

**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	1 K 29/23
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Einfamilienhaus und Doppelgarage Mahdstraße 7 87700 Memmingen-Eisenburg
Wertermittlungsstichtag	15.12.2023
Ausfertigungsdatum	15.12.2023



Verkehrswert

650.000 €



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	8
5	Gebäudebeschreibung	9
5.1	Allgemeines	9
5.2	Wohnhaus.....	9
5.3	Garage.....	12
6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	13
7	Wertermittlung.....	14

7.1	Wertermittlungsverfahren	14
7.2	Bodenwert.....	15
7.3	Sachwert.....	16
7.4	Ertragswert.....	22
7.5	Verkehrswert.....	25
8	Flächenberechnungen.....	26
8.1	Grundflächen.....	26
8.2	Bruttogrundflächen.....	27
8.3	Wohnflächen	28
8.4	Nutzflächen	29
9	Anlagen.....	30
9.1	Übersichtslageplan.....	30
9.2	Stadtplan.....	31
9.3	Lageplan	32
9.4	Pläne.....	33
9.5	Fotos.....	37

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 einer Doppelgarage bebaute Grundstück FINr. 156/16 in der Gemarkung Eisenburg, Mahdstraße 7, 87700 Memmingen

Wertermittlungsstichtag	15.12.2023	(= Tag der Gutachtenausfertigung)
Qualitätsstichtag	15.12.2023	

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsvorsteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 09.08.2023
Grundbuchauszug Blatt 442, Ausdruck vom 11.08.2023
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte
Baupläne M 1 : 100 (aus 1978)
Auskunft Stadtverwaltung Memmingen zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft Stadtverwaltung Memmingen zur abgabenrechtlichen Situation
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Stadt Memmingen, Stand 01.01.2022
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

Donnerstag, 12. Oktober 2023

Teilnehmer: ...

...
Georg Stiegeler, Sachverständiger

1.8 Nutzung und Zubehör

Das Objekt ist unbewohnt und nicht vermietet. Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

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

1.9 Kaminkehrer

Für das Objekt ist folgender Kaminkehrer zuständig:

...

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Eisenburg
Blatt	442
Gemarkung	Eisenburg
Bestandsverzeichnis	FINr. 156/16, Mahdstraße 7, Wohnhaus, Nebengebäude, Gebäude- und Freifläche, Größe 1.084 m ²
Erste Abteilung Eigentümer	...
Zweite Abteilung	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG MM – Vollstreckungsgericht - , AZ: 1 K 29/23).
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragung

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten – zu Abt. III Grundschuld:

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

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. E 12 Eisenburg Süd-West der Stadt Memmingen. Der Bebauungsplan weist für das Plangebiet folgende Festsetzungen auf:

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3 maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig

2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

2.5 Kfz-Stellplatzpflicht

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Garagenstellplätze. Die für die vorhandene und genehmigte Nutzung des Objektes erforderlichen Stellplätze sind somit nachgewiesen.

2.6 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Memmingen sind keine Erschließungsbeiträge nach BauGB zu leisten. Kanalanschluss- und Wasserherstellungsbeiträge nach KAG stehen ebenfalls nicht mehr offen. Das Grundstück ist daher nach derzeit geltender Sach- und Rechtslage abgabenrechtlich als voll erschlossen einzustufen.

3 Lagebeschreibung

3.1 Ortsangaben

Kreisfreie Stadt Memmingen, Oberzentrum, ca. 46.000 Einwohner, Stadtteil Eisenburg mit ca. 1.500 Einwohnern. Im Stadtteil Eisenburg befindet sich ein Kindergarten (Kindertagesstätte). Anlagen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil Eisenburg nur begrenzt vorhanden. Im Hauptort Memmingen sind alle Schulen und Anlagen zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorhanden.

3.2 Wohn- und Geschäftslage

Gute, ruhige Wohnlage, keine Geschäftslage

3.3 Verkehrslage

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz und an öffentlichen Personennahverkehr, Buslinie nach Memmingen, nächster Autobahnanschluss A 96 in ca. 5 km und der Regionalflughafen Memmingerberg in ca. 5 km Entfernung

3.4 Grundstückslage

Im westlichen Bereich von Eisenburg in Wohngebiet, Entfernung nach Memmingen ca. 3 km

3.5 Bebauung der Umgebung

Allseits Wohnbebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	nahezu rechteckig
Grundstücksbreite	ca. 38 m
Grundstückstiefe	ca. 28 m
Straßenfrontlänge	ca. 38 m

4.2 Beschaffenheit

Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten um ca. 3 m, Baugrund mit normaler Beschaffenheit, Grundwasserstand unterhalb der Kellergründungssohle, jedoch Hangschichtenwasser möglich

4.3 Erschließung

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

4.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Wohnbebauung

GRZ rd.	0,2	(Grundflächenzahl)
GFZ rd.	0,4	(Geschossflächenzahl)

4.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt.

4.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

4.8 Außenanlagen

Hofeinfahrt und Hauszugang mit Betonsteinpflaster belegt,
um Gebäude Kiesfilterstreifen mit Einfassung aus Betonleistensteinen,
südlich Terrasse EG Blumenpflanzbeet mit Einfassung aus Betonpalisaden,
westlich Terrasse im UG zwei Blumenpflanzbeete aus Ortbetonwänden 50 cm hoch,
Betonstützmauer am Geländesprung westlich des Wohnhauses bis zu 2,50 m hoch,
Regenwasserzisterne aus Betonschachtringen an der nordwestlichen Hausecke des Wohnhauses,

sonst Grünfläche aus Rasen mit verschiedenen Bäumen und Sträuchern,
Einfriedung der Gartenfläche entlang Nord- und Westgrenze aus Holzbretterzaun zwischen
Stahlpfosten, Einfriedung entlang der Straße und entlang der Ostgrenze auf eine Länge von ca.
20 m aus Betonsockel und Holzbretterzaun 50 cm hoch mit Alupfosten,
entlang Südgrenze und westlich der Hofeinfahrt Thujahecke 2 m hoch

Die Baumgruppe aus Nadelbäumen im Bereich der südwestlichen Grundstücksecke hängt in den
Straßenraum und bedarf einer Rodung. Einzelne Baumstämme sind bereits abgebrochen. Die
Thujahecke ist auf eine Länge von ca. 7 m abgestorben. Die Holzbretter des Zauns an der Nord-
und Westgrenze sind teilweise morsch.

Ansonsten befinden sich die Außenanlagen in einem normalen Pflege- und Unterhaltungszustand.

4.9 Altlasten

Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des
üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im
Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw.
durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung haben sich keine Verdachtsmomente für Altlasten

ergeben. Zum Wertermittlungsstichtag wird aufgrund der vorliegenden Informationen und Erkenntnisse ein alllastenunbedenklicher Grundstückszustand unterstellt.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück befinden sich ein Einfamilienhaus und eine Doppelgarage, die östlich an das Wohnhaus angebaut ist.

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

Untergeschoss	Vorraum, Flur, Waschküche, Öllagerraum, Heizungsraum, 1 Kellerraum, 2 in Wohnraumqualität ausgebaute Zimmer, Bad/WC und teilüberdeckte Westterrasse
Erdgeschoss	Windfang, Diele, Garderobe, WC, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, überdeckte Südterrasse, teilüberdeckter Westbalkon
Dachgeschoss	Galerie, Bad, 2 Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Abstellraum, überdeckter Westbalkon, Dachabseiten (nicht zugänglich)
Dachspitz	nicht ausgebauter Dachboden

Das Garagengebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachboden. Im Keller befinden sich ein Flur, die Waschküche und ein Kellerraum. Die Räumlichkeiten sind nur vom Wohnhaus aus zugänglich. Im Erdgeschoss befindet sich eine Doppelgarage.

Das Wohnhaus und die Garage wurden um 1978/1979 erbaut.

