

**Architekt Dipl. Ing. FH
Georg Stiegeler**



**Von der Industrie- und Handelskammer Schwaben
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken**

Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	2 K 17/23
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Einfamilienhaus und Nebengebäude Im Dickenreis 16 87700 Memmingen
Wertermittlungsstichtag	18.09.2023
Ausfertigungsdatum	31.10.2023



Verkehrswert

254.000 €



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

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

Sommerweg 3
89233 Neu-Ulm
Tel: 0731/97718619
Fax: 0731/97718643

Inhalt

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Auftrag	4
1.3	Verwendungszweck der Wertermittlung	4
1.4	Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen	4
1.5	Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur.....	4
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	4
1.7	Ortsbesichtigung	5
1.8	Nutzung und Zubehör.....	5
1.9	Kaminkehrer.....	5
2	Rechtliche Gegebenheiten	6
2.1	Grundbuchdaten	6
2.2	Mietverträge	6
2.3	Baurecht.....	6
2.4	Denkmalschutz.....	6
2.5	Kfz-Stellplatzpflicht.....	6
2.6	Abgabenrechtliche Situation.....	6
3	Lagebeschreibung.....	7
3.1	Ortsangaben	7
3.2	Wohn- und Geschäftslage.....	7
3.3	Verkehrslage.....	7
3.4	Grundstückslage	7
3.5	Bebauung der Umgebung	7
4	Grundstücksbeschreibung.....	8
4.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge	8
4.2	Beschaffenheit	8
4.3	Erschließung	8
4.4	Entwicklungszustand.....	8
4.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß).....	8
4.6	Immissionen	8
4.7	Grenzverhältnisse	8
4.8	Außenanlagen.....	8
4.9	Altlasten	9
5	Gebäudebeschreibung	10
5.1	Allgemeines	10
5.2	Wohnhaus.....	10
5.3	Nebengebäude.....	13
6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	14
7	Wertermittlung.....	15

7.1	Wertermittlungsverfahren	15
7.2	Bodenwert.....	16
7.3	Sachwert.....	17
7.4	Ertragswert.....	22
7.5	Zeitwert der Photovoltaikanlage	25
7.6	Verkehrswert.....	26
8	Flächenberechnungen.....	27
8.1	Grundflächen.....	27
8.2	Bruttogrundflächen.....	28
8.3	Wohnflächen	29
8.4	Nutzflächen	30
9	Anlagen.....	31
9.1	Übersichtslageplan.....	31
9.2	Stadtplan.....	32
9.3	Lageplan	33
9.4	Pläne.....	34
9.5	Fotos.....	38

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Memmingen
Abteilung für Zwangsvollstreckung
Buxacher Str. 6
87700 Memmingen

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück FINr. 1936/10 in der Gemarkung Memmingen, Im Dickenreis 16, 87700 Memmingen

Wertermittlungsstichtag	18.09.2023	(= Tag der Besichtigung)
Qualitätsstichtag	18.09.2023	

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 01.08.2023
Grundbuch Blatt 15511, Ausdruck vom 12.07.2023
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte
Baupläne M 1 : 100 (Tekturpläne aus 1982)
Auskunft Stadtverwaltung Memmingen zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft Stadtverwaltung Memmingen zur abgabenrechtlichen Situation
Auskunft Zweckverband zur Wasserversorgung der Woringer Gruppe zur abgabenrechtlichen Situation des Wasseranschlusses
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Stadt Memmingen, Stand 01.01.2022
Abrechnungen Einspeisevergütungen Photovoltaikanlage 2018 bis 2021, LEW Verteilnetz GmbH
Auskünfte und Informationen der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen und sonstige fernmündliche Auskünfte

1.5 Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021)
Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Wert R 06
Normalherstellungskosten NHK 2010 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Literatur:
Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 6. Auflage 2010 bis 10. Auflage 2023
Praxis der Grundstückswertermittlung Gerady/Möckel/Troff/Bischoff, Grundwerk einschließlich Ergänzungen
Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Juni 2017 einschl. Ergänzungen
Rössler, Langner „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage 2004
Kleiber-Simon, Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien Wert R 02, 6. Auflage 2004
Ralf Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und des Bodens erfolgten ausschließlich auf der Grundlage der vorhandenen Unterlagen, der durchgeführten Erhebungen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das

Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Dem Gutachten liegen, wenn nicht gesondert erwähnt, keine Untersuchungen hinsichtlich Altlasten, schadstoffhaltigen Baumaterialien, Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zugrunde. Hierzu muss ggf. ein Schadensgutachter bzw. Fachsachverständiger hinzugezogen werden.

1.7 Ortsbesichtigung

Montag, 18. September 2023

Teilnehmer: ...

...

Georg Stiegeler, Sachverständiger

1.8 Nutzung und Zubehör

Das Objekt ist seit 2021 unbewohnt.

An Zubehör i. S. des § 97 BGB ist eine Photovoltaikanlage vorhanden. Die Beschreibung und Zeitwertberechnung der Photovoltaikanlage erfolgten unter Pkt. 7.5.

1.9 Kaminkehrer

Für das Objekt ist folgender Kaminkehrer zuständig:

...

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Memmingen
Blatt	15511
Gemarkung	Memmingen
Bestandsverzeichnis	FINr. 1936/10, Im Dickenreis 16, Gebäude- und Freifläche, Größe 786 m ²
Erste Abteilung Eigentümer
Zweite Abteilung	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Memmingen – Abteilung für Zwangsvollstreckung, Az: 2 K 17/23).
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragungen

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten – zu Abt. III Grundschulden:

Belastungen aus Grundschulden bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.2 Mietverträge

Es besteht kein Mietverhältnis.

2.3 Baurecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Memmingen ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Es besteht kein Bebauungsplan. Das Grundstück ist dem Außenbereich zuzuordnen. Für die bauliche und sonstige Nutzbarkeit des Grundstücks gilt § 35 BauGB.

Das bestehende Wohnhaus ist baurechtlich genehmigt. Es gilt Bestandsschutz.

2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

2.5 Kfz-Stellplatzpflicht

Auf dem Grundstück befindet sich kein befestigter Pkw-Stellplatz. Auf dem Grundstück können im westlichen Bereich jedoch zwei Pkw-Stellplätze oder eine Pkw-Garage errichtet werden.

2.6 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Memmingen sind keine Erschließungsbeiträge nach BauGB zu leisten. Kanalanschlussbeiträge nach KAG stehen ebenfalls nicht mehr offen.

Nach Auskunft des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Woringer Gruppe sind die Herstellungsbeiträge nach KAG zur Wasserversorgung abgerechnet.

Das Grundstück ist daher nach derzeit geltender Sach- und Rechtslage abgabenrechtlich als voll erschlossen einzustufen.

3 Lagebeschreibung

3.1 Ortsangaben

Stadt Memmingen, Oberzentrum, ca. 44.000 Einwohner. In Memmingen besteht ein gutes Angebot an Kindergärten bzw. Kindertagesstätten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Memmingen ist ein Wirtschaftsstandort mit überzentraler Funktion und einem Einzugsbereich von rd. 270.000 Einwohnern und rd. 30.000 sozialversicherten Beschäftigten. Im Ort sind alle Anlagen zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorhanden.

Das zu bewertende Grundstück liegt im Weiler Dickenreis, der sich ca. 1 km südlich von Memmingen und zwischen dem Hauptort Memmingen und dem Stadtteil Dickenreishausen befindet.

