

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



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

Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	2 K 20/25
Auftraggeber	Amtsgericht Memmingen Abteilung für Zwangsvollstreckung Buxacher Str. 6 87700 Memmingen
Objekt	Wohnung Nr. 22 und TG-Stellplatz Nr. 99 Martinstr. 16c 86842 Türkheim
Wertermittlungsstichtag	21.10.2025
Ausfertigungsdatum	24.11.2025



Verkehrswert

265.000 €



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

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	5
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 Wohnung Nr. 22	6
2.2	Grundbuchdaten Tiefgaragenstellplatz Nr. 99	7
2.3	Mietverträge	7
2.4	Baurecht	7
2.5	Denkmalschutz	8
2.6	Kfz-Stellplatzpflicht.....	8
2.7	Abgabenrechtliche Situation.....	8
3	Lagebeschreibung	9
3.1	Ortsangaben	9
3.2	Wohn- und Geschäftslage.....	9
3.3	Verkehrslage.....	9
3.4	Grundstückslage.....	9
3.5	Bebauung der Umgebung	9
4	Grundstücksbeschreibung	10
4.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge	10
4.2	Beschaffenheit	10
4.3	Erschließung	10
4.4	Entwicklungszustand	10
4.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß)	10
4.6	Immissionen.....	10
4.7	Grenzverhältnisse	10
4.8	Außenanlagen	10
4.9	Altlasten	10
5	Gebäudebeschreibung	11
5.1	Allgemeines	11
5.2	Gemeinschaftseigentum	12
5.3	Wohnung Nr. 22.....	13

5.4	Tiefgarage.....	14
6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	15
7	Wertermittlung	16
7.1	Wertermittlungsverfahren.....	16
7.2	Bodenwertanteil	17
7.3	Ertragswert	18
7.4	Verkehrswert.....	22
8	Flächenberechnungen	23
8.1	Grundflächen	23
8.2	Bruttogrundflächen.....	23
8.3	Wohnflächen.....	24
8.4	Nutzflächen.....	24
9	Anlagen	25
9.1	Übersichtslageplan	25
9.2	Ortsplan	26
9.3	Lageplan	27
9.4	Luftbildkarte	28
9.5	Aufteilungspläne	29
9.6	Fotos.....	35

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Memmingen
Abteilung für Zwangsvollstreckung
Buxacher Str. 6
87700 Memmingen

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für

- den 19,95/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 4216 in der Gemarkung Türkheim, Martinstr. 14, 16a, 16b, 16c, 16d und 16e, 86842 Türkheim verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss (Haus C)
- den 1,00/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 4216 in der Gemarkung Türkheim, Martinstr. 14, 16a, 16b, 16c, 16d und 16e, 86842 Türkheim verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 99 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz

Wertermittlungsstichtag 21.10.2025 (= Tag der Besichtigung)
Qualitätsstichtag 21.10.2025

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Memmingen vom 24.09.2025
Grundbuchauszug Blatt 4703, Ausdruck vom 03.09.2025
Grundbuchauszug Blatt 4780, Ausdruck vom 03.09.2025
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte
Teilungserklärung vom 05.11.1991 und Änderung vom 20.04.1993
Aufteilungspläne
Energieausweis vom 09.01.2018
Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 20.04.2023, 27.08.2024 und 27.05.2025
Hausgeldabrechnung 2024 der Hausverwaltung
Wirtschaftsplan 2026 der Hausverwaltung
Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters vom 02.10.2025
Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Türkheim zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Türkheim zur abgabenrechtlichen Situation
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Unterallgäu, Stand 31.12.2024
Vergleichspreise von Eigentumswohnungen aus Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
Landkreis Unterallgäu
Grundstücksmarktbericht 2024 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 (BAHz 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
Kröll-Hausmann-Rolf, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. 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

Dienstag, 21. Oktober 2025

Teilnehmer: ...

Georg Stiegeler, Sachverständiger

1.8 Nutzung und Zubehör

Die Wohnung Nr. 22 ist unbewohnt, leerstehend und nicht vermietet. Der Tiefgaragenstellplatz ist ungenutzt und ebenfalls nicht vermietet.

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

1.9 Hausverwaltung

Die Hausverwaltung erfolgt durch:

...

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 371 €/Monat und ab 01.01.2026 301 €/Monat.

1.10 Kaminkehrer

Für die Wohnanlage ist folgender Kaminkehrer zuständig:

...

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten Wohnung Nr. 22

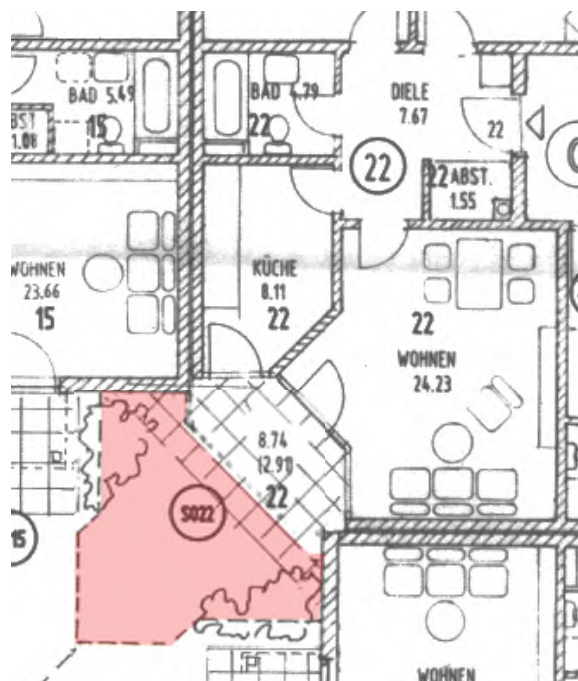
Grundbuchbezirk	Türkheim
Blatt	4703
Gemarkung	Türkheim
Bestandsverzeichnis Nr. 1	19,95/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 4216, Martinstr. 14, 16a, 16b, 16c, 16d und 162, Gebäude- und Freifläche, Größe 6.308 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss (Haus C); Sondernutzungsrechte an den oberirdischen Pkw-Abstellplätzen, an Gartenfläche und an den Dachspitzräumen sind vereinbart
Bestandsverzeichnis Nr. 2/zu 1	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Grundstück Flst. 4217 Gem. Türkheim
Erste Abteilung Eigentümer
Zweite Abteilung Nr. 4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Memmingen -Vollstreckungsgericht-, AZ: 2 K 20/25)
Zweite Abteilung Nr. 5	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Memmingen -Vollstreckungsgericht-, AZ: 2 L 1/25)
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragung

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu Bestandsverzeichnis - Sondernutzungsrechte:

Gemäß Teilungserklärung sind zu Gunsten der im Erdgeschoss gelegenen Wohnungen Nr. 1, 2, 3, 13, 14, 15, 22, 28, 29, 30, 37, 38, 39, 49, 50, 51 und 52 Sondernutzungsrechte an Gartenfläche, wie jeweils im Aufteilungsplan mit SO samt zugehöriger Nummer dargestellt, zugeordnet. Die Gartensondernutzungsrechte dürfen für gärtnerische Zwecke wie für Wohn- und Freizeitwecke genutzt werden. Eine Nutzung zum Anbringen von Vorbauten, Wintergarten, Gartenhäuschen und dgl. ist nicht zulässig.

Sondernutzungsfläche Wohnung Nr. 22:



Weitere Sondernutzungsrechte sind für die Wohnung Nr. 22 nicht begründet.

17 oberirdische Pkw-Stellplätze werden gemeinschaftlich von der Eigentümergemeinschaft genutzt.

- zu Bestandsverzeichnis Nr. 2 zu 1 Vorkaufsrecht:
Das Vorkaufsrecht stellt für die zu bewertende Sondereigentumseinheit keinen wirtschaftlichen Vorteil dar und bleibt daher bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.
- zu Abt. III Grundschuldeintragung:
Belastungen aus Grundschulden bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.2 Grundbuchdaten Tiefgaragenstellplatz Nr. 99

Grundbuchbezirk	Türkheim
Blatt	4780
Gemarkung	Türkheim
Bestandsverzeichnis Nr. 1	1,00/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 4216, Martinstr. 14, 16a, 16b, 16c, 16d und 162, Gebäude- und Freifläche, Größe 6.308 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 99 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz; Sondernutzungsrechte an den oberirdischen Pkw-Abstellplätzen, an Gartenfläche und an den Dachspitzräumen sind vereinbart
Bestandsverzeichnis Nr. 2/zu 1	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Grundstück Flst. 4217 Gem. Türkheim
Erste Abteilung Eigentümer
Zweite Abteilung Nr. 4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Memmingen -Vollstreckungsgericht-, AZ: 2 K 20/25)
Zweite Abteilung Nr. 5	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Memmingen -Vollstreckungsgericht-, AZ: 2 L 1/25)
Dritte Abteilung:	Grundschuldeintragung

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten:

- zu Bestandsverzeichnis - Sondernutzungsrechte:
Dem zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz Nr. 99 ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.
- zu Bestandsverzeichnis Nr. 2 zu 1 Vorkaufsrecht:
Das Vorkaufsrecht stellt für die zu bewertende Sondereigentumseinheit keinen wirtschaftlichen Vorteil dar und bleibt daher bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.
- zu Abt. III Grundschuldeintragung:
Belastungen aus Grundschulden bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.3 Mietverträge

Es besteht kein Mietverhältnis.

2.4 Baurecht

Das Grundstück FINr. 4216 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Türkheim für das Gebiet „Türkheim-Bhf.- nördlich der Alfred-Drexel-Straße, 1. Änderung“. Der Bebauungsplan enthält für das Grundstück folgende Festsetzungen:

MI Mischgebiet

II+D 3 Vollgeschosse höchstzulässig, wobei das 3. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muß

- 0,4 Grundflächenzahl höchstzulässig
- 0,8 Geschossflächenzahl höchstzulässig

2.5 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

2.6 Kfz-Stellplatzpflicht

Auf dem Grundstück befinden sich 58 Tiefgaragenstellplätze und 42 oberirdische Pkw-Stellplätze. Die für die vorhandene und genehmigte Nutzung der Wohnanlage erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

Der für die Wohnung Nr. 22 erforderliche Stellplatz ist durch den Tiefgaragenstellplatz Nr. 99 nachgewiesen.

