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierglas im KG (aus 2006), Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung im EG, OG aus 2012 und im DG teilweise aus 2008
Rollladen/Läden	Kunststoffvorbaurolläden an allen Fenstern im EG, OG und DG, an Terrassentüre EG, im Zimmer Südwest OG und an den 2 Gaubenfenstern, tlw. mit integrierten Insektenschutzgittern
Türen/Tore	Holzeingangstüre

Innentüren	Stahlblechtüren im Heizungsraum, sonst Holzumfassungszargen und Holztürblätter, im KG mit furnierter Oberfläche, im EG, OG und DG mit CPL- Beschichtung
Bodenbeläge	Estrich im Keller Südost, Fliesen im Treppenhaus KG, im Kellerflur, im Waschkeller, im Bad OG und im Bad DG, Parkett im Treppenhaus EG, im Wohnzimmer, im Treppenhaus DG und im Flur DG, Korkbelag im Zimmer Nord OG, Teppich im Treppenhaus OG, sonst Vinyl- oder Laminatbelag
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Fliesen im Bad OG in der Dusche 2,20 m hoch und im Bereich Waschbecken und WC 1,20 hoch, Fliesen im Bad DG in der Dusche raumhoch, im Bereich Bade- wanne und Waschbecken bis zu 1,20 m hoch, Fliesenschild in der Küche, sonst Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Betondecke im Keller unverputzt mit Anstrich, Nut- und Federholzbekleidung in der Diele EG, in der Küche, im WC und im Wohnzimmer, sonst Putz und Anstrich im EG und OG, Gipskarton mit Filzputz und Anstrich im DG
Dachschrägen	Gipskarton mit Filzputz und Anstrich
Besondere Bauteile	überdeckte Terrasse mit Betonplattenbelag, überdeckter Balkon mit Fliesenbelag und Stahl-/Holzgeländer
Besondere Einbauten	Specksteinkaminofen Fabrikat Justus im Wohnzimmer und im Zimmer Südost DG, Alter ca. 2 Jahre, Podest für Fernsehgerät im Wohnzimmer aus verputzten Wänden aus Gasbeton und furnierter Holzabdeckplatte, textile Ausfallarmmarkise Terrasse mit Kurbelantrieb, 1-trg. wandmontierter Schrank im Bad OG mit Fachböden und Spiegeltüre
Zubehör	Einbauküche aus Unterschränken L-förmig, 3 Hochschränken, 1 Rollladenschrank und 3-trg. Oberschrank, Korpus, Fronten und Arbeitsplatte kunststoffbeschichtet, Einbauspüle, Spülmaschine, Elektroherd, Cerankochfeld, Herdabluft, Alter Küche ca. 22 Jahre
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Waschbecken und Waschmaschinenanschluss im Waschkeller, wandhängendes WC und Auftischhandwaschbecken mit Unterschrank im WC EG, geflieste Dusche mit Edelstahlrinne und Kopfbrause, wandhängendes WC, Waschmaschinenanschluss und Waschtisch mit Unterschrank und Spiegelschrank im Bad OG, Badewanne, geflieste Dusche mit Edelstahlrinne, wandhängendes WC, Waschbecken und Spiegelschrank im Bad DG, Spülenanschluss in der Küche EG, im Zimmer Südwest OG
Heizung	erdgasbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Brennwertheizgerät Fabr. Brötje und Warmwasserspeicher 300 l, Baujahr 2020, Heizkörper im Waschkeller, im Keller Südost, in der Küche, im WC EG, im Wohnzimmer und in allen Zimmern im OG und DG, Fußbodenheizung im Bad OG, Handtuchheizkörper im Bad DG
Elektro	durchschnittliche Ausstattung,

	Netzwerkverkabelung mit Netzwerkdosen im Wohnzimmer und in den südlichen Zimmern im OG und DG
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------

Baumängel/Bauschäden Doppelhaushälfte	Wertminderung
- Verfärbungen mit Schimmel an der Kellerwand im Treppenhaus unter dem Treppenpodest	2.000 €
- Verfärbungen an den Kelleraußenwänden West und Süd bis zu 30 cm Höhe	8.000 €
- Risse im Estrich Keller Südost	8.000 €
- Kanalrückstausicherung an Entwässerungseinrichtungen im Waschkeller fehlt	2.000 €
- Gurtwickler am Wohnzimmerfenster Süd ist defekt	300 €
- Putzriss am ehemaligen Rundbogendurchgang zwischen den 2 südlichen Zimmern im OG	500 €
Wertminderung Doppelhaushälfte	12.800 €

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 Verfärbungen an den Kelleraußenwänden ist vermutlich nicht drückende Feuchtigkeit von außen, insbesondere bei Starkregenereignissen.

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

An der Doppelhaushälfte wurden seit dem Jahr 2000 folgende Umbau- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt:

- Küchenumbau (Ausbau Trennwand Speis), neuer Bodenbelag	um 2000
- Erneuerung Bodenbeläge im OG	um 2000
- Erneuerung Kellerfenster	um 2006
- Dachgeschossausbau mit Einbau Dachgauben	um 2008
- Erneuerung Fenster und Rollläden im EG und OG	um 2012
- Erneuerung Heizzentrale (Brennwertheizgerät und Warmwasserspeicher)	um 2020
- Erneuerung WC-Ausstattung im EG	um 2020
- Erneuerung Fassadenanstrich	um 2022
- Erneuerung Badausstattung im OG	um 2023
- Einbau Kaminofen im EG und DG	um 2024

Der Teppichboden im Treppenhaus ist abgewohnt und erneuerungsbedürftig. Die Parkettversiegelung im Wohnzimmer ist stark abgenutzt und ebenfalls erneuerungsbedürftig. Der Bodenbelag im Flur OG weist aufklaffende Fugen und Verfärbungen auf. Der Anstrich am Balkongeländer ist leicht abgewittert.

Ansonsten befindet sich die Doppelhaushälfte in einem normalen Instandhaltungszustand. WC und Bäder sind gepflegt.

Die Putzstruktur des Außenputzes ist von einfacher Ausführungsqualität.

5.3 Garage

Rohbau:	
Geschosse	Erdgeschoss, nicht ausgebauter Dachboden
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk und Holzriegelwand zwischen Windfang und Garage
Decke	Holzbalkendecke
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Betondachsteine, Dachfläche verschalt

Rinnen/Fallrohre	Kupferblech
Ausbau:	
Fenster	Holzfenster mit Isolierglas
Türen/Tore	Holzeingangstüre mit Einfachglas im Windfang, Sektionaltor mit Elektroantrieb, Holzstockrahmentüre
Innentüren	Stahlblechtüre und Holztüre zwischen Garage und Windfang
Bodenbeläge	Betonboden mit Glattstrich bzw. gescheibter Oberfläche in der Garage, Fliesen im Windfang, Holzbretter oder OSB-Platten im Dachboden
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	unbekleidet
Dachschrägen	unbekleidet
Besondere Bauteile	Überdachung östlich Garage aus einfacher Holzkonstruktion mit Pultdach mit Eindeckung aus Betondachsteinen, Boden gekiest, Grundfläche 4,45 x 2,75 m
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen:	
Sanitäre Einrichtungen	nicht vorhanden
Heizung	nicht vorhanden
Elektro	einfache Ausstattung, Wallbox Fabrikat SMA

Baumängel/Bauschäden Garage	Wertminderung
- Luftspalt am Bodenanschluss der Eingangstüre im Windfang	400 €
- Putzhohlstellen und Farbabplatzungen an Westwand Garage infolge Streusalzeinwirkung	600 €
Wertminderung Garage	1.000 €

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.

