



Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	2 K 4/25
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobilien Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt 1	Unbebautes Grundstück FINr. 438/3 Gemarkung Mindelheim, Bleichstraße 22, 87719 Mindelheim
Objekt 2	Einfamilienhaus und Garage Bleichstr. 20 87719 Mindelheim
Wertermittlungstichtag	25.06.2025
Ausfertigungsdatum	25.06.2025

FINr. 438/3:



FINr. 438/4



Verkehrswert FINr. 438/3, Bleichstr. 22
Verkehrswert FINr. 438/4, Bleichstr. 20 einschl. Zubehör

227.000 €
1.047.000 €



Inhalt

1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Auftrag	4
1.3	Verwendungszweck der Wertermittlung	4
1.4	Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen	4
1.5	Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur	4
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	4
1.7	Ortsbesichtigung	5
1.8	Nutzung und Zubehör	5
1.9	Kaminkehrer	5
2	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
2.1	Grundbuchdaten	6
2.2	Mietverträge.....	6
2.3	Baurecht	6
2.4	Denkmalschutz	7
2.5	Kfz-Stellplatzpflicht.....	7
2.6	Abgabenrechtliche Situation.....	7
3	Lagebeschreibung	8
3.1	Ortsangaben	8
3.2	Wohn- und Geschäftslage.....	8
3.3	Verkehrslage.....	8
3.4	Grundstückslage	8
3.5	Bebauung der Umgebung	8
4	Grundstücksbeschreibung FINr. 438/3, Bleichstr. 22	9
4.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge	9
4.2	Beschaffenheit	9
4.3	Erschließung	9
4.4	Entwicklungszustand	9
4.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß)	9
4.6	Immissionen.....	9
4.7	Grenzverhältnisse	9
4.8	Außenanlagen	9
4.9	Altlasten	9
5	Grundstücksbeschreibung FINr. 438/4, Bleichstr. 20	10
5.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge	10
5.2	Beschaffenheit	10
5.3	Erschließung	10
5.4	Entwicklungszustand	10
5.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß)	10

5.6	Immissionen.....	10
5.7	Grenzverhältnisse.....	10
5.8	Außenanlagen	10
5.9	Altlasten.....	10
6	Gebäudebeschreibung FINr. 438/4, Bleichstraße 20.....	11
6.1	Allgemeines	11
6.2	Wohnhaus.....	11
6.3	Garage.....	12
7	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	14
8	Wertermittlung	15
8.1	Wertermittlungsverfahren.....	15
8.2	Bodenwert FINr. 438/3	16
8.3	Bodenwert FINr. 438/4	17
8.4	Sachwert.....	18
8.5	Ertragswert	24
8.6	Verkehrswert.....	28
9	Flächenberechnungen	29
9.1	Grundflächen	29
9.2	Bruttogrundflächen.....	29
9.3	Wohnflächen.....	30
9.4	Nutzflächen.....	31
10	Anlagen	32
10.1	Übersichtslageplan	32
10.2	Stadtplan.....	33
10.3	Lageplan.....	34
10.4	Luftbildkarte	35
10.5	Pläne	36
10.6	Fotos.....	42

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 unbebaute Grundstück FINr. 438/3 Gemarkung Mindelheim, Bleichstr. 22, 87719 Mindelheim
- das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück FINr. 438/4 Gemarkung Mindelheim, Bleichstr. 20, 87719 Mindelheim

Wertermittlungstichtag	25.06.2025	(= Tag der Gutachtenausfertigung)
Qualitätstichtag	25.06.2025	

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 05.03.2025

Grundbuchauszug Blatt 11119, Ausdruck vom 12.02.2025

Lageplan M 1 : 1000

Luftbildkarte

Baupläne M 1 : 100 (vom 23.07.2020 und 09.02.2021 im Genehmigungsverfahren)

Auskunft Stadtverwaltung Mindelheim zum örtlichen Bau- und Planungsrecht

Auskunft Stadtverwaltung Mindelheim zur abgabenrechtlichen Situation

Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Unterallgäu, Stand 01.01.2024

Auskünfte und Informationen der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen und sonstige fernmündliche Auskünfte

1.5 Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur

Baugesetzbuch (BauGB)

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021)

Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Wert R 06

Normalherstellungskosten NHK 2010 (BANz AT 18.10.2012 B1)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Literatur:

Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 6. Auflage 2010 bis 10. Auflage 2023

Praxis der Grundstückswertermittlung Gerady/Möckel/Troff/Bischoff, Grundwerk einschließlich Ergänzungen

Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Juni 2017 einschl. Ergänzungen

Rössler, Langner „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage 2004

Kleiber-Simon, Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien Wert R 02, 6. Auflage 2004

Kröll-Hausmann-Rolf, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und des Bodens erfolgten

ausschließlich auf der Grundlage der vorhandenen Unterlagen, der durchgeführten Erhebungen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Dem Gutachten liegen, wenn nicht gesondert erwähnt, keine Untersuchungen hinsichtlich Altlasten, schadstoffhaltigen Baumaterialien, Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zugrunde. Hierzu muss ggf. ein Schadensgutachter bzw. Fachsachverständiger hinzugezogen werden.

1.7 Ortsbesichtigung

Mittwoch, 16. April 2025

Teilnehmer: ...

...
Georg Stiegeler, Sachverständiger

1.8 Nutzung und Zubehör

Das unbebaute Grundstück FINr. 438/3 ist nicht vermietet bzw. nicht verpachtet. Das Einfamilienhaus und die Garage auf dem Grundstück FINr. 438/4. Bleichstr. 20 ist unbewohnt und nicht vermietet.

An werthaltigem Zubehör ist die Einbauküche vorhanden. Die Berechnung des Zeitwerts des Zubehörs erfolgt unter Pkt. 8.6.

Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

1.9 Kaminkehrer

Für das Objekt ist folgender Kaminkehrer zuständig:

...

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Mindelheim
Blatt	11119
Gemarkung	Mindelheim
Bestandsverzeichnis Nr. 2	FINr. 438/3, Bleichstraße 22, Gebäude- und Freifläche, Größe 446 m ²
Bestandsverzeichnis Nr. 3	FINr. 438/4, Bleichstraße 20, Gebäude- und Freifläche, Größe 443 m ²
Erste Abteilung Eigentümer	...
Zweite Abteilung	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG MM -Vollstreckungsgericht-, AZ: K 2 K 4/25)
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragungen

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten – 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 Miet- oder Pachtverhältnis.

2.3 Baurecht

Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Mindelheim „1.Änderung 301A zu Bebauungsplan Mindelheim Nr. 301, Bereich Frundsbergstraße, Kaufbeurer Straße, Bleichstraße“. Der Bebauungsplan weist für die Grundstücke folgende Festsetzungen auf:

- WA 8 Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 Grundflächenzahl höchstzulässig
- 0,7 Geschossflächenzahl höchstzulässig
- II 2 Vollgeschosse zwingend
- P Penthouse

Baugrenzenfestsetzung laut Planzeichnung:



2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

2.5 Kfz-Stellplatzpflicht

Für das unbebaute Grundstück FINr. 738/3 sind Pkw-Stellplätze erst im Zuge der Bebauung nachzuweisen.

Für das bebaute Grundstück FINr. 438/4 sind entsprechend Stellplatzsatzung der Stadt Mindelheim 2 Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Die erforderlichen Stellplätze können durch einen Garagenstellplatz und einen oberirdischen Stellplatz im Bereich der Hofeinfahrt auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

2.6 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Mindelheim sind keine Straßenerschließungsbeiträge nach BauGB zu leisten. Kanalanschluss- und Wasserherstellungsbeiträge nach KAG stehen ebenfalls nicht mehr offen und gelten bis zu einer zulässigen Geschossflächenzahl von 0,7 als abgerechnet. Die Grundstücke sind daher nach derzeit geltender Sach- und Rechtslage abgabenrechtlich als voll erschlossen einzustufen.

3 Lagebeschreibung

3.1 Ortsangaben

Stadt Mindelheim im Landkreis Unterallgäu, Kreisstadt und Mittelzentrum, ca. 16.000 Einwohner. In Mindelheim sind Kindergärten, Schulen und alle Anlagen zur Deckung des täglichen und mittelfristigen Bedarfs vorhanden.

3.2 Wohn- und Geschäftslage

Gute Wohnlage, keine Geschäftslage

3.3 Verkehrslage

Gute Anbindung ans öffentliche Straßennetz und an öffentlichen Personennahverkehr, Autobahnanschluss A 96 befindet sich in ca. 2,5 km und der Bahnhof in 1,3 km Entfernung

3.4 Grundstückslage

Zentrumsnahe Lage im südlichen Bereich von Mindelheim, Entfernung zum Altstadtzentrum ca. 350 m

3.5 Bebauung der Umgebung

Allseitig Wohnbebauung, im Norden Mehrfamilienhäuser, im Osten und Süden Ein- bis Dreifamilienhäuser, im Westen unbebautes Grundstück (Bauplatz)

4 Grundstücksbeschreibung FINr. 438/3, Bleichstr. 22

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	quadratisch
Grundstücksbreite	ca. 21 m
Grundstückstiefe	ca. 21 m
Straßenfrontlänge	ca. 21 m

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,
Fernwärme-, Wasser-, Strom-, Telefon- und Glasfaseranschluss auf dem Grundstück vorbereitet

4.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Das Grundstück ist unbebaut.

4.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt.

4.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

4.8 Außenanlagen

Grünfläche aus Wiese, 2 jüngere Obstbäume,
bauliche Außenanlagen sind nicht vorhanden

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 Gutachterenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Besichtigung haben sich keine Verdachtsmomente für Altlasten ergeben. Zum Wertermittlungsstichtag wird aufgrund der vorliegenden Informationen und Erkenntnisse ein altlastenunbedenklicher Grundstückszustand unterstellt.

