

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
der Doppelhaushälfte samt PKW-Garage, Saubsdorfer Str. 16a in 86807 Buchloe, Flurstück
2425/26 der Gemarkung Buchloe
sowie des PKW-Außenstellplatzes, Nähe Saubsdorfer Str. in 86807 Buchloe, Flurstück 2425/30
der Gemarkung Buchloe

Dieses Gutachten umfasst 47 Seiten inklusive Deckblatt.

Aktenzeichen des Gerichts	K 41/25
Auftraggeber	Amtsgericht Kaufbeuren – (Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsvollstreckungssachen)
Gutachten-Nr.	26-000051G



Verkehrswert (unbelastet) – Doppelhaushälfte mit Garage	470.000€
Verkehrswert (unbelastet) – PKW- Außen-Stellplatz	5.000 €

Wertermittlungstichtag	26.02.2026
Qualitätstichtag	26.02.2026
Objektbesichtigung	26.02.2026
Auftragserteilung	23.12.2026
Erstellt am	13.04.2026

Sachverständige	Marlies Pöll-Denzl
------------------------	---------------------------



Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich
bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Gedruckte Ausfertigung Nr. 1 von 3, zzgl. einer Digitalversion mit qualifizierter elektronischer Signatur

Inhaltsverzeichnis

1	Übersichtsblatt	3
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Wertdefinitionen	4
2.2	Konkretisierung des Bewertungsauftrags	4
2.3	Rechtliche Grundlagen	5
2.4	Verwendete Literatur	5
2.5	Vorliegende Unterlagen	6
2.6	Ladung, Objektbesichtigung	6
2.7	Urheberrecht	7
2.8	Abgrenzung des Auftrages	7
2.1	Besonderheiten, Bewertung nach äußerem Anschein	8
3	Grundbuch	9
3.1	Deckblatt	9
3.2	Bestandsverzeichnis	9
3.3	Abteilung I (Eigentumsverhältnisse)	9
3.4	Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	9
3.5	Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden)	9
3.6	Identifizierung Bewertungsobjekt	10
3.7	Sonstige Wertbeeinflussungen	10
4	Beschreibung und Beurteilung	11
4.1	Immobilienmarkt	11
4.2	Makrolage	11
4.3	Mikrolage	13
4.4	Grundstück	13
4.5	Gebäude	16
4.6	Baubeschreibung	18
5	Zusammenfassende Beurteilung	20
6	Verkehrswert	21
6.1	Verfahrenswahl	21
6.2	Bodenwert	22
6.3	Sachwert	24
6.4	Wert des PKW-Stellplatzes	31
6.5	Ableitung Verkehrswert	32
7	Plausibilisierung	32
7.1	Grundstücksmarktbericht - Indexreihen	32
7.2	Immoscout24 Vergleichspreise	32
8	Positive und negative Objekteigenschaften	32
9	Ergebnis	33
10	Anlagen	34

1 Übersichtsblatt

Aktenzeichen des Gerichts	K 41/25
Objekt-Nr.	26-000051G
Objektart	Doppelhaushälfte mit Garage
Objektadresse	Saubsdorfer Str. 16a in 86807 Buchloe
Flurstück	2425/26, Gemarkung Buchloe
Grundstücksgröße	221 m²
Objektart	PKW-Außenstellplatz
Objektadresse	Nähe Saubsdorfer Str. in 86807 Buchloe
Flurstück	2425/30, Gemarkung Buchloe
Grundstücksgröße	Rd. 16 m²
Baujahr	Um 2011
Brutto-Grundfläche Wohnhaus	rd. 241 m²
Wohnfläche	rd. 133 m²
Tatsächliche Nutzung	Nutzung durch Antragsgegner
Wertermittlungsstichtag	26.02.2026
Qualitätsstichtag	26.02.2026
Ortstermin	26.02.2026
Besonderheiten	Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Das Gutachten wurde nach äußerem Anschein und nach Aktenlage erstattet. Annahmen wurden gebildet. Es liegt ein erhöhter Unsicherheitsfaktor (Risiko) vor. Abweichungen können vorhanden sein. Zuwegung zum Bewertungsobjekt über Privatweg. Der Privatweg ist <u>nicht</u> Gegenstand des Beweisbeschlusses und damit auch nicht Gegenstand der Bewertung. Die Erschließung des Bewertungsobjekts ist daher nicht hinreichend gesichert. Es wird auf Kapitel 4.4.2 verwiesen. Es besteht ein erhöhtes Risiko. Eine rechtliche Beratung vor Erwerb wird angeraten.
Verkehrswert (unbelastet) Doppelhaushälfte mit Garage	470.000 €
Verkehrswert (unbelastet) PKW-Außenstellplatz	5.000 €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Wertdefinitionen

2.1.1 Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB wie folgt definiert:

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

2.2 Konkretisierung des Bewertungsauftrags

2.2.1 Auftraggeber und Auftragserteilung

Auftraggeber	Amtsgericht Kaufbeuren – Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen
Adresse des Auftraggebers	Ganghofer Str. 9 u. 11, 87600 Kaufbeuren
Auftragserteilung	Beweisbeschluss vom 23.12.2025

2.2.2 Anlass der Wertermittlung

Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

2.2.3 Beweisbeschluss

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

2.2.4 Parteien und Prozessbevollmächtigte

Aufgrund Anonymisierung keine Angabe.

2.2.5 Wertermittlungsobjekt

Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) sind:

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

Im vorliegenden Fall ist das mit einer Doppelhaushälfte samt PKW-Einzelgarage bebaute Grundstück, Flurstück 2425/26 der Gemarkung Buchloe, Saubsdorfer Str. 16a in 86807 Buchloe, sowie der PKW-Außenstellplatz Flurstück 2425/30, Nähe Saubsdorfer Straße in 86807 Buchloe, Gegenstand der Bewertung.

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

2.2.6 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Im vorliegenden Fall ist dies der 26.02.2026.

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

Der Qualitätsstichtag ist der 26.02.2026.

2.3 Rechtliche Grundlagen

weitergehender anerkannter Methoden ermittelt. Eventuelle künftige Entwicklungen wurden berücksichtigt, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Maßgebliche, wichtige Gesetze, Verordnungen und Richtlinien:

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

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

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

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

Die Berechnungen wurden maschinell erstellt. Rundungsdifferenzen können vorhanden sein.

2.4 Verwendete Literatur

- Kleiber, Wolfgang, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, aktuelle Digitalversion
- Kleiber, Wolfgang, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 10. Auflage, Köln (2025)
- Petersen, Hauke; Schnoor, Jürgen; Seitz, Wolfgang; Vogel, Roland, Verkehrswertermittlung von Immobilien, 3. Auflage, München (2018)

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

2.5 Vorliegende Unterlagen

Der Sachverständigen wurden vom Auftraggeber folgende Unterlagen überlassen:

- Beweisbeschluss vom 23.12.2025
- Grundbuchauszug, Abdruck vom 20.12.2025

Von der Sachverständigen wurden folgende Unterlagen angefordert:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Flurstücksnachweisen vom 29.01.2026
- Grundrisse, Schnitte und Ansichten vom 23.04.2007 mit Genehmigungsvermerk vom 13.06.2007 (Vorlage durch Gemeinde)
- Baugenehmigungsbescheid vom 25.06.2007
- Grundrisse (undatiert, Vorlage von Partei)
- Auskunft zum Bodenrichtwert (Stand 01.01.2024)
- Auskunft zum Baurecht und zu den Erschließungs- und Herstellungsbeiträgen der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe vom 26.02.2026
- Auskunft zu den Geschossflächen der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe vom 20.03.2026
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 03.02.2026
- Denkmalschutzabfrage (BayernAtlas) vom 11.03.2026
- Hochwasserrisikoabfrage (BayernAtlas) vom 11.03.2026
- Naturschutzabfrage (BayernAtlas) vom 11.03.2026
- diverses Kartenmaterial (Luftbild, Regionalkarte, Stadtplan)

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

Die Recherchen wurden am 11.03.2026 abgeschlossen.

2.6 Ladung, Objektbesichtigung

Alle Parteien wurden ordnungsgemäß mit Schreiben vom 27.01.2026 zum Ortstermin geladen.

Von der Antragsstellerin haben wir eine Rückmeldung bekommen, dass sie am Ortstermin teilnehmen wird. Die Rechtsanwältin [REDACTED] hat mitgeteilt, dass sie am Ortstermin nicht teilnehmen wird. Vom Antragsgegner haben wir keine Rückmeldung erhalten.

Der Ortstermin mit reiner Außenbesichtigung fand am 26.02.2026 (von 10:00 Uhr bis 10:45 Uhr) statt. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es hat niemand geöffnet.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung waren:

- Frau xxx¹ (Antragstellerin)
- Frau xxx (Freundin der Antragstellerin)
- Frau Marlies Pöll-Denzl (ö.b.v. Sachverständige)

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

2.7 Urheberrecht

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

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

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

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

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

2.8 Abgrenzung des Auftrages

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

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

¹ Daten anonymisiert

Vorhandensein von verdeckten bzw. verschwiegenen Baumängeln wird keine Haftung übernommen.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt. Aussagen zum Gebäudezustand sowie zu eventuellen Mängeln oder Schäden waren nur soweit möglich, wie sie durch Augenschein erkennbar waren und zerstörungsfrei begutachtet werden konnten. Vorliegende Baumängel- und Bauschäden wurden nur pauschal berücksichtigt. Etwaige Mängel wurden der Sachverständigen nicht mitgeteilt.