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Garage befindet sich in einem normalen Instandhaltungszustand.

6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in ruhiger Wohnlage im ländlich geprägten Ortsteil Unterkammlach.

Die Doppelhaushälfte verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung und eine durchschnittliche bis gehobene und überwiegend zeitgemäße Ausstattung. Aufgrund des abgeschlossenen Treppenhauses ist das Objekt auch als Mehrgenerationenwohnhaus mit Wohnung im Dachgeschoss nutzbar.

Baulicher Wärmeschutz:

Es liegt ein Energieausweis vom 02.05.2025 gemäß Gebäudeenergiegesetz vom 16.10.2023 vor, welcher auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs aus den Jahren 2022 bis 2024 erstellt wurden. Der Endenergieverbrauch wird im Energieausweis mit 35,4 kWh/(m²*a) angegeben (entspricht Energieeffizienzklasse A).

Der bauliche Wärmeschutz ist trotz des günstigen Endenergieverbrauchskennwerts nur als durchschnittlich bis gut einzustufen. Schwachstellen bestehen im Bereich der Kellerdecke und der Außenwände.

Zubehör:

Die Einbauküche ist funktionstüchtig, jedoch altersbedingt wertlos.

Garage:

Die Garage entspricht ihrem Nutzungszweck zur Unterstellung eines Pkws bzw. von 2 Kleinwagen sowie zur Unterstellung von Zweirädern und Gartengeräten.

Marktlage:

In Kammlach besteht derzeit eine mittlere Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Die Verkäuflichkeit des Objektes ist bei entsprechender Preisgestaltung als mittel bis gut einzustufen.

7 Wertermittlung

7.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

Begründung der Verfahrenswahl:

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

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

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

7.2 Bodenwert

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

Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureife Wohnbauflächen in der Gemarkung Unterkammlach mit 150 €/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 klein geschnitten und weist mit der vorhandenen Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 0,9 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 WertR:

GFZ	0,6	Umrechnungskoeffizient	0,78
GFZ	0,9	Umrechnungskoeffizient	0,95
Angepasster Bodenwert:	150 €/m ²	x	0,95 / 0,78 = 183 €
entspricht Faktor			1,22

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

Abgabefreier Bodenrichtwert 150 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs-faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2024	14.01.2026	1,05	158 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	158 €/m ²
GFZ	0,4	0,7	1,22	192 €/m ²
Fläche (m ²)		362	1,00	192 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	192 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	1,00	192 €/m ²
Angepasster abgabefreier relativer Bodenwert				192 €/m ²

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
324/2	362 m ²	x	192 €/m ²	69.504 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
= Bodenwert				69.504 €
gerundet				70.000 €

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	820	1 005	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			

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

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

Gebäudetyp 2.11, Keller-, Erd-, 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		0,5	0,5		
Dach			1		
Fenster und Außentüren			0,1	0,9	
Innenwände und -türen			1		
Deckenkonstruktion und Treppen			1		
Fußböden			1		
Sanitäreinrichtungen				1	
Heizung			1		
Sonstige technische Ausstattung			1		
Kostenkennwert für Gebäudeart:	615 EUR/m ²	685 EUR/m ²	785 EUR/m ²	945 EUR/m ²	1180 EUR/m ²

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	169,05 EUR/m ²	0,58
Dach	15%	117,75 EUR/m ²	0,45
Fenster und Außentüren	11%	102,19 EUR/m ²	0,43
Innenwände und -türen	11%	86,35 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	86,35 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5%	39,25 EUR/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	85,05 EUR/m ²	0,36
Heizung	9%	70,65 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6%	47,10 EUR/m ²	0,18
Ergebnisse (gewogene Summen)	100%	803,74 EUR/m ²	3,07

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

14. Garagen		Standardstufe		
		3	4	5
14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	€/m ² -BGF	245	485	780
14.2 Hochgaragen	€/m ² -BGF	480	655	780
14.3 Tiefgaragen	€/m ² -BGF	560	715	850
14.4 Nutzfahrzeuggaragen	€/m ² -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 mit Satteldach die Standardstufe 4-5 zu. Der Kostenkennwert von 580 €/m² wird demnach für angemessen erachtet.

Korrekturen und Anpassungen:

Die Sachwertrichtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

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

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung:

Preisindex des Statistischen Bundesamts für Wohngebäude

2010 = 100,00

November 2025 = 190,5

Normalherstellungskosten je m² - Bruttogrundfläche:

Kostenkennwert	Korrektur				Korrigierter Kostenkennwert
	Gebäudeart	Sonstige	Baupreisentwicklung	Regional Faktor	
Wohnhaus 804 €/m ²	1	1,00	1,905	1,0	1531 €/m ² -BGF
Garage 580 €/m ²	1	1,00	1,905	1,0	1105 €/m ² -BGF

Unter besonderen Bauteilen werden erfasst:

überdeckte Terrasse	2.000 €
überdeckter Balkon	5.500 €
Besondere Bauteile Wohnhaus	7.500 €

Schuppenanbau	12 m ²	250 €/m ²	3.000 €
Besondere Bauteile Garage			3.000 €

Unter besonderen Einbauten werden erfasst:

Specksteinöfen im EG und DG	4.000 €
Podest im Wohnzimmer	- €
Ausfallarmmarkise	800 €
Wandschrank im Badzimmer	200 €
Besondere Einbauten Wohnhaus	5.000 €

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. 1988 errichtetes Gebäude. In der Vergangenheit wurden bereits Modernisierungen durchgeführt, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde somit zu einem verfälschten Ergebnis führen.

Daher erscheint es sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 enthält in Anlage 2 ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Dabei ist zunächst die Modernisierungspunktzahl zu ermitteln.

Die Modernisierungspunktzahl kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach Nummer 1 oder durch sachverständige Schätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 ermittelt werden.

Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach ImmoWertV 2021 Anlage 2 Pkt. I.1: Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungspunkte vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbar Punkte zu vergeben. Punkte sind auch für unmittelbar nach dem Kauf erforderliche, d.h. für unterstellte [u] Modernisierungen zu vergeben. Für diese Maßnahmen werden bei der Wertermittlung (i.d.R. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) hinter den vorläufigen Verfahrenswerten) entsprechende Abzüge gemacht.