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

5.2 Wohnhaus

Rohbau:	
Geschosse	Untergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	vermutlich Betonsteinmauerwerk
Außenwände	Mauerwerk 36,5 cm
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Stahlbetondecke über Unter- und Erdgeschoss, Holzbalkendecke über Dachgeschoss
Treppen	Betontreppe UG-EG mit Natursteinbelag, Bolzentreppe EG-DG mit Natursteinstufen und geschmiedetem Stahlgeländer, Alu-Einschubtreppe in den Spitzboden
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Dachziegel, Dachfläche verschalt
Rinnen/Fallrohre	Kupferblech
Ausbau:	
Fenster	Stahlgitterfenster mit Einfachglas im Öllagerkeller, Kunststoffkipfenster mit Einfachglas in den Kellerräumen, Kunststofffenster mit Isolierglas im Bad UG, sonst Holzfenster mit 2-fach-Isolierglas

Rollladen/Läden	Kunststoffrolläden
Türen/Tore	Holzeingangstüre
Innentüren	Stahlblechtüren im Heizungsraum, Öllagerraum und im Kellerraum Südwest, sonst Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit furnierter Oberfläche, im Erdgeschoss Holzfüllungstürblätter tlw. mit Bleiverglasung
Bodenbeläge	Glattstrich im Öllagerraum, Fliesen im Kellerflur, im Kellerbad, im WC EG und im Bad DG, Natursteinbelag im Windfang, in der Diele und in der Garderobe, PVC-Belag in der Heizung, im Kellerraum Südwest, im Kellerraum West, in der Küche EG und im Abstellraum DG, Parkett im ausgebauten Kellerraum Nordwest und im Kellerzimmer Südost, Holzdielenboden im Essbereich Esszimmer, Teppich im Wohn- und Esszimmer, auf der Galerie DG, im Kinderzimmer Nordwest und im Elternschlafzimmer, gespundeter Holzbretterboden im Spitzboden
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Fliesen im Bad UG und im Bad DG raumhoch, Fliesenschild in der Küche und im WC EG, Nordwand Zimmer Nordwest UG mit Gipskartonverbundplatten und Tapete, sonst Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Betondecke in den Kellerräumen unverputzt mit Anstrich, Nut- und Federholzbekleidung im Kellerraum Nord, im Bad UG, im Zimmer Nordwest UG, in der Galerie DG, im Bad DG, in den Kinderzimmern und im Abstellraum DG, Paneelbekleidung im Zimmer West UG, im WC EG und im Elternschlafzimmer, Holzdeckenbekleidung im Essbereich Esszimmer, sonst Holzzierbalken im Esszimmer, sonst Putz und Anstrich
Dachschrägen	Paneelbekleidung im Elternschlafzimmer, sonst Nut- und Federholzbekleidung im Dachgeschoss, im Spitzboden Dachschrägen unbedeckt
Besondere Bauteile	teilüberdeckte Terrasse auf Westseite im Untergeschoss mit Fliesenbelag, Eingangstreppe und -podest aus Beton mit Granitbelag, Balkon EG Westseite aus auskragender Betonplatte mit Fliesenbelag und Stahl-/Holzgeländer sowie Gartentreppe, überdeckte Terrasse Süd EG mit Fliesenbelag und Überdachung durch Hauptdachverlängerung, östliche Seitenwand aus Holz-/Glaselement, Balkon DG Westseite aus auskragender Betonplatte mit Fliesenbelag und Stahl-/Holzgeländer
Besondere Einbauten	holzbefeuertes Kachelofen im Esszimmer mit Holzbank, Einbaugarderobenschränke aus der Bauzeit, nicht werthaltig, 2,4 lfm Einbauschrankwand an der Südwand im Esszimmer aus der Bauzeit, nicht werthaltig, 3-trg. Einbaukleiderschrank im Kinderzimmer Südost DG, nicht werthaltig, textile Ausfallarmmarkise an Terrasse West UG mit Elektroantrieb
Zubehör	Einbauküche aus der Bauzeit, nicht werthaltig

Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Badewanne, wandhängendes WC und Waschbecken im Bad UG (Ausstattung aus ca. 1985), wandhängendes WC und Waschbecken im WC EG, Badewanne, Duschwanne, wandhängendes WC, Bidet und 2 Waschbecken im Bad
Heizung	ölbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Heizkessel Fabrikat Sieger, Baujahr 2004, Leistung 21 kW, Heizkörper im Vorraum UG, Zimmer Nordwest UG, im Bad UG und in allen Wohnräumen im EG und DG, Kunststoffbatterieöllagertanks mit 6.000 l Fassungsvermögen
Elektro	durchschnittliche Ausstattung

Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	Wertminderung
- Ausblühungen und Verfärbungen im Heizungsraum bis 20 cm Höhe infolge Feuchtigkeitseinwirkung infolge früherem Rohrleitungsschaden, Ursache behoben und Wände trocken	200 €
- 1 Scheibe an Bleiverglasung der Winfangtüre ist gerissen	300 €
- Heizeinsatz Kachelofen außer Betrieb, da vom Kaminkehrer abgesprochen	4.000 €
- 3 Rundbogenfenster im Esszimmer klemmen, sind undicht und können nicht geöffnet werden	- €
- Ausblühungen und Verfärbungen an Wänden im Keller Nord, im Kellerflur, an der Außenwand EG und DG (außenseitig zur Garage) infolge Rohrleitungsschaden im Bad	- €
- Fliesen am Westbalkon sind auf eine Fläche von 1 m ² hohl, Fliesen an oberer Stufe der Gartentreppe sind ebenfalls hohl	1.000 €
- Fliesen an der Gartentreppe zur Südterrasse sind hohl oder abgeplatzt	600 €
Wertminderung Wohnhaus	6.100 €

Wegen der Schäden an den Rundbogenfenstern wird keine Wertminderung angesetzt, da bei der Wertermittlung ein gesonderter Ansatz wegen der überalterten Fenster erfolgt.

Der Rohrleitungsschaden im Bad wurde vor ca. 2 Jahren festgestellt. Infolge des Wasseraustritts wurden die östliche Außenwand im EG und DG sowie die Innenwände im EG und KG unterhalb des Badezimmers durchfeuchtet. Daraufhin wurde das Wasser im Haus abgestellt. Die genaue Lage des Lecks an der Kupferwasserleitung wurde bisher nicht geortet und ist daher auch nicht bekannt. Die Wände sind, soweit bei der Besichtigung feststellbar, ausgetrocknet. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die 45 Jahre alten Wasserleitungen insgesamt erneuerungsbedürftig sind. Bei einer Reparatur der jetzigen Leckstelle kann nicht ausgeschlossen werden, dass an anderen Stellen wieder Undichtigkeiten an dem Rohrleitungssystem auftreten. Die WC-Ausstattung im Erdgeschoss und die Badausstattung im DG sind ohnehin überaltert und erneuerungsbedürftig. Im Zuge der Erneuerung der WC- und Badausstattung werden die Wasserleitungen sowieso erneuert. Bei der Bemessung der Wertminderung durch Baumängel/Bauschäden erfolgt daher kein Ansatz wegen der undichten Wasserleitungen. Bei der Wertermittlung erfolgt hingegen ein gesonderter Abzug wegen überalterter und schadhafter WC- und Badausstattung.

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Das Bad im Untergeschoss wurde um 1985 eingebaut. Die Heizanlagentechnik wurde vor 19 Jahren erneuert. Ansonsten stammt die Gebäudeausstattung wie Fenster, Türen, Fliesen und Natursteinböden, Treppen, Decken- und Dachschrägenbekleidungen, Dacheindeckungen, sanitäre Einrichtungen und die Haustechnik aus der Bauzeit 1978/1979.

Die Teppich- und PVC-Bodenbeläge sind abgewohnt. Ansonsten befindet sich das Wohnhaus im Innenbereich in einem normalen Instandhaltungszustand. Die Fassadenanstriche befinden sich in einem guten Instandhaltungszustand. Die Dacheindeckung ist intakt.

