Certano UG (haftungsbeschränkt)
Kramerstr.7, 87700 Memmingen
Tel: 08331 - 7569515 Fax: 08331 - 7569454
Email: andreas@trepping.de
Internet: www.gutachtenstudio.immo

Verkehrswertermittlung

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021) | § 194 Baugesetzbuch



Freistehendes Einfamilienhaus

Meisterweg 13 in 87737 Boos bei Memmingen

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 29.04.2026 ermittelt mit:

389.000 **€**

(In Worten: Dreihundertneunundachzig**tausend Euro)**

Andreas Trepping, REV
zertifizierter Sachverständiger DIAZert (LF)

Aktenzeichen: 3 K 32/25
Datum: 16.07.2026
Qualitätsstichtag: 29.04.2026

Inhalt:

1. Einleitung ... 3
1.1 Auftrag ... 3
1.2 Erläuterungen zum Umfang ... 4
1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte ... 5
2. Lage ... 6
2.1 Regionale Lage ... 6
2.2 Lokale Lage ... 9
3. Wertermittlungsobjekt ... 12
3.1 Grundstück ... 12
3.2 Gebäude und bauliche Anlagen ... 14
4. Wertermittlung ... 17
4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen ... 17
4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021 ... 18
4.3 Verfahrenswahl und Begründung ... 20
5. Bodenwert ... 21
5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung ... 21
5.2 Ermittlung des Bodenwerts ... 21
6. Sachwertverfahren ... 23
6.1 Allgemeine Grundlagen ... 23
6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad ... 24
6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile ... 31
6.4 Alterswertminderung ... 31
6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ... 36
6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts ... 37
7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ... 38
7.1 Pauschale Erfassung ... 38
7.2 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ... 39
8. Verkehrswert ... 40
9. Zubehör ... 40
10. Plausibilisierung ... 40
Anhang A: Objektbilder ... 42
Anhang B: Anlagen ... 69

B.1 Grundrisse 69

B.2 Flurkarte 69

B.3 Gefährdungsklassen Hochwasser und Starkregen 69

1. Einleitung

1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	**Amtsgericht Memmingen** Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	[redacted] Meisterweg 13 87737 Boos
Anlass der Verkehrswertermittlung:	Zwangsversteigerung
Aktenzeichen:	3 K 32/25
Ortstermin:	29.04.2026
Teilnehmer Ortstermin:	[redacted] Andreas Trepping

Hinweise zum Ortstermin:

Das Bewertungsobjekt konnte innen und außen besichtigt werden. Die Besichtigung bezieht sich folglich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nach Auskunft der Teilnehmer am Ortstermin nicht vorhanden.

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Wertermittlungsstichtag:	29.04.2026
Qualitätsstichtag:	29.04.2026

Sonstige Hinweise

[redacted] befand sich im Haus, folgte jedoch nicht der Besichtigung.

Der zuständige Kaminkehrer ist:
Eric Weigel
87700 Memmingen
Geroldstr. 5
Mobil: 0151 56158446

1.2 Erläuterungen zum Umfang

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch den Sachverständigen eingeschätzt.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Nach Auskunft des LRA Unterallgäu Bodenschutz, liegen keine konkreten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor, das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster eingetragen. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Nach Auskunft der VG Boos, wurden in der Vergangenheit alle Erschließungsbeiträge abgegolten. Bzgl. den Herstellungskosten Wasser, Kanal wurden alle bestehenden Gebäude veranlagt und ebenfalls abgegolten. Im Juni 2026 wurden Verbesserungsbeitragsbescheide aufgrund der Verbesserung der Wasserversorgungsanlage versendet und abgerechnet. Hier wurde der Betrag noch nicht abgegolten. Es steht noch ein **Betrag in Höhe von 655,32 €** zur Bezahlung offen.

Die Angaben zu Flächen und Rauminhalten wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Es erfolgte eine stichprobenartige Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277 und der Wohnflächenverordnung WoFlV.

1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte

Grundbuchauszug	Amtsgericht: Memmingen Grundbuchbezirk: Boos Band: Blatt: 1441 Auszug vom: 22.12.2025
Bodenrichtwertauskunft	Gutachterausschuss des Landkreises Unterallgäu Auszug vom: 20.07.2026
Grundstücksmarktbericht	Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuss des Landkreises Unterallgäu Herausgabedatum: July 2025
Altlastenauskunft	Landratsamt Unterallgäu, Bodenschutz vom 4.5.2026
Anliegerbescheinigung	Gemeinde Boos, Bauamt vom 15.7.2026

Hinweis: Sofern mündliche Auskünfte (insbesondere von Behörden) erteilt wurden, werden diese als zutreffend unterstellt. Bei der weiteren Recherche ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte dafür, dass die Richtigkeit der mündlichen Angaben in Frage zu stellen wäre. Ein Rechtsanspruch auf die Richtigkeit der mündlich erteilten Informationen (auch bei Behörden) besteht jedoch nicht.

2. Lage

2.1 Regionale Lage

Bundesland	Bayern
Landkreis	Unterallgäu
Stadt / Ort	Boos bei Memmingen
Einwohner	ca. 2.200
Verkehrsanbindung	A7, Nähe AK Memmingen (A7/A96), Regionalbus nach Memmingen/Umland, Bhf. Memmingen (RE/IRE/EC), Allgäu Airport Memmingen (FMM)
Nächstgelegene Städte	Memmingen, Mindelheim, Kempten (Allgäu), Ulm
Einrichtungen	Kindertagesstätte, Lebensmitteldiscounter, Bäckerei/Metzgerei, Allgemeinärzte/Apotheke, Sportanlagen/Vereinsheim, Rathaus/Gemeindeverwaltung, Bankfiliale/Geldautomat
Schulen	Grundschule Boos, Mittelschule Erkheim, Realschule Memmingen, Bernhard-Strigel-Gymnasium Memmingen, Vöhlin-Gymnasium Memmingen, Berufsschulzentrum Memmingen
Nächstgelegener Flughafen	Memmingen (Allgäu Airport)
Nächstgelegenes Krankenhaus	Memmingen (Klinikum Memmingen)

Boos liegt im Landkreis Unterallgäu (Bayern, Regierungsbezirk Schwaben) im Übergangsbereich zwischen Donau-Iller-Region und nördlichem Allgäu. Der Ort befindet sich nördlich von Memmingen in einer leicht hügeligen Moränenlandschaft mit landwirtschaftlich geprägten Fluren und eingestreuten Gehölzen. Die Gemarkung ist überwiegend ackerbaulich bzw. als Grünland genutzt; die Siedlungsfläche konzentriert sich auf den kompakten Hauptort mit Randentwicklungen. Über die nahe Autobahn A7 (Anschlussbereich Berkheim/Memmingen) sowie das Autobahnkreuz Memmingen mit Anbindung an die A96 ist Boos in das überregionale Straßennetz eingebunden. Relevante Oberzentren im Einzugsraum sind Memmingen, Kempten (Allgäu) und Ulm. Die Iller als naturräumliche Achse liegt westlich in moderater Entfernung; im Osten schließen sich die tertiären Hochflächen Richtung Mindelheim an. Das klimatische und topographische Umfeld entspricht dem Allgäuer Voralpenland mit moderaten Höhenlagen. Die Lage gewährleistet kurze Wege zur Achse Memmingen–Ulm sowie Richtung Bodensee-Allgäu. Der Siedlungskörper weist eine überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzung auf; gewerbliche Nutzungen sind im kleineren

Umfang am Ortsrand angesiedelt. Die regionale Arbeitsmarkt- und Versorgungsfunktion übernimmt primär Memmingen, das sowohl Einzelhandel großflächiger Prägung als auch medizinische Regel- und Schwerpunktversorgung bereitstellt. Der Standort profitiert von der Nähe zum Allgäu Airport Memmingen und der verkehrlichen Knotenlage im südwestbayerischen Raum.

Wirtschaftliche Entwicklung:

Die Region Unterallgäu/Memmingen ist durch einen diversifizierten Mittelstand mit Schwerpunkten in Maschinen- und Fahrzeugbau, Kunststoff- und Metallverarbeitung, Nahrungsmittelwirtschaft, Baugewerbe sowie Logistik geprägt. Der Tourismus- und Freizeitwirtschaft kommt im weiteren Allgäu ergänzende Bedeutung zu. Memmingen fungiert als Arbeitsmarkt- und Logistikstandort mit wachsender Bedeutung des Flughafens für Luftfracht und Passagierverkehr im Low-Cost-Segment. Die Pendlerverflechtungen von Boos orientieren sich stark nach Memmingen und entlang der A7/A96. Die Beschäftigungsquote in der Region ist traditionell überdurchschnittlich, die Einkommen liegen im bayerischen Mittelfeld bis oberen Mittelfeld. Nach kräftigen Wachstumsjahren bis 2022 sorgte das Zinsumfeld ab 2023 für eine temporäre Abschwächung in zinssensitiven Branchen (Bau/Immobilien), während exportorientierte Betriebe volatil, insgesamt jedoch robust agierten. Mittel- bis langfristig stützen Infrastruktur, Standortqualität und Branchenmix eine stabile wirtschaftliche Entwicklung.