Modernisierungselemente	Punkte max.	Punkte tats.		
		d	u	Σ
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2	0	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	0	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Abwasser)	2	0	0	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1	0	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	0	0
Modernisierung von Bädern	2	2	0	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1	0	1
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	0	0
Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad)	20	8	0	8

Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach ImmoWertV 2021 Anlage 2 Pkt. 1.2:

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Tabelle 1 aus ImmoWertV 2021 Anlage 2 Pkt. 1.2 – Ermittlung des Modernisierungsgrades

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die obenstehende Tabelle Anhaltspunkte:

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen wird entsprechend ImmoWertV 2021 Anlage 2 Pkt. II.2 ein theoretischer Modelansatz empfohlen. Das Model geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der Formel berechnet wird:

$$RND = a * \frac{Alter^2}{GND} - b * Alter + c * GND \quad (Gl. 1)$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar.

Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{Alter}{GND} * 100\% \quad (Gl. 2)$$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes oder wurden keine Modernisierungen vorgenommen, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$$RND = GND - Alter \quad (Gl. 3)$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,25	2,625	1,525	60%
1	1,25	2,625	1,525	60%
2	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3	0,9033	1,9263	1,2505	55%
4	0,73	1,577	1,1133	40%
5	0,6725	1,4578	1,085	35%
6	0,615	1,3385	1,0567	30%
7	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8	0,5	1,1	1	20%
9	0,466	1,027	0,9906	19%
10	0,432	0,954	0,9811	18%
11	0,398	0,881	0,9717	17%
12	0,364	0,808	0,9622	16%
13	0,33	0,735	0,9528	15%
14	0,304	0,676	0,9506	14%
15	0,278	0,617	0,9485	13%
16	0,252	0,558	0,9463	12%
17	0,226	0,499	0,9442	11%
18	0,2	0,44	0,942	10%
19	0,2	0,44	0,942	10%
20	0,2	0,44	0,942	10%

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermittelt sich unter Berücksichtigung der bisher durchgeführten Modernisierungen wie folgt:

Ermittlung der RND		
Modernisierungspunkte	8	
GND	80 Jahre	
Alter	38 Jahre	Vergleich:
relatives Alter	48%	(≥20%)
Berechnungsvorschrift	RND berechnet sich gemäß Gl. 1	
RND	47 Jahre	

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Es sind folgende bauliche Außenanlagen sowie sonstige Anlagen vorhanden:

- Befestigung Hofflächen und Terrasse
- Einfriedungen
- Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Sachwertermittlung wird von Erfahrungswerten ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. 5 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

Sachwertermittlung:

Sachwertermittlung		Wohnhaus	
	Normalherstellungskosten je m ² BGF	1531 €/m ²	
x	Bruttogrundfläche BGF	322 m ²	
=	Herstellungskosten		492.982 €
+	Besondere Bauteile		7.500 €
+	Besondere Einbauten		5.000 €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)	505.482 €
-	Wertminderung wegen Alters		
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
	Restnutzungsdauer	47 Jahre	
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear	-41,3%
			- 208.511 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus	296.971 €

Sachwertermittlung		Garage	
	Normalherstellungskosten je m ² BGF	1105 €/m ²	
x	Bruttogrundfläche BGF	67 m ²	
=	Herstellungskosten		74.035 €
+	Besondere Bauteile		3.000 €
+	Besondere Einbauten		- €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)	77.035 €
-	Wertminderung wegen Alters		
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
	Restnutzungsdauer	42 Jahre	
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear	-47,5%
			- 36.592 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage	40.443 €

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	179 m ²	0,23083661
0,00035382 x Bodenrichtwert	150 €/m ²	0,053073
0,12909045 x Standardstufe	3,07	0,396824043
-0,00000153 x Vorläufiger Sachwert	424.285 €	-0,649155591
Sachwertfaktor		1,199417462
gerundet		1,2

Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufs- und Angebotspreisen habe ich bei dem vorhandenen Bodenpreisniveau um 200 €/m² für vergleichbare, nicht vermietete Objekte mit einem vorläufigen Sachwert um 400.000 bis 450.000 € Sachwertfaktoren in einer Spanne von 1,20 bis 1,30

festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Sachwertfaktor im mittleren Bereich der Spanne mit 1,25 angesetzt.

Zusammenstellung	Sachwert	
Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus	296.971 €
+ Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage	40.443 €
= Summe		337.414 €
+ Außenanlagen	5,0%	16.871 €
+ Bodenwert		70.000 €
= Vorläufiger Sachwert		424.285 €
x Sachwertfaktor	1,25	
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert		530.356 €

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
- des Instandhaltungsstaus am Teppichbelag im Treppenhaus in Höhe von 4.000 €

Besondere objektspezifische Marktanpassung § 8 Abs. 3 ImmoWertV	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	530.356 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	- 12.800 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Garage	- 1.000 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau Teppich im Treppenhaus	- 4.000 €
= Verkehrswert	512.556 €
gerundet	513.000 €

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 bzw. derzeit ungenutzt ist. 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 Bestands-Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften werden in Kammlach und in vergleichbaren Gemeinden derzeit je nach Größe, Alter und Ausstattung Mieten in einer Bandbreite von 8,00 bis 10,00 €/m² erzielt. Für die zu bewertende Doppelhaushälfte wird unter Berücksichtigung der Größe mit einer Wohnfläche von 179 m² und der überwiegend durchschnittlichen Ausstattung eine Miete in Höhe von 8,25 €/m²-Wohnfläche angesetzt. Für die Garage mit einer Nutzfläche von 80 m² ist eine Miete von 80 €/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 2026) zugrunde gelegt.

Die Verwaltungskosten werden dabei je Wohngebäude bei Ein-/Zweifamilienhäusern mit 351 €/Jahr und mit 47 € je Garage/Jahr angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 14,10 €/Jahr je m²-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 Doppelhaushälften Liegenschaftszinssätze in einer Bandbreite von 1,5 bis 2,5 % empfohlen. Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufs- und Angebotspreisen von Doppelhaushälften und Reihenhäuser wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,5 bis 2,0 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz im mittleren Bereich der Spanne mit 1,75 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete			
Doppelhaushälfte	179 m ²	8,25 €	1.477 €
+ Garage	1 St.	80,00 €	80 €
= Monatlicher Ertrag:			1.557 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate		18.684 €
- Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten			
- Doppelhaushälfte		351 €	
- Garage		47 €	
Instandhaltungskosten			
- Doppelhaushälfte	179 m ²	14,10 €/m ²	2.524 €
- Garage	1 St.	106,00 €/St.	106 €
Mietausfallwagnis		2%	374 €
- Bewirtschaftungskosten gesamt			18% 3.402 € - 3.402 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:			15.282 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ): 1,75%			
- Bodenwertverzinsung	1,75%	aus 70.000 €	- 1.225 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage			14.057 €
Restnutzungsdauer (RND): 47 Jahre			
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021		31,86	
= Ertragswert der baulichen Anlage			14.057 € 31,86 447.855 €
+ Bodenwert des Grundstücks			70.000 €
= Vorläufiger Ertragswert			517.855 €

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
- des Instandhaltungsstaus am Teppichbelag im Treppenhaus in Höhe von 4.000 €

Vorläufiger Ertragswert	517.855 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	- 12.800 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Garage	- 1.000 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau Teppich im Treppenhaus	- 4.000 €
= Ertragswert	500.055 €
gerundet	500.000 €

Fazit:

Der Ertragswert liegt nur geringfügig (- 2,3 %) unter dem aus dem Sachwert abgeleiteten Verkehrswert und bestätigt somit den Verkehrswert.