5.3 Garage

Rohbau:	
Geschosse	Keller-, Erdgeschoss, nicht ausgebauter Dachboden
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	vermutlich Betonsteinmauerwerk
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Decke	Stahlbetondecken
Treppen	einfache Holztreppe in den Dachboden
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Dachziegel, Dachfläche verschalt
Rinnen/Fallrohre	Kupferblech
Ausbau:	
Fenster	Kunststoffkipfenster mit Einfachglas in den Kellerräumen, Holzfenster mit Isolierglas
Türen/Tore	Holzstockrahmentüre in der Waschküche, Holz-/Stahlrahmenkipptor mit Holzbekleidung und Elektroantrieb
Innentüren	Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit furnierter Oberfläche im Keller
Bodenbeläge	Glattstrich im Keller und in der Garage, Betonrohboden im Dachboden
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Putz und Anstrich, im Dachboden Wände unverputzt
Deckenbekleidungen	Betondecken unverputzt mit Anstrich
Dachschrägen	unbekleidet
Besondere Bauteile	Betonkelleraußentreppe, überdeckter Vorplatz Garage durch Hauptdachverlängerung
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen:	
Sanitäre Einrichtungen	Bodenablauf, Waschmaschinen- und Spülenanschluss in der Waschküche, Ausgussbecken in der Garage
Heizung	nicht vorhanden
Elektro	einfache Ausstattung

Baumängel/Bauschäden Garage	Wertminderung
- Riss im Estrich Kellerraum	200 €
- Ausblühungen und Putzabplatzungen am Garagentorpfiler Ost und an der Ostwand auf eine Länge von 2 m und bis 30 cm Höhe infolge Streusalzeinwirkung	1.500 €
Wertminderung Garage	1.700 €

Die Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Mängel- bzw. Schadensbeseitigungskosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Baumängel/Bauschäden am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten wären höher zu veranschlagen.

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:
Die Garage befindet sich in einem normalen Instandhaltungszustand.

6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in ruhiger Wohnlage im ländlich geprägten Stadtteil Eisenburg.

Das Wohnhaus verfügt über eine zweckmäßige und großzügige Raumaufteilung mit guter Belichtung, eine durchschnittliche bis gehobene Ausstattung mit baujahrestypischer Farb- und Materialgestaltung und ein ansprechendes äußeres Erscheinungsbild. Die Badausstattung im DG und die WC-Ausstattung im EG sind nicht mehr zeitgemäß. Die Holzfenster sind überaltert und erneuerungsbedürftig.

Baulicher Wärmeschutz:

Es liegt ein Energieausweis vom 07.10.2020 gemäß Energieeinsparverordnung vom 18.11.2013 vor, welcher auf der Grundlage des Heizölverbrauchs aus den Jahren 2016 bis 2019 erstellt wurde. Der Endenergieverbrauch des Gebäudes wurden mit 110,9 kWh/(m²*a) ermittelt (entspricht Gebäudeklasse D).

Der bauliche Wärmeschutz des Wohnhauses ist als einfach und baujahrestypisch einzustufen und entspricht nicht heutigen Anforderungen. Schwachstellen bestehen im Bereich der Kellerdecke, der Außenwände, der Fenster, der Rollladenkästen und der auskragenden Balkonplatten.

Aktuell sind keine Maßnahmen aufgrund der Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zum 01.01.2024 erforderlich.

Die Doppelgarage entspricht ihrem Nutzungszweck zur Unterstellung von 2 Pkws.

Marktlage:

Die Nachfrage und die Kaufpreise nach energetisch nicht modernisierten Objekten mit fossilen Energieträgern sind seit dem Frühjahr 2022 rückläufig. Ursache hierfür sind die gestiegenen Energiepreise, die Änderungen beim Gebäudeenergiegesetz und insbesondere die stark gestiegenen Finanzierungszinsen.

Im Teilmarkt Eisenburg besteht dennoch eine rege Nachfrage nach Einfamilienhäusern bei gleichzeitig geringem Angebot. Die Verkäuflichkeit des Objektes ist bei entsprechender Kaufpreisgestaltung als 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.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Bodenrichtwertzone E2 der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt Memmingen. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2022 wird baureife Wohnbauflächen in dieser Richtwertzone mit 210 €/m² erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei bei einer Geschossflächenzahl von 0,7 ausgewiesen.

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

Das Grundstück ist überdurchschnittlich groß und weist mit der vorhandenen Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 eine geringere bauliche Ausnutzung als der Bodenrichtwert auf. Der Bodenrichtwert bedarf daher einer Anpassung wegen abweichender baulicher Ausnutzung um – 10 % auf.

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

Abgabefreier Bodenrichtwert 210 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2022	15.12.2023	1,05	221 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	221 €/m ²
GFZ	0,7	0,4	0,90	198 €/m ²
Fläche (m ²)	k.A.	1084	1,00	198 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	198 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	1,00	198 €/m ²
Angepasster abgabefreier relativer Bodenwert				198 €/m ²

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
156/16	1084 m ²	x	198 €/m ²	214.632 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
= Bodenwert gerundet				214.632 € 215.000 €

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 und 1.31, teilausgebautes Untergeschoss. Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss. Die Kostenkennwerte der einzelnen Gebäudetypen werden entsprechend dem ausgebauten Anteil im Untergeschoss (rd. 31 % der Grundfläche) interpoliert.

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			0,5	0,5	
Fußböden			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5	
Heizung			1		
Sonstige technische Ausstattung			1		
Kostenkennwert für Gebäudeart:	675 EUR/m ²	748 EUR/m ²	861 EUR/m ²	1036 EUR/m ²	1315 EUR/m ²

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert		Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	172,04	EUR/m ²	0,46
Dach	15%	129,15	EUR/m ²	0,45
Fenster und Außentüren	11%	82,28	EUR/m ²	0,22
Innenwände und -türen	11%	94,71	EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	104,34	EUR/m ²	0,39
Fußböden	5%	47,43	EUR/m ²	0,18
Sanitäreinrichtungen	9%	85,37	EUR/m ²	0,32
Heizung	9%	77,49	EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6%	51,66	EUR/m ²	0,18
Ergebnisse (gewogene Summen)	100%	844,46	EUR/m ²	2,79

Für das Garagengebäude ergibt sich folgende Einstufung entsprechend Gebäudetyp Nr. 12:

14. Garagen		Standardstufe		
		3	4	5
14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	€/m ² -BGF	245	485	780
14.2 Hochgaragen	€/m ² -BGF	480	655	780
14.3 Tiefgaragen	€/m ² -BGF	560	715	850
14.4 Nutzfahrzeuggaragen	€/m ² -BGF	530	680	810

einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

Gebäudeart 14.1	12%
Gebäudeart 14.2-14.3	15%
Gebäudeart 14.4	13%

Hierin bedeuten die Standardstufen

3:	Fertigaragen
4:	Garagen in Massivbauweise

- 5: individuelle Garagen in Massivbauweise wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Im vorliegenden Fall trifft aufgrund der Ausführung in Massivbauweise mit Satteldach und der Unterkellerung die Standardstufe 4-5 zu. Der Kostenkennwert von 660 €/m² wird demnach für angemessen erachtet.

Korrekturen und Anpassungen:

Die Sachwertrichtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

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

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung:

Preisindex des Statistischen Bundesamts für Wohngebäude

2010 = 100,00

August 2023 = 178,3

Normalherstellungskosten je m² - Bruttogrundfläche:

Kostenkennwert	Korrektur				Korrigierter Kostenkennwert
	Gebäudeart	Sonstige	Baupreisentwicklung	Regional Faktor	
Wohnhaus 844 €/m ²	1	1,00	1,783	1,0	1506 €/m ² -BGF
Garage 660 €/m ²	1	1,00	1,783	1,0	1177 €/m ² -BGF

Unter besonderen Bauteilen werden erfasst:

Teilüberdeckte Terrasse UG West	6.300 €
Eingangstreppe und -podest	3.500 €
Balkon EG West	7.500 €
überdeckte Terrasse Süd	5.700 €
Balkon DG West	8.500 €
Besondere Bauteile Wohnhaus	31.500 €

Kelleraußentreppe	3.500 €
Vorplatzüberdachung	3.000 €
Besondere Bauteile Garage	6.500 €

Unter besonderen Einbauten werden erfasst:

Kachelofen	8.000 €
Besondere Einbauten Wohnhaus	8.000 €

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. 1979 errichtetes Gebäude. Bisher wurden keine grundlegenden Instandhaltungs- oder Modernisierungsarbeiten durchgeführt, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird daher unter Berücksichtigung des Gebäudealters von 44 Jahren auf 36 Jahre geschätzt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Es sind folgende bauliche Außenanlagen sowie sonstige Anlagen vorhanden:

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

Bei der Sachwertermittlung wird von Erfahrungswerten ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustands mit rd. 4 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

Sachwertermittlung:

