

**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 42/24
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobilien Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Doppelhaushälfte und Garage Stefan-Fröhlich-Weg 2 87742 Dirlewang
Wertermittlungstichtag	20.06.2025
Ausfertigungsdatum	15.07.2025



Verkehrswert

164.000 €



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

Wolfurtstr. 10
87784 Westerheim

Tel: 08336/7902
Fax: 08336/9967

Inhalt

1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Auftraggeber.....	4
1.2	Auftrag.....	4
1.3	Verwendungszweck der Wertermittlung.....	4
1.4	Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen.....	4
1.5	Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur.....	4
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen.....	4
1.7	Ortsbesichtigung.....	5
1.8	Nutzung und Zubehör.....	5
1.9	Kaminkehrer.....	5
2	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
2.1	Grundbuchdaten.....	6
2.2	Mietverträge.....	6
2.3	Baurecht.....	6
2.4	Denkmalschutz.....	6
2.5	Kfz-Stellplatzpflicht.....	6
2.6	Abgabenrechtliche Situation.....	6
3	Lagebeschreibung.....	7
3.1	Ortsangaben.....	7
3.2	Wohn- und Geschäftslage.....	7
3.3	Verkehrslage.....	7
3.4	Grundstückslage.....	7
3.5	Bebauung der Umgebung.....	7
4	Grundstücksbeschreibung.....	8
4.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge.....	8
4.2	Beschaffenheit.....	8
4.3	Erschließung.....	8
4.4	Entwicklungszustand.....	8
4.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß).....	8
4.6	Immissionen.....	8
4.7	Grenzverhältnisse.....	8
4.8	Außenanlagen.....	8
4.9	Altlasten.....	8
5	Gebäudebeschreibung.....	9
5.1	Allgemeines.....	9
5.2	Doppelhaushälfte.....	9
5.3	Garage.....	11
6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage.....	12
7	Wertermittlung.....	13

7.1	Wertermittlungsverfahren.....	13
7.2	Bodenwert.....	14
7.3	Sachwert.....	15
7.4	Ertragswert	23
7.5	Verkehrswert.....	26
8	Flächenberechnungen.....	27
8.1	Grundflächen	27
8.2	Bruttogrundflächen.....	27
8.3	Wohnflächen.....	28
8.4	Nutzflächen.....	29
9	Anlagen	30
9.1	Übersichtslageplan	30
9.2	Ortsplan	31
9.3	Lageplan.....	32
9.4	Pläne	34
9.5	Fotos.....	37

Hinweis:

Das Gutachten enthält keine Fotos vom Innenbereich, da der Grundstückseigentümer dem Abdruck der Fotos nicht zugestimmt hat.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

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

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaute Grundstück FINr. 591/3 in der Gemarkung Dirlwang, Stefan-Fröhlich-Weg 2, 87742 Dirlwang

Wertermittlungsstichtag	20.06.2025	(= Tag der Besichtigung)
Qualitätsstichtag	20.06.2025	

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 28.04.2025
Grundbuchauszug Blatt 2048, Ausdruck vom 20.01.2025
Lageplan M 1 : 1000
Luftbildkarte
Baupläne M 1 : 100 zur Errichtung einer Garage und Genehmigungsbescheid vom 25.09.2003
Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Dirlwang zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Dirlwang zur abgabenrechtlichen Situation
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Unterallgäu, Stand 01.01.2024
Grundstücksmarktbericht 2024 Gutachterausschuss Landkreis Unterallgäu
Auskünfte und Informationen der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen und sonstige fernmündliche Auskünfte

1.5 Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021)
Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Wert R 06
Normalherstellungskosten NHK 2010 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Literatur:
Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 6. Auflage 2010 bis 10. Auflage 2023
Praxis der Grundstückswertermittlung Gerady/Möckel/Troff/Bischoff, Grundwerk einschließlich Ergänzungen
Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Juni 2017 einschl. Ergänzungen
Rössler, Langner „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage 2004
Kleiber-Simon, Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien Wert R 02, 6. Auflage 2004
Ralf Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. 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

Freitag, 20. Juni 2025

Teilnehmer: ...

...
Georg Stiegeler, Sachverständiger

1.8 Nutzung und Zubehör

Das Objekt wird eigengenutzt und ist 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	Dirlewang
Blatt	2048
Gemarkung	Dirlewang
Bestandsverzeichnis	FlNr. 591/3, Stefan-Fröhlich-Weg 2, Gebäude- und Freifläche, Größe 203 m²
Erste Abteilung Eigentümer	...
Zweite Abteilung	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Memmingen – Vollstreckungsgericht-, AZ: 2 K 42/24)
Dritte Abteilung:	Zwangssicherungshypotheken

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

2.2 Mietverträge

Es besteht kein Mietverhältnis.

2.3 Baurecht

Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dirlewang ist das Grundstück als Mischgebiet dargestellt. Es besteht kein Bebauungsplan. Es handelt sich somit um ein Grundstück, dessen Bebaubarkeit nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen ist. Gemäß § 34 Baugesetzbuch ist in einem solchen Fall eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

2.5 Kfz-Stellplatzpflicht

Auf dem Grundstück befindet sich ein Garagenstellplatz. Der für die vorhandene und genehmigte Nutzung des Objektes erforderliche Stellplatz ist somit nachgewiesen (Bestandsschutz).

2.6 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft der Verwaltungsgemeinschaft Dirlewang liegen keine Unterlagen über die Erhebung von Straßenerschließungsbeiträgen vor. Nachdem der Stefan-Fröhlich-Weg bisher nicht erstmalig hergestellt und ausgebaut ist, geht der Unterzeichner davon aus, dass bisher keine Straßenerschließungsbeiträge nach BauGB erhoben wurden.

Kanalanschluss- und Wasserherstellungsbeiträge nach KAG stehen nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Dirlewang nicht mehr offen.

Das Grundstück ist daher nach derzeit geltender Sach- und Rechtslage abgabenrechtlich als teilerschlossen einzustufen.

3 Lagebeschreibung

3.1 Ortsangaben

Marktgemeinde Dirlewang im Landkreis Unterallgäu, ca. 2.200 Einwohner. In Dirlewang sind ein Kindergarten, die Grundschule und Anlagen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden.

3.2 Wohn- und Geschäftslage

Mittlere, ländliche Wohnlage, keine Geschäftslage

3.3 Verkehrslage

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz in Dirlewang, Autobahnanschluss A 96 befindet sich in 4,5 km Entfernung, mäßige Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr

3.4 Grundstückslage

Im südöstlichen Ortsbereich von Dirlewang, Entfernung zum Ortszentrum ca. 300 m

3.5 Bebauung der Umgebung

Gemischte Bebauung aus Werkstatt- und Lagergebäude im Norden, Einfamilienhäusern im Westen und Osten und unbebautem Grundstück im Süden

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	nahezu rechteckig
Grundstücksbreite	ca. 13 m
Grundstückstiefe	ca. 16 m
Straßenfrontlänge	ca. 13 m

4.2 Beschaffenheit

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

4.3 Erschließung

Zufahrt über schmalen, asphaltierten Stefan-Fröhlich-Weg, ca. 2,50 m breit,
Abwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation mit Klärwerk,
Wasser-, Strom-, Telefon- und Kabelanschluss vorhanden

4.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Wohnbebauung

GRZ rd.	0,5	(Grundflächenzahl)
GFZ rd.	0,8	(Geschossflächenzahl)

4.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt. Lärm- und Geruchsmissionen können auf dem Grundstück durch das südlich angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grünlandgrundstück jedoch zeitweise bestehen.

