

**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 7/24
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobilien Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Einfamilienhaus und Doppelgarage Adolf-Scholz-Allee 4a 86825 Bad Wörishofen
Wertermittlungsstichtag	12.06.2024
Ausfertigungsdatum	03.07.2024



Verkehrswert

740.000 €



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

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

Inhalt

1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Auftrag	4
1.3	Verwendungszweck der Wertermittlung	4
1.4	Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen	4
1.5	Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur	4
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	4
1.7	Ortsbesichtigung	5
1.8	Nutzung und Zubehör	5
1.9	Kaminkehrer	5
2	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
2.1	Grundbuchdaten	6
2.2	Mietverträge	6
2.3	Baurecht	6
2.4	Denkmalschutz	6
2.5	Kfz-Stellplatzpflicht.....	7
2.6	Abgabenrechtliche Situation.....	7
3	Lagebeschreibung	8
3.1	Ortsangaben	8
3.2	Wohn- und Geschäftslage.....	8
3.3	Verkehrslage.....	8
3.4	Grundstückslage	8
3.5	Bebauung der Umgebung	8
4	Grundstücksbeschreibung	9
4.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge	9
4.2	Beschaffenheit	9
4.3	Erschließung	9
4.4	Entwicklungszustand	9
4.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß)	9
4.6	Immissionen.....	9
4.7	Grenzverhältnisse	9
4.8	Außenanlagen	9
4.9	Altlasten	9
5	Gebäudebeschreibung	10
5.1	Allgemeines	10
5.2	Wohnhaus.....	10
5.3	Garage.....	11
6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	12
7	Wertermittlung	13

7.1	Wertermittlungsverfahren.....	13
7.2	Bodenwert.....	14
7.3	Sachwert.....	15
7.4	Ertragswert	21
7.5	Verkehrswert.....	24
8	Flächenberechnungen	25
8.1	Grundflächen	25
8.2	Bruttogrundflächen.....	26
8.3	Wohnflächen.....	27
8.4	Nutzflächen.....	28
9	Anlagen	29
9.1	Übersichtslageplan	29
9.2	Stadtplan.....	30
9.3	Lageplan.....	31
9.4	Pläne	32
9.5	Fotos.....	37

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 Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück FINr. 2407/34 in der Gemarkung Bad Wörishofen, Adolf-Scholz-Allee 4a, 86825 Bad Wörishofen

Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 (= Tag der Besichtigung)
Qualitätsstichtag 12.06.2024

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 13.05.2024
Grundbuchauszug Blatt 11002, Ausdruck vom 25.04.2024
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte
Baugenehmigungsbescheid vom 07.11.1972 und genehmigte Baupläne M 1 : 100 (Quelle: Hausakte Stadt Bad Wörishofen)
Auskunft Stadtverwaltung Bad Wörishofen zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft Stadtverwaltung Bad Wörishofen 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
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

Mittwoch, 12. Juni 2024

Teilnehmer: Georg Stiegeler, Sachverständiger

Der Antragsgegner hat zu Beginn der Besichtigung erklärt, dass dem Sachverständigen weder ein Zutritt auf das Grundstück noch in die Gebäude gestattet wird und auch keine Auskünfte erteilt werden. Es wurde daher eine Besichtigung des Grundstücks von der Straße aus durchgeführt.

1.8 Nutzung und Zubehör

Das Objekt wird von der Antragsgegnerin und dem Antragsgegner eigengenutzt.

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Bad Wörishofen ist folgender Gewerbebetrieb angemeldet:

[REDACTED]

Adolf-Scholz-Allee 4a, 86825 Bad Wörishofen

Es nicht bekannt, ob werthaltiges Zubehör i.S. des § 97 BGB oder gewerbliches Inventar i.S. des § 98 BGB vorhanden ist.

1.9 Kaminkehrer

Für das Objekt ist folgender Kaminkehrer zuständig:

...

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Bad Wörishofen
Blatt	11002
Gemarkung	Bad Wörishofen
Bestandsverzeichnis	FINr. 2407/34, Adolf-Scholz-Allee 7, Gebäude- und Freifläche, Größe 886 m ²
Erste Abteilung Eigentümer
Zweite Abteilung	Nr. 1 Eintragung ist gelöscht. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Memmingen-Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobilien-, AZ: 2 K 7/24)

2.2 Mietverträge

Es besteht vermutlich kein Mietverhältnis.