Sachwertermittlung		Wohnhaus		
	Normalherstellungskosten je m ² BGF	1506 €/m ²		
x	Bruttogrundfläche BGF	405 m ²		
=	Herstellungskosten			609.930 €
+	Besondere Bauteile			31.500 €
+	Besondere Einbauten			8.000 €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)		649.430 €
-	Wertminderung wegen Alters			
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
	Restnutzungsdauer	36 Jahre		
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear	-55,0%	-
				357.187 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus		292.243 €

Sachwertermittlung		Garage		
	Normalherstellungskosten je m ² BGF	1177 €/m ²		
x	Bruttogrundfläche BGF	145 m ²		
=	Herstellungskosten			170.665 €
+	Besondere Bauteile			6.500 €
+	Besondere Einbauten			- €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)		177.165 €
-	Wertminderung wegen Alters			
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
	Restnutzungsdauer	36 Jahre		
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear	-55,0%	-
				97.441 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage		79.724 €

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 der Stadt Memmingen werden Sachwertfaktoren ausgewiesen. Durch Auswertung von zeitnahen Kaufpreisen von energetisch nicht modernisierten Einfamilienhäusern habe ich bei dem vorhandenen Bodenpreisniveau um 200 €/m² für vergleichbare Objekte mit einem vorläufigen Sachwert um 550.000 € bis 650.000 € Sachwertfaktoren in einer Spanne von 1,15 bis 1,25 festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Sachwertfaktor im mittleren Bereich der Spanne mit 1,20 angesetzt.

Zusammenstellung		Sachwert		
	Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus		292.243 €
+	Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage		79.724 €
=	Summe			371.967 €
+	Außenanlagen	4,0%		14.879 €
+	Bodenwert			215.000 €
=	Vorläufiger Sachwert			601.846 €
x	Sachwertfaktor	1,2		
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert			722.215 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

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

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

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

Im vorliegenden Fall erfolgt ein Abschlag wegen

- der bestehenden Baumängel/Bauschäden beim Wohnhaus laut Aufstellung unter Pkt. 5.2
- der bestehenden Baumängel/Bauschäden bei der Garage laut Aufstellung unter Pkt. 5.3
- der überalterten WC-Ausstattung im EG und der überalterten Badausstattung im DG in Verbindung mit den Schäden an den Kupferwasserleitungen in Höhe von 35.000 €
- ein Abschlag wegen der überalterten Holzfenster in Höhe von 25.000 €

Besondere objektspezifische Marktanpassung § 8 Abs. 3 ImmoWertV	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	722.215 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	- 6.100 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Garage	- 1.700 €
- Wertminderung wegen überalterter und schadhafter WC- und Badausstattung	- 35.000 €
- Wertminderung wegen überalterter Holzfenster	- 25.000 €
= Verkehrswert	654.415 €
gerundet	650.000 €

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 > 150 m² werden in den Stadtteilen von Memmingen und in den 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 bis gehobenen Ausstattung und des einfachen baulichen Wärmeschutzes eine Miete im unteren Bereich der Bandbreite in Höhe von 8,50 €/m²-Wohnfläche marktüblich. Je Garagenstellplatz ist eine Miete von 40 €/Monat marktüblich.

Bewirtschaftungskosten:

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

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

Bei der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten werden die Modellansätze für Bewirtschaftungskosten entsprechend Anlage 3 ImmoWertV 2021 (Preisbasis 2023) zugrunde gelegt.

Die Verwaltungskosten werden dabei je Wohngebäude bei Ein-/Zweifamilienhäusern mit 340 €/Jahr und mit 44 €/Jahr je Garagenstellplatz angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 13,30 €/Jahr je m²-Wohnfläche und in Höhe von 100 €/Jahr je Garagenstellplatz angegeben, wenn die Schönheitsreparaturen von dem Mieter getragen werden, wovon im vorliegenden Fall ausgegangen wird.

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

Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten vollständig auf die Mieter umgelegt werden. Es erfolgt daher kein Ansatz für die Betriebskosten.

Bodenwertverzinsung:

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

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

Liegenschaftszinssatz:

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

Vom Gutachterausschuss der Stadt Memmingen werden keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. In der Fachliteratur werden für Einfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 0,5 bis 2,0 % empfohlen. Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufspreisen von Einfamilienhäusern wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 0,5 bis 1,5 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz im mittleren Bereich der Spanne mit 1,00 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete				
Wohnhaus EG+DG	168 m ²	8,50 €		1.428 €
Wohnhaus UG	40 m ²	8,50 €		340 €
+ Garage	2 St.	40,00 €		80 €
= Monatlicher Ertrag:				1.848 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate			22.176 €
- Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten				
- Wohnhaus			340 €	
- Garage			44 €	
Instandhaltungskosten				
- Wohnhaus EG + DG	168 m ²	13,30 €/m ²	2.234 €	
- Wohnhaus UG	40 m ²	13,30 €/m ²	532 €	
- Garage	2 St.	100,00 €/St.	200 €	
Mietausfallwagnis		2%	444 €	
- Bewirtschaftungskosten gesamt	17%	3.794 €	-	3.794 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:				18.382 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):				
	1,00%			
- Bodenwertverzinsung	1,00%	aus	215.000 €	- 2.150 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage				16.232 €
Restnutzungsdauer (RND):				
	36 Jahre			
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	30,11			
= Ertragswert der baulichen Anlage				16.232 € 30,11 488.707 €

+ Bodenwert des Grundstücks	215.000 €
= Vorläufiger Ertragswert	703.707 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

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

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

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

- der bestehenden Baumängel/Bauschäden beim Wohnhaus laut Aufstellung unter Pkt. 5.2
- der bestehenden Baumängel/Bauschäden bei der Garage laut Aufstellung unter Pkt. 5.3
- der überalterten WC-Ausstattung im EG und der überalterten Badausstattung im DG in Verbindung mit den Schäden an den Kupferwasserleitungen in Höhe von 35.000 €
- ein Abschlag wegen der überalterten Holzfenster in Höhe von 25.000 €

Vorläufiger Ertragswert	703.707 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	- 6.100 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Garage	- 1.700 €
- Wertminderung wegen überalterter und schadhafter WC- und Badausstattung	- 35.000 €
- Wertminderung wegen überalterter Holzfenster	- 25.000 €
= Ertragswert	635.907 €
gerundet	640.000 €

Fazit:

Der Ertragswert liegt nur geringfügig (- 2,5%) unter dem aus dem Sachwert ermittelten Verkehrswert und bestätigt somit den Verkehrswert.

7.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

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

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

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

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

Einfamilienhaus und Doppelgarage
Grundstück FINr. 156/16 in der Gemarkung Eisenburg
Mahdstraße 7, 87700 Memmingen

der Verkehrswert zu:

650.000 €

Westerheim, den 15.12.2023

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
	11,99	11,74	1,00	140,76 m ²
	6,74	0,50	1,00	3,37 m ²
	6,20	1,00	-1,00	-6,20 m ²
	0,62	6,32	-1,00	-3,92 m ²
	0,64	2,06	1,00	1,32 m ²
	0,86	1,20	1,00	1,03 m ²
	0,86	0,86	0,50	0,37 m ²
Wohnhaus				136,73 m ²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	7,31	6,61	1,00	48,32 m ²
Garage				48,32 m ²
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			137 m ²
Garage	gerundet			48 m ²
Grundfläche gesamt				185 m ²

Grundflächenzahl $185,00 \text{ m}^2 / 1084 \text{ m}^2 = 0,2$

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	11,99	11,74	1,00	140,76 m ²
	6,74	0,50	1,00	3,37 m ²
	6,20	1,00	-1,00	-6,20 m ²
	0,62	6,32	-1,00	-3,92 m ²
	0,64	2,06	1,00	1,32 m ²
	0,86	1,20	1,00	1,03 m ²
	0,86	0,86	0,50	0,37 m ²
Erdgeschoss	11,99	11,74	1,00	140,76 m ²
	6,74	0,50	1,00	3,37 m ²
	6,20	1,00	-1,00	-6,20 m ²
	0,62	6,32	-1,00	-3,92 m ²
	0,64	2,06	1,00	1,32 m ²
	0,86	1,20	1,00	1,03 m ²
	0,86	0,86	0,50	0,37 m ²
Dachgeschoss	11,99	11,74	1,00	140,76 m ²
	6,74	0,50	1,00	3,37 m ²
	6,20	1,00	-1,00	-6,20 m ²
	0,62	10,37	-1,00	-6,43 m ²
Wohnhaus				404,97 m²
<hr/>				
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
KG	7,31	6,61	1,00	48,32 m ²
EG	7,31	6,61	1,00	48,32 m ²
DG	7,31	6,61	1,00	48,32 m ²
Garage				144,96 m²
<hr/>				
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			405 m ²
Garage	gerundet			145 m ²
Bruttogrundfläche gesamt				550 m²

