

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

des Einfamilienhauses mit ehemaliger Ladeneinheit

Singoldstr. 27 in 86875 Waal

Dieses Gutachten umfasst 52 Seiten inklusive Deckblatt.

Aktenzeichen des Gerichts	K 29/24
Auftraggeber	Amtsgericht Kaufbeuren – Abt. für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen
Gutachten-Nr.	25-000057G



Verkehrswert (unbelastet)	300.000 €
Wertermittlungstichtag	06.05.2025
Qualitätsstichtag	06.05.2025
Objektbesichtigung	06.05.2025
Auftragserteilung	18.03.2025
Erstellt am	08.08.2025
Sachverständige	Marlies Pöll-Denzl
	Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Gedruckte Ausfertigung Nr. 1 von 4, zzgl. einer Digitalversion mit qualifizierter elektronischer Signatur

Inhaltsverzeichnis

1	Übersichtsblatt.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
2.1	Wertdefinitionen	4
2.2	Konkretisierung des Bewertungsauftrags	4
2.3	Rechtliche Grundlagen.....	5
2.4	Verwendete Literatur	5
2.5	Vorliegende Unterlagen.....	6
2.6	Ladung, Objektbesichtigung	6
2.7	Urheberrecht	7
2.8	Abgrenzung des Auftrages	7
2.9	Besonderheiten, fehlende Innenbesichtigung.....	8
3	Grundbuch.....	9
3.1	Deckblatt.....	9
3.2	Bestandsverzeichnis	9
3.3	Abteilung I (Eigentumsverhältnisse)	9
3.4	Abteilung II (Lasten und Beschränkungen).....	9
3.5	Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden)	10
3.6	Identifizierung Bewertungsobjekt.....	10
3.7	Sonstige Wertbeeinflussungen	10
4	Beschreibung und Beurteilung	11
4.1	Immobilienmarkt.....	11
4.2	Makrolage	12
4.3	Mikrolage	13
4.4	Grundstück.....	14
4.5	Gebäude	16
4.6	Baubeschreibung	19
5	Zusammenfassende Beurteilung	20
6	Verkehrswert	21
6.1	Verfahrenswahl	21
6.2	Bodenwert.....	22
6.3	Sachwert.....	24
6.4	Ableitung Verkehrswert	32
7	Plausibilisierung	32
7.1	Vergleichspreise IVD.....	32
8	Positive und negative Objekteigenschaften.....	33
9	Ergebnis	34
10	Anlagen.....	35

1 Übersichtsblatt

Aktenzeichen des Gerichts	K 29/24
Objekt-Nr.	25-000057G
Objektart	Einfamilienhaus mit ehemaliger Ladeneinheit
Objektadresse	Singoldstr. 27 in 86875 Waal
Flurstück	101, Gemarkung Waal
Grundstücksgröße	202 m²
Baujahr fiktiv	1938
Brutto-Grundfläche Wohnhaus	rd. 396 m²
Wohnfläche	unbekannt
Tatsächliche Nutzung	Wohnnutzung durch Antragsgegnerin
Wertermittlungstichtag	06.05.2025
Qualitätsstichtag	06.05.2025
Ortstermin	06.05.2025
Zustand	unterdurchschnittlich
Besonderheiten	Wassersensibler Bereich (Nähe zur Singold) Denkmalschutz (Ensembleschutz) vorhanden Keine Innenbesichtigung ermöglicht. Bewertung nach äußerem Anschein und nach Aktenlage. Tatsächliche Objekteigenschaften können abweichen. Das Ergebnis ist daher mit einem erhöhten Risiko behaftet.
Verkehrswert (unbelastet)	300.000 €
freie Schätzung Fotovoltaikanlage	5.000 €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Wertedefinitionen

2.1.1 Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

2.2 Konkretisierung des Bewertungsauftrags

2.2.1 Auftraggeber und Auftragserteilung

Auftraggeber	Amtsgericht Kaufbeuren – Abt. für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen
Adresse des Auftraggebers	Postfach 1142 in 87571 Kaufbeuren
Auftragserteilung	Beweisbeschluss vom 18.03.2025

2.2.2 Anlass der Wertermittlung

Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

2.2.3 Beweisbeschluss

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts zu schätzen.

2.2.4 Parteien und Prozessbevollmächtigte

Aufgrund Anonymisierung keine Angabe.

2.2.5 Wertermittlungsobjekt

Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) sind:

- Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
- grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

Im vorliegenden Fall ist das mit einem Einfamilienhaus mit ehemaliger Ladeneinheit bebaute Grundstück, Flurstück 101 der Gemarkung Waal, Singoldstr. 27 in 86875 Waal, Gegenstand der Bewertung.

Es wird im Folgenden als „Bewertungsobjekt“ bzw. als „Bewertungsgrundstück“ bezeichnet.

Auf dem Dach des Bewertungsobjekts befindet sich eine Fotovoltaikanlage. Laut Rücksprache mit dem Amtsgericht Kaufbeuren soll diese auftragsgemäß mitbewertet werden.

2.2.6 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Im vorliegenden Fall ist dies der 06.05.2025.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, es liegen besondere Umstände vor, die eine Abweichung begründen.

Der Qualitätsstichtag ist der 06.05.2025.

2.3 Rechtliche Grundlagen

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB, den Maßgaben der ImmoWertV und weitergehender anerkannter Methoden ermittelt. Eventuelle künftige Entwicklungen wurden berücksichtigt, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Maßgebliche, wichtige Gesetze, Verordnungen und Richtlinien:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- DIN 277 Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken
- DIN 276 Kosten im Hochbau

Falls keine andere Angabe gemacht wurde, gilt jeweils die gültige bzw. für die Wertermittlung relevante Fassung der Veröffentlichung.

Dieses Gutachten ist nicht im Sinne geschlechtergerechter Sprache verfasst. Bei den Formulierungen wird die Gleichstellung der Geschlechter vorausgesetzt.

Bei Kilometerangaben handelt es sich um Fahrtstrecken, außer es wurde etwas anderes angegeben.

Die Berechnungen wurden maschinell erstellt. Rundungsdifferenzen können vorhanden sein.

2.4 Verwendete Literatur

- Kleiber, Wolfgang, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, aktuelle Digitalversion
- Kleiber, Wolfgang, Marktwerttermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage, Köln (2022)
- Petersen, Hauke; Schnoor, Jürgen; Seitz, Wolfgang; Vogel, Roland, Verkehrswertermittlung von Immobilien, 3. Auflage, München (2018)

- Kleiber, Wolfgang, Tillmann, Hans-Georg, Seitz, Wolfgang, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Köln 2017

2.5 Vorliegende Unterlagen

Der Sachverständigen wurden vom Auftraggeber folgende Unterlagen überlassen:

- Beweisbeschluss vom 18.03.2025
- Grundbuchauszug (Abdruck und Seitenzahlen unleserlich)

Von der Sachverständigen wurden folgende Unterlagen angefordert:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Flurstücksnachweis vom 15.04.2025
- Grundbuchauszug, Abdruck vom 24.04.2025
- Planunterlagen aus dem Staatarchiv (Stand Jahr 1950er Jahre)
- Auskunft zum Bodenrichtwert (01.01.2024)
- Auskunft zum Baurecht und zu den Erschließungsbeiträgen der Gemeinde Waal vom 30.04.2025 und vom 01.07.2025
- Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes zum Hochwasserrisiko vom 10.07.2025
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 07.07.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 22.04.2025
- Denkmalschutzabfrage (BayernAtlas) vom 14.05.2025
- Hochwasserrisikoabfrage (BayernAtlas) vom 14.05.2025
- Naturschutzabfrage (BayernAtlas) vom 23.06.2025
- diverses Kartenmaterial (Luftbild, Regionalkarte, Stadtplan)

Das Gutachten ist unter der Annahme erstellt, dass alle mir überlassenen Unterlagen sowie die mir gegenüber gemachten mündlichen Angaben richtig, vollständig und aktuell sind. Augenscheinliche Abweichungen konnten nicht festgestellt werden. Die Angaben erscheinen plausibel.

Die vom Staatsarchiv zur Verfügung gestellten Unterlagen enthalten handschriftliche Informationen in altdeutscher Schrift. Die Sachverständige kann die altdeutsche Schrift nicht lesen/entziffern. Einzelne Informationen bleiben daher unberücksichtigt.

Die Recherchen wurden am 01.07.2025 abgeschlossen.

2.6 Ladung, Objektbesichtigung

Die Parteien wurden ordnungsgemäß mit Schreiben vom 14.04.2025 zum Ortstermin am 06.05.2025 geladen.

Der Ortstermin mit Außenbesichtigung fand am 06.05.2025 (von 10:00 Uhr bis 10:25 Uhr) statt. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung waren:

- xxx¹ (Antragsteller)
- Frau Marlies Pöll-Denzl (ö.b.v. Sachverständige)

Das Ergebnis der Ortsbesichtigung wurde für die Arbeitsakte protokolliert und durch digitale Fotoaufnahmen dokumentiert.

2.7 Urheberrecht

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt.

Der Verfasserin des Gutachtens behält an den von ihr erbrachten Leistungen das Urheberrecht, soweit sie urheberrechtsfähig sind. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrages gefertigte Wertgutachten inklusive aller sonstigen Anlagen nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Dazu zählt auch die Veröffentlichung im Zwangsversteigerungsportal.

Für jede anderweitige Verwendung bedarf es der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners. Eine weitere Veröffentlichung, ganz oder teilweise, auch im Internet, ist nicht gestattet. Ein Haftungsanspruch gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Die in diesem Gutachten abgedruckten Karten und Luftbilder sind ebenfalls urheberrechtlich geschützt. Es handelt sich dabei um lizenzierte Daten, die vom Verfasser bei den jeweiligen Lieferanten (entgeltlich) erworben wurden. Soweit die Informationen im Internet abgerufen wurden, bestehen Nutzungseinschränkungen. Die selbst angefertigten Fotos unterliegen ebenfalls dem Urheberrecht. Gegebenenfalls sind Persönlichkeitsrechte Dritter zu beachten. Die Empfänger dieses Gutachtens sind auf bestehende Urheberrechte und Publikationsverbote hinzuweisen, sofern keine andere Angabe gemacht wurde.

Eine Weitergabe oder Nutzung der Karten, Luftbilder und Fotos außerhalb des Verwendungszwecks des Gutachtens ist ausdrücklich nicht gestattet, auch nicht durch Dritte bei Weitergabe des Gutachtens.

2.8 Abgrenzung des Auftrages

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder eventuell im Boden vorhandener Altlasten, Kontaminationen oder Sprengstoffe. Es fanden weder Untersuchungen zur Standsicherheit, zu Schall- und Wärmeschutzeigenschaften, bauphysikalischen Sachverhalten noch zur Dampf- und Winddichtigkeit statt. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt.

Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. Demzufolge kann das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind, nicht ausgeschlossen werden. In diesem Wertgutachten eventuell enthaltene Aussagen sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten. Für das Vorhandensein von verdeckten bzw. verschwiegenen Baumängeln wird keine Haftung übernommen.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt. Aussagen zum Gebäudezustand sowie zu eventuellen

¹ Daten anonymisiert.

Mängeln oder Schäden waren nur soweit möglich, wie sie durch Augenschein erkennbar waren und zerstörungsfrei begutachtet werden konnten. Vorliegende Baumängel- und Bauschäden wurden nur pauschal berücksichtigt. Etwaige Mängel wurden der Sachverständigen nicht mitgeteilt.

Alle Hinweise zu Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt. Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (wie Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz etc.) eingehalten worden sind.

Soweit nicht anders dargestellt, wird davon ausgegangen, dass die Baulichkeiten eine baurechtliche Genehmigung aufweisen und nach allgemein geltenden Grundsätzen, Baunormen, bauordnungsrechtlichen Vorschriften und sonstigen rechtlichen Vorgaben errichtet wurden.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist der Unterzeichnerin nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass aus diesem Gutachten kein Baurecht verbindlich abgeleitet werden kann. Eine Klärung kann nur durch Bauvoranfrage oder Bauantrag an die zuständige Behörde erfolgen.

2.9 Besonderheiten, fehlende Innenbesichtigung

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es wird auf Kapitel 2.6 verwiesen. Die baulichen Anlagen waren zum Bewertungsstichtag nicht zugänglich. Der tatsächliche Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Instandhaltungszustand der Gebäude sind der Sachverständigen nicht bekannt.

In der der Sachverständigen vom Gericht überlassenen Schätzungsanordnung wurde beauftragt: „Falls eine Innenbesichtigung nicht zugelassen wird, ist das Gutachten nach äußerem Eindruck zu erstellen.“

Diese Wertermittlung erfolgt daher überwiegend auf Basis der Aktenlage und von Informationen des Antragsstellers am Ortstermin. Mündliche Angaben konnten nicht überprüft werden. Abweichungen können vorhanden sein.

Aufgrund der unsicheren Objektanalyse und der Bewertung nach äußerem Eindruck ist der ausgewiesene Verkehrswert mit einem erhöhten Risiko behaftet. Tatsächliche Objekteigenschaften können daher abweichen. Es wird auch auf Kapitel 6.3.14.3 (Sicherheitsabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung) verwiesen.

3 Grundbuch

Es wird angenommen, dass das Grundbuch den Stand zum Bewertungsstichtag widerspiegelt. Anderweitige Angaben lagen nicht vor. Das Grundbuch enthält folgende wesentliche Vereinbarungen.

3.1 Deckblatt

Amtsgericht Kaufbeuren, Grundbuch von Waal, Band 32, Blatt 1253, Abdruck vom 24.04.2025.

3.2 Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis werden das Grundstück und die mit dem Grundstück verbundenen Rechte definiert.

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	-	gelöscht		
2	1	101	Singoldstr. 27, Gebäude- und Freifläche	202 m ²
Ein ganzes Gemeinderecht				

Laut telefonischer Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe vom 21.07.2025 liegen dort keinerlei Informationen zu Gemeinderechten vor.