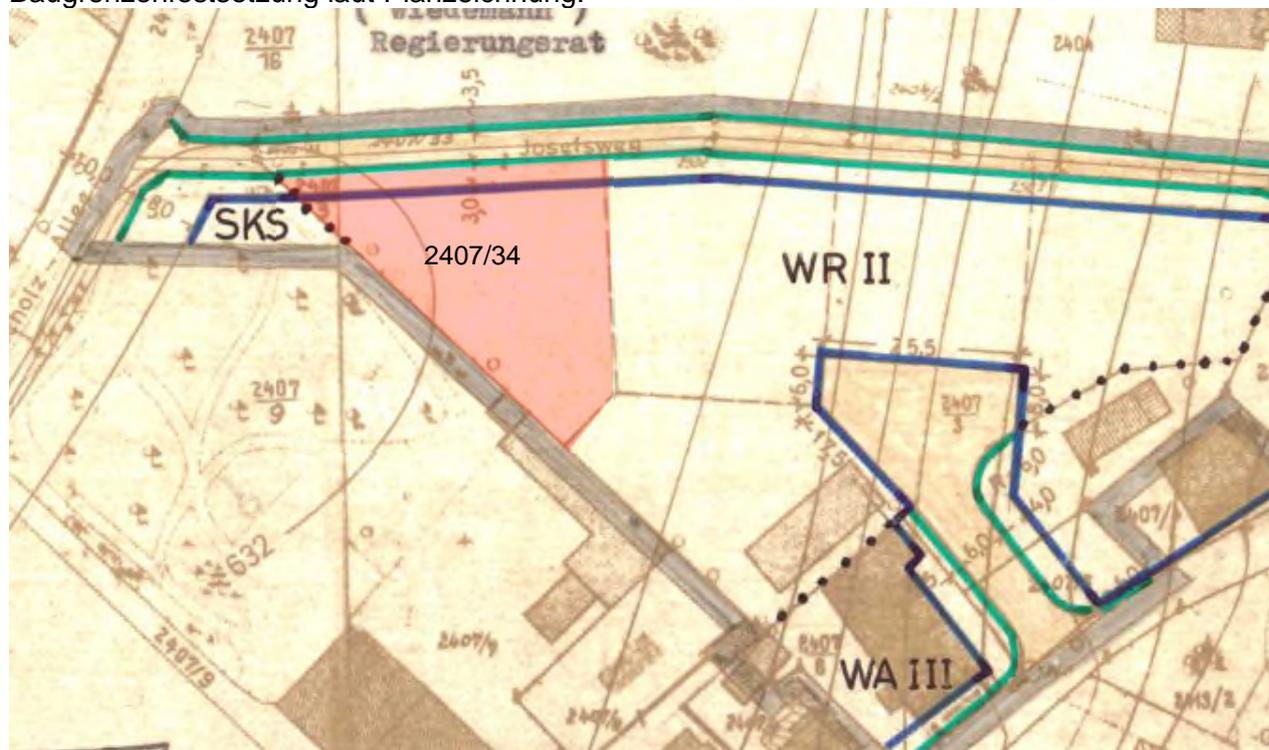
2.3 Baurecht

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans West I C - Tannenbaum der Stadt Bad Wörishofen, 5. Änderung vom 13.03.1973. Der Bebauungsplan weist für das Grundstück folgende Festsetzungen auf:

WR Reines Wohngebiet

II 2 Vollgeschosse höchstzulässig

Baugrenzenfestsetzung laut Planzeichnung:



Die bestehende Bebauung entspricht den Festsetzungen im Bebauungsplan.

2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

2.5 Kfz-Stellplatzpflicht

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Garagenstellplätze und ein oberirdischer Stellplatz im Hofbereich. Die für die vorhandene und genehmigte Nutzung des Objektes erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

2.6 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Bad Wörishofen 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

Stadt Bad Wörishofen im Landkreis Unterallgäu, ca. 16.600 Einwohner, Kneippkurort, Stadtteil Gartenstadt mit ca. 3.400 Einwohnern. In Bad Wörishofen sind Kindergärten, Grund- und Mittelschule, verschiedene berufsbildende Schulen sowie alle Anlagen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden.

3.2 Wohn- und Geschäftslage

Gute, zentrumsnahe Wohnlage, keine Geschäftslage

3.3 Verkehrslage

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz und an öffentlichen Personennahverkehr, der Bahnhof befindet sich in ca. 700 m Entfernung und der nächste Autobahnanschluss A 96 in 5,5 km Entfernung

3.4 Grundstückslage

Im westlichen Bereich von Bad Wörishofen, Entfernung zum Stadtzentrum ca. 450 m

3.5 Bebauung der Umgebung

Im Osten Ein-/Zweifamilienhaus, im Süden Wohnanlage, im Westen Kneipp-Kurhaus-St. Josef, im Norden Sebastian-Kneipp-Akademie mit Hotel

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt unregelmäßig, nahezu dreieckig
Grundstücksbreite bis zu 42 m
Grundstückstiefe bis zu 37 m
Straßenfrontlänge ca. 42 m entlang Josefsweg

4.2 Beschaffenheit

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

4.3 Erschließung

Zufahrt zum Grundstück führt von der Adolf-Scholz-Allee über den als Gehweg gewidmeten Josefsweg,
Abwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation mit Klärwerk,
Wasser-, Strom- und Telefonanschluss vorhanden,
auf dem Grundstück ist kein Erdgasanschluss 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. 0,5 (Geschossflächenzahl)

4.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt.

4.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

4.8 Außenanlagen

Hofeinfahrt, Garagenhof und Hauszugang mit Betonsteinpflaster belegt,
Weg entlang Wohnhausnordseite aus Granitsteinpflaster,
Pflanzstreifen entlang Nordgrenze mit verschiedenen Sträuchern,
entlang Ostgrenze Thujahecke ca. 2,50 m hoch,
sonst nicht einsehbare Grünflächen,
Einfriedung entlang der Nordgrenze aus Holzbretterzaun mit Sichtschutz aus 2 m hohen Holzgeflechtelelementen,
Hofeinfahrt mit 2-flg. Stahlgittertor 1 m hoch und 1-flg. Stahlgittereingangstüre, jeweils mit 2 Betonpfeilern mit gestockter Oberfläche
Die Außenanlagen befinden sich, soweit von der Straße aus ersichtlich, 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 Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung haben sich ebenfalls keine Verdachtsmomente für Altlasten ergeben. Zum Wertermittlungsstichtag wird aufgrund der vorliegenden Informationen und Erkenntnisse ein altlastenunbedenklicher Grundstückszustand unterstellt.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück befinden sich ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Schwimmbad sowie eine Doppelgarage mit Abstellraum.

Das Wohnhaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden. In den einzelnen Geschossen des Wohnhauses befinden sich laut den genehmigten Bauplänen folgende Räumlichkeiten:

Kellergeschoss	Vorraum, Waschkeller, Hobbykeller, Flur, 3 Kellerräume, Öllageraum, Heizungsraum, Schwimmbeckenumgang
Erdgeschoss	Windfang, WC, Diele, Garderobe, Küche, Speis, Wohn-/Esszimmer, Schwimmbad mit Schwimmbecken 7,5 x 3,75 m, teilüberdeckte Terrasse
Dachgeschoss	Galerie, Flur, Gästezimmer, Schlafzimmer, Anleide, Bad, überdeckter Westbalkon und überdeckter Ostbalkon, Einliegerwohnung bestehend aus Flur, Küche Dusche/WC, Wohn-/Schlafzimmer und überdecktem Balkon, nicht ausgebauter Dachboden über Schwimmbad
Dachspitz	nicht ausgebauter und nicht ausbaufähiger Dachboden

Das erdgeschossige Garagengebäude besteht aus einer Doppelgarage und einem Abstellraum

Das Wohnhaus und die Garage wurde um 1973 erbaut.

Die Gebäude konnten nur von außen von der Straße aus besichtigt werden. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung und Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Baupläne, der Gebäudebeschreibung aus dem Bauantrag, der Erkenntnisse der Außenbesichtigung und sachverständiger Einschätzung. Es können daher Abweichungen zum tatsächlichen Bestand bestehen.