Geschossflächenzahl: 433,31 m² / 1084 m² = 0,4

8.3 Wohnflächen

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

Wohnhaus EG+DG	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss				
Windfang	2,200	1,760	1,00	3,87 m ²
	0,750	0,750	-0,50	-0,28 m ²
Diele	3,510	4,100	1,00	14,39 m ²
	1,100	1,000	-1,00	-1,10 m ²
	0,700	0,200	-1,00	-0,14 m ²
	2,000	1,760	1,00	3,52 m ²
	1,100	1,100	0,50	0,61 m ²
Vorraum/Garderobe	2,510	2,135	1,00	5,36 m ²
	1,000	1,000	-0,50	-0,50 m ²
WC	2,510	1,260	1,00	3,16 m ²
Kochen	4,135	2,510	1,00	10,38 m ²
Essen	4,135	3,625	1,00	14,99 m ²
	5,010	4,760	1,00	23,85 m ²
Wohnen	6,010	4,760	1,00	28,61 m ²
Terrasse Süd überdeckt	5,010	2,500	0,50	6,26 m ²
Balkon West teilüberdeckt	1,625	5,950	0,25	2,42 m ²
Dachgeschoss				
Galerie	3,510	2,100	1,00	7,37 m ²
	1,100	1,100	1,00	1,21 m ²
Bad	2,510	4,000	1,00	10,04 m ²
Vorraum	1,635	2,220	1,00	3,63 m ²
Kinder	4,260	3,240	1,00	13,80 m ²
	1,500	0,500	1,00	0,75 m ²
	4,260	1,010	-0,50	-2,15 m ²
Abstellraum	1,635	2,250	1,00	3,68 m ²
	1,635	1,750	-0,50	-1,43 m ²
Eltern	4,385	4,185	1,00	18,35 m ²
	4,385	0,900	-0,50	-1,97 m ²
Kinder				
	4,135	0,900	-0,50	-1,86 m ²
	4,390	0,650	1,00	2,85 m ²
Balkon	1,500	7,500	0,25	2,81 m ²
	0,500	7,500	0,125	0,47 m ²
Summe				172,94 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-5,19 m ²
Wohnhaus EG+DG				167,75 m ²
Wohnhaus UG				
Zimmer West	4,135	5,330	1,00	22,04 m ²
	0,875	2,100	1,00	1,84 m ²
Zimmer Nordwest	2,920	2,950	1,00	8,61 m ²
Bad	1,100	2,950	1,00	3,25 m ²
	0,730	0,850	0,50	0,31 m ²
Terrasse überdeckt	1,650	5,950	0,50	4,91 m ²
Summe				40,96 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-1,23 m ²
Wohnhaus UG				39,73 m ²

Zusammenstellung		
Wohnhaus EG+DG	gerundet	168 m ²
Wohnhaus UG	gerundet	40 m ²
Wohnfläche gesamt		208 m ²

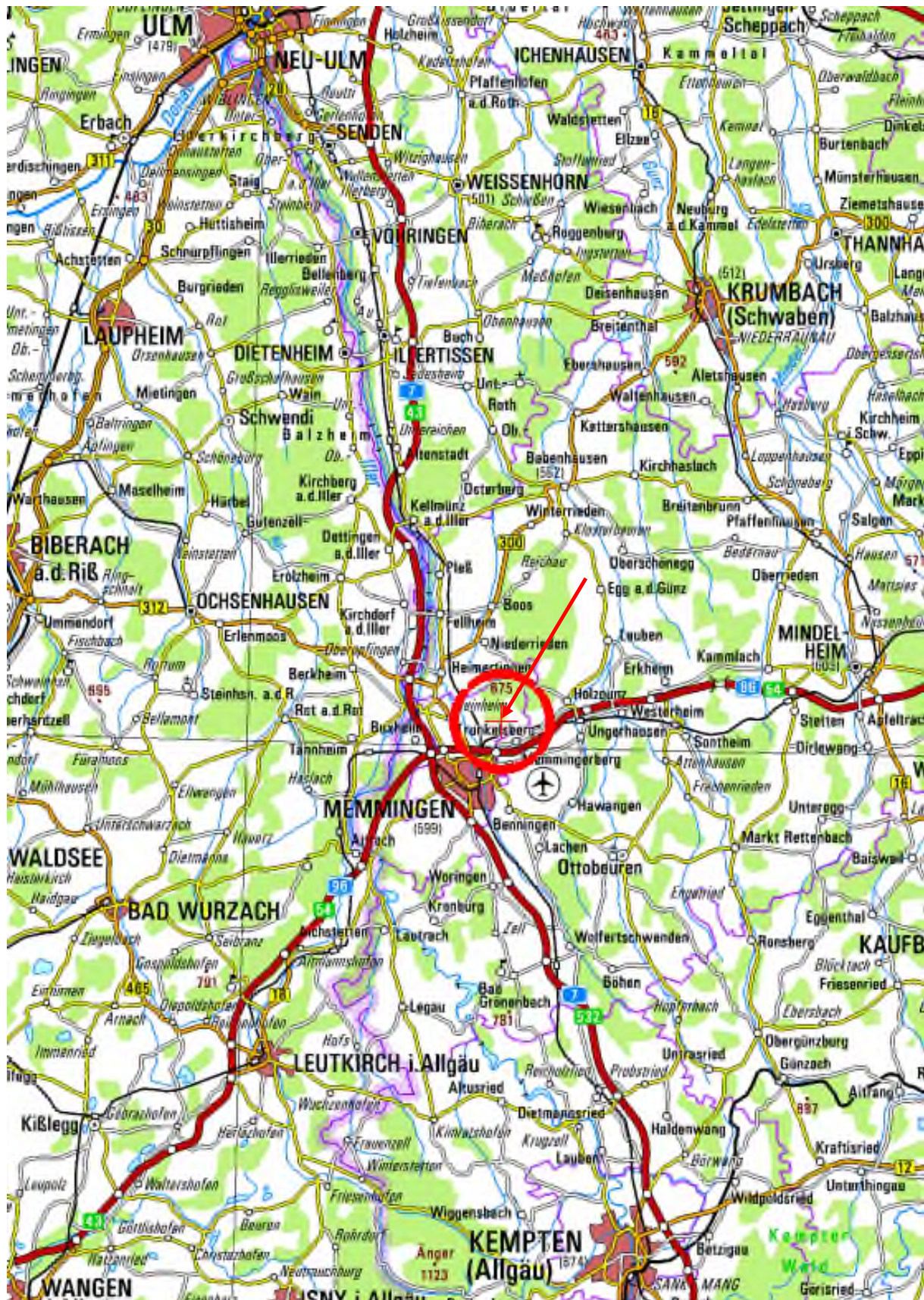
8.4 Nutzflächen

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

Keller	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Vorraum	3,51	4,25	1,00	14,92 m ²
	0,70	0,20	-1,00	-0,14 m ²
Flur	4,10	1,76	1,00	7,22 m ²
	0,76	0,76	-0,50	-0,29 m ²
	3,25	1,32	1,00	4,29 m ²
Keller Nord	2,58	3,50	1,00	9,01 m ²
Waschküche	3,25	4,39	1,00	14,27 m ²
Keller Nordost	3,50	5,85	1,00	20,48 m ²
Öllageraum	3,40	4,70	1,00	15,96 m ²
Heizungsraum	2,50	4,70	1,00	11,75 m ²
Keller Südwest	5,01	2,50	1,00	12,53 m ²
Summe				109,98 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-3,30 m ²
Keller				106,68 m ²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Doppelgarage	7,01	6,01	1,00	42,13 m ²
Summe				42,13 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-1,26 m ²
Garage				40,87 m ²
Zusammenstellung				
Keller	gerundet			107 m ²
Garage	gerundet			41 m ²
Nutzfläche gesamt				148 m ²