An 17 oberirdischen Stellplätzen besteht ein Sondernutzungsrecht für die Eigentümergemeinschaft. Davon sind 6 Stellplätze vermietet, 1 Stellplatz wird als Abstellplatz für Mülltonnen und 10 Stellplätze für Besucher genutzt.

2.7 Abgabenrechtliche Situation

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

3 Lagebeschreibung

3.1 Ortsangaben

Marktgemeinde Türkheim im Landkreis Unterallgäu, ca. 7.700 Einwohner. In Türkheim sind Kindergarten, Grund-, Hauptschule, Gymnasium und Anlagen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden.

3.2 Wohn- und Geschäftslage

Mittlere Wohnlage im Ortsteil Türkheim-Bahnhof, ländliche Wohnlage, keine Geschäftslage, im Ortsteil Türkheim Bahnhof sind keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden.

3.3 Verkehrslage

Guten Anbindung ans öffentliche Straßennetz und an öffentlichen Personennahverkehr, Autobahnanschluss A 96 befindet sich in 1 km Entfernung und der Bahnhof Türkheim (Bahnlinie München-Lindau) in 400 m Entfernung

3.4 Grundstückslage

Im Ortsteil Türkheim Bahnhof in ca. 2,5 km Entfernung zum Hauptort Türkheim, ca. 1,5 km (Luftlinie) nordwestlich vom Hauptort Türkheim gelegen

3.5 Bebauung der Umgebung

Im Süden und Westen Wohnbebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern, im Norden und Osten Laubwald

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	nahezu quadratisch
Grundstücksbreite	ca. 79 m
Grundstückstiefe	ca. 82 m
Straßenfrontlänge	ca. 83 m

4.2 Beschaffenheit

Nahezu ebenes Gelände, Baugrund mit normaler Beschaffenheit, Grundwasserstand ist nicht bekannt

4.3 Erschließung

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

4.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Wohnbebauung

GRZ rd.	0,2	(Grundflächenzahl)
GFZ rd.	0,7	(Geschossflächenzahl)

4.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt.

4.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

4.8 Außenanlagen

Gemeinschaftseigentum:

Hauszugänge und Gehwege mit Betonsteinpflaster, Zufahrt zu den Stellplätzen und Zufahrt zur Tiefgarage asphaltiert, Hoffläche nördlich des Wohnhauses ist asphaltiert, 42 Pkw-Stellplätze mit Rasenfugenpflaster belegt, zwischen den Stellplätzen teilweise Pflanzstreifen mit je einem Kugelhorn,

Innenhof mit Wegen aus Betonsteinpflaster, gesplitteter Spielplatz mit 3 Gartenbänken, Schaukel und Rutsche, Einfriedung zu den Gartensondernutzungsflächen aus Maschendrahtzaun 80 cm hoch,

Mülltonnenabstellplatz mit Betonsteinpflaster und Einfassung aus Holzpalisaden, sonst Grünflächen aus Rasen mit verschiedenen Bäumen und Sträuchern, Einfriedung entlang Nord- und Ostgrenze aus Maschendrahtzaun 1 m hoch und entlang Südgrenze aus Stahlgitterzaun Die Außenanlagen befinden sich in einem normalen Pflege- und Unterhaltungszustand.

Gartensondernutzungsfläche Wohnung Nr. 22:

Gartensondernutzungsfläche (ca. 14 m²) mit Zierkies aufgefüllt,

Abgrenzung der Sondernutzungsfläche durch Maschendrahtzaun 80 cm und Sichtschutz aus Holzgeflechtelementen 1,90 m hoch mit lasierendem Anstrich

Die Zierkiesfläche weist Wildwuchs durch Strauchanflug auf. Der Anstrich an den Holzgeflechtelementen ist abgewittert.

4.9 Altlasten

Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw.

durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung haben sich ebenfalls keine Verdachtsmomente für Altlasten ergeben. Zum Wertermittlungsstichtag wird aufgrund der vorliegenden Informationen und Erkenntnisse ein altlastenunbedenklicher Grundstückszustand unterstellt.

5 Gebäudebeschreibung

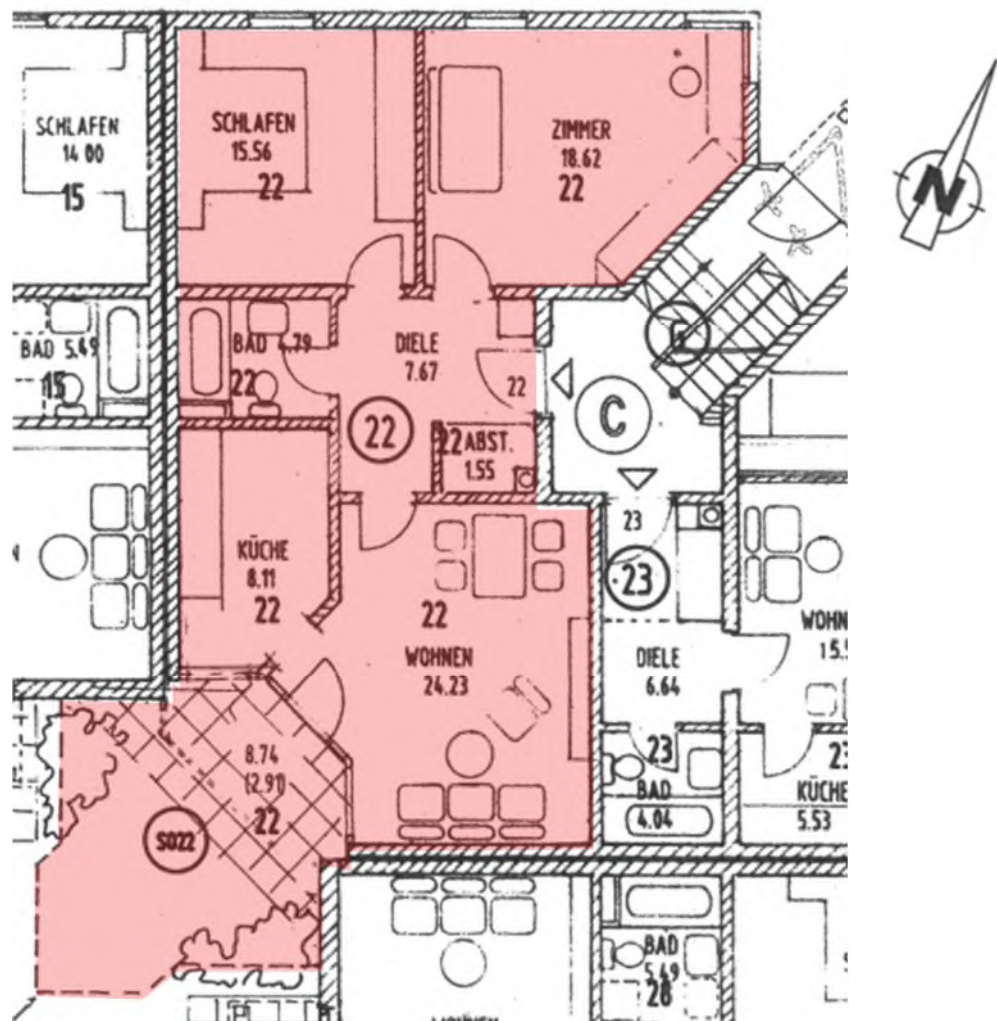
5.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück befinden sich eine Wohnanlage mit 58 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 58 Stellplätzen.

Die Wohnanlage besteht aus sechs Gebäuden, davon fünf aneinandergereiht mit jeweils Keller-, Erd-, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Die zu bewertende Wohnung Nr. 22 befindet sich im Erdgeschoss des nordöstlichen Gebäudes Martinstr. 16 c und besteht aus Diele, Abstellraum, Wohn-/Esszimmer, Küche, Bad/WC, 2 Schlafzimmern und einer teilüberdeckten Terrasse. Die Wohnung wird zweiseitig von Norden und Südwesten belichtet, Diele und Bad sind innenliegend und fensterlos. Die Wohnfläche beträgt 81 m².

Der Wohnung ist der Kellerraum Nr. 22 mit einer Nutzfläche von 7 m² zugeordnet.

Grundriss Wohnung Nr. 22 mit Gartensondernutzungsfläche:



Zum Gemeinschaftseigentum gehören je Hauseinheit das Treppenhaus, die Kellerflure, ein Wasch-/Trockenraum, ein Fahrradabstellraum und die Technikräume.

Das Wohnanlage wurde um 1992 erbaut.

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

5.2 Gemeinschaftseigentum

Rohbau:	
Geschosse	Keller-, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	Beton
Außenwände	Mauerwerk 36,5 cm
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Stahlbeton
Treppen	Betontreppen mit Natursteinbelag und Treppengeländer
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Betondachsteine
Rinnen/Fallrohre	Kupferblech
Ausbau:	
Fenster	Kunststoff- und Holzfenster mit 2-fach-Isolierglas
Rollladen/Läden	
Türen/Tore	Alueingangstüren mit 2-fach-Isolierglas
Innentüren	Stahlblechtüren im Keller, Wohnungseingangstüren aus Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit furnierter Oberfläche
Bodenbeläge	Natursteinbelag im Treppenhaus, Glattstrich tlw. mit Farbanstrich im Keller
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Betonwände im Keller unverputzt mit Anstrich, sonst Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Betonfertigteildecken mit Anstrich
Besondere Bauteile	Eingangsüberdachungen aus einfacher Stahlkonstruktion mit Satteldach und Eindeckung aus Kunststoffstegplatten
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	Bodenablauf und Waschmaschine mit Münzautomat in den Waschkellern
Heizung	erdgasbefeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Heizkessel Baujahr 2017
Elektro	durchschnittliche Ausstattung

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Fenster in den Treppenhäusern wurden um 2011 und Heizanlagentechnik wurde im Jahr 2017 erneuert. Ansonsten stammt die Ausstattung des Gemeinschaftseigentums aus der Bauzeit 1992. Die Holzteile an den Fassaden (Balkongeländer) wurden letztmals um 2023 und 2024 gestrichen. Laut den Protokollen der Eigentümerversammlung vom 20.04.2023, 27.08.2024 und 27.05.2025 sollen die im Keller sichtbar verlaufenden Wasserleitungen abschnittsweise durch Edelstahlrohre erneuert werden. Zudem ist von der Eigentümergemeinschaft die Erneuerung des Schalt-/Steuerschrank im Heizungsraum und der Einbau einer Entkalkungsanlage geplant. Die Kosten für diese Maßnahmen gehen zu Lasten der Erhaltungsrücklagen.

