

**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 43/23
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobiliar Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Zweifamilienhaus mit Garage Gartenstraße 16 87770 Oberschönegg-Weinried
Wertermittlungsstichtag	16.01.2024
Ausfertigungsdatum	08.03.2024, geä. 09.10.2024



**Verkehrswert (unbelastet) 194.000 €**



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

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

# Inhalt

1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Auftraggeber .....	4
1.2	Auftrag .....	4
1.3	Verwendungszweck der Wertermittlung .....	4
1.4	Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen .....	4
1.5	Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur .....	4
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen.....	4
1.7	Ortsbesichtigung .....	5
1.8	Nutzung und Zubehör .....	5
1.9	Kaminkehrer .....	5
2	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
2.1	Grundbuchdaten .....	6
2.2	Mietverträge.....	6
2.3	Baurecht .....	6
2.4	Denkmalschutz .....	6
2.5	Kfz-Stellplatzpflicht.....	7
2.6	Abgabenrechtliche Situation.....	7
3	Lagebeschreibung .....	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 .....	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	Gebäudebeschreibung .....	10
6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage .....	13
7	Wertermittlung .....	14
7.1	Wertermittlungsverfahren.....	14
7.2	Bodenwert.....	15
7.3	Sachwert.....	16



7.4	Wertminderung durch Vormerkung Grundbuch Abt. II Nr. 1 .....	21
7.5	Verkehrswert.....	22
8	Flächenberechnungen.....	23
8.1	Grundflächen .....	23
8.2	Bruttogrundflächen.....	23
8.3	Wohnflächen.....	24
8.4	Nutzflächen.....	25
9	Anlagen .....	26
9.1	Übersichtslageplan .....	26
9.2	Ortsplan .....	27
9.3	Lageplan.....	28
9.4	Pläne .....	29
9.5	Fotos.....	33



# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Auftraggeber

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

## 1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem Zweifamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück FlNr. 405 Gemarkung Weinried, Gartenstraße 16, 87770 Oberschönegg, Ortsteil Weinried

Wertermittlungsstichtag	16.01.2024 (= Tag der Besichtigung)
Qualitätsstichtag	16.01.2024

## 1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

## 1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 21.12.2023  
Grundbuchauszug Blatt 859, Entwurf vom 30.11.2023  
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte  
Baupläne M 1 : 100  
Flächennutzungsplan Gemeinde Oberschönegg  
Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Babenhausen zur abgabenrechtlichen Situation  
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Unterallgäu, Stand 01.01.2022  
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 durchgeföhrten Erhebungen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Dem Gutachten



liegen, wenn nicht gesondert erwähnt, keine Untersuchungen hinsichtlich Altlasten, schadstoffhaltigen Baumaterialien, Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zugrunde. Hierzu muss ggf. ein Schadensgutachter bzw. Fachsachverständiger hinzugezogen werden.

## **1.7 Ortsbesichtigung**

Dienstag, 16. Januar 2024

Teilnehmer: ...

Georg Stiegeler, Sachverständiger

## **1.8 Nutzung und Zubehör**

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

Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

## **1.9 Kaminkehrer**

Für das Objekt ist folgender Kaminkehrer zuständig:

...



## 2 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Weinried
Blatt	859
Gemarkung	Weinried
Bestandsverzeichnis	FINr. 405, Gartenstraße 16, Gebäude- und Freifläche, Größe 527 m <sup>2</sup>
Erste Abteilung Eigentümer	...
Zweite Abteilung	Nr. 1 Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung -nicht vererblich und nicht veräußerlich- für ... ; gemäß Bewilligung vom 28.02.2014 URNr. 383/2014 und vom 02.04.2015 URNr. 0755/2015. Rang vor III/1 Nr. 2 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG MM - Vollstreckungsgericht -, Az: 2 K 43/23)
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragung

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu Abt. II Nr. 1 Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung  
Gemäß Bewilligung vom 28.02.2014 hat ... an dem Grundstück FINr. 405 Gemarkung Weinried ein persönliches Vorkaufsrecht gemäß den Bestimmungen des §§ 504 ff BGB erhalten. Hiernach ist ... berechtigt, bei einem Verkauf des Grundstücks FINr. 405 ein Vorkaufsrecht auszuüben und zwar zu einem Kaufpreis in Höhe von 50 % des tatsächlichen Verkehrswerts bei Ausübung des Rechts.  
Das Vorkaufsrecht ist nicht veräußerlich oder vererblich. Es kann nur innerhalb einer Frist von 1 Monat ab Empfang der Mitteilung vom Verkauffall ausgeübt werden. Zur Sicherung dieses Anspruchs wurde eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen.  
Die Vormerkung wirkt sich erheblich wertmindernd aus, da der Ersteher damit rechnen muss, dass der Vormerkungsberechtigte die Auflassung an sich verlangt und der Ersteher damit das Eigentum wieder verliert.  
Die Berechnung der Wertminderung durch die Vormerkung Abt. II Nr. 1 erfolgt unter Pkt. 7.4 im Gutachten.
- zu Abt. III Grundschulden  
Belastungen aus Grundschulden bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

### 2.2 Mietverträge

Es besteht kein Mietverhältnis.

### 2.3 Baurecht

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

### 2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.



## **2.5 Kfz-Stellplatzpflicht**

Auf dem Grundstück befindet sich ein Garagenstellplatz. Für die vorhandene und genehmigte Nutzung des Objektes sind jedoch mindestens 2 Stellplätze erforderlich.

## **2.6 Abgabenrechtliche Situation**

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



### **3 Lagebeschreibung**

#### **3.1 Ortsangaben**

Gemeinde Oberschönegg im Landkreis Unterallgäu, ca. 1.100 Einwohner, ländlich geprägter Ortsteil Weinried mit ca. 450 Einwohnern. Im Hauptort Oberschönegg befinden sich ein Kindergarten und ein Dorfladen. Im Ortsteil Weinried befinden sich keine Infrastruktureinrichtungen. Schulen und Anlagen des täglichen Bedarfs befinden sich im benachbarten Markt Babenhausen in ca. 2 km Entfernung.

#### **3.2 Wohn- und Geschäftslage**

Mittlere, ländliche Wohnlage, keine Geschäftslage

#### **3.3 Verkehrslage**

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz, nächster Autobahnanschluss befindet sich in ca. 15 km Entfernung, mäßige Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr

#### **3.4 Grundstückslage**

Im südlichen Bereich von Weinried, Entfernung zum Dorfzentrum ca. 200 m

#### **3.5 Bebauung der Umgebung**

Dreiseitig Wohnbebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern, im Westen unbebautes Wohnbaugrundstück und in ca. 80 m Entfernung landwirtschaftliche Hofstelle



## **4 Grundstücksbeschreibung**

### **4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge**

Zuschnitt rechteckig, schmal und tief geschnitten  
Grundstücksbreite ca. 18 m  
Grundstückstiefe ca. 30 m  
Straßenfrontlänge ca. 18 m

### **4.2 Beschaffenheit**

Gelände fällt leicht von Osten nach Westen, Baugrund mit normaler Beschaffenheit, Grundwasserstand unterhalb der Kellergründungssohle

### **4.3 Erschließung**

Zufahrt über asphaltierte Straße,  
Abwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation mit Klärwerk,  
Wasser-, Strom-, Telefon- und Glasfaseranschluss vorhanden

### **4.4 Entwicklungszustand**

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

### **4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)**

Wohnbebauung  
GRZ rd. 0,3 (Grundflächenzahl)  
GFZ rd. 0,8 (Geschossflächenzahl)

### **4.6 Immissionen**

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt. Lärm- und Geruchsimmissionen können auf dem Grundstück durch die westlich gelegene landwirtschaftliche Hofstelle jedoch zeitweise bestehen.