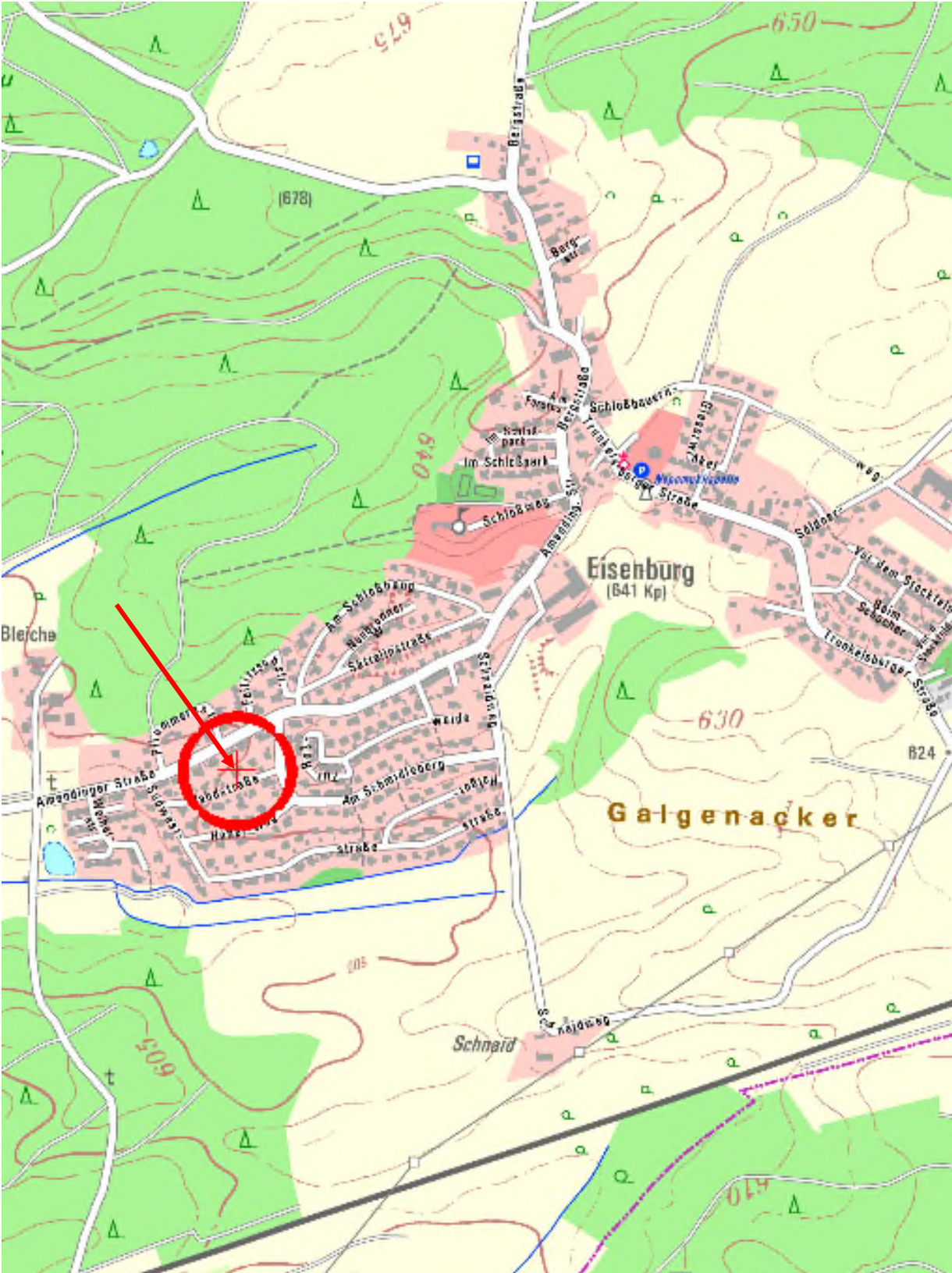
9 Anlagen

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

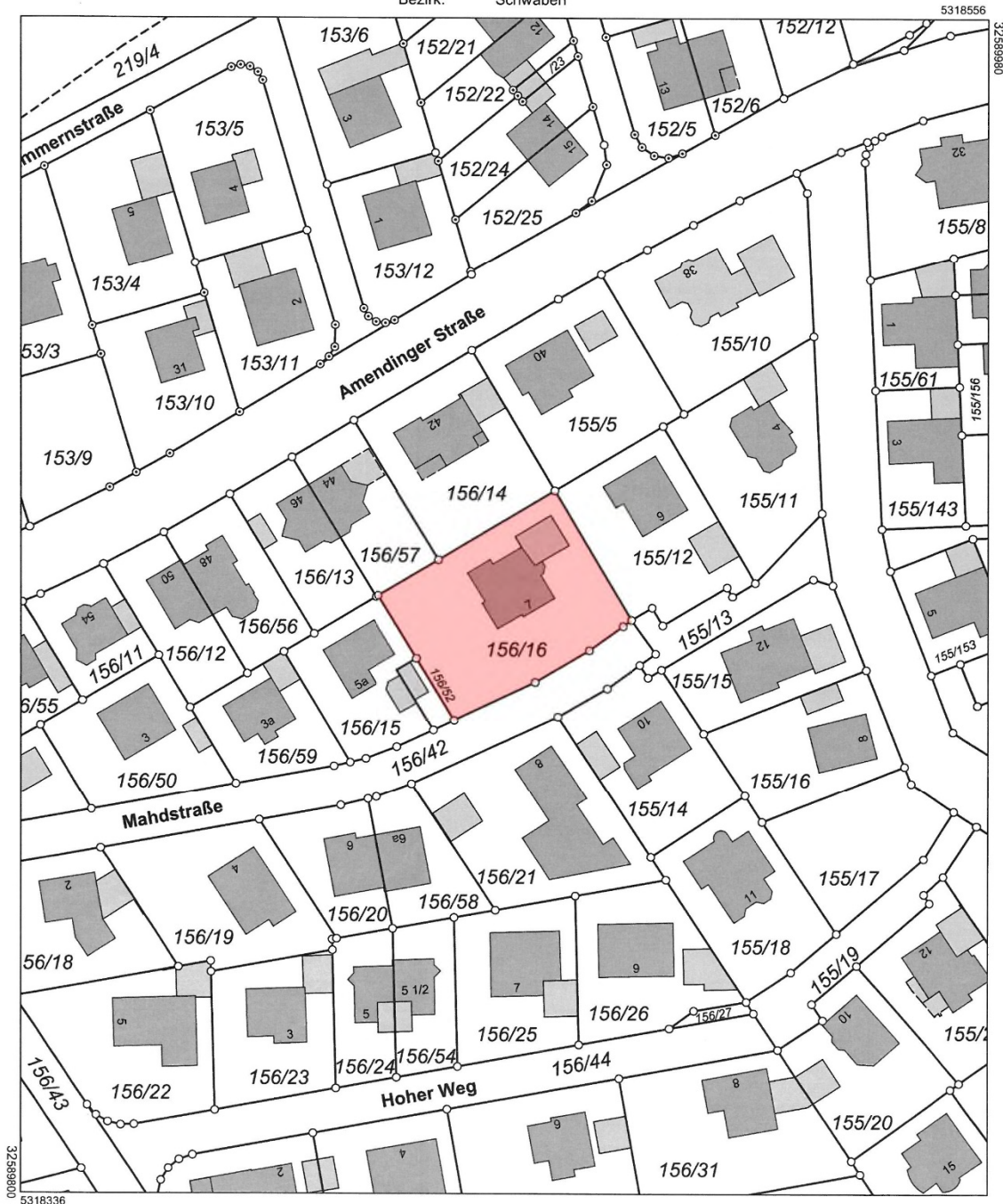
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 11.10.2023