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

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

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

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

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

2.1 Besonderheiten, Bewertung nach äußerem Anschein

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

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

Diese Wertermittlung erfolgt daher überwiegend auf Basis der Aktenlage und verfügbarer Informationen. Es stützt sich im Wesentlichen auf die vorliegenden Unterlagen. Zudem wurden Angaben der Antragstellerin am Ortstermin aufgenommen, die jedoch nicht nachprüfbar sind. Angaben und Berechnungen wurden daher auf Annahmen gestützt und/oder geschätzt und sind mit einem erhöhten Unsicherheitsfaktor verbunden.

Aufgrund der unsicheren Objektanalyse und der Bewertung nach äußerem Eindruck ist der ausgewiesene Verkehrswert mit einem erhöhten Risiko behaftet. Tatsächliche Objekteigenschaften können abweichen. Es wird auch auf Kapitel 6.3.15.2 (Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung) verwiesen.

3 Grundbuch

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

3.1 Deckblatt

Amtsgericht Kaufbeuren, Grundbuch von Buchloe, Blatt 9171, Ausdruck vom 20.11.2025.

3.2 Bestandsverzeichnis

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

Es liegen keine Eintragungen von Herrschvermerken vor.

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	2425/26	Saubsdorfer Str. 16a, Gebäude- und Freifläche	221 m ²
2	2425/30	Nähe Saubsdorfer Str., Gebäude- und Freifläche	16 m ²

3.3 Abteilung I (Eigentumsverhältnisse)

Herrn xxx² und Frau xxx, je zur Hälfte.

3.4 Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs vorhanden.

Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Lasten und Beschränkungen
1	1,2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Kaufbeuren, AZ: K 41/2025); eingetragen am 20.11.2025

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

3.5 Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden)

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

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

² Daten anonymisiert

3.6 Identifizierung Bewertungsobjekt

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

3.7 Sonstige Wertbeeinflussungen

3.7.1 Baulasten

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

3.7.2 Miet- und Pachtverträge

Laut Erkenntnis am Ortstermin wird das Bewertungsobjekt vom Antragsgegner bewohnt. Angaben zu Miet- und Pachtverträgen lagen nicht vor.

3.7.3 Öffentliche Förderung

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

3.7.4 Denkmalschutz

Laut Online-Abfrage im Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 10.03.2026 liegen keine Eintragungen bezüglich einer Denkmaleigenschaft (Baudenkmal, Ensemble, Bodendenkmal, landschaftsprägendes Denkmal) am Bewertungsobjekt vor.

3.7.5 Hochwasser

Laut Online-Abfrage im Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 10.03.2026 liegt das Bewertungsobjekt weder im Bereich eines festgesetzten noch eines vorläufigen Überschwemmungsgebiets. Zudem liegt kein Eintrag als Hochwassergefahrenfläche vor.

3.7.6 Naturschutz

Laut Online-Abfrage im Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 10.03.2026 liegt das Bewertungsobjekt weder innerhalb eines Naturschutzgebietes noch innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets. Zudem ist keine Eintragung als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet vorhanden.

3.7.7 Bergbau

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

3.7.8 Weitere Rechte und Belastungen außerhalb des Grundbuchs

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

4 Beschreibung und Beurteilung

4.1 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt von Buchloe profitiert durch die Lage in der Metropolregion München mit Bahnanschluss nach München (Haltestelle Buchloe). München ist mit der Regionalbahn in rund 45 min erreichbar. Im Bereich Individualverkehr besteht Anschluss nach München über die nahe gelegene A 96. München ist mit dem PKW in rund einer Stunde zu erreichen.

Mit Beginn der Zinswende und den ab 2022 deutlich steigenden Bauzinsen hat eine spürbare Marktveränderung eingesetzt. Der zuvor dynamische Aufwärtstrend wurde abgebremst, in Teilen des Marktes kam es sogar zu rückläufigen Kaufpreisen. Inflation, steigende Baukosten sowie Unsicherheiten am Finanzierungsmarkt wirkten zusätzlich dämpfend auf das Bodenwertniveau und die Kaufentscheidung vieler Interessenten.

Ab dem Jahr 2024 zeigt sich eine Stabilisierung der Bauzinsen, die deutlich weniger schwanken. In der Region ist ab 2025 im Allgemeinen eine Konsolidierung der Kaufpreise festzustellen. Teilweise sind auch wieder leichte Zuwächse zum Vorjahr feststellbar.

Der Immobilienmarkt von Buchloe zeigt sich nachfragegeprägt. Käufer gehen jedoch selektiver vor als vor der Zinserhöhung.

4.2 Makrolage

4.2.1 Statistische Basisdaten³

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Schwaben
Landkreis:	Ostallgäu
Stadt:	Buchloe
Verwaltungsgemeinschaft:	Buchloe
Fläche:	36,18 km ²
Einwohner:	13.815 (Stand 31.12.2024)
Bevölkerungsdichte:	382 Einwohner je km ²

Die Stadt hat sieben Gemeindeteile. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Hauptort Buchloe.

4.2.2 Geographische Lage und Entfernungen

Die Stadt Buchloe liegt im nördlichen Teil des Landkreises Ostallgäu und grenzt an die Landkreise Unterallgäu und Landsberg am Lech an. Der Ort liegt etwa 12 Kilometer westlich von Landsberg am Lech. Durch die Stadt fließt die Gennach.

Nach München sind es rund 71 km, nach Augsburg rund 46 km und nach Mindelheim rund 23 km.

³ Quelle: Wikipedia (Abruf vom 10.03.2026)

4.2.3 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Die Stadt ist hauptsächlich durch Handel, Gewerbe und Industrie geprägt und verfügt über größere Gewerbegebiete. Es sind Unternehmen von überregionaler Bedeutung vorhanden.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Ostallgäu betrug 3,0 % (Stand Januar 2026). Im Vergleich dazu liegt die Arbeitslosenquote in Bayern zeitgleich bei 4,4 % und in Deutschland bei 6,6 %.

Die Beschäftigungslage im Landkreis ist durchschnittlich bis gut.

4.2.4 Infrastruktur und Freizeit

Buchloe ist städtisch geprägt. Es gibt alle gängigen Einkaufsmöglichkeiten für den periodischen und aperiodischen Bedarf vor Ort.

Medizinische Versorgung ist vorhanden. Es gibt in Buchloe ein Akutkrankenhaus der Grund- und Regelversorgung. Zudem sind Apotheken vorhanden.

Es gibt ein Sport- und Freizeitangebot (Bäder, Sportanlagen) und ein gastronomisches Angebot (Gaststätten, Cafés). Zudem gibt es ein Angebot über die örtlichen Vereine.

4.2.5 Verkehrsanbindung

Buchloe verfügt über zwei Anschlussstellen (Buchloe-Ost und Buchloe-West) an der Bundesautobahn A 96 (München-Lindau). Es gibt zudem eine Verbindung in den Richtungen Kempten/Allgäu (B 12) und Augsburg (B 17)

Buchloe befindet sich im Eisenbahnknotenpunkt Buchloe, in diesem sich auch die Bahnlinien von München und Augsburg mit Ziel Österreich und Schweiz kreuzen. Buchloe verfügt über eine Haltestelle.

Im Bereich öffentlicher Personennahverkehr ist Buchloe Teil der Ostallgäuer Verkehrsgemeinschaft (OVG). Zudem gibt es ein Anruf-Sammel-Taxi.

Die Verkehrsanbindung kann insgesamt als durchschnittlich bis gut bezeichnet werden.

4.2.6 Betreuung – Bildung

In Buchloe gibt es ein städtisch geprägtes Angebot an Betreuung und Bildung. Es gibt Kindertagesstätten und ein breites schulisches Angebot (Grundschule, Mittelschule, Realschule, Gymnasium).

Zudem verfügt Buchloe über ein Senioren- und Pflegeheim und über eine Tagespflegereinrichtung für ältere und demenzkranke Menschen.

4.2.7 Demographie

Laut dem Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung (Abruf vom 10.03.2026) wird Buchloe dem Demografietyt 9 („Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden“) zugeordnet.

Das Bevölkerungswachstum betrug rund 17,5 % (Zeitraum 2011 bis 2023). Die Kommune wächst.

4.2.8 Einkommen und Kaufkraft

Die Kaufkraftkennziffer⁴ für den Landkreis Ostallgäu (Stand 2025) beträgt 104,4 % (Deutschland = 100 %). Im Vergleich dazu beträgt die Kaufkraft im Nachbarlandkreis Landsberg am Lech 115,2 %.

Insgesamt ist die Kaufkraft im Landkreis Ostallgäu als durchschnittlich zu kategorisieren.

4.2.9 Zusammenfassung

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

4.3 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet im nordwestlichen Teil von Buchloe innerhalb eines neueren Wohngebiets. Im Osten grenzt ein Gewerbegebiet an. Am Ortstermin konnte vom Bewertungsobjekt die Rückseite des V-Markts wahrgenommen werden. Nördlich und westlich befinden sich im erweiterten Umfeld weitere Gewerbegebiete. Immissionen (Lärm, Geruch) aus dem Betrieb der Gewerbegebiete konnten am Ortstermin nicht festgestellt werden. Immissionen aus dem Betrieb des V-Markts (Anlieferung, Kundenverkehr) können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es war im Außenbereich zudem leichter Straßenverkehrslärm aus einer größeren Straße im Umfeld wahrnehmbar. Zudem verläuft die Bahnschiene rund 200 m Luftlinie östlich vom Bewertungsobjekt entfernt.

Die überwiegende Nachbarbebauung besteht aus Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern auf meist kleinen Grundstücken. Es handelt sich um ein Quartier, das von Bauträgerobjekten dominiert wird.

Der Bahnhof Buchloe ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten und eine Tankstelle liegen im Umfeld (V-Markt).

