

**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 38/23
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobilien Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Einfamilienhaus und Carport Haldeweg 1 87785 Winterrieden
Wertermittlungsstichtag	25.01.2024
Ausfertigungsdatum	26.01.2026



**Verkehrswert**

**245.000 €**



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

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

Sommerweg 3  
89233 Neu-Ulm  
Tel: 0731/97718619  
Fax: 0731/97718643

# Inhalt

1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Auftraggeber .....	4
1.2	Auftrag .....	4
1.3	Verwendungszweck der Wertermittlung .....	4
1.4	Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen .....	4
1.5	Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur .....	4
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen .....	4
1.7	Ortsbesichtigung .....	5
1.8	Nutzung und Zubehör .....	5
1.9	Kaminkehrer .....	5
2	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
2.1	Grundbuchdaten .....	6
2.2	Mietverträge .....	6
2.3	Baurecht .....	6
2.4	Denkmalschutz .....	6
2.5	Kfz-Stellplatzpflicht.....	7
2.6	Abgabenrechtliche Situation.....	7
3	Lagebeschreibung .....	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	Carport.....	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	Verkehrswert.....	27
8	Flächenberechnungen .....	28
8.1	Grundflächen .....	28
8.2	Bruttogrundflächen.....	29
8.3	Wohnflächen.....	30
8.4	Nutzflächen.....	31
9	Anlagen .....	32
9.1	Übersichtslageplan .....	32
9.2	Ortsplan .....	33
9.3	Lageplan.....	34
9.4	Pläne .....	35
9.5	Fotos.....	40



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**

Donnerstag, 30. November 2023

Teilnehmer: ...

Georg Stiegeler, Sachverständiger

### **1.8 Nutzung und Zubehör**

Das Objekt ist unbewohnt und nicht vermietet. Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

Werthaltiges Zubehör i.S. des § 97 BGB ist nicht vorhanden.

### **1.9 Kaminkehrer**

Für das Objekt ist folgender Kaminkehrer zuständig:

...

## 2 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Winterrieden
Blatt	1338
Gemarkung	Winterrieden
Bestandsverzeichnis	FINr. 413/2 Gemarkung Winterrieden, Haldeweg 1, Gebäude- und Freifläche, Größe 744 m <sup>2</sup>
Erste Abteilung Eigentümer	... ...
Zweite Abteilung	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG MM – Vollstreckungsgericht -, AZ: 2 K 38/23); eingetragen am 11.10.2023
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragung

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten – zu Abt. III Grundschulden:

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

### 2.2 Mietverträge

Es besteht kein Mietverhältnis.

### 2.3 Baurecht

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ost“ der Gemeinde Winterrieden. Der Bebauungsplan weist für das Grundstück FINr. 413/2 folgende Festsetzungen auf:

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl höchstzulässig

0,5 Geschossflächenzahl höchstzulässig

Baugrenzenfestsetzung laut Planzeichnung:



### 2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

## **2.5 Kfz-Stellplatzpflicht**

Auf dem Grundstück befindet sich ein Carportstellplatz 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 Babenhausen 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 Winterrieden im Landkreis Unterallgäu, ca. 1.000 Einwohner. In Winterrieden befindet sich ein Kindergarten, Grund-, Mittel- und Realschule befinden sich in Babenhausen. Anlagen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Winterrieden nur begrenzt vorhanden, Einkaufsmöglichkeiten bestehen im ca. 3 km entfernten Markt Babenhausen.

## **3.2 Wohn- und Geschäftslage**

Ruhige, ländliche Wohnlage, keine Geschäftslage

## **3.3 Verkehrslage**

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz, nächster Autobahnanschluss A 7 befindet sich in ca. 14 km Entfernung, mäßige Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr

## **3.4 Grundstückslage**

Im südöstlichen Bereich von Winterrieden in Wohngebiet, Entfernung zum Ortszentrum 600 m

## **3.5 Bebauung der Umgebung**

Allseitig Wohnbebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern

## 4 Grundstücksbeschreibung

### 4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt nahezu quadratisch  
Grundstücksbreite ca. 27 m  
Grundstückstiefe ca. 28 m  
Straßenfrontlänge zweiseitig an öffentlicher Straße gelegen

### 4.2 Beschaffenheit

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

### 4.3 Erschließung

Zufahrt über asphaltierte Straße  
Abwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation mit Klärwerk,  
Wasser-, Strom-, Telefon- und Kabelanschluss vorhanden,  
Anschluss an Nahwärmenetz der Fa. ... vorhanden

### 4.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

### 4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Wohnbebauung  
GRZ rd. 0,2 (Grundflächenzahl)  
GFZ rd. 0,4 (Geschossflächenzahl)

### 4.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt.

### 4.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

### 4.8 Außenanlagen

Hofeinfahrt und Hoffläche nördlich des Wohnhauses gekiest,  
Freisitz östlich Wohnhaus mit Waschbetonplatten belegt mit Einfassung aus Betonpflanzringen,  
sonst Grünfläche aus Rasen/Wiese mit Unebenheiten und einzelnen Sträuchern,  
entlang Süd- und Westgrenze Hecke,  
einfache Blechgartengerätehütte auf Betonplatte  
Die Außenanlagen befinden sich in einem unfertigen und ungepflegten Zustand. Es fehlen die  
Hopfpflasterungen. Der Waschbetonplattenbelag des Freisitzes im Osten ist unvollständig, uneben  
und weist Grasbewuchs im Fugenbereich auf. Die Grünflächen sind uneben, wurden seit längerem  
nicht mehr gemäht und sind verfilzt. Die Hecke ist wildwachsend und unvollständig.  
Die Außenanlagen bedürfen insgesamt einer Neuanlage.

### 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 Gutachterstattung 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 Einfamilienhaus mit angebautem Carport. Das Wohnhaus besteht aus Keller, Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden. In den einzelnen Geschossen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Kellergeschoss	Treppenraum, Vorraum, Waschküche, Heizungs-/Öllageraum, 1 Kellerraum
Erdgeschoss	Diele, Vorraum, WC, Küche, Wohn-/Esszimmer, Flur, Bad, 1 Zimmer, überdeckte Terrasse und überdeckter Freisitz
Dachgeschoss	Flur, 4 Schlafzimmer, Bad (geplant), Westbalkon
Dachspitz	nicht ausgebauter Dachboden

Der Carport ist nördlich an das Wohnhaus angebaut und besteht aus dem offenen Carport im Erdgeschoss und einem Dachboden im Dachgeschoss. Der Dachboden über dem Carport ist vom Wohnhaus aus zugänglich. Der Carport dient zugleich als Eingangsüberdachung.

Das Wohnhaus mit Carport wurde um 1991 erbaut und befindet sich derzeit aufgrund von begonnenen Umbau- Und Modernisierungsmaßnahmen in einem nicht bewohnbaren Zustand.

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

### 5.2 Wohnhaus

<b>Rohbau:</b>	
Geschosse	Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden
Bauweise	Keller in Massivbauweise, sonst Holztafelbauweise
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	Betonschalungssteine mit Betonfüllung
Außenwände	Holzriegelwerk 12 cm mit Mineralwollgedämmung
Innenwände	Betonschalungssteine mit Betonfüllung im KG, Mittelwand im EG aus Hochlochziegel, sonst Holzriegelwerk
Decken	sichtbare Holzbalkendecken mit aufliegender Sichtschalung über KG, EG und DG
Treppen	provisorische Holztreppen KG-EG-DG, Holzeinschubtreppe in den Spitzboden
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion, sichtbarer Dachstuhl mit Aufdachdämmung
Dacheindeckung	Betondachsteine
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech
<b>Ausbau:</b>	
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierglas im Keller, Holzfenster mit Isolierglas im EG und DG
Rollladen/Läden	Holzklappläden an Fenstern im DG
Türen/Tore	Holzeingangstüre mit Isolierglas, provisorische Kelleraußentüre aus Kunststoff mit Isolierglas
Innentüren	Stahlblechtüre im Heizungsraum, sonst keine Türelemente im Keller, Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit furnierter Oberfläche im EG und DG
Bodenbeläge	Betonrohboden im Keller,