Mittel- bis langfristig ist von der Eigentümergemeinschaft auch die Erneuerung der Dacheindeckung mit Verbesserung der Wärmedämmung geplant.

Die Fassadenanstriche weisen an einzelnen Stellen Verfärbungen auf. Ansonsten befindet sich das Gemeinschaftseigentum, soweit im Rahmen der Ortsbesichtigung feststellbar, in einem normalen Instandhaltungszustand.

5.3 Wohnung Nr. 22

Ausbau:	
Fenster	Holzfenster mit 2-fach-Isolierglas
Rollladen/Jalousien	Kunststoffrollläden
Innentüren	Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit furnierter Oberfläche in den Schlafzimmern, Holzumfassungszarge mit Folienüberzug und Ganzglastürblatt im Wohnzimmer, Holzumfassungszarge und Holztürblatt mit CPL-Beschichtung im Bad, Holzumfassungszarge mit CPL-Beschichtung und Ganzglastürblatt in der Küche
Bodenbeläge	Marmorfliesen im Bad, Fliesen in der Küche mit darauf verklebtem PCV-Belag, sonst Fertigparkett
Wandbekleidungen	Marmorfliesen im Bad raumhoch, Fliesenschild in der Küche, Fototapete an Ostwand im Schlafzimmer Ost, sonst Putz und Anstrich
Deckenbekleidungen	Raufasertapete und Anstrich, Lichtvouten aus Gipskarton mit LED-Lichtleisten und Öffnungen für LED-Einbauleuchten (mit Verkabelung) zweiseitig in der Diele und im Wohnzimmer, Deckenspiegel im Wohnzimmer aus Gipskarton mit umlaufender LED-Lichtleiste und 6 Öffnungen für Einbauleuchten, abgehängte Decke im Bad aus Kunststoffplatte mit Beschriftung
Besondere Bauteile	teilüberdeckte Terrasse aus Betonplatte mit Fliesenbelag, Überdeckung durch darüberliegenden Balkon
Besondere Einbauten	nicht vorhanden
Kellerraum Nr. 22	Betonboden mit Glattstrich, einseitig Holzlattentrennwand und Lattentüre mit verzinkten Tragprofilen, sonst Wände aus Beton oder verputztem Mauerwerk mit Putz und Anstrich
Installationen:	
Sanitäre Einrichtungen	geflieste Dusche mit Rinne und einseitiger Glasduschwand, wandhängendes WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss im Bad, Spülenanschluss in der Küche
Heizung	Handtuchheizkörper im Bad, sonst Heizkörper in allen Räumen, außer in der Diele, Einrohrheizsystem
Elektro	durchschnittliche Ausstattung
Lüftung	mechanische Entlüftung in der Küche und im innenliegenden Bad

Baumängel/Bauschäden Sondereigentum Wohnung Nr. 22	Wertminderung
- Parkett ist in der Diele im Bereich der Türleibung zum Bad beschädigt	300 €
- Parkett wurde abgeschliffen und bedarf einer Versiegelung und dem Anbringen von Sockelleisten	3.200 €
- Handtuchheizkörper im Bad ist abgebaut, Thermostatventil fehlt	300 €
- Abdeckrosetten am Warm- und Kaltwasserzähler im Bad fehlen	200 €
- Terrassentüre klemmt und bedarf Einstellung	500 €
- PVC-Belag in der Küche ist unvollständig und erneuerungsbedürftig	800 €
- Thermostatventil an Heizkörper in der Küche wurde abgebaut	300 €
Wertminderung Sondereigentum Wohnung Nr. 22	5.600 €

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 Wand- und Deckenanstriche in der Wohnung sind abgewohnt und erneuerungsbedürftig. Das Wohnzimmerfensterelement ist innenseitig teilweise foliert. Die Folie kann entfernt werden.

Fliesen und Einrichtungsgegenstände im Bad und das Fliesenschild in der Küche weisen Verschmutzungen auf und bedürfen einer gründlichen Reinigung.

Die äußeren Fensteranstriche sind erneuerungsbedürftig.

Um 2021 wurden die Badausstattung (einschl. Türe) erneuert, die hinterleuchteten Deckenbekleidungen in der Diele und im Wohnzimmer eingebaut, der ehemalige offene Durchgang zwischen Küche und Wohnzimmer mit einem Türelement verschlossen und die Türzarge und das Fenster im Wohnzimmer foliert. Ansonsten stammt die Wohnungsausstattung aus der Bauzeit.

Bei der Besichtigung war an der Südostecke im Wohnzimmer im oberen Bereich ein Wasserfleck sichtbar. Ursache des Feuchtigkeitseintritts war ein Rohrleitungsschaden in einer darüberliegenden Wohnung. Die Ursache wurde behoben und Trocknungsmaßnahmen innerhalb der Wohnung Nr. 22 wurden durchgeführt.

5.4 Tiefgarage

Tiefgarage mit Boden aus Betonsteinpflaster,

Wände, Stützen, Decken und Unterzüge aus Beton mit Anstrich,

im nicht überbauten Bereich Flachdach mit Flachdachabdichtung,

Tiefgaragenrampe vollständig überdeckt mit Betondecke mit Flachdachabdichtung,

Sektionaltor an der Ein-/Ausfahrt mit Elektroantrieb (aus 2013),

mechanische Be- und Entlüftungsanlage

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Betonstützen und Betonwände besitzen kein Oberflächenschutzsystem (Beschichtung) am Bodenanschluss. Es bestehen infolge Chlorideinwirkung durch Streusalz an den Betonbauteilen am Bodenanschluss Farbabplatzungen und Ausblühungen.

Aus Sicht des Unterzeichners sind in der Tiefgarage mittelfristig zur Sicherstellung der Standsicherheit und Dauerhaftigkeit folgende Maßnahmen erforderlich:

- Überprüfung der statischen Anforderung der Konstruktion
- Überprüfung der Betonflächen auf Risse und Rostfahnen
- Entfernen des chloridhaltigen Betons
- Reprofilierung der Schadensstellen
- Schließen von Rissen
- Aufbringen eines Oberflächenschutzsystems am Sockel der aufgehenden Bauteile

Bisher sind von der Eigentümergemeinschaft keine Sanierungsmaßnahmen an den Betonbauteilen geplant.

Die Betondecke im Bereich der Tiefgaragenrampe weist innenseitig Verfärbungen und Schimmel auf.

Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 99 befindet sich unmittelbar an der Tiefgaragenrampe und ist gut ein-/ausfahrbar.

6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in mittlerer Wohnlage im Ortsteil Türkheim Bahnhof in 2,5 km Entfernung zum Hauptort Türkheim.

Die Wohnung Nr. 22 verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung mit ausreichender Belichtung und eine durchschnittliche, überwiegend baujahrestypische Ausstattung. Die Badausstattung ist ca. 5 Jahre alt.

Nachteilig ist die Lage der Wohnung im Inneneck des Gebäudekomplexes. Es besteht vom Wohnzimmer und von der Küche aus keine Sichtverbindung zu dem Innenhof, sondern nur auf die ca. 2 m hohe Sichtschutzwand, die als Abgrenzung zu den angrenzenden Gartensondernutzungsflächen dient. Die Gartensondernutzungsfläche ist mit ca. 14 m² zudem sehr klein bemessen.

Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 99 befindet sich unmittelbar an der Tiefgaragenrampe und ist gut ein-/ausfahrbar.

Energetische Beurteilung

Es liegt ein Energieausweis vom 09.01.2018 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 Mehrfamilienhauses wird mit 95,4 kWh/(m²*a) angegeben, entspricht Energieeffizienzklasse C.

Der bauliche Wärmeschutz ist als einfach bis durchschnittlich und baujahrestypisch einzustufen. Schwachstellen bestehen im Bereich der Kellerdecke, der Außenwände, der Rollladenkästen und der Dachschrägen.

Hausverwaltung:

Die Wohnanlage wird ordentlich verwaltet.

Die umlagefähigen Betriebskosten haben im Jahr 2024 für die Wohnung Nr. 22 1.729,83 €, entspricht 1,78 €/m²-Wohnfläche/Monat, betragen. Dieser Wert liegt im unteren Bereich für vergleichbare Wohnungen.

Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft hat zum 31.12.2024 für die Wohnanlage gesamt 155.639,91 € und anteilig für die Wohnung Nr. 22 und den Tiefgaragenstellplatz Nr. 99 3.261 € betragen. Es werden derzeit mit 10 €/m²-Wohnfläche/Jahr ausreichend Rücklagen 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. 22 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 33 Jahren und des vorgefundenen Zustands auf 47 Jahre geschätzt.

Wirtschaftliche Einheit:

Die Wohnung Nr. 22 bildet eine wirtschaftliche Einheit mit dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 99. Diese wirtschaftliche Einheit wird bei der Verkehrswertermittlung unterstellt.

Marktlage:

In Türkheim besteht eine rege Nachfrage nach Bestandseigentumswohnungen. Die zu bewertende Wohnung Nr. 22 ist in wirtschaftlicher Einheit mit dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 99 bei entsprechender Preisgestaltung als gut verkäuflich einzustufen.

