

**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 6/24
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Wohnung Nr. 1 Am Bächle 7 87784 Westerheim
Wertermittlungsstichtag	11.06.2024
Ausfertigungsdatum	26.07.2024



**Verkehrswert**

**261.000 €**



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 .....	5
1.7	Ortsbesichtigung .....	5
1.8	Nutzung und Zubehör .....	5
1.9	Kaminkehrer .....	5
1.10	Hausverwaltung .....	5
2	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
2.1	Grundbuchdaten .....	6
2.2	Mietverträge .....	7
2.3	Baurecht .....	7
2.4	Denkmalschutz .....	7
2.5	Kfz-Stellplatzpflicht.....	7
2.6	Abgabenrechtliche Situation.....	7
3	Lagebeschreibung .....	8
3.1	Ortsangaben .....	8
3.2	Wohn- und Geschäftslage.....	8
3.3	Verkehrslage.....	8
3.4	Grundstückslage.....	8
3.5	Bebauung der Umgebung .....	8
4	Grundstücksbeschreibung .....	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	Hochwasser .....	9
4.9	Außenanlagen .....	9
4.10	Altlasten.....	10
5	Gebäudebeschreibung .....	11
5.1	Allgemeines .....	11
5.2	Gemeinschaftseigentum Wohnhaus.....	11
5.3	Wohnung Nr. 1.....	12

5.4	Garage (Sondernutzungsrecht Nr. 1) .....	14
6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage .....	15
7	Wertermittlung .....	16
7.1	Wertermittlungsverfahren .....	16
7.2	Bodenwertanteil Wohnung Nr. 1 .....	17
7.3	Ertragswert .....	18
7.4	Verkehrswert .....	22
8	Flächenberechnungen .....	23
8.1	Grundflächen .....	23
8.2	Bruttogrundflächen .....	24
8.3	Wohnflächen .....	25
8.4	Nutzflächen .....	26
9	Anlagen .....	27
9.1	Übersichtslageplan .....	27
9.2	Ortsplan .....	28
9.3	Lageplan .....	29
9.4	Aufteilungspläne .....	30
9.5	Fotos .....	35

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Memmingen  
Abteilung für Zwangsvollstreckung  
Buxacher Str. 6  
87700 Memmingen

## 1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für den ½ Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 72 in der Gemarkung Westerheim, Am Bächle 7, 87784 Westerheim verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss und den Kellerräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

Wertermittlungsstichtag                      11.06.2024    (= Tag der Besichtigung)  
Qualitätsstichtag                              11.06.2024

## 1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

## 1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 10.05.2024 (Schätzungsanordnung)  
Grundbuchauszug Blatt 1195, Abdruck vom 23.04.2024  
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte  
Teilungserklärung vom 14.10.1994 und 16.03.2018  
Aufteilungspläne  
Flächennutzungsplan Gemeinde Westerheim  
Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Erkheim zur abgabenrechtlichen Situation  
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Unterallgäu, Stand 01.01.2024  
Grundstücksmarktbericht 2021 Gutachterausschuss Landkreis Unterallgäu  
Endurteil des Amtsgerichts Memmingen vom 02.12.2021 Az 25 C 651/21 WEG  
Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 06.06.2024 Az 25 C 1920/23 WEG  
Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 07.05.2021, 25.11.2022, 01.12.2023  
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 2024  
Praxis der Grundstückswertermittlung Gerady/Möckel/Troff/Bischoff, Grundwerk einschließlich Ergänzungen  
Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Juni 2017 einschl. Ergänzungen  
Rössler, Langner „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage 2004  
Kleiber-Simon, Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien Wert R 02, 6. Auflage 2004  
Ralf Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage

## **1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen**

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und des Bodens erfolgten ausschließlich auf der Grundlage der vorhandenen Unterlagen, der durchgeführten Erhebungen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Dem Gutachten liegen, wenn nicht gesondert erwähnt, keine Untersuchungen hinsichtlich Altlasten, schadstoffhaltigen Baumaterialien, Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zugrunde. Hierzu muss ggf. ein Schadensgutachter bzw. Fachsachverständiger hinzugezogen werden.

## **1.7 Ortsbesichtigung**

Dienstag, 11. Juni 2024

Teilnehmer: ...

...

...

Georg Stiegeler, Sachverständiger

Mittwoch, 03.07.2024 – Besichtigung Heizungsraum (Gemeinschaftseigentum)

Teilnehmer: ...

Georg Stiegeler

## **1.8 Nutzung und Zubehör**

Das Objekt wird eigengenutzt. Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

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

## **1.9 Kaminkehrer**

Für das Objekt ist folgender Kaminkehrer zuständig:

...

## **1.10 Hausverwaltung**

Derzeit ist kein Hausverwalter bestellt.

## 2 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1 Grundbuchdaten

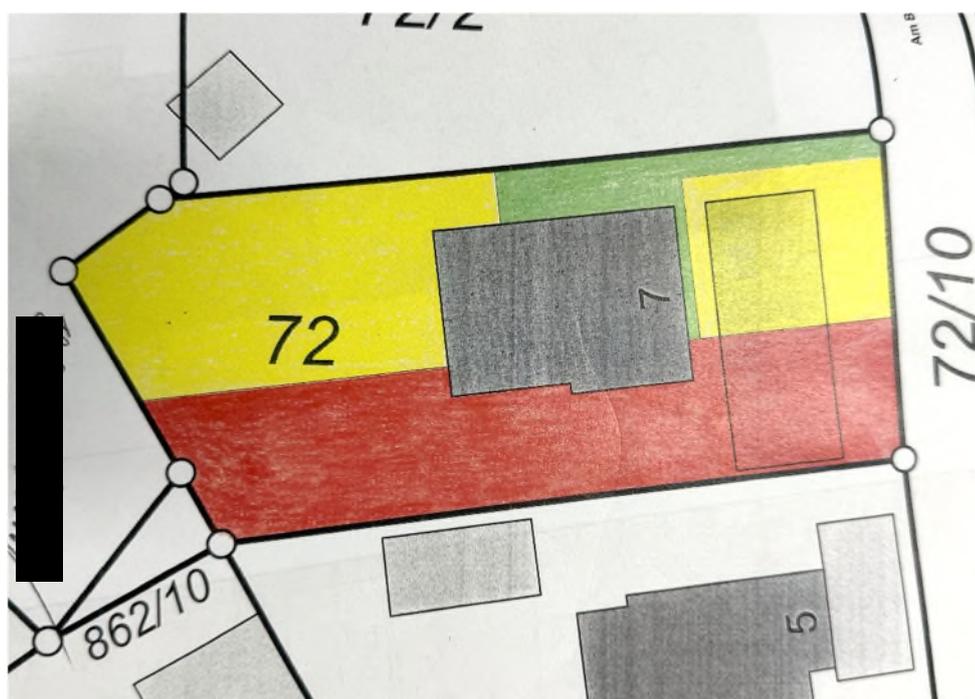
Grundbuchbezirk	Westerheim
Blatt	1195
Gemarkung	Westerheim
Bestandsverzeichnis	$\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 72, Am Bächle 7, Gebäude- und Freifläche, Größe 762 m <sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss und den Kellerräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet. Sondernutzungsrechte sind aufgehoben, neue Sondernutzungsrechte sind begründet; der hier vorgetragenen Einheit ist das Sondernutzungsrecht an Grundstücksflächen (insbesondere Terrasse, Gartenfläche, Garagen und Fläche vor den Garagen) zugeordnet.
Erste Abteilung Eigentümer	...
Zweite Abteilung	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG MM – Vollstreckungsgericht-, AZ: 2 K 6/24)

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten – Sondernutzungsrechte:

Gemäß Nachtrag zur Teilungserklärung vom 16.03.2018 wurden die Sondernutzungsrechte wie folgt neu bestellt:

- Dem jeweiligen Eigentümer der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung steht das Recht an den im Sondernutzungsplan rot eingezeichneten Flächen (insbesondere Terrasse, Gartenfläche und der Garagen sowie der ebenfalls roten Fläche vor den Garagen) zu. Die Flächen vor den Garagen dürfen ausdrücklich zum dauerhaften beparken benutzt werden.
- Dem jeweiligen Eigentümer der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung steht das Sondernutzungsrecht an den im Sondernutzungsplan gelb eingezeichneten Flächen (insbesondere Gartenfläche und der Garagen sowie der ebenfalls gelben Fläche vor der Garage) zu. Die Flächen vor den Garagen dürfen ausdrücklich zum dauerhaften beparken benutzt werden.
- Das Gemeinschaftseigentum ist im Sondernutzungsplan grün eingezeichnet.