4.7 Grenzverhältnisse

Grenzbebauung entlang Ost-, Nord- und Westgrenze

4.8 Außenanlagen

Garagenzufahrt auf 3 m Breite betoniert, sonst gesamte Fläche südlich der Doppelhaushälfte und der Garage mit Betonsteinpflaster belegt,
tlw mit Einfriedung aus Holzbretterzaun und mit Holzpflanztrögen,
Holzrampe zur Eingangstreppe mit einfachem Holzgeländer,
Grünfläche nördlich der Doppelhaushälfte mit Wildwuchs und einzelnen Sträuchern,
Betonstützmauer entlang der Nordgrenze
Die Außenanlagen befinden sich in einem ungepflegten Zustand. Das Betonsteinpflaster südlich der Doppelhaushälfte weist Gras- und Unkrautbewuchs im Fugenbereich auf, der Holzzaun ist baufällig und die Holzrampe wertlos. Die Grünflächen nördlich der Doppelhaushälfte sind ungepflegt.

4.9 Altlasten

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

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück befinden sich eine Doppelhaushälfte und eine Pkw-Garage.

Die Doppelhaushälfte besteht aus einer Teilunterkellerung, Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden. In den einzelnen Geschossen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Kellergeschoss	Heizungs-/Öllagerraum, 1 Kellerraum, Keller ist nur von außen zugänglich
Erdgeschoss	Flur, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Bad/WC
Dachgeschoss	Flur, 2 Zimmer, WC
Dachspitz	nicht ausgebauter Dachraum, nicht zugänglich

Das erdgeschossige Garagengebäude ist östlich an die Doppelhaushälfte angebaut und besteht aus einer Pkw-Einzelgarage mit Abstellfläche für Fahrräder bzw. Gartengeräte.

Die Doppelhaushälfte wurde um 1920 erbaut. Das genaue Baujahr ist nicht bekannt. Die Garage wurde um 2003 erbaut.

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

5.2 Doppelhaushälfte

Rohbau:	
Geschosse	Teilunterkellerung, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise	Massiv- und Holzbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	Stampfbeton oder Mauerwerk
Außenwände	Mauerwerk 30 cm im Erdgeschoss, Holzriegelwerk im Dachgeschoss
Innenwände	Mauerwerk im Keller- und Erdgeschoss, Holzständerwerk oder Spanplattenwände im Dachgeschoss
Decken	Massivdecke über Keller, Holzbalkendecke über Erd- und Dachgeschoss
Treppen	Betonkelleraußentreppe mit verputzten Seitenwänden, einfache Stahltreppe EG-DG mit Holzstufen und Rundrohrhandlauf
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Dachziegel
Rinnen/Fallrohre	Kupferblech
Gaube	2 Satteldachgauben auf Südseite mit Ziegelerdeckung
Ausbau:	
Fenster	Stahlgitterfenster mit Einfachglas im Keller, Holzfenster mit 2-fach-Isolierglas im EG (aus ca. 1982), Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierglas im DG (aus 1999), Kunststoffdachfenster mit Isolierglas im WC DG (aus 1999)
Rollladen/Läden	Kunststoffrollläden im Esszimmer, Wohnzimmer und im Bad
Türen/Tore	Alueingangstüre mit Einfachdrahtglas (aus ca. 1982), Holzstockrahmentüre im Keller Süd
Innentüren	Holzbrettertüre ohne Zarge im Heizungs-/Öllagerraum, Holzumfassungszarge und Holzfüllungstürblatt mit lackierter Oberfläche im Wohnzimmer und im Bad, Holzumfassungszarge und Holztürblatt mit CPL-Beschichtung im Esszimmer,

	Kunststofffalttüren im Dachgeschoss
Bodenbeläge	Glattstrich im Keller, Fliesen im Flur EG und im Bad, Laminat in der Küche, im Esszimmer und im Wohnzimmer, Korkbelag auf Spanplatte im DG
Fassade	Putz und Anstrich im EG, Holzdeckelschalung mit Anstrich im DG
Wandbekleidungen	Fliesen im Bad raumhoch, sonst Putz oder Gipskarton und Anstrich oder Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbekleidungen	Paneelbekleidung im Bad, Nut- und Federholzbekleidung im Flur EG und im DG
Dachschrägen	Gipskarton mit Raufasertapete und Anstrich oder Nut- und Federholzbekleidung mit Anstrich
Besondere Bauteile	Eingangstreppe aus Beton und Alu-/Holzgeländer
Besondere Einbauten	Kaminofen mit Verkachelung aus Bauzeit im Esszimmer
Zubehör	Einbauküche, abgenutzt und wertlos
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Waschmaschinenanschluss im Keller, Badewanne, Duschwanne mit Plexiglasduschwand, wandhängendes WC und Waschbecken im Bad, wandhängendes WC und Handwaschbecken im WC DG, Spülenanschluss in der Küche
Heizung	ölbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Heizkessel Weishaupt Thermo Unit, Baujahr 1999, GFK-Heizöllagertanks mit 3.000 l Fassungsvermögen, Handtuchheizkörper und Fußbodenheizung im Bad, Heizkörper im Flur EG, im Esszimmer, im Wohnzimmer und in den 2 Zimmern im DG, Edelstahlaußenkamin
Elektro	durchschnittliche Ausstattung

Baumängel/Bauschäden DHH	Wertminderung
- verschiedene offene Wandschlitze und Deckendurchbrüche im Keller	500 €
- Heizungs- und Wasserleitungen im Keller sind nicht wärmegeklämt	500 €
- Füllungen Kelleraußentüre sind beschädigt, Türe ist erneuerungsbedürftig	1.500 €
- Putzrisse in Seitenwänden der Kelleraußentreppe	500 €
- 2 Wandfliesen im Bad sind gerissen, elastische Verfugung zwischen Boden- und Wandfliesen ist ungleich breit ausgeführt und gerissen	1.000 €
- Deckleisten am Übergang Seitenwände der Dachgauben zu Dachschrägen fehlen	500 €
- Stellstufen der Eingangstreppe weisen Abplatzungen auf	800 €
- Hohlstellen und Abplatzungen am Sockelputz auf Südseite	500 €
- Durchsichtfenster zwischen Küche und Garage, feuererbeständiger Verschluss der Fensteröffnung erforderlich	2.000 €
Wertminderung DHH	7.800 €

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

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Um 1982 wurden die Fenster im Erdgeschoss und die Hauseingangstüre erneuert.