	Estrich ohne Belag in Diele EG, Vorraum EG, in der Küche EG, im Abstellraum und im Bad EG, Fliesen im WC EG und im Wohnbereich Wohn-Esszimmer (unvollständig) Laminatbelag im Wohnzimmer und im Flur DG, sonst Estrich ohne Belag im EG, Trockenestrich mit Span- oder OSB-Platte im Zimmer Südwest DG, Zimmer Südost DG und Bad DG, gespundeter Holzbretterboden ohne Estrich im Zimmer Nordwest und Nordost DG, Hartschaumplatte 80 mm ohne Belag im Spitzboden
Fassade	Holzwoolleichtbauplatten 45 mm mit Grundputz im Erdgeschoss und Holzdeckelschalung im Dachgeschoss
Wandbekleidungen	Kellerwände sind unverputzt, Fliesen im WC EG 0,70 bis 1,50 m, darüber Wandbekleidung aus Laminat, sonst Gipskarton mit Anstrich oder Tapeten im EG und DG, unvollständige Natursteinverblendung an Südwand Wohn-/Esszimmer
Deckenbekleidungen	sichtbare Holzbalkendecken
Dachschrägen	sichtbarer Dachstuhl mit Sichtschalung
Besondere Bauteile	Betonkelleraußenwände mit Seitenwänden aus unverputzten Betonschalungssteinen, überdeckte Terrasse Südwest ohne Bodenbelag, überdeckte Terrasse Süd aus Betonbodenplatte und einfacher Holzkonstruktion mit Pultdach mit Eindeckung aus Kunststoffstegplatten, Balkon aus Holzkonstruktion
Besondere Einbauten	Raumteiler aus offenem Holzfachwerk im Wohn-/Esszimmer, holzbefuerter Kaminofen mit Glastüre im Wohn-/Esszimmer, Einbauküche bestehend aus Unterschränken, Oberschränken, Einbauspüle, Spülmaschine, Cerankochfeld, Elektroherd und Herdablauf, Küche unvollständig und altersbedingt wertlos
<b>Installationen</b>	
Sanitäre Einrichtungen	wandhängendes WC und Aufschwischbecken auf Holzplatte im WC EG, Wasserleitungen Abwasserleitungen und WC- Unterputzspülkasten im Zimmer Nordost EG vorhanden
Heizung	ölbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Heizkessel Viessmann Vitola Uniferal E, Baujahr 1991, Unterstützung Warmwasserbereitung über 3 Solarkollektoren, Kunststoffbatterieöllagertanks mit 3.000 l Fassungsvermögen, Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Heizkörper in allen Wohnräumen im DG
Elektro	durchschnittliche Ausstattung, im Keller nur provisorische Installation vorhanden

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Das Kellergeschoss befindet sich in einem unfertigen und rohbauähnlichen Zustand. Es fehlen der Estrich, die Bodenbeläge, der Wandputz, die Anstriche, die Türen, die Elektroinstallation und die Treppe.

Im Erd- und Dachgeschoss wurde mit Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen begonnen. Dabei wurden die Badausstattungen im Erd- und Dachgeschoss zurückgebaut und es wurde mit dem Ausbau des Schlafzimmers im EG zu einem Bad begonnen. Das Erd- und Dachgeschoss befinden sich derzeit in einem unbewohnbaren Zustand. Insbesondere fehlen folgende Ausbauteile:

- Wandbekleidung an Außenwand Nord und Innenwand Süd in Diele EG
- Bodenbeläge in der Diele EG, im Vorraum, in der Küche, im Bad und im Zimmer Nordost,

- Fliesenbelag im Wohnbereich Wohn-/Esszimmer ist unvollständig
- Wandbekleidungen an Flur Ostwand, an Südwand Bad EG und im Zimmer Nordost EG
- Fenstertüre im Zimmer Nordost EG
- Treppe EG-DG und Treppenbrüstungsverkleidung
- sanitäre Installationen, Einrichtungen und Fliesen in den Bädern EG und DG
- Estrich und Bodenbelag im Zimmer Nordwest DG und Zimmer Nordost DG
- Bodenbeläge in den Zimmern Südwest DG, Südost DG
- Türelement im Zimmer Nordost DG und zwischen Zimmer Nordost DG und Dachboden Carport
- Wandbekleidungen an Nord- und Ostwand im Zimmer Nordwest DG
- Heizung im Dachgeschoss
- Verspachtelung Gipskartonplatten und Innenwandanstriche im EG und DG (teilweise)
- Bodenbelag im Spitzboden
- Oberputz an Fassaden EG und Anstriche
- Belag Kellertreppe, Wandputz Seitenwände und Brüstungsgeländer
- Bodenbelag beim überdeckten Freisitz
- Eingangspodest

Bei der Besichtigung wurden zudem folgende Baumängel/Bauschäden festgestellt:

- Außen- und Innenwände im Keller aus Betonschalungssteinen sind nicht fachgerecht hergestellt, das Fugenbild ist ungleich, Wände sind teilweise nicht lotrecht, es bestehen Abweichungen um bis zu 5 cm vom Boden bis zur Decke, Ausmauerung der Deckenbalken im Bereich der Außenwände ist unvollständig
- öldichte Wanne im Heizungsraum ist unvollständig, Brüstungsmauer fehlt teilweise
- Heizungs- und Wasserleitungen im Keller sind nicht wärmegeklämt
- Laminatboden im Wohn-/Esszimmer und im Flur DG nicht fachgerecht ohne Randfuge verlegt
- Verkleidung Deckenstirnseite im Flur DG zum Treppenauge fehlt, Brüstungsgeländer ist unvollständig
- Kamineinfassung ist undicht
- Elektroinstallation ist unfertig und nicht fachgerecht ausgeführt, zahlreiche Schalter- und Steckdosenabdeckungen fehlen
- Balkonbelag ist morsch, Balkongeländer fehlt
- Abdichtung Kellerdecke im Bereich überdeckte Terrasse am Anschluss Fenstertüren unvollständig
- Verkleidung Leitungen zu den Solarkollektoren fehlt
- Regenfallrohr im Südosten fehlt
- Risse im Außenputz (Grundputz) auf allen Seiten, Grundputz fehlt in den Fensterleibungen im Sturzbereich
- Heizanlagentechnik ist vermutlich funktionsuntüchtig (Funktionsprüfung konnte nicht durchgeführt werden)

Die äußeren Fensteranstriche und die Klappladenanstriche sind abgewittert. Die Holzaußenwandverkleidung im Dachgeschoss ist stark vergraut. Die Dacheindeckung ist intakt.

### 5.3 Carport

<b>Rohbau:</b>	
Geschosse	Erdgeschoss, nicht ausgebauter Dachboden
Bauweise	Holzbau
Fundamente	Betonsockel entlang Nord- und Ostseite
Außenwände	Holzriegelwerk im EG auf Nord- und Ostseite Holzriegelwerk im DG
Innenwände	nicht vorhanden
Decke	sichtbare Holzbalkendecke mit aufliegender Sichtschalung
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion

Dacheindeckung	Betondachsteine
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech
<b>Ausbau:</b>	
Fenster	1 Kunststofffenster mit Isolierglas
Türen/Tore	nicht vorhanden
Innentüren	nicht vorhanden
Bodenbeläge	gekiester Boden im Carport, Spanplattenboden im Dachboden
Fassade	teilweise Trapezblechbekleidung auf Ostseite EG, Holzdeckelschalung im DG
Wandbekleidungen	unbekleidet
Deckenbekleidungen	unbekleidet
Dachschrägen	unbekleidet
Besondere Bauteile	Carportanbau auf Nordseite in Holzkonstruktion in unfertigem Zustand
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
<b>Installationen:</b>	
Sanitäre Einrichtungen	nicht vorhanden
Heizung	nicht vorhanden
Elektro	einfache Ausstattung im Dachboden

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Der Carport befindet sich in einem unfertigen Zustand. Es fehlen der Pflasterbelag und die Außenwandbekleidung an der Nordwand.

Der nördliche unfertige Carportanbau ist wertlos und abbruchreif.