Sondernutzungsplan:



## **2.2 Mietverträge**

Es besteht kein Mietverhältnis.

## **2.3 Baurecht**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerheim 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 befinden sich insgesamt 4 Garagenstellplätze. Die für die vorhandene und genehmigte Nutzung des Objektes erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

## **2.6 Abgabenrechtliche Situation**

Nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Erkheim 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 Westerheim im Landkreis Unterallgäu, ca. 2.100 Einwohner. In Westerheim befinden sich ein Kindergarten und die Grundschule. Anlagen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Westerheim nur begrenzt vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten und Anlagen zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich im ca. 5 km entfernten Erkheim.

#### **3.2 Wohn- und Geschäftslage**

Mittlere, ländliche Wohnlage, keine Geschäftslage

#### **3.3 Verkehrslage**

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

#### **3.4 Grundstückslage**

Im südlichen Bereich von Westerheim, Entfernung zum Ortszentrum ca. 700 m

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

Allseitig Wohnbebauung, im Osten Mehrfamilienhäuser, sonst Ein-/Zweifamilienhäuser

## 4 Grundstücksbeschreibung

### 4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	nahezu rechteckig
Grundstücksbreite	ca. 18 m
Grundstückstiefe	ca. 42 m
Straßenfrontlänge	ca. 18 m

### 4.2 Beschaffenheit

Nahezu ebenes Gelände, Baugrund mit normaler Beschaffenheit, hoher Grundwasserstand (bei Hochwasserereignissen bis zu 2 m über Kellerfußboden)

### 4.3 Erschließung

Zufahrt über asphaltierte Straße,  
Abwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation mit Klärwerk,  
Wasser-, Strom- und Telefonanschluss 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.	0,4	(Geschossflächenzahl)

### 4.6 Immissionen

Es bestehen Lärmimmissionen durch den Flugbetrieb des Verkehrsflughafens Memmingerberg. Das Grundstück befindet sich jedoch außerhalb der festgesetzten Lärmschutzzonen.

### 4.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

### 4.8 Hochwasser

Das Grundstück befindet sich in keinem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Bei Hochwasserereignissen am Langen Bach, der ca. 40 m östlich vom Grundstück verläuft, ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Beim letzten Hochwasserereignis am 01.06.2024 ist Grundwasser über die Kellerfenster in den Keller gelaufen.

### 4.9 Außenanlagen

Gemeinschaftlich genutzter Weg entlang der Nordgrenze, nördlich und östlich des Wohnhauses mit Betonsteinpflaster belegt.

Sondernutzungsfläche Wohnung Nr 1:

Garagenhof ist gekiest,

Weg östlich Garage und südlich Wohnhaus mit Porphyrsteinpflaster belegt,

Gartenfläche südlich Wohnhaus tlw. aus Grünfläche mit Sträuchern, tlw. gekieste und gesplittete Fläche,

westlich der überdeckten Terrasse gekieste und gesplittete Fläche (ca. 14 m<sup>2</sup>) mit Einfassung aus Betonleistenstein,

Gartenfläche im Westen aus Rasen mit verschiedenen Sträuchern und 2 Hochbeeten aus Holzdielen mit Alurahmen, Einfriedung der Sondernutzungsfläche nach Norden zur Sondernutzungsfläche Wohnung Nr. 2 mit Holzbretterzaun,

Gartengeräteschuppen, Abm. 2,12 x 2,12 m an der Südgrenze (tlw. auf FINr. 72/6) aus Holzdielen 20 mm und Satteldach mit Eindeckung aus Onduline-Platten,

Überdachung an Südgrenze, Abm. 2,25 m x 1,53 m, tlw. auf Nachbargrundstück FINr. 72/6 und an Schuppen auf Nachbargrundstück angebaut bestehend aus Pultdach in Holzkonstruktion mit Glaseindeckung,

Gartengeräteschuppen südlich Wohnhaus, Abm. 3,80 x 2,75 m, Wände aus genuteten Holzdielen 33 mm, Satteldach mit Eindeckung aus Ondulineplatten

Die Grünfläche mit Sträuchern südlich des Wohnhauses ist ungepflegt und weist Ablagerungen aus Geäst und Gartenabfällen auf. Die äußeren Anstriche an den Gartengeräteschuppen sind abgewittert. Ansonsten befinden sich die Außenanlagen in einem normalen Pflege- und Unterhaltungszustand.

#### **4.10 Altlasten**

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

## 5 Gebäudebeschreibung

### 5.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück befinden sich ein Zweifamilienhaus und eine Garage mit 4 Stellplätzen. Das Wohnhaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Das Objekt ist in Wohn-/Teileigentum mit 2 Sondereigentumseinheiten aufgeteilt.

In den einzelnen Geschossen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Kellergeschoss	Treppenhaus, Flur, Heizungs- und Öllagerraum, Waschkeller Nr. 1 und 2 Kellerräume Wohnung Nr. 1, 4 Kellerräume Wohnung Nr. 2
Erdgeschoss	Treppenhaus und abgeschlossene Wohnung Nr. 1 bestehend aus Flur, Küche, Wohn-/Esszimmer, WC, Bad, 2 Kinderzimmern, Elternschlafzimmer und überdeckter Terrasse
Dachgeschoss	Treppenhaus und abgeschlossene Wohnung Nr. 2
Spitzboden	nicht ausgebauter Dachraum Wohnung Nr. 2

Zum Gemeinschaftseigentum gehören das Treppenhaus, der Kellerflur und der Heizungs-/Öllagerraum.

Das Garagengebäude besteht aus 2 Doppelgaragen. Der zu bewertenden Wohnung Nr. 1 ist die nördliche Doppelgarage zur Sondernutzung zugeordnet.

Das Wohnhaus wurde um 1994 und das Garagengebäude um 1995 erbaut.