Um 1999 wurden folgende Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt:

- Einbau Zentralheizung mit Außenkamin
Einbau Bad EG
- Erneuerung Treppe EG-DG
Einbau Dachgauben
- Erneuerung Dacheindeckung einschl. Dachrinnen und Fallrohre
- Dachgeschossausbau
Erneuerung Fassadenanstriche (außer auf Nordseite DG)

Die Doppelhaushälfte weist im Innenbereich einen allgemeinen Instandhaltungs- und Pflegestau auf. Die Laminatbodenbeläge in der Küche und im Esszimmer sind abgenutzt, die Wandanstriche bzw. Tapezierungen im Keller, in der Küche, im Esszimmer und im Flur EG und im WC DG sind abgewohnt. Die Türen im Wohnzimmer und im Bad weisen Hundekratzspuren auf. Die Deckenbekleidungen im Flur EG und Bad sind vergilbt. Das Bad ist ungepflegt. Fliesen, sanitäre Einrichtungsgegenstände und das Fenster sind verschmutzt.

Die Fassaden befinden sich in einem normalen und die Dacheindeckung in guten Instandhaltungszustand.

5.3 Garage

Rohbau:	
Geschosse	Erdgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	nicht vorhanden
Decke	nicht vorhanden
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Dachziegel
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech
Ausbau:	
Fenster	nicht vorhanden
Türen/Tore	2-flg. Stahlrahmentor mit Blechbekleidung und Plexiglas im oberen Bereich, Gartentüre mit Spanplatte verschlossen
Innentüren	nicht vorhanden
Bodenbeläge	Glattstrich
Fassade	Putz mit eingefärbtem Oberputz
Wandbekleidungen	Putz und Anstrich
Dachschrägen	Spanplattenbekleidung
Besondere Bauteile	nicht vorhanden
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen:	
Sanitäre Einrichtungen	nicht vorhanden
Heizung	1 Heizkörper und 1 Warmluftheizgerät
Elektro	einfache Ausstattung
Sonstiges	Druckluftleitungen

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Wandanstriche innen sind abgenutzt. Die Gartentüre ist erneuerungsbedürftig. Die Putzfassade auf der West- und Nordseite weist witterungsbedingte Verfärbungen auf. Der Anstrich am Garagentor weist Abplatzungen auf. Das Regenfallrohr auf der Nordseite fehlt.

Ansonsten befindet sich die Garage in einem normalen Instandhaltungszustand mit baualtersgemäßen Abnutzungserscheinungen.

6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in mittlerer Wohnlage im südöstlichen Ortsbereich von Dirlwang. Die Zufahrt zum Grundstück ist sehr beengt. Der Stefan-Fröhlich-Weg ist nur 2,50 m breit. Die Asphaltierung des Weges ist in einer Breite von 3,25 m ausgeführt. Die Asphaltierung befindet sich auf eine Breite von 0,75 m jedoch auf Privatgrund. Die Ein- und Ausfahrt vom Versteigerungsgrundstück ist daher sehr beengt.

Eine Verbreiterung des Weges ist nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Dirlwang in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

Die Doppelhaushälfte verfügt über eine einfache Raumaufteilung mit klein geschnittenen Räumen und eine durchschnittliche Ausstattung.

Baulicher Wärmeschutz:

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Der bauliche Wärmeschutz der Doppelhaushälfte ist als einfach einzustufen (Energieeffizienzklasse H) und entspricht nicht heutigen Anforderungen. Schwachstellen bestehen im Bereich der Kellerdecke bzw. des Erdgeschossfußbodens, der Außenwände und der Fenster. Die Wandstärke der Holzriegelwände im Dachgeschoss beträgt nur 20 cm. Die Heizanlagentechnik ist überaltert.

Die Garage entspricht ihrem Nutzungszweck zur Unterstellung eines Pkws und von Fahrrädern und Gartengeräten.

Marktlage:

In Dirlwang und in vergleichbaren Gemeinden im Landkreis Unterallgäu besteht eine mittlere Nachfrage nach energetisch nicht modernisierten Einfamilienhäusern im unteren Preissegment. Die Verkäuflichkeit des Objektes ist als mittel einzustufen.

7 Wertermittlung

7.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

Begründung der Verfahrenswahl:

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

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

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

7.2 Bodenwert

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

Das zu bewertende Grundstück ist als Mischgebiet einzustufen. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureife Flächen der Nutzungsart MI in Dirlwang mit 170 €/m² einschließlich Erschließung ausgewiesen.

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

Das Grundstück ist sehr klein geschnitten und weist mit der vorhandenen Bebauung mit einer Geschossflächen von 0,8 eine überdurchschnittlich hohe bauliche Ausnutzung auf. Der Bodenrichtwert bedarf daher einer Anpassung um + 10 %.

Das Grundstück ist abgabenrechtlich teilerschlossen. Die Straße ist bisher nicht erstmalig hergestellt. Im Falle eines Ausbaus der Straße kommen Straßenerschließungsbeiträge zur Berechnung. Vom Bodenrichtwert des voll erschlossenen Grundstücks sind daher die Straßenerschließungsbeiträge nach BauGB in Höhe von rd. 30 €/m² in Abzug zu bringen.

Abgabefreier Bodenrichtwert 170 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2024	20.06.2025	1,05	179 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	179 €/m ²
GFZ	k.A.	0,8	1,10	196 €/m ²
Fläche (m ²)		203	1,00	196 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	196 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	MI	MI	1,00	196 €/m ²
Angepasster abgabefreier relativer Bodenwert				196 €/m ²

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
591/3	203 m ²	x	196 €/m ²	39.788 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:				
Wertminderung wegen nicht berechneter Straßenerschließungsbeiträge	203 m ²	x	30 €/m ²	- 6.090 €
= Bodenwert				33.698 €
gerundet				34.000 €

7.3 Sachwert

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten:

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

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

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

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

Für Ein-/Zweifamilienhäuser werden dabei folgende Kostenkennwerte angegeben:

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

Keller, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder Dach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	685	840	1 050	1.03	705	785	903	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 Dach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
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 Dach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	780	875	1 085	1 215	1 515	1.22	585	650	745	890	1 125	1.23	820	905	1 100	1 480	1 775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	855	965	1 105	1 335	1 670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	865	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 Dach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
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	740	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	685	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 Doppelhaushälften folgende Wertung im Sinne der Normalherstellungskosten 2010:

Gebäudetyp 2.01 und 2.21, Teilunterkellerung, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss. Die Kostenkennwerte der einzelnen Gebäudetypen werden entsprechend dem unterkellerten Anteil (rd. 57 % der Grundfläche) interpoliert.