Häufig liegen den Gemeinderechten altrechtliche Vereinbarungen zugrunde, die aus heutiger Sicht meist eine untergeordnete Bedeutung haben. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

Letztlich kann eine konkrete Beurteilung des Gemeinderechts nur unter Vorlage vom Dokumenten erfolgen, die der Bewertung jedoch nicht vorlagen. Sollten Unterlagen dazu vorgelegt werden, ist diese Bewertung ggf. zu korrigieren.

3.3 Abteilung I (Eigentumsverhältnisse)

Herr xxx² und Frau xxx je zur Hälfte.

3.4 Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs vorhanden.

Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Eintragung
1	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ; K29/24); eingetragen am 17.12.2024

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird in der Regel bei Erteilung des Zuschlags gelöscht.

² Daten anonymisiert.

3.5 Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden)

Eintragungen in Abt. III des Grundbuches werden bei der Bewertung üblicherweise nicht berücksichtigt. Nach vorherrschender Auffassung sollen Finanzierungskosten die Höhe des Marktwerts (Verkehrswerts) nicht beeinflussen.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

3.6 Identifizierung Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt konnte anhand des Grundbuchs und der Flurkarte eindeutig identifiziert werden.

3.7 Sonstige Wertbeeinflussungen

3.7.1 Baulasten

Im Bundesland Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Entsprechende Eintragungen befinden sich innerhalb des Grundbuchs.

3.7.2 Miet- und Pachtverträge

Laut Angabe am Ortstermin wird das Bewertungsobjekt von der Antragsgegnerin bewohnt. Angaben zu Miet- und Pachtverträgen lagen nicht vor.

3.7.3 Öffentliche Förderung

Es ergaben sich keine weiteren Hinweise auf eine öffentliche Förderung des Objektes. Es wird daher unterstellt, dass die gesetzlichen Vorgaben des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) nicht zum Tragen kommen.

3.7.4 Denkmalschutz

Laut Online-Abfrage im Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 14.05.2025 liegen keine Eintragungen bezüglich einer Denkmaleigenschaft (Baudenkmal, Bodendenkmal, landschaftsprägendes Denkmal) am Bewertungsobjekt vor.

Das Bewertungsobjekt liegt jedoch im Bereich eines Ensembles³ („Ortskern Waal“). Die Denkmalakte, falls vorhanden, wurde nicht eingesehen. Es werden für die weitere Bewertung gängige denkmalrechtliche Auflagen aus dem Ensembleschutz unterstellt.

³ „Der Begriff „Ensemble“ beschreibt eine städtebauliche Situation, in der durch mehrere einzelnen Gebäude, die nicht alle für sich Baudenkmäler sein müssen, eine Gesamtheit entstanden ist, die als Ganzes von geschichtlicher, künstlerischer, städtebaulicher, wissenschaftlicher oder volkskundlicher Bedeutung ist. Entscheidend ist der optische Eindruck der Gesamtheit, also das ganzheitliche Erscheinungsbild. Der Schutzanspruch des Ensembles ist nicht geringer als der für die Einzeldenkmäler, er zielt aber stärker und vorrangig auf das Erscheinungsbild, das die Bedeutung vermittelt und in seiner Anschaulichkeit zu bewahren ist.“

(Quelle: Wolfgang Kleiber: Kleiber - Wertermittlerportal, Zugriff am 1.7.2025 , Kleiber - Wertermittlerportal > Teil V - Besondere Immobilienarten > 7 Denkmalgeschützte Bausubstanz > 7.1 Denkmale > 7.1.1 Übersicht)

3.7.5 Hochwasser

Laut Online-Abfrage im Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 14.05.2025 liegt das Bewertungsobjekt weder im Bereich eines festgesetzten noch eines vorläufigen Überschwemmungsgebiets. Zudem liegt kein Eintrag als Hochwassergefahrenfläche vor.

Vom Wasserwirtschaftsamt Kempten haben wir auf Anfrage folgende Information bekommen:

„Das Anwesen Singoldstraße 27 liegt in ca. 10m Entfernung zur Singold, die nur rund 120m südlich im Bereich der St.-Nikolaus-Straße entspringt. Aufgrund der sehr kurzen Fließstrecke und des damit sehr kleinen Einzugsgebietes sind hier Ausuferungen infolge Hochwasser der Singold eher unwahrscheinlich. Eine Überschwemmungsgefahr kann aber dennoch durch Oberflächenwasser infolge Starkregen nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren sind in Waal und insbesondere in der Nähe der Singold (sehr) hohe Grundwasserstände bekannt. U. a. aus diesen beiden Gründen liegt die Singoldstraße im sog. „wassersensiblen Bereich“.“

3.7.6 Naturschutz

Laut Online-Abfrage im Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 23.06.2025 liegt das Bewertungsobjekt weder innerhalb eines Naturschutzgebietes noch innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets. Zudem ist keine Eintragung als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet vorhanden.

3.7.7 Bergbau

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass sich das Objekt innerhalb eines Bergbaugebietes befindet. Es wird davon ausgegangen, dass kein Risiko vorhanden ist.

3.7.8 Weitere Rechte und Belastungen außerhalb des Grundbuchs

Es sind keine weiteren Rechte, Lasten oder Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Abstandsflächenübernahmen, altrechtliche Dienstbarkeiten sowie sonstige Rechte nicht vorhanden sind. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

4 Beschreibung und Beurteilung

4.1 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt von Waal (Schwaben) profitiert durch die Nähe zu Buchloe und dem dortigen Bahnanschluss nach München. München ist von Buchloe aus mit der deutschen Bahn in rund 45 min zu erreichen.

Das ab dem Jahr 2022 ansteigende Zinsniveau (Bauzinsen) und die steigenden Baukosten haben den Anstieg der Immobilienpreise der vorangehenden Jahre ausgebremst. Kaufinteressenten agieren zurückhaltender. Die Vermarktungszeiten haben sich verlängert.

Hinzu kommen steigende Energiekosten, die insbesondere bei älteren, energetisch weniger gut aufgestellten Bestandsgebäuden zu Preiskorrekturen beigetragen haben. Energetisch gut aufgestellte Immobilien zeigen sich wertstabiler.

4.2 Makrolage

4.2.1 Statistische Basisdaten⁴

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Schwaben
Landkreis:	Ostallgäu
Verwaltungsgemeinschaft:	Buchloe
Gemeinde:	Waal (Schwaben)
Fläche:	27,95 km ²
Einwohner:	2.372 (Stand 31.12.2024)
Bevölkerungsdichte:	85 Einwohner je km ²

Die Gemeinde hat sechs Gemeindeteile. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Hauptort Waal.

4.2.2 Geographische Lage und Entfernungen

Waal (Schwaben) ist ein Markt im nördlichen Teil des schwäbischen Landkreises Ostallgäu

Der Ort liegt etwa 8 Kilometer südöstlich von Buchloe. In Waal entspringt die Singold, die in Augsburg in die Wertach mündet.

Nach Landsberg am Lech sind es rund 11 km, nach Augsburg rund 48 km und nach München rund 76 km.

4.2.3 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Waal ist ländlich geprägt. Dennoch verfügt die Gemeinde über ein kleineres Gewerbegebiet am Ortsrand und über einen größeren holzverarbeitenden Betrieb.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Ostallgäu betrug 2,9 % (Stand März 2025). Im Vergleich dazu liegt die Arbeitslosenquote in Bayern zeitgleich bei 4,1 % und in Deutschland bei 6,4 %.

Die Beschäftigungslage im Landkreis ist gut.

4.2.4 Infrastruktur und Freizeit

In Waal gibt es die Möglichkeit, Einkäufe für den periodischen Bedarf in einem Dorfladen vorzunehmen. Zudem ist ein Bioladen vorhanden. Die Versorgung für den aperiodischen Bedarf kann überwiegend in Buchloe und in Landsberg am Lech gedeckt werden.

Ein Allgemeinarzt ist am Ort vorhanden. Eine Apotheke gibt es vor Ort nicht.

Das nächste Krankenhaus befindet sich in Buchloe bzw. in Landsberg am Lech.

Freizeitaktivitäten können überwiegend in den örtlichen Vereinen durchgeführt werden. Waal veranstaltet jährlich einen Kunsthandwerkermarkt. Zudem ist der Ort für seine Passions- und Heilgenspiele überörtlich bekannt.

⁴ Quelle: Wikipedia (Abruf vom 30.09.2024)

4.2.5 Verkehrsanbindung

Waal ist über die Landstraße zu erreichen. Der nächste Anschluss an die Autobahn (A96) befindet sich in Buchloe-Ost (Entfernung rd. 7 km).

An den öffentlichen Nahverkehr ist der Ort mit einer Buslinie der Verkehrsgesellschaft Kirchweihthal angeschlossen. Der Bus fährt auch nach Buchloe. Von Buchloe aus besteht Anschluss an die deutsche Bahn.

Die Verkehrsanbindung kann insgesamt als durchschnittlich bezeichnet werden.

4.2.6 Betreuung – Bildung

In Waal gibt es einen Kindergarten, eine Grundschule und ein Senioren- und Pflegeheim.

Weiterführende Schulen befinden sich in der Stadt Buchloe.

4.2.7 Demographie

Laut „Statistik Kommunal 2022“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik betrug das Bevölkerungswachstum zwischen den Jahren 2013 und 2023 in der Gemeinde Waal rund 7 %. Die Gemeinde wächst.

4.2.8 Einkommen und Kaufkraft

Die Kaufkraftkennziffer⁵ für den Landkreis Ostallgäu (Stand 2024) beträgt 102,1 % (Deutschland = 100 %). Im Vergleich dazu beträgt die Kaufkraft im Nachbarlandkreis Landsberg am Lech 114,1 %.

Insgesamt ist die Kaufkraft im Landkreis Ostallgäu als leicht überdurchschnittlich zu kategorisieren.

4.2.9 Zusammenfassung

Die Makrolage kann insgesamt als durchschnittlich bezeichnet werden (Einstufungsmöglichkeiten einfach – durchschnittlich – gut – sehr gut).

4.3 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet im historischen Ortskern von Waal und unterliegt denkmalrechtlich dem Ensemble „Ortskern Waal“, welches insbesondere die Bachzeilenlagen entlang der Singold erfasst, einem örtlichen Teilbereich, in dem sich auch das Bewertungsobjekt befindet.

Im Bereich der Singoldstraße befinden sich weitere Gebäude, die als Einzeldenkmal eingetragen sind. Das Schloss Waal liegt rund 200 m Luftlinie vom Bewertungsobjekt entfernt. Die Singold wird von einer Kastanienbepflanzung gesäumt. Brücken und Stege verbinden die beiden Straßenzüge entlang der Singold. Gegenüber des Bewertungsobjekts liegt das Senioren- und Pflegeheim Waal.

Das Ortsbild im Zentrum wird durch die historischen Gebäude, die Singold und das Schloss positiv geprägt.

Die Singoldstraße ist ortsüblich ausgebaut und als Ortsstraße einzustufen. Der Straßenzug macht einen ordentlichen Eindruck. Parkmöglichkeiten und eine Begrünung des öffentlichen Raumes sind vorhanden. Ein Gehweg konnte nicht festgestellt werden.

⁵ MB-Research, Kaufkraft 2022 in Deutschland – Stadt- und Landkreise (wichtigste Variablen), Nürnberg 2022

Die nächste Einkaufsmöglichkeit liegt im Umfeld. Die Grundschule und der Kindergarten sind fußläufig erreichbar.

4.4 Grundstück

4.4.1 Größe, Zuschnitt, Topografie

Die Größe des zu bewertenden Grundstücks Flurstück 101 der Gemarkung Waal beträgt laut Grundbuch 202 m². Dies deckt sich auch mit der Angabe auf dem Flurstücksnachweis.

Das Bewertungsgrundstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf. Die Grundstücksgrenzen verspringen mehrfach. Es handelt sich um ein Reihengrundstück mit Grenzbebauung.

Das Bewertungsgrundstück ist leicht hängig und fällt von Osten nach Westen leicht ab.

Die Anbindungslänge des Bewertungsgrundstück an die Singoldstraße beträgt rund 12 m.

Das Grundstück ist aufgrund seiner Größe und des Zuschnitts für die bauliche Nutzung eingeschränkt geeignet. Der Grundstückszuschnitt ist dem Lageplan in den Anlagen zu entnehmen.

4.4.2 Erschließung

Das Grundstück ist voll erschlossen. Es ist an die öffentliche Wasserversorgung und an den Kanal angeschlossen. Zudem sind Anschlüsse für Strom und Telekommunikation vorhanden.

Das Bewertungsobjekt wird über die Singoldstraße verkehrstechnisch erschlossen. Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Waal vom 30.04.2025 ist die Singoldstraße eine öffentlich gewidmete Ortsstraße.

Ferner wurde uns von Seiten der Gemeinde 30.04.2025 mitgeteilt, dass die Erschließungskosten (Straße) abgegolten sind. Beim Kanalherstellungsbeitrag ist die Grundstücksfläche und eine Geschossfläche von 271 m² festgesetzt und bezahlt. Für das Dachgeschoss wurde keine Geschossfläche festgesetzt.

Laut Angabe am Ortstermin wurden im Dachgeschoss Teilflächen ausgebaut. Es ist daher nicht völlig auszuschließen, dass die Geschossflächenmehrung beitragsrechtlich ggf. noch nachberechnet wird. Angaben zu Nachforderungen lagen der Bewertung jedoch nicht vor.

Laut schriftlicher Auskunft der Stadtwerke Landsberg KU vom 08.07.2025 sind für das Bewertungsgrundstück nach derzeitigem Bbauungsstand keine Wasserbeiträge mehr offen. Die Abrechnung umfasst die Grundstücksgröße sowie die Geschossfläche nach dem derzeitigen Bestand.

Es wird innerhalb der weiteren Bewertung von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

4.4.3 Orientierung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Das Wohnhaus ist im zentralen Grundstücksbereich angesiedelt. Die Bebauung überdeckt einen Großteil des Grundstücks und liegt in Grenzbebauung. Eine Gartenfläche in üblicher Größenordnung ist nicht vorhanden.

Der Hauseingang liegt im Norden. Zudem ist ein Zugang zu einer ehemaligen Ladeneinheit (Erdgeschoss) im Westen vorhanden.