7 Wertermittlung

7.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

Begründung der Verfahrenswahl:

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

Bei der zu bewertenden Wohnung in wirtschaftlicher Einheit mit dem Tiefgaragenstellplatz 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.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Richtwertgebiet Nr. 32 „Türkheim-Bahnhof“ der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu.

Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureife Wohnbauflächen in diesem Richtwertgebiet mit 290 €/m² einschließlich Erschließungskosten ausgewiesen.

Aufgrund der seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgten Bodenpreissteigerungen erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um + 5 %.

Das zu bewertende Grundstück weist mit der vorhandenen Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 0,7 eine für das Richtwertgebiet durchschnittliche bauliche Ausnutzung auf. Der Bodenrichtwert bedarf daher keine Anpassung wegen abweichender baulicher Ausnutzung.

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

Abgabefreier Bodenrichtwert 290 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2024	21.10.2025	1,05	305 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	305 €/m ²
GFZ	k.A.	0,7	1,00	305 €/m ²
Fläche (m ²)	k.A.	6308	1,00	305 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	305 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	WA	MI	1,00	305 €/m ²
Angepasster abgabefreier relativer Bodenwert				305 €/m ²

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
4216	6308 m ²	x	305 €/m ²	1.923.940 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
= Bodenwert gesamt gerundet				1.923.940 € 1.924.000 €

davon Bodenwertanteil Wohnung Nr. 22

19,95/1000 Miteigentumsanteil

38.384 €

davon Bodenwertanteil TG-Stellplatz Nr. 99

1,00/1000 Miteigentumsanteil

1.924 €

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.

Angaben über Mieterträge liegen nicht vor, da die Wohnung und der Tiefgaragenstellplatz ungenutzt und nicht vermietet sind. Die erzielbare Nettokaltmiete wird daher durch Auswertung

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

ermittelt.

Durch Auswertung von Mietangeboten aus dem Zeitraum 2025 wurden für Bestands-eigentumswohnungen in Türkheim Angebotsmieten in einer Spanne von 9,00 bis 11,50 €/m²-Wohnfläche festgestellt. Für die zu bewertende Wohnung wird aufgrund des Gebäudealters, der Wohnungsgröße, der durchschnittlichen Ausstattung und der Lage im Ortsteil Türkheim Bahnhof eine Nettokaltmiete in Höhe von 10,00 €/m²-Wohnfläche/Monat und für den Tiefgaragenstellplatz in Höhe 50 €/Monat 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 bei den Verwaltungskosten die tatsächlichen Kosten und ansonsten die Modellansätze für Bewirtschaftungskosten entsprechend Anlage 3 ImmoWertV 2021 (Preisbasis 2025) zugrunde gelegt.

Die Verwaltungskosten betragen derzeit werden dabei je Wohnung 307 €/Jahr und 7 €/Jahr je Tiefgaragenstellplatz.

Die Instandhaltungskosten werden mit 14,10 €/Jahr je m²-Wohnfläche und in Höhe von 106 €/Jahr je Tiefgaragenstellplatz 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. 22 und des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 99 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 wird im Grundstücksmarktbereich der Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen in einer Spanne von 0,7 bis 3,2 % angegeben.

Durch büroeigene Auswertung von zeitnahen Kaufpreisen wurden für Eigentumswohnungen in Bad Wörishofen Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,5 bis 2,00 % ermittelt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz aufgrund Lagemerkmale der Wohnung innerhalb der Wohnanlage mit fehlender Sichtverbindung zum Innenhof und der damit eingeschränkten Marktgängigkeit im oberen Bereich der Spanne mit 2,0 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete			
Wohnung Nr. 22	81 m ²	10,00 €	810 €
+ Tiefgaragenstellplatz Nr. 99	1 St.	50,00 €	50 €
= Monatlicher Ertrag:			860 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate		10.320 €
- Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten			
- Wohnung Nr. 22		307 €	
- Tiefgaragenstellplatz Nr. 99		7 €	
Instandhaltungskosten			
- Wohnung Nr. 22	81 m ²	14,10 €/m ²	1.142 €
- Tiefgaragenstellplatz Nr. 99	1 St.	106,00 €/St.	106 €
Mietausfallwagnis		2%	206 €
- Bewirtschaftungskosten gesamt			17% 1.769 € - 1.769 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:			8.552 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ): 2,00%			
- Bodenwertverzinsung Wohnung Nr. 22	2,00%	aus 38.384 €	- 768 €
- Bodenwertverzinsung TG-Stellplatz Nr. 99	2,00%	aus 1.924 €	- 38 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage			7.745 €
Restnutzungsdauer (RND): 47 Jahre			
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021		30,29	
= Ertragswert der baulichen Anlage			7.745 € 30,29 234.580 €

Ertragswert der baulichen Anlage	234.580 €
+ Bodenwertanteil Wohnung Nr. 22	38.384 €
+ Bodenwertanteil Tiefgaragenstellplatz Nr. 99	1.924 €
= Vorläufiger Ertragswert	274.888 €

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 innerhalb der Wohnung Nr. 22 laut Aufstellung unter Pkt. 5.3
- des Instandhaltungs- und Pflegestaus innerhalb der Wohnung in Höhe von 3.000 €
- der Chloridschäden an Betonbauteilen in der Tiefgarage in Höhe von 1.000 €

Vorläufiger Ertragswert	274.888 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden innerhalb der Wohnung Nr. 22	- 5.600 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungs- und Pflegestau innerhalb der Wohnung	- 3.000 €
- Wertminderung wegen Chloridschäden an Betonbauteilen in Tiefgarage	- 1.000 €
= Verkehrswert Wohnung Nr. 22 und TG-Stellplatz Nr. 99	265.288 €
gerundet	265.000 €

entspricht bei Ansatz TG-Stellplatz mit 14.000 € je m²-Wohnfläche 3.099 €

Plausibilitätskontrolle:

Die Plausibilisierung des Verkehrswerts erfolgt zum einen über die im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu veröffentlichte Anpassungsfunktion zur Ermittlung des Gebädefaktors für Eigentumswohnungen und zum anderen über tatsächliche Verkaufspreise von vergleichbaren Eigentumswohnungen in Bad Wörishofen aus dem Zeitraum 2021.

Der Gebädefaktor für Eigentumswohnungen ermittelt sich mittels der Anpassungsfunktion (Grundstücksmarktbericht Pkt. 5.6.5) wie folgt:

Faktor		Objektwerte	
3,03	x	Bodenrichtwert	290 €/m ² 878,7
49,14	x	Restnutzungsdauer	47 Jahre 2309,58
-137,91	+		-137,91
Gebädefaktor			3050,37
gerundet			3.050 €
	x	81 m ² =	247.080 €

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Unterallgäu sind 6 Verkaufspreise von zeitnahen Verkäufen (2023) von Eigentumswohnungen in der Wohnanlage gelistet. Die Kaufpreise bewegen sich in einer Spanne von 2.923 €/m² bis 3.582 €/m²-Wohnfläche, Mittelwert 3.321 €/m²-Wohnfläche bei einer Wohnungsgröße von 51 m² bis 83 m².

Der mittels der Anpassungsfunktion des Gutachterausschusses ermittelte Gebäudefaktor liegt mit 3.050 €/m²-Wohnfläche ca. 1,6 % unter dem ermittelten Verkehrswert. Der Mittelwert aus den zeitnahen Verkaufspreisen liegt ca. 7,2 % über dem ermittelten Verkehrswert. Diese Abweichung ist durch die Lagemerkmale der Wohnung, der bestehenden Baumängel/Bauschäden und des Instandhaltungsstaus innerhalb der Wohnung begründet. Der Verkehrswert liegt jedoch im Bereich der Kaufpreisspanne und ist somit plausibel.

Der Verkehrswert ermittelt sich anteilig für die Wohnung Nr. 22 wie folgt:

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete Wohnung Nr. 22	81 m ²	10,00 €	810 €
= Monatlicher Ertrag:			810 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate		9.720 €
- Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten			
- Wohnung Nr. 22		307 €	
Instandhaltungskosten			
- Wohnung Nr. 22	81 m ²	14,10 €/m ²	1.142 €
Mietausfallwagnis		2%	194 €
- Bewirtschaftungskosten gesamt	17%	1.644 €	- 1.644 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:			8.077 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):	2,00%		
- Bodenwertverzinsung Wohnung Nr. 22	2,00%	aus	38.384 € - 768 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage			7.309 €
Restnutzungsdauer (RND):	47 Jahre		
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	30,29		
= Ertragswert der baulichen Anlage	7.309 €	30,29	221.359 €
+ Bodenwertanteil Wohnung Nr. 22			38.384 €
= Vorläufiger Ertragswert			259.743 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:			
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden innerhalb der Wohnung Nr. 22			- 5.600 €
- Wertminderung wegen Instandhaltungs- und Pflegestau innerhalb der Wohnung			- 3.000 €
= Verkehrswert Wohnung Nr. 22 ohne Tiefgaragenstellplatz gerundet			251.143 € 251.000 €

Der Verkehrswert des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 99 beträgt somit:
265.000 – 251.000 € = **14.000 €**

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.