5.2 Wohnhaus

Rohbau:	
Geschosse	Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	Beton
Außenwände	Mauerwerk 30 cm
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Stahbetondecken über Keller- und Erdgeschoss, Holzbalkendecke über Dachgeschoss
Treppen	Betontreppen mit Natursteinbelag
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Dachziegel (aus Bauzeit)
Rinnen/Fallrohre	Kupferblech
Ausbau:	
Fenster	Stahlgitterfenster mit Einfachglas im Keller, sonst Kunststofffenster mit Isolierglas
Rollladen/Läden	Kunststoffrolläden im EG und DG
Türen/Tore	Holzeingangstüre mit äußerer Kupferblechverkleidung
Innentüren	Holzumfassungszargen und Holztürblätter, vermutlich mit furnierter Oberfläche
Bodenbeläge	nicht bekannt
Fassade	Putz und Anstrich

Wandbekleidungen	Fliesen im WC und in den Bädern, sonst Putz und Anstrich oder Tapeten
Deckenbekleidungen	Putz und Anstrich oder Tapeten
Dachschrägen	Gipskarton oder Nut- und Federholzbekleidung
Besondere Bauteile	überdeckte Balkone auf West- und Ostseite aus auskragender Balkonplatte mit Fliesenbelag und Stahl-/Holzgeländer, Überdachung durch Hauptdachverlängerung
Besondere Einbauten	Schwimmbaden Abm. 7,5 x 3,75 m aus Beton mit Fliesenbelag und Schwimmbadtechnik
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Einrichtung vermutlich laut Grundrissplan, WC und Handwaschbecken im WC EG, Badewanne, Duschwanne, Waschecken und WC im Bad DG, Duschwanne, WC und Waschbecken in Dusche Einliegerwohnung, Spülenanschlüsse in Küchen EG und DG, Bodenablauf und Waschmaschinenanschluss in Waschküche, eventuell Dusche im Schwimmbad
Heizung	ölbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Heizkörper in allen Wohnräumen
Elektro	durchschnittliche Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Das Wohnhaus befindet sich, soweit von außen ersichtlich, in einem normalen Instandhaltungszustand. Baumängel/Bauschäden wurden ebenfalls nicht festgestellt.

Es wird unterstellt, dass um 2006 die Fenster erneuert wurden und im Innenbereich Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten (ggf. Baderneuerung) durchgeführt wurden.

5.3 Garage

Rohbau:	
Geschosse	Erdgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Decke/Dach	Stahlbetondecke
Dacheindeckung	Flachdachabdichtung
Ausbau:	
Fenster	nicht bekannt
Türen/Tore	Holzkiptore mit Kupferblechbekleidung
Innentüren	nicht vorhanden
Bodenbeläge	Betonboden mit Glattstrich
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Betondecke unverputzt mit Anstrich
Besondere Bauteile	nicht vorhanden
Besondere Einbauten	vorhanden
Installationen:	
Sanitäre Einrichtungen	nicht vorhanden
Heizung	nicht vorhanden
Elektro	einfache Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Soweit von außen ersichtlich, befindet sich die Garage in einem normalen Instandhaltungszustand.

6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in guter, ruhiger und zentrumsnaher Wohnlage von Bad Wörishofen.

Das Einfamilienhaus verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung. Die Einliegerwohnung ist zur Hauptwohnung nicht abgeschlossen. Die Räumlichkeiten der Einliegerwohnung eignen sich daher vorwiegend für eine Nutzung als Kinderzimmer.

Es ist nicht bekannt, ob das Schwimmbad noch in Betrieb ist. Das Schwimmbad eignet sich bei Schließung des Beckens auch als Wohn- oder Arbeitsraum.

Die Fenster wurden um 2006 erneuert. Ansonsten ist nicht bekannt, inwieweit im Innenbereich in letzter Zeit Modernisierungen und Instandhaltungsarbeiten durchgeführt wurden.

Baulicher Wärmeschutz:

Ein Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung bzw. Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor. Der bauliche Wärmeschutz wird als baujahrestypisch eingestuft und entspricht nicht heutigen Anforderungen. Schwachstellen bestehen im Bereich der Kellerdecke, der Außenwände, der Rollladenkästen und der Dachschrägen.

Das Alter der ölbefeuerten Heizanlagentechnik ist nicht bekannt.

Die Doppelgarage entspricht ihrem Nutzungszweck zur Unterstellung von 2 Pkws.

Marktlage:

In Bad Wörishofen besteht eine rege Nachfrage nach Einfamilienhäusern in guten Wohnlagen. Die Verkäuflichkeit von vergleichbaren Objekten ist daher als gut einzustufen.

Die Marktgängigkeit des Objektes ist im vorliegenden Fall aufgrund des nicht bekannten Zustands im Innenbereich jedoch eingeschränkt.

7 Wertermittlung

7.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

Begründung der Verfahrenswahl:

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

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

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

7.2 Bodenwert

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

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Bodenrichtwertzone Nr. 49 – Kernbereich der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureife Mischgebietsflächen mit 590 €/m² einschließlich Erschließungskosten ausgewiesen.

Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts ist nicht erforderlich, da seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung bis zum Wertermittlungsstichtag keine Bodenpreissteigerungen feststellbar sind.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Mischgebietsflächen mit einer höheren baulichen Ausnutzung als bei Einfamilienhausgrundstücken. Der Bodenrichtwert bedarf daher einer Anpassung wegen abweichender baulicher Ausnutzung.

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

GFZ	0,7	Umrechnungskoeffizient	0,84				
GFZ	0,5	Umrechnungskoeffizient	0,72				
Angepasster Bodenwert:		590 €/m ²	x	0,72	/	0,84	= 506 €
entspricht Faktor							0,86

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

Abgabenfreier Bodenrichtwert 590 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2024	12.06.2024	1,00	590 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	590 €/m ²
GFZ	ca. 0,7	0,5	0,86	507 €/m ²
Fläche (m ²)	k.A.	886	1,00	507 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	507 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	MI	WA	1,00	507 €/m ²
Angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert				507 €/m ²

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
2407/34	886 m ²	x	507 €/m ²	449.202 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
= Bodenwert gerundet				449.202 € 449.000 €

7.3 Sachwert

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten:

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

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

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

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

Für Ein-/Zweifamilienhäuser werden dabei folgende Kostenkennwerte angegeben:

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

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder 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					

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %
² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

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

Gebäudetyp 1.01, Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

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

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

Standardmerkmal Wohnhaus	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		1			
Dach			1		
Fenster und Außentüren			1		
Innenwände und -türen			1		
Deckenkonstruktion und Treppen			1		
Fußböden			1		
Sanitäreinrichtungen			1		
Heizung			1		
Sonstige technische Ausstattung			1		
Kostenkennwert für Gebäudeart:	655 EUR/m ²	725 EUR/m ²	835 EUR/m ²	1005 EUR/m ²	1260 EUR/m ²

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	166,75 EUR/m ²	0,46
Dach	15%	125,25 EUR/m ²	0,45
Fenster und Außentüren	11%	91,85 EUR/m ²	0,33
Innenwände und -türen	11%	91,85 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	91,85 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5%	41,75 EUR/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	75,15 EUR/m ²	0,27
Heizung	9%	75,15 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6%	50,10 EUR/m ²	0,18
Ergebnisse (gewogene Summen)	100%	809,70 EUR/m ²	2,77

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, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung |

Im vorliegenden Fall trifft aufgrund der Ausführung in Massivbauweise die Standardstufe 4-5 zu. Der Kostenkennwert von 580 €/m² wird demnach für angemessen erachtet.