3.2 Wohn- und Geschäftslage

Einfache Wohnlage im Außenbereich, keine Geschäftslage

3.3 Verkehrslage

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz, Autobahnanschluss A 7 befindet sich in 750 m Entfernung, gute Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr im Hauptort Memmingen, Bahnhof befindet sich in 3,5 km Entfernung und der Regionalflughafen Memmingerberg in ca. 8 km Entfernung

3.4 Grundstückslage

Ca. 1 km südlich von Memmingen im Außenbereich innerhalb einer kleinen Wohnsiedlung mit 12 Wohngebäuden

3.5 Bebauung der Umgebung

Dreiseitig Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern, im Osten unbebautes Grünlandgrundstück

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	unregelmäßig
Grundstücksbreite	ca. 31 m bis 47 m
Grundstückstiefe	ca. 14 m bis 22 m
Straßenfrontlänge	ca. 17 m

4.2 Beschaffenheit

Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten um ca. 3 m, im bebauten Bereich nahezu ebenes Gelände, Baugrund mit normaler Beschaffenheit, Grundwasserstand unterhalb der Kellergründungssohle

4.3 Erschließung

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

4.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Wohnbebauung

GRZ rd.	0,1	(Grundflächenzahl)
GFZ rd.	0,3	(Geschossflächenzahl)

4.6 Immissionen

Es bestehen Verkehrslärmimmissionen durch den Straßenverkehr von der Autobahn A7 und den Flugbetrieb vom Regionalflughafen Memmingerberg. Die Autobahn A7 verläuft in 350 m Abstand östlich vom Grundstück. Die Start-/Landebahn des Regionalflughafens befindet sich in 4 km Entfernung.

4.7 Grenzverhältnisse

Es besteht eine ca. 14 m lange und bis zu 3 m hohe Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück entlang der Südgrenze, sonst keine Besonderheiten

4.8 Außenanlagen

Gehweg von der Straße bis zum Hauseingang mit Granitsteinpflaster belegt und seitlicher Buchsbaumhecke,

Terrasse im Westen (ca. 18 m²) aus Betonplatte mit Natursteinplatten belegt,

kleiner Gartenteich im Südosten mit Folienauskleidung,

entlang der Ostgrenze ca. 2 m hohe Mauer aus Betonpflanzringen,

kleine Mistlege im nordwestlichen Grundstücksbereich mit Betonplatte und Betonseitenwände sowie einfacher Überdachung,

Einfriedung zur Straße aus Stahlgitterzaun, Stahlgittertüre und 2-flg. Stahlgittertor

sonst Grünflächen mit verschiedenen Sträuchern und Bäumen

Die Außenanlagen befinden sich in einem stark ungepflegten Zustand. Die Grünflächen, Bäume und Sträucher sind wildwachsend, die Buchsbaumhecke ist abgestorben. Die Mauer entlang der Ostgrenze ist statisch instabil und bereits teilweise eingefallen. Die Randplatten des Terrassenbelags sind hohl und abgeplatzt. Die Gartenfläche nördlich des Wohnhauses ist uneben und infolge Wildwuchs nicht zugänglich. Auf dem Grundstück lagern Gartenabfälle, wertloses Baumaterial, Unrat und 4 Solarkollektoren.

Die Gartenflächen bedürfen einer Räumung, Rodung des Bewuchses und einer Neuanlage.

4.9 Altlasten

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

Bei der Besichtigung des Wohnhauses wurden geringen Mengen an Übungsmunition vorgefunden. Diese wurde zwischenzeitlich vom Ordnungsamt der Stadt Memmingen entsorgt. Sofern nach einem Erwerb des Objektes weitere Munitionsbestände im Objekt vorgefunden werden, ist dies beim Ordnungsamt der Stadt Memmingen und der Polizei zu melden.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück befinden sich ein Einfamilienhaus und verschiedene wertlose Nebengebäude.

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

Kellergeschoss	Flur, Vorratskeller, Waschkeller, 2 Kellerräume, Heizungsraum, Pelletlagerraum
Erdgeschoss	Windfang, Flur, WC, Küche, Esszimmer, Schlafzimmer, Bad und Wohnzimmer
Dachgeschoss	Flur, Dusche/WC, Abstellraum, 3 Schlafzimmer, Westbalkon, Dachabseiten auf Ostseite
Dachspitz	nicht ausgebauter Dachboden

Das Wohnhaus wurde um 1953 erbaut und um 1982 nach Westen erweitert.

Die Nebengebäude befinden sich entlang der Westgrenze und bestehen aus 2 Überdachungen und einem Kleintierstall.

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

5.2 Wohnhaus

Rohbau:	
Geschosse	Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	Stampfbeton beim Altbau, Betonsteinmauerwerk beim Anbau West
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Stahlbetondecke über Kellergeschoss und über Erdgeschoss im Anbau West, Holzbalkendecke über Altbau EG und über DG
Treppen	Holztreppen KG-EG und EG-DG, Holzeinschubtreppe in den Spitzboden
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Dachziegel (aus 1982), Dachfläche verschalt
Rinnen/Fallrohre	Kupferblech
Ausbau:	
Fenster	Kunststofffenster mit Einfachglas im Heizungsraum, Kunststofffenster mit Isolierglas in den Kellerräumen, sonst Holzfenster mit 3-fach-Isolierglas (aus 1982), 3 Holzdachfenster im DG (aus 1982)
Rollladen/Läden	Kunststoffrollläden, Aufbaurollläden an den 2 südlichen Dachfenstern
Türen/Tore	Holzeingangstüre, Stahlblechkelleraußentüre
Innentüren	Stahlblechtüre im Heizungsraum, sonst Holzbrettertüren im KG, Holzumfassungszargen und Holztürblätter im EG, Oberfläche mit CPL-Beschichtung, Ganzglasschiebetüre in Dusche/WC DG und im Zimmer West DG,

	Holzumfassungszargen und Holzfüllungstürblätter mit lackierter Oberfläche im Altbau DG, Holzglastrennwand zwischen Windfang und Flur EG mit Ganzglastürblatt
Bodenbeläge	Ziegelpflaster im Vorratskeller, sonst Glattstrich im Keller, Natursteinbelag (in unterschiedlicher Art) im Windfang, Flur EG, Wohnzimmer, in der Küche, im WC EG, im Bad EG und in der Dusche/WC DG, PVC-Belag im Esszimmer und im Schlafzimmer EG, Holzdielenboden im Zimmer Nordost DG, Parkett im Zimmer Südost DG, Vinylbelag im Flur DG, im Abstellraum DG und im Zimmer West DG, Holzbretterboden oder Spanplatten in den Abseiten und im Spitzboden
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Fliesen im WC und Bad EG raumhoch, Natursteinverkleidung im Bereich Dusche und WC in Dusche/WC DG, Textiltapete im Esszimmer, sonst Putz und Anstrich oder Raufasertapete, tlw. Gipskartonverbundplatten an den Außenwänden im Altbau DG
Deckenbekleidungen	Betonkellerdecke im Anbau KG unverputzt, sonst Putz und Anstrich im Keller, Nut- und Federholzbekleidung im Windfang, Flur EG, WC EG und im Bad EG, Paneelbekleidung im Wohnzimmer EG und im Flur DG, sonst Gipskarton und Raufasertapete mit Anstrich
Dachschrägen	Gipskarton mit Raufasertapete und Anstrich, in den Abseiten und im Spitzboden unbekleidet
Besondere Bauteile	Betonkelleraußentreppe mit Seitenwänden aus Betonsteinmauerwerk, Balkon aus auskragender Deckenplatte mit Natursteinbelag und Stahlgeländer
Besondere Einbauten	Brunnenschacht im Keller Süd Altbau, gemauerter Räucherofen im Keller Altbau
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Ausgussbecken und Waschmaschinenanschluss im Waschkeller, Stand-WC und Handwaschbecken im WC EG, Badewanne, geflieste Dusche mit Bodenablauf, wandhängendes WC und 2 Waschbecken im Bad EG, geflieste Dusche mit Edelstahlrinne, wandhängendes WC und Einbauwaschbecken mit Natursteinplatte in Dusche/WC DG, Spülenanschluss in der Küche
Heizung	pelletbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Heizkessel Typ KWB Easyfire EF GS 15, Baujahr 2013 mit automatischer Pelletzubringung über Ansaugung, Zweischichtenpufferspeicher mit 1.000 l Inhalt Pelletlager im ehemaligen Öllagerkeller, Heizungssteuerung und Mischer für Solarkollektoren vorhanden (jedoch keine Kollektoren eingebaut), Fußbodenheizung im Flur EG, im WC und im Wohnzimmer, sonst Heizkörper in allen Wohnräumen im EG und DG
Elektro	durchschnittliche Ausstattung (aus 1982)

Allgemeinzustand/Instandhaltungszustand:

Das Wohnhaus ist seit dem Jahr 2021 unbewohnt und wurde seither nicht mehr beheizt. Es bestehen Frostschäden an der Heizungs- und Sanitärinstallation, da Heizungs- und Wasserleitungen nicht entleert wurden. Im Keller sind an mehreren Stellen Heizungs- und Wasserleitungen an Verbindungsstellen aufgeplatzt. Ebenso sind die Heizungspumpen durch Frost geschädigt. Im Keller steht infolge der geplatzten Leitungen Wasser am Boden. Die Wasseruhr ist ebenfalls durch Frost beschädigt und tropft. Es muss davon ausgegangen werden, dass auch weitere Rohrleitungsschäden an den in den Wänden im Erd- und Dachgeschoss verlegten Wasser- und Heizungsleitungen bestehen. Zudem wird davon ausgegangen, dass der Heizkessel infolge von Frostschäden beschädigt und erneuerungsbedürftig ist. Die im Pelletlagerraum befindlichen Holzpellets sind infolge Feuchtigkeitseinwirkung unbrauchbar und zu entsorgen.