5 Grundstücksbeschreibung FINr. 438/4, Bleichstr. 20

5.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	nahezu quadratisch
Grundstücksbreite	ca. 20 bis 22 m
Grundstückstiefe	ca. 21 m
Straßenfrontlänge	ca. 22 m

5.2 Beschaffenheit

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

5.3 Erschließung

Zufahrt über asphaltierte Straße,
Abwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation mit Klärwerk, Revisionsschacht auf Grundstück vorhanden,
Wasser-, Strom-, Telefon- und Glasfaseranschluss vorhanden,
Fernwärmeanschluss an die Biowärme-Anlage der energie schwaben gmbh

5.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

5.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Wohnbebauung

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

5.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt.

5.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

5.8 Außenanlagen

Der Garagenhof mit Hauszugang ist gekiest, westlicher und östlicher Abschluss mit Betonleistenstein,
um Wohnhaus und Garage Kiesfilterstreifen 50 cm breit und Betonleistenstein,
Fläche südlich Wohnhaus gekiest mit Unebenheiten (hier Rasengittersteine für Stellplatz geplant),
Terrasse im Westen (ca. 37 m²) mit Betonplattenbelag (ohne Randeinfassung),
unterirdische Regenwasserzisterne (Inhalt 3.750 l) nördlich des Wohnhauses,
sonst Grünfläche aus Rasen/Wiese.

Die Außenanlagen befinden sich in einem unfertigen Zustand. Es fehlen die Pflasterung des Garagenhofs, die Rasengittersteine südlich des Wohnhauses, die Bepflanzung im Bereich der Rasenflächen und die Grundstückseinfriedung.

5.9 Altlasten

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

6 Gebäudebeschreibung FINr. 438/4, Bleichstraße 20

6.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück FINr. 438/4 befinden sich ein Einfamilienhaus und eine angebaute Garage. Das Wohnhaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss (Penthousegeschoss). In den einzelnen Geschossen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Kellergeschoss	Flur, Technikraum, Hobbykeller, 2 Kellerräume
Erdgeschoss	Diele, Dusche/WC, Wohn-/Esszimmer mit Küche
1.Obergeschoss	Flur, Bad, 3 Schlafzimmer, Abstellraum
2.Obergeschoss	offener Wohnraum (Studio), Dachterrasse

Die Wohnfläche beträgt 204 m² und die Nutzfläche der Kellerräume 77 m².

Das erdgeschossige Garagengebäude besteht aus einer Pkw-Einzelgarage mit Abstellmöglichkeit für Mülltonnen und Fahrräder sowie einer Vorplatzüberdachung (zugleich Eingangsüberdachung für Wohnhaus).

Das Wohnhaus und die Garage wurden im Jahr 2021 erbaut.

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

6.2 Wohnhaus

Rohbau:	
Geschosse	Keller-, Erdgeschoss, 1. Ober- und 2. Obergeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	Beton mit Außendämmung
Außenwände	Mauerwerk aus Leichthochlochziegel 36,5 cm
Innenwände	Mauerwerk
Schornstein	1-zügiger Isolierschornstein
Decken	Stahlbeton (Filigranfertigtecken)
Treppen	halbgewendelte Betontreppen KG-EG-1.OG-2.OG mit Fliesenbelag und Edelstahlhandlauf, Ganzglasbrüstungeländer im 2.OG
Dach	Flachdach
Dacheindeckung	bituminöse Flachdachabdichtung
Rinnen/Fallrohre	Fallrohre aus Titanzinkblech
Ausbau:	
Fenster	Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierglas im Keller 1 und Keller 2, Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierglas im Hobbykeller, im EG, 1.OG und 2.OG
Rollladen/Läden	Kunststoffrollladen mit Elektroantrieb
Türen/Tore	Holzeingangstüre mit 3-fach-Isolierglas und Fingerprintmodul, Seitenteil mit 3-fach-Isolierglas
Innentüren	Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit CPL-Beschichtung, Ganzglastürblatt im Wohn-/Esszimmer EG
Bodenbeläge	großformatige Fliesen in allen Räumen
Fassade	Putz mit durchgefärbtem Oberputz und Egalisationsanstrich
Wandbekleidungen	Außenwände im Technikkeller und Keller 2 unverputzt mit Anstrich, Fliesen in Dusche/WC und im Bad 1,20 m hoch bis raumhoch, sonst Putz und Anstrich, Oberputz aus Filzputz
Deckenbekleidungen	Fertigteildecken mit Anstrich

Besondere Bauteile	Flachdachterrasse mit Betonplattenbelag, Brüstung mit Edelstahlverkleidung und Ganzglasgeländer mit Edelstahlabdeckprofil
Besondere Einbauten	Kaminofen im Wohn-/Esszimmer Typ. Cera Scusi mit Leda LUC-Unterdruckcontroller, textile Ausfallarmmarkisen im Bereich Terrasse und im Bereich Dachterrasse Westseite, jeweils mit Elektroantrieb
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Bodenablauf mit Kellerentwässerungspumpe im Technikraum KG, Wasserenthärtungsanlage Fabr. BWT im Technikkeller, 2 Waschmaschinenanschlüsse im Keller 1 Südwest, geflieste Dusche mit Edelstahlrinne und Glasduschwand, wandhängendes WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss in der Dusche/WC im EG, Badewanne, geflieste Dusche mit Edelstahlrinne und Glasduschwand, wandhängendes WC und Waschbecken im Bad OG, Spülenanschluss in der Küche
Heizung	Übergabestation Fernwärme im Technikkeller, Trinkwarmwasserbereitung über Frischwassererwärmer Fabrikat Varmeca Typ Vario fresh-nova, Fußbodenheizung im Keller 1, im Hobbykeller und in allen Räumen im EG, 1.OG und 2.OG
Elektro	durchschnittliche bis gehobene Ausstattung
Lüftung	zentrale Wohnraumlüftungsanlage in allen Räumen, Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung Fabr. Zehnder ComfoAir Q

Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	Wertminderung
- elastische Verfüguungen zwischen Bodenfliesen und Sockelfliesen im Keller Südwest, im Flur KG, in der Diele EG und in den Schlafzimmern sind teilweise gerissen	2.000 €
- Verkleidung der Elektrokabel über dem Elektrozähler-/Verteilerschrank im Technikraum fehlt, Beschriftung der Elektroverteilerschranke ist unvollständig	1.500 €
Wertminderung Wohnhaus	3.500 €

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

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Der Fassadenanstrich auf der Westseite weist unter der Ausfallarmmarkise Schlieren und Verfärbungen auf. Ansonsten befindet sich das Wohnhaus in einem guten Instandhaltungszustand.

6.3 Garage

Rohbau:	
Geschosse	Erdgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	nicht vorhanden

Decke	Stahlbeton (Filigranfertigteildecke)
Dach	Flachdach
Dacheindeckung	Flachdachabdichtung aus Kunststoffdachbahnen mit Dachbegrünung
Rinnen/Fallrohre	Fallrohre aus Titanzinkblech
Ausbau:	
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierglas
Türen/Tore	Sektionaltor mit Elektroantrieb, Alutüre mit Blechsandwichfüllungen
Innentüren	nicht vorhanden
Bodenbeläge	Betonboden maschinell geglättet
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Anstrich
Besondere Bauteile	Überdachung Garagenvorplatz durch Flachdachverlängerung
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen:	
Sanitäre Einrichtungen	nicht vorhanden
Heizung	nicht vorhanden
Elektro	durchschnittliche Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Garage befindet sich in einem guten Instandhaltungszustand. Am Garagenboden fehlt eine Beschichtung zum Schutz gegen Chlorideinwirkung (von Streusalz).

7 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das unbebaute Grundstück FINr. 438/3 befindet sich in guter, zentrumsnaher Wohnlage und eignet sich vorwiegend für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus mit Garage.

Das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück FINr. 438/4 befindet sich ebenfalls in guter, zentrumsnaher Wohnlage. Das Einfamilienhaus verfügt über eine großzügige und zweckmäßige Raumaufteilung mit guten Raumzuschnitten, eine durchschnittliche bis gehobene und zeitgemäße Ausstattung sowie ein ansprechendes äußeres Erscheinungsbild. Die Garage entspricht ihrem Nutzungszweck zur Unterstellung eines Pkws und von Fahrrädern.

Baulicher Wärmeschutz:

Ein Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung liegt nicht vor. Das Wohnhaus erfüllt die Anforderungen eines KfW-55 Energieeffizienzhauses. Der bauliche Wärmeschutz des Wohnhauses ist gut und zeitgemäß einzustufen (Energieeffizienzklasse A)..

Baugenehmigung:

Das Objekt wurde entsprechend Art. 58 BayBO von der Genehmigung freigestellt. Von der Stadt Mindelheim wurde mit Bescheid vom 24.02.2021 die isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des zu begründenden Flachdaches aufgrund der geplanten Errichtung einer Photovoltaikanlage sowie der Errichtung einer Terrasse außerhalb des festgesetzten Bauraumes erteilt.

Marktlage:

In Mindelheim besteht eine rege Nachfrage nach unbebauten, baureifen Wohnflächen. Die Verkäuflichkeit des unbebauten Grundstücks FINr. 438/3 ist als gut einzustufen.

Für das mit dem Einfamilienhaus bebaute Grundstück 438/4 besteht aufgrund der überdurchschnittlichen Größe ein eingeschränkter Käuferkreis. Die Verkäuflichkeit ist aufgrund der guten Lage und der zeitgemäßen Ausstattung dennoch als mittel bis gut zu beurteilen.