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

### 5.2 Gemeinschaftseigentum Wohnhaus

<b>Rohbau:</b>	
Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise	Keller in Massivbauweise, sonst Holzfertigbauweise (Holztafelbau, Hersteller nicht bekannt)
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	Beton
Außenwände	Holzständerwerk mit Mineralwollgedämmung, innerer Bekleidung aus Gipsfaserplatten und äußerer Plattenbekleidung, Außenwanddicke 18 cm
Innenwände	Mauerwerk im Keller, Holzständerwerk im EG und DG
Decken	Stahlbetondecke (Fertigteildecke) im Keller, Holzbalkendecke über EG
Treppen	Stahlterasse mit Holzstufen KG-EG, aufgesattelte Holzterasse EG-DG mit Holzgeländer mit Edelstahlspinnen
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Betondachsteine
Rinnen/Fallrohre	Kunststoff
<b>Ausbau:</b>	
Fenster	Kunststoffkellerkipfenster mit Einfachglas, sonst Holzfenster mit Isolierglas
Rollladen/Läden	
Türen/Tore	Holzeingangstüre, Seitenteil mit Isolierglas

Innentüren	Stahlblechtüren im Heizungs-/Öllageraum, Kellertüren aus Stahlwinkelzargen und kunststoffbeschichteten Holztürblättern, Wohnungseingangstüre Wohnung Nr. 1 aus Holzumfassungszarge und Holztürblatt, Oberfläche kunststoffbeschichtet, aufgesetzte Füllungsleisten
Bodenbeläge	Fliesen im Treppenhaus KG und DG, im Kellerflur und im Heizungsraum
Fassade	Putzbeschichtung mit Anstrich im EG, Nut- und Federholzbe- kleidung mit Anstrich an den Giebelseiten im DG
Wandbekleidungen	Putz und Anstrich im Keller, im Treppenhaus KG zweiseitig Nut- und Federholzbe- kleidung, Reibputz und Anstrich im Treppenhaus
Deckenbekleidungen	Anstrich im Keller, Nut- und Federholzbe- kleidung im Treppenhaus EG
Dachschrägen	Nut- und Federholzbe- kleidung im Treppenhaus DG
Besondere Bauteile	im Gemeinschaftseigentum nicht vorhanden
Besondere Einbauten	im Gemeinschaftseigentum nicht vorhanden
<b>Installationen</b>	
Sanitäre Einrichtungen	im Gemeinschaftseigentum nicht vorhanden
Heizung	ölbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Heizkessel Fabr. Brötje Baujahr 1994, Zweischichtenpuffer- speicher 400 l, Heizungsunterstützung über 4 Solarkollektoren
Elektro	durchschnittliche Ausstattung

#### Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Anstriche an den Holzgiebelverkleidungen sind erneuerungsbedürftig. Ansonsten befindet sich das Gemeinschaftseigentum in einem normalen Instandhaltungszustand. Die Heizanlagentechnik ist überaltert. Aktuell sind keine Messeinrichtungen zur Ermittlung des Wärmeverbrauchs in den einzelnen Wohnungen vorhanden.

Bei Hochwasserereignissen am Langen Bach und dem damit steigenden Grundwasserstand ist bereits mehrfach und letztmals am 01.06.2024 Grundwasser über die Kellerfenster in den Keller eingetreten. Das Wasser ist nach Eigentümerangabe ca. 5 cm hoch im Keller gestanden. Bei der Besichtigung am 11.06.2024 wurden im Keller Trocknungsmaßnahmen durchgeführt. Folgeschäden durch den Wassereintritt sind daher nicht zu erwarten.

Mit Beschluss der Eigentümergemeinschaft vom 07.05.2021 wurde das Anbringen eines Hochwasserschutzes durch den Einbau von HPL-Platten an den Kellerfenstern halbhoch beschlossen. Die Platten wurden bei den Kellerfenstern der Wohnung Nr. 1 bisher noch nicht angebracht.

Ein wirksamer Schutz gegen Eindringen von Grundwasser über die Kellerfenster kann nach sachverständiger Einschätzung nur durch den Einbau druckwasserdichter Kellerfenster geschaffen werden. Die Gesamtkosten für diese Maßnahme werden bei 9 Kellerfenstern auf rd. 17.000 € geschätzt.

### 5.3 Wohnung Nr. 1

<b>Ausbau:</b>	
Fenster	Holzfenster mit 2-fach-Isolierglas
Rollladen/Läden	Kunststoffrollläden, innen vorstehende Rolladenkästen
Innentüren	Holzumfassungszargen und Holztürblätter, Oberfläche kunststoffbeschichtet, aufgesetzte Füllungsleisten
Bodenbeläge	Fliesen in den Kellerräumen Nr. 1, im Flur, im WC und im Bad, Vinyl-Belag im Wohn-/Esszimmer, PVC-Belag in der Küche und in den Schlafzimmern
Wandbekleidungen	Fliesen im WC und im Bad raumhoch, sonst Reibputz und Anstrich in der Wohnung, Putz und Anstrich in den Kellerräumen

Deckenbekleidungen	Anstrich in den Kellerräumen, Massivholzdeckenbekleidung im Wohn-/Esszimmer, Paneelbekleidung in der Küche, im Bad und im Elternschlafzimmer, Nut- und Federholzbekleidung im Flur, im WC und in den Kinderzimmern
Besondere Bauteile	überdeckte Terrasse bestehend aus Betonplatte mit Porphybruchsteinbelag, Überdachung aus Pultdach in Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Welltrapezlichtplatten (Polycarbonat), westliche Seitenwand aus Holzfensterelement, tw. Holzbrüstung und Aluschiebefenster
Besondere Einbauten	Einbauschränk im Flur mit Holzjalousietüren, ohne Korpus
Zubehör	Einbauküche bestehend aus Unterschränken, Oberschränken und 4-trg. Hochschrank, Korpus, Fronten und Arbeitsplatte kunststoffbeschichtet, Einbauspüle, Spülmaschine, Cerankochfeld, Herdabluft, Backofen, Kühlschrank, Küche aus 1994, Fronten ca. 15 Jahre alt, Küche altersbedingt wertlos
<b>Installationen</b>	
Sanitäre Einrichtungen	Ausgussbecken und Waschmaschinenanschluss im Keller mit Entwässerungspumpe im Waschkeller Nr. 1, Stand-WC und Handwaschbecken im WC, Badewanne, geflieste Dusche mit Edelstahlrinne und Glas-trennwand, wandhängendes WC, Doppelwaschtisch mit Unterschränken und 3-trg. Spiegelschrank im Bad, Ausstattung Bad aus 2018, Spülenanschluss in der Küche
Heizung	Heizkörper im Keller Südwest und in allen Räumen in der Wohnung außer im Flur und in der Küche
Elektro	durchschnittliche Ausstattung

Baumängel/Bauschäden Wohnung Nr. 1	Wertminderung
- 2 Wandfliesen im Waschkeller sind abgeplatzt	100 €
- Gurtwickler des Rollladens an Terrassentüre ist defekt	300 €
- Türzarge und Türblatt im Bad und im Wohnzimmer mit Beschädigung, Erneuerung erforderlich	1.200 €
- Türblatt Küche weist Löcher auf	300 €
- Sockelprofil Holzfenster an Seitenwand überdeckte Terrasse ist morsch	800 €
<b>Wertminderung Wohnung Nr. 1</b>	<b>2.700 €</b>

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.

Im Waschkeller der Wohnung Nr. 1 sind zwei Wasserzähler falsch montiert. Im Bad der Wohnung Nr. 1 fehlt der Warmwasserzähler. Eine Abrechnung des Wasserverbrauchs der Wohnung Nr. 1 ist daher derzeit nicht möglich. Entsprechend Beschluss des Amtsgericht Memmingen vom 06.06.2024 wurde die Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch den Eigentümer der Wohnung Nr. 2, ermächtigt, den Einbau eines Warmwasserzählers im Bad der Wohnung Nr. 1 auf Kosten der Eigentümerin der Wohnung Nr. 1 vornehmen zu lassen. Der Einbau des Warmwasserzählers ist bisher jedoch nicht erfolgt. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Kosten für den Umbau der Wasserzähler in der Waschküche und den Einbau des Warmwasserzählers vom Erwerber des Objektes zu tragen sind. Die geschätzten Kosten in Höhe von 3.000 € werden daher wertmindernd in Abzug gebracht.

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Badausstattung einschl. Fliesen und der Bodenbelag im Wohn-/Esszimmer wurden um 2018 erneuert. Ansonsten stammt die Wohnungsausstattung wie Fenster, Türen, Bodenbeläge, Deckenbekleidung und Haustechnik aus der Bauzeit 1994.