## 6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in ruhiger Wohnlage im ländlich geprägten Winterrieden.

Das Einfamilienhaus verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung mit guten Raumzuschnitten. Das Gebäude befindet sich in einem unfertigen und derzeit nicht bewohnbaren Zustand.

**Baulicher Wärmeschutz:**

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Der bauliche Wärmeschutz des Wohnhauses ist als durchschnittlich und baujahrestypisch einzustufen. Schwachstellen bestehen im Bereich der Kellerdecke. Die Heizanlagentechnik ist überaltert und vermutlich funktionsuntüchtig. Das Gebäude verfügt jedoch über einen Anschluss an des Nahwärmenetz eines örtlichen Betreibers. Die Kosten für den Einbau einer Wärmeübergabestation mit Nutzung des Nahwärmenetzes betragen ca. 12.500 € und sind bei Inanspruchnahme der Nahwärme vom Grundstückseigentümer noch zu entrichten.

Der Carport entspricht seinem Nutzungszweck zur Unterstellung eines Pkws.

Die Außenanlagen befinden sich ebenfalls in einem unfertigen Zustand und bedürfen einer Neuanlage.

**Marktlage:**

In Winterrieden besteht eine mittlere Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Die Verkäuflichkeit des Objektes ist aufgrund des unfertigen Zustands jedoch nur 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.

Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2022 wird für baureife Wohnbauflächen in der Gemarkung Winterrieden mit 120 €/m<sup>2</sup> einschließlich Erschließungskosten bei einer Geschossflächenzahl von 0,5 angegeben.

Aufgrund der seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgten Bodenpreissteigerungen erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um + 3 %.

Das Grundstück verfügt über eine durchschnittliche Größe und weist mit der vorhandenen Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 eine für das Richtwertgebiet durchschnittliche bauliche Ausnutzung auf. Der Bodenrichtwert bedarf daher keiner Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße und wegen unterschiedlicher baulicher Ausnutzung.

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

Abgabenfreier Bodenrichtwert 120 €/m<sup>2</sup>

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2022	25.01.2024	1,03	124 €/m <sup>2</sup>
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	124 €/m <sup>2</sup>
GFZ	k.A.	0,4	1,00	124 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	ca. 700	744	1,00	124 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	124 €/m <sup>2</sup>
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	1,00	124 €/m <sup>2</sup>
Angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert				124 €/m <sup>2</sup>

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m <sup>2</sup> ]	x	Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]	
413/2	744 m <sup>2</sup>	x	124 €/m <sup>2</sup>	92.256 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
= <b>Bodenwert</b> gerundet				<b>92.256 €</b> <b>92.000 €</b>

### 7.3 Sachwert

#### Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten:

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

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

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

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

Für Ein-/Zweifamilienhäuser werden dabei folgende Kostenkennwerte angegeben:

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

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

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

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

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

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

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

Gebäudetyp 1.01, Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss.

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

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

Standardmerkmal Wohnhaus	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		1			
Dach			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren		1			
Innenwände und -türen		1			
Deckenkonstruktion und Treppen			1		
Fußböden			1		
Sanitäreinrichtungen			1		
Heizung			1		
Sonstige technische Ausstattung			1		
<b>Kostenkennwert für Gebäudeart:</b>	655 EUR/m <sup>2</sup>	725 EUR/m <sup>2</sup>	835 EUR/m <sup>2</sup>	1005 EUR/m <sup>2</sup>	1260 EUR/m <sup>2</sup>

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	166,75 EUR/m <sup>2</sup>	0,46
Dach	15%	138,00 EUR/m <sup>2</sup>	0,53
Fenster und Außentüren	11%	79,75 EUR/m <sup>2</sup>	0,22
Innenwände und -türen	11%	79,75 EUR/m <sup>2</sup>	0,22
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	91,85 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Fußböden	5%	41,75 EUR/m <sup>2</sup>	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	75,15 EUR/m <sup>2</sup>	0,27
Heizung	9%	75,15 EUR/m <sup>2</sup>	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6%	50,10 EUR/m <sup>2</sup>	0,18
<b>Ergebnisse (gewogene Summen)</b>	100%	798,25 EUR/m <sup>2</sup>	2,63

Für den Carport wird ein Kostenkennwert von 350 €/m<sup>2</sup>-BGF für angemessen erachtet.

### Korrekturen und Anpassungen:

Die Sachwertrichtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Der nicht ausgebaute Spitzboden bedarf keiner Korrektur, da er im Kostenkennwert bereits enthalten ist.
- 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  
 November 2023 = 179,1

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

Kostenkennwert	Korrektur				Korrigierter Kostenkennwert
	Gebäudeart	Sonstige	Baupreis- entwicklung	Regional Faktor	
Wohnhaus 798 €/m <sup>2</sup>	1	1,00	1,791	1,0	1430 €/m <sup>2</sup> -BGF
Carport 350 €/m <sup>2</sup>	1	1,00	1,791	1,0	627 €/m <sup>2</sup> -BGF

Unter besonderen Bauteilen werden erfasst:

Kelleraußentreppe	2.000 €
überdeckte Terrasse	1.800 €
überdeckte Südterrasse (nicht werthaltig)	- €
Balkon	5.000 €
<b>Besondere Bauteile Wohnhaus</b>	<b>8.800 €</b>
entfällt	- €
<b>Besondere Bauteile Carport</b>	<b>- €</b>

Unter besonderen Einbauten werden erfasst:

Kaminofen	6.000 €
<b>Besondere Einbauten Wohnhaus</b>	<b>6.000 €</b>

### **Alterswertminderung**

#### Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021:

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

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

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

#### Gesamtnutzungsdauer § 4 Abs. 1 ImmoWertV 2021:

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

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

#### Restnutzungsdauer § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die

Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ca. 1991 errichtetes Gebäude. Bei der Bewertung wird eine Modernisierung und Fertigstellung des Gebäudes unterstellt. Diese Maßnahmen bewirken eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. 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. 1.1: 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 vergebenen 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	0	0	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0	0	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Abwasser)	2	0	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0	1	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	0	0
Modernisierung von Bädern	2	0	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0	2	2
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	0	0
<b>Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad)</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>7</b>

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%
<b>7</b>				<b>25%</b>
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 unterstellten Modernisierungen wie folgt:

<b>Ermittlung der RND</b>				
Modernisierungspunkte	7			
GND	80 Jahre			
Alter	33 Jahre	Vergleich:		
relatives Alter	41%	(≥25%)		
Berechnungsvorschrift	RND berechnet sich gemäß Gl. 1			
<b>RND</b>	<b>50 Jahre</b>			

### Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Es sind folgende bauliche Außenanlagen sowie sonstige Anlagen vorhanden:

- Gekieste Hoffläche
- Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Sachwertermittlung wird von Erfahrungswerten ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. 1 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

### Sachwertermittlung:

<b>Sachwertermittlung</b>		<b>Wohnhaus</b>			
	Normalherstellungskosten je m <sup>2</sup> BGF		1430 €/m <sup>2</sup>		
x	Bruttogrundfläche BGF		381 m <sup>2</sup>		
=	Herstellungskosten				544.830 €
+	Besondere Bauteile				8.800 €
+	Besondere Einbauten				6.000 €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)			559.630 €
-	Wertminderung wegen Alters				
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre			
	Restnutzungsdauer	50 Jahre			
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear	-37,5%	-	209.861 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus			349.769 €

<b>Sachwertermittlung</b>		<b>Carport</b>			
	Normalherstellungskosten je m <sup>2</sup> BGF		627 €/m <sup>2</sup>		
x	Bruttogrundfläche BGF		56 m <sup>2</sup>		
=	Herstellungskosten				35.112 €
+	Besondere Bauteile				- €
+	Besondere Einbauten				- €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)			35.112 €
-	Wertminderung wegen Alters				
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre			
	Restnutzungsdauer	47 Jahre			
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear	-41,3%	-	14.484 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Carport			20.628 €

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 2021 die Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser in einer Spanne von 1,08 bis 1,82, Mittelwert 1,46 angegeben. Zur Ermittlung des Sachwertfaktors wurde vom Gutachterausschuss folgende Anpassungsfunktion ermittelt:

Faktor			Objektwerte	
<b>1,55512</b>				1,55512
0,00148	x	Wohnfläche	179 m <sup>2</sup>	0,26492
0,00057	x	Bodenrichtwert	120 €/m <sup>2</sup>	0,0684
0,07226	x	Standardstufe	2,63	0,1896825
-0,0000019	x	Vorläufiger Sachwert	466.101 €	-0,885591843
Sachwertfaktor				1,192530657
<b>gerundet</b>				<b>1,19</b>

Die Anpassungsfunktion bezieht sich auf Kaufpreisauswertungen aus dem Jahr 2021. Die Kaufpreise für ältere Einfamilienhäuser im ländlichen Bereich sind seit dem Frühjahr 2022 jedoch rückläufig. Durch büroeigene Auswertung von zeitnahen Kaufpreisen habe ich bei dem vorhandenen Bodenpreisniveau um 100 bis 150 €/m<sup>2</sup> für vergleichbare Objekte mit einem vorläufigen Sachwert um 450.000 € bis 500.000 € Sachwertfaktoren in einer Spanne von 1,00 bis 1,10 festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Sachwertfaktor aufgrund des unfertigen und nicht bewohnbaren Zustands im unteren Bereich der Spanne mit 1,00 angesetzt.