Die Saubsdorfer Straße bildet eine Sackgasse mit Wendemöglichkeit. Es ist ein Gehweg auf beiden Seiten der Straße vorhanden. Zudem ist die Straße beleuchtet. Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt erfolgt über eine Privatstraße. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum sind begrenzt vorhanden (Straßenrand).

Die Mikrolage ist einfach bis durchschnittlich.

4.4 Grundstück

4.4.1 Größe, Zuschnitt, Topografie

Die Größe des zu bewertenden Grundstücks Flurstück 2425/26 (Wohnbaufläche) der Gemarkung Buchloe beträgt laut Grundbuch 221 m², das von Flurstück 2425/30 (PKW-Außenstellplatz) der Gemarkung Buchloe 16 m².

Dies deckt sich auch mit den Angaben auf dem Flurstücksnachweis.

Das Wohnbaugrundstück weist einen langgezogenen, schmalen Zuschnitt auf. Die Grundstücksgrenzen verlaufen weitgehend gerade. Es handelt sich um ein Reihengrundstück. Das Grundstück ist im Bereich der Bebauung weitgehend eben.

⁴ MB-Research, Kaufkraft 2025 in Deutschland – Stadt- und Landkreise (wichtigste Variablen), Nürnberg 2025

Das Flurstück 2425/30 hat einen rechteckigen Zuschnitt und dient als PKW-Außenstellplatz.

Der jeweilige Grundstückszuschnitt ist dem Lageplan in den Anlagen zu entnehmen.

4.4.2 Erschließung

Das Grundstück Flurstück 2425/26 ist voll erschlossen. Es ist an die öffentliche Wasserversorgung und an den Kanal angeschlossen. Zudem sind Anschlüsse für Strom und Telekommunikation vorhanden.

Das Bewertungsobjekt wird über eine private Fläche (Flurstück 2425/23) verkehrstechnisch erschlossen. Es lagen der Bewertung keine Informationen zur privaten Zuwegungsfläche vor.

Laut Angabe der Antragstellerin am Ortstermin bestehen Miteigentumsanteile an der o.g. Zuwegungsfläche. Die Bewertung der Zuwegungsfläche wurde im Beweisbeschluss nicht beauftragt. Üblicherweise wird auf dem freien Markt der Miteigentumsanteil an der Zuwegungsfläche zur Sicherung der Erschließung mitveräußert. Im vorliegenden Fall ist die private Zuwegungsfläche aufgrund des Auftrages (Beweisbeschluss) nicht Teil der Bewertung. **Die verkehrstechnische Erschließung des Bewertungsobjekts ist ohne die private Zuwegungsfläche nicht hinreichend gesichert.** Zudem konnte nicht geklärt werden, ob ggf. in diesem Bereich auch Versorgungsleitungen verlegt wurden. Ferner ist fraglich, ob eine Finanzierung durch eine Bank unter diesen Umständen möglich wäre. Ob ggf. ein Notwegerecht besteht, ist rechtlich zu klären. Die Sachverständige ist kein Jurist und auch kein Finanzierungsspezialist. **Einem potenziellen Erwerber wird angeraten, eine (rechtliche) Beratung vor Erwerb zu beanspruchen.**

Laut schriftlicher Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe vom 26.02.2026 ist die Saubsdorfer Straße samt Stichstraße Flurstück 2425/7 eine öffentlich gewidmete Ortsstraße.

Ferner wurde uns von Seiten der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe am 26.02.2026 zum Bewertungsobjekt mitgeteilt, dass für die Erschließungsbeiträge (Straße) sowie die Herstellungsbeiträge (Kanal/Wasser) nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beiträge offen sind.

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

4.4.3 Orientierung

Das Bewertungsgrundstück Flurstück 2425/26 ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut. Das Wohnhaus ist im östlichen Grundstücksbereich angesiedelt. Der Garten zeigt nach Westen.

Der Hauseingang liegt im Osten. Im Norden grenzt das Nachbarhaus an. Die Garage liegt am südlichen Grundstücksrand und wird von Osten angefahren.

Das Bewertungsgrundstück Flurstück 2425/30 ist unbebaut (PKW-Außenstellplatz). Das Flurstück liegt im Osten in der unmittelbaren Nähe zum Wohnbaugrundstück.

4.4.4 Baurechtliche Situation, Entwicklungszustand

Laut schriftlicher Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe liegt das Bewertungsobjekt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Buchloe Nordwest I“. Das Bewertungsgrundstück ist dem beplanten Innenbereich zuzuordnen. Das Baurecht richtet sich nach § 30 BauGB.

Der Bebauungsplan enthält die folgenden wesentlichen Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet

- Maß der baulichen Nutzung:
 - Zahl der Vollgeschosse (zwingend): II
 - 0,4 GRZ (höchstzulässig)
 - 0,8 GFZ (höchstzulässig)

Zudem sind Baugrenzen⁵ vorhanden. Im Flächennutzungsplan ist das Bewertungsgrundstück als gemischte Baufläche gekennzeichnet.

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

4.4.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es liegt am Objekt ein Bebauungsplan vor (siehe Kapitel 4.4.4). Das Bewertungsgrundstück Flurstück 2425/26 ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut.

Das Wohnhaus weist laut vorliegendem Querschnitt zwei Vollgeschosse auf (Erdgeschoss, Obergeschoss). Das Staffelgeschoss (Dachgeschoss) wird als nicht Vollgeschoss eingeschätzt. Dies deckt sich auch mit der Angabe der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe vom 20.03.2026.

Die Geschossfläche ist nach § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Geschossflächen wurden überschlägig aus den Bauplänen abgegriffen und gerundet.

Somit ergeben sich folgende Geschossflächen (GF) des Wohnhauses. Die Angaben wurden auf volle Zahlen gerundet.

Geschoss	Geschossfläche
Erdgeschoss	67 m ²
Obergeschoss	67 m ²
Gesamt	134 m ²

Somit ergibt sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von rund 0,60 (= 134 m² Geschossfläche / 221 m² Grundstücksfläche).

4.4.6 Nutzung

Laut Erkenntnis am Ortstermin wird das Bewertungsobjekt als Wohnhaus vom Antragsgegner genutzt.

4.4.7 Satzungen

Die Stadt Buchloe verfügt über eine städtische Abstandsflächensatzung, Stellplatzsatzung, und Spielplatzsatzung.

Es wurde von Seiten der Gemeinde nicht mitgeteilt, dass das zu bewertende Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches eines Sanierungsgebiets oder Entwicklungsbereiches liegt.

⁵ Eine Baugrenze ist die im Bebauungsplan (BPlan) festgesetzte (blaue) Linie, welche von Gebäuden oder deren Teilen nicht überschritten werden darf. Wenn eine Baugrenze festgelegt ist, kann innerhalb dieses Baufensters das Gebäude entsprechend den gesetzlichen Richtlinien frei positioniert werden.

4.4.8 Grund- und Bodenbeschaffenheit

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

4.4.9 Altlasten, Kontaminierungen

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

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamts Ostallgäu (Abteilung Umweltschutz) vom 03.02.2026 bestehen für die Flurstücke 2425/26 und 2425/30 der Gemarkung Buchloe keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

Im Rahmen des Gutachtens wird von Altlastenfreiheit ausgegangen.

4.5 Gebäude

Die Gebäudebeschreibung (siehe Kapitel 3.5) und die Baubeschreibung (siehe Kapitel 3.6) vermitteln einen Gesamteindruck und können nicht als vollständig und abschließend betrachtet werden. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Die Beschreibung stützt sich auf die vorliegenden Unterlagen und den Erkenntnissen am Ortstermin. Abweichungen können vorhanden sein.

4.5.1 Art

Das Bewertungsgrundstück Flurstück 2425/26 ist mit einer Doppelhaushälfte samt PKW-Einzelgarage bebaut. Es handelt sich um ein Bauträgerobjekt.

Laut Angabe am Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt seinerzeit von der Auftraggeberin schlüsselfertig von der Firma Tahedl Wohnbau (Buchloe) erworben.

4.5.2 Baujahr

Laut Angabe am Ortstermin wurde das Wohnhaus um 2011 (im Sinne der Fertigstellung) errichtet.

Das Baujahr erscheint in Abgleich mit dem Baustil, der Bausubstanz und den vorliegenden Bauunterlagen plausibel.

4.5.3 Wohnflächen – Nutzflächen

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

Es wurde eine Wohnflächenberechnung (undatiert) vorgelegt. Laut dieser liegen rund 133 m² Wohnflächen vor. Eine Berechnungsgrundlage wurde nicht angegeben. Eine anteilige Anrechnung von Flächen aus Terrassen ist erfolgt.

Die Wohnflächen wurden mit den Brutto-Grundflächen (siehe Kapitel 4.5.4) ins Verhältnis gesetzt und erscheinen stimmig.

Es sind weitere Nutzflächen im Keller und in der Garage vorhanden.

4.5.4 Brutto-Grundflächen

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

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der von der Gemeinde vorgelegten Baupläne vom 23.04.2007 ermittelt.

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

Geschoss Wohnhaus	Brutto-Grundfläche (gerundet)
Untergeschoss	67 m ²
Erdgeschoss	67 m ²
Obergeschoss	67 m ²
Dachgeschoss	40 m ²
Gesamt	241 m ²

Das Dachgeschoss weist eine Dachterrasse auf, die nicht zur Brutto-Grundfläche gerechnet wird. Die Brutto-Grundfläche des Dachgeschosses ist daher geringer als in den übrigen Geschossen.

Von der Garage lagen keine Grundrisse im Maßstab vor. Die Grundfläche wurde daher überschlägig aus dem amtlichen Lageplan abgegriffen und beträgt rund 18 m².

4.5.5 Energetische Eigenschaften

Zur Erstattung dieses Gutachtens wurde kein Energieausweis vorgelegt.