Korrekturen und Anpassungen:

Die Sachwertrichtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

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

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung:

Preisindex des Statistischen Bundesamts für Wohngebäude

2010 = 100,00

Februar 2024 = 181,2

Normalherstellungskosten je m² - Bruttogrundfläche:

Kostenkennwert	Korrektur				Korrigierter Kostenkennwert
	Gebäudeart	Sonstige	Baupreisentwicklung	Regional Faktor	
Wohnhaus 810 €/m ²	1	1,00	1,812	1,0	1467 €/m ² -BGF
Garage 580 €/m ²	1	1,00	1,812	1,0	1051 €/m ² -BGF

Unter besonderen Bauteilen werden erfasst:

Balkon West	9.000 €
Balkon Ost	12.000 €
Besondere Bauteile Wohnhaus	21.000 €

Unter besonderen Einbauten werden erfasst:

Schwimmbcken und Schwimmbadtechnik	- €
Besondere Einbauten Wohnhaus	- €

Für das Schwimmbcken und die Schwimmbadtechnik erfolgt kein Ansatz, da nicht bekannt ist, ob das Schwimmbad noch in Betrieb ist.

Alterswertminderung

Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021:

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer § 4 Abs. 1 ImmoWertV 2021:

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

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

Restnutzungsdauer § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ca. 1973 errichtetes Gebäude. Vor ca. 18 Jahren wurden die Fenster und eventuell auch die Badausstattung erneuert. Weitere Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten sind nicht bekannt. Unter Berücksichtigung des Gebäudealters von von 51 Jahren und des vorgefundenen und angenommen Zustands wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf rd. 30 Jahre geschätzt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Es sind folgende bauliche Außenanlagen sowie sonstige Anlagen vorhanden:

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

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

Sachwertermittlung:

Sachwertermittlung		Wohnhaus	
Normalherstellungskosten je m ² BGF		1467 €/m ²	
x Bruttogrundfläche BGF		545 m ²	
= Herstellungskosten			799.515 €
+ Besondere Bauteile			21.000 €
+ Besondere Einbauten			- €
= Normalherstellungskosten	(=Neuwert)		820.515 €
- Wertminderung wegen Alters			
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Restnutzungsdauer	30 Jahre		
Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear	-62,5%	- 512.822 €
= Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus		307.693 €

Sachwertermittlung		Garage		
	Normalherstellungskosten je m ² BGF	1051 €/m ²		
x	Bruttogrundfläche BGF	56 m ²		
=	Herstellungskosten			58.856 €
+	Besondere Bauteile			- €
+	Besondere Einbauten			- €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)		58.856 €
-	Wertminderung wegen Alters			
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
	Restnutzungsdauer	30 Jahre		
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear	-62,5%	-
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage		36.785 €
				22.071 €

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

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

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Unterallgäu werden im Grundstücksmarktbericht 2021 die Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser in einer Spanne von 1,08 bis 1,82, Mittelwert 1,46 angegeben. Zur Ermittlung des Sachwertfaktors wurde vom Gutachterausschuss eine Anpassungsfunktion ermittelt. Diese kann im vorliegenden Fall nicht angewendet werden, da das Bodenpreisniveau und der vorläufige Sachwert im vorliegenden Fall über den typischen Werten liegen.

Durch Auswertung von Kaufpreisen habe ich bei dem vorhandenen Bodenpreisniveau um 500 bis 600 €/m² für Einfamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert um 800.000 € Sachwertfaktoren in einer Spanne von 1,05 bis 1,15 festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Sachwertfaktor im mittleren Bereich der Spanne im mittleren Bereich der Spanne mit 1,10 angesetzt.

Zusammenstellung		Sachwert		
	Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus		307.693 €
+	Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage		22.071 €
=	Summe			329.764 €
+	Außenanlagen		5,0%	16.488 €
+	Bodenwert			449.000 €
=	Vorläufiger Sachwert			795.252 €
x	Sachwertfaktor		1,1	
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert			874.777 €

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 Unsicherheiten hinsichtlich der Innenausstattung und des Zustands im Innenbereich in Höhe von 15 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts.

Besondere objektspezifische Marktanpassung § 8 Abs. 3 ImmoWertV	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	874.777 €
- Wertminderung wegen Unsicherheiten hinsichtlich der Innenausstattung und des Zustands im Innenbereich in Höhe von 15 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts = 15 % aus 874.777 €	- 131.217 €
= Verkehrswert	743.561 €
gerundet	740.000 €

7.4 Ertragswert

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

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

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

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

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

Marktüblich erzielbarer Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

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

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

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

ermittelt.

Für Einfamilienhäuser (Baujahr 1965 bis 1985) werden in Bad Wörishofen derzeit je nach Größe, und Ausstattung Mieten in einer Spanne von 9,00 bis 12,00 €/m² erzielt. Für das zu bewertende Wohnhaus wird unter Berücksichtigung der überdurchschnittlichen Größe mit einer Wohnfläche von 231 m² eine Miete im unteren Bereich der Spanne in Höhe von 9,25 €/m²-Wohnfläche angesetzt. Je Garagenstellplatz ist eine Miete 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 2024) zugrunde gelegt.

Die Verwaltungskosten werden dabei je Einfamilienhaus mit 351 €/Jahr und mit 46 € je Garagenstellplatz angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 13,80 €/Jahr je m²-Wohnfläche und in Höhe von 104 €/Jahr je Garagenstellplatz 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 2,5 bis 3,0 % empfohlen. Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufspreisen von Einfamilienhäusern wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von von 1,00 bis 1,5 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz im mittleren Bereich der Spanne mit 1,25 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete				
Wohnhaus	231 m ²	9,25 €		2.137 €
+ Garage	2 St.	50,00 €		100 €
= Monatlicher Ertrag:				2.237 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate			26.844 €
- Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten				
- Wohnhaus	1 St.	351,00 €/St.	351 €	
- Garagenstellplätze	2 St.	46,00 €/St.	92 €	
Instandhaltungskosten				
- Wohnhaus	231 m ²	13,80 €/m ²	3.188 €	
- Garagenstellplätze	2 St.	104,00 €/St.	208 €	
Mietausfallwagnis	2%		537 €	
- Bewirtschaftungskosten gesamt	16%		4.376 €	- 4.376 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:				22.468 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):	1,25%			
- Bodenwertverzinsung	1,25%	aus	449.000 €	- 5.613 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage				16.856 €
Restnutzungsdauer (RND):	30 Jahre			
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	24,89			
= Ertragswert der baulichen Anlage	16.856 €	24,89		419.523 €
+ Bodenwert des Grundstücks				449.000 €
= Vorläufiger Ertragswert				868.523 €

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 Unsicherheiten hinsichtlich der Innenausstattung und des Zustands im Innenbereich in Höhe von 15 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts.