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			1		
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5		
Kostenkennwert für Gebäudeart:	713	789	908	1095	1372
	EUR/m²	EUR/m²	EUR/m²	EUR/m²	EUR/m²

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	181,47 EUR/m²	0,46
Dach	15%	136,20 EUR/m²	0,45
Fenster und Außentüren	11%	86,79 EUR/m²	0,22
Innenwände und -türen	11%	86,79 EUR/m²	0,22
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	86,79 EUR/m²	0,22
Fußböden	5%	42,43 EUR/m²	0,13
Sanitäreinrichtungen	9%	81,72 EUR/m²	0,27
Heizung	9%	81,72 EUR/m²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6%	50,91 EUR/m²	0,15
Ergebnisse (gewogene Summen)	100%	834,82 EUR/m²	2,39

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,

Im vorliegenden Fall trifft aufgrund der Ausführung mit Satteldach die Standardstufe 4-5 zu. Der Kostenkennwert von 560 €/m² wird demnach 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 (Doppelhaushälfte) bedarf keiner Kostenkorrektur.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen und eine Anpassung aufgrund der Baupreisentwicklung bis zum Stichtag erforderlich ist.
- Die durchschnittlichen Herstellungskosten sind durch einen vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Regionalfaktor an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Da vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss bisher keine Regionalfaktoren ermittelt werden, wird der Regionalfaktor mit 1,0 angesetzt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung:

Preisindex des Statistischen Bundesamts für Wohngebäude

2010 = 100,00

Mai 2025 = 188,6

Normalherstellungskosten je m² - Bruttogrundfläche:

Kostenkennwert		Korrektur				Korrigierter Kostenkennwert
		Gebäudeart	Sonstige	Baupreisentwicklung	Regional Faktor	
DHH	835 €/m ²	1	1,00	1,886	1,0	1574 €/m ² -BGF
Garage	560 €/m ²	1	1,00	1,886	1,0	1056 €/m ² -BGF

Unter besonderen Bauteilen werden erfasst:

Eingangstreppe	4.500 €
Besondere Bauteile DHH	4.500 €
entfällt	- €
Besondere Bauteile Garage	- €

Unter besonderen Einbauten werden erfasst:

entfällt	- €
Besondere Einbauten DHH	- €

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. 1920 errichtetes Gebäude. In der Vergangenheit wurden bereits Modernisierungen durchgeführt, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde somit zu einem verfälschten Ergebnis führen.

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

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

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

Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach ImmoWertV 2021 Anlage 2 Pkt. I.1:

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungspunkte vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu 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	3	0	3
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Abwasser)	2	1,2	0	1,2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,2	0	1,2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	0	0
Modernisierung von Bädern	2	1	0	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1	0	1
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	0	0
Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad)	20	7,9	0	7,9

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:

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

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:

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

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:

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

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

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

Ermittlung der RND			
Modernisierungspunkte	7,9		
GND	80 Jahre		
Alter	80 Jahre (fiktiv)	Vergleich:	
relatives Alter	100%	(≥25%)	
Berechnungsvorschrift	RND berechnet sich gemäß Gl. 1		
RND	29 Jahre		

Die Garage hängt am Schicksal des Wohnhauses. Die Restnutzungsdauer der Garage wird daher ebenfalls mit 29 Jahren angesetzt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Es sind folgende bauliche Außenanlagen sowie sonstige Anlagen vorhanden:

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

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

Sachwertermittlung:

Sachwertermittlung		Wohnhaus	
	Normalherstellungskosten je m ² BGF	1574 €/m ²	
x	Bruttogrundfläche BGF	143 m ²	
=	Herstellungskosten		225.082 €
+	Besondere Bauteile		4.500 €
+	Besondere Einbauten		- €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)	229.582 €
-	Wertminderung wegen Alters		
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
	Restnutzungsdauer	29 Jahre	
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear	-63,8%
			-
			146.359 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus	83.223 €

Sachwertermittlung		Garage	
	Normalherstellungskosten je m ² BGF	1056 €/m ²	
x	Bruttogrundfläche BGF	43 m ²	
=	Herstellungskosten		45.408 €
+	Besondere Bauteile		- €
+	Besondere Einbauten		- €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)	45.408 €
-	Wertminderung wegen Alters		
	Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre	
	Restnutzungsdauer	29 Jahre	
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear	-51,7%
			-
			23.461 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage	21.947 €

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

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

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Unterallgäu werden im Grundstücksmarktbericht 2024 die Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser in einer Spanne von 0,79 bis 1,59, Mittelwert 1,17 angegeben. Zur Ermittlung des Sachwertfaktors wurde vom Gutachterausschuss eine Anpassungsfunktion ermittelt. Diese kann im vorliegenden Fall nicht angewendet werden, da die Grundstücksgröße und der vorläufige Sachwert außerhalb der Spanne der typischen Werte liegen.

Durch büroeigene Auswertung von Kauf- und Angebotspreisen habe ich bei dem vorhandenen Bodenpreisniveau um 150 bis 200 €/m² für vergleichbare, nicht vermietete Objekte mit einem vorläufigen Sachwert um 150.000 € Sachwertfaktoren in einer Spanne von 1,35 bis 1,45 festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Sachwertfaktor im mittleren Bereich der Spanne mit 1,40 angesetzt.

Zusammenstellung	Sachwert	
Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus	83.223 €
+ Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage	21.947 €
= Summe		105.170 €
+ Außenanlagen	5,0%	5.259 €
+ Bodenwert		34.000 €
= Vorläufiger Sachwert		144.429 €
x Sachwertfaktor	1,4	
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert		202.200 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

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

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

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

Im vorliegenden Fall erfolgt ein Abschlag wegen

- der bestehenden Baumängel/Bauschäden beim Wohnhaus laut Aufstellung unter Pkt. 5.2
- des Instandhaltungs- und Pflegestaus im Innenbereich des Wohnhauses in Höhe von 250 €/m²-Wohnfläche
- der Baumängel/Bauschäden und des Instandhaltungsstaus an der Garage in Höhe von 2.000 €
- des Pflegestaus bei den Außenanlagen in Höhe von 3.000 €
- der beengten Zufahrt in Höhe von 20 % des Bodenwerts.

Besondere objektspezifische Marktanpassung § 8 Abs. 3 ImmoWertV		
	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	202.200 €
-	Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	- 7.800 €
-	Wertminderung wegen Instandhaltungs- und Pflegestau Wohnhaus 75 m² x 250 €/m²	- 18.750 €
-	Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Garage	- 2.000 €
-	Wertminderung wegen Pflegestau Außenanlagen	- 3.000 €
-	Wertminderung wegen beengter Zufahrt in Höhe von 20 % des Bodenwerts 20 % aus 34.000 €	- 6.800 €
=	Verkehrswert	163.850 €
	gerundet	164.000 €

7.4 Ertragswert

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

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

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

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

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

Marktüblich erzielbarer Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

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

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

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

ermittelt.

Für Bestands-Einfamilienhäuser werden in Dirlwang und in vergleichbaren Gemeinden je nach Größe, Alter und Ausstattung Mieten in einer Bandbreite von 9,00 bis 11,00 €/m²-Wohnfläche erzielt. Für das zu bewertende Wohnhaus ist unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der Größe und der durchschnittlichen Ausstattung eine Miete in Höhe von 10,00 €/m²-Wohnfläche marktüblich. Für die Garage ist unter Berücksichtigung der Größe mit einer Nutzfläche von 39 m² eine Miete von 50 €/Monat marktüblich.

Die Kellerräume sind in dem Mietansatz für das Wohnhaus bereits enthalten und bedürfen keines gesonderten Ansatzes.

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 für Einfamilienhäuser ermittelt. In der Fachliteratur werden für Einfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 0,5 bis 2,0 % empfohlen. Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufspreisen von Einfamilienhäusern wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,0 bis 1,5 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz aufgrund des energetisch nicht modernisierten Zustands des Objektes und des damit eingeschränkten Käuferkreises mit 1,5 % im oberen Bereich der genannten Spanne angesetzt.

Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltniete				
Doppelhaushälfte	75 m ²	10,00 €		750 €
+ Garage	1 St.	50,00 €		50 €
= Monatlicher Ertrag:				800 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate			9.600 €
- Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten				
- DHH			359 €	
- Garage			47 €	
Instandhaltungskosten				
- DHH	75 m ²	14,10 €/m ²	1.058 €	
- Garage	1 St.	106,00 €/St.	106 €	
Mietausfallwagnis		2%	192 €	
- Bewirtschaftungskosten gesamt	18%	1.762 €	-	1.762 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:				7.839 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):				
- Bodenwertverzinsung	1,50%	aus	39.788 €	- 597 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage				7.242 €

Restnutzungsdauer (RND):

29 Jahre

x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	23,38		
= Ertragswert der baulichen Anlage	7.242 €	23,38	169.282 €
+ Bodenwert des Grundstücks			34.000 €
= Vorläufiger Ertragswert			203.282 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

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

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

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

- der bestehenden Baumängel/Bauschäden beim Wohnhaus laut Aufstellung unter Pkt. 5.2
- des Instandhaltungs- und Pflegestaus im Innenbereich des Wohnhauses in Höhe von 250 €/m²-Wohnfläche
- der Baumängel/Bauschäden und des Instandhaltungsstaus an der Garage in Höhe von 2.000 €
- des Pflegestaus bei den Außenanlagen in Höhe von 3.000 €
- der beengten Zufahrt in Höhe von 20 % des Bodenwerts.

Vorläufiger Ertragswert		203.282 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	-	7.800 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungs- und Pflegestau Wohnhaus 75 m ² x 250 €/m ²	-	18.750 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Garage	-	2.000 €
- Wertminderung wegen Pflegestau Außenanlagen	-	3.000 €
- Wertminderung wegen beengter Zufahrt in Höhe von 20 % des Bodenwerts 20 % aus 34.0000 €	-	6.800 €
= Ertragswert		164.932 €
gerundet		165.000 €

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

7.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

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

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

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

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

Doppelhaushälfte und Garage
Grundstück FINr. 591/3 Gemarkung Dirlewang
Stefan-Fröhlich-Weg 2, 87742 Dirlewang

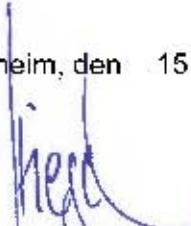
zum Wertermittlungsstichtag

20.06.2025

der Verkehrswert zu:

164.000 €

Westerheim, den 15.07.2025


Georg Stiegeler
Architekt Dipl. Ing. (FH)



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

8 Flächenberechnungen

Die Gebäudeabmessung bzw. Raummaße wurden, 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 DHH	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	8,50	6,50	1,00	55,25 m²
Wohnhaus DHH				55,25 m²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	4,20	9,65	1,00	40,53 m²
	0,92	3,00	1,00	2,76 m²
Garage				43,29 m²
Zusammenstellung				
Wohnhaus DHH	gerundet			55 m²
Garage	gerundet			43 m²
Grundfläche gesamt				98 m²

Grundflächenzahl $98,00 \text{ m}^2 / 203 \text{ m}^2 = 0,5$

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	5,05	6,50	1,00	32,83 m²
Erdgeschoss	8,50	6,50	1,00	55,25 m²
Dachgeschoss	8,50	6,50	1,00	55,25 m²
Wohnhaus				143,33 m²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	4,20	9,65	1,00	40,53 m²
	0,92	3,00	1,00	2,76 m²
Garage				43,29 m²
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			143 m²
Garage	gerundet			43 m²
Bruttogrundfläche gesamt				186 m²

Geschossflächenzahl: $153,18 \text{ m}^2 / 203 \text{ m}^2 = 0,8$

8.3 Wohnflächen

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

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss				
Flur	1,34	3,68	1,00	4,93 m ²
	1,65	2,20	1,00	3,63 m ²
	1,65	0,80	-1,00	-1,32 m ²
	0,82	0,58	-1,00	-0,48 m ²
Küche	3,06	2,20	1,00	6,73 m ²
Essen	3,20	3,51	1,00	11,23 m ²
	0,45	0,45	-1,00	-0,20 m ²
Wohnen	3,03	3,54	1,00	10,73 m ²
Bad/WC	2,86	2,12	1,00	6,06 m ²
Dachgeschoss				
Flur	0,95	1,71	1,00	1,62 m ²
	0,24	0,58	-1,00	-0,14 m ²
Zimmer Ost	3,26	6,10	1,00	19,89 m ²
	3,26	0,45	-1,00	-1,47 m ²
	2,04	0,45	-1,00	-0,92 m ²
	3,26	1,19	-0,50	-1,94 m ²
	2,04	1,19	-0,50	-1,21 m ²
	0,94	1,08	0,50	0,51 m ²
Zimmer West	3,96	4,78	1,00	18,93 m ²
	2,74	0,45	-1,00	-1,23 m ²
	2,74	1,19	-0,50	-1,63 m ²
	2,51	0,65	0,50	0,82 m ²
WC	1,40	1,03	0,50	0,72 m ²
Summe				75,26 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Wohnhaus				75,26 m ²
Zusammenstellung				
Wohnhaus		gerundet		75 m ²
Wohnfläche gesamt				75 m ²