Die Wohnung befindet sich einem normalen Instandhaltungszustand. Die Einbauküche ist altersbedingt wertlos.

#### 5.4 Garage (Sondernutzungsrecht Nr. 1)

<b>Rohbau:</b>	
Geschosse	Erdgeschoss, nicht ausgebauter Dachboden
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Betonbodenplatte
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Decke	Holzbalkendecke
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Betondachsteine, Dachfläche unverschalt
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech
<b>Ausbau:</b>	
Fenster	Holzfenster mit Isolierglas
Türen/Tore	2 einwandige Stahlblech-Sektionaltore, 1 Tor mit Elektroantrieb, Stahlrahmentüre mit Holzbekleidung
Innentüren	nicht vorhanden
Bodenbeläge	Glattstrich in der Garage, Holzbretterboden im Dachboden
Fassade	Putz und Anstrich, Giebel mit Nut- und Federholzbekleidung
Wandbekleidungen	Putz
Deckenbekleidungen	Gipskartonbekleidung unverspachtelt und ungestrichen
Dachschrägen	unbekleidet
Besondere Bauteile	nicht vorhanden
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
<b>Installationen:</b>	
Sanitäre Einrichtungen	nicht vorhanden
Heizung	nicht vorhanden
Elektro	einfache Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Gipskartondeckenbekleidung ist wellig. An den Garagentorpeilern fehlt außenseitig im Bereich von Putzausbesserungen der Anstrich. Ansonsten befindet sich die Garage in einem normalen Instandhaltungszustand mit baualtersgemäßen Abnutzungserscheinungen.

## 6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in mittlerer Wohnlage im südlichen Bereich der ländlich geprägten Gemeinde Westerheim.

Die Wohnung Nr. 1 verfügt über eine einfache, jedoch nicht unzureichende Raumaufteilung und eine durchschnittliche Ausstattung. Farb- und Materialgestaltung sind baujahrestypisch. Die Badausstattung ist 6 Jahre alt und zeitgemäß.

**Baulicher Wärmeschutz:**

Ein Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung bzw. Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor. Der bauliche Wärmeschutz ist als einfach und unzureichend einzustufen und entspricht nicht heutigen Anforderungen. Schwachstellen bestehen im Bereich der Kellerdecke, der Außenwände, der Fenster und der Rollladenkästen. Die Heizanlagentechnik ist 30 Jahre alt und unwirtschaftlich. Das Gebäude ist als nicht energieeffizient einzustufen.

Die Wohnung Nr. 2 verfügt über eine eigene Warmwasserversorgung über eine Luftwärmepumpe.

**Baulicher Schallschutz:**

Der bauliche Schallschutz ist aufgrund der Holzbalkendecke als einfach und unzureichend einzustufen.

**Hausverwaltung:**

Derzeit ist aufgrund von Unstimmigkeiten zwischen den Miteigentümern kein Hausverwalter bestellt. Es liegt daher keine Hausgeldabrechnung und kein Wirtschaftsplan vor.

Instandhaltungsrücklagen wurden von der Eigentümergemeinschaft bisher nicht gebildet.

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandsetzungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wird aufgrund der Holzfertigbauweise auf 70 Jahre geschätzt.

An dem Zweifamilienhaus wurden bisher keine grundlegenden Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird daher unter Berücksichtigung des Gebäudealters von 30 Jahren und des vorgefundenen Zustands auf 40 Jahre geschätzt.

**Marktlage:**

Die Nachfrage nach energetisch nicht effizienten Bestandswohnungen ist in ländlich geprägten Gemeinden im Landkreis Unterallgäu seit dem Frühjahr 2022 aufgrund gestiegener Preise von fossilen Brennstoffen und gestiegener Finanzierungszinsen rückläufig. Ebenso sind die Kaufpreise seit dem Frühjahr 2022 für diese Bestandswohnungen rückläufig bis stagnierend.

Die Verkäuflichkeit des Objektes ist bei entsprechender Preisgestaltung als mittel einzustufen.

## 7 Wertermittlung

### 7.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

Begründung der Verfahrenswahl:

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

Bei der zu bewertenden Wohnung Nr. 1 handelt es sich um ein Renditeobjekt, das üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt wird. Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens. Im vorliegenden Fall wird das allgemeine Ertragswertverfahren angewandt, wie es in der ImmoWertV normiert ist.

Zeitnahe Vergleichspreise aus Verkäufen von vergleichbaren Wohnungen liegen nicht vor, da in Westerheim keine Verkäufe erfolgt sind. Eine Ableitung des Verkehrswerts aus dem Vergleichswert ist daher nicht möglich.

## 7.2 Bodenwertanteil Wohnung Nr. 1

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

Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureife Wohnbauflächen in der Bodenrichtwertzone Oberwesterheim mit 180 €/m<sup>2</sup> einschließlich Erschließungskosten ausgewiesen.

Aufgrund der seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgten Bodenpreissteigerungen erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um + 2 %.

Das Grundstück weist mit der vorhandenen Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 eine für das Richtwertgebiet durchschnittliche bauliche Ausnutzung auf.

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

Abgabefreier Bodenrichtwert 180 €/m<sup>2</sup>

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2024	11.06.2024	1,02	184 €/m <sup>2</sup>
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	184 €/m <sup>2</sup>
GFZ	k.A.	0,4	1,00	184 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	ca. 700	762	1,00	184 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	184 €/m <sup>2</sup>
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	1,00	184 €/m <sup>2</sup>
Angepasster abgabefreier relativer Bodenwert				184 €/m <sup>2</sup>

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m <sup>2</sup> ]	x	Bodenwert [€/m <sup>2</sup> ]	
72	762 m <sup>2</sup>	x	184 €/m <sup>2</sup>	140.208 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:				
entfällt				- €
= Bodenwert gesamt				140.208 €
gerundet				140.000 €
<b>davon Bodenwertanteil Wohnung Nr. 1</b>	<b>MEA</b>	<b>1/2</b>		<b>70.000 €</b>

### 7.3 Ertragswert

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

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

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

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

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

Marktüblich erzielbarer Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

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

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

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

ermittelt.

Für Wohnungen in Zweifamilienhäusern (Bestandsobjekte) werden in Westerheim und in vergleichbaren Gemeinden je nach Größe, Alter und Ausstattung Mieten in einer Bandbreite von 8,00 bis 10,50 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche erzielt. Für die Wohnung Nr. 1 wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der Größe, der durchschnittlichen Ausstattung, des einfachen baulichen Wärmeschutzes und des einfachen baulichen Schallschutzes eine Miete im unteren Bereich der Bandbreite in Höhe von 8,25 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche angesetzt. Je Garagenstellplatz ist eine Miete von 35 €/Monat marktüblich.

Die Kellerräume Nr. 1 sind in dem Mietansatz für die Wohnung bereits enthalten und bedürfen keines gesonderten Ansatzes.

Bewirtschaftungskosten:

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

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

Bei der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten werden die Modellansätze für Bewirtschaftungskosten entsprechend Anlage 3 ImmoWertV 2021 (Preisbasis 2024) zugrunde gelegt.

Die Verwaltungskosten werden dabei je Wohnung bei Ein-/Zweifamilienhäusern mit 351 €/Jahr und mit 46 €/Jahr je Garage angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 13,80 €/Jahr je m<sup>2</sup>-Wohnfläche und in Höhe von 104 €/Jahr je Garagenstellplatz/Jahr 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 Bodenwertanteil der Wohnung Nr. 1 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 im Grundstücksmarktbericht 2021 die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (bei Wohnfläche 53 bis 98 m<sup>2</sup> und Baujahr 1971 bis 1991) im Mittel mit 1,7 % bei einer Spanne von 0,3 bis 3,0 % angegeben.