Vorläufiger Ertragswert	868.523 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen Unsicherheiten hinsichtlich der Innenausstattung und des Zustands im Innenbereich in Höhe von 15 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts = 15 % aus 874.777 €	- 131.217 €
<hr/>	
= Ertragswert gerundet	737.306 € 740.000 €

Fazit:

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

7.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

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

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

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

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

Einfamilienhaus und Doppelgarage
Grundstück FINr. 2407/34 Gemarkung Bad Wörishofen
Adolf-Scholz-Allee 4a, 86825 Bad Wörishofen

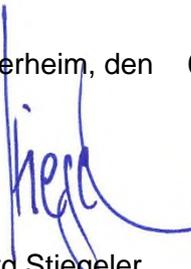
zum Wertermittlungsstichtag

12.06.2024

der Verkehrswert zu:

740.000 €

Westerheim, den 03.07.2024


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
	4,610	11,735	1,00	54,10 m ²
	8,125	10,235	1,00	83,16 m ²
	4,750	7,885	1,00	37,45 m ²
	7,615	1,200	1,00	9,14 m ²
Wohnhaus				183,85 m ²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	10,19	6,61	1,00	67,32 m ²
	4,70	4,76	-0,50	-11,19 m ²
Garage				56,14 m ²
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			184 m ²
Garage	gerundet			56 m ²
Grundfläche gesamt				240 m ²

$$\text{Grundflächenzahl} \quad 240,00 \text{ m}^2 / \quad 886 \text{ m}^2 = 0,3$$

8.2 Bruttogrundflächen

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

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Kellergeschoss	4,610	11,735	1,00	54,10 m ²
	8,125	10,235	1,00	83,16 m ²
	4,750	7,885	1,00	37,45 m ²
	7,615	1,200	1,00	9,14 m ²
Erdgeschoss	4,610	11,735	1,00	54,10 m ²
	8,125	10,235	1,00	83,16 m ²
	4,750	7,885	1,00	37,45 m ²
	7,615	1,200	1,00	9,14 m ²
Dachgeschoss	4,610	10,235	1,00	47,18 m ²
	8,125	10,235	1,00	83,16 m ²
	4,750	7,885	1,00	37,45 m ²
	7,615	1,200	1,00	9,14 m ²
Wohnhaus				544,63 m²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	10,19	6,61	1,00	67,32 m ²
	4,70	4,76	-0,50	-11,19 m ²
Garage				56,14 m²
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			545 m ²
Garage	gerundet			56 m ²
Bruttogrundfläche gesamt				601 m²

Geschossflächenzahl: $417,15 \text{ m}^2 / 886 \text{ m}^2 = 0,5$

8.3 Wohnflächen

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

Hauptwohnung	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss				
Windfang	1,510	2,010	1,00	3,04 m ²
WC	1,135	2,010	1,00	2,28 m ²
Diele	3,760	5,135	1,00	19,31 m ²
	1,150	5,135	-1,00	-5,91 m ²
	0,750	1,150	-1,00	-0,86 m ²
Garderobe	1,075	3,010	1,00	3,24 m ²
Küche	3,320	3,010	1,00	9,99 m ²
Speis	1,635	2,010	1,00	3,29 m ²
Wohnen/Essen	9,635	4,260	1,00	41,05 m ²
	4,010	1,500	1,00	6,02 m ²
Arbeitszimmer	2,385	4,260	1,00	10,16 m ²
überdeckter Freisitz	8,125	1,500	0,50	6,09 m ²
	0,300	0,300	-0,50	-0,05 m ²
Durchgang	1,000	1,500	1,00	1,50 m ²
Schwimmbad	8,260	5,135	1,00	42,42 m ²
	7,010	1,200	1,00	8,41 m ²
	4,260	1,635	1,00	6,97 m ²
Dachgeschoss				
Galerie	3,760	1,260	1,00	4,74 m ²
Flur	3,510	1,260	1,00	4,42 m ²
Gästezimmer	3,510	3,760	1,00	13,20 m ²
	1,885	1,200	1,00	2,26 m ²
Schlafen	3,635	4,260	1,00	15,49 m ²
Bad	2,260	2,510	1,00	5,67 m ²
Ankleide	2,260	1,635	1,00	3,70 m ²
Balkon West	7,600	1,100	0,25	2,09 m ²
Balkon Ost	5,800	1,200	0,25	1,74 m ²
Summe				210,24 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-6,31 m ²
Hauptwohnung				203,93 m ²
Einliegerwohnung				
Dachgeschoss				
Vorraum	1,010	1,885	1,00	1,90 m ²
Küche	2,635	3,135	1,00	8,26 m ²
	0,850	3,135	-0,50	-1,33 m ²
Dusche/WC	1,510	1,885	1,00	2,85 m ²
	0,850	1,885	-0,50	-0,80 m ²
Wohnen/Schlafen	4,010	4,260	1,00	17,08 m ²
	0,850	4,260	-0,50	-1,81 m ²
Balkon Ost	4,000	1,200	0,25	1,20 m ²
Summe				27,35 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-0,82 m ²
Einliegerwohnung				26,53 m ²

Zusammenstellung		
Hauptwohnung	gerundet	204 m ²
Einliegerwohnung	gerundet	27 m ²
Wohnfläche gesamt		231 m ²