Zusammenstellung	Sachwert	
Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus	349.769 €
+ Altersgeminderte Herstellungskosten	Carport	20.628 €
= Summe		370.397 €
+ Außenanlagen	1,0%	3.704 €
+ Bodenwert		92.000 €
= Vorläufiger Sachwert		466.101 €
x Sachwertfaktor	1,00	
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert		466.101 €

### **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 des unfertigen Zustands, der bestehenden Baumängel/Bauschäden und des Instandhaltungsstaus an den Fensteranstrichen und den Holzaußenwandbekleidungen. Die Kosten für die Fertigstellung und Behebung der Baumängel/Bauschäden werden überschlägig wie folgt geschätzt:

Wandputz Keller	240 m <sup>2</sup>	32 €/m <sup>2</sup>	7.680 €
Estrich Keller	99 m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>	5.445 €
Fenster Keller	2 St.	300 €/St.	600 €
Türen KG	3 St.	500 €/St.	1.500 €
Treppe KG-EG	1 St.	5500 €/St.	5.500 €
Treppe OG-DG	1 St.	5500 €/St.	5.500 €
Bodenbelag EG und DG	166 m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>	13.280 €
Türen EG und DG	10 St.	800 €/St.	8.000 €
Trockenbauarbeiten EG- und DG			5.000 €
Malerarbeiten innen			8.000 €
Badausstattung EG			20.000 €
Badausstattung DG			25.000 €
Heizung DG			8.000 €
Fernwärmeanschluss			12.500 €
Elektroinstallation			15.000 €
Außenputz und Anstrich	145 m <sup>2</sup>	98 €/m <sup>2</sup>	14.210 €
Balkon			5.000 €
Eingangspodest			2.000 €
Restarbeiten Carport			6.000 €
Außenanlagen			30.000 €
Sonstiges und Baunebenkosten			15.000 €
<b>Summe</b>			<b>213.215 €</b>
gerundet			213.000 €

Der Verkehrswert ermittelt sich somit zu:

<b>Besondere objektspezifische Marktanpassung § 8 Abs. 3 ImmoWertV</b>		
	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	466.101 €
-	Wertminderung wegen unfertigem Zustand und Baumängel/Bauschäden	- 213.000 €
-	Wertminderung wegen Instandhaltungsstau an äußeren Fensteranstrichen und an Holzaußenwandbekleidung	- 8.000 €
=	<b>Verkehrswert</b>	<b>245.101 €</b>
	gerundet	<b>245.000 €</b>

## 7.4 Ertragswert

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

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

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

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

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

Marktüblich erzielbarer Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

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

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

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

ermittelt.

Für Doppelhaushälften oder Reihenhäuser werden in Winterrieden oder in vergleichbaren ländlich geprägten Gemeinden im Landkreis Unterallgäu derzeit je nach Größe, Alter und Ausstattung Mieten in einer Bandbreite von 7,00 bis 9,00 €/m<sup>2</sup> erzielt. Für das zu bewertende Wohnhaus wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der durchschnittlichen Ausstattung und der unterstellten Modernisierung eine Miete im unteren Bereich der Bandbreite in Höhe von 7,50 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche angesetzt. Für den Carportstellplatz ist eine Miete von 25 €/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 2024) zugrunde gelegt.

Die Verwaltungskosten werden dabei je Wohngebäude bei Ein-/Zweifamilienhäusern mit 345 €/Jahr und mit 44 €/Jahr je Carportstellplatz angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 13,60 €/Jahr je m<sup>2</sup>-Wohnfläche und in Höhe von 102 €/Jahr je Garage/Carport 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 Einfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 0,5 bis 2,0 % empfohlen. Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufspreisen von Einfamilienhäusern in ländlich geprägten Gemeinden wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,25 bis 1,75 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz aufgrund des unfertigen Zustands und des damit verbundenen erhöhten objektspezifischen Risikos im oberen Bereich der Spanne mit 1,75 % angesetzt.

#### Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete				
Wohnhaus	179 m <sup>2</sup>	7,50 €		1.343 €
+ Carport	1 St.	25,00 €		25 €
= Monatlicher Ertrag:				1.368 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate			16.416 €
- Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten				
- Wohnhaus			345 €	
- Carport			44 €	
Instandhaltungskosten				
- Wohnhaus	179 m <sup>2</sup>	13,60 €/m <sup>2</sup>	2.434 €	
- Carport	1 St.	102,00 €/St.	102 €	
Mietausfallwagnis		2%	328 €	
- Bewirtschaftungskosten gesamt				3.254 € - 3.254 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:				13.162 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ): 1,75%				
- Bodenwertverzinsung	1,75%	aus	92.000 €	- 1.610 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage				11.552 €
Restnutzungsdauer (RND): 50 Jahre				
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021		33,14		
= Ertragswert der baulichen Anlage				11.552 € 33,14 382.857 €
+ Bodenwert des Grundstücks				92.000 €
= Vorläufiger Ertragswert				474.857 €

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

- des unfertigen Zustands des Wohnhauses und der bestehenden Baumängel/Bauschäden laut Aufstellung unter Pkt. 7.3
- des Instandhaltungsstaus an den Fensteranstrichen und den Holzaußenwandbekleidungen
- der unfertigen Außenanlagen in Höhe von 15.000 €.

Vorläufiger Ertragswert	474.857 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen unfertigem Zustand und Baumängel/Bauschäden	- 213.000 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau an äußeren Fensteranstrichen und an Holzaußenwandbekleidung	- 8.000 €
- Wertminderung wegen unfertiger Außenanlagen	- 15.000 €
<hr/>	
= <b>Ertragswert</b>	238.857 €
gerundet	<b>239.000 €</b>

Fazit:

Der Ertragswert liegt nur geringfügig unter 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 und Carport  
Grundstück FINr. 413/2 in der Gemarkung Winterrieden  
Haldeweg 1, 87785 Winterrieden

zum Wertermittlungsstichtag 25.01.2024

**der Verkehrswert zu: 245.000 €**

Westerheim, den 26.01.2026

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 Flächenberechnungen

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

### 8.1 Grundflächen

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

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	12,25	10,30	1,00	126,18 m <sup>2</sup>
	2,92	0,50	-1,00	-1,46 m <sup>2</sup>
	5,29	0,80	1,00	4,23 m <sup>2</sup>
Wohnhaus				128,95 m <sup>2</sup>
Carport	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	7,00	4,00	1,00	28,00 m <sup>2</sup>
Carport				28,00 m <sup>2</sup>
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			129 m <sup>2</sup>
Carport	gerundet			28 m <sup>2</sup>
Grundfläche gesamt				157 m <sup>2</sup>

