

**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 43/24
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobilien Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Einfamilienhaus, Garagen und Schuppen Sylvesterweg 11 und 13 86874 Tussenhausen-Zaisertshofen Grundstücke FINr. 196 und 197 Gemarkung Zaisertshofen
Wertermittlungsstichtag	04.04.2025
Ausfertigungsdatum	04.04.2025



Verkehrswert FINr. 196
Verkehrswert FINr. 197

53.000 €
277.000 €



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
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	12
5.1	Allgemeines	12
5.2	Wohnhaus.....	12
5.3	Garage.....	14
6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	16
7	Wertermittlung.....	17
7.1	Wertermittlungsverfahren	17

7.2	Bodenwert.....	18
7.3	Sachwertberechnung	21
7.4	Ertragswertberechnung	27
7.5	Verkehrswert.....	31
8	Flächenberechnungen.....	32
8.1	Grundflächen.....	32
8.2	Bruttogrundflächen.....	33
8.3	Wohnflächen	34
8.4	Nutzflächen	35
8.5	Bruttorauminhalt.....	35
9	Anlagen.....	36
9.1	Übersichtslageplan.....	36
9.2	Stadtplan.....	37
9.3	Lageplan	38
9.4	Pläne.....	40
9.5	Fotos.....	43

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

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

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für

- das mit einem Schuppen bebaute Grundstück FINr. 196 in der Gemarkung Zaisertshofen, Sylvesterweg 13, 86874 Tussenhausen
- das mit einem Einfamilienhaus und zwei Garagen bebaute Grundstück FINr. 197 in der Gemarkung Zaisertshofen, Sylvesterweg 11, 86874 Tussenhausen

Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 (= Tag der Gutachtenabgabe)
Qualitätsstichtag 04.04.2025

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 17.01.2025
Grundbuchauszug Blatt 778, Ausdruck vom 09.01.2025
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte
Baupläne M 1 : 100 (aus 1964)
Energieausweis vom 31.01.2023
Auskunft Gemeindeverwaltung Tussenhausen zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft Gemeindeverwaltung Tussenhausen zur abgabenrechtlichen Situation
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Unterallgäu, Stand 01.01.2024
Auskünfte und Informationen der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen und sonstige fernmündliche Auskünfte

1.5 Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021)
Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Wert R 06
Normalherstellungskosten NHK 2010 (BANz AT 18.10.2012 B1)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Literatur:
Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 6. Auflage 2010 bis 10. Auflage 2023
Praxis der Grundstückswertermittlung Gerady/Möckel/Troff/Bischoff, Grundwerk einschließlich Ergänzungen
Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Juni 2017 einschl. Ergänzungen
Rössler, Langner „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage 2004
Kleiber-Simon, Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien Wert R 02, 6. Auflage 2004
Kröll-Hausmann-Rolf, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

1.7 Ortsbesichtigung

Freitag, 14. Februar 2025

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.

1.9 Kaminkehrer

Für das Objekt ist folgender Kaminkehrer zuständig:

...

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Zaisertshofen
Blatt	778
Gemarkung	Zaisertshofen
Bestandsverzeichnis Nr. 5	FINr. 196, Sylvesterweg 13, Gebäude- und Freifläche, Größe 544 m ²
Bestandsverzeichnis Nr. 6	FINr. 197, Sylvesterweg 11, Gebäude- und Freifläche, Größe 973 m ²
Erste Abteilung Eigentümer in Erbengemeinschaft
Zweite Abteilung Nr. 1	lastend an FINr. 196: Wohnungsrecht auf Lebensdauer für ... , Hilfsarbeiter in Zaisertshofen. Gem. Bewilligung vom 09. Februar 1970
Zweite Abteilung Nr. 2	lastend an FINr. 196: Leibgeding für Landwirtsleute ... , geb. ... , in Tussenhausen. Zur Löschung genügt Todesnachweis. Gem. Bewilligung vom 10. April 1970
Zweite Abteilung Nr. 3	lastend an FINr. 196 und 197: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Memmingen – Vollstreckungsgericht-, AZ: 2 K 43/24)
Dritte Abteilung:	kein Eintrag

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu Abt. II Nr. 1 Wohnungsrecht:
Der Berechtigte des Wohnungsrecht ist verstorben. Die Eintragung ist somit gegenstandslos, kann auf Antrag gelöscht werden und hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks FINr. 196. Die Wertminderung durch die Belastung Abt. II Nr. 1 beträgt 0,- €.
- zu Abt. II Nr. 2 Leibgeding:
Die Berechtigten des Leibgedings sind verstorben. Die Eintragung ist somit gegenstandslos, kann auf Antrag gelöscht werden und hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks FINr. 196. Die Wertminderung durch die Belastung Abt. II Nr. 2 beträgt 0,-€.

2.2 Mietverträge

Es besteht kein Mietverhältnis.

2.3 Baurecht

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Tussenhausen sind die Grundstücke als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es besteht kein Bebauungsplan. Es handelt sich somit um Grundstücke, deren 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 FINr. 197 befinden sich zwei Garagenstellplätze. Die für die vorhandene und genehmigte Nutzung des Einfamilienhauses auf FINr. 197 erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen. Für das Grundstück FINr. 196 besteht keine Stellplatzpflicht.

2.6 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung des Marktes Tussenhausen sind keine Straßenerschließungsbeiträge nach BauGB zu leisten.

Für das Grundstück FINr. 196 sind die Kanalanschluss- und Wasserherstellungsbeiträge nach KAG für die Grundstücksfläche abgerechnet. Im Falle einer Bebauung des Grundstücks FINr. 196 kommen noch die Herstellungsbeiträge für die Geschossfläche zur Berechnung. Das Grundstück FINr. 196 ist daher als abgabenrechtlich teilerschossen einzustufen.

Für das bebaute Grundstück FINr. 197 sind die Kanalanschluss- und Wasserherstellungsbeiträge nach KAG für die Grundstücksfläche und die vorhandene Bebauung abgerechnet. Das Grundstück FINr. 197 ist daher nach derzeit geltender Sach- und Rechtslage abgabenrechtlich als voll erschlossen einzustufen.

3 Lagebeschreibung

3.1 Ortsangaben

Marktgemeinde Tussenhausen im Landkreis Unterallgäu, ca. 3.100 Einwohner, Ortsteil Zaisertshofen ca. 1.000 Einwohner. In Tussenhausen befinden sich die Grundschule, ein Kindergarten und ein Lebensmittelmarkt. Im ländlich geprägten Ortsteil Zaisertshofen befinden sich ein Kindergarten und eine Bäckerei mit einem kleinen Lebensmittelladen. Weiterführende Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Türkheim und in Mindelheim.

3.2 Wohn- und Geschäftslage

Ruhige, ländliche Wohnlage, keine Geschäftslage

3.3 Verkehrslage

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz, Autobahnanschluss A 96 befindet sich in ca. 12 km Entfernung, mäßige Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr

3.4 Grundstückslage

Am südöstlichen Ortsrand von Zaisertshofen, in ca. 300 m Entfernung zum Ortszentrum

3.5 Bebauung der Umgebung

Im Norden und Süden Wohnbebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern, im Westen stillgelegte landwirtschaftliche Hofstelle, im Nordwesten Friedhof, im Osten landwirtschaftlich genutzte Grünlandgrundstücke

4 Grundstücksbeschreibung FINr. 196

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt nahezu rechteckig, nach Osten leicht spitz verlaufend
Grundstücksbreite ca. 18 bis 27 m
Grundstückstiefe ca. 23 bis 27 m
Straßenfrontlänge an keiner öffentlichen Straße gelegen

4.2 Beschaffenheit

Gelände steigt von Westen nach Osten um ca. 4 m, Baugrund mit normaler Beschaffenheit, kein Grundwasser, jedoch Hangschichtenwasser

4.3 Erschließung

keine Zufahrt von öffentlicher Straße vorhanden,
Zugang erfolgt über FINr. 197,
Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind auf dem Grundstück nicht vorhanden

4.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Untergeordnete Bebauung mit Schuppen
GRZ rd. 0,1 (Grundflächenzahl)
GFZ rd. 0,1 (Geschossflächenzahl)

4.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt. Lärm- und Geruchsmissionen können auf dem Grundstück durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Grünlandgrundstücke jedoch zeitweise bestehen.

4.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

4.8 Außenanlagen

Grünfläche (Wiese) mit einem älteren Laubbaum,
entlang Ostgrenze steile Böschung mit Bäumen und Sträuchern,
Einfriedung dreiseitig aus Maschendrahtzaun,
Drainageleitungen und ein Schacht im Grundstück zur Hangentwässerung
Die Außenanlagen befinden sich in einem normalen Pflege- und Unterhaltungszustand.