4.4.4 Baurechtliche Situation, Entwicklungszustand

Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Waal vom 30.04.2025 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Das Bewertungsgrundstück ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Das Baurecht richtet sich nach § 34 BauGB.

Im Flächennutzungsplan ist das Bewertungsgrundstück als gemischte Baufläche gekennzeichnet.

Es handelt sich um baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021.

4.4.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es liegt am Objekt kein Bebauungsplan vor (siehe Kapitel 4.4.4). Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Die Grundfläche wurde überschlägig anhand des BayernAtlas abgegriffen und gerundet. Fehlende Angaben wurden geschätzt.

Wird als Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichendes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse, mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen.

Somit ergeben sich folgende wertrelevante Geschossflächen (WGF). Die Angaben wurden auf volle Zahlen gerundet.

Geschoss Wohnanlage	wertrelevante Geschossfläche
Erdgeschoss	132 m ²
Obergeschoss	132 m ²
Dachgeschoss	99 m ²
Gesamt	363 m ²

Somit ergibt sich eine wertrelevante Geschossflächenzahl von rund 1,80 (= 363 m² / 202 m²).

4.4.6 Nutzung

Laut Angabe am Ortstermin wird das Bewertungsobjekt als Wohnhaus von der Antragsgegnerin genutzt.

Auf Rückfrage bei der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe konnte von Seiten der Behörde keine Angabe gemacht werden, ob die gemischte Nutzung (mit ehemaliger Nutzung als Laden) eine baurechtliche Genehmigung aufweist. Es wurde angegeben, dass keine Bauunterlagen vorliegend sind. Welche Nutzung zum Bewertungsstichtag baurechtlich zulässig ist, konnte nicht abschließend geklärt werden.

4.4.7 Satzungen

Laut schriftlicher Angabe des Marktes Waal vom 30.04.2025 verfügt die Gemeinde über eine Stellplatzsatzung, eine Abstandsflächensatzung und eine Kinderspielplatzsatzung.

Zudem wurde von Seiten der Gemeinde nicht mitgeteilt, dass das zu bewertende Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches eines Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiets liegt.

4.4.8 Grund- und Bodenbeschaffenheit

Die Prüfung der Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Tragfähigkeit etc.) sind nicht Teil der Verkehrswertermittlung im Sinne dieses Gutachtens. Untersuchungen dieser Art werden von Spezialisten durchgeführt. Konkrete Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrunds sowie den Grundwasserstand werden daher nicht getroffen. Es wird davon ausgegangen, dass sich aus der Beschaffenheit des Untergrunds und den Grundwasserverhältnissen keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen ergeben. Ein Bodengutachten lag zur Bewertung nicht vor.

4.4.9 Altlasten, Kontaminierungen

Eine Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehört nicht zum Gutachtenauftrag und wurde nicht weiter geprüft. Im Rahmen der Erstattung dieses Gutachtens wurden lediglich die vorgelegten Unterlagen gesichtet und am Ortstermin auf Auffälligkeiten geachtet.

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamts Ostallgäu vom 22.04.2025 bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

Im Rahmen des Gutachtens wird von Altlastenfreiheit ausgegangen.

4.5 Gebäude

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es wird auf Kapitel 2.9 verwiesen.

Die Gebäudebeschreibung (siehe Kapitel 3.5) und die Baubeschreibung (siehe Kapitel 3.6) vermitteln einen Gesamteindruck und können nicht als vollständig und abschließend betrachtet werden. Abweichungen können vorhanden sein.

4.5.1 Art

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus samt ehemaliger Ladeneinheit im Erdgeschoss bebaut. Es handelt sich um individuellen Wohnungsbau.

4.5.2 Baujahr

Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt. Laut Angabe am Ortstermin ist der Bestand über 300 Jahre alt. Es handelt sich angeblich um ein ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude, das in den 1960er Jahren zum Wohnhaus umgenutzt wurde.

Der Sachverständigen liegen diverse Bauunterlagen aus dem Staatsarchiv vor. Beispielsweise liegt ein Bescheid über die Anerkennung als steuerbegünstigte Wohnung aus dem Jahr 1956 vor, der den Bezug von neu geschaffenen Wohnungen in einem Einfamilienhaus beschreibt. Zudem liegt eine Baubeginnsanzeige aus dem Jahr 1952 vor, die Umbauarbeiten und eine Ladenerweiterung als Bauvorhaben ausweist. Des Weiteren liegt eine Baubeginnsanzeige aus dem Jahr 1960 vor, die eine Fassadenänderung beschreibt.

Es wird daher unterstellt, dass im Rahmen der Umbauarbeiten das Bewertungsobjekt zwischen 1952 bis 1960 eine grundlegende Sanierung erfahren hat. Es wurde daher für die weitere Bewertung das Jahr 1954 als vorläufiges Baujahr zugrunde gelegt. Es wurde zudem ein Abschlag für die Altsubstanz in Höhe von 20 % der Gesamtnutzungsdauer (siehe Kapitel 6.3.11) vorgenommen.

Geamtnutzungsdauer	80 Jahre				80
fiktives Baujahr	1954 - (20% von 80) = 1938				1938
fiktives Alter	2025 - 1938 = 87 Jahre				87

Es wurde das Jahr 1938 als fiktives Baujahr zugrunde gelegt.

4.5.3 Wohnflächen – Nutzflächen

Für die Ermittlung von Wohnflächen von nicht preisgebundenem Wohnraum liegt keine bindende Verordnung vor. Die Wohnflächenverordnung ist lediglich bei der Ermittlung von Wohnflächen nach dem Wohnraumförderungsgesetz zwingend anzuwenden.

Der Bewertung lagen keine Wohnflächenberechnung und auch keine Grundrisse im Maßstab vor. Angaben auf den historischen Plänen waren teilweise nicht lesbar. Belastbare Aussagen zu Wohnflächen sind auf der vorliegenden Datenlage nicht möglich. Grob überschlägig geschätzt liegen rund 300 m² Wohn- und Nutzflächen vor. Abweichungen können aufgrund der eingeschränkten Datenlage vorhanden sein. Es wird auf die Grundrisse in den Anlagen verwiesen.

4.5.4 Brutto-Grundflächen

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie wurde anhand der Grundrisse überschlägig ermittelt. Die Angaben wurden auf volle Quadratmeter gerundet.

Die Grundfläche wurde zudem anhand des BayernAtlas abgegriffen und erscheint mit den Angaben auf den Grundrissen stimmig.

Geschoss Wohnhaus	Brutto-Grundfläche (gerundet)
Erdgeschoss	132 m ²
Obergeschoss	132 m ²
Dachgeschoss	132 m ²
Gesamt	396 m ²

4.5.5 Energetische Eigenschaften

Zur Erstattung dieses Gutachtens wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Nach den Erkenntnissen am Ortstermin kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass das Bewertungsobjekt aufgrund des Baujahres, der Bauweise und des Zustandes über einen unterdurchschnittlichen energetischen Zustand verfügt. Bei dieser Beurteilung handelt es sich um eine Grobschätzung der Sachverständigen. Für eine konkrete Einschätzung ist ein Energieausweis einzuholen.

4.5.6 Barrierefreiheit

Barrierefrei sind im Sinne des § 4 Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) bauliche Anlagen, die für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.

Die Geschosse sind laut Planunterlagen nur über das Treppenhaus erreichbar. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Barrierefreiheit, wie oben definiert, konnte nicht festgestellt werden.

4.5.7 Zustand

Es kann festgestellt werden, dass sich das Bewertungsobjekt in einem teilrenovierten Zustand befindet.

4.5.8 Modernisierungen

Am Ortstermin konnten vom Antragsteller folgende Modernisierungen zur Angabe gemacht werden:

- 2013-2015 Teilaustausch Fenster
- 2009/2010 Einbau Öl-Heizung mit Brennwerttechnik
- Seit 2005 Dachausbau mit Dachdämmung, Erneuerung Innenausbau
- 2014 Bad im OG erneuert
- Leitungssysteme teilerneuert

4.5.9 Baumängel – Bauschäden

Unter Baumängeln werden Fehler des Bauwerkes verstanden, die bei der Bauausführung entstanden sind. Sie erweisen sich meist als nachhaltig und sind teilweise irreparabel. Dazu gehören beispielsweise die fehlende oder unzureichende Dämmung gegen Feuchtigkeit, Kälte, Wärme, Geräusche, Verwendung ungeeigneter Baustoffe sowie Fundamentierungs- und Bewehrungsfehler.

Unter Bauschäden versteht man solche Schäden, die durch gewaltsame äußere Einwirkung oder durch Vernachlässigung der Instandhaltung (z.B. unterlassene oder unzureichende Reparaturen) entstanden sind. Sie können auch infolge von Baumängeln (Mangelfolgeschäden) entstehen.

Wertminderungen aufgrund von Baumängeln oder Bauschäden müssen bei der Bewertung entsprechend gesondert berücksichtigt werden.

Folgende Baumängel bzw. Bauschäden konnten festgestellt werden. Es wird auch auf die Fotodokumentation in den Anlagen verwiesen.

- Putz/Farbabplatzungen Sockel Außenfassade
- Risse, Farbabplatzungen an der Fassade
- Abwitterungen an Holzbauteilen (z.B. Fenster, Schalung, Giebelbretter, Balkon, Gartentür, Haustür)
- Farbabplatzungen Dachrinne
- Außenanstriche vergraut
- Jalousien mit Vergrauungen
- Zuwegung zum Haus mit Abwitterungen
- Keine Klingel an Haustüre vorhanden

Inwieweit die Vorgaben des Denkmalschutzes bei der Renovierung insbesondere der Fassaden (Fenster etc.) berücksichtigt wurden, konnte abschließend nicht festgestellt werden.

Aufgrund der Rissbildung im Gebäude wird unterstellt, dass die Standsicherheit und Statik des Gebäudes nicht beeinträchtigt ist. Es wird darauf hingewiesen, dass das tatsächliche Ausmaß der Beschädigung nur von einem Bauschadensachverständigen abschließend geklärt werden kann. Sollte dieser zu einem anderen Ergebnis gelangen, ist diese Bewertung ggf. zu korrigieren.

Die Erfassung des Werteinflusses der Baumängel und Bauschäden erfolgt in Kapitel 6.3.14.16.3.11.

Ein Verdacht auf Hausschwamm konnte durch rein äußeren Augenschein (d.h. Feststellung eines deutlichen Fruchtkörpers mit Oberflächenmycel) nicht festgestellt werden. Untersuchungen dazu wurden nicht durchgeführt. Es wird auch auf Kapitel 2.8 und 2.9 verwiesen.

4.6 Baubeschreibung

Beschrieben werden in den folgenden Kapiteln die dominierenden Bereiche der konstruktiven Merkmale, der Aufteilung des Gebäudes, des technischen Ausbaus und der Ausstattungsmerkmale, soweit bekannt.

4.6.1 Wohnhaus

4.6.1.1 Aufteilung⁶

Erdgeschoss	Laden Treppenhaus und Flur Wohnküche Heizung Bad Öl-Tankraum Lagerraum
Obergeschoss	Treppenhaus und Flur Wohnzimmer 1 Schlafzimmer 1 Wohnzimmer 2 Schlafzimmer 2 Kinderzimmer Bad/WC Wohnküche
Dachgeschoss	Hobbyraum, Abstellraum, Speicher

4.6.1.2 Konstruktion

Das zu bewertende Wohnhaus wurde in Massivbauweise errichtet. Das Wohnhaus ist nicht unterkellert und verfügt des Weiteren über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein teilausgebautes Dachgeschoss.

Es ist ein Satteldach vorhanden. Das Tragewerk des Daches besteht aus Holz, die Deckung aus Dachpfannen. Die Entwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre. Es sind Schneefänge auf dem Dach im Norden angebracht.

Die Außenwände sind verputzt und gestrichen. Der Giebel hat eine Holzverschalung.

Aus heutiger Sicht vermittelt die Baukonstruktion einen einfachen Eindruck.

⁶ Laut handschriftlicher Planzeichnung des Antragstellers und mündlichen Angaben

4.6.1.3 Technischer Ausbau

Laut Angabe des Antragstellers am Ortstermin wird das Haus mit einer Öl-Zentralheizung beheizt.

Auf dem vom Antragsteller ausgehändigtem Grundriss sind zwei einzügige Kamine verzeichnet.

4.6.1.4 Ausstattung, Zubehör

Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht. Die Ausstattung ist unbekannt.

Der Zugang zum Haus erfolgt über eine Haustüre aus Holz mit Lichtausschnitt.

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Fotovoltaikanlage. Die Bewertung von Anlagen fällt nicht in das Fachgebiet der Sachverständigen. Auftragsgemäß wird die Photovoltaikanlage als Zubehör frei geschätzt. Für eine konkrete Bewertung von Anlagen sind ggf. Spezialgutachten einzuholen. Sollten diese zu einem anderen Ergebnis gelangen, ist diese Bewertung ggf. zu korrigieren.

Laut Angabe am Ortstermin handelt es sich um eine Anlage aus dem Jahr 2011 mit 10 kWp ohne Stromspeicher. Geht man von einer Lebensdauer von rund 20 Jahren für die Anlage aus, so sind zum Bewertungsstichtag rund zwei Drittel der Lebensdauer bereits abgelaufen. Geht man von grob geschätzten aktuellen Anschaffungskosten von rund 13.000 € bis 17.000 € für die Anlage aus, dann wird der Wert der Anlage frei auf rund 5.000 € geschätzt.

Werthaltiges weiteres Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

4.6.1.5 Außenanlagen

Einfriedungen	Das Grundstück ist nur im Süden eingefriedet. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist das Grundstück offen.
Befestigungen	Weg zum Haus befestigt
Grünbereiche	Grünstreifen im Süden mit Büschen und Wildwuchs
Sonstiges	Holzlege an nördlicher Hauswand, Vordach im Osten

5 Zusammenfassende Beurteilung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres, nicht unterkellertes Wohnhaus in einem teilrenovierten Zustand. Das ursprüngliche Baujahr ist unbekannt. Der Bewertung liegen Unterlagen vor, die einen Umbau in den 1950er bis 1960er Jahren dokumentieren.

