

**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 39/23
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobilien Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Wohnung Nr. 37a Hochstraße 1a 86825 Bad Wörishofen
Wertermittlungstichtag	08.02.2024
Ausfertigungsdatum	09.02.2024



Verkehrswert

157.000 €



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	Hausverwaltung	5
1.10	Kaminkehrer	5
2	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
2.1	Grundbuchdaten	6
2.2	Mietverträge	7
2.3	Baurecht	7
2.4	Denkmalschutz	7
2.5	Kfz-Stellplatzpflicht.....	7
2.6	Abgabenrechtliche Situation.....	7
3	Lagebeschreibung	8
3.1	Ortsangaben	8
3.2	Wohn- und Geschäftslage.....	8
3.3	Verkehrslage.....	8
3.4	Grundstückslage	8
3.5	Bebauung der Umgebung	8
4	Grundstücksbeschreibung	9
4.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge	9
4.2	Beschaffenheit	9
4.3	Erschließung	9
4.4	Entwicklungszustand	9
4.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß)	9
4.6	Immissionen.....	9
4.7	Grenzverhältnisse	9
4.8	Außenanlagen	9
4.9	Altlasten	9
5	Gebäudebeschreibung	10
5.1	Allgemeines	10
5.2	Gemeinschaftseigentum	10
5.3	Wohnung Nr. 37a.....	11
6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	13

7	Wertermittlung	15
7.1	Wertermittlungsverfahren.....	15
7.2	Bodenwertanteil	16
7.3	Ertragswert	17
7.4	Verkehrswert.....	21
8	Flächenberechnungen	22
8.1	Wohnflächen.....	22
8.2	Nutzflächen.....	23
9	Anlagen	24
9.1	Übersichtslageplan	24
9.2	Stadtplan.....	25
9.3	Lageplan	26
9.4	Aufteilungspläne	27
9.5	Grundriss Wohnung Nr. 37a mit tatsächlicher Raumaufteilung	31
9.6	Fotos.....	32

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Memmingen
Abteilung für Zwangsvollstreckung Immobilien
Buxacher Str. 6
87700 Memmingen

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für den 22/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 1486/1 und 1486/42 in der Gemarkung Bad Wörishofen, Hochstr. 1a, 1b, Füssener Str. 30, 32 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 37a bezeichneten Wohnung nebst Keller Nr. 36a im Haus Hochstr. 1a

Wertermittlungsstichtag	08.02.2024	(= Tag der Gutachtenausfertigung)
Qualitätsstichtag	08.02.2024	

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Wegen Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 02.11.2023
Grundbuchauszug Blatt 6627, Ausdruck vom 19.10.2023
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte
Teilungserklärung vom 02.04.1981, 03.12.1981, 29.09.1983, 29.05.1984, 06.07.1984 und Aufteilungspläne
Auskunft Stadtverwaltung Bad Wörishofen zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft Stadtverwaltung Bad Wörishofen zur abgabenrechtlichen Situation
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Unterallgäu, Stand 01.01.2022
Vergleichspreise aus Verkäufen von Eigentumswohnungen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu
Grundstücksmarktbericht 2021 Gutachterausschuss Landkreis Unterallgäu
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, 07. Dezember 2023

Teilnehmer: ...

Georg Stiegeler, Sachverständiger

1.8 Nutzung und Zubehör

Die Wohnung Nr. 37a ist vermietet. Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

Werthaltiges Zubehör i.S. des § 97 BGB ist nicht vorhanden. Die Kücheneinrichtung befindet sich im Mietereigentum.

1.9 Hausverwaltung

Die Hausverwaltung der Wohnanlage erfolgt durch:

...

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit für die Wohnung Nr. 37a monatlich 147 €. Hierin sind die Betriebskosten, die Verwaltergebühren (23,80 €) und die Rücklagen für die Instandhaltung (13,00 €) enthalten.

1.10 Kaminkehrer

Für die Wohnanlage ist folgender Kaminkehrer zuständig:

...

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Bad Wörishofen																	
Blatt	6627																	
Gemarkung	Bad Wörishofen																	
Bestandsverzeichnis	22/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: FINr. 1486/1, Hochstraße 1a, 1b, Füssener Str. 30, 32, Gebäude- und Freifläche, Größe 3.921 m² FINr. 1486/42, Nähe Hochstr., Gebäude- und Freifläche, Größe 16 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 37a bezeichneten Wohnung nebst Keller Nr. 36a (im Haus „Grünten“)																	
Erste Abteilung Eigentümer	...																	
Zweite Abteilung	<table><tr><th>Lfd.Nr. der Eintragungen</th><th>Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis</th><th>Lasten und Beschränkungen</th></tr><tr><th>1</th><th>2</th><th>3</th></tr><tr><td>1</td><td>1</td><td>Grunddienstbarkeit (Bepflanzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 1487/4 (BV: 1 in 46/2546); gemäß Bewilligung vom 02.04.1981; Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und 3; eingetragen am 24.08.1981; das Recht ist auch eingetragen in Bd. 139 Bl. 6081 bis Bd. 141 Bl. 6153, Bd. 155 Bl. 6626, 6627 und 6631; hierher übertragen am 06.08.1984.</td></tr><tr><td>2</td><td>1</td><td>Grunddienstbarkeit (Gartentür- und Zaunerrichtungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 1487/4 (BV: 1 in 46/2564); gemäß Bewilligung vom 02.04.1981; Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und 3; eingetragen am 24.08.1981; das Recht ist auch eingetragen in Bd. 139 Bl. 6081 bis Bd. 141 Bl. 6153, Bd. 155 Bl. 6626, 6627 und 6631; hierher übertragen am 06.08.1984.</td></tr><tr><td>3</td><td>1</td><td>Grunddienstbarkeit (Gehrecht) bedingt für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 1487/4 (BV: 1 in 46/2564); gemäß Bewilligung vom 02.04.1981; Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und 2; eingetragen am 24.08.1981; das Recht ist auch eingetragen in Bd. 139 Bl. 6081 bis Bd. 141 Bl. 6153, Bd. 155 Bl. 6626, 6627 und 6631; hierher übertragen am 06.08.1984.</td></tr></table>	Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen	1	2	3	1	1	Grunddienstbarkeit (Bepflanzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 1487/4 (BV: 1 in 46/2546); gemäß Bewilligung vom 02.04.1981; Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und 3; eingetragen am 24.08.1981; das Recht ist auch eingetragen in Bd. 139 Bl. 6081 bis Bd. 141 Bl. 6153, Bd. 155 Bl. 6626, 6627 und 6631; hierher übertragen am 06.08.1984.	2	1	Grunddienstbarkeit (Gartentür- und Zaunerrichtungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 1487/4 (BV: 1 in 46/2564); gemäß Bewilligung vom 02.04.1981; Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und 3; eingetragen am 24.08.1981; das Recht ist auch eingetragen in Bd. 139 Bl. 6081 bis Bd. 141 Bl. 6153, Bd. 155 Bl. 6626, 6627 und 6631; hierher übertragen am 06.08.1984.	3	1	Grunddienstbarkeit (Gehrecht) bedingt für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 1487/4 (BV: 1 in 46/2564); gemäß Bewilligung vom 02.04.1981; Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und 2; eingetragen am 24.08.1981; das Recht ist auch eingetragen in Bd. 139 Bl. 6081 bis Bd. 141 Bl. 6153, Bd. 155 Bl. 6626, 6627 und 6631; hierher übertragen am 06.08.1984.		
Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen																
1	2	3																
1	1	Grunddienstbarkeit (Bepflanzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 1487/4 (BV: 1 in 46/2546); gemäß Bewilligung vom 02.04.1981; Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und 3; eingetragen am 24.08.1981; das Recht ist auch eingetragen in Bd. 139 Bl. 6081 bis Bd. 141 Bl. 6153, Bd. 155 Bl. 6626, 6627 und 6631; hierher übertragen am 06.08.1984.																
2	1	Grunddienstbarkeit (Gartentür- und Zaunerrichtungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 1487/4 (BV: 1 in 46/2564); gemäß Bewilligung vom 02.04.1981; Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und 3; eingetragen am 24.08.1981; das Recht ist auch eingetragen in Bd. 139 Bl. 6081 bis Bd. 141 Bl. 6153, Bd. 155 Bl. 6626, 6627 und 6631; hierher übertragen am 06.08.1984.																
3	1	Grunddienstbarkeit (Gehrecht) bedingt für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 1487/4 (BV: 1 in 46/2564); gemäß Bewilligung vom 02.04.1981; Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und 2; eingetragen am 24.08.1981; das Recht ist auch eingetragen in Bd. 139 Bl. 6081 bis Bd. 141 Bl. 6153, Bd. 155 Bl. 6626, 6627 und 6631; hierher übertragen am 06.08.1984.																