7.5 Zeitwert der Photovoltaikanlagen

Photovoltaikanlage mit Netzeinspeisung und Selbstverbrauch auf der südlichen Dachhälfte der Doppelhaushälfte bestehend aus 26 Solarmodulen, 2 Wechselrichtern Typ Solarword Sunnyboy, Sunny Home Manager 2.0, Unterkonstruktion und Verkabelung.

EEG-Anlagennummer	E31177010000000005007778076-00000
installierte Leistung	6,110 kWp
Inbetriebnahmedatum	16.11.2010
garantierte Laufzeit der Einspeisevergütung	20 Jahre
Restlaufzeit der Einspeisevergütung	rd.4,5 Jahre
Einspeisevergütung Netzeinspeisung bis 30 kW	33,03Ct/kWh

Die Umstellung der Anlage auf Selbstverbrauch erfolgte 2022.

Die Leistung der Photovoltaikanlage hat laut vorliegenden Abrechnungen aus den Jahren 2021 und 2024 betragen:

Jahr	Menge gesamt	davon Selbstverbrauch	davon Netzeinspeisung	Vergütung
2021	6.586 kWh		6.586 kWh	
2022	7.364 kWh	984 kWh	6.380 kWh	2.107,04 €
2024	6.276 kWh	1.145 kWh	5.131 kWh	1.694,77 €
Mittelwert/Jahr	6.742 kWh	1.065 kWh	6.032 kWh	1.900,91 €

Der Berechnung wird eine durchschnittliche jährliche Einspeisevergütung von rd. 1.901 € netto und ein durchschnittlicher jährlicher Selbstverbrauch von 1.065 kWh netto zugrunde gelegt. Für die Berechnung des Vorteils aus dem Selbstverbrauch wird ein durchschnittlicher Stromtarif von 26 Ct/kWh angesetzt. Daraus berechnet sich aus dem Selbstverbrauch der jährliche Vorteil wie folgt: $1.065 \text{ kWh} \times 0,26 \text{ €/kWh} = 277 \text{ €}$

Der Wert der Anlage wird im Ertragswertverfahren ermittelt. Entscheidend für die Bewertung ist die garantierte Einspeisevergütung und die verbleibende Restlaufzeit der Einspeisevergütung. Für den darauffolgenden Zeitraum verbleibt ggf. der Eigenverbrauch oder eine Einspeisevergütung zum Marktpreis. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die dann mögliche Stromkostensparnis bzw. die Einspeisevergütung nach Marktpreisen die Abbau- und Entsorgungskosten der Anlage decken.

Der Zeitwert der Photovoltaikanlage ermittelt sich somit wie folgt:

	Einspeisevergütung jährlich im Durchschnitt			1.901 €
+	Vorteil aus Selbstverbrauch			277 €
=	Rohrertrag jährlich im Durchschnitt			2.178 €
-	Bewirtschaftungskosten für Versicherung, Wartung und Reparaturen	16%	-	348 €
=	Reinertrag			1.829 €
	Restlaufzeit	4,5	Jahre	
	Liegenschaftszinnsatz	6,50	%	
x	Barwertfaktor für die Kapitalisierung	3,80		
=	vorläufiger Ertragswert			6.951 €
+/-	Besondere objektspezifische Merkmale entfällt			- €
=	Zeitwert der Photovoltaikanlage netto ohne MwSt. gerundet			6.951 € 7.000 €

Alle Werte netto ohne Mehrwertsteuer.

7.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

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

Übersicht Bewertungsergebnisse:

Verkehrswert	513.000 €
+ Zeitwert der Photovoltaikanlage	7.000 €
= Verkehrswert einschl. Zubehör	520.000 €

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

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

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

Doppelhaushälfte und Garage
Grundstück FINr. 324/2 Gemarkung Unterkammlach
Siedlerstr. 9a, 87754 Kammlach

zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2026

der Verkehrswert einschl. Zubehör zu: 520.000 €

Westerheim, den 03.02.2026

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.

8.2 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	7,49	11,49	1,00	86,06 m ²
	4,00	1,37	-1,00	-5,48 m ²
Erdgeschoss	7,49	11,49	1,00	86,06 m ²
	4,00	1,37	-1,00	-5,48 m ²
Obergeschoss	7,49	11,49	1,00	86,06 m ²
	4,00	1,37	-1,00	-5,48 m ²
Dachgeschoss	7,49	11,49	1,00	86,06 m ²
	4,00	1,37	-1,00	-5,48 m ²
Wohnhaus				322,32 m ²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Garage, Windfang	7,00	5,49	1,00	38,43 m ²
Anbau	7,24	4,00	1,00	28,96 m ²
Garage				67,39 m ²
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			322 m ²
Garage	gerundet			67 m ²
Bruttogrundfläche gesamt				389 m ²

Geschossflächenzahl: $308,42 \text{ m}^2 / 362 \text{ m}^2 = 0,9$

8.3 Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung WoFIV. Die Raummaße habe ich für das Erd- und Obergeschoss aus den Plänen entnommen und im Dachgeschoss örtlich aufgenommen.

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss				
Windfang	1,510	5,010	0,50	3,78 m ²
Treppenhaus	2,010	1,200	1,00	2,41 m ²
Diele	2,010	2,575	1,00	5,18 m ²
Wohnküche	4,765	2,760	1,00	13,15 m ²
	2,640	1,940	1,00	5,12 m ²
WC	2,010	1,385	1,00	2,78 m ²
Wohnen	4,000	3,635	1,00	14,54 m ²
	2,950	5,885	1,00	17,36 m ²
	0,310	0,875	1,00	0,27 m ²
	0,800	0,400	-1,00	-0,32 m ²
Terrasse überdeckt	4,000	1,375	0,50	2,75 m ²
	0,365	0,365	-0,50	-0,07 m ²
Obergeschoss				
Treppenhaus	2,010	1,200	1,00	2,41 m ²
Flur	2,125	1,075	1,00	2,28 m ²
	1,320	2,250	1,00	2,97 m ²
Eltern Nord	2,125	2,760	1,00	5,87 m ²
	2,640	4,760	1,00	12,57 m ²
Bad	2,700	2,135	1,00	5,76 m ²
Kind Südwest	3,825	3,010	1,00	11,51 m ²
Gast Südost	2,950	4,385	1,00	12,94 m ²
	2,640	1,500	1,00	3,96 m ²
	0,800	0,400	-1,00	-0,32 m ²
Balkon überdeckt	4,000	1,375	0,50	2,75 m ²
	0,365	0,365	-0,50	-0,07 m ²
Summe EG und OG				129,60 m²
Abzug wegen Putz			-3%	-3,89 m²
Wohnfläche EG und OG				125,71 m²
Dachgeschoss				
Treppenhaus	2,010	1,460	1,00	2,93 m ²
Flur	3,210	1,300	1,00	4,17 m ²
Zimmer Nord	4,750	4,230	1,00	20,09 m ²
	2,120	0,560	-1,00	-1,19 m ²
	2,120	1,750	-0,50	-1,86 m ²
	1,160	1,030	-1,00	-1,19 m ²
Abstellraum Nord	1,020	1,470	1,00	1,50 m ²
	0,390	0,390	-1,00	-0,15 m ²
Bad/WC	3,200	3,300	1,00	10,56 m ²
	3,200	0,830	-0,50	-1,33 m ²
	1,000	0,460	-0,50	-0,23 m ²
Zimmer Süd	3,560	6,290	1,00	22,39 m ²
	0,740	0,890	-1,00	-0,66 m ²
	0,890	-0,680	1,00	-0,61 m ²
	0,260	1,580	-0,50	-0,21 m ²
	0,630	0,670	-1,00	-0,42 m ²