4.9 Altlasten

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

5 Grundstücksbeschreibung FINr. 197

5.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt nahezu rechteckig, nach Osten leicht spitz verlaufend
Grundstücksbreite ca. 27 m bis 35 m
Grundstückstiefe ca. 32 m
Straßenfrontlänge ca. 35 m

5.2 Beschaffenheit

Gelände steigt von Westen nach Osten um ca. 3,5 m, Baugrund mit normaler Beschaffenheit, kein Grundwasser, jedoch Hangschichtenwasser

5.3 Erschließung

Zufahrt über asphaltierte Straße,
Abwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation mit Klärwerk,
Erdgas-, Wasser-, Strom-, Glasfaser- und Telefonanschluss vorhanden

5.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

5.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Wohnbebauung

GRZ rd. 0,2 (Grundflächenzahl)
GFZ rd. 0,3 (Geschossflächenzahl)

5.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt. Lärm- und Geruchsmissionen können auf dem Grundstück durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Grünlandgrundstücke jedoch zeitweise bestehen.

5.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

5.8 Außenanlagen

Hofeinfahrt und Garagenhof asphaltiert,
Hauszugang und Weg entlang Wohnhauswestseite und Wohnhaussüdseite mit Waschbetonplatten belegt,
Betonplatte 1 m breit entlang Wohnhausostseite,
beidseits Garagenhof Pflanzbeete mit Stauden und Sträuchern,
südlich vom Hauszugang Buchshecke ca. 60 cm hoch,
östlich Garage ehemaliger Gemüsegarten mit einem Gewächshaus 3 x 2 m aus Stahlrahmenkonstruktion mit Einfachglas,
sonst Grünflächen aus Rasen mit einzelnen Bäumen und Sträuchern, einer haushohen Fichte und einem Kunststoffwasserbecken,
entlang Straße Zaunsockel und Zaunpfosten aus Mauerwerk aus Betonformsteinen und Holzbretterzaun mit Stahlpfosten, 2-flg. Hofeinfahrtstor und 1-flg. Türe aus Stahlrahmen mit Holzbekleidung,
Zufahrt zur Fertiggarage gekiest und gesplittet
Der Waschbetonplattenbelag im Bereich des Hauszugangs weist Gras- und Moosbewuchs im Fugenbereich auf. Die Pflanzbeete beidseits des Garagenhofs sind leicht ungepflegt. Die Buchshecke im Bereich des Hauszugangs ist vom Buchsbaumzünsler befallen. Der ehemalige Gemüsegarten weist Wildwuchs auf. Die Fichte im westlichen Gartenbereich bedarf mittelfristig einer Rodung.
Ansonsten befinden sich die Außenanlagen in einem normalen Pflege- und Unterhaltungszustand.

5.9 Altlasten

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

6 Gebäudebeschreibung

6.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück FINr. 196 befindet sich ein Schuppen. Der Schuppen besteht aus einem Holzlagerraum und einem Geräteabstellraum. Der Schuppen ist ca. 40 Jahre alt.

Auf dem Grundstück FINr. 197 befinden sich ein Einfamilienhaus mit angebaute Pkw-Garage und eine freistehende Pkw-Garage.

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

Erdgeschoss	Treppenhaus/Flur, Wohnküche, Wohnzimmer, 1 Zimmer, WC, Speis, Heizungsraum/Waschküche, Abstellraum
Obergeschoss	Treppenhaus/Flur, WC, Bad, 3 Schlafzimmer, Arbeitszimmer, überdeckter Freisitz, Westbalkon
Dachgeschoss	nicht ausgebauter Dachboden

Das erdgeschossige Garagengebäude besteht aus einer Pkw-Garage, einem Öllagerraum, einer Waschküche und dem überdeckten Hauseingang.

Im südwestlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Pkw-Fertigarage.

Das Wohnhaus wurde um 1965 erbaut und um 1979 im Obergeschoss nach Süden erweitert. Die Garage wurde um 1972 angebaut.

Die Pkw-Fertigarage ist ca. 30 Jahre alt.

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

6.2 Schuppen auf FINr. 196

Der Schuppen besteht aus einer Betonbodenplatte, Sockeln aus Beton oder Mauerwerk und Wänden aus Holzriegelwerk mit äußerer Holzbretterverkleidung und Satteldach mit Eindeckung aus Wellfaserzementplatten.

Der Schuppen ist ca. 40 Jahre alt und befindet sich in einem normalen Instandhaltungszustand. Die Dacheindeckung der östlichen Dachhälfte ist asbesthaltig.

6.3 Wohnhaus auf FINr. 197

Rohbau:	
Geschosse	Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebaut (und nicht ausbaufähiges) Dachgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Außenwände	Außenwand im EG Ostseite und tlw. Südseite aus Beton, sonst Mauerwerk 30 cm
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Stahlbetondecke über Erdgeschoss, Holzbalkendecke über Dachgeschoss
Treppen	aufgesattelte Holztreppe EG-OG mit Seilhandlauf, Holzeinschubtreppe in den Dachboden
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Dachziegel, Dachfläche unverschalt
Rinnen/Fallrohre	Kupferblech
Ausbau:	
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierglas im WC EG, in der Speis, im Heizungsraum und im Abstellraum EG,

	Holzfenster mit 2-fach-Isolierglas im Zimmer Südost EG, sonst Holzverbundfenster aus Bauzeit 1965
Rollladen/Läden	Kunststoffrollladen am Südfenster Zimmer Südost OG, sonst keine Rollläden
Türen/Tore	Holzeingangstüre in Verbundkonstruktion
Innentüren	Massivholzumfassungszargen und Massivholzfüllungstürblätter im EG, Stahlblechtüre im Abstellraum KG, Holzumfassungszargen mit lackierter Oberfläche und furnierte Holztürblätter im OG
Bodenbeläge	Kunststeinbelag im Treppenhaus/Flur EG und in der Speis, Fliesen in der Heizung, im WC EG, im Zimmer Südwest EG, im Bad OG, im Zimmer Südost OG und in der Küche EG im Bereich der Anrichte, Parkett in der Wohnküche, im Wohnzimmer, im Flur OG und in den Schlafzimmern OG, PVC-Belag im Abstellraum EG und im WC OG, Holzbretterboden im Dachboden
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Betonaußenwände im Abstellraum EG und im Heizungsraum unverputzt mit Anstrich, Fliesen im WC EG raumhoch, im Bad OG 1,50 m hoch, Fliesenschilder in der Waschküche, sonst Putz und Anstrich oder Tapeten
Deckenbekleidungen	Betondecke im Abstellraum EG, im Heizungsraum und in der Speis unverputzt mit Anstrich, Paneelbekleidung im Flur EG und im Zimmer Südwest EG, Holzbekleidung im Flur/Treppenhaus OG, im Bad OG und im Zimmer Südost OG, sonst Putz oder Gipskarton und Anstrich oder Raufasertapete mit Anstrich
Dachschrägen	Holzbekleidung im Zimmer Südost OG, im Dachboden Dachschrägen unbedeckt und nicht wärmege- dämmt
Besondere Bauteile	überdeckter Freisitz im OG mit Fliesenboden, 2-flg. Fenstertüre aus Holz mit Einfachglas nach Westen, Überdachung durch Hauptdachverlängerung, Balkon West aus auskragender Balkonplatte mit Abdichtung aus Bitumenschweißbahn, Alugeländer mit Holzbekleidung
Besondere Einbauten	Einbauwand an Ostwand im Zimmer Südwest EG, 8-trg., Alter 45 Jahre, nicht werthaltig
Zubehör	Einbauküchenzeile an Südwand in der Wohnküche bestehend aus Unterschränken (3 lfm), Oberschränken, Korpus und Fronten aus Massivholz, Arbeitsplatte und Spritzschutz aus Naturstein, Elektroherd, Cerankochfeld, Herdabluft, Einbauspüle, Spülmaschine, holzbefuerter Herd mit Backrohr und Edelstahlfront, Einbauküche, ca 25 Jahre alt und altersbedingt wertlos
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Duschwanne mit Plexiglastüre, Waschbecken und Ausgussbecken im Heizungsraum/Waschküche, wandhängendes WC und Handwaschbecken im WC EG, Stand-WC im WC OG, Badewanne und Waschtisch mit Unterschrank im Bad OG, Spülenanschluss in der Küche
Heizung	ölbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung,

	Heizkessel Viessmann Vitola Biferral, Baujahr 1990, Heizkörper im Treppenhaus EG und in allen Wohnräumen, zusätzlich Fußbodenheizung im Zimmer Südwest EG, geschweißter Stahlblechöllagertank im Garagengebäude mit 7.500 l Fassungsvermögen, Baujahr 1972
Elektro	einfache bis durchschnittliche Ausstattung

Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	Wertminderung
- Versottungen am Kamin Ost mit Putzrissen, Putzhohlstellen und Putzabplatzungen am Kamin vom Keller bis in den Dachboden	5.000 €
- Versottungen am Kamin West mit Putzabplatzungen im Dachboden und Verfärbungen im OG	3.000 €
- Estrich, Belag und Wandanschlussverblechung am Balkon OG fehlen	3.500 €
- waagrechter Putzriss und Putzhohlstellen am Außenputz auf der Nordseite im Bereich der Erdgeschossdecke	500 €
- Abplatzungen am Sockelputz auf der Ostseite auf eine Länge von 2 m	500 €
Wertminderung Wohnhaus	12.500 €

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

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Am Wohnhaus wurden seit der Errichtung im Jahr 1965 folgende Umbau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten durchgeführt:

- Ausbau ehemalige Garage im EG zu Zimmer (Südwest) um 1979
- Erweiterung Wohnung im OG nach Süden durch 1 Zimmer und Freisitz um 1979
- Austausch Heizkessel und Warmwasserspeicher um 1990
- Erneuerung Elektrounterverteilung im EG, Teilerneuerung Schalter- und Steckdosenabdeckungen im EG um 2000
- Einbau Einbauküche EG um 2000
- Erneuerung Innentüren im EG um 2000
- Erneuerung WC-Ausstattung EG um 2013
- Einbau Kunststofffenster im WC EG, Heizungsraum und Abstellraum EG um 2013
- Erneuerung Heizkörper im Treppenhaus, in der Wohnung, im Wohnzimmer und im Zimmer Südost OG um 2013

Ansonsten stammt die Gebäudeausstattung wie Fenster, Türen, Bodenbeläge, sanitäre Einrichtungen und die Dacheindeckung aus der Bauzeit.

Die Innenwandastriche bzw. Tapezierungen sind abgewohnt. Die Parkettversiegelung im Zimmer Südwest ist abgenutzt. Ansonsten befindet sich das Wohnhaus im Innenbereich in einem normalen Instandhaltungszustand.

Die Fensteranstriche und die Balkongeländeranstriche sind abgewittert. Der Fassadenanstrich ist erneuerungsbedürftig. Die Dacheindeckung ist intakt.

6.4 Garage

Rohbau:	
Geschosse	Erdgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Außenwände	Mauerwerk (vermutlich Betonsteinmauerwerk)
Innenwände	Mauerwerk

Decke	Stahlbetondecke
Dach	Flachdach
Dacheindeckung	bituminöse Abdichtung mit Kiesschüttung
Ausbau:	
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierglas in der Garage, Stahlgitterfenster mit Einfachglas im Öllagerraum
Türen/Tore	Stahlrahmenkipptor mit Holzbekleidung
Innentüren	Holzstockrahmentüre in der Waschküche, Stahlblechtüre im Öllagerraum
Bodenbeläge	Fiesen in der Waschküche, Glattstrich in der Garage und im Öllagerraum
Fassade	Westfassade mit Klinkersichtmauerwerk, Nordfassade mit Putz ohne Anstrich, sonst Putz mit Beschichtung im erdüberdeckten Bereich
Wandbekleidungen	Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Putz und Anstrich
Besondere Bauteile	überdeckter Hauseingang mit Porphyrtsteinbelag, Brüstung auf Flachdach an West- und Nordwand aus Beton- fertigteilen mit Rautenmuster und Betonabdeckplatten, einfache, wertlose Überdachung auf Flachdach aus Holz- konstruktion mit Eindeckung aus Ondulineplatten
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen:	
Sanitäre Einrichtungen	Ausgussbecken und Bodenablauf in der Garage, Waschmaschinenanschluss und Bodenablauf in der Waschküche
Heizung	nicht vorhanden
Elektro	einfache Ausstattung, Elektrozähler- und Verteilerschrank in der Waschküche (aus 1999)

Baumängel/Bauschäden Garage	Wertminderung
- Verfärbungen, Ausblühungen und Abplatzungen am Wandputz der Außenwände innenseitig und am Deckenputz infolge Undichtigkeiten an der Flachdachabdichtung	12.000 €
- Abplatzungen an den Abdeckplatten der Brüstungselemente auf Flachdach	1.000 €
Wertminderung Garage	13.000 €

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

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Innenanstriche sind abgenutzt. Die Flachdachabdichtung ist erneuerungsbedürftig.

7 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Grundstück FINr. 196 kann aufgrund der Festsetzung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche als baureifes Land eingestuft werden. Die Erschließung des Grundstücks ist derzeit jedoch noch nicht gesichert, da kein Zugang bzw. keine Zufahrt von einer öffentlichen Straße besteht. Die Erschließung des Grundstücks FINr. 196 ist nur über das Grundstück FINr. 197 durch Herstellung eines ca. 3 m breiten Weges entlang der Südgrenze möglich. Hierzu ist auch das Entfernen bzw. Versetzen der Betonfertiggarage erforderlich.

Das Grundstück FINr. 196 eignet sich für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus und einer Garage. Der vorhandene Schuppen ist für eine Bebauung hinderlich und daher ebenfalls zu entfernen.

Das Wohnhaus auf FINr. 197 verfügt über eine einfache Raumaufteilung mit teils gefangenen hintereinanderliegenden Räumen und eine durchschnittliche, jedoch teilweise überalterte Ausstattung. Insbesondere sind die Fenster, die Hauseingangstüre, die Badausstattung, die sanitären Leitungen und die Heizanlagentechnik überaltert.

Baulicher Wärmeschutz Wohnhaus:

Es liegt ein Energieausweis gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 vor. Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Der Endenergiebedarf des Wohnhauses wurde mit 477,69 kWh/(m²*a) ermittelt, entspricht Energieeffizienzklasse H.

Der bauliche Wärmeschutz ist als unzureichend einzustufen. Schwachstellen bestehen im Bereich des Erdgeschossfußbodens, der Außenwände, der Fenster, der Rollladenkästen, der Decke über dem Obergeschoss und der auskragenden Balkonplatte. Die Heizanlagentechnik ist überaltert und unwirtschaftlich.

Am Wohnhaus sind kurz- bis mittelfristig Modernisierungsmaßnahmen in Verbindung mit Maßnahmen zur Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes erforderlich.

Die Garage beim Wohnhaus ist überdurchschnittlich groß und eignet sich zur Unterstellung eines Pkws, von Zweirädern und Gartengeräten.

Die Pkw-Fertigarage an der südlichen Grenze entspricht ihrem Nutzungszweck zur Unterstellung eines Pkws.

Bei der Bewertung wird eine wirtschaftliche Einheit der Grundstücke FINr. 196 und 197 unterstellt, da die Erschließung des Grundstücks FINr. 196 nur über das Grundstück FINr. 197 erfolgen kann. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass entlang der Südgrenze von FINr. 197 ein 3 m breiter Weg hergestellt wird und die in diesem Bereich befindliche Fertiggarage entfernt wird. Die Kosten für die Herstellung des Weges und der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zum Grundstücks FINr. 196 werden beim Bodenwert des Grundstücks FINr. 196 wertmindernd in Ansatz gebracht. Es wird davon ausgegangen, dass die Betonfertiggarage kostenneutral entfernt werden kann. Die Betonfertiggarage bleibt daher bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Marktlage:

In ländlich geprägten Gemeinden und Ortsteilen im nördlichen Bereich des Landkreises Unterallgäu besteht derzeit nur eine eingeschränkte Nachfrage nach modernisierungsbedürftigen Einfamilienhäusern. Die Verkäuflichkeit des mit dem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks FINr. 197 in wirtschaftlicher Einheit mit dem unbebauten Grundstück FINr. 196 ist daher eingeschränkt, bei entsprechender Preisgestaltung jedoch gegeben.

8 Wertermittlung

8.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

Begründung der Verfahrenswahl:

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

Das zu bewertende Grundstück FINr. 197 ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren vorwiegend über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.

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

8.2 Bodenwert FINr. 196

Zur Ermittlung des Bodenwertes werden die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu herangezogen. Zeitnahe Vergleichspreise aus Verkäufen von Wohnbauflächen in Zaisertshofen liegen nicht vor, da keine Verkäufe erfolgt sind.

Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureife Flächen im Ortsteil Zaisertshofen wie folgt ausgewiesen:

Nutzungsart MD (Dorfgebiet)	140 €/m ² einschließlich Erschließungskosten
Nutzungsart WA (Wohngebiet)	160 €/m ² einschließlich Erschließungskosten

Das zu bewertende Grundstück ist aufgrund der Ausweisung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und der Umgebungsbebauung als Wohnbaufläche einzustufen und der Nutzungsart WA zuzuordnen. Der Bodenwert wird daher aus dem Bodenrichtwert der Nutzungsart WA abgeleitet.

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

Das Grundstück verfügt über eine durchschnittliche Größe. Zudem kann auf dem Grundstück eine durchschnittliche bauliche Ausnutzung erzielt werden. Der Bodenrichtwert bedarf daher keiner Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße bzw. abweichender baulicher Ausnutzung.