Es liegt ein geringer Modernisierungsgrad vor. Als größere Maßnahme wurde am Ortstermin der Teilaustausch der Fenster, die Erneuerung der Heizungsanlage und der Dachausbau mit Dachdämmung genannt. Dem äußeren Anschein nach liegt Instandhaltungsstau vor. Zudem sind Baumängel/Bauschäden vorhanden.

Die Fenster stammen aus unterschiedlichen Jahrzehnten und sind inhomogen. Der Zeitgeist der 1960er Jahre ist dem äußerem Anschein nach noch wahrnehmbar. Im Vergleich zur überwiegenden Nachbarbebauung stellt sich das Bewertungsobjekt in Bezug auf die Anmutung und den Instandhaltungszustand schlechter dar und macht einen vernachlässigten Eindruck. In Abgleich mit den historischen Plänen wurde der ursprüngliche Charakter des Hauses durch die Modernisierungen in den letzten Jahrzehnten beeinträchtigt.

Laut Angabe wird das Bewertungsobjekt von der Antragsgegnerin bewohnt. Es wurde zudem die Angabe gemacht, dass das Ladenlokal bis vor wenigen Jahren als Praxis eigengenutzt wurde.

Das Bewertungsobjekt liegt in ruhiger, ländlicher Lage mit überschaubarer Infrastruktur. Die Marktgemeinde Waal verfügt über ein ansprechendes Ortsbild im Ortskern mit guter Begrünung entlang der Singold.

Das Bewertungsgrundstück ist ein Reihengrundstück mit Zugang von der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Singold liegt nur rund 10 m vom Bewertungsobjekt entfernt und ist als wassersensibler Bereich gekennzeichnet.

Das Bewertungsgrundstück ist mit rund 202 m² Grundstücksfläche unterdurchschnittlich groß. Zudem unterliegt der Bestand denkmalrechtlich dem Ensembleschutz.

Die Bebauung überdeckt das Grundstück nahezu vollständig. Es liegt eine Grenzbebauung vor. Ein Garten im herkömmlichen Sinne ist nicht vorhanden. Je nach Umfang der Maßnahme können Renovierungsarbeiten am Haus aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ggf. nicht vollständig auf dem eigenen Grundstück vorgenommen werden.

Der Grundriss weist Einschränkungen auf. Ein Ladenlokal in ländlicher Lage weist wenig Nachfrage auf. Unterlagen zur baurechtlichen Genehmigung der Nutzung lagen nicht vor. Zudem sind aufgrund der fehlenden Unterkellerung im Erdgeschoss Räumlichkeiten vorhanden, die sonst im Keller anzutreffen sind (z.B. Öl-Tankraum, Heizungsraum, Lager).

Aufgrund der Objekteigenschaften hat das Bewertungsobjekt eine unterdurchschnittliche Marktgängigkeit.

6 Verkehrswert

6.1 Verfahrenswahl

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschreibt für die Ermittlung von Verkehrswerten drei normierte Wertermittlungsverfahren. Dort finden sich das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) sowie das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).

Der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV 2021) ist zu beachten. Bei Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Hierzu ist die Modellbeschreibung heranzuziehen. Der Grundsatz der Modellkonformität ist zu priorisieren. Liegen für den maßgeblichen Stichtag nur Daten vor, die nicht nach der ImmoWertV 2021 ermittelt worden sind, so ist der Bewertung dasselbe Modell zugrunde zu legen, nach dem die Daten abgeleitet worden sind. In diesem Fall kann von der ImmoWertV 2021 abgewichen werden.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich ein Einfamilienhaus mit ehemaliger Landeneinheit. Solche Objekte werden in der Regel unter Eigennutzungsgesichtspunkten nachgefragt. Der Substanzwert steht im Vordergrund. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt daher aus dem Sachwert. Zur Plausibilitätskontrolle wurden weitere Veröffentlichungen herangezogen.

6.2 Bodenwert

Der Bodenwert ist nach Maßgabe der §§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Dabei soll der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt werden (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen (§ 25 ImmoWertV 2021).

Das Bewertungsobjekt liegt in einem ländlichen Bereich. In diesem stehen häufig keine ausreichende Zahl an geeigneten Vergleichspreisen für ein Vergleichswertverfahren (unmittelbarer Vergleich) zur Verfügung. Zudem weist das Bewertungsgrundstück in Bezug auf die Bebauung eine geringe Grundstücksgröße auf. Auf schriftliche Anfrage beim Gutachterausschuss beim Landkreis Ostallgäu wurden lediglich vier annähernd vergleichbare Kauffälle ausgewiesen.

Die ImmoWertV sieht in § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021 vor, dass neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden kann.

Es wird auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen, die schriftlich abgefragt wurden. Diese wurden durch vergleichbare Verkaufsfälle vom zuständigen Gutachterausschuss (GAA) ermittelt. Weitere Auswertungen werden zur Plausibilisierung herangezogen.

6.2.1 Bodenrichtwert

Im Bereich des Bewertungsobjekts wurde von Seiten des Gutachterausschusses beim Landkreis Ostallgäu ein Bodenrichtwert in Höhe von 210 €/m² Grundstücksfläche zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte sind aus der Kaufpreissammlung abgeleitete Durchschnittswerte in Euro pro m² Grundstücksfläche, die sich auf unbebaute, baureife Grundstücke beziehen.

Es werden folgende Rahmenparameter zum Richtwertgrundstück angegeben:

- Bodenrichtwert-Zone: 177100;
- Entwicklungszustand: baureifes Land;
- Art der baulichen Nutzung: Gemischte Baufläche;
- Maß der baulichen Nutzung: keine Angabe;
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei.

6.2.2 Wertentwicklung

Die Wertentwicklung zwischen dem Bodenrichtwert (Stand 01.01.2024) und dem Bewertungsstichtag wird geschätzt.

Der Bodenrichtwert entspricht nicht dem regionalen Preisgefüge und erscheint im Kontext zu niedrig. Die direkten Nachbargemeinden Erpfting (Bodenrichtwert 600 €/m² Grundstücksfläche), Ellighofen (Bodenrichtwert 500 €/m² Grundstücksfläche) und Holzhausen bei Buchloe (Bodenrichtwert 500 €/m² Grundstücksfläche) weisen zum Stand 01.01.2024 deutlich höhere Bodenrichtwerte auf.

Die Sachverständige hat zusätzlich eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung (unbebaut) beantragt. Für annähernd vergleichbare Grundstücke wurde eine Kaufpreisspanne von rund 200 €/m² Grundstücksfläche bis 510 €/m² Grundstücksfläche (im Mittel 370 €/m² Grundstücksfläche) ausgewiesen. Zudem bewegen sich aktuelle Kaufpreisangebote in der Gemeinde deutlich oberhalb des Bodenrichtwerts.

Es wurde daher ein Zuschlag von 50 % für die Wertentwicklung im Zeitablauf vorgenommen. Der Korrekturfaktor beträgt 1,50.

6.2.3 Lage

In der Bodenrichtwertzone befinden sich überwiegend Lagen im Ortskern und entlang der Singold. Das Bewertungsobjekt weist vergleichbare Lageparameter auf. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

6.2.4 Besonnung

Es liegen keine besonderen Merkmale aufgrund der Besonnung vor. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

6.2.5 Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück weist mit rund 12 m eine geringe Breite auf. Zudem beträgt die Grundstückstiefe nur rund 16 m. Der Zuschnitt schränkt die Bebauung ein.

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht keine Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Grundstückstiefen. Der Abschlag wird daher überschlägig auf rund 10 % geschätzt. Der Korrekturfaktor beträgt 0,90.

6.2.6 Grundstücksgröße

Von Seiten des Gutachterausschusses wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zur Grundstücksgröße gemacht. Zudem werden keine entsprechenden Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Grundstücksgröße angegeben.

Das Bewertungsgrundstück weist mit 202 m² Grundstücksfläche für eine Einfamilienhausbebauung eine geringe Grundstücksgröße auf. Tendenziell werden jedoch kleinere Grundstücke zu höheren Preisen gehandelt als größere Grundstücke.

Die Sachverständige schätzt den Zuschlag auf rund 25 %. Die deckt sich auch mit der Fachliteratur⁷, welche bei einer Grundstücksgröße von rund 200 m² (Einfamilienhäuser) einen Umrechnungskoeffizienten von 1,28 beschreibt.

Der Korrekturfaktor beträgt 1,25.

6.2.7 Ausnutzung

Von Seiten des Gutachterausschusses wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zum Maß der baulichen Nutzung gemacht. Zudem werden keine entsprechenden Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Ausnutzung des Grundstücks angegeben.

Das Grundstück weist aufgrund der geringen Grundstücksgröße eine hohe Ausnutzung auf. Es wird auf Kapitel 4.4.5 verwiesen. Im Vergleich zu den übrigen Grundstücken in der Bodenrichtwertzone weist das Bewertungsgrundstück eine deutlich bessere Ausnutzung auf.

Im Allgemeinen wird die Möglichkeit einer stärkeren Verdichtung vom Markt positiv aufgenommen, da weniger (kostenintensives) Bauland für das Bauvorhaben vorgehalten werden muss.

Im Bereich unbebaute Grundstücke (individueller Wohnungsbau) spielt die Ausnutzung eines Grundstücks in der Regel jedoch eine untergeordnete Rolle. Vielmehr stehen die Lage, die

⁷ Tillmann / Kleiber / Seitz – Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, Köln 2. Auflage 2017, Seite 96

Bebaubarkeit mit einem gängigen Baukörper (z.B. Einfamilienhaus) und die Verwirklichung individueller Wohnvorstellungen im Vordergrund.

Im vorliegenden Fall weist das Grundstück in Bezug auf die Bebaubarkeit Einschränkungen auf. Der Vorteil einer stärkeren Verdichtung wird durch die Nachteile aufgehoben. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

6.2.8 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist als Ensemble denkmalrechtlich erfasst.

Der Bodenrichtwert berücksichtigt die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles). Es erfolgt keine Wertkorrektur.

6.2.9 Topografie

Es liegen übliche topografische Verhältnisse vor. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

6.2.10 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Bodenrichtwert 01.01.2024	210 €/m ²
Korrekturfaktor Wertentwicklung	1,50
Korrekturfaktor Grundstücksgröße	1,25
Korrekturfaktor Zuschnitt	0,90
<hr/>	
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	354 €/m ²

6.2.11 Ableitung Bodenwert

Der Bodenwert für das Gesamtgrundstück wird daher wie folgt ermittelt:

Fläche laut Grundbuch	202 m ²
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	354 €/m ²
<hr/>	
Bodenwert	71.508 €

Der Bodenwert beträgt gerundet 72.000 €.

6.3 Sachwert

6.3.1 Beschreibung des Verfahrens

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 geregelt. Es basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung bautechnischer Merkmale.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage im Sinne des § 36 ImmoWertV 2021, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV 2021 und dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert.

Der Herstellungswert der baulichen Anlage basiert auf dem Ansatz von durchschnittlichen Normalherstellungskosten (NHK), welcher die zum Stichtag am Objekt vorgefundene Bauausführung und die Ausstattungsstandards berücksichtigt. Es handelt sich hierbei um

modellhafte Kosten, die sich bei baulichen Anlagen bei Errichtung eines vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Als Ansatz für die Herstellungskosten werden die vom Bundesministerium für Justiz im Bundesanzeiger veröffentlichten Kostenkennwerte (Normalherstellungskosten) herangezogen. Die in der Bekanntmachung vom 18.10.2012 veröffentlichten NHK 2010 stellen den derzeit aktuellen Stand an Kostenkennwerten dar. Die NHK 2010 beziehen sich auf einen Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste, werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle Baupreisindex des statistischen Bundesamtes heranzuziehen.

Zur Anpassung der durchschnittlichen Normalherstellungskosten an die regionalen Verhältnisse werden Regionalfaktoren herangezogen, die vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss veröffentlicht werden.

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts sind die Herstellungskosten mit dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Der Alterswertminderungsfaktor wird gebildet aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Eine Berücksichtigung der Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfolgt mit Hilfe eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem Sachwertfaktor erhält man den marktangepassten vorläufigen Sachwert.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (z.B. Baumängel und Bauschäden).

6.3.2 Bewertungszustand

Das Objekt wird im Ist-Zustand bewertet.

6.3.3 Herstellungskosten

Die Herstellungskosten werden anhand der Normalherstellungskosten (NHK) modellhaft pro m² BGF ermittelt. Bei den Normalherstellungskosten handelt es sich um Neubaukosten. Es werden die aktuellen NHK 2010, wie in der Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 beschrieben, angesetzt. Die Kostenansätze werden mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes an die aktuellen Wertverhältnisse angepasst, sie enthalten die Mehrwertsteuer sowie die Baunebenkosten.

6.3.4 Modernisierungen

Es wird auf Kapitel 4.5.8 verwiesen. Es liegt ein mittlerer Modernisierungsgrad⁸ vor.

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Vergebene Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Total	20	8

6.3.5 Gebäudeart

Laut Anlage 4 zur ImmoWertV wird eine Unterteilung nach Gebäudearten vorgenommen.

Laut dieser ist das Wohnhaus einem Mischtyp aus der Gebäudeart 1.31 (freistehende Einfamilienhäuser mit Erdgeschoss, Obergeschoss und voll ausgebautem Dachgeschoss) und der Gebäudeart 1.32 (freistehende Einfamilienhäuser mit Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss) zuzuordnen.

6.3.6 Gebäudestandard

Der Gebäudestandard des Wohnhauses ist gemäß Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Er unterteilt sich in die Standardstufen 1 bis 5 (1=sehr einfach, 2=einfach, 3=mittel, 4= gehoben, 5 = stark gehoben). Durch Gewichtung der einzelnen Einstufungen ergibt sich der Gebäudestandard des Bewertungsobjekts.

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. In nicht besichtigten Bereichen wurde ein einfacher bis durchschnittlicher Standard angenommen.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

⁸ Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades.

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,5	0,5				23
Dächer		0,5	0,5			15
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.31 / 1.32	670	745	855	1030	1288	
Gebäudestandardkennzahl						2,4

Ausgehend von der obigen Einstufung ergibt sich anhand der Wägungsanteile folgende gewichtet Standardstufe für das Wohnhaus: 2,4 (einfacher Standard).