8 Wertermittlung

8.1 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 der Grundstücke wird entsprechend §§ 24 und 26 ImmoWertV 2021 im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Das zu bewertende Grundstück FlNr. 438/4 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.

8.2 Bodenwert FINr. 438/3

Zur Ermittlung des Bodenwertes werden die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu herangezogen und Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses angefordert.

Das zu bewertende Grundstück FINr. 438/3 befindet sich im Richtwertgebiet Nr 54 Mindelheim-Um den Kernbereich West der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureife Flächen der Nutzungsart WA mit 495 €/m² ausgewiesen.

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind nur 2 Verkaufspreise von baureifen Wohnbauflächen in Mindelheim im Zeitraum 2023 bis 2025 gelistet. Aufgrund der geringen Anzahl von erfolgten Grundstücksverkäufen ist eine Ableitung des Bodenwerts aus tatsächlichen Vergleichspreisen nicht möglich. Der Bodenwert wird daher aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

Aufgrund der seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2024 bis zum Wertermittlungstichtag erfolgten Bodenpreissteigerungen erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um + 3 %.

Auf dem Grundstück ist bei einer Bebauung eine für das Richtwertgebiet durchschnittliche bauliche Ausnutzung realisierbar. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts wegen abweichender baulicher Ausnutzung ist daher nicht erforderlich.

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

Abgabenfreier Bodenrichtwert 495 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2024	25.06.2025	1,03	510 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	510 €/m ²
GFZ	k.A.	bis 0,7	1,00	510 €/m ²
Fläche (m ²)	k.A.	446	1,00	510 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	510 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	1,00	510 €/m ²
Angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert				510 €/m ²

Der Bodenwert und Verkehrswert des unbebauten Grundstücks FINr. 438/3 ermittelt sich somit wie folgt:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
438/3	446 m ²	x	510 €/m ²	227.460 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
= Verkehrswert FINr. 438/3				227.460 €
gerundet				227.000 €

8.3 Bodenwert FINr. 438/4

Zur Ermittlung des Bodenwertes werden die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu herangezogen und Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses angefordert.

Das zu bewertende Grundstück FINr. 438/4 befindet sich im Richtwertgebiet Nr 54 Mindelheim-Um den Kernbereich West der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureife Flächen der Nutzungsart WA mit 495 €/m² ausgewiesen.

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind nur 2 Verkaufspreise von baureifen Wohnbauflächen in Mindelheim im Zeitraum 2023 bis 2025 gelistet. Aufgrund der geringen Anzahl von erfolgten Grundstücksverkäufen ist eine Ableitung des Bodenwerts aus tatsächlichen Vergleichspreisen nicht möglich. Der Bodenwert wird daher aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

Aufgrund der seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2024 bis zum Wertermittlungstichtag erfolgten Bodenpreissteigerungen erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um + 3 %.

Das Grundstück weist mit der vorhandenen Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 0,7 eine für das Richtwertgebiet durchschnittliche bauliche Ausnutzung auf. Der Bodenrichtwert bedarf daher keiner Anpassung wegen abweichender baulicher Ausnutzung.

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

Abgabefreier Bodenrichtwert 495 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2024	25.06.2025	1,03	510 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	510 €/m ²
GFZ	k.A.	0,7	1,00	510 €/m ²
Fläche (m ²)	k.A.	443	1,00	510 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	510 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	1,00	510 €/m ²
Angepasster abgabefreier relativer Bodenwert				510 €/m ²

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
438/4	443 m ²	x	510 €/m ²	225.930 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
= Bodenwert FINr. 438/4				225.930 €
gerundet				226.000 €

8.4 Sachwert

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten:

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

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

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

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

Für Ein-/Zweifamilienhäuser werden dabei folgende Kostenkennwerte angegeben:

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

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

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

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

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

² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %

³ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

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

Gebäudetyp 1.13, Keller-, Erd-, 1. und 2. Obergeschoss, Flachdach.

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

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

Standardmerkmal Wohnhaus	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände				1	
Dach				1	
Fenster und Außentüren				1	
Innenwände und -türen			1		
Deckenkonstruktion und Treppen			1		
Fußböden			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen				1	
Heizung			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung				1	
Kostenkennwert für Gebäudeart:	665 EUR/m²	740 EUR/m²	850 EUR/m²	1025 EUR/m²	1285 EUR/m²

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	235,75 EUR/m²	0,92
Dach	15%	153,75 EUR/m²	0,60
Fenster und Außentüren	11%	112,75 EUR/m²	0,44
Innenwände und -türen	11%	93,50 EUR/m²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	93,50 EUR/m²	0,33
Fußböden	5%	46,88 EUR/m²	0,18
Sanitäreinrichtungen	9%	92,25 EUR/m²	0,36
Heizung	9%	84,38 EUR/m²	0,32
Sonstige technische Ausstattung	6%	61,50 EUR/m²	0,24
Ergebnisse (gewogene Summen)	100%	974,25 EUR/m²	3,71

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

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

Korrekturen und Anpassungen:

Die Sachwertrichtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

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

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung:

Preisindex des Statistischen Bundesamts für Wohngebäude

2010 = 100,00

Februar 2025 = 187,1

Normalherstellungskosten je m² - Bruttogrundfläche:

Kostenkennwert		Korrektur				Korrigierter Kostenkennwert	
		Gebäudeart	Sonstige	Baupreisentwicklung	Regional Faktor		
Wohnhaus	974 €/m ²	1	1,00	1,871	1,0	1823	€/m ² -BGF
Garage	485 €/m ²	1	1,00	1,871	1,0	907	€/m ² -BGF

Unter besonderen Bauteilen werden erfasst:

Flachdachterrasse	37 m ²	450 €/m ²	16.650 €
Besondere Bauteile Wohnhaus			16.650 €

Kaminofen im Wohnzimmer			6.000 €
überdachter Garagenvorplatz	13 m ²	240 €/m ²	3.120 €
Besondere Bauteile Garage			9.120 €

Unter besonderen Einbauten werden erfasst:

Kaminofen im Wohnzimmer			6.000 €
textile Ausfallarmmarkisen	2 St.	5000 €/St.	10.000 €
Besondere Einbauten Wohnhaus			16.000 €

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 im Jahr 2021 errichtetes Gebäude. Bisher wurden keine Modernisierungen durchgeführt, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird daher unter Berücksichtigung des Gebäudealters von 4 Jahren auf 76 Jahre geschätzt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Es sind folgende bauliche Außenanlagen sowie sonstige Anlagen vorhanden:

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

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

Sachwertermittlung:

Sachwertermittlung		Wohnhaus	
	Normalherstellungskosten je m ² BGF	1823 €/m ²	
x	Bruttogrundfläche BGF	363 m ²	
=	Herstellungskosten		661.749 €
+	Besondere Bauteile		16.650 €
+	Besondere Einbauten		16.000 €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)	694.399 €
-	Wertminderung wegen Alters		
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
	Restnutzungsdauer	76 Jahre	
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear	-5,0%
			-
			34.720 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus	659.679 €

Sachwertermittlung		Garage	
	Normalherstellungskosten je m ² BGF	907 €/m ²	
x	Bruttogrundfläche BGF	34 m ²	
=	Herstellungskosten		30.838 €
+	Besondere Bauteile		9.120 €
+	Besondere Einbauten		- €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)	39.958 €
-	Wertminderung wegen Alters		
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
	Restnutzungsdauer	76 Jahre	
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear	-5,0%
			-
			1.998 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage	37.960 €

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 eine Anpassungsfunktion ermittelt. Diese kann im vorliegenden Fall keine Anwendung finden, da die Ableitung der Anpassungsfunktion aus Kaufpreisen aus den Jahren 2020 und 2021 erfolgt ist und nicht den Marktverhältnissen zum Stichtag entspricht. Zudem liegt der vorläufige Sachwert über der Spanne der typischen Werte.

Durch Auswertung von Kaufpreisen habe ich bei dem vorhandenen Bodenpreisniveau um 500 bis 500 €/m² für vergleichbare, nicht vermietete Objekte mit einem vorläufigen Sachwert um 900.000 € bis 1.000.000 € Sachwertfaktoren in einer Spanne von 1,05 bis 1,15 festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Sachwertfaktor im mittleren Bereich der Spanne mit 1,1 angesetzt.

Zusammenstellung	Sachwert	
Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus	659.679 €
+ Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage	37.960 €
= Summe		697.639 €
+ Außenanlagen	5,0%	34.882 €
+ Bodenwert FINr. 438/4		226.000 €
= Vorläufiger Sachwert		958.521 €
x Sachwertfaktor	1,1	
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert		1.054.373 €

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. 6.2
- der fehlenden Bodenbeschichtung in der Garage in Höhe von 4.000 €
- der unfertigen Außenanlagen in Höhe von 20.000 €

Besondere objektspezifische Marktanpassung § 8 Abs. 3 ImmoWertV		
	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	1.054.373 €
-	Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	- 3.500 €
-	Wertminderung wegen fehlender Bodenbeschichtung in der Garage	- 4.000 €
-	Wertminderung wegen unfertiger Außenanlagen	- 20.000 €
=	Verkehrswert FINr. 438/4	1.026.873 €
	gerundet	1.030.000 €

8.5 Ertragswert

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

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

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

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

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

Marktüblich erzielbarer Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

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

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

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

ermittelt.