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

4.5.6 Barrierefreiheit

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

Der Zugang zum Hauseingang erfolgt über zwei Stufen. Laut Grundrisse sind die Geschosse nur über das Treppenhaus erreichbar. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Barrierefreiheit, wie oben definiert, konnte nicht festgestellt werden.

4.5.7 Zustand

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Laut rein äußerem Anschein befindet sich das Bewertungsobjekt in einem durchschnittlichen Zustand.

4.5.8 Modernisierungen

Am Ortstermin konnten keine wesentlichen Modernisierungen zur Angabe gemacht werden.

Es wird für die weitere Bewertung angenommen, dass aufgrund des geringen Baualters noch keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

4.5.9 Baumängel – Bauschäden

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

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

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

Nach rein äußerem Anschein konnten keine groben Baumängel und Bauschäden festgestellt werden.

Laut Angabe am Ortstermin hat die Antragstellerin vor rund fünf Jahren das Haus zuletzt betreten. Laut Auskunft lagen zu diesem Zeitpunkt keine wesentlichen Baumängel/Bauschäden vor.

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

4.6 Baubeschreibung

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Die Baubeschreibung erfolgt nach Aktenlage und nach den Angaben und Erkenntnissen am Ortstermin. Abweichungen können vorhanden sein.

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

4.6.1 Wohnhaus

4.6.1.1 Aufteilung

Untergeschoss ⁶	Treppenhaus und Flur Keller 1 Keller 2 Keller 3 Heizung/Waschen
Erdgeschoss	Windfang Treppenhaus und Flur Gäste-WC Küche Wohnen mit Zugang zur Terrasse
Obergeschoss	Treppenhaus und Flur Bad Kind 1 Eltern Kind 2
Dachgeschoss	Treppenhaus und Flur Studio mit Dachterrasse

4.6.1.2 Konstruktion

Die Doppelhaushälfte wurde in Massivbauweise errichtet. Laut Angabe am Ortstermin ist eine Außendämmung vorhanden.

Das Gebäude ist komplett unterkellert. Die Geschossdecken bestehen aus Stahlbeton. Es ist ein Pultdach mit einem Dachstuhl aus Holz vorhanden. Die Dachdeckung ist mit Dachpfannen erfolgt.

4.6.1.3 Technischer Ausbau

Heizung	Wasser-Wärmepumpe
Wärmeabgabe	unbekannt
Warmwasseraufbereitung	unbekannt
Kamin	vorhanden
Lüftung	Über Fenster, Lüftungsanlage laut Angabe
Elektroinstallation	Unbekannt, lt. Angabe am Ortstermin mehrere LAN-Anschlüsse vorhanden
Sanitär	Bad mit Wanne und separater Dusche, ein Waschbecken, WC

⁶ Laut Grundriss Partei. Am Ortstermin wurde die Angabe gemacht, dass der Keller abweichend zu den Grundrissen des Bauträgers errichtet wurde.

4.6.1.4 Ausstattung

Hauseingang	Haustüre aus Kunststoff mit Lichtausschnitt und Vordach, Eingang beleuchtet
Innentüren	Furnierholztüren in Wohnräumen
Bodenbeläge	Laut Angabe Fliesen, Laminat
Wandbekleidung	Verputzt und gestrichen, Raufasertapete
Deckenbekleidung	unbekannt
Fenster	Kunststofffenster mit dreifacher Isolierverglasung, Rollläden, im Westen im Obergeschoss bodentiefe Fenster mit französischen Balkonen
Treppe	Buchenholztreppe
Terrasse und Zuwegungen	gepflastert
Sonstiges	Außenwasserhahn

4.6.1.5 Außenanlagen

Einfriedungen	Das Grundstück ist im Gartenbereich eingefriedet.
Befestigungen	Weg zum Haus befestigt
Grünbereiche	Der Garten ist angelegt und besteht aus Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern
Sonstiges	Gartenhaus

4.6.2 PKW-Garage

Fertigteilgarage (Einzelgarage) mit Flachdach und Schwingtor.

5 Zusammenfassende Beurteilung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine rund 15 Jahre alte Doppelhaushälfte in kleinstädtischer Lage in Buchloe im Allgäu. Buchloe wird insbesondere von Pendlern nach München durch die gute Anbindung mit der deutschen Bahn als positiv wahrgenommen. Der örtliche Bahnhof ist vom Bewertungsobjekt aus in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. **Die Bewertung erfolgt nach äußerem Anschein und nach Aktenlage. Abweichungen können vorhanden sein. Für einen potenziellen Erwerber besteht ein erhöhtes Risiko.**

Es handelt es sich um ein Reihengrundstück. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über einen Privatweg. Zur Zuwegungssituation lagen keine Informationen vor. Zudem wurde die Bewertung der privaten Zuwegungsfläche nicht beauftragt und ist nicht Gegenstand dieser

Bewertung. Auch bleiben die Bewirtschaftung und Unterhaltung des Privatwegs offen. **Die Erschließung des Bewertungsobjekts ist ohne die Zuwegungsfläche nicht hinreichend gesichert. Bezüglich der Erschließungssituation besteht ein erhöhtes Risiko. Eine rechtliche Beratung vor Erwerb wird angeraten.**

Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus Reihenhäusern/Doppelhäusern auf kleinen Grundstücken. Das nähere Umfeld wird von Bauträgerobjekten dominiert. Im Osten grenzt der örtliche V-Markt an. Die Rückseite des V-Markts mit Außenlager ist vom Bewertungsobjekt aus deutlich wahrnehmbar. Die Wohnlage wird durch die Nähe zum Gewerbegebiet leicht beeinträchtigt.

Die zu bewertende Liegenschaft präsentiert sich laut äußerem Anschein weitgehend im Zustand des Baujahres. Wesentliche Modernisierungen konnten am Ortstermin nicht zur Angabe gemacht werden. Gröberer Instandhaltungsschaden konnte von außen nicht festgestellt werden. Der Garten machte am Ortstermin einen wenig gepflegten Eindruck.

Das Bewertungsobjekt weist laut Grundriss einen typischen Grundriss einer Doppelhaushälfte auf und ist voll unterkellert. Das Dachgeschoss ist laut Planunterlagen ausgebaut und verfügt über eine Dachterrasse. Laut vorliegender Unterlagen sind rund 133 m² WFL vorhanden. Es handelt sich um ein Bauträgerobjekt.

Der Garten ist nach Westen ausgerichtet. Im Norden grenzt das Nachbarhaus an. Der Zugang zum Haus erfolgt von Osten über den Privatweg. Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich eine PKW-Fertigteilgarage (Einzelgarage). Zudem ist ein separater PKW-Außenstellplatz vorhanden.

Aufgrund der Objekteigenschaften hat das Bewertungsobjekt eine unterdurchschnittliche Marktgängigkeit.

6 Verkehrswert

6.1 Verfahrenswahl

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

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

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

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

6.2 Bodenwert

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

Das Bewertungsobjekt liegt in einem kleinstädtischen Bereich. In diesem stehen häufig keine ausreichende Zahl an geeigneten Vergleichspreisen für ein Vergleichswertverfahren (unmittelbarer Vergleich) zur Verfügung. Zudem werden unbebaute Doppelhausgrundstücke mit der vorliegenden Grundstücksgröße kaum gehandelt, da es sich in der Regel um Bauträgerobjekte handelt, die größere Flächen erwerben, bebauen und zerlegen.

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

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

6.2.1 Bodenrichtwert

Im Bereich des Bewertungsobjekts wurde von Seiten des Gutachterausschusses beim Landkreis Ostallgäu ein Bodenrichtwert in Höhe von 545 €/m² Grundstücksfläche zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen.

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

Es werden folgende Rahmenparameter zum Richtwertgrundstück angegeben:

- Bodenrichtwert-Zone: 121 106;
- Entwicklungszustand: baureifes Land;
- Art der baulichen Nutzung: Wohnbauflächen;
- Maß der baulichen Nutzung: keine Angabe;
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei.

6.2.2 Wertentwicklung

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

Die Wertentwicklung im Zeitablauf wird aufgrund der veränderten Marktlage (siehe Kapitel 4.1) als stagnierend geschätzt. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

6.2.3 Lage

In der Bodenrichtwertzone befinden sich überwiegend Lagen, die nicht direkt an ein Gewerbegebiet angrenzen. Das Bewertungsobjekt weist durch die Nähe zu gewerblichen Flächen eine schlechtere Lage auf als die überwiegende Anzahl der Objekte in der Bodenrichtwertzone. Die Lageeinschränkung wird jedoch durch die Nähe zur nächsten Einkaufsmöglichkeit wieder

ausgeglichen. Positive und negative Merkmale gleichen sich aus. Es wurde daher keine Anpassung vorgenommen.

6.2.4 Besonnung

Der Garten sind nach Westen ausgerichtet, was als positiv gewertet werden kann. Es wurde daher ein Zuschlag in Höhe von 5 % auf den Bodenrichtwert angesetzt. Das deckt sich auch mit der Fachliteratur⁷. Der Korrekturfaktor beträgt 1,05.

6.2.5 Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück weist einen typischen Zuschnitt einer Doppelhaushälfte auf. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

6.2.6 Grundstücksgröße

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

Das Bewertungsgrundstück weist im städtischen Kontext in Bezug auf die Art der Bebauung eine übliche Grundstücksgröße auf. Es wurde keine Wertkorrektur vorgenommen.

6.2.7 Ausnutzung

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

Das Bewertungsgrundstück weist für die Art der Bebauung eine übliche Ausnutzung auf. Es wurde keine Wertkorrektur vorgenommen.