### **4.7 Grenzverhältnisse**

Keine Besonderheiten

### **4.8 Außenanlagen**

Garagenzufahrt asphaltiert,  
Weg entlang Nordseite Wohnhaus 1 m breit aus Waschbetonplatten oder Betonsteinpflaster, sonst Grünflächen aus Rasen/Wiese mit Strauchanflug und teilweise Efeubewuchs, um Terrasse im Südwesten Böschung mit verschiedenen Sträuchern, 1 Apfelbaum an der Westgrenze, entlang der Südgrenze verputzte Stützmauer mit Betonabdeckplatten und Holzbretterzaun, entlang Ostgrenze verputzter Zaunsockel und Zaunpfosten mit Holzbretterzaun, 1 Stahlrahmenschiebetor mit Holzbrettern an der Hofeinfahrt  
Die Außenanlagen befinden sich in einem stark ungepflegten Zustand. Die asphaltierte Garagenzufahrt und der Weg nördlich des Wohnhauses sind teilweise mit Gras und Efeu bewachsen, der Weg entlang der Gebäudenordseite ist infolge Setzungen uneben. Die Rasenflächen wurden seit längerem nicht mehr gemäht und sind verfilitzt, die Sträucher sind wildwachsend. Die Stützmauer entlang der Südseite weist Risse auf, der Holzbretterzaun entlang der Süd- und Ostgrenze ist unvollständig und morsch.

### **4.9 Altlasten**

Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstücksertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung haben sich ebenfalls keine Verdachtsmomente



für Altlasten ergeben. Zum Wertermittlungsstichtag wird aufgrund der vorliegenden Informationen und Erkenntnisse ein altlastenunbedenklicher Grundstückszustand unterstellt.

## 5 Gebäudebeschreibung

Auf dem Grundstück befindet sich ein Zweifamilienhaus mit Garage.

Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. In den einzelnen Geschossen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Kellergeschoss	Flur, Heizungsraum, Öllagerraum, Waschkeller und 3 Kellerräume
Erdgeschoss	Treppenhaus, Flur, Bad, WC, Speis, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, teilüberdeckte Terrasse, Pkw-Einzelgarage
Obergeschoss	Treppenhaus, Flur, Bad, WC, Speis, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, teilüberdeckter Balkon
Dachgeschoss	nicht ausgebauter Dachboden

Das Wohnhaus wurde um 1965 erbaut.

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

<b>Rohbau:</b>	
Geschosse	Keller-, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	Mauerwerk aus Betonhohlblocksteinen oder Stampfbeton
Außenwände	Mauerwerk 30 cm, teilweise 36,5 cm
Innenwände	Mauerwerk, Trennwand am Treppenaufgang OG aus Holzriegelwerk mit beidseitiger Nut- und Federholzbekleidung
Decken	Stahlbetondecken
Treppen	Betontreppe KG-EG und OG-DG, Betontreppe EG-OG mit Natursteinbelag und Stahlgeländer
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Betondachsteine, Dachfläche unverschalt
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech mit Anstrich
<b>Ausbau:</b>	
Fenster	Stahlgitterfenster mit Einfachglas im Keller, Glasbausteine im Treppenhaus EG, Kunststofffenster mit Isolierglas auf Westseite im EG und OG (aus 1992), sonst Holzverbundfenster, Schwingflügelfenster im Wohnzimmer mit Isolierglas
Rollladen/Läden	Kunststoffrollläden im EG und OG auf Ost-, Süd- und Westseite
Türen/Tore	Holzeingangstüre in Verbundkonstruktion, Holzkelleraußentüre, Holzkipptor in der Garage
Innentüren	Stahlblechtüre im Heizungsraum, im Öllagerraum und in der Garage, sonst Holzstockrahmentüren im Keller
Bodenbeläge	Glattstrich im Keller und in der Garage,

	Fliesen im Treppenhaus EG, im WC EG und OG, im Bad EG und OG, in der Speis EG und OG und im Kochbereich in den Küchen EG und OG, sonst PVC- oder Teppichbelag im EG und OG Betonrohboden im Dachboden
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Fliesen in den Bädern 1,60 m hoch, Fliesenschilder in den Küchen, sonst Putz und Anstrich oder Tapeten
Deckenbekleidungen	Kellerdecke unverputzt mit Anstrich, Holzbekleidung im Esszimmer Wohnung OG, sonst Putz und Anstrich
Dachschrägen	unbekleidet
Besondere Bauteile	Betonkelleraußentreppen, Eingangstreppe aus Natursteinblockstufen, Eingangsüberdachung aus auskragender Betonplatte, überdeckte Terrasse EG mit Kunststeinbelag, teilüberdeckter Balkon OG mit Kunststeinbelag und Stahlgeländer
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
<b>Installationen</b>	
Sanitäre Einrichtungen	Bodenablauf und Waschmaschinenanschluss im Waschkeller, Stand-WC im WC EG und im WC OG, Badewanne und Waschbecken im Bad EG und im Bad OG, Spülenschluss in den Küchen
Heizung	öl- und scheitholzbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Ölheizkessel Fabrikat Viessmann Vitola, Baujahr 1991, Scheitholzkessel Fabrikat Stadler, Baujahr 1965, Heizkörper in allen Wohnräumen im EG und OG, Stahlblechöllagertanks mit 6.000 l Fassungsvermögen
Elektro	einfache Ausstattung, Unterverteilung mit Schmelzdrahtsicherungen

Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	Wertminderung
- Ausblühungen, Putzhohlstellen und Putzabplatzungen an den Kelleraußenwänden im Heizungsraum bis 10 cm Höhe, im Öllagerkeller an der Ostwand auf eine Länge von 2 m und eine Höhe von 60 cm, im Treppenraum an der Nordwand bis 40 cm Höhe und an der Flurwand auf 1 m Länge und Höhe von 40 cm infolge Wandfeuchte	3.000 €
- Estrich im Flur EG ist auf eine Fläche von 1 m <sup>2</sup> eingebrochen	300 €
- Abplatzungen am Außenputz am Rolladenkasten Esszimmer OG auf Westseite	500 €
- Vordachsparren und Vordachschalung am Ortgang Westseite von der Traufe bis zur Mittelpfette morsch und mit Pilzbefall	6.000 €
- Abplatzungen am Plattenbelag auf dem Balkon im westlichen Bereich, Betonabplatzungen an der Stirnseite der Balkonplatte auf eine Länge von 6 m, Abplatzungen und Hohlstellen am Terrassenbelag auf Westseite	5.500 €
- Setzung an Eingangstreppe	1.500 €
- Setzung an einem Lichtschacht auf Gebäudesüdseite	500 €
- Risse und Putzabplatzungen an den Seitenwänden der Kelleraußentreppen, Betonabdeckplatten sind hohl	1.500 €
Wertminderung Wohnhaus	18.800 €



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:

Das Wohnhaus ist seit ca. 12 Jahren unbewohnt. Es besteht ein allgemeiner Instandhaltungsstau an Innenanstrichen, Bodenbelägen, Fassaden- und Fensteranstrichen.

Die Fenster, die Eingangstüren, die Bad- und WC- Ausstattungen, die Heizungsanlage und die Elektroinstallation sind überaltert. Aufgrund des langjährigen Leerstands sind die sanitären Anlagen und die Heizung vermutlich funktionsuntüchtig.



## 6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in mittlerer Wohnlage im stark ländlich geprägten Ortsteil Weinried.