Verkehrsanbindung:

Straße: Sehr gute Anbindung über die A7 (Anschluss im Bereich Berkheim/Memmingen) mit Weiterführung am Autobahnkreuz Memmingen zur A96 Richtung München/Lindau. Ergänzend erschließen Staats- und Kreisstraßen den Ort und binden nach Memmingen, Erkheim und Mindelheim an. Bahn: Nächster Fern-/Regionalbahnhof ist Memmingen mit Direktverbindungen u. a. Richtung München, Lindau/Bregenz, Ulm/Stuttgart und Zürich; regionale Haltepunkte in den Nachbarorten ergänzen. ÖPNV: Regionalbuslinien verbinden Boos werktäglich mit Memmingen und umliegenden Gemeinden. Luftverkehr: Der Allgäu Airport Memmingen ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und bietet nationale sowie europäische Verbindungen. Rad/Wege: Überregionale Rad- und Feldwege ermöglichen die Erreichbarkeit der Nachbarorte; innerörtlich bestehen Gehwege und verkehrsberuhigte Bereiche.

Altersstruktur:

Die Altersstruktur in Boos ist ausgewogen mit leichten Schwerpunkten in den mittleren und älteren Jahrgängen. Familien mit Kindern sind präsent, der Einfamilienhausbestand begünstigt eigengenutztes Wohnen. Der Anteil über 65-Jährige steigt moderat, wird jedoch durch Zuzüge jüngerer Haushalte aus dem Raum Memmingen und aus dem Allgäu abgepuffert. Die Erwerbstätigenquote ist hoch; ein signifikanter Teil der Bevölkerung pendelt in die nahegelegenen Wirtschaftsstandorte. Insgesamt ergibt sich eine stabile

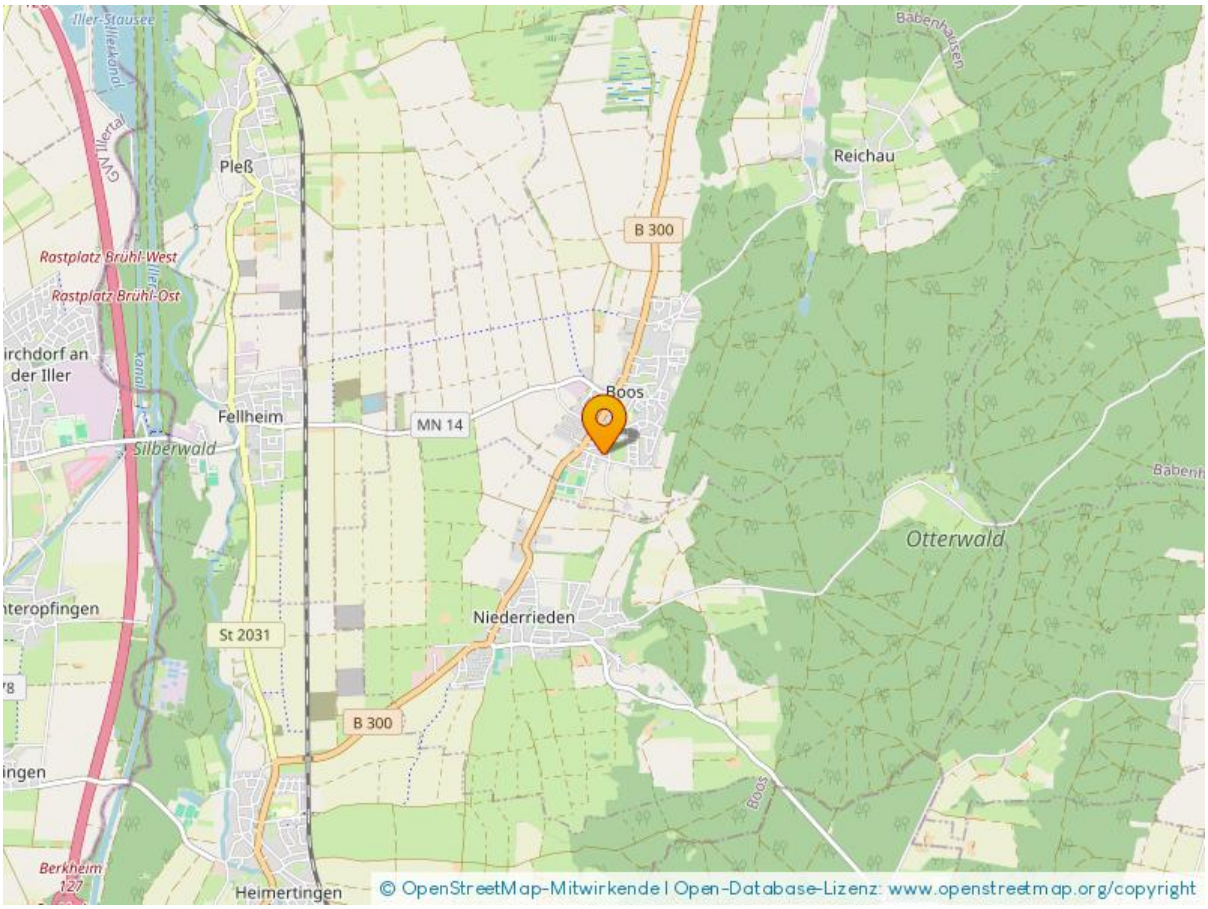
Bevölkerungsentwicklung mit moderater Alterungstendenz und kontinuierlicher Binnen- und Außenwanderung.

Regionaler Grundstücksmarkt und sozioökonomische Situation

Boos weist die für das Unterallgäu typische Struktur einer kleineren, eigentumsorientierten Wohngemeinde mit hohem Einfamilienhausanteil auf. Die Erwerbsbeteiligung ist hoch, ein erheblicher Teil der Erwerbstätigen pendelt nach Memmingen und in die Gewerbeschwerpunkte entlang der A7/A96. Die Altersstruktur ist ausgewogen mit leicht überdurchschnittlichem Anteil mittlerer und älterer Jahrgänge; gleichzeitig sichern Zuzüge junger Familien die demografische Durchmischung. Haushaltsgrößen liegen überwiegend bei 2–4 Personen; die Wohndauer ist tendenziell lang, was auf eine stabile Nachbarschaftsstruktur und geringe Fluktuation hinweist. Die Kaufkraft bewegt sich im regionalen Mittelfeld, die Nahversorgung ist im Ort bzw. über kurze Wege abgedeckt. Ehrenamt und Vereinswesen sind ausgeprägt, was die soziale Kohäsion stärkt.

Entwicklung Grundstücksmarkt:

Im Zeitraum 2015–2022 verzeichnete der Grundstücks- und Wohnimmobilienmarkt im Umland von Memmingen deutliche Preissteigerungen, getrieben von Einkommensentwicklung, Zuwanderung und dem Ausbau der Verkehrsinfrastruktur. Ab 2023 führte das gestiegene Zinsniveau zu einer Preisdifferenzierung: sehr gefragte, bezugsfertige Objekte blieben stabil bis moderat steigend, sanierungsbedürftige Bestände und große Bauplätze zeigten längere Vermarktungszeiten und teils Preisnachlässe. In Boos ist das Angebot an Bauland begrenzt; Nachverdichtung und Ersatzneubau prägen die Entwicklung. Die Preisniveaus liegen unter denen der Kernstadt Memmingen, werden jedoch maßgeblich von deren Nachfrage überlagert. Für eigengenutzte Einfamilien- und Doppelhäuser besteht weiterhin solide Nachfrage, Mietwohnungsneubau erfolgt selektiv. Mittelfristig ist bei konstanter Beschäftigungslage von stabilen bis leicht steigenden Niveaus auszugehen, differenziert nach Objektqualität und energetischem Standard.