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu Sondernutzungsrechte:
Gemäß Teilungserklärung besteht für die jeweiligen Eigentümer der Dachwohnungen das alleinige Recht, die Dachräume über ihren Wohnungen soweit es die Bayer. Bauordnung bzw. die Baunutzungsverordnung zulassen, zu nutzen.
Weitere Sondernutzungsrechte sind für die zu bewertende Wohnung Nr. 37a nicht begründet.
Die oberirdischen Stellplätze auf dem Grundstück sind anderen Wohnungen zur Nutzung zugeordnet.
- zu Abt. II Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Bepflanzungsrecht) für jeweiligen Eigentümer FINr.1487/4:
Die Nutzbarkeit der zu bewertenden Wohnung Nr. 37a wird durch die Grunddienstbarkeit in keiner Weise eingeschränkt. Die Grunddienstbarkeit Abt. II Nr. 1 hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Wohnung Nr. 37a. Die Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit Abt. II Nr. 1 beträgt 0,- €.
- zu Abt. II Nr. 2 Grunddienstbarkeit (Gartentür- und Zaunerrichtungsrecht) für jeweiligen Eigentümer FINr.1487/4:
Die Nutzbarkeit der zu bewertenden Wohnung Nr. 37a wird durch die Grunddienstbarkeit in keiner Weise eingeschränkt. Die Grunddienstbarkeit Abt. II Nr. 2 hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Wohnung Nr. 37a. Die Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit Abt. II Nr. 2 beträgt 0,- €.
- zu Abt. II Nr. 3 Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für jeweiligen Eigentümer FINr.1487/4:
Die Nutzbarkeit der zu bewertenden Wohnung Nr. 37a wird durch die Grunddienstbarkeit in keiner Weise eingeschränkt. Die Grunddienstbarkeit Abt. II Nr. 3 hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Wohnung Nr. 37a. Die Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit Abt. II Nr. 3 beträgt 0,- €.

2.2 Mietverträge

Die Wohnung Nr. 37a ist vermietet an Das Mietverhältnis besteht seit dem 15.07.2007 und ist unbefristet. Die Nettokaltmiete beträgt 483 €/Monat.

2.3 Baurecht

Die Grundstücke FINr 1486/1 und 1486/42 befinden sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes der Stadt Bad Wörishofen „Baulinienfestsetzungen für das Gebiet zwischen Hoch-, Zugspitz-, Heim- und der Umgehungsstraße in Bad Wörishofen“. Der Bebauungsplan enthält nur Baulinienfestsetzungen. Ansonsten ist die Bebaubarkeit der Grundstücke nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Gemäß § 34 Baugesetzbuch ist in einem solchen Fall eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

2.5 Kfz-Stellplatzpflicht

Auf dem Grundstück befinden sich 35 Tiefgaragenstellplätze und 16 oberirdische Pkw-Stellplätze. Es wird unterstellt, dass die für die Wohnanlage erforderlichen Stellplätze nachgewiesen sind und Bestandsschutz besteht. Eine Überprüfung ist hierzu nicht erfolgt. Der zu bewertenden Wohnung Nr. 37a ist kein Stellplatz zugeordnet.

2.6 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Bad Wörishofen sind keine Erschließungsbeiträge nach BauGB zu leisten. Kanalanschluss- und Wasserherstellungsbeiträge nach KAG stehen ebenfalls nicht mehr offen. Die Grundstücke FINr 1486/1 und 1486/42 sind daher nach derzeit geltender Sach- und Rechtslage abgabenrechtlich als voll erschlossen einzustufen.

3 Lagebeschreibung

3.1 Ortsangaben

Stadt Bad Wörishofen im Landkreis Unterallgäu, ca. 16.600 Einwohner, Kneippkurort, Stadtteil Gartenstadt mit ca. 3.400 Einwohnern. In Bad Wörishofen sind Kindergärten, Grund- und Mittelschule, verschiedene berufsbildende Schulen sowie alle Anlagen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden.

3.2 Wohn- und Geschäftslage

Mittlere Wohnlage, keine Geschäftslage

3.3 Verkehrslage

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz und an öffentlichen Personennahverkehr, der Bahnhof befindet sich in 500 m Entfernung und der nächste Autobahnanschluss A 96 in 5,5 km Entfernung

3.4 Grundstückslage

Im südöstlichen Bereich von Bad Wörishofen, Entfernung zum Stadtzentrum ca. 600 m

3.5 Bebauung der Umgebung

Allseits Wohnbebauung, entlang Hochstraße teilweise Laden- oder Büronutzung im Erdgeschoss

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt nahezu rechteckig
Grundstücksbreite ca. 65 m
Grundstückstiefe ca. 75 m
Straßenfrontlänge ca. 55 m entlang Hochstraße und ca. 33 m entlang Füssener Straße

4.2 Beschaffenheit

Nahezu ebenes Gelände, Baugrund mit normaler Beschaffenheit, Grundwasserstand unterhalb der Kellergründungssohle

4.3 Erschließung

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

4.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Wohnbebauung
GRZ rd. 0,3 (Grundflächenzahl)
GFZ rd. 0,8 (Geschossflächenzahl)

4.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt.

4.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

4.8 Außenanlagen

Hauszugänge, Hoffläche nördlich und westlich Haus Hochstr. 1a, 16 Pkw-Stellplätze und Tiefgaragenzufahrt mit Betonsteinpflaster belegt,
Kiesfilterstreifen um Gebäude,
sonst einfach gestaltete Grünflächen aus Rasen mit einzelnen Bäumen und Sträuchern
Die Außenanlagen befinden sich 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 Gutachtererstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung haben sich ebenfalls keine Verdachtsmomente für Altlasten ergeben. Zum Wertermittlungsstichtag wird aufgrund der vorliegenden Informationen und Erkenntnisse ein altlastenunbedenklicher Grundstückszustand unterstellt.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Allgemeines

Auf dem vereinigten Grundstück FINr. 1486/1 und 1486/42 befinden sich eine Wohnanlage mit 41 Wohnungen verteilt auf 4 Gebäude und eine Tiefgarage mit 35 Stellplätzen.

Die Wohngebäude bestehen jeweils aus Keller-, Erd-, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 37a befindet sich im Dachgeschoss des Wohngebäudes Hochstraße 1a mit insgesamt 11 Wohnungen, wobei 2 Wohnungen im Erdgeschoss als Büro und als Friseursalon genutzt werden.

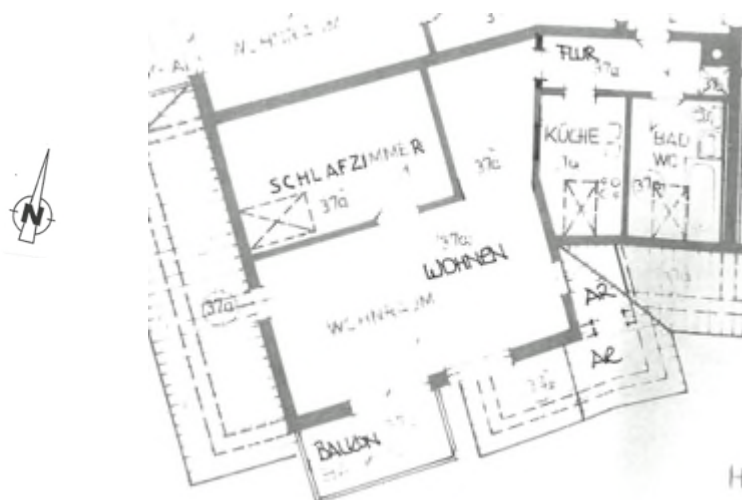
Die Wohnung Nr. 37a besteht aus Flur, Bad/WC, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, nicht überdecktem Südbalkon und einem Abstellraum. Das Wohnzimmer wird über Südfenster, das Bad, die Küche und das Schlafzimmer über Dachfenster belichtet. Der Flur ist innenliegend und fensterlos. Die Wohnfläche beträgt 59 m², die Nutzfläche des Abstellraums beträgt 6 m².