Abgabefreier Bodenrichtwert 160 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2024	04.04.2025	1,05	168 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	168 €/m ²
GFZ	k.A.	unbebaut	1,00	168 €/m ²
Fläche (m ²)	ca. 700	544	1,00	168 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	168 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	1,00	168 €/m ²
Angepasster abgabefreier relativer Bodenwert				168 €/m ²

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:

Das Grundstück ist abgabenrechtlich teilerschlossen. Der Geschossflächenanteil bei den Kanal- und Wasserherstellungsbeiträgen wurde bisher nicht berechnet. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf das abgabenrechtlich voll erschlossene Grundstück. Von dem aus dem Bodenrichtwert abgeleiteten Bodenwert sind daher die noch nicht berechneten Kanal- und Wasserherstellungskosten in Abzug zu bringen. Diese berechnen sich auf der Grundlage der Beitragssätze des Marktes Tussenhausen bei einer angenommenen Geschossflächenzahl von 0,4 wie folgt.

Kanal:					
Geschossfläche	0,4 x	544 m ²	x	16,50 €/m ²	3.590 €
Wasser:					
Geschossfläche	0,4 x	544 m ²	x	8,06 €/m ²	1.754 €
<hr/>					
Gesamt gerundet					5.344 €
					5.300 €

Vom Bodenwert des Grundstücks sind zudem die Abbruchkosten des Schuppens und die Kosten für das Roden von Bäumen in Abzug zu bringen.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über das Grundstück FINr. 197. Die Kosten für die Erschließung sind ebenfalls vom Bodenwert in Abzug zu bringen. Diese berechnen sich überschlägig wie folgt:

Herstellen Weg	105 m ²	x	180 €/m ²	18.900 €
Ver- und Entsorgungsleitungen	pauschal			8.000 €
Gesamt				26.900 €

Der Verkehrswert des Grundstücks FINr. 197 ermittelt sich somit wie folgt:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
196	544 m ²	x	168 €/m ²	91.392 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:				
-	Wertminderung wegen nicht berechneter Herstellungsbeiträge Kanal/Wasser			- 5.300 €
-	156 m ³	x	28 €/m ³	- 4.368 €
-	Roden vom Bäumen			- 2.000 €
-	Kosten für Herstellung Weg und Ver- und Entsorgungsleitungen über FINr. 197			- 26.900 €
=	Verkehrswert FINr. 196			52.824 €
	gerundet			53.000 €

8.3 Bodenwert FINr. 197

Zur Ermittlung des Bodenwertes werden die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu herangezogen. Zeitnahe Vergleichspreise aus Verkäufen von Wohnbauflächen in Zaisertshofen liegen nicht vor, da keine Verkäufe erfolgt sind.

Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureife Flächen im Ortsteil Zaisertshofen wie folgt ausgewiesen:

Nutzungsart MD (Dorfgebiet)	140 €/m ² einschließlich Erschließungskosten
Nutzungsart WA (Wohngebiet)	160 €/m ² einschließlich Erschließungskosten

Das zu bewertende Grundstück ist aufgrund der Ausweisung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und der Umgebungsbebauung als Wohnbaufläche einzustufen und der Nutzungsart WA zuzuordnen. Der Bodenwert wird daher aus dem Bodenrichtwert der Nutzungsart WA abgeleitet.

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

Das Grundstück verfügt über eine durchschnittliche Größe und eine für das Richtwertgebiet durchschnittliche bauliche Ausnutzung. Der Bodenrichtwert bedarf daher keiner Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße bzw. abweichender baulicher Ausnutzung. Das Grundstück ist abgabenrechtlich voll erschlossen. Eine Anpassung wegen abweichendem Erschließungszustand ist daher nicht erforderlich.

Abgabenfreier Bodenrichtwert 160 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2024	04.04.2025	1,05	168 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	168 €/m ²
GFZ	k.A.	unbebaut	1,00	168 €/m ²
Fläche (m ²)	ca. 700	973	1,00	168 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	168 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	1,00	168 €/m ²
Angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert				168 €/m ²

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:

Die Nutzbarkeit des Grundstücks wird durch den geplanten Weg entlang der Südgrenze erheblich eingeschränkt. Die Wertminderung durch die Wegefläche wird bei der Bodenwertermittlung wie folgt in Ansatz gebracht:

Betroffene Fläche: $35 \text{ m} \times 3 \text{ m} = 105 \text{ m}^2$
 Wertminderung der betroffenen Fläche um 60 %
 Wertminderung: $105 \text{ m}^2 \times 168 \text{ €/m}^2 \times 60 \% = \text{rd. } 10.600 \text{ €}$

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
197	973 m ²	x	168 €/m ²	163.464 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:				
- Wertminderung wegen Wegenutzung entlang der Südgrenze				- 10.600 €
= Bodenwert FINr. 197				152.864 €
gerundet				153.000 €

8.4 Sachwert

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten:

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

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

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

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

Für Ein-/Zweifamilienhäuser werden dabei folgende Kostenkennwerte angegeben:

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

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

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

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

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

² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %

³ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

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

Gebäudetyp 1.32, Erdgeschoss, 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			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen			1		
Heizung			1		
Sonstige technische Ausstattung		0,8	0,2		
Kostenkennwert für Gebäudeart:	620 EUR/m ²	690 EUR/m ²	790 EUR/m ²	955 EUR/m ²	1190 EUR/m ²

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	158,70 EUR/m ²	0,46
Dach	15%	103,50 EUR/m ²	0,30
Fenster und Außentüren	11%	75,90 EUR/m ²	0,22
Innenwände und -türen	11%	86,90 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	86,90 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5%	43,63 EUR/m ²	0,18
Sanitäreinrichtungen	9%	71,10 EUR/m ²	0,27
Heizung	9%	71,10 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6%	42,60 EUR/m ²	0,13
Ergebnisse (gewogene Summen)	100%	740,33 EUR/m ²	2,49

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

14. Garagen		Standardstufe		
		3	4	5
14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	€/m ² -BGF	245	485	780
14.2 Hochgaragen	€/m ² -BGF	480	655	780
14.3 Tiefgaragen	€/m ² -BGF	560	715	850
14.4 Nutzfahrzeuggaragen	€/m ² -BGF	530	680	810

einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

Gebäudeart 14.1	12%
Gebäudeart 14.2-14.3	15%
Gebäudeart 14.4	13%

Hierin bedeuten die Standardstufen

3:	Fertigaragen
4:	Garagen in Massivbauweise
5:	individuelle Garagen in Massivbauweise wie Ziegeldach, Gründach,

Im vorliegenden Fall trifft aufgrund der Ausführung in Massivbauweise die Standardstufe 4 zu. Der Kostenkennwert von 485 €/m² wird demnach für angemessen erachtet.

Korrekturen und Anpassungen:

Die Sachwertrichtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

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

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung:

Preisindex des Statistischen Bundesamts für Wohngebäude

2010 = 100,00

November 2024 = 184,6

Normalherstellungskosten je m² - Bruttogrundfläche:

Kostenkennwert	Korrektur				Korrigierter Kostenkennwert
	Gebäudeart	Sonstige	Baupreis- entwicklung	Regional Faktor	
Wohnhaus 740 €/m ²	1	1,00	1,846	1,0	1367 €/m ² -BGF
Garage 485 €/m ²	1	1,00	1,846	1,0	895 €/m ² -BGF

Unter besonderen Bauteilen werden erfasst:

Überdeckter Freisitz OG	9.000 €
Balkon West	12.500 €
Besondere Bauteile Wohnhaus	21.500 €

Überdeckter Hauseingang - in BGF enthalten	- €
Besondere Bauteile Garage	- €

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 im Jahr 1964 errichtetes Wohngebäude. Bisher wurden keine grundlegenden Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird daher unter Berücksichtigung des Gebäudealters von 61 Jahren auf 19 Jahren geschätzt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Es sind folgende bauliche Außenanlagen sowie sonstige Anlagen vorhanden:

- Befestigung Hofflächen und Wege
- Einfriedungen
- Gewächshaus
- 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		1367 €/m ²	
x	Bruttogrundfläche BGF		299 m ²	
=	Herstellungskosten			408.733 €
+	Besondere Bauteile			21.500 €
+	Besondere Einbauten			- €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)		430.233 €
-	Wertminderung wegen Alters			
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
	Restnutzungsdauer	19 Jahre		
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear	-76,3%	- 328.053 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus		102.180 €

Sachwertermittlung		Garage		
	Normalherstellungskosten je m ² BGF		895 €/m ²	
x	Bruttogrundfläche BGF		74 m ²	
=	Herstellungskosten			66.230 €
+	Besondere Bauteile			- €
+	Besondere Einbauten			- €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)		66.230 €
-	Wertminderung wegen Alters			
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
	Restnutzungsdauer	19 Jahre		
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear	-76,3%	-
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage		50.500 €
				15.730 €

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. Die Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses aus dem Jahr 2021 entsprechen nicht den aktuellen Marktverhältnissen und können daher keine Anwendung finden.