Bei der Besichtigung wurden zudem folgende Baumängel/Bauschäden festgestellt.

- Verfärbungen, Ausblühungen und Putzabplatzungen an Kelleraußenwänden im Altbau
- teilweise Schimmel an Wänden und Decke im Keller des Altbaus
- Verfärbungen, Ausblühungen und Putzabplatzungen an Kellerinnwänden am Bodenanschluss infolge Wasser am Kellerboden
- Korrosion an Stahlblechtüre im Heizungsraum bis 1 m Höhe
- Sockelleisten im Wohnzimmer sind unvollständig, elastische Verfugung zwischen Bodenbelag und Sockelleisten fehlen
- Biss- und Kratzspuren am unteren Flügel der Terrassentüre im Wohnzimmer
- Hundekratzspuren an der Hauseingangstüre innenseitig
- Heizkörper im Esszimmer fehlt
- zahlreiche Heizkörper mit Oberflächenkorrosion
- Bodenablauf der Dusche im Bad EG ist nicht eingedichtet
- Vinylbelag im Flur DG und im Abstellraum DG ist infolge Feuchtigkeitseinwirkung im Fugenbereich aufgequollen
- Dachfenster klemmen, Rahnen der Dachfenster sind teilweise morsch
- senkrechte Trennrisse in der östlichen Außenwand am Anschluss an südliche bzw. nördliche Außenwand, verschiedene Risse am Außenputz im Bereich von Fensterbrüstungen
- Regenfallrohr an Nordwestecke fehlt, daher Durchfeuchtung der Außenwand
- Wandputz am Ortganggesims auf der Nord- und Südseite ist unvollständig
- 2 Ortgangziegel auf Nordseite weisen Beschädigungen auf
- Wandputz an den Seitenwänden der Kellertreppe ist unvollständig, Abdeckplatten fehlen, Mauerwerk ist feucht

Im Keller- und Erdgeschoss besteht infolge von Feuchtigkeitseintritt durch die Rohrleitungsschäden ein stark modriger Geruch.

Es besteht ein allgemeiner Instandhaltungs- und Pflegestau im Innen- und Außenbereich. Die Innenwandanstriche bzw. Tapezierungen sind abgewohnt bzw. abgenutzt. Fenster, Türen, Bodenbeläge und die Bad- und WC-Ausstattungen weisen Verschmutzungen auf. Die Versiegelung der Stufen der Kellertreppe ist abgenutzt, die Kellertreppe ist mit Schimmel befallen. Die Fassadenanstriche, die Fenster- und Vordachanstriche sind abgewittert und erneuerungsbedürftig.

Die Dacheindeckung ist ca. 40 Jahre alt und intakt.

Um 1982 wurde der Anbau erstellt und der Altbau grundlegend modernisiert. Dabei wurden im Altbau die Fenster, die Treppen, die Installationen, die Bad- und WC-Ausstattungen und die Dacheindeckung erneuert sowie die Dachschrägen und das Kehlgebälk wärme gedämmt. Vor ca. 20 Jahren wurden die Innentüren im Erdgeschoss erneuert und die Dusche/WC im Dachgeschoss eingebaut.

Das Wohnhaus ist vollständig eingerichtet. Die Kosten für das Räumen und Entsorgen der wertlosen Möbel, des Hausrats und des Unrats werden bei der Verkehrswertermittlung wertmindernd in Ansatz gebracht. Die Kosten werden auf ca. 5.000 € geschätzt.

Das Wohnhaus befindet sich derzeit in einem nicht bewohnbaren Zustand. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die bestehenden Heizungs- und Sanitärinstallationen vollständig und der Innenausbau im Keller- und Erdgeschoss weitgehend erneuert werden müssen.

5.3 Nebengebäude

Die Nebengebäude befinden sich entlang der westlichen Grenze und bestehen aus 2 Überdachungen mit einer Grundfläche von ca. 35 m² und einem Kleintierstall mit einer Grundfläche von ca. 8 m².

Die Überdachungen bestehen aus einer Betonbodenplatte, einer einfachen Holzkonstruktion mit flach geneigtem Pultdach und Dacheindeckung aus asbesthaltigen Wellfaserzementplatten. Die Überdachungen sind an der Garagenwand auf dem Nachbargrundstück befestigt. Die Dacheindeckung ist undicht. Die Überdachungen sind insgesamt stark baufällig und abbruchreif. Im Bereich der Überdachungen lagern wertlose Baustoffe, Holzteile, Möbel und verschiedene Ölbehälter mit Inhalt. Der Bodenboden weist im Bereich der Ölbehälter Ölverschmutzungen auf eine Fläche von 1,50 x 1 m aus.

Der Kleintierstall besteht aus einer einfachen Holzkonstruktion und ist ebenfalls baufällig. Im Kleintierstall lagern Werkzeug, Gartengeräte und Unrat. Auf dem Dach des Hühnerstalls befindet ein massiver Stahlrahmen mit morschem Holzboden.

Die Nebengebäude sind baufällig und wertlos. Bei der Bewertung wird ein Abbruch der Nebengebäude unterstellt.

6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in einfacher Wohnlage im Außenbereich mit Lärmimmissionen durch die Autobahn und den Flugbetrieb.

Das Wohnhaus verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung und eine durchschnittliche überwiegend ca. 40 Jahre alte Ausstattung. Das Gebäude befindet sich aufgrund der bestehenden Baumängel/Bauschäden derzeit in einem nicht bewohnbaren Zustand und bedarf einer grundlegenden Sanierung und Instandsetzung.

Baulicher Wärmeschutz:

Ein Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung liegt nicht vor. Der bauliche Wärmeschutz ist als einfach einzustufen und entspricht nicht heutigen Anforderungen. Schwachstellen bestehen im Bereich der Kellerdecke, der Außenwände, der Fenster, der Rollladenkästen und der Dachschrägen.

Die Nebengebäude sind baufällig und abbruchreif. Nach Abbruch der Nebengebäude besteht die Möglichkeit zur Errichtung einer Doppelgarage an der Westgrenze des Grundstücks.

Marktlage:

Die Nachfrage nach energetisch nicht modernisierten Einfamilienhäusern ist seit dem Frühjahr 2022 aufgrund gestiegener Energiepreise und gestiegener Finanzierungszinsen rückläufig, wobei für modernisierungsbedürftige Objekte im unteren Preissegment bis 250.000 € in Memmingen und in den Stadtteilen von Memmingen noch eine rege Nachfrage besteht. Die Verkäuflichkeit des Objektes ist daher als mittel bis gut einzustufen.

7 Wertermittlung

7.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

Begründung der Verfahrenswahl:

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

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

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

7.2 Bodenwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes werden die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der Stadt Memmingen herangezogen und Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses angefordert.

Für das zu bewertende Grundstück wird aufgrund der Außenbereichslage vom Gutachterausschuss kein Bodenrichtwert ausgewiesen. Zeitnahe Verkaufspreise von vergleichbaren Grundstücken in Außenbereichslagen sind in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses nicht gelistet, da keine Verkäufe erfolgt sind.

Hilfsweise wird daher der Bodenrichtwert für den angrenzenden Stadtteil Dickenreishausen herangezogen. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2022 wird für baureife Wohnbauflächen für das Richtwertgebiet Dickenreishausen D1 mit 140 €/m² und für das Richtwertgebiet Dickenreishausen D2 mit 175 €/m² jeweils erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei ausgewiesen.