Der Wohnung Nr. 37a ist der Kellerraum Nr. 36a mit einer Nutzfläche von 6 m² zugeordnet.

Zum Gemeinschaftseigentum gehören je Hauseinheit das Treppenhaus, die Kellerflure, ein Wasch-/Trockenraum im Keller, die Technikräume und der Spitzboden.

Die Wohnanlage mit Tiefgarage wurde 1983/1984 erbaut.

Grundriss Wohnung Nr. 37a:



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

5.2 Gemeinschaftseigentum

Rohbau:	
Geschosse	Keller-, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	Beton
Außenwände	Mauerwerk 30 cm
Innenwände	Beton oder Mauerwerk
Decken	Stahlbetondecken über KG, EG und DG, Holzbalkendecke über Dachgeschoss
Treppen	Betontreppen KG-EG-OG-DG mit Natursteinbelag und Stahlgeländer, Aluschereneinschubtreppe in den Spitzboden
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion

Dacheindeckung	Betondachsteine, Dachfläche verschalt
Rinnen/Fallrohre	Zinkblech mit Anstrich
Ausbau:	
Fenster	Stahlgitterfenster mit Einfachglas im Keller, sonst Holzfenster mit Isolierglas
Türen/Tore	Holzeingangstüre mit Isolierglas
Innentüren	Stahlblechtüren im Keller, Wohnungseingangstüren aus Holzumfassungszargen oder Holztürblätter mit furnierter Oberfläche
Bodenbeläge	Natursteinbelag im Treppenhaus
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Betonwände im Keller unverputzt mit Anstrich, sonst Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Betondecken im Keller unverputzt mit Anstrich, sonst Betonfertigteildecken mit Anstrich, Gipskarton mit Raufasertapete und Anstrich im Treppenhaus DG
Dachschrägen	Gipskarton mit Raufasertapete und Anstrich im Treppenhaus, im Spitzboden Dachschrägen unbedeckt
Besondere Bauteile	Eingangsüberdachung aus auskragender Betonplatte mit Kupferblecheindeckung
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Ausgussbecken und Waschmaschinenanschlüsse im Wasch- /Trockenraum
Heizung	ölbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Heizanlage aus 2017, 2 unterirdische Heizöllagertanks
Elektro	durchschnittliche, baujahrestypische Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Auf der Westseite des Gebäudes Hochstraße 1a bestehen leichte Abplatzungen am Sockelputz am Anschluss an das Betonsteinpflaster. Ansonsten befindet sich das Gemeinschaftseigentum in einem normalen Instandhaltungszustand.

Die Heizanlage wurde 2017 erneuert. Ansonsten stammt die Gebäudeausstattung wie Fenster, Türen, Treppenhaus, Dacheindeckung und die Haustechnik aus der Bauzeit 1983/1984. Aktuell sind von der Eigentümergemeinschaft keine Instandhaltungsmaßnahmen geplant.

5.3 Wohnung Nr. 37a

Ausbau:	
Fenster	Holzfenster mit Isolierglas im Wohnzimmer und im Abstellraum, Kunststoffdachfenster mit Isolierglas (aus 2003) im Schlafzimmer, in der Küche und im Bad
Rollladen	Kunststoffrollladen an Fenster im Wohnzimmer
Innentüren	Holzumfassungszargen und Holz Türblätter mit furnierter Ober- fläche
Bodenbeläge	Fliesen im Bad, Laminat im Flur und im Wohnzimmer, PVC-Belag in der Küche, im Schlafzimmer und im Abstellraum
Wandbekleidungen	Fliesen im Bad raumhoch, Fliesenschild in der Küche, sonst Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Gipskarton und Anstrich oder Raufasertapete mit Anstrich
Dachschrägen	Gipskarton und Anstrich oder Raufasertapete mit Anstrich

Besondere Bauteile	Balkon bestehend auskragender Deckenplatte mit Glattstrich und Farbbeschichtung und Stahl-/Holzgeländer
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Kellerraum Nr. 36a	Betonboden mit Glattstrich, Wände zweiseitig aus Beton und zweiseitig aus Holzlattentrennwänden, Holzlattentüre
Installationen:	
Sanitäre Einrichtungen	Badewanne, wandhängendes WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss im Bad, Spülenanschluss in der Küche
Heizung	Heizkörper im Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad und in der Küche
Elektro	durchschnittliche, baujahrestypische Ausstattung

Baumängel/Bauschäden Wohnung Nr. 37a	Wertminderung
- Risse in 1 Bodenfliesen und in 4 Wandfliesen im Bad, elastische Verfugung zwischen Boden- und Wandfliesen ist teilweise gerissen	500 €
- Abriss am Übergang Wandputz zur Dachschrägen- bzw. Deckenbekleidung im Wohnzimmer	300 €
Wertminderung Wohnung Nr. 37a	800 €

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 Dachfenster wurden um 2003 erneuert. Ansonsten stammt die Wohnungsausstattung wie Fenster, Türen, Badausstattung, Fliesenbeläge und die Haustechnik aus der Bauzeit. Der PVC-Bodenbelag in der Küche und die Wandanstriche sind altersbedingt abgewohnt. Ansonsten befindet sich die Wohnung in einem normalen Instandhaltungszustand.

6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in mittlerer Wohnlage im südöstlichen Bereich von Bad Wörishofen.

Die Wohnung Nr. 37a verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung und eine durchschnittliche Ausstattung. Farb- und Materialgestaltung sind baujahrestypisch. Die Badausstattung ist nicht mehr zeitgemäß. Das Schlafzimmer, die Küche und das Bad werden nur über Dachfenster belichtet.

Die Wohnung Nr. 37a befindet sich im Dachgeschoss (=2. Obergeschoss). Es ist kein Personenaufzug vorhanden.

Der Wohnung Nr. 37a ist kein Pkw-Stellplatz zugeordnet. Auf dem Grundstück befinden sich keine gemeinschaftlich genutzten Stellplätze.

Die innere Raumaufteilung der Wohnung Nr. 37a weicht geringfügig vom Aufteilungsplan ab. Die tatsächliche Raumaufteilung ist im Gutachten unter Pkt. 5.1 und Pkt. 9.5 dargestellt.

Baulicher Wärmeschutz:

Es liegt für das Gebäude Hochstraße 1a ein Energieausweis vom 15.01.2018 gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung vor, welcher auf der Grundlage der Auswertungen des Energieverbrauchs aus den Jahren 2014 bis 2016 erstellt wurde. Der Endenergieverbrauch des Gebäudes wird mit 146,4 kWh/(m²*a) und der Primärenergieverbrauch mit 161,1 kWh/(m²*a) angegeben.

Der bauliche Wärmeschutz ist als einfach und unzureichend einzustufen und entspricht nicht heutigen Anforderungen. Schwachstellen bestehen im Bereich der Kellerdecke, der Außenwände, der Fenster, der Rollladenkästen, der auskragenden Balkonplatten, der Dachschrägen und der obersten Geschossdecke.

Eine energetische Modernisierung der Wohnanlage ist derzeit von der Eigentümergemeinschaft nicht geplant.

Baulicher Schallschutz:

Der bauliche Schallschutz des Wohnhauses Hochstr. 1a ist als durchschnittlich und baujahrestypisch einzustufen.

Hausverwaltung:

Die Wohnanlage wird ordentlich verwaltet.

Die umlagefähigen Betriebskosten haben laut Wirtschaftsplan im Jahr 2023 für die Wohnung Nr. 37a 1,72 €/m²-Wohnfläche/Monat betragen. Dieser Wert liegt im unteren Bereich der Bandbreite für vergleichbare Wohnungen. Die Heizkosten liegen mit 0,60 €/m²-Wohnfläche/Monat ebenfalls im unteren Bereich der Spanne für vergleichbare Wohnungen. Die Betriebs- und Heizkosten der Wohnung sind daher als günstig einzustufen.

Das Wohnhaus Hochstraße 1a wird eigenständig verwaltet. Der Rücklagenbestand der Eigentümergemeinschaft hat für das Wohnhaus Hochstraße 1a gesamt zum 31.12.2022 rd. 84.179 € und anteilig für die Wohnung Nr. 37a. rd. 1.410 € betragen.