Flurstück: 156/16
Gemarkung: Eisenburg

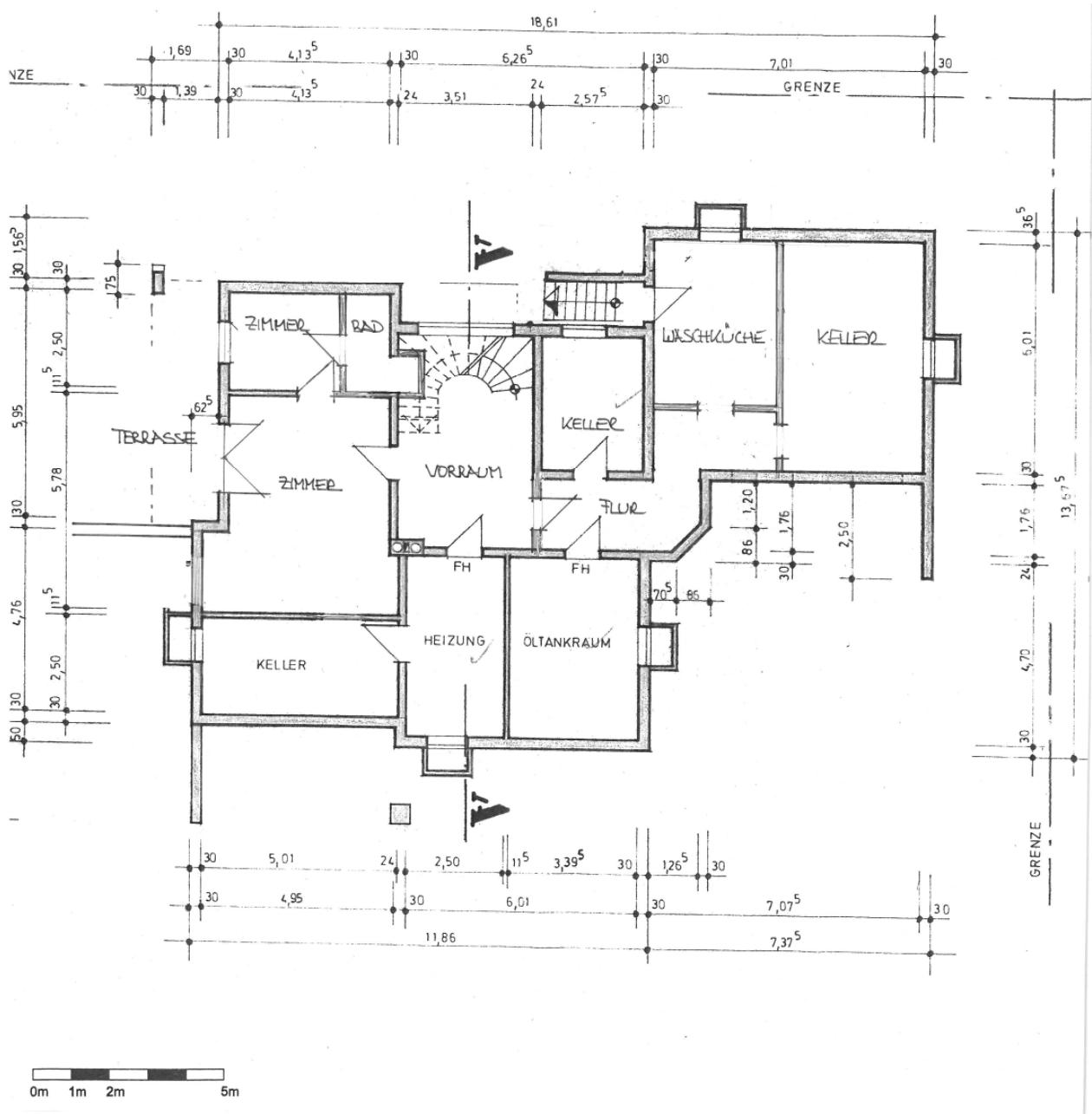
Gemeinde: Stadt Memmingen
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Schwaben