Meisterweg 13, Boos bei Memmingen - Regionale Lage

2.2 Lokale Lage

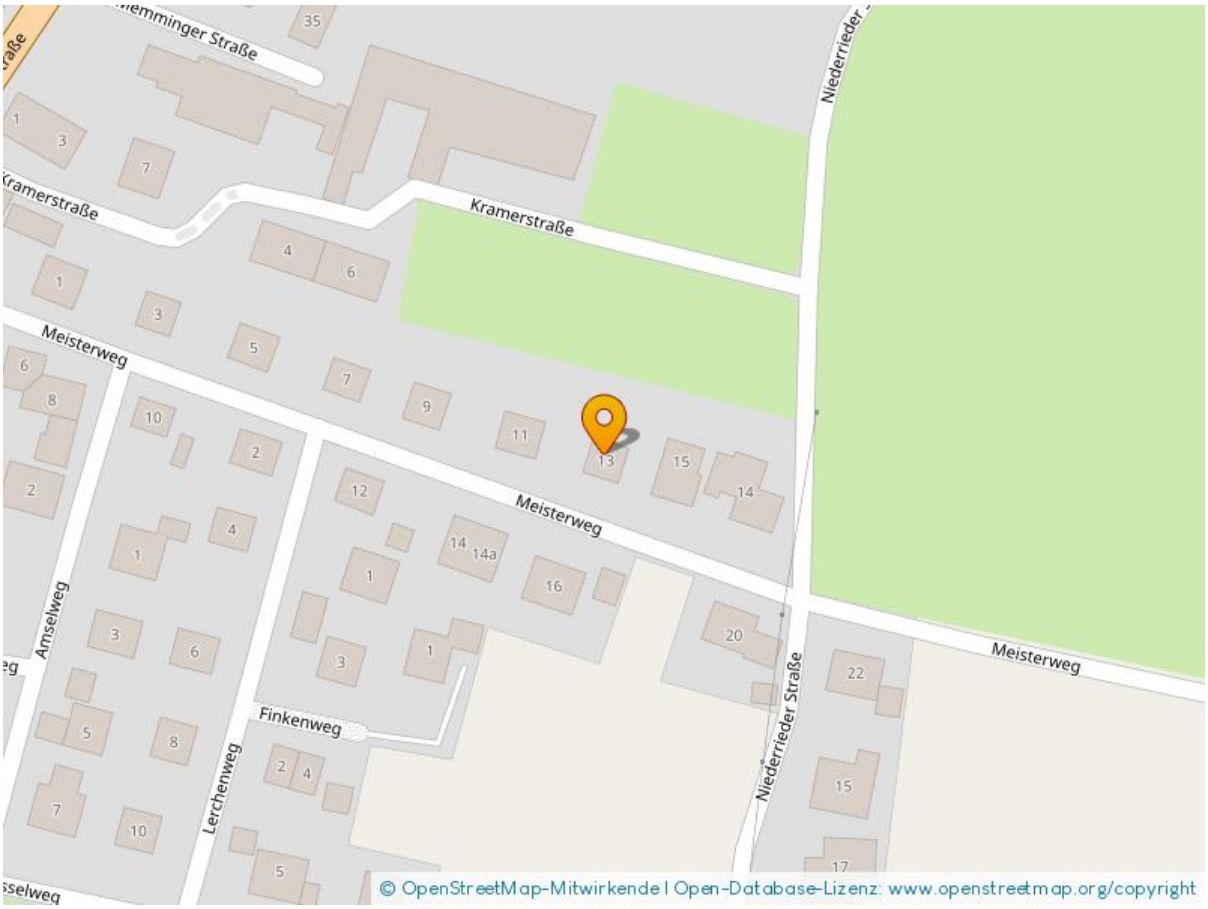
Lage im Ort	Innerörtliche Wohnlage; kurze Distanz zur Ortsmitte; fußläufig Nahversorgung/ÖPNV.
Fußläufig erreichbar	Lebensmittelmarkt, Bäckerei, Bushaltestelle, Kindergarten, Apotheke, Spielplatz, Allgemeinarzt

Die Adresse Meisterweg 13 liegt innerhalb des kompakten Siedlungsbereichs von Boos in einer überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Zone mit Ein- bis Zweifamilienhausbebauung und einzelnen Doppelhäusern. Die Erschließung erfolgt über eine untergeordnete Gemeindestraße mit Anbindung an das innerörtliche Sammelnetz; der Kfz-Verkehr ist überwiegend anliegerbezogen, mit verkehrsberuhigten Abschnitten und Gehwegen. Die Grundstückszuschnitte im Umfeld sind mittelgroß, die Bebauung zwei- bis eingeschossig (EG/OG, teils ausgebautes DG), Dachformen traditionell geneigt. Die städtebauliche Einbindung ist homogen; gewerbliche Nutzungen sind im direkten Umfeld nicht prägend und finden sich primär in ausgewiesenen Bereichen am Ortsrand. Im fußläufigen Radius befinden sich Nahversorgungsangebote (Lebensmitteldiscounter, Bäckerei), eine

Kindertageseinrichtung, öffentliche Grünflächen/Spielbereiche sowie Haltestellen des Regionalbusverkehrs mit Relation nach Memmingen und in Nachbarorte. Die Ortsmitte mit Rathaus, kirchlichen Einrichtungen und weiteren Dienstleistungen ist in kurzer Distanz erreichbar. Schulische Grundversorgung erfolgt innerörtlich; weiterführende Schulen liegen in Memmingen mit direkter Busanbindung. Die lärmrelevante Vorbelastung ist in der Nebenstraße gering; überörtliche Verkehrsgeräusche (A7/STA) sind lagebedingt nur abgeschwächt wahrnehmbar. Leitungsinfrastrukturen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) sind im Quartier vorhanden; Breitband ist ausgebaut und ermöglicht zeitgemäße Homeoffice-Nutzung. Das Umfeld weist eine gefestigte Nachbarschaftsstruktur mit überwiegend eigengenutzten Wohnhäusern auf; Leerstände sind unauffällig. Erholungs- und Freiflächen am Ortsrand sind schnell erreichbar und bieten Alltagsfreizeitwert. Insgesamt handelt es sich um eine innerörtliche Wohnlage mit kurzer Distanz zu Versorgung, Bildung und ÖPNV sowie günstiger Anbindung an die überregionalen Verkehrsachsen.

Lokaler Grundstücksmarkt:

Die Mikrolage ist für eigengenutzte Einfamilien- und Doppelhäuser konstant nachgefragt. Neubaupotenziale bestehen primär durch Lückenschluss und Ersatzneubau; großflächige Erweiterungen sind begrenzt. Preise werden stark durch Gebäudezustand, Energieeffizienz und Grundstückszuschnitt determiniert. Modernisierte Objekte mit wirtschaftlicher Grundrissstruktur und zeitgemäßer Anlagentechnik erzielen zügige Vermarktungen; unsanierte Bestände weisen längere Vermarktungsfristen auf. Das Niveau liegt unter dem der Kernstadt Memmingen, profitiert aber von deren Nachfrageüberhang und der sehr guten Anbindung an A7/A96. Mietwohnraum ist vorhanden, jedoch knapp; Neubauprojekte sind selektiv und oftmals kleinerer Maßstab. Insgesamt ist von stabilen Marktverhältnissen mit differenzierten Preisbandbreiten je nach Qualitätsklasse auszugehen.



Meisterweg 13, Boos bei Memmingen - Lokale Lage

3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Grundstück

Grundbuchangaben

Amtsgericht:	Memmingen
Bezirk:	Boos
Blatt:	1441
Letze Änderung:	19.12.2025
Datum Auszug:	22.12.2025

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd Nr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart/Lage	Fläche
1	Boos		305/7	Gebäude- und Freifläche	493 m²

Summe Flächen: **493 m²**

Grund- und Bodenbeschreibung

Erschließungssituation	Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss
Straßenausbau	vollständig ausgebaut, Gehwege einseitig vorhanden
Emissionen/Immissionen	Keine Auswirkungen von Emissionen / keine wesentliche Einschränkungen durch Immissionen auf das Bewertungsobjekt
Baugrund, Grundwasser	Normal tragfähiger Baugrund. Es wurden keine schädlichen Bodenverhältnisse während des Ortstermins festgestellt.
Grenzverhältnisse	Die Grundstücksgrenzen sind dem Liegenschaftskataster zu entnehmen. Besondere Grenzverhältnisse waren nicht erkennbar.
Miet- und Pachtverhältnisse	Objekt aktuell von den Eigentümern bewohnt

Das Grundstück ist quadratisch und eben. Das Gebäude befindet sich an der nördlichen Seite, sodass der südliche Grundstücksteil als Garten genutzt werden kann. Die Doppelgarage befindet sich an der Nordostecke des Grundstückes.