Übersicht Bewertungsergebnisse:

Verkehrswert Wohnung Nr. 22	251.000 €
+ Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 99	14.000 €
= Verkehrswert Wohnung Nr. 22 und TG-Stellplatz Nr. 99	265.000 €

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:

- den 19,95/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 4216 in der Gemarkung Türkheim, Martinstr. 14, 16a, 16b, 16c, 16d und 16e, 86842 Türkheim verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss (Haus C)

der Verkehrswert zu: 251.000 €

- den 1,00/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück FINr. 4216 in der Gemarkung Türkheim, Martinstr. 14, 16a, 16b, 16c, 16d und 16e, 86842 Türkheim verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 99 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz

der Verkehrswert zu: 14.000 €

und der Verkehrswert gesamt zu: 265.000 €

jeweils zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2025

Westerheim, den 24.11.2025

Georg Stiegeler
Architekt Dipl. Ing. (FH)



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

8 Flächenberechnungen

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

8.1 Grundflächen

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

Wohnanlage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Martinstr. 14	17,00	15,00	1,00	255,00 m ²
Martinstr. 16a	18,00	11,50	1,00	207,00 m ²
	11,50	6,50	1,00	74,75 m ²
Martinstr. 16b-16d	36,00	11,50	1,00	414,00 m ²
	25,00	11,50	1,00	287,50 m ²
	4,00	4,00	-1,00	-16,00 m ²
Martinstr. 16e	18,00	11,50	1,00	207,00 m ²
	11,50	6,50	1,00	74,75 m ²
Wohnanlage				1.504,00 m ²
Zusammenstellung				
Wohnanlage	gerundet			1.504 m ²
Grundfläche gesamt				1.504 m ²

$$\text{Grundflächenzahl} \quad 1.504,00 \text{ m}^2 / \quad 6308 \text{ m}^2 = 0,2$$

8.2 Bruttogrundflächen

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

Wohnanlage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Martinstr. 14	17,00	15,00	3,00	765,00 m ²
Martinstr. 16a	18,00	11,50	3,00	621,00 m ²
	11,50	6,50	3,00	224,25 m ²
Martinstr. 16b-16d	36,00	11,50	3,00	1.242,00 m ²
	25,00	11,50	3,00	862,50 m ²
	4,00	4,00	-3,00	-48,00 m ²
Martinstr. 16e	18,00	11,50	3,00	621,00 m ²
	11,50	6,50	3,00	224,25 m ²
Wohnanlage				4.512,00 m ²
Zusammenstellung				
Wohnanlage	gerundet			4.512 m ²
Bruttogrundfläche gesamt				4.512 m ²

$$\text{Geschossflächenzahl:} \quad 4.512,00 \text{ m}^2 / \quad 6308 \text{ m}^2 = 0,7$$

8.3 Wohnflächen

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

Wohnung Nr. 22	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Diele	3,09	3,14	1,00	9,70 m ²
	1,62	1,10	-1,00	-1,78 m ²
Abstellraum	1,50	0,98	1,00	1,47 m ²
	0,40	0,40	-1,00	-0,16 m ²
Wohnen/Essen	4,10	5,49	1,00	22,51 m ²
	0,39	1,59	-1,00	-0,62 m ²
	1,02	1,02	0,50	0,52 m ²
Küche	2,21	3,72	1,00	8,22 m ²
	0,66	0,67	-0,50	-0,22 m ²
Bad	2,16	2,02	1,00	4,36 m ²
	0,76	0,27	-1,00	-0,21 m ²
	1,40	0,14	-0,50	-0,10 m ²
Schlafen	3,73	4,09	1,00	15,26 m ²
Schlafen	5,34	4,09	1,00	21,84 m ²
	2,08	2,08	-0,50	-2,16 m ²
Terrasse überdeckt	2,46	2,46	0,50	3,03 m ²
	0,86	0,86	-0,25	-0,18 m ²
	1,56	1,56	-0,25	-0,61 m ²
Summe				80,87 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Wohnung Nr. 22				80,87 m ²
Zusammenstellung				
Wohnung Nr. 22		gerundet		81 m ²
Wohnfläche gesamt				81 m ²

Hinweis:

Im Aufteilungsplan wird die Wohnfläche der Wohnung Nr. 22 mit 80,90 m² angegeben.

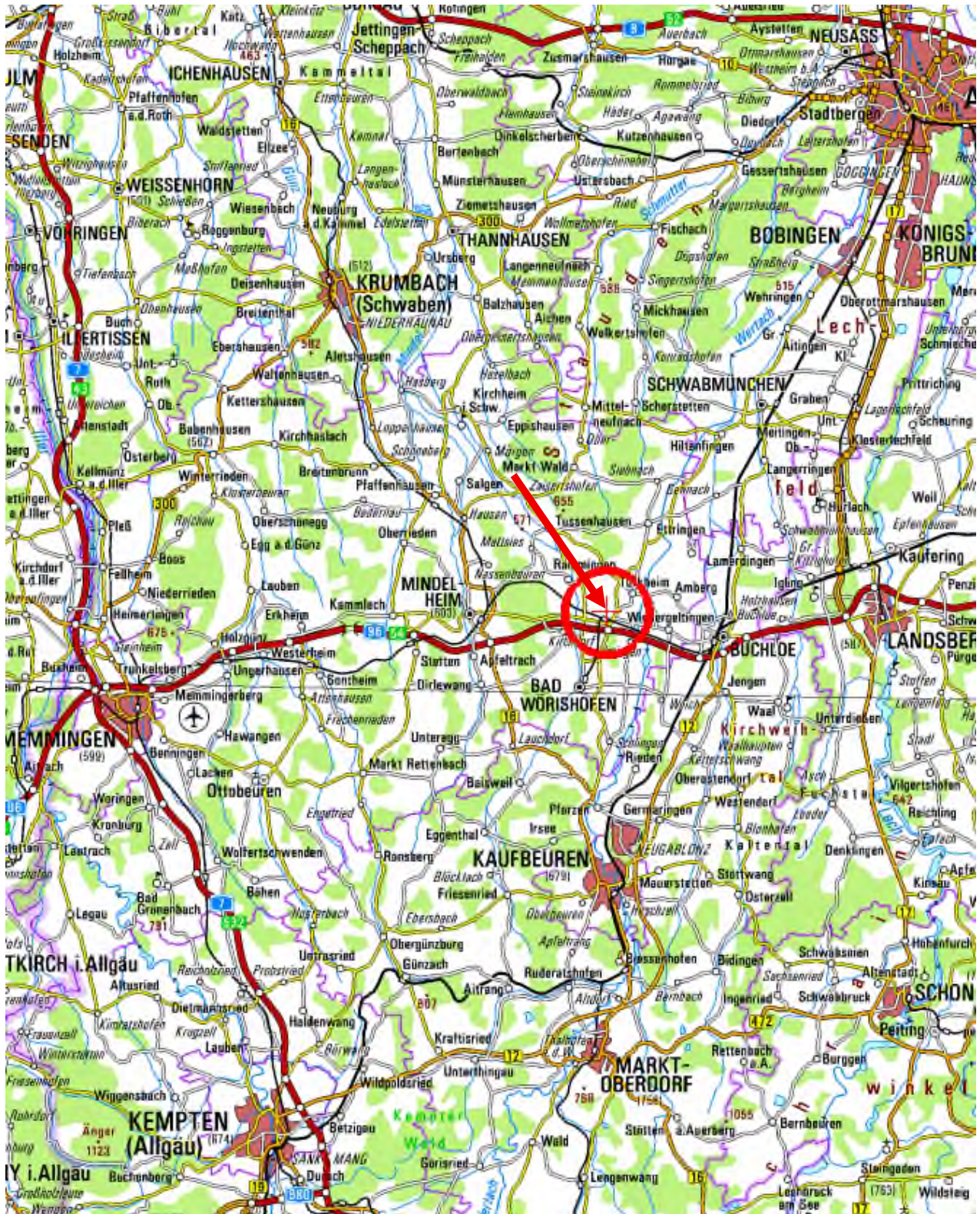
8.4 Nutzflächen

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

Keller Nr. 22	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	4,00	1,80	1,00	7,20 m ²
Summe				7,20 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Keller Nr. 22				7,20 m ²
Zusammenstellung				
Keller Nr. 22	gerundet			7 m ²
Nutzfläche gesamt				7 m ²

9 Anlagen

9.1 Übersichtslageplan



9.2 Ortsplan



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

9.3 Lageplan



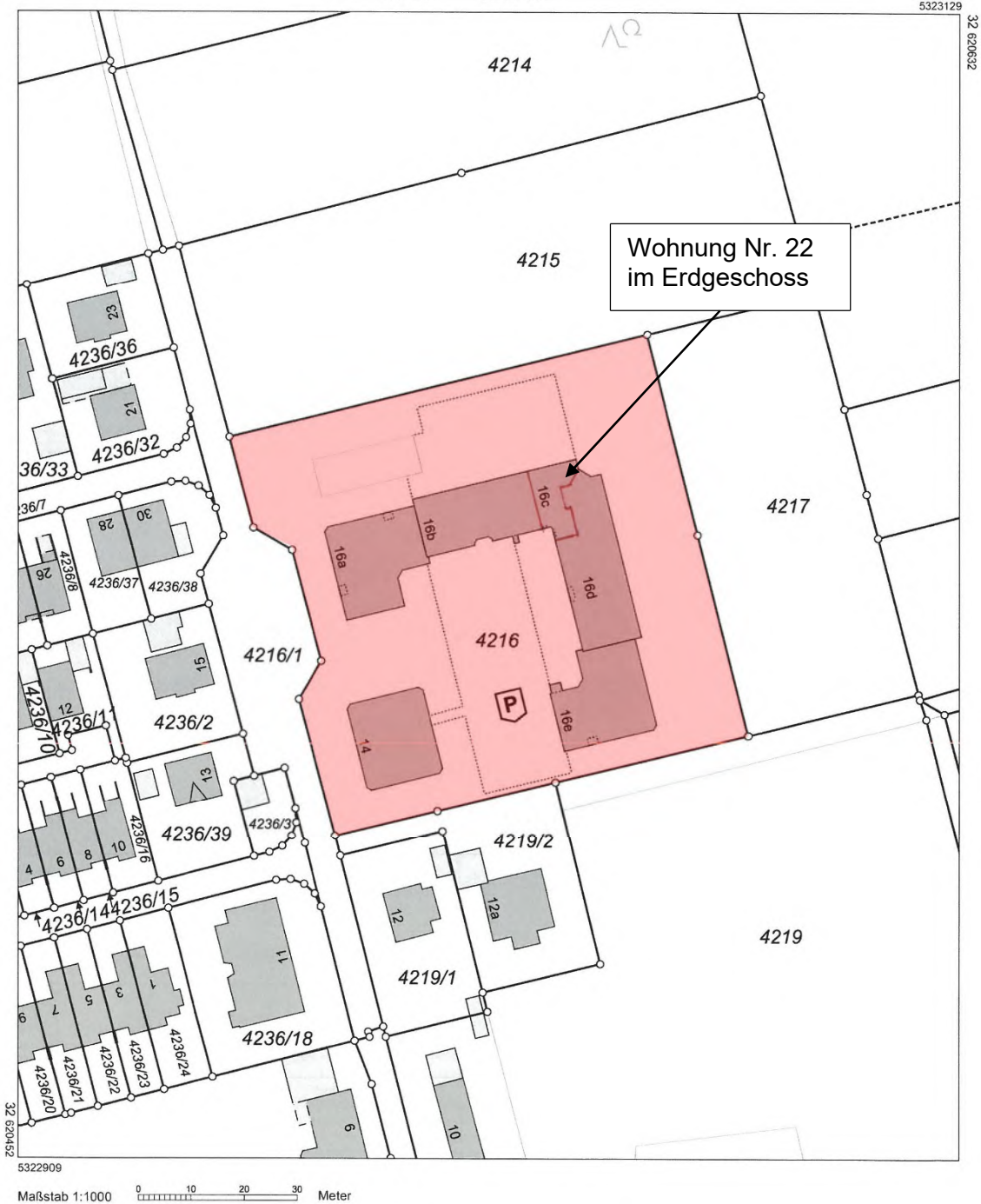
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Memmingen - Außenstelle Mindelheim -**
Memminger Straße 18
87719 Mindelheim