Grundflächenzahl  $157,00 \text{ m}^2 / 744 \text{ m}^2 = 0,2$

## 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	12,25	10,30	1,00	126,18 m <sup>2</sup>
	2,92	0,50	-1,00	-1,46 m <sup>2</sup>
	5,29	0,80	1,00	4,23 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	12,25	10,30	1,00	126,18 m <sup>2</sup>
	2,92	0,50	-1,00	-1,46 m <sup>2</sup>
	5,29	0,80	1,00	4,23 m <sup>2</sup>
	2,60	2,60	-1,00	-6,76 m <sup>2</sup>
	0,99	0,99	0,50	0,49 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	12,25	10,30	1,00	126,18 m <sup>2</sup>
	2,92	0,50	-1,00	-1,46 m <sup>2</sup>
	5,29	0,80	1,00	4,23 m <sup>2</sup>
<b>Wohnhaus</b>				<b>380,57 m<sup>2</sup></b>
<hr/>				
Carport	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
EG	7,00	4,00	1,00	28,00 m <sup>2</sup>
DG	7,00	4,00	1,00	28,00 m <sup>2</sup>
<b>Carport</b>				<b>56,00 m<sup>2</sup></b>
<hr/>				
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			381 m <sup>2</sup>
Carport	gerundet			56 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche gesamt</b>				<b>437 m<sup>2</sup></b>

Geschossflächenzahl:  $280,05 \text{ m}^2 / 744 \text{ m}^2 = 0,4$

### 8.3 Wohnflächen

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

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
<b>Erdgeschoss</b>				
Diele	3,000	4,660	1,00	13,98 m <sup>2</sup>
	0,415	1,960	1,00	0,81 m <sup>2</sup>
	1,000	3,500	-1,00	-3,50 m <sup>2</sup>
	0,400	1,000	-1,00	-0,40 m <sup>2</sup>
Vorraum	1,500	1,250	1,00	1,88 m <sup>2</sup>
	0,850	0,850	-0,50	-0,36 m <sup>2</sup>
WC	1,500	1,500	1,00	2,25 m <sup>2</sup>
	0,350	1,570	1,00	0,55 m <sup>2</sup>
	0,980	1,570	1,00	1,54 m <sup>2</sup>
	0,980	0,980	0,50	0,48 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	4,790	5,200	1,00	24,91 m <sup>2</sup>
	1,136	1,136	0,50	0,65 m <sup>2</sup>
	2,600	3,020	1,00	7,85 m <sup>2</sup>
	1,240	0,420	1,00	0,52 m <sup>2</sup>
	4,150	3,470	1,00	14,40 m <sup>2</sup>
Flur	1,190	2,380	1,00	2,83 m <sup>2</sup>
	1,240	0,420	1,00	0,52 m <sup>2</sup>
	0,800	0,400	-1,00	-0,32 m <sup>2</sup>
Bad	2,750	2,380	1,00	6,55 m <sup>2</sup>
Zimmer (Eltern)	4,150	3,500	1,00	14,53 m <sup>2</sup>
Terrasse überdeckt	1,800	1,800	0,50	1,62 m <sup>2</sup>
	1,136	1,136	-0,25	-0,32 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>				
Flur/Galerie	1,650	1,000	1,00	1,65 m <sup>2</sup>
	0,280	0,230	-1,00	-0,06 m <sup>2</sup>
	4,764	2,000	1,00	9,53 m <sup>2</sup>
	1,250	0,350	1,00	0,44 m <sup>2</sup>
	0,800	0,400	-1,00	-0,32 m <sup>2</sup>
	1,732	1,732	0,50	1,50 m <sup>2</sup>
	0,984	0,748	1,00	0,74 m <sup>2</sup>
	0,984	0,984	0,50	0,48 m <sup>2</sup>
Gast	4,240	4,700	1,00	19,93 m <sup>2</sup>
	4,240	1,100	-0,50	-2,33 m <sup>2</sup>
	0,365	1,745	1,00	0,64 m <sup>2</sup>
Kind II	4,950	4,710	1,00	23,31 m <sup>2</sup>
	4,250	1,100	-0,50	-2,34 m <sup>2</sup>
	1,075	1,923	-1,00	-2,07 m <sup>2</sup>
	1,075	1,075	-0,50	-0,58 m <sup>2</sup>
Kind I	6,710	3,440	1,00	23,08 m <sup>2</sup>
	5,910	1,100	-0,50	-3,25 m <sup>2</sup>
	1,696	1,696	-0,50	-1,44 m <sup>2</sup>
Bad/Dusche	2,810	2,350	1,00	6,60 m <sup>2</sup>
Zimmer Nordost	4,210	3,410	1,00	14,36 m <sup>2</sup>
	4,210	1,100	-0,50	-2,32 m <sup>2</sup>
Balkon	6,000	1,200	0,25	1,80 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>				<b>180,31 m<sup>2</sup></b>
Abzug wegen Putz			-1%	-1,80 m <sup>2</sup>

Wohnhaus		178,50 m <sup>2</sup>
Zusammenstellung		
Wohnhaus	gerundet	179 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt		179 m <sup>2</sup>