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen	keine
Grundbuchlich eingetragene Rechte / Lasten	Versteigerungsvermerk
nicht eingetragene Rechte / Lasten	keine bekannt

Öffentlich-rechtliche Situation

Bebauungsplan	Das Objekt liegt nicht im Gültigkeitsbereich eines Bebauungsplans. (Bebauung nach § 34 BauGB)
Entwicklungszustand	Gemäß den vorstehenden Erläuterungen und der tatsächlichen Nutzung des Bewertungsgrundstückes wird von geordnetem, baureifem Land ausgegangen (Vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).
Denkmalschutz	es besteht kein Denkmalschutz
Bodenbelastungen / Altlasten	Nach Auskunft des Landratsamt Unterallgäu keine Belastungen bekannt

3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	1955
Wohnfläche	169 m²
Unterkellerung	Unterkellert
Vollgeschosse	1
Bedachung	Satteldach, ausgebaut
Garage(n):	Garage(n) außerhalb des Gebäudes (Einzel-/Mehrfachgarage)
Nutzfläche Garage	19,2 m²
Baujahr Garage(n):	1955

Allgemeine Gebäudebeschreibung

Terrasse	Zum Freibereich hin gibt es eine Terrasse mit einer Größe von ca. 10.5 m². In diesem Bereich sind Klinker verlegt.

Die Modernisierungsmaßnahmen wurden erkennbar in mehreren zeitlich voneinander getrennten Abschnitten durchgeführt. Einzelne Ausführungsdetails vermitteln augenscheinlich nicht durchgehend den Eindruck einer fachgerechten handwerklichen Ausführung. Eine weitergehende technische oder handwerkliche Überprüfung war nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Gebäudetechnik

Belüftung	Fensterlüftung
Heizung	Pelletsheizung
Warmwasser	zentral

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Pelletsheizung mit angeschlossenem Warmwasserspeicher. Die Belüftung des Gebäudes erfolgt über Fensterlüftung. Die elektrische Anlage wurde erneuert. Darüber hinaus ist eine Videoüberwachungsanlage mit Kameras in den meisten Innenräumen sowie im Außenbereich vorhanden.

Innenausstattung / Einrichtung

Die Innenausstattung entspricht insgesamt einem üblichen bis zeitgemäßen Standard. Die Bodenflächen sind überwiegend mit Laminat beziehungsweise Fliesen belegt. Wand- und Deckenflächen sind verputzt. Die Beheizung der Räume erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Bäder sind mit großformatigen Fliesen ausgestattet. Im Schlafzimmer des Obergeschosses wurde in Leichtbauweise ein begehbarer Kleiderschrank abgetrennt.

Durchgeführte Modernisierungen

2006	Fenster erneuert
2021	Pelletsheizung, Elektro- und Sanitärinstallation erneuert

Es wurden doppelt verglaste Kunststofffenster verbaut.

Reparaturstau / Schäden

Die Fenster im Keller entsprechen dem Baujahr. Der Keller hat eine lichte Höhe von ca. 1,97 m. Die Kelleraußentreppe mit Geländer und Stützwänden muss saniert werden. Eine Wohnungstüre muss ausgetauscht werden. Oberste Geschossdecke dämmen, diverse Maler- und Putzarbeiten, Dämmung der Heizungsrohre.

Barrierefreiheit

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

Energieeffizienz / Energieausweis

Der am 23.01.2026 ausgestellte Energieverbrauchsausweis weist einen Endenergieverbrauch von 64,33 kWh/(m²·a) aus. Dieser Wert erscheint angesichts des Baujahrs 1955 und des festgestellten energetischen Zustands des Gebäudes auffällig niedrig. Als energetische Modernisierungen konnten lediglich der Einbau einer Pelletsheizung im Jahr 2021 sowie der Austausch der Fenster im Jahr 2006 festgestellt werden. Weitere wesentliche Maßnahmen an der Gebäudehülle waren nicht erkennbar. Da ein Verbrauchsausweis wesentlich durch das individuelle Heiz- und Nutzungsverhalten beeinflusst wird und keine energetische Bedarfsberechnung darstellt, wird der ausgewiesene Wert nicht als Nachweis einer entsprechend guten energetischen Gebäudequalität zugrunde gelegt. Eine weitergehende fachtechnische Überprüfung des Energiekennwerts ist nicht Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens.

4. Wertermittlung

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach §194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt

verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelungswerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren 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.

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

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

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

4.3 Verfahrenswahl und Begründung

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab, und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen.

Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr steht beim Wertermittlungsobjekt nicht die Rendite oder das entsprechende Einsparpotential im Vordergrund. Maßgeblich sind die tatsächlichen Sachwerte der baulichen Anlagen. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als alleiniges Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt.

5. Bodenwert

5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Rechte und Belastungen

In Abteilung II des Grundbuchs ist lediglich der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Hierbei handelt es sich um einen rein verfahrensrechtlichen Hinweis, der die Beschlagnahme des Objekts dokumentiert und keinen Einfluss auf den Verkehrswert hat. Weitere wertrelevante Rechte oder Belastungen sind in Abteilung II nicht verzeichnet. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben für Wertermittlungen in Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt die Feststellung des Verkehrswerts daher im lastenfreien Zustand.

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert

Wertrelevante Grundstücksfläche:	493 m²
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert	220,00 €/m²

Der Gutachterausschuss hat für die maßgebliche Bodenrichtwertzone zum Stichtag 01.01.2026 einen Bodenrichtwert von 220 €/m² veröffentlicht. Obwohl die Veröffentlichung erst nach dem Wertermittlungsstichtag erfolgte, bezieht sich der Bodenrichtwert ausdrücklich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum 01.01.2026 und stellt damit die zeitlich nächstliegende geeignete Datengrundlage für den Wertermittlungsstichtag 29.04.2026 dar. Die zeitliche Entwicklung zwischen dem Bodenrichtwertstichtag und dem Wertermittlungsstichtag wurde untersucht. Eine Anpassung war nicht erforderlich.

Herkunft des Bodenrichtwertes:	Gutachterausschuss des Landkreises Unterallgäu

Bodenrichtwertnummer	20
BRW-Zonenname	Boos WA
Gemeinde	Boos
Umrechnungstabellen	https://www.boris-bayern.de/mandanten/unterallgaeu/2026_2028/erlaeuterung.pdf
Ortsteil	Boos
Quelle	Bodenrichtwerte Bayern (geoportal.bayern.de), CC BY-ND 4.0 (creativecommons.org/licenses/by-nd/4.0)

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
BTR. Zustand	e/k-frei;kanalanschl.-frei	e/k-frei;kanalanschl.-frei	x 1
Entwicklungszustand	Baureifes Land	Baureifes Land	x 1
Erg.Nutzung	freist. Ein-/Zweifamilienhaus	freist. Ein-/Zweifamilienhaus	x 1
Nutzung	allgemeines Wohngebiet	allgemeines Wohngebiet	x 1
Stichtag	01.01.2026	29.04.2026	x 1

Angepasster Bodenrichtwert: 220,00 €/m²

Berechnung Bodenwert

Wertrelevante Grundstücksfläche (493 m²)	**= 108.460,00 €**
x Bodenrichtwert (220,00 €/m²)	

6. Sachwertverfahren

6.1 Allgemeine Grundlagen

Alterswertminderung (AWM)

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung. Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden beträgt je nach Bauweise zwischen 60 und 100 Jahren.

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind. Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt. Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen sichtbar waren. Für eine detaillierte Bewertung ist ein Bauschadensgutachten erforderlich.

Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz

und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF)