6.3.7 Kostenkennwert

Der Kostenkennwert wurde unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Gebäudearten ermittelt (siehe Kapitel 6.3.5).

Der gewogene Kostenkennwert für das Wohnhaus ergibt sich unter Berücksichtigung des Ausstattungsstandard wie folgt:

Außenwände	$0,5 \times 23\% \times 670 + 0,5 \times 23\% \times 745$	163 €/m² BGF
Dächer	$0,5 \times 15\% \times 745 + 0,5 \times 15\% \times 855$	120 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	$0,5 \times 11\% \times 745 + 0,5 \times 11\% \times 855$	88 €/m² BGF
Innenwände und Türen	$0,5 \times 11\% \times 745 + 0,5 \times 11\% \times 855$	88 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$0,5 \times 11\% \times 745 + 0,5 \times 11\% \times 855$	88 €/m² BGF
Fußböden	$0,5 \times 5\% \times 745 + 0,5 \times 5\% \times 855$	40 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	$0,5 \times 9\% \times 745 + 0,5 \times 9\% \times 855$	72 €/m² BGF
Heizung	$1 \times 9\% \times 855$	77 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$0,5 \times 6\% \times 745 + 0,5 \times 6\% \times 855$	48 €/m² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		784 €/m² BGF

Somit ergibt sich ein gewichteter Kostenkennwert in Höhe von 784,00 €/m² BGF. Die Baunebenkosten in Höhe von 17 % sind in diesem Ansatz enthalten. Für den zu bewertenden Gebäudetyp sind in der NHK 2010 keine weiteren Korrekturfaktoren angegeben.

6.3.8 Regionalfaktor

Vom örtlichen Gutachterausschuss werden Angaben zum Regionalfaktor gemacht. Der Regionalfaktor wird mit 1,0 zum Ansatz gebracht.

6.3.9 Baupreisindex

Der zum Wertermittlungsstichtag gültige Baupreisindex für Wohngebäude (Stand 1. Quartal 2025, veröffentlicht am 11.04.2025) beträgt 187,2 % (Basisjahr 2010 = 100). Der Korrekturfaktor beträgt 1,872.

6.3.10 Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen

Bezüglich der Beschreibung der baulichen Außenanlagen wird auf Kapitel 4.6.1.5 verwiesen. Weiterhin sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die baulichen Außenanlagen sollen nach § 37 ImmoWertV nach Erfahrungssätzen oder durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Es handelt sich um Erfahrungssätze, die sich als Prozentsatz an dem Grundstückssachwert zum Wertermittlungstichtag orientieren.

Es sind einfachste Anlagen vorhanden (Gehweg, Teileinfriedung). Es wurde daher ein Ansatz in Höhe von 2 % vorgenommen.

6.3.11 Gesamtnutzungsdauer, Baulter, relatives Alter, Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen entsprechend ihrer Zweckbestimmung nach wirtschaftlich vernünftigen Gesichtspunkten nutzbar sind. Die Gesamtnutzungsdauer ist nicht von Anfang an exakt feststellbar. Sie wird üblicherweise aus Erfahrungswerten der Vergangenheit abgeleitet. Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 liefert hierzu Anhaltswerte.

Die Restnutzungsdauer (RND) wird aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter der baulichen Anlage berechnet. Modernisierungen können zur Erhöhung der Restnutzungsdauer, unterlassene Instandhaltung in der Regel zu kürzerer Restnutzungsdauer führen. Die berechnete Differenz ist zudem daraufhin zu prüfen, ob sie dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

6.3.11.1 Wohnhaus

Laut Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für ein Wohnhaus angegeben.

Das Baulter beträgt 87 Jahre (2025-1938).

Modernisierungen können zur Erhöhung der Restnutzungsdauer, unterlassene Instandhaltung in der Regel zu kürzerer Restnutzungsdauer führen. Anlage 2 zur ImmoWertV 2021 liefert ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Der Einzelfall ist sachverständig zu würdigen.

Es liegt ein mittlerer Modernisierungsgrad vor. Es wird auf Kapitel 6.3.4 verwiesen.

Die ImmoWertA beschreiben in den Anlagen bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einem Gebäudealter von 80 Jahren und mittlerem Modernisierungsgrad (acht Modernisierungspunkte) eine Restnutzungsdauer von rund 32 Jahren.

Es wurde daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Wohnhaus von 32 Jahren in Ansatz gebracht.

6.3.12 Alterswertminderungsfaktor

Alterswertminderungsfaktor Wohnhaus= Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer = 32 Jahre / 80 Jahre = 0,40.

6.3.13 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entstanden ist. Aus diesem Grund muss bei der Sachwertermittlung zusätzlich die Marktsituation berücksichtigt werden,

um zum Verkehrswert zu gelangen. Hierzu werden üblicherweise Sachwertfaktoren von den jeweiligen Gutachterausschüssen veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Ostallgäu veröffentlicht in seinem letzten Grundstücksmarktbericht (Stand 2021) Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Daten beziehen sich auf einen Auswertungszeitraum vor der Zinswende und dürfen als überholt eingestuft werden. Eine Aktualisierung liegt zum Bewertungsstichtag noch nicht vor.

Es wird daher auf weitere Quellen zurückgegriffen.

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Weilheim-Schongau veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht (Stand 2024) Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 300.000 € und einer Restnutzungsdauer von rund 30 Jahren wird ein Sachwertfaktor von rund 0,88 angegeben. Als typische Werte (80 % aller Werte) wird eine Spanne von 0,64 bis 1,24 (Mittelwert 0,93) ausgewiesen.

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Unterallgäu veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht (Stand 2024) Sachwertfaktoren. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird ein Mittelwert von 1,17 und ein Median von 1,15 angegeben. Als typische Werte (80 % aller Werte) wird eine Spanne von 0,79 bis 1,59 ausgewiesen. Bei Ableitung anhand der objektspezifischen Kriterien über die Anpassungsfunktion laut Marktbericht ergibt sich ein Sachwertfaktor von 1,27.

Der Sachwertfaktor wird daher in einer Bandbreite von 1,0 bis 1,3 angesiedelt. Durch Benotung und Gewichtung wird der Sachwertfaktor konkretisiert:

Einflussgröße	Ausprägung			Gewicht	Wert
	0	1	2	[N]	[W]
Lage	einfach	mittel	gut	0,3	1
Angebotsituation	Angebotsüberhang	Ausgeglichen	Nachfrageüberhang	0,3	1,5
Restnutzungsdauer	< 30 Jahre	30 - 50 Jahre	> 50 Jahre	0,15	1
Instandhaltungszustand	eingeschränkt	normal	gut	0,15	0
Ausstattungsstandard	einfach	mittel	gehoben	0,1	0,5
Spanne Marktanpassung	MIN	MAX		Marktanpassung	
	1	1,3		1,14	

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf gerundet 1,15 geschätzt.

6.3.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss zugesteht. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht berücksichtigt wurden, sind sie im Sachwertverfahren durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung separat zu berücksichtigen. Man versteht darunter z.B. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel oder Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung, einen überdurchschnittlichen Erhaltungszustand, möglicherweise zu berücksichtigende Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogene Rechte oder Belastungen.

6.3.14.1 Baumängel / Bauschäden

Wie in Kapitel 4.5.9 beschrieben liegen Baumängel/Bauschäden vor.

Der Werteinfluss der Beeinträchtigungen wird grob überschlägig anhand von Schadenbeseitigungskosten geschätzt. Die Ausweisung des Werteinflusses dient der Indikation. Tatsächliche Kosten können variieren. Ggf. sind Angebote von Fachfirmen einzuholen.

Maßnahme	Kostenschätzung von	bis
Risse schließen, Außenanstriche erneuern, Holzbauteile streichen, Dachrinne streichen	20.000,00 €	25.000,00 €
Holzfenster Westen und Süden tauschen	10.000,00 €	14.000,00 €
Zaun erneuern	1.000,00 €	2.000,00 €
Summe	31.000,00 €	41.000,00 €

Der Werteinfluss der Kosten ist abhängig von der Schadensart, der Lage des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und des Baujahres. Der Werteinfluss wurde in fünf Kategorien (Stufe 0 bis 4) aufgeteilt. Der höchsten Kategorie wurde der stärkste Werteinfluss zugeordnet:

Im vorliegenden Fall liegen größere Schäden vor (Kategorien: kleinere Schäden 5.000 € bis 10.000 €, mittlere Schäden 10.000 € bis 25.000 €, größere Schäden 25.000 € bis 70.000 €, sehr große Schäden 70.000 € bis 100.000 €). Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem ländlichen Bereich. Es handelt sich um einen Altbau und um ein freistehendes Einfamilienhaus.

Kategorie	Einfluss des Schadens auf den Verkehrswert	Prozentualer Wertansatz der Kosten
0	Kein Einfluss	0%
1	Geringer Einfluss	25%
2	Mittlerer Einfluss	50%
3	Starker Einfluss	75%
4	Sehr starker Einfluss	100%

Schadensart	Lage	Baujahr	Gebäudeart
kleine Schäden	Ballungsgebiet	Neubau	EFH
mittlere Schäden	Randlage	1970er bis 1990er Jahr	MFH
größere Schäden	ländliches Gebiet	Altbau	Gewerbe
sehr große Schäden			

Es liegt demnach ein mittlerer bis starker Einfluss der genannten Schäden auf den Verkehrswert vor (Kategorie 2 bis 3). Es wurde daher ein prozentualer Wertanteil von rund 60 % der mittleren Kosten in Ansatz gebracht.

Es wurden für die Baumängel und Bauschäden rund 22.000 € (= 36.000 € x 60 %) als Wertnachteil in Ansatz gebracht.

6.3.14.2 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt steht unter Ensembleschutz. Eine Liquidation des Bewertungsobjekts mit anschließender Neubebauung ist unter den gegebenen Rahmenbedingungen schwer umsetzbar.

Aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Grundstücksgröße erscheint jedoch ein Abriss und eine Neubebauung ohnehin wenig zielführend, da dann gängige Abstandsflächen eingehalten werden müssten, die eine Neubebauung deutlich einschränken.

Die Einschränkungen durch den Denkmalschutz (Erhaltungspflicht etc.) werden daher als gering eingeschätzt. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

6.3.14.3 Fehlende Innenbesichtigung

Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war (siehe Kapitel 2.6) und somit über den Ausbaugrad, die Ausstattung und den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, wird ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

Die Höhe des Sicherheitsabschlages ist sowohl vom angenommenen Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes als auch vom unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen durch Mängel und Schäden abhängig.

Das Baukosteninformationszentrum (BKI) veröffentlicht Baukosten für Gebäude Neubau (Stand 2019). Für unterkellerte Ein- und Zweifamilienhäuser mit mittlerem Standard werden folgende Anteile an den Baukostengruppen 300/400 (Baukonstruktion/technische Anlagen) angegeben:

Rohbau:	47,7 %
Ausbau u. technische Anlagen:	52,1 %
(Sonstige Leistungsbereiche:	0,2 %; bleiben unberücksichtigt)

Für die Wertermittlung werden folgende Minderungen frei geschätzt.

Rohbau:	10 %
Ausbau:	20 %

Bei einem Gebäudewertanteil von rund 236.000 € (=vorläufiger Sachwert – Bodenwertanteil – Wert der Außenanlagen; siehe Kapitel 6.3.15) ergibt sich folgende Aufteilung:

		Anteil	Minderung	Anteil
Rohbau	47,70%	113.049,00 €	10%	11.304,90 €
Ausbau	52,10%	123.477,00 €	20%	24.695,40 €
Abschlag gesamt				36.000,30 €

Insgesamt wird daher ein gerundeter Abschlag in Höhe von 36.000 € für die fehlende Innenbesichtigung in Ansatz gebracht.

Der Abschlag entspricht rund 10 % des marktangepassten vorläufigen Sachwertes und erscheint angemessen.

6.3.15 Sachwertermittlung

Brutto-Grundfläche (BGF) des Wohnhauses		396 m²
Brutto-Grundfläche (BGF) der Garage		0 m²
Durchschnittlicher Kostenkennwert (Wohnhaus) nach NHK 2010 inkl. Baunebenkosten		784 €/m² BGF
Durchschnittlicher Kostenkennwert (Garage) nach NHK 2010 inkl. Baunebenkosten		0 €/m² BGF
Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag		
Regionalfaktor	1,000	
Faktor Baupreisindex Wertermittlungsstichtag	1,872	
Kostenkennwert (Wohnhaus) bezogen auf den Wertermittlungsstichtag		1.468 €
Kostenkennwert (Garage) bezogen auf den Wertermittlungsstichtag		0 €
Gebäudeherstellungskosten		
BGF Wohnhaus x Kostenkennwert bezogen auf den Wertermittlungsstichtag		581.189 €
BGF Garage x Kostenkennwert bezogen auf den Wertermittlungsstichtag		0 €
Alterswertminderungsfaktor Wohnhaus	0,4000	232.475 €
Alterswertminderungsfaktor Garage	0,0000	- €
Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten		232.475 €
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen	2%	4.650 €
+ Sachwert der Sonstigen Anlagen		0 €
+ Bodenwert		71.508 €
vorläufiger Sachwert		308.633 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	15%	46.295 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		354.928 €
+/- Objektspezifischen Grundstücksmerkmale		
- fehlende Innenbesichtigung		-36.000 €
- Baumängel, Bauschäden		-22.000 €
Sachwert (ungerundet)		296.928 €
Sachwert (gerundet)		300.000 €

Der Sachwert (= Verfahrenswert) beträgt gerundet 300.000 €.

6.4 Ableitung Verkehrswert

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet und beträgt gerundet 300.000 €.

7 Plausibilisierung

7.1 Vergleichspreise IVD

Der Immobilienverband Deutschland veröffentlicht in seinem Preisspiegel Bayern (Stand Herbst 2024) Preise für Wohnimmobilien.