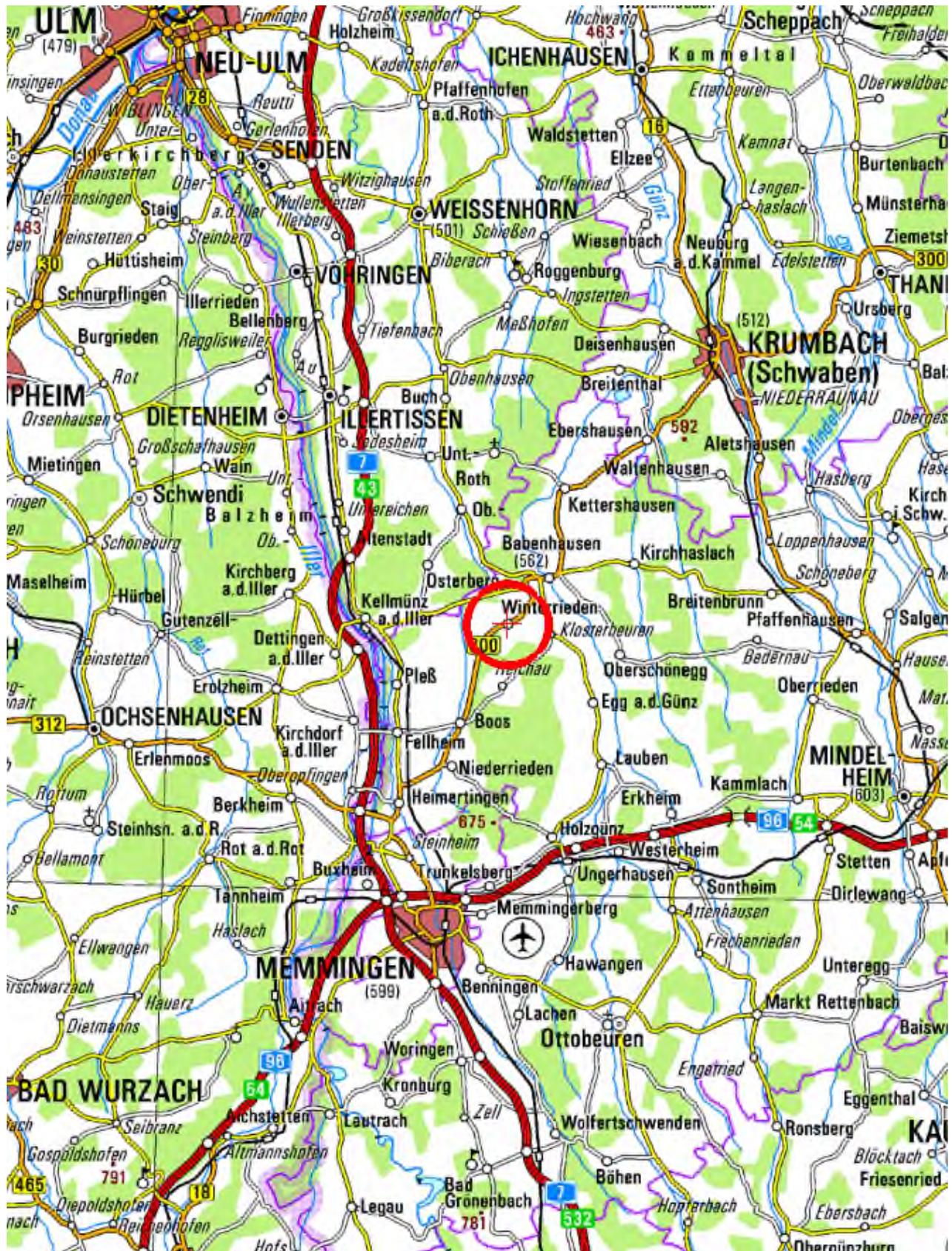
#### 8.4 Nutzflächen

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

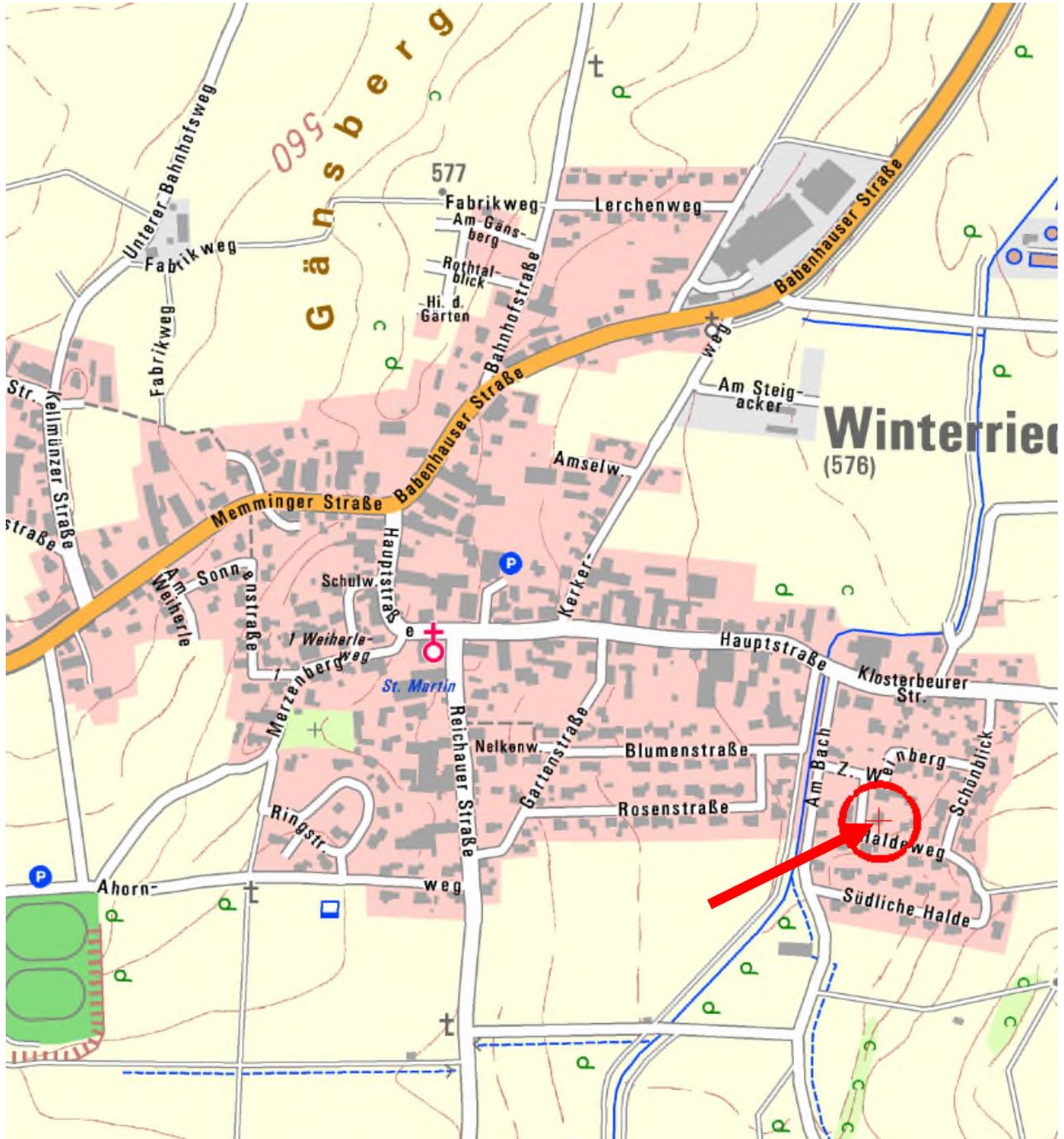
Keller	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Flur	3,000	4,660	1,00	13,98 m <sup>2</sup>
	0,350	2,000	1,00	0,70 m <sup>2</sup>
	1,000	2,400	-1,00	-2,40 m <sup>2</sup>
Keller Südwest	3,950	2,760	1,00	10,90 m <sup>2</sup>
	3,600	2,440	1,00	8,78 m <sup>2</sup>
	7,180	4,200	1,00	30,16 m <sup>2</sup>
	4,390	0,800	1,00	3,51 m <sup>2</sup>
Heizung/Öllager	3,930	3,300	1,00	12,97 m <sup>2</sup>
Vorraum Ost	4,360	2,320	1,00	10,12 m <sup>2</sup>
Waschküche	3,920	3,300	1,00	12,94 m <sup>2</sup>
Summe				101,65 m <sup>2</sup>
Abzug wegen Putz			-3%	-3,05 m <sup>2</sup>
Keller				98,60 m <sup>2</sup>
Carport	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	6,85	3,85	1,00	26,37 m <sup>2</sup>
Summe				26,37 m <sup>2</sup>
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m <sup>2</sup>
Carport				26,37 m <sup>2</sup>
Zusammenstellung				
Keller	gerundet			99 m <sup>2</sup>
Carport	gerundet			26 m <sup>2</sup>
Nutzfläche gesamt				125 m <sup>2</sup>