8.4 Nutzflächen

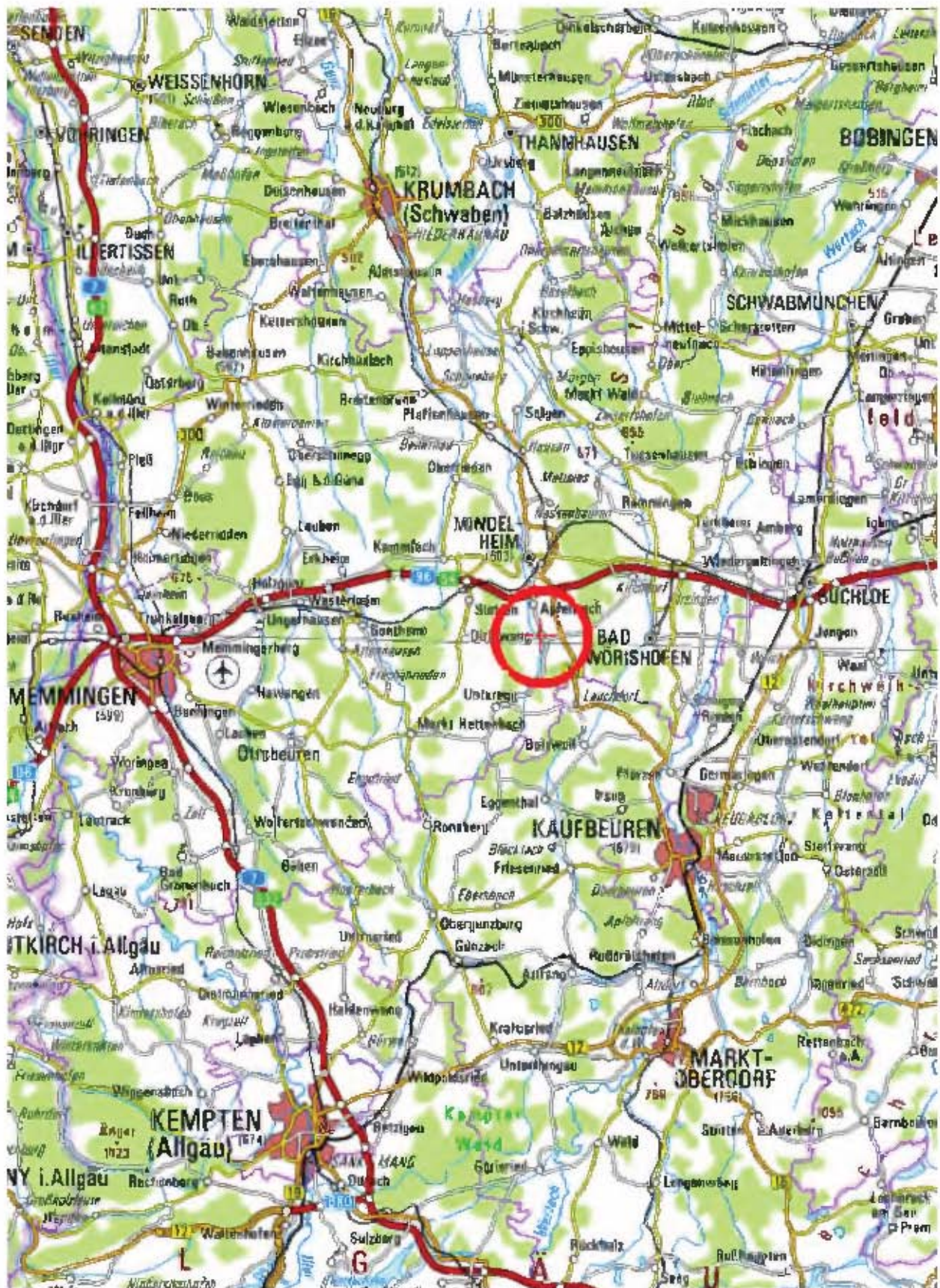
Die Berechnung der Nutzflächen erfolgt in Anlehnung an DIN 277/2005.

Die Raummaße habe ich beim Keller örtlich aufgenommen und bei der Garage aus dem Bauplan entnommen.

Keller	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Keller Süd	4,45	3,35	1,00	14,91 m ²
	0,84	1,01	-1,00	-0,85 m ²
Heizung-/Öllageraum	4,45	3,69	1,00	16,42 m ²
Summe				30,48 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Keller				30,48 m ²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	4,02	9,30	1,00	37,39 m ²
	0,75	2,76	1,00	2,07 m ²
Summe				39,46 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Garage				39,46 m ²
Zusammenstellung				
Keller	gerundet			30 m ²
Garage	gerundet			39 m ²
Nutzfläche gesamt				69 m ²

9 Anlagen

9.1 Übersichtslageplan



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

9.2 Ortsplan



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

9.3 Lageplan



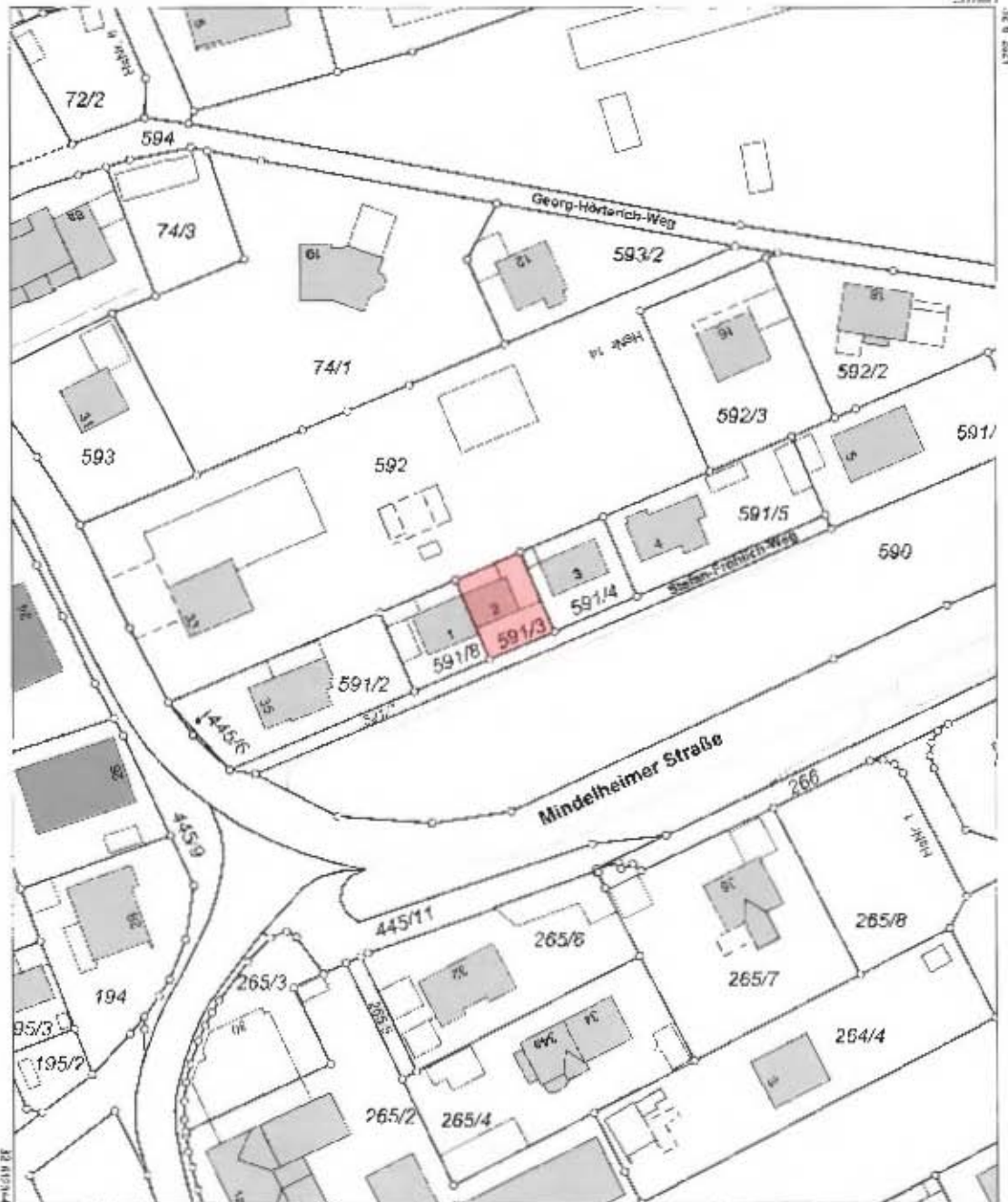
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Memmingen - Außenstelle Mindelheim -
Memminger Straße 18
87719 Mindelheim