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000**

Erstellt am 20.11.2025

Flurstück: 4216
Gemarkung: Türkheim

Gemeinde: Türkheim
Landkreis: Unterallgäu
Bezirk: Schwaben



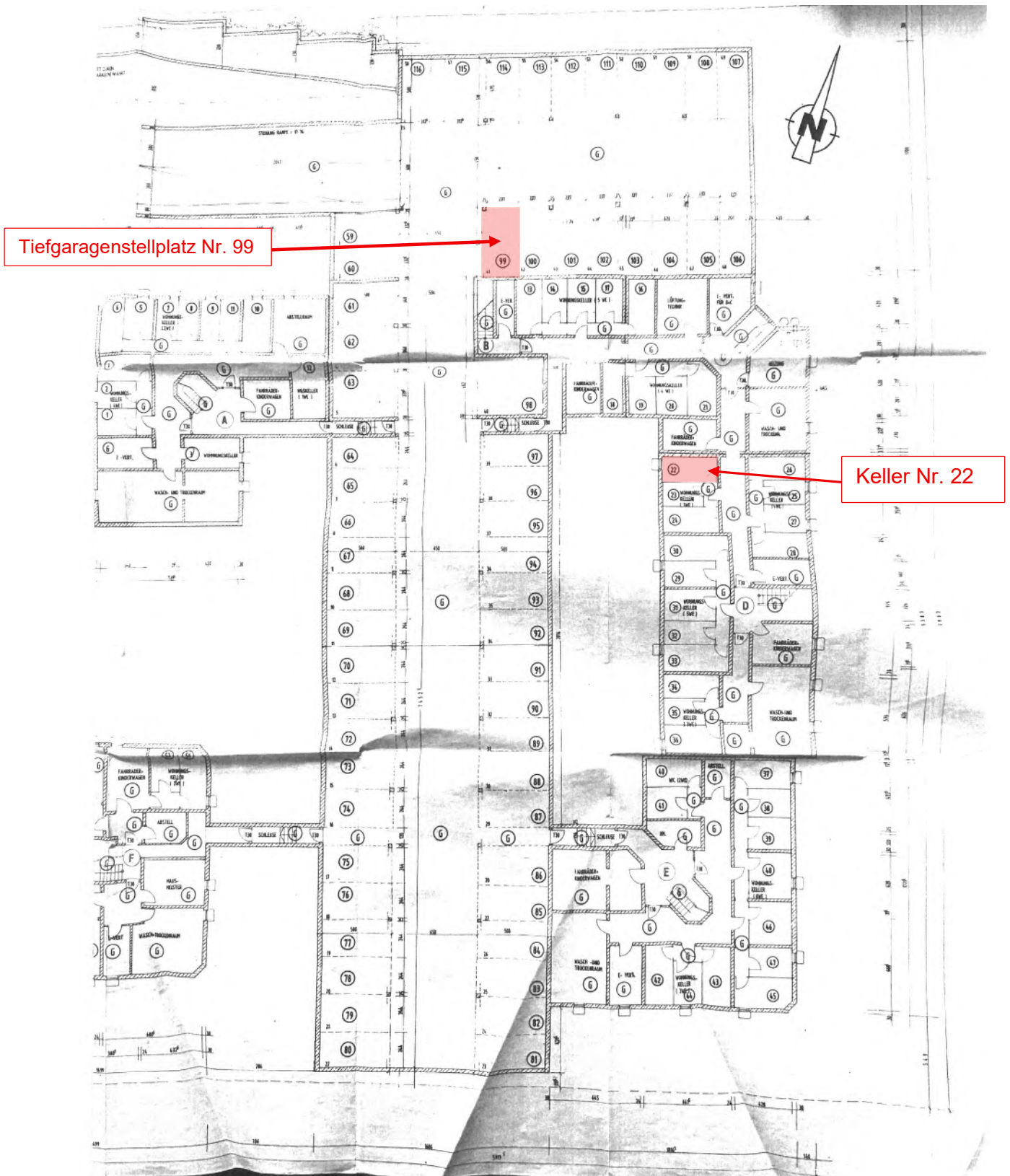
Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

9.4 Luftbildkarte



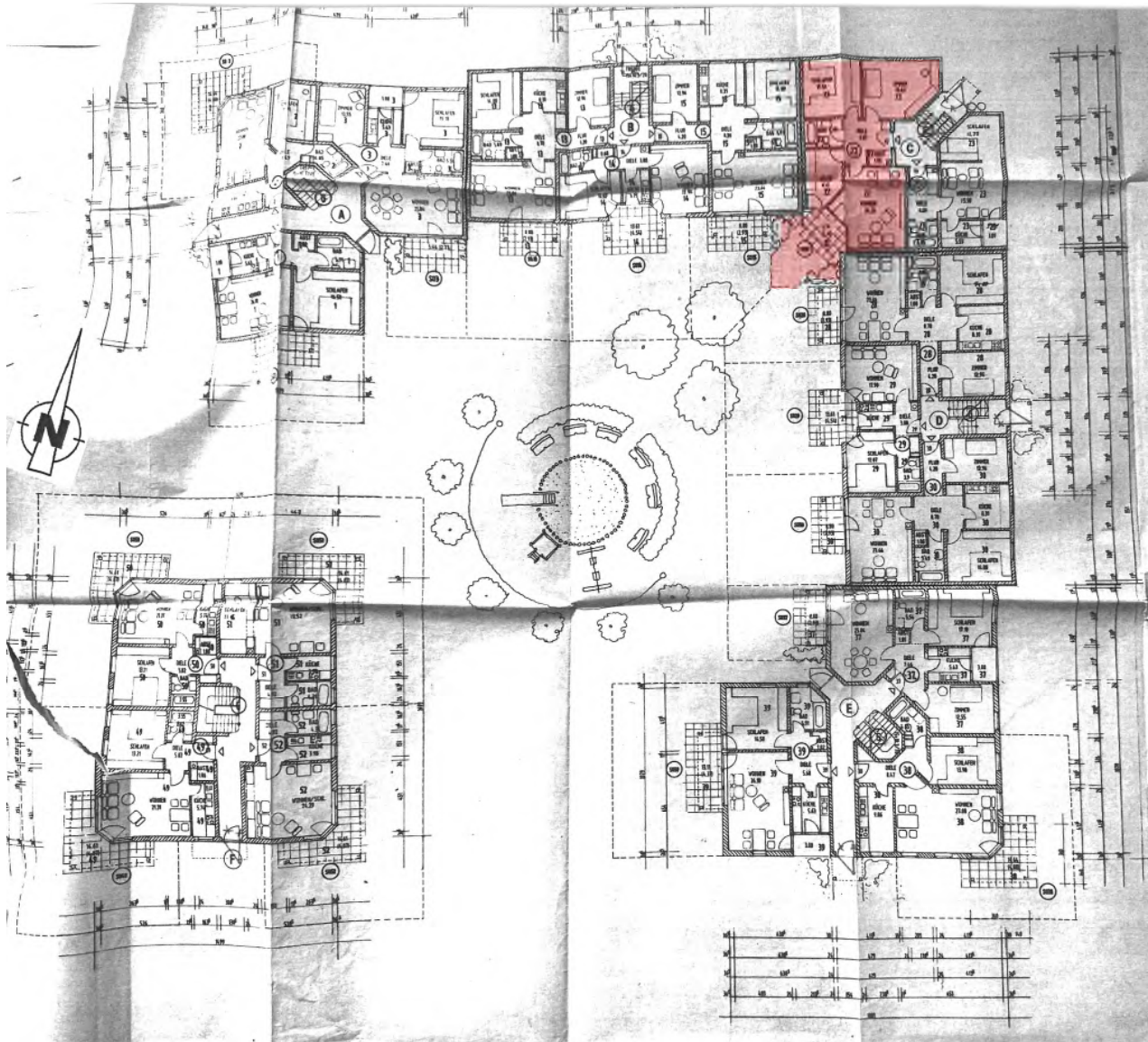
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