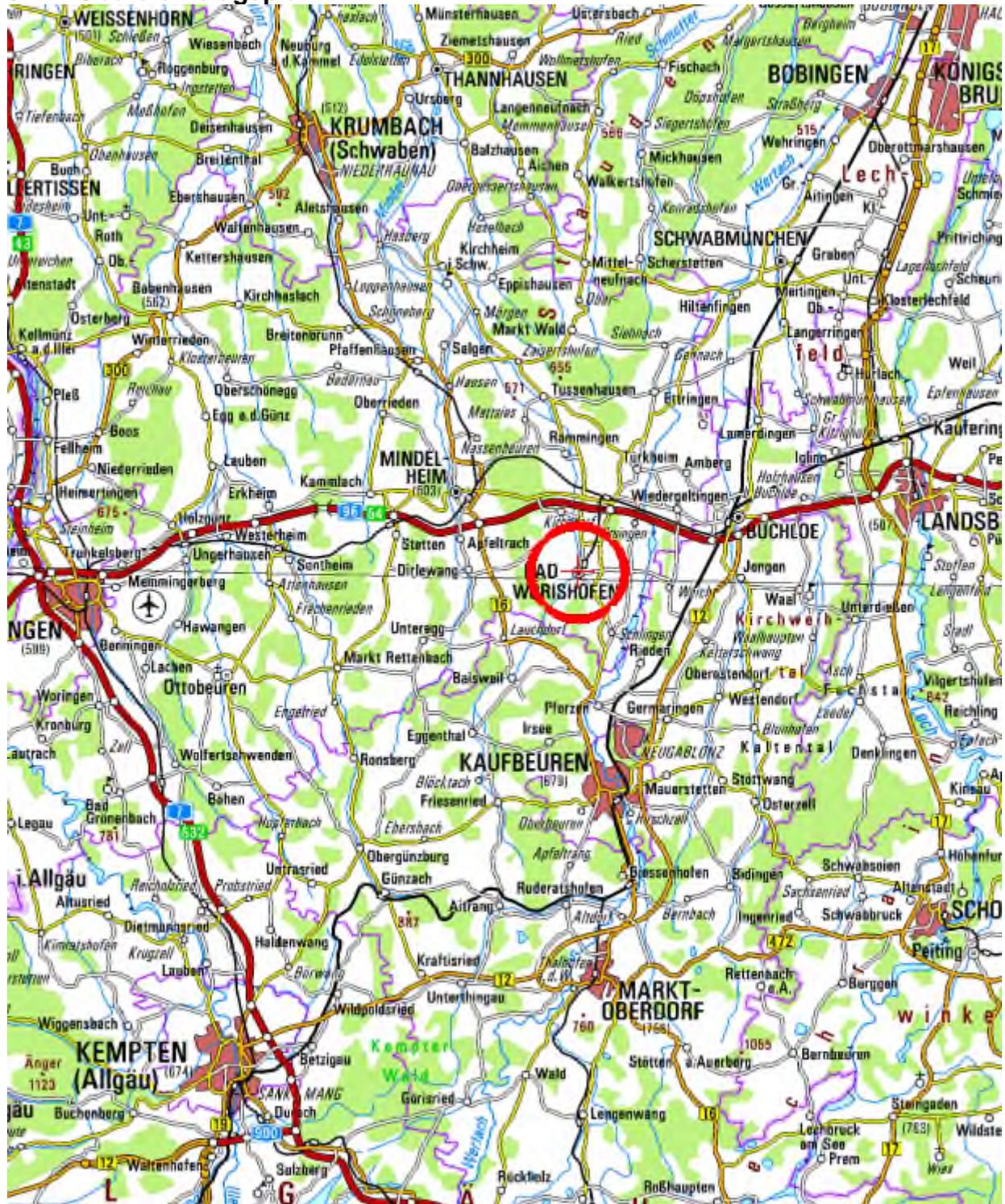
8.4 Nutzflächen

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

Keller	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Vorplatz	3,760	5,135	1,00	19,31 m ²
	3,000	1,000	-1,00	-3,00 m ²
Waschkeller	4,510	2,010	1,00	9,07 m ²
Hobbykeller	4,510	3,010	1,00	13,58 m ²
Keller	4,010	3,010	1,00	12,07 m ²
Keller Südost	4,010	2,635	1,00	10,57 m ²
Flur	1,260	4,260	1,00	5,37 m ²
Keller Süd	2,885	4,260	1,00	12,29 m ²
Öllagerraum	3,510	4,260	1,00	14,95 m ²
Heizungsraum	4,510	3,510	1,00	15,83 m ²
	1,500	0,400	-1,00	-0,60 m ²
Beckenumgang	7,015	1,200	1,00	8,42 m ²
	1,200	3,660	1,00	4,39 m ²
Summe				122,23 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-3,67 m ²
Keller				118,57 m ²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Doppelgarage	6,385	6,010	1,00	38,37 m ²
	1,000	1,000	-0,50	-0,50 m ²
Abstellraum	3,260	1,500	1,00	4,89 m ²
	3,260	3,400	0,50	5,54 m ²
Summe				48,31 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-1,45 m ²
Garage				46,86 m ²
Zusammenstellung				
Keller	gerundet			119 m ²
Garage	gerundet			47 m ²
Nutzfläche gesamt				166 m ²

9 Anlagen

9.1 Übersichtslageplan



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

9.2 Stadtplan



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

9.3 Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Memmingen - Außenstelle Mindelheim -

Memminger Straße 18
87719 Mindelheim

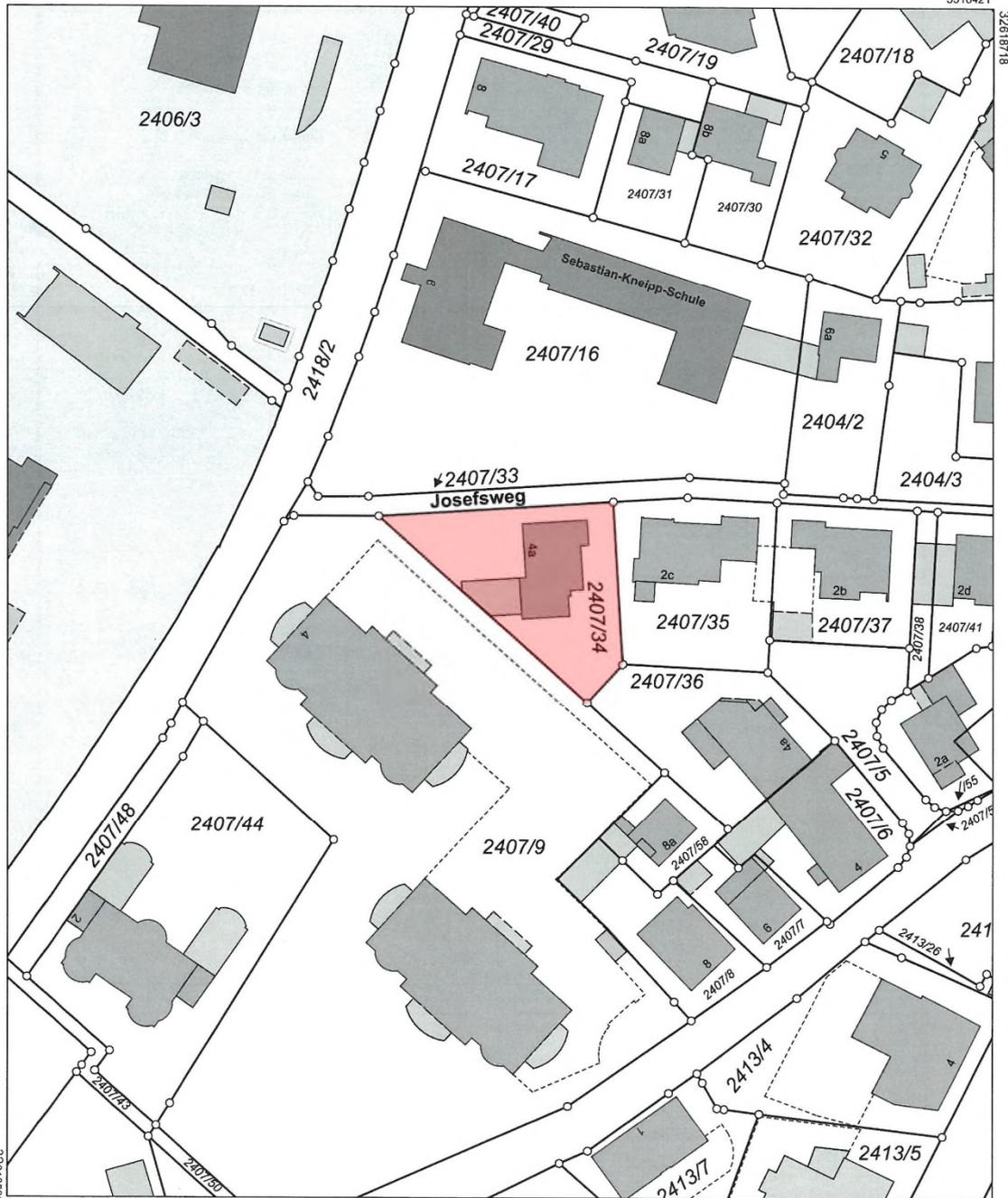
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 12.06.2024