6.2.8 Topografie

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

6.2.9 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Bodenrichtwert 01.01.2024	545 €/m ²
Korrekturfaktor Besonnung	1,05
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (Bauland)	573 €/m ²

6.2.10 Ableitung Bodenwert

Aufgrund des Prinzips der Modellkonformität geht zunächst der unangepasste Bodenrichtwert in die Bewertung ein.

Der Bodenwert für das Gesamtgrundstück wird daher wie folgt ermittelt:

⁷ Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, Köln, 2. Auflage 2017, Seite 110

Fläche laut Grundbuch	221 m ²
Bodenrichtwert (Bauland) – ohne Anpassung	545 €/m ²
Bodenwert - modellkonform	120.445 €
Fläche laut Grundbuch	221 m ²
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (Bauland)	572 €/m ²
Bodenwert - angepasst	126.412 €

Die Differenz in Höhe von 6.000 € erfolgt in Kapitel 6.3.15.

6.3 Sachwert

6.3.1 Beschreibung des Verfahrens

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

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

Der Herstellungswert der baulichen Anlage basiert auf dem Ansatz von durchschnittlichen Normalherstellungskosten (NHK), welcher die zum Stichtag am Objekt vorgefundene Bauausführung und die Ausstattungsstandards berücksichtigt. Es handelt sich hierbei um modellhafte Kosten, die sich bei baulichen Anlagen bei Errichtung eines vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

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

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

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

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

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

6.3.2 Bewertungszustand

Das Objekt wird im Ist-Zustand bewertet.

6.3.3 Herstellungskosten

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

6.3.4 Modernisierungen

Es konnten am Ortstermin keine Angaben zu wesentlichen Modernisierungen gemacht werden.

6.3.5 Gebäudeart

Laut Anlage 4 zur ImmoWertV wird eine Unterteilung nach Gebäudearten vorgenommen. Laut dieser ist das Wohnhaus der Gebäudeart 2.11 (Doppel- und Reihenendhäuser mit Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und voll ausgebautem Dachgeschoss) zuzuordnen.

Die Garage ist der Gebäudeart 14.1 (Einzelgaragen) zuzuordnen.

6.3.6 Gebäudestandard

Der Gebäudestandard des Wohnhauses ist gemäß Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Er unterteilt sich in die Standardstufen 1 bis 5 (1=sehr einfach, 2=einfach, 3=mittel, 4= gehoben, 5 = stark gehoben). Durch Gewichtung der einzelnen Einstufungen ergibt sich der Gebäudestandard des Bewertungsobjekts. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Die Einordnung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen anhand der bekannten Kriterien.

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1,0			23
Dächer			0,8	0,2		15
Außentüren und Fenster			0,2	0,8		11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			0,8	0,2		11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			0,8	0,2		9
Sonstige technische Ausstattung			0,2	0,8		6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 2.11	615	685	785	945	1180	
Gebäudestandardkennzahl						3,2

Es liegt beim Wohnhaus ein überwiegend mittlerer Ausstattungsstandard vor.

Fertigaragen sind in Standardstufe 3 einzustufen.

6.3.7 Kostenkennwert

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

Außenwände	1 x 23% x 785	181 €/m ² BGF
Dächer	0,8 x 15% x 785 + 0,2 x 15% x 945	123 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,2 x 11% x 785 + 0,8 x 11% x 945	100 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 785	86 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,8 x 11% x 785 + 0,2 x 11% x 945	90 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 785	39 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 785	71 €/m ² BGF
Heizung	0,8 x 9% x 785 + 0,2 x 9% x 945	74 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,2 x 6% x 785 + 0,8 x 6% x 945	55 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		819 €/m² BGF

Bei Standardstufe 3,2 ergibt sich ein Kostenkennwert in Höhe von 819 €/m² BGF. Die Baunebenkosten in Höhe von 17 % sind in diesem Ansatz enthalten. Für den zu bewertenden Gebäudetyp sind in der NHK 2010 keine weiteren Korrekturfaktoren angegeben.

Für Garagen in Standardstufe 3 ergibt sich ein Kostenkennwert in Höhe von 245 €/m² BGF.

6.3.8 Regionalfaktor

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

6.3.9 Baupreisindex

Der zum Wertermittlungsstichtag gültige Baupreisindex für Wohngebäude (Stand 4. Quartal 2025, veröffentlicht am 10.01.2026) beträgt 109,6 % (Basisjahr 2010 = 100). Der Korrekturfaktor beträgt 1,906.

6.3.10 Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen

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

Es sind durchschnittliche Anlagen vorhanden (Gehwege, Einfriedungen). Es wurde daher ein Ansatz in Höhe von 5 % vorgenommen.

Das Gartenhaus wird als Zubehör eingeschätzt. Aufgrund des am Ortstermin angetroffenen Zustands wird dem Gartenhaus kein wesentlicher Wert mehr beigemessen.

6.3.11 Gesamtnutzungsdauer, Baulter, relatives Alter, Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen entsprechend ihrer Zweckbestimmung nach wirtschaftlich vernünftigen Gesichtspunkten nutzbar sind. Die Gesamtnutzungsdauer ist nicht von Anfang an exakt feststellbar. Sie wird üblicherweise

aus Erfahrungswerten der Vergangenheit abgeleitet. Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 liefert hierzu Anhaltswerte.

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

6.3.11.1 Wohnhaus

Laut Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohnhaus zum Ansatz gebracht. Das Baualter beträgt demnach 15 Jahre (2026-2011).

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

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Baualter} = 80 \text{ Jahre} - 15 \text{ Jahre} = 65 \text{ Jahre}$$

Es wurde daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Wohnhaus von 65 Jahren in Ansatz gebracht.

6.3.11.2 Garage

Laut Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 wird eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren für die Garage zum Ansatz gebracht. Das Baualter beträgt demnach 15 Jahre (2026-2011).

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

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Baualter} = 60 \text{ Jahre} - 15 \text{ Jahre} = 45 \text{ Jahre}$$

Es wurde daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer für die Garage von 45 Jahren in Ansatz gebracht.

6.3.12 Alterswertminderungsfaktor

Alterswertminderungsfaktor Wohnhaus = Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer = 65 Jahre / 80 Jahre = 0,81.

Alterswertminderungsfaktor Garage = Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer = 45 Jahre / 60 Jahre = 0,75.

6.3.13 Besondere Bauteile

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, sind in der Regel zusätzlich in Ansatz zu bringen. In der Praxis erfolgt dies durch die Ermittlung eines pauschalen Zeitwertes.

In der vorliegenden Bewertung werden folgende besondere Bauteile berücksichtigt.

Die Einstufung erfolgte nach den Erfahrungswerten der Sachverständigen und in Anlehnung an die Fachliteratur⁸. Es werden daher folgende Ansätze (Neuwert) vorgenommen:

Terrassen	6.000 €
Vordach Eingang	500 €
Französische Balkone	500 €
Gesamt	7.000 EUR

Unter Berücksichtigung des Alterswertminderungsfaktors erfolgt ein Ansatz für die Besonderen Bauteile in Höhe von rund 5.900 € (= 7.000 € x 0,84). Aufgrund des Prinzips der Modellkonformität erfolgt der Ansatz in Kapitel 6.3.15.

6.3.14 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entstanden ist. Aus diesem Grund muss bei der Sachwertermittlung zusätzlich die Marktsituation berücksichtigt werden, um zum Verkehrswert zu gelangen. Hierzu werden üblicherweise Sachwertfaktoren von den jeweiligen Gutachterausschüssen veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Ostallgäu veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser. Als typische Werte (80 % aller Werte) wird eine Spanne von 0,93 bis 1,81 (Mittelwert 1,38, - Median 1,33) angegeben. In der Stichprobe werden jedoch folgende Kennzahlen zum Sachwertfaktor (Mittelwert, Median) angegeben, die sich in den wesentlichen Teilbereichen abweichend vom Bewertungsobjekt darstellen:

	Sachwertfaktor [-]	Vorläufiger Sachwert [€]	Grundstücksfläche [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]	Bereinigter Kaufpreis [€]	Bruttogrundfläche (BGF) [m²]	Wohnfläche [m²]	Wohnflächenpreis [€/m²]	Standardstufe [-]	Baujahr [-]	Restnutzungsdauer [Jahre]
Median	1,33	362.638	587	233	500.000	328	135	3.678	2,40	1972	29
Mittelwert	1,38	408.084	663	301	535.770	347	152	3.655	2,55	1977	33

Der Sachwertfaktor wird unter Berücksichtigung der Objektfaktoren in einer Bandbreite von 1,3 bis 1,4 angesiedelt. Durch Benotung und Gewichtung wird der Sachwertfaktor konkretisiert:

⁸ Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, Köln, 2. Auflage 2017, Seite 324 ff.

Einflussgröße	Ausprägung			Gewicht	Wert
	0	1	2	[N]	[W]
Lage	einfach	mittel	gut	0,3	0,5
Angebotsituation	Angebotsüberhang	Ausgeglichen	Nachfrageüberhang	0,3	1,5
Restnutzungsdauer	< 30 Jahre	30 - 50 Jahre	> 50 Jahre	0,15	2
Instandhaltungszustand	eingeschränkt	normal	gut	0,15	1
Ausstattungsstandard	einfach	mittel	gehoben	0,1	1
Spanne Marktanpassung	MIN	MAX		Marktanpassung	
	1,3	1,4		1,36	

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf gerundet 1,40 geschätzt.

6.3.15 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

6.3.15.1 Differenz Bodenwert

Die Differenz Bodenwert beträgt 6.000 €. Es wird auf Kapitel 6.2.10 verwiesen.

6.3.15.2 Besondere Bauteile

Es werden besondere Bauteile in Höhe von 5.900 € in Ansatz gebracht Es wird auf Kapitel 6.3.13 verwiesen.