Durch Auswertung von Kaufpreisen und Angebotspreisen aus dem Jahre 2024 von Eigentumswohnungen in ländlich geprägten Gemeinden wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,50 bis 2,00 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird das objektspezifische Risiko aufgrund der Holzfertigbauweise mit einfachem baulichen Wärmeschutz, unzureichendem baulichen Schallschutz als erhöht angesehen und der Liegenschaftszinssatz im oberen Bereich der Spanne in Höhe von 2,00 % angesetzt.

## Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete				
Wohnung Nr. 1	110 m <sup>2</sup>		8,25 €	908 €
+ Sondernutzungsrecht Garagenstellplätze	2 St.		35,00 €	70 €
= Monatlicher Ertrag:				978 €
Rohrertrag pro Jahr:		12 Monate		11.736 €
- Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten				
- Wohnung Nr. 1	1 St.	351,00 €/St.		351 €
- Garagenstellplätze	2 St.	46,00 €/St.		92 €
Instandhaltungskosten				
- Wohnung Nr. 1	110 m <sup>2</sup>	13,80 €/m <sup>2</sup>		1.518 €
- Garagenstellplätze	2 St.	104,00 €/St.		208 €
Mietausfallwagnis		2%		235 €
- Bewirtschaftungskosten gesamt		20%	2.404 €	- 2.404 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:				9.332 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):		2,00%		
- Bodenwertverzinsung		2,00%	aus 70.000 €	- 1.400 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage				7.932 €
Restnutzungsdauer (RND):		40 Jahre		
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021		27,36		
= Ertragswert der baulichen Anlage		7.932 €	27,36	216.991 €
+ Bodenwert des Grundstücks				70.000 €
= Vorläufiger Ertragswert				286.991 €

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 fehlenden bzw. falsch montierten Warmwasserzähler in Höhe von 3.000 €
- des unzureichenden Schutzes gegen eindringendes Grundwasser in Höhe des Kostenanteils für den Einbau druckwasserdichter Kellerfenster = 50 % aus 17.000 € = 8.500 €
- der überalterten Heizanlagentechnik anteilig in Höhe von 10.000 €
- des Instandhaltungstaus an Fassaden (Holzgiebel Ost und West) in Höhe von 2.000 €
- der fehlenden Wasserzähler bei Wohnung Nr. 1 in Höhe von 3.000 €
- der bestehenden Baumängel/Bauschäden bei der Wohnung Nr. 1 laut Aufstellung unter Pkt. 5.3

Wegen der bestehenden Fluglärmimmissionen ist kein gesonderter Abschlag erforderlich, da der Einfluss durch den Fluglärm bereits beim Bodenrichtwert und dem Mietansatz enthalten ist.

Vorläufiger Ertragswert	286.991 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen fehlender Wasserzähler	- 3.000 €
- Wertminderung wegen unzureichendem Schutz gegen Grundwasser	- 8.500 €
- Wertminderung wegen überalterter Heizanlagentechnik	- 10.000 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungsstau an Fassaden	- 2.000 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnung Nr. 1	- 2.700 €
<b>= Verkehrswert</b>	<b>260.791 €</b>
gerundet	<b>261.000 €</b>

entspricht:

vorläufiger Ertragswert entspricht je m <sup>2</sup> -Wohnfläche bei Ansatz Garage 20.000 €	2.427 €
Verkehrswert entspricht je m <sup>2</sup> -Wohnfläche bei Ansatz Garage 20.000	2.191 €
Rohertragsfaktor	22,24

Plausibilitätskontrolle:

Im Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu wird folgende Anpassungsfunktion zur Ermittlung des Gebädefaktors (€/m<sup>2</sup>-Wohnfläche) angegeben:

Faktor		Objektwerte	
4,92	x	Bodenrichtwert	180 €/m <sup>2</sup> 885,6
32,91	x	Restnutzungsdauer	40,00 1316,4
250,66	+		250,66
Gebädefaktor			2452,66
<b>gerundet</b>			<b>2.453 €</b>

Der vorläufige Ertragswert wurde ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale in Höhe von 2.427 €/m<sup>2</sup> ermittelt und liegt somit nur geringfügig unter dem mittels der Anpassungsfunktion des Gutachterausschusses ermittelten Gebädefaktor und ist unter Berücksichtigung der Holzfertigbauweise angemessen und plausibel.

#### 7.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

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

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

Beim vorliegenden Objekt handelt es sich um ein Renditeobjekt. Derartige Objekte werden in der Regel ertragsorientiert genutzt und im Ertragswertverfahren bewertet. Der Verkehrswert wurde daher aus dem Ertragswert abgeleitet.

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

½ Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 72 in der Gemarkung Westerheim, Am Bächle 7, 87784 Westerheim  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss und den Kellerräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

zum Wertermittlungsstichtag

11.06.2024

**der Verkehrswert zu:**

**261.000 €**

Westerheim, den 26.07.2024

  
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	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	13,36	9,16	1,00	122,38 m <sup>2</sup>
Wohnhaus				122,38 m <sup>2</sup>
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	15,00	6,00	1,00	90,00 m <sup>2</sup>
Garage				90,00 m <sup>2</sup>
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			122 m <sup>2</sup>
Garage	gerundet			90 m <sup>2</sup>
Grundfläche gesamt				212 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl	212,00 m <sup>2</sup> /		762 m <sup>2</sup>	= 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	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Kellergeschoss	13,36	9,16	1,00	122,38 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	13,36	9,16	1,00	122,38 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	13,36	9,16	1,00	122,38 m <sup>2</sup>
Wohnhaus				367,13 m <sup>2</sup>
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	15,00	6,00	1,00	90,00 m <sup>2</sup>
Garage				90,00 m <sup>2</sup>
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			367 m <sup>2</sup>
Garage	gerundet			90 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche gesamt				457 m <sup>2</sup>

Geschossflächenzahl:  $334,62 \text{ m}^2 / 762 \text{ m}^2 = 0,4$

### 8.3 Wohnflächen

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

Wohnung Nr. 1	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Flur	3,000	1,064	1,00	3,19 m <sup>2</sup>
	3,774	1,064	1,00	4,02 m <sup>2</sup>
	1,074	1,650	1,00	1,77 m <sup>2</sup>
	1,450	0,500	1,00	0,73 m <sup>2</sup>
Küche	3,434	2,730	1,00	9,37 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	3,434	1,914	1,00	6,57 m <sup>2</sup>
	6,434	4,024	1,00	25,89 m <sup>2</sup>
Kind	0,800	0,500	-1,00	-0,40 m <sup>2</sup>
	2,578	4,624	1,00	11,92 m <sup>2</sup>
Eltern	1,576	0,500	-1,00	-0,79 m <sup>2</sup>
	3,734	4,624	1,00	17,27 m <sup>2</sup>
Büro/Kind	2,534	4,624	1,00	11,72 m <sup>2</sup>
Bad	2,574	3,434	1,00	8,84 m <sup>2</sup>
WC	1,074	1,784	1,00	1,92 m <sup>2</sup>
Terrasse überdeckt	6,430	3,410	0,50	10,96 m <sup>2</sup>
Summe				112,98 m <sup>2</sup>
Abzug wegen Putz			-3%	-3,39 m <sup>2</sup>
Wohnung Nr. 1				109,59 m <sup>2</sup>
Zusammenstellung				
Wohnung Nr. 1			gerundet	110 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt				110 m <sup>2</sup>