Die Wohnungen in dem Zweifamilienhaus verfügen über eine einfache Raumaufteilung und eine einfache bis durchschnittliche und durchwegs überalterte Ausstattung aus der Bauzeit 1965. Die Bäder sind klein geschnitten, einzelne Räume liegen gefangen hintereinander. Die Wohnung im Erdgeschoss ist zum Treppenhaus nicht abgeschlossen.

Das Dachgeschoß ist ausbaufähig.

Es besteht ein allgemeiner Instandhaltungs- und Modernisierungsstau. Die Wohnungen sind im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar.

Baulicher Wärmeschutz:

Ein Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung bzw. Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor. Der bauliche Wärmeschutz ist als einfach einzustufen und entspricht nicht heutigen Anforderungen. Schwachstellen bestehen im Bereich der Kellerdecke, der Außenwände, der Fenster, der Rolladenkästen und der Decke über dem Obergeschoss.

Das Wohnhaus bedarf einer grundlegenden Modernisierung mit Erneuerung der gesamten Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro), der sanitären Einrichtungen, der Fenster, der Bodenbeläge und der Innenanstriche sowie einer Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes.

Auf dem Grundstück ist nur ein Garagenstellplatz vorhanden. Im östlichen Grundstücksbereich können jedoch weitere Stellplätze geschaffen werden.

Im Gebäude befinden sich noch wertlose Möbel und wertloser Hausrat. Die Kosten für die Entsorgung dieser Gegenstände in Höhe von ca. 2.500 € werden bei der Wertermittlung in Abzug gebracht.

Marktlage:

Die Nachfrage nach nicht energieeffizienten Wohngebäuden ist seit dem Frühjahr 2022 aufgrund gestiegener Energiepreise und insbesondere gestiegener Finanzierungszinsen zwar rückläufig. Modernisierungsbedürftige Ein-/Zweifamilienhäuser im unteren Preissegment sind dennoch auch im ländlichen Bereich marktgängig.

Die Verkäuflichkeit des unbelasteten Objekts ist als mittel einzustufen. Das mit der Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs Grundbuch Abt. II Nr. 1 belasteten Objekts ist hingegen als nicht marktgängig 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 Zweifamilienwohnhaus 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.



## 7.2 Bodenwert

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

Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2022 wird für baureife Wohnbauflächen in der Gemarkung Weinried mit 100 €/m<sup>2</sup> einschließlich Erschließungskosten ausgewiesen.

Aufgrund der seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgten Bodenpreisseigerungen erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um + 5 %.

Das Grundstück ist klein geschnitten und weist mit der vorhandenen Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 eine für das Richtwertgebiet überdurchschnittlich hohe bauliche Ausnutzung auf. Der Bodenrichtwert bedarf daher einer Anpassung wegen unterschiedlicher baulicher Ausnutzung.

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

GFZ	0,6	Umrechnungskoeffizient	0,78
GFZ	0,8	Umrechnungskoeffizient	0,90
Anangepasster Bodenwert:	100 €/m <sup>2</sup>	x 0,90 / 0,78 =	115 €
entspricht Faktor			1,15

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

Abgabenfreier Bodenrichtwert 100 €/m<sup>2</sup>

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2022	16.01.2024	1,05	105 €/m <sup>2</sup>
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	105 €/m <sup>2</sup>
GFZ	k.A.	0,8	1,15	121 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	ca. 700	527	1,00	121 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	121 €/m <sup>2</sup>
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	1,00	121 €/m <sup>2</sup>
Anangepasster abgabenfreier relativer Bodenwert				121 €/m <sup>2</sup>

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m <sup>2</sup> ]	x	Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]	
405	527 m <sup>2</sup>	x 121 €/m <sup>2</sup>	63.767 €	
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt			- €	
= Bodenwert gerundet			63.767 €	
			64.000 €	



## 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 Wertermittlungsobjekts sachverständlich einzustufen, auch wenn sie nicht in Nummer III beschrieben sind.

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

Für Ein-/Zweifamilienhäuser werden dabei folgende Kostenkennwerte angegeben:

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

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360
Doppel- und Reihenendhäuser	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				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285
Doppel- und Reihenendhäuser	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				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775
Doppel- und Reihenendhäuser	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				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190	1.33	785	870	1 000	1 205	1 510
Doppel- und Reihenendhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120	2.33	735	820	940	1 135	1 415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050	3.33	690	765	880	1 060	1 325

<sup>2</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %

<sup>3</sup> Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Im vorliegenden Fall ergibt sich für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser folgende Wertung im Sinne der Normalherstellungskosten 2010:

Gebäudetyp 1.12, Keller-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

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



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

Standardmerkmal Wohnhaus	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		1			
Dach		1			
Fenster und Außentüren		1			
Innenwände und -türen		1			
Deckenkonstruktion und Treppen		1			
Fußböden		1			
Sanitäreinrichtungen			1		
Heizung			1		
Sonstige technische Ausstattung		1			
<b>Kostenkennwert für Gebäudeart:</b>	570	635	730	880	1100
	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>
Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe		
Außenwände	23%	146,05 EUR/m <sup>2</sup>	0,46		
Dach	15%	95,25 EUR/m <sup>2</sup>	0,30		
Fenster und Außentüren	11%	69,85 EUR/m <sup>2</sup>	0,22		
Innenwände und -türen	11%	69,85 EUR/m <sup>2</sup>	0,22		
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	69,85 EUR/m <sup>2</sup>	0,22		
Fußböden	5%	31,75 EUR/m <sup>2</sup>	0,10		
Sanitäreinrichtungen	9%	65,70 EUR/m <sup>2</sup>	0,27		
Heizung	9%	65,70 EUR/m <sup>2</sup>	0,27		
Sonstige technische Ausstattung	6%	38,10 EUR/m <sup>2</sup>	0,12		
<b>Ergebnisse (gewogene Summen)</b>	100%	652,10 EUR/m <sup>2</sup>	2,18		

### Korrekturen und Anpassungen:

Die Sachwertrichtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Der nicht ausgebaute Spitzboden bedarf keiner Korrektur, da er im Kostenkennwert bereits enthalten ist.
- Die Gebäudeart (freistehendes Zweifamilienhaus) bedarf einer Kostenkorrektur, Faktor 1,05.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen und eine Anpassung aufgrund der Baupreisentwicklung bis zum Stichtag erforderlich ist.
- Die durchschnittlichen Herstellungskosten sind durch einen vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Regionalfaktor an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Da vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss bisher keine Regionalfaktoren ermittelt werden, wird der Regionalfaktor mit 1,0 angesetzt.



Korrektur wegen der Baupreisentwicklung:  
 Preisindex des Statistischen Bundesamts für Wohngebäude  
 2010 = 100,00  
 November 2024 = 179

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

Kostenkennwert	Korrektur				Regional Faktor	Korrigierter Kostenkennwert
	Gebäudeart	Sonstige	Baupreis-entwicklung			
Wohnhaus 652 €/m <sup>2</sup>	1,05	1,00	1,79	1,0	1226	€/m <sup>2</sup> -BGF

Unter besonderen Bauteilen werden erfasst:

Kelleraußentreppen	3.500 €
Eingangstreppe und Eingangsüberdachung	4.000 €
Balkon teilüberdeckt	10.500 €
Besondere Bauteile Wohnhaus	18.000 €

Unter besonderen Einbauten werden erfasst:

entfällt	- €
Besondere Einbauten Wohnhaus	- €

### **Alterswertminderung**

#### Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021:

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

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

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

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

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

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.



Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ca. 1965 errichtetes Gebäude. Bisher wurden keine grundlegenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird daher unter Berücksichtigung des Gebäudealters von 59 Jahren auf 21 Jahre geschätzt. Der Instandhaltungs- und Modernisierungstau wird bei der Wertermittlung durch einen gesonderten Ansatz bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entsprechend § 8 ImmoWertV 2021 berücksichtigt.

### Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Es sind folgende bauliche Außenanlagen sowie sonstige Anlagen vorhanden:

- Befestigung Garagenzufahrt und Wege
- Einfriedungen
- Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Sachwertermittlung erfolgt für die Außenanlagen aufgrund des ungepflegten Zustands kein Ansatz.

### Sachwertermittlung:

Sachwertermittlung	Wohnhaus	
Normalherstellungskosten je m <sup>2</sup> BGF	1226 €/m <sup>2</sup>	
x Bruttogrundfläche BGF	534 m <sup>2</sup>	
= Herstellungskosten	654.684 €	
+ Besondere Bauteile	18.000 €	
+ Besondere Einbauten	- €	
= Normalherstellungskosten (=Neuwert)	672.684 €	
- Wertminderung wegen Alters		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	21 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear -73,8%	-
= Altersgeminderte Herstellungskosten Wohnhaus	496.104 €	
	176.580 €	

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

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

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

Faktor	Objektwerte		
1,55512			1,55512
0,00148 x Wohnfläche	194 m <sup>2</sup>	0,28712	
0,00057 x Bodenrichtwert	100 €/m <sup>2</sup>	0,057	
0,07226 x Standardstufe	2,18	0,1575268	
-0,0000019 x Vorläufiger Sachwert	240.580 €	-0,457102	
Sachwertfaktor		1,5996648	
gerundet		1,6	



Die Kaufpreise von nicht energieeffizienten Wohngebäuden sind seit dem Frühjahr 2022 aufgrund gestiegener Energiepreise und insbesondere gestiegener Finanzierungszinsen rückläufig bis stagnierend. Der auf der Grundlage der Anpassungsfunktion des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu ermittelte Sachwertfaktor, der aus Kaufpreisen aus dem Jahre 2021 abgeleitet wurde, kann daher keine Anwendung finden.

Durch Auswertung von zeitnahen Kaufpreisen habe ich bei dem vorhandenen Bodenpreisniveau um 100 bis 150 €/m<sup>2</sup> für Ein-/Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert um 200.000 € bis 250.000 € Sachwertfaktoren in einer Spanne von 1,30 bis 1,40 festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Sachwertfaktor aufgrund des nicht bewohnbaren Zustands des Wohnhauses im unteren Bereich der Spanne mit 1,3 angesetzt.

Zusammenstellung	Sachwert	
Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus	176.580 €
+ Außenanlagen		- €
+ Bodenwert		64.000 €
= Vorläufiger Sachwert		240.580 €
x Sachwertfaktor	1,3	
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert		312.754 €

#### 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. Bodenschätzten 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
- des Instandhaltungs- und Modernisierungsstaus in Höhe von 55 % der altersgeminderten Herstellungskosten
- der Entsorgungskosten für wertlose Möbel und Hausrat in Höhe von 2.500 €.

Besondere objektspezifische Marktanpassung § 8 Abs. 3 ImmoWertV	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	312.754 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	- 18.800 €
- Instandhaltungs- und Modernisierungsstau in Höhe von 55 % der altersgeminderten Herstellungskosten	- 97.119 €
- Entsorgungskosten Möbel und Hausrat	- 2.500 €
= Verkehrswert	194.335 €
gerundet	<b>194.000 €</b>



## **7.4 Wertminderung durch Vormerkung Grundbuch Abt. II Nr. 1**

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung:

Gemäß Bewilligung vom 28.02.2014 hat ... an dem Grundstück FINr. 405

Gemarkung Weinried ein persönliches Vorkaufsrecht gemäß den Bestimmungen des §§ 504 ff BGB erhalten. Hiernach ist ... berechtigt, bei einem Verkauf des Grundstücks FINr. 405 ein Vorkaufsrecht auszuüben und zwar zu einem Kaufpreis in Höhe von 50 % des tatsächlichen Verkehrswerts bei Ausübung des Rechts.

Das Vorkaufsrecht ist nicht veräußerlich oder vererblich. Es kann nur innerhalb einer Frist von 1 Monat ab Empfang der Mitteilung vom Verkaufsfall ausgeübt werden. Zur Sicherung dieses Anspruchs wurde eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen.

Die Vormerkung erlischt beim Tode des Berechtigten. Der Berechtigte hatte zum Stichtag eine statistische Lebenserwartung nach der Sterbetafel 2019/2021 von rd. 14 Jahren.

Die Vormerkung wirkt sich erheblich wertmindernd aus, da der Ersteher damit rechnen muss, dass der Vormerkungsberechtigte die Auflassung an sich verlangt und der Ersteher damit das Eigentum wieder verliert. Die Wertminderung durch die Vormerkung ist daher mit dem Wert des Grundstücks gleichzusetzen.

Wertminderung durch Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung eines Auflassungsvormerkung Grundbuch Abt. II Nr. 1:

100 % aus 194.000 € = **194.000 €**



## 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.

Übersicht Bewertungsergebnisse:

Verkehrswert unbelastet	194.000 €
- Wertminderung durch Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung Grundbuch Abt. II Nr. 1	- 194.000 €
= Verkehrswert mit Grundbuch Abt. II Nr. 1 belastet	- €

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.

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

Zweifamilienhaus mit Garage  
Grundstück FInr. 405 Gemarkung Weinried  
Gartenstraße 16, 87770 Oberschönegg, Ortsteil Weinried

zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2024

**der Verkehrswert unbelastet zu: 194.000 €**

Die Wertminderung durch die Belastung Grundbuch Abt. II Nr. 1 Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung beträgt 194.000 €.

Westerheim, den 08.03.2024, geä. 09.10.2024

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 mit Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	15,52	8,90	1,00	138,13 m <sup>2</sup>
	2,90	1,60	-1,00	-4,64 m <sup>2</sup>
Wohnhaus mit Garage				133,49 m <sup>2</sup>

Zusammenstellung				
Wohnhaus mit Garage	gerundet			133 m <sup>2</sup>
Grundfläche gesamt				133 m <sup>2</sup>

$$\text{Grundflächenzahl} \quad 133,00 \text{ m}^2 / \quad 527 \text{ m}^2 = 0,3$$

### 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 mit Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Kellergeschoss	15,52	8,90	1,00	138,13 m <sup>2</sup>
	2,90	1,60	-1,00	-4,64 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	15,52	8,90	1,00	138,13 m <sup>2</sup>
	2,90	1,60	-1,00	-4,64 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	15,52	8,90	1,00	138,13 m <sup>2</sup>
	2,90	1,60	-1,00	-4,64 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	15,52	8,90	1,00	138,13 m <sup>2</sup>
	2,90	1,60	-1,00	-4,64 m <sup>2</sup>
Wohnhaus mit Garage				533,95 m <sup>2</sup>