## 9 Anlagen

### 9.1 Übersichtslageplan



## 9.2 Ortsplan



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

### 9.3 Lageplan



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

Bismarckstraße 1  
87700 Memmingen

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 03.11.2023

Flurstück: 413/2

Gemarkung: Winterrieden

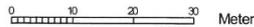
Gemeinde: Winterrieden

Landkreis: Unterallgäu

Bezirk: Schwaben



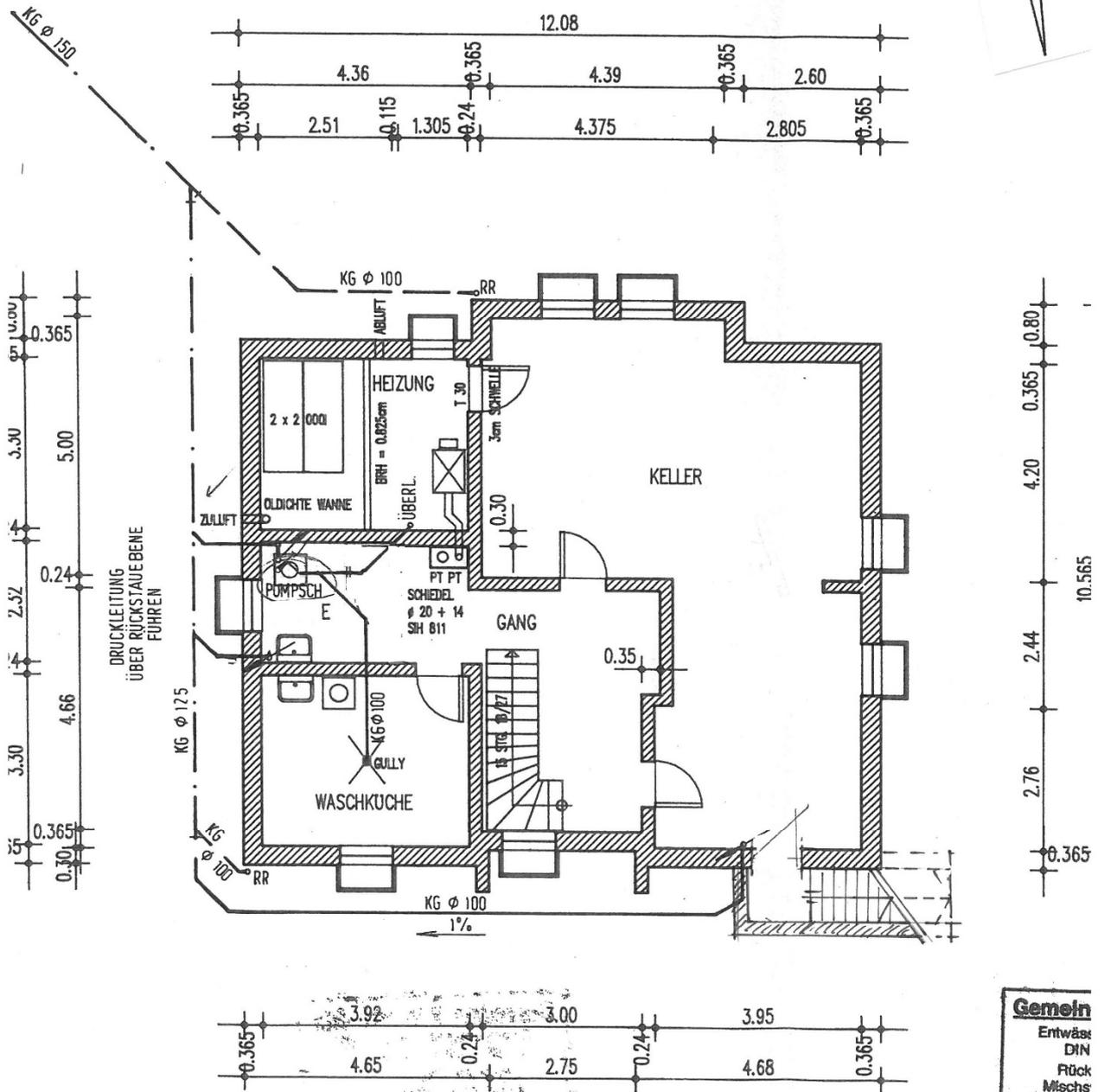
Maßstab 1:1000



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

# 9.4 Pläne

ANSCHLUSS  
SKANAL

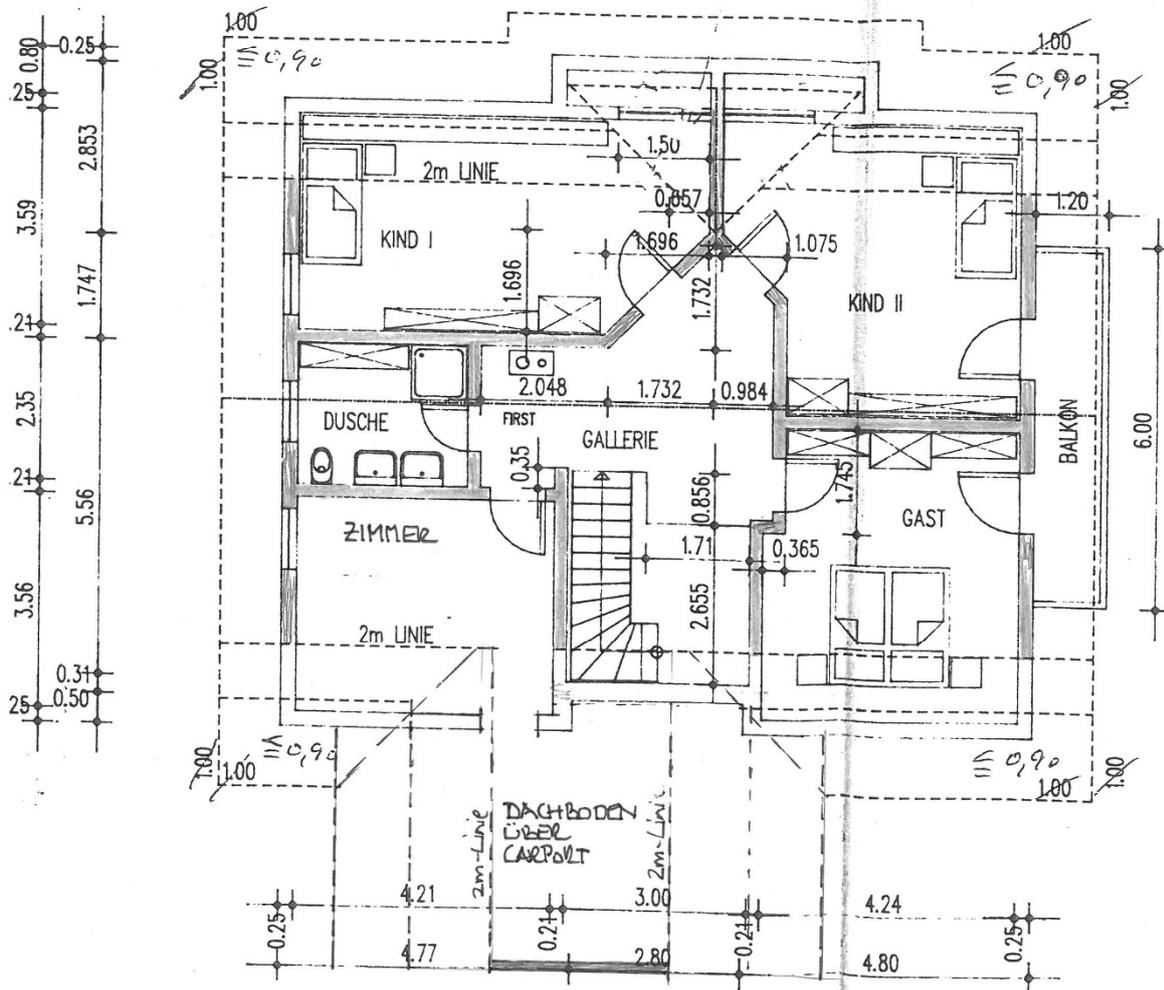
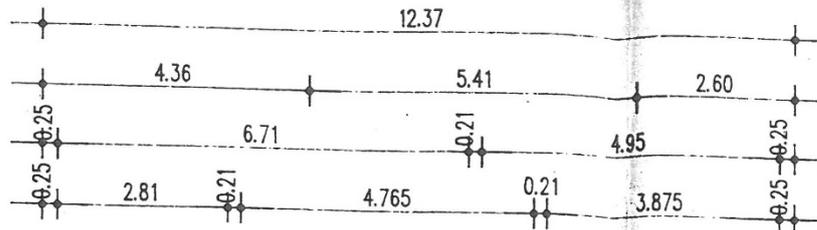


Alle Bauteile sind nach den anerkannten Regeln der Baukunst und den technischen Baubestimmungen (DIN-Vorschriften) auszuführen.