Im vorliegenden Fall wird aufgrund der bestehenden Lärmimmissionen durch die Autobahn und den Flugbetrieb der Bodenrichtwert des Richtwertgebiets der Preisgruppe D1 mit 140 €/m² der Bodenwertermittlung als Ausgangswert zugrunde gelegt.

Aufgrund der seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgten Bodenpreissteigerungen erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um + 5 %.

Das Grundstück weist eine durchschnittliche Größe und mit der vorhandenen Bebauung eine für das Richtwertgebiet durchschnittliche bauliche Ausnutzung auf. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts wegen abweichender Größe bzw. abweichender baulicher Ausnutzung ist daher nicht angezeigt.

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

Abgabefreier Bodenrichtwert 140 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2022	18.09.2023	1,05	147 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	147 €/m ²
GFZ	k.A.	0,3	1,00	147 €/m ²
Fläche (m ²)	k.A.	786	1,00	147 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	147 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	1,00	147 €/m ²
Angepasster abgabefreier relativer Bodenwert				147 €/m ²

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
1936/10	786 m ²	x	147 €/m ²	115.542 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
= Bodenwert gerundet				115.542 € 116.000 €

7.3 Sachwert

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten:

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




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




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




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




Für Ein-/Zweifamilienhäuser werden dabei folgende Kostenkennwerte angegeben:

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

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

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

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

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

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

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

Gebäudetyp 1.01 Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

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

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

Standardmerkmal Wohnhaus	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		1			
Dach			1		
Fenster und Außentüren		1			
Innenwände und -türen			1		
Deckenkonstruktion und Treppen			1		
Fußböden			1		
Sanitäreinrichtungen			1		
Heizung			1		
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5		
Kostenkennwert für Gebäudeart:	655	725	835	1005	1260
	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	166,75 EUR/m ²	0,46
Dach	15%	125,25 EUR/m ²	0,45
Fenster und Außentüren	11%	79,75 EUR/m ²	0,22
Innenwände und -türen	11%	91,85 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	91,85 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5%	41,75 EUR/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	75,15 EUR/m ²	0,27
Heizung	9%	75,15 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6%	46,80 EUR/m ²	0,15
Ergebnisse (gewogene Summen)	100%	794,30 EUR/m ²	2,63

Korrekturen und Anpassungen:

Die Sachwertrichtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

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

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung:

Preisindex des Statistischen Bundesamts für Wohngebäude

2010 = 100,00

August 2023 = 178,3

Normalherstellungskosten je m² - Bruttogrundfläche:

Kostenkennwert	Korrektur				Korrigierter Kostenkennwert
	Gebäudeart	Sonstige	Baupreis- entwicklung	Regional Faktor	
Wohnhaus 794 €/m ²	1	1,00	1,783	1,0	1416 €/m ² -BGF

Unter besonderen Bauteilen werden erfasst:

Kelleraußentreppe	2.500 €
Balkon	4.500 €
Besondere Bauteile Wohnhaus	7.000 €

Unter besonderen Einbauten werden erfasst:

Brunnenschacht - wertlos -	- €
Räucherofen - wertlos -	- €
Besondere Einbauten Wohnhaus	- €

Alterswertminderung

Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021:

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer § 4 Abs. 1 ImmoWertV 2021:

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

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

Restnutzungsdauer § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ca. 1953 errichtetes Gebäude, welches um 1982 erweitert und modernisiert wurde. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Alters der einzelnen Gebäudeteile fiktiv auf 30 Jahre geschätzt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Es sind folgende bauliche Außenanlagen sowie sonstige Anlagen vorhanden:

- Befestigung Wege und Terrasse
- Einfriedungen
- Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Sachwertermittlung wird von Erfahrungswerten ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. 2 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

Sachwertermittlung:

Sachwertermittlung		Wohnhaus		
	Normalherstellungskosten je m ² BGF		1416 €/m ²	
x	Bruttogrundfläche BGF		337 m ²	
=	Herstellungskosten			477.192 €
+	Besondere Bauteile			7.000 €
+	Besondere Einbauten			- €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)		484.192 €
-	Wertminderung wegen Alters			
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
	Restnutzungsdauer	30 Jahre		
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear	-62,5%	- 302.620 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus		181.572 €

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

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

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Unterallgäu werden im Grundstücksmarktbericht 2021 die Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser in einer Spanne von 1,08 bis 1,82, Mittelwert 1,46 angegeben. Zur Ermittlung des Sachwertfaktors wurde vom Gutachterausschuss folgende Anpassungsfunktion ermittelt:

Faktor	Objektwerte		
1,55512			1,55512
0,00148	x	Wohnfläche 150 m ²	0,222
0,00057	x	Bodenrichtwert 140 €/m ²	0,0798
0,07226	x	Standardstufe 2,63	0,1900438
-0,0000019	x	Vorläufiger Sachwert 301.203 €	-0,572286536
Sachwertfaktor			1,474677264
gerundet			1,47

Die Kaufpreise von energetisch nicht modernisierten Wohngebäuden sind seit dem Frühjahr 2022 infolge gestiegener Energiepreise und gestiegener Finanzierungszinsen rückläufig. Durch Auswertung von zeitnahen Kaufpreisen wurden Sachwertfaktoren festgestellt, die um 10 bis 15 % unter den auf der Grundlage der o.g. Anpassungsfunktion ermittelten Sachwertfaktoren liegen. Der Sachwertfaktor wird unter Berücksichtigung der Marktlage und der bestehenden Verkehrslärmimmissionen daher im vorliegenden Fall mit 1,25 angesetzt.

Zusammenstellung	Sachwert	
Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus	181.572 €
+ Außenanlagen	2,0%	3.631 €
+ Bodenwert		116.000 €
= Vorläufiger Sachwert		301.203 €
x Sachwertfaktor	1,25	
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert		376.504 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

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

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

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

Im vorliegenden Fall erfolgt ein Abschlag wegen

- der Feuchtigkeitsschäden an den Kellerwänden in Höhe von 25.000 €
- der schadhaften und überalterten Gebäudeausstattung in Höhe von 45 % der altersgeminderten Herstellungskosten
- des erforderlichen Räumens des Gebäudes und Entsorgen der Möbel, des Hausrats und Unrats im Wohnhaus in Höhe von 5.000 €
- des erforderlichen Abbruchs der Nebengebäude in Höhe von 5.000 €
- des erforderlichen Räumens der Außenanlagen und des Rodens des Bewuchses in Höhe von 10.000 €

Besondere objektspezifische Marktanpassung § 8 Abs. 3 ImmoWertV	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	376.504 €
- Wertminderung wegen Feuchtigkeitsschäden an Kellerwänden	- 25.000 €
- Wertminderung wegen schadhafter bzw. überalterter Gebäudeausstattung in Höhe von 45 % der altersgeminderten Herstellungskosten = 45 % aus 181.572 €	- 81.707 €
- Kosten für Räumen und Entsorgen der Möbel, des Hausrats und Unrats im Wohnhaus	- 5.000 €
- Abbruchkosten baufälliger Nebengebäude	- 5.000 €
- Kosten für Räumen der Außenanlagen und Roden des Bewuchses	- 10.000 €
= Verkehrswert	249.797 €
gerundet	250.000 €

7.4 Ertragswert

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

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

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

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

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

Marktüblich erzielbarer Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

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

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

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

ermittelt.

Für Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche um 150 m² werden in Dickenreishausen und in Stadtrandgemeinden von Memmingen derzeit je nach Größe, Alter und Ausstattung Mieten in einer Bandbreite von 8,00 bis 11,00 €/m² erzielt. Für das zu bewertende Wohnhaus ist unter Berücksichtigung der Größe, der durchschnittlichen Ausstattung und des einfachen baulichen Wärmeschutzes eine Miete im unteren Bereich der Bandbreite in Höhe von 8,75 €/m²-Wohnfläche marktüblich.

Bewirtschaftungskosten:

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

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

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

Die Verwaltungskosten werden dabei je Wohngebäude bei Ein-/Zweifamilienhäusern mit 338 €/Jahr angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 13,30 €/Jahr je m²-Wohnfläche angegeben, wenn die Schönheitsreparaturen von dem Mieter getragen werden, wovon im vorliegenden Fall ausgegangen wird.