9.5 Aufteilungspläne

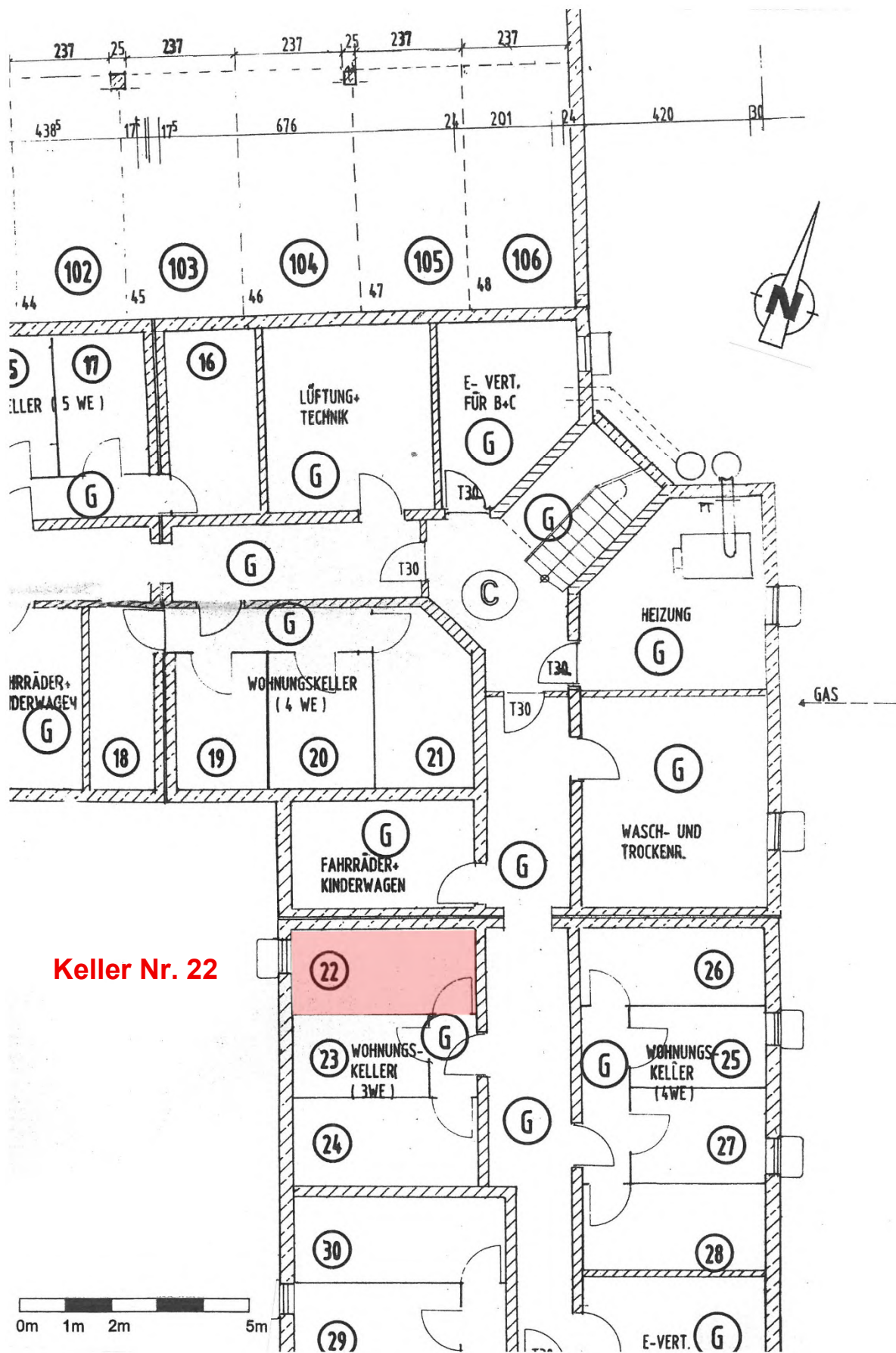


Grundriss Kellergeschoss und Tiefgarage

**Wohnung Nr. 22
im Erdgeschoss**

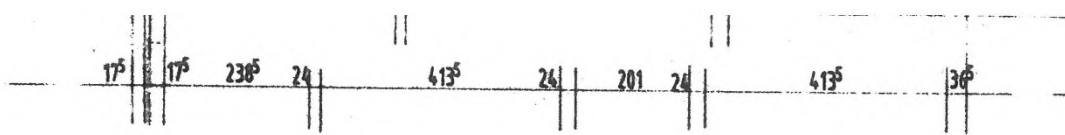


Grundriss Erdgeschoss

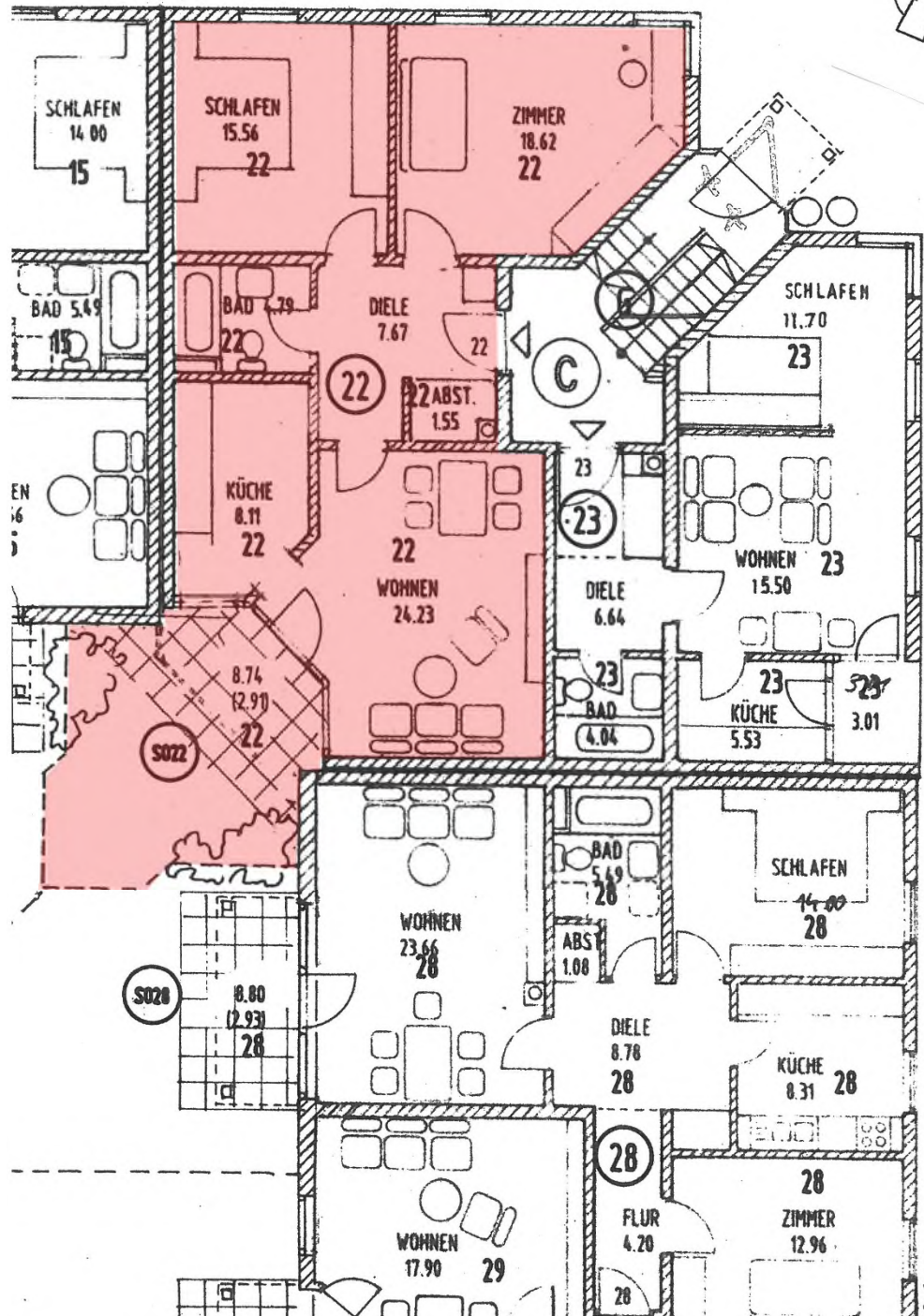


Keller Nr. 22

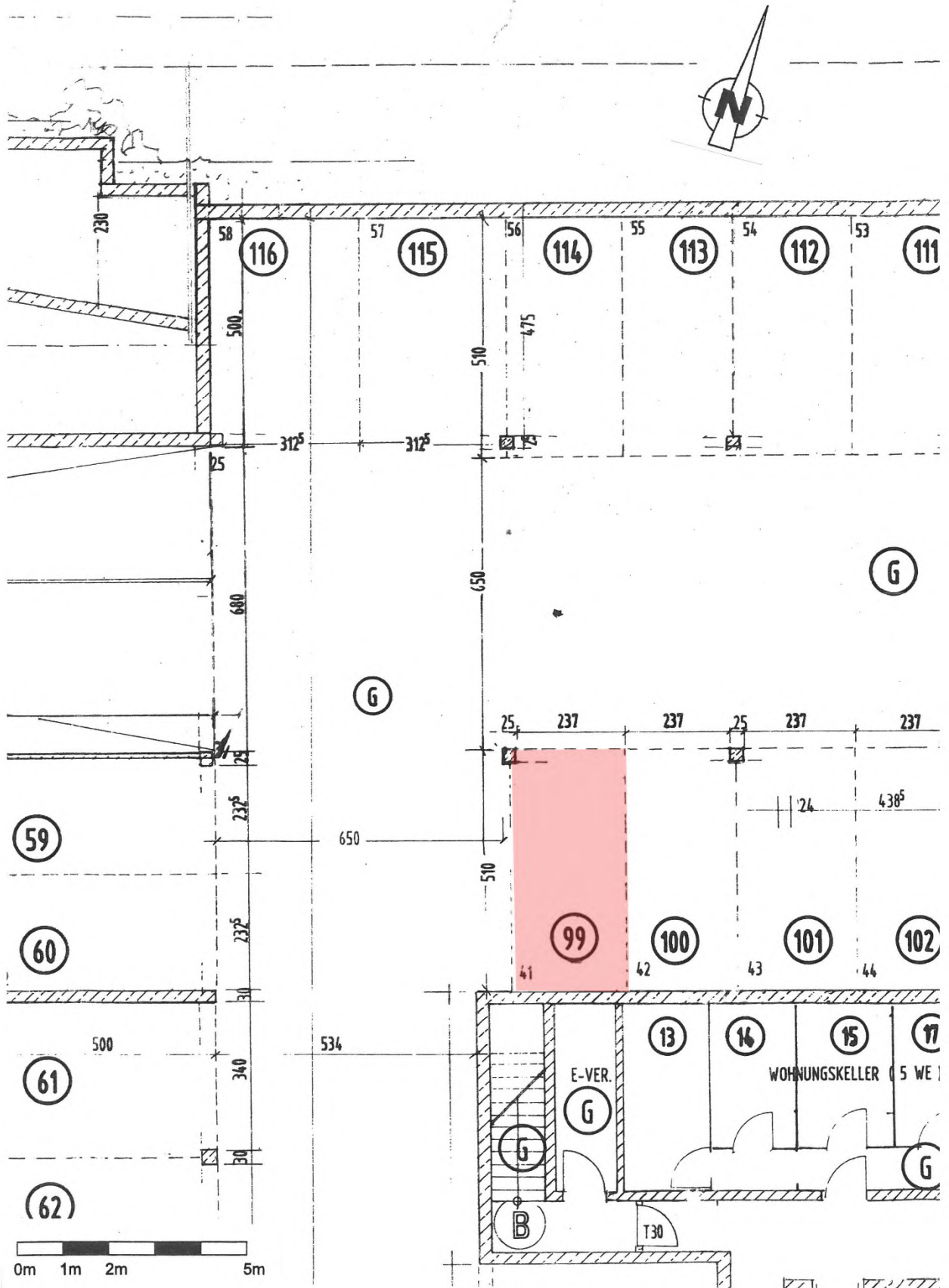
Grundriss Kellergeschoss Haus 16c



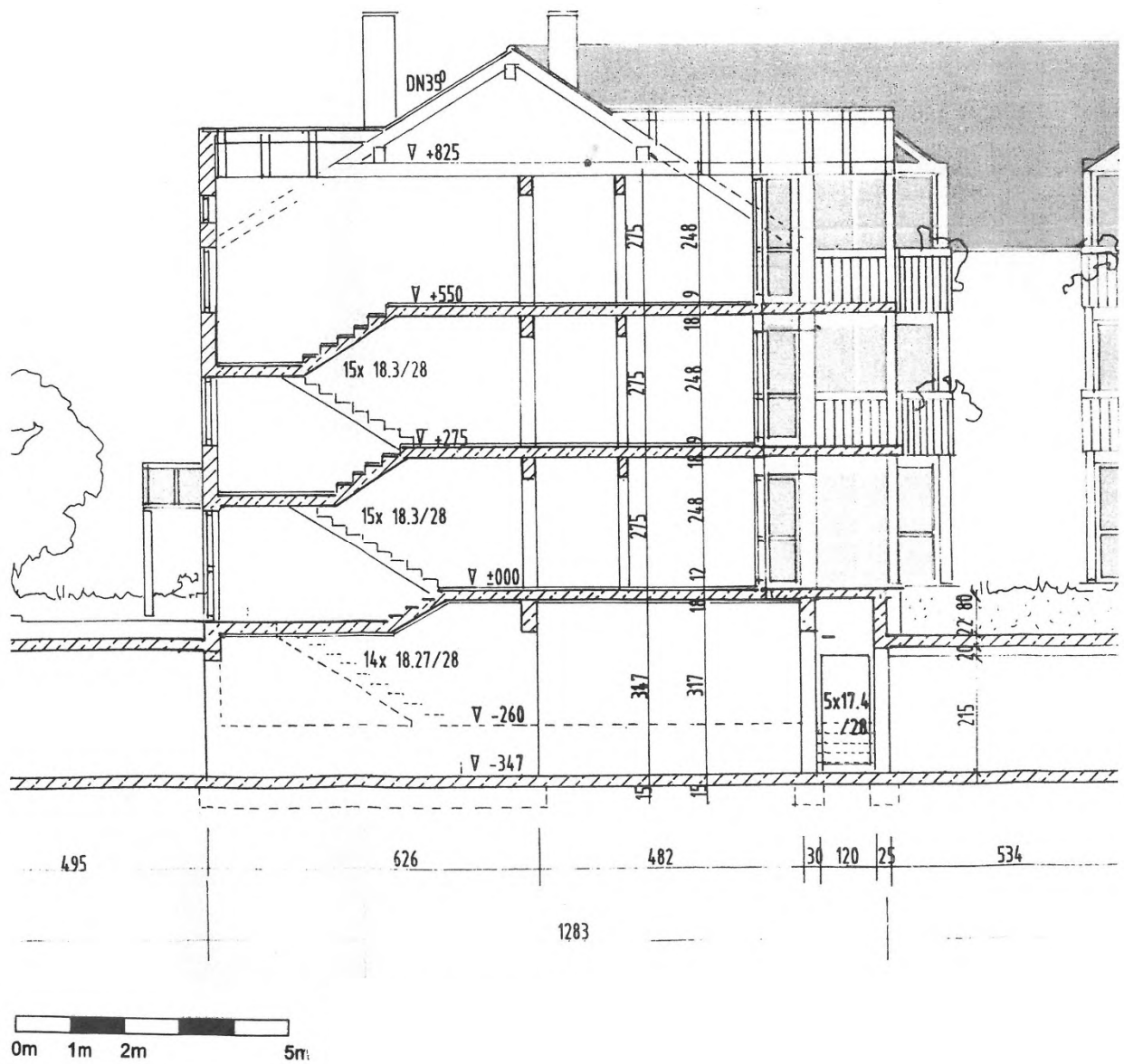
Wohnung Nr. 22



Grundriss Erdgeschoss Haus 16c



Grundriss Tiefgarage



Schnitt

9.6 Fotos

Bild 1 – Osten und Norden



Bild 2 – Norden Haus Nr. 16c, Blick auf Wohnung Nr. 22 im EG



Bild 3 – Osten Haus Nr. 16d und 16c



Bild 4 – Blick auf Hauseingang Haus Nr. 16c



Bild 5 – Blick auf Haus Nr. 16 b, c, d von Süden und Westen



Wohnung Nr. 22
im Erdgeschoss

Bild 6 – Spielplatz



Bild 7 – Blick auf nördliche Zufahrt und auf Tiefgarageneinfahrt



Bild 8 und Bild 9 – Treppenhaus Haus Nr. 16c