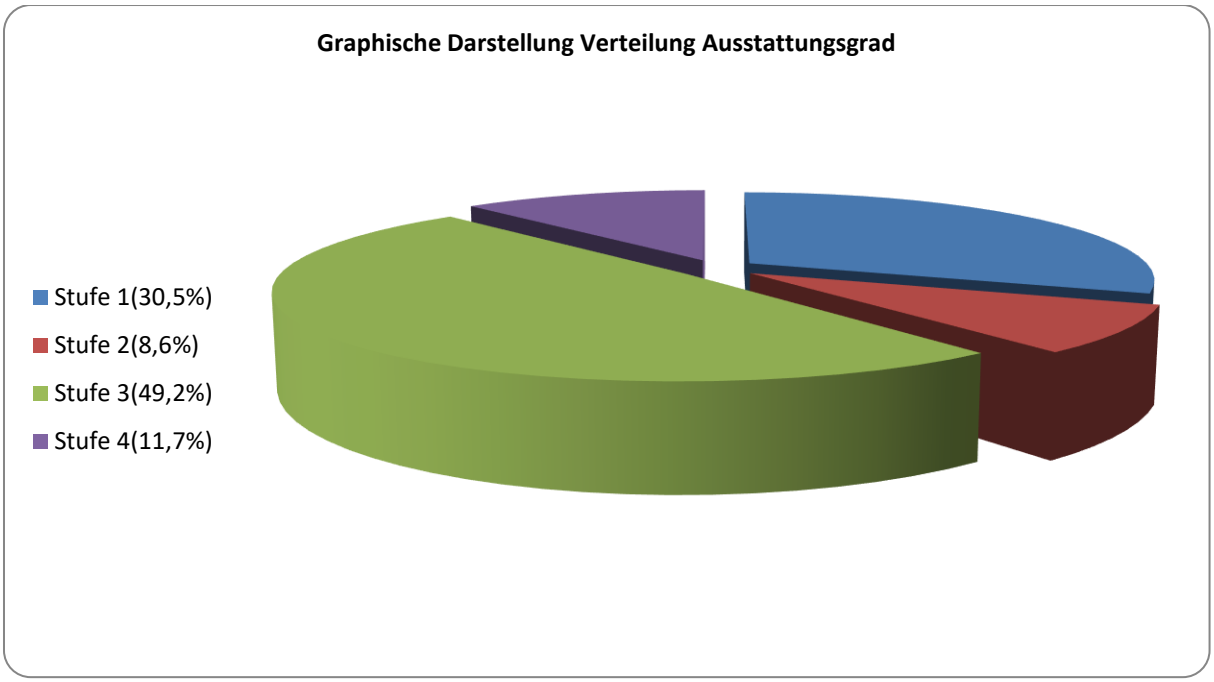
Pläne mit Außenbemaßung lagen nicht vor. Aus diesem Grunde habe ich auf die Messfunktion des Bayern Atlas zurückgegriffen und eine BGF von 267 m² ermittelt.

Gebäude	Fläche
Dachgeschoss	89,00 m²
Erdgeschoss	89,00 m²
Keller	89,00 m²
Brutto-Grundfläche (Summe)	267,00 m²

Garage(n)	Fläche
Garage(n)	41,9 m²
Brutto-Grundfläche (Summe) Garage(n)	41,9 m²

Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

Kostengruppe	Gewich-tung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	**Stufe 2**	**Stufe 3**	**Stufe 4**	**Stufe 5**
Außenwände	23%	100%				
Dach	15%	50%	50%			
Fenster/Außentüren	11%			100%		
Innenwände/-türen	11%			100%		
Deckenkonstrukt./Treppen	11%		10%	90%		
Fußböden	5%			100%		
Sanitäreinrichtungen	9%				100%	
Heizung	9%			70%	30%	
Sonst. techn. Ausstattung	6%			100%		
Summe	**100%**	**30,5%**	**8,6%**	**49,2%**	**11,7%**	



Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades

Zur Festlegung der NHK Standardstufen wurden folgende Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbesichtigung sachverständig in Augenschein genommen, und/oder vom Auftraggeber explizit mitgeteilt.

Außenwände	
Standardstufe 1 (100%)	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1 (50%)	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2 (50%)	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 3 (100%)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände/-türen	
Standardstufe 3 (100%)	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstrukt./Treppen	
Standardstufe 2 (10%)	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3 (90%)	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3 (100%)	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4 (100%)	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3 (70%)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4 (30%)	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 3 (100%)	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe				
freistehende Einfamilienhäuser - Dachgeschoss voll ausgebaut - 1 Vollgeschoss(e) - unterkellert	1.01	Stufe 1 655 €	Stufe 2 725 €	Stufe 3 835 €	Stufe 4 1005 €	Stufe 5 1260 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad		**Kostenkennwert nach NHK 2010**
Standardstufe 1	30,5% x 655,00 €/m²	199,78 €
Standardstufe 2	8,6% x 725,00 €/m²	62,35 €
Standardstufe 3	49,2% x 835,00 €/m²	410,82 €
Standardstufe 4	11,7% x 1.005,00 €/m²	117,59 €
Standardstufe 5	0% x 1.260,00 €/m²	0,00 €
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche		**790,54 €**

Anpassung des Kostenkennwertes

Der Keller hat nur eine lichte Höhe von 1,97 m. Die Kellerfenster sind aus dem ursprünglichen Baujahr und die allgemeine Ausstattung ist eher einfach, daher habe ich einen Abschlag von 1 % auf den Kostenkennwert vorgenommen.

Objektspezifischer Anpassungsfaktor	x 0,99
Angepasster Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche	**782,63 €/m²**

Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das II. Quartal 2026.

Baupreisindex: **140,3** (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021(=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex durch den Index im Basisjahr 2010(=70,8) dividiert, um den für die NHK 2010 relevanten Baupreisindex zu erhalten. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$Baupreisindex\ Faktor\ = \frac{140{,}3}{70{,}8} = \ 1{,}982$$

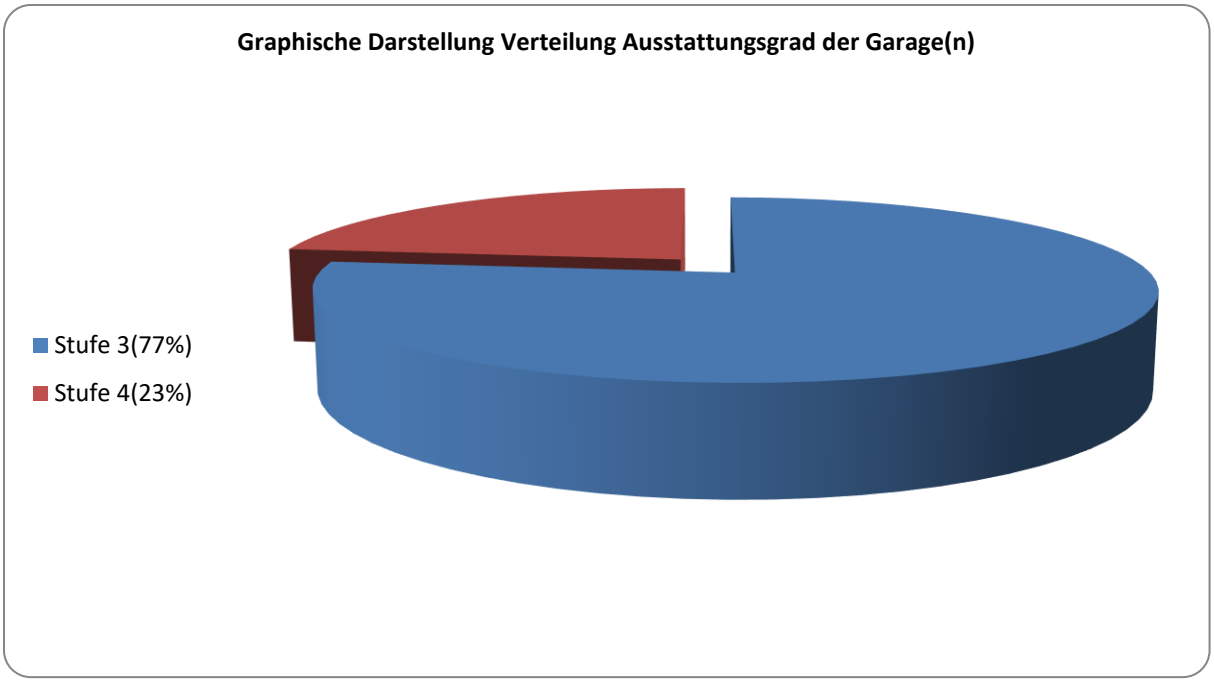
Baupreisindex Faktor		1,982
Kostenkennwert im Basisjahr 2010		782,63 €/m²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,982	1.551,17 €/m²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag **414.162,39 €**

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.551,17 € x 267 m²

Bewertung der Ausstattung der Garage(n)

Kostengruppe	Gewich-tung	Ausstattungsgrad		
		Stufe 3	**Stufe 4**	**Stufe 5**
Außenwände	23%		100%	
Konstruktion	23%	100%		
Dach	15%	100%		
Fenster/Außentüren	11%	100%		
Fußböden	18%	100%		
Sonst. techn. Ausstattung	10%	100%		
Summe	**100%**	**77%**	**23%**	



Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades der Garage(n)

Zur Festlegung der NHK Standardstufen wurden folgende Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbesichtigung sachverständig in Augenschein genommen, und/oder vom Auftraggeber explizit mitgeteilt.