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

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

Es erfolgt daher kein Ansatz für die Betriebskosten.

Bodenwertverzinsung:

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

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

Liegenschaftszinssatz:

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

Vom Gutachterausschuss der Stadt Memmingen werden keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufspreisen von Einfamilienhäusern aus dem Jahr 2023 wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,00 bis 1,75 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz aufgrund der Marktlage und der Verkehrslärmimmissionen im oberen Bereich der Spanne mit 1,75 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltniete				
Wohnhaus	150 m ²	8,75 €		1.313 €
= Monatlicher Ertrag:				1.313 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate			15.756 €
- Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten			338 €	
Instandhaltungskosten				
- Wohnhaus	150 m ²	13,30 €/m ²	1.995 €	
Mietausfallwagnis		2%	315 €	
- Bewirtschaftungskosten gesamt		17%	2.648 €	- 2.648 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:				13.108 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):	1,75%			
- Bodenwertverzinsung	1,75%	aus	116.000 €	- 2.030 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage				11.078 €
Restnutzungsdauer (RND):	30 Jahre			
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	23,19			
= Ertragswert der baulichen Anlage	11.078 €	23,19		256.850 €
+ Bodenwert des Grundstücks				116.000 €
= Vorläufiger Ertragswert				372.850 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Entsprechend § 8 (3) ImmoWertV 2021 sind besondere objektspezifische Merkmale wertbeeinflussende Merkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von den auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder

Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

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

- der Feuchtigkeitsschäden an den Kellerwänden in Höhe von 25.000 €
- der schadhafte und überalterten Gebäudeausstattung in Höhe von 45 % der altersgeminderten Herstellungskosten
- des erforderlichen Räumens des Gebäudes und Entsorgen der Möbel, des Hausrats und Unrats im Wohnhaus in Höhe von 5.000 €
- des erforderlichen Abbruchs der Nebengebäude in Höhe von 5.000 €
- des erforderlichen Räumens der Außenanlagen und des Rodens des Bewuchses in Höhe von 10.000 €

Vorläufiger Ertragswert	372.850 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen Feuchtigkeitsschäden an Kellerwänden	- 25.000 €
- Wertminderung wegen schadhafter bzw. überalterter Gebäudeausstattung in Höhe von 45 % der altersgeminderten Herstellungskosten = 45 % aus 181.572 €	- 81.707 €
- Kosten für Räumen und Entsorgen der Möbel, des Hausrats und Unrats im Wohnhaus	- 5.000 €
- Abbruchkosten baufälliger Nebengebäude	- 5.000 €
- Kosten für Räumen der Außenanlagen und Roden des Bewuchses	- 10.000 €
<hr/>	
= Ertragswert	246.143 €
gerundet	246.000 €

Fazit:

Der Ertragswert liegt nur geringfügig unter dem aus dem Sachwert abgeleiteten Verkehrswert und bestätigt somit den Verkehrswert.

7.5 Zeitwert der Photovoltaikanlage

Photovoltaikanlage auf südlicher Dachhälfte mit Netzvolleinspeisung ohne Selbstverbrauch bestehend aus

- 48 Solarmodulen, Typ unbekannt
- Unterkonstruktion aus Alu/Edelstahl
- 2 Wechselrichtern SMA Sunny Boy
- Verkabelung

Installierte Nennleistung	13,32 kWp
EEG-Inbetriebnahmedatum	15.12.2006
Einspeisevergütung Netzeinspeisung	51,80 Cent/kWh
Garantierte Laufzeit der Einspeisevergütung	20 Jahre
Restlaufzeit der Einspeisevergütung zum Stichtag 18.09.2023	rund 3,00 Jahre

Die Leistung und Einspeisevergütung der Photovoltaikanlage hat laut vorliegenden Abrechnungen der LEW-Verteilnetz GmbH in den Jahren 2018 bis 2021 betragen:

Jahr	Menge	Vergütung	Vergütung netto
2018	5.287 kWh	0,5180 Ct/kWh	2.738,67 €
2019	5.140 kWh	0,5180 Ct/kWh	2.662,52 €
2020	5.109 kWh	0,5180 Ct/kWh	2.646,46 €
2021	4.820 kWh	0,5180 Ct/kWh	2.496,76 €
Mittelwert	5.089 kWh		2.636,10 €

Für das Jahr 2022 liegt keine Abrechnung vor, da keine Zählerstände gemeldet wurden. Die eingespeiste Strommenge hat vom 01.01.2022 bis zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 18.09.2023 nur 4.486 kWh betragen. Ursache für die geringe Einspeisung in den Jahren 2022 und 2023 ist vermutlich ein defekter Wechselrichter. Bei der Besichtigung hat ein Wechselrichter eine Störung angezeigt.

Der Wert der Anlage wird im Ertragswertverfahren ermittelt. Entscheidend für die Bewertung ist die garantierte Einspeisevergütung und die verbleibende Restlaufzeit der Einspeisevergütung. Für den darauffolgenden Zeitraum verbleibt ggf. der Eigenverbrauch oder eine Einspeisevergütung zum Marktpreis. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die dann mögliche Stromkostensparnis bzw. die Einspeisevergütung nach Marktpreisen die Abbau- und Entsorgungskosten der Anlage decken.

Der Zeitwert der Photovoltaikanlage zum Stichtag 18.09.2023 berechnet sich wie folgt:

=	Rohrertrag jährlich im Durchschnitt		2.636 €
-	Bewirtschaftungskosten für Versicherung, Wartung und Reparaturen	16%	- 422 €
=	Reinertrag		2.214 €
	Restlaufzeit	3 Jahre	
	Liegenschaftszinnsatz	7,00 %	
x	Barwertfaktor für die Kapitalisierung	2,62	
=	vorläufiger Ertragswert		5.802 €
+/-	Besondere objektspezifische Merkmale		
-	Reparatur/Ersatz Wechselrichter		- 2.000 €
=	Zeitwert der Photovoltaikanlage		3.802 €
	gerundet		4.000 €

7.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

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

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

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

Übersicht Bewertungsergebnisse:

Verkehrswert ohne Zubehör	250.000 €
+ Zeitwert der Photovoltaikanlage	4.000 €
= Verkehrswert einschl. Zubehör	254.000 €

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

Einfamilienhaus und Nebengebäude
Grundstück FINr. 1936/10 in der Gemarkung Memmingen
Im Dickenreis 16, 87700 Memmingen

zum Wertermittlungsstichtag 18.09.2023

der Verkehrswert zu: 254.000 €

Westerheim, den 31.10.2023

Georg Stiegeler
Architekt Dipl. Ing. (FH)

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

8 Flächenberechnungen

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

8.1 Grundflächen

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

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Altbau	8,90	7,60	1,00	67,64 m ²
Anbau	7,00	6,37	1,00	44,59 m ²
Wohnhaus				112,23 m ²
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			112 m ²
Grundfläche gesamt				112 m ²

$$\text{Grundflächenzahl} \quad 112,00 \text{ m}^2 / \quad 786 \text{ m}^2 = 0,1$$

8.2 Bruttogrundflächen

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

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Kellergeschoss	8,90	7,60	1,00	67,64 m ²
	7,00	6,37	1,00	44,59 m ²
Erdgeschoss	8,90	7,60	1,00	67,64 m ²
	7,00	6,37	1,00	44,59 m ²
Dachgeschoss	8,90	7,60	1,00	67,64 m ²
	7,00	6,37	1,00	44,59 m ²
Wohnhaus				336,69 m ²
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			337 m ²
Bruttogrundfläche gesamt				337 m ²