	0,630	1,030	-0,50	-0,32 m ²
Wohnfläche				179,20 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Wohnhaus				179,20 m ²
Zusammenstellung				
Wohnhaus		gerundet		179 m ²
Wohnfläche gesamt				179 m ²

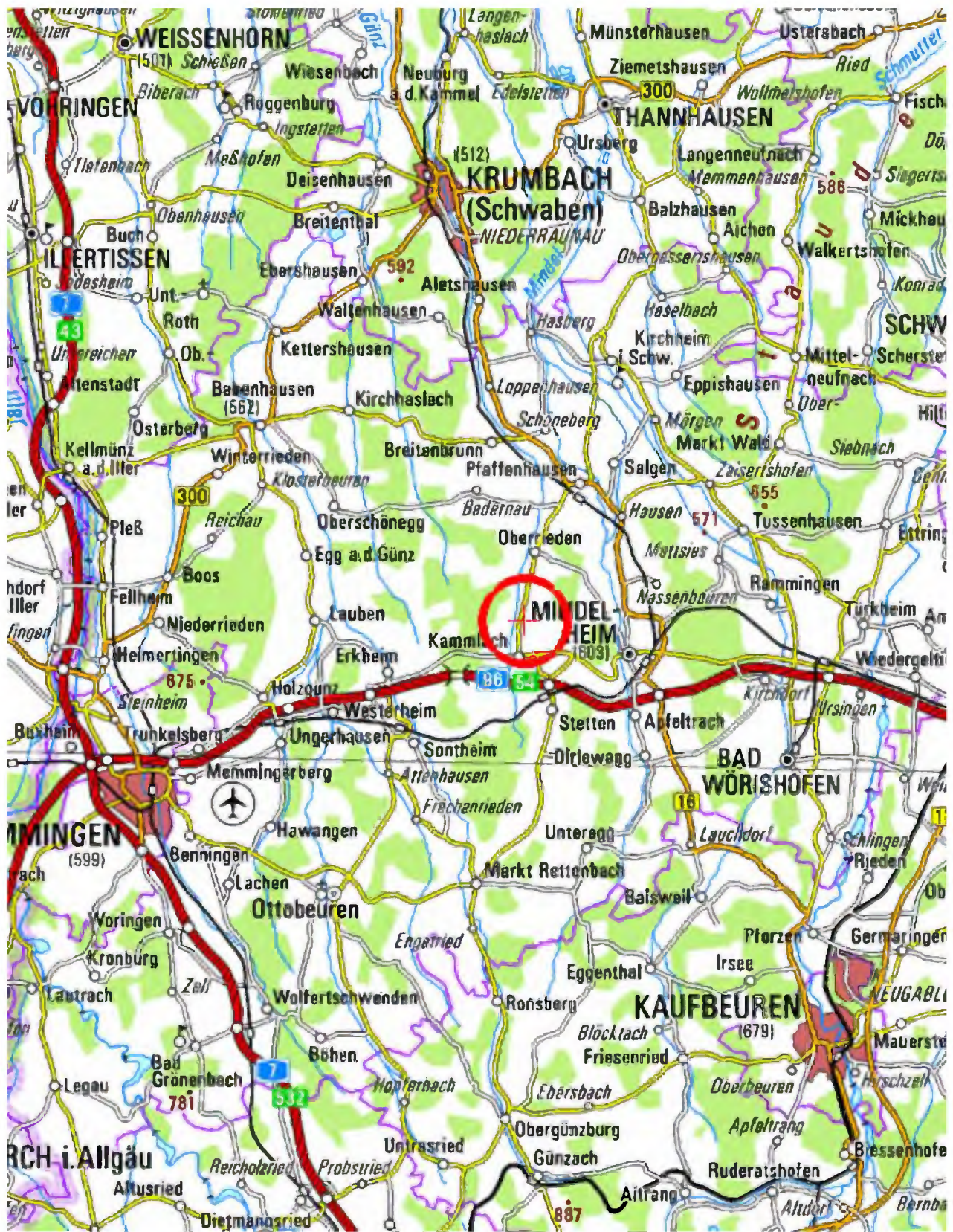
8.4 Nutzflächen

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

Keller	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Treppenhaus	2,010	1,500	1,00	3,02 m ²
Flur	1,885	2,575	1,00	4,85 m ²
Heizung Nord	2,125	2,760	1,00	5,87 m ²
	2,575	4,700	1,00	12,10 m ²
Waschkeller	2,950	3,700	1,00	10,92 m ²
	2,075	1,500	1,00	3,11 m ²
Keller Südost	0,875	3,700	1,00	3,24 m ²
	2,950	5,075	1,00	14,97 m ²
	2,575	0,875	1,00	2,25 m ²
	0,800	0,400	-1,00	-0,32 m ²
Summe				60,01 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-1,80 m ²
Keller				58,21 m ²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Garage	5,01	5,25	1,00	26,30 m ²
Anbau	6,76	3,76	1,00	25,42 m ²
Summe				51,72 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-1,55 m ²
Garage				50,17 m ²
Zusammenstellung				
Keller	gerundet			58 m ²
Garage	gerundet			50 m ²
Nutzfläche gesamt				108 m ²