Derzeit werden mit 2,64 €/m²-Wohnfläche/Jahr nur unzureichend Instandhaltungsrücklagen gebildet.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandsetzungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wird in Anlage 1 ImmoWertV für Mehrfamilienhäuser mit 80 Jahren angegeben.

An der Wohnanlage und innerhalb der Wohnung Nr. 37a wurden bisher keine grundlegenden Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird daher

unter Berücksichtigung des Gebäudealters von 40 Jahren und des vorgefundenen Zustands auf 40 Jahre geschätzt.

Marktlage:

Die Nachfrage nach energetisch nicht modernisierten Bestandswohnungen ist in Bad Wörishofen seit dem Frühjahr 2022 aufgrund gestiegener Preise von fossilen Brennstoffen und gestiegener Finanzierungszinsen rückläufig. Ebenso sind die Kaufpreise seit dem Frühjahr 2022 für diese Bestandswohnungen in Bad Wörishofen um bis zu 25 % gefallen.

Die Verkäuflichkeit der Wohnung ist aufgrund des fehlenden Pkw-Stellplatzes und des energetisch nicht modernisierten Zustands der Wohnanlage als eingeschränkt zu beurteilen, bei entsprechender Preisgestaltung jedoch gegeben.

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.

Bei der zu bewertenden Wohnung handelt es sich um ein Renditeobjekt, das üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt wird. Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens. Im vorliegenden Fall wird das allgemeine Ertragswertverfahren angewandt, wie es in der ImmoWertV normiert ist.

7.2 Bodenwertanteil

Zur Ermittlung des Bodenwertes werden die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu herangezogen.

Die Grundstücke FINr. 1486/1 und 1486/42 befinden sich im Richtwertgebiet „Bad Wörishofen-Ost“. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2022 wird für baureife Wohnbauflächen in diesem Richtwertgebiet mit 375 €/m² einschließlich Erschließungskosten 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 weist mit der vorhandenen Bebauung eine für das Richtwertgebiet durchschnittliche bauliche Ausnutzung auf. Der Bodenrichtwert bedarf daher keiner Anpassung wegen unterschiedlicher baulicher Ausnutzung.

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

Abgabenfreier Bodenrichtwert 375 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2022	08.02.2024	1,05	394 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	394 €/m ²
GFZ	k.A.	0,7	1,00	394 €/m ²
Fläche (m ²)		3921	1,00	394 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	394 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	1,00	394 €/m ²
Angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert				394 €/m ²

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
1486/1	3921 m ²	x	394 €/m ²	1.544.874 €
+ 1486/42	16 m ²	x	394 €/m ²	6.304 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:				
entfällt				- €
= Bodenwert gesamt				1.551.178 €
gerundet				1.551.000 €
davon Anteil Wohnung Nr. 37a				34.122 €
ME A 22/1000				
gerundet				34.000 €

7.3 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.

Die derzeit erzielte Miete liegt mit 8,19 €/m²-Wohnfläche/Monat unter der marktüblichen Miete. Der Ertragswertberechnung wird daher die marktüblich erzielbare Miete zugrunde gelegt.

Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete wird durch Auswertung

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

ermittelt.

Durch Auswertung von Mietangeboten (Print und Internet) aus dem Zeitraum 01.01.2022 bis 07.02.2024 wurde durch IMV-Online für vergleichbare Wohnungen in Bad Wörishofen (Baujahr 1975 bis 1990, Wohnfläche 50 bis 75 m²) eine durchschnittliche Angebotsmiete in Höhe von 10,21 €/m²-Wohnfläche (bei einer Spanne von 6,92 bis 13,00 €/m²-Wohnfläche) festgestellt.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und des Alters der Wohnung ohne Pkw-Stellplatz, der durchschnittlichen Ausstattung und der eingeschränkten Belichtung eine Miete im unteren Bereich der Spanne in Höhe von 9,00 €/m²-Wohnfläche als marktüblich angesehen.

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 2024) zugrunde gelegt.

Die Verwaltungskosten werden dabei je Eigentumswohnungen mit 414 €/Jahr angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 13,60 €/Jahr je m²-Wohnfläche angegeben, wenn die Schönheitsreparaturen von dem Mieter getragen werden, wovon im vorliegenden Fall ausgegangen wird.

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

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

Es erfolgt daher kein Ansatz für die Betriebskosten.

Bodenwertverzinsung:

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

Im vorliegenden Fall sind keine selbständig nutzbaren Teilflächen vorhanden. Zur Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags wird der Bodenwertanteil der Wohnung Nr. 37a 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 des Landkreises Unterallgäu werden im Grundstücksmarktbericht 2021 die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (bei Wohnfläche 53 bis 98 m² und Baujahr 1971 bis 1991) im Mittel mit 1,7 % bei einer Spanne von 0,3 bis 3,0 % angegeben.

Durch Auswertung aus Kaufpreisen und Angebotspreisen aus dem Jahre 2023 von Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche < 75 m² in Bad Wörishofen und Mindelheim wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,25 bis 1,75 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz aufgrund des fehlenden Pkw-Stellplatzes im über dieser Spanne in Höhe von 1,85 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete Wohnung Nr. 37a	59 m²	9,00 €	531 €
= Monatlicher Ertrag:			531 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate		6.372 €
- Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten		414 €	
Instandhaltungskosten	59 m²	13,60 €/m²	802 €
Mietausfallwagnis	2%	127 €	
- Bewirtschaftungskosten gesamt	21%	1.344 €	- 1.344 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:			5.028 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):	1,85%		
- Bodenwertverzinsung	1,85%	aus 34.000 €	- 629 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage			4.399 €
Restnutzungsdauer (RND):	40 Jahre		
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	28,09		
= Ertragswert der baulichen Anlage	4.399 €	28,09	123.569 €
+ Bodenwertanteil Wohnung Nr. 37a			34.000 €
= Vorläufiger Ertragswert			157.569 €

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 bei der Wohnung Nr. 37a laut Aufstellung unter Pkt. 5.3

Vorläufiger Ertragswert	157.569 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden innerhalb Wohnung Nr. 37a	- 800 €
= Verkehrswert	156.769 €
gerundet	157.000 €
entspricht je m²-Wohnfläche	2.661 €

Plausibilitätskontrolle:

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses habe ich 8 Vergleichspreise aus Verkäufen von vergleichbaren Wohnungen aus dem Jahr 2023 erhalten. Die Kaufpreise bewegen sich in einer Spanne von 2.331 €/m² bis 3.026 €/m²-Wohnfläche, der Mittelwert liegt bei 2738 €/m²-Wohnfläche:

Kauffall	Kaufdatum	Baujahr	Wohnfläche	Kaufpreis je m ² -Wohnfläche
A	Feb 23	1980	76 m ²	3.026 €
B	Mrz 23	1981	65 m ²	2.308 €
C	Mrz 23	1979	42 m ²	2.619 €
D	Jun 23	1982	52 m ²	3.077 €
E	Jul 23	1983	60 m ²	2.992 €
F	Okt 23	1983	47 m ²	2.885 €
H	Okt 23	1979	70 m ²	2.331 €
I	Nov 23	1989	45 m ²	2.667 €
Mittelwert				2.738 €

Der ermittelte Verkehrswert liegt mit 2.661 €/m²-Wohnfläche innerhalb der Spanne der tatsächlichen Verkaufspreise und ca. 3 % unter dem Mittelwert der tatsächlichen Verkaufspreise. Der Verkehrswert wird somit durch die tatsächlichen Verkaufspreise bestätigt.

7.4 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.

Beim vorliegenden Objekt handelt es sich um ein Renditeobjekt. Derartige Objekte werden in der Regel ertragsorientiert genutzt und im Ertragswertverfahren bewertet. Der Verkehrswert wurde daher aus dem Ertragswert abgeleitet.

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

22/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FlNr. 1486/1 und 1486/42 in der Gemarkung Bad Wörishofen, Hochstr. 1a, 1b, Füssener Str. 30, 32
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 37a bezeichneten Wohnung
nebst Keller Nr. 36a im Haus Hochstr. 1a

zum Wertermittlungstichtag

08.02.2024

der Verkehrswert zu:

157.000 €

Die Wertminderung durch die Belastungen im Grundbuch Abt. II Nr. 1, 2 und 3 beträgt jeweils 0,- €.