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

Erstellt am 11.07.2025

Flurstück: 591/3
Gemarkung: Dirlwang

Gemeinde: Dirlwang
Landkreis: Unterallgäu
Bezirk: Schwaben

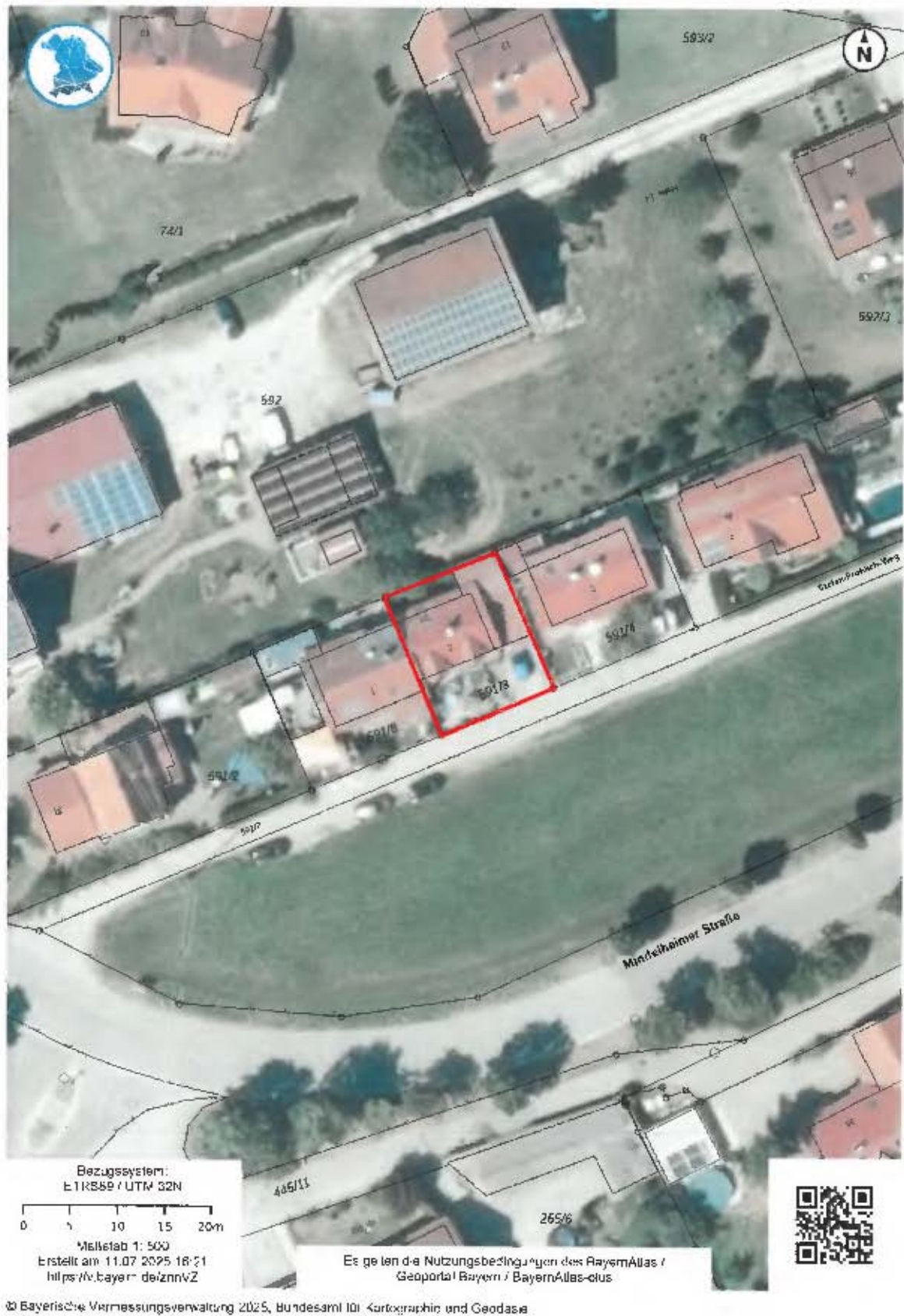


5317542

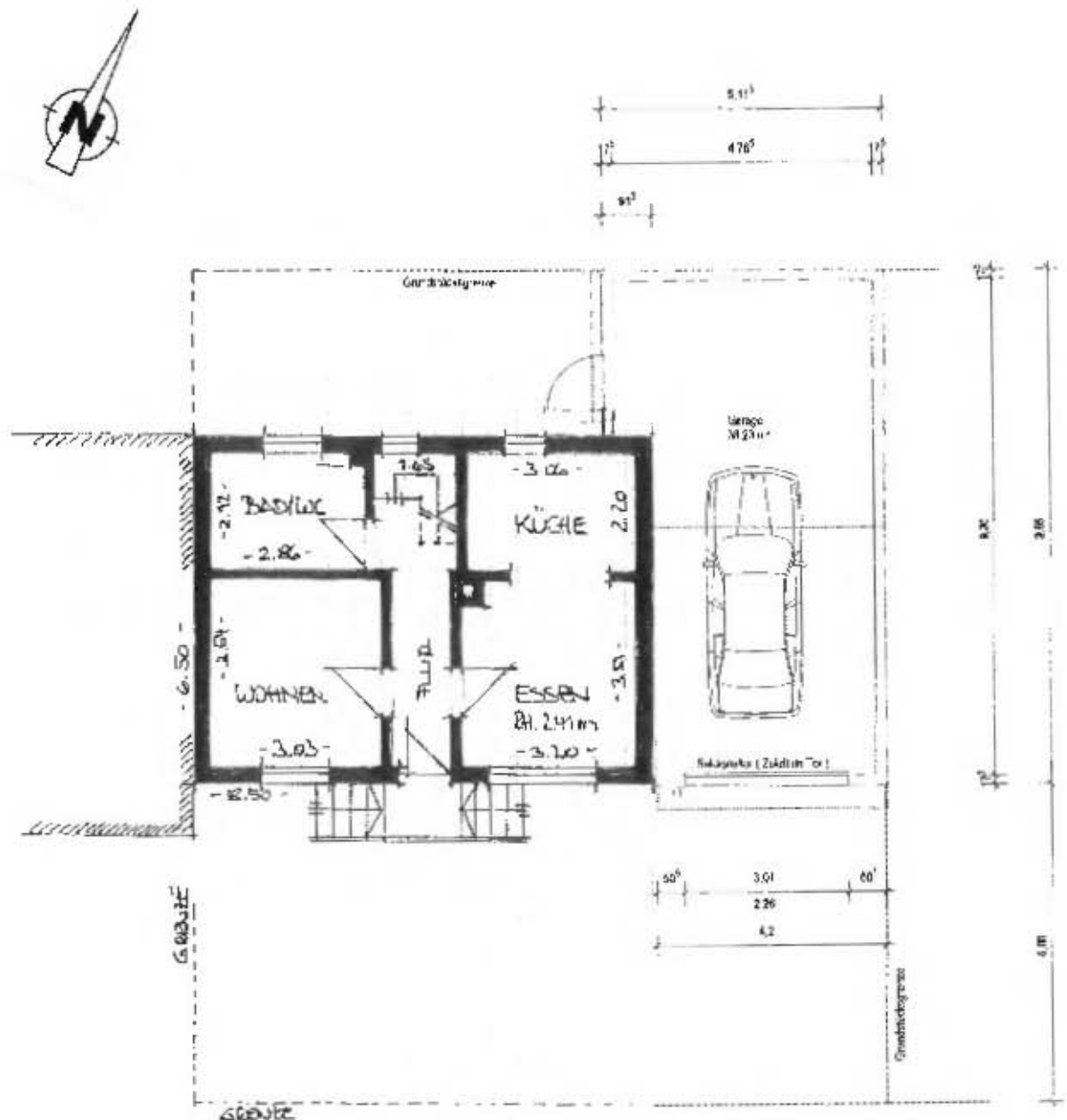
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch
Zur WZ-Anfertigung nur bedingt geeignet.