**Gemein**  
Entwäss.  
DIN  
Rück.  
Mischs.

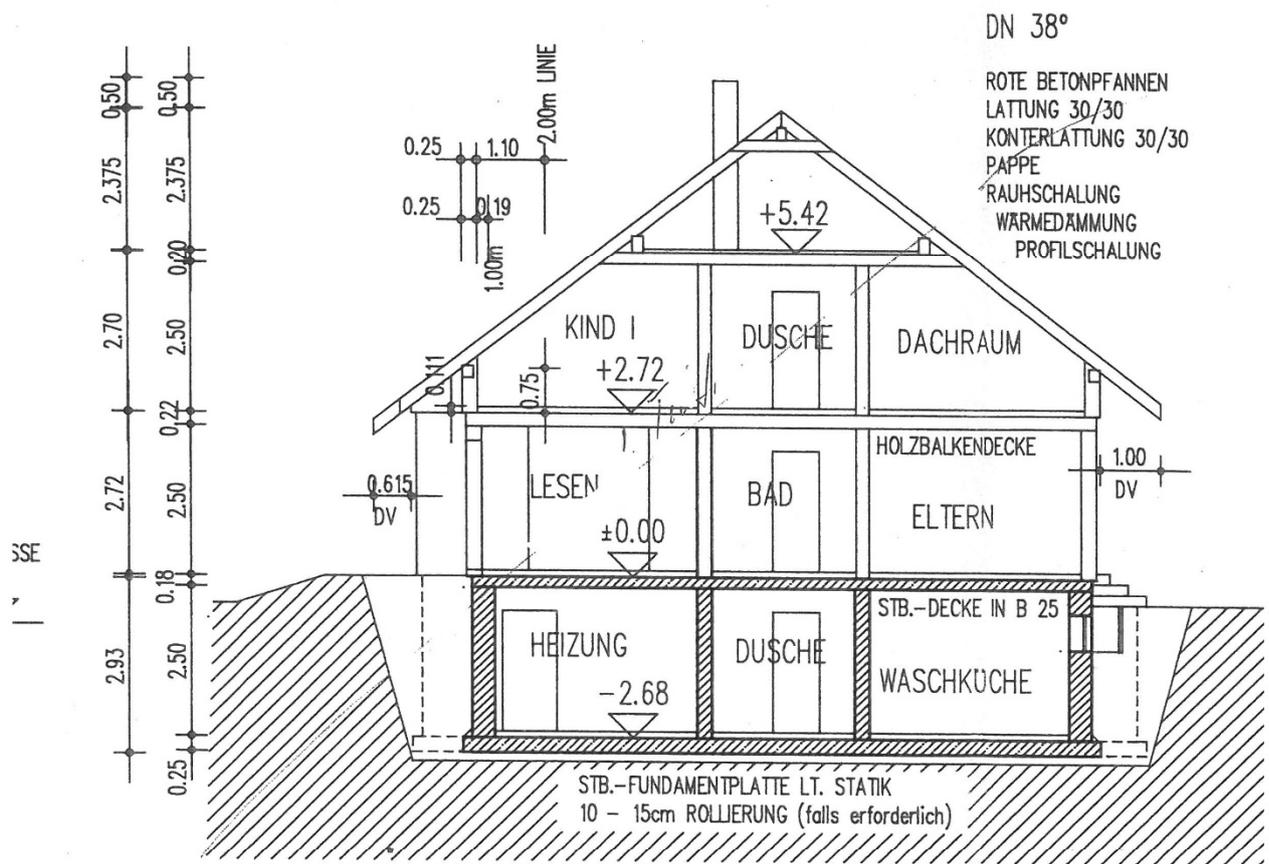
**Grundriss Kellergeschoss**





Alle Bauteile sind nach den anerkannten Regeln der Baukunst und den technischen Baubestimmungen (DIN-Vorschriften) auszuführen.

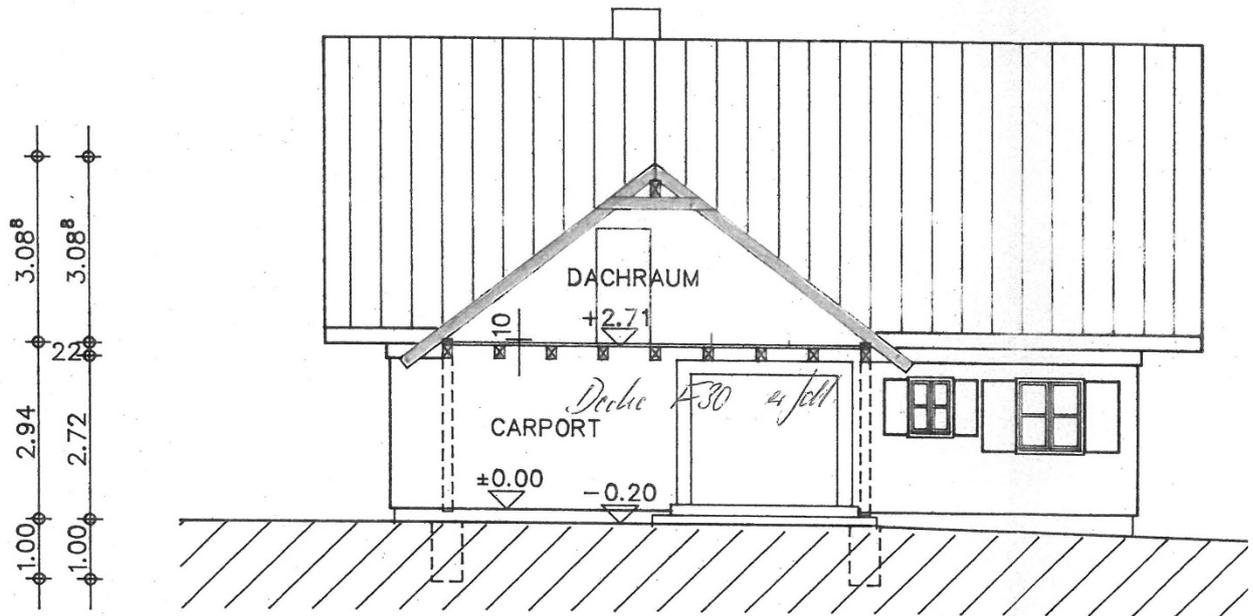
## Grundriss Dachgeschoss



# SCHNITT



**Schnitt Wohnhaus**



ALLE FUNDAMENTE  
FROSTTIEF UND AUF  
DEN GEWACHSENEN  
BODEN GRUNDEN!

## SCHNITT

Alle Bauwerke sind nach den allgemeinen Regeln  
der Baukunst und den technischen Baubestimmungen  
(DIN-Vorschriften) auszuführen.



**Schnitt Carport**

## 9.5 Fotos

Bild 1 – Carport von Westen



Bild 2 – Wohnhaus von Norden



Bild 3 – Blick auf Hauseingang



Bild 4 – Wohnhaus von Norden und Westen



Bild 5 – Wohnhaus von Westen und Süden



Bild 6 – Wohnhaus von Süden



Bild 7 – überdeckter Freisitz von Süden und Osten



Bild 8 – Wohnhaus von Osten



Bild 9 – Kellerflur



Bild 10 – Kellerflur



Bild 11 – Keller Südwest



Bild 12 – Keller Südwest



Bild 13 und Bild 14 – Heizungsraum



Bild 15 – Öllagerraum



Bild 16 – Keller Ost



Bild 17 – Keller Nordost



Bild 18 und Bild 19 – Diele EG



Bild 20 und Bild 21 – WC EG



Bild 22 – Küche EG



Bild 23 – Küche EG



Bild 24 – Wohnen/Essen, Blick nach Westen



Bild 25 – Wohnen/Essen, Blick nach Osten

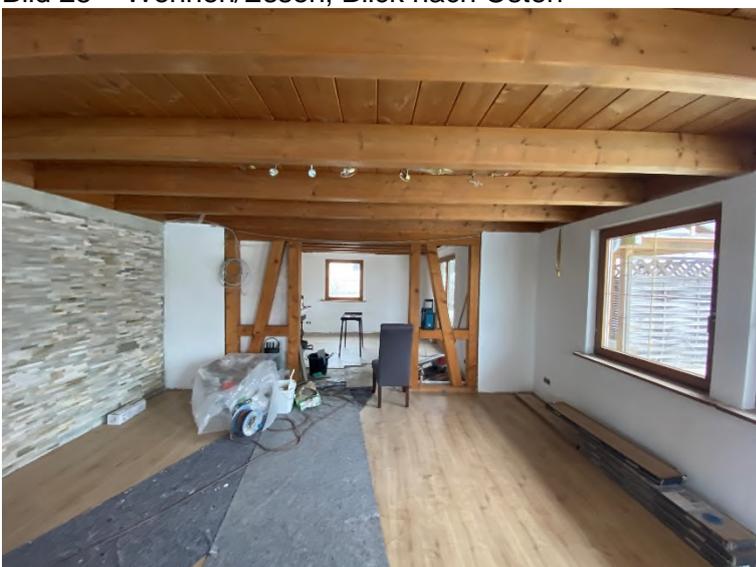


Bild 26 – Blick auf Kaminofen



Bild 27 – Bad EG



Bild 28 – Zimmer Nordost EG (Bad geplant)



Bild 29 – Flur/Galerie DG



Bild 30 – Zimmer Nordwest DG



Bild 31 – Zimmer Südwest DG



Bild 32 – Zimmer Südost DG



Bild 33 – Zimmer Südost DG



Bild 34 – Bad DG



Bild 35 – Zimmer Nordost DG



Bild 36 – Spitzboden



Bild 37 – Dachboden über Carport