Außenwände	
Standardstufe 4 (100%)	einschalige Konstruktion
Konstruktion	
Standardstufe 3 (100%)	Stahl- und Betonfertigteile
Dach	
Standardstufe 3 (100%)	Flachdach, Folienabdichtung
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 3 (100%)	einfache Metallgitter
Fußböden	
Standardstufe 3 (100%)	Beton
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 3 (100%)	Strom- und Wasseranschluss; Löschwasseranlage; Treppenhaus; Brandmelder

Kostenkennwerte für die Garage(n)

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe		
Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	14.1	Stufe 3 245 €	Stufe 4 485 €	Stufe 5 780 €

Gewichtung nach Ausstattungsgrad		**Kostenkennwert nach NHK 2010**
Standardstufe 3	77% x 245,00 €/m²	188,65 €
Standardstufe 4	23% x 485,00 €/m²	111,55 €
Standardstufe 5	0% x 780,00 €/m²	0,00 €
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche		**300,20 €**

Anpassung der Normalherstellungskosten der Garage(n)

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Baupreisindex Faktor		1,982
Kostenkennwert Garage(n) im Basisjahr 2010		300,20 €/m²
Kostenkennwert Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag	x 1,982	595,00 €/m²

Normalherstellungskosten Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag **24.930,50 €**

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 595,00 € x 41,9 m²

6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen der selben Alterswertminderung wie das Basisgebäude.

Typ	Fläche	
Terrasse - Boden: Betonplatten	Fläche: 10,5 m²	4.000,00 €
Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile		**4.000,00 €**

6.4 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer

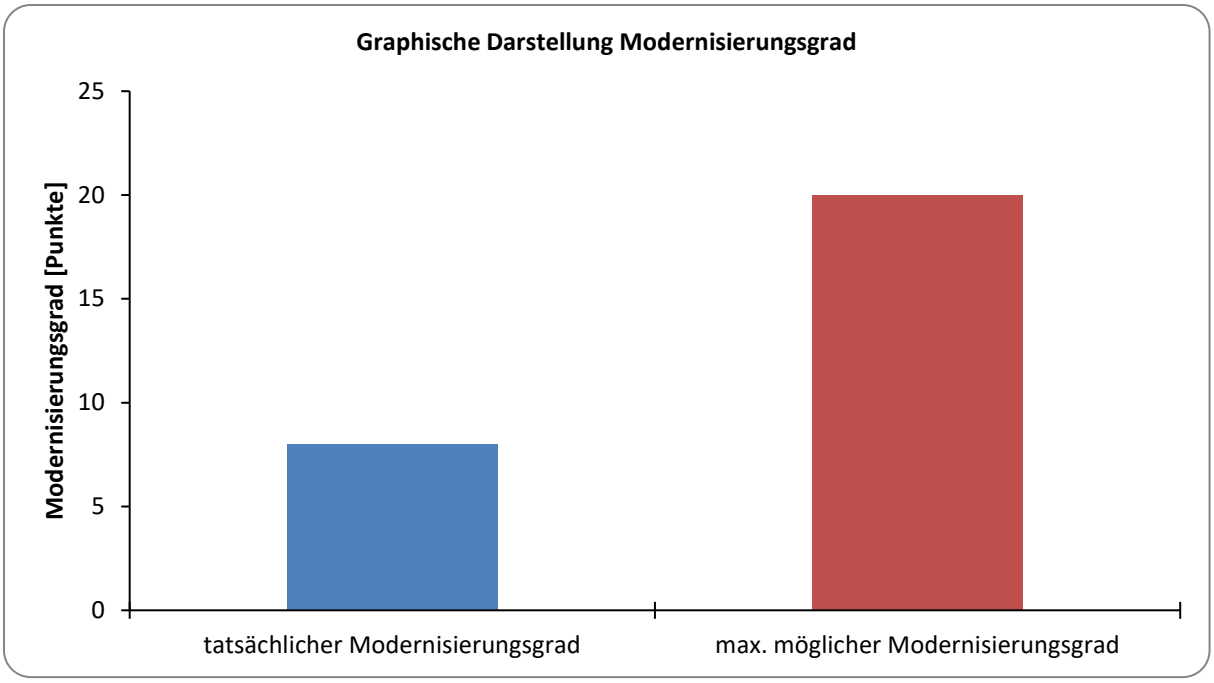
Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Der Modernisierungsgrad des Wertermittlungsobjektes ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Kostengruppen	**Modernisierungsgrad**
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0/4
Das Dach entspricht dem ursprünglichen Baujahr und wurde bisher nicht modernisiert.	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0/2
Modernisierte Fenster und Außentüren erhalten bis ca. 10 Jahre zurückliegend 2 Modernisierungspunkte, bis ca. 15 Jahre 1 Modernisierungspunkt und bis ca. 20 Jahre keinen Modernisierungspunkt. Im vorliegenden Fall wurden die Fenster vor 20 Jahren ausgetauscht, daher gibt es dafür keinen Modernisierungspunkt.	
Modern. der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2/2
Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallationen wurden weitgehend im Jahre 2021 modernisiert.	
Modernisierung der Heizungsanlage	2/2
Im Jahre 2021 wurde eine Viessmann Pelletsheizung installiert.	
Wärmedämmung der Außenwände	0/4
Ein Dämmung der Außenwände wurde nicht vorgenommen.	
Modernisierung der Bäder / WC	2/2
Die Bäder wurden 2021 modernisiert.	
Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden, Treppen)	2/2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0/2
Summe Modernisierungspunkte	**8 Punkte**



Das Wertermittlungsobjekt ist 71 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 8 Modernisierungspunkten bei 20.0%. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (88.75%) liegt oberhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

$$Restnutzungsdauer = \frac{a * Alter^2}{Gesamtnutzungsdauer} - b * Alter + c * Gesamtnutzungsdauer$$

Daraus ergibt sich

$$RND = \frac{0{,}5000 * 71\,Jahre^2}{80} - 1{,}1000 * 71\,Jahre + 1{,}0000 * 80\,Jahre = 33\,Jahre$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **33 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1955
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch	9 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	33 Jahre

Alterswertminderung

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$Alterswertminderung = \frac{(Gesamtnutzungsdauer - Restnutzungsdauer) * 100}{Gesamtnutzungsdauer}$$

Daraus ergibt sich

$$Alterswertminderung = \frac{(80\,Jahre - 33\,Jahre) * 100}{80\,Jahre} = 58{,}75\%\ der\ Herstellungskosten$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **58,75% der Herstellungskosten** festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer Garage(n)

Die Gesamtnutzungsdauer des Garagentyps wird durch die ImmoWertV auf **60 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Garage(n)

Das Wertermittlungsobjekt ist 71 Jahre alt. Bewertungsrelevante Modernisierungen wurden nicht festgestellt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

$$Restnutzungsdauer\ Garage(n) = Gesamtnutzungsdauer\ Garage(n) - Alter\ Garage(n)$$

Daraus ergibt sich

$$Restnutzungsdauer\ Garage(n) = 60\,Jahre - 71\,Jahre = -11\,Jahre$$

Die Restnutzungsdauer der Garage(n) beträgt somit **-11 Jahre**.

Abweichend davon wurde durch sachverständige Einschätzung eine Restnutzungsdauer von **5 Jahren** festgelegt.

Die freistehende Doppelgarage wurde im Jahr 1955 errichtet und befindet sich in einem nicht modernisierten, altersentsprechenden Zustand. Aufgrund ihrer konstruktiven Selbstständigkeit, ihres gegenüber dem Wohngebäude erheblich höheren Alters und der unabhängig vom Wohnhaus möglichen Erneuerung wird ihre Restnutzungsdauer nicht an die Restnutzungsdauer des Wohngebäudes angeglichen. Obwohl die modellhafte

Gesamtnutzungsdauer rechnerisch bereits erreicht beziehungsweise überschritten ist, besteht weiterhin eine wirtschaftliche Nutzbarkeit. Unter Berücksichtigung des festgestellten baulichen Zustands wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer sachverständig mit rund 5 Jahren angesetzt.

Baujahr der Garage(n)	1955
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	60 Jahre
Restnutzungsdauer	5 Jahre

Alterswertminderung Garage

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$Alterswertminderung = \frac{(GND\ Garage - RND\ Garage) * 100}{GND\ Garage}$$

GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer

Daraus ergibt sich

$$Alterswertminderung = \frac{(60\ Jahre - 5\ Jahre) * 100}{60\ Jahre} = 91{,}67\%\ der\ Herstellungskosten$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **91,67% der Herstellungskosten** der Garage(n) festgelegt.