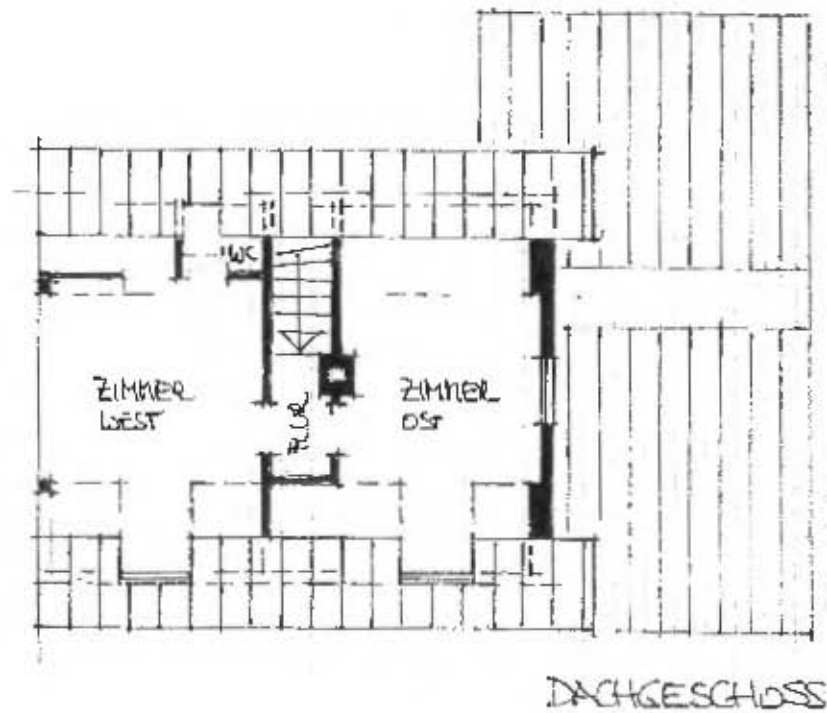
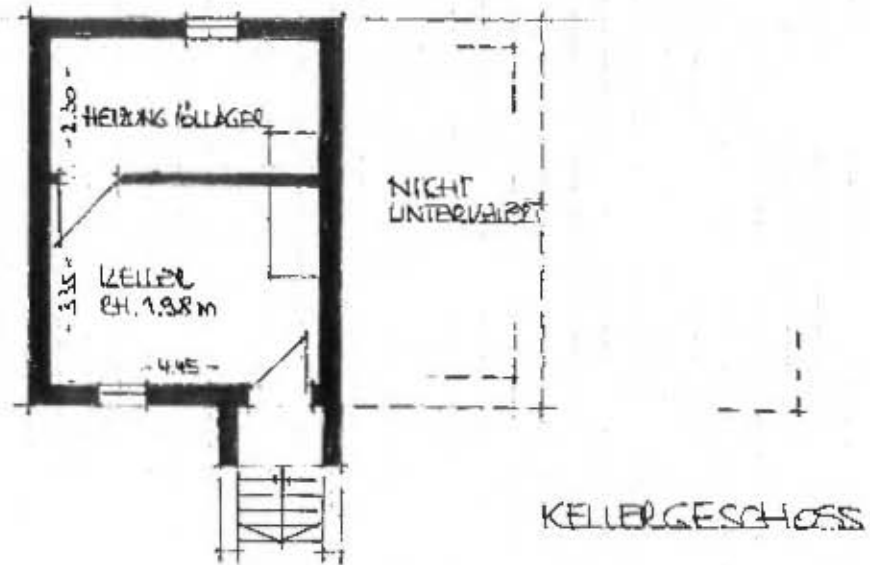
9.4 Luftbildkarte



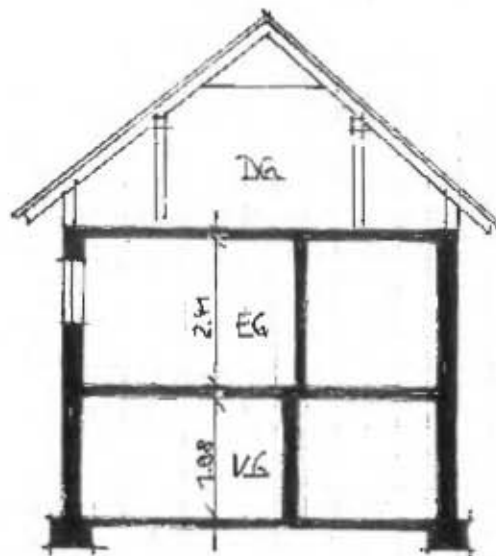
9.5 Pläne



Grundriss Erdgeschoss

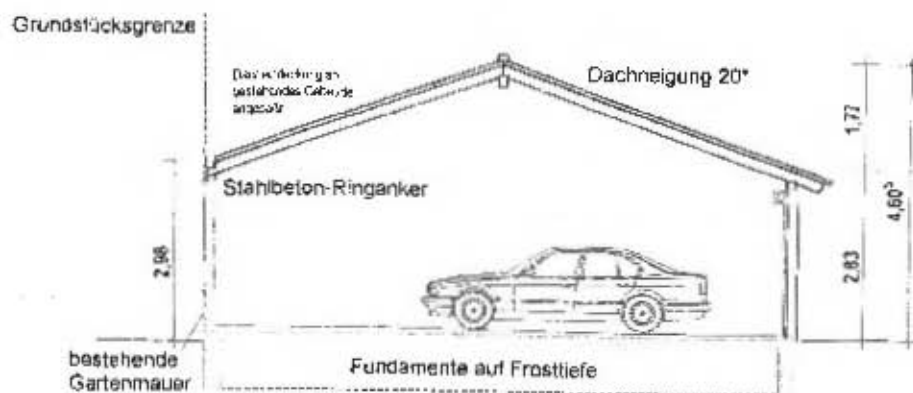


Grundriss Kellergeschoss und Dachgeschoss



SNITT WOHNHAUS

SNITT



SNITT GARAGE



9.6 Fotos

Bild 1 – Süden



Bild 2 – Süden und Osten



Bild 3 – Garage von Norden



Bild 4 – Doppelhaushälfte von Norden



Bild 5 – Doppelhaushälfte von Norden



Bild 6 – Blick auf Zufahrt über Stefan-Fröhlich-Weg 2 von Westen nach Osten