6.3.15.3 Fehlende Innenbesichtigung

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

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

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

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

Für die Wertermittlung werden folgende Minderungen frei geschätzt:

Rohbau: 10 %

Ausbau: 20 %

Bei einem Gebäudewertanteil von rund 312.000 ergeben sich folgende Anteile:

		Anteil	Minderung	Anteil
Rohbau	47,70%	148.824 €	10%	14.882 €
Ausbau	52,10%	162.552 €	20%	32.510 €
Abschlag gesamt				47.393 €

Insgesamt wird daher ein Abschlag in Höhe von rund 48.000 € für die fehlende Innenbesichtigung in Ansatz gebracht. Dies entspricht rund 7 % des vorläufigen marktangepassten Sachwertes und erscheint angemessen.

6.3.15.4 Risiko fehlende Erschließung

Die Erschließung ist nicht hinreichend gesichert. Es wird auf Kapitel 4.4.2 verwiesen.

Ein rational handelnder Marktteilnehmer wird aufgrund des Risikos von einem Erwerb absehen oder einen entsprechenden Abschlag vornehmen.

Risikoabschläge streuen stark. Die Abweichungen erklären sich durch die Lage des Bewertungsobjekts, die Angebotssituation, den Ausstattungsstandard und den Umfang der Mängelbeseitigung bzw. die Ausprägung des Mangels.

Die tatsächliche Höhe des Abschlags lässt sich mit Sicherheit vorab nur durch Einholung von mindestens drei Kaufangeboten bestimmen. Sollten sich daraus ein Abschlag ergeben, der stark vom vorstehend gewählten Ansatz abweicht, so wäre das Ergebnis dieser Wertermittlung zu korrigieren.

Die Sachverständige schätzt den Abschlag für das Risiko grob überschlägig in einer Bandbreite von 10 % bis 20 % vom vorläufigen marktangepassten Sachwert. Durch Benotung und Gewichtung wird der Abschlag konkretisiert.

Einflussgröße	Ausprägung			Gewicht	Wert
	0	1	2		
Lage	einfach	mittel	gut	0,2	0,5
Angebotssituation	Angebotsüberhang	Ausgeglichene	Nachfrageüberhang	0,2	1,5
Mängelbeseitigung Umfang	leicht	mittel	schwer	0,3	2
Ausstattungsstandard	einfach	mittel	gehoben	0,1	1
Ausprägung des Mangels	leicht	mittel	stark	0,2	1,5
Spanne Abschlag	MIN	MAX		Abschlag	
	10	20		17,00	

Der Abschlag wird auf rund 20 % geschätzt.

6.3.16 Sachwertermittlung

Brutto-Grundfläche (BGF) des Wohnhauses		241 m²
Brutto-Grundfläche (BGF) der Garage		18 m²
Durchschnittlicher Kostenkennwert (DHH) nach NHK 2010 inkl. Baunebenkosten		819 €/m² BGF
Durchschnittlicher Kostenkennwert (Garage) nach NHK 2010 inkl. Baunebenkosten		245 €/m² BGF
Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag		
Regionalfaktor	1,000	
Faktor Baupreisindex Wertermittlungsstichtag	1,906	
Kostenkennwert (DHH) bezogen auf den Wertermittlungsstichtag		1.561 €
Kostenkennwert (Garage) bezogen auf den Wertermittlungsstichtag		467 €
Gebäudeherstellungskosten		
BGF DHH x Kostenkennwert bezogen auf den Wertermittlungsstichtag		376.204 €
BGF Garage x Kostenkennwert bezogen auf den Wertermittlungsstichtag		8.405 €
Alterswertminderungsfaktor DHH	0,8125	305.666 €
Alterswertminderungsfaktor Garage	0,7500	6.304 €
Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten		311.970 €
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen	5%	15.599 €
+ Sachwert der Sonstigen Anlagen		0 €
+ Bodenwert modellkonform		120.455 €
vorläufiger Sachwert		448.024 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	40%	179.210 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		627.234 €
+/- Objektspezifischen Grundstücksmerkmale		
+ Differenz Bodenwert		6.000 €
+ Besondere Bauteile		5.900 €
- Sicherheitsabschlag fehlende Innenbesichtigung		-48.000 €
- Risikoabschlag Erschließung nicht hinreichend gesichert		-125.447 €
Sachwert (ungerundet)		465.687 €
Sachwert (gerundet)		470.000 €

Der Sachwert (= Verfahrenswert) des mit dem Doppelhaus und Garage bebauten Grundstücks beträgt gerundet 470.000 €.

6.4 Wert des PKW-Stellplatzes

Der Wert des PKW-Stellplatzes wird aufgrund Geringfügigkeit grob geschätzt.

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Ostallgäu veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbereich 2024 landkreisweite Pauschalen für Garagen und Carports. Für Carports wird eine Pauschale von rund 5.000 € angegeben.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Außen-PKW-Stellplatz. Ein Ansatz von 5.000 € erscheint für Buchloe angemessen und wird übernommen. Die Wertbeeinträchtigung durch die fehlende Erschließung wurde in Kapitel 6.3.15.4 bereits ausreichend wertmäßig berücksichtigt. Es erfolgt keine weitere Wertkorrektur.

Der Verkehrswert wird auf rund 5.000 € geschätzt.

6.5 Ableitung Verkehrswert

Der Verkehrswert (unbelastet⁹) aus dem Sachwert abgeleitet und beträgt gerundet 470.000 € für das mit dem Wohnhaus und der Garage bebaute Grundstück und 5.000 € für den PKW-Außenstellplatz.

7 Plausibilisierung

7.1 Grundstücksmarktbericht - Indexreihen

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Ostallgäu veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 Indexreihen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Neubau¹⁰). Für das Jahr 2024 wird ein Mittelwert von 5.299 €/m² WFL bzw. ein Median von 5.572 €/m² WFL angegeben.

Der in diesem Gutachten ausgewiesene marktangepasste vorläufige Sachwert beträgt rund 627.000 € bzw. rund 4.714 €/m² WFL und liegt damit rund 11 % unter dem o.g. Mittelwerts. Es handelt sich um ein 15 Jahre altes Haus. Eine Ansiedlung unterhalb des Vergleichswertes (Neubau) erscheint plausibel. Das Ergebnis wird gestützt.

7.2 Immoscout24 Vergleichspreise

Das Immobilienportal Immoscout24 veröffentlicht durchschnittliche Kaufpreise für Häuser in Buchloe. Für das 1. Quartal 2026 wird ein durchschnittlicher Kaufpreis für Häuser in Höhe von 4.279 €/m² Wohnfläche ausgewiesen.

Der in diesem Gutachten ausgewiesene marktangepasste vorläufige Sachwert beträgt rund 627.000 € bzw. rund 4.714 €/m² WFL und liegt damit rund 10 % über dem o.g. Vergleichspreis. Es handelt sich um ein 15 Jahre altes Haus. In der Auswertung sind alle Baujahre inbegriffen. Eine Ansiedlung oberhalb des Vergleichswertes erscheint plausibel. Das Ergebnis wird gestützt.

8 Positive und negative Objekteigenschaften

Positive Objekteigenschaften

- gefragte Makrolage mit Bahnanschluss nach München
- ruhige Wohnlage in Nebenstraße
- typischer Grundriss für Doppelhaushälfte
- geringes Baualter
- Westgarten
- Garage und Stellplatz vorhanden
- Einkaufsmöglichkeiten im näheren Umfeld

Negative Objekteigenschaften

⁹ D. h. ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

¹⁰ Das Bewertungsobjekt ist erst 15 Jahre alt. Wegen besserer Vergleichbarkeit werden die Indexreihen für Neubauten zum Vergleich herangezogen.

- **Erschließung nicht hinreichend gesichert** (Zuwegungsfläche (Privatweg) nicht Gegenstand des Beschlusses und auch nicht Gegenstand dieser Bewertung)
- Keine Innenbesichtigung ermöglicht
- Kein Energieausweis vorliegend
- Quartier mit Bauträgerobjekten
- Lage nahe an Gewerbegebiet

9 Ergebnis

Unter Berücksichtigung der wertbildenden Faktoren wird dem mit einer Doppelhaushälfte samt PKW-Einzelgarage bebauten Grundstück, Saubsdorfer Str. 16a in 86807 Buchloe, Flurstück 2425/26 der Gemarkung Buchloe, zum Wertermittlungstichtag 26.02.2026 ein Verkehrswert (**unbelastet**¹¹) von

470.000 €

(vierhundertsiebzigtausend Euro)

beigemessen.

Zudem wird unter Berücksichtigung der wertbildenden Faktoren dem PKW-Außenstellplatz Flurstück 2425/30, Nähe Saubsdorfer Straße in 86807 Buchloe, zum Wertermittlungstichtag 26.02.2026 ein Verkehrswert (**unbelastet**) von

5.000 €

(fünftausend Euro)

beigemessen.

Werthaltiges Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

Datum: 13.04.2026

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

¹¹ D.h. ohne Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen.