Durch büroeigene Auswertung von zeitnahen Kauf- und Angebotspreisen habe ich bei dem vorhandenen Bodenpreisniveau um 150 bis 200 €/m² für vergleichbare, nicht vermietete Objekte mit einem vorläufigen Sachwert um 250.000 € bis 300.000 € Sachwertfaktoren in einer Spanne von 1,20 bis 1,30 festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Sachwertfaktor aufgrund des Modernisierungstaus im unteren Bereich der Spanne mit 1,20 angesetzt.

Zusammenstellung		Sachwert		
	Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus		102.180 €
+	Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage		15.730 €
=	Summe			117.910 €
+	Außenanlagen		5,0%	5.896 €
+	Bodenwert FINr. 197			153.000 €
=	Vorläufiger Sachwert			276.806 €
x	Sachwertfaktor		1,2	
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert			332.167 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

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

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängel und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,

5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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

Im vorliegenden Fall erfolgt ein Abschlag wegen

- der bestehenden Baumängel/Bauschäden beim Wohnhaus laut Aufstellung unter Pkt. 6.2
- der bestehenden Baumängel/Bauschäden bei der Garage laut Aufstellung unter Pkt. 6.3
- der überalterten Gebäudeausstattung und des Instandhaltungsstaus in Höhe von 25 % der altersgeminderten Herstellungskosten

Besondere objektspezifische Marktanpassung § 8 Abs. 3 ImmoWertV	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	332.167 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	- 12.500 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Garage	- 13.000 €
- Wertminderung wegen überalterter Gebäudeausstattung in Höhe von 25 % der altersgeminderten Herstellungskosten = 117.910 € x 25 %	- 29.478 €
= Verkehrswert FINr. 197	277.189 €
gerundet	277.000 €

8.5 Ertragswert

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

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

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

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

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

Marktüblich erzielbarer Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

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

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

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

ermittelt.

Für Einfamilienhäuser (Bestandsobjekte) werden in Zaisertshofen und in vergleichbaren Gemeinde bzw. Ortsteilen im nördlichen Bereich des Landkreises Unterallgäu derzeit je nach Größe, Alter und Ausstattung Mieten in einer Bandbreite von 7,00 bis 10,00 €/m² erzielt. Für das zu bewertende Wohnhaus wird unter Berücksichtigung der Lage, des Gebäudealters, der Größe, der durchschnittlichen Ausstattung und des einfachen baulichen Wärmeschutzes im unteren Bereich der genannten Spanne in Höhe von 8,00 €/m²-Wohnfläche angesetzt. Für die Garage ist eine Miete in Höhe von 50 €/Monat marktüblich.

Bewirtschaftungskosten:

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

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

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

Die Verwaltungskosten werden dabei je Wohngebäude bei Ein-/Zweifamilienhäusern mit 359 €/Jahr und mit 47 € je Garage angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 14,10 €/Jahr je m²-Wohnfläche und in Höhe von 106 €/Jahr je Garage angegeben, wenn die Schönheitsreparaturen von dem Mieter getragen werden, wovon im vorliegenden Fall ausgegangen wird.

Das Mietausfallwagnis beträgt 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung.

Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten vollständig auf die Mieter umgelegt werden.

Es erfolgt daher kein Ansatz für die Betriebskosten.

Bodenwertverzinsung:

Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind laut § 17 ImmoWertV selbständig nutzbare Teilflächen, die für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt werden und selbständig genutzt oder verwertet werden können, nicht zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sind keine selbständig nutzbaren Teilflächen vorhanden. Zur Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags wird der Bodenwert in voller Höhe zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz § 33 ImmoWertV 2021).

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Unterallgäu werden keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. In der Fachliteratur werden für Einfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze in einer Bandbreite von 1,0 bis 3,0 % empfohlen. Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufspreisen von Einfamilienhäusern wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,25 bis 1,75 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz im mittleren Bereich der Spanne mit 1,50 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete			
Wohnhaus	152 m ²	8,00 €	1.216 €
+ Garage	1 St.	50,00 €	50 €
<hr/>			
= Monatlicher Ertrag:			1.266 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate		15.192 €
- Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten			
- Wohnhaus		359 €	
- Garage		47 €	
Instandhaltungskosten			
- Wohnhaus	152 m ²	14,10 €/m ²	2.143 €
- Garage	1 St.	106,00 €/St.	106 €
Mietausfallwagnis		2%	304 €
<hr/>			
- Bewirtschaftungskosten gesamt	19%	2.959 €	- 2.959 €
<hr/>			
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:			12.233 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):	1,50%		
- Bodenwertverzinsung	1,50%	aus 153.000 €	- 2.295 €
<hr/>			
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage			9.938 €
Restnutzungsdauer (RND):	19 Jahre		
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	16,43		
<hr/>			
= Ertragswert der baulichen Anlage	9.938 €	16,43	163.243 €
+ Bodenwert des Grundstücks			153.000 €
<hr/>			
= Vorläufiger Ertragswert			316.243 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

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

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

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

- der bestehenden Baumängel/Bauschäden beim Wohnhaus laut Aufstellung unter Pkt. 6.2
- der bestehenden Baumängel/Bauschäden bei der Garage laut Aufstellung unter Pkt. 6.3
- der überalterten Gebäudeausstattung und des Instandhaltungsstaus in Höhe von 25 % der altersgeminderten Herstellungskosten.

Vorläufiger Ertragswert			316.243 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:			
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus			- 12.500 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Garage			- 13.000 €
- Wertminderung wegen überalterter Gebäudeausstattung in Höhe von 25 % der			

altersgeminderten Herstellungskosten = 117.910 € x 25 %	-	29.478 €
= Ertragswert FINr. 197		261.265 €
gerundet		261.000 €

Fazit:

Der Ertragswert liegt ca. 6 % unter dem aus dem Sachwert abgeleiteten Verkehrswert. Diese Abweichung ist bei älteren, modernisierungsbedürftigen Wohngebäuden im ländlichen Bereich üblich.

8.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

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

Verkehrswert FINr. 196	53.000 €
+ Verkehrswert FINr. 197	277.000 €
= Verkehrswert FINr. 196 und 197 in wirtschaftlicher Einheit	330.000 €

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

Im vorliegenden Fall wurde für das Grundstück FINr. 196 das Vergleichswertverfahren und für das bebaute Grundstück FINr. 197 das Sachwertverfahren angewandt. Diese Verfahren haben für die Bewertungsobjekte jeweils die höchste Relevanz. Das Ergebnis des Sachwertverfahrens wurde mittels des Ertragswerts plausibilisiert.

Unter Berücksichtigung aller von mir angeführten Beurteilungskriterien ergibt sich für

- das mit einem Schuppen bebaute Grundstück FINr. 196 in der Gemarkung Zaisertshofen, Sylvesterweg 13, 86874 Tussenhausen

der Verkehrswert zu: 53.000 €

- das mit einem Einfamilienhaus und zwei Garagen bebaute Grundstück FINr. 197 in der Gemarkung Zaisertshofen, Sylvesterweg 11, 86874 Tussenhausen

der Verkehrswert zu: 277.000 €

und der Verkehrswert gesamt zu: 330.000 €

jeweils zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025

Die Grundstücke FINr. 196 und 197 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Diese wirtschaftliche Einheit wurde bei der Verkehrswertermittlung unterstellt.

Die Wertminderung durch die Belastungen Grundbuch Abt. II Nr. 1 Wohnungsrecht und Abt. II Nr. 2 Leibgeding beträgt jeweils 0,- €.