Für Waal lagen keine Angaben vor. Für Memmingen wurde für freistehende Einfamilienhäuser (Bestand) mit mittlerem Wohnwert ein Kaufpreis von rund 400.000 € angegeben. Für Kaufbeuren wurde für dieselbe Objektart mit ebenfalls mittlerem Wohnwert ein Kaufpreis von rund 405.000 € angegeben.

Der in diesem Gutachten ausgewiesene marktangepasste vorläufige Sachwert beträgt rund 355.000 € und liegt damit rund 11 % unter den Auswertungen. Das Bewertungsobjekt liegt in einer

kleinen Gemeinde und nicht in einer der Städte, wie oben angegeben. Eine Ansiedlung unterhalb der Vergleichspreise erscheint plausibel. Das Ergebnis wird gestützt.

8 Positive und negative Objekteigenschaften

Positive Objekteigenschaften

- Ruhige Wohnlage
- Quartier mit ansprechendem Ortsbild und guter Durchgrünung
- Nähe zur Stadt Buchloe

Negative Objekteigenschaften

- ländliche Lage mit überschaubarer Infrastruktur
- Ensembleschutz vorhanden
- Teilrenovierter, älterer Baukörper mit Instandhaltungsstau, Baumängeln/Bauschäden
- Keine Unterkellerung
- Grundriss mit Einschränkungen
- Dachgeschossausbau beitragsrechtlich teilweise noch nicht veranlagt (Nachforderungen Herstellungskosten sind nicht ausgeschlossen)
- Keine Garage/Stellplatz vorhanden
- Kleines Grundstück mit nahezu vollständiger Überbauung (kein herkömmlicher Garten vorhanden), Grenzbebauungen vorliegend
- Grundstück liegt am Bach (wassersensibler Bereich)
- Keine Innenbesichtigung ermöglicht (erhöhtes Risiko)

9 Ergebnis

Unter Berücksichtigung der wertbildenden Faktoren wird dem mit einem Einfamilienhaus mit ehemaliger Ladeneinheit bebauten Grundstück, Singoldstraße 27 in 86875 Waal, Flurstück 101 der Gemarkung Waal, zum Wertermittlungstichtag 06.05.2025 ein Verkehrswert (unbelastet⁹) von

300.000 €

(dreihunderttausend Euro)

beigemessen.

Die Fotovoltaikanlage (Zubehör) wird frei auf rund 5.000 € geschätzt.

Werthaltiges weiteres Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

Datum: 08.08.2025

Marlies Pöll-Denzl (ö.b.v. Sachverständige)

⁹ D.h. ohne Berücksichtigung von ggf. in Abt. II eingetragenen Belastungen

10 Anlagen

Anlage 1 Fotodokumentation

Anlage 2 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster

Anlage 3 Digitales Orthofoto

Anlage 4 Regionalkarte 1:20.000

Anlage 5 Übersichtskarte 1:200.000

Anlage 6 Übersichtskarte 1:800.000

Anlage 7 Grundrisse

Anlage 8 Ansichten und Querschnitte

Anlage 9 Abkürzungsverzeichnis

Die Anlagen 2 bis 8 sind nicht maßstabsgetreu.

Anlage 1: Fotodokumentation



Nordansicht



Südansicht



Westansicht – Obergeschoss und Dachgeschoss



Westansicht - Erdgeschoss und Obergeschoss



Ansicht von Nordosten



Hauseingang



Ladeneingang



Detailansicht Fassade mit Farbabplatzungen am Sockel



Riss Fassade Osten



Zuwegung mit Abwitterungen und Farbabplatzung Fallrohr



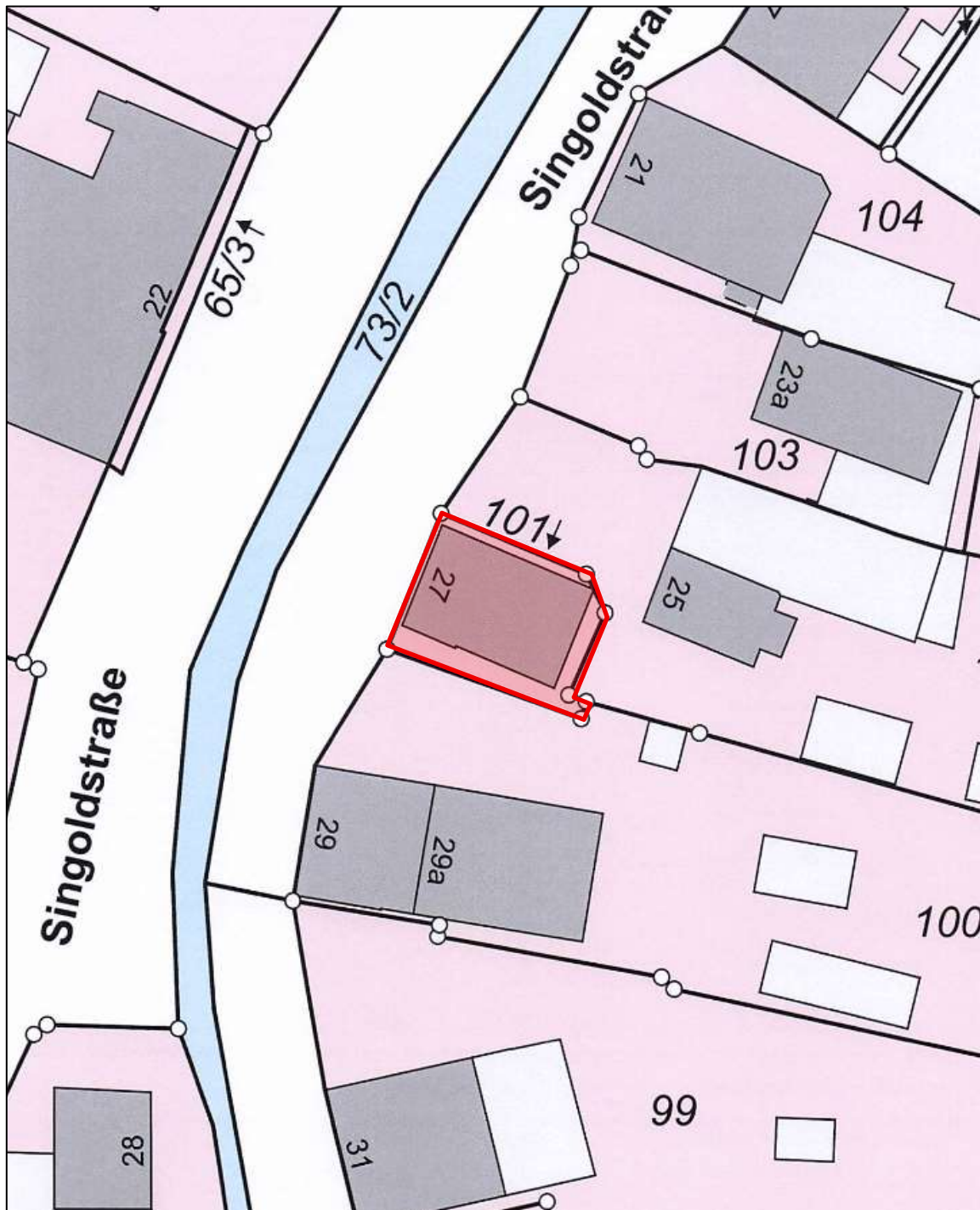
Singoldstraße ortseinwärts

Einfamilienhaus mit ehemaliger Ladeneinheit
Singoldstr. 27 in 86875 Waal



Singoldstraße ortsauswärts

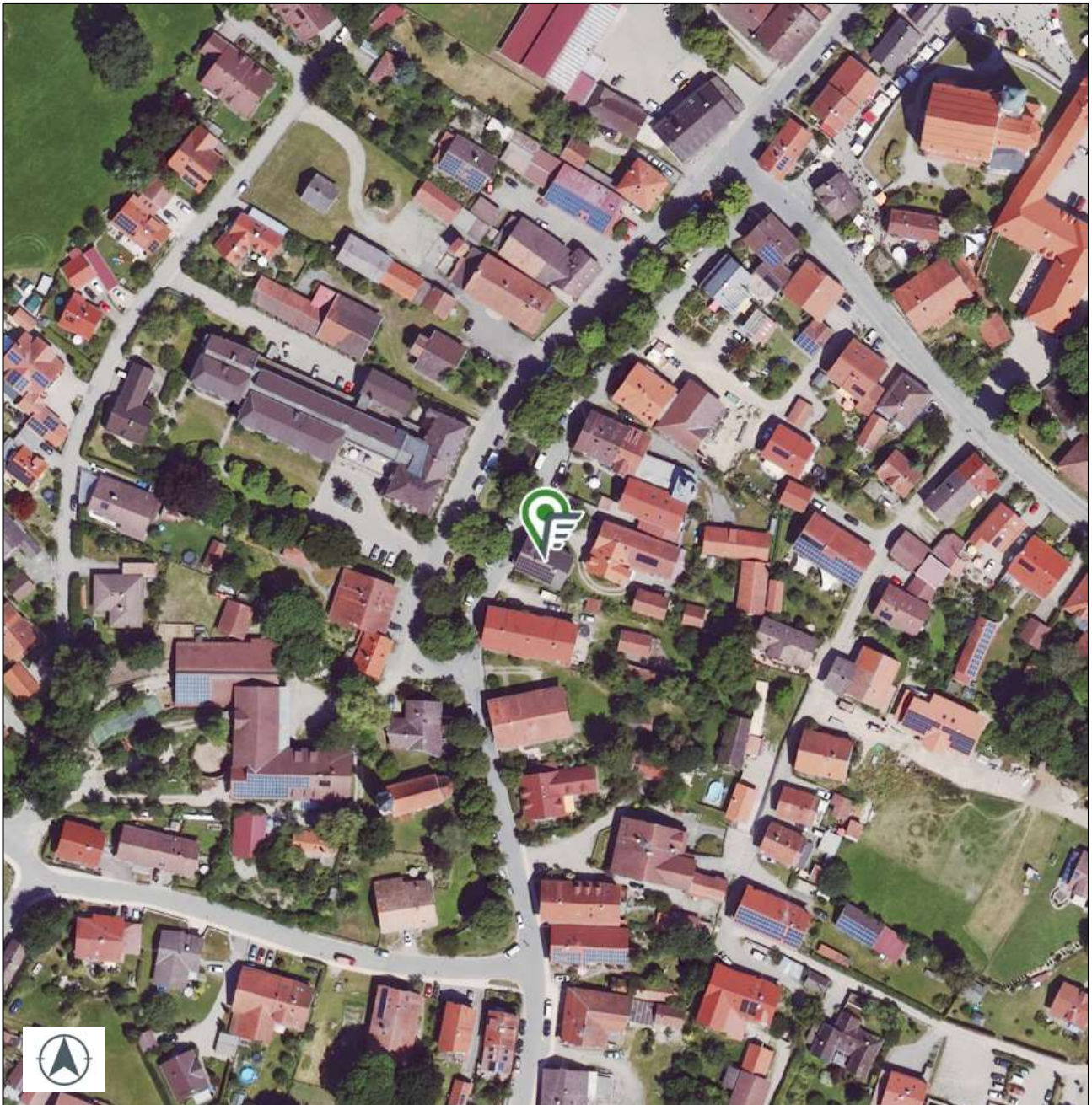
Anlage 2: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster¹⁰



Lageplan mit roter Kennzeichnung des Bewertungsobjekts durch die Sachverständige

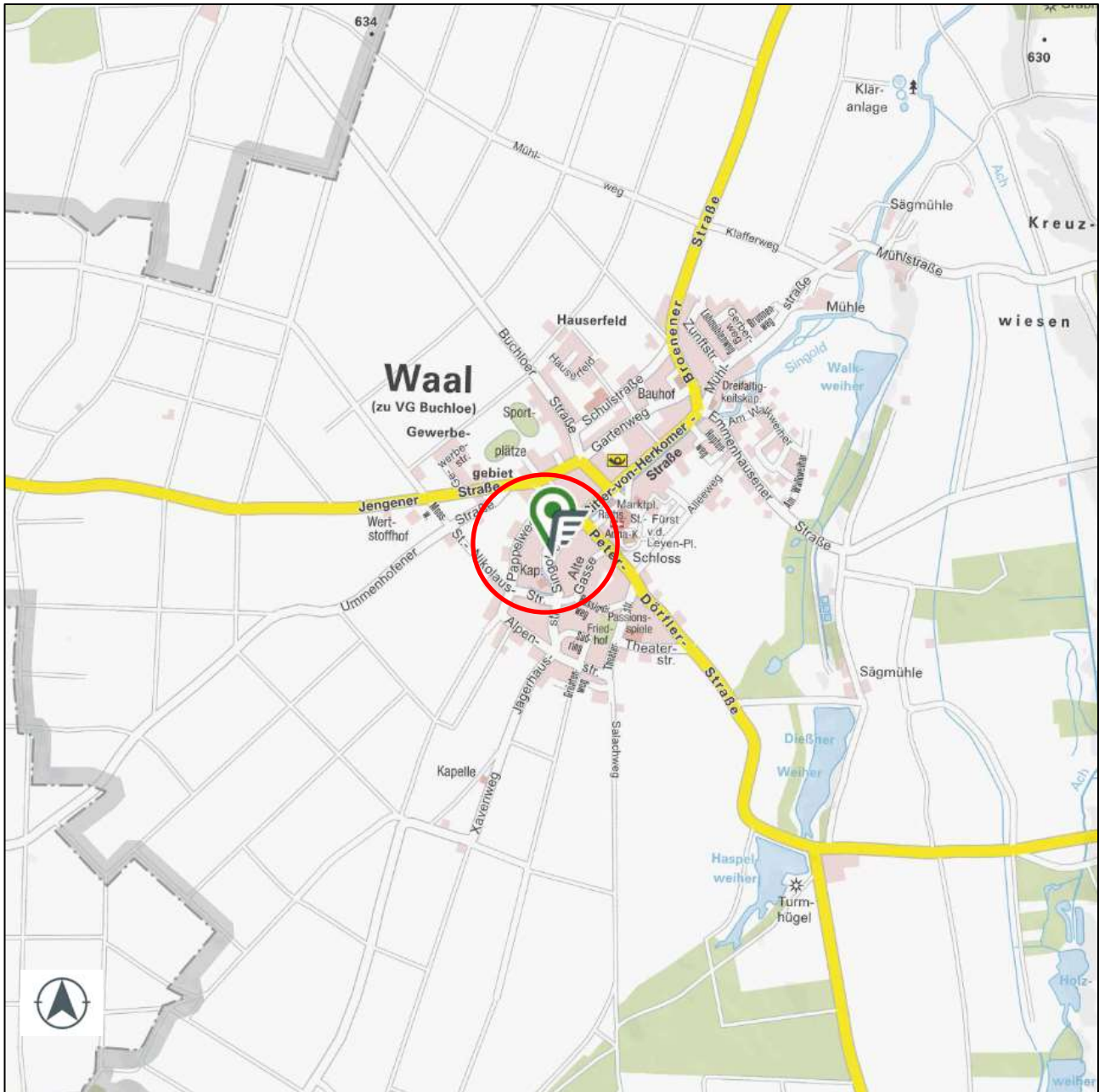
¹⁰ Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Anlage 3: Digitales Orthofoto Bayern¹¹