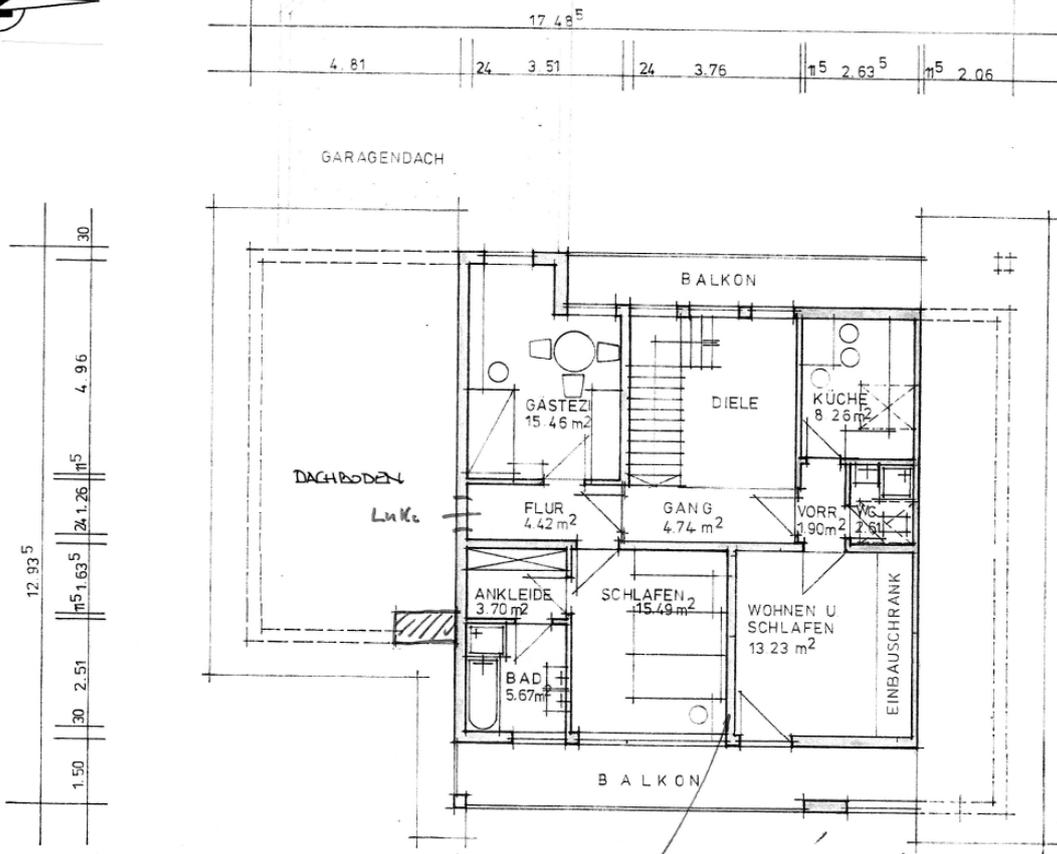
Flurstück: 2407/34
Gemarkung: Bad Wörishofen

Gemeinde: Stadt Bad Wörishofen
Landkreis: Unterallgäu
Bezirk: Schwaben



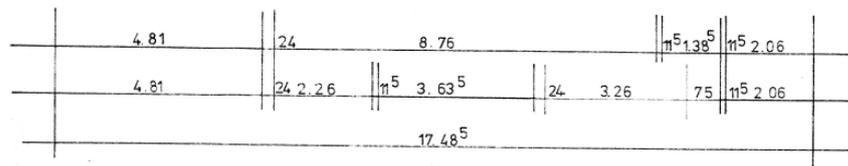
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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