Zusammenstellung				
Wohnhaus mit Garage	gerundet			534 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche gesamt				534 m <sup>2</sup>

$$\text{Geschossflächenzahl:} \quad 400,46 \text{ m}^2 / \quad 527 = 0,8$$



### 8.3 Wohnflächen

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

Wohnung Erdgeschoss	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Flur	3,98	1,28	1,00	5,09 m <sup>2</sup>
	2,00	0,50	1,00	1,00 m <sup>2</sup>
Bad	1,45	2,49	1,00	3,61 m <sup>2</sup>
	0,39	0,53	-1,00	-0,21 m <sup>2</sup>
WC	0,92	2,01	1,00	1,85 m <sup>2</sup>
Speis	0,87	2,01	1,00	1,75 m <sup>2</sup>
Küche	3,15	2,48	1,00	7,81 m <sup>2</sup>
Essen	2,63	3,89	1,00	10,23 m <sup>2</sup>
Wohnen	4,26	4,07	1,00	17,34 m <sup>2</sup>
	0,26	0,39	-1,00	-0,10 m <sup>2</sup>
Schlafen	4,32	4,06	1,00	17,54 m <sup>2</sup>
Kind	2,98	4,06	1,00	12,10 m <sup>2</sup>
	0,54	0,30	-1,00	-0,16 m <sup>2</sup>
Terrasse überdeckt	3,85	2,55	0,50	4,91 m <sup>2</sup>
	0,50	0,50	-0,50	-0,13 m <sup>2</sup>
Summe				82,64 m <sup>2</sup>
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m <sup>2</sup>
Wohnung Erdgeschoss				82,64 m <sup>2</sup>
Wohnung Obergeschoss	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Flur	5,40	1,28	1,00	6,91 m <sup>2</sup>
	2,00	0,50	1,00	1,00 m <sup>2</sup>
	1,41	2,66	1,00	3,75 m <sup>2</sup>
	0,93	1,16	1,00	1,08 m <sup>2</sup>
Bad	1,45	2,49	1,00	3,61 m <sup>2</sup>
	0,39	0,53	-1,00	-0,21 m <sup>2</sup>
WC	0,92	2,01	1,00	1,85 m <sup>2</sup>
Speis	0,87	2,01	1,00	1,75 m <sup>2</sup>
Küche	3,15	2,48	1,00	7,81 m <sup>2</sup>
Essen	2,63	3,89	1,00	10,23 m <sup>2</sup>
Wohnen	4,26	4,07	1,00	17,34 m <sup>2</sup>
	0,26	0,39	-1,00	-0,10 m <sup>2</sup>
Schlafen	4,32	4,06	1,00	17,54 m <sup>2</sup>
Kind	2,98	4,06	1,00	12,10 m <sup>2</sup>
	0,54	0,30	-1,00	-0,16 m <sup>2</sup>
Schlafen Nordost	5,10	3,90	1,00	19,89 m <sup>2</sup>
Balkon überdeckt	2,90	1,58	0,50	2,29 m <sup>2</sup>
Balkon nicht überdeckt	2,90	0,95	0,25	0,69 m <sup>2</sup>
	0,95	2,55	0,25	0,61 m <sup>2</sup>
	0,50	0,50	-0,25	-0,06 m <sup>2</sup>
	11,00	0,95	0,25	2,61 m <sup>2</sup>
Summe				110,52 m <sup>2</sup>
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m <sup>2</sup>
Wohnung Obergeschoss				110,52 m <sup>2</sup>



Zusammenstellung				
Wohnung Erdgeschoss	gerundet			83 m <sup>2</sup>
Wohnung Obergeschoss	gerundet			111 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt				194 m <sup>2</sup>

## 8.4 Nutzflächen

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

Keller	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Flur	6,90	1,25	1,00	8,63 m <sup>2</sup>
	1,50	2,62	1,00	3,93 m <sup>2</sup>
Heizungsraum	7,12	2,50	1,00	17,80 m <sup>2</sup>
	0,40	0,40	-1,00	-0,16 m <sup>2</sup>
Waschkeller	2,60	3,95	1,00	10,27 m <sup>2</sup>
Keller Süd	4,50	4,10	1,00	18,45 m <sup>2</sup>
Keller Süd	4,35	4,10	1,00	17,84 m <sup>2</sup>
Öllagerkeller	3,00	4,10	1,00	12,30 m <sup>2</sup>
Keller unter Garage	5,00	3,90	1,00	19,50 m <sup>2</sup>
Summe				108,55 m <sup>2</sup>
Abzug wegen Putz			-3%	-3,26 m <sup>2</sup>
Keller				105,29 m <sup>2</sup>

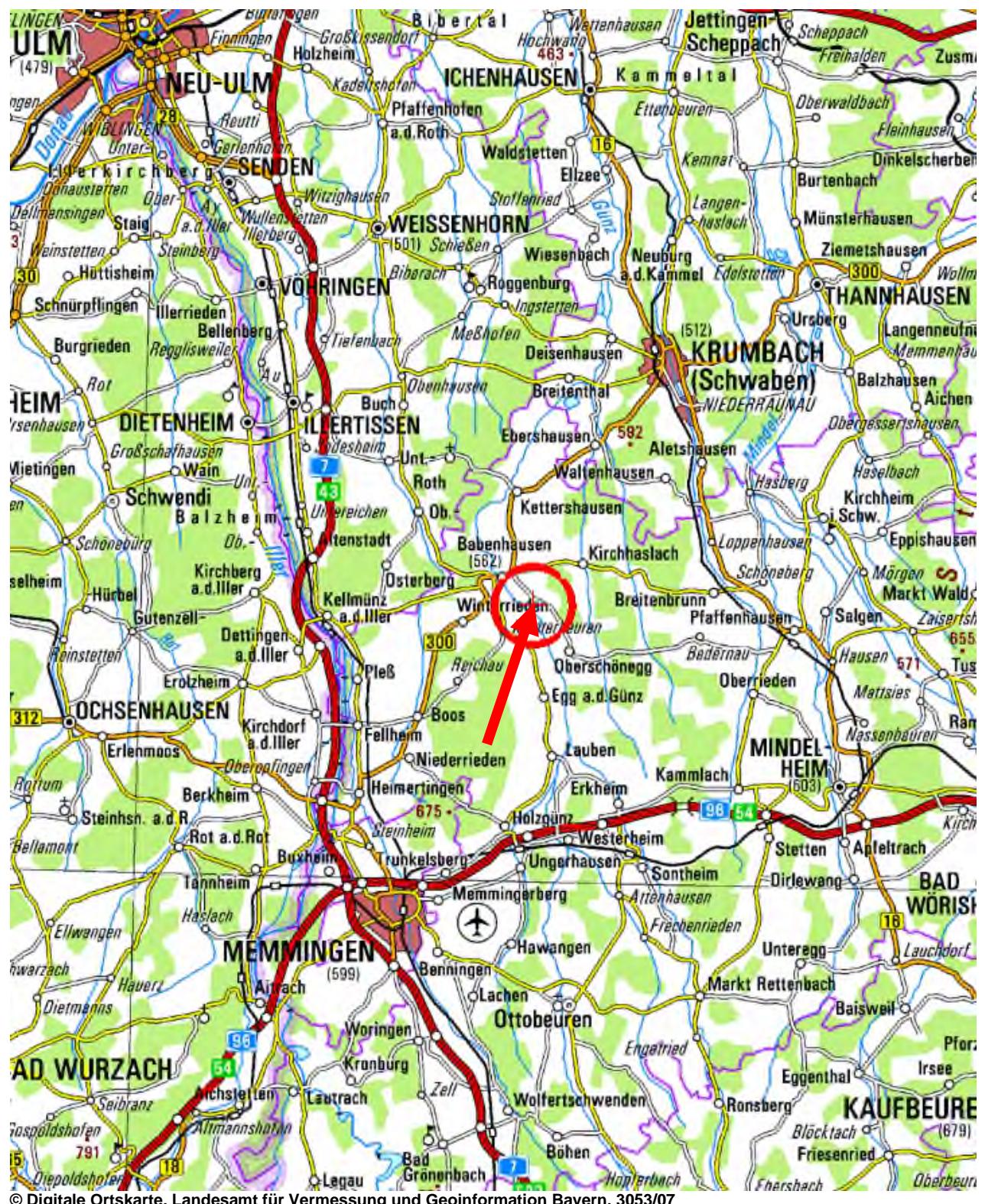
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	5,00	3,90	1,00	19,50 m <sup>2</sup>
Summe				19,50 m <sup>2</sup>
Abzug wegen Putz			-3%	-0,59 m <sup>2</sup>
Garage				18,92 m <sup>2</sup>