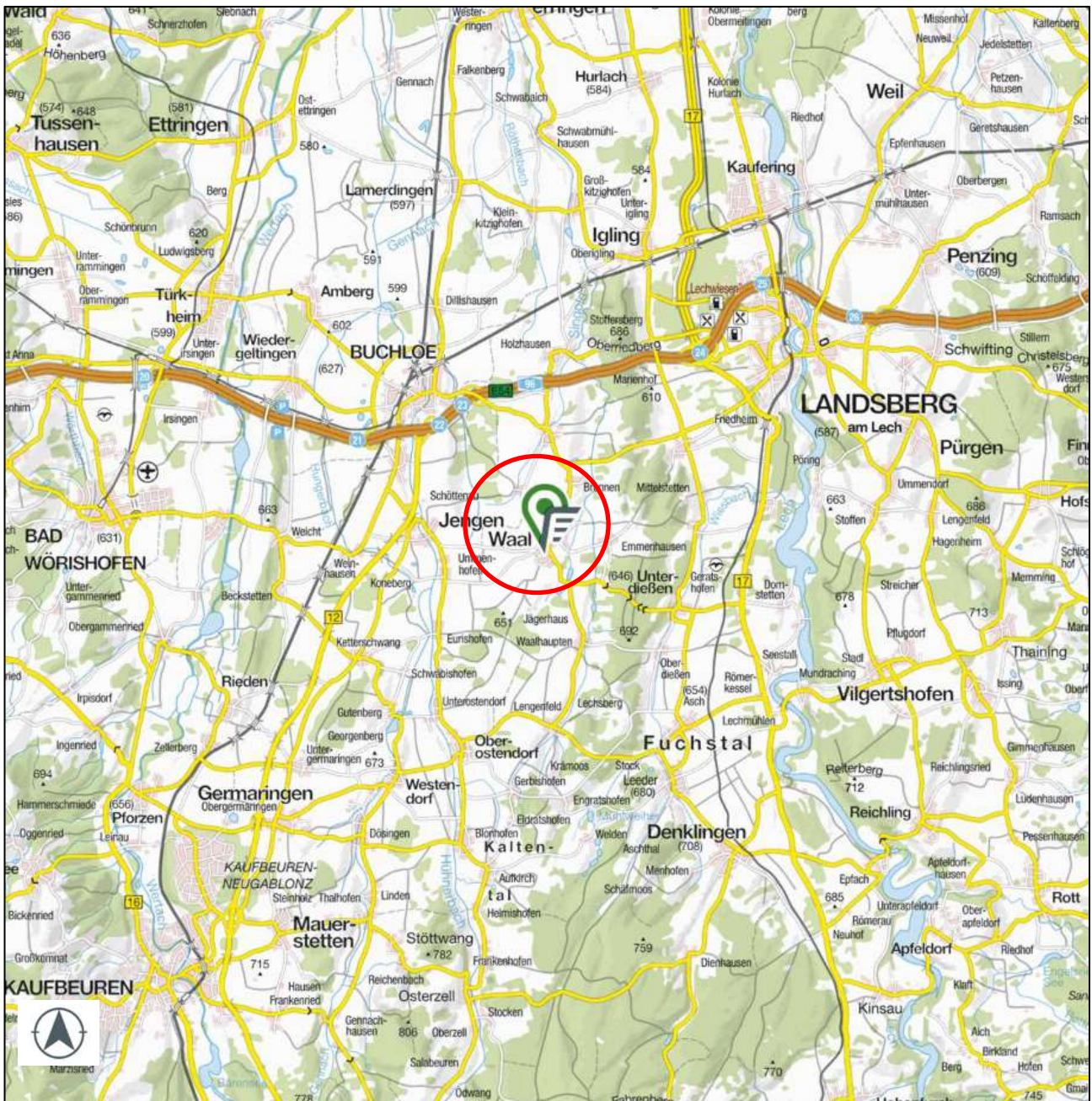
¹¹ Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Anlage 4: Regionalkarte 1:20.000¹²



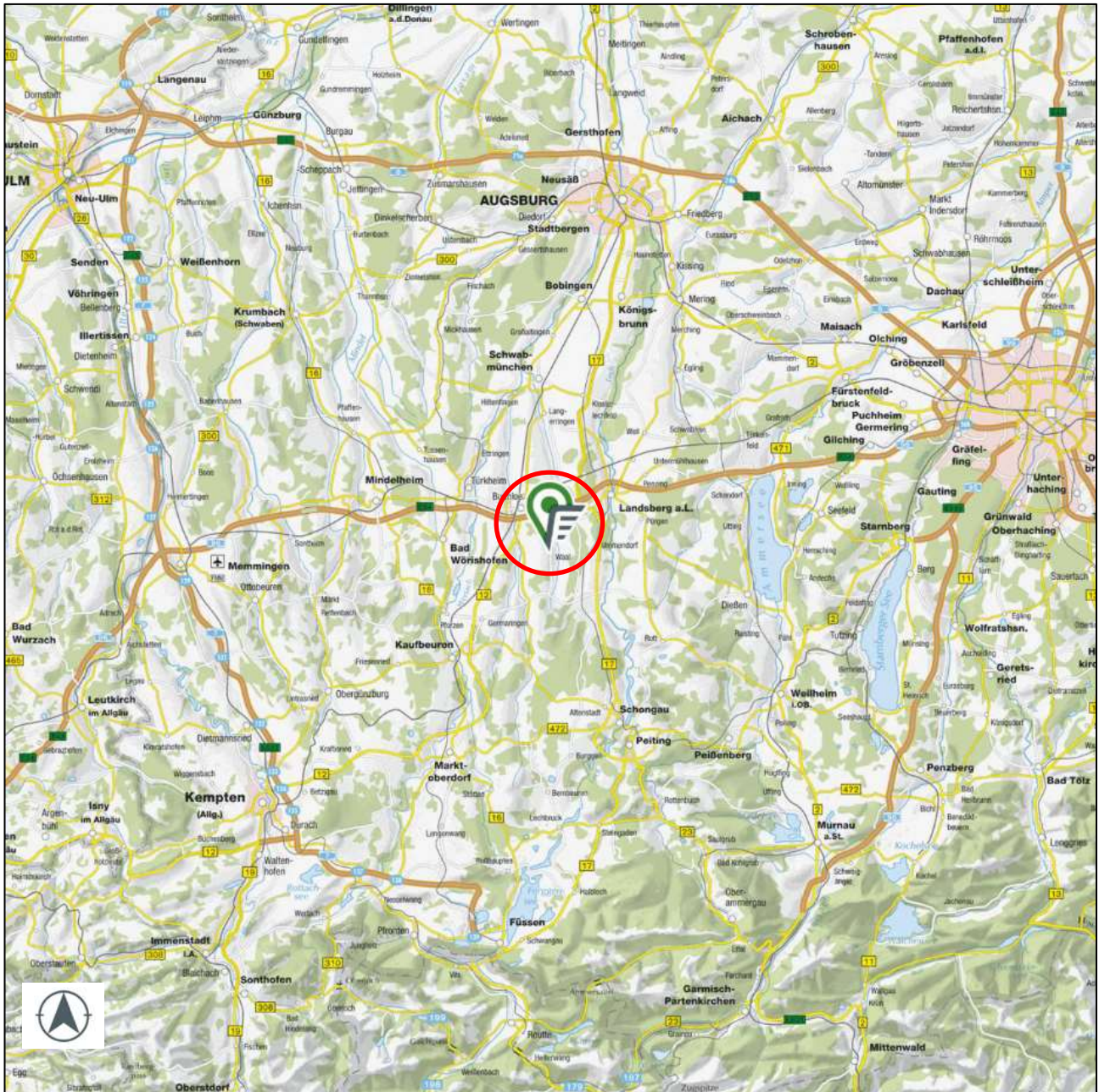
¹² Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2025. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Anlage 5: Übersichtskarte 1:200.000¹³



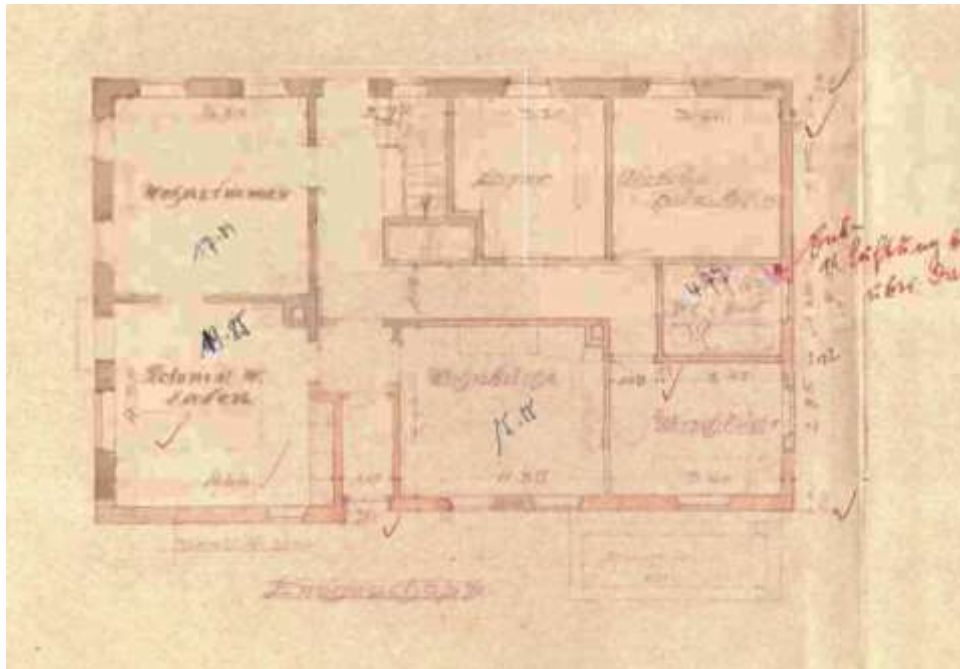
¹³ Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2025. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Anlage 6: Übersichtskarte 1:800.000¹⁴

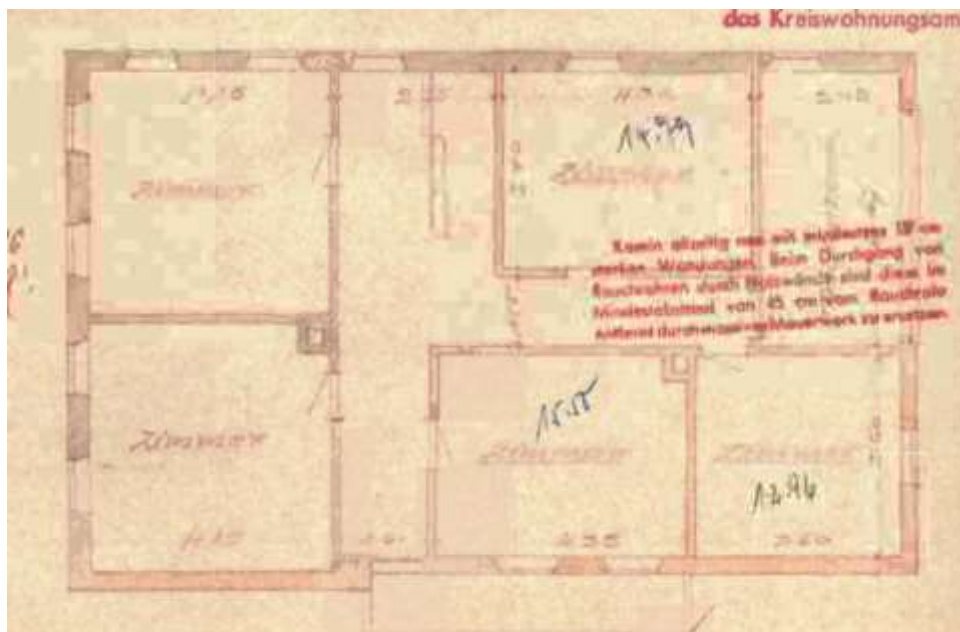


¹⁴ Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2025. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Anlage 7: Grundrisse