Für Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche > 200 m² werden in Mindelheim je nach Alter und Ausstattung Mieten in einer Bandbreite von 8,00 bis 10,00 €/m² erzielt. Für das zu bewertende Wohnhaus ist unter Berücksichtigung der guten Energieeffizienz und der überwiegend gehobenen Ausstattung eine Miete im oberen Bereich der Bandbreite in Höhe von 10,00 €/m²-Wohnfläche/Monat und für die Garage in Höhe von 60 €/Monat marktüblich.

Bewirtschaftungskosten:

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

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

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

Die Verwaltungskosten werden dabei je Wohngebäude bei Ein-/Zweifamilienhäusern mit 359 €/Jahr und mit 47 €/Jahr je Garage 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 Einfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,5 bis 2,5 % empfohlen. Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufs- und Angebotspreisen von Einfamilienhäusern in guten Wohnlagen wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,00 bis 1,50 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz aufgrund der überdurchschnittlichen Größe im oberen Bereich der Spanne mit 1,5 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltniete				
Wohnhaus	204 m ²	10,00 €		2.040 €
+ Garage	1 St.	60,00 €		60 €
= Monatlicher Ertrag:				2.100 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate			25.200 €
- Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten				
- Wohnhaus			359 €	
- Garage			47 €	
Instandhaltungskosten				
- Wohnhaus	204 m ²	14,10 €/m ²	2.876 €	
- Garage	1 St.	106,00 €/St.	106 €	
Mietausfallwagnis		2%	504 €	
- Bewirtschaftungskosten gesamt				3.892 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:				21.308 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):				
- Bodenwertverzinsung	1,50%	aus	226.000 €	3.390 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage				17.918 €
Restnutzungsdauer (RND):				
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	76 Jahre			45,16
= Ertragswert der baulichen Anlage				17.918 €
+ Bodenwert des Grundstücks				226.000 €
= Vorläufiger Ertragswert				1.035.233 €

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. 6.2
- der fehlenden Bodenbeschichtung in der Garage in Höhe von 4.000 €
- der unfertigen Außenanlagen in Höhe von 20.000 €

Vorläufiger Ertragswert	1.035.233 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	- 3.500 €
- Wertminderung wegen fehlender Bodenbeschichtung in der Garage	- 4.000 €
- Wertminderung wegen unfertiger Außenanlagen	- 20.000 €
= Ertragswert FINr. 438/4	1.007.733 €
gerundet	1.008.000 €

Fazit:

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

8.6 Zeitwert des Zubehörs (Einbauküche)

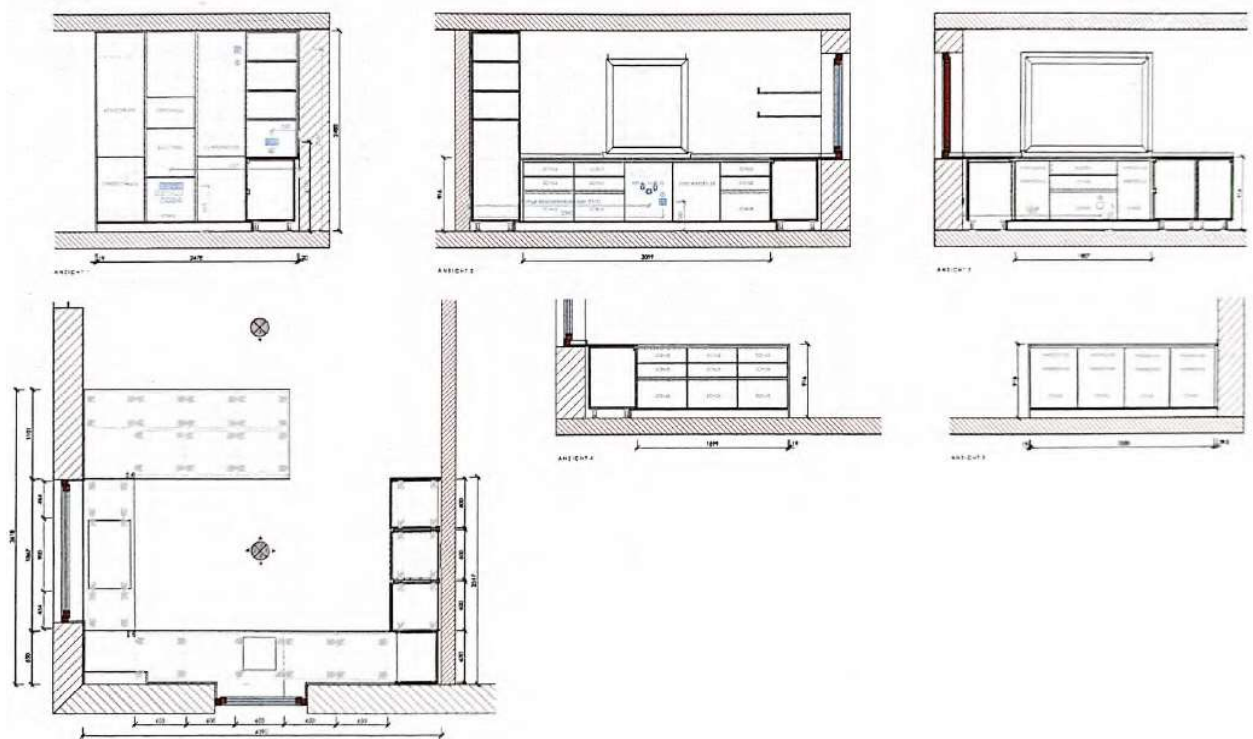
Einbauküche bestehend aus Unterschränken U-förmig angeordnet mit Schüben und integriertem 4-trg. Geschirrschrank, 3 Hochschränken und einem Aufsatzregal, Korpus und Fronten kunststoffbeschichtet (weiß), Aufsatzschrank furniert, Arbeitsplatte mit Wischleiste aus Naturstein, Einbauspüle, Spülmaschine, Backofen, Mikrowelle, Bora- Induktionskochfeld mit integriertem Abzug (Umluft), Kühl-/Gefrierschank
Die Einbauküche befindet sich in einem guten Instandhaltungszustand.

Der Zeitwert der Einbauküche wird auf Grundlage der geschätzten Herstellungskosten in Höhe von rd. 26.000 €, einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 12 Jahren, einem Alter von 4 Jahren und einer linearen Abschreibung wie folgt ermittelt:

$26.000 \text{ €} / 12 \text{ Jahre} \times 8 \text{ Jahre} = \text{rd. } 17.000 \text{ €}$

Der Zeitwert der Einbauküche wird pauschal auf **17.000 €** geschätzt.

Grundriss, Ansichten und Schnitte Einbauküche:



8.7 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.

Übersicht Bewertungsergebnisse:

Verkehrswert FINr. 438/3	227.000 €
Verkehrswert FINr. 438/4	1.030.000 €
+ Zeitwert Zubehör (Einbauküche)	17.000 €
= Verkehrswert FINr. 438//4 einschließlich Zubehör	1.047.000 €

Im vorliegenden Fall wurde der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks FINr. 438/3 im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Für das mit dem Einfamilienhaus bebaute Grundstück FINr. 438/4 wurde für 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 unbebaute Grundstück FINr. 438/3 Gemarkung Mindelheim, Bleichstr. 22, 87719 Mindelheim

der Verkehrswert zu: **227.000 €**

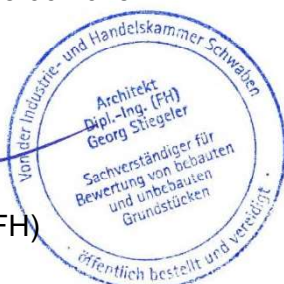
- das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück FINr. 438/4 Gemarkung Mindelheim, Bleichstr. 20, 87719 Mindelheim

der Verkehrswert einschl. Zubehör zu: **1.047.000 €**

jeweils zum Wertermittlungstichtag 25.06.2025

Westerheim, den 25.06.2025

Georg Stiegeler
Architekt Dipl. Ing. (FH)



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

9 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.

9.1 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
	11,105	9,240	1,00	102,61 m ²
Wohnhaus				102,61 m ²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	3,750	6,490	1,00	24,34 m ²
	2,490	3,885	1,00	9,67 m ²
Garage				34,01 m ²
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			103 m ²
Garage	gerundet			34 m ²
Grundfläche gesamt				137 m ²

$$\text{Grundflächenzahl} \quad 137,00 \text{ m}^2 / \quad 446 \text{ m}^2 = 0,3$$

9.2 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	11,105	9,240	1,00	102,61 m ²
Erdgeschoss	11,105	9,240	1,00	102,61 m ²
1.Obergeschoss	11,105	9,240	1,00	102,61 m ²
2.Obergeschoss	8,670	6,355	1,00	55,10 m ²
Wohnhaus				362,93 m ²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	3,750	6,490	1,00	24,34 m ²
	2,490	3,885	1,00	9,67 m ²
Garage				34,01 m ²
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			363 m ²
Garage	gerundet			34 m ²
Bruttogrundfläche gesamt				397 m ²

$$\text{Geschossflächenzahl:} \quad 294,39 \text{ m}^2 / \quad 443 \text{ m}^2 = 0,7$$