Westerheim, den 09.02.2024

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

8.1 Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung WoFIV.
Die Raummaße habe örtlich aufgenommen.

Wohnung Nr. 37a	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Flur	4,75	1,37	1,00	6,51 m ²
	0,41	0,41	-1,00	-0,17 m ²
	0,33	1,00	-0,50	-0,17 m ²
	1,21	0,37	-0,50	-0,22 m ²
Bad	1,96	3,01	1,00	5,90 m ²
	0,12	1,21	1,00	0,15 m ²
	0,66	0,13	-1,00	-0,09 m ²
	0,66	0,67	-0,50	-0,22 m ²
	0,75	0,27	1,00	0,20 m ²
	0,75	1,10	-0,50	-0,41 m ²
	0,66	0,90	-0,50	-0,30 m ²
Küche	2,17	2,99	1,00	6,49 m ²
	0,85	0,27	0,50	0,11 m ²
	2,17	0,39	-0,50	-0,42 m ²
Wohnen	3,11	3,34	1,00	10,39 m ²
	2,35	0,69	-0,50	-0,81 m ²
	6,12	3,14	1,00	19,22 m ²
	0,53	1,85	0,50	0,49 m ²
	0,74	3,14	-0,50	-1,16 m ²
Schlafen	4,10	3,22	1,00	13,20 m ²
	0,81	3,22	-0,50	-1,30 m ²
	0,25	1,24	0,50	0,16 m ²
Balkon	2,88	1,42	0,50	2,04 m ²
	0,70	1,42	-0,25	-0,25 m ²
Summe				59,33 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Wohnung Nr. 37a				59,33 m ²
Zusammenstellung				
Wohnung Nr. 37a		gerundet		59 m ²
Wohnfläche gesamt				59 m ²

Die Wohnfläche wird in der Teilungserklärung mit 60,71 m² angegeben. Der Verkehrswertermittlung wird die aus örtlichem Aufmaß ermittelte Wohnfläche von 59 m² zugrunde gelegt.

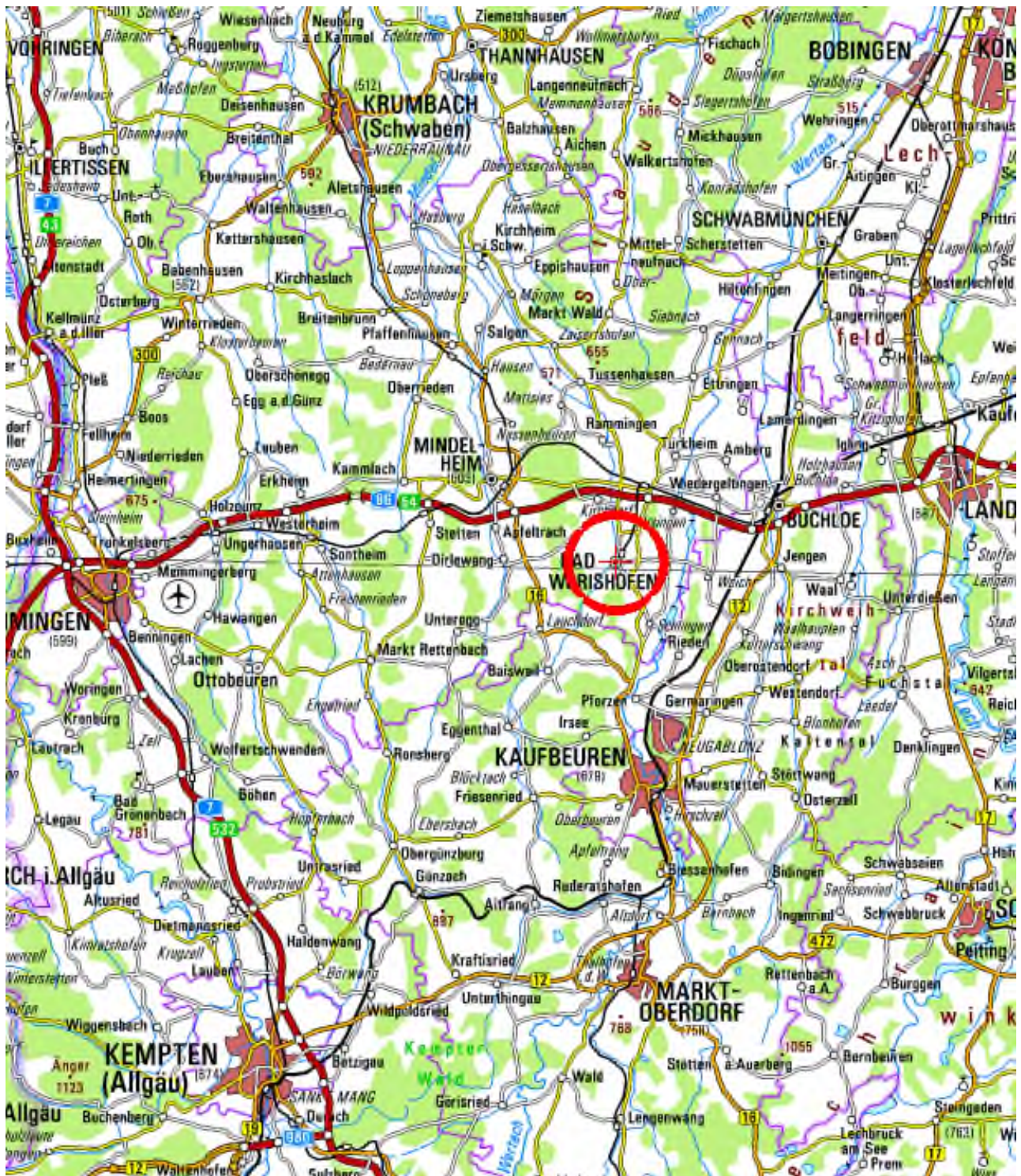
8.2 Nutzflächen

Die Berechnung der Nutzflächen erfolgt in Anlehnung an DIN 277/2005.
Die Raummaße habe ich örtlich aufgenommen.

Abstellraum Nr. 37a	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Ca.	1,79	2,78	1,00	4,98 m ²
	1,79	1,14	-0,50	-1,02 m ²
	1,06	2,78	1,00	2,95 m ²
	1,06	2,38	-0,50	-1,26 m ²
Summe				5,64 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Abstellraum Nr. 37a				5,64 m ²
Keller Nr. 36a	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	2,38	2,86	1,00	6,81 m ²
	0,41	0,96	-1,00	-0,39 m ²
	0,41	0,82	-1,00	-0,34 m ²
	0,15	1,04	1,00	0,16 m ²
Summe				6,23 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Keller Nr. 36a				6,23 m ²
Zusammenstellung				
Abstellraum Nr. 37a	gerundet			6 m ²
Keller Nr. 36a	gerundet			6 m ²
Nutzfläche gesamt				12 m ²