Bild 10 – Treppenhaus EG, Bick auf Eingang Wohnung Nr. 22



Bild 11 – Kellerflur



Bild 12 – Waschkeller



Bild 13 – Fahrradkeller



Wohnung Nr. 22

Bild 14 – Diele



Bild 15 – Abstellraum und Diele



Bild 16 – Wohnen/Essen



Bild 17 – Wohnen/Essen



Bild 18 und Bild 19 – Küche



Bild 20 und Bild 21 – Bad

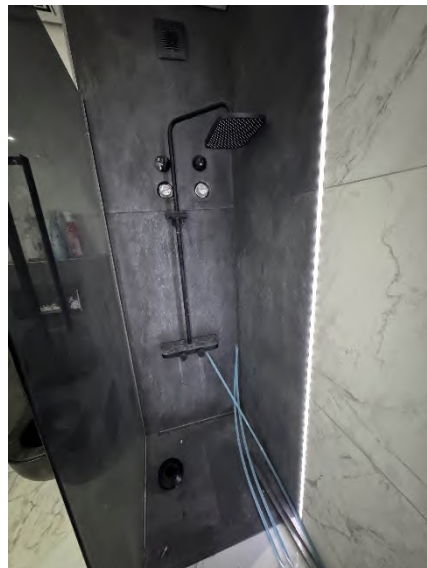
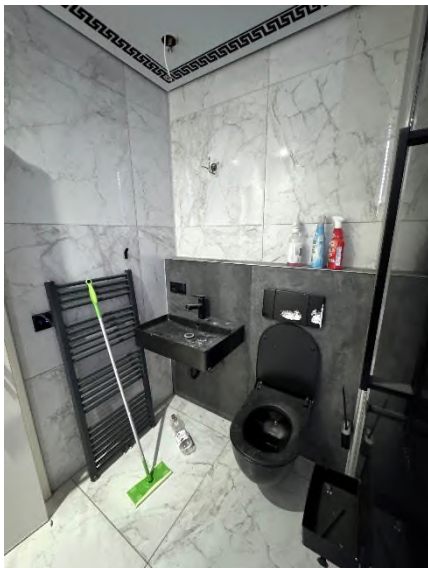


Bild 22 und Bild 23 – Bad

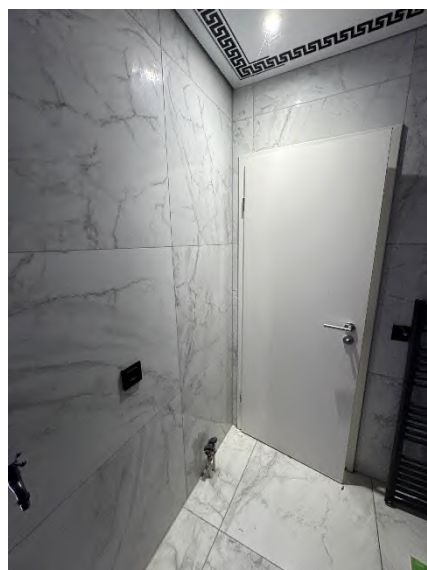


Bild 24 – Schlafzimmer Nordwest



Bild 25 – Schlafzimmer Nordost



Bild 26 – Blick auf Terrasse



Bild 27 – Blick auf Gartensondernutzungsfläche Nr. 22 vor Terrasse



Bild 28 – Blick in Heizungsunterverteilung



Bild 29 – Blick auf Kellerraum Nr. 22



Tiefgarage

Bild 30 – Tiefgaragenrampe



Bild 31 – Tiefgaragenrampe



Bild 32 – Tiefgarage



Bild 33 – Blick auf Tiefgaragenstellplatz Nr. 99