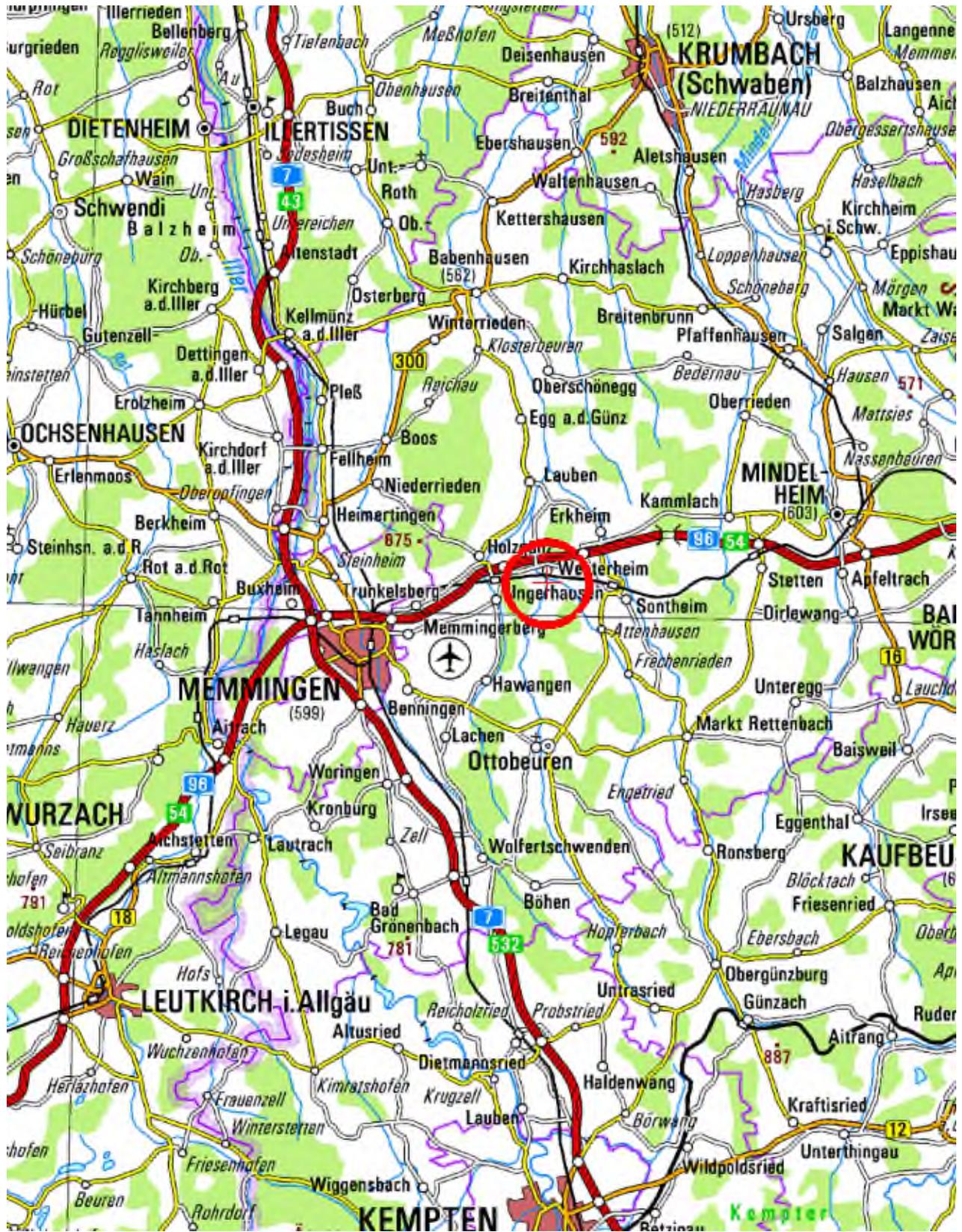
#### 8.4 Nutzflächen

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

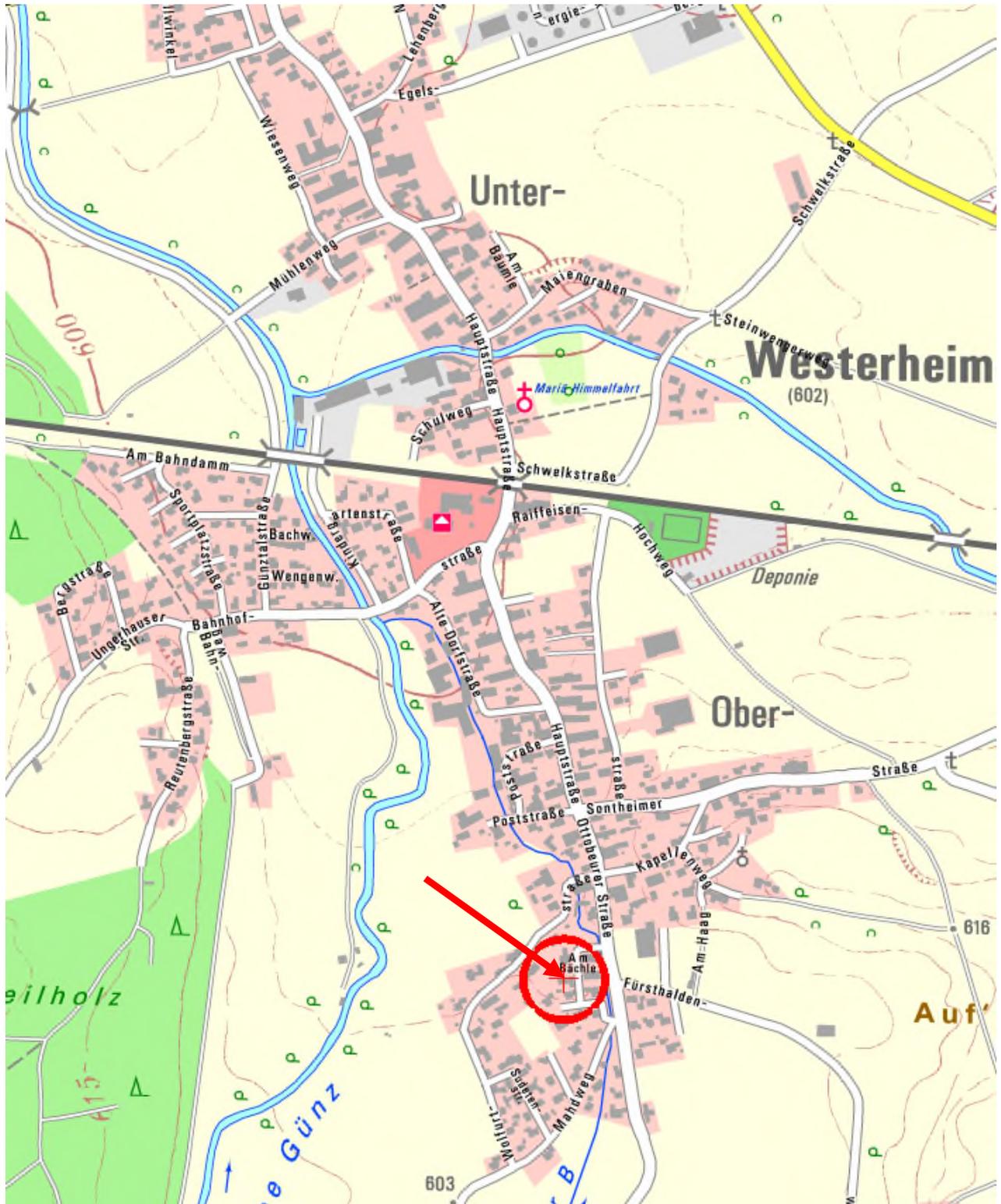
Keller Nr. 1	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Vorrat Nr. 1	3,075	1,760	1,00	5,41 m <sup>2</sup>
Waschkeller Nr. 1	3,075	2,525	1,00	7,76 m <sup>2</sup>
Keller Nr. 1	6,260	3,800	1,00	23,79 m <sup>2</sup>
	0,800	0,500	-1,00	-0,40 m <sup>2</sup>
Summe				36,56 m <sup>2</sup>
Abzug wegen Putz			-3%	-1,10 m <sup>2</sup>
Keller Nr. 1				35,47 m <sup>2</sup>
Garage Süd Nr. 1	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	7,13	5,50	1,00	39,22 m <sup>2</sup>
Summe				39,22 m <sup>2</sup>
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m <sup>2</sup>
Garage Süd Nr. 1				39,22 m <sup>2</sup>
Zusammenstellung				
Keller Nr. 1	gerundet			35 m <sup>2</sup>
Garage Süd Nr. 1	gerundet			39 m <sup>2</sup>
Nutzfläche gesamt				74 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