9.3 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
Erdgeschoss				
Diele	3,945	1,750	1,00	6,90 m ²
	1,635	2,005	1,00	3,28 m ²
Dusche/WC	3,945	2,260	1,00	8,92 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	4,390	10,375	1,00	45,55 m ²
	4,120	4,010	1,00	16,52 m ²
	0,400	0,500	-1,00	-0,20 m ²
1.Obergeschoss				
Flur	3,945	1,750	1,00	6,90 m ²
	1,450	1,575	1,00	2,28 m ²
	1,635	2,005	1,00	3,28 m ²
Bad	4,760	2,260	1,00	10,76 m ²
Zimmer 1	4,140	4,010	1,00	16,60 m ²
	0,400	0,500	-1,00	-0,20 m ²
Zimmer 2	4,255	4,010	1,00	17,06 m ²
Abstellraum	3,000	1,575	1,00	4,73 m ²
Zimmer 3	3,635	4,560	1,00	16,58 m ²
	0,755	2,125	1,00	1,60 m ²
2.Obergeschoss				
Studio/Wohnen	5,625	7,940	1,00	44,66 m ²
	2,250	2,005	-1,00	-4,51 m ²
	0,400	0,500	-1,00	-0,20 m ²
Dachterrasse	2,465	10,265	0,25	6,33 m ²
	5,935	2,015	0,25	2,99 m ²
Summe				209,82 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-6,29 m ²
Wohnhaus				203,53 m ²
Zusammenstellung				
Wohnhaus		gerundet		204 m ²
Wohnfläche gesamt				204 m ²

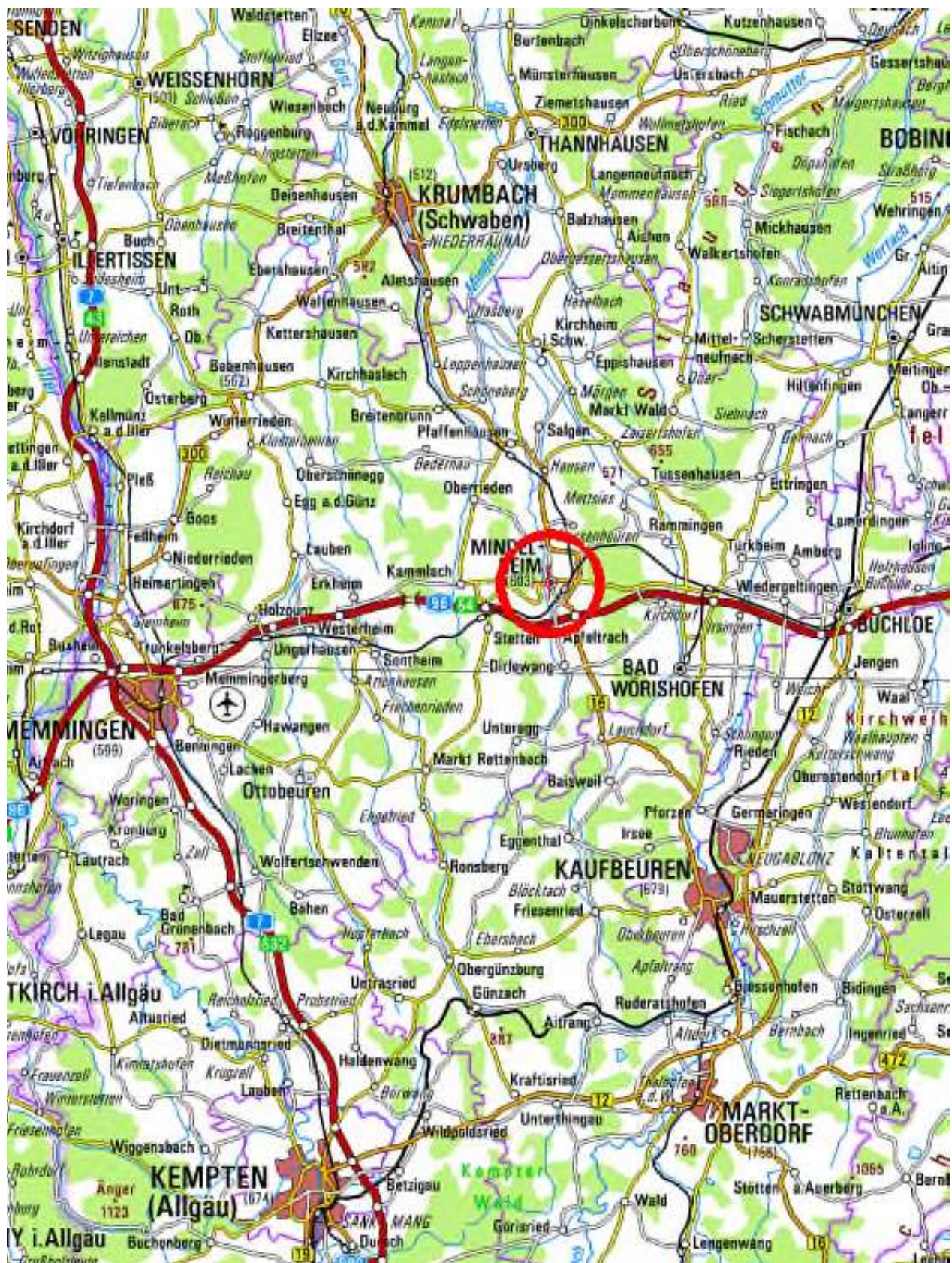
9.4 Nutzflächen

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	3,945	1,755	1,00	6,92 m ²
	1,635	2,000	1,00	3,27 m ²
Technik	3,945	2,260	1,00	8,92 m ²
Keller 1	4,390	4,880	1,00	21,42 m ²
Hobbykeller	4,390	5,320	1,00	23,35 m ²
Keller 2	3,945	4,010	1,00	15,82 m ²
	0,400	0,500	-1,00	-0,20 m ²
Summe				79,51 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-2,39 m ²
Keller				77,12 m ²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	3,51	6,01	1,00	21,10 m ²
	2,25	3,65	1,00	8,20 m ²
Summe				29,30 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Garage				29,30 m ²
Zusammenstellung				
Keller	gerundet			77 m ²
Garage	gerundet			29 m ²
Nutzfläche gesamt				106 m ²

10 Anlagen

10.1 Übersichtslageplan



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

10.2 Stadtplan



10.3 Lageplan



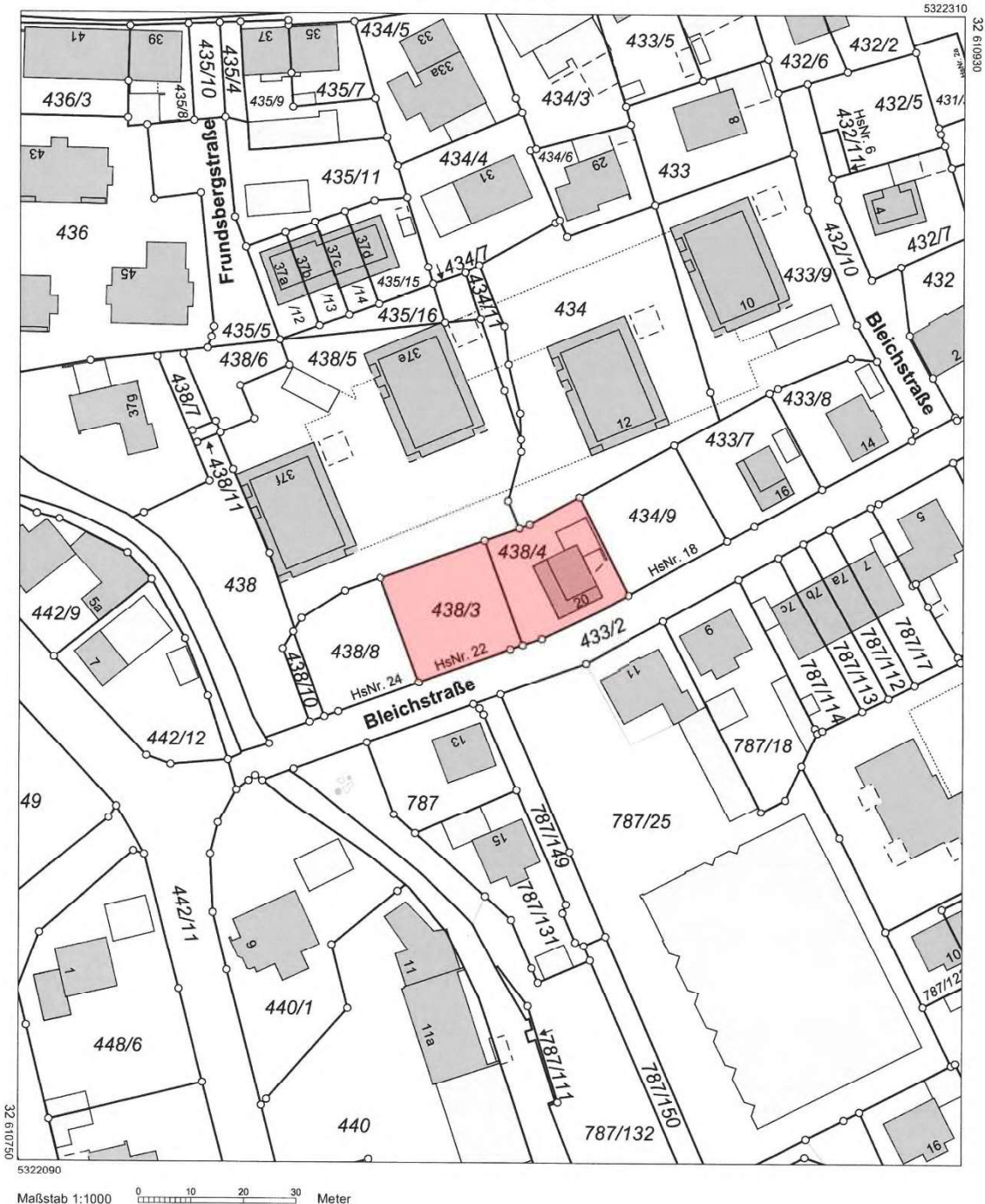
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Memmingen - Außenstelle Mindelheim -
 Memminger Straße 18
 87719 Mindelheim