Geschossflächenzahl: $224,46 \text{ m}^2 / 786 \text{ m}^2 = 0,3$

8.3 Wohnflächen

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

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss				
Windfang	1,65	1,65	1,00	2,72 m ²
Flur	5,49	2,19	1,00	12,02 m ²
	2,34	0,99	-1,00	-2,32 m ²
	1,65	0,13	1,00	0,21 m ²
Wohnen	4,60	5,64	1,00	25,94 m ²
	0,44	0,90	-1,00	-0,40 m ²
WC	1,66	1,45	1,00	2,41 m ²
Küche	3,36	3,02	1,00	10,15 m ²
Essen	4,18	3,46	1,00	14,46 m ²
Schlafen	3,97	3,46	1,00	13,74 m ²
Bad	3,28	2,64	1,00	8,66 m ²
Terrasse überdeckt	1,12	3,90	0,50	2,18 m ²
Dachgeschoss				
Flur	3,71	2,14	1,00	7,94 m ²
	3,16	1,19	-1,00	-3,76 m ²
	2,27	1,12	1,00	2,54 m ²
Zimmer Nordost	2,78	3,96	1,00	11,01 m ²
	2,62	2,81	1,00	7,36 m ²
	0,84	3,96	-0,50	-1,66 m ²
Zimmer Südost	2,45	4,10	1,00	10,05 m ²
	2,46	3,06	1,00	7,53 m ²
Abstellraum	2,26	1,56	-1,00	-3,53 m ²
	2,26	0,90	-0,50	-1,02 m ²
Dusche/WC	1,84	2,41	1,00	4,43 m ²
	0,23	1,58	1,00	0,36 m ²
	2,07	0,90	-0,50	-0,93 m ²
Schlafen	4,23	5,41	1,00	22,88 m ²
	4,23	0,91	-0,50	-1,92 m ²
	4,23	0,91	-0,50	-1,92 m ²
Balkon	1,12	3,90	0,25	1,09 m ²
Summe				150,24 m²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Wohnhaus				150,24 m²
Zusammenstellung				
Wohnhaus			gerundet	150 m ²
Wohnfläche gesamt				150 m²

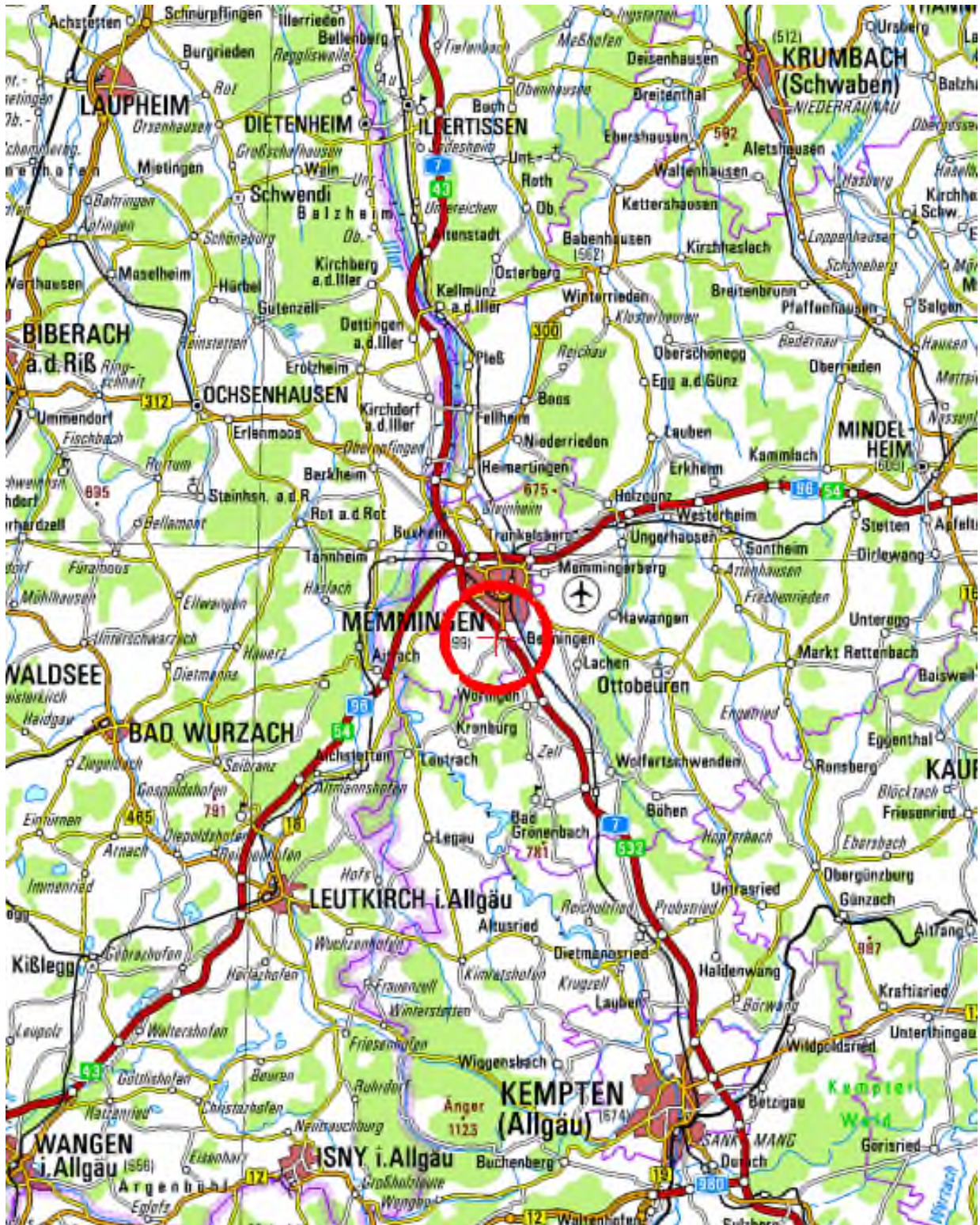
8.4 Nutzflächen

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

Keller	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Flur	5,50	2,23	1,00	12,27 m ²
	2,00	0,90	-1,00	-1,80 m ²
	1,55	5,58	1,00	8,65 m ²
Keller Nord	3,30	2,77	1,00	9,14 m ²
Vorratskeller Nordost	3,32	4,00	1,00	13,28 m ²
Waschkeller Südost	3,33	4,05	1,00	13,49 m ²
Keller Süd	3,32	2,95	1,00	9,79 m ²
Heizungsraum	4,63	2,66	1,00	12,32 m ²
	2,42	3,10	1,00	7,50 m ²
Pelletlager	2,07	2,96	1,00	6,13 m ²
Summe				90,76 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Keller				90,76 m ²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	6,50	6,50	1,00	42,25 m ²
	8,00	4,00	1,00	32,00 m ²
Summe				74,25 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Garage				74,25 m ²
Zusammenstellung				
Keller	gerundet			91 m ²
Garage	gerundet			74 m ²
Nutzfläche gesamt				165 m ²

9 Anlagen

9.1 Übersichtslageplan



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

9.2 Stadtplan



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

9.3 Lageplan



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Memmingen**

Bismarckstraße 1
87700 Memmingen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 04.08.2023