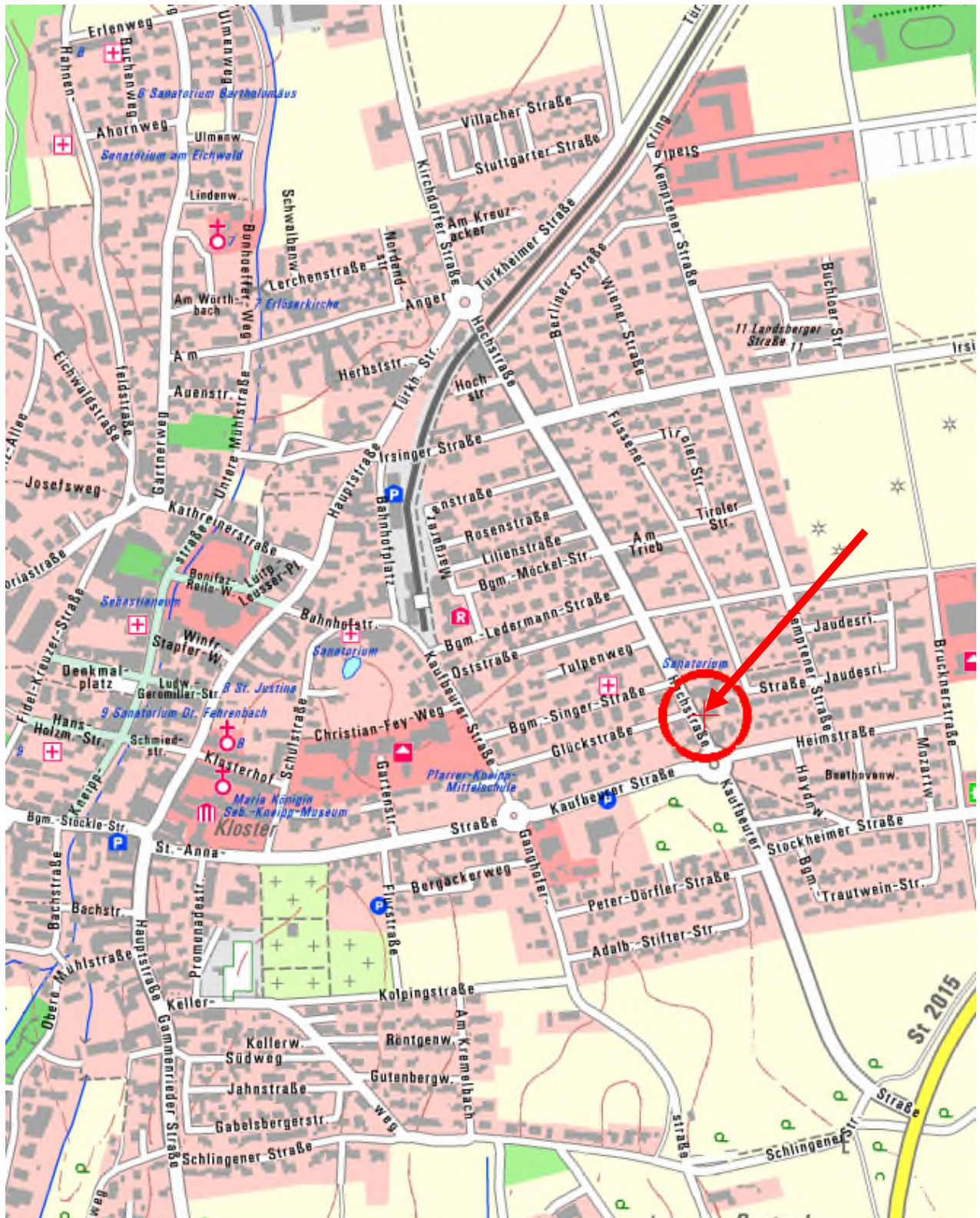
9 Anlagen

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 - Außenstelle Mindelheim -

Memminger Straße 18
87719 Mindelheim

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 07.12.2023

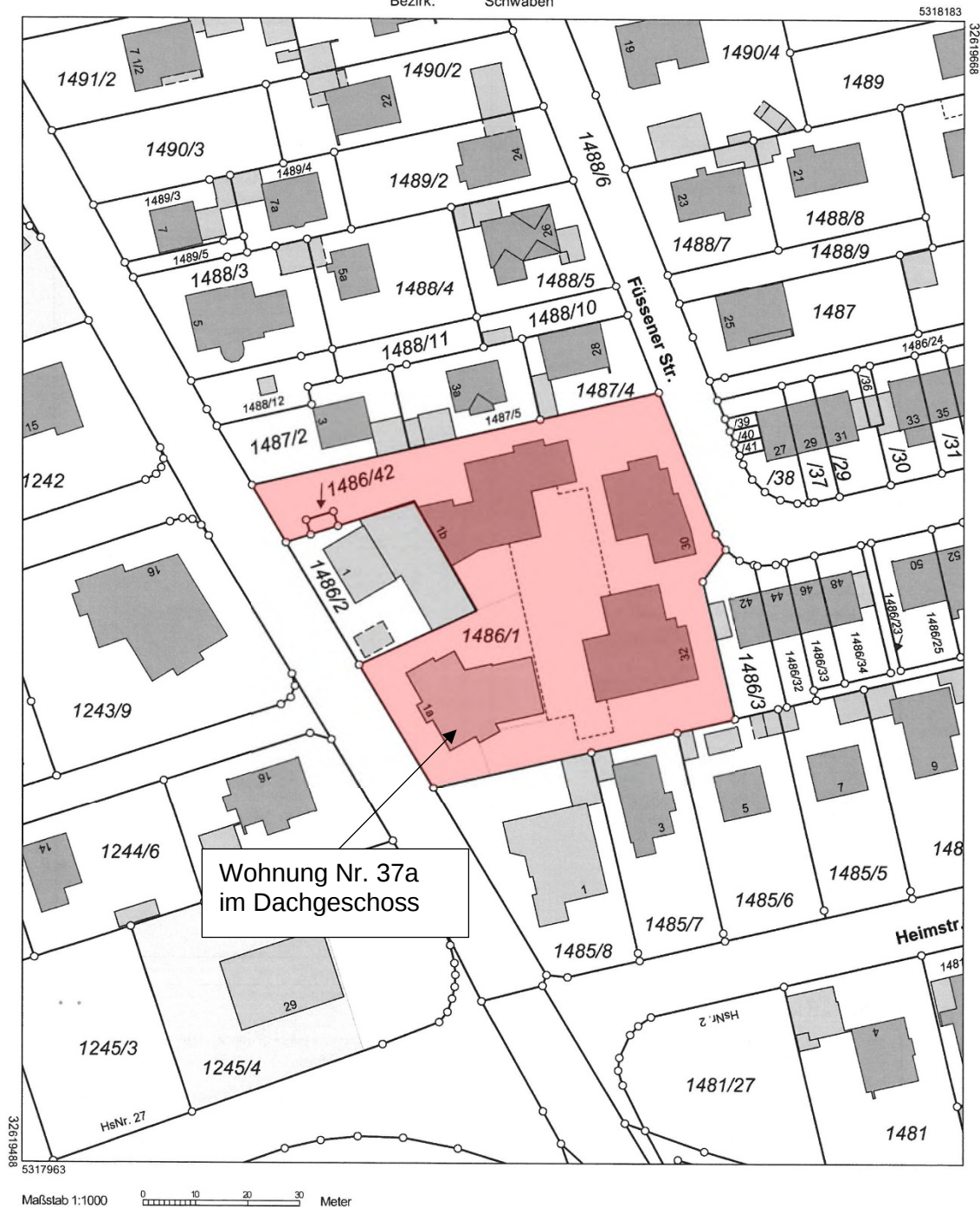
Flurstück: 1486/1