6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung Hauptgebäude

Herstellungskosten Basisgebäude	414.162,39 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 4.000,00 €
	418.162,39 €
Alterswertminderung 58,75%	= 245.670,40 €

Herstellungskosten / Alterswertminderung Garage(n)

Herstellungskosten Garage(n)	24.930,50 €
Alterswertminderung 91,67%	= 22.853,79 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **4%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	418.162,39 €
Alterswertminderung 58,75%	- 245.670,40 €
Herstellungskosten Garage(n)	+ 24.930,50 €
Alterswertminderung 91,67%	- 22.853,79 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	174.568,70 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 4%	+ 6.982,75 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	**181.551,45 €**

6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	181.551,45 €
Bodenwert	+108.460,00 €
Vorläufiger Sachwert	290.011,45 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,32
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	**382.815,11 €**

Hinweis zum verwendeten Sachwertfaktor:

Zur Marktanpassung wird die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Unterallgäu veröffentlichte Anpassungsfunktion für Sachwertfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet. Unter Berücksichtigung einer Wohnfläche von 169 m², einer Standardstufe von 2,42, des modellkonformen Bodenrichtwerts zum 01.01.2024 von 195 €/m² sowie des vorläufigen Sachwerts von 292.585,45 € ergibt sich ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 1,3195, gerundet 1,32. Das Bewertungsobjekt liegt hinsichtlich der maßgeblichen Einflussgrößen innerhalb des Anwendungsbereichs des Modells; der Faktor von 1,32 wird daher der weiteren Sachwertermittlung zugrunde gelegt.

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **382.815,11 €**.

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Fehlende Restarbeiten:

Kelleraussentreppe mit Putz, Geländer u. Stufen

Fehlende Dämmung der Warmwasser führenden Leitungen im Keller

Beiputzarbeiten und Malerarbeiten Eingangstüre, und teilw. Wohnungsinnentüren

Isolierung oberste Geschossdecke fehlt

Wohnungstüre zu klein für Öffnung

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

7.1 Pauschale Erfassung

Kelleraussentreppe	Pauschale Erfassung	-2.000,00 €
Dämmung Heizungsleitungen	Pauschale Erfassung	-300,00 €
Maler- u. Putzerleistungen	Pauschale Erfassung	-1.500,00 €
Isolierung oberste Geschossdecke	Pauschale Erfassung	-1.000,00 €
Wohnungstüre austauschen	Pauschale Erfassung	-1.000,00 €
Summe pauschale Erfassungen		**-5.800,00 €**

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

7.2 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Barwerte	0,00 €
Pauschale Erfassung	-5.800,00 €
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	+/- 0,00 €
Summe	**-5.800,00 €**

8. Verkehrswert

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	181.551,45 €
Bodenwert	+108.460,00 €
Vorläufiger Sachwert	**290.011,45 €**
Marktanpassung	+92.803,66 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-5.800,00 €
Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	**377.015,11 €**

9. Zubehör

Einbauküche
Die Wohnung ist mit einer im Jahr 2021 eingebauten Einbauküche ausgestattet. Die damaligen Anschaffungskosten wurden mit rd. 18.000 € angegeben. Die Küche weist eine zeitgemäße Gestaltung sowie eine insgesamt gehobene Geräteausstattung mit Einbaugeräten der Marke NEFF auf. Zum Bewertungsstichtag befand sich die Küche augenscheinlich in einem altersentsprechend guten Erhaltungszustand.
Unter Ansatz einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von rd. 15 Jahren und einer zum Bewertungsstichtag verbleibenden Restnutzungsdauer von rd. 10 Jahren ergibt sich bei linearer Alterswertminderung ein rechnerischer Zeitwert von rd. **12.000 €**.

10. Plausibilisierung

Zur Plausibilisierung des ermittelten Sachwerts wurde der hieraus resultierende Gebäudefaktor herangezogen. Vor Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich ein Gebäudefaktor von **2.265,18 €/m² Wohnfläche**. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Unterallgäu weist für Ein- und Zweifamilienhäuser zum Stichtag 01.01.2024 innerhalb der typischen 80 % der ausgewerteten Kauffälle Gebäudefaktoren von **2.018 €/m² bis 4.401 €/m²** aus; der Median beträgt **3.115 €/m²**. Der für das Bewertungsobjekt ermittelte Gebäudefaktor liegt damit innerhalb der vom Gutachterausschuss beobachteten marktüblichen Bandbreite und bestätigt die grundsätzliche Plausibilität des ermittelten Sachwertergebnisses.

Verkehrswert

Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit werden wie bereits erwähnt, vorrangig nach dem Sachwertverfahren gehandelt. Ein stützendes Wertermittlungsverfahren wurde nicht angewandt.

Verkehrswert, ohne Berücksichtigung möglichen Zubehörs	377.000 €
Zubehör (Einbauküche)	12.000 €
Verkehrswert einschließlich Zubehör	389.000 €

Der Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in Boos bei Memmingen, Meisterweg 13 wird deshalb auf:

389.000 €

(In Worten: Dreihundertneunundachtzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Ersteller versichert, dass diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst wurde, und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung besteht. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung sowie bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.



Memmingen, den 29.07.2026
(Ort, Datum)

(zertifizierter Sachverständiger DIAZert (LF) Andreas Trepping)