9 Anlagen

9.1 Übersichtslageplan



9.3 Lageplan



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

9.4 Luftbildkarte

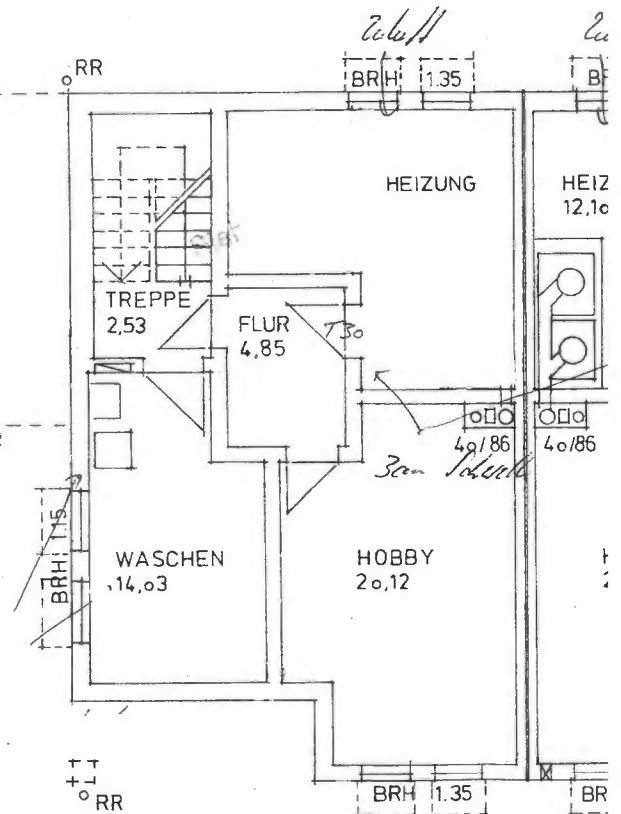
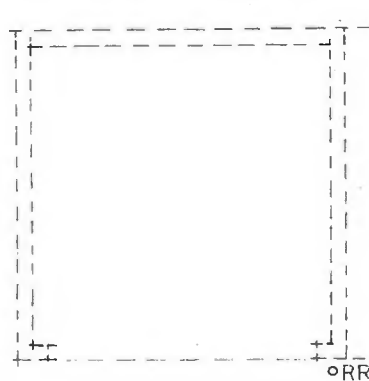


9.5 Pläne



749									
30	2.075	24	1.885	24	2.575	175	175	2.	
30	2.01	24	2.01	115	2.575	175	175	2.	
4.615				80	41	80	865	2	80
				60	60				60

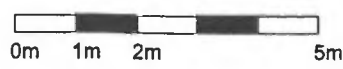
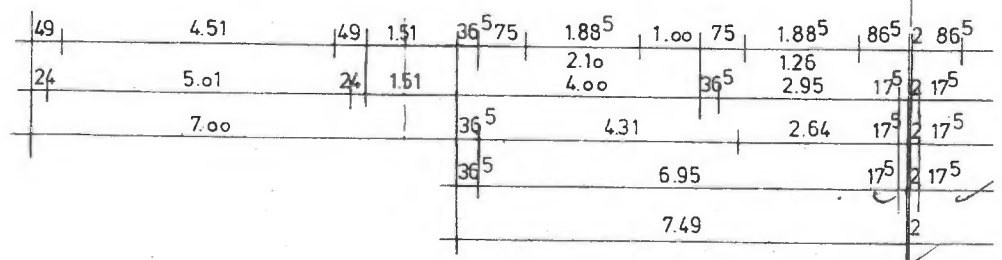
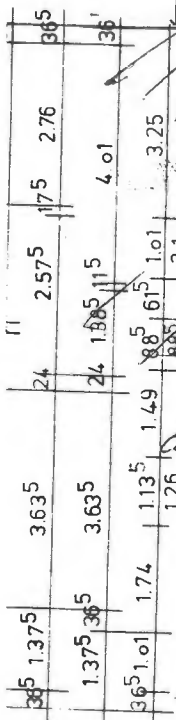
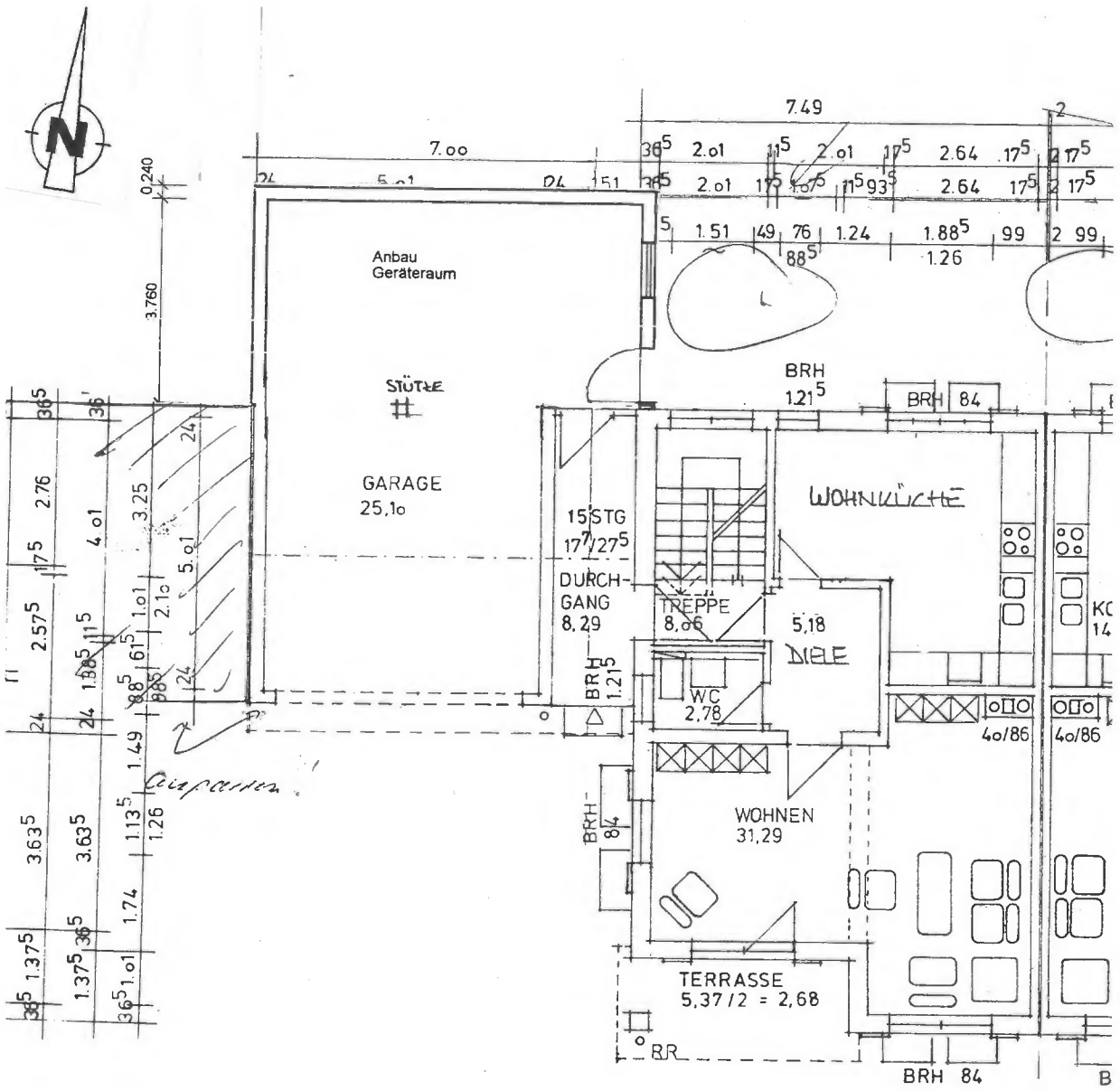
30	1.375	30	3.70	875	24	4.70	30
30	1.375	30	3.70	24	2.575	24	2.76
30	1.375	30	3.70	1.50	24	4.01	30
99	1.01	49	1.01	80	6.615	5.49	