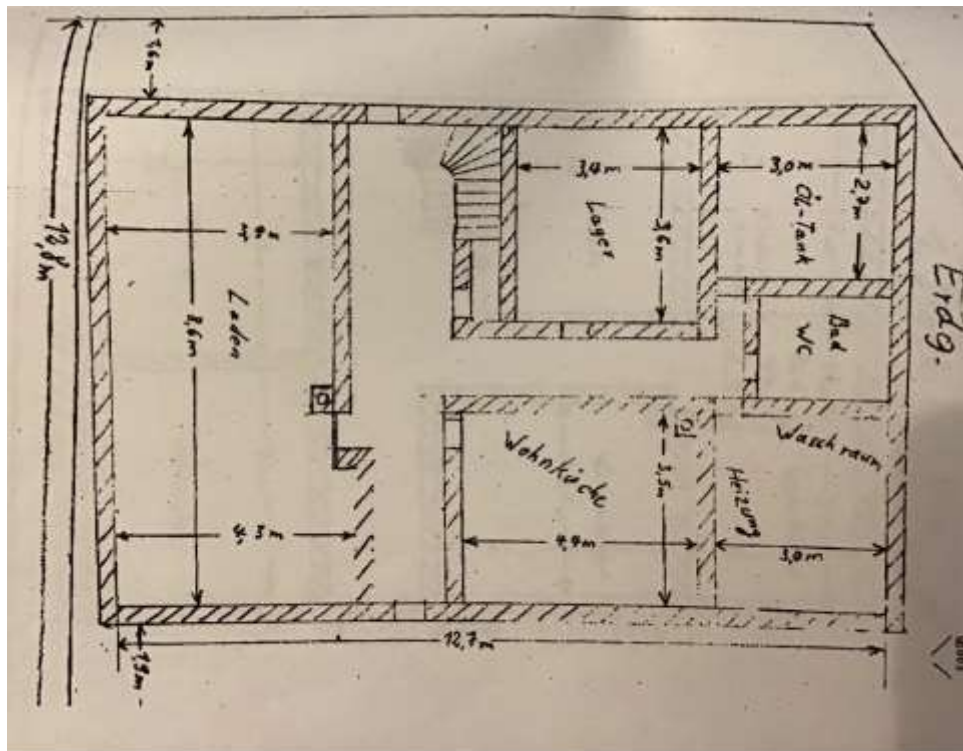


Grundriss Erdgeschoss aus historischen Plänen des Staatsarchivs

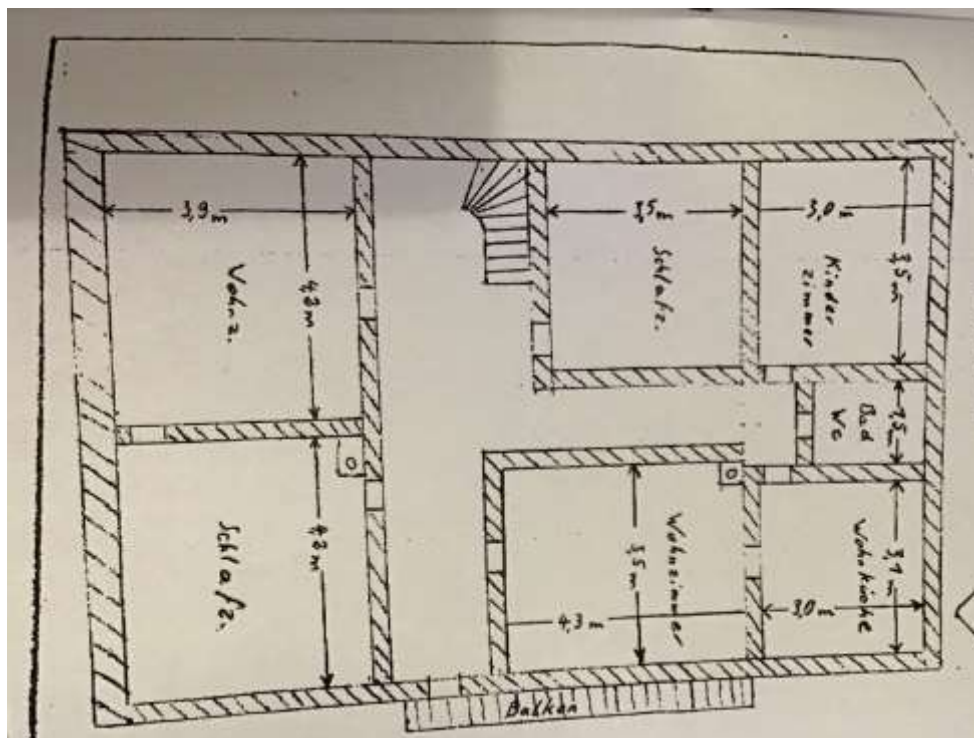


Grundriss Obergeschoss aus historischen Plänen des Staatsarchivs

Die handschriftlichen Ergänzungen in oben dargestellten Plänen stammen nicht von der Sachverständigen.



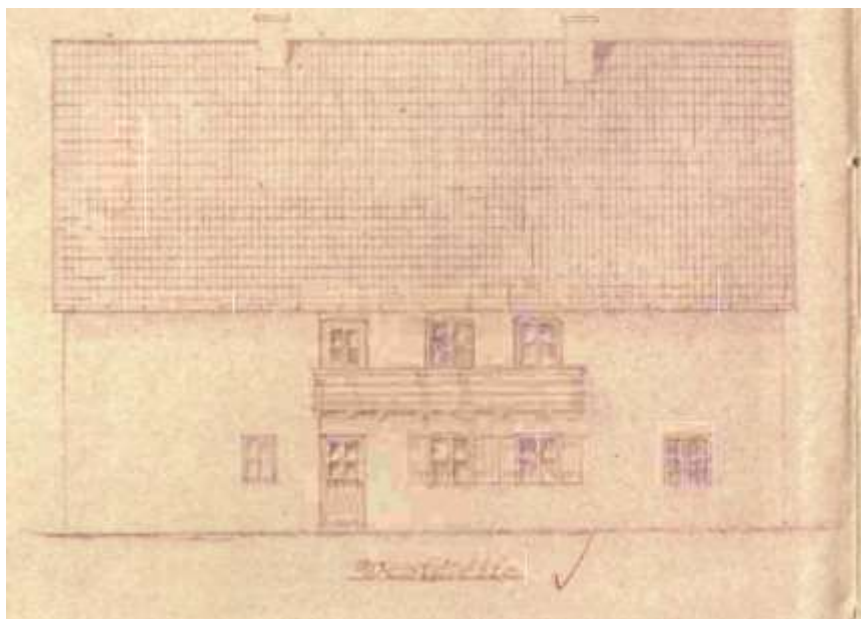
Erdgeschoss aus handschriftlichen Aufzeichnungen des Eigentümers



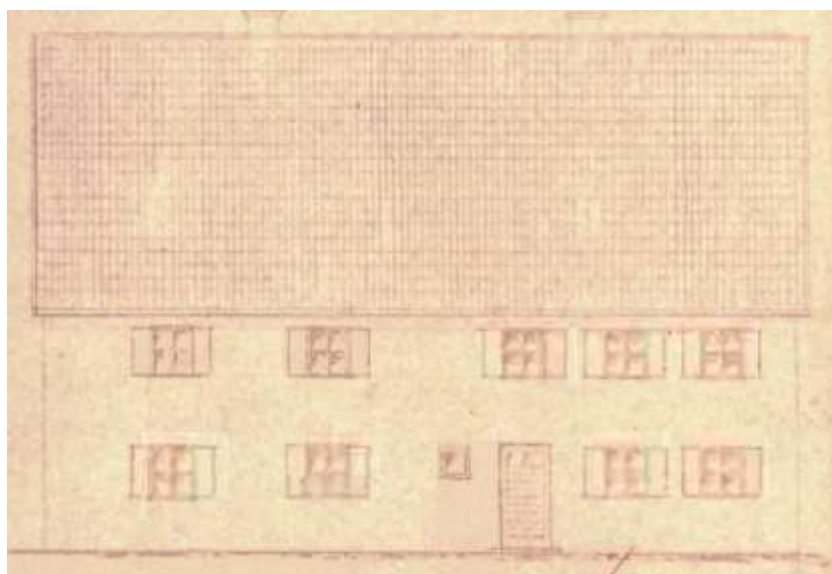
Obergeschoss aus handschriftlichen Aufzeichnungen des Eigentümers

Vom Dachgeschoss lagen keine Grundrisse vor.

Anlage 9: Ansichten¹⁵ und Querschnitt

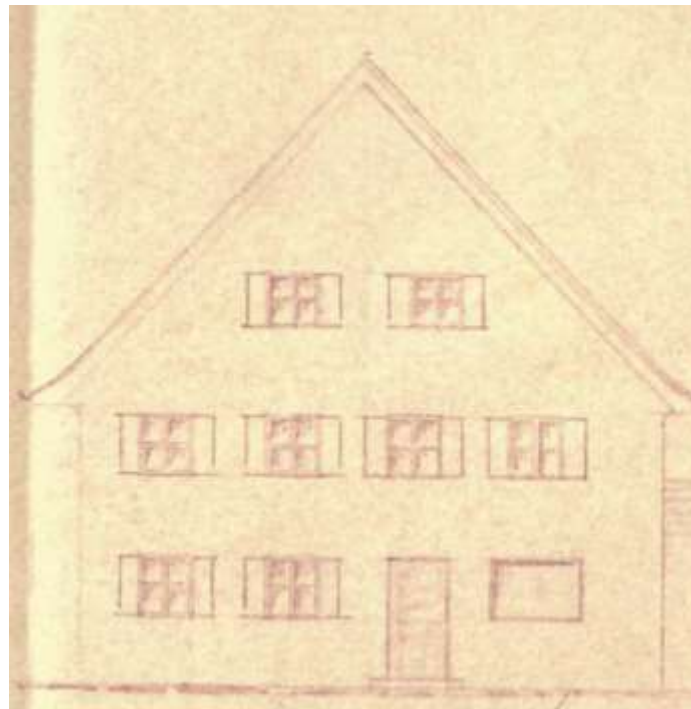


Süden

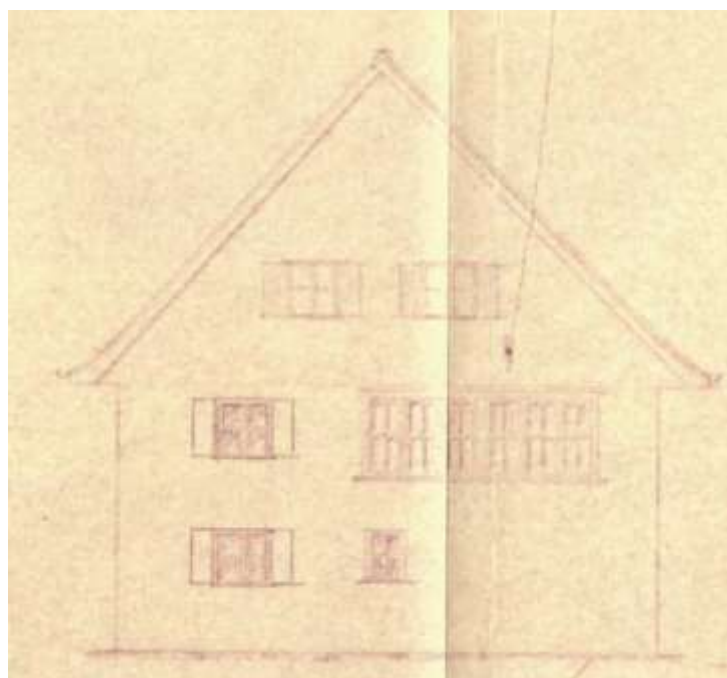


Norden

¹⁵ Aus historischen Plänen (Stand 1952) aus dem Staatsarchiv. Aufgrund Umbaumaßnahmen stimmen die Ansichten nicht mit dem tatsächlichen Stand überein. Es wird auf die Fotodokumentation verwiesen.



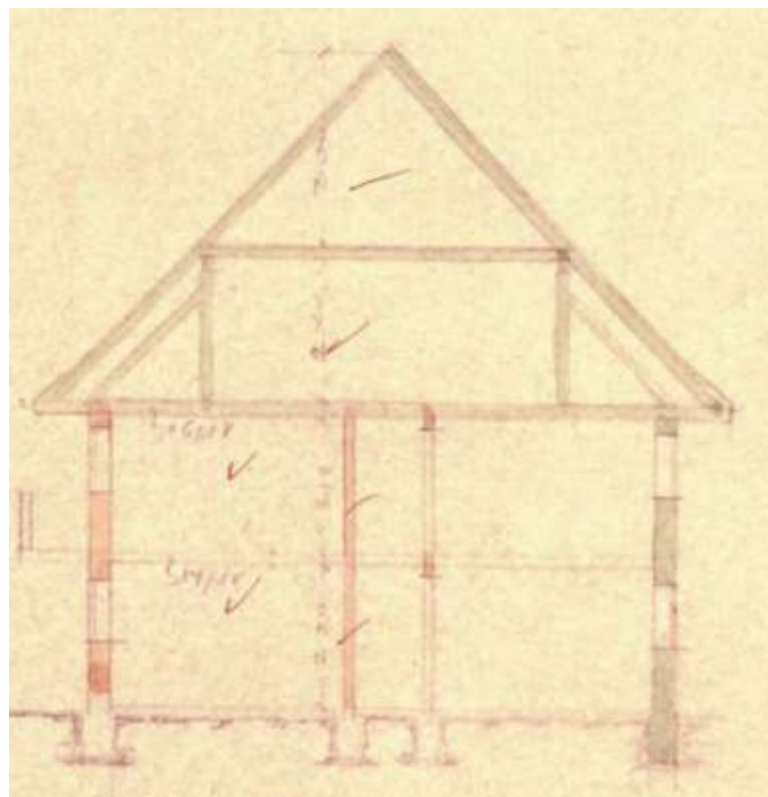
Westen



Osten



Ansicht Westen nach Fassadenänderung um 1960



Querschnitt

Anlage 10: Abkürzungsverzeichnis

Abt.	Abteilung
AG	Amtsgericht
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BRW	Bodenrichtwert
BWF.	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
DIN	Deutsche Industrienorm
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ETW	Eigentumswohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss
GB	Grundbuch
Geb.	Gebäude
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.D.	im Durchschnitt
i.d.F.	in der Fassung
IVD	Immobilienverband Deutschland
k.A.	keine Angabe
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoß
LBO	Landesbauordnung
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
LGIS	Geoinformationssystem der Landkreise
LSZ bzw. LZ	Liegenschaftszinssatz
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MHG	Miethöhengesetz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert
NBW	Neubauwert
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
o.g.	oben genannt
p.a.	pro Jahr
ReE	Jahresreinertrag
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SNR	Sondernutzungsrecht
TE	Teileigentum
VWT	Verkehrswert
WE	Wohneinheit
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WFL bzw. Wfl. bzw. WoFl.	Wohnfläche
WGF	Wertrelevante Geschossfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	Wohnflächenverordnung