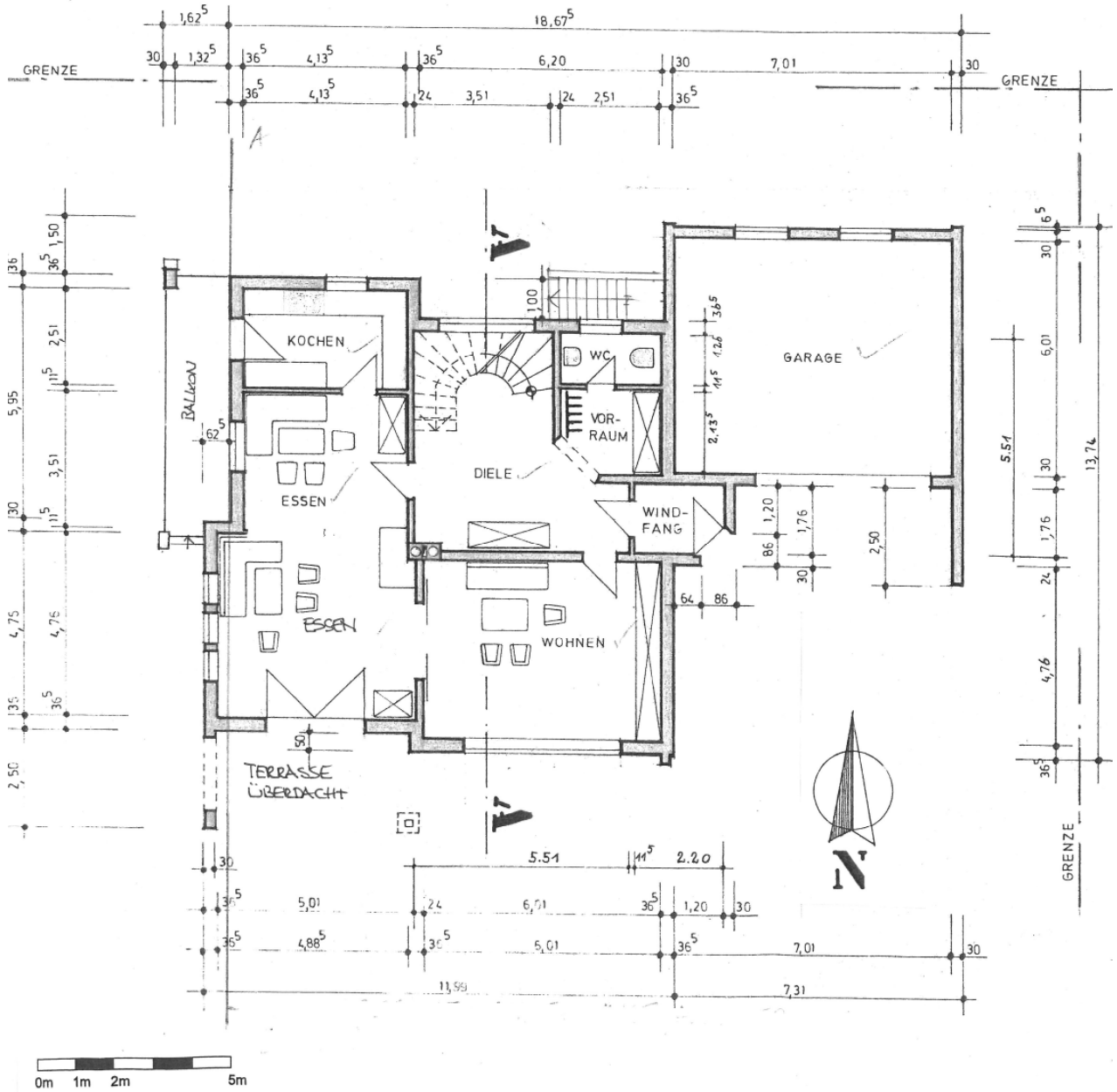
Maßstab 1:1000 Meter

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

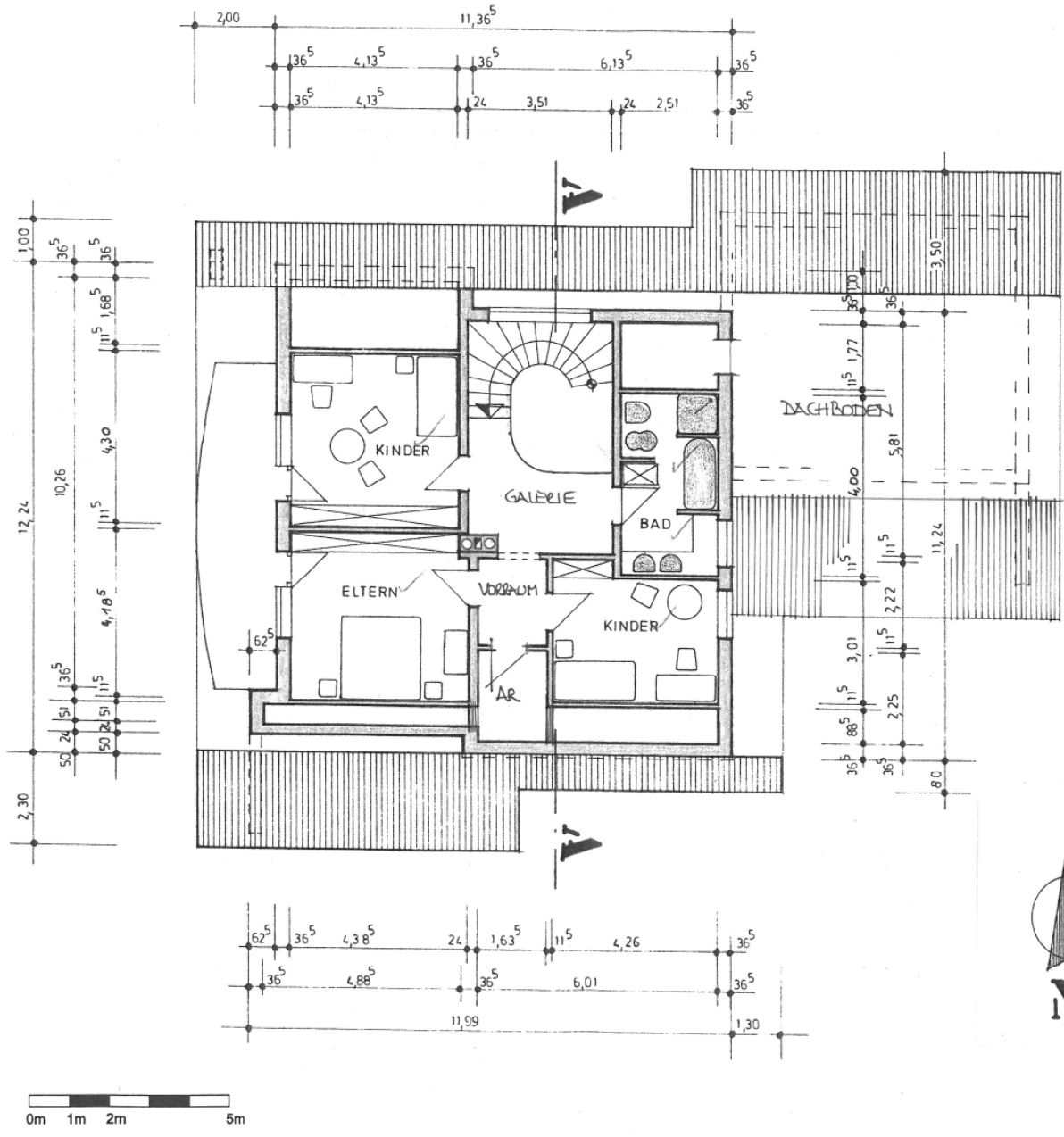
9.4 Pläne



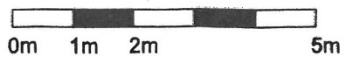
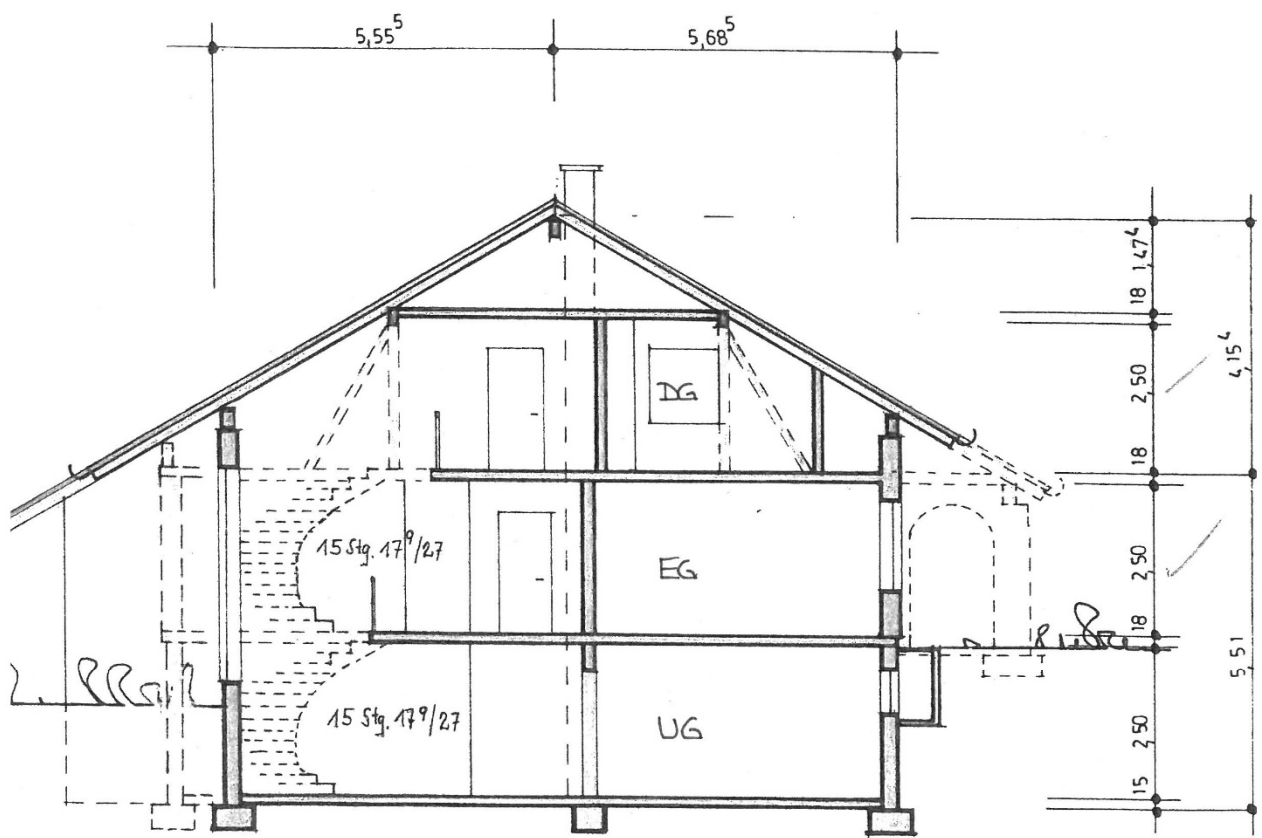
Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Schnitt

9.5 Fotos

Bild 1 – Wohnhaus von Osten, Garage von Süden



Bild 2 – Wohnhaus von Süden



Bild 3 – Wohnhaus von Westen



Bild 4 – Wohnhaus von Westen



Bild 5 – Wohnhaus und Garage von Norden



Bild 6 – Wohnhaus und Garage von Norden



Bild 7 – Garage von Osten



Bild 8 – Vorraum UG



Bild 9 – Keller Nord



Bild 10 – Waschküche



Bild 11 – Öllagerraum



Bild 12 – Heizungsraum



Bild 13 – Zimmer UG West



Bild 14 – Zimmer UG Nordwest



Bild 15 und Bild 16 – Bad UG



Bild 17 – Windfang



Bild 18 – Diele EG



Bild 19 – Garderobe



Bild 20 und Bild 21 – WC EG



Bild 22 – Küche



Bild 23 – Essen



Bild 24 – Essen



Bild 25 – Wohnen



Bild 26 – Diele EG – Galerie DG



Bild 27 – Bad DG



Bild 28 – Bad DG



Bild 29 – Kind Südost DG



Bild 30 – Eltern Südwest DG



Bild 31 – Kind Nordwest DG



Bild 32 – Spitzboden



Bild 33 – Garage



Bild 34 – Garage, Blick nach Westen



Bild 35 – Dachboden Garage mit Blick auf Wand zum Bad