Gemarkung: Bad Wörishofen

Gemeinde: Stadt Bad Wörishofen

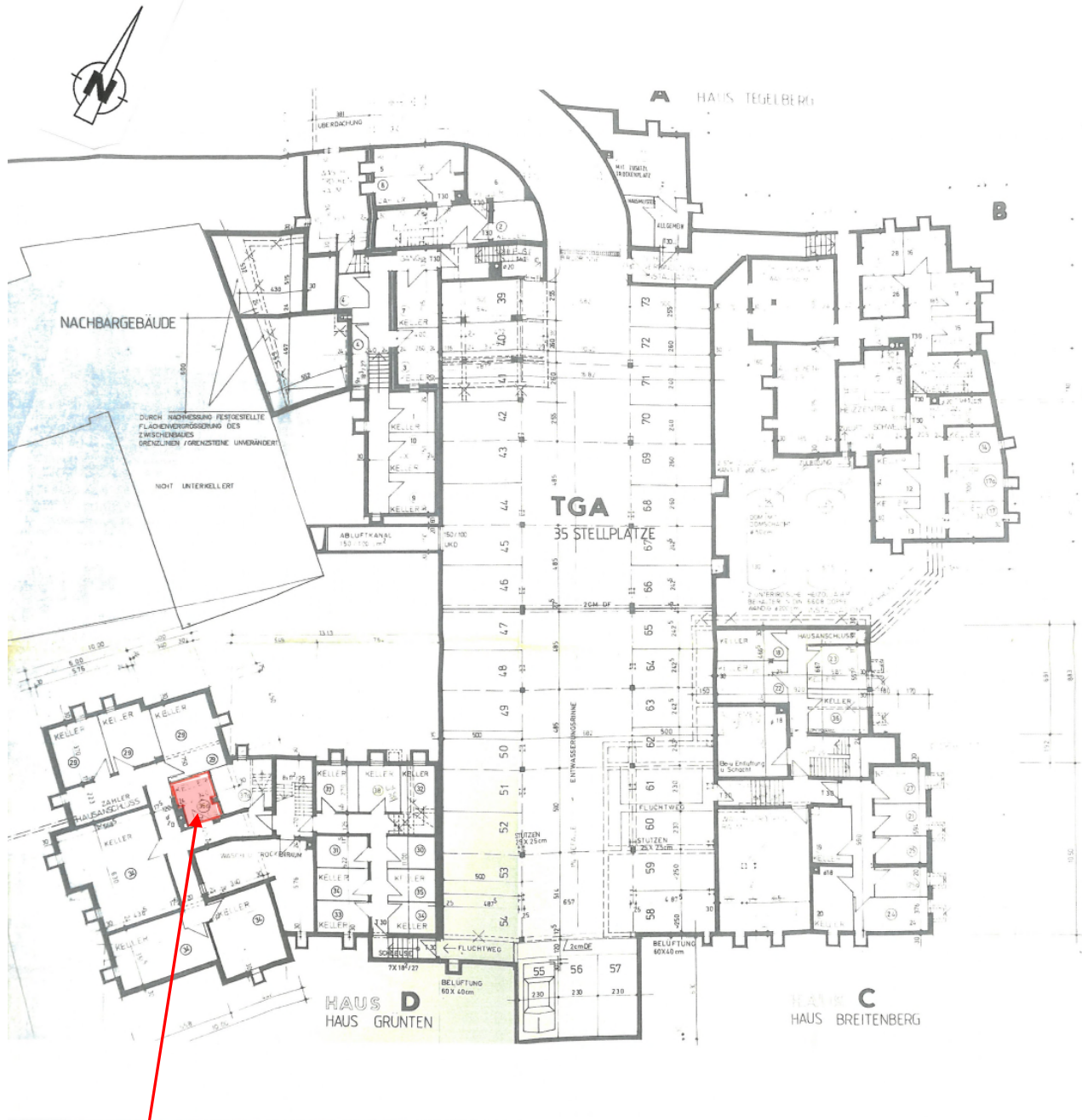
Landkreis: Unterallgäu

Bezirk: Schwaben



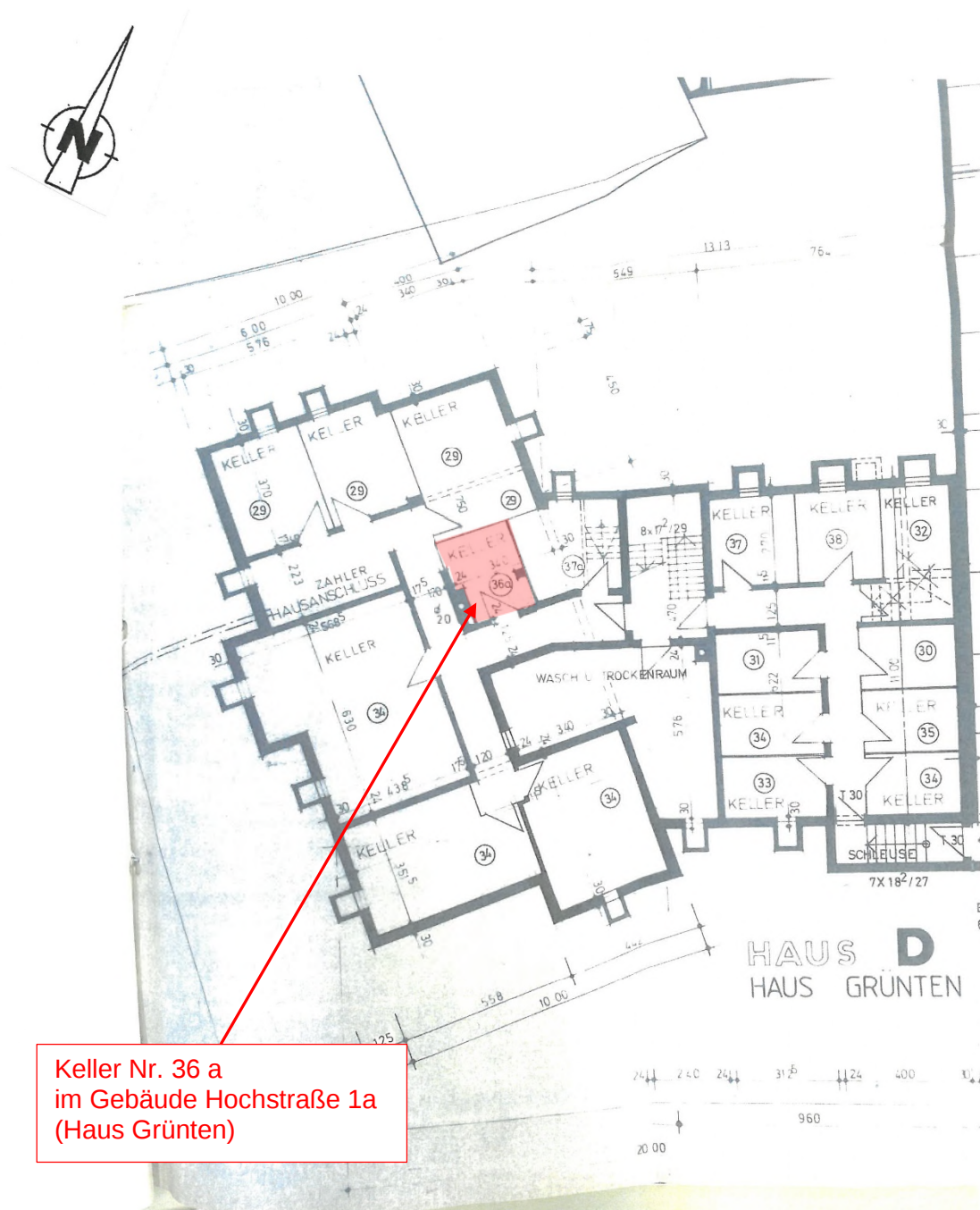
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

9.4 Aufteilungspläne



Keller Nr. 36 a
im Gebäude Hochstraße 1a
(Haus Grünten)