Zusammenstellung				
Keller	gerundet			105 m <sup>2</sup>
Garage	gerundet			19 m <sup>2</sup>
Nutzfläche gesamt				124 m <sup>2</sup>



## 9 Anlagen

### 9.1 Übersichtslageplan



## 9.2 Ortsplan



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

## 9.3 Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Memmingen

Bismarckstraße 1  
87700 Memmingen

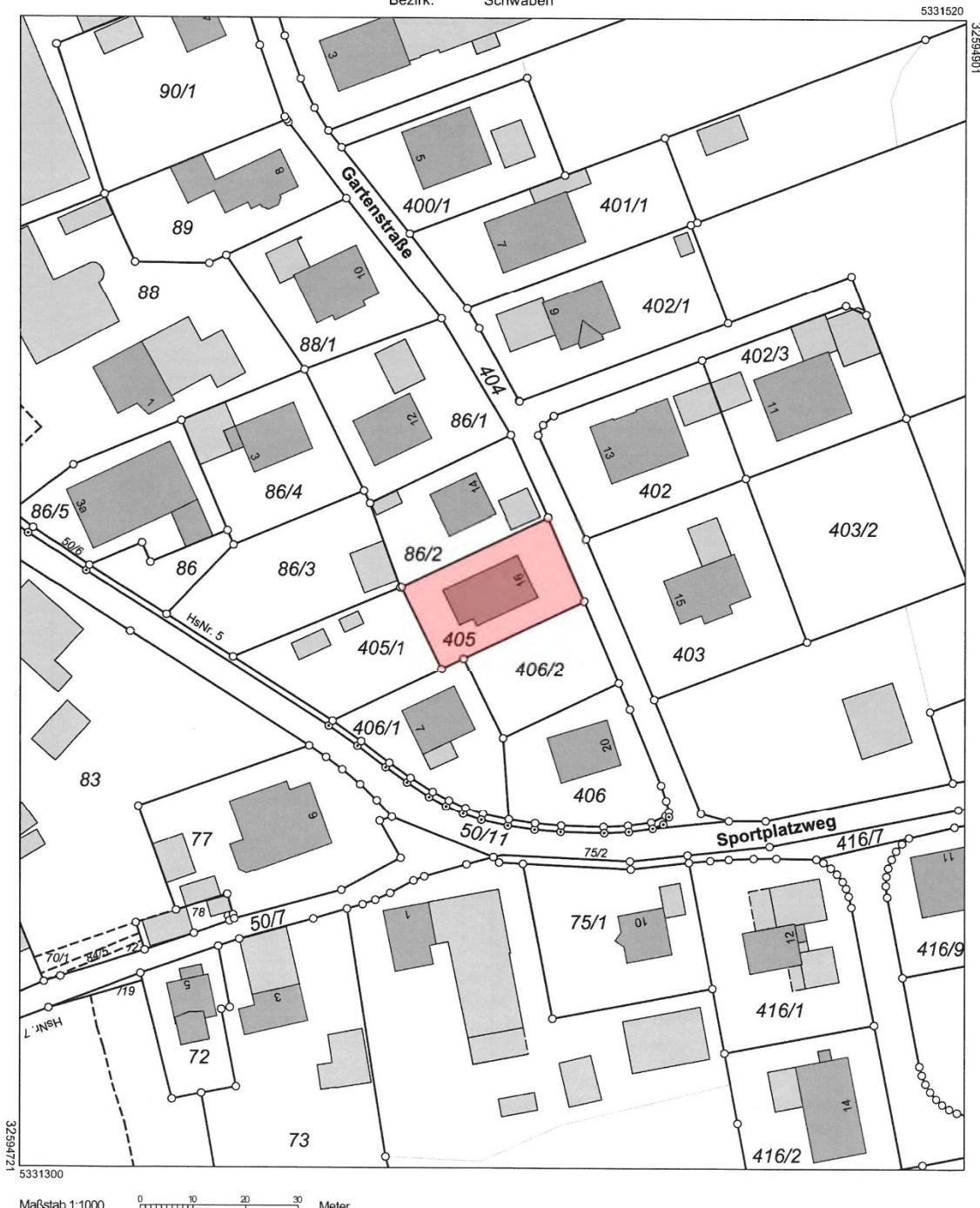
Flurstück: 405  
Gemarkung: Weinried

Gemeinde: Oberschönegg  
Landkreis: Unterallgäu  
Bezirk: Schwaben

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

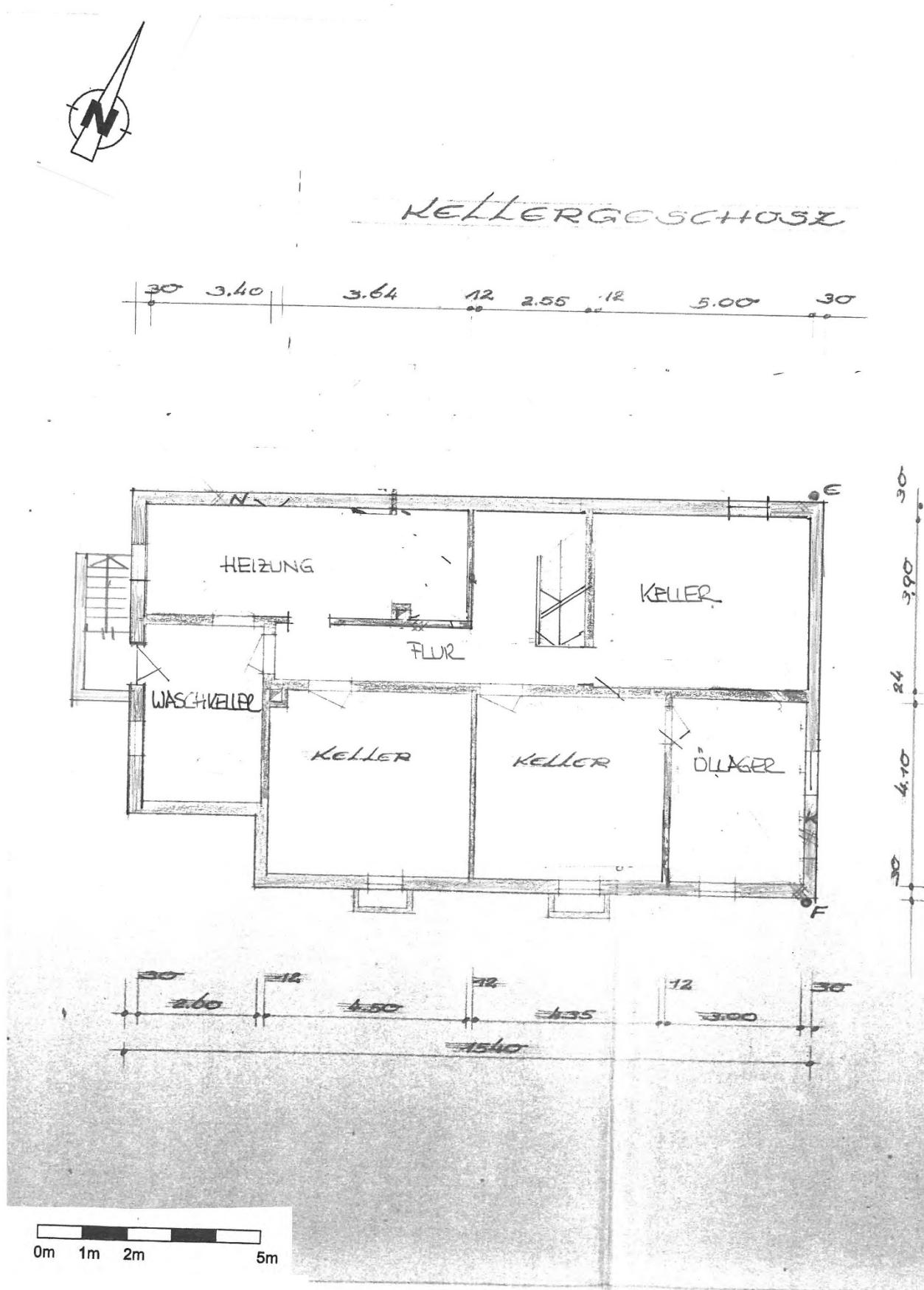
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 02.01.2024