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
 Flurkarte 1:1000

Erstellt am 17.06.2025

Flurstück: 438/4
 Gemarkung: Mindelheim

Gemeinde: Mindelheim
 Landkreis: Unterallgäu
 Bezirk: Schwaben

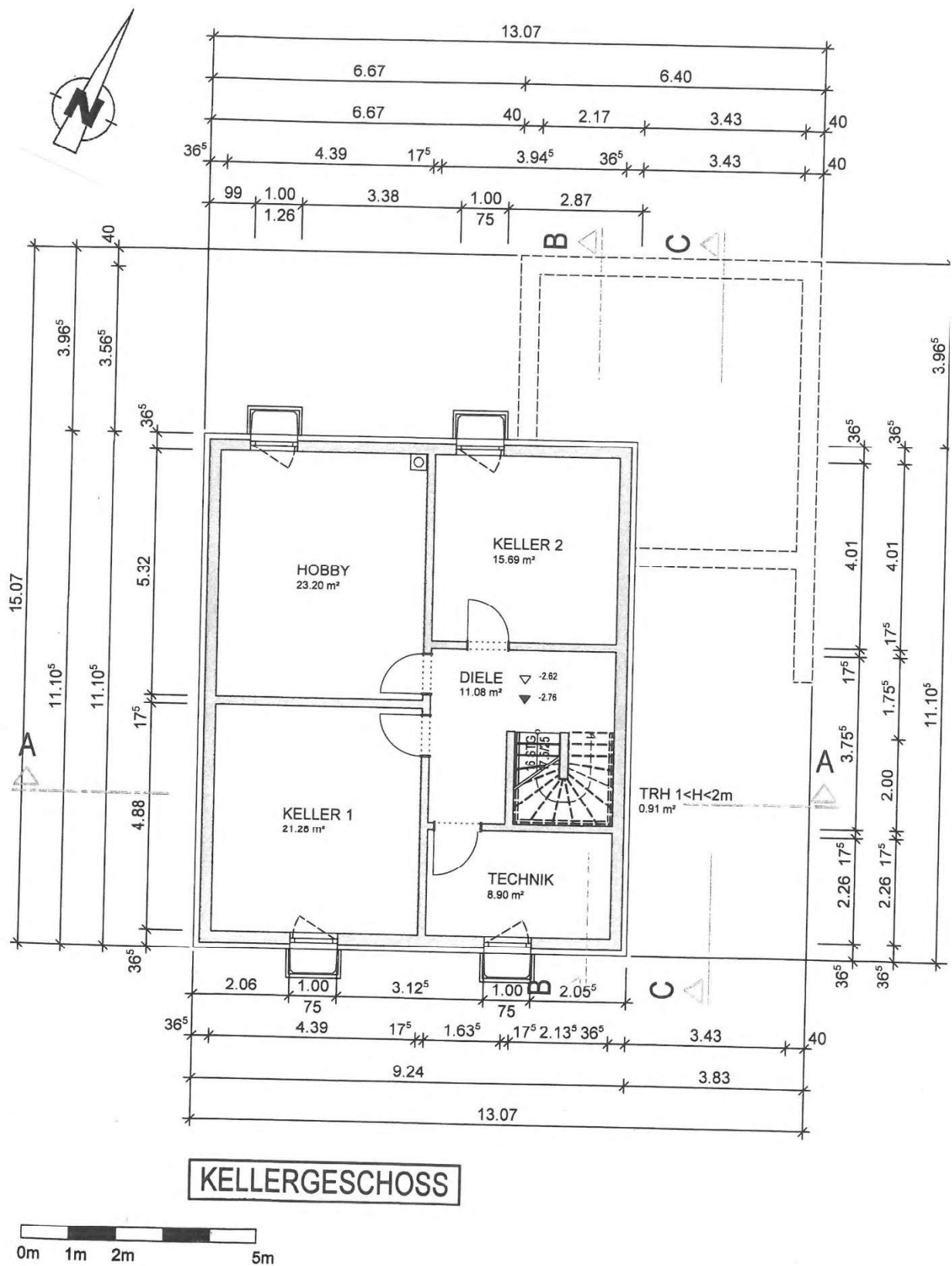


Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

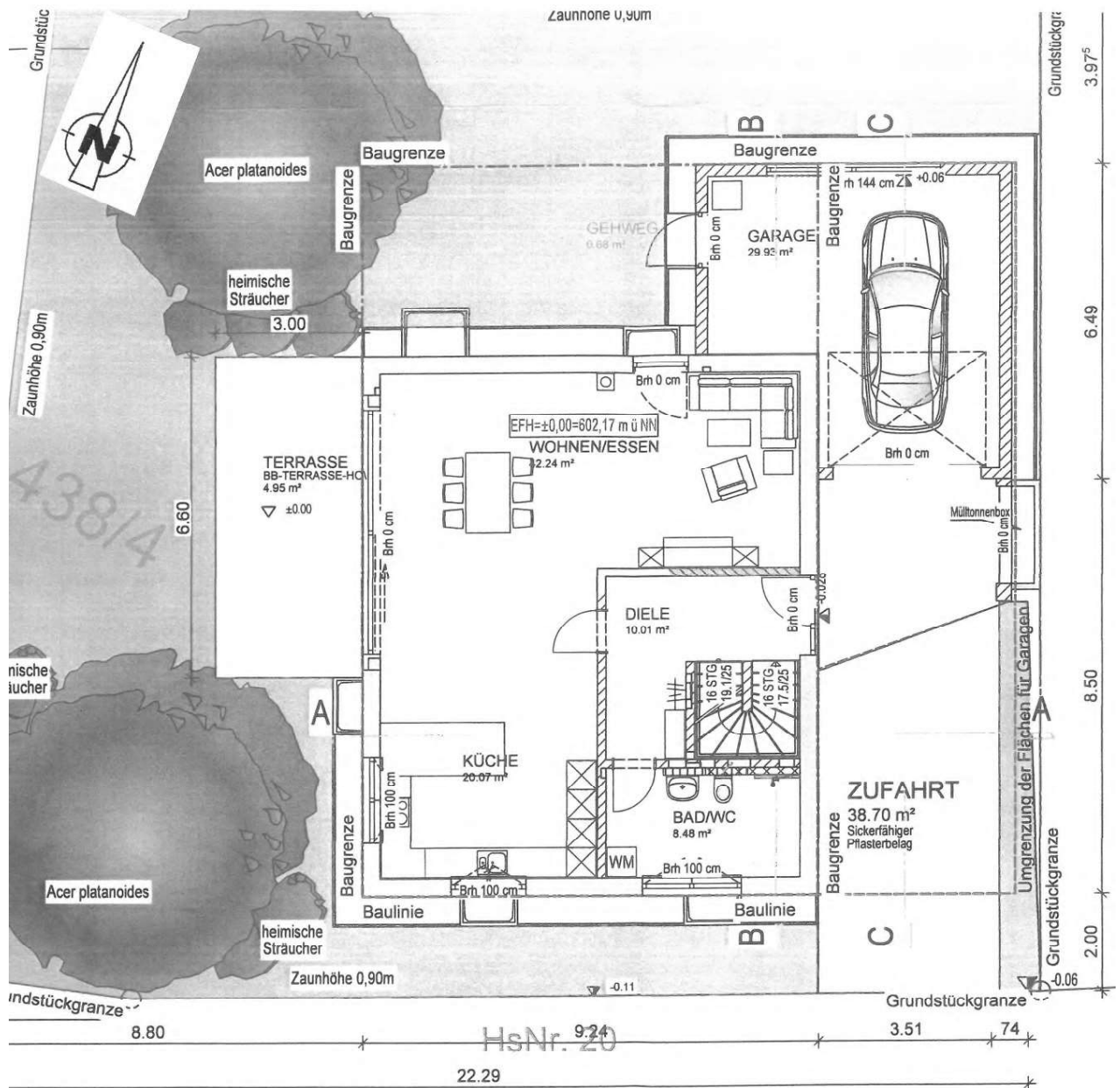
10.4 Luftbildkarte



10.5 Pläne



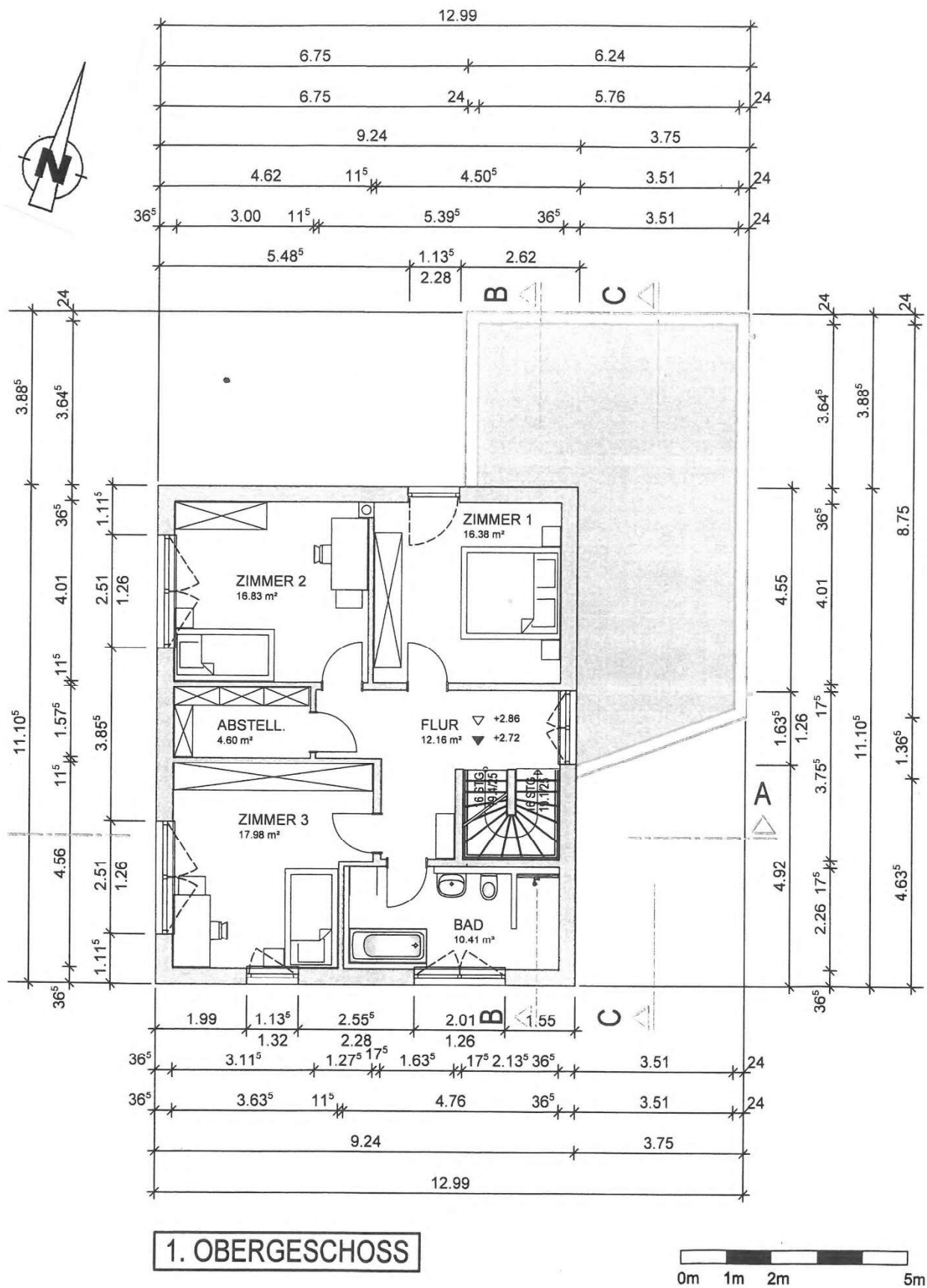
Grundriss Kellergeschoss



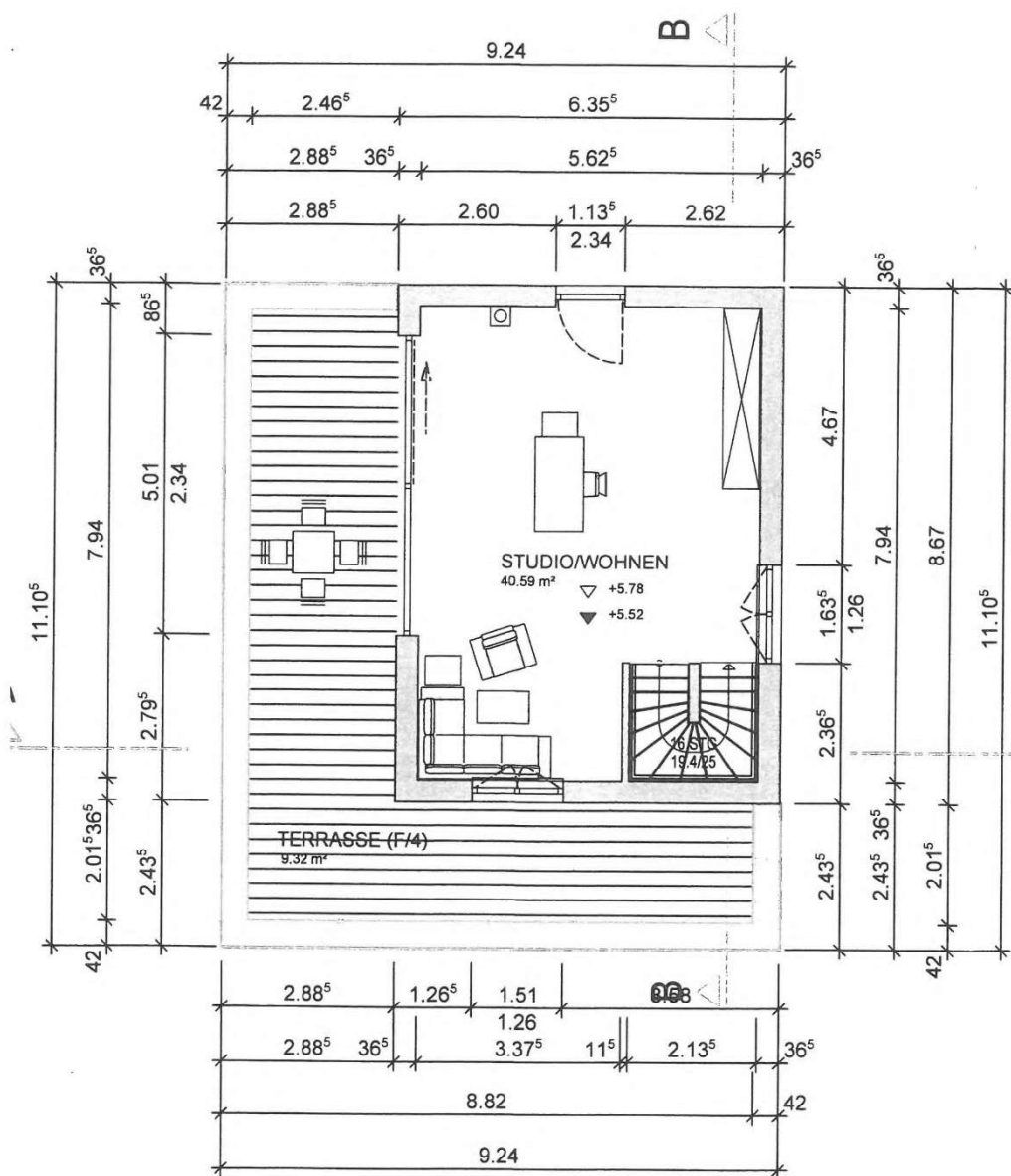
West



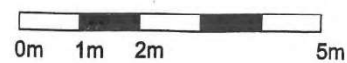
Grundriss Erdgeschoss



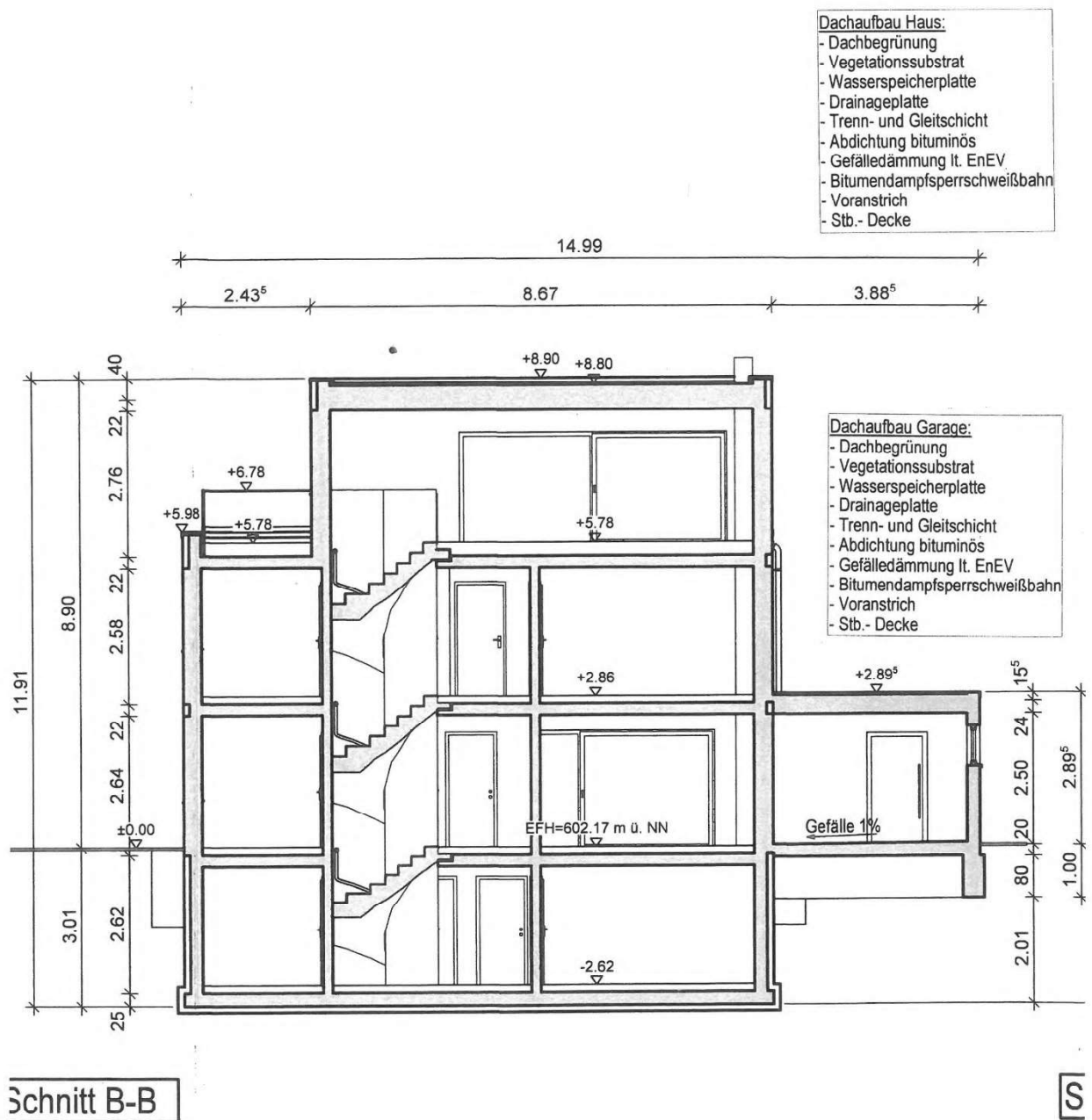
Grundriss 1. Obergeschoss