Flurstück: 1936/10
Gemarkung: Memmingen

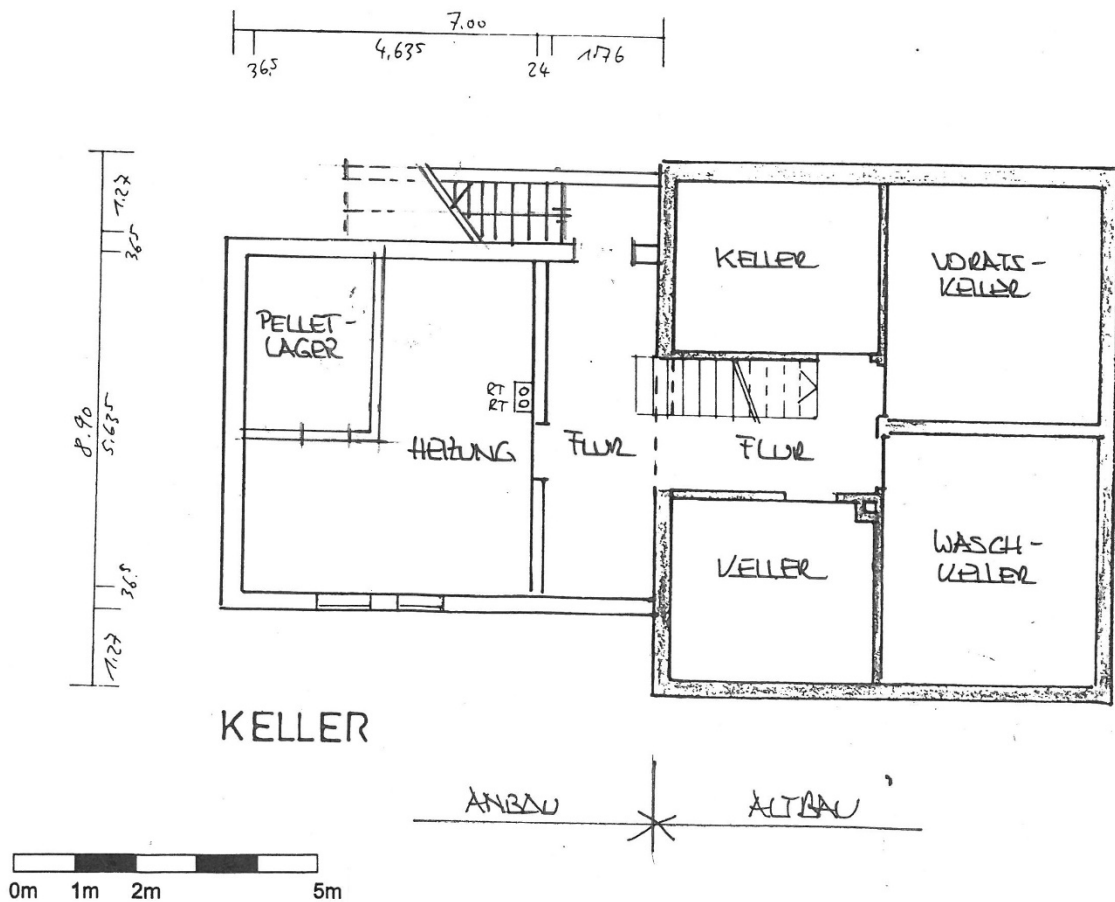
Gemeinde: Stadt Memmingen
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Schwaben



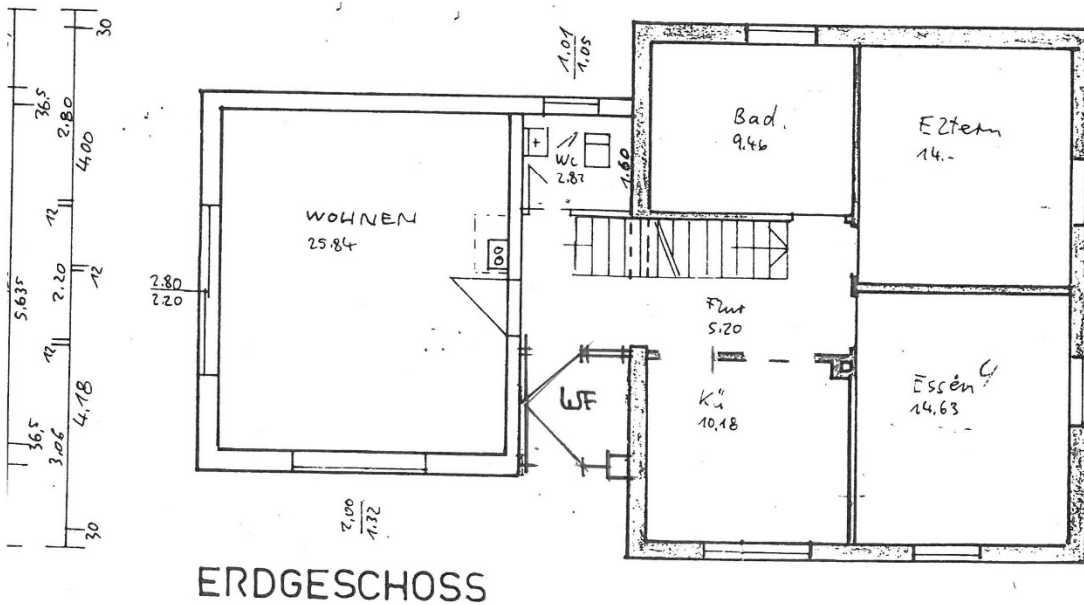
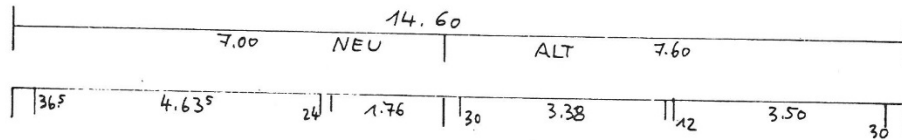
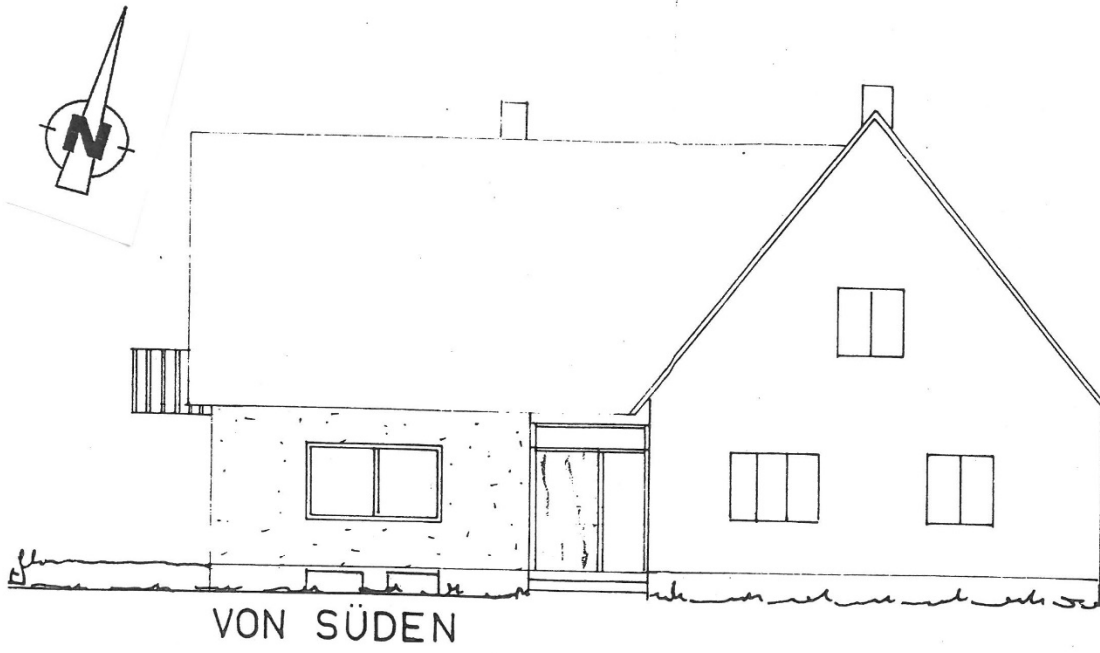
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