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

## 9.4 Pläne

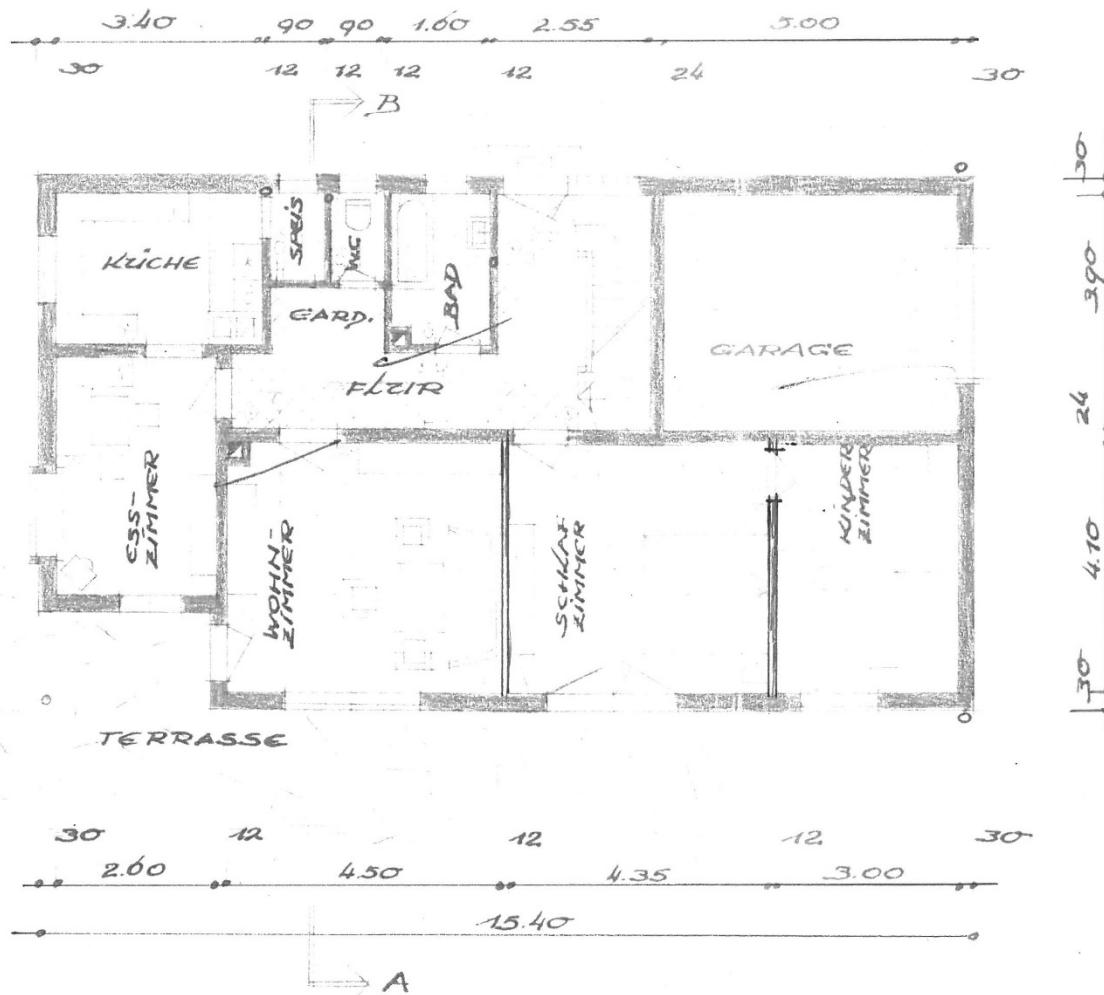


**Grundriss Kellergeschoß**





### ERDGESCHOSS

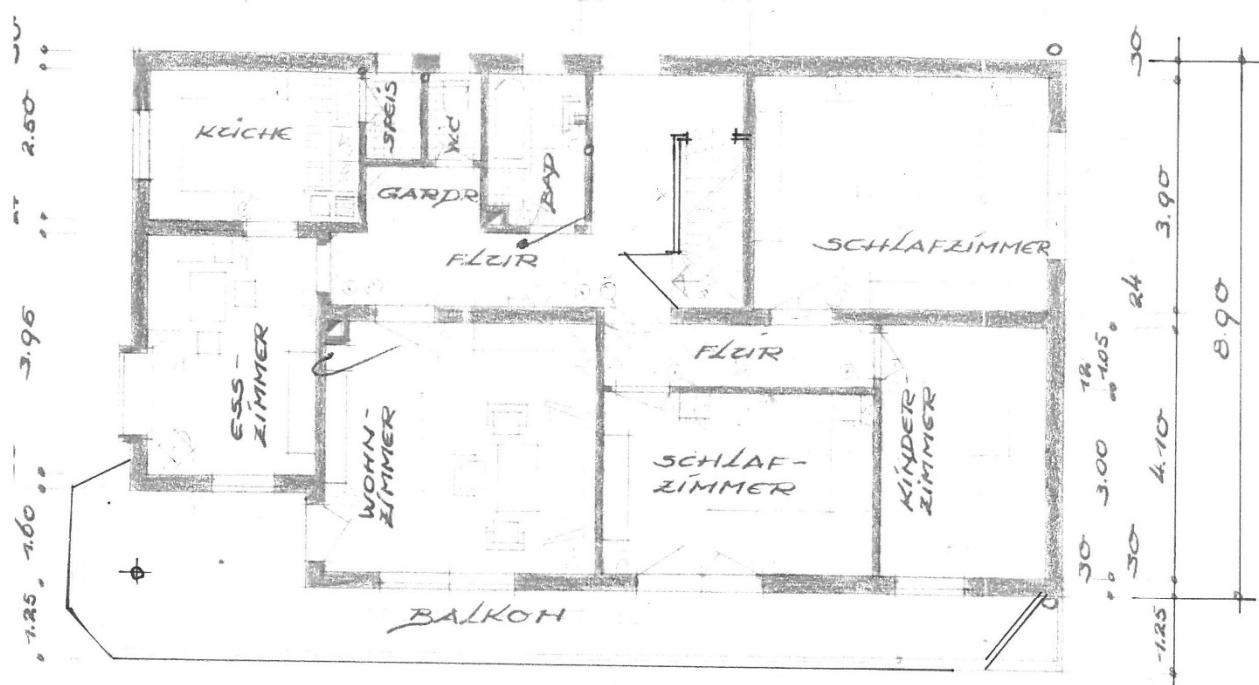


**Grundriss Erdgeschoss**





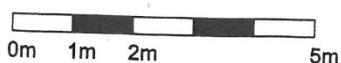
## OBERRGESCHOSZ



30 12 12 30  
7.00 .00 2.60 .00 4.50 .00 4.35 .00 3.00 .00

Techn. geprüft, den 10. Juni 1965

Kreisbeamte - - -



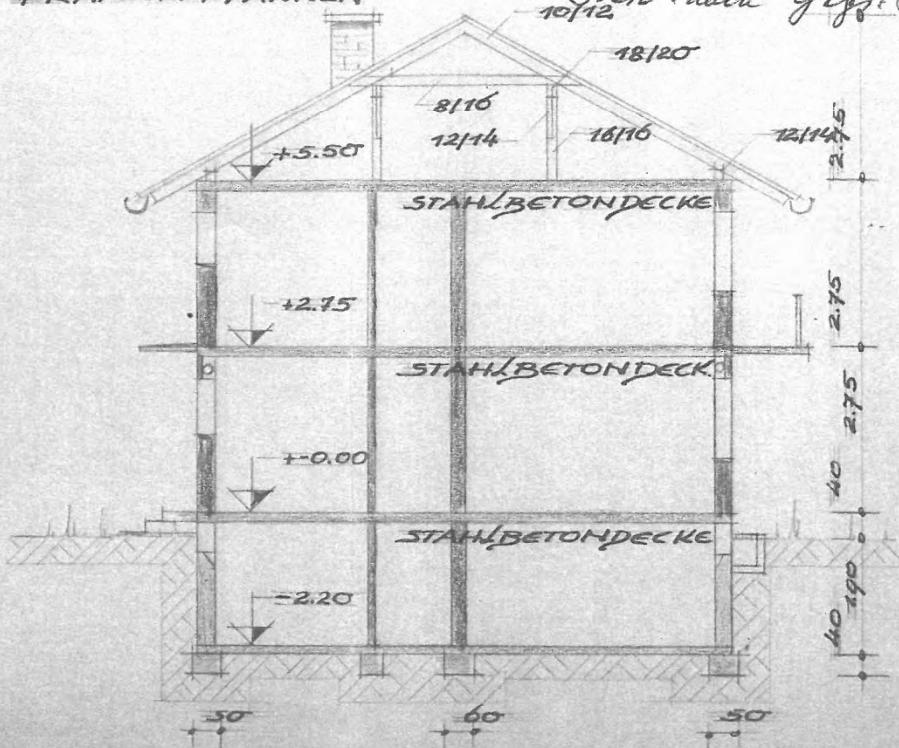
## **Grundriss Obergeschoss**

## SCHNITT A-B

DACHNEIGUNG 25°  
DECKZIEGEL MIT  
FRANKF. PFANNEN

Die Forderungen im Prüfbericht  
vom 10.6.68 sind zu beachten.

Stil nach gr. Städte



Techn. geprüft, den 14. Juni 1965  
Kreisbaumeister



**Schnitt**



Architekt Dipl. Ing. (FH) Georg Stiegeler

## 9.5 Fotos

Bild 1 – Süden



Bild 2 – Osten und Norden



Bild 3 – Blick auf Hauseingang



Bild 4 – Norden



Bild 5 – Westen