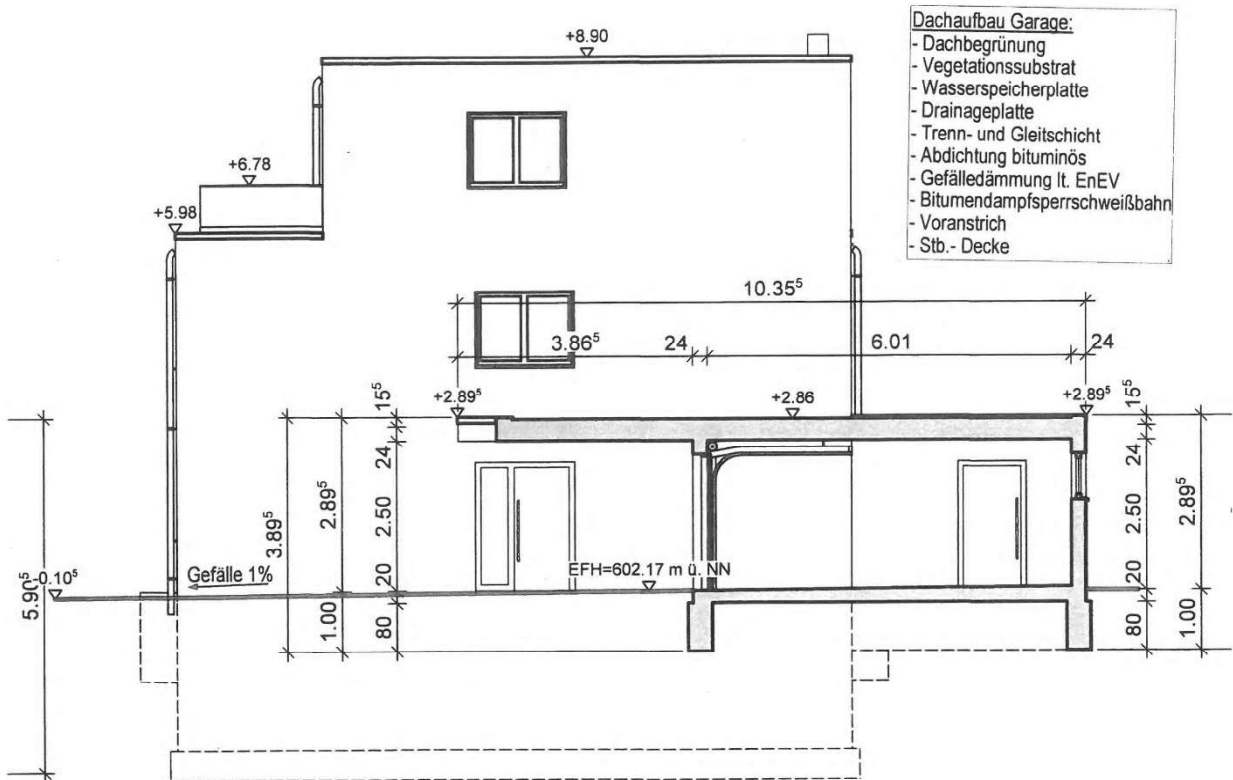
2. OBERGESCHOSS



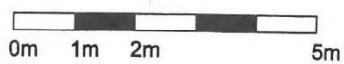
Grundriss 2. Obergeschoss



Schnitt



Schnitt C-C



Schnitt

10.6 Fotos

Grundstück FINr. 438/3

Bild 1 – FINr. 438/3 - Blick von Nordostecke nach Südwesten



Bild 2 – FINr. 438/3 - Blick von Südostecke nach Nordwest



Bild 3 – FINr. 438/3 - Blick von Südwestecke nach Nordosten



Grundstück FINr. 438/4

Bild 4 – Südosten und Nordosten



Bild 5 – Südosten



Bild 6 – Südwesten



Bild 7 – Nordwesten



Bild 8 – Nordosten



Bild 9 – Kellertreppe



Bild 10 – Kellerflur



Bild 11 – Technik Keller