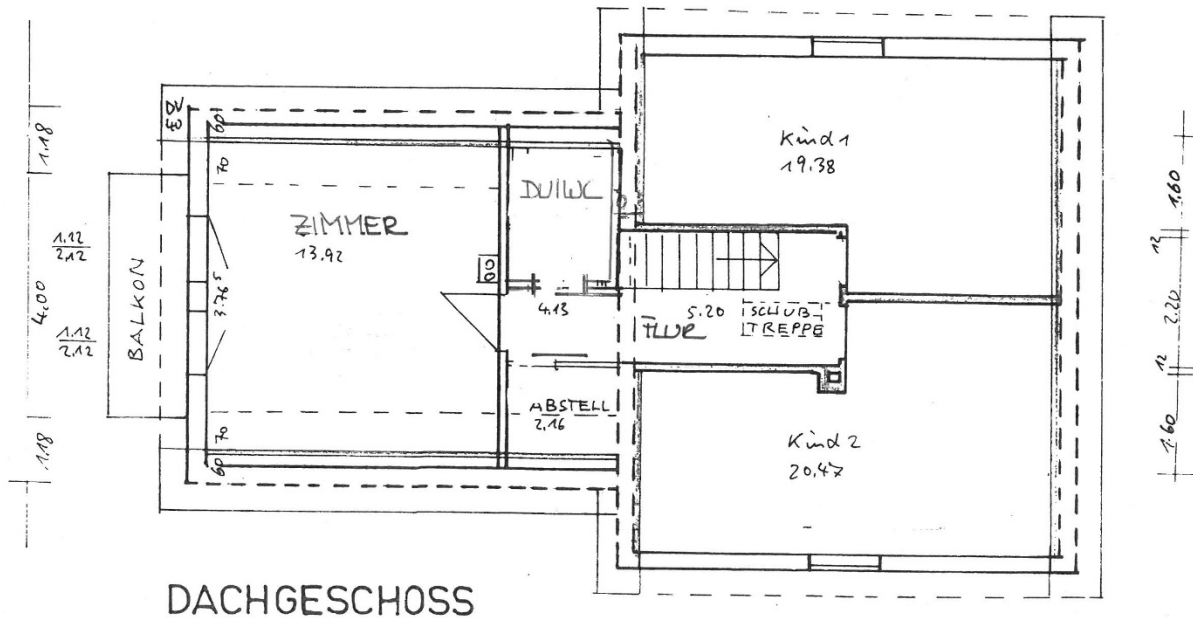
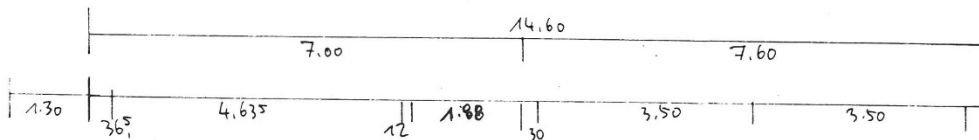
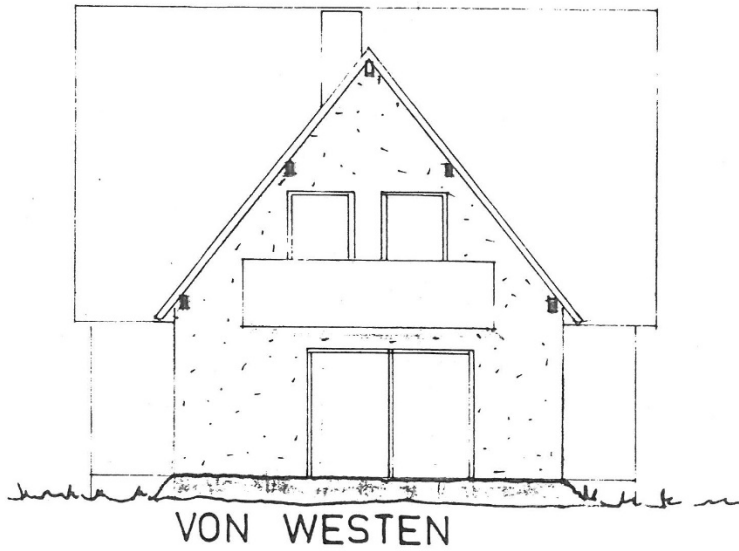
9.4 Pläne



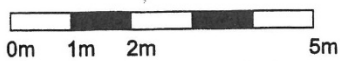
Grundriss Kellergeschoss



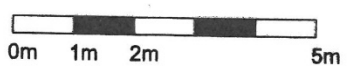
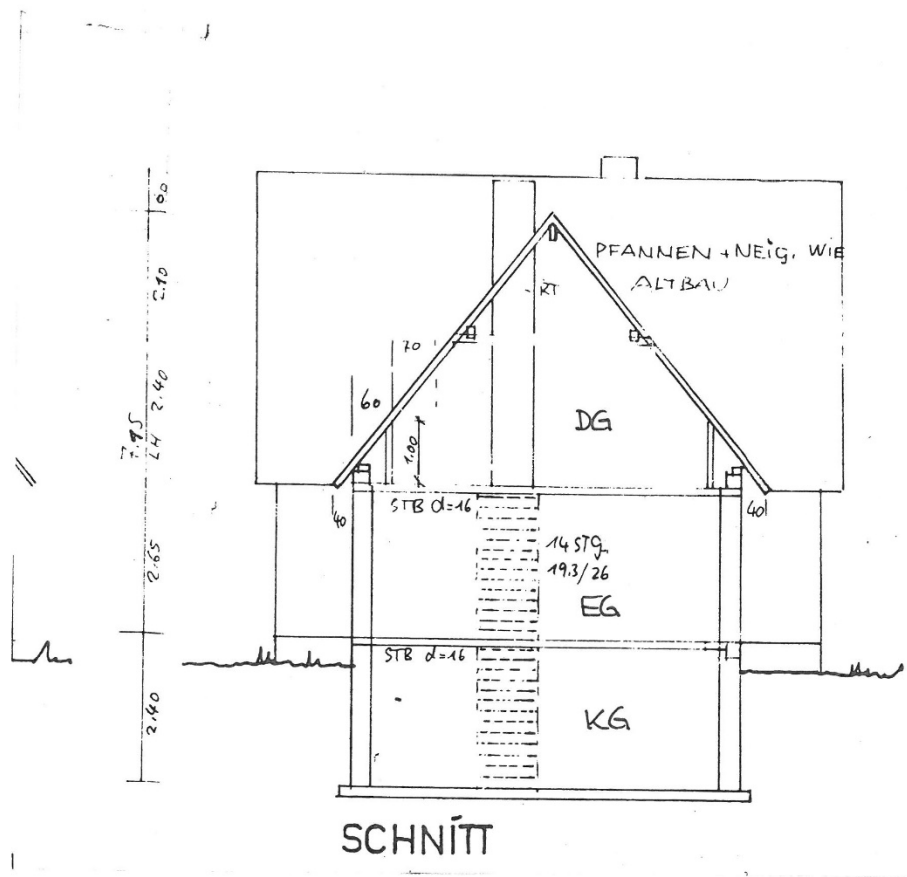
Grundriss Erdgeschoss



DACHGESCHOSS



Grundriss Dachgeschoss



Schnitt Anbau

9.5 Fotos

Bild 1 – Altbau von Süden



Bild 2 – Blick auf Hauseingang von Süden



Bild 3 – Süden



Bild 4 – Westen



Bild 5 – Anbau von Norden



Bild 6 – Kelleraußentreppe



Bild 7 – Altbau von Norden



Bild 8 – Osten



Bild 9 – Kellerflur Altbau



Bild 10 und Bild 11– Kellerflur Anbau



Bild 12 und Bild 13 – Heizungsraum



Bild 14 – Heizungsraum



Bild 15 und Bild 16 – Keller Südwest



Bild 17 und Bild 18 – Waschkeller



Bild 19 und Bild 20 – Keller Nordost



Bild 21 – Windfang



Bild 22 und Bild 23 – Flur EG



Bild 24 – Wohnzimmer



Bild 25 – WC EG



Bild 26 und Bild 27 – Küche



Bild 28 – Esszimmer



Bild 29 – Schlafzimmer EG



Bild 30 und Bild 31 – Bad EG



Bild 32 und Bild 33 – Bad EG



Bild 34 und Bild 35 – Flur DG



Bild 36 – Zimmer Nordost DG



Bild 37 – Zimmer Südost DG



Bild 38 – Zimmer West DG



Bild 39 – Balkon DG



Bild 40 und Bild 41 – Dusche/WC DG

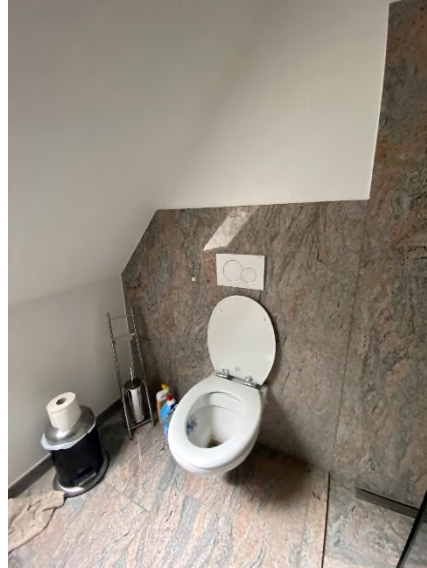


Bild 42- Dusche/WC



Bild 43 und Bild 44 – Spitzboden



Bild 45 – Überdachung entlang Westgrenze