Westerheim, den 04.04.2025

Georg Stiegeler
Architekt Dipl. Ing. (FH)



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

9 Flächenberechnungen

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

9.1 Grundflächen

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

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	13,80	8,20	1,00	113,16 m ²
Wohnhaus				113,16 m ²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	8,60	8,00	1,00	68,80 m ²
	1,60	3,30	1,00	5,28 m ²
Garage				74,08 m ²
Fertigarage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	6,00	3,00	1,00	18,00 m ²
Fertigarage				18,00 m ²
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			113 m ²
Garage	gerundet			74 m ²
Fertigarage	gerundet			18 m ²
Grundfläche gesamt				205 m ²

Grundflächenzahl $205,00 \text{ m}^2 / 973 \text{ m}^2 = 0,2$

9.2 Bruttogrundflächen

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt in Anlehnung an DIN 277/2005. Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Fläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss	13,80	8,20	1,00	113,16 m ²
Obergeschoss	13,80	8,20	1,00	113,16 m ²
	3,30	3,96	-1,00	-13,07 m ²
Dachgeschoss	10,50	8,20	1,00	86,10 m ²
Wohnhaus				299,35 m²

Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	8,60	8,00	1,00	68,80 m ²
	1,60	3,30	1,00	5,28 m ²
Garage				74,08 m²

Fertigarage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	6,00	3,00	1,00	18,00 m ²
Fertigarage				18,00 m²

Zusammenstellung		Fläche
Wohnhaus	gerundet	299 m ²
Garage	gerundet	74 m ²
Fertigarage	gerundet	18 m ²
Bruttogrundfläche gesamt		391 m²

Geschossflächenzahl: $304,90 \text{ m}^2 / 973 \text{ m}^2 = 0,3$

9.3 Wohnflächen

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

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss				
Treppenhaus/Flur	2,200	1,900	1,00	4,18 m ²
	3,600	1,300	1,00	4,68 m ²
WC	0,900	2,015	1,00	1,81 m ²
Speis	1,985	2,015	1,00	4,00 m ²
	0,500	0,600	-1,00	-0,30 m ²
Wohnküche	4,500	3,930	1,00	17,69 m ²
	0,400	0,400	-1,00	-0,16 m ²
Wohnzimmer	5,215	3,930	1,00	20,49 m ²
Zimmer Südwest	3,000	5,000	1,00	15,00 m ²
Obergeschoss				
Treppenhaus/Flur	2,200	1,600	1,00	3,52 m ²
	3,620	1,300	1,00	4,71 m ²
Kind Südwest	4,500	3,930	1,00	17,69 m ²
Schlafen Südwest	5,215	3,930	1,00	20,49 m ²
Kind Südost	4,350	3,430	1,00	14,92 m ²
	0,400	1,415	-1,00	-0,57 m ²
Bad	2,000	2,015	1,00	4,03 m ²
	0,500	0,600	-1,00	-0,30 m ²
WC	0,900	2,015	1,00	1,81 m ²
Arbeitszimmer Südost	3,000	4,700	1,00	14,10 m ²
überdeckter Freisitz	3,000	2,660	0,50	3,99 m ²
Balkon West	13,800	1,300	0,25	4,49 m ²
Summe				156,27 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-4,69 m ²
Wohnhaus				151,58 m ²
Zusammenstellung				
Wohnhaus			gerundet	152 m ²
Wohnfläche gesamt				152 m ²

9.4 Nutzflächen

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

Nebenräume	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Abstellraum EG	3,00	2,36	1,00	7,08 m ²
Heizung/Waschküche EG	4,35	3,43	1,00	14,92 m ²
	0,40	1,41	-1,00	-0,56 m ²
Waschküche Garage	2,00	1,76	1,00	3,52 m ²
Öllageraum	3,65	3,00	1,00	10,95 m ²
Summe				35,91 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-1,08 m ²
Nebenräume				34,83 m ²

Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	6,06	7,50	1,00	45,45 m ²
Summe				45,45 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-1,36 m ²
Garage				44,09 m ²

Fertigarage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	5,84	2,84	1,00	16,59 m ²
Summe				16,59 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Fertigarage				16,59 m ²

Zusammenstellung				
Nebenräume	gerundet			35 m ²
Garage	gerundet			44 m ²
Fertigarage	gerundet			17 m ²
Nutzfläche gesamt				96 m ²

9.5 Bruttorauminhalt

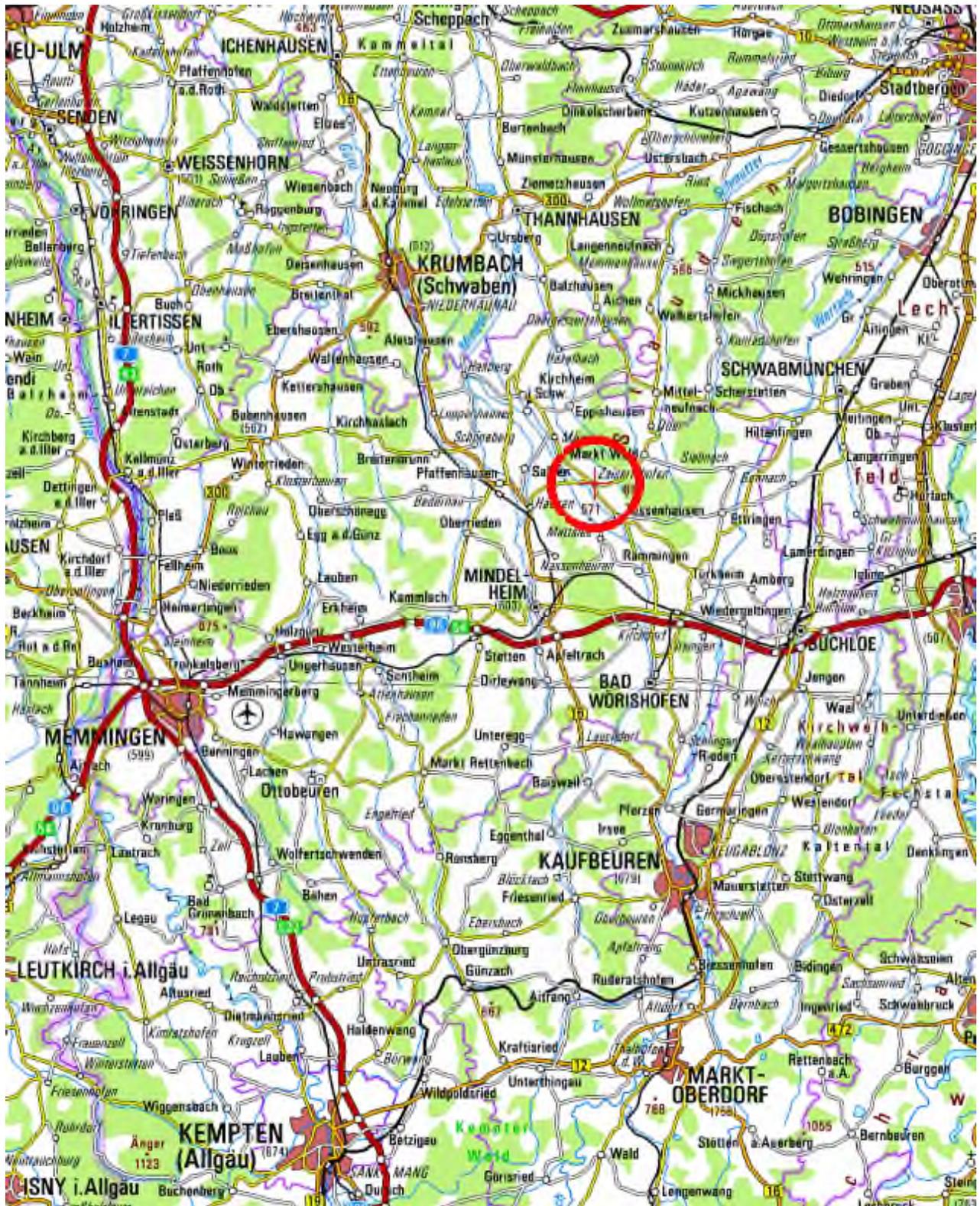
Die Berechnung des Bruttorauminhalts erfolgt in Anlehnung an DIN 277.

Schuppen auf FINr. 196	Länge (m)	Breite (m)	Höhe(m)	Faktor	Fläche
Ost	6,50	3,75	3,00	1,00	73,13 m ³
West	3,50	6,25	3,80	1,00	83,13 m ³
Schuppen auf FINr. 196					156,25 m ³

	Länge	Breite	Höhe	Faktor	Fläche
Zusammenstellung					
Schuppen auf FINr. 196	gerundet				156 m ³
Bruttorauminhalt					156 m ³