Bild 6 – Terrasse



Bild 7 und Bild 8 – Kellerflur



Bild 9 – Heizungsraum



Bild 10 – Heizungsraum – Ölkessel



Bild 11 – Waschkeller



Bild 12 – Keller Süd



Bild 13 – Garage

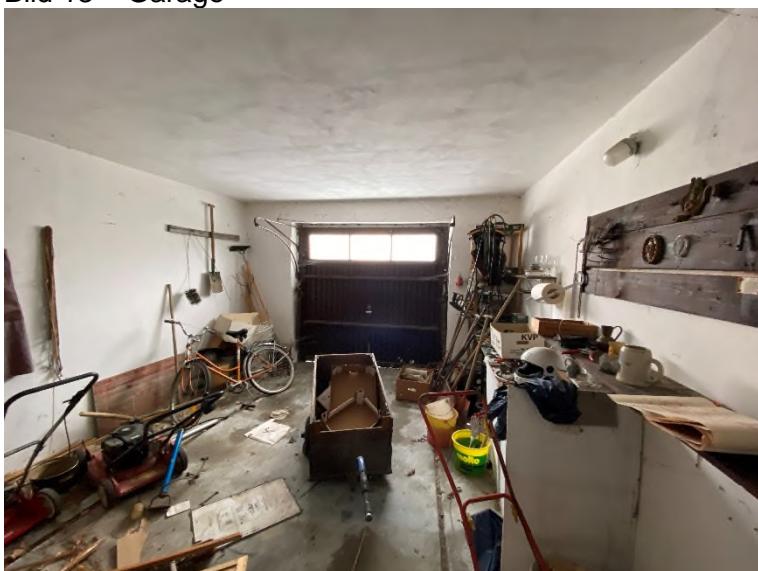


Bild 14 – Treppenhaus EG



Bild 15 und Bild 16 – Flur Wohnung EG

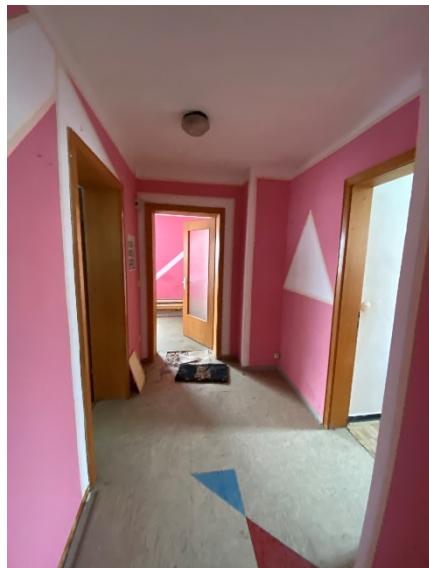


Bild 17 – Bad Wohnung EG



Bild 18 – WC Wohnung EG



Bild 19 – Küche Wohnung EG



Bild 20 – Essen Wohnung EG



Bild 21 – Wohnzimmer Wohnung EG



Bild 22 – Kind Wohnung EG



Bild 23 und Bild 24 – Flur Wohnung OG



Bild 25 – Bad Wohnung OG



Bild 26 – WC Wohnung OG



Bild 27 – Küche Wohnung OG



Bild 28 – Essen Wohnung OG



Bild 29 – Wohnzimmer Wohnung OG



Bild 30 – Kind Wohnung OG



Bild 31 – Zimmer Nordost Wohnung OG

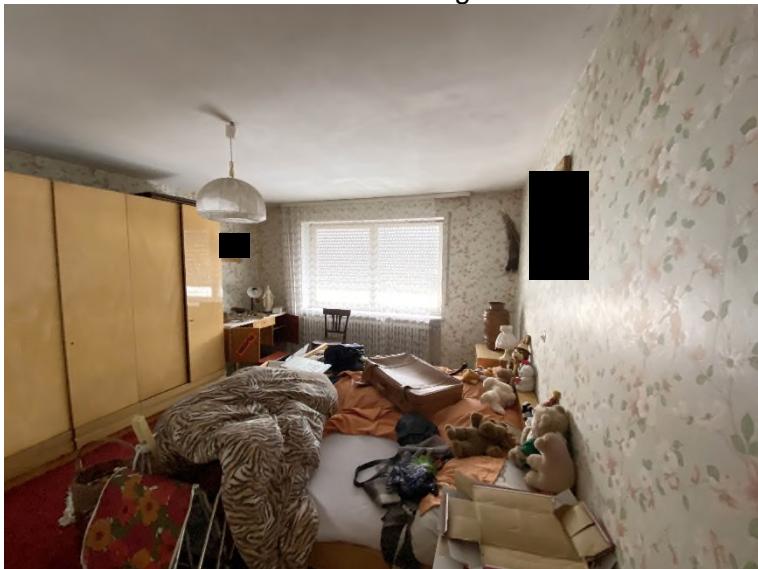


Bild 32 – Treppe ins Dachgeschoss



Bild 33 – Dachgeschoss