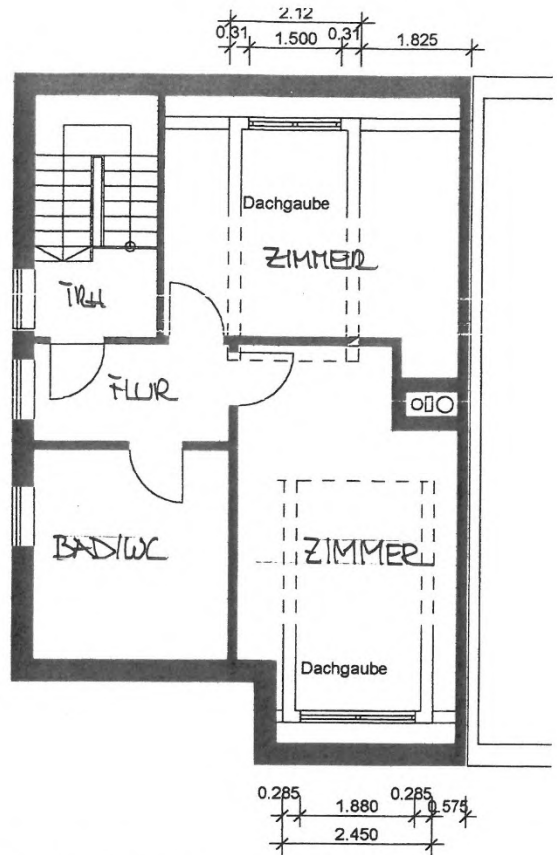
4.00									
30	2.95	24	875	60	41	80	74	2	74
30	2.075	875	24	1.25	2.575	175	2	175	80
7.49									



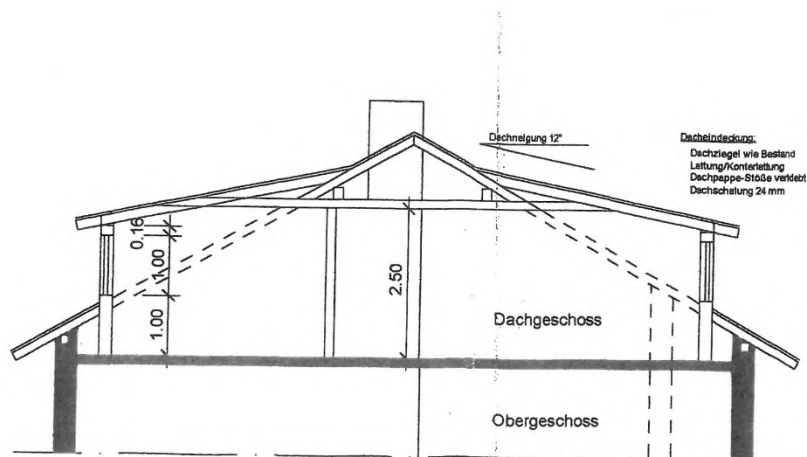
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