10 Anlagen

Anlage 1 Fotodokumentation

Anlage 2 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster

Anlage 3 Digitales Orthofoto

Anlage 4 Regionalkarte 1:20.000

Anlage 5 Übersichtskarte 1:200.000

Anlage 6 Übersichtskarte 1:800.000

Anlage 7 Grundrisse

Anlage 8 Ansichten und Querschnitte

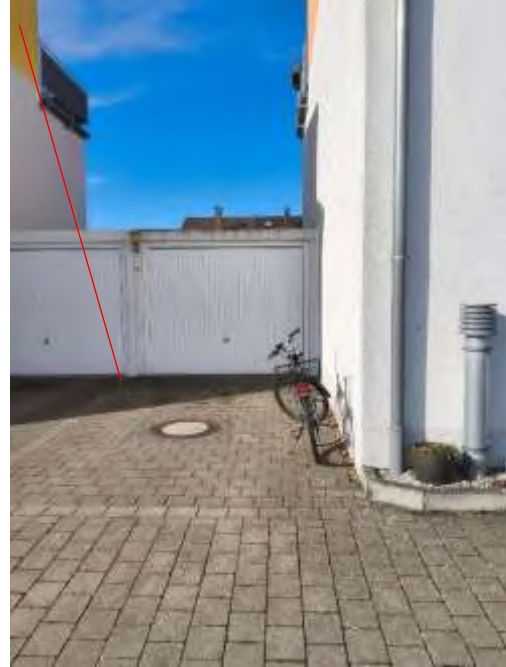
Anlage 9 Abkürzungsverzeichnis

Die Anlagen 2 bis 8 sind nicht maßstabsgetreu.

Anlage 1: Fotodokumentation



Ansicht von Osten



Garage – Ansicht von Osten



Ansicht von Süden



Ansicht von Westen

Doppelhaushälfte mit Garage, Saubsdorfer Str. 16a in 86807 Buchloe
sowie PKW-Außenstellplatz Nähe Saubsdorfer Str. in 86807 Buchloe



Privatweg



Stellplatz



Umgebung (V-Markt Rückseite)

Doppelhaushälfte mit Garage, Saubsdorfer Str. 16a in 86807 Buchloe
sowie PKW-Außenstellplatz Nähe Saubsdorfer Str. in 86807 Buchloe



Saubsdorfer Straße ortsauwärts



Saubsdorfer Straße ortseinwärts

Anlage 2: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster¹²



Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts durch die Sachverständige (DHH mit Garage „rot“ – PKW-Außenstellplatz „blau“)

¹² Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Anlage 3: Digitales Orthofoto Bayern¹³

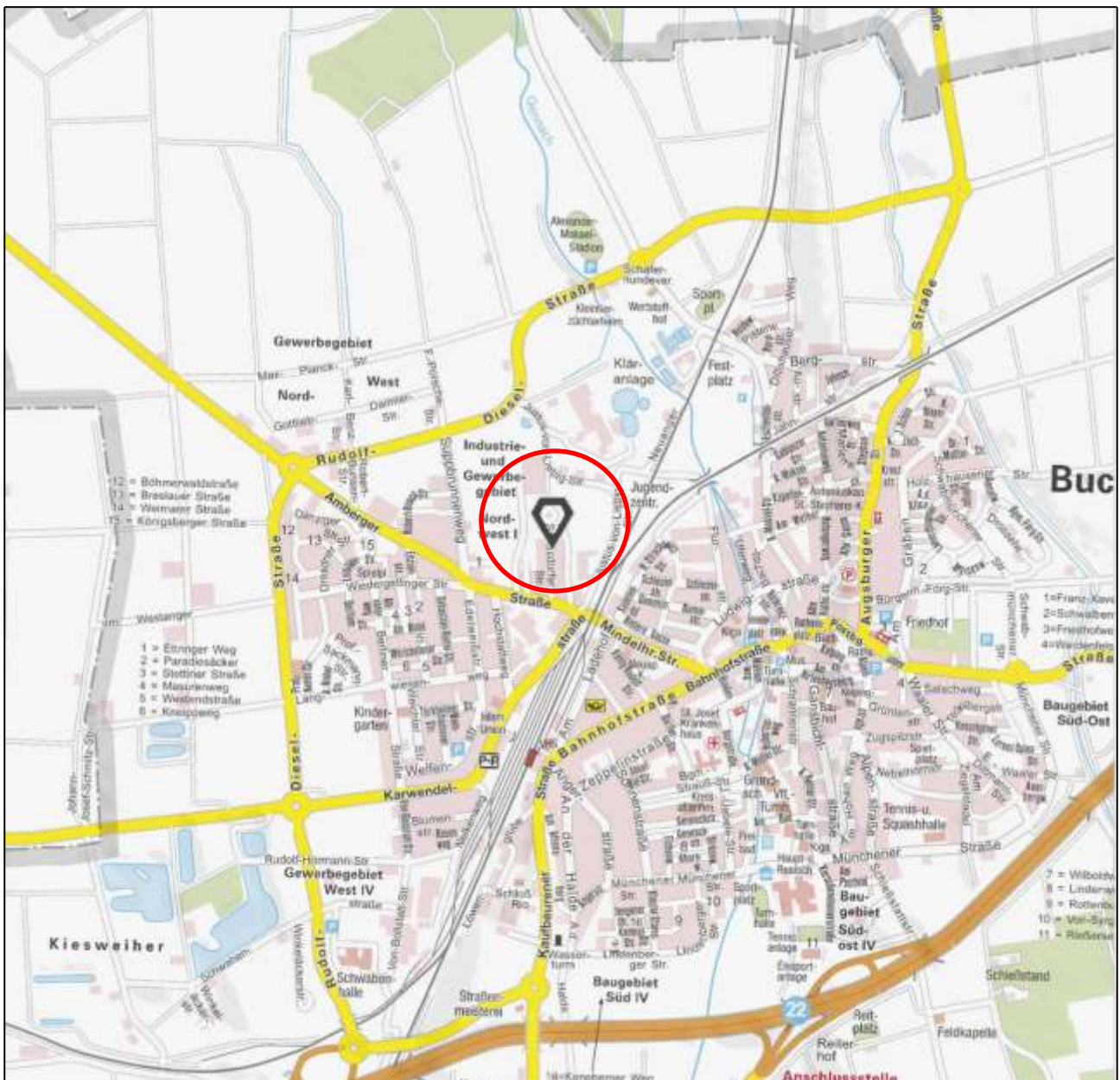


¹³ Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Doppelhaushälfte mit Garage, Saubsdorfer Str. 16a in 86807 Buchloe
sowie PKW-Außenstellplatz Nähe Saubsdorfer Str. in 86807 Buchloe



Anlage 4: Regionalkarte 1:20.000¹⁴

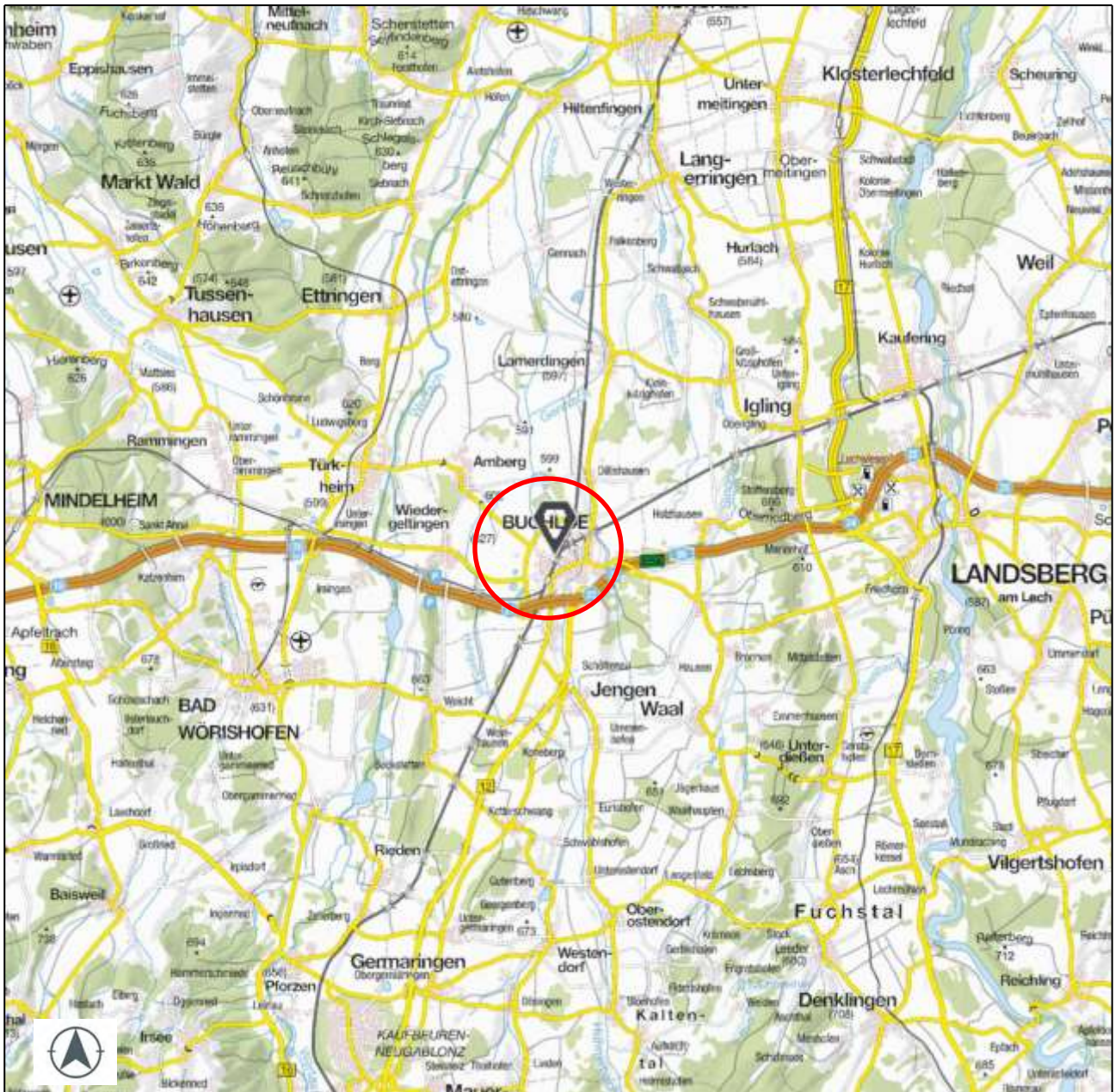


¹⁴ Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2026. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Doppelhaushälfte mit Garage, Saubsdorfer Str. 16a in 86807 Buchloe
sowie PKW-Außenstellplatz Nähe Saubsdorfer Str. in 86807 Buchloe



Anlage 5: Übersichtskarte 1:200.000¹⁵



¹⁵ Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2026. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Doppelhaushälfte mit Garage, Saubsdorfer Str. 16a in 86807 Buchloe
sowie PKW-Außenstellplatz Nähe Saubsdorfer Str. in 86807 Buchloe



Anlage 6: Übersichtskarte 1:800.000¹⁶



¹⁶ Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2026. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.