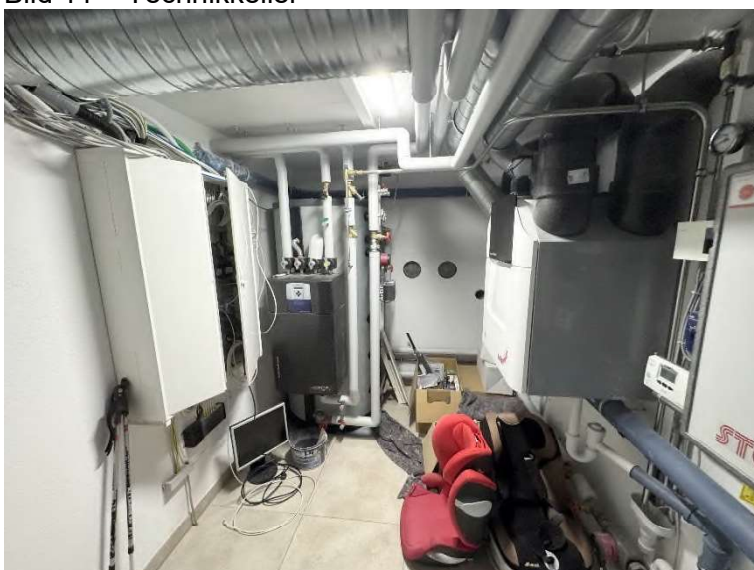


Bild 12 – Keller 1



Bild 13 – Hobbykeller



Bild 14 – Diele EG



Bild 15 und Bild 16 – Dusche/WC EG



Bild 17 – Küche



Bild 18 – Küche



Bild 19 – Küche



Bild 20 – Essen



Bild 21 – Wohnen

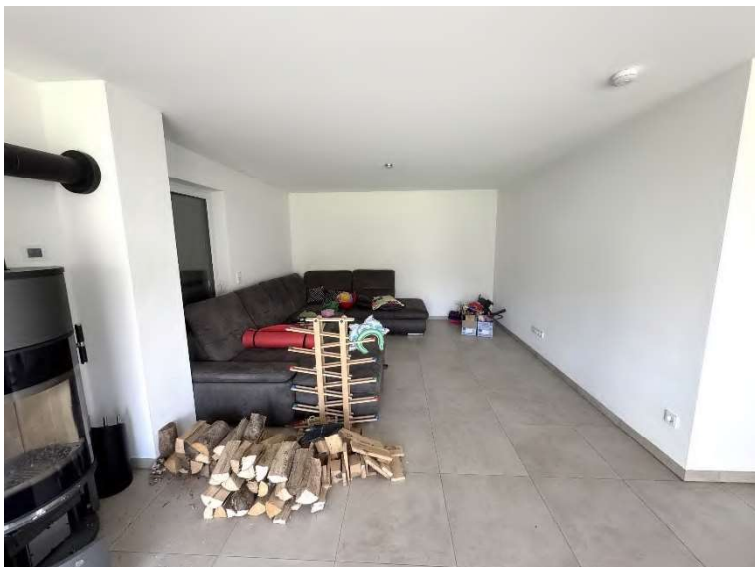


Bild 22 und Bild 23 – Flur OG



Bild 24 und Bild 25 – Bad OG



Bild 26 Zimmer 1 1. OG Nordost



Bild 27 – Zimmer 2 1. OG Nordwest

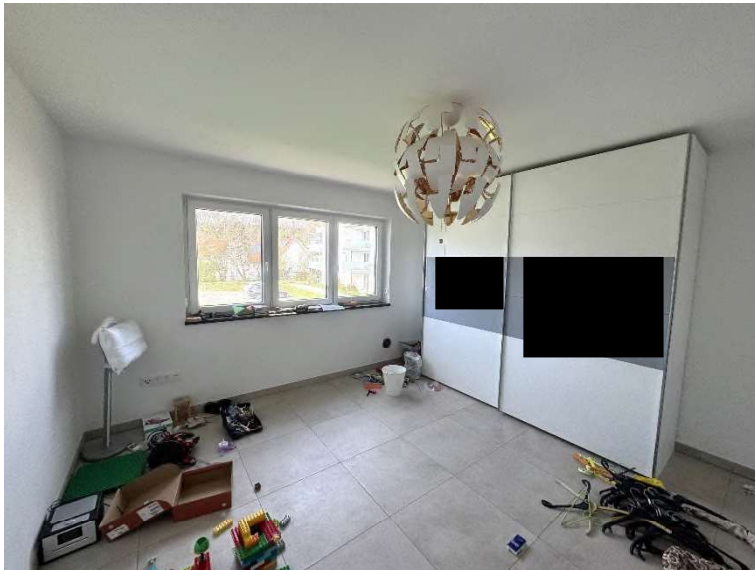


Bild 28 – Zimmer 3 1. OG Südwest



Bild 29 – Studio/Wohnen 2. OG



Bild 30 – Studio/Wohnen 2. OG



Bild 31 – Dachterrasse



Bild 32 – Garage