Anhang A: Objektbilder



Bild 1 - Außenansicht, Einfahrt, Doppelgarage, Putzschaden Fassade



Bild 2 - Vorgarten, Ansicht Straßenseite



Bild 3 - Doppelgarage, Garagentore, Hof



Bild 4 - Giebelseite Garten, Außenansicht



Bild 5 - Hauseingang, Giebelseite, Hof



Bild 6 - Traufseite Garten, Außenansicht



Bild 7 - Rückansicht, Garten



Bild 8 - Südansicht, Terrasse, Putzschaden Fassade



Bild 9 - Außentreppe Keller



Bild 10 - Außentreppe, Betonstufen



Bild 11 - Garage innen



Bild 12 - Haustür



Bild 13 - Flur Erdgeschoss



Bild 14 - Wohnraum



Bild 15 - Küche



Bild 16 - Wohnzimmer



Bild 17 - Terrasse



Bild 18 - Fensterdetail, Kunststoffrahmen



Bild 19 - Bad Erdgeschoss



Bild 20 - Bad, Dusche



Bild 21 - Treppenhaus



Bild 22 - Flur



Bild 23 - Bad Dachgeschoss, Badewanne fehlt



Bild 24 - Dachansicht, Dachziegel



Bild 25 - Schlafzimmer



Bild 26 - Dachboden, Abstellbereich



Bild 27 - Elektroverteilung



Bild 28 - Keller, Leitungen



Bild 29 - Heizung, Pufferspeicher



Bild 30 - Typenschild Heizung, Vitoligno 300-C



Bild 31 - Pelletslager

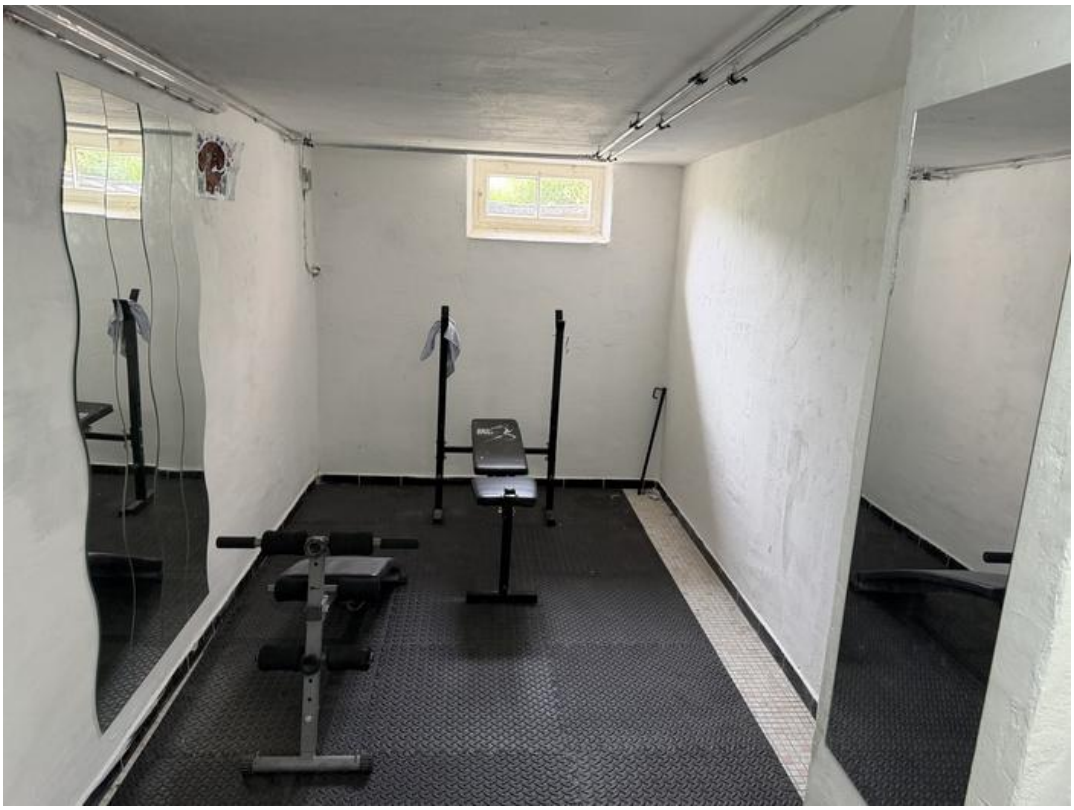


Bild 32 - Hobbyraum Keller



Bild 33 - Installationen nicht isoliert



Bild 34 - lichte Höhe im Keller 1,97 m



Bild 35 - Keller



Bild 36 - Partyraum



Bild 37 - falsche Türgröße



Bild 38 - fehlende Malerarbeiten

Anhang B: Anlagen

B.1 Grundrisse

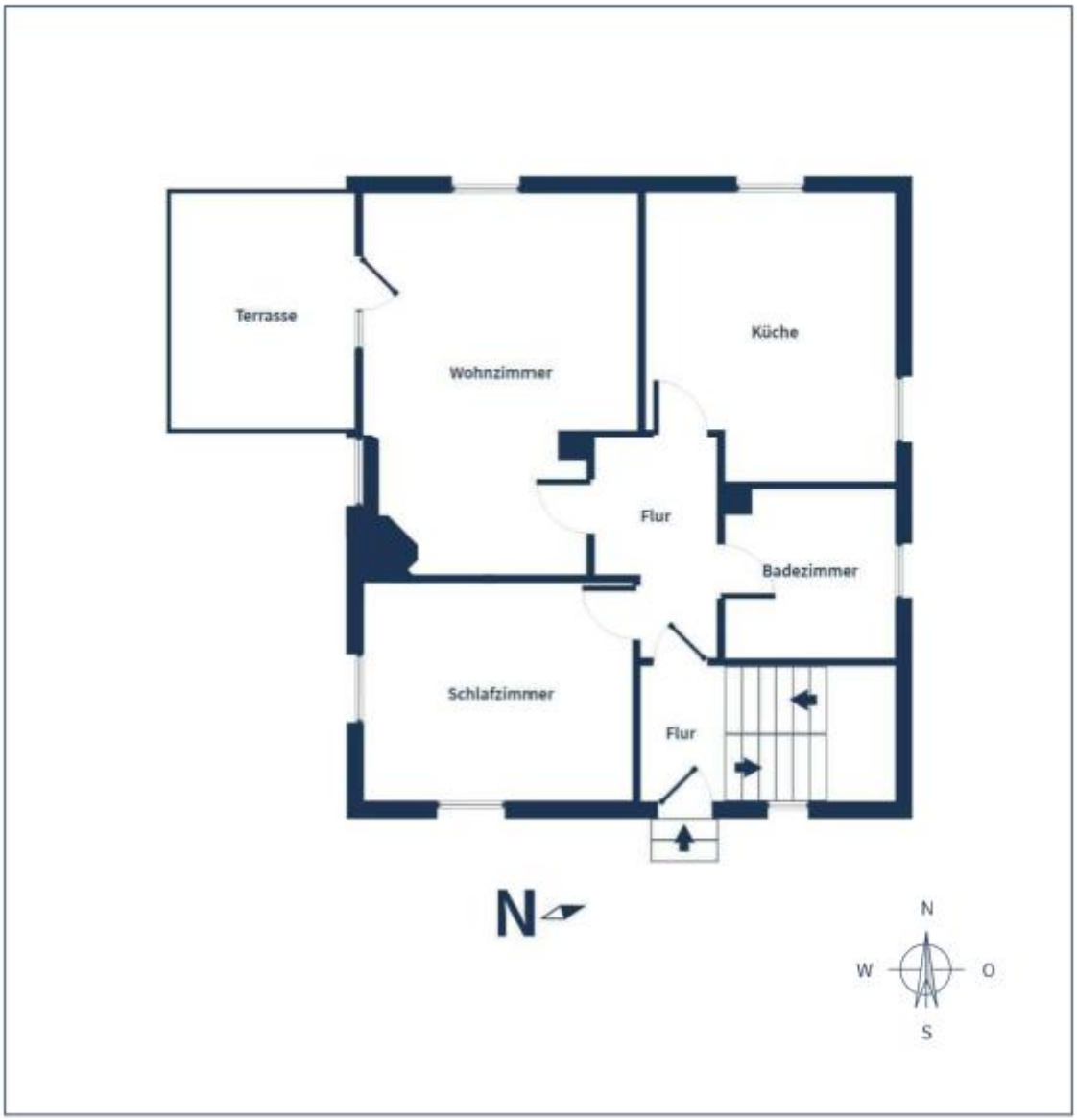
B.2 Flurkarte

B.3 Gefährdungsklassen Hochwasser und Starkregen

Grundriss

08

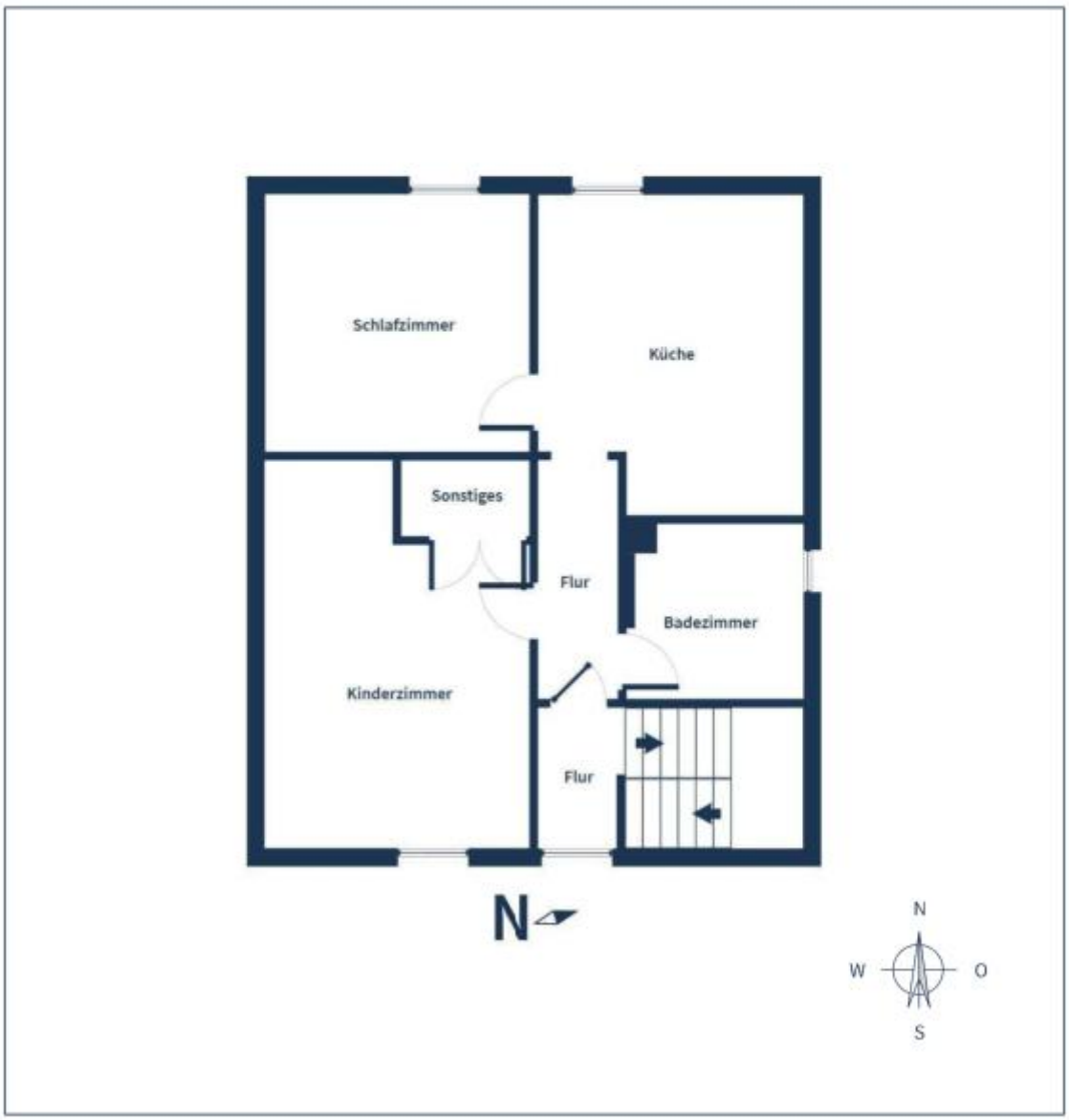
Grundriss EG



Grundriss

Grundriss DG

9





Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000

Ausdehnung: 170 m x 170 m

0

100 m

Berechnete Fläche des Flurstückes 305/7: **493 m²**

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Plausibilisierung.