10 Anlagen

10.1 Übersichtslageplan



10.2 Stadtplan



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

10.3 Lageplan



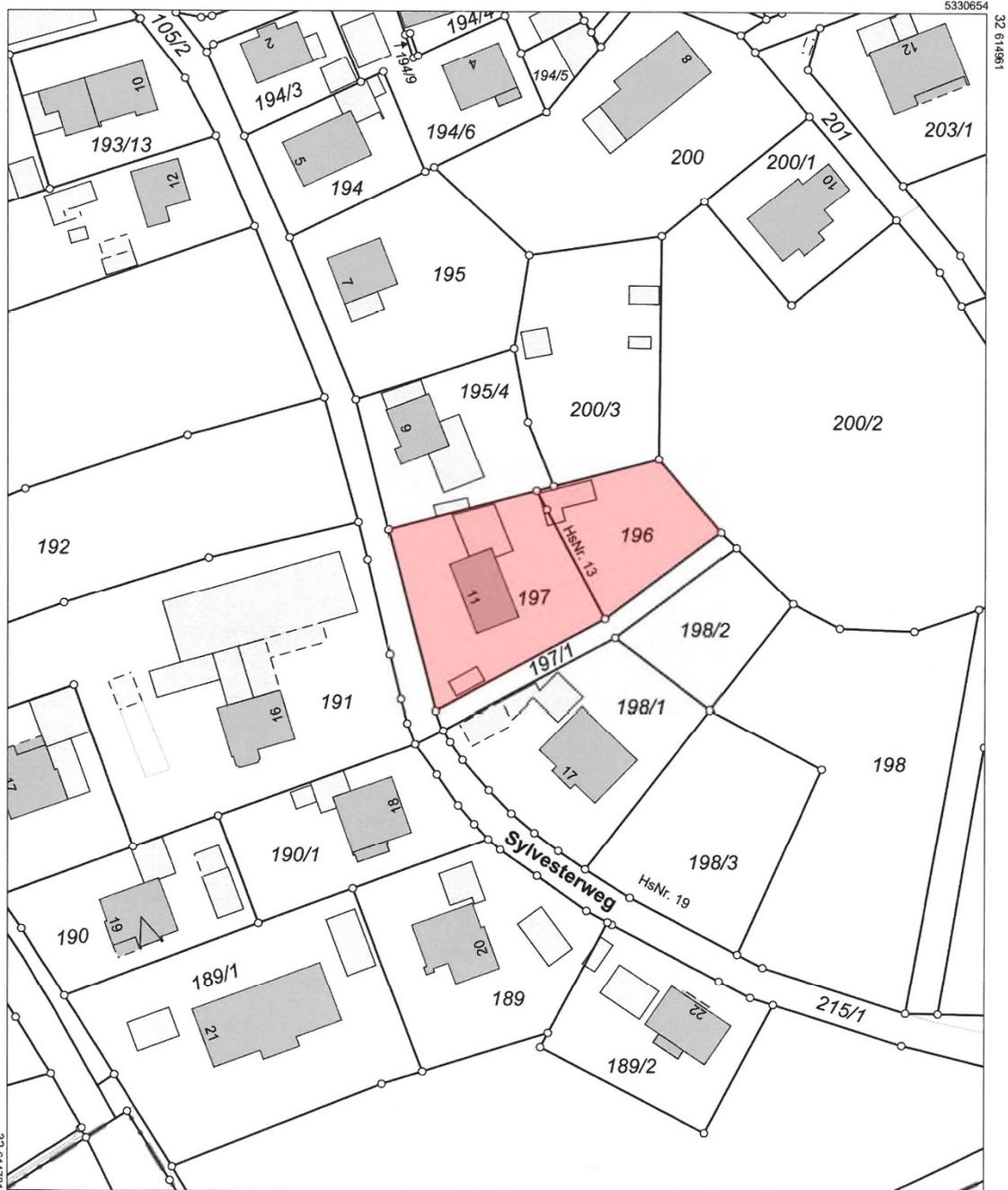
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Memmingen - Außenstelle Mindelheim -
Memminger Straße 18
87719 Mindelheim

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 31.03.2025

Flurstück: 197
Gemarkung: Zaisertshofen

Gemeinde: Tussenhausen
Landkreis: Unterallgäu
Bezirk: Schwaben



Maßstab 1:1000 Meter

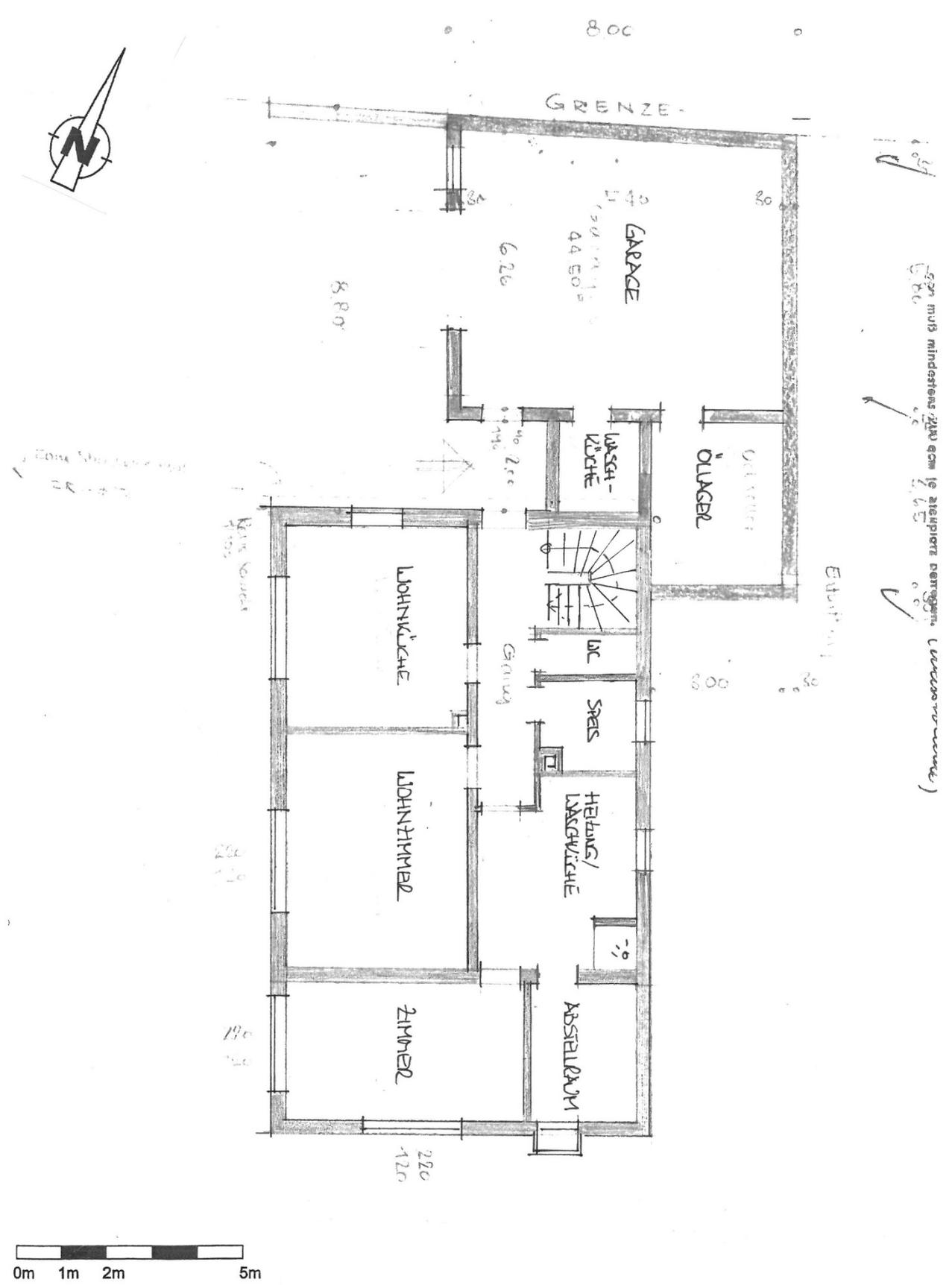
Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