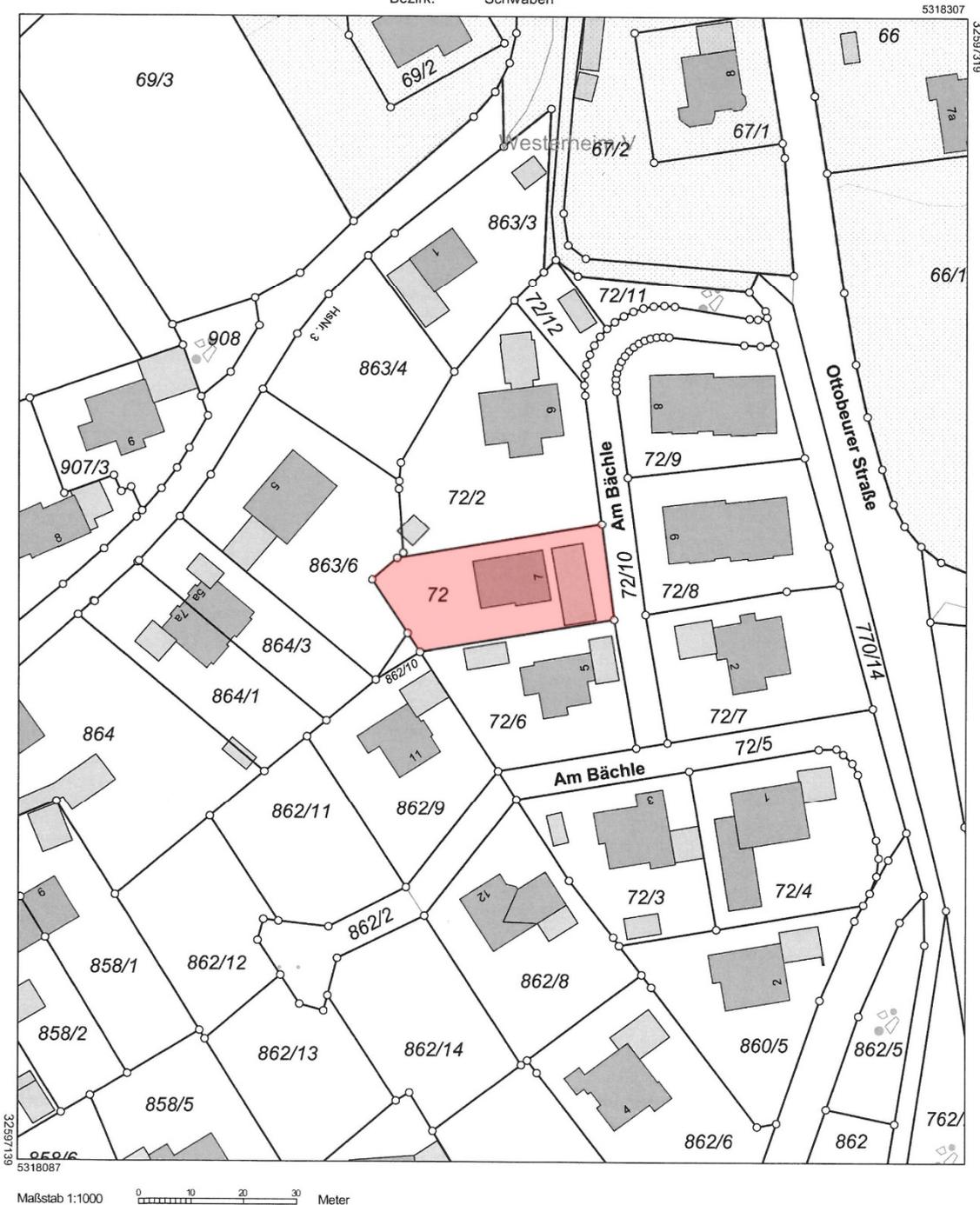
Flurstück: 72  
Gemarkung: Westerheim

Gemeinde: Westerheim  
Landkreis: Unterallgäu  
Bezirk: Schwaben

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

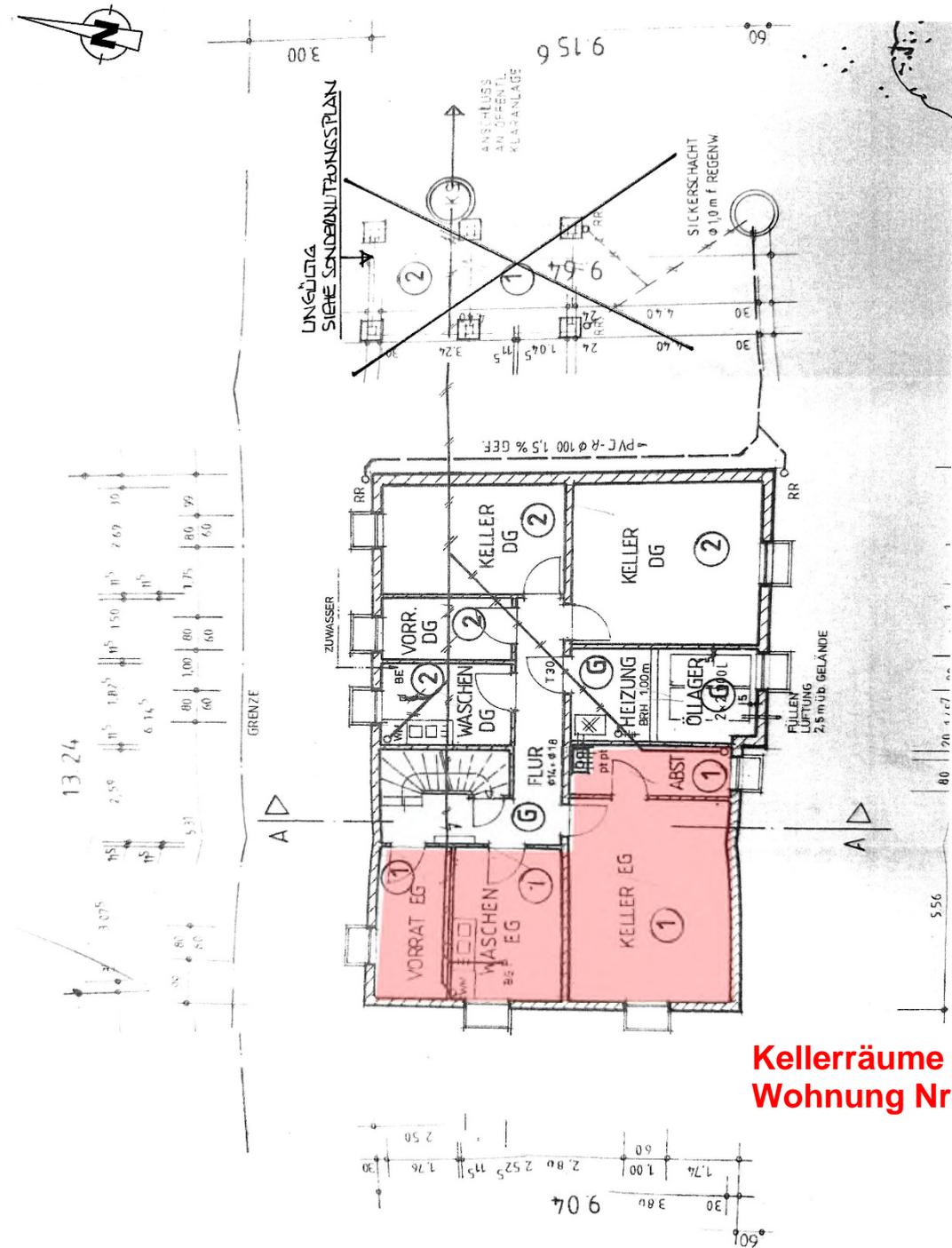
Erstellt am 11.06.2024



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

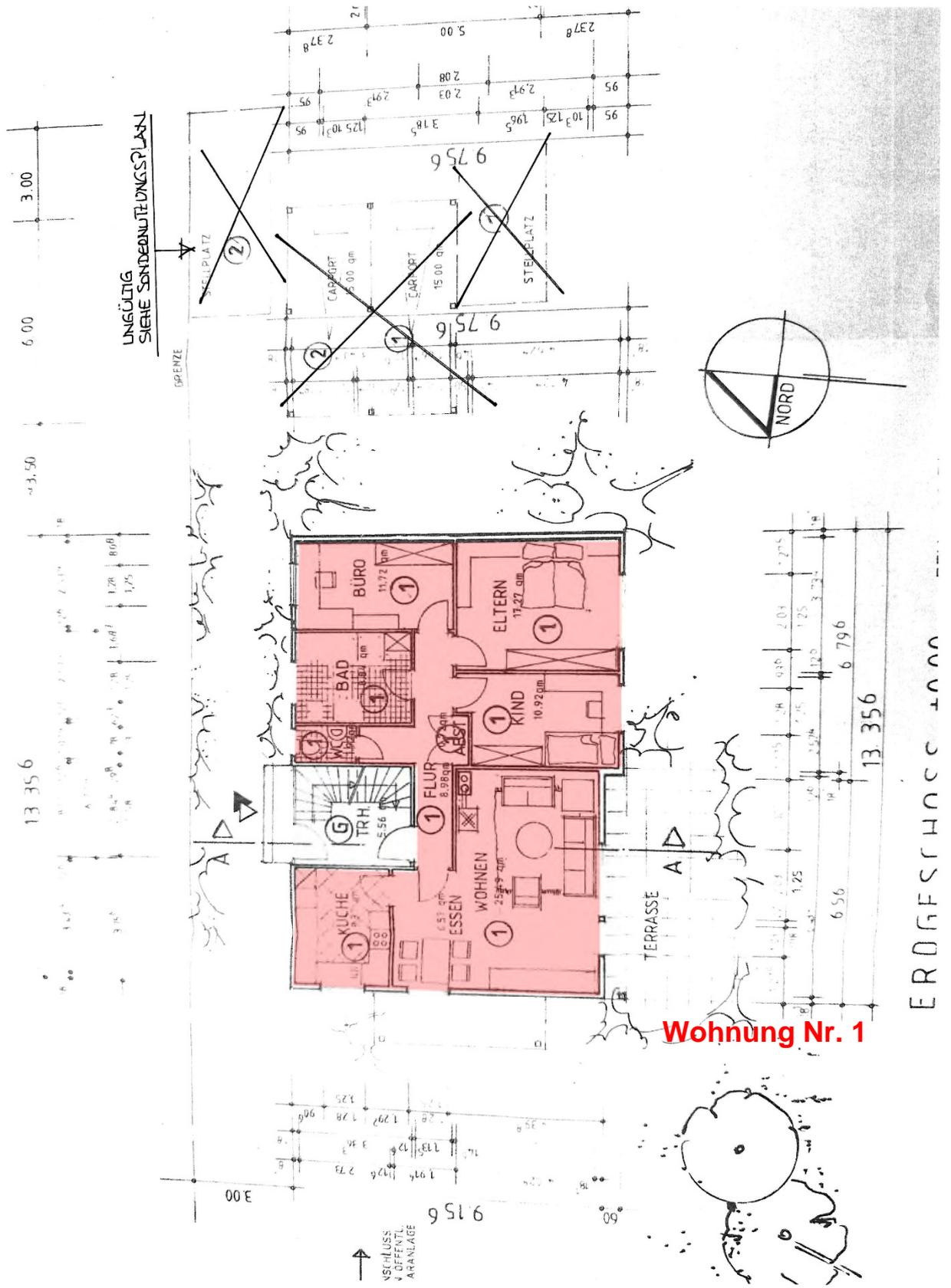


## 9.4 Aufteilungspläne



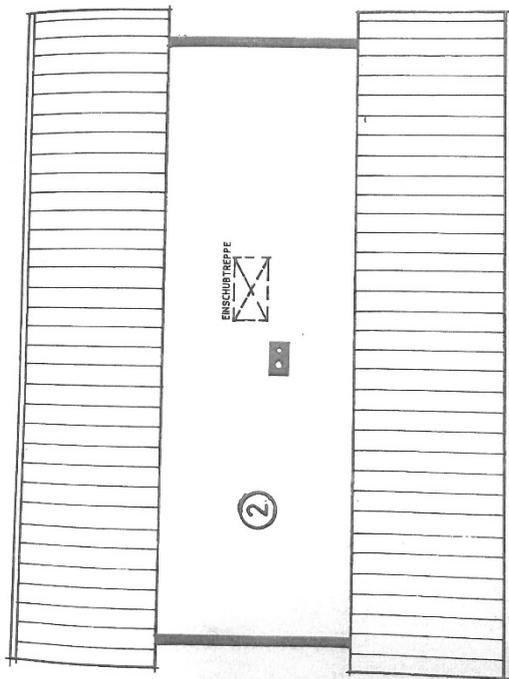
**Kellerräume  
Wohnung Nr. 1**

**Grundriss Kellergeschoss**



Grundriss Erdgeschoss





Aufteilungsplan  
Zur Bescheinigung vom 27. Juli 1994  
Nr. 51-660-2 ..... 578194  
(§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 7 Abs. 4 u. § 32 Abs. 2  
des Wohnungseigentumsgesetzes).  
Mindelheim, 27. Juli 1994  
Landratsamt Unterallgäu  
i.A. [Redacted]

## Grundriss Spitzboden



## 9.5 Fotos

Bild 1 – Osten und Norden



Bild 2 – Blick auf Hauseingang



Bild 3 – Süden



Bild 4 – Süden



Bild 5 – Westen



Bild 6 – Garage von Süden und Osten



Bild 7 – Garage von Osten



Bild 8 – Garage von Westen



Bild 9 – Treppenhaus KG



Bild 10 – Kellerflur



Bild 11 und Bild 12 – Heizungs- und Öllagerraum



Bild 13 – Treppenhaus EG



Bild 14 – Treppenhaus EG



## Wohnung Nr. 1

Bild 15 – Vorratskeller



Bild 16 – Waschkeller



Bild 17 und Bild 18 – Flur



Bild 19 – Küche



Bild 20 – Küche



Bild 21 – WC



Bild 22 und Bild 23 – Bad



Bild 24 – Bad



Bild 25 – Gartengeräteschuppen Südost



Bild 26 – Gartengerätehaus Südwest