Grundriss Kellergeschoss und Tiefgarage



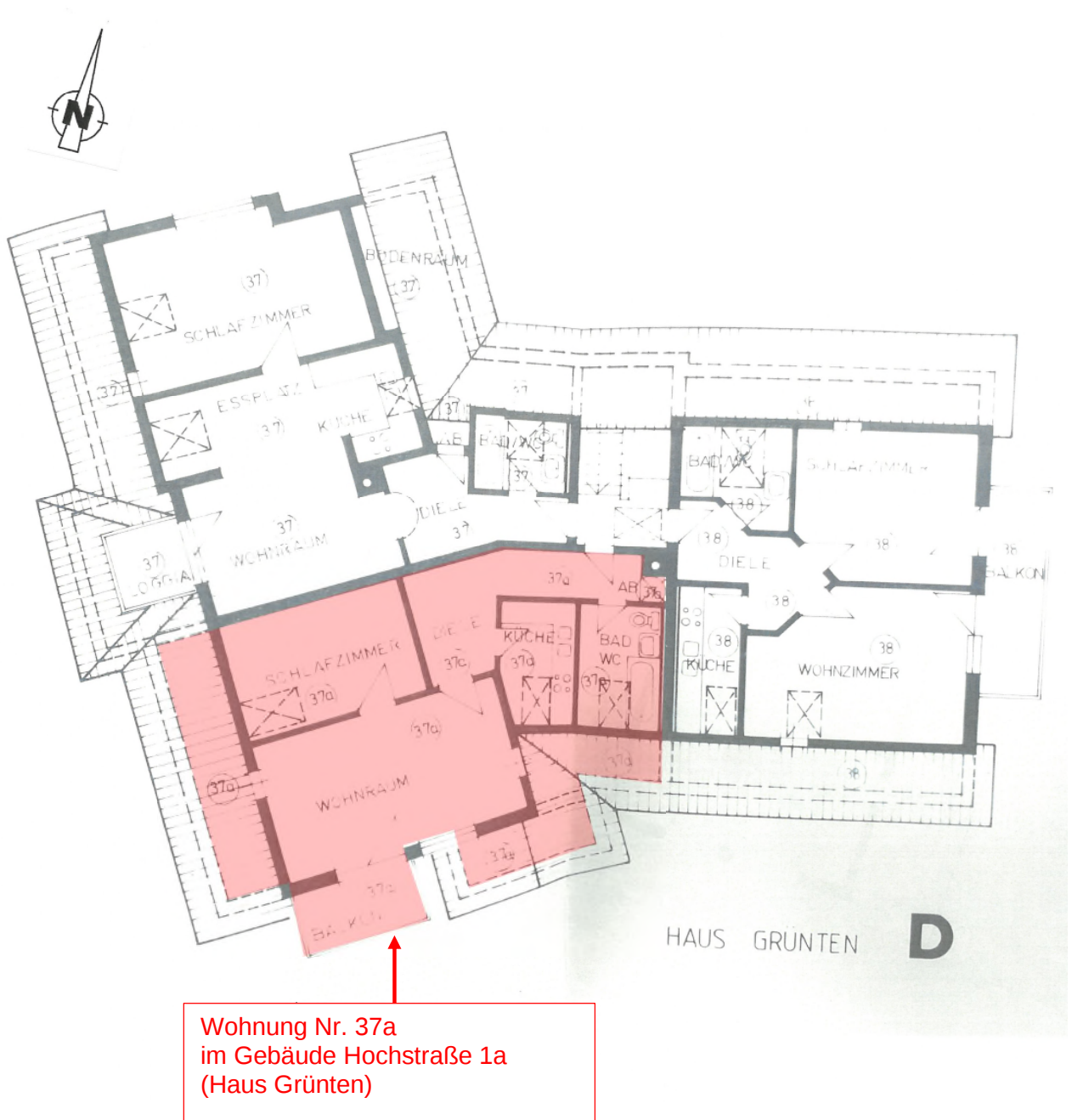
Keller Nr. 36 a
im Gebäude Hochstraße 1a
(Haus Grünten)

Grundriss Kellergeschoss Hochstraße 1a



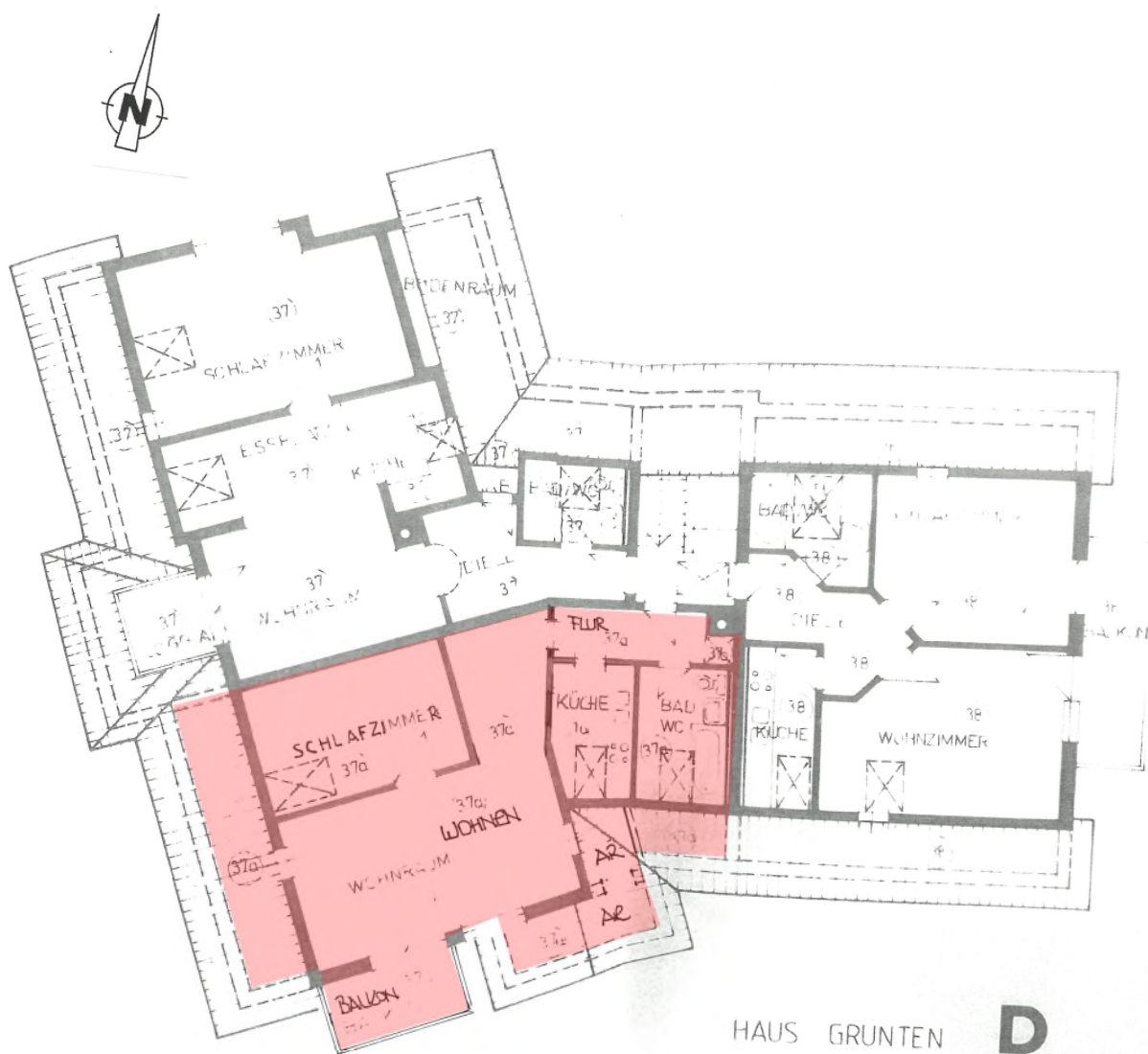
Wohnung Nr. 37a
im Gebäude Hochstraße 1a
(Haus Grünten)

Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Dachgeschoss Hochstraße 1 (Haus Grünten)

9.5 Grundriss Wohnung Nr. 37a mit tatsächlicher Raumaufteilung



Wohnung Nr. 37a
im Gebäude Hochstraße 1a
(Haus Grünten)

Grundriss Dachgeschoss mit tatsächlicher Raumaufteilung Wohnung Nr. 37a

9.6 Fotos

Bild 1 – Hochstraße 1a - Westen und Süden



Bild 2 – Hochstraße 1a – Süden



Bild 3 – Hochstraße 1a – Westen



Bild 4 – Hochstraße 1a – Norden



Bild 5 – Hochstraße 1a - Blick auf Hauseingang



Bild 6 – Hochstraße 1a – Süden und Osten



Bild 7 – Treppenhaus EG



Bild 8 – Treppenhaus KG



Bild 9 – Wasch-/Trockenraum



Bild 10 – Treppenhaus DG

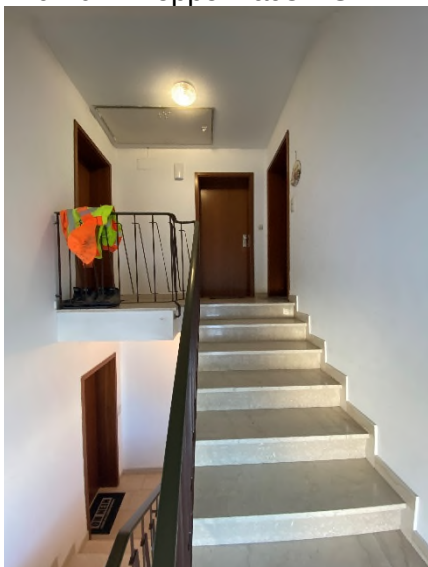


Bild 11 – Spitzboden



Wohnung Nr. 37a

Bild 12 und Bild 13 – Flur



Bild 14 und Bild 15 – Bad



Bild 16 und Bild 17 – Küche



Bild 18 – Wohnzimmer



Bild 19 – Wohnzimmer



Bild 20 – Balkon



Bild 21 und Bild 22 – Abstellraum



Bild 23 – Kellerraum Nr. 36a