10.4 Luftbildkarte

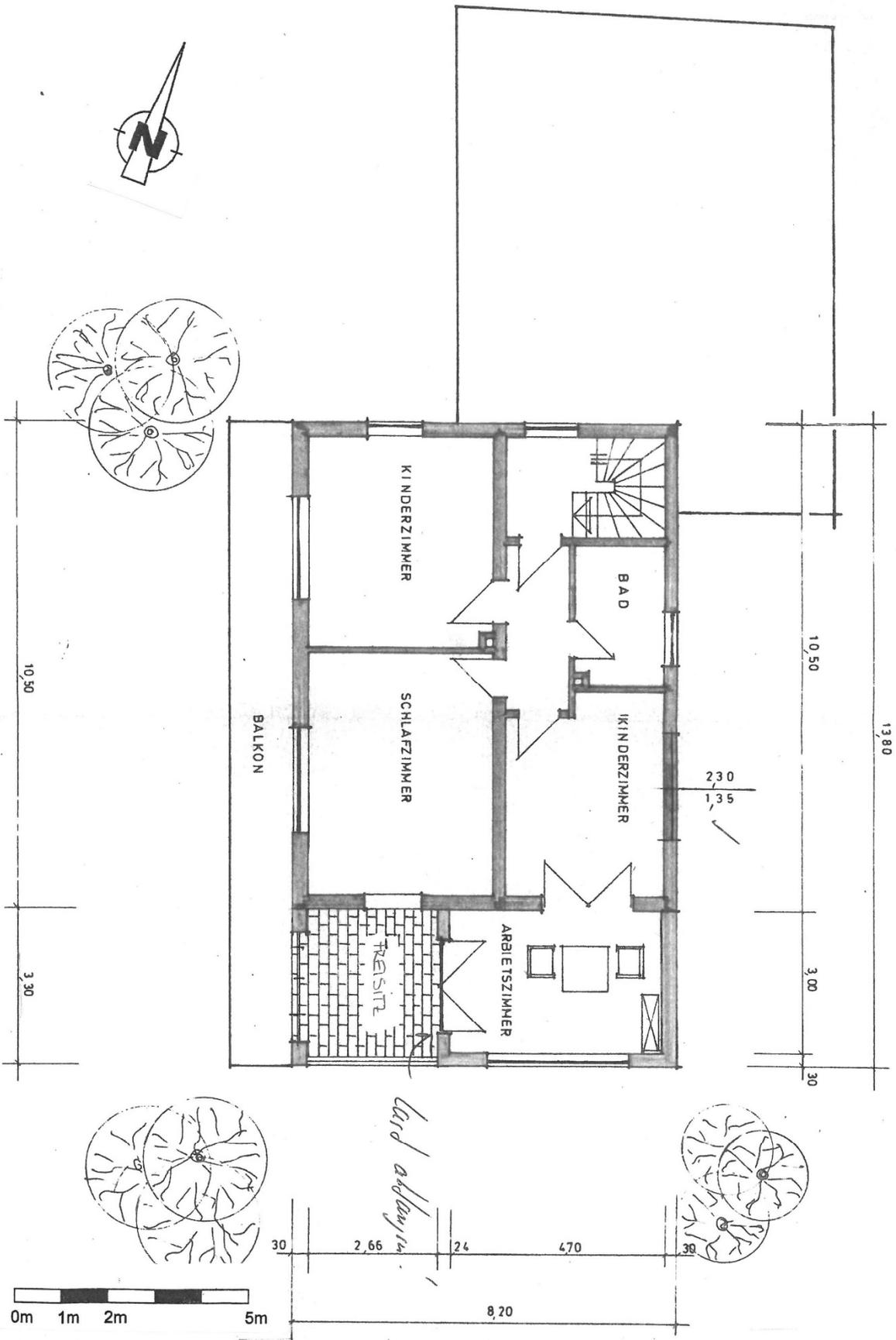


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

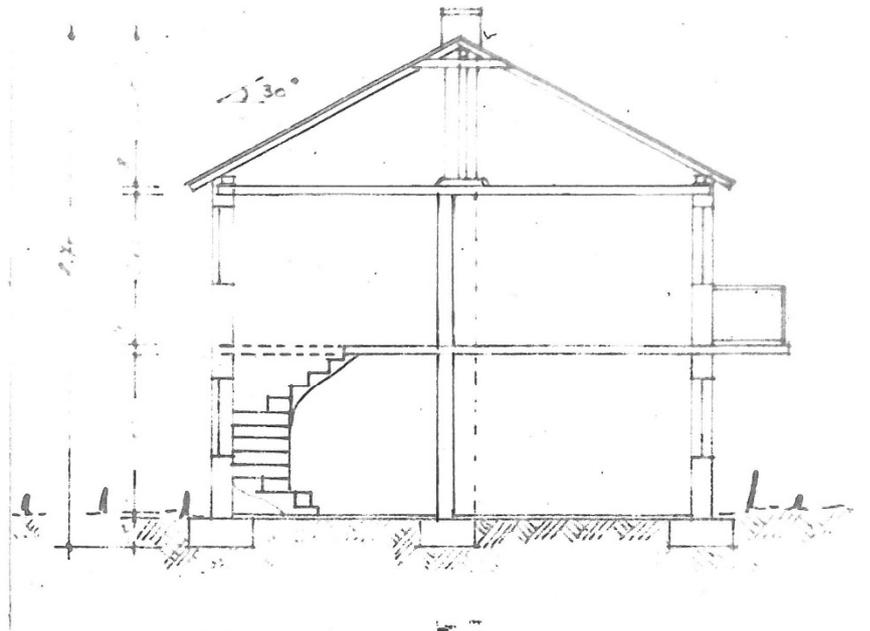
10.5 Pläne



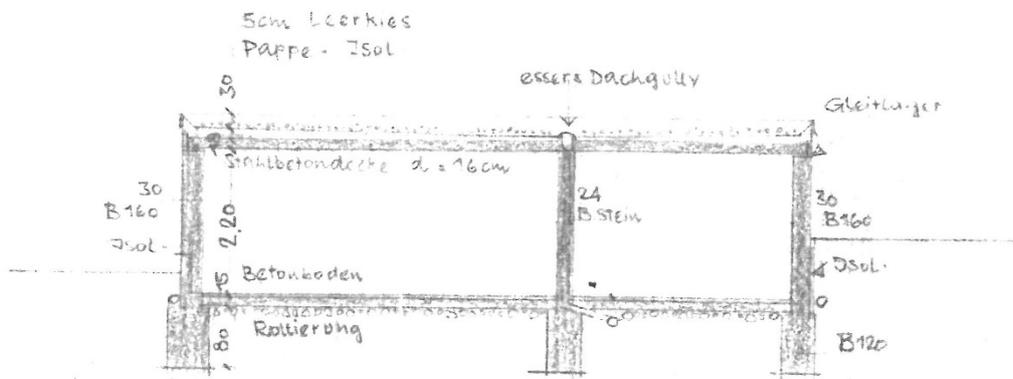
Grundriss Erdgeschoss



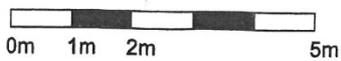
Grundriss Obergeschoss



• Querschnitt • WOHNHHAUS



SCHNITT GARAGE



10.6 Fotos

Grundstück FINr. 196

Bild 1 – Blick auf FINr.196 von Westen nach Osten



Bild 2 – Schuppen von Westen



Bild 3 – Schuppen von Süden



Bild 4 – Schuppen von Osten



Grundstück FINr. 197

Bild 5 – Garage von Westen



Bild 6 – Wohnhaus von Norden



Bild 7 – Wohnhaus von Westen



Bild 8 – Wohnhaus von Westen und Süden



Bild 9 – Wohnhaus von Süden



Bild 10 – Wohnhaus von Osten



Bild 11 – Blick auf Flachdach Garage



Bild 12 und Bild 13 – Treppenhaus EG



Bild 14 – Flur EG



Bild 15 – Wohnküche



Bild 16 – Wohnküche



Bild 17 – Wohnzimmer

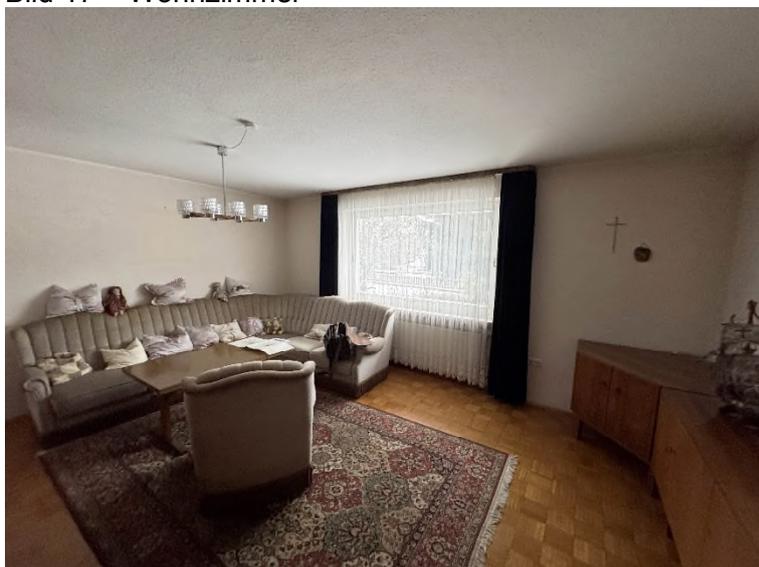


Bild 18 – Zimmer Südwest EG



Bild 19 – WC EG



Bild 20 – Speis EG



Bild 21 – Heizung/Waschküche



Bild 22 – Heizung/Waschküche



Bild 23 – Abstellraum EG



Bild 24 und Bild 25 – Flur OG



Bild 26 – Kind Nordwest OG



Bild 27 – Schlafzimmer West OG



Bild 28 – Kind Ost OG



Bild 29 und Bild 30 – Arbeitszimmer OG



Bild 31 – überdeckter Freisitz OG



Bild 32 – Balkon OG



Bild 33 und Bild 34 – Bad OG



Bild 35 – WC OG



Bild 36 – Dachboden



Bild 37 – Garage



Bild 38 – Nordwand Garage



Bild 39 – Öllagerraum



Bild 40 – Betonfertiggarage von Norden und Westen



Bild 41 – Betonfertiggarage von Süden und Osten



Bild 42 – Blick in Fertiggarage