The image displays two architectural drawings of a building floor plan. The left drawing is a detailed section showing a staircase, a hallway (FLUR), and two cellars (KELLER 1 and KELLER 2). The right drawing is a plan view of the same area, showing the layout of the rooms and the staircase. Handwritten notes 'KG' and '1:50' are visible on the right drawing.

Left Drawing (Section):

- Staircase: 17.00 m²
- FLUR (Hallway): 7.31 m²
- KELLER 1: 17.07 m²
- KELLER 2: 22.94 m²
- Dimensions: 2, 17⁵, 6.49⁵, 5.97, 2.73, 14⁵, 3.09⁵, 33, 33, 33.

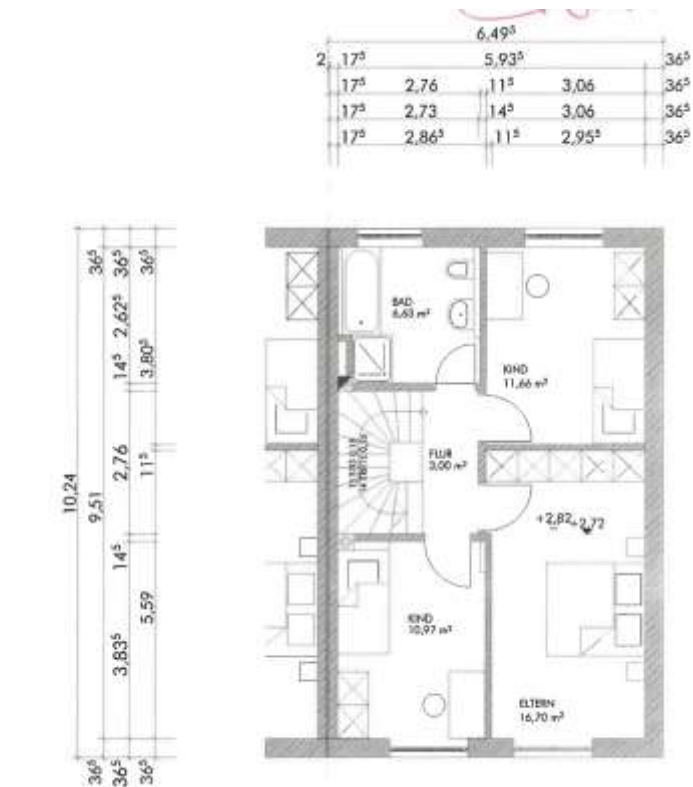
Right Drawing (Plan View):

- Staircase: 17.00 m²
- FLUR (Hallway): 7.31 m²
- KELLER 1: 17.07 m²
- KELLER 2: 22.94 m²
- Dimensions: 2, 17⁵, 6.49⁵, 5.97, 2.73, 14⁵, 3.09⁵, 33, 33, 33.
- Handwritten notes: KG, 1:50.

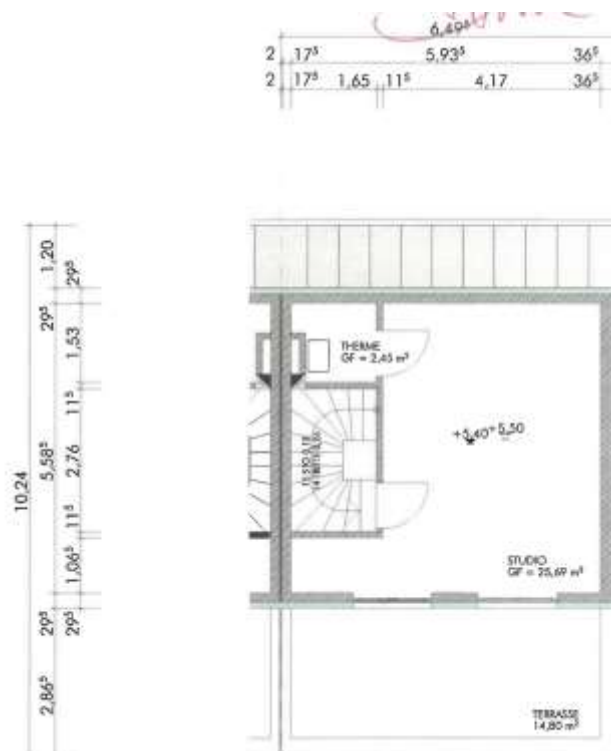
Architectural floor plan of the first floor (1. OG) showing various rooms and their dimensions. The plan includes a central hall (FLUR) with a spiral staircase, a living area (WOHNEN) with a fireplace, a kitchen (KÜCHEN) with a dining area, a bathroom (WC), and a terrace (TERRASSE). Dimensions are provided for various rooms and overall sections.

Room / Section	Dimensions
Overall Width (Top)	6.49 [±]
Overall Width (Bottom)	10.24
Overall Height (Left)	2.17 [±]
Overall Height (Right)	3.6 [±]
Living Area (WOHNEN)	24.74 m ²
Kitchen (KÜCHEN)	15.00 m ²
Hall (FLUR)	3.00 m ²
Bathroom (WC)	3.84 m ²
Staircase	10.20 m ²
Terrace (TERRASSE)	10.00 m ²
Other Rooms	1.22 [±] , 1.4 [±] , 3.06 [±] , 3.6 [±] , 1.73, 1.00, 1.4 [±] , 3.06 [±] , 3.6 [±]

Seite 43



Obergeschoss (aus genehmigten Bauunterlagen)

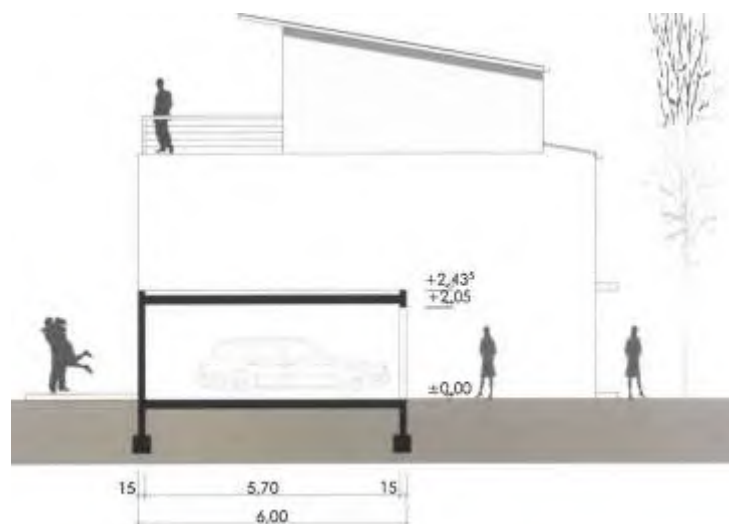


Dachgeschoss (aus genehmigten Bauunterlagen)

Anlage 9: Ansichten¹⁷ und Querschnitt



Ansicht von Westen

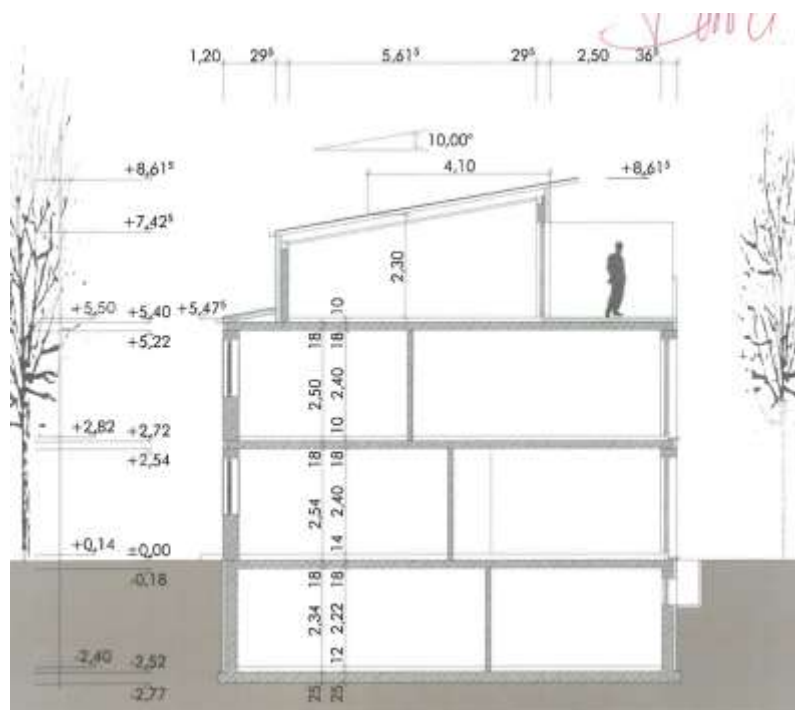


Ansicht von Süden

¹⁷ Aus genehmigten Bauunterlagen



Ansicht von Osten



Querschnitt

Anlage 10: Abkürzungsverzeichnis

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