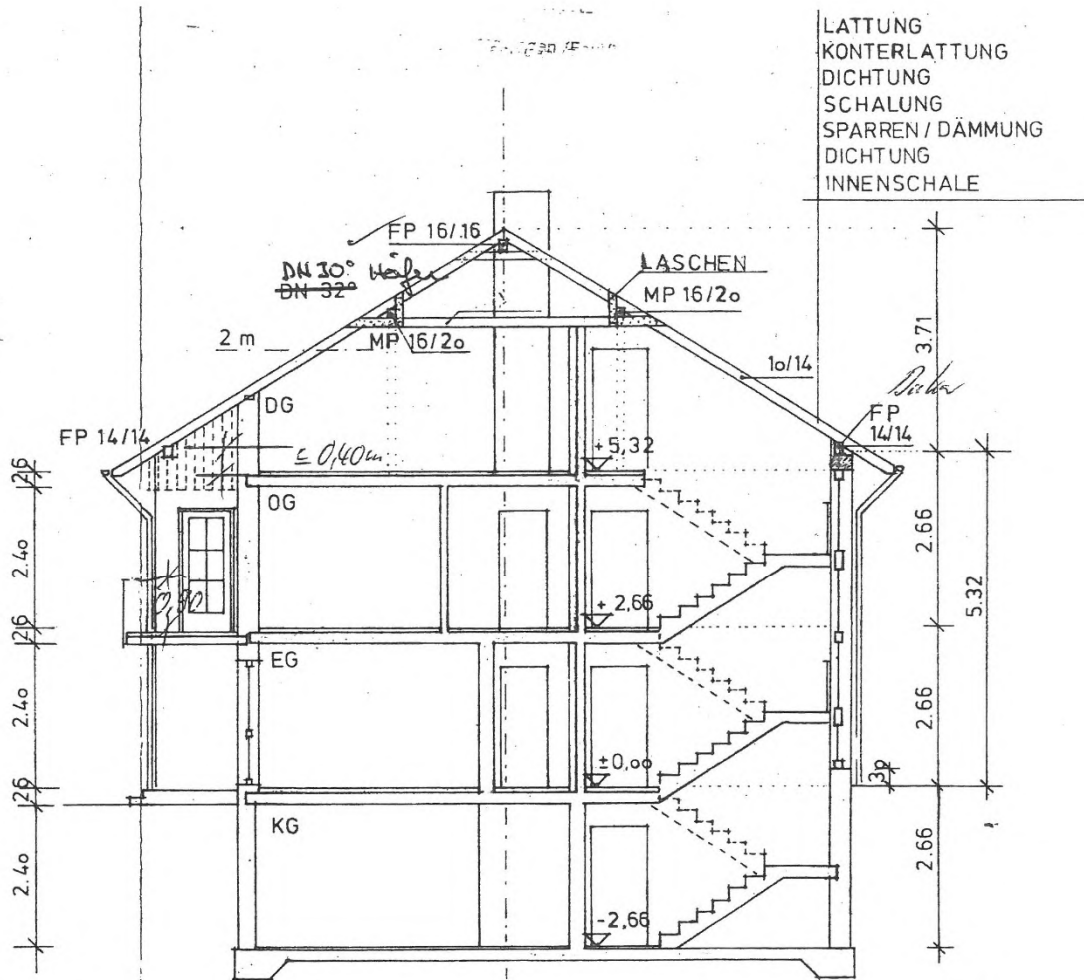
Dachgeschoss



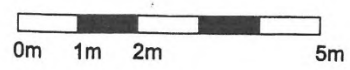
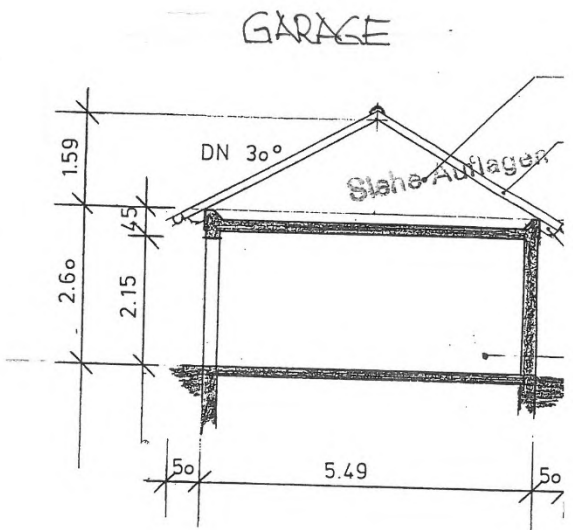
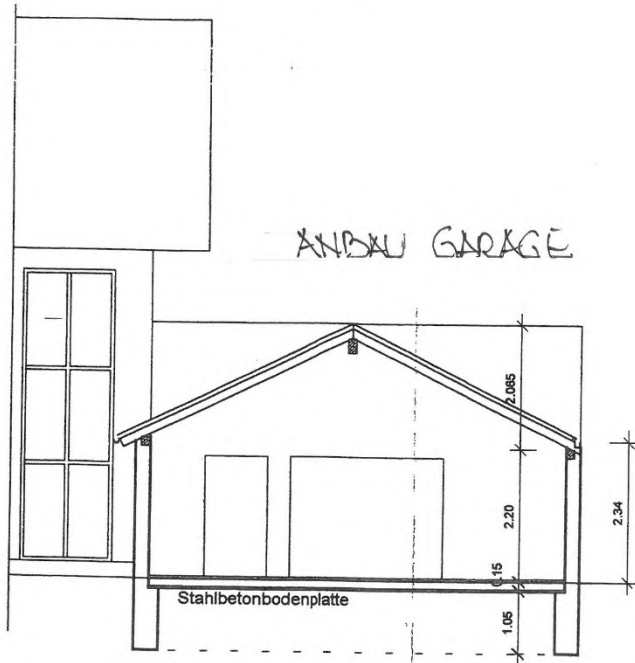
Schnitt Wohnhaus - DACHGESCHOSS



Grundriss Dachgeschoss



DOPPELHAUSTÄLFTE



Schnitte

9.6 Fotos

Bild 1 – Süden



Bild 2 – Süden



Bild 3 – Westen



Bild 4 – Garage von Süden



Bild 5 – Norden



Bild 6 – Garagenanbau von Osten



Bild 7 – Treppenhaus KG



Bild 8 – Flur KG



Bild 9 – Heizungsraum



Bild 10 – Heizungsraum



Bild 11 – Waschkeller



Bild 12 und Bild 13 – Keller Südost

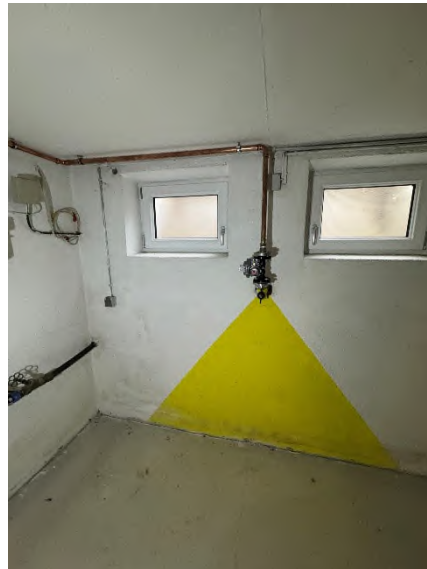


Bild 14 und Bild 15 – Windfang



Bild 16 und Bild 17 – Treppenhaus EG



Bild 18 – Diele EG



Bild 19 – WC EG



Bild 20 – Wohnküche



Bild 21 – Wohnküche



Bild 22 – Wohnzimmer



Bild 23 – Wohnzimmer



Bild 24 – Wohnzimmer



Bild 25 und Bild 26 – Treppenhaus OG



Bild 27 – Flur OG



Bild 28 – Bad OG



Bild 29 – Bad OG



Bild 30 – Zimmer Nord OG



Bild 31 – Zimmer Südost OG



Bild 32 – Zimmer Südost OG

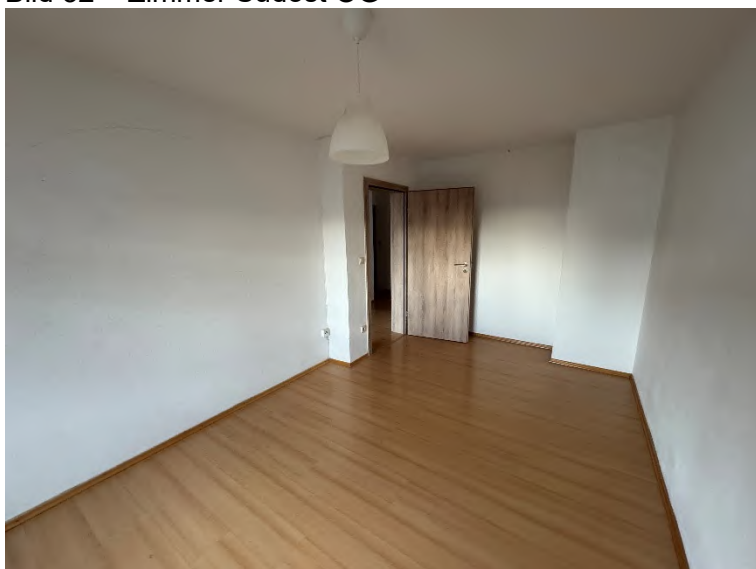


Bild 33 – Zimmer Südwest OG



Bild 34 – Balkon OG



Bild 35 – Treppenhaus DG

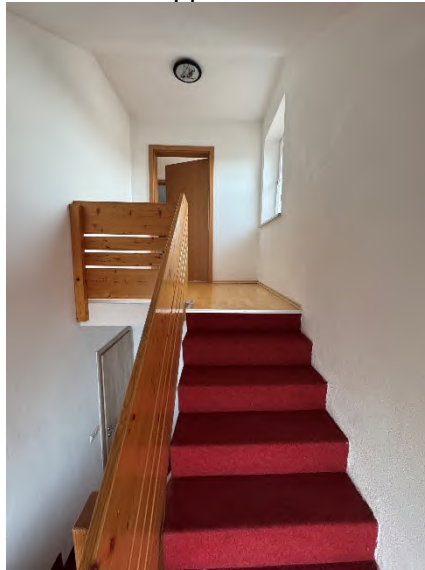


Bild 36 und Bild 37 – Flur DG



Bild 38 und Bild 39 – Bad DG



Bild 40 – Bad DG



Bild 41 – Zimmer Süd DG



Bild 42 – Zimmer Süd DG



Bild 43 – Zimmer Nord DG



Bild 44 – Garage



Bild 45 – Anbau Garage



Bild 46 – Überdachung östlich Garage