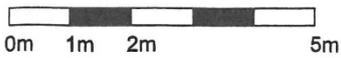
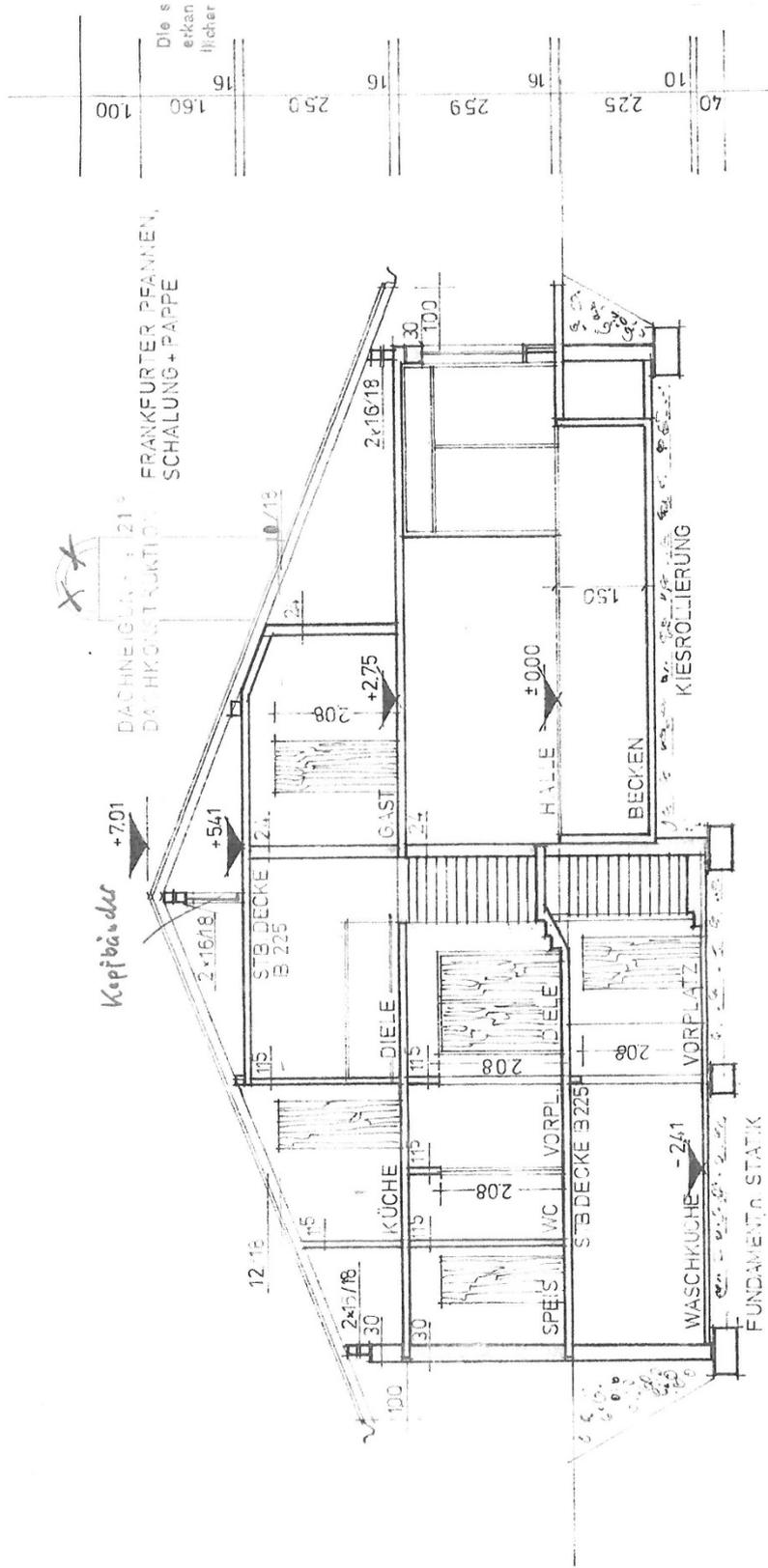
Wohnungstrennwand
(DIN 4109)

obergeschoss

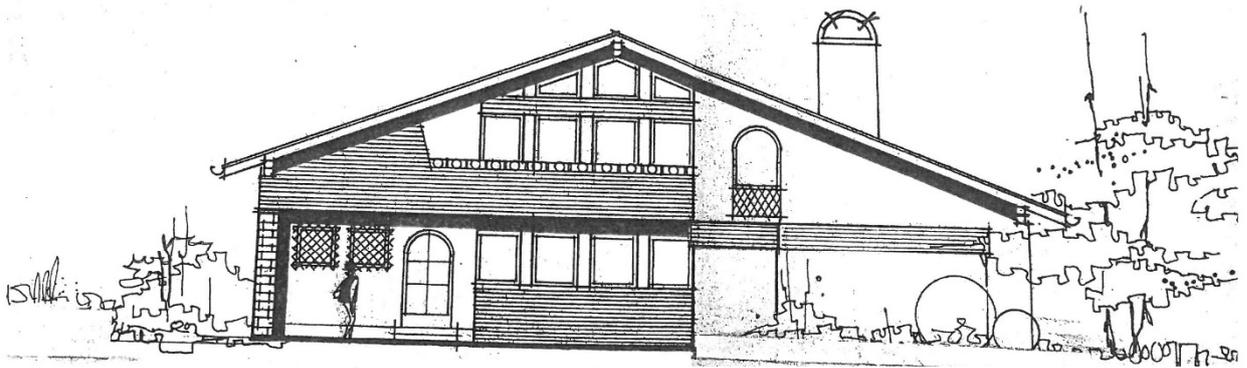


Grundriss Dachgeschoss

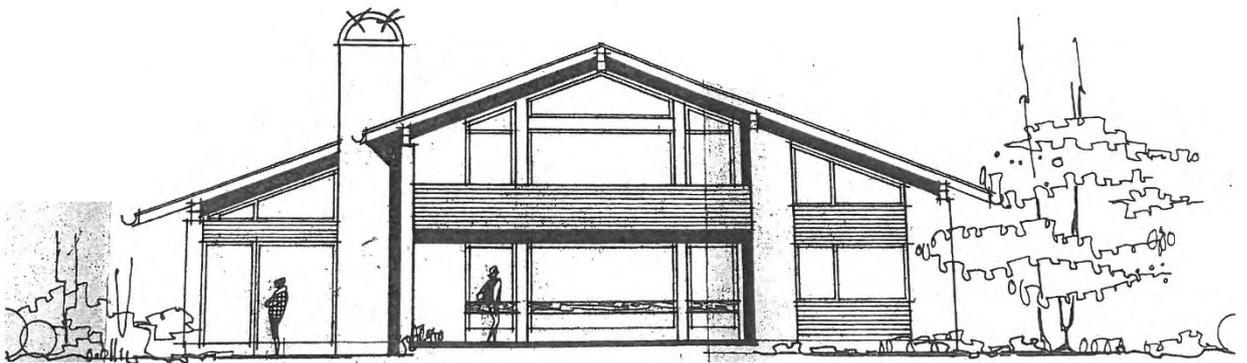
Freier Zug erfüllt.



Schnitt



ANSICHT VON WESTEN



ANSICHT VON OSTEN

West- und Ostansicht

9.5 Fotos

Bild 1 – Blick auf Wohnhaus von Osten



Bild 2 – Blick auf Wohnhaus von Norden



Bild 3 – Blick auf Hoftor (Einfahrt vom Josefsweg)



Bild 4 – Wohnhaus von Westen



Bild 5 – Garage von Norden



Bild 6 – Garage von Süden, Wohnhaus von Westen

